

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE
29634 ADA 5 NOLU PARSEL ÜZERİNDEKİ
ANKARA MARİNA TOWERS PROJESİNDE YER
ALAN 225 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM VE
29634 ADA 7 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 1
ADET İŞYERİ (SATIŞ OFİSİ)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.12.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	27.12.2019
RAPOR TARİHİ	30.12.2019
RAPOR NO	SNP-1810081
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN 29634 ADA 5 NOLU PARSEL ÜZERİNDE MARİNA TOWERS PROJESİ'NDE YER ALAN 225 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM VE 29634 ADA 7 NOLU PARSEL ÜZERİNDE 1 ADET İŞYERİ (SATIŞ OFİSİ)
DEĞERLEME ADRESİ	İLKBAHAR MAH. GÜNEYPARK KÜME EVLERİ CAD. SİNPAŞ MARİNA TOWERS PROJESİ İÇERİSİNDE YER ALAN MARİNA TOWERS BLOKLARI VE SATIŞ OFİSİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur BÜYÜK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:404674) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

- Ek 1 -** Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 -** Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3 -** İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4 -** Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi (5 parsel)
- Ek 5 -** Yapı Ruhsatları - Geçici Kabuller - İskan
- Ek 6 -** Tapular
- Ek 7 -** Pazar Yaklaşımı Yöntemi İle Değer Listesi
- Ek 8 -** Doğrudan Kap. Yöntemi İle Değer Listesi
- Ek 9 -** İpotek Bilgilendirme Yazısı
- Ek 10 -** İpotekli Taşınmaz Listesi
- Ek 11 -** Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim 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 tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan 31.11.2019 tarihli stok kayıtlarına istinaden, 29634 ada 5 parselde yer alan 225 adet bağımsız bölüm ve 29634 ada 7 parselde yer alan ana taşınmaz olan 1 adet işyeri değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2,
Şişli / İSTANBUL
İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan 31.11.2019 tarihli stok kayıtlarına istinaden, 29635 ada 5 parseldeki 225 adet bağımsız bölümün ve 29634 Ada 7 Parselde yer alan 1 adet işyerinin değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için iş bu rapor ve SNP-1910081 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur BÜYÜK raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerlendirme işleminde görev almıştır.

Bu rapor; Müşteri tarafından iletilen 31.11.2019 tarihi itibarıyla Müşteri'nin stoklarında yer alan 266 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır. Diğer yandan 31.11.2019 tarihinden önce satışı gerçekleşen bağımsız bölümlerin bazılarının tapu devirleri henüz gerçekleşmemiştir. Bu bağımsız bölümlere ilişkin tapu senetleri ve takyidat bilgilerine rapor ekinde yer verilmiş olup değerlendirilmede dikkate alınmamışlardır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce aşağıda yer alan 2 adet rapor hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNPY-1704004-REV	SNP-1810003	
Rapor Tarihi	16.11.2017	31.12.2018	
Rapor Konusu	1 ADET PROJE	1 ADET PROJE	
Raporu Hazırlayanlar	Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ- Eren KURT	Onur BÜYÜK-Kemal ÇOLPAN- Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	162.682.000	478.583.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

29634 ADA 5 PARSEL

İli	:	ANKARA
İlçesi	:	ÇANKAYA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	MÜHYE
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	29634
Parsel No	:	5
Alanı	:	31.891,00 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT İRTİFAKI
Blok No	:	EKTEDİR
Bağ. Böl. No	:	EKTEDİR
Niteliği	:	EKTEDİR
Kat No	:	EKTEDİR
Arsa Payı	:	EKTEDİR
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No	:	44431
Cilt No	:	EKTEDİR
Sayfa No	:	EKTEDİR
Tapu Tarihi	:	07.06.2018

29634 ADA 7 PARSEL

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : MÜHYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 29634
Parsel No : 7
Alanı : 9.733,00 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Blok No : -
Bağ. Böl. No : -
Niteliği : -
Kat No : -
Arsa Payı : Tam
Sahibi : SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : 38586
Cilt No : 60
Sayfa No : 7088
Tapu Tarihi : 17.05.2018

2.2 - Takyidat Bilgileri

29634 ada 5 parsel için Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 04.10.2019 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Ekte ipotekli taşınmazlar listesinde belirtilen Bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak aşağıda bilgileri verilen ipotekler bulunmaktadır.

İpotek:

*Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine 20.000.000 EURO bedel ile 16.08.2018 tarih 62412 yev no ile 1.dereceden ipotek bulunmaktadır. (108 Adet bağımsız bölüm üzerinde)

*Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine 20.000.000 USD bedel ile 28.08.2018 tarih 63652 yev no ile ipotek bulunmaktadır. (108 Adet bağımsız bölüm üzerinde)

*Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine 20.000.000 EURO bedel ile 31.08.2018 tarih 64340 yev no ile 1.dereceden ipotek bulunmaktadır. (103 Adet bağımsız bölüm üzerinde)

*Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine 20.000.000 USD bedel ile 05.09.2018 tarih 65419 yev no ile 2.dereceden ipotek bulunmaktadır.(103 Adet bağımsız bölüm üzerinde)

* 26.04.2019 tarih 31653 yevmiye ile Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 500.000.000.- TL tutarında 3. dereceden ipotek bulunmaktadır. (189 adet bağımsız bölüm üzerinde)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde yer alan Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine 4 adet ipotek kaydının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

Beyanlar:

*Diğer(Konusu: YENİ GÜNEYPARK KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI İÇİNDE KALMAKTADIR.) 12/10/2010-2550-10798-Ankara Büyükşehir Belediyesi

* Yönetim Planı Değişikliği :09/06/2018 tarihli yönetim planı 20/07/2018 tarih 55644 yev.

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

İrtifak: Geçit hakkı vardır. (Özel koşullar 5 parsel lehine 6 parsel aleyhine 3666,42 m² geçiş için irtifak hakkı kurulmuştur. 6 parsel lehine 5 parsel aleyhine 1382,53 m² geçiş için irtifak hakkı. (Baçlama tarih 19/07/2016, Bitiş tarih 19/07/2016-Süre:)- Ankara Büyükşehir Belediyesi, Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi. 20/07/2016 - 55337

(Geçit hakkı, Türk Medeni Kanunu'nda da belirtildiği üzere, taşınmazından genel yola çıkmak için yeterli bir yolu olmayan taşınmaz sahibinin (malik), tam bir bedel karşılığında komşularından birinin veya birkaçının taşınmazı üzerinden genel yola bağlantısını sağlayan bir haktır. Burada genel yol ile kast edilen; umumi, herkesin yararlanmaya hakkı olduğu yoldur. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Serh: 1 TL karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Tedaş lehine 99 yıl müddetle kira şerhi vardır. 1 kuruş bedelli) (Başlama tarih:21.05.2018 Süre 99 yıl) 23.05.2018 - 40192 ((Bu hak ilgili kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir şerh olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

29634 ada 7 parsel için 15.11.2019 tarih ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Tasınmaz Değerleme Basvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

İpotek:

*Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 600.000.000 TL bedel ile 17.12.2018 tarih 96008 yev no ile 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

Beyan:

*Diğer (Konusu: YENİ GÜNEYPARK KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI İÇİNDE KALMAKTADIR.) Tarih: 12/10/2010 Sayı: 2550-10798 (İlgili Beyan kayıtlarının Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

İrtifak:

*M: BU PARSEL ALEYHİNE T.E.K GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 1976 M2 SAHADA DAİMİ İRTİFAK HAKKI. 31.01.1992 tarih 749 yev. ((Bu hak ilgili kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir şerh olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

29634 ada 5 parsel üzerindeki taşınmazlar 07/07/2017 tarih 51654 yevmiye ile kat irtifakına geçmişlerdir. 17.05.2018 tarih 38586 yevmiye nosu ile Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması ile edinme sebebi olarak Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketinden Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir.

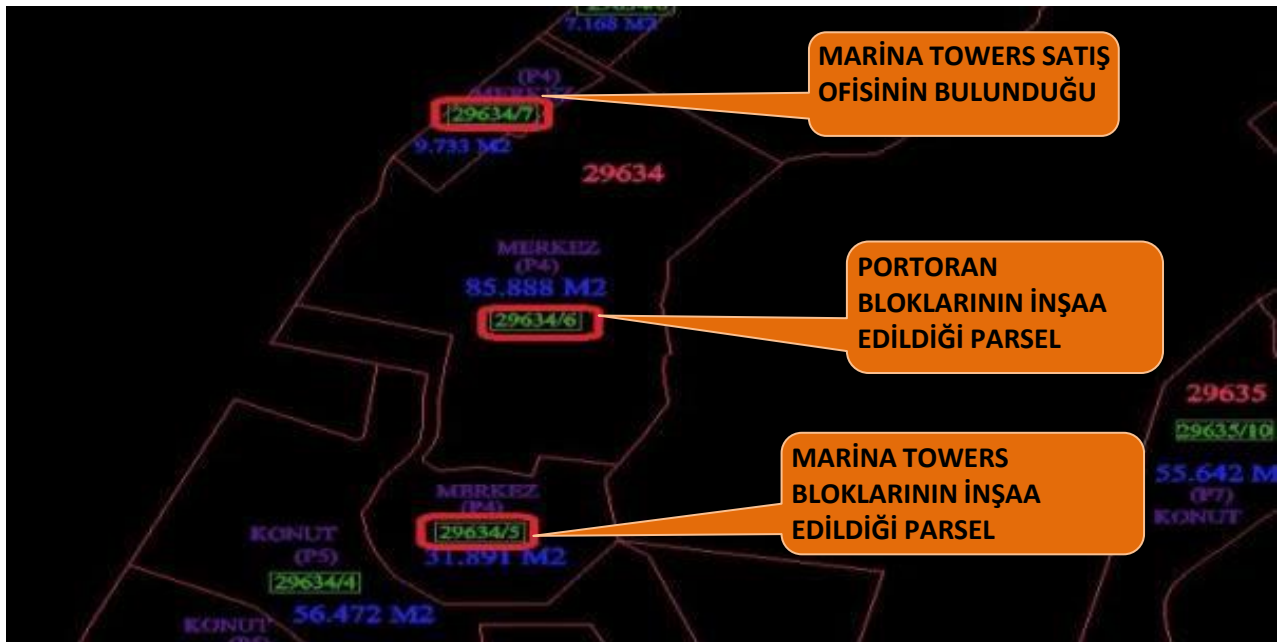
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 09.10.2019 tarihinde alınan imar durumu yazısına göre söz konusu taşınmazlarla ilgili olarak imar durum bilgisi şu şekilde verilmiştir: (21992713-115(Mühye 902)-E.82584 sayılı İmar Durum Yazısı) değerlendirme konusu taşınmazların, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2019 tarih ve 20 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planları içerisinde bulunduğu, Bu planlar kapsamında; 29634 ada , 5, 6, ve 7 parsellerin inşaat alanı:345090 m² Yençok:Serbest Merkez Alanı (ticaret merkezi+otel+ofis+konut) kullanımında kalmaktadır. hususları tespit edilmiştir.

29634 ada 5-6-7 nolu parseller için;

Taşınmazların bulunduğu parseller 29.11.2011 tarih ve 2146 sayılı Büyükşehir Meclisi kararı ile onaylanan Güneypark Kentsel Dönüşüm Gelişim Proje Alanında kalmaktadır. 78120/4 numaralı parselasyon planına göre parsel "Merkez" lejantı içerisinde yer almaktadır. Hmax: Serbesttir. Bu lejantta ofis, rezidans, ticaret fonksiyonlu uygulamalar yapılabilmektedir. Planda 29634 ada 5, 6 ve 7 nolu parseller için toplam 345.090 m² inşaat alanı izni verilmiş olup parsel bazında inşaat alanının vaziyet planına göre belirleneceği bilgisi alınmıştır.



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

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

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

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

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

İlgilide kayıtlı yazıda belirtilen ada/parsellerin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.08.2017 tarih ve 1721 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planları içerisinde bulunduğu, bu kararı ile yapılan işlemin iptali için Ankara 5. İdare mahkemesinin 2017/3199 e. Sayılı esasıyla açılan davada mahkeme, davacının yürütmeyi durdurma talebini kabul ederek, işlemin yürütmesinin durdurulmasına (YD) karar verdiği hususları tespit edilmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

YAPI RUHSAT ve YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ

29634 ada 5 parselde Marina Ankara projesinde yer alan bloklara ait ruhsat bilgileri aşağıda gösterilmiştir. Bütün bloklar için ilk ruhsatlar **17.06.2013 tarihinde alınmış, bütün bloklara ait 21.02.2017 tarihli tadilat ruhsatları ve 31.01.2019 tarihinde isim değişikliği için alınmış yapı ruhsatları** bulunmaktadır. **29634 ada 5 parsel üzerinde yer alan 5 blok içinde 10.05.2019 tarihinde yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.**

7 parselde Marina Ankara projesinin satış ofisi yer olarak kullanılan yapıya ait ilk yapı ruhsatı **20.04.2018 tarihinde, isim değişikliğinden dolayı 31.01.2019 tarihinde alınmıştır.** 7 parsel için yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Ayrıca 29634 Ada 5 Parselde yer alan taşınmazların yapım işleri için Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Emlak İstimlak Daire Başkanlığı ile Sinpaş Yapı End.Tic. A.Ş. arasında 2-3 Nolu Bloklar ile 4-5 Nolu Blokların yapımı için imzalanmış Geçici Kabul Antlaşması bulunmaktadır.

29634 ADA 5 PARSEL ANKARA MARİNA PROJESİ YAPI RUHSATLARI (P4 PARSEL)

Blok Adı	İlk Ruhsat Tarihi	İlk Ruhsat Sayısı	İsim Değişikliği Ruhsat Tarihi	İsim Değişikliği Ruhsat Sayısı	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
1. BLOK	17.06.2013	87-9/2013	31.01.2019	22-1	331	VA
2. BLOK	17.06.2013	87-10/2013	31.01.2019	22-2	74	IVC
3. BLOK	17.06.2013	87-11/2013	31.01.2019	22-3	234	VA
4. BLOK	17.06.2013	87-12/2013	31.01.2019	22-4	74	IVC
5. BLOK	17.06.2013	87-13/2013	31.01.2019	22-5	265	VA

29634 ADA 5 PARSEL ANKARA MARİNA PROJESİ YAPI RUHSATLARI (P4 PARSEL)

Blok Adı	İlk Ruhsat Tarihi	İlk Ruhsat Sayısı	Tadilat Ruhsat Tarihi	Tadilat Ruhsat Sayısı	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
1. BLOK	17.06.2013	87-9/2013	21.02.2017	8-1	331	VA
2. BLOK	17.06.2013	87-10/2013	21.02.2017	8-2	74	IVC
3. BLOK	17.06.2013	87-11/2013	21.02.2017	8-3	234	VA
4. BLOK	17.06.2013	87-12/2013	21.02.2017	8-4	74	IVC
5. BLOK	17.06.2013	87-13/2013	21.02.2017	8-5	265	VA

Blok Adı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Konut Alanı	Ticaret Alanı	Ortak Alan	Toplam Alan
1. BLOK	331	24.325,91	0,00	14.873,79	39.199,70
2. BLOK	74	6.241,84	0,00	3.766,59	10.008,43
3. BLOK	234	28.888,54	0,00	16.398,39	45.286,93
4. BLOK	74	6.241,84	0,00	3.766,59	10.008,43
5. BLOK	265	24.882,27	0,00	15.100,09	39.982,36
TOPLAM	978	90.580,40	0,00	53.905,45	144.485,85

29634 ADA 5 PARSEL ANKARA MARİNA PROJESİ YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ					
Blok Adı	Sayı	Tarihi	Bağımsız Bölüm Sayısı	Alanı	Yapı Sınıfı
1. BLOK	23-1	10.05.2019	331	39.199,70 m ²	VA
2. BLOK	23-2	10.05.2019	74	10.008,43 m ²	IVC
3. BLOK	23-3	10.05.2019	234	45.286,93 m ²	VA
4. BLOK	23-4	10.05.2019	74	10.008,43 m ²	IVC
5. BLOK	23-5	10.05.2019	265	39.982,36 m ²	VA

29634 ADA 7 PARSEL SATIŞ OFİSİ YAPI RUHSATI (P4 PARSEL)						
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	İlk Ruhsat Sayısı	İsim Değişikliği Ruhsat Tarihi	İsim Değişikliği Ruhsat Sayısı	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
-	20.04.2018	23,00	31.01.2019	12	3	B

Blok Adı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Konut Alanı	Ticaret Alanı	Ortak Alan	Toplam Alan
-	1	0,00	863,95	0,00	863,95
TOPLAM	1	0,00	863,95	0,00	863,95

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Yerinde yapılan tespitlerde Marina Ankara projesinin inşaatının tamamlandığı, oturma başladı gözlemlenmiştir. Taşınmazların dış cephesi granit ve kompozit giydirmeye cepheli, ortak alanlar granit döşeme, duvarlar su bazlı silikon boya, tavanlar ise asmeten tavanlardır. Bağımsız bölümlerin iç mekanları lüks malzemelerle inşaa edilmiş, peyzaj çalışmalarında tamamlandığı gözlemlenmiştir. 7 parselde yer alan satış ofisi olarak kullanılan yapının da inşaat çalışmalarının tamamlanmış olduğu ve lüks malzemelerle inşaa edilmiştir. Yapıların inşaatının tamamlandığı, Marina Ankara projesi için yapı kullanma izin belgelerinin alınmış olması, ancak kat mülkiyetine geçilmemiş olması nedeni ile inşaat seviyesi %99 olarak kabul edilmiştir.

7 parsel için ancak iskan sürecine geçeceği ve yasal evrak olarak eksikliklerinin bulunduğu, evrakların tamamlandıktan sonra iskan belgesi alınacak ve kat mülkiyetine geçiş sağlanacaktır. Yasal süreçlerin devam etmesi sebebi ile inşaat seviyesi %97 olarak kabul edilmiştir.

Proje için takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu binanın yapı denetim ile ilgili işleri ;
Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı tarafından yapılacaktır.

05/01/2002 tarihli ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununa göre sözleşmeye bağlanan yapım işlerinin yürütülmesinde uygulanacak genel esasları belirlemek amacıyla hazırlanmış olan "Yapı İşleri Genel Şartnamesi" uyarınca, Belediye ile imzalanmış olan "Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesi" kapsamında gerçekleştirilen inşaatlarda yapı denetimi Ankara Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı tarafından yapılmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan proje; Ankara İli, Çankaya İlçesi, İlbahar Mahallesi, Güneypark Küme Evleri Caddesi üzerinde 29634 ada 5 parsel üzerinde yer alan Marina Ankara Projesi Marina Ankara Projesi içerisinde Marina Towers bloklarda yer alan 225 adet bağımsız bölüm ve 29634 ada 7 parselde yer alan 1 adet ticari birimdir.

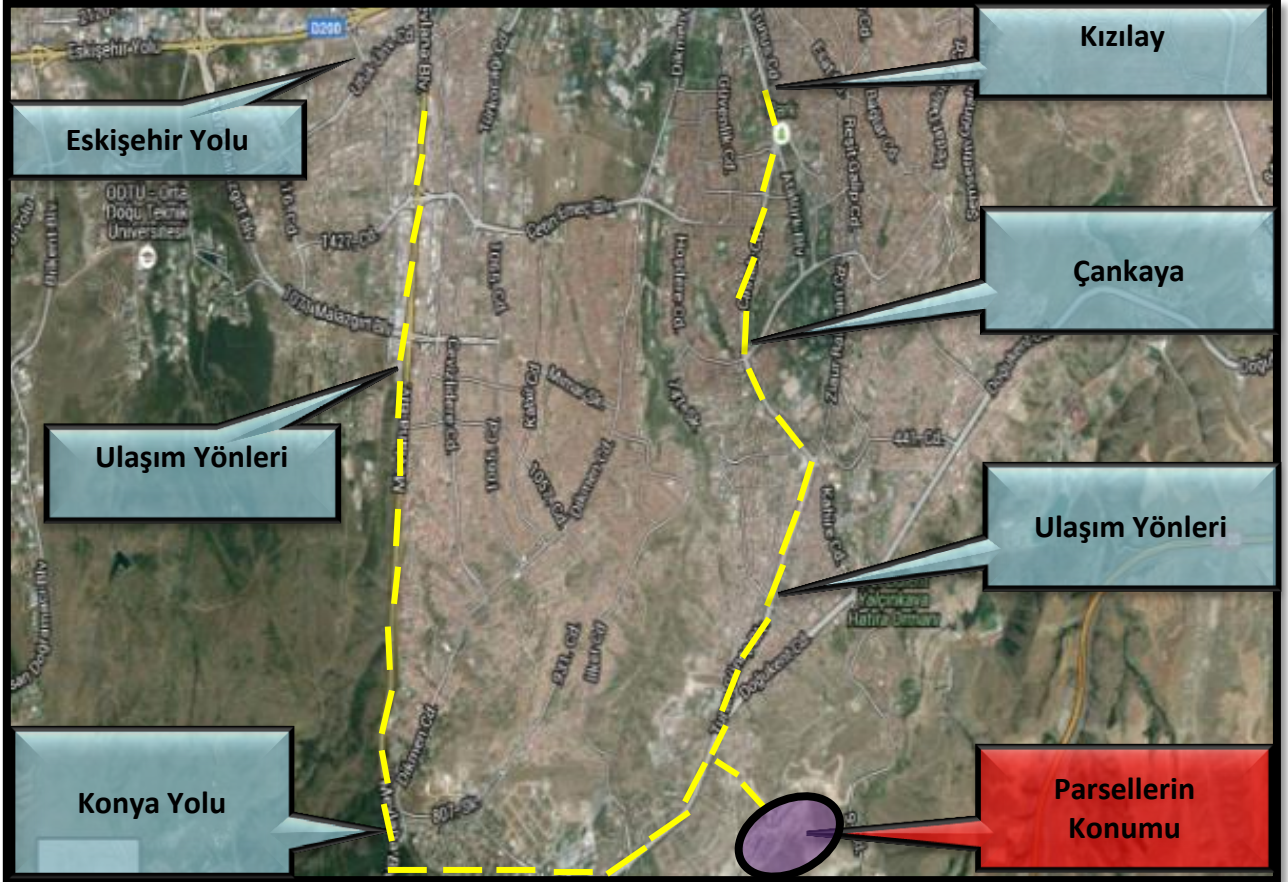
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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

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





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlardan Marina Ankara Towers projesi 31.891 m² yüzölçümlü 29634 ada 5 parsel üzerinde konumlanmıştır. 5 parsel Altın Oran projesinin güney cephesine doğru sırasında yer almaktadır. Parsel üzerinde 5 adet konut bloğu yer almaktadır. Toplam da 978 adet konuttan oluşan projede bloklar 12-42-43-47 kattan oluşmaktadır. Projede 1+1 den 7,5+1 e kadar farklı tiplerde daireler bulunmaktadır. Brüt 69 m² ile 447 m² arasında değişkenlik göstermektedir. Projede oturma başlandığı, iskan belgelerinin alındığı görülmüş olup, kat mülkiyetine geçilmemiş olması nedeni ile inşaat seviyesi %99 olarak kabul edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu projede; ortak alan niteliğinde proje ortasında yapay su kanalları inşa edilmek sureti ile projeye görsellik katılmıştır. Ayrıca projede Tropik ada ve Altın renkli kumsal, yelken ve kayak iskeleleri, su kanalında yelken kayak ile dolaşabilme imkanı, su sediri, kıyı terasları, marina iskelesi, marina meydanında kafe ve restoranlar, deniz feneri, aşıklar köprüsü, yürüyüş ve bisiklet yolları, şelalleri, yapay adalar, kanyon gibi çeşitli sosyal aktivite alanları bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların satış ofisi 9.733 m² yüzölçümlü 29634 ada 7 parsel üzerinde konumlanmıştır. 7 parsel Altın Oran projesinin güney cephesine doğru Final Koleji sırasında yer almaktadır. Parsel üzerinde bir adet blok yer almaktadır. Taşınmaz hali hazırda kullanılmakta olup, proje tamamlandıktan sonra ticari olarak kullanılabilmesi kabul edilmiştir. Hali hazırda satış ofisi olarak kullanılmaktadır. Yasal süreçlerin devam etmesi sebebi ile inşaat seviyesi %97 olarak kabul edilmiştir.

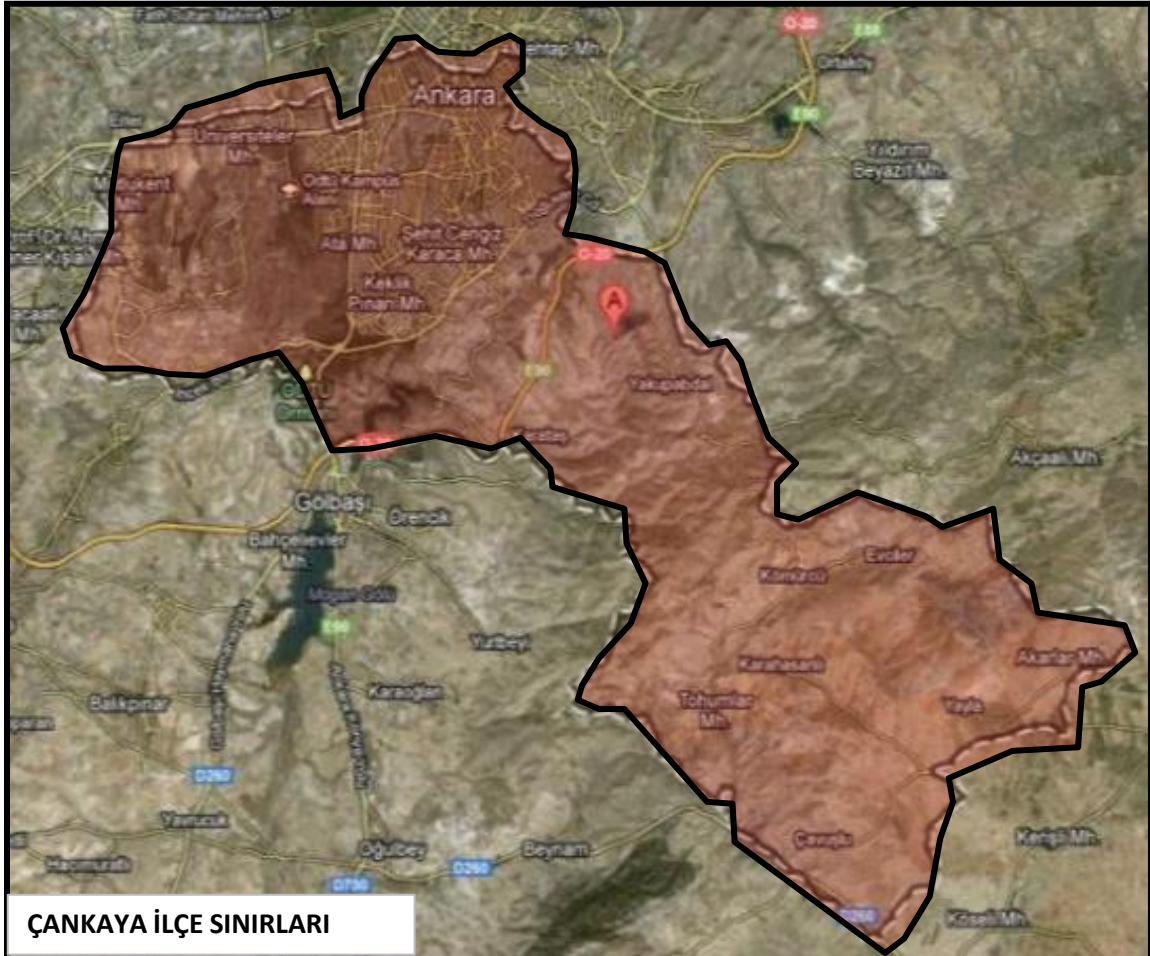


4.1.2 - Çankaya İlçesi

İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara İline bağlı bir ilçe olan Çankaya, doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir. İl merkezine 9 km. uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 307 km², dir. Cumhuriyet öncesinde küçük bir köy niteliğinde olan Çankaya, Ankara'nın başkent olmasından, Atatürk'ün konutunun burada yer almasından sonra önem kazanmıştır. Bundan sonra da Çankaya, bir yandan kentle bütünleşmiş, diğer yandan da Ankara'nın lüks bir semt durumuna gelmiştir. Devlet ve hükümet yönetimini sağlayan tüm kuruluşlar Çankaya'da toplanmıştır. Ülkenin en önemli kamusal karar organlarını, üniversitelerini, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş alanlarını, ticaret merkezlerini, bankaları, büyük otelleri, kültür ve sanat kuruluşlarını, restoranları, eğlence ve dinlenme yerlerini barındıran bir yerleşim alanıdır.

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

Ankara'nın önemli ilçelerinden olan Çankaya'da Atatürk Orman Çiftliği, Anıtkabir Atatürk Müzesi, Atatürk Anıtı (Zafer Anıtı-Sıhhiye), MTA Genel Müdürlüğü Tabiat Tarihi Müzesi, Güvenlik Anıtı , Etnografya Atatürk Anıtı ODTÜ Arkeoloji Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Sergi Salonu, Anıt Park, Botanik Bahçesi, Abdi İpekçi Parkı, Güven Park, Kurtuluş Parkı, Kuşulu Park, Milli Egemenlik Parkı, Ahmet Arif Parkı, Hitit Anıtı, Atakule ve TBMM bulunmaktadır. TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2018 verilerine göre ilçe nüfusu 920.890 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki 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 İnşaat 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 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

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

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

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. 2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Mimari projeleri onaylanmış ruhsatları alınmıştır.
- * Nitelikli, güvenli ve sosyal donatılı projedir.
- * Sosyal donatıları zengin içeriktedir.
- * Projede oturma başlamıştır.
- * 29634 ada 5 parsel için iskan belgeleri alınmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Çevresinde benzer nitelikli konut+ticaret ünitesi arzının artış eğiliminde olduğu, rekabetin güçlendiği gözlemlenmiştir.
- * Son zamanlarda yaşanan ekonomik durgunluk sebebi ile gayrimenkul piyasası olumsuz etkilenmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Sinpaş Marina Projesinde yer alan 225 adet bağımsız bölüm ve Satış Ofisi olarak kullanılan (29634 ada 7 parsel) gayrimenkullere ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
Pazar Yaklaşımı Yöntemi ve Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Piyasa Yaklaşımı

KONUT EMSALLERİ

1- Keya Gayrimenkul

Tel 0312 490 26 26

Sinpaş Marina Towers projesi'nde 32. katta yer alan vadi ve Eymir Gölü manzaralı 65 m² eşyalı olarak pazarlanan 1+1 daire 425.000.-TL pazarlanmaktadır. İçinde kiracı olduğu 2.450.-TL kira adığı bilgisi alınmıştır.

SATILIK	65 .-M ²	425.000 .-TL	6.538 .-TL/M ²
KİRALIK	65 .-M ²	2.450 .-TL	38 .-TL/M ²

2- Extra Yatırım Gayrimenkul

Tel 0312 490 26 26

Sinpaş Marina Towers projesi'nde 30. katta yer alan vadi manzaralı 169 m² olarak pazarlanan 3+1 daire 950.000.-TL pazarlanmaktadır. Kira getirisinin 3.500.-TL olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	169 .-M ²	950.000 .-TL	5.621 .-TL/M ²
KİRALIK	169 .-M ²	3.500 .-TL	21 .-TL/M ²

3- Extra Yatırım Gayrimenkul

Tel 0312 490 26 26

Sinpaş Marina Towers projesi'nde 29. katta yer alan Eymir Gölü manzaralı 128 m² olarak pazarlanan 2+1 daire 720.000.-TL pazarlanmaktadır. Kira getirisinin 2.750.-TL olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	128 .-M ²	720.000 .-TL	5.625 .-TL/M ²
KİRALIK	128 .-M ²	2.750 .-TL	21 .-TL/M ²

4- Ceylan Gayrimenkul

Tel 0312 504 51 19

Sinpaş Altın Oran projesi içerisinde 13. katta yer alan vadi manzaralı 200 m² olarak pazarlanan 4,5+1 daire 865.000.-TL pazarlanmaktadır. Kira getirisinin 4.000.-TL olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	200 .-M ²	865.000 .-TL	4.325 .-TL/M ²
KİRALIK	200 .-M ²	4.000 .-TL	20 .-TL/M ²

5- Altın Oran Satış Ofisi

Tel 444 19 74

Sinpaş Altın Oran projesinde farklı daire tipleri (1+1, 6+1) bulunmakta olup, 62-294 m² arasında brüt kullanım alanıdır. Satış değerleri 475.500.-TL-1.550.600.-TL arasında değişmektedir. Firma bünyesinde kredi kaynakları ile satışlar yapılmaktadır. Peşin alımlarda %20 iskonto yapılmaktadır.

SATILIK	69 .-M ²	475.500 .-TL	6.891 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

6- Marina Ankara Satış Ofisi

Tel 444 19 74

Ankara Marina projesinde farklı daire tipleri (1+1, 7,5+1) bulunmakta olup, 70-450 m² arasında brüt kullanım alanıdır. Satış değerleri 553.600.-TL-4.050.000.-TL arasında değişmektedir. Firma bünyesinde kredi kaynakları ile satışlar yapılmaktadır. Peşin alımlarda %20 iskonto yapılmaktadır.

SATILIK	78 .-M ²	553.600 .-TL	7.097 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

7- Ege Vadisi Satış Ofisi

Tel 444 19 74

İnşasına devam edilen Ege Vadisi projesinde farklı daire tipleri (1+1, 4+1) bulunmakta olup, 87-222 m² arasında brüt kullanım alanıdır. Satış değerleri 524.175.-TL-1.749.410.-TL arasında değişmektedir. Firma bünyesinde kredi kaynakları ile satışlar yapılmaktadır. Peşin alımlarda %27 iskonto yapılmaktadır.

SATILIK	87 .-M ²	700.000 .-TL	8.046 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

8- Başkent Emlak Konutları

Tel 444 36 55

Yakınında inşasına devam Başkent Emlak Konutları projesinde farklı daire tipleri (1+1, 5+1) bulunmakta olup, 71-351 m² arasında brüt kullanım alanıdır. Satış değerleri 580.000.-TL-1.467.000.-TL arasında değişmektedir. Firma bünyesinde kredi kaynakları ile satışlar yapılmaktadır. Peşin alımlarda %30 iskonto yapılmaktadır.

SATILIK	99 .-M ²	762.000 .-TL	7.697 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

9- Kumru Ankara Projesi

Tel 444 79 59

Kuzu Grup tarafından inşaa edilen 10.609 m² arsa üzerinde tek blok olarak planlanmış projede farklı daire tipleri (1+1, 5+1) bulunmakta olup, 66-297 m² arasında brüt kullanım alanıdır. Satış değerleri 581.000.-TL-850.000.-TL arasında değişmektedir. Firma bünyesinde kredi kaynakları ile satışlar yapılmaktadır. Peşin alımlarda %5 iskonto yapılmaktadır.

SATILIK	66 .-M ²	581.000 .-TL	8.803 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

TİCARİ EMSALLER**10- Ceylan Grup Gayrimenkul**

Tel 0530 028 54 36

Taşınmaz Sinpaş Altınoran projesinde kule blokda 25. katında ofis olarak pazarlanmaktadır. 1+1 plan tertiplidir. 65 m² olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	65 .-M ²	415.000 .-TL	6.385 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

11 Remax Mesken Gayrimenkul

Tel 0532 636 70 44

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

SATILIK	177 .-M ²	1.351.250 .-TL	7.634 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

12- Yıldız Marka Gayrimenkul

Tel 0541 312 02 77

Taşınmazların yakınında Turan Güneş Bulvarı paralelinde yer alan 1200 m² kullanım alanlı büyükelçilik tarafından kullanılan bina 6.000.000.-TL pazarlanmaktadır. Kira getirisinde net 31.000.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	1200 .-M ²	6.000.000 .-TL	5.000 .-TL/M ²
KİRALIK	1200 .-M ²	31.000 .-TL	26 .-TL/M ²

13- Kuzenler Emlak

Tel 0530 226 82 14

Yakınında Turan Güneş Bulvarı üzerinde bulunan 300 m² giriş katta yer alan depolu dükkan 2.600.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık kira getirisinin 12.000 TL olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	300 .-M ²	2.600.000 .-TL	8.667 .-TL/M ²
KİRALIK	300 .-M ²	12.000 .-TL	40 .-TL/M ²

14- Mutlukent Gayrimenkul

Tel 0312 440 46 64

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı paralelinde yer alan Konrad Adenauer caddesi üzerinde yer alan giriş katta konumlu 100 m² kullanımlı dükkan 450.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık kira getirisinde net 2.400.-TL olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	100 .-M ²	450.000 .-TL	4.500 .-TL/M ²
KİRALIK	100 .-M ²	2.400 .-TL	24 .-TL/M ²

15- Mülk Kaynak Gayrimenkul

Tel 0312 441 04 43

Yakın bölgede cadde üzerinde giriş katta yer alan 280 m² banka kullanımlı dükkan 2.450.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	300 .-M ²	2.450.000 .-TL	8.167 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

16- Zeysen Gayrimenkul

Tel 0532 542 85 25

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı'na üzerinde 150 m² girişte konumlu dükkan 1.750.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	150 .-M ²	1.750.000 .-TL	11.667 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

17- Atılım Gayrimenkul

Tel 0312 268 15 55

Yakınında cadde üzerinde market kiracılı depolu 1300 m² dükkan 5.700.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık kira getirisinde net 32.000.-TL olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	1300 .-M ²	5.700.000 .-TL	4.385 .-TL/M ²
KİRALIK	1300 .-M ²	32.000 .-TL	25 .-TL/M ²

18- Ac Winner Investors Gayrimenkul

Tel 0312 440 63 00

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı'na üzerinde 300 m² kullanım alanlı depolu (150 m² + 150 m²) girişte konumlu dükkan 2.400.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık kira getirisinde net 10.000.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	300 .-M ²	2.400.000 .-TL	8.000 .-TL/M ²
KİRALIK	300 .-M ²	10.000 .-TL	33 .-TL/M ²

19- Ilgaz Emlak

Tel 0533 665 98 68

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı üzerinde eski bir binada 500 m² kullanımlı giriş katta yer alan 3 katlı dükkan 2.150.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık kira getirisinde net 10.500.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	500 .-M ²	2.150.000 .-TL	4.300 .-TL/M ²
KİRALIK	500 .-M ²	10.500 .-TL	21 .-TL/M ²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

SATILIK KONUT EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (1. BLOK 1 NOLU B.B.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 4
SATIŞ FİYATI		425.000	950.000	865.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	80,12	65	169	200
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ		6.538	5.621	4.325
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -5%	BÜYÜK 15%	BÜYÜK 20%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 4%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
YAPI KALİTESİ				
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	0%	9%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5.182	5.218	5.613	4.714

KİRALIK KONUT EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (1. BLOK 1 NOLU B.B.)

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 4
KİRA FİYATI		2.450	3.500	4.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	80,12	65	169	200
BİRİM M ² DEĞERİ		38	21	20
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -15%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%
CEPHESİ		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	4%
KONUM		BENZER	BENZER	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
YAPI KALİTESİ				
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-35%	-10%	-6%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	21	25	19	19

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konut nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 4.000.-TL/m² ile 7.000.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Kira değerlerinin ise istenen değerler üzerinden birim m² bazında 20.-TL/m² ile 30.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Karşılaştırma tablosu örnek olarak 1. blok 1 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; nirengi noktası olarak kabul edilen 1. blok 1 numaralı bağımsız bölüme göre projedeki kat-cephe, büyüklük parametreleri kapsamında irdelenmek sureti ile belirlenmiştir.

Değer tablosunda birim değerler taşınmazların kat, kattaki konum, açık teras alanı, büyüklük ve olası kira değerleri gibi faktörlere göre belirlenip tabloya aktarılmıştır. Bağımsız bölümlerin m² birim değerleri bu nedenle farklı olarak takdir edilmiştir.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK' deki listede belirtilmiştir. Bu yöntem ile 29634 ada 5 parselde yer alan 225 adet mesken nitelikli bağımsız bölümlerinin 1/1 (tam) hissesinin tamamlanması durumundaki toplam değeri 125.852.500.-TL olarak takdir edilmiştir. Taşınmazların henüz kat mülkiyetine geçmemiş olması sebebi ile inşaat seviyesi yaklaşık %97 olarak kabul edilmiştir. Bu durumda mevcut durum değeri toplam 122.076.925 TL olarak hesaplanmıştır.

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri

225 Adet Konutun Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	125.852.500 TL
225 Adet Konutun Toplam Mevcut Durum Değeri	122.076.925 TL

SATILIK TİCARİ EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (29634 ADA 7 PARSEL)

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 11	EMSAL 12	EMSAL 13
SATIŞ FİYATI		1.351.250	6.000.000	2.600.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	863,95	177	1.200	300
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ		7.634	5.000	8.667
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -15%	ÇOK BÜYÜK 40%	KÜÇÜK -15%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
TERCİH EDİRLİLİK				
TERCİH EDİRLİLİK İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 40%	ÇOK KÖTÜ 40%	ÇOK KÖTÜ 40%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-10%	-13%
TOPLAM DÜZELTME		50%	110%	52%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	11.714	11.451	10.500	13.191

KİRALIK TİCARİ EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (29634 ADA 7 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 12	EMSAL 13	EMSAL 18
KİRA FİYATI		31.000	12.000	10.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	863,95	1.200	300	300
BİRİM M ² DEĞERİ		26	40	33
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 20%	KÜÇÜK -15%	KÜÇÜK -15%
CEPHESİ		ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		40%	40%	40%
KONUM		ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		40%	40%	40%
TERCİH EDİRLİK		ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
TERCİH EDİRLİK İLİŞKİN DÜZELTME		40%	40%	40%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		140%	105%	105%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	71	62	82	68

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ticaret nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 5000.-TL/m² ile 12.000.-TL/m² (dükkan, depolu dükkan, müstakil, bahçeli) civarında olduğu gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Kira değerlerinin ise istenen değerler üzerinden birim m² bazında 20.-TL/m² ile 60.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir.

Değer tablosunda birim değerler taşınmazların kat, kattaki konum, açık teras alanı, büyüklük ve olası kira değerleri gibi faktörlere göre belirlenip tabloya aktarılmıştır. Bağımsız bölümlerin m² birim değerleri bu nedenle farklı olarak takdir edilmiştir.

Değerlemesi yapılan taşınmazın Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değeri EK' deki listede belirtilmiştir. Bu yöntem ile 1 adet ticaret nitelikli bağımsız bölümün 1/1 (tam) hissesinin tamamlanması durumundaki toplam değeri 10.120.000-TL olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazların henüz kat mülkiyetine geçmemiş/cins tashihi yapılmamış olması sebebi ile inşaat seviyesi yaklaşık %97 olarak kabul edilmiştir. Bu durumda mevcut durum değeri toplam 9.816.400.-TL olarak hesaplanmıştır.

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Ticari Nitelikli Taşınmazın Değeri

1 Adet Ticari Birimin Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	10.120.000 TL
1 Adet Ticari Birimin Toplam Mevcut Durum Değeri	9.816.400 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Toplam Değeri

226 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	135.972.500 TL
226 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	131.893.325 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde fiziki olarak inşaatı tamamlanmış yapı olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Aşağıda belirtilen konut emsalleri incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %4,50-%5,50 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda konutlar için bu çalışmada kapitalizasyon oranı ortalama olarak %5,00 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 2	169	3.500	42.000	950.000	4,42%
Emsal 3	128	2.750	33.000	720.000	4,58%
Emsal 4	200	4.000	48.000	865.000	5,55%

Aşağıda belirtilen ticaret emsalleri incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %5,00-%6,20 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda ticaret için bu çalışmada kapitalizasyon oranı ortalama olarak %5,50 kullanılmıştır.

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

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerlendirme konusu 29634 ada 5 parsel üzerinde yer alan t mesken nitelikli bağımsız bölümlere ve 29634 ada 7 parsel üzerinde 1 adet ticari nitelikli taşınmaza ilişkin öngörülen aylık net kira gelirleri ve yıllık net kira gelirleri hesaplanmış belirlenen kapitalizasyon oranları ile taşınmazların gelir yöntemi değerleri hesaplanmıştır.

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri

225 Adet Konutun Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	121.876.800 TL
225 Adet Konutun Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	118.220.496 TL

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Ticari Nitelikli Taşınmazların Değeri

1 Adet Ticari Birimin Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	13.341.818 TL
1 Adet Ticari Birimin Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	12.941.564 TL

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

226 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	135.218.618 TL
226 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	131.162.060 TL

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri EK deki listede belirtilmiştir. Taşınmazların toplam değeri doğrudan kapitalizasyon yöntemine göre tamamlanması durumundaki ve mevcut durum değerleri yukarıdaki gibi hesaplanmıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin en etkin ve verimli kullanımının mevcut projesindeki niteliklerine göre kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

226 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	135.972.500 TL
226 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	131.893.325 TL

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

226 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	135.218.618 TL
226 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	131.162.060 TL

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

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

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı yönteminde ise rayıçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne Pazar Yaklaşım yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirilmiştir. Her bir bağımsız bölümün değerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

18.05.2018 Tarih ve 30425 Sayılı Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararının (4) maddesi ile 18.05.2018 tarihinden itibaren 31.12.2018 tarihine kadar İŞ YERİ Teslimlerinde KDV % 8 olarak uygulanacaktır. Bu kapsamda rapor içeriğindeki 150 m² ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m² den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazın KDV oranı % 8 olarak dikkate alınmıştır.

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

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

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Taşınmazların fiziki inşaatı tamamlanmış olup, yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. Ancak kat mülkiyeti henüz kurulmamıştır. Bu sebeple proje bitmişlik seviyesi %97 olarak kabul edilmiştir. Kat mülkiyeti tesisi yapıldıktan sonra yasal süreç tamamlanacaktır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri EK-4 ve EK-6' daki listede belirtilmiştir. Taşınmazların tamamlanması durumunda kiraya verilebileceği düşünülmektedir

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; parsel üzerindeki yapıların ruhsat ve projelerinin bulunmakta olup yasal gereklerin yerine getirildiği, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatının tamamlanmış olması ve iskan belgesi alınmış olmasına karşın kat mülkiyeti kurulup cins tahsisleri süreci tamamlanmamış olması sebebi ile proje genel bitmişlik seviyesi %97 olarak hesaplanmıştır. Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde PROJELER başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede ise; taşınmazların mülkiyetinin tamamının Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş lehine kayıtlı olduğu görülmüştür. Taşınmazlar üzerinde yer alan ipotek kaydı bulunduğu görülmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

Taşınmazların diğer takyidat bilgilerinde yapılan incelemelerde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde takyidatların taşınmazlara olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde PROJELER başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

7 - SONUÇ

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

30.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

131.893.325 .-TL

Yüz Otuz Bir Milyon Sekiz Yüz Doksan Üç Bin Üç Yüz Yirmi Beş

ÇANKAYA İLÇESİNDE 29634 ADA 5 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 225 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN VE 29634 ADA 7 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 1 ADET İŞYERİNİN MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
131.893.325	22.175.517	19.912.634	134.548.422

1 USD = 5,9477 .-TL 30.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,6236 .-TL 30.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

ÇANKAYA İLÇESİNDE 29634 ADA 5 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 225 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM VE 29634 ADA 7 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 1 ADET İŞYERİNİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
135.972.500	22.861.358	20.528.489	138.709.713

1 USD = 5,9477 .-TL 30.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,6236 .-TL 30.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Onur BÜYÜK

Lisans No: 404674

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

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

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