

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN
29634 ADA 6 NOLU PARSEL ÜZERİNDEKİ SİNPAŞ
PORTORAN PROJESİNDE YER ALAN
1635 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
(1612 ADET KONUT+ 23 ADET DÜKKAN)**

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-1910078
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN 29634 ADA 6 NOLU PARSEL ÜZERİNDEKİ SİNPAŞ PORTORAN PROJESİNDE YER ALAN 1635 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM (1612 ADET KONUT+ 23 ADET DÜKKAN)
DEĞERLEME ADRESİ	İLKBAHAR MAH. GÜNEYPARK KÜME EVLERİ CAD. SİNPAŞ PORT ORAN PROJESİ İÇERİSİNDE YER ALAN A-1, A-2,B-1, B-2, B-3, C-1, C- 2, C-3, C-4, D-1, D-2, E-1, E-2-F BLOKLARINDA YER ALAN 1635 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM (1612 ADET KONUT-23 ADET DÜKKAN)
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 -** Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 5 -** Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 6 -** Mülkiyet Listeleri-Tapu Suretleri
- Ek 7 -** Bağımsız Bölüm Değer Listesi (Pazar-Gelir Yak.)
- Ek 8 -** İpotek Yazıları

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 ücreti; 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, mülkü 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, Sinpaş Portoran projesinde yer alan 1635 adet bağımsız bölümün değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

İşbu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Mevzuatı kapsamında hazırlanmış olup, aynı zamanda taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesini de amaçlanmaktadır.

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme 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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Müşterinin, aşağıda bilgileri bulunan, tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan 31.11.2019 tarihli stok kayıtlarına istinaden, Sinpaş Portoran projesinde yer alan 1635 adet bağımsız bölümün değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için SNP-1910078 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Bu rapor; Müşteri tarafından iletilen 31.11.2019 tarihi itibarıyla Müşteri'nin stoklarında yer alan 1635 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır. Onur BÜYÜK raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanmış raporlar aşağıdaki gibidir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-1710001	SNPY-1704004-REV	SNP-1810023
Rapor Tarihi	02.11.2017	16.11.2017	08.01.2019
Rapor Konusu	ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİNDE YER ALAN 29634 ADA 6 NOLU PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN PORTOFİNO PROJESİNDE A.B.B.'NE AİT HİSSELERİN % 50 'SİNİN PAZAR DEĞER TESPİTİ	2 adet projenin ve 29634 ada 7 parselin;	29634 ADA 6 NOLU PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN 961 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
Raporu Hazırlayanlar	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ- Eren KURT	Onur BÜYÜK- Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ- Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	51.971.249	333.090.000	235.385.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları****2.1 - Tapu Kayıtları****29634 ADA 6 PARSEL**

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : MÜHYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 29634
Parsel No : 6
Alanı : 85.888,00 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : KAT İRTİFAKI
Blok No : EKTEDİR
Bağ. Böl. No : EKTEDİR
Niteliği : EKTEDİR
Kat No : EKTEDİR
Arsa Payı : EKTEDİR
Sahibi : EKTEDİR
Yevmiye No : EKTEDİR
Cilt No : EKTEDİR
Sayfa No : EKTEDİR
Tapu Tarihi : EKTEDİR

2.2 - Takyidat Bilgileri

29634 ada 6 parsel için Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 20.12.2019 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;

İpotek:

*Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine 60.000.000 EURO bedel ile 27.12.2017 tarih 96764 yevmiye nolu ipotek bulunmaktadır. (Arı finansal hiss.)

*Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Lehine 1.000.000.000 TL bedel ile 10.12.2018 tarih 93932 yevmiye nolu ipotek bulunmaktadır.

Beyanlar:

*Diğer(Konusu: Yeni Güneypark Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içinde Kalmaktadır. 12/10/2010-2550-10798-Ankara Büyükşehir Belediyesi (Bu şerh 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)

* Yönetim Planı Değişikliği: 09/16/2018)

İrtifak:

**Geçit hakkı vardır. (Özek koşullar;5 parsel lehine 6 parsel aleyhine 3666,42 m² geçiş için irtifak hakkı 6 parsel lehine 5 parsel aleyhine 1.382,53 m² geçiş için irtifak hakkı) 20.07.2016 - 55337 yev.(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)

Şerhler:

***1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (24.04.2018 tarihinden başlayarak 1 krş Bedel 99 yıllığına Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Lehine kira şerhi) (Başlama tarih:21.05.2018 Süre 99 yıl) 30.05.2018 - 41812 ((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

Kadastral çalışmasından dolayı parsel numaralarında değişiklikler olmuştur. Ayrıca 29634 ada 6 parsel 07/07/2017 tarih 51654 yevmiye ile kat irtifakına geçmiştir. 07.06.2018 tarih 44431 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. 02.11.2017 tarihinde Ankara Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindeki taşınmazlar Arı Finansal Kiralama A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

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

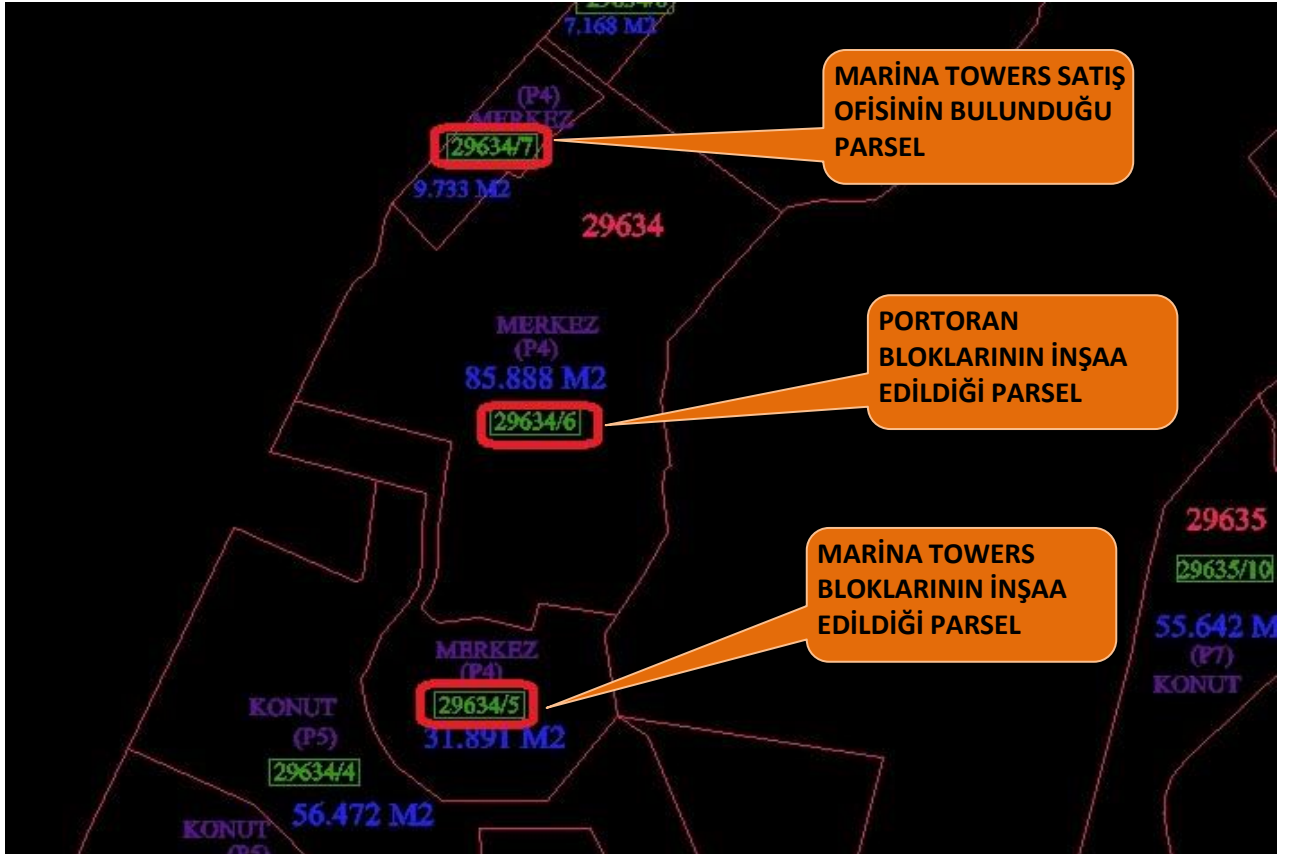
2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

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)

Söz konusu parsel 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.



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,

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. 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.

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.

Meri durumda Söz konusu parsel 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.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

YAPI RUHSAT BELGELERİ

29634 ada 6 parselde Portoran Ankara projesinde yer alan bloklara ait ruhsat bilgileri aşağıda gösterilmiştir. Bütün bloklar için ilk ruhsatlar **17.06.2013 tarihinde alınmış, bütün bloklara ait 14.10.2016 tarihli tadilat ruhsatları** bulunmaktadır. İsim değişikliği sebebi ile **31.01.2019** tarihli yapı ruhsatları bulunmaktadır.

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

29634 ADA 6 PARSEL PORTOFİNO ANKARA 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
A1 BLOK	17.06.2013	87-1/2013	14.10.2016	95-1	367	VA
A2 BLOK	17.06.2013	87-2/2013	14.10.2016	95-2	367	VA
B1 BLOK	17.06.2013	87-3/2013	14.10.2016	95-3	147	VA
B2 BLOK	17.06.2013	87-4/2013	14.10.2016	95-4	147	VA
B3 BLOK	17.06.2013	87-5/2013	14.10.2016	95-5	122	VA
C1 BLOK	17.06.2013	87-6/2013	14.10.2016	95-6	62	IVC
C2 BLOK	17.06.2013	87-7/2013	14.10.2016	95-7	60	IVC
C3 BLOK	17.06.2013	87-8/2013	14.10.2016	95-8	60	IVC
C4 BLOK	17.06.2013	87-14/2013	14.10.2016	95-9	60	IVC
D1 BLOK	17.06.2013	87-15/2013	14.10.2016	95-10	26	IVC
D2 BLOK	17.06.2013	87-16/2013	14.10.2016	95-11	26	IVC
E1 BLOK	17.06.2013	87-17/2013	14.10.2016	95-12	95	VA
E2 BLOK	17.06.2013	87-18/2013	14.10.2016	95-13	95	VA
F BLOK	17.06.2013	87-19/2013	14.10.2016	95-14	1	III B

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSAT BİLGİLERİ								
Tarih	Sayı	Nitelik	Blok	BB Sayısı	Konut Sayısı	Ticari Sayısı	Toplam Alan	Yapı Sınıfı
31.01.2019	18-1	Mesken-İşyeri	A1	367	356	11	43.625,57 m ²	VA
31.01.2019	18-2	Mesken-İşyeri	A2	367	356	11	43.625,57 m ²	VA
31.01.2019	18-3	Mesken	B1	147	147		27.691,68 m ²	VA
31.01.2019	18-4	Mesken	B2	147	147		27.691,68 m ²	VA
31.01.2019	18-5	Mesken	B3	122	122		23.118,46 m ²	VA
31.01.2019	18-6	Mesken	C1	62	62		14.087,39 m ²	IVC
31.01.2019	18-7	Mesken	C2	60	60		13.647,69 m ²	IVC
31.01.2019	18-8	Mesken	C3	60	60		13.906,19 m ²	IVC
31.01.2019	18-9	Mesken	C4	60	60		13.821,08 m ²	IVC
31.01.2019	18-10	Mesken	D1	26	26		9.977,91 m ²	IVC
31.01.2019	18-11	Mesken	D2	26	26		9.977,91 m ²	IVC
31.01.2019	18-12	Mesken	E1	95	95		20.550,62 m ²	VA
31.01.2019	18-13	Mesken	E2	95	95		20.550,62 m ²	VA
31.01.2019	18-14	İşyeri	F	1	1		421,81 m ²	IIIB

Blok Adı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Konut Alanı	Ticaret Alanı	Ortak Alan	Toplam Alan
A1 BLOK	367	27.654,10	1.125,41	14.845,76	43.625,27
A2 BLOK	367	27.654,10	1.125,41	14.845,76	43.625,27
B1 BLOK	147	18.573,45	0,00	9.118,23	27.691,68
B2 BLOK	147	18.573,45	0,00	9.118,23	27.691,68
B3 BLOK	122	15.442,60	0,00	7.675,86	23.118,46
C1 BLOK	62	9.745,49	0,00	4.341,90	14.087,39
C2 BLOK	60	9.397,37	0,00	4.250,32	13.647,69
C3 BLOK	60	9.397,37	0,00	4.508,82	13.906,19
C4 BLOK	60	9.397,37	0,00	4.423,71	13.821,08
D1 BLOK	26	6.869,84	0,00	3.108,07	9.977,91
D2 BLOK	26	6.869,84	0,00	3.108,07	9.977,91
E1 BLOK	95	13.643,40	0,00	6.907,22	20.550,62
E2 BLOK	95	13.643,40	0,00	6.907,22	20.550,62
F BLOK	1	0,00	396,08	25,73	421,81
TOPLAM	1635	186.861,78	2.646,90	93.184,90	282.693,58

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Yerinde yapılan tespitlerde taşınmazların inşaa halinde olduğu gözlemlenmiş olup, şantiyeden alınan bilgilere göre ve Sinpaş GYO A.Ş.'den alınan fiziki ilerleme tablosuna göre A1 blok inşaat seviyesi %0, A2 blok inşaat seviyesi %0, B1 blok inşaat seviyesi %26, B2 blok inşaat seviyesi %41,20, B3 blok inşaat seviyesi %60,00, C1 blok inşaat seviyesi %60,00, C2 blok inşaat seviyesi %57,60, C3 blok inşaat seviyesi inşaat seviyesi %60, C4 blok inşaat seviyesi %60, D1-D2 blokinşaat sevitesi %0, E1 blok inşaat seviyesi %22,80, E2 blok inşaat seviyesi %60, F blok inşaat seviyesi %0'dır. Mevcut durum değeri belirtilirken blokların inşaat seviyesi oranına göre değer takdirinde bulunulmuştur. Blokların inşaat seviyesi %60 olanlar için, kabası tamamlanmış, iç bölmeler yapılmış durumda, bazı bloklarda sadece kabası tamamlanmış, kaba inşaat ve taşıyıcı sistem bölümleri devam etmekte, bazı bloklarda ise çalışmaların başlanmamış olduğu gözlemlenmiştir. Bütün bloklar için ortalama inşaat seviyesi %23 civarındadır. Değerlemede onaylı tadilat ruhsatı ve projesine esas bilgiler alınmış olup, müşteri tarafından tarafımıza iletilmiş olan 31.11.2019 tarihli stok listesinde yer alan taşınmazlar için değer takdiri yapılmıştır.

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, İlkbahar Mahallesi, Güneypark Küme Evleri Caddesi üzerinde 29634 ada 6 parsel üzerinde inşaatı devam eden Portoran Ankara Projesinde yer alan 1635 adet bağımsız bölümdür.

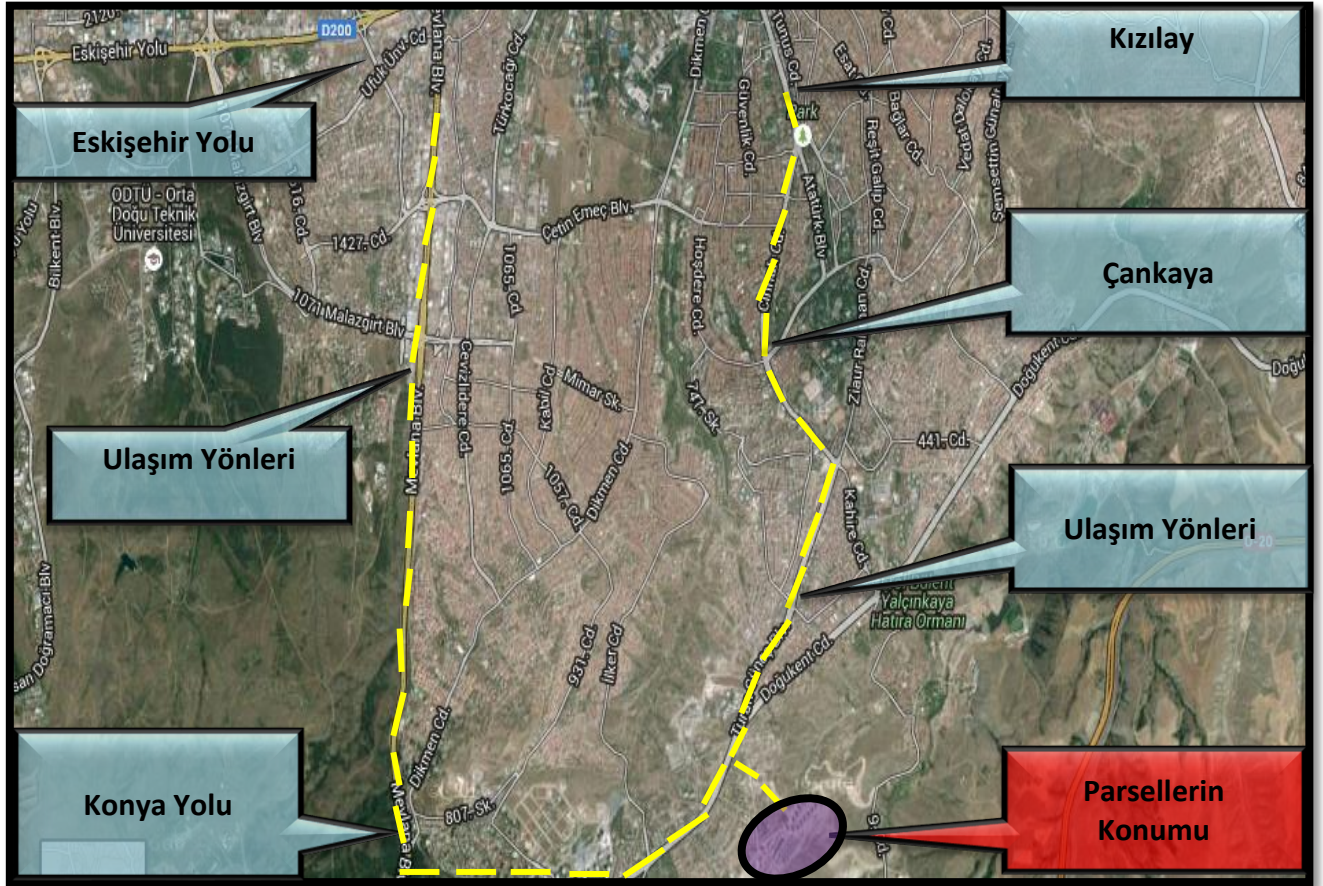
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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 yakınında 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 İlkbahar Mahallesi'ne ulaşıldıktan 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 ulaşıldıktan sonra Simon Bolivar Bulvarı'na ve daha sonra Turan Güneş Bulvarı'na girilerek taşınmazların bulunduğu noktaya ulaşılabilir.



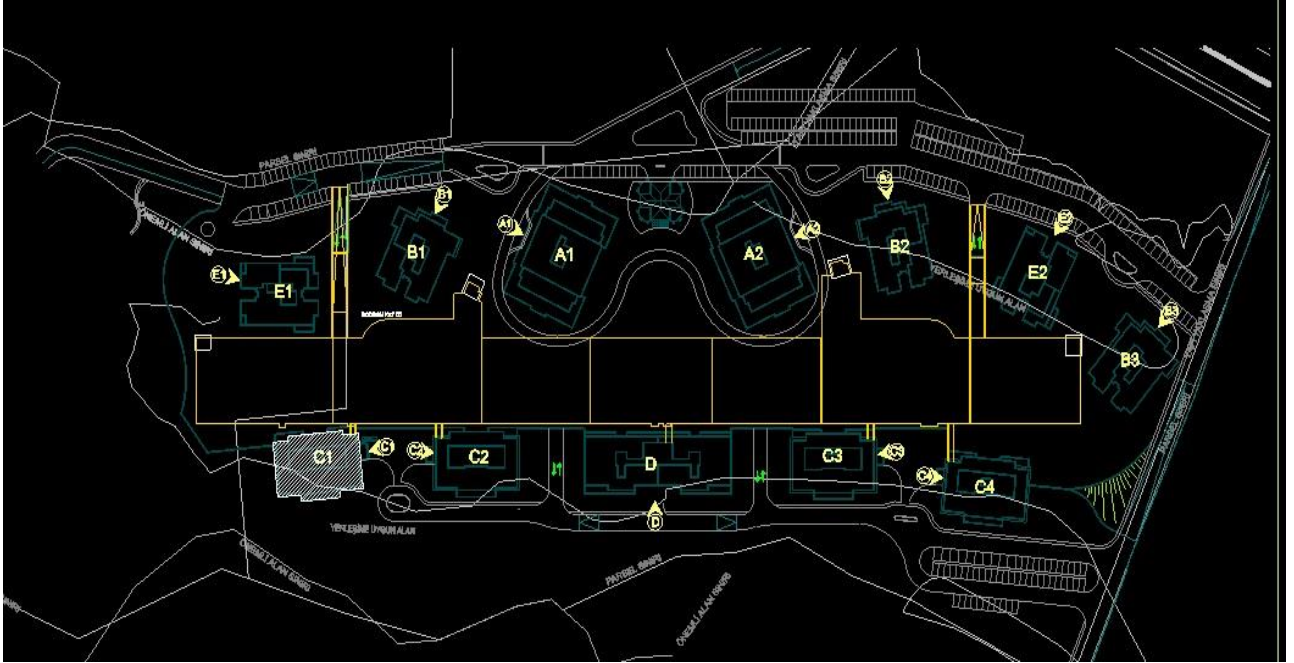


3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlardan Portoran Ankara projesi 85.888 m² yüzölçümlü 29634 ada 6 parsel üzerinde konumlanmıştır. 29634 ada 6 parsel Altın Oran projesinin güney cephesine doğru yanında yer almaktadır. Parsel üzerinde inşaatı devam eden 14 adet blok yer almaktadır. 1612 adet konut 23 adet işyeri olmak üzere toplamda 1635 adet birim bulunmaktadır. F blok 2 katlı, diğer bloklar ise 14 ile 39 katlardan oluşmaktadır. Farklı tipte farklı büyüklükte daireler bulunmaktadır. 07/07/2017 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur. A1 blok inşaat seviyesi %0, A2 blok inşaat seviyesi %0, B1 blok inşaat seviyesi %26, B2 blok inşaat seviyesi %41,20, B3 blok inşaat seviyesi %60,00, C1 blok inşaat seviyesi %60,00, C2 blok inşaat seviyesi %57,60, C3 blok inşaat seviyesi inşaat seviyesi %60, C4 blok inşaat seviyesi %60, D1-D2 blok inşaat seviyesi %0, E1 blok inşaat seviyesi %22,80, E2 blok inşaat seviyesi %60, F blok inşaat seviyesi %0'dır. İnşaat çalışmalarının devam ettiği projede inşaat seviyesi toplamda yaklaşık %23 'dür.

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, aşıkler köprüsü, yürüyüş ve bisiklet yolları, şelalleri, yapay adalar, kanyon gibi çeşitli sosyal aktivite alanları bulunmaktadır.



4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

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

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



Harita 1 - Ankara'nın Konumu

Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. İlin ulaşım altyapısı başkent eksenlidir; buradan otoyollar, demiryolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

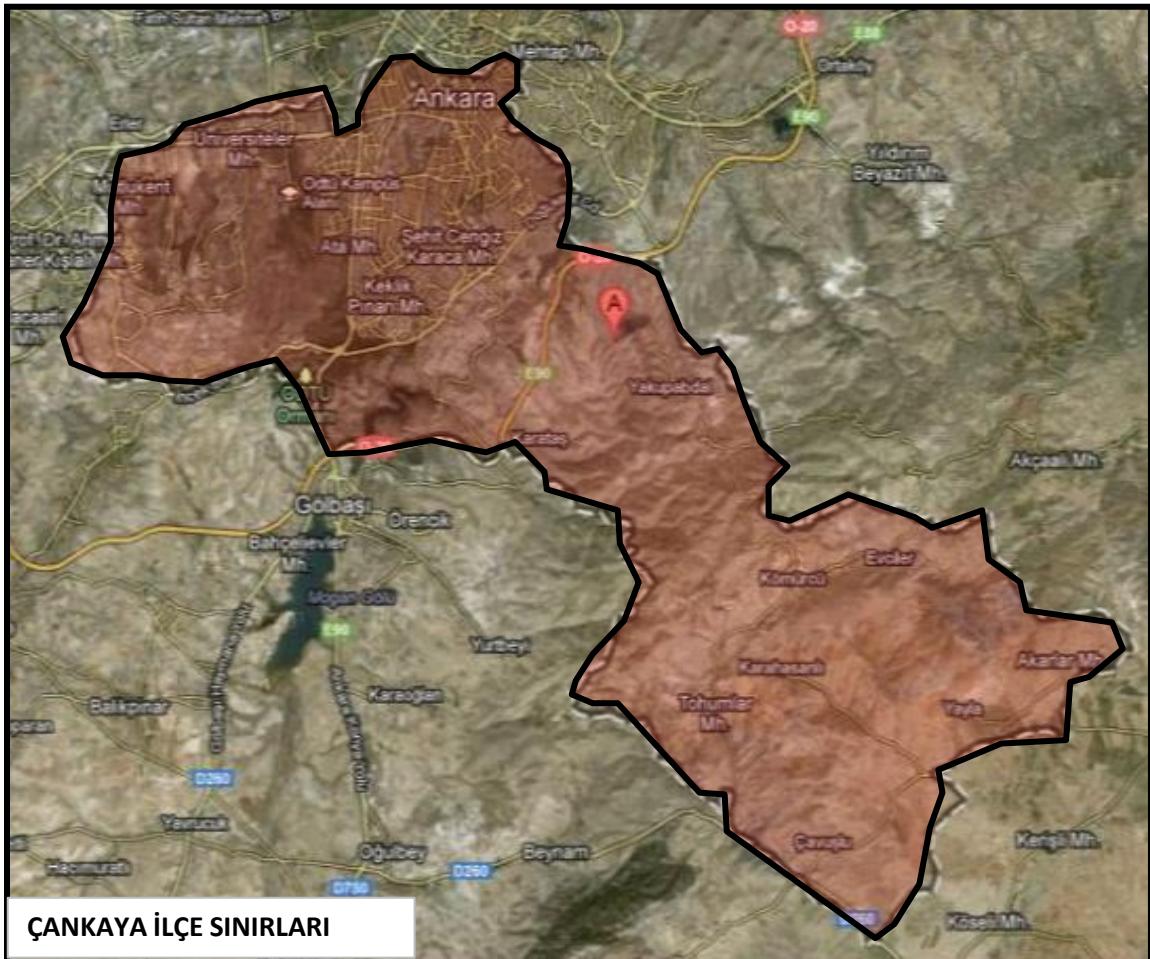
Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Gündül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır. Ankara'nın 2018 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 5.503.985 dir. Bu nüfusun 920.890 kişisi Çankaya ilçesinde bulunmaktadır.

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 dinlence 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, Kuğulu 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, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

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

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

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

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan 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 Mutekabiliyet 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 ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve 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, inşaat 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.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * İnşaat seviyesi düşük orandadır.
- * Etrafında benzer nitelikli konut+ticaret ünitesi arzının artış eğiliminde olduğu, rekabetin güçlendiği gözlemlenmiştir.

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 itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi 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, değerlemesi 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 Altınoran Projesine ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

- 1635 adet bağımsız bölümün mevcut durum değerinin ve tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi ve Doğrudan Kapitalizasyon Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Konut Emsaller

1 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
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

2 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
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

3 Ege Vadisi Satış Ofisi

Tel 444 19 74

İnşaasına 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 %20 iskonto yapılmaktadır.

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

4 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-1.515.000.-TL arasında değişmektedir. Firma bünyesinde kredi kaynakları ile satışlar yapılmaktadır. Peşin alımlarda %25 iskonto yapılmaktadır.

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

5 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
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

Ticari Emsaller

6 Ceylan Grup Gayrimenkul

Tel 0312 504 51 19

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
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

7 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
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

8 Remax Pi Gayrimenkul

Tel 0532 550 25 95

Taşınmazların yakınında Galip Erdem Caddesi üzerinde (Altın Oran projesine giden cadde üzerinde) 4 katlı işyeri ve ofis kullanımına uygun kapalı otoparklı 1600 m² müstakil lüks işyeri 9.500.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	1600 .-M ²	9.500.000 .-TL	5.938 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

9 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.

SATILIK	300 .-M ²	2.600.000 .-TL	8.667 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

10 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
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

11 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
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

12 Kuzenler Gayrimenkul

Tel 0 530 226 82 14

Yakınında Turan Güneş Bulvarı üzerinde bulunan 300 m² giriş katta yer alan dükkandır. Cadde üzerinde yer almakta olup, herhangi bir proje bünyesinde bulunmamaktadır.

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

13 Mina House Gayrimenkul

Tel 0312 286 16 66

Yakınında Turan Güneş Bulvarı üzerinde bulunan 160 m² giriş katta yer alan dükkandır. Cadde üzerinde yer almakta olup, herhangi bir proje bünyesinde bulunmamaktadır.

SATILIK	160 .-M ²	1.000.000 .-TL	6.250 .-TL/M ²
KİRALIK	160 .-M ²	4.200 .-TL	26 .-TL/M ²

14 Mutlukent Gayrimenkul

Tel 0312 440 46 64

Taşınmaz Konrad Adenaur Caddesi üzerinde bulunan 100 m² alanlı olarak pazarlanan dükkandır. Cadde üzerinde yer almakta olup, herhangi bir proje bünyesinde bulunmamaktadır.

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

15 Zeysen Gayrimenkul

Tel 532 542 85 25

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı üzerinde bulunan 150 m² alanlı olarak pazarlanan dükkandır. Cadde üzerinde yer almakta olup, herhangi bir proje bünyesinde bulunmamaktadır.

SATILIK	150 .-M ²	1.750.000 .-TL	11.667 .-TL/M ²
KİRALIK	150 .-M ²	8.500 .-TL	57 .-TL/M ²

Arsa Emsalleri

1- Rota Emlak

Tel 0532 447 46 88

Taşınmazların yakınında Altınoran projesine giden Galip Erdem Caddesi 416 m² taks:0.35, emsal:0.70, h:6.50 m ticari kullanıma uygun müstakil bina yapmaya uygun arsa 1.900.000.-TL pazarlanmaktadır. Konum ve parsel alanı olarak değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha değerli olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	416 .-M ²	1.900.000 .-TL	4.567 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

2- Rota Emlak

Tel 0532 447 46 88

Taşınmazların yakınında Altınoran projesine giden Galip Erdem Caddesi paralel sokağı içerisinde 416 m² taks:0.35, emsal:0.70, h:6.50 m ticari kullanıma uygun müstakil bina yapmaya uygun arsa 1.500.000.-TL pazarlanmaktadır. Konum ve parsel alanı olarak değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha değerli olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	416 .-M ²	1.500.000 .-TL	3.606 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

3- Borse Köşk Emlak

Tel 0532 596 85 08

Taşınmazların yakınında Altınoran projesine giden Galip Erdem Caddesi paralel sokağı olan 606. sokak içerisinde (28054 ada 5 parsel) 377 m² taks:0.35, emsal:0.70, h:6.50 m ticari kullanıma uygun müstakil bina yapmaya uygun arsa 1.850.000.-TL pazarlanmaktadır. Konum ve parsel alanı olarak değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha değerli olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	377 .-M ²	1.850.000 .-TL	4.907 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

4- Sahibinden

Tel 0532 313 82 62

Taşınmazların yakınında 623. sokak içerisinde (16871 ada 16 parsel) 300 m² taks:0.35, emsal:0.70, h:6.50 m konut imarlı arsa 1.300.000.-TL pazarlanmaktadır. Konum ve parsel alanı olarak değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha değerli olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	300 .-M ²	1.300.000 .-TL	4.333 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

5- Ac Winner Investos Gayrimenkul

Tel 0542 354 60 66

Alacaatlı bölgesinde emsal:0.50, konut alanında kalan 15000 m² arsa 17.000.000.-TL satılıktır. Konum itibari ve yapılaşma koşulları düşük olması nedeni ile daha değersiz olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	15000 .-M ²	17.000.000 .-TL	1.133 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

Kiralık - Satılık Konut Emsalleri

*** ONE TOWER DİPLOMATİQUE**



20.500 m² arsa içinde bulunan projede 978 adet konut bulunmaktadır. Sosyal alanlar bakımından zengin olan projede dairelerin %80 i satılmış durumdadır. 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 konut tipleri bulunmaktadır.

22.KAT	2+1	112	1.080.000 TL	9.643
Kira Değeri			5.600 TL	50
4.KAT	4+1	242	1.740.000 TL	7.190
Kira Değeri			10.000 TL	41
23.KAT	2+1	112	940.000 TL	8.393
30.KAT	5+1	257	3.100.000 TL	12.062
Kira Değeri			16.000 TL	62
Ortalama				9.322

*** MESA KOZA 66**



8.776 m² arsa içinde bulunan projede iki ayrı blokta 156 adet konut bulunmaktadır. Sosyal alanlar bakımından zengin olan projede 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 konut tipleri bulunmaktadır.

7.KAT	2+2	200	1.750.000 TL	8.750
Kira Değeri			6.800 TL	34
8.KAT	1+1	95	850.000 TL	8.947
Kira Değeri			3.300 TL	35
12.KAT	4+1	190	1.520.000 TL	8.000
Kira Değeri			4.100 TL	22
Ortalama				8.566

*

KUMRU ANKARA



10.609 m² arsa üzerinde, Kuzu Grup tarafından inşa edilmiş olan projede 164 adet konut yer almaktadır. projede 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 konut tipleri bulunmaktadır.

17.KAT	3+1	165	1.525.000 TL	9.242
Kira Değeri			4.300 TL	26
30.KAT	1+1	70	540.000 TL	7.714
Kira Değeri			2.100 TL	30
Ortalama				8.478

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmaza yakın nitelikte olan arsa, konut, dükkan emsalleri araştırılmış ve rapor içerisinde bu emsallere yer verilmiştir.

Konut emsalleri benzer nitelikli yakın konumlu projelerden seçilmiştir. Bölgede benzer nitelikli projeler geliştiriliyor olması nedeni ile konut emsalleri konum ve nitelik olarak taşınmazlara yakındır.

Ticari emsaller yakın bölgeden seçilmiş olmasına karşın, herhangi bir proje içerisinde yer almayan, nitelik olarak projedeki ticari taşınmazlardan farklılık göstermektedirler. Emsal karşılaştırması yapılırken bu durum göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konutların birim m² değerlerinin ise 5.000.-TL/m² ile 9.000.-TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiş olup söz konusu projede A1 blok 2 numaralı bağımsız bölüm için şerefiye tablosu hazırlanmış, diğer bağımsız bölümlerin birim m² değeri buna istinaden takdir edilmiştir.

Prestijli projelerde konumlu olan ticaret (dükkan) birim m² değerlerinin ise 7.000.-TL/m² ile 12.000.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiş olup söz konusu projede A1 blok 358 numaralı bağımsız bölüm için şerefiye tablosu hazırlanmış, diğer bağımsız bölümlerin birim m² değeri buna istinaden takdir edilmiştir.

Taşınmazların bulunduğu parselin arsa değeri, arsa emsalleri incelenerek takdir edilmiştir. İnşaatına henüz başlanmayan bloklar ve mevcut inşaat seviyesine göre arsa payı değerinden daha düşük değere sahip olacağı öngörülen taşınmazlar için mevcut durum değeri olarak arsa birim m² değeri baz alınarak arsa payı değeri takdir edilmiştir.

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

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

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (29634/6 NOLU PARSEL)

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
SATIŞ FİYATI		1.900.000	1.500.000	1.850.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		İYİ -10%	İYİ -10%	İYİ -10%
ALAN	85.888,00	416	416	377
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ		4.567	3.606	4.907
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK İYİ -15%	İYİ -10%	ORTA KÖTÜ 15%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -10%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
İMAR KOŞULLARI				
İMAR KOŞULLARI İLİŞKİN DÜZELTME		0,7 KÖTÜ 20%	0,7 KÖTÜ 20%	0,7 KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-6%	-6%	-6%
TOPLAM DÜZELTME		-51%	-41%	-16%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.815	2.220	2.113	4.112

TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
29634	6	85.888,00	2.815	241.771.682,40	241.772.000,00
TOPLAM DEĞER (.-TL)				241.771.682,40	
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (.-TL)				241.772.000,00	

SATILIK KONUT EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (A1 blok 2 nolu)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
SATIŞ FİYATI		475.500	553.600	700.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	105,68	69	78	87
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ		6.891	7.097	8.046
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%
YAPI KALİTESİ				
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-16%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-36%	-25%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5.242	4.379	5.312	6.034

SATILIK TİCARİ EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (A1 blok 358 nolu)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 7	EMSAL 8	EMSAL 9
SATIŞ FİYATI		1.351.250	2.600.000	2.450.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	150,46	177	300	300
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ		7.634	8.667	8.167
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 5%	BÜYÜK 20%	BÜYÜK 20%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -7%
YAPI KALİTESİ				
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		5%	25%	18%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	9.491	8.004	10.833	9.637

Değerleme konusu 23 adet ticari, 1612 adet konut nitelikli toplam 1635 adet taşınmazın tamamlanması durumundaki anahtar teslim halleri için emsal karşılaştırma tabloları hazırlanmış olup, tamamlanması durumundaki birim m² değerleri bu birim değerler baz alınarak taşınmazların şerefiyesine göre takdir edilmiştir.

Mevcut durum değerleri takdir edilirken taşınmazların inşaat seviyesi dikkate alınmıştır. İnşaatına henüz başlanmamış bloklarda yer alan taşınmazlar ve inşaat seviyesi düşük olan bağımsız bölümler için mevcut değerinin arsa payı değerinden daha düşük olmaması gerektiği kanaatine varılmış olup, arsa payı değeri takdir edilmiştir.

Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre 1635 adet taşınmazın tamamlanması durumundaki anahtar teslim değerleri ve inşaat seviyeli mevcut durum değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri

1612 Adet Konutun Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	1.121.673.000 TL
1612 Adet Konutun Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	399.348.852 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Dükkan Nitelikli Taşınmazların Değeri

23 Adet Dükkanın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	25.236.000 TL
23 Adet Dükkanın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	15.575.220 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

1635 Adet Taşınmazın Toplam Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Değeri (TL)	1.146.909.000 TL
1635 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	414.924.072 TL

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin tamamlanması durumundaki değerleri Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile hesaplanmıştır. Münferit değerleri eklerdeki listelerde yer almaktadır.

Taşınmazların henüz inşaatının tamamlanmamış olması, kat mülkiyetine geçmemiş olması, iskan almamış olması sebebi ile projenin genel inşa seviyesi dikkate alınarak; inşaat seviyeli değerleri, mevcut durum değeri olarak takdir edilmiştir. Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan münferit değerleri eklerdeki listelerde yer almaktadır.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde Portoran isimli proje devam etmekte olup, kat irtifakı kurulmuştur. Söz konusu proje için 31.11.2019 tarihinde müşteri tarafından ibraz edilen stok listelerine göre kalan 1635 adet bağımsız bölüm için değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Söz konusu taşınmazların konut/dükkan nitelikli olmaları, her birinin arsa paylarının dağıtılmış olmasına karşın, arsa payı oran tespitinin dağılımında çok farklı modeller kullanılabiliyor olması, taşınmazların münferit kullanım alanlarının tespitinin çok daha net bir biçimde yapılabiliyor olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda 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 %3,20-%6,10 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda konutlar için bu çalışmada kapitalizasyon oranı ortalama olarak %4,00 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
One Tower	257	16.000	192.000	3.100.000	6,19%
Mesa Koza 66	190	4.100	49.200	1.520.000	3,24%
Kumru Ankara	165	4.300	51.600	1.525.000	3,38%

Yukarıda 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 %4,70-%6,00 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda ticaret için bu çalışmada kapitalizasyon oranı ortalama olarak %5,20 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 12	300	12.000	144.000	2.600.000	5,54%
Emsal 13	160	4.200	50.400	1.000.000	5,04%
Emsal 15	150	8.500	102.000	1.750.000	5,83%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerlendirme konusu 29634 ada 6 parsel üzerinde yer alan 1612 adet mesken nitelikli ve 23 adet ticari nitelikli bağımsız bölüme ilişkin öngörülen aylık net kira gelirinin, yıllık net gelirleri hesaplanmıştır. Konutlar için kapitalizasyon oranı ortalama olarak %4,00; ticari birimler için bu çalışmada kapitalizasyon oranı ortalama olarak %5,20 kullanılmak sureti ile taşınmazların tamamlanması durumundaki nihai değerleri takdir edilmiştir. Mevcut durum değer takdirinde yine projenin projenin genel inşaa seviyesi dikkate alınarak; inşaat seviyeli değerleri, mevcut durum değeri olarak takdir edilmiştir.

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri

1612 Adet Konutun Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	1.201.941.000 TL
1612 Adet Konutun Mevcut İnşaa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	421.692.371 TL

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Dükkan Nitelikli Taşınmazların Değeri

23 Adet Dükkanın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	28.407.692 TL
23 Adet Dükkanın Mevcut İnşaa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	15.575.220 TL

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

1635 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	1.230.348.692 TL
1635 Adet Taşınmazın Mevcut İnşaa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	437.267.591 TL

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin tamamlanması durumundaki değerleri Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile hesaplanmıştır. Münferit değerleri eklerdeki listelerde yer almaktadır.

Taşınmazların henüz inşaatının tamamlanmamış olması, kat mülkiyetine geçmemiş olması, iskan almamış olması sebebi ile inşaat seviyeli değerleri mevcut durum değeri olarak takdir edilmiştir. Doğrudan Kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanan münferit değerleri eklerdeki listelerde yer almaktadır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

1635 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	1.146.909.000 TL
1635 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	414.924.072 TL

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

1635 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	1.230.348.692 TL
1635 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	437.267.591 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 değerlemeyi 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, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi 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. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. 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 ulaşılmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı ve maliyet yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne pazar yaklaşımı ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

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

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin konutların tip, alan, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m² değerlerinin taşınmazların bulundukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ekteki listede belirtilmiştir. Listedeki belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmış alanlardır.

Proje kapsamındaki Sinpaş GYO A.Ş.'ne ait 1635 adet bağımsız bölümün (anahtar teslimi şartlarına uygun olarak) tamamlanması durumunda bugünkü değeri için hesap edilen toplam değer aşağıdaki gibidir.

21.03.2019 Tarih ve 2019-40 sayılı aylık Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararına istinaden Konut ve İşyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu kapsamda 31.12.2019 tarihine kadar net alanı 150 m² ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m² den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8, arsaların %18 olarak belirlenmiştir.

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

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

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Taşınmazların inşaatı devam etmekte olup, yasal izin süreçleri devam etmektedir. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri EK' deki listede belirtilmiştir. Taşınmazların tamamlanması durumunda kiraya verilebileceği düşünülmektedir.

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatla başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 29634 ada 6 parsel üzerindeki yapıların ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması, inşaat işlemlerinin devam ediyor olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğin 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." denilmektedir. Değerleme konusu parselin tapudaki niteliği "Arsa"dır. Söz konusu parselde inşaat yapmak üzere gerekli tüm izinler ve yapı ruhsatı alınmış ve inşaat başlanmıştır. Gayrimenkul projelerinde inşaat tamamlanıp yapı kullanma izni alınana kadar tapudaki niteliği arsa olmaya devam ettiğinden, Tebliğ'in 22-1-r maddesine aykırı bir durum bulunmamaktadır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapılamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklamalar eklerde yer almaktadır.

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu Sinpaş Portoran Projesinde yer alan 1635 adet bağımsız bölümün

30.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

414.924.072 .-TL

(Dört Yüz On Dört Milyon Dokuz Yüz Yirmi Dört Bin Yetmiş Bir Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

421.221.133 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

ÇANKAYA İLÇESİ'NDE 29634 ADA 6 PARSEL SİNPAŞ PORTORAN PROJESİNDE YER ALAN 1635 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 1*8)
414.924.072	69.762.105	62.643.286	421.221.133

ÇANKAYA İLÇESİ'NDE 29634 ADA 6 PARSEL SİNPAŞ PORTORAN PROJESİNDE YER ALAN 1635 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 1*8)
1.146.909.000	192.832.355	173.154.931	1.163.201.790

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.

