



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon +90 216 545 48 66 • 67
+90 216 545 95 29
+90 216 545 88 91
Faks +90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com

www.lotusgd.com

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Çankaya / ANKARA

(Bina)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2020 / 1119

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ	4
2. RAPOR BİLGİLERİ	5
3. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	7
6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	7
8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	9
10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	10
10.1. TAPU KAYITLARI.....	10
10.2. TAPU TAKYİDATI	10
10.3. TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	11
11. BELEDİYE İNCELEMESİ.....	11
11.1. İMAR DURUMU.....	11
11.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	12
11.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	12
11.4. YAPI DENETİM FİRMASI	12
11.5. SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	13
12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU.....	14
12.1. KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	14
12.2. BÖLGE ANALİZİ	16
12.2.1.ANKARA İLİ:	16
12.2.2.ÇANKAYA İLÇESİ:	17
12.3. DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	18
12.4. TÜRKİYE’NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ.....	20
12.5. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	25
12.6. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	33
13. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	34
14. AÇIKLAMALAR.....	35

15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	36
16. DEĞERLENDİRME.....	37
17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	37
17.1. PAZAR YAKLAŞIMI	38
17.2. MALİYET YAKLAŞIMI	39
17.3. GELİR YAKLAŞIMI.....	40
18. FİYATLANDIRMA.....	42
19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....	47
19.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	47
19.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	47
19.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	47
19.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	47
19.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	48
19.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	48
19.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	48
19.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	48
19.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	48
19.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	48
19.11. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	49
20. SONUÇ.....	50

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Büyükesat Mahallesi, Uğur Mumcu Caddesi, No: 62 (5514 Ada, 6 nolu parsel) <u>Çankaya / ANKARA</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	18 Kasım 2020 tarih ve 1189 - 2020/023 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2020
RAPOR TARİHİ	06 Ocak 2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Betonarme Kargir İşyeri
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Büyükesat Mahallesi, 5514 ada, 6 parselde yer alan Betonarme Kargir İşyeri (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	"Konut Alanı" (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 1 adet kargir işyerinin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
ÇANKAYA İLÇESİ, BÜYÜKESAT MAHALLESİ'NDE YER ALAN 5514 ADA, 6 NOLU PARSELDE KONUMLU 1 ADET BETONARME KARGİR İŞYERİNİN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	12.300.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Uygar TOST (SPK Lisans Belge No: 401681)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Büyükesat Mahallesi, Uğur Mumcu Caddesi, No: 62 (5514 Ada, 6 nolu parsel) <u>Çankaya / ANKARA</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	18 Kasım 2020 tarih ve 1189 - 2020/023 no ile
MÜŞTERİ NO	1189
RAPOR NO	2020/1119
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2020
RAPOR TARİHİ	06 Ocak 2021
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 200 bağımsız bölümün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Uygar TOST - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 401681
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	Konu taşınmaz için şirketimiz tarafından ilk kez değerlendirme raporu hazırlanmaktadır.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy/İSTANBUL
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009- 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	600.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	SİNPAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36, 34349 Beşiktaş/İSTANBUL
TELEFON NO	(212) 310 27 00
E-MAIL	info@sinpas.com.tr
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	22.12.2006
KAYITLI SERMAYE TAVANI	1.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	873.193.431,32 TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	%30,84
FAALİYET KONUSU	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişiklikliliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
İLİ- İLÇESİ	Ankara – Çankaya
MAHALLESİ	Büyükesat
PAFTA NO	--
ADA NO	5514
PARSEL NO	6
NİTELİĞİ	Betonarme Kargir İşyeri (*)
ARSA ALANI	853,00 m ²
YEVMIYE NO	4597
CİLT NO	4
SAYFA NO	329
TAPU TARİHİ	01.02.2012

(*) Cins tashihi yapılmıştır.

10.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 07.12.2020 tarihi itibarıyla temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

Şerhler Bölümü:

- 7.620.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Toplam 7.620.000TL bedelle 10 yıl müddetle Migros Ticaret A.Ş. lehine kira şerhi vardır.) MİGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Rehinler Bölümü:

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 20.000.000 TL bedel ile 1. Dereceden, 12.09.2019 tarih 67452 yevmiye no ile ipotek şerhi.

10.3. Takyidat Açıklamaları

Kira şerhi kurumsal kiracılar tarafından kiralama sürecini belirlemek üzere şerh edilen bir takyidat niteliğinde olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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.

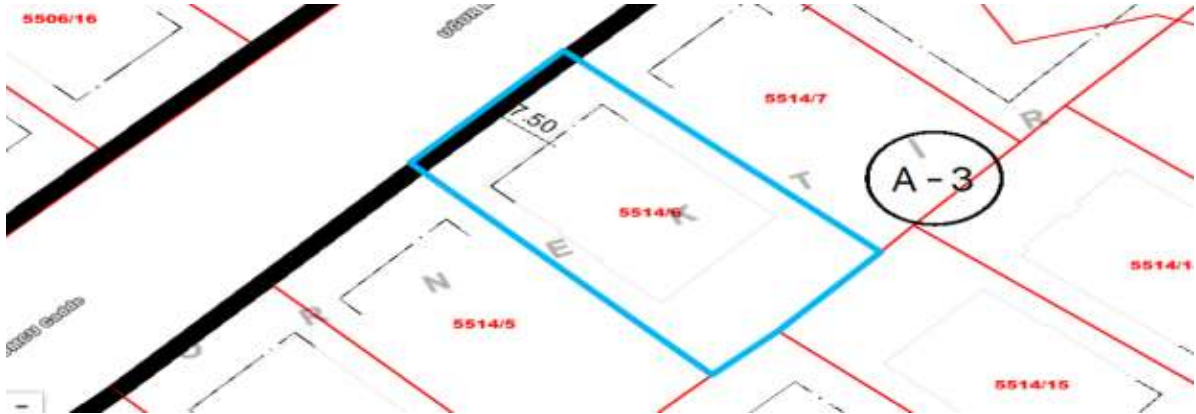
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan ipotek kaydının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 01.12.2020 tarihinde alınan imar durumu yazısına göre söz konusu taşınmazlarla ilgili olarak imar durum bilgisi şu şekilde verilmiştir:

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Büyükesat Mahallesi, 5514 ada, 6 nolu parselin Ankara İmar İdare Heyetinin 29/05/1953 tarih ve 303 sayılı kararı ile onaylı 23331 nolu parselasyon planı ile oluşturulduğu ve Bölge Kat Nizamı Planına göre imar kullanımının Konut, yapılaşma şartlarının ise Ayrık Nizam 3 Kat olarak belirlendiği bilgisi alınmıştır.



İmar Plan Görüntüsü

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde taşınmaza ait imar dosyası incelenmiştir. Dosyasında mimari projesine ulaşılamamıştır. Kat planlarının çizili olduğu 02.05.1995 tarihli kat mahal listesi incelenmiş olup bu listedeki kat planlarında, katların kullanım nitelikleri ve dıştan dışa ölçümleri ile bir tablo halinde toplam kullanım alanı belirtilmiştir. Taşınmazın yasal durumu bu bilgi ve belgelere istinaden tespit edilebilmiş olup değerlemede taşınmazın ruhsat ve iskan bilgileri esas alınmıştır.

Taşınmaza ait 05.05.1995 tarih 173 sayılı yapı ruhsat belgesi ve 19.09.1996 tarih 379/96 sayılı Yapı Kullanım İzin Belgesi incelenmiştir.

İLK YAPI RUHSATLARI								
ADA	PARSEL	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. B. SAYISI	KULLANIM AMACI
5514	6	05.05.1995	173	3/B	2.158	5+Ç.A.	1	MAĞAZA

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ								
ADA	PARSEL	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. B. SAYISI	KULLANIM AMACI
5514	6	19.09.1996	379/96	3/B	2.158	5+Ç.A.	1	MAĞAZA

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular

Yapılan incelemede güncel herhangi bir encümen kararı (yıkım kararı ve para cezası), mahkeme kararı, plan iptali v.b. duruma rastlanmamıştır.

11.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Değerlemeye konu yapı 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'ndan önce inşa edilmiş olup bu kanun hükümlerine tabi değildir.

11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1.Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Rapora konu taşınmaz 01.02.2012 tarihinde Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetine geçmiş olup bu tarihten sonra herhangi bir alım-satım işlemi bulunmamaktadır. Herhangi bir hukuki değişim yaşanmamıştır.

11.5.2.Belediye Bilgileri

11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre değerlemeye konu taşınmazın 29/05/1953 tarih ve 303 sayılı kararı ile onaylı 23331 nolu parselasyon planının geçerli olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazın eski ada parsel bilgisine ulaşılamamıştır.

11.5.3. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Rapora konu taşınmazın Migros Ticaret Anonim Şirketi lehine toplam 7.620.000 TL bedelle 10 yıl müddetle kira sözleşmesinin bulunduğu tapu kaydına kira şerhi olarak düşülmüştür.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaza ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

11.5.5. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaza ait 19.09.1996 tarih 379/96 sayılı Yapı Kullanım İzin Belgesi mevcut olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi Uğur Mumcu Caddesi üzerinde 62 numaralı dış kapı numaralı, 5514 ada 6 parselde kain 853 m² alanlı yüzölçüme sahip arsa üzerinde inşa edilmiş "Betonarme Kargir İşyeri" vasıflı binadır.

Taşınmaz, Çankaya Büyükesat Mahallesi'nde yer alan Uğur Mumcu Caddesi (Eski Köroğlu Caddesi) üzerinde, bu caddeye bağlanan Küpe Sokak ile Kahraman Kadın Sokak arasında yer alan yapı adası içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde genellikle zemin katları ticari fonksiyonlu olan üst katlarda konut-ofis karma kullanımının görüldüğü ayrık düzende inşa edilmiş 4-6 katlı yapılar mevcuttur. Cadde Ankara'nın en prestijli caddelerinden biri olup kent ölçeğinde bilinen bir nirengi noktası niteliğindedir.

Yakın çevrede inşaatı yarım kalmış olan Büyük Ankara Oteli, Migros, MNG İş Merkezi, çeşitli banka şubeleri, çeşitli büyükelçilik binaları, mobilya mağazaları bulunmaktadır.

Taşınmaz Büyükesat Mahallesi merkezinde Gaziosmanpaşa bölgesine yakın konumda bölgenin en bilinen caddelerinden biri olan Eski Köroğlu Caddesi olarak anılan Uğur Mumcu Caddesi üzerinde yer almakta olup bölgeye ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile bu cadde üzerinden sağlanmaktadır. Düzenli olarak gelişmiş olan ve tercih edilen nitelikli bir konut alanı niteliğinde olup her türlü altyapısı tamamlanmış durumdadır.

Toplu taşıma alternatifleri ve özel araçlarla taşınmazın bulunduğu noktaya rahatlıkla ulaşılabilir.



İmar Paftası/Uydu Fotoğrafı

12.2. Bölge analizi

12.2.1. 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.

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, Güdül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır. Ankara'nın 2017 yılı itibari ile (TUIK verileri) adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre toplam nüfusu 5.445.026'dır. Bu nüfusun 921.999 kişisi Çankaya ilçesinde bulunmaktadır. Ankaranın TUIK verilerine göre yıllık nüfus artış oranı ise %20,6'dır.

12.2.2. 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.

Çankaya'nın 124 mahallesinin 99'u merkezde bulunmaktadır. Merkez mahallelerinde 710.283 kişi (%77) yaşamaktadır. En uzak mahallesi ise 57,3 km uzaklıktaki Akarlar'dır. İlçede nüfusu en fazla olan, 30.111 kişi ile Birlik mahallesidir. Çankaya'nın nüfusu 2017 yılında %0,31 artmıştır.

12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

Küresel Ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

Dünya ekonomisini şekillendiren gelişmeler genellikle politika kaynaklı olup bu gelişmeler arasında Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Brexit süreci ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimi sayabiliriz.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmıştır. Salgının reel sektördeki etkileri önümüzdeki süreçte daha da hissedilebilir şekilde ortaya çıkacaktır.

Dünya ekonomisinin kısa vadede derin bir resesyona girmesi beklenmekte olup yılın ilk çeyreğinin başlarında oluşan olumlu sinyaller salgın hastalığın etkisiyle darbe almıştır. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %1,5 oranında daralmanın takip etmesi beklenmektedir.

G20 Ülkelerinin 2020 ve 2019 yıllarında 2. Çeyrekte Geçen Yılın Aynı Dönemine Büyüme Oranları (2019-2020)

Ülke	2020	2019
Çin	4.9	3.2
Hollanda	-2.5	-9.4
Güney Kore	-2.7	1.4
Amerika	-2.9	-9
Endonezya	-3.49	-5.32
Rusya	-3.6	-8
Suudi Arabistan	-4.2	-7
Fransa	-4.3	-18.9
Almanya	-4.3	-11.3
İtalya	-4.7	-17.9
Japonya	-5.8	-10.2
Avusturya	-6.3	1.6
Singapur	-7	-13.3
İsviçre	-8.3	-0.6
Meksika	-8.6	-18.7
İspanya	-8.7	-21.5
İngiltere	-9.6	-21.5
Türkiye	-9.9	4.4
Brezilya	-11.4	-0.3
Kanada	-13	-0.9
Güney Afrika	-17.1	0.1
Arjantin	-19.1	-5.2
Hindistan	-23.9	3.1

Kaynak: Tarding Economics, GDP Annual Growth Rate

12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre % 5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9 olarak gerçekleşmiştir.

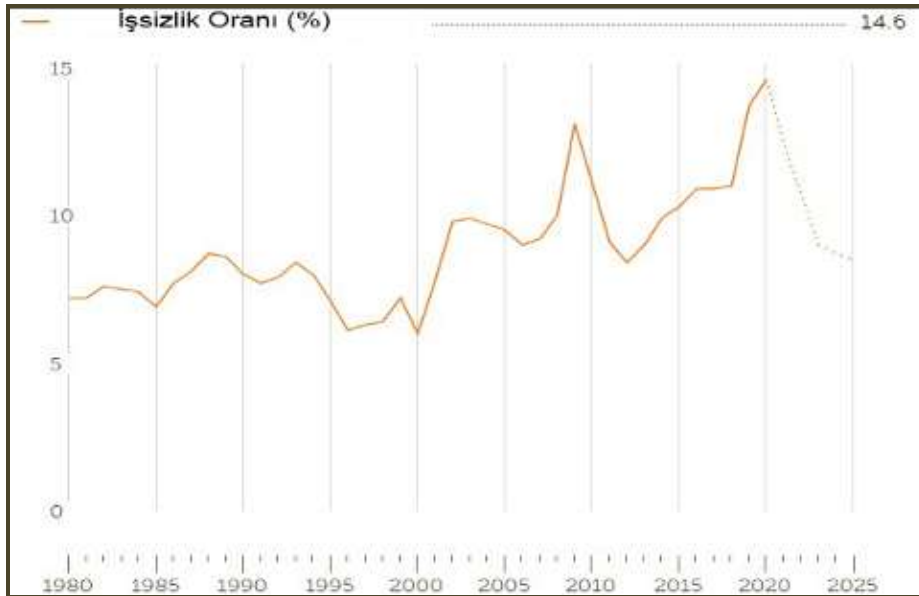
2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. Günümüz itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 19. Avrupa'nın 7. Büyük ekonomisidir.

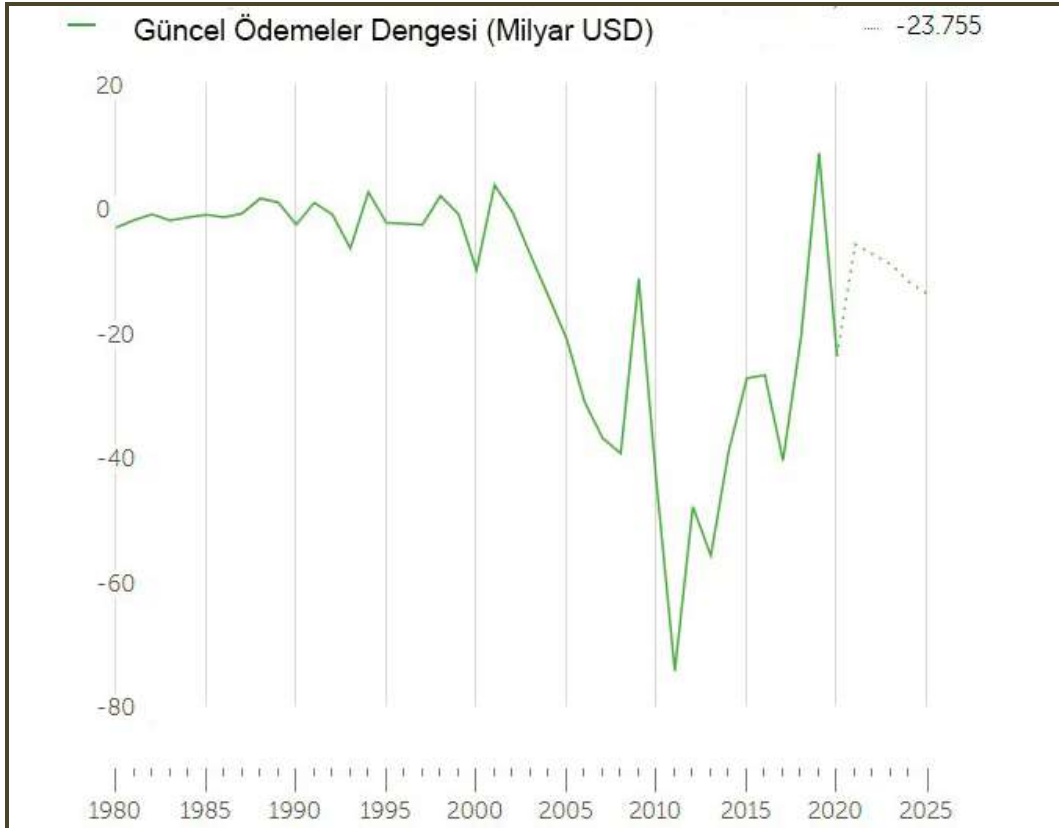
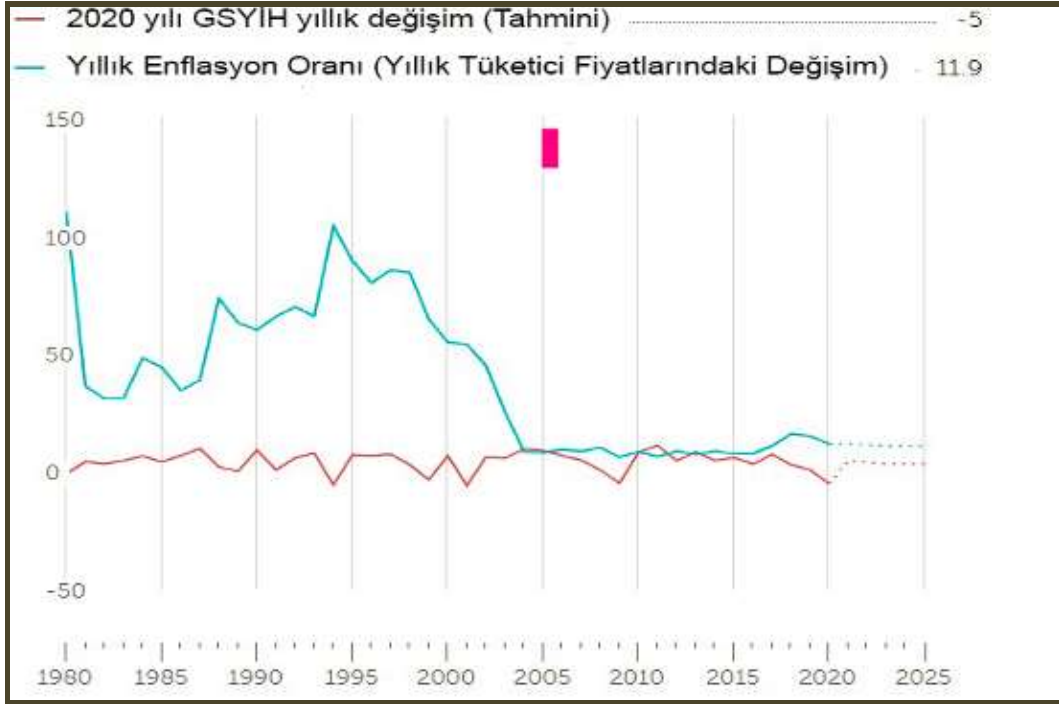
2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında ise %15,18 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Eylül Tüketici Fiyat Endeksi TÜİK verilerine göre yıllık %11,75 dir. TÜFE 2020 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,97 oranında artış göstermiştir.

İşsizlik oranları ise son üç yılda %11-%13 aralığında seyretmekteydi. 2020 yılı Ağustos döneminde işsiz sayısı geçen yılın aynı dönemine göre 456 bin kişi azalarak 4 milyon 194 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 0,8 puanlık azalış ile %13,2 seviyesinde gerçekleşti. Tarım dışı işsizlik oranı 1,0 puanlık azalış ile %15,7 oldu. İstihdam edilenlerin sayısı 2020 yılı Ağustos döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 975 bin kişi azalarak 27 milyon 554 bin kişi, istihdam oranı ise 2,4 puanlık azalış ile %43,9 oldu.

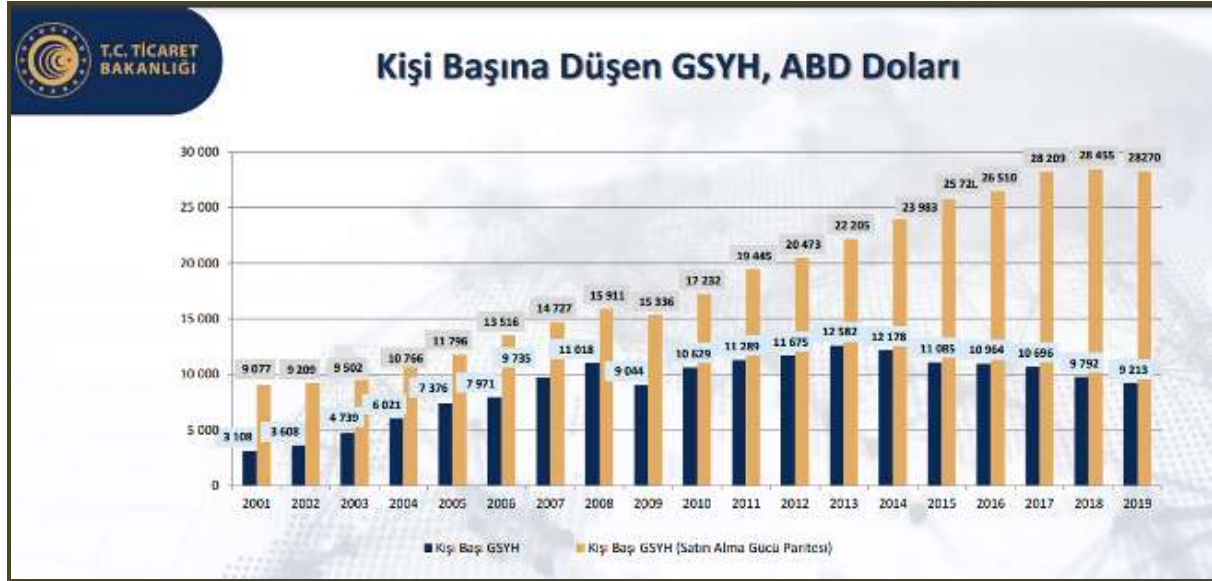
Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %85,9 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Eylül ayı itibariyle 12 aylık cari işlemler açığı 27.539.000 USD olarak gerçekleşmiştir.

IMF Tahminleri (Türkiye)





Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



T.C. TİCARET BAKANLIĞI

Temel Ekonomik Göstergeler

	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.758	4.320
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777	867	869	859	797	761
NÜFUS, Bin Kişi, Yıl Ortası	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.085	10.964	10.696	9.792	9.213
İHRACAT (ÖTS, F.O.B.), Milyon \$	27.775	113.883	143.839	142.530	156.993	167.921	171.481
İHRACAT(ÖTS)/GSYH,%	10,2	14,7	16,6	16,4	18,3	21,1	22,5
İTHALAT (ÖTS, C.I.F.), Milyon \$	54.503	185.544	207.234	198.618	233.800	223.047	202.703
İTHALAT(ÖTS)/GSYH, %	20,0	23,9	23,9	22,9	27,2	28,0	26,6
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% , ÖTS)	51,0	61,4	69,4	71,8	67,1	75,3	84,6
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2	29,8
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1,0	9,1	19,3	13,9	11,1	13,0	8,6
CARI İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,7	-2,6	1,2
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %		46,5	51,3	52,0	52,8	53,2	53,0
İŞSİZLİK ORANI, %		11,1	10,3	10,9	10,9	11,0	13,7
İSTİHDAM ORANI, %		41,3	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)		8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2

Kaynak: TÜİK, TCMB

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2020'nin ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralmıştır.

2003-2019 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,3 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

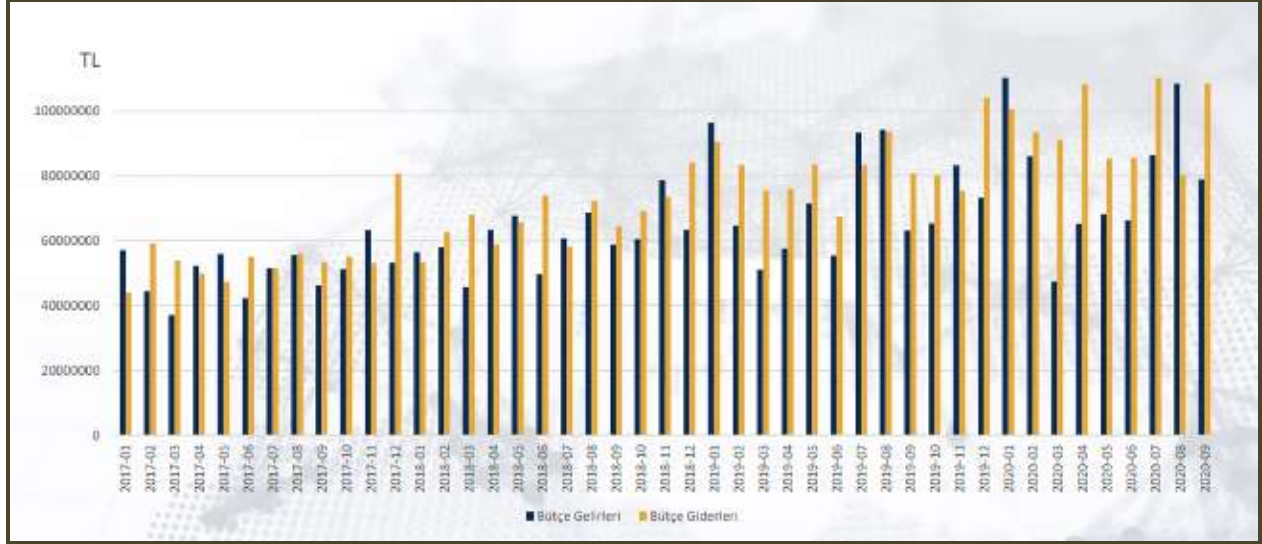
IMF 2020-2021 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2019	2,8	1,3	2,2	1,1	1,3	4,2	6,1	0,7
	2020	-4,4	-8,3	-4,3	-5,8	-4,1	-10,3	1,9	-5,3
	2021	5,2	5,2	3,1	2,8	2,8	8,8	8,2	2,3
OECD*	2019	2,7	1,3	2,3	1,1	1,4	4,2	6,1	0,7
	2020	-6,0/-7,6	-9,1/-11,5	-7,3/-8,5	-7,4/-9,1	-8,0/-10,0	-3,7/-7,3	-2,6/-3,7	-6,0/-7,3
	2021	5,2/2,8	6,5/3,5	4,1/1,9	4,2/2,4	6/4,9	7,9/8,1	6,8/4,5	2,1/-0,5
Dünya Bankası	2019	2,4	1,2	2,3	1,1	1,3	4,2	6,1	0,7
	2020	-5,2	-9,1	-6,1	-8,0	-6,0	-3,2	1,0	-6,1
	2021	4,2	4,5	4,0	2,2	2,7	3,1	6,9	2,5

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2020 yılı Eylül ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 78,9 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 108,6 milyar TL olmuş ve bütçe 29,7 milyar TL açık vermiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)

12.5. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

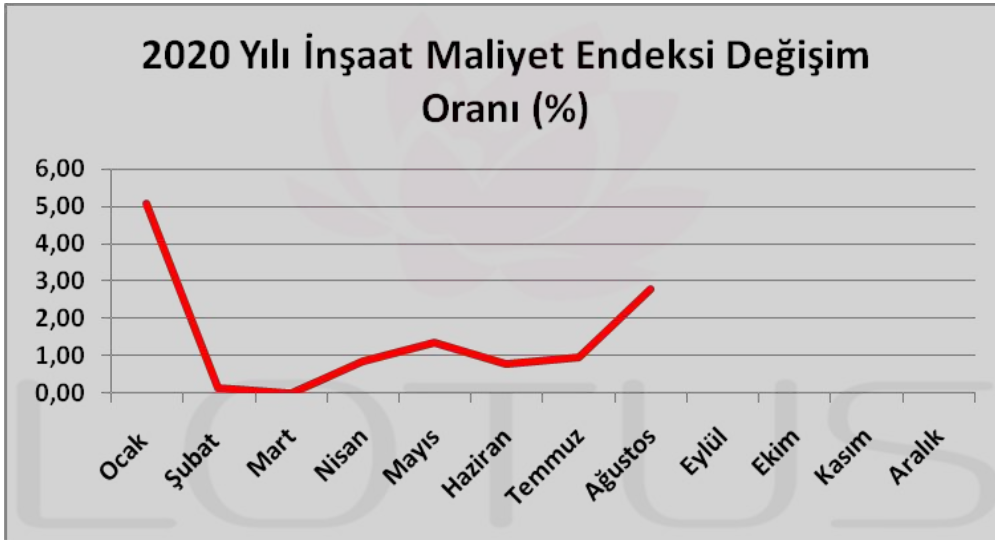
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

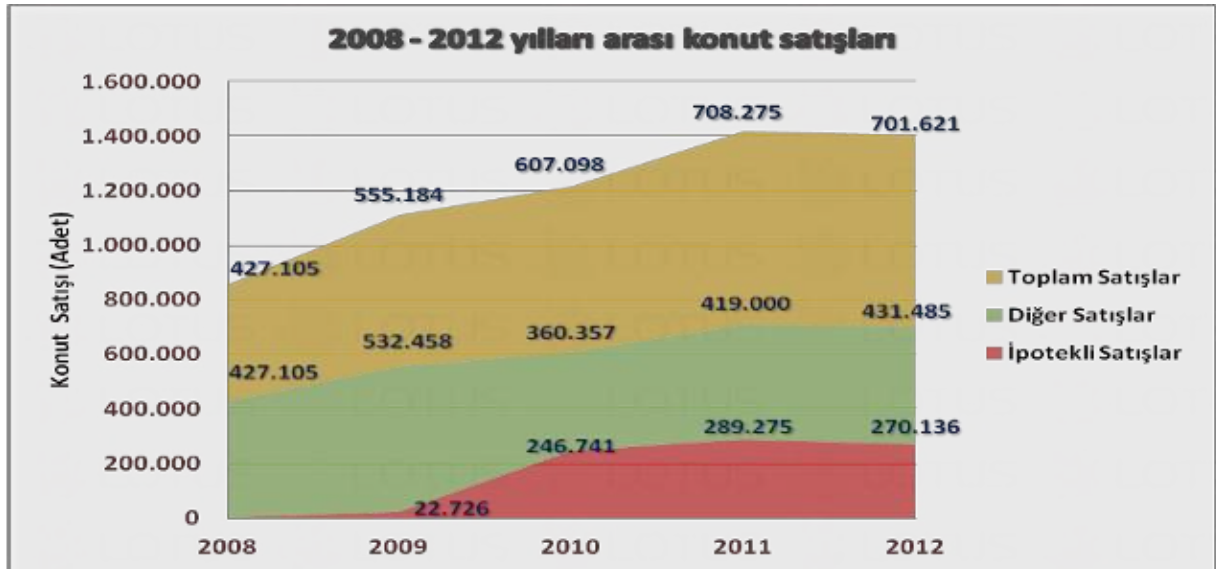
Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.

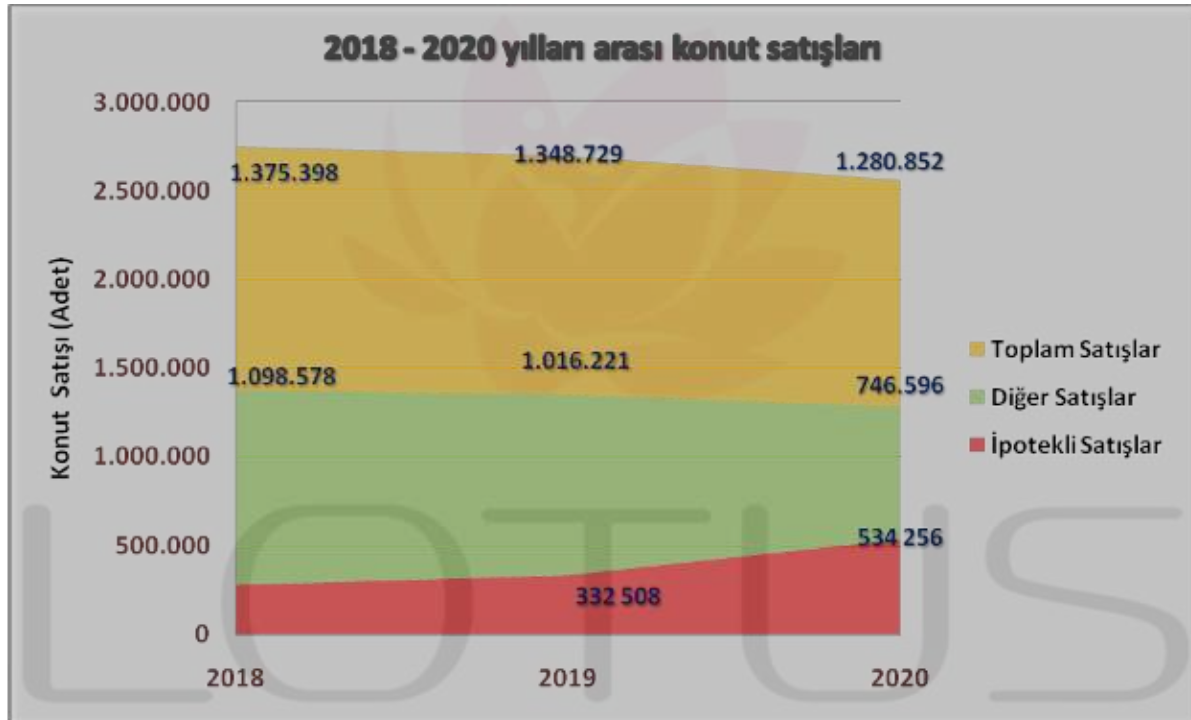
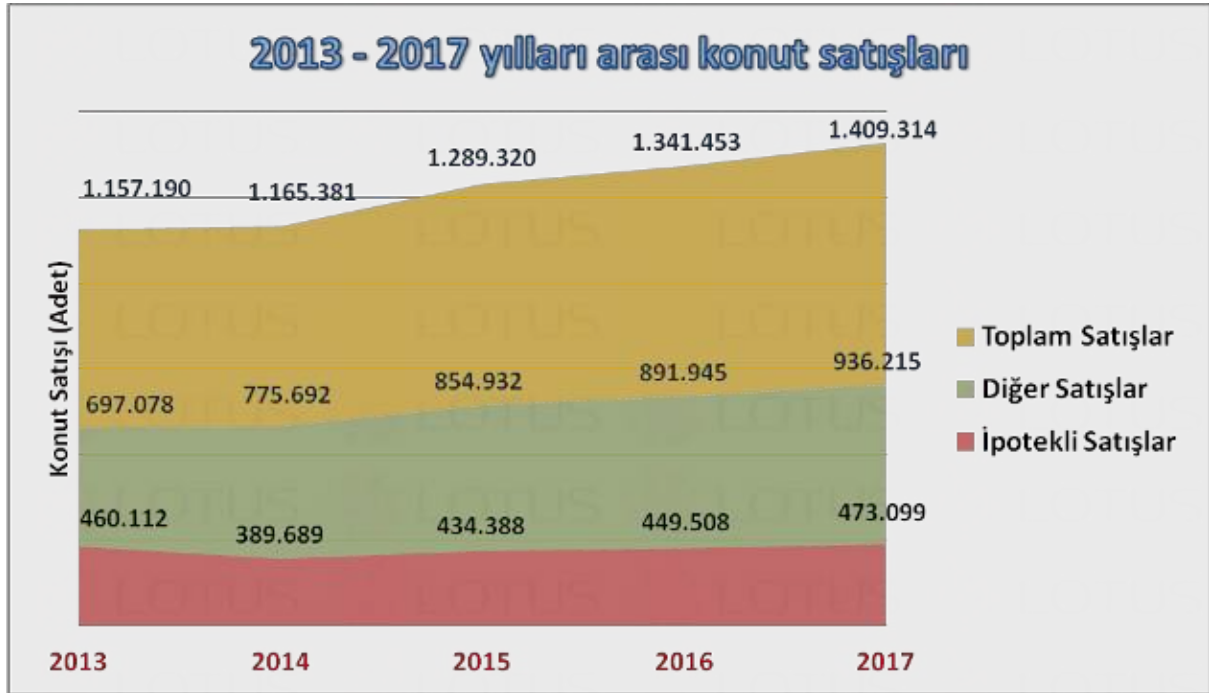


Kaynak: TÜİK, 2020 yılı verisi 9 aylıktır.

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır.

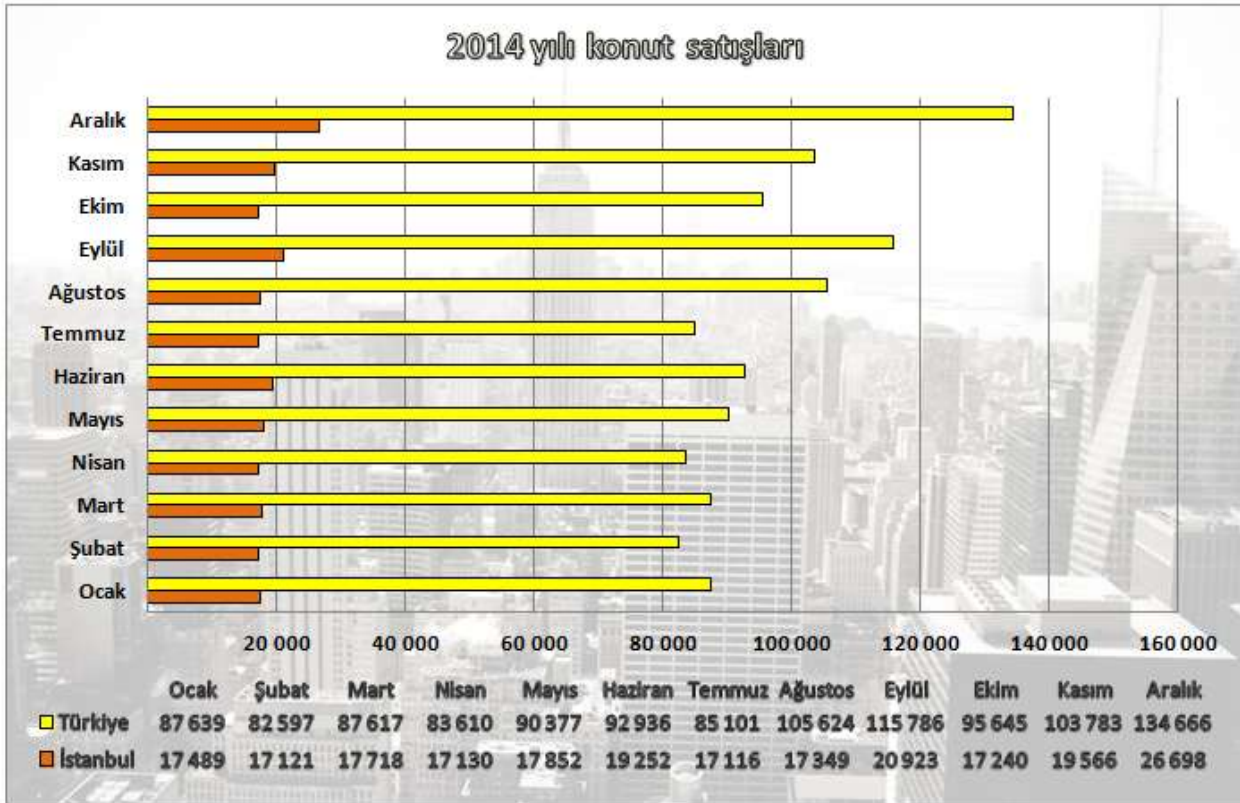
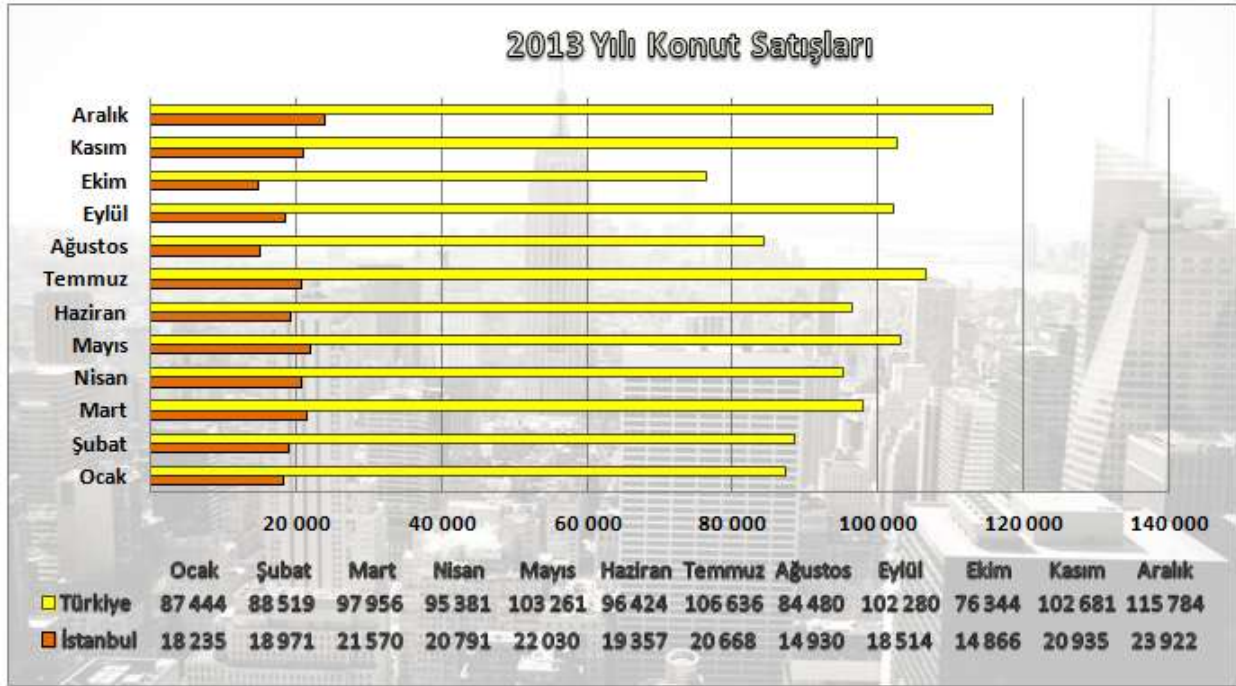
Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. TCMB, 19 Kasım 2020 tarihli toplantısında politika faizi 475 baz puanlık artışla %10,25’ten %15’e yükseltilmiştir. Covid-19 vakalarının hızla artmasıyla ticari hareketliliğin daha da azalacağı düşünüldüğünde gayrimenkul sektörünü kısa vadede zorlu bir sürecin beklediği öngörülebilir. Geliştiriciler ve diğer sektör paydaşlarının risk iştahının azaldığı bu dönemde orta ve uzun vade için yeni yatırım planlamalarına ağırlık verecekleri düşünülmektedir. Bütün bunlara rağmen İstanbul gibi metropol kentlerde hayata geçirilen ve proje aşamasında olan büyük altyapı yatırımlarının yanı sıra büyükşehirlerin sürekli artan nüfusu kentsel rantı hala canlı tutmakta, doğru bir planlamayla arz-talep dengesi ve fiyatlamanın optimal olduğu lokasyonlarda geliştiricilere fırsatlar sunmaktadır. Son dönemde yabancı yatırımcıların ülkemize ilgisi artmış olup gayrimenkul pazarında yabancıya yapılan satışlarda bu etki görülmektedir. 2020 Eylül ayında satılan toplam konut adedinin %4,4’ünü yabancılara yapılan satışlar oluşturmaktadır.

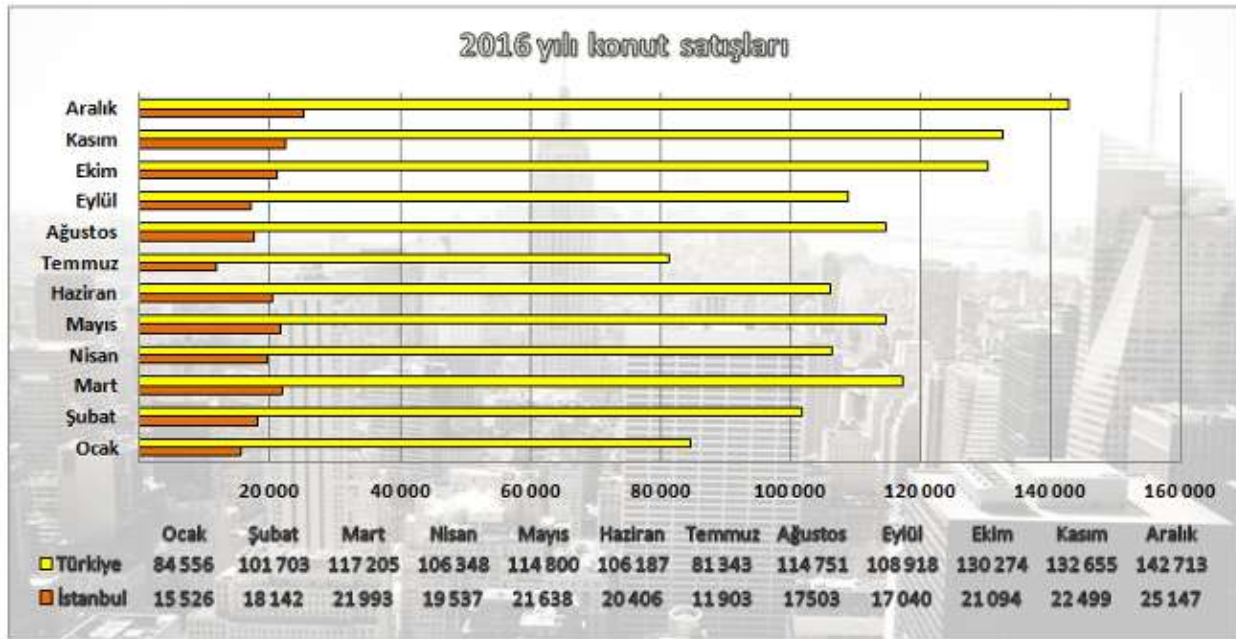
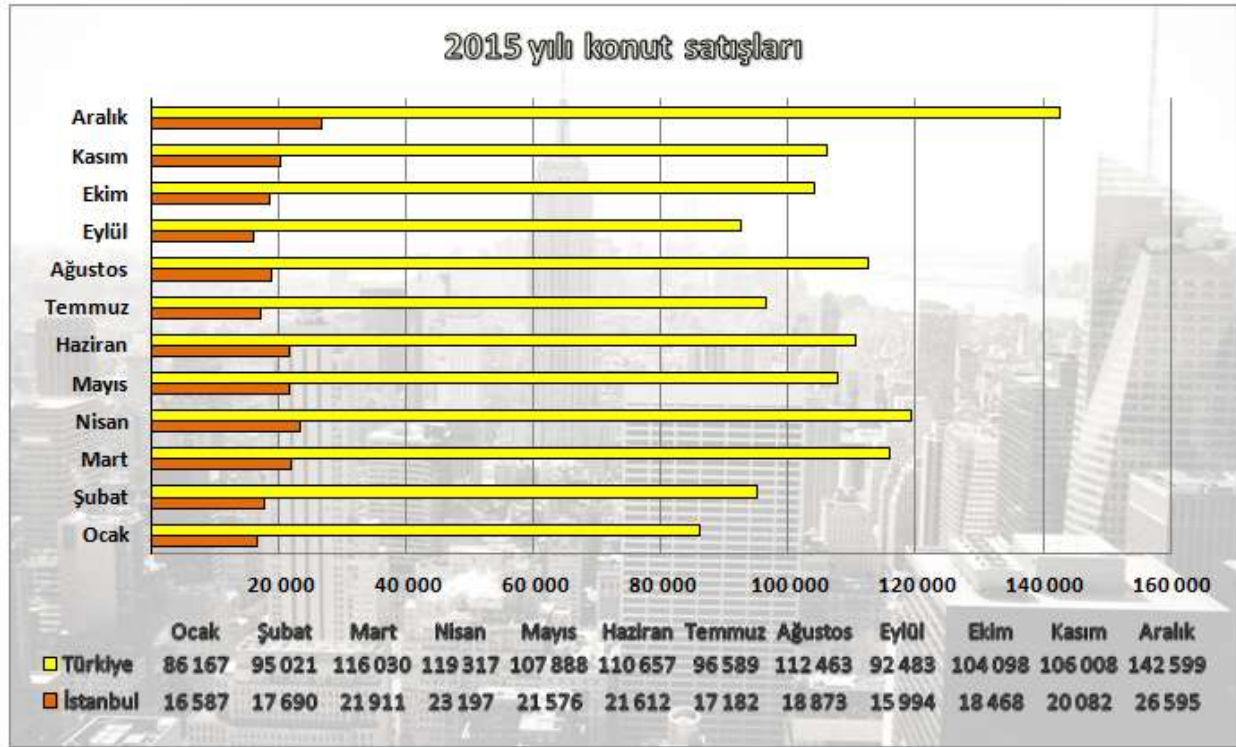


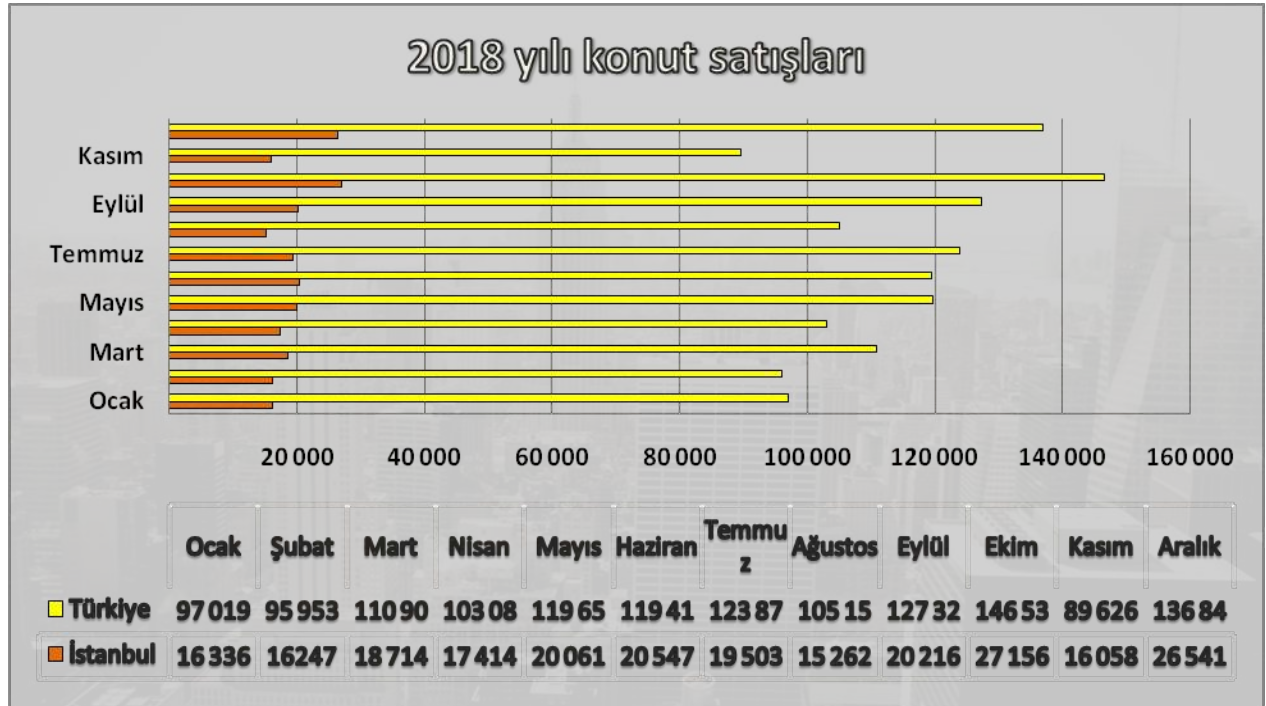
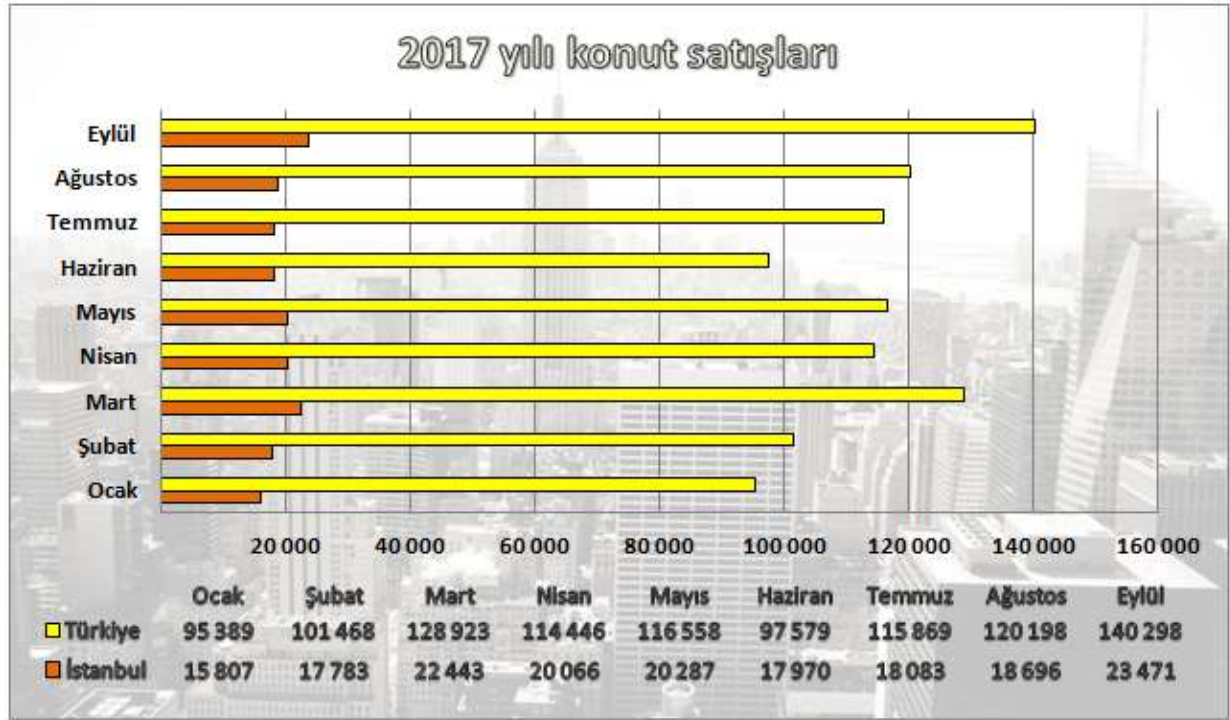


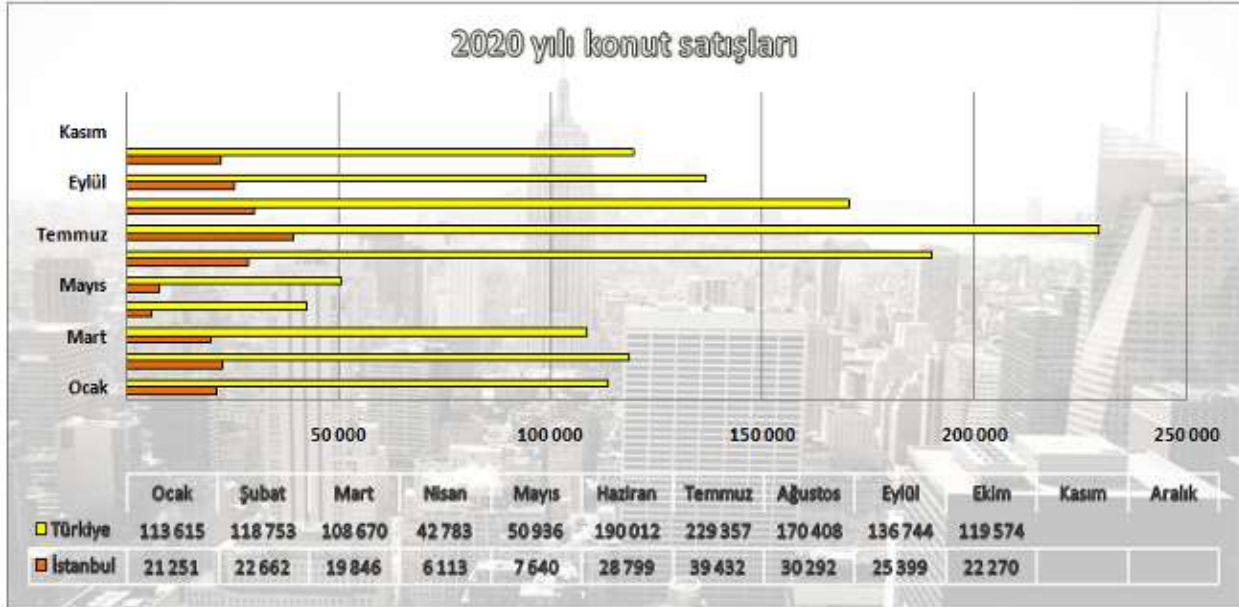
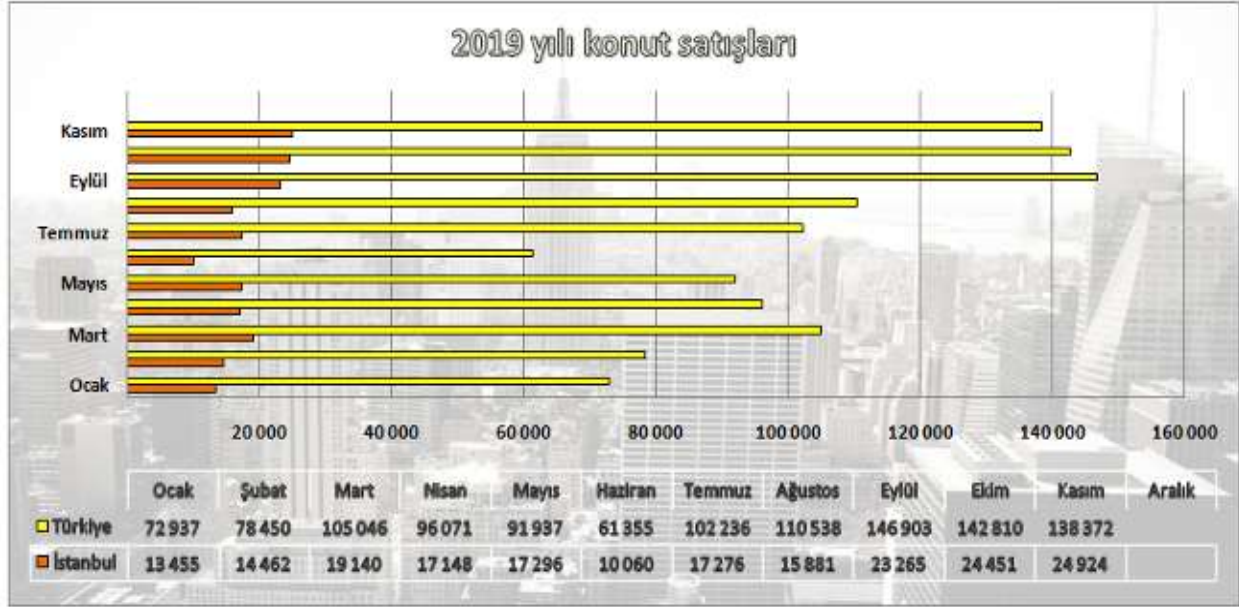
Not: 2020 yılı verisi 10 aylıktır

Kaynak: TÜİK









Kaynak: TÜİK

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Salgının küresel anlamda yarattığı belirsizlik,
- Döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların maliyetler üzerinde oluşturduğu baskı,
- Faizlerdeki artış beklentisi ve bu atışın ipotekli konut satışlarında yaratacağı dönemsel daralma,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği (%15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

13. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	B.A.K
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık
YAPININ YAŞI	25
KAT ADEDİ	5+Çatı Katı
KULLANIM ALANI	Bkz. Açıklamalar
ELEKTRİK	Şebeke
SU	Şebeke
KANALİZASYON	Şebeke
SU DEPOSU	Var
HİDROFOR	Var
YANGIN MERDİVENİ	Var
JENERATÖR	Yok
ISITMA SİSTEMİ	Mevcut (Merkezi Doğalgaz- Merkezi Isıtma Soğutma Chiller Sistemi)
ASANSÖR	Mevcut
GÜVENLİK/KAMERA SİSTEMİ	Mevcut
PARK YERİ	Açık Otopark Mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	"Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

14. AÇIKLAMALAR

- Değerleme konusu taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi, Uğur Mumcu Caddesi üzerinde kayıtlı 5514 ada 6 parsel nolu 853 m² yüzölçüme sahip arsa ve üzerinde yer alan Betonarmw Kargir İşyeri nitelikli taşınmazdır.
- Hali hazırda "Macrocenter" market olarak kullanılmaktadır.
- Dosyasında incelenen ruhsat-iskan belgeleri ve kat mahallerinin gösterilmiş olan 02.05.1995 tarihli onaylı kat mahal listesine göre bina 2 bodrum + zemin + 2 normal kat ve çatı arası katlıdır.
- 2. Bodrum Kat;** sığınak, kazan dairesi ve ortak alanlar olarak tanımlanmış olup yaklaşık brüt 330 m² alanlıdır.
- 1. Bodrum kat;** depo-garaj ve ortak alanlar olarak tanımlı olup yaklaşık brüt 625 m² alanlıdır.
- Zemin kat;** mağaza olarak ve arka cephede garaj olarak tanımlı olup yaklaşık brüt 320 m² alanlıdır.
- 1. normal kat ve 2. normal kat**ın herbiri teşhir salonu ve ortak alanlar olarak tanımlı olup herbir kat yaklaşık 370 m² alanlıdır.
- Çatı katı** teşhir galerisi olarak tanımlı olup yaklaşık brüt 143 m² alanlıdır.
- Taşınmaz kat mahal listesine göre toplam brüt 2.158 m² alanlıdır.
- Bina betonarme yapı tarzında ayırık nizamlı olarak inşa edilmiştir.
- Bina yangın merdivenli, asansörlüdür. Binanın sağ ve sol yan bahçe boşluklarında açık otopark imkanı bulunmaktadır.
- Isıtma kat kaloriferi, doğalgaz ve kaloriferle sağlanmaktadır.
- Taşınmazın dış cephesi ön tarafta ve yan cephelerin bir bölümünde cam giydirme, kalan bölümleri siding kaplama ve sıva üzeri boyalıdır.
- Covid-19 salgını sebebiyle taşınmazın içerisine girilememiş olup incelemeler yerinde ve fakat dışarıdan yapılmıştır. İç mekan fotoğrafları Sinpaş GYO yetkililerinden temin edilmiştir.

YASAL DURUM	
KATLAR	KAT ALANLARI
2. Bodrum kat	330 m ²
1. Bodrum kat	625 m ²
Zemin kat	320 m ²
1. Normal Kat	370 m ²
2. Normal Kat	370 m ²
Çatı Kat	143 m ²
Toplam	2.158 m ²

15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

Taşınmazın konumu, ulaşım imkanları, reklam kabiliyeti, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanımının en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

16. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Olumlu etkenler	Olumsuz etkenler
- Merkezi konumu - Ulaşım imkanlarının kolaylığı - Reklam kabiliyeti - Ticari alanların mevcudiyeti - Tercih edilen bir bölgede yer alması - İskan belgesinin bulunması - Otopark alanının mevcudiyeti	- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk - Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi

17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı**, **Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

17.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde

bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalılaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

17.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

17.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

18. FİYATLANDIRMA

Taşınmazın satış (pazar) değerlerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

18.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

18.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

18.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

18.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde taşınmazın arsa ve inşai değeri olmak üzere iki bileşeni esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazların değeri bu bileşenlerin toplamı olarak takdir edilmektedir.

(Ancak bu değerler arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas olmayıp toplam değere ulaşmak için belirlenen fiktif büyüklüklerdir.)

Bölgede benzer özellikte ve yapılaşma şartlarında satılık ve/veya kiralık arsa emsali bulunmamış olması ve parsel üzerindeki yapının cins tahsisli olması ve arsası ile bir bütün olarak değerlendirilmesi gerekliliği nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

18.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ve proje yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için kıymet takdir edilmiştir.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, konum, büyüklük, imar durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden yararlanılmıştır.

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Ticari Bina Emsalleri:

1-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 312446 24 00

Taşınmaza yakın konumda Koza Sokakta 5 katlı, 2.000 m2 kullanım alanlı ticari bina 9.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (Birim fiyat: 4.500,-TL/m2)

2-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 312 436 01 00

Taşınmaza yakın konumda Uğur Mumcu Sokak üzerinde 575 m2 arsa üzerinde Zemin + 2 normal + Çatı kattan oluşan toplam 1500 m2 kapalı alana sahip içi lüks yapılı şirket binası 7.900.000,-TL bedelle satılıktır. (Birim fiyat: 5.266,-TL/m2)

3-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 507 946 89 20

Taşınmaza yakın konumda Reşit Galip Caddesi üzerinde 5 katlı toplam 1500 m2 kapalı alana sahip içi lüks yapılı, elçilik kiracılı bina 8.250.000,-TL bedelle satılıktır. (Birim fiyat: 5.500,-TL/m2)

4-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 507 946 89 20

Taşınmaza yakın konumda Reşit Galip Caddesi üzerinde 608 m2 arsa üzerinde 4 kattan oluşan toplam 1500 m2 kapalı alana sahip içi lüks yapılı şirket binası 7.500.000,-TL bedelle satılıktır. (Birim fiyat: 5.000,-TL/m2)

5-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 312 390 46 66

Taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde 310 m2 alanlı dükkan 2.390.000 TL bedelle satılıktır. (Zemin kat birim fiyat: 7.710 TL/m2)

Kiralık Ticari Bina Emsalleri:

1-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 312 439 92 92

Taşınmaza yakın konumda Uğur Mumcu caddesi üzerinde bodrum+zemin+2 normal kattta toplam 885 m2 kullanım alanlı komple bina 20.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (23,-TL/m2)

2-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 312 242 08 88

Taşınmaza yakın konumda Kuleli sokak üzerinde 3 bodrum+zemin+3 normal katta toplam 2.350 m2 kullanım alanlı komple bina 45.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (19,-TL/m2)

3-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 312 441 39 39

Taşınmaza yakın konumda Mahatma Gandhi Caddesi üzerinde 2 bodrum+zemin+2 normal katta toplam 1.800 m2 kullanım alanlı komple bina 55.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (30,-TL/m2)

4-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 312 436 01 00

Taşınmaza yakın konumda Uğur Mumcu Sokak üzerinde 575 m2 arsa üzerinde Zemin + 2 normal + Çatı kattan oluşan toplam 1500 m2 kapalı alana sahip içi lüks yapılı şirket binası 52.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (34,-TL/m2)

5-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 312 490 20 06

Vedat Dalokay caddesi üzerinde 400 m2 alanlı dükkan 13.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (Zemin kat birim fiyat: 33,-TL/m2)

Emsaller bölgedeki benzer nitelikli taşınmazlardan seçilmiş olup beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Bina kalitesi/Yaş kriteri ve Konum/Şerefiye düzeltmesi taşınmazın niteliklerine göre yapılmıştır.

Emsal Kroki Tablosu (Satılık Ticari Emsaller):



Emsal Analizi (Satılık Ticari)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk								5.700
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 1	4.500	-10%	2.000	0%	Daha kötü	30%	20%	5.400
Emsal 2	5.266	-10%	1.500	0%	Daha kötü	20%	10%	5.793
Emsal 3	5.500	-10%	1.500	0%	Daha kötü	10%	0%	5.500
Emsal 4	5.000	-10%	1.500	0%	Daha kötü	5%	-5%	4.750
Emsal 5	7.710	-10%	310	0%	Benzer	0%	-10%	6.939

Emsaller parsel yakınındaki taşınmazlardan seçilmiş olup fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Konum/Şerefiye düzeltmesi cephe ve reklam kabiliyeti özelliklerine göre uygunlaştırma yapılmıştır.

Emsal Kroki Tablosu (Kiralık Ticari Emsaller):



Emsal Analizi (Satılık Ticari)

	Kullanım Alanı m2	Birim Kira Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Konum ve Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Kira Değeri (TL)
									27
			Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı
Emsal 1	885	23	-10%	21	10%	23	0%	23	0%
Emsal 2	2.350	19	-10%	17	0%	17	30%	22	20%
Emsal 3	1.800	30	-10%	27	0%	27	0%	27	-10%
Emsal 4	1.500	34	-10%	31	0%	31	-5%	29	-15%
Emsal 5	400	33	-10%	30	10%	33	0%	33	0%

Emsaller parsel yakınındaki dükkanlardan seçilmiş olup fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Konum/Şerefiye düzeltmesi cephe ve reklam kabiliyeti özelliklerine göre uygunlaştırma yapılmıştır.

Ulaşılan Sonuç

Emsal analizlerinden hareketle rapora konu taşınmazın kat, büyüklük ve kullanım fonksiyonları dikkate alınarak takdir olunan arsa dahil satış değeri aşağıdaki özet tabloda sunulmuştur.

NİTELİĞİ	TOPLAM BRÜT ALAN (m2)	TAŞINMAZIN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	TAŞINMAZIN DEĞERİ (KDV HARİÇ) (TL)
Ticari Bina	2.158	5.700	12.300.000

18.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi)

Bu yaklaşımda, Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) ve Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir) olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Rapor konusu taşınmazların değer tesbitinde kira bedelinin ve kapitalizasyon oranının kolay tesbit edilebilir olması sebebiyle Doğrudan İndirgeme yöntemi kullanılmıştır.

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon da denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır.

Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Bu analizde "Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon oranı ise satılık ve kiralık emsallerin ortalama birim fiyatlarından ve emsal analizlerinden hareketle %5,96 olarak belirlenmiştir.

Emsal analizlerinden hareketle rapora konu taşınmazın kat, büyüklük ve kullanım fonksiyonları dikkate alınarak takdir olunan aylık kira değerleri fonksiyon bazında aşağıdaki özet tabloda sunulmuş ve yukarıda belirtilen kapitalizasyon oranı itibarıyla kıymet takdir edilmiştir.

DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU						
NİTELİĞİ	TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM m ² KİRA DEĞERİ (TL/AY/m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ /AY (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ /YIL (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	TAŞINMAZIN DEĞERİ (TL)
Ticari Bina	2.158	27	58.266	699.192	0,0596	11.730.000

19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

19.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Taşınmazın değerleri emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımına göre hesaplanmıştır. Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirlerine yakındır.

FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	12.300.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	11.730.000

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıttığı için "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazın değeri 12.300.000,-TL olarak belirlenmiştir.

19.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Rapor konusu taşınmaz için takdir olunan aylık ve yıllık kira değerleri özet tablosu aşağıdadır.

NİTELİĞİ	TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM m ² KİRA DEĞERİ (TL/AY/m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ /AY (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ /YIL (TL)
Ticari Bina	2.158	27	58.266	699.192

19.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki soruna rastlanmamıştır.

19.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmaz üzerinde gayrimenkul değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

19.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazın devredilmesinde Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

19.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

19.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

19.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

19.9. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

19.10. Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Değerleme konusu gayrimenkulün Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır.

19.11. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. Fırka (b) ve (c) bentleri:

b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

c) 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.

Taşınmazın tapu kayıtlarında, değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte bir takyidat bulunmamaktadır. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

Taşınmaz için Yapı Kullanma İzin belgesi alınmış olup halihazırda "Ticari" fonksiyonlu kullanılmaktadır.

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

20. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **binanın** yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, yasal kullanım alanı büyüklüğüne, mimari ve inşai özelliklerine ve bölgede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle,

1. Arsa dahil değeri için,

12.300.000,-TL (Onikimilyonüçyüzbin Türk Lirası);

(12.300.000,-TL ÷ 7,4194 TL/USD (*) $\cong$ **1.658.000,-USD**)

(12.300.000,-TL ÷ 9,1164 TL/Euro (*) $\cong$ **1.349.000,-Euro**)

2. Aylık kira değeri için ise,

58.266,-TL (Ellisekizbinikiyüzaltmışaltı Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(58.266,-TL ÷ 7,4194 TL/USD (*) $\cong$ **7.853,-USD**)

(58.266,-TL ÷ 9,1164 TL/Euro (*) $\cong$ **6.391,-Euro**)

(*) 31.12.2020 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 9,1164 TL; 1,- USD = 7,4194 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Taşınmazın KDV dahil (%18) değeri 14.514.000,-TL dir.

Rapor konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Binalar" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve iki (2) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 06 Ocak 2021

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2020)

Saygılarımızla,

**LOTUS Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

Eki:

- Uydu Fotoğrafları
- Fotoğraflar
- İmar Durumu Yazısı
- İmar Plan Örnekleri
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- İpotek Yazısı
- İpotek Listesi
- Tapu Sureti
- Takbis Belgesi
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgesi
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Uygar TOST
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401681)