



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

(Portoran Projesi – 1612 Adet Konut, 23 Adet Dükkan)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2021 / 1571

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.....	12
11.1.	İMAR DURUMU.....	12
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	13
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	15
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	15
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	16
12.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU.....	18
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	18
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	20
12.2.1.	ANKARA İLİ:	20
12.2.2.	ÇANKAYA İLÇESİ:	21
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	22
12.4.	TÜRKİYE’NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ.....	24
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	28
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	38
13.	AÇIKLAMALAR.....	39
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	40
15.	DEĞERLENDİRME.....	41

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	42
16.1. PAZAR YAKLAŞIMI	42
16.2. MALİYET YAKLAŞIMI	43
16.3. GELİR YAKLAŞIMI.....	45
17. FİYATLANDIRMA.....	46
17.1. ARSANIN DEĞERİ	46
17.2. PROJENİN HALİHAZIR DURUMUYLA VE TAMAMLANMIŞ OLMASI HALİNDEKİ DEĞERLERİ	48
18.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI.....	48
19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....	61
19.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	61
19.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	62
19.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	62
19.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	62
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	62
19.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	62
19.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	62
19.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	63
19.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	63
19.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	63
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	63
20. SONUÇ.....	64

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	İlkbahar Mahallesi, Güneypark Küme Evleri Caddesi, Sinpaş Portoran projesi (1612 adet daire, 23 adet ticari ünite) <u>Çankaya / ANKARA</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	10 Aralık 2021 tarih ve 1189 - 2021/072 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2021
RAPOR TARİHİ	07 Ocak 2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	1635 Adet bağımsız bölüm
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Mühye Mahallesi, 29634 ada, 6 parselde yer alan 1635 adet bağımsız bölüm (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	Bkz. "İmar Durumu"
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 1635 adet 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.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
ÇANKAYA İLÇESİ, MÜHYE MAHALLESİ'NDE YER ALAN PORTORAN PROJESİNİN ARSA (29634 ADA, 6 NOLU PARSEL) DEĞERİ	662.110.000,-TL
ÇANKAYA İLÇESİ, MÜHYE MAHALLESİ'NDE YER ALAN PORTORAN PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 1635 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN HALİHAZIR DURUM DEĞERİ	1.698.185.860,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN	İlkbahar Mahallesi, Güneypark Küme Evleri Caddesi, Sinpaş Portoran projesi (1612 adet daire, 23 adet ticari ünite) <u>Çankaya / ANKARA</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	10 Aralık 2021 tarih ve 1189 - 2021/072 no ile
MÜŞTERİ NO	1189
RAPOR NO	2021/1571
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2021
RAPOR TESLİM TARİHİ	07 Ocak 2022
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 1635 adet 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 Engin AKDENİZ - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403030
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	Aşağıda sunulmuştur.

RAPOR TARİHİ	06.01.2021	
RAPOR NUMARASI	2020/1114	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (406154)	
TAKDİR OLUNAN ARSA DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)	ARSA DEĞERİ	1635 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN HALİHAZIR DURUM DEĞERİ
	253.800.000,-TL	467.255.531,-TL

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	1.000.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	SİNPAŞ 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	4.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	873.193.431,32 TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	%27,90
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 değişikliğe 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	EKTEDİR
İLİ- İLÇESİ	Ankara – Çankaya
MAHALLESİ	Mühye
PAFTA NO	--
ADA NO	29634
PARSEL NO	6
NİTELİĞİ	Arsa
ARSA ALANI	85.888,00 m ²
BLOK NO	EKTEDİR
BAĞ. BÖL. NO	EKTEDİR
BAĞ. BÖL. NİTELİĞİ	EKTEDİR
KAT NO	EKTEDİR

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 17.12.2021 tarihi itibarıyla temin edilen ve birer sureti ekte sunulan takyidat kayıtlarından hareketle rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir.

Beyanlar Bölümü:

- Diğer(Konusu: Yeni Güneypark Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içinde Kalmaktadır. 12/10/2010-2550-10798-Ankara Büyükşehir Belediyesi
- Yönetim Planı Değişikliği: 09/16/2018)

Serhler Bölümü:

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

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- 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.

Rehinler Bölümü:

- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine 60.000.000 EURO bedel ile 27.12.2017 tarih 96764 yev no ile ipotek bulunmaktadır.
- Albaraka Türk Katılım A.Ş. lehine 1.000.000.000 TL bedel ile 10.12.2018 tarih 93932 yev no ile ipotek bulunmaktadır.

10.3. Takyidat Açıklamaları

Yönetim planı beyanı ve cins değişikliği beyanı yasal bir gereklilik olup alım satımını engellememektedir.

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 taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazısı rapor ekinde yer almaktadır.

Kira şerhi, ilgili kurumun trafo yerleri için rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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 İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

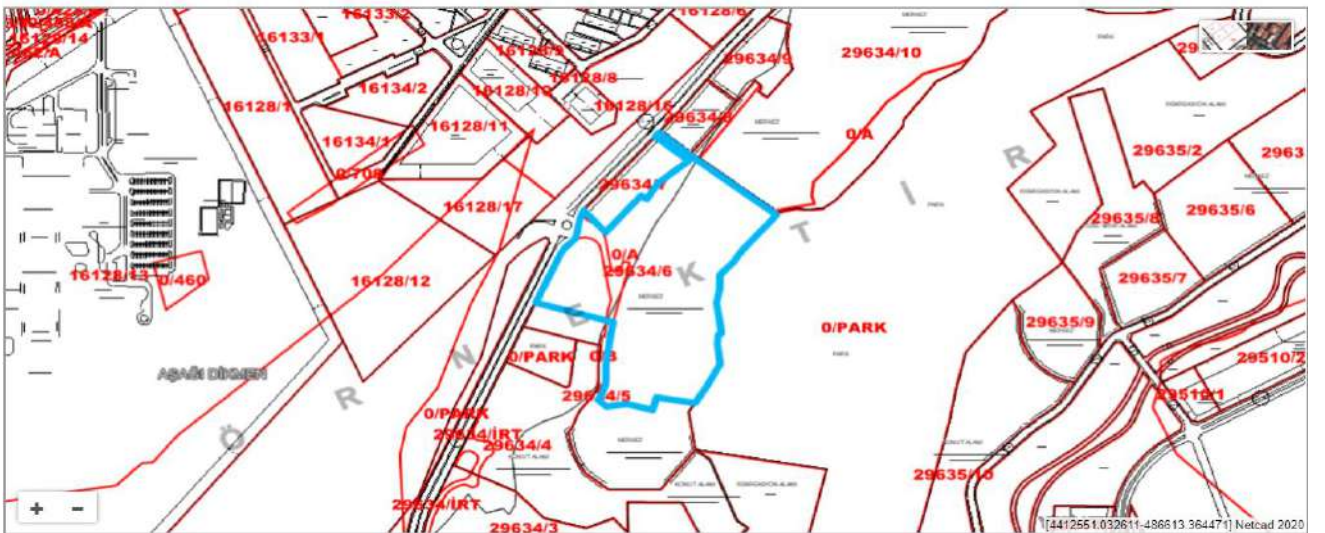
11.1. İmar Durumu

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde, taşınmazların yer aldığı parselin konumlu olduğu bölgenin imar planının, Ankara 11. İdare Mahkemesinde E:2019/1274 sayılı dosya ile görülen davada 27.02.2020 tarihli ve K:2020/457 sayılı kararıyla 1/1000 ve 1/5000 ölçekli planların iptal edildiği tespit edilmiştir.

İptal edilen Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2019 tarih ve 20 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planlarına göre;

29634 ada 2, 3 ve 4 parsellerin inşaat alanı:21255 m² Yençok: Serbest, Konut Alanı kullanımında, 5, 6, ve 7 parsellerin inşaat alanı:345090 m² Yençok: Serbest, Merkez Alanı (ticaret merkezi + otel + ofis + konut) kullanımında, 8 parselin E:0.60 Yençok: Serbest ibadet yeri, 9 ve 10 parsellerin, inşaat alanı: 325543 m² Yençok: Serbest, Merkez Alanı (ticaret merkezi + otel + ofis + konut) kullanımda, 29635 ada 4, 5, 6, 7 parsellerin inşaat alanı: 100327 m² Yençok: Serbest Merkez Alanı (ticaret merkezi + otel + ofis + konut) kullanımda, 8 parselin E.1,00 Yençok: Serbest Özel Spor Alanı kullanımında, 9 parselin inşaat alanı: 26605 m² Yençok: Serbest Konut Alanı, 11 parselin inşaat alanı: 8502 m² Yençok: Serbest Konut Alanı kullanımında 29900 ada 2 parselin inşaat alanı: 5000 m² Yençok: Serbest Konut Alanı kullanımda kalan alanlar olduğu hususları tespit edilmiştir.

Rekreasyon alanlarında; "piknik ve eğlence alanları: Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günü birlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile, tenis, yüzme, mini golf, otokros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. Bu alanda yapılacak yapıların emsali (0,05) i, kat adedi 2'yi, asma katlı yapılarda (9,30) m.yi, asma katsız yapılarda (8,30) m.yi geçemez. " hükümleri bulunmaktadır.



İmar Plan Görüntüsü

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

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.

Yerinde yapılan tespitlerde taşınmazların inşa 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 %51,20, B3 blok inşaat seviyesi %60, C1 blok inşaat seviyesi %70, C2 blok inşaat seviyesi %68, C3 blok inşaat seviyesi %60, C4 blok inşaat seviyesi %60, D1-D2 blok inşaat seviyesi %0, E1 blok inşaat seviyesi %32,80, 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 %60-70 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. Projenin ortalama inşaat seviyesi ise yaklaşık %32 mertebesinde.

Değerlemede onaylı tadilat ruhsatı ve projesine esas bilgiler alınmış olup, müşteri tarafından tarafımıza iletilmiş olan stok listesinde yer alan taşınmazlar için değer takdiri yapılmıştır.

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

İNŞAAT ALANI BİLGİSİ					
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

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

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 29634 adanın, 28.01.2016 tarih ve 203 sayılı kararı ile onaylanan 78120/6 no'lu parselasyon planının Ankara 12. İdare Mahkemesinin 2016/3276 esas sayılı dosyasında görülen davada mahkemece dava konusu 78120/6 no'lu parselasyon planının iptaline karar verilmiş olduğu; daha sonra Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 14.12.2017 tarih ve 2667 sayılı kararı ile parselasyon planının yürürlüğünün devamına karar verildiği öğrenilmiştir. Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.08.2017 tarih ve 1721 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğinin Ankara 5. İdare Mahkemesinin 05.10.2018 gün ve 2017/319 E. ve 2018/1884 K. Sayılı karar ile iptal edildiği, 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı doğrultusunda revize edilen Güneydoğu Ankara Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar planı değişikliğinin, Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 21.11.2018 gün ve 1829 sayılı kararları ile onaylandığı, onaylanan 1/25000 ölçekli nazım imar planı doğrultusunda planların kademeli birlikteliği ilkesi gereğince 29900, 29901, 29902, 29634 ve 29635 adalara ait 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliklerinin 09.01.2019 gün ve 20 sayılı Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylandığı tespit edilmiştir. Bu plana göre İnşaat Alanı: 325.543 m² ve H_{max}: Serbest yapılaşma koşulları ile "Merkez Kullanım / Ticaret Merkezi, Otel, Ofis ve Konut Alanı" olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı belirlenmiştir. 23.05.2019 tarihinde TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi tarafından söz konusu plana ilişkin Ankara Büyükşehir Belediyesi aleyhine açılan ve Ankara 11. İdare Mahkemesinde E:2019/1274 sayılı dosya ile görülen davada 27.02.2020 tarihli ve K:2020/457 sayılı kararıyla 1/1000 ve 1/5000 ölçekli planlar iptal edilmiştir. Yeni plan çalışmalarının devam ettiği öğrenilmiştir.

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)

Yapı Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu binanın yapı denetim ile ilgili işleri; Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı tarafından yapılmıştır. Bu bilgi iskan belgesinden alınmıştır. (5/1/2002 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" (Ek/18) 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.)

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 29634 ada 6 parsel, 07/07/2017 tarih 51654 yevmiye ile kat irtifakına geçmiştir. 07.06.2018 tarih 44431 yevmiye no ile Ticaret Şirketlerine Ayni 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.

11.5.2.Belediye Bilgileri

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

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde, taşınmazların yer aldığı parselin konumlu olduğu bölgenin imar planının, Ankara 11. İdare Mahkemesinde E:2019/1274 sayılı dosya ile görülen davada 27.02.2020 tarihli ve K:2020/457 sayılı kararıyla 1/1000 ve 1/5000 ölçekli planların iptal edildiği tespit edilmiştir. Yeni plan çalışmalarının devam ettiği öğrenilmiştir.

Kamulaştırma ile ilgili herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlar inşa halinde olup enerji verimlilik sertifikası henüz 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

Madde 21: – Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) (1) yapı ruhsatıyesı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

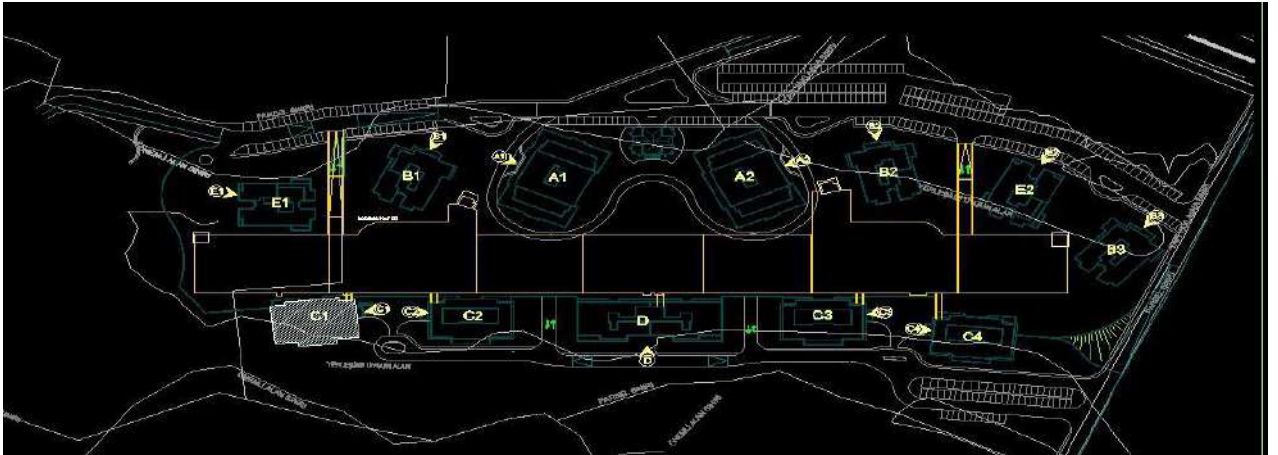
Projede yer alan blokların inşaat faaliyetleri devam etmektedir. Halihazırda yeniden inşaat ruhsatı alınmasını gerektiren herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

11.5.6. Proje Bilgileri

Sinpaş Portoran Projesi, 85.888 m² yüzölçümlü 29634 ada 6 parsel üzerine projelendirilmiştir. 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.

Yerinde yapılan tespitlerde taşınmazların inşa 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 %40, B2 blok inşaat seviyesi %51,20, B3 blok inşaat seviyesi %60, C1 blok inşaat seviyesi %70, C2 blok inşaat seviyesi %68, C3 blok inşaat seviyesi inşaat seviyesi %60, C4 blok inşaat seviyesi %60, D1-D2 blok inşaat seviyesi %0, E1 blok inşaat seviyesi %40, 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 %60-70 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. Projenin ortalama inşaat seviyesi ise yaklaşık %34 mertebesinde.

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 kayık iskeleleri, su kanalında yelken kayık ile dolaşabilme imkanı, su sediri, kıyı terasları, marina iskelesi, marina meydanında kafe ve restoranlar, deniz feneri, aşıklar köprüsü, yürüyüş ve bisiklet yolları, şelale, yapay adalar, kanyon gibi çeşitli sosyal aktivite alanları bulunmaktadır.



Vaziyet planı

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu olan proje; Ankara İli, Çankaya İlçesi, İlkbahar Mahallesi, Güneypark Küme Evleri Caddesi üzerinde 29634 ada 6 parsel üzerinde yapımı devam eden Portoran Ankara Projesinde yer alan 1635 adet bağımsız bölümdür.

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 inşası 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 da aynı lokasyon içerisinde yer almaktadır. Bölge orta üst ve üst gelir gruplarına hitap etmektedir. Bölgede yapılan projelerle gelişme potansiyeli artmaktadır.

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 ulaştıktan 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 ulaştıktan sonra Simon Bolivar Bulvarı'na ve daha sonra Turan Güneş Bulvarı'na girilerek taşınmazların bulunduğu noktaya ulaşılabilir.



Konum Krokisi/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 eğitilmiş 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, Güzöl, 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 (TÜİK verileri) adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre toplam nüfusu 5.445.026'dır. Bu nüfusun 921.999 kişisi Çankaya ilçesinde bulunmaktadır. Ankaranın TÜİK 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.

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 yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. IMF tahminlerine göre küresel ekonominin 2021 yılında %6 oranında büyüme yakalaması beklenmektedir.

2021 yılı aşılımların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı bir dönem olmuştur. Yılın son çeyreğinde gelişmiş ülkeler pandeminin etkisinden kurtulup normalleşme yönünde adımlar atarken pek çok gelişmekte olan ve az gelişmiş ülkede vaka sayıları artmaya devam etmektedir. Virüsün yayılmaya devam etmesi, aşılamanın beklenen hızda yapılamaması ve virüsün geçirdiği mutasyonlar sebebiyle tam anlamıyla bir toparlanmanın ne zaman yaşanacağı konusu hala belirsizliğini korumaktadır. Bu süreçte gelişmiş ülkelerde dahil olmak üzere artan enflasyon oranlarının, pandemi kaynaklı gelişmelerden, arz-talep dengesizliklerinden, tedarik zincirlerindeki sorunlardan, artan teknolojik ürün-hizmet talebinden ve Amerika ile Çin arasındaki Ticari çekişmeden kaynaklandığı söylenebilir.

Bazı Ülkelerin 2020 ve 2021 yılların Büyüme Oranları

Ülke	2020	2021(Öngörü)
Çin	2.3	8.1
ABD	-4.6	7.0
Rusya	-3	4.4
Suudi Arabistan	-4.1	8.1
Fransa	-8	5.8
Almanya	-4.8	3.6
İtalya	-8.9	4.9
Japonya	-4.7	2.8
Meksika	-8.3	6.3
İspanya	-10.8	-6.2
İngiltere	-9.8	7.0
Türkiye	1.8	9
Brezilya	-4.1	5.3
Kanada	-5.3	6.3
Güney Afrika	-7	4
Nijerya	-1.8	2.5
Hindistan	-7.3	9.5

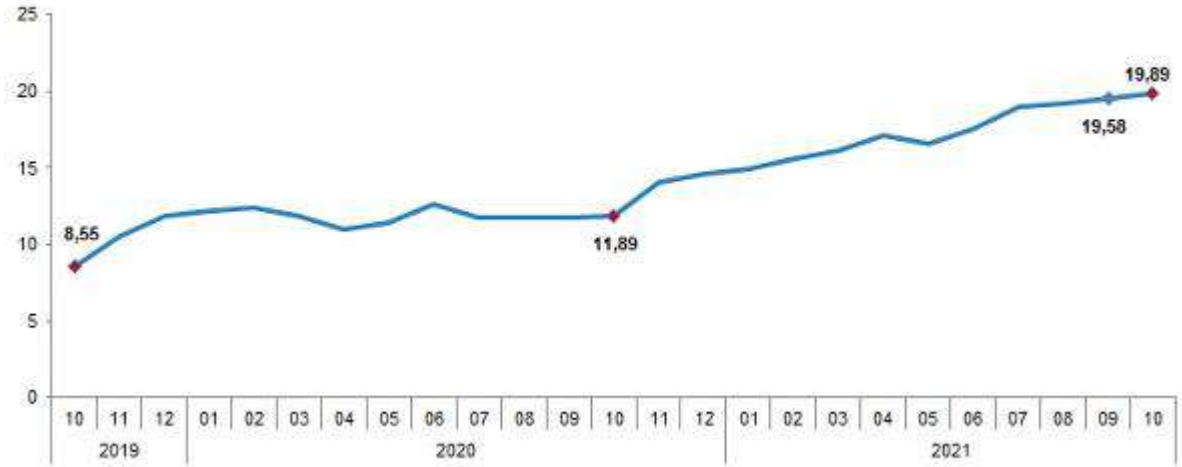
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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. 2020 yılı itibarıyla 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 %15,18, 2020 yılında ise %12,8 oranında gerçekleşmiştir. 2020 yılı Ekim Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %19,89 dur. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %2,39 dur.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2021



Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 aralığında seyretmekteydi. 2021 yılı Eylül ayı itibarıyla mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %11,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre 282 bin kişi azalmıştır. Tarım dışı işsizlik oranı 2,9 puanlık azalış ile %18,3 oldu. İstihdam edilenlerin sayısı 2021 yılı Eylül döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 milyon 288 bin kişi 29 milyon 652 bin kişi, istihdam oranı ise 2,8 puanlık artış ile %46,4 oldu.

Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86 olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılı Eylül ayı itibarıyla 12 aylık cari işlemler açığı 18.444.000.000 USD olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Temel Ekonomik Göstergeler

	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9	1,8
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.759	4.318	5.047
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777,5	867	869	859	797	760,4	716,9
NÜFUS, Bin Kişi	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.085	10.964	10.696	9.793	9.208	8.597
İHRACAT (GTS, F.O.B.), Milyon \$	-	-	151,0	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6
İTHALAT (GTS)/GSYH, %	-	-	17,4	17,2	19,2	22,2	23,8	23,7
İTHALAT (GTS, C.I.F.), Milyon \$	-	-	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5
İTHALAT (GTS)/GSYH, %	-	-	24,6	23,3	27,8	29,0	27,6	30,6
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% GTS)	-	-	70,7	73,8	68,9	76,6	86,0	77,3
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2	29,8	10,2
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1,0	9,1	19,3	13,8	11,0	12,8	9,3	7,7
CARI İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,7	-2,6	1,2	-5,2
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %	-	46,5	51,3	52,0	52,8	53,2	53,0	49,3
İŞSİZLİK ORANI, %	-	11,1	10,3	10,9	10,9	11,0	13,7	13,2
İSTİHDAM ORANI, %	-	41,3	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	-	8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2	12,28

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2021)

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2021'nin ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %21,7 oranında büyümüştür.

2003-2020 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,2 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

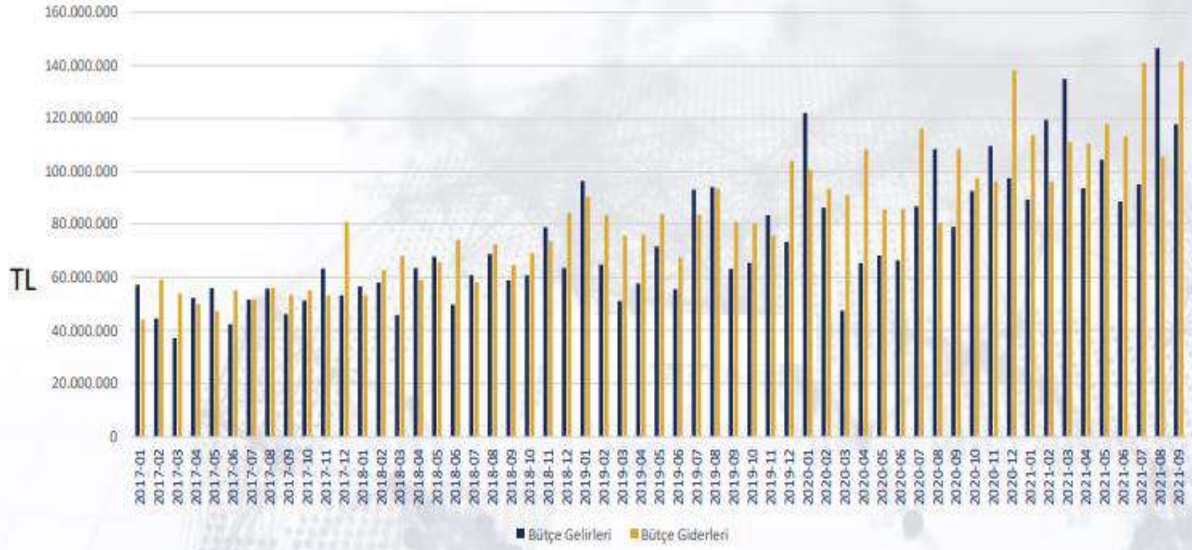
2021-2022 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2020	-3,1	-6,3	-3,4	-4,1	-3,0	-7,3	2,3	-4,6
	2021	5,9	5,0	6,0	5,2	4,7	9,5	8,0	2,4
	2022	4,9	4,3	5,2	1,5	2,9	8,5	5,6	3,2
OECD	2020	-3,4	-6,5	-3,4	-4,4	-2,5	-7,3	2,3	-4,6
	2021	5,7	5,3	6,0	5,2	2,7	9,7	8,5	2,5
	2022	4,5	4,6	3,9	2,3	3,4	7,9	5,8	2,1
Dünya Bankası	2019	2,5	1,3	2,2	1,4	2,0	4,0	6,0	0,0
	2020	-3,5	-6,6	-3,5	-4,1	-3,0	-7,3	2,3	-4,7
	2021	5,6	4,2	6,8	4,5	3,2	8,3	8,5	2,9

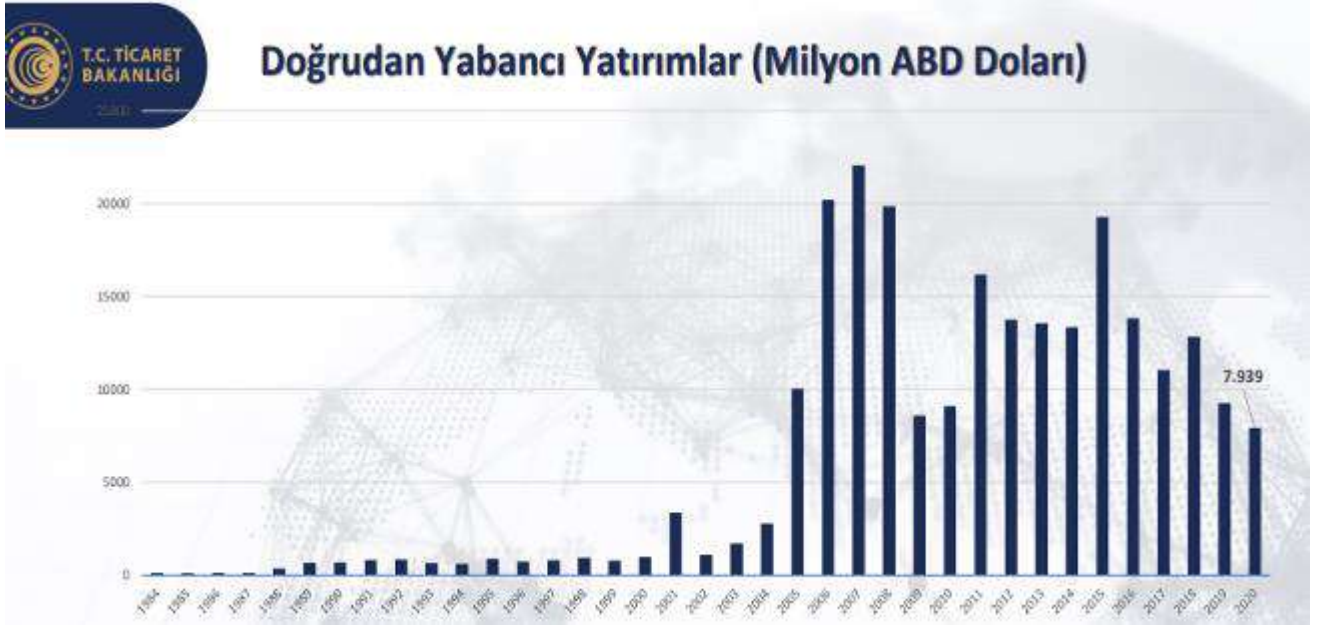
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2021)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2021 yılı Eylül ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 117,9 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 141,5 milyar TL olmuş ve bütçe 23, milyar TL açık vermiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2021)

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.

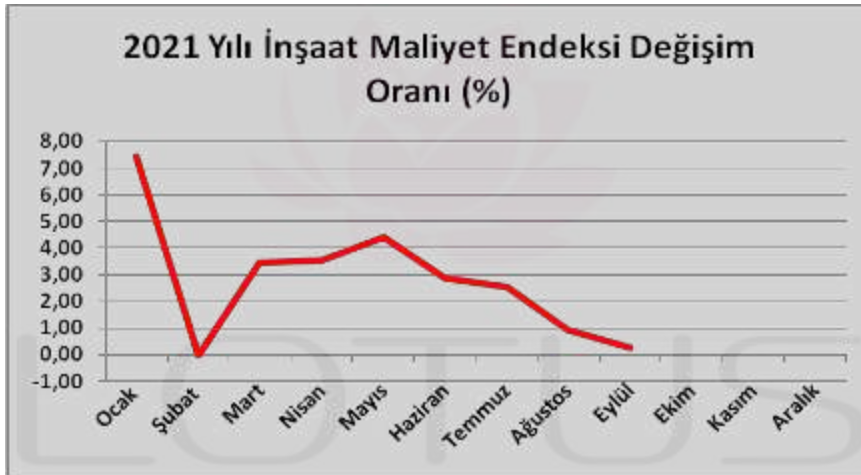
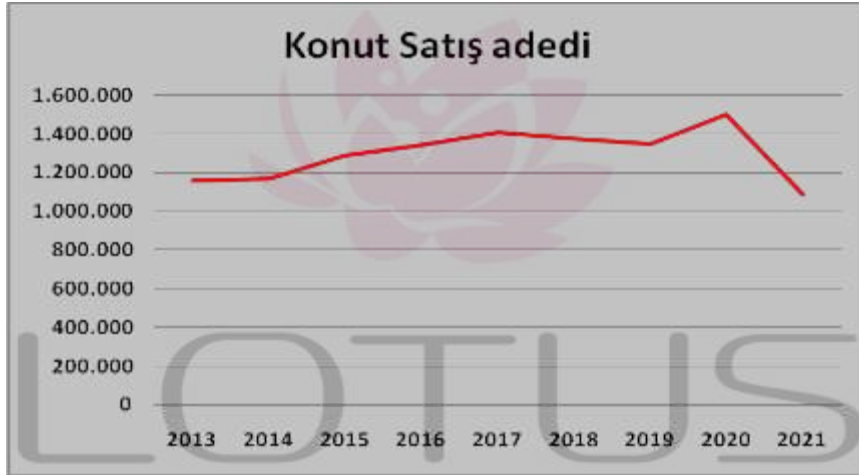
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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 kullandırmak 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, 2021 yılı verisi 9 aylıktır

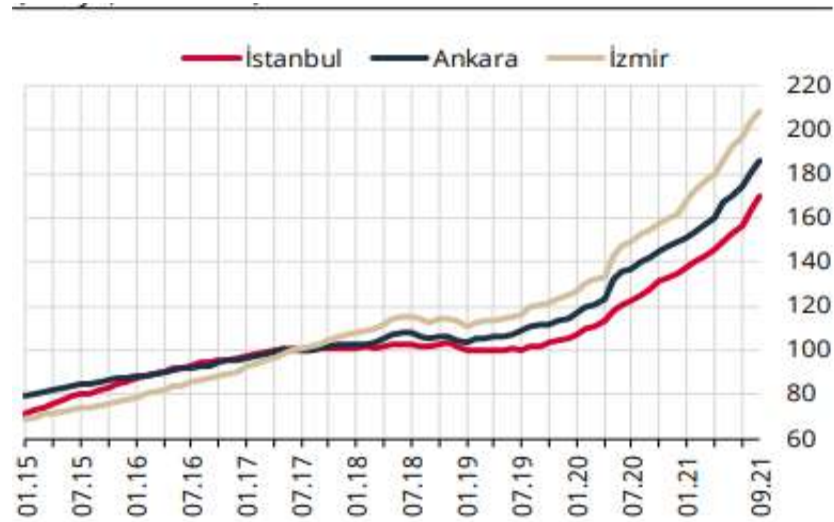
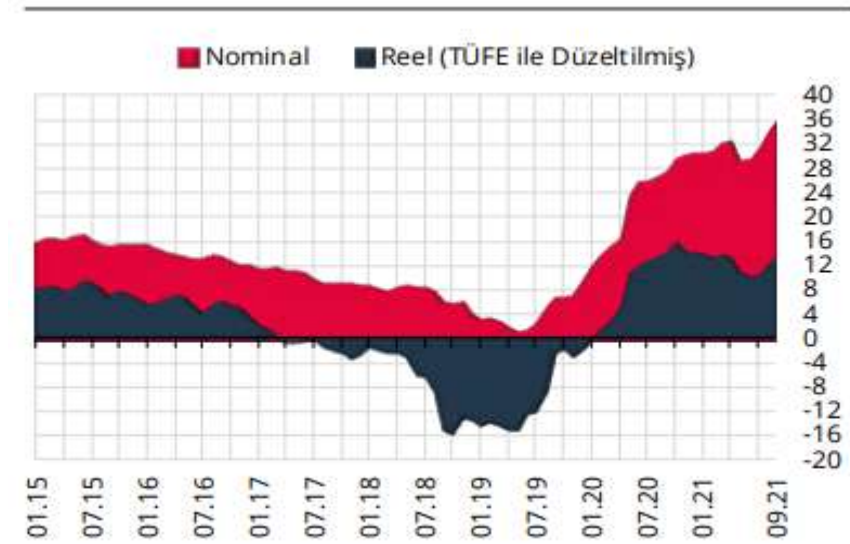
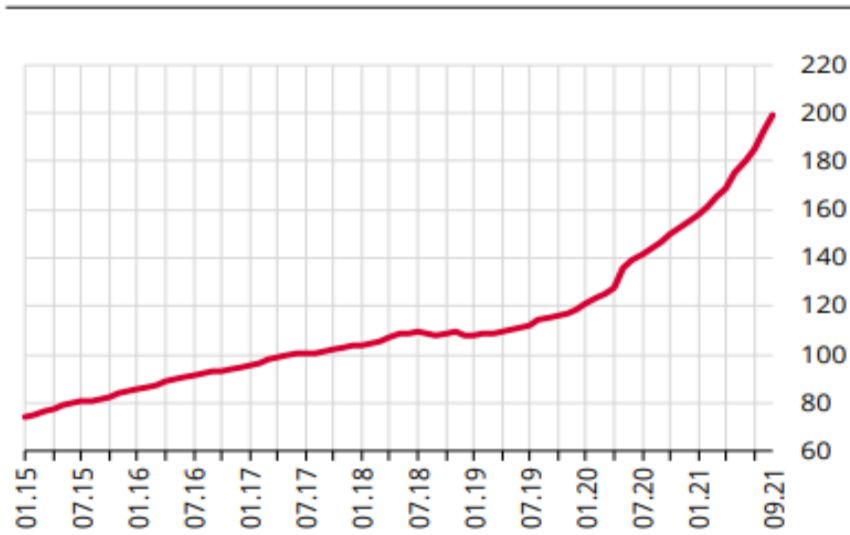
2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya 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. 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %3,2 oranında artan Konut Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %35,5, reel olarak ise %13,3 oranında artmıştır.

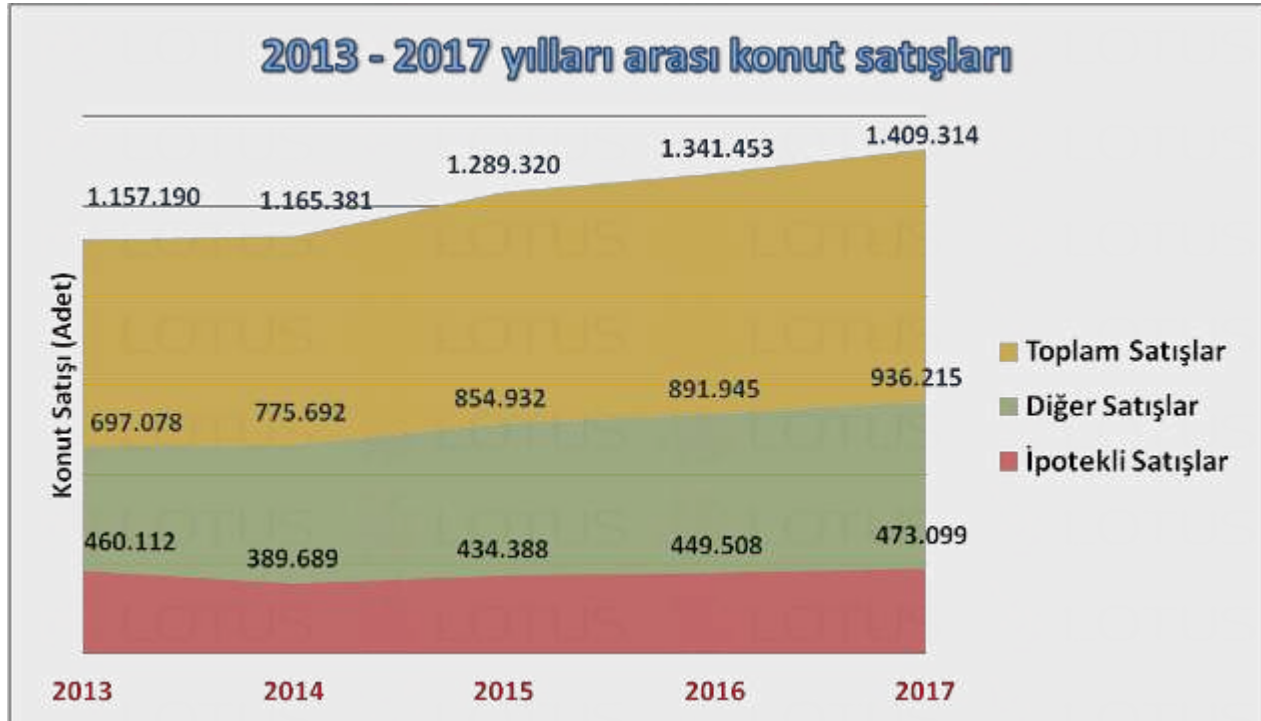
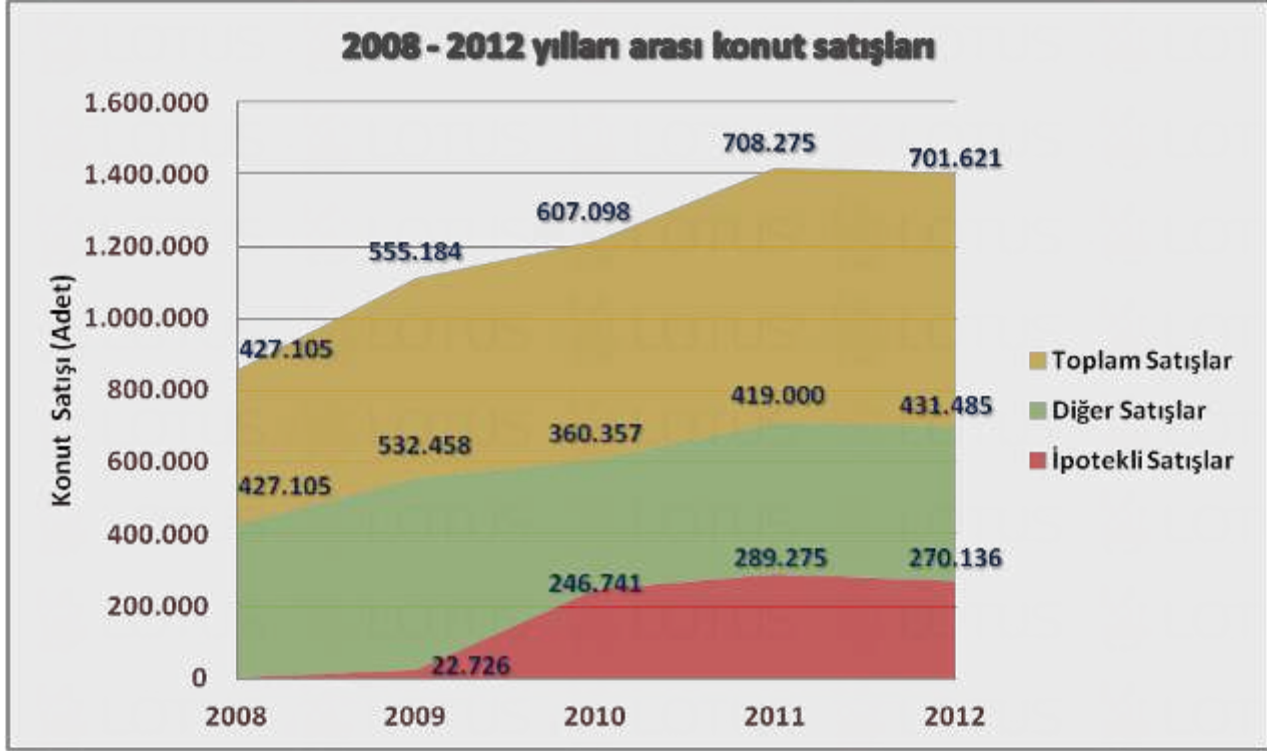
İnşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı süreçte yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Konut arzındaki bu düşüşe karşın Türk halkının gayrimenkule olan doğal ilgisinin canlı kalması, döviz kurlarında yaşanan artışlar ve enflasyon oranındaki artış 2020-2021 döneminde fiyatların yükselmesine sebep olmuştur. Ayrıca yabancılara yapılan satışlar bölgesel fiyat artışlarına yol açmıştır.

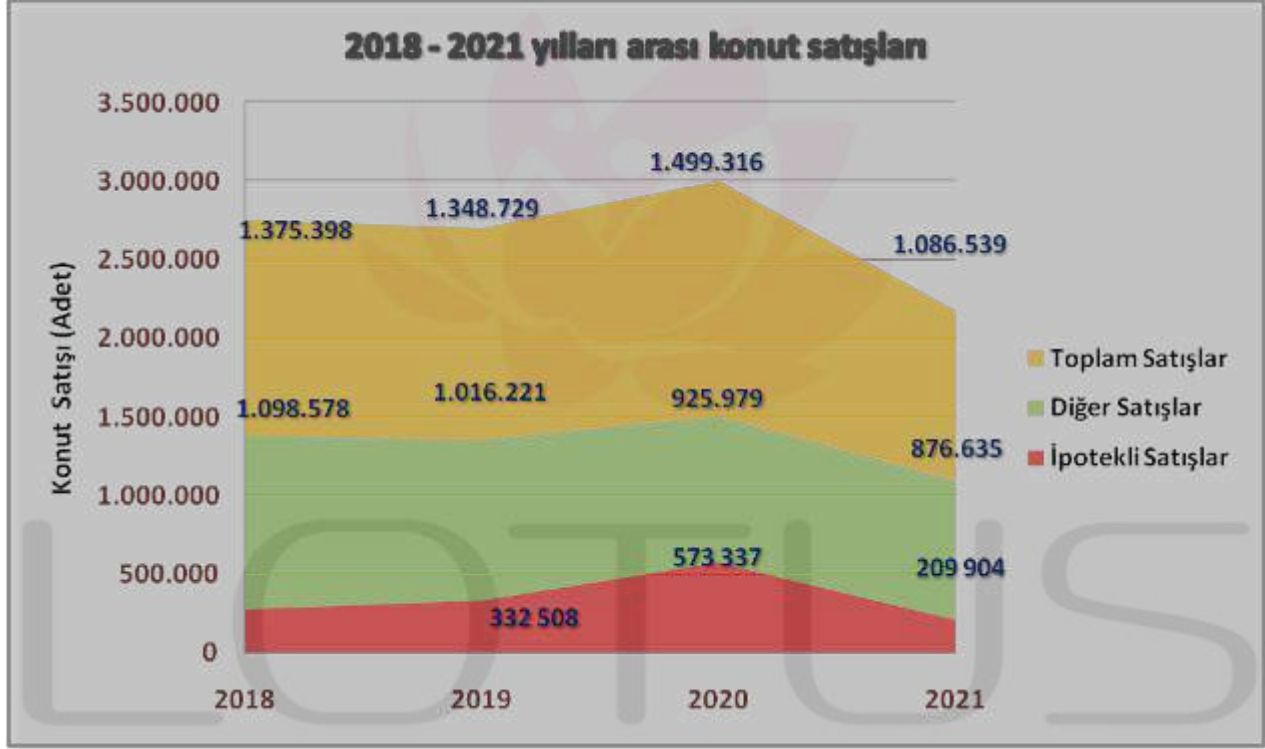
	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)*
	198,8 (%35,5)	215,6 (%43,5)	195,4 (%33,9)	5011,2 ₺
	170,0 (%32,6)	185,5 (%39,1)	169,1 (%32,0)	7528,2 ₺
	185,9 (%30,9)	228,6 (%46,5)	181,2 (%28,9)	3631,8 ₺
	208,2 (%34,8)	217,1 (%39,3)	205,3 (%32,8)	6076,7 ₺

Konut Fiyat Endeksleri (207=100) ve Birim Fiyatlar (Kaynak TCMB)



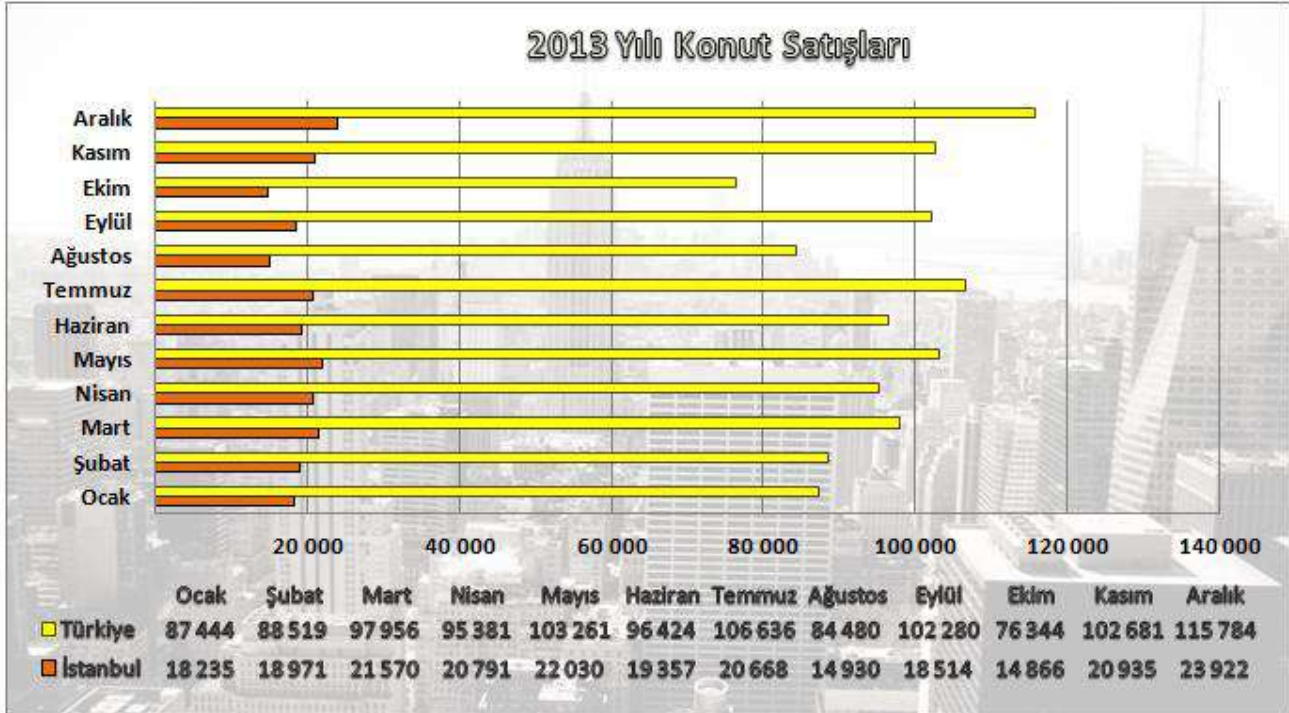
Konut Fiyat Endeksleri (207=100) ve Birim Fiyatlar (Kaynak TCMB)

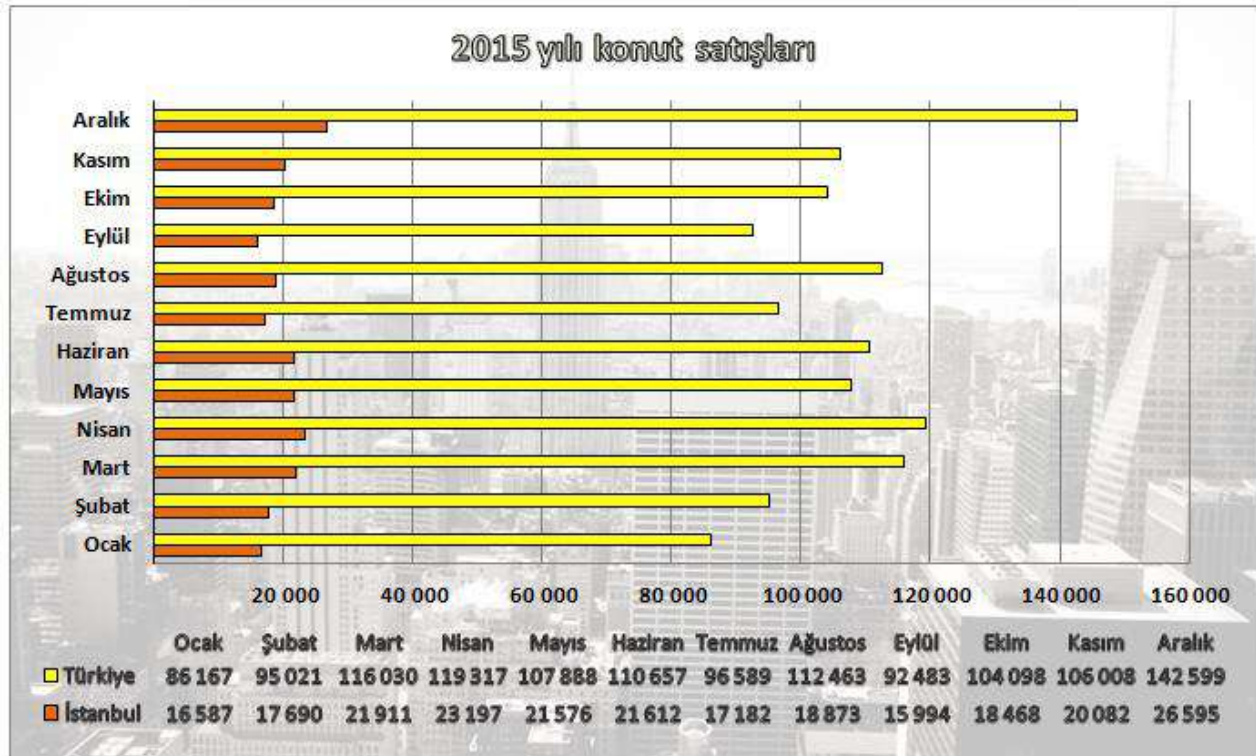
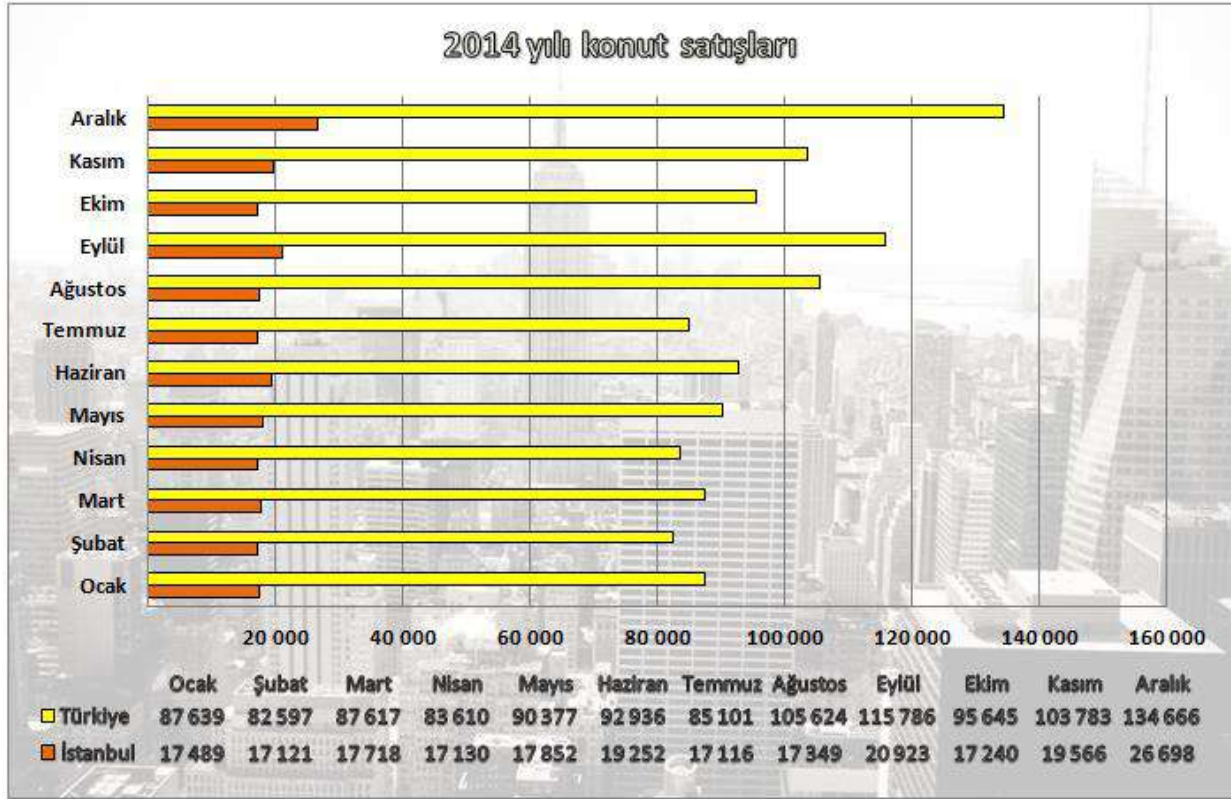


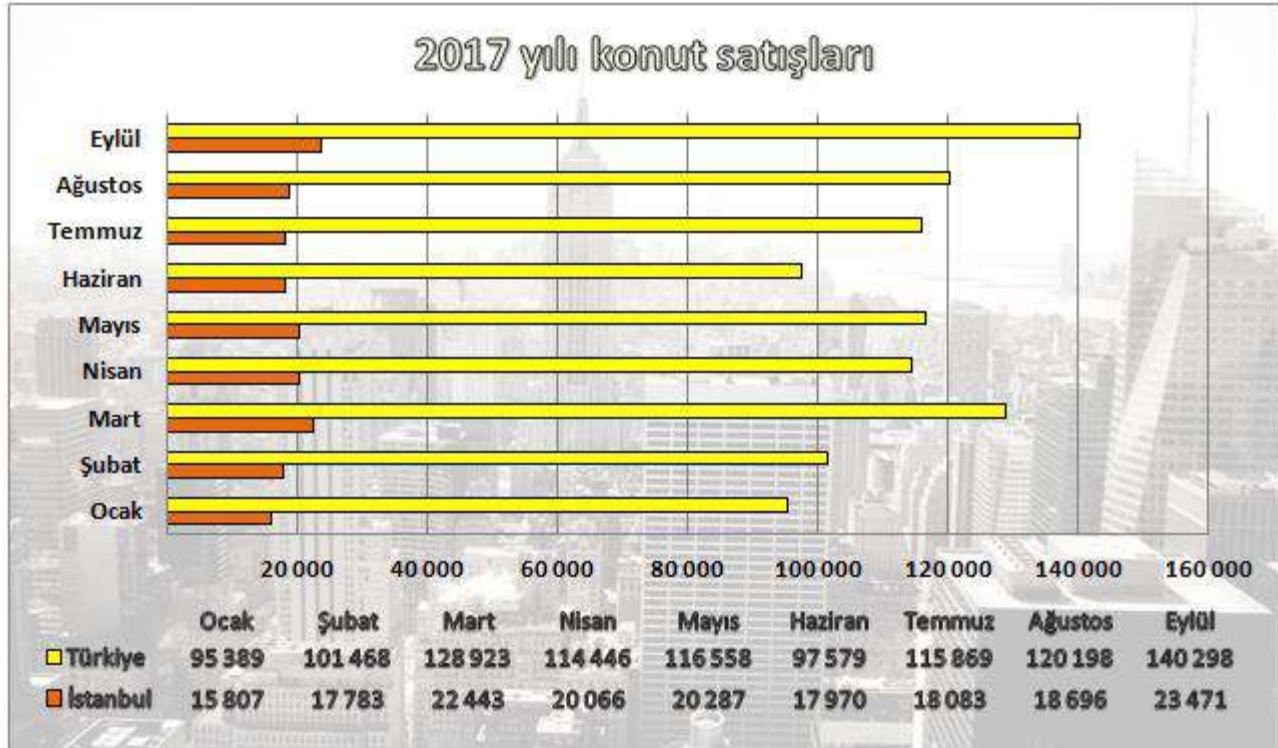
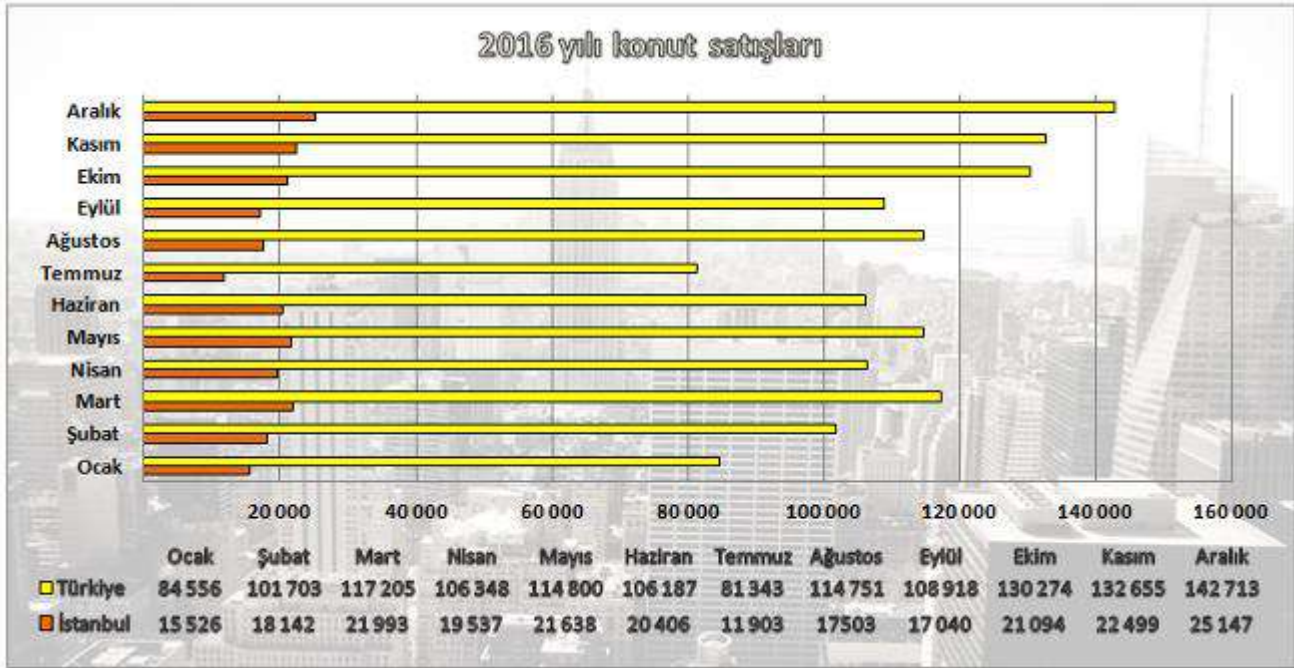


Not: 2021 yılı verisi 10 aylıktır

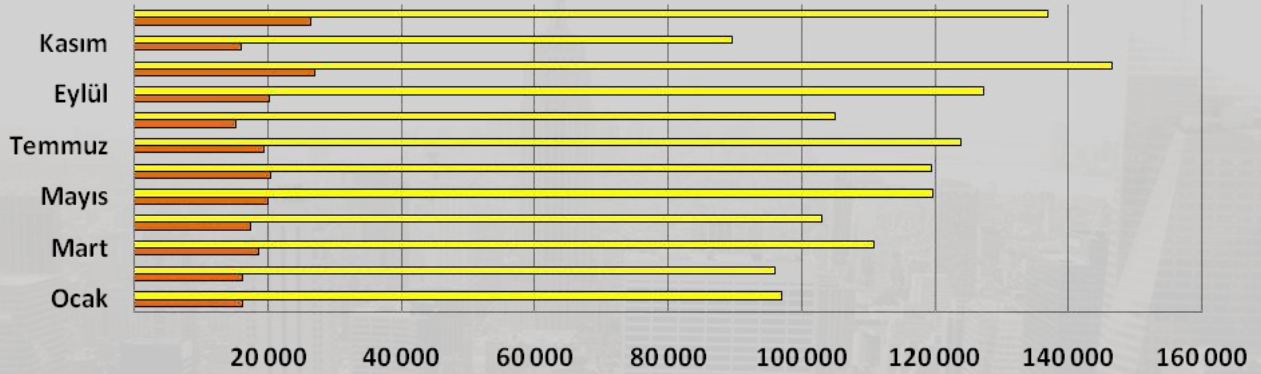
Kaynak: TÜİK





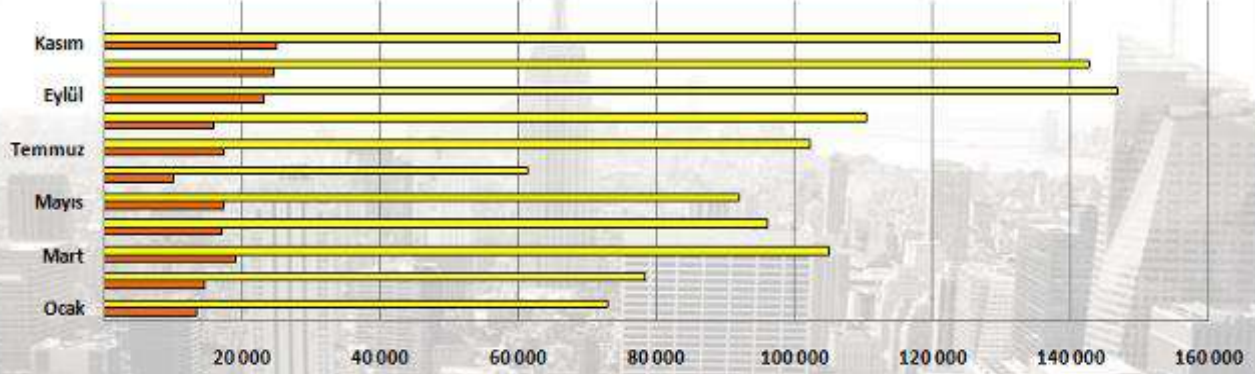


2018 yılı konut satışları

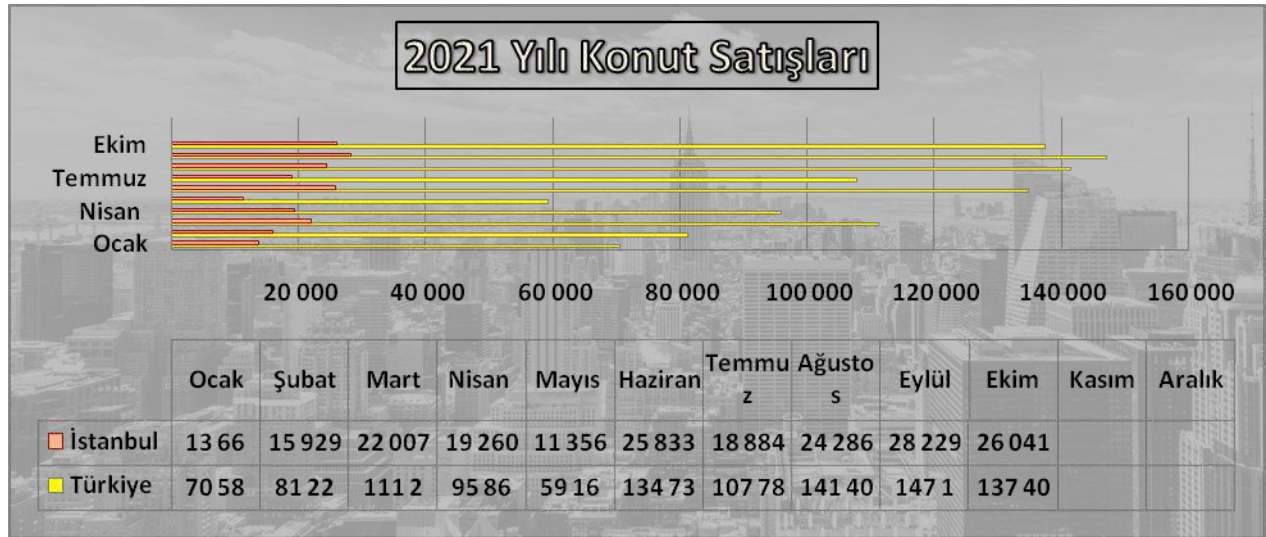
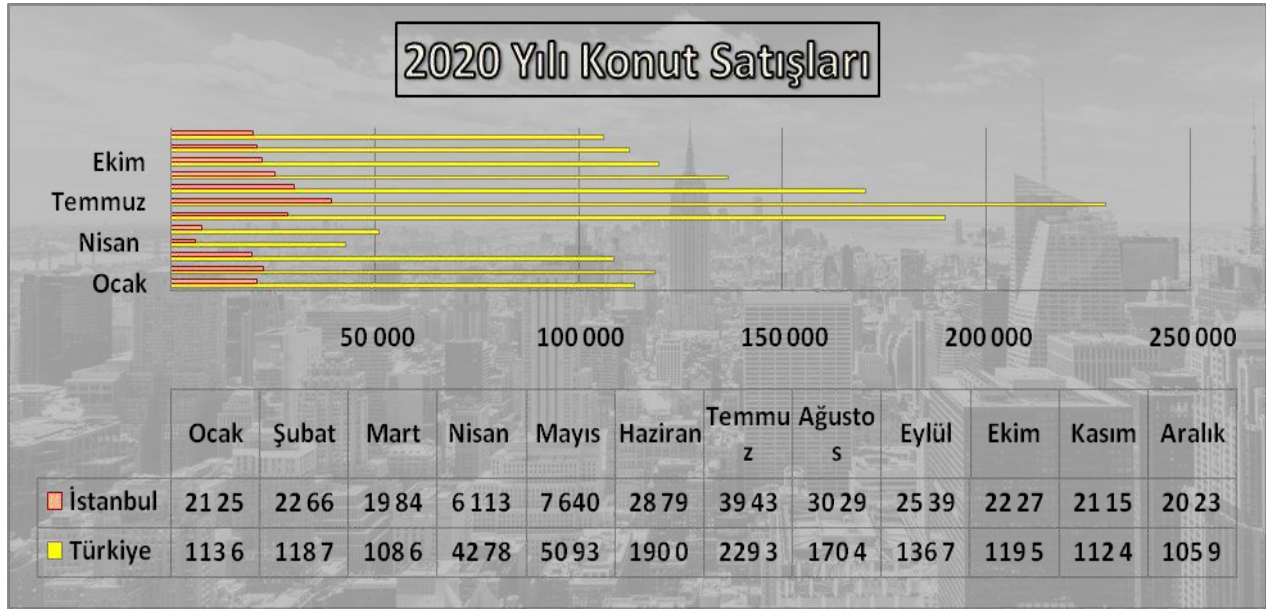


	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
■ Türkiye	97 019	95 953	110 90	103 08	119 65	119 41	123 87	105 15	127 32	146 53	89 626	136 84
■ İstanbul	16 336	16 247	18 714	17 414	20 061	20 547	19 503	15 262	20 216	27 156	16 058	26 541

2019 yılı konut satışları



	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
■ Türkiye	72 937	78 450	105 046	96 071	91 937	61 355	102 236	110 538	146 903	142 810	138 372	
■ İstanbul	13 455	14 462	19 140	17 148	17 296	10 060	17 276	15 881	23 265	24 451	24 924	



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 itibariyle 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. AÇIKLAMALAR

Sinpaş Portoran Projesi:

- Sinpaş Portoran Projesi, 85.888 m² yüzölçümlü 29634 ada, 6 parselde yer almaktadır.
- Parsel herhangi bir geometrik şekle sahip olmayıp oldukça eğimli arazi yapısına sahiptir.
- Parsel kuzeybatı yönünde Galip Erdem Caddesine cepheli, kuzeydoğu yönünde Sinpaş Altınoran Sitesine, güneybatı yönünde Sinpaş Marina Sitesine, güneydoğu yönünde komşu parsellere ve ilerisinde İmrahor deresine cephelidir.
- Parsel üzerinde Sinpaş Portoran projesinin inşası devam etmekte olup genel inşaat seviyesi %35 mertebesinde.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.
- Proje bünyesinde 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.
- A1 blok inşaat seviyesi %0, A2 blok inşaat seviyesi %0, B1 blok inşaat seviyesi %26, B2 blok inşaat seviyesi %51,20, B3 blok inşaat seviyesi %60,00, C1 blok inşaat seviyesi %70,00, C2 blok inşaat seviyesi %68,00, C3 blok inşaat seviyesi inşaat seviyesi %60, C4 blok inşaat seviyesi %60, D1-D2 blok inşaat seviyesi %0, E1 blok inşaat seviyesi %32,80, 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 %60-70 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. Projenin ortalama inşaat seviyesi ise yaklaşık %32 mertebesinde.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu projede; ortak alan niteliğinde proje ortasında yapay su kanalları inşa edilmek sureti ile projeye görsellik katılmıştır.

- Projede Tropik ada ve Altın renkli kumsal, yelken ve kayık iskeleleri, su kanalında yelken kayık ile dolaşabilme imkanı, su sediri, kıyı terasları, marina iskelesi, marina meydanında kafe ve restaurantlar, deniz feneri, aşıklar köprüsü, yürüyüş ve bisiklet yolları, şelale, yapay adalar, kanyon gibi çeşitli sosyal aktivite alanları bulunmaktadır.
- Proje bünyesindeki blokların inşaat alanları, toplam kat sayıları ve toplam bağımsız bölüm bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI
A1 BLOK	43.625,27	39	367
A2 BLOK	43.625,27	39	367
B1 BLOK	27.691,68	32	147
B2 BLOK	27.691,68	32	147
B3 BLOK	23.118,46	27	122
C1 BLOK	14.087,39	17	62
C2 BLOK	13.647,69	17	60
C3 BLOK	13.906,19	17	60
C4 BLOK	13.821,08	17	60
D1 BLOK	9.977,91	14	26
D2 BLOK	9.977,91	14	26
E1 BLOK	20.550,62	26	95
E2 BLOK	20.550,62	26	95
F BLOK	421,81	2	1
TOPLAM	282.693,58		1.635

14. 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)

Değerleme konusu taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olarak inşa edilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı - Parsel üzerinde geliştirilen projenin çağdaş şehircilik anlayışına uygun olarak gerekli sosyal imkân ve donatılara sahip olması - Reklam kabiliyeti - Ticari alanların mevcudiyeti - Her türlü altyapısal ve teknik imkanları bünyesinde bulundurması, - Karayolu ve Otoyola rahat ulaşılacak bir konumda olması - Tamamlanmış altyapı - Tercih edilen bir bölgede yer alması	- Sosyal donatı alanların dışarıya açık olması ve site sakinleri tarafından da ücretli olarak faydalanabilmesi - Ekonomide ve buna bağlı olarak gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk
Fırsatlar	Tehditler
- Bölgede nitelikli yatırım projelerinin bulunması - Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları	- Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi, - Faizlerin yükselmesi ile ipotekli konut alım talebinde yaşanması muhtemel düşüş

16. 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.

16.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer 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 karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alınması 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 sayısallaştırdıklarına 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.

16.2. 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 karşılanmadığı 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 katılan 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.

16.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 gerçekleştirenin 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 "çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

17. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu projenin değer tespiti aşağıda belirtilen ana başlıklar altında yapılmıştır.

1. Arsanın değeri

2. Projenin halihazır durumuyla ve tamamlanmış olması halindeki değerleri

17.1. Arsanın değeri

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslar Arası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "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 kullanılması gerekmez" yazmaktadır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan projenin arsa değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır.

17.1.1. 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.

Emsal Bilgileri (Arsa)

- **1-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK – 0 (533) 315 27 11**

Taşınmazın bulunduğu bölgede 16891 ada 7 parsel, Emsal: 0.70, 2 kat konut imarlı 1664 m² yüzölçümüne sahip arsa 16.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (9.615,-TL/m²)

- **2-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK – 0 (312) 232 06 06**

Taşınmazın bulunduğu bölgede Galip Erdem Caddesine cepheli, 900 m² yüzölçümüne sahip arsa üzerinde 2550 m² inşaat alanı yapı ruhsat belgesi bulunan arsa 12.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (13.333,-TL/m²)

- **3-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK – 0 (312) 443 20 00**

Taşınmazın bulunduğu bölgede 28071 ada 3 parsel, Emsal: 0.40, 2 kat konut imarlı 632 m² yüzölçümüne sahip arsa hissesi 3.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (4.746,-TL/m²)

- **4-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK – 0 (312) 442 76 00**

Taşınmazın bulunduğu bölgede 28069 ada 6 parsel, Emsal: 0.40, 2 kat konut imarlı 523 m² yüzölçümüne sahip arsa hissesi 2.750.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (5.258,-TL/m²)

Emsal Analizi (Arsa)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Payı	Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Yapılaşma		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			85.888,00		Merkez					7.709
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Lejant	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	9.615	-10%	1.664	0%	Konut	6%	Benzer	0%	-4%	9.230
Emsal 2	13.333	-10%	900	0%	Konut+Ticari	0%	Benzer	0%	-10%	12.000
Emsal 3	4.746	-10%	632	0%	Konut	6%	Benzer	0%	-4%	4.559
Emsal 4	5.258	-10%	523	0%	Konut	6%	Benzer	0%	-4%	5.048

Bölgede yer alan satılık arsa fiyatlarının m² birim satış fiyatlarının 5.000,-TL - 13.000,-TL aralığındaki bir skalada yer aldığı aralığında olduğu görülmüştür. Emsal analizinde konum, imar durumu ve büyüklük gibi faktörler dikkate alınarak düzeltmeler yapılmıştır.

Ulaşılan Sonuç

Emsal analizinden hareketle konu proje arsası için takdir edilen arsa m² birim değeri, toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Proje bünyesindeki bağımsız bölümler için arsa payları nispetinde takdir olunan arsa payı değerleri rapor ekindeki tablolarda mevcuttur.

Portoran Projesi – 29634 Ada 6 Parsel	
Yüzölçümü (m²)	85.888
Takdir edilen m² birim değer (TL/m²)	7.709
29634 Ada 6 Nolu Parsel İçin Takdir Edilen Yuvarlatılmış Toplam Değer (TL)	662.110.000

17.2. Projenin Halihazır Durumuyla ve Tamamlanmış Olması Halindeki Değerleri

Projenin her iki durumdaki değerlerinin tespitinde aşağıda belirtilen yöntemler kullanılmıştır.

1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi)

18.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, taşınmazların çevresinde pazara çıkarılmış veya yakın dönemde satılmış/kiraya verilmiş benzer gayrimenkullerin satış değerleri araştırılmış ve pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkuller için fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, kullanım alanı büyüklüğü, manzara, inşai kalite, konfor ve teknik donanım gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Bölgede yer alan benzer projeler:

SİNPAŞ ALTINORAN	
	
BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ: 2751	
ARSA ALANI: 148.666	
BLOK ADEDİ: 55	
DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+1, 1,5+1, 2+1, 2,5+1, 3+1, 3+1 dubleks, 3+1 loft, 3,5+1, 4,5+1, 5,5+1, 6,5+1	
Proje bünyesinde 2647 konut bulunmaktadır. Kapalı otopark, çocuk parkları, açık havuz, açık spor alanları, fitness merkezi ve sosyal alanlar gibi donatılar mevcuttur.	

SİNPAŞ MARİNA



BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ: 2590

ARSA ALANI: 125.000

BLOK ADEDİ: 5

DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+1, 2+1, 2.5+1, 3.5+1, 4.5+1, 7.5+1

Proje bünyesinde 2590 konut bulunmaktadır. Kapalı otopark, çocuk parkları, açık havuz, açık spor alanları, fitness merkezi ve sosyal alanlar gibi donatılar mevcuttur.

SİNPAS EGE VADİSİ



BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ: 929

ARSA ALANI: 26.900

BLOK ADEDİ: 6 **M2 ARALIĞI:** 82-215

DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1

Proje bünyesinde 889 konut ve 40 bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark, çocuk parkları, açık spor alanları, fitness merkezi, açık ve kapalı havuz, sauna, yeşil alan, kafe gibi donatılar mevcuttur.

BAŞKENT EMLAK KONUTLARI



KONUT ADEDİ: 1304

ARSA ALANI: 181.728

BLOK ADEDİ: 19 **M2 ARALIĞI:** 71 - 351

DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1

Proje bünyesinde 1304 konut bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark, çocuk parkları, açık spor alanları, sauna, hamam, sağlık tesisi, eğitim tesisi, fitness merkezi, havuz, sauna, yeşil alan gibi donatılar mevcuttur.

GÖKYÜZÜ BAHÇELERİ



KONUT ADEDİ: 175

ARSA ALANI: 8.500

BLOK ADEDİ: 1 **M2 ARALIĞI:** 135 - 305

DAİRE SEÇENEKLERİ: 2+1, 3+1, 4+1, 5+1

Proje bünyesinde 175 konut bulunmaktadır. Projede 19. katta 1200 m² lik kapalı yeşil bahçe, 500 mlik yürüyüş yolu, 20. katta şehir manzaralı gökyüzü havuzu ve spor kompleksi, güneş enerji sistemleri, duvardan ısıtma ve soğutma sistemi, gri su projesi gibi ekolojik sistemlerin yer aldığı Dünyada sıfır enerjili ilk EDGE sertifikalı gökdelen niteliğinde olan projedir.

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Konut Emsalleri:

1-Emsal: Marina Satış Ofisi – SATILIK - 549 827 46 65

Sinpaş Marina projesi bünyesinde 1+1, 62 m² kullanım alanlı daire 1.340.000,-TL bedelle satılıktır.
(~21610, TL/m²)

2-Emsal: Marina Satış Ofisi – SATILIK - 549 827 46 65

Sinpaş Marina projesi bünyesinde 1,5+1, 70 m² kullanım alanlı daire 1.148.000,-TL bedelle satılıktır.
(~ 16.400, TL/m²)

3-Emsal: Marina Satış Ofisi – SATILIK - 549 827 46 65

Sinpaş Marina projesi bünyesinde 3,5+1, 135 m² kullanım alanlı daire 2.950.000,-TL bedelle satılıktır.
(~ 21.850, TL/m²)

4-Emsal: Swen Gayrimenkul – SATILIK - 542 227 18 11

Sinpaş Marina projesi bünyesinde 12. katta yer alan 1+1, 60 m² kullanım alanlı daire 1.050.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 17.500, TL/m²)

5- Emsal: Borsem Emlak – SATILIK - 533 486 67 28

Sinpaş Marina projesi bünyesinde 1. katta yer alan 1+1, 55 m² kullanım alanlı daire 1.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 18.188, TL/m²)

6-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK – 312 439 45 45

Sinpaş Altınoran projesi bünyesinde kule bloğunun 6. katta yer alan 2+1, 75 m² kullanım alanlı daire 1.513.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 20.173, TL/m²)

7-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK – 312 285 30 85

Sinpaş Altınoran projesi bünyesinde bahçe katında yer alan 3+1, 116 m² kullanım alanlı daire 2.190.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 18.880, TL/m²)

8-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 312 242 08 88

Sinpaş Altınoran projesi bünyesinde 5. katta yer alan 3+1, 100 m² kullanım alanlı daire 1.750.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 17.500, TL/m²)

9-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 532 321 22 33

Altınoran projesi bünyesinde 8. katta yer alan 4+1, 160 m² kullanım alanlı daire 2.950.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 18.437, TL/m²)

10-Emsal: Satış Ofisi - SATILIK - 312 438 59 59

Gökyüzü Bahçeleri projesi bünyesinde yer alan 3+1, 100 m² kullanım alanlı daire 1.500.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 15.000, TL/m²)

Kiralık Konut Emsalleri:

1-Emsal: West Kule Gayrimenkul - KİRALIK - 0 (544) 459 44 81

Sinpaş Marina projesi bünyesinde 10. katta yer alan 1+1, 60 m² kullanım alanlı daire 5.000,-TL bedelle kiralıktır. (~ 83, TL/m²)

2-Emsal: Antur Emlak - KİRALIK - 0 (312) 443 00 44

Sinpaş Marina projesi bünyesinde 2. katta yer alan 1+1, 60 m² kullanım alanlı daire 4.750,-TL bedelle kiralıktır. (~ 79, TL/m²)

3-Emsal: Emlak Ofisi -KİRALIK - 0 (312) 310 27 00

Sinpaş Marina projesi bünyesinde 6. katta yer alan 2+1, 88 m² kullanım alanlı daire 6.250,-TL bedelle kiralıktır. (~ 71, TL/m²)

4-Emsal: Marina Expert - KİRALIK - 312 444 19 74

Sinpaş Marina projesi bünyesinde 19. katta yer alan 2+1, 87 m² kullanım alanlı daire 6.000,-TL bedelle kiralıktır. (~ 68, TL/m²)

5-Emsal: Marina Expert - KİRALIK - 312 444 19 74

Sinpaş Marina projesi bünyesinde 3. katta yer alan 3+1, 85 m2 kullanım alanlı daire 4.750,-TL bedelle kiralıktır. (~ 69, TL/m2)

6-Emsal: Colweld Banker - KİRALIK- 312 479 36 36

Sinpaş Marina projesi bünyesinde zemin katta yer alan 2+1, 90 m2 kullanım alanlı daire 8.500,-TL bedelle kiralıktır. (~ 94, TL/m2)

Satılık Ticari Emsaller

1-Emsal: EMLAK OFİSİ - BEYAN - 312 490 20 06

Emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede Sinpaş Altınoran Projesinde çarşı içerisinde bulunan zemin kat dükkanların 20.000,- 20.000 TL/m2 civarında satılabileceği bilgisi alınmıştır.

2-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 312 441 04 43

Sinpaş Altınoran Projesinde 220 m² alanlı büro 3.600.000,-TL bedelle satılıktır. (Birim fiyat: 16.363,-TL/m2)

3-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 533 696 79 60

Turan Güneş Bulvarı üzerinde, zemin katta konumlu 240 m2, zemin, 240 m2 depo ve 240 m2 asma katlı toplam 720 m2 kullanım alanlı dükkan 4.200.000,-TL bedelle satılıktır. (Zemin kata indirgenmiş birim değer: 10.295,-TL/m2)

4-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 312 491 45 00

Taşınmaza yakın konumda ara sokakta bulvara yakın kısımda zemin katta yer alan 140 m2 kullanım alanlı dükkan 850.000,-TL bedelle satılıktır. (6.070,-TL/m2)

5-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 554 07 52 10

Başkent Emlak Konutları projesinde yer alan Doğukent Bulvarına cepheli 50 m2 dükkan 2.000.000,-TL bedelle satılıktır. (Birim değer: 40.000,-TL/m2)

Kiralık Mağaza-Dükkan Emsalleri:

1-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 312 479 36 36

Altınoran Kule bloğunda 80 m2 kullanım alanlı işyeri 9.750,-TL/ay bedelle kiralıktır. (122,-TL/m2)

2-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 312 499 30 10

Başkent Emlak Konutları projesinde yer alan Turan Güneş Bulvarına cepheli 74 m2 dükkan 18.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (Birim değer: 243,-TL/m2)

3-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 532 636 70 44

Altınoran Angora Çarşıda, zemin kat: 94 m2, bodrum katı: 78 m2 toplam 172 m2 kullanım alanlı dükkan 17.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (102,-TL/m2)

4-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 532 636 70 44

Altınoran Angora Çarşıda, iki katlı toplam 262 m2 kullanım alanlı dükkan 25.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (95,-TL/m2)

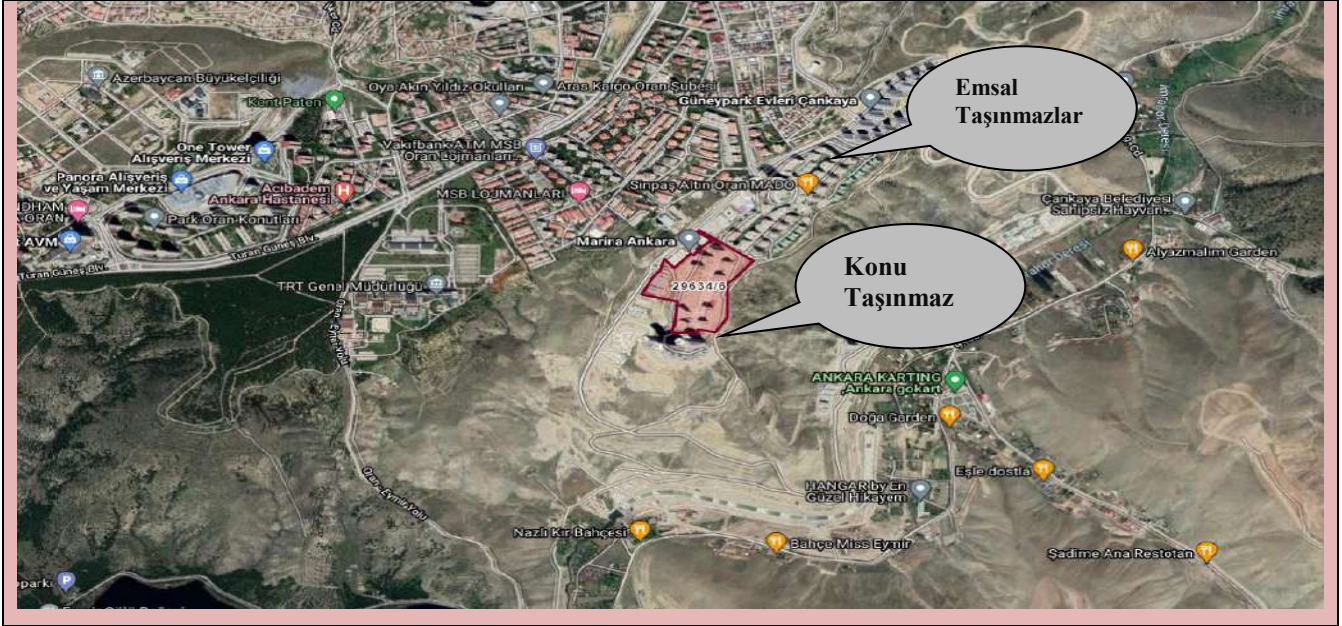
5-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 312 809 86 88

Altınoran Angora Çarşıda, Kule bloğunda zemin kat: 90 m2, bodrum katı: 115 m2 toplam 205 m2 kullanım alanlı dükkan 11.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (56,-TL/m2)

6-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 312 397 66 00

Turan Güneş Bulvarı üzerinde yer alan zemin kat: 200 m2, bodrum katı: 200 m2 toplam 400 m2 kullanım alanlı dükkan 25.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (62.50,-TL/m2)

Emsal Kroki Tablosu (Satılık Konut Emsalleri):

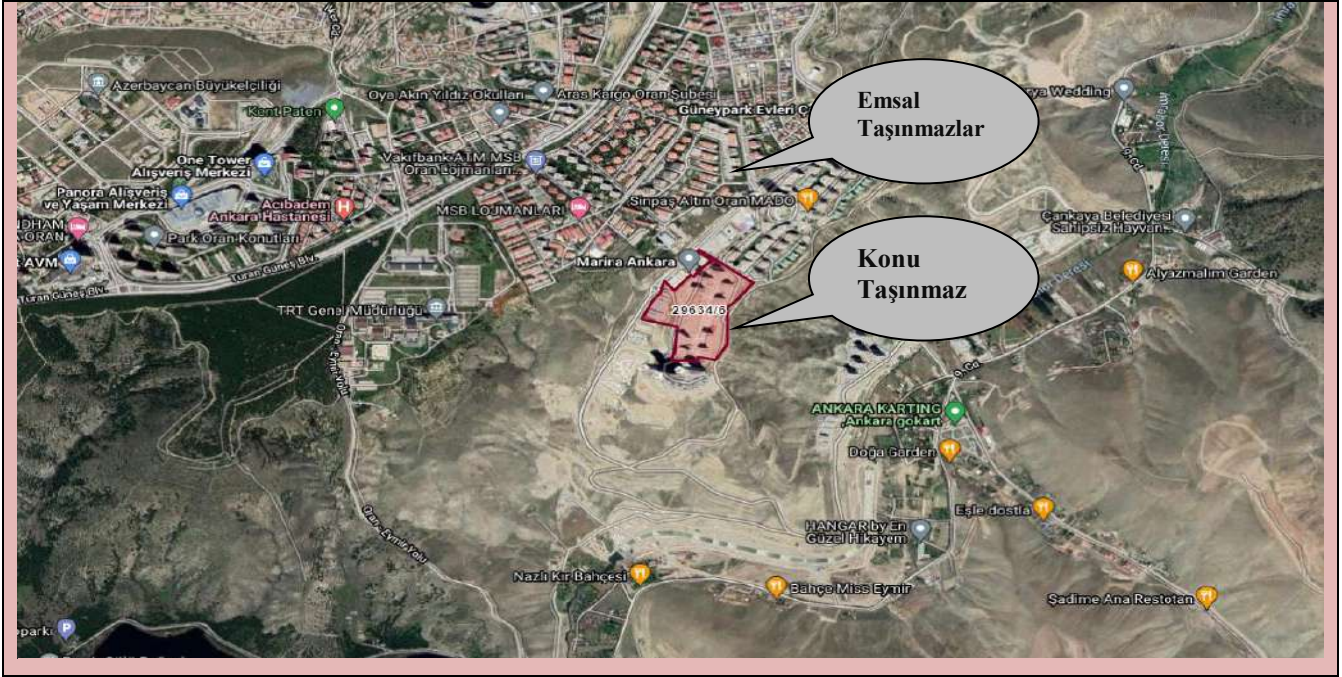


Emsal Analizi (Konut)

	Kullanım Alanı m2	Birim Satış Fiyatı	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Konum ve Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
										19.620
			Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	62	21.610	-5%	20.530	0%	20.530	0%	20.530	-5%	20530
Emsal 2	70	16.400	-5%	15.580	0%	15.580	0%	15.580	-5%	15580
Emsal 3	135	21.850	-5%	20.758	0%	20.758	0%	20.758	-5%	20758
Emsal 4	60	17.500	-5%	16.625	0%	16.625	0%	16.625	-5%	16625
Emsal 5	55	18.188	-5%	17.279	0%	17.279	0%	17.279	-5%	17279
Emsal 6	75	20.173	-5%	19.164	0%	19.164	20%	22.997	15%	22997
Emsal 7	116	18.880	-5%	17.936	0%	17.936	20%	21.523	15%	21523
Emsal 8	100	17.500	-5%	16.625	0%	16.625	20%	19.950	15%	19950
Emsal 9	160	18.437	-5%	17.515	0%	17.515	20%	21.018	15%	21018
Emsal 10	100	15.000	-5%	14.250	0%	14.250	40%	19.950	35%	19950

Emsaller parsel yakınındaki benzer nitelikli projelerden seçilmiş olup beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Bina kalitesi/Yaş kriteri ve Konum/Şerefiye düzeltmesi proje özelliklerine göre yapılmıştır.

Emsal Kroki Tablosu (Kiralık Konut Emsalleri):

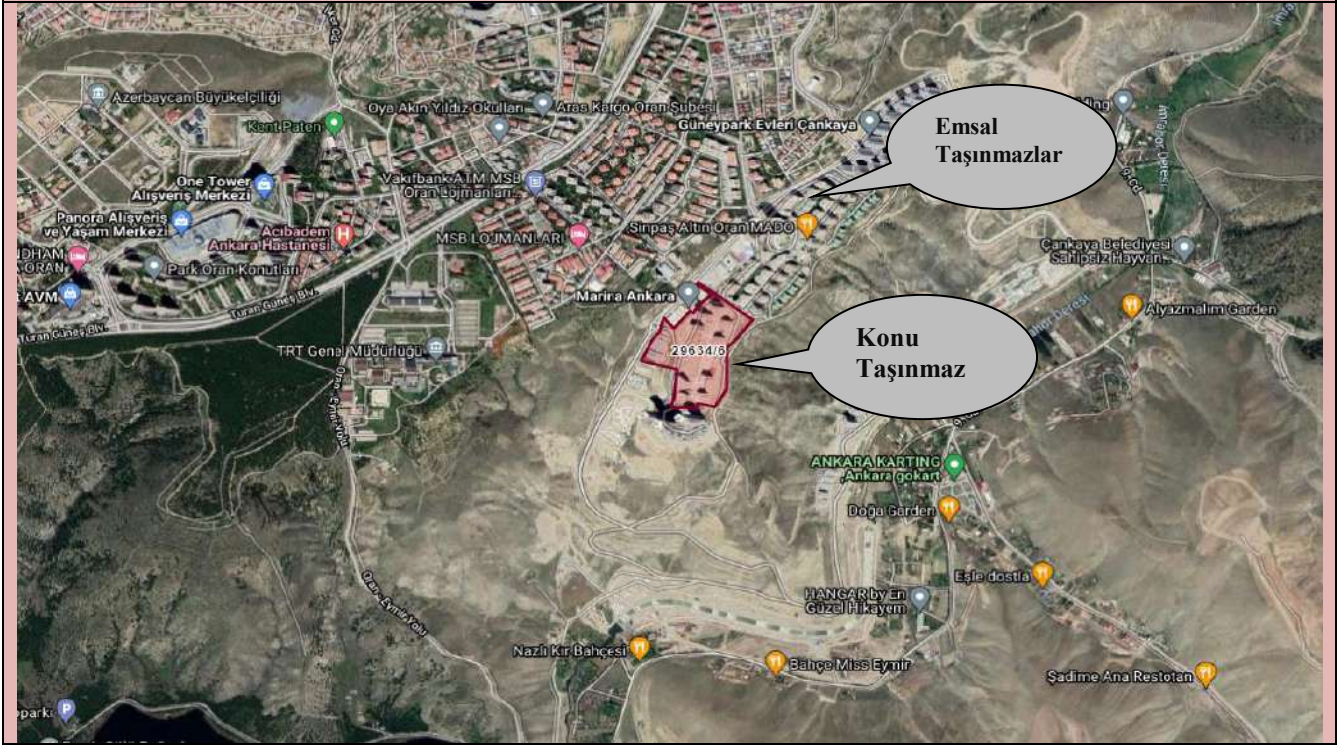


Emsal Analizi (Konut)

	Kullanım Alanı m2	Birim Kira Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Konum ve Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Kira Değeri (TL)
										80
			Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	60	83	-5%	79	0%	79	10%	87	5%	87
Emsal 2	60	79	-5%	75	0%	75	10%	83	5%	83
Emsal 3	88	71	-5%	67	0%	67	10%	74	5%	74
Emsal 4	87	68	-5%	65	0%	65	10%	71	5%	71
Emsal 5	85	69	-5%	66	0%	66	10%	72	5%	72
Emsal 6	90	94	-5%	89	0%	89	10%	98	5%	98

Emsaller parsel yakınındaki benzer nitelikli projelerden seçilmiş olup beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Bina kalitesi/Yaş kriteri ve Konum/Şerefiye düzeltmesi proje özelliklerine göre yapılmıştır.

Emsal Kroki Tablosu (Satılık Ticari Emsaller):



Emsal Analizi (Satılık Ticari)

	Kullanım Alanı m2	Birim Satış Fiyatı	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Konum ve Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
										17.000
			Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	1	20.000	-5%	19.000	0%	19.000	0%	19.000	-5%	19000
Emsal 2	220	16.363	-5%	15.545	0%	15.545	0%	15.545	-5%	15545
Emsal 3	720	10.295	-5%	9.780	0%	9.780	0%	9.780	-5%	9780
Emsal 4	140	6.070	-5%	5.767	0%	5.767	0%	5.767	-5%	5767
Emsal 5	50	40.000	-5%	38.000	-10%	34.200	0%	34.200	-15%	34200

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

Emsal Kroki Tablosu (Kiralık Ticari Emsaller):



Emsal Analizi (Kiralık Ticari)

	Kullanım Alanı m2	Birim Kira Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Konum ve Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Kira Değeri (TL)
										145
			Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	80	122	-5%	116	10%	127	20%	153	25%	153
Emsal 2	74	243	-5%	231	10%	254	20%	305	25%	305
Emsal 3	172	102	-5%	97	10%	107	20%	128	25%	128
Emsal 4	262	95	-5%	90	10%	99	20%	119	25%	119
Emsal 5	115	56	-5%	53	10%	59	20%	70	25%	70
Emsal 6	400	62	-5%	59	10%	65	50%	97	55%	97

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

Ulaşılan Sonuç

Emsal analizlerinden hareketle "Sinpaş Portoran Projesi" bünyesinde konumlu olan rapora konu taşınmazların blok, kat, büyüklük ve kullanım fonksiyonları dikkate alınarak takdir olunan arsa payı dahil satış değerleri aşağıdaki özet tabloda sunulmuştur. Taşınmazların bağımsız bölüm bazında takdir olunan değerleri ise rapor ekindedir.

NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	MEVCUT İNŞA SEVİYESİNE GÖRE TOPLAM DEĞER (TL)	TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM DEĞER (TL)
Konut	1.612	222.576,68	1.653.590.780	4.211.600.000
Ticari	23	2.646,88	44.595.080	48.290.000
TOPLAM	1635	225.223,56	1.698.185.860	4.259.890.000

18.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon 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 gelirin 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 konutlar için %5, işyerleri için ise %5,50 olarak belirlenmiştir.

Emsal analizlerinden hareketle **“Sinpaş Portoran Projesi”** bünyesinde konumlu olan rapora konu taşınmazların blok, kat, büyüklük ve kullanım fonksiyonları dikkate alınarak takdir olunan aylık kira değerleri blok ve fonksiyon bazında aşağıdaki özet tabloda sunulmuş ve yukarıda belirtilen kapitalizasyon oranları itibarıyla kıymet takdir edilmiştir. Taşınmazların bağımsız bölüm bazında takdir olunan aylık kira değerleri ise rapor ekindedir.

NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	MEVCUT İNŞA SEVİYESİNE GÖRE TOPLAM DEĞER (TL)	TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL)
Konut	1612	222.576,68	17.676.720	212.120.650	5	1.588.869.100	4.242.880.000
Ticari	23	2.646,88	222.730	2.672.750	5,5	28.714.000	48.590.000
TOPLAM			17.899.450	214.793.400		1.617.583.100	4.291.470.000

19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Sinpaş Portoran projesinde yer alan taşınmazların halihazır durum değerleri gelir indirgeme yaklaşımı ve emsal karşılaştırma yaklaşımına göre hesaplanmıştır. Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirlerine yakındır.

SİNPAŞ PORTORAN PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 1.635 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN MEVCUT İNŞAİ TAMAMLANMA SEVİYELERİ İTİBARIYLA TOPLAM DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	1.698.185.860
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	1.617.583.100

Ancak gelir indirgeme yaklaşımı daha çok kabullere bağlı olduğundan nihai değer olarak **“Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”** ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazların mevcut tamamlanma seviyeleri itibarıyla toplam halihazır durum değeri **1.698.185.860,-TL** olarak belirlenmiştir.

Projenin tamamlanmış olması hali için de emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan bedelin alınması uygun görülmüş ve **4.259.890.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

19.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Rapor konusu bağımsız bölümler için takdir olunan aylık ve yıllık kira değerleri rapor ekinde tablolar halinde sunulmuş olup takdir olunan kira bedellerinin fonksiyon bazındaki özet tablosu aşağıdadır.

NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)
Konut	1612	222.576,68	17.676.720	212.120.650
Ticari	23	2.646,88	222.730	2.672.750
TOPLAM			17.899.450	214.793.400

19.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

19.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazlar 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

Projenin emsal karşılaştırma yöntemiyle hesaplanan arsa değeri 662.110.000,-TL, halihazır durumuyla değeri ise yine emsal karşılaştırma yöntemine göre 1.698.185.860,-TL'dir.

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 Gereklilerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yapı ruhsatları alınmıştır. Parsel bünyesindeki bloklar inşa halindedir. Henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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.

Değerlemesi yapılan taşınmazların yasal izinleri alınmıştır. Parsel bünyesinde inşası devam eden bir proje bulunmakta olup henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamış ve kat mülkiyetine geçilmemiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

20. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen ve **1635 adet bağımsız bölümden oluşan Sinpaş Portoran Projesinin** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumuna, arsanın yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna, halihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle,

1. Arsa değeri için,

662.110.000,-TL (Altıyüzaltmışikimilyonyüzonbin Türk Lirası)

(662.110.000,-TL ÷ 13,3290 TL/USD (*) $\cong$ **49.674.000,-USD**)

(662.110.000,-TL ÷ 15,0867 TL/Euro (*) $\cong$ **43.887.000,-Euro**)

2. Halihazır Durum Değeri için,

1.698.185.860,-TL (Birmilyaraltıyüzdoksansekizmilyonyüzseksenbeşbinsekizyüzaltmış Türk Lirası)

(1.698.185.860,-TL ÷ 13,3290 TL/USD (*) $\cong$ **127.405.000,-USD**)

(1.698.185.860,-TL ÷ 15,0867 TL/Euro (*) $\cong$ **112.562.000,-Euro**)

3. Tamamlanmış Halinin Değeri için ise,

4.259.890.000,-TL (Dörtmilyarikiyüzekkidokuzmilyonsekiyüzdoksanbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(4.259.890.000,-TL ÷ 13,3290 TL/USD (*) $\cong$ **329.595.000,-USD**)

(4.259.890.000,-TL ÷ 15,0867 TL/Euro (*) $\cong$ **282.360.000,-Euro**)

(*) 31.12.2021 tarihli TCMB döviz alış kurları; 1,-Euro = 15,0867 TL; 1,- USD = 13,3290 TL'dir.

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazların halihazır durumları itibariyle KDV dâhil toplam değeri 1.729.764.985-TL'dir.

Rapor konusu taşınmazlar Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer alabilirler.

İşbu rapor, **SİNPAŞ 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. 07 Ocak 2022

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2021)

Saygılarımızla,

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

Eki:

- Uydu Fotoğrafları
- Fotoğraflar
- İmar Durumu Yazısı
- Yapı Ruhsatları
- Takbis Belgeleri
- İpotek Yazıları
- İpotek Listeleri
- Bağımsız Bölüm Listesi
- Değer Tablosu (Emsal Karşılaştırma Yöntemi)
- Değer Tablosu (Gelir Yöntemi)
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

M. Kivanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)