



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

(Altınoran Projesi – 62 Adet Konut ve 40 Adet Dükkan)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2022 / 1269

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	13
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	14
11.	BELEDİYE İNCELEMESİ	14
11.1.	İMAR DURUMU	14
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	15
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	17
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	18
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	18
12.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	21
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	21
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	24
12.2.1.	ANKARA İLİ:	24
12.2.2.	ÇANKAYA İLÇESİ:	25
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	26
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	28
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	32
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	36
13.	YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	36
14.	AÇIKLAMALAR	37

15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	42
16. DEĞERLENDİRME.....	42
17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	43
17.1. PAZAR YAKLAŞIMI	43
17.2. MALİYET YAKLAŞIMI	44
17.3. GELİR YAKLAŞIMI	46
18. FİYATLANDIRMA.....	47
19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	55
19.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	55
19.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	55
19.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	55
19.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	56
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.....	56
19.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	56
19.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	56
19.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	56
19.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	56
19.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	56
19.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	56
20. SONUÇ.....	58

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	İlkbahar Mah. Güneypark Küme Evleri Cad. Sinpaş Altınoran projesi (62adet daire, 40 adet ticari ünite) <u>Çankaya / ANKARA</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	15 Aralık 2022 tarih ve 1189 - 2022/081 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2022
RAPOR TARİHİ	06 Ocak 2023
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	102 Adet bağımsız bölüm
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Mühye Mahallesi, 29634 ada, 10 parselde yer alan 102 adet bağımsız bölüm (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	Bkz. İmar Durumu
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 102 adet bağımsız bölümün pazar değerlerinin 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 HARIÇ)	
NAKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, MÜHYE MAHALLESİ'NDE YER ALAN 29634 ADA, 10 NOLU PARSELDE KONUMLU 102 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	520.480.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. Kıvanç 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 GAYRİMENKULÜN ADRESİ	İlkbahar Mah. Güneypark Küme Evleri Cad. Sinpaş Altınoran Projesi (62 adet daire, 40 adet ticari ünite) <u>Çankaya / ANKARA</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	15 Aralık 2022 tarih ve 1189 - 2022/081 no ile
MÜŞTERİ NO	1189
RAPOR NO	2022/1269
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2022
RAPOR TARİHİ	06 Ocak 2023
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 102 bağımsız bölümün pazar değerlerinin 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	07.01.2022
RAPOR NUMARASI	2020/1111	2021/1569
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (406154)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (406154)
TAKDİR OLUNAN ARSA DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)	219.525.000,00*	399.290.000,00**

* Değerleme raporu, 200 adet bağımsız bölüm (160 adet daire, 40 adet ticari ünite için hazırlanmıştır.)

** Değerleme raporu, 156 adet bağımsız bölüm (116 adet daire, 40 adet ticari ünite için hazırlanmıştır)

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	1.500.000.000,- TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	%59,61
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 değerde değişiklikliliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
İLİ- İLÇESİ	Ankara – Çankaya
MAHALLESİ	Mühye
PAFTA NO	--
ADA NO	29634
PARSEL NO	10
NİTELİĞİ	Arsa*
ARSA ALANI	148.666 m ²

* Kat irtifakı kurulmuş olup kat mülkiyetine geçilmemiştir.

Sıra No	Blok No	B. B. No	Kat No	B. B. Niteliği
1	1	1	ZEMİN KAT	Ticari
2	2	5	2.KAT	Konut
3	2	20	3.KAT	Konut
4	2	21	4.KAT	Konut
5	2	25	4.KAT	Konut
6	2	29	4.KAT	Konut
7	2	30	5.KAT	Konut
8	2	31	5.KAT	Konut
9	2	39	5.KAT	Konut
10	2	41	6.KAT	Konut
11	2	67	8.KAT	Konut
12	2	76	9.KAT	Konut
13	2	85	10.KAT	Konut
14	2	97	12.KAT	Konut
15	2	106	13.KAT	Konut
16	2	115	15.KAT	Konut
17	2	125	16.KAT	Konut
18	2	129	17.KAT	Konut
19	2	162	23.KAT	Konut
20	2	210	31.KAT	Konut
21	2	216	32.KAT	Konut
22	2	227	33.KAT	Konut
23	2	234	36.KAT	Konut
24	2	235	36.KAT	Konut
25	2	236	37.KAT	Konut
26	2	237	38.KAT	Konut

27	2	245	ZEMİN KAT-1. KAT	Ticari
28	2	246	ZEMİN KAT	Ticari
29	3	12	3.KAT	Konut
30	3	21	4.KAT	Konut
31	3	38	5.KAT	Konut
32	3	39	5.KAT	Konut
33	3	50	7.KAT	Konut
34	3	78	10.KAT	Konut
35	3	128	17.KAT	Konut
36	3	209	30.KAT	Konut
37	3	210	31.KAT	Konut
38	3	234	36.KAT	Konut
39	3	235	36.KAT	Konut
40	3	236	37.KAT	Konut
41	3	238	BODRUM-ZEMİN KAT	Ticari
42	3	239	BODRUM-ZEMİN KAT	Ticari
43	3	240	BODRUM-ZEMİN KAT	Ticari
44	3	241	BODRUM-ZEMİN KAT	Ticari
45	3	242	BODRUM-ZEMİN KAT	Ticari
46	3	243	BODRUM-ZEMİN KAT	Ticari
47	3	244	BODRUM-ZEMİN KAT	Ticari
48	3	245	BODRUM-ZEMİN KAT	Ticari
49	3	246	ZEMİN KAT	Ticari
50	3	247	ZEMİN KAT-1. KAT	Ticari
51	4	45	2. BOD. -1. BOD.- ZEM.	Ticari
52	4	46	2. BOD. -1. BOD.- ZEM.	Ticari
53	4	47	2. BOD. -1. BOD.- ZEM.	Ticari
54	4	48	2. BOD. -1. BOD.- ZEM.	Ticari
55	15	58	15.NORMAL KAT	Konut
56	17	2	ZEMİN KAT	Konut
57	17	58	15.NORMAL KAT	Konut
58	18	1	ZEMİN KAT	Konut
59	18	4	1.KAT	Konut
60	18	35	1.-2. KAT	Ticari
61	18	36	1.-2. KAT	Ticari
62	18	37	1.-2. KAT	Ticari
63	18	38	1.-2. KAT	Ticari
64	18	39	1.-2. KAT	Ticari
65	20	35	2. KAT	Ticari
66	20	36	2. KAT	Ticari
67	20	37	2. KAT	Ticari

68	20	38	2. KAT	Ticari
69	21	1	ZEMİN KAT	Konut
70	22	2	ZEMİN KAT	Konut
71	23	3	1.KAT	Konut
72	24	1	ZEMİN KAT	Konut
73	28	64	10. KAT	Konut
74	31	1	1.KAT	Konut
75	31	45	2. BOD. -1. BOD.- ZEM.	Ticari
76	31	46	2. BOD. -1. BOD.- ZEM.	Ticari
77	31	47	2. BOD. -1. BOD.- ZEM.	Ticari
78	31	48	2. BOD. -1. BOD.- ZEM.	Ticari
79	32	1	ZEMİN KAT	Ticari
80	32	2	ZEMİN KAT	Ticari
81	33	4	4.BODRUM KAT	Konut
82	33	5	4.BODRUM KAT	Konut
83	33	10	2.BODRUM KAT	Konut
84	33	18	1. NORMAL KAT	Konut
85	33	45	10.NORMAL KAT	Konut
86	35	10	ZEMİN KAT	Konut
87	37	10	ZEMİN KAT	Konut
88	37	12	ZEMİN KAT	Konut
89	38	1	2.BODRUM KAT	Konut
90	50	4	2.BODRUM KAT	Konut
91	53	9	2.BODRUM KAT	Konut
92	53	11	2.-1. BODRUM KAT	Konut
93	53	16	ZEMİN-1.NORMAL KAT	Konut
94	19A	40	ZEMİN KAT	Ticari
95	19A	41	ZEMİN KAT	Ticari
96	19A	42	ZEMİN KAT	Ticari
97	19A	43	ZEMİN KAT	Ticari
98	19AK	1	2.BODRUM	Konut
99	19C	40	ZEMİN-1. BODRUM KAT	Ticari
100	19C	41	-2. KAT	Ticari
101	19C	42	-2. KAT	Ticari
102	19C	43	-1. KAT	Ticari

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 26.12.2022 tarihi itibarıyla temin edilen ve birer sureti ekte sunulan takyidat kayıtlarından hareketle rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir.

Beyanlar Hanesinde:

-Diğer (Konusu: YENİ GÜNEYPARK KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI İÇİNDE KALMAKTADIR.) Tarih: 12/10/2010 Sayı: 2550-10798 (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)

-Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. (04.01.2021 tarih, 156 yevmiye)

-BU TAŞINMAZIN MÜLKİYETİ KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR. (02.02.2018 tarih, 8996 yevmiye)

-....KM ne Çevrilmiştir. (24.03.2016 tarih, 22493 yevmiye)

-Yönetim Planı: 11/12/2014 (09.02.2015 tarih, 8258 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

-TEDAŞ LEHİNE TRAFO YERİ İÇİN 29 YILLIGINA KİRA ŞERHİ 19.09.2012 TARİH 43579 YEV (19.09.2012 tarih, 43579 yevmiye)

-99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (22/10/2014 tarihinden itibaren 99 yıl müddetle toplam 99 TLbedelle kira şerhi tesis edilmiştir) (28.10.2014 tarih, 61201 yevmiye)

-1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-) (22.04.2015 tarih, 26605 yevmiye)

-TEDAŞ LEHİNE TRAFO YERİ İÇİN 29 YILLIGINA KİRA ŞERHİ 19.09.2012 TARİH 43579 YEV (Şablon: Kira Şerhi) (.19.09.2012 tarih, 43579 yevmiye)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-Diğer İrtifak Hakkı: 29903 ada 9 ve 10 parsel lehine aynı ada 13 parsel aleyhine 159,34 m2 atık su ve yağmur suyu için irtifak hakkı (20.08.2015 tarih, 53892 yevmiye)

-Diğer İrtifak Hakkı: 9 Parsel lehine 10 Parsel Alyehine 745,78 m2 atık su ve yağmur suyu için irtifak hakkı (18.08.2015 tarih, 53092 yevmiye)

-İrtifak Hakkı: 29903 ada 9 parsel Aleyhine 10 parsel lehine otopark ve geçiş için 2189,73 m2 irtifak hakkı kurulmuştur. (07.11.2014 tarih, 63927 yevmiye)

Rehinler Hanesinde:

-ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 500.000.000.00 TL bedelle 16.05.2019 tarih, 36673 yevmiyeli ipotek kaydı.

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.

Tapu kayıtlarında belirtilen beyan notlarının Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlara olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Şerhler bölümündeki notlar, 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 taşınmazlara 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.



11.2. İmar dosyası incelemesi

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde taşınmazlara ait aşağıdaki yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır.

TADİLAT RUHSATLARI								
BLOK	TARİH	SAYI	ADA	PARSEL	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. B. SAYISI	KULLANIM AMACI
1. BLOK	12.01.2015	2-1//2015	29634	10	185,61	1	2	İŞYERİ
2-KULE BLOK	12.01.2015	2-2//2015	29634	10	36.051,74	41	247	MESKEN+ İŞYERİ
3-KULE BLOK	12.01.2015	2-3//2015	29634	10	36.051,74	41	247	MESKEN+İŞYERİ
4-FK BLOK	12.01.2015	2-4//2015	29634	10	9.443,28	15	48	MESKEN+İŞYERİ
15-F BLOK	12.01.2015	2-15//2015	29634	10	9.030,87	16	58	MESKEN
17-F BLOK	12.01.2015	2-17//2015	29634	10	10.078,74	16	58	MESKEN
18-DK BLOK	12.01.2015	2-18//2015	29634	10	7.253,27	14	39	MESKEN+İŞYERİ
19-A BLOK	12.01.2015	2-19A//2015	29634	10	8.929,21	14	43	MESKEN+İŞYERİ
19-B BLOK	12.01.2015	2-19B//2015	29634	10	26.701,49	6	56	İŞYERİ
19-C BLOK	12.01.2015	2-19C//2015	29634	10	9.139,14	14	43	MESKEN+ İŞYERİ

20-DK BLOK	12.01.2015	2-20//2015	29634	10	6.844,81	14	38	MESKEN+ İŞYERİ
21-D BLOK	12.01.2015	2-21//2015	29634	10	7.241,88	15	40	MESKEN
22-D BLOK	12.01.2015	2-22//2015	29634	10	7.241,88	15	40	MESKEN
23-F BLOK	12.01.2015	2-23//2015	29634	10	8.998,18	15	58	MESKEN
24-D BLOK	12.01.2015	2-24//2015	29634	10	7.241,88	15	40	MESKEN
25-G BLOK	12.01.2015	2-25//2015	29634	10	9.042,94	16	69	MESKEN
28-EB BLOK	12.01.2015	2-28//2015	29634	10	7.110,80	13	67	MESKEN
30-EB BLOK	12.01.2015	2-30//2015	29634	10	7.112,77	13	67	MESKEN
31-FK BLOK	12.01.2015	2-31//2015	29634	10	9.442,94	15	48	MESKEN+İŞYERİ
32- KÖPRÜ	12.01.2015	2-32//2015	29634	10	449,23	1	2	İŞYERİ
33-B BLOK	12.01.2015	2-33//2015	29634	10	13.029,78	17	47	MESKEN
34-A BLOK	12.01.2015	2-34//2015	29634	10	11.776,66	17	51	MESKEN
35-A BLOK	12.01.2015	2-35//2015	29634	10	11.776,66	17	51	MESKEN
36-A BLOK	12.01.2015	2-36//2015	29634	10	11.776,66	18	51	MESKEN
37-A BLOK	12.01.2015	2-37//2015	29634	10	11.776,66	18	51	MESKEN
38-B BLOK	12.01.2015	2-38//2015	29634	10	12.994,08	16	94	MESKEN
49-B BLOK	12.01.2015	2-49//2015	29634	10	12.994,08	17	94	MESKEN
50-A BLOK	12.01.2015	2-50//2015	29634	10	11.776,66	17	51	MESKEN
51-A BLOK	12.01.2015	2-51//2015	29634	10	11.776,66	17	51	MESKEN
52-A BLOK	12.01.2015	2-52//2015	29634	10	11.776,66	17	51	MESKEN
53-B BLOK	12.01.2015	2-53//2015	29634	10	13.029,78	17	47	MESKEN

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATLARI

BLOK	TARİH	SAYI	ADA	PARSEL	ALAN (m²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. B. SAYISI	KULLANIM AMACI
1. BLOK	19.03.2019	35-1	29634	10	185,61	1	1	OFİS İŞYERİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ

BLOK	TARİH	SAYI	ADA	PARSEL	ALAN (m²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. B. SAYISI	KULLANIM AMACI
2-KULE BLOK	10.05.2019	22	29634	10	36.051,74	41	247	MESKEN+ İŞYERİ
3-KULE BLOK	12.04.2017	3	29634	10	36.051,74	41	247	MESKEN+İŞYERİ
4-FK BLOK	8.08.2016	12/1	29634	10	9.443,28	15	48	MESKEN+İŞYERİ
15-F BLOK	3.12.2015	10/8	29634	10	9.030,87	16	58	MESKEN
17-F BLOK	3.12.2015	10/10	29634	10	10.078,74	16	58	MESKEN
18-DK BLOK	8.08.2016	12/2	29634	10	7.253,27	14	39	MESKEN+İŞYERİ
19-A BLOK	8.08.2016	12/3	29634	10	8.929,21	14	43	MESKEN+İŞYERİ
19-B BLOK	6.10.2015	7/2015	29634	10	26.701,49	6	56	İŞYERİ
19-C BLOK	8.08.2016	12/4	29634	10	9.139,14	14	43	MESKEN+ İŞYERİ
20-DK BLOK	8.08.2016	12/5	29634	10	6.844,81	14	38	MESKEN+ İŞYERİ
21-D BLOK	19.04.2016	37/5	29634	10	7.241,88	15	40	MESKEN
22-D BLOK	19.04.2016	37/6	29634	10	7.241,88	15	40	MESKEN
23-F BLOK	19.04.2016	37/7	29634	10	8.998,18	15	58	MESKEN
24-D BLOK	19.04.2016	37/8	29634	10	7.241,88	15	40	MESKEN
25-G BLOK	19.04.2016	37/9	29634	10	9.042,94	16	69	MESKEN

28-EB BLOK	19.04.2016	37/11	29634	10	7.110,80	13	67	MESKEN
30-EB BLOK	19.04.2016	37/12	29634	10	7.112,77	13	67	MESKEN
31-FK BLOK	8.08.2016	12/6	29634	10	9.442,94	15	48	MESKEN+İŞYERİ
32- KÖPRÜ	19.04.2016	37/14	29634	10	449,23	1	2	İŞYERİ
33-B1 BLOK	3.12.2015	10/11	29634	10	13.029,78	17	47	MESKEN
34-A BLOK	3.12.2015	10/12	29634	10	11.776,66	17	51	MESKEN
35-A BLOK	3.12.2015	10/13	29634	10	11.776,66	17	51	MESKEN
36-A BLOK	3.12.2015	10/14	29634	10	11.776,66	18	51	MESKEN
37-A BLOK	3.12.2015	10/15	29634	10	11.776,66	18	51	MESKEN
38-B2 BLOK	3.12.2015	10/16	29634	10	12.994,08	16	94	MESKEN
49-B2 BLOK	19.04.2016	37/19	29634	10	12.994,08	17	94	MESKEN
50-A BLOK	19.04.2016	37/20	29634	10	11.776,66	17	51	MESKEN
51-A BLOK	19.04.2016	37/21	29634	10	11.776,66	17	51	MESKEN
52-A BLOK	19.04.2016	37/22	29634	10	11.776,66	17	51	MESKEN
53-B BLOK	19.04.2016	37/23	29634	10	13.029,78	17	47	MESKEN

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)

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu projenin yapı denetim ile ilgili işleri; Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı tarafından yapılmıştır. (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 taşınmazlar 17.05.2018 tarihinde Ticaret Şirketlerinin Ayni Sermaye Konulması işleminden Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetine geçmiş olup bu tarihten sonra herhangi bir alım-satım işlemi bulunmamaktadır. Herhangi bir hukuki değişim yaşanmamıştır.

11.5.2.Belediye Bilgileri

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

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 taşınmazların bulunduğu bloklara ait enerji verimlilik sertifikaları mevcut olup aşağıdaki tabloda detayları belirtilmiştir.

ENERJİ KİMLİK BELGELERİ				
BLOK	VERİLİŞ TARİHİ	SON GEÇERLİLİK TARİHİ	NUMARASI	SINIFI
2	07.05.20219	7.05.2029	Y23068E73A4F3	C
3	13.05.2015	13.05.2025	S3431CBA13267	B
4	13.05.2015	13.05.2025	S3421E8C7D318	C
5	21.04.2015	21.04.2025	S34E04CB93A13	B
6	26.04.2015	26.04.2025	S34C22C4D511	C
7	21.04.2015	21.04.2025	S3499B4107A34	C
8	26.04.2015	26.04.2025	S3430C06B179C	C
9	26.04.2015	26.04.2025	D34033DB34585	C
10	26.04.2015	26.04.2025	S34500393AD5F	C
11	11.05.2015	11.05.2025	S348A13E66EF4	C
12	21.04.2015	21.04.2025	S34D2C33C6248	C
13	26.04.2015	26.04.2025	S3445CA06193E	C
14	21.04.2015	21.04.2025	S348D27023AFE	C
15	26.04.2015	26.04.2025	S342069B26661	C
16	26.04.2015	26.04.2025	S34B5D14E7C94	C
17	26.04.2015	26.04.2025	S3478E0B693A4	C
18	13.05.2015	13.05.2025	S34BE768599FC	B
19-A	13.05.2015	13.05.2025	S3409C8EE709E	C
19-C	13.05.2015	13.05.2025	S49A7327AD56	C
20	13.05.2015	13.05.2025	S34646BE96CB1	B
21	26.04.2015	26.04.2026	S3405BE65BAE6	C
22	26.04.2015	26.04.2025	S3479A05D309B	C
23	26.04.2015	26.04.2025	S24B798D5D1E9	C
24	26.04.2015	26.04.2025	S3461365BC871	C
25	21.04.2015	21.04.2025	S341833036D2E	C
26	21.04.2015	21.04.2025	S3445D823D984	B
27	26.04.2015	26.04.2025	S3426832057AA	C
28	11.05.2015	11.05.2025	S34B7C8414991	C
29	11.05.2015	11.05.2025	S34B59E44A805C	C
30	11.05.2015	11.05.2025	S348E96369E96	C
31	13.05.2015	13.05.2025	S34ECE02337DC	B
32	13.05.2015	13.05.2025	S34E5BC15574A	C
33	3.05.2015	3.05.2025	S34B1ADB4CC84	C
34	8.04.2015	8.04.2025	S343CC5B7D907	B
35	8.04.2015	8.04.2025	S34EDC8809C98	B
36	8.04.2015	8.04.2025	S344C636B581F	B
37	8.04.2015	8.04.2025	S348A6B013D53	B
38	3.05.2015	3.05.2025	S3407E0D3BD3B	C
39	5.04.2015	5.04.2025	S349CDE9B9C3A	C
40	8.04.2015	8.04.2025	S34E24527A6C9	C
41	8.04.2015	8.04.2025	S3493B254EEF0	C
42	5.04.2015	5.04.2025	S34067823890E	C
43	8.04.2015	8.04.2025	S34AB52E6ECBE	C
44	8.04.2015	8.04.2025	S34C3698565A6	C
45	8.04.2015	8.04.2025	S3461D1EA91C0	C
46	8.04.2015	8.04.2025	S34C0AABB8587	C
47	8.04.2015	8.04.2025	S34C2E3EA8802	C
48	8.04.2015	8.04.2025	S341B27C9829D	C
49	3.05.2015	3.05.2028	S340C7A14B121	C
50	8.04.2015	8.04.2025	S34B8095DA5DA	B
51	10.04.2015	10.04.2025	S34205ADACA62	B
52	9.04.2015	9.04.2025	S34DADB07918F	B
53	3.05.2015	3.05.2025	S34A60289729F	C

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 bloklar arasında yalnızca 1. Blok inşa edilmemiştir. Bloğa ait 19.03.2019 tarih 35-1 sayılı isim değişikliği yapı ruhsat belgesi mevcut olup 19.03.2024 tarihine kadar geçerlilik süresi bulunmaktadır.

11.5.6. Proje Bilgileri

Sinpaş Altınoran Projesi, 148.666 m² yüzölçümlü 29634 ada, 10 parsel üzerinde 2 adet kule bloğu, farklı yüksekliklerde konut blokları, konut + ticari bloklar, ticari blok ve AVM bloğu yer almakta olup toplam 55 adet bloktan oluşmaktadır. Projede toplam konut sayısı 2.647, ticari ünite sayısı 104 adet olmak üzere toplam bağımsız bölüm sayısı 2.751 adettir. Mahallinde Kule, Kent Rezidance, Göl Evleri, Turkuaz Evleri, Panaroma Evleri ve Vadi Evleri blokları olarak isimlendirilmiştir. Bloklar farklı tiplerde olup farklı kat sayılarına ve bağımsız bölümlere sahiptirler. Proje bünyesinde yer alan eğitim tesisi binası 29634 ada 9 parselde, teleferik, kayak pisti, macera parkı 29634 ada 7 ve 8 parsellerde konumludur.

Proje bünyesinde güvenlik, spor sahaları, yüzme havuzu, yürüyüş koşu parkuru, meydan ve Skywalk, yürüme yolları, buz pateni pisti, teleferik, kayak pisti, Altınoran çarşı ve Starium AVM gibi zengin sosyal donatılar bulunmaktadır. Proje tamamlanmış olup oturma 2014 yılı itibarıyla başlamıştır. Sitede doluluk oranı yaklaşık olarak %80 seviyesindedir.

12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, İlkbahar Mahallesi, Güneypark Küme Evleri Caddesi üzerinde yer alan 148.666,00 m² yüzölçümüne sahip 29634 ada, 10 parselde yer alan Sinpaş Altınoran projesi bünyesindeki 62 adet konut ve 40 adet ticaret nitelikli bağımsız bölümlerdir.

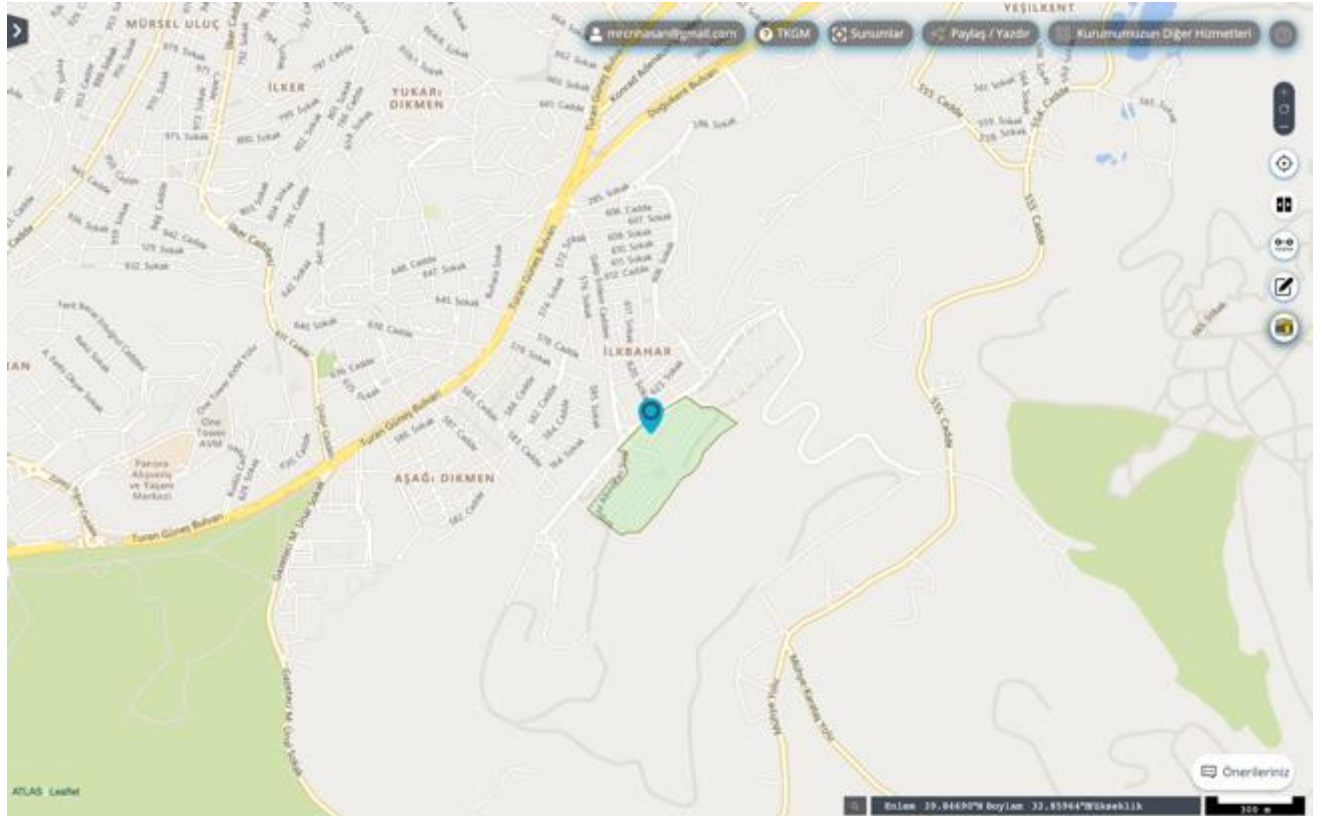
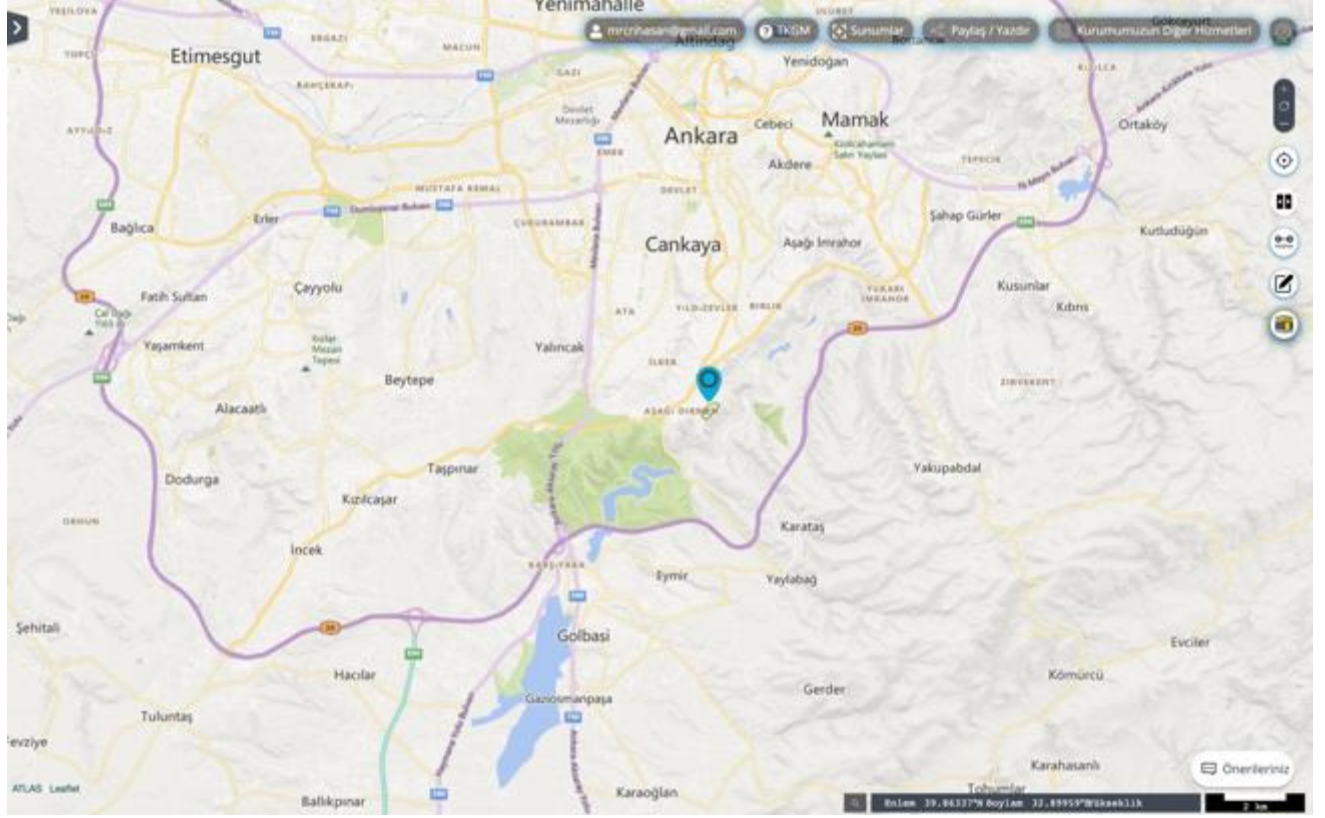
Vaziyet planına göre parsel üzerinde ayrıık ya da bitişik nizamalarda inşa edilmiş ticaret ve rezidans ve ofis ünitelerinden oluşan 53 adet blok yapı yer almaktadır.

Karma kullanım özelliğine sahip Sinpaş Altınoran projesinde; dükkan ve konut üniteleri yer almaktadır. Proje bünyesinde Kule residancelar, kent residence, göl evleri, turkuaz evleri, panorama evleri, vadi evleri olarak farklı konseptlerde imal edilmiş bloklar bulunmaktadır. Proje ortasında yapay su kanalları inşa edilmek sureti ile projeye görsellik katılmıştır. Ayrıca Skywalk, kayak pisti, macera parkı gibi çeşitli sosyal aktivite alanları mevcuttur.

Taşınmazlara, İlkbahar Mahallesi Ankara merkeze Turan Güneş Bulvarı kullanılarak ulaşılabilir. Galip Erdem Caddesi ile Turan Güneş Bulvarı kesişiminden Galip Erdem Caddesi üzerinden yaklaşık 600 m. gidildikten sonra sağ tarafta konu taşınmazların bulunduğu siteye ulaşılır. Taşınmazların çevresinde çok sayıda 8 - 10 katlı yapı, yaşı 10 - 25 aralığında olan yapılar ve çok sayıda inşa halindeki yapılar bulunmaktadır.

Bölgenin alt yapısı tam olup ulaşım imkanları kolaydır. Taşınmazların önünde yer alan Galip Erdem Caddesi'nden toplu taşıma araçları geçmektedir. Taşınmazların yakınında eğitim tesisleri, dini tesisler, semt pazarı, marketler ve çok sayıda sosyal donatı alanları mevcuttur. Taşınmazların konumlandığı bölge Ankara'nın güneybatısında yer almakta olup İlkbahar Mahallesi sınırında bulunmaktadır.

Taşınmazlara çok yakın konumda 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, Sinpaş Marina Ankara ve Portoran projeleri de aynı lokasyon içerisinde yer almaktadır. Bölge orta üst ve üst gelir gruplarına hitap etmektedir. Bölgede yapılan projelerle gelişme potansiyeli artmaktadır.



Konum Krokileri



Uydu Krokileri

12.2. Bölge analizi

12.2.1. Ankara İli:

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

Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızla artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım-



haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır.

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

Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Gölbaşı, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır. Ankara'nın 2021 yılı itibari ile (TUIK verileri) adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre toplam nüfusu 5.747.325 dir. Bu nüfusun 949.265 kişisi Çankaya ilçesinde bulunmaktadır. Ankaranın TUIK verilerine göre yıllık nüfus artış oranı ise %1,48'dir.

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 949.265 kişi (%77) yaşamaktadır. Çankaya'nın nüfusu 2021 yılında %16,52 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. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

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, Rusya-Ukrayna arasında yaşanan savaşın yaratmış olduğu enerji krizinden ve Amerika ile Çin arasındaki Ticari çekişmeden kaynaklandığı söylenebilir.

Bazı Ülkelerin 2022 ve 2023 yılların Büyüme Oranları Tahminleri

Ülke	2022	2023
Çin	3.2	4.7
ABD	1.5	0.5
Rusya	-5,5	-4.5
Suudi Arabistan	9.9	6
Fransa	2.6	0.5
Almanya	1.2	-0.7
İtalya	3.4	0.4
Japonya	1.6	1.4
Meksika	2.1	1.5
İspanya	4.4	1.5
İngiltere	3.4	0
Türkiye	5.4	3
Brezilya	2.5	0.8
Kanada	3.4	1.5
Güney Afrika	1.7	1.1
Arjantin	3.6	0.4
Hindistan	6.9	5.7

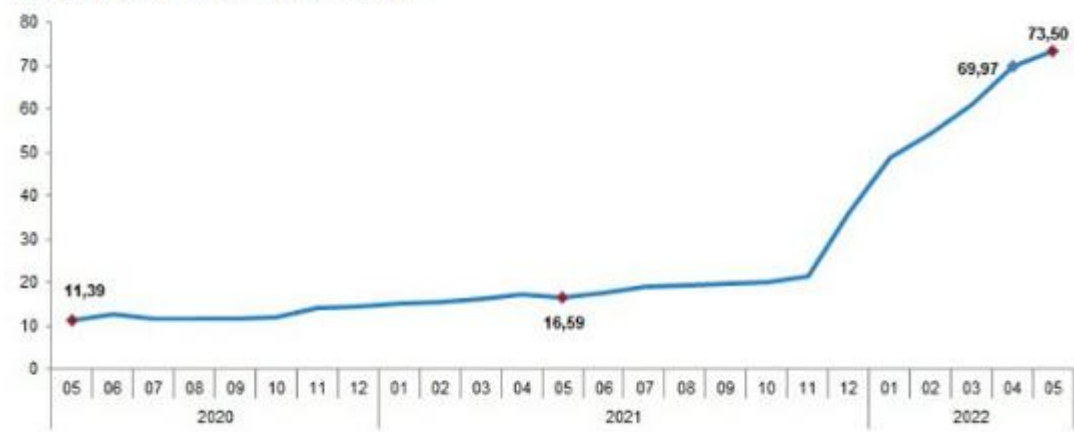
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2021 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 21. 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 %12,8, 2021 yılında %13,58 oranında gerçekleşmiştir. 2022 yılı Mayıs ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre 73,50 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %2,98 dir.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Mayıs 2022

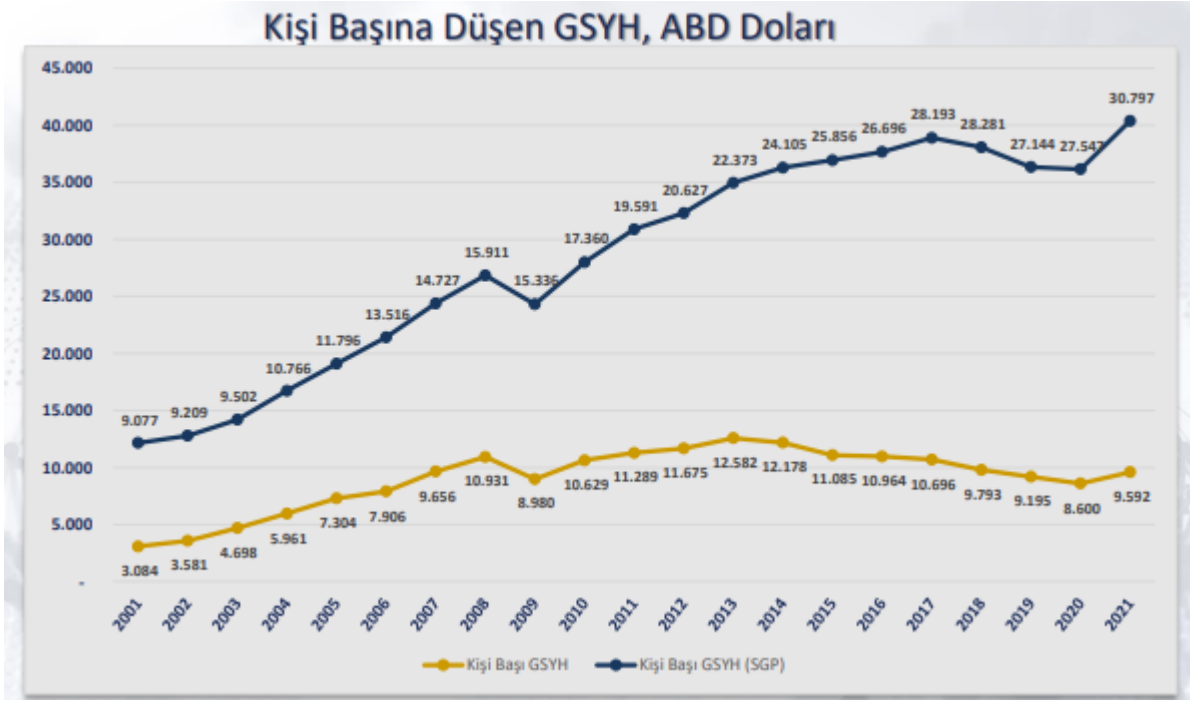


Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2022 yılı Nisan ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %11,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı bir önceki aya göre 65 bin kişi artmıştır. İstihdam edilenlerin sayısı 2022 yılı Nisan döneminde, bir önceki aya göre 408 bin kişi artarak 30 milyon 371 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %47,1 oldu.

Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında ise %82 olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılı Mayıs ayı itibariyle 12 aylık cari işlemler açığı 2.737.000.000 USD olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



Temel Ekonomik Göstergeler

	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9	1,9	11,4
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.759	4.312	5.048	7.249
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777,5	867	869	859	797	759,3	717,1	807,1
NÜFUS, Bin Kişi	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.085	10.964	10.696	9.793	9.195	8.600	9.592
İHRACAT (GTS, F.O.B.), Milyon \$	-	-	151	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,3
İHRACAT(GTS)/GSYH, %	-	-	17,4	17,2	19,1	22,2	23,8	23,7	28,1
İTHALAT (GTS, C.I.F.), Milyon \$	-	-	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5	271,4
İTHALAT(GTS)/GSYH, %	-	-	24,6	23,3	27,8	29,0	27,7	30,6	33,8
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% GTS)	-	-	70,7	73,8	68,9	76,6	86	77,3	83
BEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2	29,8	10,2	20,8
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1	9,1	19,1	13,8	11	12,5	9,6	7,8	14,1
CARİ İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,8	-2,7	0,7	-5,0	-1,9
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %		46,5	51,3	52	52,8	53,2	53	49,3	51,4
İSSİZLİK ORANI, %		11,1	10,3	10,9	10,9	11	13,7	13,2	12
İSTİHDAM ORANI, %		41,3	46	46,3	47,1	47,4	49,7	42,8	45,2
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)		8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2	12,28	19,6

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)



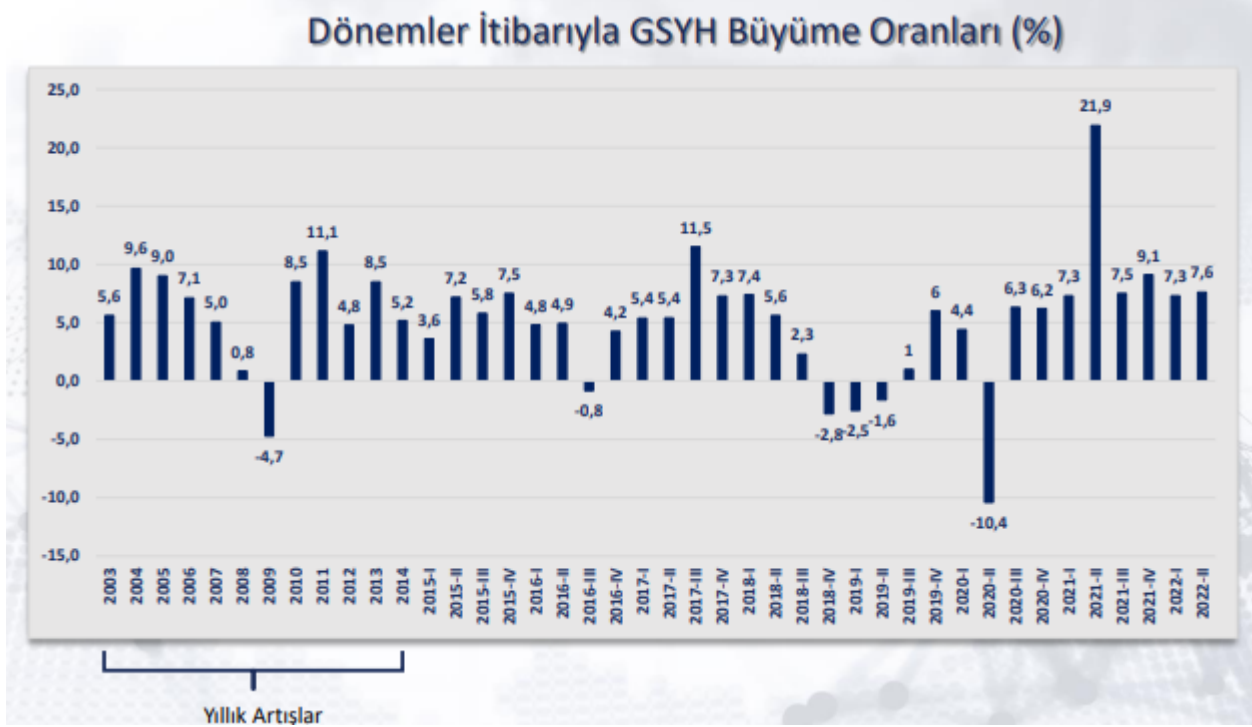
2022/1269



Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2022'nin ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %7,6 oranında büyümüştür.

2003-2021 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,5 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

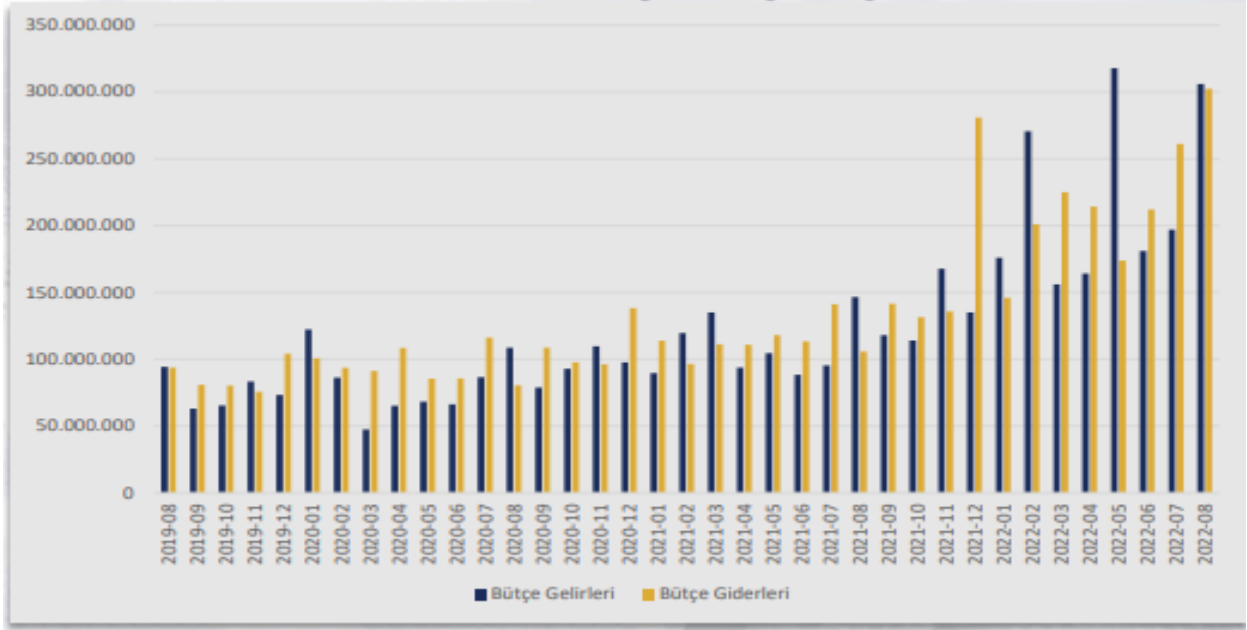
2021-2022 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2021	6,1	5,3	5,7	4,6	4,7	8,9	8,1	1,6
	2022	3,2	2,6	2,3	1,7	-6,0	7,4	3,3	1,7
	2023	2,9	1,2	1,0	1,1	-3,5	6,1	4,6	1,7
OECD	2021	5,8	5,2	5,7	4,9	4,7	8,7	8,1	1,7
	2022	3,0	3,1	1,5	2,5	-5,5	6,9	3,2	1,6
	2023	2,2	0,3	0,5	0,8	-4,5	5,7	4,7	1,4
Dünya Bankası	2021	5,7	5,4	5,7	4,6	4,7	8,7	8,1	1,7
	2022	2,9	2,5	2,5	1,5	-8,9	7,5	4,3	1,7
	2023	3,0	1,9	2,4	0,8	-2,0	7,1	5,2	1,3

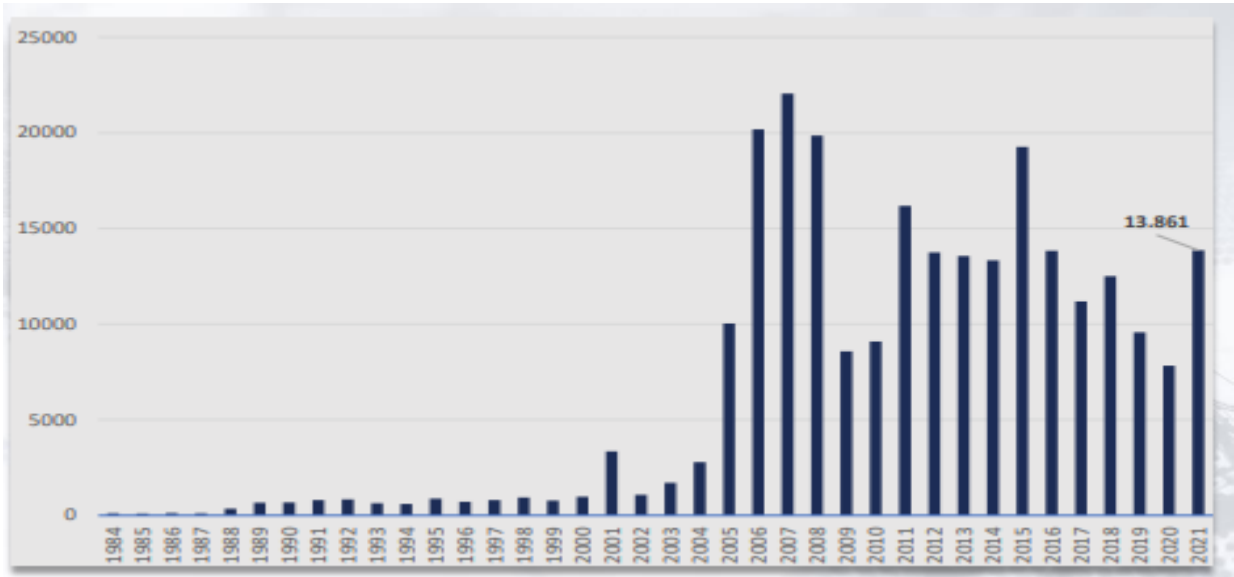
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2022 yılı Ağustos ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 305,9 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 302,3 milyar TL olmuş ve bütçe 3,6 milyar TL fazla vermiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)

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.

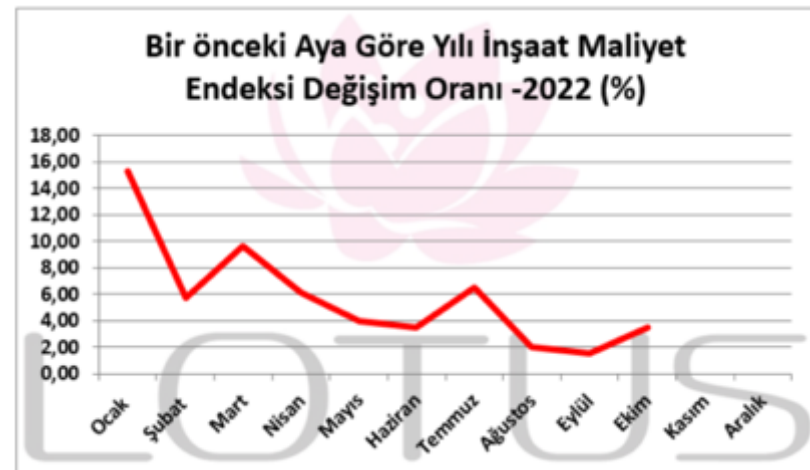
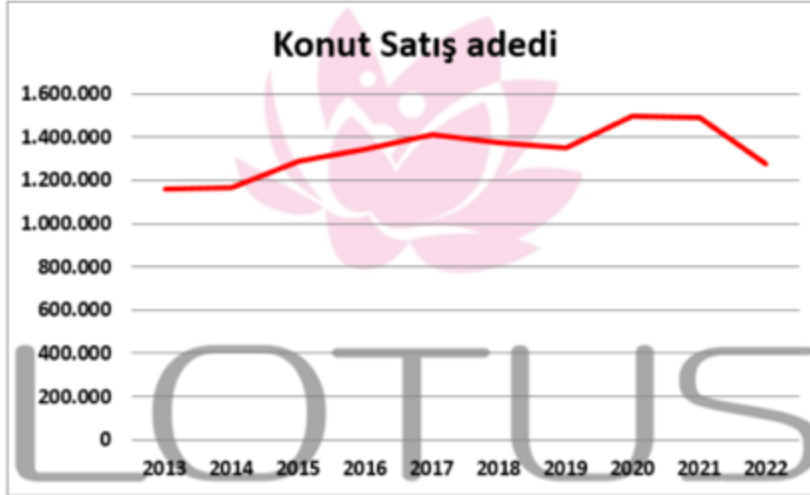
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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.



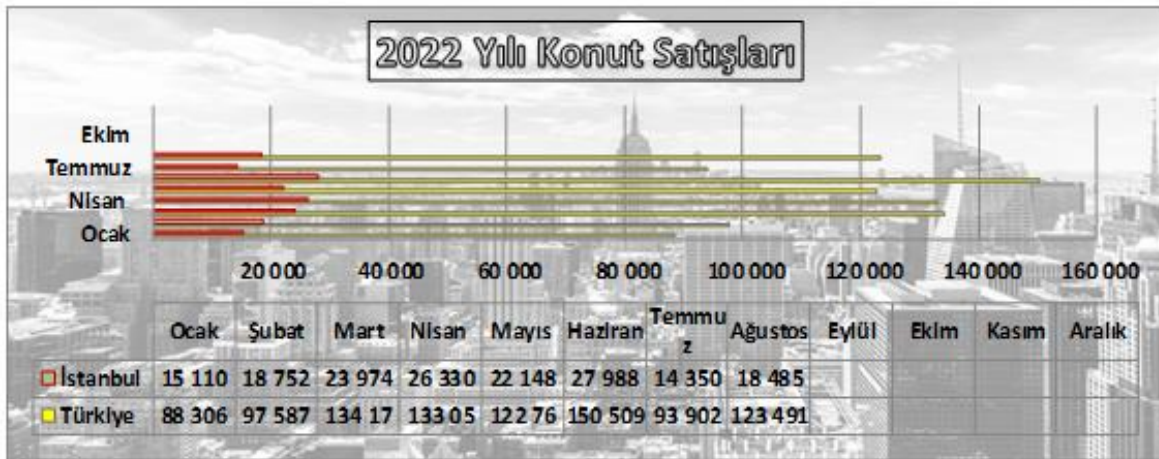
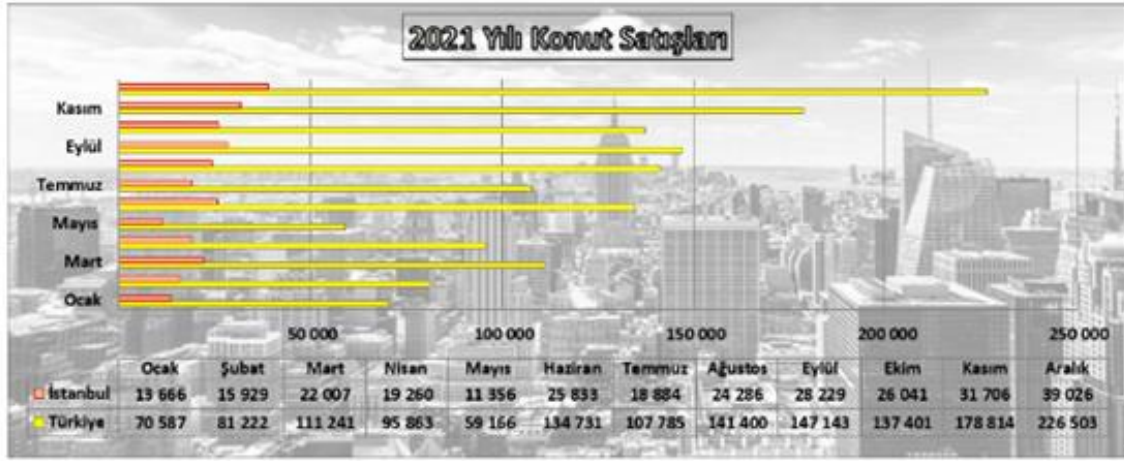
Kaynak: TÜİK, 2022 yılı verisi 10 aylıktır.

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. 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 fiyatların yükselmesine sebep olmuştur. Ayrıca yabancılara yapılan satışlar bölgesel fiyat artışlarına yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin düşük tutulduğu, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinde geçmekteyiz.

	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m²)**
	507,6 (%173,8)	540,2 (%172,8)	501,1 (%174,6)	13936,2 ₺
	470,6 (%200,1)	511,5 (%208,9)	471,3 (%202,1)	22590,0 ₺
	490,1 (%181,0)	607,4 (%192,4)	481,8 (%182,2)	9944,6 ₺
	515,4 (%162,2)	541,3 (%170,1)	506,8 (%160,6)	16231,1 ₺

Temmuz 2022 Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar (Kaynak TCMB)



Kaynak: TÜİK

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- İnşaat maliyetlerinde görülen artışlar,
- Son dönemde gayrimenkul fiyatlarında görülen hızlı artış.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Döviz kurunun yükselmesi ile yabancı turistler için ülkemizdeki tesislerin cazibesinin artması,
- Turizm sektöründe son dönemde yaşanan ivmelenme.

13. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	B.A.K
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık/Blok
YAPININ YAŞI	10
KAT ADEDİ	Bkz. Açıklamalar
KULLANIM ALANI	Bkz. Açıklamalar
ELEKTRİK	Şebeke
SU	Şebeke
KANALİZASYON	Şebeke
SU DEPOSU	Var
HİDROFOR	Var
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
JENERATÖR	Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	Mevcut (Doğalgaz)
ASANSÖR	Mevcut
GÜVENLİK/KAMERA SİSTEMİ	Mevcut /Mevcut
PARK YERİ	Açık - Kapalı Otopark Mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	"Satılabilirlik" özelliğine sahiptirler.

14. AÇIKLAMALAR

Sinpaş Altınoran Projesi:

- Sinpaş Altınoran Projesi, 148.666 m² yüzölçümlü 29634 ada, 10 parselde yer almaktadır.
- Parsel herhangi bir geometrik şekle sahip olmayıp oldukça eğimli arazi yapısına sahiptir.
- Parsel kuzeybatı yönünde Galip Erdem Caddesine cepheli, kuzeydoğu yönünde Güneypark Sitesine, güneybatı yönünde inşası devam eden Portoran Sitesine, güneydoğu yönünde komşu parsellere ve ilerisinde kayak merkezine ve İmrahor deresine cephelidir.
- Parsel üzerinde yer alan Sinpaş Altınoran projesi tamamlanmış olup oturma 2014 yılında başlamıştır.
- Proje bünyesindeki 1. blok (Yıldız Blok) inşa edilmemiştir.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.
- Sinpaş Altınoran Projesi bünyesinde, 148.666 m² alan üzerinde 2 adet kule bloğu, farklı yüksekliklerde konut blokları, konut + ticari bloklar, ticari blok ve AVM bloğu yer almakta olup toplam 55 adet bloğu mevcuttur.
- Proje bünyesinde toplam konut sayısı 2.647, ticari ünite sayısı 104 adet olmak üzere toplam bağımsız bölüm sayısı 2.751 adettir.
- Yerinde Kule, Kent Rezidance, Göl Evleri, Turkuaz Evleri, Panaroma Evleri ve Vadi Evleri blokları olarak isimlendirilmiştir. Bloklar farklı tiplerde olup ve farklı kat sayılarına ve bağımsız bölümlere sahiptirler.
- Değerleme konusu bağımsız bölümler 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 daire tiplerinden ve brüt kullanım alanı 79 ile 241 m² arasında değişkenlik gösteren farklı tiplerdedir.
- Peyzaj düzenlenmesi yapılmıştır.
- Değerleme konusu 102 adet bağımsız bölüme (62 adet konut, 40 adet ticari ünite) ait kat, kullanım alanları ve tipleri fiyatlandırma tablosunda sunulmuştur.
- Proje bünyesindeki sosyal donatılar;
 - Spor Merkezi
 - Etkinlik Meydanı
 - Altınoran Çarşısı
 - Starium AVM
 - Aile Sağlığı Merkezi
 - Eğitim Tesisi
 - Spor sahaları
 - Çocuk oyun alanları
 - Skywalk
 - Su kıyısı yürüme yolları
 - Kıyı bahçesi
 - Vadi manzaralı yüzme havuzu
 - Buz pateni pisti
 - Teleferik, kayak pisti
 - Kafe – Restoran
 - Kameralı güvenlik

- Projesine göre;
 - **1. Blok (Yıldız Blok)**'ta yer alan 1 adet dükkan tek katlı olup 1 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (1 adet işyeri) (1. Blok inşa edilmemiştir.)
 - **2-Kule Blok** 1 bodrum, 1 zemin, 40 adet normal katından oluşmakta olup 247 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (237 konut, 10 adet işyeri)
 - **3-Kule Blok** 1 bodrum, 1 zemin, 40 adet normal katından oluşmakta olup 247 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (237 konut, 10 adet işyeri)
 - **4-FK Blok** 2 bodrum, 1 zemin, 12 adet normal katından oluşmakta olup 48 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (44 konut, 4 adet işyeri)
 - **5-G Blok** 1 zemin, 15 adet normal katından oluşmakta olup 73 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (73 adet konut)
 - **6-D Blok** 1 bodrum, 1 zemin, 14 adet normal katından oluşmakta olup 42 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (42 adet konut)
 - **7-G Blok** 1 zemin, 15 adet normal katından oluşmakta olup, 73 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (73 adet konut)
 - **8-H Blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 adet normal katından oluşmakta olup 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (12 adet konut)
 - **9-H Blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 adet normal katından oluşmakta olup 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (12 adet konut)
 - **10-H Blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 adet normal katından oluşmakta olup 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (12 adet konut)
 - **11-EA Blok** 1 bodrum, 1 zemin, 11 adet normal katından oluşmakta olup 66 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (66 adet konut)
 - **12-G Blok** 1 zemin, 13 adet normal katından oluşmakta olup 63 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (63 adet konut)
 - **13-D Blok** 1 zemin, 13 adet normal katından oluşmakta olup 38 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (38 adet konut)
 - **14-G Blok** 1 zemin, 14 adet normal katından oluşmakta olup 69 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (69 adet konut)
 - **15 F Blok** 1 zemin, 15 adet normal katından oluşmakta olup 58 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (58 adet konut)
 - **16 D Blok** 1 zemin, 14 adet normal katından oluşmakta olup 40 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (40 adet konut)
 - **17 F Blok** 1 zemin, 15 adet normal katından oluşmakta olup 58 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (58 adet konut)
 - **18 DK Blok** 1 zemin, 13 adet normal katından oluşmakta olup 39 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (34 adet konut, 5 adet işyeri)
 - **19 A Blok** 2 bodrum, 1 zemin, 10 adet normal katından oluşmakta olup 43 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (39 adet konut, 4 adet işyeri)

- **19 B Blok** 5 bodrum, 1 zemin, 4 adet normal katından oluşmakta olup 56 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (56 adet işyeri)
- **19 C Blok** 2 bodrum, 1 zemin, 10 adet normal katından oluşmakta olup 43 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (39 adet konut, 4 adet işyeri)
- **20 DK Blok** 1 zemin, 13 adet normal katından oluşmakta olup 40 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (34 adet konut, 4 adet işyeri)
- **21 D Blok** 1 zemin, 14 adet normal katından oluşmakta olup 40 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (40 adet konut)
- **22 D Blok** 1 zemin, 14 adet normal katından oluşmakta olup 40 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (40 adet konut)
- **23 F Blok** 1 zemin, 15 adet normal katından oluşmakta olup 58 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (58 adet konut)
- **24 D Blok** 1 zemin, 14 adet normal katından oluşmakta olup 40 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (40 adet konut)
- **25 G Blok** 1 zemin, 15 adet normal katından oluşmakta olup 69 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (69 adet konut)
- **26 G Blok** 1 zemin, 13 adet normal katından oluşmakta olup 63 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (63 adet konut)
- **27 F Blok** 1 zemin, 13 adet normal katından oluşmakta olup 54 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (54 adet konut)
- **28 EB Blok** 2 bodrum, 1 zemin, 11 adet normal katından oluşmakta olup 67 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (67 adet konut)
- **29 EC Blok** 2 bodrum, 1 zemin, 11 adet normal katından oluşmakta olup 66 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (66 adet konut)
- **30 EB Blok** 2 bodrum, 1 zemin, 11 adet normal katından oluşmakta olup 67 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (67 adet konut)
- **31 FK Blok** 2 bodrum, 1 zemin, 12 adet normal katından oluşmakta olup 48 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (44 adet konut, 4 adet işyeri)
- **32 Köprü Blok** 1 zemin katından oluşmakta olup 2 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (2 adet işyeri)
- **33-B Blok** 5 bodrum, 1 zemin, 11 normal katından oluşmakta olup 47 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (47 adet konut)
- **34-A Blok** 3 bodrum, 1 zemin, 13 normal katından oluşmakta olup 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (51 adet konut)
- **35-A Blok** 3 bodrum, 1 zemin, 13 normal katından oluşmakta olup 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (51 adet konut)
- **36-A Blok** 3 bodrum, 1 zemin, 14 normal katından oluşmakta olup 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (51 adet konut)
- **37-A Blok** 3 bodrum, 1 zemin, 14 normal katından oluşmakta olup 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (51 adet konut)

- **38-B2 Blok** 2 bodrum, 1 zemin, 13 normal katından oluşmakta olup 94 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (94 adet konut)
- **39 C Blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (12 adet konut)
- **40 C Blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (12 adet konut)
- **41 C Blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (12 adet konut)
- **42 C Blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (12 adet konut)
- **43 C Blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (12 adet konut)
- **44-C Blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (12 adet konut)
- **45-C Blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (12 adet konut)
- **46-C Blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (12 adet konut)
- **47-C Blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (12 adet konut)
- **48-C Blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (12 adet konut)
- **49-B2 Blok** 2 bodrum, 1 zemin, 14 normal katından oluşmakta olup 94 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (94 adet konut)
- **50-A Blok** 3 bodrum, 1 zemin, 13 normal katından oluşmakta olup 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (51 adet konut)
- **51-A Blok** 3 bodrum, 1 zemin, 13 normal katından oluşmakta olup 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (51 adet konut)
- **52-A Blok** 3 bodrum, 1 zemin, 13 normal katından oluşmakta olup 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (51 adet konut)
- **53-B1 Blok** 5 bodrum, 1 zemin, 11 normal katından oluşmakta olup 47 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (47 adet konut)

BLOK	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI
1. BLOK	185,61	1	1
2-KULE	36.051,74	42	247
3-KULE	36.051,74	42	247
4-FK BLOK	9.443,28	15	48
5-G BLOK	9.595,93	16	73
6-D BLOK	7.176,31	16	42
7-G BLOK	9.595,67	16	73
8-H BLOK	2.967,55	7	12
9-H BLOK	3.029,36	7	12
10-H BLOK	2.967,55	7	12
11-EA BLOK	7.108,58	13	66
12-G BLOK	8.337,59	14	63
13-D BLOK	6.607,42	14	38
14-G BLOK	9.068,56	15	69
15-F BLOK	9.030,87	16	58
16-D BLOK	6.685,98	15	40
17-F BLOK	10.078,74	16	58
18-DK BLOK	7.253,27	14	39
19-A BLOK	8.929,21	13	43
19-B BLOK	26.701,49	10	56
19-C BLOK	9.139,14	13	43
20-DK BLOK	6.844,81	14	38
21-D BLOK	7.241,88	15	40
22-D BLOK	7.241,88	15	40
23-F BLOK	8.998,18	16	58
24-D BLOK	7.241,88	15	40
25-G BLOK	9.042,94	16	69
26-G BLOK	8.339,81	14	63
TOPLAM İNŞAAT ALANI			

BLOK	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI
27-F BLOK	8.266,70	14	54
28-EB BLOK	7.110,80	14	67
29-EC BLOK	7.012,95	14	66
30-EB BLOK	7.112,77	14	67
31-FK BLOK	9.442,94	15	48
32-KÖPRÜ BLOK	449,23	1	2
33-B BLOK	13.029,78	17	47
34-A BLOK	11.776,66	17	51
35-A BLOK	11.776,66	17	51
36-A BLOK	11.776,66	18	51
37-A BLOK	11.776,66	18	51
38-B BLOK	12.994,08	16	94
39-C BLOK	3.263,52	7	12
40-C BLOK	3.263,52	7	12
41-C BLOK	3.263,52	7	12
42-C BLOK	3.263,52	7	12
43-C BLOK	3.263,52	7	12
44-C BLOK	3.263,52	7	12
45-C BLOK	3.263,52	7	12
46-C BLOK	3.263,52	7	12
47-C BLOK	3.263,52	7	12
48-C BLOK	3.263,52	7	12
49-B2 BLOK	12.994,08	17	94
50-A BLOK	11.776,66	17	51
51-A BLOK	11.776,66	17	51
52-A BLOK	11.776,66	17	51
53-B1 BLOK	13.029,78	17	47
487.471,90			

15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

Sinpaş Altınoran projesi bünyesindeki taşınmazların konumları, ulaşım kabiliyeti, parselin mevcut imar durumu, bulundukları bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında Dükkan + Ofis + Residence olarak karma kullanım fonksiyonunda devam etmesinin en uygun kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

16. 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, - İskân belgelerinin bulunuyor olması, - Her türlü altyapısal ve teknik imkânları 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
- İmarlı sahalarda proje geliştirilebilecek alanların bulunması, - Gelişmekte olan bir bölgede yer alması.	- Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi,

17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

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

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

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

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

17.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi

gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

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

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, 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 sayısalılaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

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

17.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği

yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

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

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

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

Yukarıda 60.2 nolu maddede 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 gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

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

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını)

ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

17.3. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı 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 "çeşitlendirmeyele giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

18. FİYATLANDIRMA

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

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 taşınmazların Pazar değerinin tespitinde "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**" kullanılmıştır.

18.1. 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 taşınmazlar 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.

Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyükölük)	Emsalin Durumu (Yaş/İnşai Kalite)	Yüzdelik Oranlar
Çok Kötü	Çok Büyük	Çok Eski	> %20
Orta Kötü	Orta Büyük	Orta Eski	%11 ... %20
Az Kötü	Az Büyük	Az Eski	%1 ... %10
Benzer	Benzer	Benzer	%0
Az İyi	Az Küçük	Az Yeni	-%10 ... -%1
İyi	Küçük	Yeni	-%20 ... - %11
Çok İyi	Çok Küçük	Çok Yeni	> -%20

Bölgede yer alan benzer projeler:

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.

SİNPAŞ 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 m.lik 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: EMLAK OFİSİ – SATILIK - 0 544 507 01 81

Sinpaş Altınoran projesi bünyesinde 6. katta yer alan 1+1, 70 m² kullanım alanlı daire 2.120.000,00 TL bedelle satılıktır.

2-Emsal: EMLAK OFİSİ – SATILIK - 0 312 446 46 40

Sinpaş Altınoran projesi bünyesinde 6. katta yer alan 1+1, 77 m² kullanım alanlı daire 2.525.000,00 TL bedelle satılıktır.

3-Emsal: EMLAK OFİSİ – SATILIK - 0 533 580 61 86

Sinpaş Altınoran projesi bünyesinde 7. katta yer alan 1+1, 74 m² kullanım alanlı daire 2.400.000,00 TL bedelle satılıktır.

4-Emsal: EMLAK OFİSİ – SATILIK - 0 312 504 51 19

Sinpaş Altınoran projesi bünyesinde 13. katta yer alan 3+1, 145 m² kullanım alanlı daire 4.800.000,00 TL bedelle satılıktır.

5-Emsal: EMLAK OFİSİ – SATILIK - 0 535 983 93 80

Sinpaş Altınoran projesi bünyesinde 11. katta yer alan 2+1, 118 m² kullanım alanlı daire 3.900.000 TL bedelle satılıktır.

6-EMLAK OFİSİ – SATILIK - 0 507 122 80 60

Sinpaş Altınoran projesi bünyesinde 4. katta yer alan 1+1, 79 m² kullanım alanlı daire 2.500.000,00 TL bedelle satılıktır.

Emsal Analizi (Satılık Konut)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Yaş/İnşa Kalitesi		Şerefiye		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk							(0) Daire					32.200
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 1	30.286	-10%	70	0%	Benzer	0%	Az Kötü	10%	Benzer	0%	0%	30.286
Emsal 2	32.792	-10%	77	0%	Benzer	0%	Az Kötü	10%	Benzer	0%	0%	32.792
Emsal 3	32.432	-10%	74	0%	Benzer	0%	Az Kötü	10%	Benzer	0%	0%	32.432
Emsal 4	33.103	-10%	145	0%	Benzer	0%	Az Kötü	10%	Benzer	0%	0%	33.103
Emsal 5	33.050	-10%	150	0%	Benzer	0%	Az Kötü	10%	Benzer	0%	0%	33.050
Emsal 6	31.646	-10%	79	0%	Benzer	0%	Az Kötü	10%	Benzer	0%	0%	31.646

Emsaller değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı projeden seçilmiş olup raporda kapalı kullanım alanı satış ofisinden alınan brüt kullanım alanı olduğundan emsallerde beyan edilen brüt kullanım alanlarına uygunlaştırılma yapılmamıştır.

Emsallerde beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Bina kalitesi/yaş kriteri ve konum/şerefiye düzeltmesi proje özelliklerine göre yapılmış olup ortalama satış m2 birim değeri 32.200 TL olarak hesaplanmıştır.

Kiralık Konut Emsalleri:

7-Emsal: EMLAK OFİSİ – KİRALIK - 0 535 972 37 19

Sinpaş Altınoran projesi bünyesinde 4. katta yer alan 1+1, 75 m² kullanım alanlı daire 9.950,00 TL/ay bedelle kiralıktır.

8-Emsal: EMLAK OFİSİ – KİRALIK - 0 312 447 00 90

Sinpaş Altınoran projesi bünyesinde 5. katta yer alan 1+1, 110 m² kullanım alanlı daire 14.000,00 TL/ay bedelle kiralıktır.

9-Emsal: EMLAK OFİSİ – KİRALIK - 0 312 490 12 84

Sinpaş Altınoran projesi bünyesinde 4. katta yer alan 1+1, 80 m² kullanım alanlı daire 9.250,00 TL/ay bedelle kiralıktır.

10- Emsal: EMLAK OFİSİ – KİRALIK - 0 312 440 24 25

Sinpaş Altınoran projesi bünyesinde 4. katta yer alan 2,5+1, 129 m² kullanım alanlı daire 15.500,00 TL/ay bedelle kiralıktır.

11- Emsal: EMLAK OFİSİ – KİRALIK - 0 532 419 76 97

Sinpaş Altınoran projesi bünyesinde 11. katta yer alan 3+1, 150 m² kullanım alanlı daire 17.500,00 TL/ay bedelle kiralıktır.

12- Emsal: EMLAK OFİSİ – KİRALIK - 0 505 523 19 16

Sinpaş Altınoran projesi bünyesinde 13. katta yer alan 3+1, 100 m² kullanım alanlı daire 13.000,00 TL/ay bedelle kiralıktır.

Emsal Analizi (Kiralık Konut)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Yaş/İnşa Kalitesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk										110
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 7	133	-10%	75	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	119
Emsal 8	127	-10%	110	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	115
Emsal 9	116	-10%	80	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	104
Emsal 10	120	-10%	129	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	108
Emsal 11	117	-10%	150	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	105
Emsal 12	130	-10%	100	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	117

Emsaller değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı projeden seçilmiş olup raporda kapalı kullanım alanı satış ofisinden alınan brüt kullanım alanı olduğundan emsallerde beyan edilen brüt kullanım alanlarına uygunlaştırılma yapılmamıştır.

Emsallerde beyan edilen kiralık fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Bina kalitesi/yaş kriteri ve konum/şerefiye düzeltmesi proje özelliklerine göre yapılmış olup ortalama kiralama m2 birim değeri 110,00 TL olarak hesaplanmıştır.

Satılık Ticari Emsaller**13- Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 312 504 51 19**

Sinpaş Altınoran projesi bünyesinde giriş katta yer alan 80 m² kullanım alanlı dükkan 2.750.000,00 TL bedelle satılıktır.

14- Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 544 820 56 10

Taşınmaza yakın Başkent Emlak Konutları bulvar üstünde zemin katta yer alan 175 m² kullanım alanlı dükkan 7.275.000,00 TL bedelle satılıktır.

15- Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 533 385 86 99

Taşınmaza yakın Başkent Emlak Konutları bulvar üstünde zemin katta yer alan 200 m² kullanım alanlı dükkan 6.900.000,00 TL bedelle satılıktır.

16- Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 312 232 06 06

Sinpaş Altınoran projesi bünyesinde giriş katta yer alan 86 m² kullanım alanlı dükkan 3.000.000,00 TL bedelle satılıktır.

17- Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 532 636 70 44

Sinpaş Altınoran projesi bünyesinde giriş katta yer alan 172 m² kullanım alanlı dükkan 7.500.000,00 TL bedelle satılıktır.

Emsal Analizi (Satılık Ticari)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Yaş/İnşa Kalitesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk										33.950
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 13	34.375	-10%	80	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	30.938
Emsal 14	41.157	-10%	80	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	37.041
Emsal 15	34.500	-10%	200	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	31.050
Emsal 16	34.884	-10%	86	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	31.395
Emsal 17	43.605	-10%	172	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	39.244

Emsaller değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı projeden ve benzer projelerden seçilmiş olup raporda kapalı kullanım alanı satış ofisinden alınan brüt kullanım alanı olduğundan emsallerde beyan edilen brüt kullanım alanlarına uygunlaştırılma yapılmamıştır.

Emsallerde beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Bina kalitesi/yaş kriteri ve konum/şerefiye düzeltmesi proje özelliklerine göre yapılmış olup ortalama satış m2 birim değeri 33.950,-TL olarak hesaplanmıştır.

Kiralık Ticari Emsalleri:**18- Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 0 532 636 70 44**

Sinpaş Altınoran projesi bünyesinde giriş katta yer alan 172 m² kullanım alanlı dükkan 25.000,00 TL/ay bedelle kiralıktır.

19- Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 0 533 512 43 37

Taşınmaza yakın Başkent Emlak Konutları bulvar üstünde zemin katta yer alan 120 m² kullanım alanlı dükkan 15.000,00 TL/ay bedelle kiralıktır.

20- Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 0 312 438 05 05

Taşınmaza yakın Başkent Emlak Konutları bulvar üstünde zemin katta yer alan 250 m² kullanım alanlı dükkan 30.000,00 TL/ay bedelle kiralıktır.

21- Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 0 533 372 20 29

Taşınmaza yakın Başkent Emlak Konutları bulvar üstünde zemin katta yer alan 110 m² kullanım alanlı dükkan 17.500,00 TL/ay bedelle kiralıktır.

22- Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 0 533 372 20 29

Taşınmaza yakın Başkent Emlak Konutları bulvar üstünde zemin katta yer alan 250m² kullanım alanlı dükkan 30.000,00 TL/ay bedelle kiralıktır.

23- Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 0 312 441 04 43

Sinpaş Altınoran projesi bünyesinde 1. Katta yer alan 300 m² kullanım alanlı ticari alan 40.000,00 TL/ay bedelle kiralıktır.

Ulaşılan Sonuç

Emsal analizlerinden hareketle "Sinpaş Altınoran Projesi" bünyesinde konumlu olan rapora konu taşınmazların blok, kat, büyüklük ve kullanım fonksiyonları dikkate alınarak takdir olunan arsa payı dahil satış değerleri nitelik bazında aşağıdaki özet tabloda sunulmuştur. Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında satış değerleri rapor ekinde Değer Tablosunda sunulmuştur.

Nitelik	Adet	Toplam Satış Değeri
Konut	62	344.280.000 TL
Ticari	40	176.200.000 TL
TOPLAM	102	520.480.000 TL

19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların Pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Buna göre taşınmazların arsa payları dahil toplam değeri 520.480.000,-TL kıymet takdir edilmiştir.

19.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Emsal analizlerinden hareketle rapora konu taşınmazların blok, kat, büyüklük ve kullanım fonksiyonları dikkate alınarak takdir olunan aylık ve yıllık kira değeri nitelik bazında aşağıda özet tabloda sunulmuştur. Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında aylık ve yıllık kira değerleri rapor ekinde Değer Tablosunda sunulmuştur.

Nitelik	Adet	Toplam Aylık Kira Değeri	Toplam Yıllık Kira Değeri
Konut	62	1.292.030,-TL	15.504.360,-TL
Ticari	40	569.980,- TL	6.839.760,-TL
TOPLAM	102	1.862.010,-TL	22.344.120,-TL

19.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

19.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

19.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

19.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu Sinpaş Altınoran Projesi'nde genel olarak oturum başlamış, yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. Kat mülkiyetine geçilmiştir.

Projede 1 adet bağımsız bölümden oluşan 1. Blok inşa edilmemiştir. Taşınmaza arsa payı değeri takdir edilmiştir.

19.11. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Parsel üzerinde yer alan Sinpaş Altınoran projesinin yapımına 30.05.2012 tarihinde başlanmış olup 2014 yılı itibariyle oturum başlamıştır.

19.12. 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.

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

Taşınmazların tapu kayıtlarında, değerlerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Taşınmazlar için Yapı Kullanma İzin belgeleri alınmış olup kat mülkiyetine geçilmiştir.

Rapor konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde 101 adet bağımsız bölümün "Binalar", henüz inşa edilmemiş olan 1. Blok, 1 nolu bağımsız bölümün ise "Projeler" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.



20. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Sinpaş Altınoran Projesi bünyesindeki 102 adet bağımsız bölümün** yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, mimari ve inşaat özelliklerine ve gerek bölgedeki benzer projeler üzerinde, gerekse proje bünyesinde yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla, **arsa payları dahil değerleri toplamı için,**

520.480.000,-TL (Beşyüzyirmimilyondört yüzseksenbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(520.480.000,-TL \div 18,6983 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{27.836.000,-USD})$

$(520.480.000,-TL \div 19,9349 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{26.109.000,-Euro})$

(*) 31.12.2022 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 19,9349 TL; 1,- USD = 18,6983 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Değerleme konusu konutların KDV dahil toplam değeri 371.924.000 TL ve ticari ünitelerin KDV dahil toplam değeri ise 207.986.800 TL'dir.

Rapor konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde 101 adet bağımsız bölümün "Binalar", henüz inşa edilmemiş olan 1. Blok, 1 nolu bağımsız bölümün ise "Projeler" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve e-imzalı olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 06 Ocak 2023

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2022)

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

Eki:

- Değer Tablosu
- Fotoğraflar
- İmar durumu
- Proje
- Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Enerji Kimlik Belgeleri
- İpotek yazısı
- İpotek Listesi
- Tapu suretleri
- Takbis belgeleri
- Değerleme uzmanlığı lisans belgesi
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

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

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)