



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

LOTUS

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

(Ege Vadisi Projesi - 324 Adet Bağımsız Bölüm)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2022 / 1271

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.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI	10
10.1.	TAPU KAYITLARI.....	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI	18
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	19
11.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	19
11.1.	İMAR DURUMU	19
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	20
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	21
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	23
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	23
12.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU.....	26
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	26
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	29
12.2.1.	ANKARA İLİ:	29
12.2.2.	ÇANKAYA İLÇESİ:	30
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	31
12.4.	TÜRKİYE’NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	33
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	37
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	41
13.	YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	42
14.	AÇIKLAMALAR.....	43
15.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	44
16.	DEĞERLENDİRME.....	44

17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	45
17.1. PAZAR YAKLAŞIMI	45
17.2. MALİYET YAKLAŞIMI	46
17.3. GELİR YAKLAŞIMI	47
18. FİYATLANDIRMA.....	48
19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....	58
19.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	58
19.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	58
19.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	58
19.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	59
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	59
19.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	59
19.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	59
19.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	59
19.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	59
19.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	59
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.....	59
19.12. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	60
20. SONUÇ.....	61

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Yukarı Dikmen Mahallesi 648. Cadde No:20 Sinpaş Ege Vadisi Projesi (299 Adet Konut, 25 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	324 Adet Bağımsız Bölüm
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Dikmen Mahallesi, 29355 ada, 1 parselde yer alan 324 adet bağımsız bölüm (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	Bkz. İmar Durumu
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 324 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 HARİÇ)	
ÇANKAYA İLÇESİ, DİKMEN MAHALLESİ'NDE YER ALAN EGE VADİSİ PROJESİNDEKİ 324 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	1.598.385.000,-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	Yukarı Dikmen Mahallesi 648. Cadde No:20 Sinpaş Ege Vadisi Projesi (299 Adet Konut, 25 Adet Ticari Ünite) <u>Çankaya / ANKARA</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	15 Aralık 2022 tarih ve 1189 - 2022/081 no ile
MÜŞTERİ NO	1189
RAPOR NO	2022/1271
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2022
RAPOR TARİHİ	06 Ocak 2023
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 324 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.
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	Konu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 06.01.2021 tarihli 2020/1121 rapor numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır. 512 adet bağımsız bölüm için 511.245.000,-TL değer takdir edilmiştir. Konu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 07.01.2022 tarihli 2021/1565 rapor numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır. 437 adet bağımsız bölüm için 1.142.065.000,-TL değer takdir edilmiştir.

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 gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermeyi 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. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI**10.1. Tapu Kayıtları**

SAHİBİ	Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi
İLİ- İLÇESİ	Ankara – Çankaya
MAHALLESİ	Dikmen
PAFTA NO	--
ADA NO	29355
PARSEL NO	1
TAPU CİNSİ	Kat İrtifakı
NİTELİĞİ	Arsa
ARSA ALANI	26.905 m ²

BLOK	KAT	BB NO	NİTELİĞİ
A	1.BODRUM	2	İş Yeri
A	1.BODRUM	4	İş Yeri
A	1.BODRUM	5	İş Yeri
A	1.BODRUM	7	İş Yeri
A	1.BODRUM	9	İş Yeri
A	1.BODRUM	12	İş Yeri
A	1.BODRUM	15	İş Yeri
A	1.BODRUM	16	İş Yeri
A	1.BODRUM	17	İş Yeri
A	1.BODRUM	18	İş Yeri
A	1.BODRUM	19	İş Yeri
A	1.BODRUM	20	İş Yeri
A	1.BODRUM	21	İş Yeri
A	1.BODRUM	25	İş Yeri
A	ZEMİN	27	İş Yeri
A	ZEMİN-1.KAT	28	Teraslı Dupleks İşyeri
A	ZEMİN-1.KAT	29	Teraslı Dupleks İşyeri
A	ZEMİN	30	İş Yeri
A1	1.BODRUM	1	İş Yeri
B	8. BODRUM	3	Rezidans
B	8. BODRUM	4	Rezidans
B	6. BODRUM	16	Rezidans
B	5. BODRUM	23	Rezidans
B	3. BODRUM	40	Rezidans
B	3. BODRUM	43	Rezidans
B	2. BODRUM	48	Rezidans
B	2. BODRUM	53	Rezidans
B	1. BODRUM	63	Rezidans
B	ZEMİN	71	Rezidans
B	4. KAT	105	Rezidans

B	4. KAT	107	Rezidans
B	4. KAT	108	Rezidans
B	5. KAT	116	Rezidans
B	7. KAT	132	Rezidans
B	7. KAT	135	Rezidans
B	9. KAT	150	Rezidans
B	9. KAT	154	Rezidans
B	10. KAT	159	Rezidans
B	10. KAT	163	Rezidans
B	11. KAT	168	Rezidans
B	11. KAT	170	Rezidans
B	11. KAT	172	Rezidans
B	13. KAT	188	Rezidans
B	14. KAT	195	Rezidans
B	14. KAT	197	Rezidans
B	14. KAT	198	Rezidans
B	16. KAT	204	Rezidans
B	16. KAT	206	Rezidans
B	16. KAT	207	Rezidans
B	17. KAT	215	Rezidans
B	17. KAT	216	Rezidans
B	18. KAT	224	Rezidans
B	18. KAT	225	Rezidans
B	19. KAT	231	Rezidans
B	19. KAT	234	Rezidans
B	21. KAT	249	Rezidans
B	21. KAT	251	Rezidans
B	21. KAT	252	Rezidans
B	21. KAT	254	Rezidans
B	22. KAT	261	Rezidans
B	23. KAT	267	Rezidans
B	23. KAT	269	Rezidans
B	23. KAT	270	Rezidans
B	24. KAT	278	Rezidans
B	25. KAT	285	Rezidans
B	25. KAT	286	Rezidans
B	25. KAT	287	Rezidans
B	25. KAT	288	Rezidans
B	26. KAT	294	Rezidans
B	26. KAT	295	Rezidans
B	26. KAT	296	Rezidans
B	26. KAT	297	Rezidans

B	27. KAT	303	Rezidans
B	27. KAT	305	Rezidans
B	27. KAT	306	Rezidans
B	28. KAT	313	Rezidans
B	29. KAT	321	Rezidans
B	29. KAT	322	Rezidans
B	29. KAT	325	Rezidans
B	30. KAT	330	Rezidans
B	30. KAT	331	Rezidans
B	31. KAT	339	Rezidans
B	31. KAT	340	Rezidans
B	31. KAT	342	Rezidans
B	32. KAT	348	Rezidans
B	32. KAT	349	Rezidans
B	32. KAT	350	Rezidans
B	32. KAT	351	Rezidans
B	32. KAT	353	Rezidans
B	33. KAT	357	Rezidans
B	33. KAT	359	Rezidans
B	33. KAT	360	Rezidans
B	34. KAT	366	Rezidans
B	34. KAT	367	Rezidans
B	34. KAT	368	Rezidans
B	34. KAT	369	Rezidans
B	35. KAT	375	Rezidans
B	35. KAT	376	Rezidans
B	35. KAT	377	Rezidans
B	35. KAT	378	Rezidans
B	36. KAT	384	Rezidans
B	36. KAT	385	Rezidans
B	36. KAT	386	Rezidans
B	36. KAT	387	Rezidans
B	36. KAT	388	Rezidans
B	37. KAT	392	Rezidans
B	37. KAT	394	Rezidans
B	37. KAT	395	Rezidans
B	37. KAT	396	Rezidans
B	38. KAT	401	Rezidans
B	38. KAT	404	Rezidans
B	38. KAT	405	Rezidans
B	38. KAT	406	Rezidans
B	39. KAT	413	Rezidans

B	39. KAT	414	Rezidans
B	39. KAT	415	Rezidans
B	40. KAT	420	Rezidans
B	40. KAT	421	Rezidans
B	40. KAT	422	Rezidans
B	40. KAT	423	Rezidans
B	41. KAT	428	İş Yeri
B	41. KAT	429	İş Yeri
C	5. BODRUM	8	Konut
C	1. KAT	20	Konut
C	13. KAT	57	Konut
C	14. KAT	59	Konut
C	15. KAT	63	Konut
D	8. BODRUM	1	Konut
D	8. BODRUM	2	Konut
D	7. BODRUM	3	Konut
D	7. BODRUM	4	Konut
D	6. BODRUM	5	Konut
D	6. BODRUM	6	Konut
D	5. BODRUM	7	Konut
D	5. BODRUM	8	Konut
D	4. BODRUM	9	Konut
D	4. BODRUM	10	Konut
D	3. BODRUM	11	Konut
D	3. BODRUM	12	Konut
D	2. BODRUM	13	Konut
D	2. BODRUM	14	Konut
D	1. BODRUM	15	Konut
D	1. BODRUM	16	Konut
D	ZEMİN	17	Konut
D	ZEMİN	18	Konut
D	ZEMİN	19	Konut
D	1. KAT	20	Konut
D	1. KAT	21	Konut
D	2. KAT	22	Konut
D	2. KAT	23	Konut
D	2. KAT	24	Konut
D	3. KAT	25	Konut
D	3. KAT	26	Konut
D	3. KAT	27	Konut
D	4. KAT	28	Konut
D	4. KAT	29	Konut

D	4. KAT	30	Konut
D	5. KAT	31	Konut
D	5. KAT	32	Konut
D	5. KAT	33	Konut
D	6. KAT	34	Konut
D	6. KAT	35	Konut
D	6. KAT	36	Konut
D	7. KAT	37	Konut
D	7. KAT	38	Konut
D	7. KAT	39	Konut
D	8. KAT	40	Konut
D	8. KAT	41	Konut
D	8. KAT	42	Konut
D	9. KAT	43	Konut
D	9. KAT	44	Konut
D	9. KAT	45	Konut
D	10. KAT	46	Konut
D	10. KAT	47	Konut
D	10. KAT	48	Konut
D	11. KAT	49	Konut
D	11. KAT	50	Konut
D	11. KAT	51	Konut
D	12. KAT	52	Konut
D	12. KAT	53	Konut
D	12. KAT	54	Konut
D	13. KAT	55	Konut
D	13. KAT	56	Konut
D	13. KAT	57	Konut
D	14. KAT	58	Konut
D	14. KAT	59	Konut
D	14. KAT	60	Konut
E	8. BODRUM	1	Konut
E	8. BODRUM	2	Konut
E	7. BODRUM	3	Konut
E	7. BODRUM	4	Konut
E	6. BODRUM	5	Konut
E	6. BODRUM	6	Konut
E	5. BODRUM	7	Konut
E	5. BODRUM	8	Konut
E	4. BODRUM	9	Konut
E	4. BODRUM	10	Konut
E	3. BODRUM	11	Konut

E	3. BODRUM	12	Konut
E	3. BODRUM	13	Konut
E	2. BODRUM	14	Konut
E	2. BODRUM	15	Konut
E	1. BODRUM	16	Konut
E	1. BODRUM	17	Konut
E	1. BODRUM	18	Konut
E	ZEMİN	19	Konut
E	ZEMİN	20	Konut
E	ZEMİN	21	Konut
E	1. KAT	22	Konut
E	1. KAT	23	Konut
E	1. KAT	24	Konut
E	2. KAT	25	Konut
E	2. KAT	26	Konut
E	2. KAT	27	Konut
E	3. KAT	28	Konut
E	3. KAT	29	Konut
E	3. KAT	30	Konut
E	4. KAT	31	Konut
E	4. KAT	32	Konut
E	4. KAT	33	Konut
E	5. KAT	34	Konut
E	5. KAT	35	Konut
E	5. KAT	36	Konut
E	6. KAT	37	Konut
E	6. KAT	38	Konut
E	6. KAT	39	Konut
E	7. KAT	40	Konut
E	7. KAT	41	Konut
E	7. KAT	42	Konut
E	8. KAT	43	Konut
E	8. KAT	44	Konut
E	8. KAT	45	Konut
E	9. KAT	46	Konut
E	9. KAT	47	Konut
E	9. KAT	48	Konut
E	10. KAT	49	Konut
E	10. KAT	50	Konut
E	10. KAT	51	Konut
E	11. KAT	52	Konut
E	11. KAT	53	Konut

E	11. KAT	54	Konut
E	12. KAT	55	Konut
E	12. KAT	56	Konut
F	8. BODRUM	1	Konut
F	8. BODRUM	4	Konut
F	7. BODRUM	5	Konut
F	7. BODRUM	7	Konut
F	7. BODRUM	8	Konut
F	6. BODRUM	11	Konut
F	5. BODRUM	13	Konut
F	5. BODRUM	15	Konut
F	4. BODRUM	17	Konut
F	3. BODRUM	21	Konut
F	3. BODRUM	22	Konut
F	3. BODRUM	24	Konut
F	3. BODRUM	26	Konut
F	1. BODRUM	36	Konut
G	Zemin	1	İşyeri
G	Zemin	2	İşyeri
G	Zemin	3	İşyeri
G	Zemin	4	İşyeri
G	ZEMİN	5	Konut
G	ZEMİN	6	Konut
G	ZEMİN	7	Konut
G	ZEMİN	8	Konut
G	ZEMİN	16	Konut
G	1 .KAT	22	Konut
G	1 .KAT	25	Konut
G	1 .KAT	26	Konut
G	1 .KAT	27	Konut
G	1 .KAT	28	Konut
G	1 .KAT	29	Konut
G	1 .KAT	32	Konut
G	2 .KAT	43	Konut
G	2 .KAT	45	Konut
G	2 .KAT	46	Konut
G	2 .KAT	47	Konut
G	2 .KAT	48	Konut
G	2 .KAT	53	Konut
G	2 .KAT	59	Konut
G	3 .KAT	64	Konut
G	3 .KAT	65	Konut

G	3 .KAT	66	Konut
G	3 .KAT	67	Konut
G	3 .KAT	68	Konut
G	3 .KAT	69	Konut
G	3 .KAT	72	Konut
G	3 .KAT	73	Konut
G	4.KAT	88	Konut
G	4.KAT	89	Konut
G	4.KAT	92	Konut
G	4.KAT	93	Konut
G	4.KAT	96	Konut
G	4.KAT	97	Konut
G	4.KAT	99	Konut
G	5 .KAT	107	Konut
G	5 .KAT	108	Konut
G	5 .KAT	109	Konut
G	5 .KAT	110	Konut
G	5 .KAT	113	Konut
G	6 .KAT	125	Konut
G	6 .KAT	126	Konut
G	6 .KAT	131	Konut
G	6 .KAT	132	Konut
G	7 .KAT	144	Konut
G	7 .KAT	145	Konut
G	7 .KAT	147	Konut
G	7 .KAT	148	Konut
G	7 .KAT	150	Konut
G	7 .KAT	151	Konut
G	7 .KAT	152	Konut
G	8 .KAT	161	Konut
G	8 .KAT	163	Konut
G	8 .KAT	165	Konut
G	8 .KAT	166	Konut
G	8 .KAT	167	Konut
G	8 .KAT	171	Konut
G	9 .KAT	182	Konut
G	9 .KAT	183	Konut
G	9 .KAT	185	Konut
G	9 .KAT	186	Konut
G	9 .KAT	187	Konut
G	9 .KAT	188	Konut
G	9 .KAT	190	Konut

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 Sinpaş GYO tarafından alınan takyidat çıktılarından hareketle rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir. Takyidat belgeleri örnek olarak (7 adet) eklere konulmuştur.

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı : (09/01/2020) 03/02/2020 tarih ve 10350 yevmiye no ile
- G Blok 1 no'lu bağımsız bölümün eklenti bilgisi 03.02.2020 tarih 10350 yevmiye no'su ile işlenmiş "Spor Tesisi" ibaresi;
- G Blok 2 no'lu bağımsız bölümün eklenti bilgisi 03.02.2020 tarih 10350 yevmiye no'su ile işlenmiş "Oto Yıkama" ibaresi yer almaktadır.

Serhler Bölümü:

- 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Tedaş Lehine, Elektrik Dağıtım Tesisi Trafo Yeri Ve Kablo Güzergahları Ve Müştemilatları (Toplam=192,67 M2) Yıllığı 1 TL Bedelle, 99 Yıl Müddet İle Kira Şerhi) (28.12.2016 tarih 99188 yevmiye) TL karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Tedaş lehine 99 yıl müddetle kira şerhi vardır. 1 kuruş bedelli) (Başlama tarih:21.05.2018 Süre 99 yıl) 23.05.2018 Tarih - 40192 Yevmiye no.

Rehinler Bölümü:

Banka İpotekleri aşağıdaki gibidir;

EGE VADİSİ PROJESİ 236 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	VAKIFBANK	30.000.000 USD	30.000.000 EUR
EGE VADİSİ PROJESİ 11 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	VAKIFBANK	- USD	1.500.000 EUR
EGE VADİSİ PROJESİ 11 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	VAKIFBANK	- USD	2.000.000 EUR
EGE VADİSİ PROJESİ KONUT VE TİCARİ ALAN 14 ADET BAĞ.BÖL.	VAKIFBANK	- USD	7.500.000 EUR
EGE VADİSİ PROJESİ 4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	VAKIFBANK	- USD	1.000.000 EUR
EGE VADİSİ PROJESİ 12 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	VAKIFBANK	- USD	5.000.000 EUR
EGE VADİSİ PROJESİ KONUT VE TİCARİ ALAN 10 ADET BAĞ.BÖL.	VAKIFBANK	- USD	5.000.000 EUR
EGE VADİSİ PROJESİ KONUT VE TİCARİ ALAN 18 ADET BAĞ.BÖL.	VAKIFBANK	- USD	7.500.000 EUR
EGE VADİSİ PROJESİ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	VAKIFBANK	- USD	150.000 EUR
EGE VADİSİ PROJESİ 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	VAKIFBANK	- USD	500.000 EUR
EGE VADİSİ PROJESİ 12 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	VAKIFBANK	- USD	2.500.000 EUR
EGE VADİSİ PROJESİ 7 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	VAKIFBANK	- USD	1.500.000 EUR
EGE VADİSİ PROJESİ 11 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	VAKIFBANK	- USD	3.000.000 EUR
EGE VADİSİ PROJESİ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	VAKIFBANK	- USD	250.000 EUR
EGE VADİSİ PROJESİ 17 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	VAKIFBANK	- USD	4.000.000 EUR
EGE VADİSİ PROJESİ 84 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	VAKIFBANK	- USD	35.000.000 EUR
EGE VADİSİ PROJESİ 9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	VAKIFBANK	- USD	5.000.000 EUR
EGE VADİSİ PROJESİ 9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	VAKIFBANK	- USD	150.000.000 TL
EGE VADİSİ PROJESİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	VAKIFBANK	- USD	2.900.000.000 TL

- Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Lehine, 06.03.2019 tarih, 17703 yevmiye ile **255.706.342,39.-TL** tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.
- Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Lehine, 08.03.2019 tarih, 18253 yevmiye ile **206.470.627,82.-TL** tutarında 3.dereceden ipotek bulunmaktadır.

- Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Lehine, 08.03.2019 tarih, 18258 yevmiye ile **382.709.679,66.-TL** tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

Not: Farklı bloklar ve bağımsız bölümler üzerinde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine çok sayıda ipotek kaydı olup detaylı liste ekte sunulmuştur.

10.3. Takyidat Açıklamaları

Yönetim planı beyanı yasal bir gereklilik olup alım satımını engellememektedir. Eklenti beyanları da alım satıma engel değildir.

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

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazı 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 not, ilgili kurumun trafo yeri ve kablo geçiş güzergahı 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

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 10.11.2021 tarihli imar durumu yazısına göre; değerleme konusu 29355 ada 1 parselin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.06.2017 gün ve 1279 sayılı kararı ile onaylanan, Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı IV. Kısım 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, "Ticaret+Konut Alanı (Bölgesel Ticaret Merkezi)" kullanımında, E:2.00, Hmax: Serbest yapılaşma koşullarında kaldığı, daha sonra kat yüksekliğinin belirtilmesine ilişkin 09.07.2021 tarih ve 1346 sayılı Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanan plan kapsamında Yencok: 49 kat olarak belirlendiği bilgisi alınmıştır.

Söz konusu imar durumunun 29355 ada 1 parsel ile ilişkin plan sureti ve plan notları ekte yer almaktadır.



İmar Planı

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

29355 ada 1 parselde inşa edilen Ege Vadisi Ankara projesinde yer alan bloklar için 26.12.2012 tarihinde Yeni Yapı Ruhsatı, 10.04.2013 tarihinde Tadilat Yapı Ruhsatı, 29.08.2013 tarihinde Müteahhit Değişikliği Yapı Ruhsatı, 14.11.2013 tarihinde Tadilat Yapı Ruhsatı ve 31.07.2015 tarihinde müteahhit ve şantiye şefi değişikliğine esas İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı, 21.03.2016 tarihinde Tadilat Ruhsatı, 05.03.2018 tarihinde İsim Değişikliği Ruhsatı 24.07.2019 tarihinde isim değişikliği, 01.08.2019 tarihinde 929 bağımsız bölüm için tadilat ruhsatı ve son olarak 15.10.2021 tarihinde G blok mimari tadilat projesi için tadilat ruhsatı alınmıştır. Tadilat yalnızca G blok için yapılmış olup tüm bloklar için tadilat ruhsatı almıştır.

21.03.2019 tarih 40/1-2-3-4-5-6-7 numaralı A-B-C-D-E-F-G bloklar için isim değişikliği ruhsatları, 24.07.2019 tarih 63/1-2-3-4-5-6-7 numaralı A-B-C-D-E-F-G bloklar için isim değişikliği ruhsatları ve 15.10.2021 tarih, 22/1-2-3-4-5-6-7 numaralı A-B-C-D-E-F-G bloklar için tadilat ruhsatı ve 03.01.2022 tarih, 2/1-2-3-4-5-6 ve 7 numaralı A-B-C-D-E-F-G bloklar için yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır.

Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Belge No	Veriliş Amacı
A1, A2, B1, B2, B3, B4, C, D, E, F	26.12.2012	310-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10/2012	Yeni Yapı
A1, A2, B1, B2, B3, B4, C, D, E, F	10.04.2013	50-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10/2013	Tadilat
A1, A2, B1, B2, B3, B4, C, D, E, F	29.08.2013	114-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10	Müteahhit Değişikliği
A1, A2, B1, B2, B3, B4, C, D, E, F	14.11.2013	134-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10/2013	Tadilat
A1, A2, B1, B2, B3, B4, C, D, E, F	31.07.2015	48-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10/2015	İsim Değişikliği
A, B, C, D, E, F, G	21.03.2016	27-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	Tadilat
A, B, C, D, E, F, G	05.03.2018	2-1,2-2,2-3,2-4,2-5,2-6,2-7	İsim Değişikliği
A, B, C, D, E, F, G	21.03.2019	40/1-2-3-4-5-6-7	İsim Değişikliği
A, B, C, D, E, F, G	24.07.2019	63-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	İsim Değişikliği
A, B, C, D, E, F, G	01.08.2019	65-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	Tadilat
A, B, C, D, E, F, G	15.10.2021	22-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	Tadilat

15.10.2021 TARİHLİ TADILAT RUHSATI					
Blok Adı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Konut Alanı	Ticaret Alanı	Ortak Alan	Toplam Alan
A BLOK	30		6.689,29	1.601,14	8.290,43
B BLOK	429	46.192,25	235,29	17.351,36	63.778,90
C BLOK	63	14.165,47		5.635,55	19.801,02
D BLOK	60	13.312,98		5.354,12	18.667,10
E BLOK	56	12.511,13		5.023,65	17.534,78
F BLOK	96	19.323,95		7.806,76	27.130,71
G BLOK	200	21.395,61	2.070,02	8.989,52	32.455,15
TOPLAM	934	126.901,39	8.994,60	51.762,10	187.658,09

03.01.2022 TARİHLİ YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (İSKAN)					
Blok Adı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Konut Alanı	Ticaret Alanı	Ortak Alan	Toplam Alan
A BLOK	30		6.689,29	1.601,14	8.290,43
B BLOK	429	46.192,25	235,29	17.351,36	63.778,90
C BLOK	63	14.165,47		5.635,55	19.801,02
D BLOK	60	13.312,98		5.354,12	18.667,10
E BLOK	56	12.511,13		5.023,65	17.534,78
F BLOK	96	19.323,95		7.806,76	27.130,71
G BLOK	200	21.395,61	2.070,02	8.989,52	32.455,15
TOPLAM	934	126.901,39	8.994,60	51.762,10	187.658,09

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

Değerleme konusu proje Dikmen Vadisi 4. ve 5. Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi Alanı içerisinde yer almaktadır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 31.03.2015 tarih 5438 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanına ilişkin plan onay yetkisi Ankara Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'na devredilmiştir.

Söz konusu Bölgesel Ticaret Merkezi alanına ilişkin "Tp 399 parselden oluşan BTM alanında Ankara Büyükşehir Belediyesi'yle yapılan 05.12.2001 tarihli protokol ve/veya 29169 ada 1 sayılı parselde alınan yapı ruhsatları ile verilen tüm hakları saklanmak kaydıyla işlem tesis edilecektir" plan notu değişikliği 2014/680 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır.

7. İdare Mahkemesi'nin E:2013/471 K:2014/1534 sayılı kararı ile KDGP 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve aynı mahkemenin E:2014/886 K:2014/1531-E:2014/97 K:2014/1532 kararı ile de 1/1000 ölçekli uygulanma imar planı iptal edilmiştir.

Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm Gelişim Proje Alanı parselasyon planına hak sahipleri tarafından açılan dava sonucu Ankara 7.İdare Mahkemesi'nin 21.10.2014 tarihinde E:2012/1769 K:2015/44 sayılı kararı ile parselasyon planının iptaline karar verilmiş ve aynı mahkemenin E:2013/945 K:2015/419 sayılı kararı ile de 29269 ada 1 sayılı parsel ile ilişkin yapı ruhsatları geçerliliğini yitirmiştir. Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanına ilişkin imar planlarının muhtelif mahkeme kararları doğrultusunda iptal edilmesi nedeniyle planlama alanında etaplar halinde planlar hazırlanmıştır. Proje alanı 4 kısım olarak bölgelendirilmiş ve etaplar halinde planları hazırlanmıştır. Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 4. Kısım 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 14.04.2015 tarih ve 831 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Plan 12.06.2014-11.07.2014 tarihleri arasında ilan edilmiş; askı süresince yapılan itirazlar Belediye Meclisi'nin 14.07.2015 tarih 1489 sayılı kararıyla reddedilmiş ve Uygulama İmar Planı kesinleşmiştir. 81210/4 no'lu parselasyon planı 23.07.2015 tarih 1916 sayılı Ankara Büyükşehir

Belediyesi Encümeni'nin kararı ile onaylanmış ve yürürlüğe girmiştir. Konu parsel "Ticaret+Konut Alanı" (Bölgesel Ticaret Merkezi) imarlı olup, E:2.00, Hmax:serbest'tir. Parselasyon planı ile gayrimenkulün kayıtlı olduğu 29269 ada 1 parsel, 29355 ada 1 parsel olarak değişmiş; 05.11.2015 tarihinde tapuya tescil edilmiştir. Son olarak 31.07.2015 tarihinde yenileme ruhsat alınarak, parselde esas yapılaşmaya yönelik süreç olumlu yönde tamamlanmıştır.

Ankara Büyükşehir Belediyesi Harita Şube ile yapılan görüşmede planlama alanında yeniden dava açıldığı; Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/2789 esas sayılı usule aykırı işlem davası devam ettiği beyan edilmiştir. Ankara 12.İdare Mahkemesi'nin 2016/3276 E. ve 2017/1785 K. sayılı kararı ile onaylı imar planlarının iptaline karar verildiği belirtilmiştir. Bu karardan sonra söz konusu parsel ile ilgili olarak aşağıdaki gelişmeler olmuştur. İlgili kararlar rapor ekinde sunulmaktadır.

- 14.06.2017 tarih ve 380 sayılı komisyon kararı ile, 1/5000 ve 1/1000 Çankaya Dikmen son etap KDGA planı değişikliği onaylanmıştır.
- 14.06.2017 tarih ve 1279 sayılı meclis kararı ile, 1/5000 ve 1/1000 Çankaya Dikmen son etap KDGA planı değişikliği onaylanmıştır.
- 07.08.2017 tarihinde 1/5000 ve 1/1000 Çankaya Dikmen son etap KDGA planı değişikliği Ankara Büyükşehir Belediyesinde askıya çıkmıştır.
- 07.09.2017 tarihinde askı süresi dolmuştur.
- 14.06.2017 tarih ve 1279 sayılı meclis kararı ile onaylı Dikmen Vadisi Son Etap IV. Kısım 1/5000 ölçekli Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı kapsamında kaldığı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında E=2.00, H=Serbest olmak üzere " Ticaret + Konut Alanı (Bölgesel Ticaret Merkezi) lejanında kalmaktadır.

Alınan komisyon görüşü ve meclis kararında son durum şu şekilde açıklanmıştır:

"Çankaya İlçesi Dikmen Vadisi Son Etap 4.kısım Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı (KDGA) 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliğine ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 14.06.2017 gün ve 380 sayılı raporu Büyükşehir Belediye Meclisimizin 14.06.2017 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerden sonra; Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2015 tarih ve 831 sayılı kararı ile onaylanan Dikmen Vadisi Son Etap 4.Kısım 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının Ankara 12. İdare Mahkemesinin 08.03.2017 gün ve 2015/2990E., 20147/741K. sayılı iptal kararı doğrultusunda Başkanlığımızca plansız kalan alana ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları hazırlandığı,

Dikmen Vadisi Son Etap 4.Kısım 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2015 tarih ve 831 sayılı kararı ile onaylanmış olup bu planlar Ankara 12. İdare Mahkemesinin 08.03.2017 gün ve 2015/2990E., 20147/741K. sayılı kararı ile özetle "söz konusu imar planları ile mevcut konut haklarının artırıldığı, vadinin mikroklima ve hava koridoru oluşturma özelliğini yok edecek yoğunluk ve yapılaşma koşullarının önerildiğinin belirtildiği, Dikmen Vadi bütününe ve son etaba ilişkin alman yargı kararlarını karşılamadığı gibi artan nüfusun donatı ihtiyacının parsel içinde karşılanmasına yönelik konut+ticaret kullanımları için düzenlenen 7 nolu plan notunun yargı kararlarına, şehircilik ilkelerine, planlama esasları ve kamu yararına uygun olmadığı..." gibi gerekçelerle iptal edildiği,

Söz konusu plan notunun sadece 29355/1 (eski 29269/1) parseli kapsamakta olup bu alanda onaylı mimari projeye göre verilen yapı ruhsatı doğrultusunda yapılaşmanın başladığı, müktesep imar haklarının doğmuş olduğu, Yargı kararı doğrultusunda Başkanlığımızca 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerinin hazırlandığı, plan notlarının güncellendiği, vaziyet planı imar planı bütünlüğünün sağlandığı, Hususları tespit edilmiş olup, Dikmen Vadisi Son Etap KDGA kapsamında hazırlanan 1/5000 nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinin "onay"na ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu oylanarak oyçokluğu ile kabul edildi."

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 Firması ve yetkilisi atanmış olup; ruhsata işlenmiştir. Konu projenin Yapı Denetim Şirketi bilgileri; GRUP YAPI DEN. LTD. ŞTİ. 1222 Cad. Demirler Doğa Apt. Blok No:13 İç Kapı No: K22 Çankaya/Ankara Yetkilisinin Adı: Mert Tuğ'dur.

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 taşınmazların 03.02.2020 tarihinde 10350 yevmiye no ile kat irtifakları kurulmuştur. Kat irtifakına göre proje bünyesinde 929 bağımsız bölüm yer almaktadır. Taşınmazlar Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı durumda iken 03.02.2020 ve 07.02.2022 tarihlerinde Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi lehine tescil edilmiştir.

11.5.2.Belediye Bilgileri

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

Değerleme konusu proje Dikmen Vadisi 4. ve 5. Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi Alanı içerisinde yer almaktadır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 31.03.2015 tarih 5438 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanına ilişkin plan onay yetkisi Ankara Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'na devredilmiştir.

Söz konusu Bölgesel Ticaret Merkezi alanına ilişkin "Tp 399 parselden oluşan BTM alanında Ankara Büyükşehir Belediyesi'yle yapılan 05.12.2001 tarihli protokol ve/veya 29169 ada 1 sayılı parselde alınan yapı ruhsatları ile verilen tüm hakları saklanmak kaydıyla işlem tesis edilecektir" plan notu değişikliği 2014/680 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır

7. İdare Mahkemesi'nin E:2013/471 K:2014/1534 sayılı kararı ile KDGA 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve aynı mahkemenin E:2014/886 K:2014/1531-E:2014/97 K:2014/1532 kararı ile de 1/1000 ölçekli uygulanma imar planı iptal edilmiştir.

Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm Gelişim Proje Alanı parselasyon planına hak sahipleri tarafından açılan dava sonucu Ankara 7.İdare Mahkemesi'nin 21.10.2014 tarihinde E:2012/1769 K:2015/44 sayılı kararı ile parselasyon planının iptaline karar verilmiş ve aynı mahkemenin E:2013/945 K:2015/419 sayılı kararı ile de 29269 ada 1 sayılı parsel ile ilişkin yapı ruhsatları geçerliliğini yitirmiştir. Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanına ilişkin imar planlarının muhtelif mahkeme kararları doğrultusunda iptal edilmesi nedeniyle planlama alanında etaplar halinde planlar hazırlanmıştır. Proje alanı 4 kısım olarak bölgelendirilmiş ve etaplar halinde planları hazırlanmıştır. Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim

Proje Alanı 4. Kısım 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 14.04.2015 tarih ve 831 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Plan 12.06.2014-11.07.2014 tarihleri arasında ilan edilmiş; askı süresince yapılan itirazlar Belediye Meclisi'nin 14.07.2015 tarih 1489 sayılı kararıyla reddedilmiş ve Uygulama İmar Planı kesinleşmiştir. 81210/4 no'lu parselasyon planı 23.07.2015 tarih 1916 sayılı Ankara Büyükşehir Belediyesi Encümeni'nin kararı ile onaylanmış ve yürürlüğe girmiştir. Konu parsel "Ticaret+Konut Alanı" (Bölgesel Ticaret Merkezi) imarlı olup, E:2.00, Hmax: Serbest'tir. Parselasyon planı ile gayrimenkulün kayıtlı olduğu 29269 ada 1 parsel, 29355 ada 1 parsel olarak değişmiş; 05.11.2015 tarihinde tapuya tescil edilmiştir. Son olarak 31.07.2015 tarihinde yenileme ruhsat alınarak, parselde esas yapılaşmaya yönelik süreç olumlu yönde tamamlanmıştır.

Ankara Büyükşehir Belediyesi Harita Şube ile yapılan görüşmede planlama alanında yeniden dava açıldığı; Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/2789 esas sayılı usule aykırı işlem davası devam ettiği beyan edilmiştir. Ankara 12. İdare Mahkemesi'nin 2016/3276 E. ve 2017/1785 K. sayılı kararı ile onaylı imar planlarının iptaline karar verildiği belirtilmiştir. Bu karardan sonra söz konusu parsel ile ilgili olarak aşağıdaki gelişmeler olmuştur. İlgili kararlar rapor ekinde sunulmaktadır.

- 14.06.2017 tarih ve 380 sayılı komisyon kararı ile, 1/5000 ve 1/1000 Çankaya Dikmen son etap KDGA planı değişikliği onaylanmıştır.
- 14.06.2017 tarih ve 1279 sayılı meclis kararı ile, 1/5000 ve 1/1000 Çankaya Dikmen son etap KDGA planı değişikliği onaylanmıştır.
- 07.08.2017 tarihinde 1/5000 ve 1/1000 Çankaya Dikmen son etap KDGA planı değişikliği Ankara Büyükşehir Belediyesinde askıya çıkmıştır.
- 07.09.2017 tarihinde askı süresi dolmuştur.
- 14.06.2017 tarih ve 1279 sayılı meclis kararı ile onaylı Dikmen Vadisi Son Etap IV. Kısım 1/5000 ölçekli Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı kapsamında kaldığı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında E=2.00, H=Serbest olmak üzere " Ticaret + Konut Alanı (Bölgesel Ticaret Merkezi) lejanında kalmaktadır.

- 09.07.2021 tarih ve 1346 sayılı meclis kararı ile Yençok: 49 kat olarak belirlenmiştir. Alınan komisyon görüşü ve meclis kararında son durum şu şekilde açıklanmıştır:

"Çankaya İlçesi Dikmen Vadisi Son Etap 4.kısım Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı (KDGA) 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliğine ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 14.06.2017 gün ve 380 sayılı raporu Büyükşehir Belediye Meclisimizin 14.06.2017 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerden sonra; Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2015 tarih ve 831 sayılı kararı ile onaylanan Dikmen Vadisi Son Etap 4.Kısım 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının Ankara 12. İdare Mahkemesinin 08.03.2017 gün ve 2015/2990E., 20147/741K. sayılı iptal kararı doğrultusunda Başkanlığımızca plansız kalan alana ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları hazırlandığı,

Dikmen Vadisi Son Etap 4.Kısım 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2015 tarih ve 831 sayılı kararı ile onaylanmış olup bu planlar Ankara 12. İdare Mahkemesinin 08.03.2017 gün ve 2015/2990E., 20147/741K. sayılı kararı ile özetle "söz

konusu imar planları ile mevcut konut haklarının artırıldığı, vadinin mikroklima ve hava koridoru oluşturma özelliğini yok edecek yoğunluk ve yapılaşma koşullarının önerildiğinin belirtildiği, Dikmen Vadi bütününe ve son etaba ilişkin alman yargı kararlarını karşılamadığı gibi artan nüfusun donatı ihtiyacının parsel içinde karşılanmasına yönelik konut+ticaret kullanımları için düzenlenen 7 nolu plan notunun yargı kararlarına, şehircilik ilkelerine, planlama esasları ve kamu yararına uygun olmadığı..." gibi gerekçelerle iptal edildiği,

Söz konusu plan notunun sadece 29355/1 (eski 29269/1) parseli kapsamakta olup bu alanda onaylı mimari projeye göre verilen yapı ruhsatı doğrultusunda yapılaşmanın başladığı, müktesep imar haklarının doğmuş olduğu, Yargı kararı doğrultusunda Başkanlığımızca 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerinin hazırlandığı, plan notlarının güncellendiği, vaziyet planı imar planı bütünlüğünün sağlandığı, Hususları tespit edilmiş olup, Dikmen Vadisi Son Etap KDGA kapsamında hazırlanan 1/5000 nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinin "onayı"na ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu oylanarak oyçokluğu ile kabul edildi."

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 rapor ekinde sunulmuştur.

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.

Projenin yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri alınmış olup yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum bulunmamaktadır.

11.5.6. Proje Bilgileri

Sinpaş Ege Vadisi projesi 26.905 m² arsa üzerinde konumlanmıştır. Parsel yaklaşık olarak yamuk formunda bir geometrik yapıya sahiptir. Eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde Ege Vadisi isimli proje inşa edilmiştir. Ege Vadisi Projesi, 6 adet konut bloğu ve 1 adet ticari bloktan oluşmaktadır. Tadilat projesi kapsamında 889 adet konut birimi ve 40 adet ticari birim olmak üzere toplam 929 adet ünite bulunmaktadır. Taşınmazların kat irtifakı kurulmuştur. Ticari birimler A blokta, konut birimleri B, C, D, E, F ve G blokta konumlanmıştır. Ege Vadisi Projesinde ruhsattaki konut alanları toplam 126.333,94 m², ticaret alanları toplam 9.562,05 m² ve ortak alanlar toplam 51.762,10 m² alanlı olup ruhsatlara göre toplam inşaat alanı 187.658,09 m²'dir.

12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

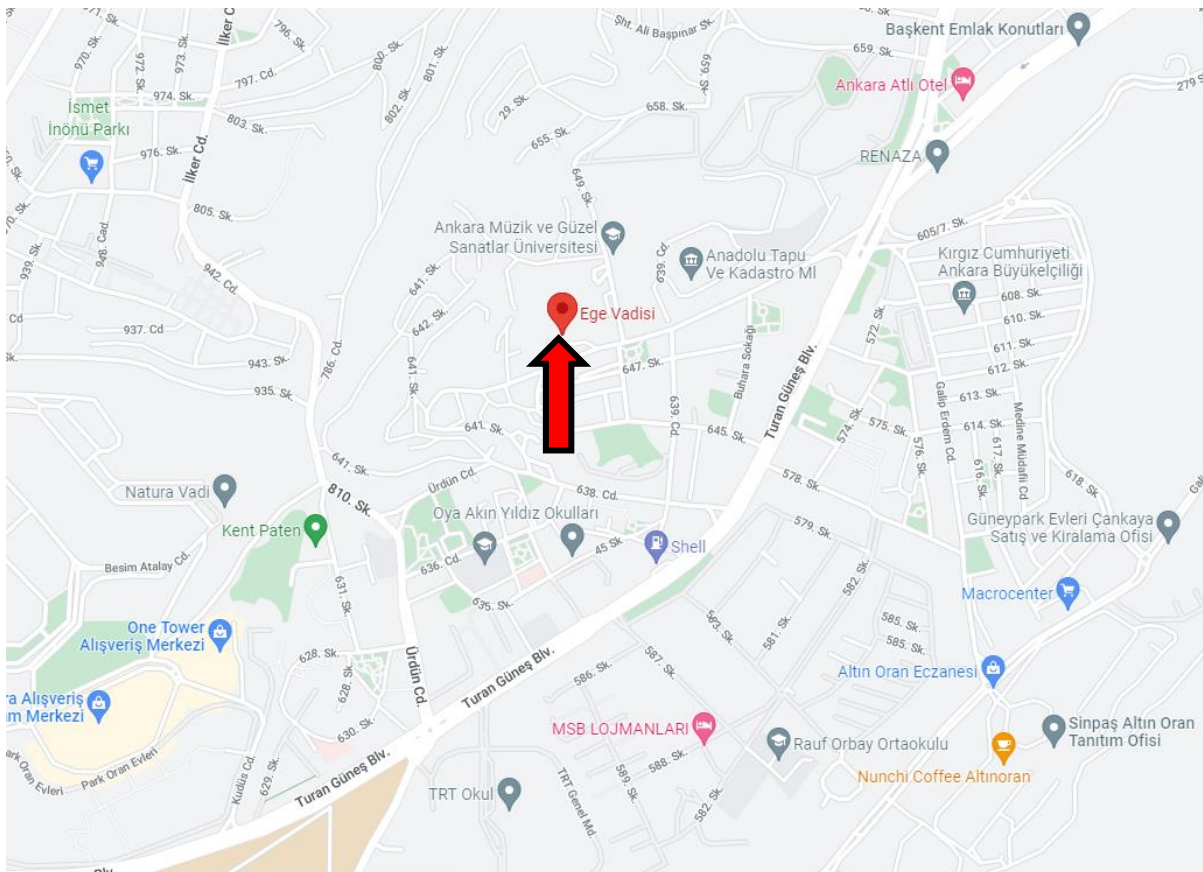
12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu olan taşınmazlarında yer aldığı proje; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Dikmen Mahallesi, 29355 ada 1 parselde yer alan 26.905 m² alanlı arsa üzerinde inşa edilmiş olan Sinpaş Ege Vadisi Projesinde konumlu 324 adet bağımsız bölümdür.

Değerleme konusu taşınmazlar; şehrin güney kısmında konumlanmış Turan Güneş Bulvarına yakın konumdadır. Yakın çevresi konut fonksiyonlu gelişmiştir. Çok yakın konumda nirengi niteliğinde Milli Savunma Bakanlığı Lojmanları ve yakınına yeni başlanmakta olan Emlak Konut Başkent konut projesi yer almaktadır. Aynı zamanda yakınında Panora Alışveriş Merkezi, Park Oran Konutları projesi, Acıbadem Hastanesi ve Sinpaş Altın Oran 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 projeleri de aynı lokasyon içerisinde yer almaktadır. Bölge orta üst ve üst gelir gruplarına hitap etmektedir. Bölgede yapılan projelerle gelişme potansiyeli artmaktadır.

Değerleme konusu proje, Oran, Yukarı Dikmen, İlker Mahallelerinin sınırlarında yer almaktadır. Bölgeye ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Düzenli olarak gelişmekte olan ve tercih edilen nitelikli bir konut alanının ve yer yer gecekondü nitelikli taşınmazların bulunduğu bölgede yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım yaklaşık 350 m. mesafede yer alan Turan Güneş Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır.



LOTUS

27



Uydu Görüntüleri

12.2. Bölge Analizi

12.2.1. Ankara İli:

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

Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızla artmıştır.



Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım-haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca,

üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır.

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

Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Güdül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır. Ankara'nın 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

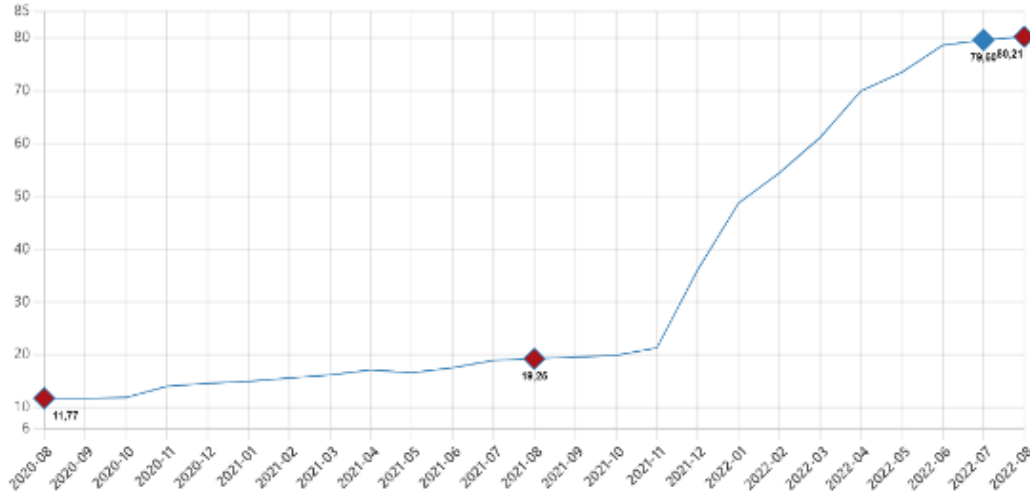
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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 Ağustos ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre 80,21 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %1,46 dır.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022

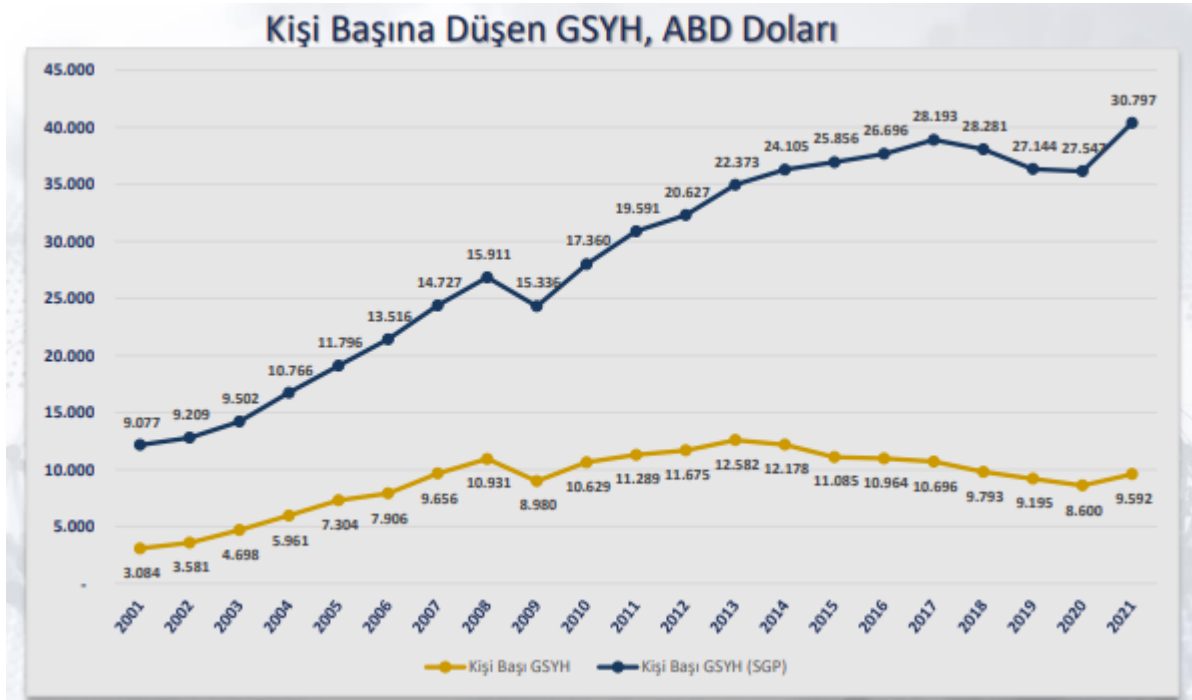


Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2022 yılı Ekim ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %10,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı bir önceki aya göre 57 bin kişi artmıştır. İstihdam edilenlerin sayısı 2022 yılı Ekim döneminde, bir önceki aya göre 229 bin kişi artarak 31 milyon 200 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %48 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 Ekim ayı itibariyle ödemeler dengesi tanımlı dış ticaret açığı 6.463 milyon ABD Doları 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
SEYAHAT 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
İSGÜCÜNE KATILMA ORANI, %		46,5	51,3	52	52,8	53,2	53	49,3	51,4
İSİZLİK ORANI, %		11,1	10,3	10,9	10,9	11	13,7	13,2	12
STİHLER ORANI, %		41,3	46	46,3	47,1	47,4	45,7	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

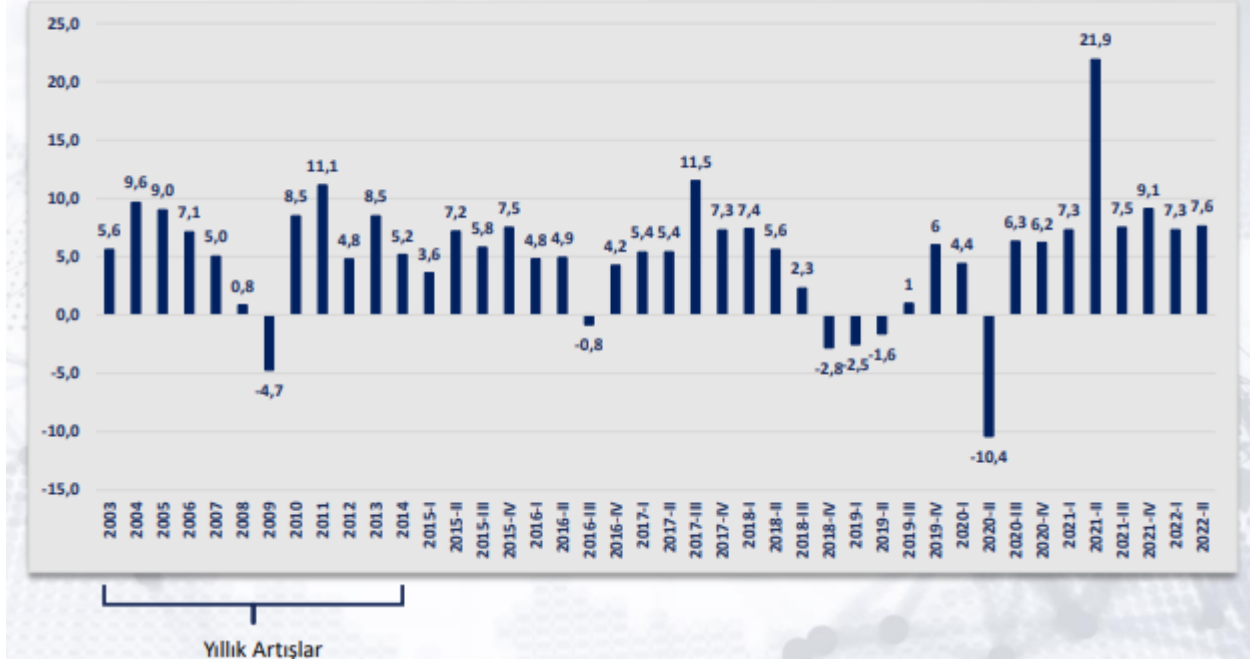
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)

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.

Dönemler İtibariyle GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

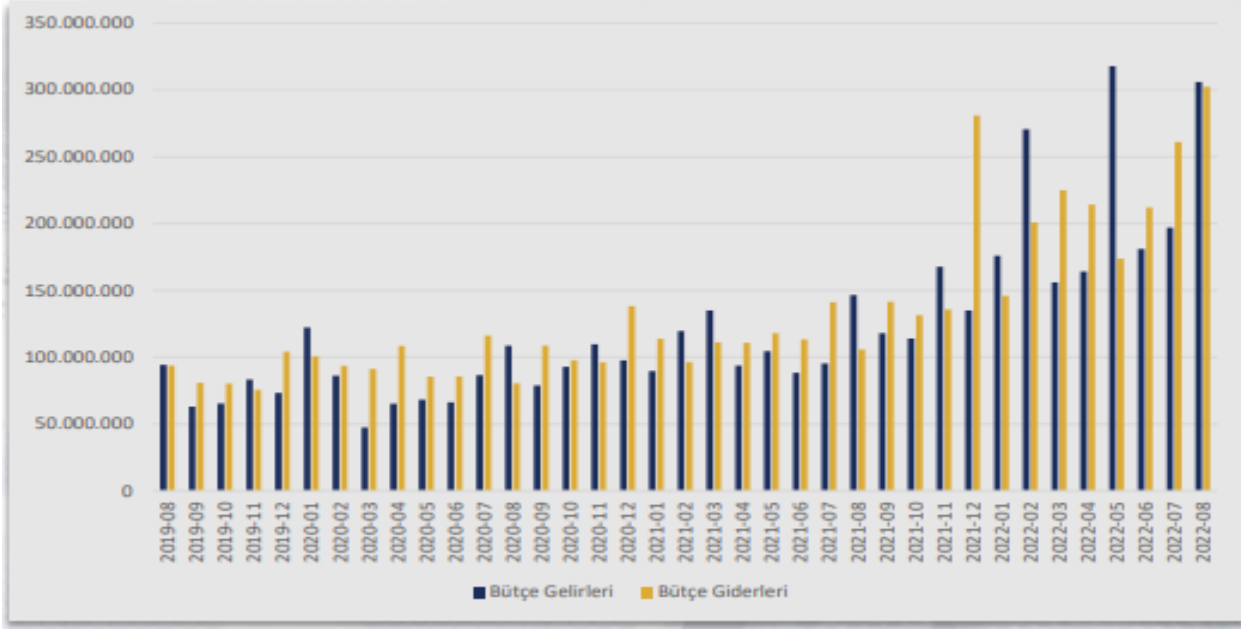
2021-2022 Büyüme Tahminleri:

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

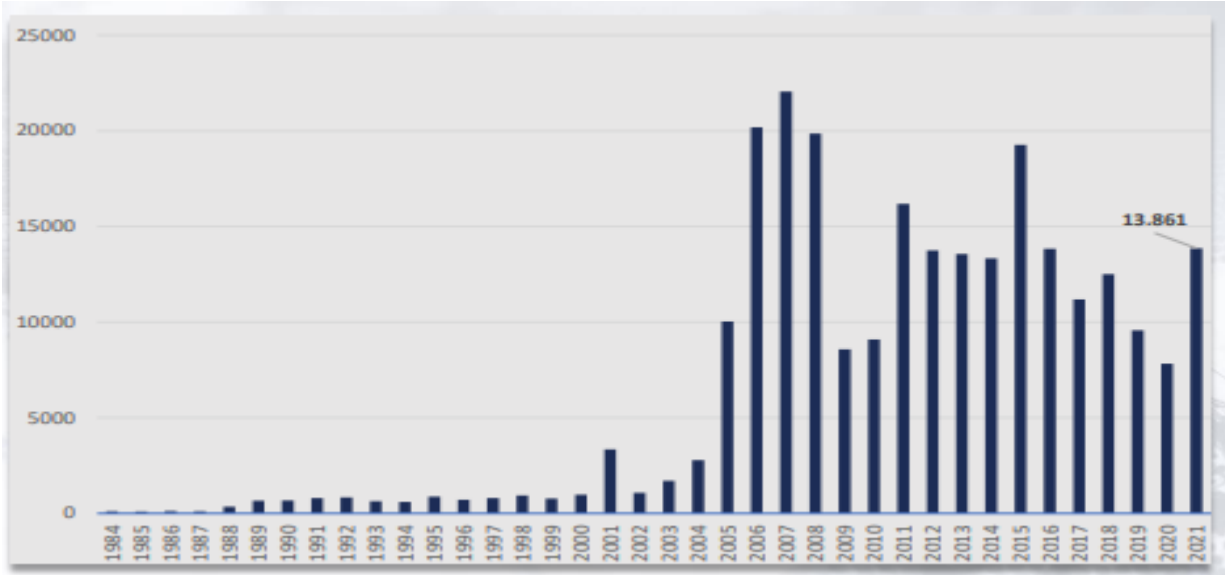
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)

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.

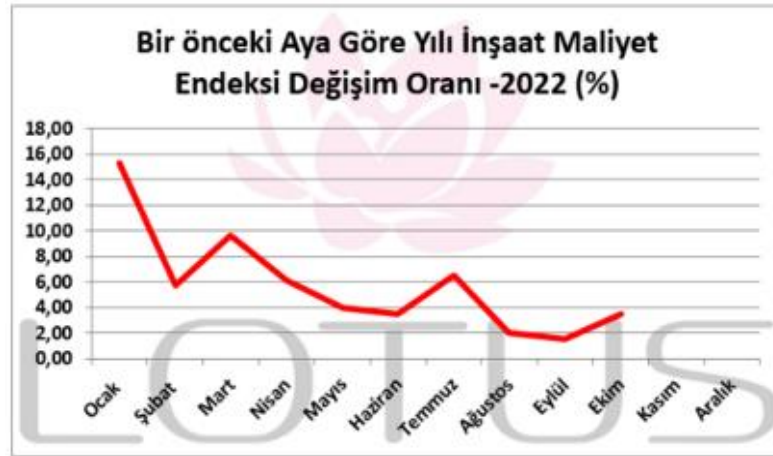
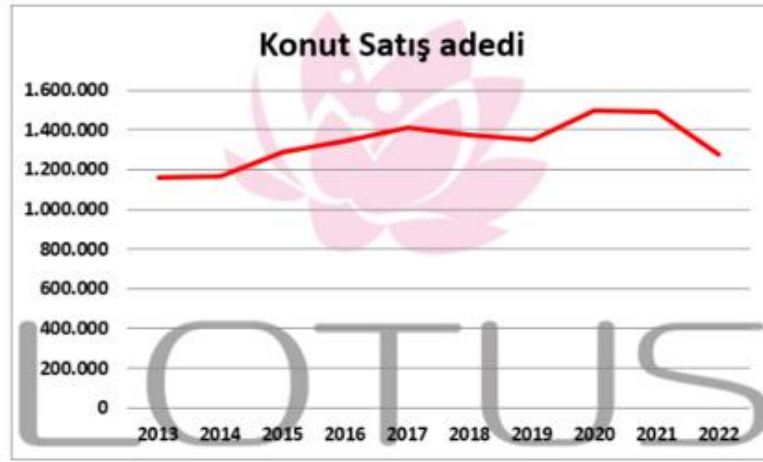
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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.



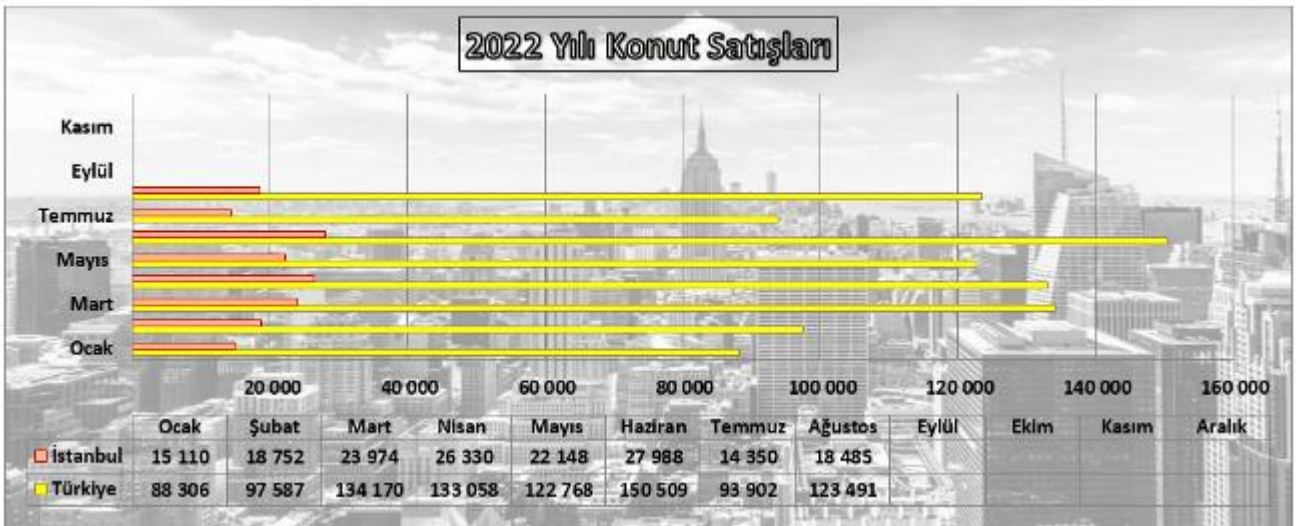
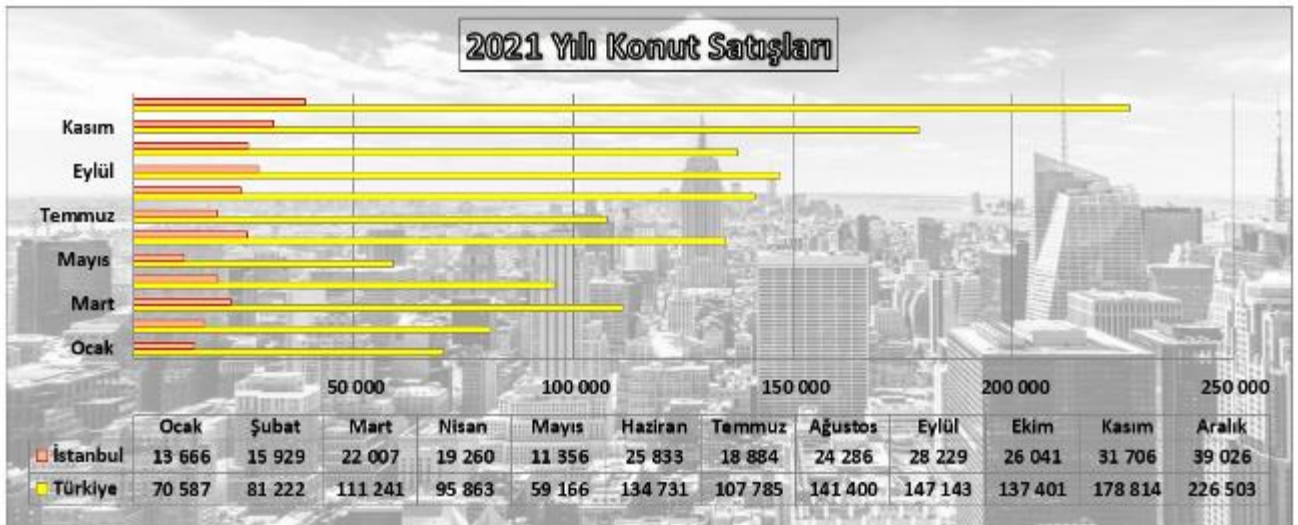
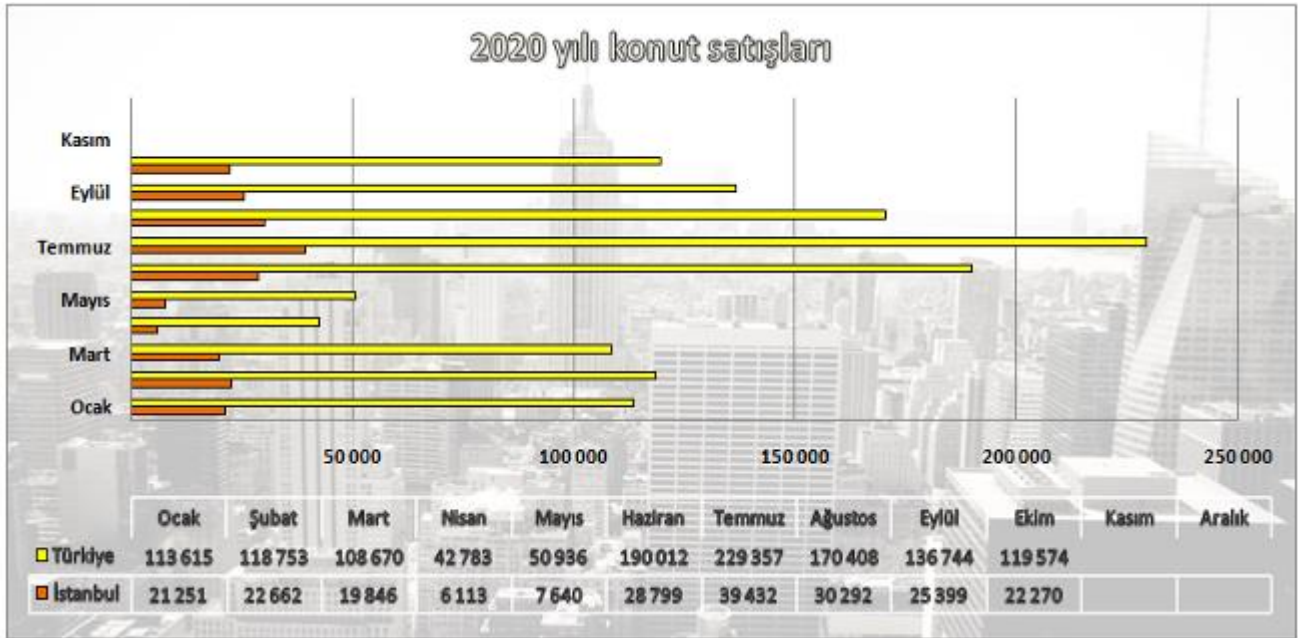
Kaynak: TÜİK

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/m ²)**
	575,2 (%189,2)	601,7 (%178,8)	568,2 (%190,6)	15863,3 ₺
	530,9 (%212,1)	566,4 (%204,7)	531,2 (%213,9)	25714,8 ₺
	551,1 (%196,0)	681,0 (%197,4)	542,1 (%198,8)	11323,8 ₺
	595,6 (%185,8)	630,3 (%189,7)	584,9 (%184,6)	18761,3 ₺

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



Kaynak: TÜİK

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların ve tedarik zincirlerinde yaşanan problemlerin maliyetler üzerinde oluşturduğu baskı,
- Son dönemde özellikle büyükşehirlerde arsa ve konut fiyatlarında yaşanan hızlı artış,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

13. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	B.A.K
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık/Blok
YAPININ YAŞI	9 (Ruhsat tarihi esas alınmıştır.)
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 Ege Vadisi Projesi:

- Değerleme konusu Ege Vadisi projesi 26.905 m² arsa üzerinde konumlanmıştır. Parsel yaklaşık olarak yamuk formunda bir geometrik yapıya sahiptir. Eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde Ege Vadisi isimli proje inşa edilmektedir. Ege Vadisi Projesi, 6 adet konut bloğu ve 1 adet ticari bloktan oluşmaktadır. Tadilat projesi kapsamında 889 adet konut birimi ve 40 adet ticari birim olmak üzere toplam 929 adet ünite bulunmaktadır. Taşınmazların kat irtifakı kurulmuştur. Ticari birimler A blokta, konut birimleri B, C, D, E, F ve G blokta konumlanmışlardır. Ege Vadisi Projesinde ruhsattaki konut alanları toplam 126.333,94 m², ticaret alanları toplam 9.562,05 m² ve ortak alanlar toplam 51.762,10 m² alanlı olup ruhsatlar toplam inşaat alanı 187.658,09 m² alanlıdır.

Projede yer alan bloklar A-B-C-D-E-F-G blokları olarak tanımlanmıştır. Blokların inşası tamamlanmış olup sitede oturma başlamıştır.

- A Blok:** Ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 1 bodrum kat, zemin kat ve 1 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 30 adet ticari birim tanımlıdır.
- B Blok:** Konut ve ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 8 bodrum kat, zemin kat ve 41 Normal kat olarak tasarlanmıştır. 427 adet konut ve 2 adet ticari birim tanımlıdır.
- C Blok:** Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 8 bodrum kat, zemin kat ve 15 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 63 adet daire birimi tanımlıdır.
- D Blok:** Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 8 bodrum kat, zemin kat ve 14 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 60 adet daire birimi tanımlıdır.
- E Blok:** Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 8 bodrum kat, zemin kat ve 12 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 56 adet daire birimi tanımlıdır.
- F Blok:** Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 8 bodrum kat, zemin kat ve 9 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 96 adet daire birimi tanımlıdır.
- G Blok:** Konut ve ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin kat ve 9 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 187 adet daire ve 8 adet ticari birim tanımlıdır.

Not: D ve E bloklarda iç mekânlarda bir takım montaj işleri ile ince imalatlarda kısmi eksiklikler bulunmakta olup blokların inşaat seviyesi %100 kabul edilmiştir.

29355 ADA 1 PARSEL (EGE VADİSİ) BLOK BİLGİLERİ						
BLOK	ADA	PARSEL	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. B. SAYISI	KULLANIM AMACI
A BLOK	29355	1	8.290,43	2	30	İŞYERİ
B BLOK	29355	1	63.778,90	50	429	MESKEN + İŞYERİ
C BLOK	29355	1	19.801,02	24	63	MESKEN
D BLOK	29355	1	18.667,10	23	60	MESKEN
E BLOK	29355	1	17.534,78	21	56	MESKEN
F BLOK	29355	1	27.130,71	18	96	MESKEN
G BLOK	29355	1	32.455,15	12	195	MESKEN + İŞYERİ

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 Ege Vadisi projesi bünyesindeki taşınmazların konumları, ulaşım kabiliyeti, parselin mevcut imar durumu, bulundukları bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanım fonksiyonunda devam etmesinin en uygun kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

16. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı - Parsel üzerinde geliştirilen projenin çağdaş şehircilik anlayışına uygun olarak gerekli sosyal imkân ve donatılara sahip olması - İskân belgelerinin bulunuyor olması - Her türlü altyapısal ve teknik imkânları bünyesinde bulundurması, - Otoyola rahat ulaşılacak bir konumda olması - Tamamlanmış altyapı - Tercih edilen bir bölgede yer alması	- Ekonomide ve buna bağlı olarak gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk.
Fırsatlar	Tehditler
- İmarlı sahalarda proje geliştirilebilecek alanların bulunması, - Gelişmekte olan bir bölgede yer alması.	- Ekonomideki belirsizlik ve 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 karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate 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 sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

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

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

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

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

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

17.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

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

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini 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 karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- a) Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- c) 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
- d) Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

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

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

18. FİYATLANDIRMA

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 arsa için kıymet takdir edilmiştir.

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

Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyüklük)	Emsalin Durumu (İnşaat Kalitesi/Yaşı)	Yüzdelik Oranlar
Çok Kötü	Çok Büyük	Çok Kötü	>%20
Orta Kötü	Orta Büyük	Orta Kötü	%11 ... %20
Az Kötü	Az Büyük	Az Kötü	%1 ... %10
Benzer	Benzer	Benzer	%0
Az İyi	Az Küçük	Az İyi	-%10 ... -%1
İyi	Küçük	İyi	-%20 ... - %11
Çok İyi	Çok Küçük	Çok İyi	> -%20

Bölgede Yer Alan Benzer Projeler:

SİNPAŞ ALTINORAN

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

SİNPAŞ MARİNA



BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ: 2590

ARSA ALANI: 125.000

BLOK ADEDİ: 5

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

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

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 Ofisi / 532 608 24 28

Sinpaş Ege Vadisi projesi bünyesinde yer alan, 15. katta konumlu, 65 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 1+1 daire 2.050.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 31.538, TL/m²)

2-Emsal: Sahibinden / 551 203 18 56

Sinpaş Ege Vadisi projesi bünyesinde yer alan, 1. katta konumlu, 76 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 1+1 daire 2.500.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 32.895, TL/m²)

3-Emsal: Emlak Ofisi / 531 551 79 05

Sinpaş Ege Vadisi projesi bünyesinde yer alan, 30 üzeri katta konumlu, 123 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 2+1 daire 4.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 32.520, TL/m²)

4-Emsal: Emlak Ofisi / 537 040 44 44

Sinpaş Ege Vadisi projesi bünyesinde yer alan, 30 üzeri katta konumlu, 147 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 3+1 daire 5.430.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 36.939, TL/m²)

5- Emsal: Emlak Ofisi / 554 496 12 60

Sinpaş Ege Vadisi projesi bünyesinde yer alan, 3. katta konumlu, 147 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 3+1 daire 5.500.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 37.415, TL/m²)

6-Emsal: Emlak Ofisi / 505 505 99 82

Sinpaş Ege Vadisi projesi bünyesinde yer alan, 15. katta konumlu, 202 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 3,5+1 daire 6.700.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 33.168, TL/m²)

7-Emsal: Sahibinden / 530 681 06 27

Sinpaş Ege Vadisi projesi bünyesinde yer alan, 15. katta konumlu, 221 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 4+1 daire 8.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 36.199, TL/m²)

Kiralık Konut Emsalleri

1-Emsal: Emlak Ofisi / 544 459 44 81

Sinpaş Ege Vadisi projesi bünyesinde yer alan, 16. katta konumlu, 80 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 1+1 daire 9.000,-TL bedelle kiralıktır. (~ 113- TL/m²)

2-Emsal: Emlak Ofisi / 542 203 21 23

Sinpaş Ege Vadisi projesi bünyesinde yer alan, 1. katta konumlu, 80 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen eşyalı 1+1 daire 11.750,-TL bedelle kiralıktır. (~ 147- TL/m²)

3-Emsal: Emlak Ofisi / 544 820 56 10

Sinpaş Ege Vadisi projesi bünyesinde yer alan, 13. katta konumlu, 113 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen eşyalı 2+1 daire 14.750,-TL bedelle kiralıktır. (~ 131- TL/m²)

4-Emsal: Emlak Ofisi / 533 282 25 20

Sinpaş Ege Vadisi projesi bünyesinde yer alan, 10. katta konumlu, 205 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 4+1 daire 16.000,-TL bedelle kiralıktır. (~ 78- TL/m²)

Satılık Ticari Emsaller

1-Emsal: Emlak Ofisi / 533 385 86 99

Başkent Emlak Konutları projesi bünyesinde yer alan, 217 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkân 6.900.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 31.797/m²)

2-Emsal: Emlak Ofisi / 532 636 70 44

Sinpaş Altınoran projesi bünyesinde yer alan, 172 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkân 7.500.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 43.605- TL/m²)

3-Emsal: Emlak Ofisi / 505 623 69 00

Başkent Emlak Konutları projesi bünyesinde yer alan, 100 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen içi dekore edilmiş dükkân 7.500.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 75.000/m²)

4-Emsal: Emlak Ofisi / 532 557 53 53

Sinpaş Ege Vadisi projesinin bitişiğinde yer alan, 420 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkân 20.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 47.619- TL/m²)

Kiralık Ticari Emsaller

1-Emsal: Emlak Ofisi / 505 623 69 00

Başkent Emlak Konutları projesi bünyesinde yer alan, 65 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkân 8.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (131,-TL/m²)

2-Emsal: Emlak Ofisi / 533 458 27 81

Başkent Emlak Konutları projesi bünyesinde yer alan, 90 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkân 14.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (156,-TL/m²)

3-Emsal: Emlak Ofisi / 533 372 20 29

Başkent Emlak Konutları projesi bünyesinde yer alan, 110 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkân 17.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (159,-TL/m²)

4- Emsal: Emlak Ofisi / 532 636 70 44

Sinpaş Altınoran projesi bünyesinde yer alan, 172 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkân 25.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (145,-TL/m²)

Emsal Kroki Tablosu (Satılık Ticari Emsaller)



Emsal Analizi (Satılık Ticari)

	Kullanım Alanı m2	Birim Satış Fiyatı	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Konum ve Şerefiye		Dekorasyonlu/ Dekorasyonsuz		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
												36.400
			Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düz. Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	217	31.797	-10%	28.617	0%	28.617	-15%	24.325	0%	24.325	-25%	24.325
Emsal 2	172	43.605	-10%	39.245	0%	39.245	-10%	35.320	0%	35.320	-20%	35.320
Emsal 3	100	75.000	-10%	67.500	0%	67.500	-15%	57.375	-25%	43.031	-50%	43.031
Emsal 4	420	47.619	-10%	42.857	0%	42.857	0%	42.857	0%	42.857	-10%	42.857

Emsal Kroki Tablosu (Kiralık Ticari Emsaller)



Emsal Analizi (Kiralık Ticari)

	Kullanım Alanı m2	Birim Satış Fiyatı	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Konum ve Şerefiye		Dekorasyonlu/ Dekorasyonsuz		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
												115
			Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	65	131	-10%	118	0%	118	-15%	100	0%	100	-25%	100
Emsal 2	90	156	-10%	140	0%	140	-15%	119	0%	119	-25%	119
Emsal 3	110	159	-10%	143	0%	143	-15%	122	0%	122	-25%	122
Emsal 4	172	145	-10%	131	0%	131	-10%	117	0%	117	-20%	117

Emsaller parsel yakınındaki dükkânlardan seçilmiş olup fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Konum/Şerefiye düzeltmesi cephe ve reklam kabiliyeti özelliklerine göre yapılmıştır. Emsal analizinde bulunan değer ortalama bir değeri ifade etmekte olup bağımsız bölüm bazında şerefiyelendirme yapılmıştır. Değer tablosu rapor ekinde yer almaktadır.

Ulaşılan Sonuç

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

ADA PARSEL	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL)
29355/1	Konut	299	47.364,78	1.481.265.000
29355/1	Ticari	25	4.222,60	117.120.000
TOPLAM DEĞER				1.598.385.000

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 dâhil toplam değeri için **1.598.385.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

19.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

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

NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)
Konut	299	47.364,78	4.778.500	57.342.000
Ticari	25	4.222,60	367.000	4.404.000
TOPLAM			5.145.500	61.746.000

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu Sinpaş Ege Vadisi Projesi'nde genel olarak oturum başlamıştır. Blokların Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış olup kat mülkiyetine geçilmiştir.

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

29355 ada 1 parsel üzerinde yer alan Sinpaş Ege Vadisi projesinin yapımına 26.12.2012 tarihinde başlanmış olup 2019 yılı itibarıyla 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 fıkra da 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.

Taşınmazların tapu kayıtlarında, değerlerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Taşınmazlara ilişkin Sinpaş GYO A.Ş. den alınmış ipotek yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

Taşınmazlar için Yapı Kullanma İzin belgeleri alınmış olup kat mülkiyetine geçilmiştir.

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

20. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **29355 ada 1 parselde yer alan Sinpaş Ege Vadisi Projesi bünyesindeki 324 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,

1. Arsa payları dâhil hâlihazır durum değerleri toplamı için,

1.598.385.000,-TL (Birmilyarbeşyüzdoksansekizmilyonüçyüzseksenbeşbin Türk

Lirası);

$(1.598.385.000,-TL \div 18,6983 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{85.483.000,-USD})$

$(1.598.385.000,-TL \div 19,9349 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{80.180.000,-Euro})$

2. Aylık kira değerleri toplamı için ise,

4.960.500,-TL (Dörtmilyondokuzyüzaltmışbinbeşyüz Türk Lirası) kıymet takdir

edilmiştir.

$(4.960.500,-TL \div 18,6983 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{265.000,-USD})$

$(4.960.500,-TL \div 19,9349 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{249.000,-Euro})$

(*) 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.

Taşınmazların KDV dâhil toplam değeri 1.634.277.650,-TL'dir.

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

İşbu rapor, **SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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:

- Uydu fotoğrafları
- Fotoğraflar
- İmar durumu
- Tadilat yapı ruhsat belgeleri
- Yapı kullanma izin 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)