



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

(63306 Ada 2 Parsel İncek Life & Blue Projesi – 15 Adet Bağımsız Bölüm)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2022 / 1275

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ	4
2. RAPOR BİLGİLERİ	5
3. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	7
6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	7
8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	9
10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	10
10.1. TAPU KAYITLARI	10
10.2. TAPU TAKYİDATI	10
10.3. TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	11
11. BELEDİYE İNCELEMESİ	12
11.1. İMAR DURUMU	12
11.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	15
11.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	15
11.4. YAPI DENETİM FİRMASI	16
11.5. SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	16
11.6. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	17
12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	19
12.1. KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	19
12.2. BÖLGE ANALİZİ	22
12.2.1. ANKARA İLİ:	22
12.2.2. ÇANKAYA İLÇESİ:	23
12.3. DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	24
12.4. TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	26
12.5. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	30
12.6. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	34
13. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	35
14. AÇIKLAMALAR	36

15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	38
16. DEĞERLENDİRME.....	39
17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	39
17.1. PAZAR YAKLAŞIMI	40
17.2. MALİYET YAKLAŞIMI	41
17.3. GELİR YAKLAŞIMI	43
18. FİYATLANDIRMA.....	44
19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	54
19.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	54
19.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	54
19.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	54
19.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	54
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.....	54
19.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	55
19.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	55
19.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	55
19.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	55
19.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	55
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.....	55
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.....	56
20. SONUÇ.....	57

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Alacaatlı Mah. 3602. Cad. Sinpaş İncek Life & Blue Projesi (15 adet bağımsız bölüm) <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	15 Adet bağımsız bölüm
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63306 ada, 2 parselde yer alan 15 adet bağımsız bölüm. (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	Bkz. İmar Durumu
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 15 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, ALACAATLI MAHALLESİ'NDE YER ALAN 63306 ADA, 2 NOLU PARSELDE KONUMLU 15 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	61.810.000,-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	Alacaatlı Mah. 3602. Cad. Sinpaş İncek Life & Blue Projesi (15 adet bağımsız bölüm) <u>Cankaya / ANKARA</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	15 Aralık 2022 tarih ve 1189 - 2022/081 no ile
MÜŞTERİ NO	1189
RAPOR NO	2022/1275
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2022
RAPOR TARİHİ	06 Ocak 2023
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 15 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	Aşağıda sunulmuştur.

RAPOR TARİHİ	07.01.2022
RAPOR NUMARASI	2021/1563
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (406154)
TAKDİR OLUNAN ARSA DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)	38.750.000,00

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy/İSTANBUL
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009- 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36, 34349 Beşiktaş/İSTANBUL
TELEFON NO	(212) 310 27 00
E-MAIL	info@sinpas.com.tr
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	22.12.2006
KAYITLI SERMAYE TAVANI	4.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	1.500.000.000,- TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	%59,61
FAALİYET KONUSU	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

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

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

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

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

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

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI**10.1. Tapu kayıtları**

İLİ- İLÇESİ	Ankara – Çankaya
MAHALLESİ	Alacaatlı
ADA NO	63306
PARSEL NO	2
TAPU CİNSİ	Kat Mülkiyeti
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	Arsa (*)
ARSA ALANI	113.228,00 m ²

BLOK NO	KAT NO	B.B. NO	ARSA PAYI			BİTELİĞİ	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	MALİK
B-S TİPİ 8	1.BODRUM	13	132	/	113228	DÜKKAN	204	20133	22.08.2014	39176	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
D-2 TİPİ 64	23	93	121	/	113228	KONUT	210	20768	29.09.2017	72100	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
F TİPİ 65	17	136	119	/	113228	HOME OFİS	207	20451	13.03.2018	20671	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
F TİPİ 65	1,2,3.BODRUM	226	500	/	113228	TRİPLEKS OFİS	208	20541	22.08.2014	39176	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
F TİPİ 65	2.BODRUM	227	1390	/	113228	OFİS	208	20542	22.08.2014	39176	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
F TİPİ 65	1-2.BODRUM	228	358	/	113228	OFİS	208	20543	22.08.2014	39176	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
F TİPİ 65	1-2.BODRUM	229	285	/	113228	OFİS	208	20544	22.08.2014	39176	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
F TİPİ 65	1-2.BODRUM	230	300	/	113228	OFİS	208	20545	22.08.2014	39176	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
F TİPİ 65	2.BODRUM	231	160	/	113228	OFİS	208	20546	22.08.2014	39176	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
F TİPİ 65	2.BODRUM	232	200	/	113228	OFİS	208	20547	22.08.2014	39176	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
F TİPİ 65	2.BODRUM	233	224	/	113228	OFİS	242	23898	09.11.2015	69883	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
F TİPİ 65	2.BODRUM	234	224	/	113228	OFİS	242	23899	09.11.2015	69883	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
F TİPİ 65	1.BODRUM	235	290	/	113228	OFİS	242	23900	09.11.2015	69883	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
F TİPİ 65	1.BODRUM	236	300	/	113228	OFİS	242	23901	09.11.2015	69883	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
F TİPİ 65	1.BODRUM	237	900	/	113228	OFİS	242	23902	09.11.2015	69883	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(*) Ana taşınmaz niteliği arsa olarak gözükmekte olup rapora konu bağımsız bölümler kat mülkiyetine geçmiştir. İlgili beyan notu rapor ekindeki takbis belgelerinden görülebilir.

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,

Çankaya İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden Sinpaş GYO tarafından alınan 05.12.2022 tarihi itibarıyla temin edilen tapu kayıtlarından hareketle rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir. İpotek bilgileri Sinpaş G.Y.O. tarafından gönderilen ipotekli taşınmazlar listesinde belirtilen müşterek ipoteklerdir.

Beyanlar Hanesinde:

-21 NOLU VİLLA ...KM ne Çevrilmiştir. (09.06.2022 tarih, 60533 yevmiye)
-Yönetim Planı Değişikliği : 26.05.2019 (24.06.2019 tarih, 44587 yevmiye)
-....KM ne Çevrilmiştir. (14.06.2019 tarih, 42028 yevmiye)
-Yönetim Planı Değişikliği : 10.03.2019 (28.03.2019 tarih, 24049 yevmiye)
-....KM ne Çevrilmiştir. (10.11.2016 tarih, 84371 yevmiye)
-Yönetim Planı Değişikliği : 01.09.2016 (19.09.2016 tarih, 70484 yevmiye)
-....KM ne Çevrilmiştir. (18.01.2016 tarih, 4052 yevmiye)
-....KM ne Çevrilmiştir. (23.11.2015 tarih, 73554 yevmiye)
-Diğer (Konusu: -04/09/2015 ONAY TARİHLİ TADİLAT PROJESİ DOSYASINDADIR.) Tarih: -
Sayı: - (09.11.2015 tarih, 69883 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

-99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 18/2/2013 TARİHİNDEN İTİBAREN 99 YIL MÜDDETLİ TRAFİKO YERİ İÇİN KİRA ŞERHİ) (09.04.2013 tarih, 18187 yevmiye)
-1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ LEHİNE TRAFİKO YERİ İÇİN 1 TL BEDELLE 99 YIL MÜDDETLİ KİRA ŞERHİ) (14.09.2015 tarih, 59100 yevmiye)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

-SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine 1/0 dereceden 544000.00 TL bedelle tarih, yevmiyeli ipotek şerhi.

10.3. Takyidat Açıklamaları

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

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

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Arı Finansal Kiralama A.Ş. tarafından değerlendirme 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 taşınmazların alım-satımını etkilememektedir.

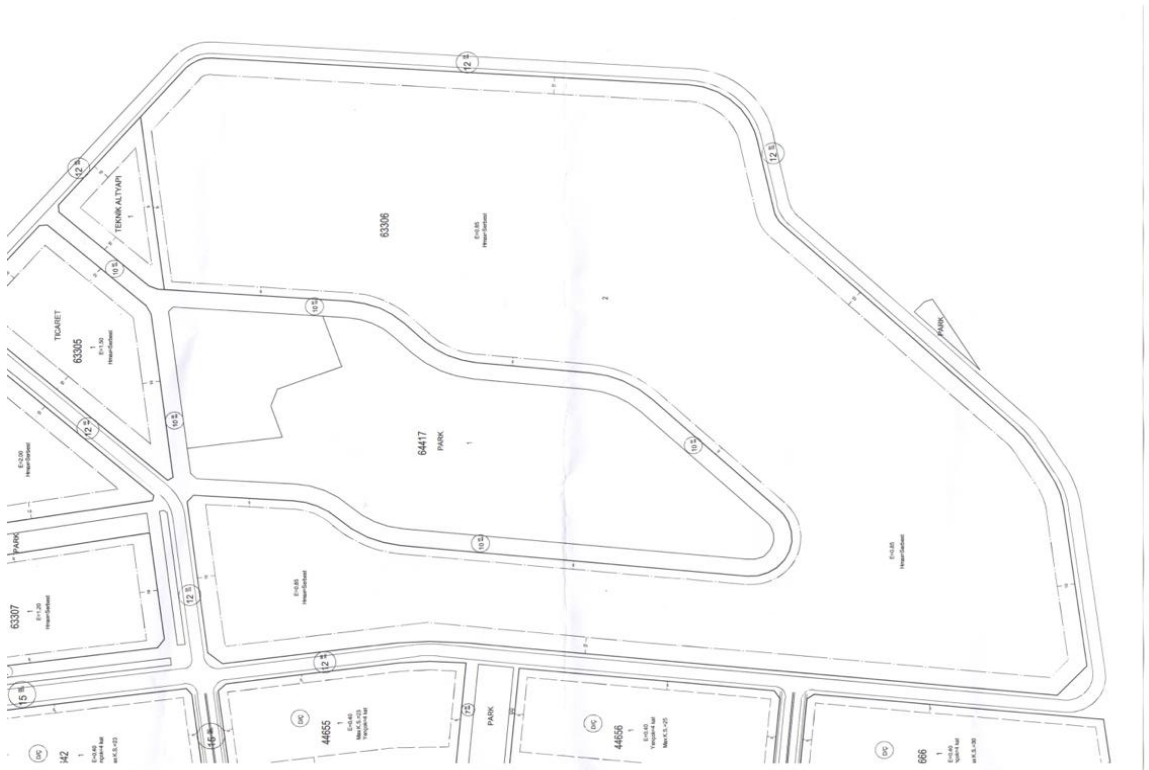
Şerhler bölümündeki notlar, ilgili kurumun trafo yerleri için rutin uygulaması olup taşınmazlara olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Kira şerhi kurumsal kiracılar tarafından kiralama sürecini belirlemek üzere şerh edilen bir takyidat niteliğinde olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

Çankaya Belediyesi'nde İmar Müdürlüğü'nden alınan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Yenimahalle Belediyesi Encümeni'nin 09.02.2011 tarih 268 sayılı kararı ile onaylanan 84309 no'lu parselasyon planı kapsamında kalmaktadır. Emsal:0.85, Hmax: Serbest " Konut Alanında" olarak belirtilmiştir.



İmar Planı

84309 NO'LU PARSELASYON PLANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

1. Plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda İmar Kanunu ile ilgili yönetmelikler ile Ankara Büyükşehir Belediyesi 2023 yılı Başkent Nazım İmar Planı Plan Hükümleri ve Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.
2. Her türlü yapılaşmada Deprem Yönetmeliği'ne uyulacaktır.
3. Özel otopark gereksinimi yürürlükteki otopark yönetmeliği doğrultusunda ada/parsel içerisinde karşılanacaktır. Araç yolu cephesi hariç olmak kaydıyla, bodrum katlarda otoparklar parsel sınırına kadar yapılabilir. Yol cephesinde yapılacak bodrum kat otoparkları için yaklaşma mesafesi 5m'dir.
4. Yaya yolları gerektiğinde yangın, çöp, vb. kullanışlar ve binalara otopark giriş çıkışı amacı ile kullanılabilir.
5. Parselasyon planı tek etapta 3194 sayılı kanunun 18.Maddesi'ne göre hazırlanacak ve uygulanacaktır.
6. Artan nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarının düzenleme ortaklık payı (D.O.P.) kesintisi parsel maliklerince bedelsiz terk edilecektir.
7. Emsali aşmamak şartı ile münferit, bitişik ve çoklu bloklar düzenlenebilir. Blok şekli, blok boyu, blok derinliği, bahçe mesafeleri, çıkma boyutları, kat yükseklikleri, maksimum yapı yüksekliği, ön bahçe, yan bahçe ve arka bahçe çekme mesafelerini ve binalar arası yaklaşma mesafelerini tayin etmeye, Kentsel Tasarım Projesi ve/veya Avan Proje onayı ile ilgili İlçe Belediyesi yetkilidir.
8. Bloklar arası kapalı geçiş alanları, mimari projede görsel zenginlik yaratacak şekilde revak olarak düzenlenen alanlar, üstü kapalı iç avlular ve sundurmalar, açık çıkmalar, kış bahçeleri emsale dâhil değildir.
9. Yönetmeliklerde tanımlanmış çatı eğimleri içinde kalmak koşuluyla çatı şekli serbesttir.
10. Teras çatılarda bahçe düzenlemesi yapılabilir, bahçe düzenlemesi için gereken 50cm toprak dolgu parapet yüksekliğine dâhil edilmez.
11. AREJEOTEKNİK Müh. Müş. Ltd. Şti. tarafından hazırlanan Yenimahalle (ANKARA) Alacaatlı 44639, 44640, 44643, 44645, 44648, 44649, 44653, 44654, 44657, 44658, 44661, 44662, 44663, 44664, 44665, 44667, 61041, 61042, 61043, 61044, 61045, 61046, 61047, 61049 adaları kapsayan Jeolojik Etüt Raporuna uyulacaktır.

B. TİCARET ALANLARINDA

1. Ticaret alanlarında yerel ve bölgesel ticari faaliyetler, iş merkezleri, ofisler, home-ofisler, showroamlar, alışveriş merkezleri, sosyal ve kültürel tesisler, turistik tesisler, bürolar ile bunları destekleyici ticari nitelikli yapılar yer alabilir.
2. Ticaret alanlarında hiçbir şekilde yanıcı parlayıcı, duman vb. gibi çevre sağlığı açısından olumsuz faaliyet gösterecek depolar ile imalathaneler yer alamaz.
3. Ticaret alanlarında Emsal: 1.50 Hmax: Serbesttir.
4. Ticaret alanları yüksek yoldan veya tabi zeminden kotlandırılacaktır.
5. Bahçe düzenlemelerinde yola göre tesviye şartı aranmayacaktır.
6. Zemin katlar $\pm 1.50m'$ de tesis edilebilir.

C. KONUT ALANLARINDA

1. Emsal: 0.85 Hmax: Serbesttir.
2. Konut adedi: Parsel bazında toplam inşaat alanının 175m²'ye bölünmesi ile elde edilen rakamdır. Bölümden çıkan rakamın virgülden sonraki hanesinin 5 ve 5'ten fazla olması halinde rakam bir üst tamsayıya yuvarlanır. Emsal alanı dahilinde kalmak, toplam inşaat alanının %20'sinden fazla olmamak koşuluyla, konut adası içerisinde yakın çevresinin ve alanın ihtiyaçlarını karşılamak üzere apart otel, rezidans, ofis, home - ofis alanları ayrı ayrı ya da birlikte yapılabilir.
3. Yapılacak binaların zemin üstü katları konut olarak kullanılmak kaydıyla, toplam kat alanının %5'ini aşmayacak şekilde, halkın günlük zorunlu ihtiyaçlarını gidermeye yönelik ticari kullanımlar yer alabilir. Bu bent kapsamında kalan ticari kullanımlar; bakkal, kasap, manav, kadın/erkek berberleri, gazete/kitap satış yerleri, tuhafiye, eczane, muayenehane, kafe, kreş, spor birimleri vb. olarak sayılabilir.
4. Binalara ± 0.00 kotu yüksek yoldan veya tabi zeminden veya tesviyelerle belirlenmiş olan site içi yollardan verilecek; bahçe düzenlemelerinde yola göre tesviye şartı aranmayacaktır. Tüm bu düzenlemeler, Kentsel Tasarım Projesi kapsamında İlçe Belediyesinin onayına tabidir.
5. Ada içi ortak bahçelerde süs havuzları, oturma yerleri (kameriye, pergola, vs.) gibi tesisler ile bahçe ve peyzaj düzenlemelerinde ± 2.00 m.den fazla kazı, dolgu ve teraslamalar yapılabilir.
6. Zemin katlar ± 1.50 m'de tesis edilebilir.
7. Bir adanın tüm parsellerinin vaziyet planına göre birlikte projelendirilmesi halinde: Parseller arasında inşaat alanı transferi yapılabilir. Emsali azaltılan parselde inşaat alanı $E=0.25$ 'den az olamaz.
8. Ada bazındaki yapılanmalarda: Genel yerleşim, parseller arası emsal transferi, kütle düzenlemesi, yapı yükseklikleri, bloklar arası mesafeler, arazi tanzim ve peyzaj prensipleri kentsel tasarım projesi ile belirlenir. Ticaret ve konut kullanımlarına ilişkin bağımsız bölüm listeleri mimari uygulama projelerinde belirlenecektir. Ada veya parsellerde yapı yüksekliği yapının mimari özelliğine göre yapı yaklaşma sınırı içinde kalmak koşuluyla serbesttir.

D. DİĞER HÜKÜMLER

1. Sağlık, sosyal-kültürel tesisler, ibadet yeri (camii), belediye hizmet alanı, kreş alanlarında $E=0.50$ Hmax=Serbesttir.
2. Eğitim tesisleri alanlarında $E=1.20$ Hmax=Serbesttir. Özel öğretim tesislerinde $E=2.00$ Hmax=Serbesttir. Eğitim tesisleri alanında ilköğretim ve ortaöğretim tesisleri alanı yer alabilir. 3.Özel öğretim alanlarında yurt ve lojman tesisleri yapılabilir. Yurt ve lojman tesislerinin inşaat alanları toplam inşaat alanının 0.10'unu geçemez.
4. Sağlık, sosyal ve kültürel tesisler alanı, eğitim tesisler alanlarında özel şahıs ve tüzel kişilere ait yapı ve tesisler yapılabilir.
5. Planda verilen teknik alt yapı alanları dışında gereksinim duyulması halinde reglajistasyonu, trafo, su deposu, vb. kullanımları yapı yaklaşma mesafeleri yollara ve yapılara 5m'den az olmamak koşuluyla yapı adaları, park gibi kullanımlar içinde yer alabilir.

6. İlgili kuruluşların görüşü ve onayı ile yapılacak teshin merkezi, arıtma tesisleri, trafolar, yer altı su depoları Belediyece onaylanarak projesine göre uygulama yapılmak üzere park alanlarında 0.00 kotu veya üzerinde yer alabilirler.

9. Parsel sınırından çekme mesafesi en az h/3 metre (H:binayüksekliği) olacaktır. Yapı yaklaşma mesafesi, parsel sınırından 3m'den az olamaz.

10. Hmax: Serbest olup, binalar arası mesafe minimum H/3 olacaktır ve bina cephe uzunlukları ile blok derinlikleri mimari projesine göre belirlenir. Tabi zemindeki kazı ve dolgular projesine göre serbesttir.

11. Konut adalarında merkezi yönetim hizmetleri düzenlemek kaydıyla kapıcı ve kaloriferci dairesi ayırmak zorunluluğu yoktur.

12. Konut alanlarına, müstakil blok olarak ya da konut bloklarının bodrum katlarında ve/veya zemin katında emsal alanının %5' ini geçmeyecek şekilde siteye hizmet edecek sosyal tesisler yapılabilir. Sosyal tesisler, binaların bodrum kat ve/veya zemin katlarında yer almaları halinde emsale dâhil edilmez.

11.2. İmar dosyası incelemesi

Çankaya Belediyesinde yapılan incelemede konu taşınmazlara ait imar arşiv dosyası incelenmiştir. Dosya içerisinde Yapı Ruhsatları, Tadilat Ruhsatları, Yenileme Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri incelenmiştir. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bloklar için alınan ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir. Yapı Kullanma İzin Belgeleri Blok bazlı alınmış olup ayrıntıları sunulmuştur. Ayrıca B Tipi Bloklara ait (3, 7, 11, 59, 61 numaralı bloklar) projeler 31.12.2013 tasdik tarihli, BS Tipi Bloklara ait (4, 8, 12, 60, 62 numaralı bloklar) projeler 31.12.2013 tasdik tarihli, F Tipi Bloğa Ait (65 numaralı blok) projeler 04.09.2015 tasdik tarihli mimari projeleri incelenmiştir. Belediye işlem dosyası içerisinde yapılan incelemede herhangi bir cezai işlem tutanağına rastlanılmamıştır.

BLOK	PROJE BLOK NO	YAPI RUHSATI	SAYI	YENİLEME RUHSATI	SAYI	TADILAT RUHSATI	SAYI	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	SAYI
8	BS2	3.10.2012	1198-8	14.11.2013	886-8	11.11.2015	236/15	16.12.2015	786
64	D2	3.10.2012	1198-25	30.09.2013	785-16	23.01.2014	57/20	5.10.2015	594
65	F	22.01.2014	50	24.11.2014	273/14	6.11.2015	214/15	19.08.2016	660

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

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

11.4. Yapı Denetim Firması

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

Değerleme konusu projede Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınmış olup proje inşaatının Yapı Denetim İşleri Mustafa Kemal Mahallesi 2146 Sokak No: 14/5 ÇANKAYA-ANKARA adresinde kayıtlı Kutay Bir Yapı Denetim LTD.ŞTİ tarafından yapılmıştır. Ayrıca 8. bloğa ait son tadilat ruhsatında yapı denetim şirketi: HGK Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

Yapılan incelemelerde 22.08.2014 tarih, 39176 yevmiye no.lu işlem ile kat irtifakının kurularak bağımsız bölümlerin tescil edildiği; kat irtifakının tescilinden sonraki süreçte D-2 Tipi 64 Bloкта bulunan 93 nolu bağımsız bölümün 29.09.2017 tarih, 72100 yevmiye ile Arı Finansal Kiralama A.Ş.'ye satış yapıldığı, F Tipi 65 Bloкта bulunan 136 nolu bağımsız bölümün 13.03.2018 tarih ve 20671 yevmiye ile Arı Finansal Kiralama A.Ş.'ye satış yapıldığı görülmüştür. Mülkiyet bilgilerinde son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

11.5.2. Belediye Bilgileri

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

Yapılan incelemede taşınmazın bulunduğu Alacaatlı mahallesi Yenimahalle ilçe sınırları içerisinde iken 2012 yılında Çankaya ilçe sınırlarına dahil edilmiştir.

Taşınmazın bulunduğu parselin Yenimahalle Belediyesi Encümeni'nin 09.02.2011 tarih 268 sayılı kararı ile onaylanan 84309 no'lu parselasyon planının geçerli olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazın eski ada parsel bilgisine ulaşılamamıştır.

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

Rapora konu 227 nolu bağımsız bölüm üzerinde Migros A.Ş. lehine yıllık 45.000,00 TL den 10 yıl müddetle kira sözleşmesinin bulunduğu tapu kaydına kira şerhi olarak düşülmüştür.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazların bulunduğu bloklara ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

11.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektilir 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 ruhsatıyesi alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

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

Projede yer alan taşınmazlara ait Yapı Kullanım İzin Belgesi mevcut olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

11.6.1. Proje Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 3602. Caddesi üzerinde yer alan proje kapsamındadır. Proje 2 ana bölümden oluşturulmuş olup İncek Life & İncek Blue olarak isimlendirilmiştir. Proje, Ankara İli, Çankaya İlçesi Alacaatlı Mahallesi 113.228.00 m² yüz ölçümüne sahip 63306 Ada 2 Parsel üzerinde inşa edilmiştir. Parsel hafif eğimli arazi üzerinde konumludur. Arsa geometrik olarak belirgin bir şekli bulunmamakla birlikte yaklaşık U profilini andırmaktadır. Parselin etrafı imar yolları ile çevrili olup ana gayrimenkulü sokak – cadde ayrımı site etrafındaki tel örgü ile sağlanmıştır.

Parselin orta kısmı ise park niteliklidir. Mülkiyeti kamuya ait olan bu kısım kiralama yöntemi ile proje içerisini dahil edilmiştir. Proje kapsamında Kış Bahçesi, Gölet, Dinlenme ve seyir alanı, Açık yüzme havuzu ve kumsal, Yeşil Meydan, Renk bahçeleri oluşturulmuştur. Aktivite alanları olarak ise Yoga ve Pilates Alanı, Bisiklet-Yürüyüş-Koşu Parkı, Tenis Kortu , Golf Pratik Alanı, Adrenalin Arena, Kulüp Evi, Zen Kulüp, Macera Parkı, Çocuk Oyun Alanları, Piknik-Barbekü Alanları oluşturulmuştur. Mimari olarak ise Cumhuriyet Dönemi Türk mimarisinden ve Ankara İlinin modern konut yapılaşmasından esinlenerek inşa edilmiştir.

Parsel üzerinde İncek Life & İncek Blue olarak isimlendirilmiş 2 adet proje oluşturulmuştur. İncek Blue Projesi parselin kuzeybatı kısmında tek blok olarak yükselmiştir. Toplam 237 adet Bağımsız bölüm tescil edilmiştir. Proje ofis –home ofis olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. İncek Life Projesi ise 64 adet bloktan oluşmaktadır. Toplamda 549 BB tescil edilmiştir. Bu bağımsız bölümlerin 1 adedi dükkan nitelikli olup geri kalan taşınmazlar mesken niteliklidir. Proje kapsamında çok katlı ve villa tipi 2-3-4 katlardan oluşan yapılar bulunmaktadır.

Yapılaşmalar :

İncek Blue: F Tipi Blok 65 numaralı blok olarak tanımlanmıştır. 3 Bodrum zemin 29 normal kattan oluşmaktadır. 237 BB tanımlanmıştır.

Villa Tipi Bloklar:

VİLLA A Tipi Nergis Bloklar 21, 25, 28, 29, 30, 31, 40, 41, 42, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57 bloklar

VİLLA AS Tipi Nergis Bloklar 22, 23, 24, 26, 27, 32, 43, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58 bloklar

VİLLA A-X Tipi Nergis Blok 33 numaralı blok

VİLLA A-X-S Tipi Nergis Bloklar 34, 35 numaralı bloklar olarak tanımlanmıştır.

Nergis blokların genel özellikleri;

İki katından da girişi mevcut Villa Nergis; 2 araçlık özel otoparkı, havuzu, geniş bahçe alanı bulunmaktadır. Projesinde bodrum ve zemin kat olmak üzere 2 katlı olarak projelendirilmiştir. VİLLA B Tipi Çiğdem Bloklar 36, 37 numaralı bloklar VİLLA B-S Tipi Çiğdem Bloklar 38,39 numaralı bloklar olarak tanımlanmıştır. Çiğdem Blokların genel özellikleri 2 araçlık özel otoparkı, havuzu, geniş bahçesi bulunmaktadır. Zemin ve 1 katlı olarak projelendirilmiştir.

Çok Katlı Bloklar:

A Tipi Menekşe Bloklar 1, 2, 5, 6, 9, 10, 13, 14 numaralı bloklar olarak tanımlanmıştır. 3 cepheli ve 2 cepheli 3+1 evlerden oluşmaktadır. Bodrum zemin 5 normal katlı olarak projelendirilmiştir. Geniş balkon alanları ile manzara hakimiyeti amaçlanmıştır.

B Tipi Lale Bloklar 3, 7, 11, 59, 61 numaralı bloklar olarak tanımlanmıştır. Bodrum zemin 5 normal katlı olarak projelendirilmiştir. 3 cepheli ve 2 cepheli 4+1 evlerden olarak projelendirilmiştir. Geniş balkon alanları ile manzara hakimiyeti amaçlanmıştır.

BS Tipi Lale Bloklar 4, 8, 12, 60, 62 numaralı bloklar olarak tanımlanmıştır. Bodrum zemin 5 normal katlı olarak projelendirilmiştir. 3 cepheli ve 2 cepheli 4+1 evlerden olarak projelendirilmiştir. Geniş balkon alanları ile manzara hakimiyeti amaçlanmıştır.

C Tipi Leylak Bloklar 17, 18, 19, 20 numaralı bloklar olarak tanımlanmıştır. Bodrum zemin 10-12 katlı olarak projelendirilmiştir. 3 cephesi açık 3+1 evlerden oluşmaktadır. Geniş balkon alanları ile manzara hakimiyeti amaçlanmıştır.

D Tipi Göl Kule Bloklar 63, 64 numaralı bloklar olarak tanımlanmıştır. 2 . Dış köşe 2+1 evler ve iç kısımda 2+1 ve 1+1 evlerden oluşmaktadır. 2 bodrum zemin 18 kat ve 2 bodrum zemin 23 kattan oluşmaktadır.

E Tipi Kardelen Blok 15 numaralı blok olarak tanımlanmıştır. 3 cepheli ve 2 cepheli 3+1 evlerden oluşmaktadır. Bodrum zemin 5 normal kattan oluşmaktadır.

İncek Life olarak adlandırılmış olan projede yer alan taşınmazlar, 7. blok 12- 8. blok 13- 11. blok 4- 64. blok 93 numaralı bağımsız bölümlerdir.

İncek Blue olarak adlandırılmış olan projede yer alan taşınmazlar, 65. blok 226-227-228- 229- 230-231-232-233-234-235-236-237 numaralı bağımsız bölümlerdir.

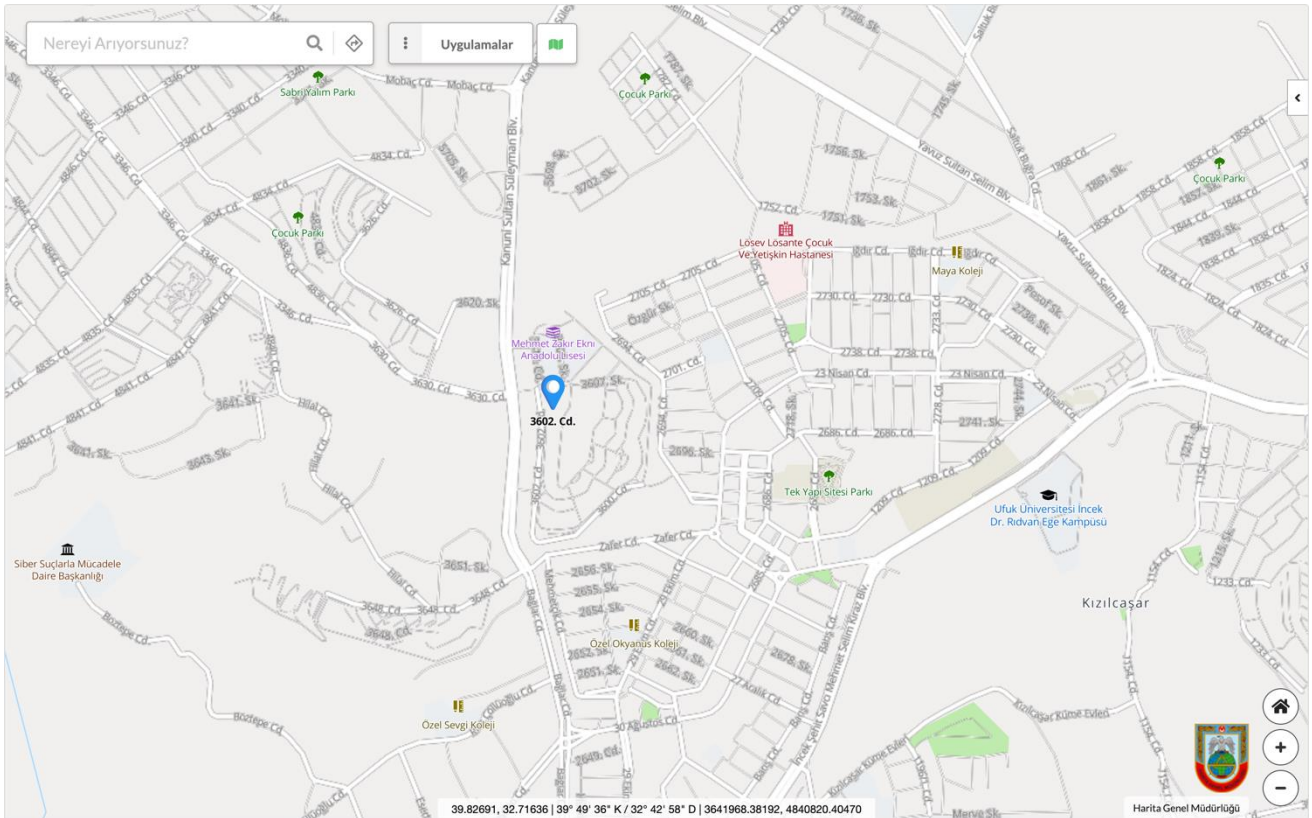
12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

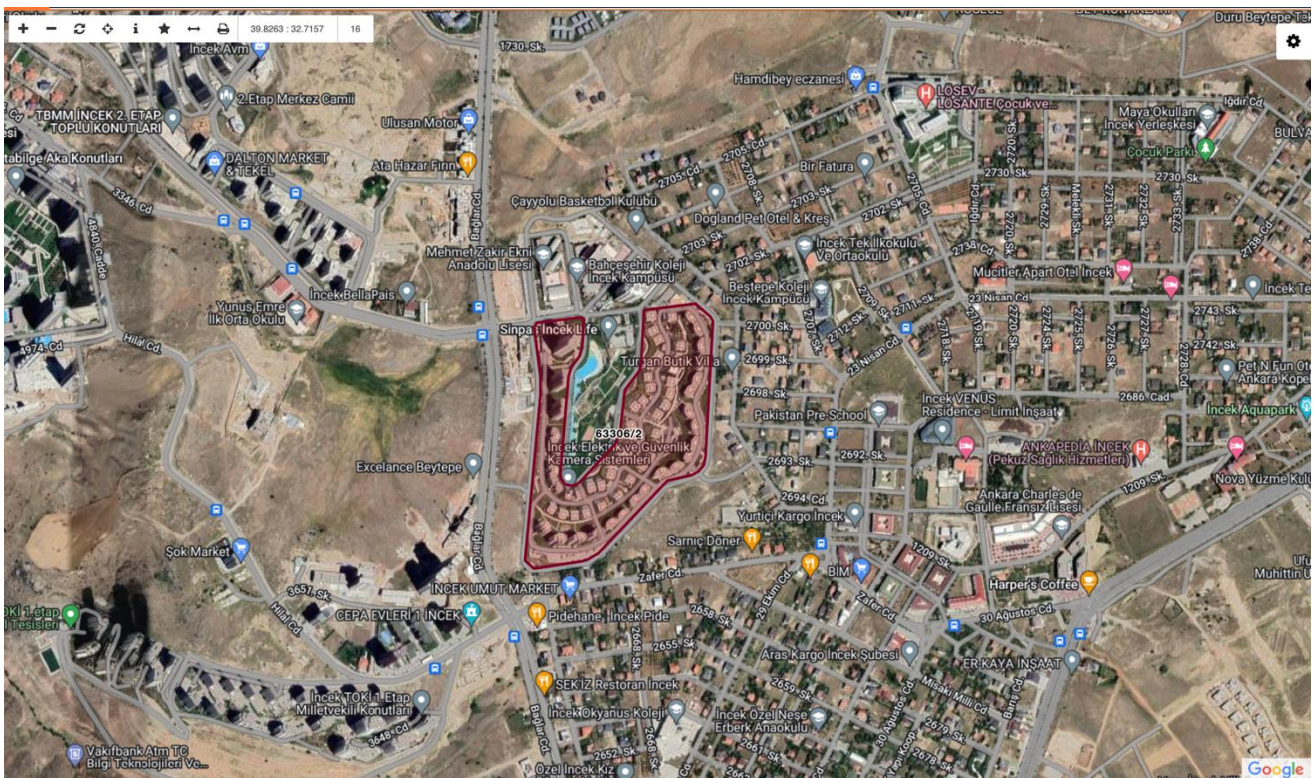
Değerlemesi yapılan İncek Life & İncek Blue Projesi, İncek-Alacaatlı arasında uzanan İncek Bulvarı paralelinde, İncek merkeze gelmeden yaklaşık 2,5 km. önce yolun sol tarafında yer almaktadır. Projenin bulunduğu bölge; İncek merkeze yaklaşık olarak 2,5 km, Alacaatlı merkeze yaklaşık olarak 4 km, Ümitköy merkeze yaklaşık 6,5 km mesafededir. Yakın konumda; TEK Yapı Kooperatifi, Güneyce Yapı Kooperatifi, Aydınlar Sitesi, İnşa edilmekte olan Restoryum projesi, TOKİ İncek Konutları ve boş parseller yer almaktadır. Bölge Ulaşım ağı, çevresel etkileşimi, yapı kalitesi, yatırımcı kalitesi açısından iyi nitelikli bir konumdur. Bölge niteliksel olarak gelişim gösteren ve yapılaşmanın yavaş yavaş artmaya başladığı bir bölge görünümündedir. Mevcut imar parselleri küçük ölçekli olup genellikle 2 katlı villa tarzı yapılaşmalar görülmektedir. Bölge artan yatırımcı talebi nedeni ile büyük ölçekli parsel oluşumları gözlemlenmeye başlanmış olup yer yer çok katlı yapıların yapılmaya başlandığı gözlemlenmiştir. Ankara Çevre Yoluna yakın konumda olup ulaşım bağlantılarının güçlü olduğu gözlemlenmiştir. Bölgede Anayasa Mahkemesi, TED Koleji, Bilkent Üniversitesi, ODTÜ Ormanı, Atılım Üniversitesi gibi nirengi noktaları göze çarpmaktadır.

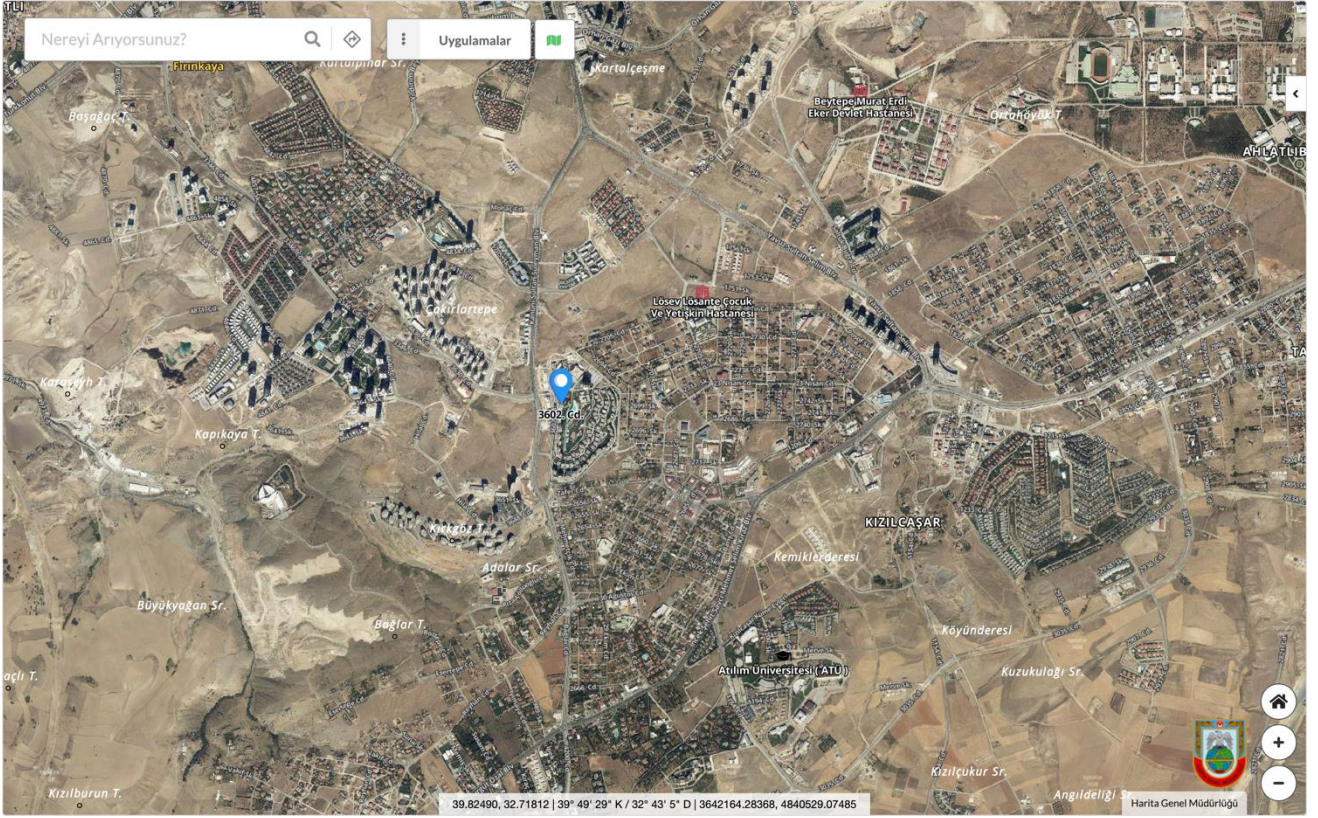
Değerleme konusu taşınmaz, İncek bölgesinde yer almaktadır. Bölgeye ulaşım ağırlıklı olarak özel araçlarla ve seyrek olarak toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Ankara merkezden Batı Çevre Yolu üzerinden ve Çankaya Oran istikametinden Turan Güneş Bulvarı ve İncek Bulvarları takip edilerek ulaşılabilir. Düzenli olarak gelişmekte olan ve orta ölçekte tercih edilen bir konut alanının bulunduğu bölgede yer almaktadır.

Bölgedeki sağlık ve eğitim öğretim kurumlarına, bölgedeki yeşil alanlara ve toplu taşıma araçları duraklarına yakın mesafede yer almaktadır. Bölgeye olan talep, il merkezine uzak olmasına rağmen yapı kalitesinin iyi olması, alt yapısının tamamlanması ve ulaşımın sorunsuz olmasından dolayı orta - üst gelir grubu tarafından tercih edilmektedir.



Konum Krokisi





Uydu Fotoğrafları

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, aşılanmanın 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

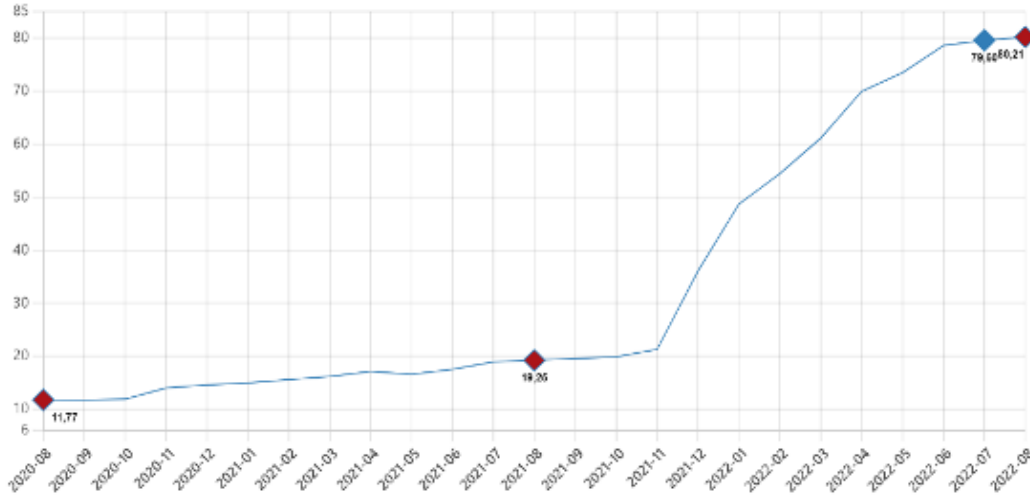
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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

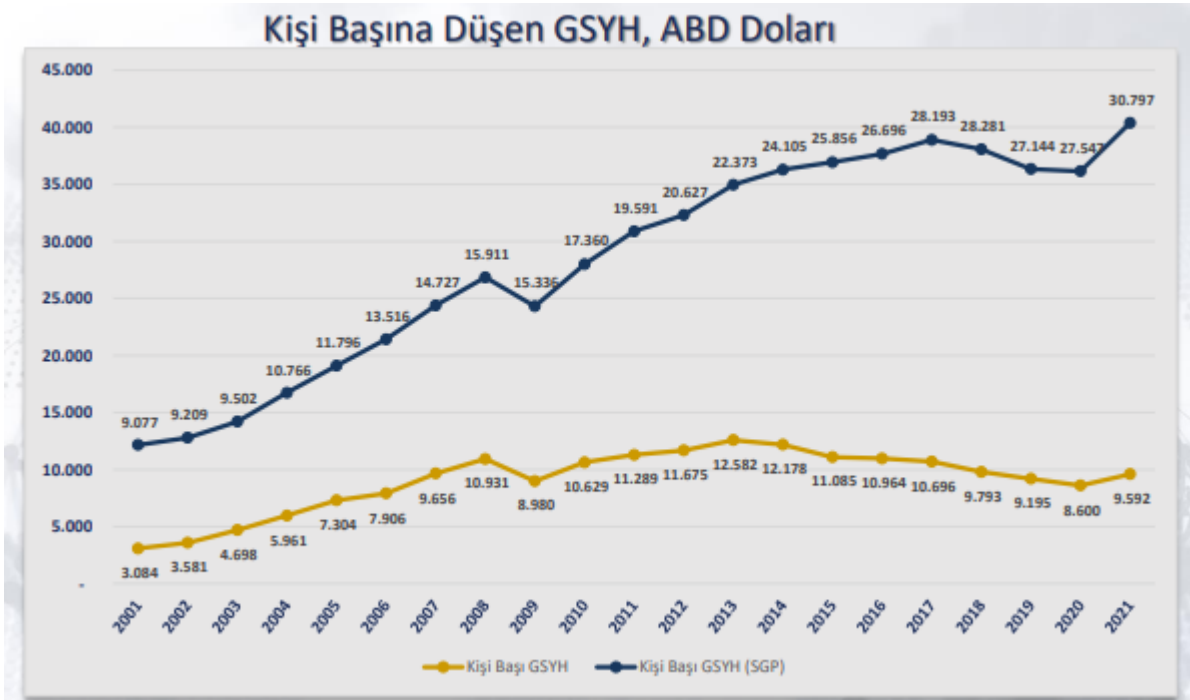


Kaynak: TÜİK

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

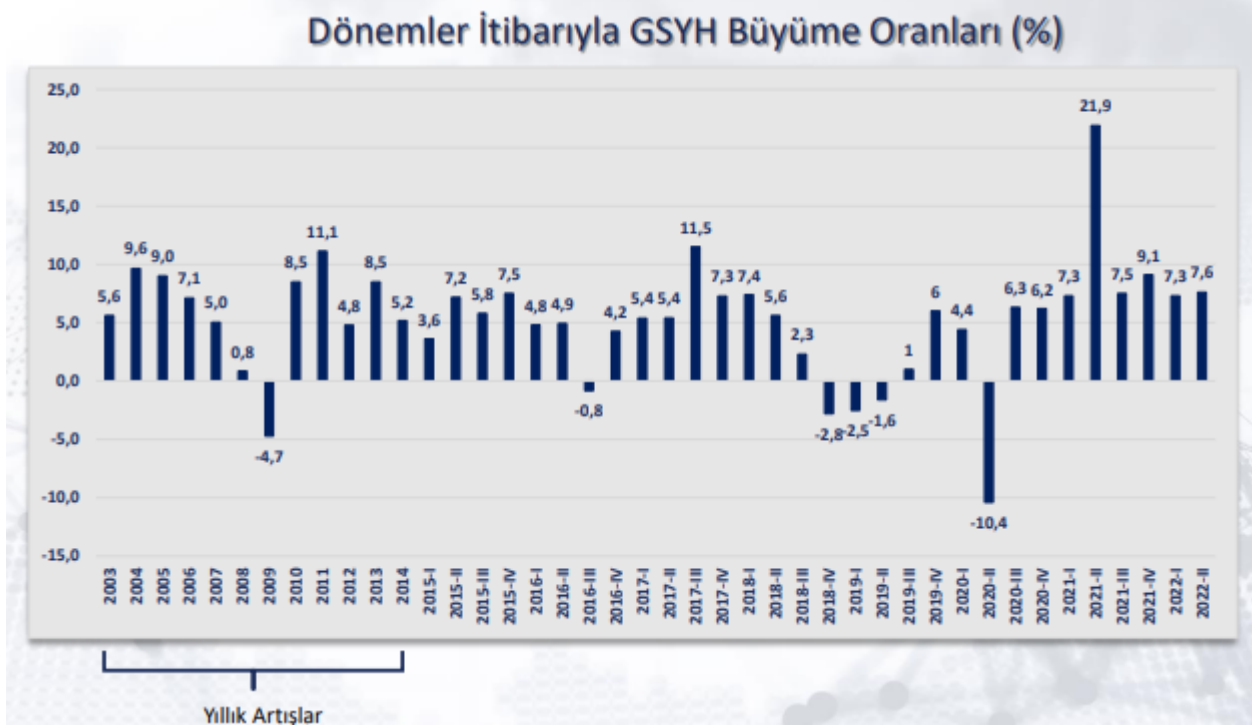
	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9	1,9	11,4
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.759	4.312	5.048	7.249
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777,5	867	869	859	797	759,3	717,1	807,1
NÜFUS, Bin Kişi	64.269	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	19,3	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
SİTİHDANI ORANI, %		41,3	46	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	43,2
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.



Kaynak: TÜİK

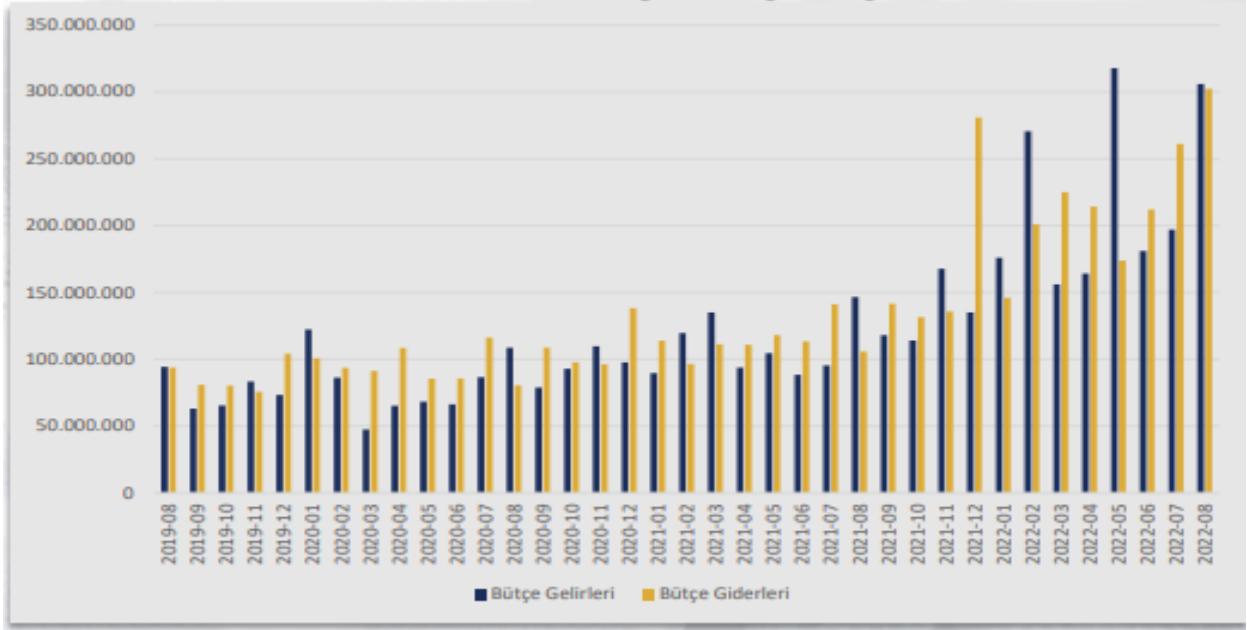
2021-2022 Büyüme Tahminleri:

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

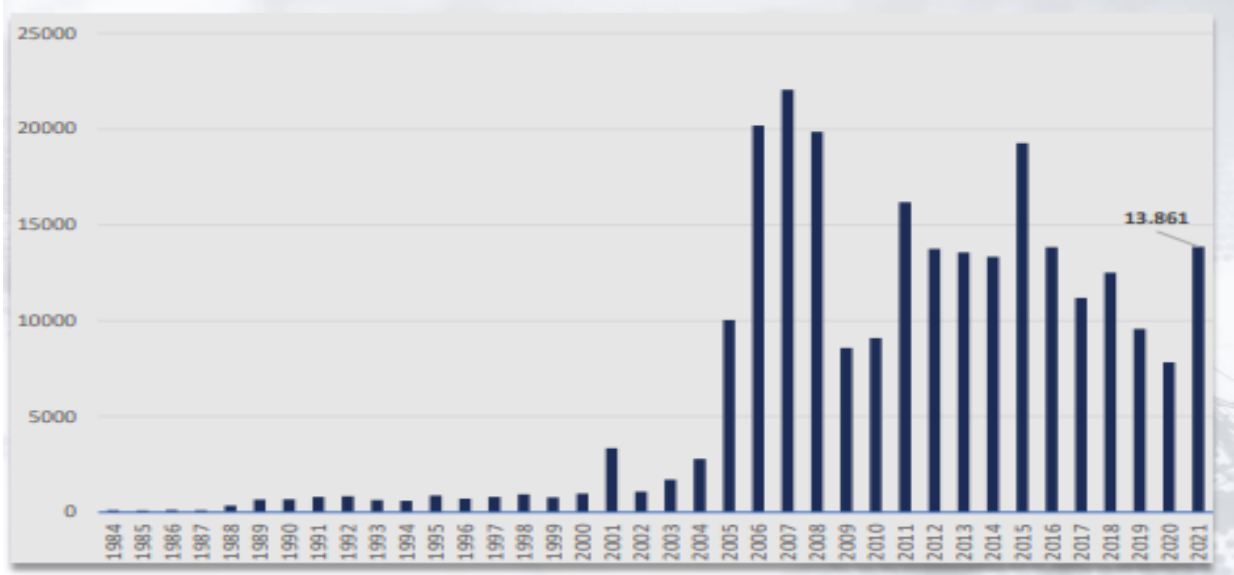
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

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



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



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

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

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

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

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

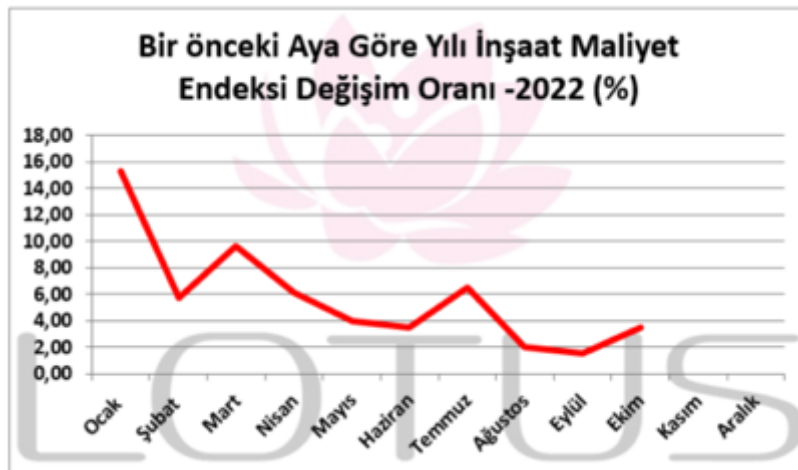
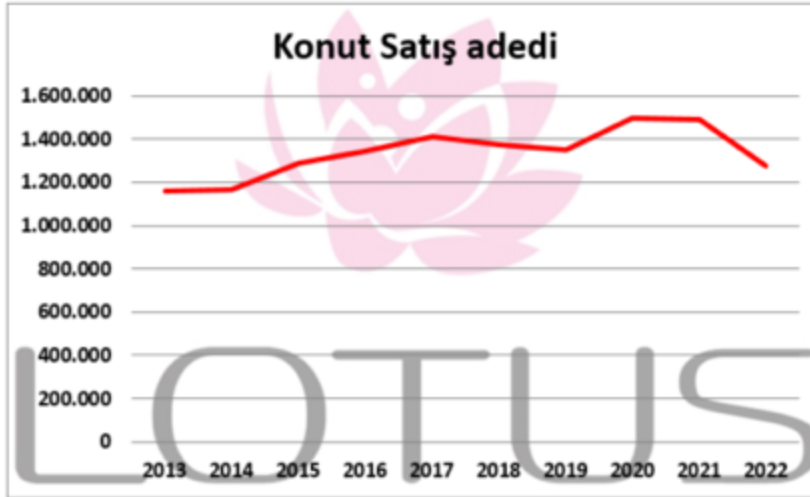
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

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

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

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



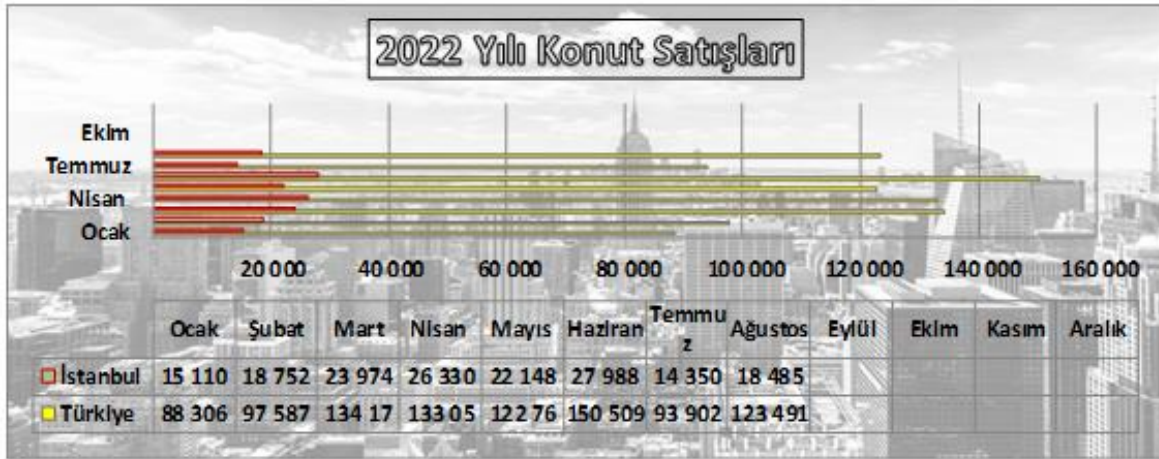
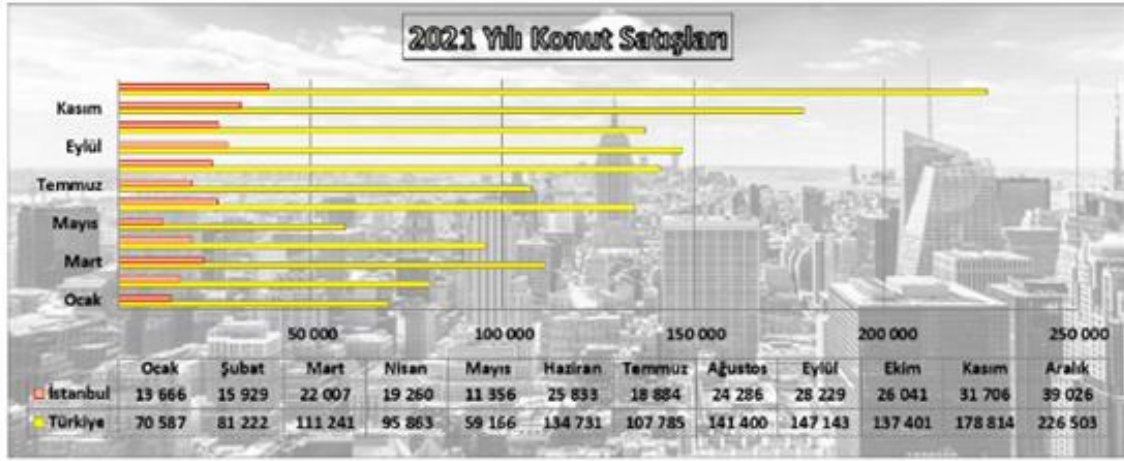
Kaynak: TÜİK, 2022 yılı verisi 10 aylıktır.

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

Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. İnşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı süreçte yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Konut arzındaki bu düşüşe karşın Türk halkının gayrimenkule olan doğal ilgisinin canlı kalması, döviz kurlarında yaşanan artışlar ve enflasyon oranındaki artış fiyatların yükselmesine sebep olmuştur. Ayrıca yabancılara yapılan satışlar bölgesel fiyat artışlarına yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin düşük tutulduğu, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinde geçmekteyiz.

	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)**
 TÜRKİYE	575,2 (%189,2)	601,7 (%178,8)	568,2 (%190,6)	15863,3 ₺
 İSTANBUL	530,9 (%212,1)	566,4 (%204,7)	531,2 (%213,9)	25714,8 ₺
 ANKARA	551,1 (%196,0)	681,0 (%197,4)	542,1 (%198,8)	11323,8 ₺
 İZMİR	595,6 (%185,8)	630,3 (%189,7)	584,9 (%184,6)	18761,3 ₺

Temmuz 2022 Konut Fiyat Endeksleri (2107=100) ve Birim Fiyatlar (Kaynak TCMB)



Kaynak: TÜİK

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

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

Fırsatlar:

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

13. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	B.A.K
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık/Blok
YAPININ YAŞI	10 (Ruhsat tarihine göre)
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 İncek Blue & Life Projesi:

1. Değerleme konusu taşınmazlar Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesiinde yer alan İncek Life & İncek Blue kapsamında 15 adet bağımsız bölümdür. Bağımsız bölümler 1 dükkan, 1 konut, 1 adet home ofis, 1 tripleks ofis, 11 adet ofis nitelikli taşınmazlardır.
2. BS Tipi 8 Blok: BS Tipi 8 Blok bodrum zemin 5 normal kat olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. Binanın bodrum katında ortak alan niteliğinde depo alanları, teknik hacimler ve 13 BB numaralı dükkan yer almaktadır. Zemin ve 5 Normal katın her birinde 2 şer adet bağımsız bölüm olmak üzere binada 12 adet mesken, 1 dükkan olarak 13 adet bb tescil edilmiştir. Bina girişi projesinde ve mahallinde binanın zemin katında site içerisinden sağlanmaktadır.
3. D2 Tipi 64 Blok: D2 Tipi 64 Blok 2 bodrum zemin 23 normal katlı olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. Binanın 2. bodrum katında bina ortak alanları, 1. bodrum katında bina ortak alanları ve teknik hacimler yer almaktadır. Zemin ve 18 normal kat arasında her katta 4'er adet mesken olmak üzere 76 adet BB bulunmaktadır. 19- 23 katlar arasında her katta 5'er adet daire olmak üzere 20 adet BB bulunmaktadır. Binada toplam 96 adet bb tescil edilmiştir. Bina girişi projesinde ve mahallinde zemin kattan site içerisinden sağlanmaktadır.
4. F Tipi 65 numaralı blok: F Tipi 65 Blok 3 bodrum zemin 28 normal kat ve çatı piyesli olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. Binanın 3. bodrum katında bina ortak alanları ve 1 adet BB e ait ofis alanı (2.bodrum katta tanımlanmış ofise ait) , 2. bodrum katında bina ortak alanları, teknik hacim 9 adet ofis, pasaj girişi, 1. bodrum katında 2. bodrum katta bulunan 4 adet ofise ait kısım ve ayrıca 3 adet ofis yer almaktadır. Zemin katında blok girişi, 7 adet home ofis, 1.katında 7 adet home ofis, 2-22 katlar arasında her katta 8 er adet home ofis, 23- 27 katlar arası her katta 7 şer adet home ofis 28. katta 8 adet home ofis (2 adeti dubleks olarak) olmak üzere binada toplam 237 adet BB tescil edilmiştir. Binanın girişi zemin kattan sağlanmaktadır. Bina dahilinde kapalı otopark alanları yer almaktadır.
5. **BS Tipi 8. Blok 13 BB numaralı taşınmaz**, dükkan nitelikli olup yaklaşık brüt 61 m2 kullanım alanıdır. Taşınmaz binanın 1. bodrum katında yer almaktadır.

6. **D2 Tipi 64.Blokta bulunan 93 BB numaralı taşınmaz**, mesken nitelikli olup, salon, mutfak, 2 oda, genel banyo, ebeveyn banyo ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır.
7. F Tipi 65. Blokta bulunan 136 no'lu home ofis nitelikli bağımsız bölüm ve ofis niteliğindeki 1-2-3 Bodrum katlarda yer alan 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237 no'lu dükkan nitelikli olarak projelendirilmiştir.
8. **136 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz home ofis** niteliklidir. 2+1 planlı olup satışa esas brüt alanı 131,22 m2 dir. 17. katta konumlanmıştır.
9. **226 no'lu bağımsız bölüm numaralı ofis** nitelikli taşınmaz 3 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz 3. bodrum katında 2 ofis, mutfak banyo hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 117 m2 kullanım alanıdır. 2. Bodrum katında 9 ofis ve wc hacimleri bulunmakta olup yaklaşık brüt 285 m2 kullanım alanıdır. 1. Bodrum katında 9 ofis ve wc hacimleri bulunmakta olup yaklaşık brüt 351,57 m2 kullanım alanıdır. Taşınmaz projesine göre toplam 753,57 m2 brüt kullanım alanıdır. Değerleme tarihi itibarı ile 226 no'lu bağımsız bölümün yüzme havuzu ile birlikte kullanıldığı, yüzme okulu (Fenerbahçe Yüzme Okulu) olarak kullanılmakta olduğu görülmüştür.
10. **227 no'lu bağımsız bölüm numaralı ofis** nitelikli taşınmaz binanın 2. bodrum katında yer almaktadır. Taşınmaz açık ofis - wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup yaklaşık brüt 915,27 m2 kullanım alanıdır. Dükkanın tavan yüksekliği 1. bodrum kat seviyesinde olup projesinde bu kısım galeri boşluğu olarak belirtilmiştir. Batı cepheden girişi bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibarı ile 227 no'lu bağımsız bölüm market (Migros) olarak kullanılmakta olduğu görülmüştür.
11. **228 no'lu bağımsız bölüm numaralı ofis** nitelikli taşınmaz 2 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz 2. bodrum katında 2 ofis ve wc hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 114,96 m2 kullanım alanıdır. 1. Bodrum katında ofis haciminden oluşmakta olup yaklaşık brüt 69 m2 kullanım alanıdır. Taşınmaz toplamda yaklaşık brüt 183,96 m2 kullanım alanıdır. Taşınmazın girişi 2. bodrum kat seviyesinden batı cepheden sağlanmaktadır.
12. **229 no'lu bağımsız bölüm numaralı ofis** nitelikli taşınmaz 2 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz 2. bodrum katında 2 ofis ve wc hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 135 m² kullanım alanıdır. 1. Bodrum katında ofis haciminden oluşmakta olup yaklaşık brüt 69,21 m² kullanım alanıdır. Taşınmaz toplamda yaklaşık brüt 204,21 m2 kullanım alanıdır.
13. **230 no'lu bağımsız bölüm numaralı ofis** nitelikli taşınmaz 2 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz 2. bodrum katında 2 ofis ve wc hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 105,50 m² kullanım alanıdır. 1. Bodrum katında ofis haciminden oluşmakta olup yaklaşık brüt 107 m² kullanım alanıdır. Taşınmaz toplamda yaklaşık brüt 212,50 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın girişi 2. bodrum kat seviyesinden batı cepheden sağlanmaktadır.
14. **231 no'lu bağımsız bölüm numaralı ofis** nitelikli taşınmaz binanın 2. Bodrum katında yer almaktadır. Taşınmaz ofis - wc hacimleri olarak projelendirilmiştir. Mimari projesine göre yaklaşık brüt 63,69 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın girişi 2. bodrum kat seviyesinden bina dış cephesinden sağlanmaktadır.

15. **232 no'lu bağımsız bölüm numaralı ofis** nitelikli taşınmaz binanın 2. Bodrum katında yer almaktadır. Taşınmaz ofis - wc hacimleri olarak projelendirilmiştir. Mimari projesine göre yaklaşık brüt 100,70 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın girişi 2. bodrum kat seviyesinden bina dış cephesinden sağlanmaktadır. Mahallinde ise taşınmazın Eczane olarak kullanıldığı görülmüştür. İç mahalli bu kullanıma uygun olarak dizayn edilmiştir.
16. **233 no'lu bağımsız bölüm numaralı ofis** nitelikli taşınmaz binanın 2. Bodrum katında yer almaktadır. Taşınmaz ofis - wc hacimleri olarak projelendirilmiştir. Mimari projesine göre yaklaşık brüt 57,93 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın girişi iç cepheden sağlanmaktadır.
17. **234 no'lu bağımsız bölüm numaralı ofis** nitelikli taşınmaz binanın 2. Bodrum katında yer almaktadır. Taşınmaz ofis - wc hacimleri olarak projelendirilmiştir. Mimari projesine göre yaklaşık brüt 8,65 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın girişi iç cephesinden sağlanmaktadır.
18. **235 no'lu bağımsız bölüm numaralı ofis** nitelikli taşınmaz binanın 1. bodrum katında yer almaktadır. Taşınmazın ofis wc hacimleri olarak projelendirilmiştir. Mimari projesine göre yaklaşık brüt 101,49 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın girişi bina iç cephesinden sağlanmaktadır. Mahallinde taşınmaz Kuaför olarak kullanıldığı görülmüştür. İç mahalli kullanım amacına göre şekillendirilmiştir.
19. **236 no'lu bağımsız bölüm numaralı ofis** nitelikli taşınmaz binanın 1. bodrum katında yer almaktadır. Taşınmaz ofis wc hacimleri olarak projelendirilmiştir. Mimari projesine göre yaklaşık brüt 95,45 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın girişi bina iç cephesinden sağlanmaktadır. Mahallinde ise taşınmazın oto yıkama olarak kullanıldığı görülmüştür. İç mahalli kullanım amacına uygun olarak dizayn edilmiştir.
20. **237 no'lu bağımsız bölüm numaralı ofis** nitelikli taşınmaz binanın 1. bodrum katında yer almaktadır. Taşınmaz ofis- wc hacimleri olarak projelendirilmiştir. Mimari projesine göre yaklaşık brüt 44,84 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın girişi bina iç cephesinden sağlanmaktadır.

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

16. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı, - Parsel üzerinde geliştirilen projenin çağdaş şehircilik anlayışına uygun olarak gerekli sosyal imkân ve donatılara sahip olması, - İskan belgelerinin bulunuyor olması, - Her türlü altyapısal ve teknik imkânları bünyesinde bulundurması, - Karayolu ve Otoyola rahat ulaşılacak bir konumda olması, - Tamamlanmış altyapı, - Tercih edilen bir bölgede yer alması.	- Ekonomide ve buna bağlı olarak gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk.
Fırsatlar	Tehditler
- 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 esasları ve varsayılan kullanımları,

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

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

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

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

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

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

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

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına 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 değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

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

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

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

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

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

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

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

17.3. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

1. Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
2. Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
3. 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
4. Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

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

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

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. İkame Maliyet Yaklaşımı

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

Yalnızca arsa ve inşai yatırımların değerinin kentsel rantı tam olarak yansıtmayacağından rapora konu taşınmazların değer takdirinde ikame maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

18.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar sürekli ve istikrarlı bir ekonomiye dayalı olup arz ve talepte meydana gelebilecek değişimlerden, piyasa koşullarından etkilenebilecektir. Bu sebeple gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Bölgede yer alan benzer projeler:

İNCEK PRESTİJ	
	
BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ: 765	
ARSA ALANI: 60.000	
BLOK ADEDİ: -	
DAİRE SEÇENEKLERİ: 3+1, 4+1, 5+2	
60.000 m2 alan üzerine kurulu, 765 konuttan oluşan İncek Prestij konutları 1+1'den 6+2'ye, Yalı Loftlardan Prestij Kuleye uzanan farklı seçenekleriyle Ankara'nın en ayrıcalıklı konut projelerinde yer almaktadır.	
BEYSU EVLERİ	
	
BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ: 121	
ARSA ALANI: 29.000	
BLOK ADEDİ: 3	
DAİRE SEÇENEKLERİ: 2+1, 3+1, 4+1	
Biyolojik gölet, spor ve sosyal tesisler, park ve peyzaj alanları ile birlikte toplam 29.000 m2 yaşam alanı.	

BEYSUVERA



BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ: 13

ARSA ALANI: -

BLOK ADEDİ: -

DAİRE SEÇENEKLERİ: 6+1

BeysuVera; tek ada tek parsel içerisinde 13 özel villanın yer aldığı, üç tarafı park ve yeşil alanlardan oluşan, etrafı yüksek taş duvarlarla çevrili, tek noktadan giriş çıkışla güvenliğin ön planda tutulduğu, etrafından bağımsız, site içerisinde müstakil yaşam alanıdır.

MİRA OFİS BEYTEPE



BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ: 200

ARSA ALANI: 70.260

BLOK ADEDİ: -

DAİRE SEÇENEKLERİ: 6+1

Beytepe'de yer alan Mira Ofis Beytepe; kule ofis, bahçe ofis, teras ofis ve cadde mağazalarla çeşitlendirilmiş bir iş ve yaşam kompleksidir. Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı üzerinde birçok konut ve ofis projesinin hemen yanı başında yer alan Mira Ofis Beytepe; avantajlı lokasyonu, modern mimarisi, her ihtiyaca uygun ofis tipleriyle son kullanıcı ve yatırımcılara konforlu bir iş yaşamı sunuyor.

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Konut Emsalleri:

- Emsal: Emlak Ofisi – SATILIK - 0 312 460 22 06**
Sinpaş İncek Life projesi bünyesinde 12. katta, 2+1, 130 m² kullanım alanlı daire 3.450.000,00 TL bedelle satılıktır.
- Emsal: Emlak Ofisi – SATILIK - 0 312 553 82 50**
Sinpaş İncek Life projesi bünyesinde 9. katta, 1+1, 89 m² kullanım alanlı daire 2.350.000,00 TL bedelle satılıktır.
- Emsal: Emlak Ofisi – SATILIK - 0 312 240 33 99**
Sinpaş İncek Life projesi bünyesinde 2. katta, 1+1, 85 m² kullanım alanlı daire 2.320.000,00 TL bedelle satılıktır.
- Emsal: Sahibinden - SATILIK - 0 312 460 18 00**
Sinpaş İncek Life projesi bünyesinde 15. katta, 2+1, 130 m² kullanım alanlı daire 3.350.000,00 TL bedelle satılıktır.
- Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 0 312 460 22 06**
Sinpaş İncek Life projesi bünyesinde 12. katta, 2+1, 131 m² kullanım alanlı daire 3.500.000,00 TL bedelle satılıktır.

Emsal Analizi (Satılık Konut)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Yaş/İnşa Kalitesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk										23.890
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 1	26.538	-10%	130	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	23.885
Emsal 2	26.404	-10%	89	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	23.764
Emsal 3	27.294	-10%	85	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	24.565
Emsal 4	25.769	-10%	130	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	23.192
Emsal 5	26.718	-10%	131	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	24.046

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

Emsallerde beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Bina kalitesi/yaş kriteri ve konum/şerefiye düzeltmesi proje özelliklerine göre yapılmış olup ortalama satış m² birim değeri 23.890,-TL olarak hesaplanmıştır.

Kiralık Konut Emsalleri:

6. **Emsal: Emlak Ofisi – KİRALIK - 0 312 553 82 50**

Sinpaş Life projesi bünyesinde 19. katta yer alan 2+1, 90 m² kullanım alanlı daire 8.750,00 TL bedelle kiralıktır.

7. **Emsal: Emlak Ofisi- KİRALIK 0 312 336 07 77**

Sinpaş Life projesi bünyesinde 14. katta yer alan 2+1, 90 m² kullanım alanlı daire 8.250,00 TL bedelle kiralıktır.

8. **Emsal: Emlak Ofisi –KİRALIK - 0 312 515 55 93**

Sinpaş Life projesi bünyesinde 8. katta yer alan 3+1, 130 m² kullanım alanlı daire 10.000,00 TL bedelle kiralıktır.

9. **Emsal: Emlak Ofisi – KİRALIK - 0 312 219 65 05**

Sinpaş Life projesi bünyesinde 2. katta yer alan 2+1, 90 m² kullanım alanlı daire 7.000,00 TL bedelle kiralıktır.

Emsal Analizi (Kiralık Konut)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Yaş/İnşa Kalitesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk										80
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 5	97	-10%	90	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	88
Emsal 6	92	-10%	90	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	83
Emsal 7	77	-10%	130	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	69
Emsal 8	78	-10%	90	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	70

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

Emsallerde beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Bina kalitesi/yaş kriteri ve konum/şerefiye düzeltmesi proje özelliklerine göre yapılmış olup ortalama kiralama m2 birim değeri 80,-TL olarak hesaplanmıştır.

Satılık Ticari Emsaller

10. Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 312 502 44 09

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede, TBMM İncek TOKİ Çarşı projesinde 84 m2 kullanım alanlı dükkan 2.100.000,00 TL bedelle satılıktır.

11. Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 533 743 75 45

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede, TBMM İncek TOKİ Çarşı projesinde 55 m2 kullanım alanlı dükkan 1.340.000,00 TL bedelle satılıktır.

12. Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 312 439 45 45

Bağlar Caddesi üzerinde yer alan 67 m2 kullanım alanlı iş yeri 2.750.000,00 TL bedelle satılıktır.

13. Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 (312) 441 04 43

Alacaatlı Bulvarı üzerinde yer alan 150 m2 kullanım alanlı iş yeri 5.250.000,00 TL bedelle satılıktır.

14. Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 (312) 238 16 00

Avlu Kocatepe projesinde yer alan 85 m2 kullanım alanlı iş yeri 3.275.000,00 TL bedelle satılıktır.

Emsal Analizi (Satılık Ticari)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Yaş/İnşaat Kalitesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk										22.630
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 9	25.000	-10%	84	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	22.500
Emsal 10	24.364	-10%	55	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	21.927
Emsal 11	41.045	-10%	67	0%	Benzer	0%	Çok İyi	-30%	-40%	24.627
Emsal 12	35.000	-10%	150	0%	Benzer	0%	Çok İyi	-30%	-40%	21.000
Emsal 13	38.529	-10%	85	0%	Benzer	0%	Çok İyi	-30%	-40%	23.118

Emsaller değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı bölgeden benzer konumlarda yer almaktadır. Raporda kapalı kullanım alanı satış ofisinden alınan brüt kullanım alanı olduğundan emsallerde beyan edilen brüt kullanım alanlarına uygunlaştırılma yapılmamıştır.

Emsallerde beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Bina kalitesi/yaş kriteri ve konum/şerefiye düzeltmesi proje özelliklerine göre yapılmış olup ortalama satış m2 birim değeri 22.630,-TL olarak hesaplanmıştır.

Kiralık Ticari Emsaller

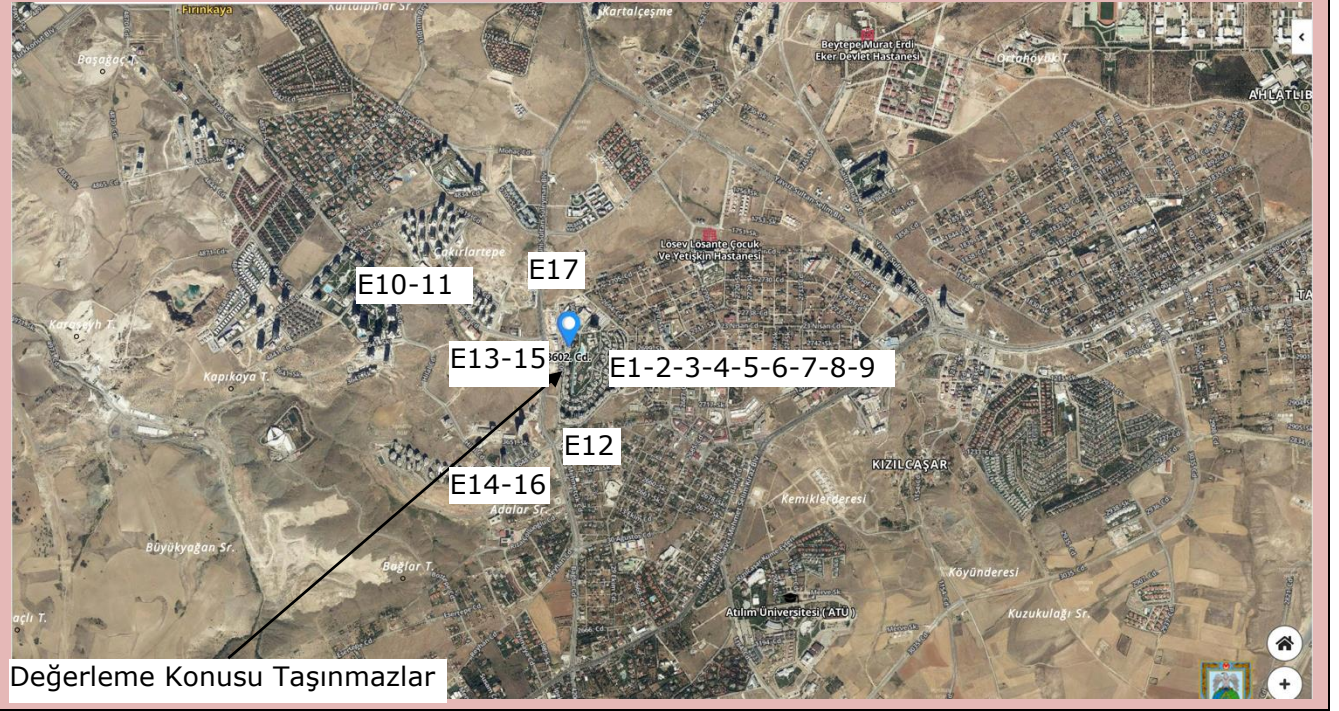
- Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 0 312 217 17 00**
Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer konumda yer alan 60 m² kullanım alanlı dükkan 5.750,00 TL bedelle kiralıktır.
- Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 0 532 667 13 07**
Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer konumda yer alan 66 m² kullanım alanlı dükkan 7.500,00 TL bedelle kiralıktır.
- Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 0 535 567 90 31**
Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer konumda yer alan 50 m² kullanım alanlı dükkan 5.000,00 TL bedelle kiralıktır.
- Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 0 312 217 17 00**
Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer konumda yer alan 50 m² kullanım alanlı dükkan 7.000,00 TL bedelle kiralıktır.

Emsal Analizi (Kiralık Ticari)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Yaş/İnşaat Kalitesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk										100
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 14	96	-10%	60	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	86
Emsal 15	114	-10%	66	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	102
Emsal 16	100	-10%	50	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	90
Emsal 17	140	-10%	50	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	126

Emsaller değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı bölgeden benzer konumlarda yer almaktadır. Raporda kapalı kullanım alanı satış ofisinden alınan brüt kullanım alanı olduğundan emsallerde beyan edilen brüt kullanım alanlarına uygunlaştırılma yapılmamıştır. Emsallerde beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Bina kalitesi/yaş kriteri ve konum/şerefiye düzeltmesi proje özelliklerine göre yapılmış olup ortalama kiralama m2 birim değeri 100,-TL olarak hesaplanmıştır.

Emsal Kroki:



Ulaşılan Sonuç

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

NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)
Konut	2	270,63	6.470.000
Ticari	13	2.803,26	55.340.000
TOPLAM			61.810.000

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. Raporu konu 15 adet bağımsız bölümün toplam değeri **61.810.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

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 nitelik bazındaki özet tablosu aşağıdadır.

NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)
Konut	2	270,63	21.650	259.800
Ticari	13	2803,26	283.140	3.397.680
TOPLAM			304.790	3.657.480

19.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların 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

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu 63306 ada 2 parsel Sinpaş Life & Blue Projesi'nde oturum başlamış, tüm bloklar Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır.

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

63306 ada 2 parsel üzerinde yer alan Sinpaş Life projesinin yapımına 03.10.2012 tarihinde başlanmış olup 14.10.2015 tarihinde yapı kullanma izin belgesi almıştır. Aynı parsel üzerinde yer alan Sinpaş Blue projesinin yapımına 22.01.2014 tarihinde başlanmış olup 19.08.2016 tarihinde yapı kullanma izin belgesi almıştır.

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.

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

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 **63306 ada 2 parselde yer alan Sinpaş İncek Life & Blue Projesi bünyesindeki 15 adet bağımsız bölümün** yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, mimari ve inşaat özelliklerine ve gerek bölgedeki benzer projeler üzerinde, gerekse proje bünyesinde yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla **arsa payları dahil toplam değeri için,**

61.810.000,-TL (Altmışbirmilyonsekizyüzonbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(61.810.000,-TL \div 18,6983 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{3.306.000,-USD})$

$(61.810.000,-TL \div 19,9349 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{3.100.000,-Euro})$

(*) 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.

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

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

Bilgilerinize sunulur. 06 Ocak 2023

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2022)

Saygılarımızla,

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

Eki:

- Değer Tablosu
- Fotoğraflar
- Proje
- İmar durumu
- Yapı Kullanma İzin 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)