

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN
29634 ADA 10 PARSEL ÜZERİNDEKİ
87 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
(47 ADET KONUT + 40 ADET DÜKKAN)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ	
SÖZLEŞME TARİHİ	1.12.2023
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	4.12.2023
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2023
RAPOR TARİHİ	5.01.2024
RAPOR NO	SNP-2310015
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	87 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM (ALTIN ORAN PROJESİNDE STOKTA BULUNAN 47 ADET KONUT, 40 ADET DÜKKAN)
DEĞERLEME ADRESİ	İLKBAHAR MAH. GÜNEYPARK KÜME EVLERİ CAD. SİNPAŞ ALTINORAN PROJESİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) Gizem GEREGÜL EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.3 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1 - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi**
- Ek 2 - Fotoğraflar**
- Ek 3 - Bağımsız Bölüm Değer Listeleri (Pazar Yaklaşımına Göre Değer Listesi)**
- Ek 4 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)**
- Ek 5 - İmar Durum Yazısı**
- Ek 6 - Tapu - Ruhsat- İskan Belgeleri- Enerji Kimlik Belgesi**
- Ek 7 - İpotek Yazısı - İpotekli taşınmaz listesi**
- Ek 8 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)**

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan 03.11.2023 tarihli stok kayıtlarına istinaden, 87 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Sinpaş Plaza Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sok. No:36 Darphane Beşiktaş / İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan 03.11.2023 tarihli stok kayıtlarına istinaden, 87 adet taşınmazın (1/1 hisseli), değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor SNP-2310015 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Gizem GEREGÜL EVLEK kontrol eden değerleme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

Bu rapor; Müşteri tarafından iletilen 03.11.2023 tarihi itibarıyla Müşteri'nin stoklarında yer alan 87 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu projede yer alan bağımsız bölümler için şirketimiz tarafından daha önce 3 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNPY-1704001-REV	SNP-1810001	SNP-1910079
Rapor Tarihi	16.11.2017	8.01.2019	30.12.2019
Rapor Konusu	452 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM (405 ADET KONUT+47 ADET DÜKKAN)	434 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM (246 ADET KONUT+48 ADET DÜKKAN)	286 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM (238 ADET KONUT+48 ADET DÜKKAN)
Raporu Hazırlayanlar	Eren KURT Berrin KURTULUŞ SEVER	Onur BÜYÜK- Kemal ÇOLPAN- Eren KURT	Onur BÜYÜK- Kemal ÇOLPAN- Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	305.677.500	343.695.000	269.744.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : MÜHYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 29634
Parsel No : 10
Alanı : 148.666 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : KAT İRTİFAKI- KAT MÜLKİYETİ
Blok No : EKTEDİR
Bağ. Böl. No : EKTEDİR
Niteliği : EKTEDİR
Kat No : EKTEDİR
Arsa Payı : EKTEDİR
Sahibi : SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No : EKTEDİR
Cilt No : EKTEDİR
Sayfa No : EKTEDİR
Tapu Tarihi : EKTEDİR

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 30.12.2023 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

İpotek:

1.Blok hariç diğer ticari nitelikli bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak ;

*Türkiye Finans Katılım A.Ş. lehine 100.000.000,00 TL TL bedel ile 04.06.2021 tarih ve 47473 yev no ile ipotek bulunmaktadır.

-İpotek kayıtlarına ilişkin belgeler rapor ekinde yer almaktadır.

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

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

İrtifak Hakkı:

** 29903 ada 9 parsel Aleyhine 10 parsel lehine otopark ve geçiş için 2189,73 m2 irtifak hakkı kurulmuştur. (07.11.2014 - 63927) (Bu şerh 10 parsel lehine belirtilen kısımda verilmiş olan geçit hakkına yönelik olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

* 29903 ada 9 parsel lehine 10 parsel aleyhine 745,78 m2 atık su ve yağmur suyu için irtifak hakkı kurulmuştur. 18.08.2015 tarih 8258 yevmiye Süre 99 yıl (Bu şerh 9 parsel lehine belirtilen kısımda verilmiş olan geçit hakkına yönelik olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

* 29903 ada 9 ve 10 parsel lehine 13 parsel aleyhine 159,34 m2 atık su ve yağmur suyu için irtifak hakkı kurulmuştur. 20.08.2015 tarih 53892 yevmiye Süre 99 yıl (Bu şerh 9 parsel lehine belirtilen kısımda verilmiş olan geçit hakkına yönelik olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Beyanlar:

** KM'ne çevrilmiştir. (04.01.2021 - 156)

** KM'ne çevrilmiştir. (24.03.2016 - 22493)

Yönetim Planı:11.12.2014 (09.02.2015 - 8258)

*Diğer(Konusu: Yeni Güneypark Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içinde Kalmaktadır. 12/10/2010-2550-10798-Ankara Büyükşehir Belediyesi

Diğer: Cins değişikliği vergi ilişkisi kesilmiştir. 17.04.2019 Yev: 29118 (2 Blok üzerinde)

İlgili Beyan kayıtlarının Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Şerhler:

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

** 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-) (22.04.2015 - 26605)

** Tedaş lehine trafo yeri için 29 yıllığına kira şerhi 19.09.2012 tarih 43579 yevmiye (İlgili kurumun trafo yerleri için rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

07.06.2018 tarih 44431 yevmiye nosu ile Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması ile edinme sebebi olarak Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketinden Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir. Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde tapu bilgilerinde değişim olmamıştır.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2019 tarih ve 20 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planları içerisinde bulunduğu, Bu planlar kapsamında inşaat alanı:325543 m² Yençok:Serbest Merkez Alanı (ticaret merkezi+otel+ofis+konut) kullanımda kalan alanlar olduğu, hususları tespit edilmiştir.

Ankara 11. İdare Mahkemesinde E:2019/1274 sayılı dosya ile görülen davada 27.02.2020 tarihli ve K:2020/457 sayılı kararıyla 1/1000 ve 1/5000 ölçekli planların iptal edildiği tespit edilmiştir. Yeni plan çalışmalarının devam ettiği öğrenilmiştir.

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Ankara 11. İdare Mahkemesinde E:2019/1274 sayılı dosya ile görülen davada 27.02.2020 tarihli ve K:2020/457 sayılı kararıyla 1/1000 ve 1/5000 ölçekli planların iptal edildiği tespit edilmiştir. Yeni plan çalışmalarının devam ettiği öğrenilmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

YAPI RUHSAT BELGELERİ

Proje içerisinde yer alan bloklara ait ruhsat bilgileri aşağıda gösterilmiştir. Bütün bloklar için ilk ruhsatlar **30.05.2012 tarihinde alınmış, bütün bloklara ait 12.01.2015 tarihli tadilat ruhsatları** bulunmaktadır. 1. Blok henüz inşa edilmemiştir. **1.blok için 19.03.2019 tarih 35-1 sayılı isim değişikliği sebebi ile yapı ruhsatı düzenlenmiştir.** 3194 sayılı İmar kanunun 29, maddesine göre;

"Ruhsat müddeti:

Madde 29 – Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır.

Ruhsat yenilenmesi ve plan tadili sırasında ayrıca harç alınmaz. Ancak inşaat sahasında artış, bağımsız bölümlerin brüt alanında veya niteliğinde değişme olması halinde yeniden hesaplanacak harçtan evvelce ödenen harç tutarı, tenzil edilir. Yeni durumda hesaplanan harç tutarında azalma olması halinde iade yapılmaz. Diğer kanunlardaki muafiyet hükümleri saklıdır.

Ruhsat ve eklerinin yapı yerinde bulundurulması mecburidir." denilmektedir.

YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ

Alınan bloklara ait yapı kullanma izin belgelerinin bilgileri, detayları aşağıda belirtilmiştir.

(Alınan ruhsat ve iskan belgelerinde ada/parsel numarası eski olan 29903 ada 10 parsel olarak alınmıştır.)1. Blok inşaa edilmemiştir.

Blokların enerji kimlik belgeleri ekte sunulmaktadır.

YAPI RUHSATLARI

Blok Adı	İlk Ruhsat Tarihi	İlk Ruhsat Sayısı	Tadilat Ruhsat Tarihi	Tadilat Ruhsat Sayısı	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
1. BLOK	30.05.2012	38-1/2012	12.01.2015	2-1//2015	1	III A
2-KULE	30.05.2012	38-2/2012	12.01.2015	2-2//2015	247	IVA
3-KULE	30.05.2012	38-3/2012	12.01.2015	2-3//2015	247	IVA
4 F-K BLOK	30.05.2012	38-4/2012	12.01.2015	2-4//2015	48	IVA
5-G BLOK	30.05.2012	38-5/2012	12.01.2015	2-5//2015	73	IVA
6-D BLOK	30.05.2012	38-6/2012	12.01.2015	2-6//2015	42	IVA
7-G BLOK	30.05.2012	38-7/2012	12.01.2015	2-7//2015	73	IVA
8-H BLOK	30.05.2012	38-8/2012	12.01.2015	2-8//2015	12	IVA
9-H BLOK	30.05.2012	38-9/2012	12.01.2015	2-9//2015	12	IVA
10-H BLOK	30.05.2012	38-10/2012	12.01.2015	2-10//2015	12	IVA
11 EA BLOK	30.05.2012	38-11/2012	12.01.2015	2-11//2015	66	IVA
12-G BLOK	30.05.2012	38-12/2012	12.01.2015	2-12//2015	63	IVA
13-D BLOK	30.05.2012	38-13/2012	12.01.2015	2-13//2015	38	IVA
14- G BLOK	30.05.2012	38-14/2012	12.01.2015	2-14//2015	69	IVA
15-F BLOK	30.05.2012	38-15/2012	12.01.2015	2-15//2015	58	IVA
16- D BLOK	30.05.2012	38-16/2012	12.01.2015	2-16//2015	40	IVA
17- F BLOK	30.05.2012	38-17/2012	12.01.2015	2-17//2015	58	IVA

Blok Adı	İlk Ruhsat Tarihi	İlk Ruhsat Sayısı	Tadilat Ruhsat Tarihi	Tadilat Ruhsat Sayısı	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
18- DK BLOK	30.05.2012	38-18/2012	12.01.2015	2-18//2015	39	IVA
19-A BLOK	30.05.2012	38-19A/2012	12.01.2015	2-19A//2015	43	IVA
19-B BLOK	30.05.2012	38-19B/2012	12.01.2015	2-19B//2015	56	IVA
19-C BLOK	30.05.2012	38-19C/2012	12.01.2015	2-19C//2015	43	IVA
20-DK BLOK	30.05.2012	38-20/2012	12.01.2015	2-20//2015	38	IVA
21-D BLOK	30.05.2012	38-21/2012	12.01.2015	2-21//2015	40	IVA
22-D BLOK	30.05.2012	38-22/2012	12.01.2015	2-22//2015	40	IVA
23-F BLOK	30.05.2012	38-23/2012	12.01.2015	2-23//2015	58	IVA
24-D BLOK	30.05.2012	38-24/2012	12.01.2015	2-24//2015	40	IVA
25- G BLOK	30.05.2012	38-25/2012	12.01.2015	2-25//2015	69	IVA
26- G BLOK	30.05.2012	38-26/2012	12.01.2015	2-26//2015	63	IVA
27-F BLOK	30.05.2012	38-27/2012	12.01.2015	2-27//2015	54	IVA
28-EB BLOK	30.05.2012	38-28/2012	12.01.2015	2-28//2015	67	IVA
29-EC BLOK	30.05.2012	38-29/2012	12.01.2015	2-29//2015	66	IVA
30-EB BLOK	30.05.2012	38-30/2012	12.01.2015	2-30//2015	67	IVA
31-FK BLOK	30.05.2012	38-31/2012	12.01.2015	2-31//2015	48	IVA
32-KÖPRÜ	29.06.2012	38-32/2012	12.01.2015	2-32//2015	2	IVA
33- B1 BLOK	30.05.2012	38-33/2012	12.01.2015	2-33//2015	47	IVA
34-A BLOK	30.05.2012	38-34/2012	12.01.2015	2-34//2015	51	IVA
35-A BLOK	30.05.2012	38-35/2012	12.01.2015	2-35//2015	51	IVA
36-A BLOK	10.05.2012	38-36A/2012	12.01.2015	2-36//2015	51	IVA
37-A BLOK	10.05.2012	38-37C/2012	12.01.2015	2-37//2015	51	IVA

Blok Adı	İlk Ruhsat Tarihi	İlk Ruhsat Sayısı	Tadilat Ruhsat Tarihi	Tadilat Ruhsat Sayısı	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
38-B2 BLOK	25.05.2012	38-38/2012	12.01.2015	2-38//2015	94	IVA
39-C BLOK	10.05.2012	38-39C/2012	12.01.2015	2-39//2015	12	IVA
40-C BLOK	10.05.2012	38-40C/2012	12.01.2015	2-40//2015	12	IVA
41-C BLOK	10.05.2012	38-41C/2012	12.01.2015	2-41//2015	12	IVA
42-C BLOK	10.05.2012	38-42C/2012	12.01.2015	2-42//2015	12	IVA
43-C BLOK	30.05.2012	38-42C/2012	12.01.2015	2-43//2015	12	IVA
44-C BLOK	30.05.2012	38-44/2012	12.01.2015	2-44//2015	12	IVA
45-C BLOK	30.05.2012	38-45/2012	12.01.2015	2-45//2015	12	IVA
46-C BLOK	30.05.2012	38-46/2012	12.01.2015	2-46//2015	12	IVA
47-C BLOK	30.05.2012	38-47/2012	12.01.2015	2-47//2015	12	IVA
48-C BLOK	30.05.2012	38-48/2012	12.01.2015	2-48//2015	12	IVA
49-B2 BLOK	30.05.2012	38-49/2012	12.01.2015	2-49//2015	94	IVA
50 A BLOK	30.05.2012	38-50/2012	12.01.2015	2-50//2015	51	IVA
51 A BLOK	30.05.2012	38-5/2012	12.01.2015	2-51//2015	51	IVA
52 A BLOK	30.05.2012	38-52/2012	12.01.2015	2-52//2015	51	IVA
53 B1 BLOK	30.05.2012	38-53/2012	12.01.2015	2-53//2015	47	IVA

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSAT BİLGİLERİ								
Tarih	Sayı	Nitelik	Blok	BB Sayısı	Konut Sayısı	Ticari Sayısı	Toplam Alan	Yapı Sınıfı
19.03.2019	35-1	Ofis ve İşyeri	1	1	-	1	185,61 m ²	III A

Blok Adı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Konut Alanı	Ticaret Alanı	Ortak Alan	Toplam Alan
1. BLOK	1		108,68	76,93	185,61
2-KULE	247	28.254,00	1.472,99	6.324,75	36.051,74
3-KULE	247	28.254,00	1.472,99	6.324,75	36.051,74
4 F-K BLOK	48	6.645,22	880,48	1.917,58	9.443,28
5-G BLOK	73	8.014,55		1.581,38	9.595,93
6-D BLOK	42	5.990,90		1.185,41	7.176,31
7-G BLOK	73	8.014,16		1.581,51	9.595,67
8-H BLOK	12	2.428,60		538,95	2.967,55
9-H BLOK	12	2.478,15		551,21	3.029,36
10-H BLOK	12	2.428,60		538,95	2.967,55
11 EA BLOK	66	5.966,02		1.142,56	7.108,58
12-G BLOK	63	6.998,58		1.369,01	8.367,59
13-D BLOK	38	5.530,38		1.077,04	6.607,42
14- G BLOK	69	7.600,06		1.468,50	9.068,56
15-F BLOK	58	7.488,48		1.542,39	9.030,87
16- D BLOK	40	5.591,88		1.094,10	6.685,98
17- F BLOK	58	8.538,39		1.540,35	10.078,74
18- DK BLOK	39	4.938,09	777,30	1.537,88	7.253,27
19-A BLOK	43	6.764,01	473,66	1.691,54	8.929,21
19-B BLOK	56	18.269,07		8.432,42	26.701,49
19-C BLOK	43	6.795,24	578,41	1.765,49	9.139,14
20-DK BLOK	38	4.937,85	538,27	1.368,69	6.844,81
21-D BLOK	40	6.043,66		1.198,22	7.241,88
22-D BLOK	40	6.043,66		1.198,22	7.241,88
23-F BLOK	58	7.462,27		1.535,91	8.998,18

Blok Adı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Konut Alanı	Ticaret Alanı	Ortak Alan	Toplam Alan
24-D BLOK	40	6.043,66		1.198,22	7.241,88
25- G BLOK	69	7.579,59		1.463,35	9.042,94
26- G BLOK	63	6.976,38		1.363,43	8.339,81
27-F BLOK	54	6.831,44		1.435,26	8.266,70
28-EB BLOK	67	5.967,85		1.142,95	7.110,80
29-EC BLOK	66	5.889,33		1.123,62	7.012,95
30-EB BLOK	67	5.969,43		1.143,34	7.112,77
31-FK BLOK	48	6.644,88	880,48	1.917,58	9.442,94
32-KÖPRÜ	2		292,57	156,66	449,23
33- B1 BLOK	47	10.703,72		2.326,06	13.029,78
34-A BLOK	51	9.734,07		2.042,59	11.776,66
35-A BLOK	51	9.734,07		2.042,59	11.776,66
36-A BLOK	51	9.734,07		2.042,59	11.776,66
37-A BLOK	51	9.734,07		2.042,59	11.776,66
38-B2 BLOK	94	10.719,48		2.274,60	12.994,08
39-C BLOK	12	2.675,46		588,06	3.263,52
40-C BLOK	12	2.675,46		588,06	3.263,52
41-C BLOK	12	2.675,46		588,06	3.263,52
42-C BLOK	12	2.675,46		588,06	3.263,52
43-C BLOK	12	2.675,46		588,06	3.263,52
44-C BLOK	12	2.675,46		588,06	3.263,52
45-C BLOK	12	2.675,46		588,06	3.263,52
46-C BLOK	12	2.675,46		588,06	3.263,52
47-C BLOK	12	2.675,46		588,06	3.263,52
48-C BLOK	12	2.675,46		588,06	3.263,52
49-B2 BLOK	94	10.719,48		2.274,60	12.994,08
50 A BLOK	51	9.734,07		2.042,59	11.776,66
51 A BLOK	51	9.734,07		2.042,59	11.776,66
52 A BLOK	51	9.734,07		2.042,59	11.776,66
53 B1 BLOK	47	10.703,72		2.326,06	13.029,78
TOPLAM	2751	391.117,87	7.475,83	88.908,20	487.501,90

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
Blok Adı	Sayı	Tarihi	Bağımsız Bölüm Sayısı	Alanı	Yapı Sınıfı
2-KULE	22	10.05.2019	247	36.051,74 m ²	V A
3-KULE	3	12.04.2017	247	36.051,74 m ²	V A
5-G BLOK	37/1	19.04.2016	73	9.593,93 m ²	IV A
6-D BLOK	37/2	19.04.2016	42	7.176,31 m ²	IV A
7-G BLOK	37/3	19.04.2016	73	9.595,67 m ²	IV A
21-D BLOK	37/4	19.04.2016	40	7.241,88 m ²	IV A
22-D BLOK	37/5	19.04.2016	40	7.241,88 m ²	IV A
23-F BLOK	37/6	19.04.2016	58	8.998,18 m ²	IV A
24-D BLOK	37/7	19.04.2016	40	7.241,88 m ²	IV A
25-G BLOK	37/8	19.04.2016	69	9.042,94 m ²	IV A
26-G BLOK	37/9	19.04.2016	63	8.339,81 m ²	IV A
27-F BLOK	37/10	19.04.2016	54	8.266,70 m ²	IV A
28-EB BLOK	37/11	19.04.2016	67	7.110,80 m ²	IV A
29-EC BLOK	37/12	19.04.2016	66	7.012,95 m ²	IV A
30-EB BLOK	37/13	19.04.2016	67	7.112,77 m ²	IV A
4-FK BLOK	12//1	8.08.2016	48	9.443,28 m ²	IV A
18-DK BLOK	12//2	8.08.2016	39	7.253,27 m ²	IV A
19-A BLOK	12//3	8.08.2016	43	8.929,21 m ²	IV A
19-C BLOK	12//4	8.08.2016	43	9.139,14 m ²	IV A
20-DK BLOK	12//5	8.08.2016	38	6.844,81 m ²	IV A
31-FK BLOK	12//6	8.08.2016	48	9.442,94 m ²	IV A
19-B BLOK	7//2015	6.10.2015	56	26.701,49 m ²	IV A
32-KÖPRÜ	37/14	19.04.2016	2	449,23 m ²	IV A

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
Blok Adı	Sayı	Tarihi	Bağımsız Bölüm Sayısı	Alanı	Yapı Sınıfı
45-C BLOK	37/15	19.04.2016	12	3.263,52 m ²	IV A
46-C BLOK	37/16	19.04.2016	12	3.263,52 m ²	IV A
47-C BLOK	37/17	19.04.2016	12	3.263,52 m ²	IV A
48-C BLOK	37/18	19.04.2016	12	3.263,52 m ²	IV A
49-B2 BLOK	37/19	19.04.2016	94	12.994,08 m ²	IV A
50-A BLOK	37/20	19.04.2016	51	11.766,66 m ²	IV A
51-A BLOK	37/21	19.04.2016	51	11.766,66 m ²	IV A
52-A BLOK	37/22	19.04.2016	51	11.766,66 m ²	IV A
53-B1 BLOK	37/23	19.04.2016	47	13.029,78 m ²	IV A
12-G BLOK	10//5	3.12.2015	63	8.367,59 m ²	IV A
11-EA BLOK	10//4	3.12.2015	66	7.108,58 m ²	IV A
10-H BLOK	10//3	3.12.2015	12	2.428,60 m ²	IV A
9-H BLOK	10//2	3.12.2015	12	3.029,39 m ²	IV A
8-H BLOK	10//1	3.12.2015	12	2.967,55 m ²	IV A
44-C BLOK	10//22	3.12.2015	12	3.263,52 m ²	IV A
43-C BLOK	10//21	3.12.2015	12	3.263,52 m ²	IV A
42-C BLOK	10//20	3.12.2015	12	3.263,52 m ²	IV A
41-C BLOK	10//19	3.12.2015	12	3.263,52 m ²	IV A
40-C BLOK	10//18	3.12.2015	12	3.263,52 m ²	IV A

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
Blok Adı	Sayı	Tarihi	Bağımsız Bölüm Sayısı	Alanı	Yapı Sınıfı
39-C BLOK	10//17	3.12.2015	12	3.263,52 m ²	IV A
38-B2 BLOK	10//16	3.12.2015	94	12.994,08 m ²	IV A
37-A BLOK	10//15	3.12.2015	51	11.776,66 m ²	IV A
36-A BLOK	10//14	3.12.2015	51	11.776,66 m ²	IV A
35-A BLOK	10//13	3.12.2015	51	11.776,66 m ²	IV A
34-A BLOK	10//12	3.12.2015	51	11.776,66 m ²	IV A
33-B1 BLOK	10//11	3.12.2015	47	13.029,78 m ²	IV A
17-F BLOK	10//10	3.12.2015	58	10.078,74 m ²	IV A
16-D BLOK	10//9	3.12.2015	40	6.685,98 m ²	IV A
15-F BLOK	10//8	3.12.2015	58	9.030,87 m ²	IV A
14-G BLOK	10//7	3.12.2015	69	9.068,56 m ²	IV A
13-D BLOK	10//6	3.12.2015	38	6.607,42 m ²	IV A

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Yukarıda yapı kullanma izin belgesi tablosunda belirtilen bloklarda bulunan bağımsız bölümler için imar mevzuatı uyarınca alınması gereken izin ve belgeler yukarıda belirtilmiştir. Yapı kullanma izin belgesi alınan bloklar kat mülkiyetine geçmiştir. 1. blok için inşaat çalışmalarına başlanmamıştır. 1. blok için ise inşaat seviyesi %0 kabul edilmiştir. 1. Blok için 2019 yılında isim değişikliği ruhsatı alınmış ancak henüz inşaatına başlanılmamıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu binanın yapı denetim ile ilgili işleri ; Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı tarafından yapılmıştır. Bu bilgi iskan belgesinden alınmıştır. (5/1/2002 tarihli ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununa göre sözleşmeye bağlanan yapım işlerinin yürütülmesinde uygulanacak genel esasları belirlemek amacıyla hazırlanmış olan "Yapı İşleri Genel Şartnamesi" (Ek/18) uyarınca, Belediye ile imzalanmış olan "Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesi" kapsamında gerçekleştirilen inşaatlarda yapı denetimi Ankara Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı tarafından yapılmaktadır.)

2.3.6 - Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazların bulunduğu bloklara ait 2015 ve 2019 tarihli enerji verimlilik sertifikaları mevcut olup rapor ekinde sunulmuştur.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, İlkbahar Mahallesi, Güneypark Küme Evleri Caddesi üzerinde yer alan 148.666 m² alana sahip 29634 ada 10 parselde kâin Sinpaş Altın Oran projesi içerisinde bulunan 238 adet konut ve 48 adet ticaret nitelikli bağımsız bölümlerdir. Parsel üzerinde Sinpaş Altın Oran projesi geliştirilmiştir. Parsel üzerinde vaziyet planına göre kimi ayırık blok, kimi bitişik blok ticaret ve rezidans ve ofis ünitelerinden oluşan 53 adet blok yapı yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ve karma kullanım özelliğine sahip Sinpaş Altın Oran projesinde ; dükkan ve konut üniteleri yer almaktadır. Proje bünyesinde Kule residancelar, kent residance, göl evleri, turkuaz evleri, panorama evleri vadi evleri olarak farklı konseptlerde imal edilmiş bloklar bulunmaktadır. Proje ortasında yapay su kanalları inşa edilmek sureti ile projeye görsellik katılmıştır. Ayrıca Skaywalk kayak pisti, macera parkı gibi çeşitli sosyal aktivite alanları bulunmaktadır.





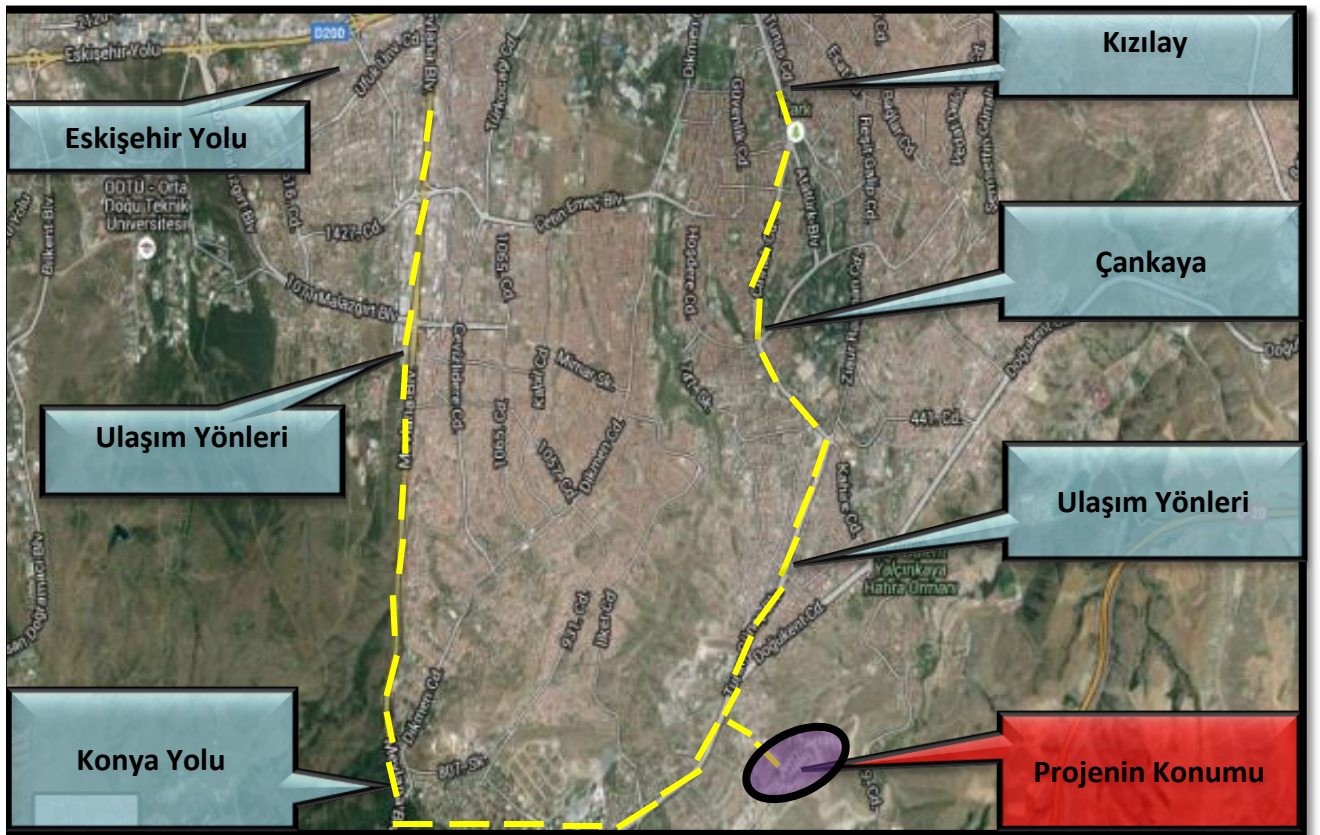
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; şehrin güney kısmında konumlanmış olan Sinpaş Altın Oran kompleksi içerisinde yer almaktadırlar. Yakın çevresi konut fonksiyonlu gelişmiştir. Çok yakın konumda nirengi niteliğinde Milli Savunma Bakanlığı Lojmanları ve yakınına yeni başlanmakta olan Emlak Konut Başkent konut projesi yer almaktadır. Aynı zamanda yakınında Panora Alışveriş Merkezi, Park Oran Konutları projesi, Acıbadem Hastanesi ve inşaatı devam eden Sinpaş GYO Ege Vadisi projesi bulunmaktadır. Bölge genel olarak apartman tipinde konut yerleşim birimleri ve boş arsalardan oluşmaktadır. Çevreyolu erişimi rahat durumdadır. Çankaya ilçe merkezine yaklaşık 10 dakika; Kızılay'a ise yaklaşık 15 dakika araç mesafesinde yer almaktadır. TRT Genel Müdürlüğü binası, Sinpaş Marina Ankara ve Portofino projeleride aynı lokasyon içerisinde yer almaktadır. Bölge orta üst ve üst gelir gruplarına hitap etmektedir. Bölgede yapılan projelerle gelişme potansiyesi artmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu konuma özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile ulaşılabilir. Konya Yolu kullanılarak Mevlana Bulvarı vasıtası ile Çankaya - Oran sapağından içeri girilerek Turan Güneş Bulvarı vasıtası ile İlbahar Mahallesi'ne ulaşıldıktan sonra Altın Oran tabelasından tekrar içeri girilerek Güneypark Küme Evleri Caddesi vasıtası ile projenin olduğu noktaya ulaşılabilir.

Şehir merkezinden ise Atatürk Bulvarı ve Cinnah Caddesi vasıtası ile Çankaya yönüne doğru ilerleyerek Çankaya'ya ulaşıldıktan sonra Simon Bolivar Bulvarı'na ve daha sonra Turan Güneş Bulvarı'na girilerek taşınmazların bulunduğu noktaya ulaşılabilir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar 148.666 m² yüzölçümlü 29634 ada 10 parsel üzerinde konumlanmışlardır. Parsel üzerinde konut blokları, 2 adet kule bloğu ve çarşı bloğu yer almaktadır. Değerleme konusu konut nitelikli taşınmazlar ekte detayları belirtilen 238 adet bağımsız bölümden ibarettir.

Bağımsız bölümler yerinde yapılan tespitlerde, Kule, Kent Rezidance, Göl Evleri, Turkuaz Evleri, Panaroma Evleri ve Vadi Evleri blokları olarak isimlendirilmiştir. Bloklar farklı tiplerde olup ve farklı kat sayılarına ve bağımsız bölümlere sahiptirler. Değerleme konusu bağımsız bölümler 1+1, 1,5+1, 2+1, 2,5+1, 3+1, 3+1 dubleks, 3+1 loft, 3,5+1, 4,5+1, 5,5+1, 6,5+1 daire tiplerinden ve brüt kullanım alanı 79 ile 241 m² arasında değişkenlik gösteren farklı tiplerde daireler bulunmaktadır. Değerleme konusu parsel üzerinde inşaa edilen blokların toplam inşaat alanı 487.501,90 m², satılabilir konut alanı ise 351.745 m² dir. Projede toplam konut sayısı 2647, ticari ünite sayısı 104 adet olmak üzere toplam bağımsız bölüm sayısı 2751 adettir.

Tarafımıza gönderilen icmal listeleri, tapu ve takbis belgeleri bulunan taşınmazlardan Sinpaş GYO A.Ş. tarafından iletilen 03.11.2023 tarihli Stok Listelerinde yer aldığı belirtilen toplam 47 adet konut 40 adet ticari birim için değerleme çalışması yapılmıştır.

Projede avm dışında bazı blokların altında dükkanlar yer almakta olup, proje kapsamında bulunan ve değerleme raporuna konu olan 1. blokta tek katlı bulunan dükkan sayısı 1 adettir. Mevcutta 1. blok (yıldız blok) inşaa edilmemiştir.

Bağımsız bölüm kullanım alanları dışında blokta otopark hacimleri, teknik mahaller yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu site bünyesinde açık ve kapalı otopark alanları, güvenlik, spor sahaları, yüzme havuzları, sosyal tesis gibi donatılar bulunmaktadır. Sitede doluluk oranı yaklaşık olarak %80 seviyesindedir.

1. blokta yer alan 1 adet dükkan zemin katından oluşmakta olup, 1 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (1 adet işyeri) (1. blok inşaa edilmemiştir.)

2-Kule blok 1 bodrum, 1 zemin, 40 adet normal katından oluşmakta olup, 247 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (237 konut, 10 adet işyeri)

3-Kule blok 1 bodrum, 1 zemin, 40 adet normal katından oluşmakta olup, 247 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (237 konut, 10 adet işyeri)

4-FK blok 2 bodrum, 1 zemin, 12 adet normal katından oluşmakta olup, 48 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (44 konut, 4 adet işyeri)

5-G blok 1 zemin, 15 adet normal katından oluşmakta olup, 73 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (73 adet konut)

6-D blok 1 bodrum, 1 zemin, 14 adet normal katından oluşmakta olup, 42 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (42 adet konut)

- 7-G blok** 1 zemin, 15 adet normal katından oluşmakta olup, 73 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (73 adet konut)
- 8-H blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 adet normal katından oluşmakta olup, 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (12 adet konut)
- 9-H blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 adet normal katından oluşmakta olup, 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (12 adet konut)
- 10-H blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 adet normal katından oluşmakta olup, 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (12 adet konut)
- 11-EA blok** 1 bodrum, 1 zemin, 11 adet normal katından oluşmakta olup, 66 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (66 adet konut)
- 12 G blok** 1 zemin, 13 adet normal katından oluşmakta olup, 63 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (63 adet konut)
- 13 D blok** 1 zemin, 13 adet normal katından oluşmakta olup, 38 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (38 adet konut)
- 14 G blok** 1 zemin, 14 adet normal katından oluşmakta olup, 69 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (69 adet konut)
- 15 F blok** 1 zemin, 15 adet normal katından oluşmakta olup, 58 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (58 adet konut)
- 16 D blok** 1 zemin, 14 adet normal katından oluşmakta olup, 40 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (40 adet konut)
- 17 F blok** 1 zemin, 15 adet normal katından oluşmakta olup, 58 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (58 adet konut)
- 18 DK blok** 1 zemin, 13 adet normal katından oluşmakta olup, 39 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (34 adet konut, 5 adet işyeri)
- 31 FK blok** 2 bodrum, 1 zemin, 12 adet normal katından oluşmakta olup, 48 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (44 adet konut, 4 adet işyeri)
- 30 EB blok** 2 bodrum, 1 zemin, 11 adet normal katından oluşmakta olup, 67 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (67 adet konut)
- 29 EC blok** 2 bodrum, 1 zemin, 11 adet normal katından oluşmakta olup, 66 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (66 adet konut)
- 28 EB blok** 2 bodrum, 1 zemin, 11 adet normal katından oluşmakta olup, 67 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (67 adet konut)
- 27 F blok** 1 zemin, 13 adet normal katından oluşmakta olup, 54 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (54 adet konut)
- 26 G blok** 1 zemin, 13 adet normal katından oluşmakta olup, 63 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (63 adet konut)
- 25 G blok** 1 zemin, 15 adet normal katından oluşmakta olup, 69 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (69 adet konut)
- 24 D blok** 1 zemin, 14 adet normal katından oluşmakta olup, 40 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (40 adet konut)
- 23 F blok** 1 zemin, 15 adet normal katından oluşmakta olup, 58 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (58 adet konut)

- 22 D blok** 1 zemin, 14 adet normal katından oluşmakta olup, 40 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (40 adet konut)
- 21 D blok** 1 zemin, 14 adet normal katından oluşmakta olup, 40 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (40 adet konut)
- 20 DK blok** 1 zemin, 13 adet normal katından oluşmakta olup, 40 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (34 adet konut, 4 adet işyeri)
- 19 C blok** 2 bodrum, 1 zemin, 10 adet normal katından oluşmakta olup, 43 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (39 adet konut, 4 adet işyeri)
- 19 B blok** 5 bodrum, 1 zemin, 4 adet normal katından oluşmakta olup, 56 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (56 adet işyeri)
- 19 A blok** 2 bodrum, 1 zemin, 10 adet normal katından oluşmakta olup, 43 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (39 adet konut, 4 adet işyeri)
- 32 Köprü blok** 1 zemin katından oluşmakta olup, 2 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(2 adet işyeri)
- 33-B1 blok** 5 bodrum, 1 zemin, 11 normal katından oluşmakta olup, 47 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(47 adet konut)
- 34-A blok** 3 bodrum, 1 zemin, 13 normal katından oluşmakta olup, 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(51 adet konut)
- 35-A blok** 3 bodrum, 1 zemin, 13 normal katından oluşmakta olup, 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(51 adet konut)
- 36-A blok** 3 bodrum, 1 zemin, 14 normal katından oluşmakta olup, 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(51 adet konut)
- 37-A blok** 3 bodrum, 1 zemin, 14 normal katından oluşmakta olup, 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(51 adet konut)
- 38-B2 blok** 2 bodrum, 1 zemin, 13 normal katından oluşmakta olup, 94 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(94 adet konut)
- 39 C blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup, 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(12 adet konut)
- 40 C blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup, 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(12 adet konut)
- 41 C blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup, 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(12 adet konut)
- 42 C blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup, 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(12 adet konut)
- 43 C blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup, 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(12 adet konut)
- 44-C blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup, 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(12 adet konut)
- 45-C blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup, 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(12 adet konut)
- 46-C blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup, 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(12 adet konut)
- 47-C blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup, 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(12 adet konut)
- 48-C blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup, 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(12 adet konut)

49-B2 blok 2 bodrum, 1 zemin, 14 normal katından oluşmakta olup, 94 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(94 adet konut)

50-A blok 3 bodrum, 1 zemin, 13 normal katından oluşmakta olup, 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(51 adet konut)

51-A blok 3 bodrum, 1 zemin, 13 normal katından oluşmakta olup, 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(51 adet konut)

52-A blok 3 bodrum, 1 zemin, 13 normal katından oluşmakta olup, 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(51 adet konut)

53-B1 blok 5 bodrum, 1 zemin, 11 normal katından oluşmakta olup, 47 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(47 adet konut)



Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Blok
Yapı Sınıfı	:	IVA
Kullanım Amacı	:	Konut
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Doğalgaz Yakıtlı Merkezi Sistem
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Dış Cephe	:	Dış Cephe Boyası
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Site içi-vadi-peyzaj
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☐ 2.Derece ☒ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin kullanım alanları ve tipleri ekte sunulan değer tablosunda gösterilmiştir. Taşınmazların genel itibarı ile malzeme ve işçilik kalitesi iyi durumdadır. Odalar ve salonlar zeminler parke, duvarlar saten boya, ıslak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır. Mutfaklarda ankastre ürünler banyoda küvet vb. ürünler bulunmaktadır.

Bu rapor; Müşteri tarafından iletilen 03.11.2023 tarihi itibarıyla Müşteri'nin stoklarında yer alan 47 adet konut 40 adet ticari olmak üzere toplam 87 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır.

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Bloklar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - 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 hızda 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, Gündül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ankara'nın Toplam Nüfusu 5.782.285 kişidir.





Harita 2 - Ankara'nın İlçelerinin Konumları

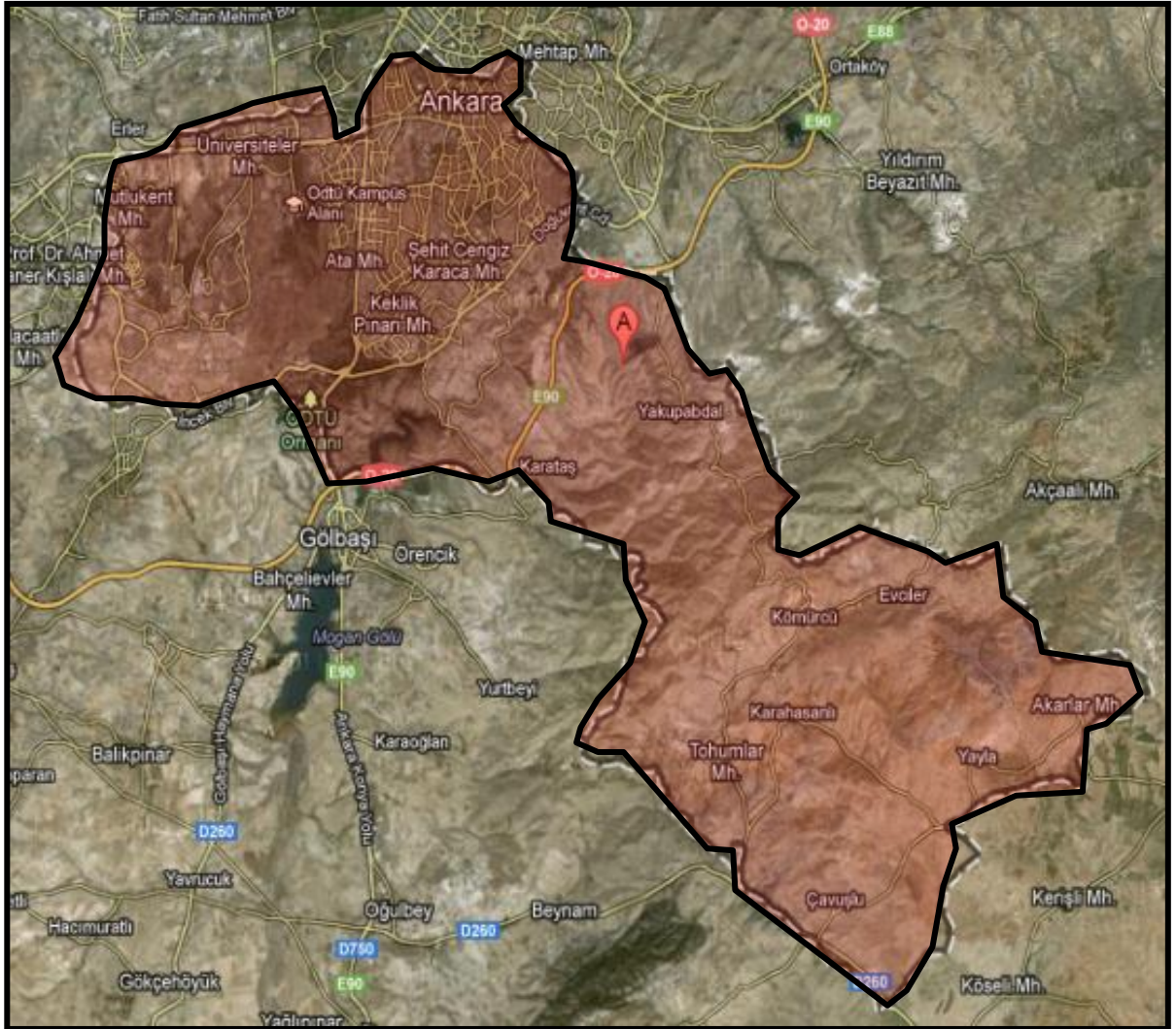
Ankara, ülke genelinde illerin ekonomik faaliyet konularındaki ağırlığı itibariyle sanayi ağırlıklı iller arasında yer almaktadır.

Ankara ili sınırları içinde makarna, un, bitkisel yağ, süt ürünleri, şeker, şarap, bira gibi besin sanayine ait kuruluşlarla çimento, traktör, tarım aleti ve makineleri, motor, boya, tuğla-kiremit ve orman ürünleri, mobilya, madeni eşya, dokuma üreten sanayi kuruluşları vardır.

4.1.2 - Çankaya İlçesi

İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara İline bağlı bir ilçe olan Çankaya, doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir. Çankaya, 9 Haziran 1936'da merkez ilçe yapıldı. O zamanlar bucak olan Gölbaşı ve Elmadağ ilçemize bağlandı. Daha sonra Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen bucak oldu. 1960 yılında bucak teşkilatlarının kaldırılmasıyla Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen Çankaya'nın semtleri haline geldiler. İlçenin bugün 17 semti ve 124 mahallesi bulunmaktadır. İl merkezine 9 km. uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 307 km², 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus kayıt verilerine göre; toplam nüfusu 942.553 kişidir. Bu nüfus 442.513 erkek ve 478.377 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %48,05 erkek, %51,95 kadındır. Çankaya sınırları içerisinde Cumhurbaşkanlığı Köşkü, TBMM, Başbakanlık, kuvvet komutanlıkları (Genelkurmay Başkanlığı, Kara Kuvvetleri Komutanlığı, Hava Kuvvetleri Komutanlığı, Deniz Kuvvetleri Komutanlığı ve Jandarma Genel Komutanlığı), bakanlıklar, kamu kuruluşları, büyükelçilikler, önemli ticari, kültürel ve sosyal merkezler yer almaktadır. Fakat Çankaya'nın Ankara'nın diğer metropol ilçelerinden farkı, gündüz nüfusunun 2,5 milyonu aşmasıdır. Çünkü Ankara'nın sosyal, kültürel, siyasi ve ticari hayatına yön veren kuruluşların önemli bir bölümü Çankaya sınırları içerisinde yer almaktadır.

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, Kuşlu Park, Milli Egemenlik Parkı, Ahmet Arif Parkı, Hitit Anıtı, Atakule ve TBMM bulunmaktadır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırılmıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelere sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu." (Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır. 2020 yılında başlayarak gayrimenkul sektörünü etkisi altına alan pandemi, 2022 yılının son çeyreğinde gündemden düşmeye ve pandemiden etkilenen sektörler kendilerini toparlamaya başlamıştır.

2022 yılı dördüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir miktar azaldığı bir dönem olarak geride kalmıştır.

Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam etmiş olsa da, faiz artırımı hızlarında yavaşlamaya gidildiği gözlenmiştir. Küresel aktivitede ivme kaybı sürmüş, resesyon endişelerinde az da olsa gerileme kaydedilmiştir. Ham petrol ve emtia fiyatlarındaki gerileme devam ederken enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmiştir. Enflasyonda zirvenin görülmüş olduğu değerlendirilirken, düşüşün zaman alabileceği öngörülmüştür. Çin'in sıfır COVID politikasını terk edip, açılmaya gitmesi küresel risk iştahını olumlu yönde etkilerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılğanlıklar sürmüştür. (Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

Pandemi döneminden güçlü bir şekilde çıkan Türkiye ekonomisinin büyüme hızı, 2022 yılı itibarıyla beklendiği gibi yavaşladı. Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2022 yılında %5,6 oranında büyüdü. Geçtiğimiz yıldaki bu iyi performansını bu yılın ilk çeyreğinde bir miktar ivme kaybetmekle birlikte koruyan Türkiye ekonomisi, 2023 yılının ilk çeyreğinde ise yıllık bazda %4 ile piyasa beklentileri paralelinde büyüdü. (Colliers International, 2023, İlk Yarı Raporu).

Dünya ekonomisinde 2023 ikinci çeyreği küresel büyüme kaygılarının artmasına rağmen risk iştahının bir miktar toparlandığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Küresel ölçekte pozitif ayrışan hizmet sektörü son dönemde yavaşlamaya başlarken, imalat aktivitesinde daralma derinleşmektedir. Çin'de toparlanma beklenen hızda gerçekleşmezken, Çin Merkez Bankası (PBoC) ve Çin hükümetinin destek paketleri büyüme kaygılarını yatıştırmaya yeterli olmamıştır. Çin'deki bu gelişmeler ve gelişmiş ülkelerde merkez bankalarının faizleri daha uzun bir süre yüksek seviyelerde tutacağı beklentisi küresel büyüme üzerinde aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji emtialarındaki fiyatların gerilemesi enflasyonist baskıyı bir miktar hafifletse de sıkı işgücü piyasası hizmet fiyatlarında ve fiyatlama davranışlarındaki bozulma çekirdek enflasyonda katılığa neden olarak enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklerin sürmesine neden olmaktadır.

Türkiye'de 2023 yılı ilk çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) dış talebin sınırlayıcı etkisine ve depreme rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Ülkenin geri kalanındaki faaliyetlerin canlı kalması ile Şubat ayındaki depremin toplam GSYH üzerindeki etkisi sınırlı kalmıştır. Yurtiçinde 2023 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitedeki direncin sürdüğünü teyit etmektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran dahil son üç ayda 51,5 ile genişleme bölgesinde kalırken, kapasite kullanım oranında son üç ayda yükseliş görülmektedir. Güven endeksleri yataya yakın bir seyir izlerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler bir miktar yavaşlasa da iç talebin dirençli kaldığına işaret etmektedir.

İkinci çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. İhracatta yavaşlama gözlenirken, uluslararası enerji fiyatlarındaki düşüş ithalatı sınırlamaktadır. Dış ticaret açığındaki artışın yavaşlamasına karşın hizmet gelirlerindeki ivme kaybı ile cari açıkta artışın Nisan ve Mayıs aylarında sürdüğü görülmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %1,8 azalırken, ithalatı %4,3 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk yarıda 51,6 milyar dolar olan dış ticaret açığı 61,4 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak-Mayıs döneminde 26,1 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 37,7 milyar dolara genişlemiştir.

Enerji fiyatlarındaki gerilemeler ve baz etkisiyle enflasyonda düşüş ikinci çeyrekte devam etmiştir. 2023 ilk çeyrek sonunda %50,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %38,2'ye gerilemiştir. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %62,5'ten %40,4'e inmiştir. Ancak döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları yukarı yönlü riskleri beslemektedir. TCMB Haziran toplantısında politika faizini 650 baz puan artırmış ve parasal sıkılaştırma döngüsünün başladığını belirtmiştir. Ayrıca mevcut makro ihtiyatı tedbirlerde kademeli ve yumuşak bir geçiş süreci dahilinde sadeleştirmeye başlamıştır. TCMB son Temmuz toplantısında ise politika faizini 250 baz puan artırarak %15,00'dan %17,50'ye çıkarırken, faiz artırımının yanı sıra parasal sıkılaştırma sürecini destekleyecek seçici kredi ve miktarsal sıkılaştırma kararları alacağını belirtmiştir. (Gyoder, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.220	60.537	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.248.789	85.672	807.109	9.539	11,40	8,98
2022	15.006.574	176.589	905.501	10.655	5,60	16,57
2023*	4.631.792	54.313	245.464	2.878	4,00	18,87

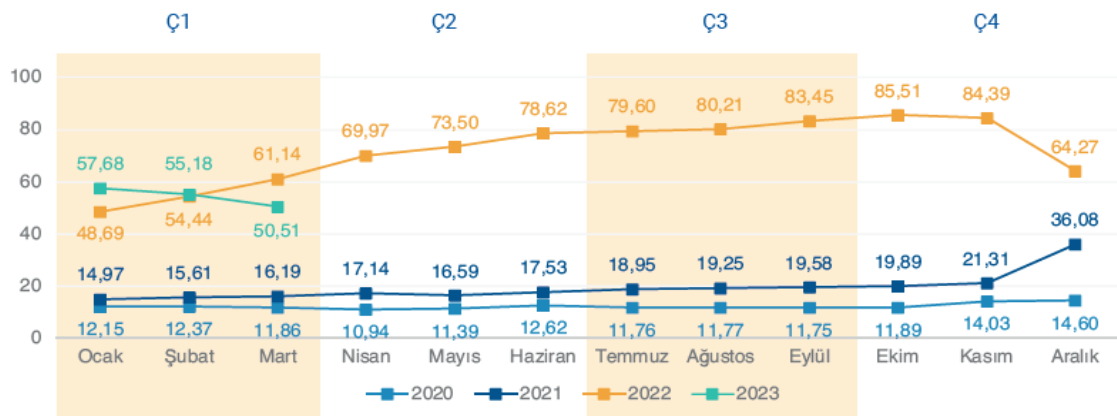
GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı.

Kaynak: TÜİK

*1.Çeyrek verisidir

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,29, bir önceki yılın Aralık ayına göre %12,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,20 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Rusya-Ukrayna savaşının olumsuz etkileriyle beraber küresel ekonomik aktivitede gözlenen ivme kaybı nedeniyle sene başında büyüme konusunda daha ihtiyatlı olan uluslararası kuruluşlar, enflasyonun yavaşlaması ve gelişmekte olan ülkelerdeki ekonomik toparlanmanın beklenenden iyi olması dolayısıyla 2023 ve 2024 yıllarına ilişkin küresel büyüme beklentilerini yükselttiler. Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminleri ise 2022 yılında ve 2023 yılı ilk çeyreğindeki güçlü büyüme performansı ile beraber, 2023 ve 2024 yılları için yukarı yönlü revize edildi. OECD haziran ayı tahminlerine göre, ekonomik faaliyetlerdeki ani toparlanmanın pozitif yansımalarının devamı olarak Türkiye ekonomisinin 2023 yılında yaklaşık %3,6 oranında ve takip eden 2024 yılında ise %3,7 oranında büyümesi bekleniyor.

TCMB yönetiminin Mart 2021'den Mayıs 2023'e kadar kademeli olarak %8,5 seviyesine kadar indirdiği politika faizini, yeni ekonomi yönetimi kademeli normalleşme mesajları vererek haziran ayında %15'e; temmuz ayında ise %17,5 seviyesine yükseltti. TCMB yeni yönetiminin enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaşmaya kademeli olarak devam etmesi bekleniyor. Devam etmesi beklenen faiz artışlarının konut satışları üzerinde olumsuz etki yaratacağını düşünüyoruz. (Colliers International, 2023, İlk Yarı Raporu).

Gayrimenkul Sektörü:

Küresel ekonomik gelişmelere yılın ilk çeyreğinde ABD ve AB kökenli bazı bankaların zor duruma düşmesi ve kamu otoritelerinin devreye girerek krizi daha büyümeden önleme çabaları damga vurmuştur. Bankacılık sektörünün diğer birçok sektör ve finansal sistemle olan doğrudan bağlantıları finansal sağlık ve sistemik risk yaratma açısından dikkatli takip edilmesi gereken unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Şimdilik sönümlenmiş görünen bu gelişmeler sıkı para politikalarında geçici yumuşamaları da beraberinde getirmiştir. Ancak gerek Fed gerekse ECB enflasyonu önlemek için katı tutumlarını sürdüreceklerini ifade etmişlerdir.

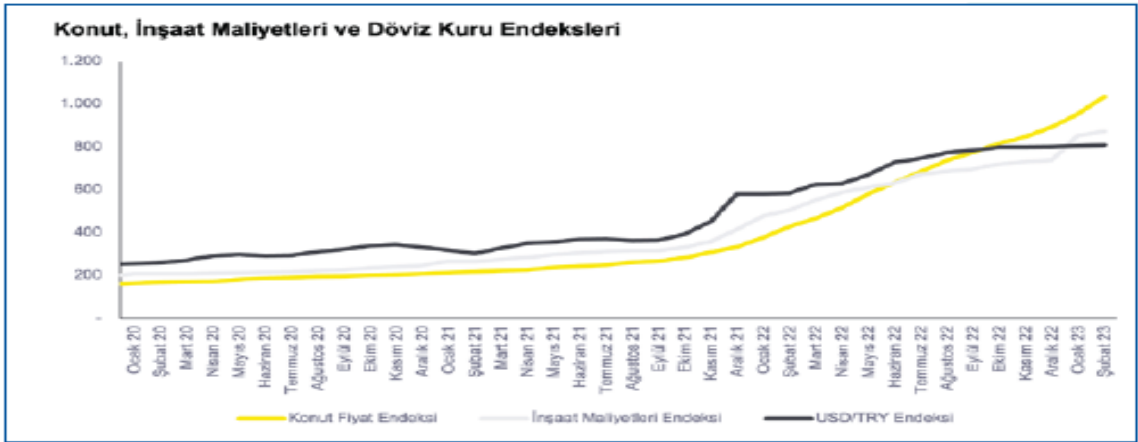
Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Benzer bir yavaşlamanın 2023 boyunca sürme beklentisi devam etmektedir (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

TÜİK tarafından açıklanan Şubat 2023 verilerine göre inşaat maliyetleri ve döviz kuru endeksleri incelendiğinde, Ekim 2021 - Şubat 2023 arası dönemde inşaat maliyet endeksi %162, dolar kuru %105 oranında artış göstermiş olup, inşaat maliyetlerinin döviz kuruna oranla daha yüksek bir artış gösterdiği gözlemlenmektedir.

Konut fiyatlarında ise Ekim 2021'den Şubat 2023'e kadar olan dönemde %265 oranında artış gerçekleşmiştir. Aşağıdaki grafikten de görülebileceği üzere döviz kurunun özellikle Ekim 2021 - Aralık 2021 arasında %37 oranında daha dikey yönde artmış olması ve buna bağlı olarak Ekim 2021 ve Mayıs 2022 tarihleri arasında inşaat maliyetlerindeki %84 oranındaki keskin artış, konut fiyatlarındaki yükselişin temel sebepleridir.

Sonrasında dolar kurunun yükselişini sürdürmesi ve Ekim 2021 tarihinden Haziran 2022 tarihine kadar %86 oranında artması da konut fiyatlarının artışını desteklemeyi sürdürmüştür. EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir.

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayıp ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırımcılar için yeterli kredi temin edilememiştir. Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye'de 6 Şubat 2023'te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır.



EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir.

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayıp ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırımcılar için yeterli kredi temin edilememiştir.

Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye'de 6 Şubat 2023'te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır. Bu durum konut fiyatlarının devamlı yukarı gitmesinin sürdürülebilir bir durum olmadığını göstermektedir. Yukarıdaki sebeplerle oluşan barınma sorunu hakkında, arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği, yeni ve uygun finansman ihtiyaçlarının kısa vadede çözümler yaratabileceği düşünülmektedir.

Artan inşaat maliyetleri ve azalan talep ile birçok geliştirici, şehir merkezinde konut geliştirmek yerine, pandemi ve sonrasında şehirden uzaklaşmak isteyen kitlenin oluşturduğu talep ile şehir dışı ve deniz kenarı bölgelerde arsa ve tarla yatırımlarına başlamıştır. Şehirlere göre daha düşük nüfusa sahip olan sürdürülebilir köyler ve yeni yerleşim alanları ortaya çıkmaya başlamıştır. Yerli geliştiricilerin bu alanda iştahı devam etmekte olup, kurulacak yeni gayrimenkul yatırım fonlarının bu bölgelere yabancı ilgisi oluşmasına, bölgelerin gelişimine ve ekonomik anlamda sürdürülebilir olmasına katkı sağlayacağı düşünülmektedir. Diğer taraftan hali hazırda mevcut yatırımların çalışma sermayesine katkı sağlanması ve borçların finanse edilmesi adına kira getirili gayrimenkuller için yeni yatırım fonları oluşturulmasının mevcut yatırımların ekonomik sürdürülebilirliği açısından önemli olduğu düşünülmektedir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ve gayrimenkul yatırım fonlarının temettü dağıtması, yatırımcıların bu alana yatırım yaparak gayrimenkullerin değerlerinin pozitif yönde artmasına katkı sağlamakla beraber düzenli bir getiri elde etmesini sağlamaktadır. Bu hedef ile yola çıkılarak üretilmekte olan finansman modelleri birçok mevcut yatırımın finansman ihtiyacını hafifletmektedir. Özellikle geçtiğimiz birkaç yıl içerisinde halka arzı yapılan ve önümüzdeki süreçte de halka arz edilmesi planlanan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının da söz konusu fonlamayı doğru kullanması önem arz etmektedir.

Geliştirilecek projelerin satışı veya operasyonu sonucu ortaya çıkacak kazançlarının yatırımcılarına temettü dağıtımı ile paylaştırılması; sermaye piyasalarında faaliyet gösteren gayrimenkul yatırım fonları ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarına olan talebi ve güvenilirliği olumlu olarak etkileyebilecek ve ekonomik anlamda sürdürülebilir kılacaktır.

Pazarın iyi analiz edilerek doğru yatırım stratejilerin oluşturulması, mevcut yatırım portföylerinin çeşitlendirilmesi, uygun yatırım araçlarının ve doğru finansmanın kullanılması ve çekirdek yatırımcılara ulaşılması tüm bu süreçte öncelikli bir misyon oluşturmaktadır. Tüm bu gelişim trendlerinin içinde uzman ve yetkili kişiler ve kurumlardan profesyonel danışmanlık hizmeti alınarak yürütülmesinin ortaya yeni ve sürdürülebilir yatırım fırsatlarını çıkarabileceği, bu kapsamda sektörün ülke ekonomisine katkısının giderek artabileceği düşünülmektedir. (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşanmıştır. Haziran ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 38,21 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 40,42 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. TCMB'nin Temmuz ayında yaptığı enflasyon raporu sunumunda enflasyon beklentisi yüzde 58 düzeyine yükseltilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirebilecektir. Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk altı aylık döneminde toplam 565 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 726 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 22,1'lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk altı aylık döneminde 170 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 28,6'lık bir düşüş ile 121 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılarla yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5 azalarak 19 bin 275 olmuştur.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 103,6, reel olarak ise yüzde 45 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 23,573 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 36,004 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Mayıs-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 47,95 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 33,55, işçilik maliyetlerinin de yüzde 104,83 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.
- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerin de etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durum değildir.

- İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü için de önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.
- Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapı için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.
- Bu bağlamda inşaat sektörü paydaşlarının finansal sistemin klasik unsurları yerine sermaye piyasalarının etkin olduğu bir yapıya kavuşmaları da önem taşımaktadır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir. (Gyoder, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Ankara Büyükşehir Belediyesi, Çankaya Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- * Ulaşılabilirliği yüksek durumdadır.
- * Güvenlikli, sosyal aktiviteli, kapalı otoparklı prestijli ve lüks bir sitede yer almaktadırlar.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Kentsel gelişimin yeni başladığı ve hızlilik arz etmeyen bir yerleşim alanı içerisinde yer almaktadır.
- * Sosyal donatı alanların dışarıya açık olması ve site sakinleri tarafından da ücretli olarak faydalanabilmesi.
- * 1. Blok inşaa edilmemiştir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Sinpaş Altınoran Projesinde yer alan 87 adet bağımsız bölüme ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Taşınmazların mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi Yöntemi ve Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemleri kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Konut Emsalleri

* SİNPAŞ EGE VADİSİ



Ankara Dikmen Vadisi'nde yer alan Ege Vadisi projesi, 6 blok 892 daireden meydana gelmekte olup 26 bin 905 metrekarelik arsa üzerinde planlanmıştır. Projede 1+0 ve 1+1 daireler 48 katlı kulede yer alıyor. Diğer bloklarda ise 2+1, 3+1, 3,5+1 ve 4+1 daireler yer alıyor.

30+ KAT	1+1	85 m ²	3.275.000 TL	38.529 TL/m ²
			15.000 TL	176 TL/m ²
20. KAT	2+1	126 m ²	6.500.000 TL	51.587 TL/m ²
11. KAT	3+1	147 m ²	11.280.000 TL	76.735 TL/m ²
21. KAT	4+1	220 m ²	11.700.000 TL	53.182 TL/m ²
Ortalama				56.670 TL/m ²

* ALTINORAN 2. EL



1.850.000 metrekare alan üzerinde 5 etaplı olarak inşa edilen Sinpaş Altınoran projesinde 2647 konut bulunmaktadır. Proje dahilinde 1+1'den 6+1'e kadar farklı tipte ve büyüklükte daireler yaşam merkezleri yer almaktadır.

1. KAT	1+1	84 m ²	3.990.000 TL	47.500 TL/m ²
			16.000 TL	190 TL/m ²
7. KAT	2.5+1	139 m ²	6.150.000 TL	44.245 TL/m ²
8. KAT	2+1	139 m ²	5.750.000 TL	41.367 TL/m ²
9. KAT	3+1	152 m ²	6.800.000 TL	44.737 TL/m ²
2. KAT	4.5+1	195 m ²	8.750.000 TL	44.872 TL/m ²
Ortalama				44.344 TL/m ²

* **MARİNA TOWERS**



Marina Ankara Projesi toplam 2 bin 518 konutun bulunacağı farklı tipte ve büyüklükte dairelerin yer aldığı bir proje olarak planlanmıştır.

14. KAT	1+1	60 m ²	3.450.000 TL	57.500 TL/m ²
12. KAT	2+1	103 m ²	3.600.000 TL	34.951 TL/m ²
30+ KAT	3+1	180 m ²	9.500.000 TL	52.778 TL/m ²
Ortalama				48.410 TL/m ²

* **SİNPAŞ BOULEVARD ÇANKAYA**



Sinpaş GYO tarafından hayata geçirilen Sinpaş Boulevard Çankaya, 364 konuttan meydana gelmektedir. 30 ve 15 katlı 4 bloktan oluşan projede 2+1, 3+1 ve 4+1 olmak üzere farklı tipte ve büyüklükte dairelerin yer aldığı bir proje olarak planlanmıştır.

24. KAT	2+1	139 m ²	7.710.000 TL	55.468 TL/m ²
28. KAT	2+1	139 m ²	6.550.000 TL	47.122 TL/m ²
ZEMİN KAT	4+1	200 m ²	13.500.000 TL	67.500 TL/m ²
Ortalama	,			56.697 TL/m ²

* **SİNPAŞ GÜNEYPARK**



Güney Park Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında, bin villa, 500 teras ev ve 22 ile 32 katlı bloklardan oluşan 4500 çok katlı ev olmak üzere 6 bin konut olmak üzere farklı tipte ve büyüklükte dairelerin yer aldığı bir proje olarak planlanmıştır.

27. KAT	3+1	120 m ²	4.550.000 TL	37.917 TL/m ²
11. KAT	3+1	125 m ²	5.300.000 TL	42.400 TL/m ²
25. KAT	4+1	270 m ²	6.550.000 TL	24.259 TL/m ²
Ortalama				34.859 TL/m ²

* **İNCEKLİFE**

Sinpaş tarafından yapılan İnceklife projesinde 38'i villa olmak üzere toplam 548 konut yer alıyor. İncek Life projesi 5 farklı tip blok ve 2 farklı tip villa şeklinde farklı tipte ve büyüklükte dairelerin yer aldığı bir proje olarak planlanmıştır.

15. KAT	1+1	65 m ²	3.595.000 TL	55.308 TL/m ²
			13.500 TL	208 TL/m ²
13. KAT	2+1	102 m ²	5.240.000 TL	51.373 TL/m ²
1. KAT	3+1	150 m ²	6.450.000 TL	43.000 TL/m ²
9. KAT	4+1	160 m ²	5.950.000 TL	37.188 TL/m ²
Ortalama				44.518 TL/m ²

Dükkan Emsalleri**1 BORİS EMLAK**

Tel 0 (533) 659 53 22

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Başkent Emlak Konutarı Doğukent üzeri 35 m2 dükkan 6.750.000.-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın 25.000.-TL'den kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	35 .-M ²	6.750.000 .-TL	192.857 .-TL/M ²
KİRALIK	35 .-M ²	25.000 .-TL	714 .-TL/M ²

2 YAŞARKENT GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 154 85 73

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede 50 m2 alan kullanımlı dükkan 10.500.000.-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın 25.000.-TL'den kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	50 .-M ²	10.500.000 .-TL	210.000 .-TL/M ²
KİRALIK	50 .-M ²	48.000 .-TL	960 .-TL/M ²

3 BE PARTNERS

Tel 0 (532) 520 15 80

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede 37 m2 alan kullanımlı dükkan 3.500.000.-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın 25.000.-TL'den kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	37 .-M ²	3.500.000 .-TL	94.595 .-TL/M ²
KİRALIK	37 .-M ²	17.000 .-TL	459 .-TL/M ²

4 UFUK GRUP GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 557 53 53

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Panora, One Tower, Kuzu Effect yakınlarında, zemin katta yer alan 1.250 m2 alan kullanımlı dükkan 105.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	1250 .-M ²	105.000.000 .-TL	84.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

5 GLOWELL GAYRİMENKUL

Tel 0 (552) 759 08 46

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede 60 m2 alan kullanımlı dükkan 8.900.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	60 .-M ²	8.900.000 .-TL	148.333 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

6 LAND HOME

Tel 0 (530) 918 77 00

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede 46 m2 alan kullanımlı dükkan 8.850.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	46 .-M ²	8.850.000 .-TL	192.391 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

7 EKARE GAYRİMENKUL

Tel 0 (533) 973 71 35

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Turan Güneş Bulvarı üzerinde 289 m2 alan kullanımlı dükkan 15.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	289 .-M ²	15.000.000 .-TL	51.903 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

8 EKARE GAYRİMENKUL

Tel 0 (533) 973 71 35

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Başkent Emlak Konutarı Doğukent üzeri 120 m2 dükkan 68.500.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	120 .-M ²	68.500 .-TL	571 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

9 COLDWELL BANKER BAŞKENT

Tel 0 541 858 35 28

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Turan Güneş Bulvarı üzerinde 550 m2 alan kullanımlı dükkan 87.500.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	550 .-M ²	87.500 .-TL	159 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

10 COLDWELL BANKER MESKEN

Tel 0 532 636 70 44

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Sinpaş Altınoran Projesi üzeri 277 m2 dükkan 42.500.-TL bedelle kiralıktır.

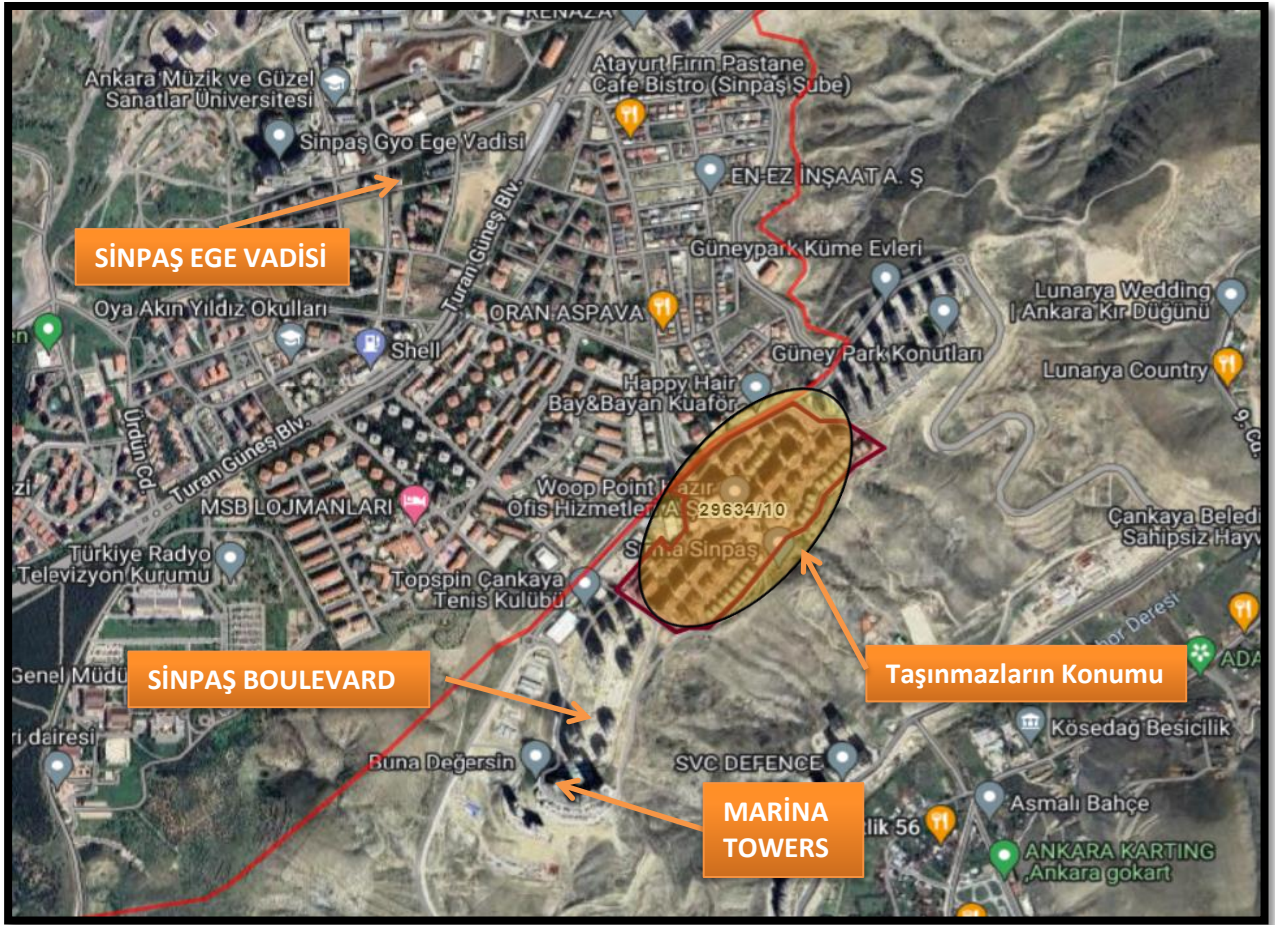
KİRALIK	277 .-M ²	42.500 .-TL	153 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

11 UFUK GRUP

Tel 0 532 557 53 53

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Ankara Üniversitesi Yanında 450 m2 dükkan 95.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	450 .-M ²	95.000 .-TL	211 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmaza yakın nitelikte olan konut, dükkan emsalleri araştırılmış ve rapor içerisinde bu emsallere yer verilmiştir.

Bölgede benzer nitelikli projeler geliştiriliyor olması nedeni ile konut emsalleri konum ve nitelik olarak taşınmazlara yakındır.

Ticari emsaller genellikle aynı proje içerisinde 2. el olan dükkanlar ve yakın bölgeden seçilmiş herhangi bir proje içerisinde yer almayan, nitelik olarak projedeki ticari taşınmazlardan farklılık göstermekte olan dükkanlardır. Emsal karşılaştırması yapılırken bu durum göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konutların birim m² değerlerinin ise 45.000.-TL/m² ile 70.000.-TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevki, site içindeki konumları, alanları, katları, cephe özellikleri gibi çeşitli parametreleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılarak her bir bağımsız bölümün anahtar teslim değeri için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Prestijli projelerde konumlu olan ticaret (dükkan) birim m² değerlerinin ise 60.000.-TL/m² ile 150.000.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (TİCARİ BİRİMLERİ İÇİN) (19A BLOK 43 NOLU)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-5	E-7
SATIŞ FİYATI		6.750.000	8.900.000	15.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	124,65	35	60	289
BİRİM M ² DEĞERİ		192.857	148.333	51.903
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	KÜÇÜK -20%	ORTA BÜYÜK 10%
KAT	ZEMİN			
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	DÜKKAN			
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		Dükkan BENZER 0%	Dükkan BENZER 0%	Dükkan BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	nitelik	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-40%	-30%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	88.302	114.769	103.422	46.713

KİRALIK TİCARİ EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-3	E-8	E-11
KİRA FİYATI		17.000	68.500	95.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	124,65	37	120	450
BİRİM M ² DEĞERİ		459	571	211
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK	BENZER	BÜYÜK
		-30%	0%	20%
CEPHESİ		ORTA KÖTÜ	BENZER	KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	0%	20%
KONUM		BENZER	BENZER	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	20%
YAPI KALİTESİ		BENZER	BENZER	KÖTÜ
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME	NİTELİKLİ PROJE	0%	0%	20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	-5%	76%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	420,00	345	541	373

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ticaret nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 60.000.-TL/m² ile 150.000.-TL/m² (dükkan, depolu dükkan, müstakil, bahçeli) civarında olduğu gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür.

Değer tablosunda birim değerler taşınmazların kat, kattaki konum, açık teras alanı, büyüklük ve olası kira değerleri gibi faktörlere göre belirlenip tabloya aktarılmıştır. Bağımsız bölümlerin m² birim değerleri bu nedenle farklı olarak takdir edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT BİRİMLERİ İÇİN) (K2 BLOK 21 NOLU B.B)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EGE VADİSİ	ALTINORAN 2. EL	BOULEVARD ÇANKAYA
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	162,77	56.670 BENZER 0%	44.344 BENZER 0%	56.697 BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	4. KAT	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	Konut	Konut BENZER 0%	Konut BENZER 0%	Konut BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME				İNŞAAT HALİNDE
		BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 30%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-6%	-6%	-6%
TOPLAM DÜZELTME		-6%	4%	24%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	56.678	53.553	46.175	70.304

KİRALIK KONUT EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (K2 BLOK 21 NOLU B.B)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EGE VADİSİ	ALTINORAN	İNCEK LİFE
KİRA FİYATI KİRA TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		KİRALIK BENZER 0%	KİRALIK BENZER 0%	KİRALIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	162,77	176 BENZER 0%	190 BENZER 0%	208 BENZER 0%
CEPHESİ CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
YAPI KALİTESİ YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	-5%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	189,00	167	181	218

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede konut nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 45.000.-TL/m² ile 80.000.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Kira değerlerinin ise istenen değerler üzerinden birim m² bazında 150.-TL/m² ile 250.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Karşılaştırma tablosu örnek olarak K2 blok 21 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; projedeki kat-cephe, büyüklük parametreleri kapsamında irdelenmek sureti ile belirlenmiştir.

Değer tablosunda birim değerler taşınmazların kat, kattaki konum, açık teras alanı, büyüklük ve olası kira değerleri gibi faktörlere göre belirlenip tabloya aktarılmıştır. Bağımsız bölümlerin m² birim değerleri bu nedenle farklı olarak takdir edilmiştir.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK'deki listelerde belirtilmiştir.

Ticari nitelikli taşınmazlardan 1 Blok 1 Nolu BB inşa edilmemiş olması sebebi ile arsa payı değeri takdir edilmiştir. 1 Nolu BB için tamamlanması durumundaki değeri bilgi amaçlı olarak belirtilmiş olup tabloda arsa payı değeri yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri

47 Adet Konutun Toplam Değeri	558.346.800 TL
--------------------------------------	-----------------------

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Dükkan Nitelikli Taşınmazların Değeri

40 Adet Dükkanın Toplam Değeri	422.214.400 TL
---------------------------------------	-----------------------

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

87 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	980.561.200 TL
---	-----------------------

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyetli/kat irtifaklı yapı olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulün o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin en etkin ve verimli kullanımının mevcut projesindeki niteliklerine göre kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

KONUT NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN DEĞERİ	558.346.800 TL
TİCARİ NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN DEĞERİ	422.214.400 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	980.561.200 TL

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "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 kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştiren belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştiren, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne Pazar Yaklaşım yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin tip, alan, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

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

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Proje Ankara Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı tarafından Güneypark Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kat karşılığı inşaat yaptırılmasına ilişkin sözleşme olup, Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne teslim edilecek konutlar farklı parselde verilmiş olup, değerlendirme konusu taşınmazların mülkiyeti tam (1/1) hissesi Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına kayıtlıdır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

6.5.5 - Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazlardan 1. blok inşaat edilmemiş olup, inşaat seviyesi %0 olarak kabul edilmiştir. Diğer bloklarda fiziki olarak inşaatı tamamlanmış olup, yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyetine geçilerek yasal süreç tamamlanmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri listede belirtilmiştir.

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Parsel üzerinde yapı bulunmaktadır.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazlar üzerinde ekli listelerde belirtilen ipotek kayıtları bulunmaktadır. 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 aynı 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 aynı haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

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

GYO Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde "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." denilmektedir. Söz konusu şerh gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir.

GYO Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (j) bendinde "j) Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." denilmektedir. Söz konusu şerh taşınmazların devredilebilmesi konusunda sınırlama getiren bir şerh değildir.

Taşınmazlar üzerinde yağmur-atık suyu ve otopark geçişi için konulmuş irtifak hakları bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmazlara olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Tebliğin 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." denilmektedir. Değerleme konusu taşınmazlardan 1. blok inşaat edilmemiştir. Diğer bloklarda fiziki olarak inşaatı tamamlanmış olup, yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyetine geçilerek yasal süreç tamamlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan ruhsat, proje ve iskan belgelerinin tam olup, kat mülkiyetine geçilmiş olanların, yasal gereklerini yerine getirmiş olması, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan bina portföyüne alınmak için gerekli olan yasal gereklerini tam olarak yerine getirmemiş olan 1 Blok için ise mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle "PROJE" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; **rapor konusu 29634 ada 10 parsel üzerinde yer alan 87 adet bağımsız bölümün (47 adet konut ve 40 adet ticaret)**

31.12.2023 tarihli toplam değeri için ;

980.561.200 .-TL

(Dokuz Yüz Seksen Milyon Beş Yüz Altmış Bir Bin İki Yüz Türk Lirası)

kıymet takdir edilmiştir.

87 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
980.561.200	1.123.355.218

Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Değerleme Uzmanı



Gizem GEREĞÜL EVLEK

Lisans No: 409558

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- * Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.