

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN
29634 ADA 2-3 PARSELLER -
29635 ADA
2-4-5-6-9-11 PARSELLER
VE 29900 ADA 2 PARSELLERE AİT**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2023
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	04.12.2023
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2023
RAPOR TARİHİ	05.01.2024
RAPOR NO	SNP-2310019
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ÇANKAYA İLÇESİ 29634 ADA 2-3 ve 29635 ADA 2-4-5-6-9-11 PARSELLER ve 29900 ADA 2 PARSELLER
DEĞERLEME ADRESİ	İLKBHAR MAH. GÜNEYPARK KÜME EVLERİ CAD. SİNPAŞ ALTINORAN PROJESİ YANI
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN Degerleme Uzmanı (Lisans No: 409553) Gizem GEREGÜL EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Eren KURT - Degerleme 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 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 3** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 4** - Takbis kaydı(kopya)
- Ek 5** - İpoteğe ilişkin Bilgilendirme Yazısı
- Ek 6** - Arsa Beyanı
- Ek 7** - Yapı Ruhsatları
- Ek 8** - Tapu Suretleri

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme 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 değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına 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 9 adet parselin değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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.

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.

Dikilitaş Mah., Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sokak,
Sinpaş Plaza, No: 36, 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 9 adet parselin 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-2310019 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce aşağıda yer alan değerleme raporları hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNPY-1704002-REV	SNP-1810002	SNP-1910080
Rapor Tarihi	2.10.2017	31.12.2018	27.12.2019
Rapor Konusu	9 adet parsel ile ilişkin değerleme raporudur.	10 adet parsel ile ilişkin değerleme raporudur.	10 adet parsel ile ilişkin değerleme raporudur.
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Özgün HERGÜL ve Eren KURT	Onur BÜYÜK - Kemal ÇOLPAN - Eren KURT	Onur BÜYÜK - Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	657.370.000	681.772.000	753.821.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

29634 ADA 2 PARSEL

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : MÜHYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 29634
Parsel No : 2
Alanı : 37.056,00 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : KAT İRTİFAKI
Blok No : EK-2 MÜLKİYET LİSTESİ
Bağ. Böl. No : EK-2 MÜLKİYET LİSTESİ
Niteliği : EK-2 MÜLKİYET LİSTESİ
Kat No : EK-2 MÜLKİYET LİSTESİ
Arsa Payı : EK-2 MÜLKİYET LİSTESİ
Sahibi : SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : 45105
Tapu Tarihi : 28.04.2022

2.1 - Tapu Kayıtları

29634 ADA 3 PARSEL

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : MÜHYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 29634
Parsel No : 3
Alanı : 38.658,00 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : KAT İRTİFAKI
Blok No : EK-2 MÜLKİYET LİSTESİ
Bağ. Böl. No : EK-2 MÜLKİYET LİSTESİ
Niteliği : EK-2 MÜLKİYET LİSTESİ
Kat No : EK-2 MÜLKİYET LİSTESİ
Arsa Payı : EK-2 MÜLKİYET LİSTESİ
Sahibi : SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : 45112
Tapu Tarihi : 28.04.2022

2.1 - Tapu Kayıtları

29635 ADA 2 PARSEL

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : MÜHYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 29635
Parsel No : 2
Alanı : 71.413,00 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Blok No : -
Bağ. Böl. No : -
Niteliği : -
Kat No : -
Arsa Payı : 90/71413
Sahibi : **SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**
(90/71413)
MALİYE HAZİNESİ (71323/71413)
Yevmiye No : 44431
Cilt No : 60
Sayfa No : 7091
Tapu Tarihi : 7.06.2018

2.1 - Tapu Kayıtları

29635 ADA 4 PARSEL

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : MÜHYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 29635
Parsel No : 4
Alanı : 45.208,00 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Blok No : -
Bağ. Böl. No : -
Niteliği : -
Kat No : -
Arsa Payı : Tam
Sahibi : SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : 38586
Cilt No : 60
Sayfa No : 7092
Tapu Tarihi : 17.05.2018

2.1 - Tapu Kayıtları

29635 ADA 5 PARSEL

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : MÜHYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 29635
Parsel No : 5
Alanı : 25.725,00 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Blok No : -
Bağ. Böl. No : -
Niteliği : -
Kat No : -
Arsa Payı : Tam
Sahibi : SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : 38586
Cilt No : 60
Sayfa No : 7093
Tapu Tarihi : 17.05.2018

2.1 - Tapu Kayıtları

29635 ADA 6 PARSEL

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : MÜHYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 29635
Parsel No : 6
Alanı : 28.714,00 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Blok No : -
Bağ. Böl. No : -
Niteliği : -
Kat No : -
Arsa Payı : Tam
Sahibi : SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : 38586
Cilt No : 60
Sayfa No : 7094
Tapu Tarihi : 17.05.2018

2.1 - Tapu Kayıtları

29635 ADA 9 PARSEL

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : MÜHYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 29635
Parsel No : 9
Alanı : 18.500,00 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Blok No : -
Bağ. Böl. No : -
Niteliği : -
Kat No : -
Arsa Payı : Tam
Sahibi : SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : 38586
Cilt No : 60
Sayfa No : 7096
Tapu Tarihi : 17.05.2018

2.1 - Tapu Kayıtları

29635 ADA 11 PARSEL

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : MÜHYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 29635
Parsel No : 11
Alanı : 35.578,00 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Blok No : -
Bağ. Böl. No : -
Niteliği : -
Kat No : -
Arsa Payı : Tam
Sahibi : SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : 38586
Cilt No : 58
Sayfa No : 6884
Tapu Tarihi : 17.05.2018

2.1 - Tapu Kayıtları

29900 ADA 2 PARSEL

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : MÜHYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 29900
Parsel No : 2
Alanı : 37.375,00 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Blok No : -
Bağ. Böl. No : -
Niteliği : -
Kat No : -
Arsa Payı : Tam
Sahibi : **SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**
(2944711/3737500)
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
(792789/3737500)
Yevmiye No : 38586
Cilt No : 58
Sayfa No : 6851
Tapu Tarihi : 17.05.2018

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 25.12.2023 ve 30.12.2023 tarihinde, Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğünden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

29634 ADA 2 PARSEL

Rehin:

*Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 600.000.000.-TL bedel ile 1. dereceden 17.12.2018 tarih 96008 yevmiye nolu ipotek bulunmaktadır. *(İpoteğe ilişkin yazı ektedir.(29634 ada 2 parsel, 29634 ada 3 parsel)*

Beyan:

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

*Yönetim Planı: 18/03/2022 (28.04.2022 tarih ve 45105 yevmiye)

(Bu şerh ilgili kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir şerh 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)

İrtifak:

29634 ada 2 ve 3 parseller lehine 4 parsel aleyhine A harfi ile gösterilen 1748,69 m2 lik kısımda geçiş için irtifak hakkı kurulmuştur. 29634 ada 2 parsel lehine 3 parsel aleyhine B harfu ile gösterilen 1441,01 m2 lik kısımda geçiş için irtifak hakkı kurulmuştur. *(Geçiş hakkı: Genel yola çıkmak için yeterli yolu bulunmayan taşınmazın, komşu taşınmazlardan genel yola çıkan bir geçit talep etmesidir. Bahsi geçen irtifak hakları geçiş için verilmiş 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)*

29634 ADA 3 PARSEL

Rehin:

*Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 600.000.000.-TL bedel ile 1. dereceden 17.12.2018 tarih 96008 yevmiye nolu ipotek bulunmaktadır. *(İpoteğe ilişkin yazı ektedir.(29634 ada 2 parsel, 29634 ada 3 parsel)*

Beyan:

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

*Yönetim Planı: 18/03/2022 (28.04.2022 tarih ve 45112 yevmiye)

(Bu şerh ilgili kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir şerh olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

İrtifak:

29634 ada 2 ve 3 parseller lehine 4 parsel aleyhine A harfi ile gösterilen 1748,69 m2 lik kısımda geçiş için irtifak hakkı kurulmuştur. 29634 ada 2 parsel lehine 3 parsel aleyhine B harfu ile gösterilen 1441,01 m2 lik kısımda geçiş için irtifak hakkı kurulmuştur. *(Geçiş hakkı: Genel yola çıkmak için yeterli yolu bulunmayan taşınmazın, komşu taşınmazlardan genel yola çıkan bir geçit talep etmesidir. Bahsi geçen irtifak hakları geçiş için verilmiş olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)*

29900 ADA 2 PARSEL (Sinpaş GYO A.Ş. Hissesi Üzerinde)

İrtifak:

** İrtifak hakkı vardır. (TEİAŞ Özel Koşullar : -) (19.02.2007 - 3043)

** İrtifak hakkı vardır. (TEİAŞ Özel Koşullar : -) (22.03.2007 - 5159)

** İrtifak hakkı vardır. (TEİAŞ Özel Koşullar : -) 03.04.2007 - 6013)

** İrtifak hakkı vardır. (TEİAŞ Özel Koşullar : -) (08.05.2007 - 8445)

** İrtifak hakkı vardır. (TEİAŞ Özel Koşullar : -) (30.05.2007 -10248)

(Bu hak ilgili kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir şerh olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Rehin:

*Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 70.000.000.-TL bedel ile 1. dereceden 04.12.2018 tarih 92542 yevmiye nolu ipotek bulunmaktadır.

Serh: İhtiyati Tedbir: ANKARA 35. ASLİYE HUKUK MAHKMESİ nin 26/01/2023 tarih

2023/26 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama:Tapu İptali Ve Tescili (Satin Almaya Dayalı)) 27-01-2023 - 10254

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidatların; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

29635 ADA 2 PARSEL

Beyan:

*Diğer(Konusu: Yeni Güneypark Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içinde Kalmaktadır. 12/10/2010-2550-10798-Ankara Büyükşehir Belediyesi (Bu şerh ilgili kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir şerh 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)

Rehin:

Ankara Büyükşehir Belediyesi lehine 25.521.117,47.-TL bedel ile 1. dereceden 11.10.2013 tarih 56515 yevmiye nolu ipotek bulunmaktadır.

(Ankara İli Çankaya İlçesi 29634 ada 2 nolu parsel, 29635 ada 11 nolu parseller üzerinde Ankara Büyükşehir Belediyesi lehine tesis edilen ipoteklerler yukarıda ifade edildiği üzere "Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesi" uyarınca arsa sahibi olan Belediye ile kat karşılığı yöntemiyle geliştirilen projede, Belediye tarafından arsaların mülkiyetinin Sinpaş GYO'ya devredilmiş olması karşılığında, Sinpaş Yapı'nın Belediye'ye olan taahhütlerinin teminatı olarak konulmuş bir ipotektir. GYO Tebliği'nin 30. maddesinin birinci fıkrası projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek tesis etme imkanı tanımaktadır.)

Beyan:

1-KROKİSİNDE 119 KAPI NOLU GECEKONDU 400 M2 OLARAK CELAL AKALYAYA TAHSİS EDİLMİŞTİR.03/07/1987 Y:3267

*2-KROKİSİNDE 120 KAPI NOLU GECEKONDU 400 M2 OLARAK NAZMİ KAYAYA TAHSİS EDİLMİŞTİR.27/12/1988 Y:6444

*İstimlak Şerhi 2942 Sayılı Yasanın 7.Maddesi Gereğince 13.09.1991 Yev:5322 (İstimlak şerhi eski tarihli olup hükmünü kaybetmiştir.)

*İstimlak Şerhi 2942 Sayılı Yasanın 31/B Maddesi Gereğince 09.01.1992 Yev:113 (İstimlak şerhi eski tarihli olup hükmünü kaybetmiştir.)İrtifak Hakkı:

İrtifak:

M: BU PARSEL ALEYHİNE T.E.K GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 1976 M2 SAHADA DAİMİ İRTİFAK 31.01.1992 tarih 749 yev.

(İlgili irtifak hakkı kurumun 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)

Parsel üzerinde diğer hissedar Maliye Hazinesidir. (71323/71413 hisse)

29635 ADA 4 PARSEL

Beyan:

*Diğer(Konusu: Yeni Güneypark Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içinde Kalmaktadır. 12/10/2010-2550-10798-Ankara Büyükşehir Belediyesi (Bu şerh ilgili kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir şerh 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)

Rehin:

**Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 750.000.000.-TL bedel ile 1. dereceden 17.08.2018 tarih 62953 yevmiye nolu ipotek bulunmaktadır. (29635 ada 4 parsel, 29635 ada 5 parsel, 29635 ada 6 parsel, 29635 ada 6 parsel) *(İpoteğe ilişkin yazı ektedir.*

İrtifak:

29634 ada 2 ve 3 parseller lehine 4 parsel aleyhine A harfi ile gösterilen 1748,69 m2 lik kısımda geçiş için irtifak hakkı kurulmuştur. 29634 ada 2 parsel lehine 3 parsel aleyhine B harfu ile gösterilen 1441,01 m2 lik kısımda geçiş için irtifak hakkı kurulmuştur.(*Geçiş hakkı: Genel yola çıkmak için yeterli yolu bulunmayan taşınmazın, komşu taşınmazlardan genel yola çıkan bir geçit talep etmesidir. Bahsi geçen irtifak hakları geçiş için verilmiş 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)*

29635 ADA 5 PARSEL

Beyan:

*Diğer(Konusu: Yeni Güneypark Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içinde Kalmaktadır. 12/10/2010-2550-10798-Ankara Büyükşehir Belediyesi (Bu şerh ilgili kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir şerh 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)

Rehin:

**Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 750.000.000.-TL bedel ile 1. dereceden 17.08.2018 tarih 62956 yevmiye nolu ipotek bulunmaktadır. (29635 ada 4 parsel, 29635 ada 5 parsel, 29635 ada 6 parsel, 29635 ada 6 parsel) *(İpoteğe ilişkin yazı ektedir.*

İrtifak:

29635 ada 4 ve 6 parseller aleyhine 5 parsel lehine B harfi ile gösterilen 4998 m2 lik kısımda geçiş için irtifak hakkı kurulmuştur. 29635 ada 4 parsel aleyhine 5 parsellehine A harfu ile gösterilen 3164 m2 lik kısımda geçiş için irtifak hakkı kurulmuştur.(*Geçiş hakkı: Genel yola çıkmak için yeterli yolu bulunmayan taşınmazın, komşu taşınmazlardan genel yola çıkan bir geçit talep etmesidir. Bahsi geçen irtifak hakları geçiş için verilmiş 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)*

29635 ADA 6 PARSEL

Rehin:

**Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 750.000.000.-TL bedel ile 1. dereceden 17.08.2018 tarih 62958 yevmiye nolu ipotek bulunmaktadır. (29635 ada 4 parsel, 29635 ada 5 parsel, 29635 ada 6 parsel, 29635 ada 6 parsel) *(İpoteğe ilişkin yazı ektedir.*

Beyan:

*Diğer(Konusu: Yeni Güneypark Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içinde Kalmaktadır. 12/10/2010-2550-10798-Ankara Büyükşehir Belediyesi (Bu şerh ilgil kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir şerh olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

İrtifak:

29635 ada 4 ve 6 parseller aleyine 5 parsel lehine B harfi ile gösterilen 4998 m2 lik kısımda geçiş için irtifak hakkı kurulmuştur. 29635 ada 4 parsel aleyhine 5 parsellehine A harfu ile gösterilen 3164 m2 lik kısımda geçiş için irtifak hakkı kurulmuştur.(Geçiş hakkı: Genel yola çıkmak için yeterli yolu bulunmayan taşınmazın, komşu taşınmazlardan genel yola çıkan bir geçit talep etmesidir. Bahsi geçen irtifak hakları geçiş için verilmiş olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

29635 ADA 9 PARSEL

Rehin:

**Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 600.000.000.-TL bedel ile 1. dereceden 09.02.2021 tarih 11143 yevmiye nolu ipotek bulunmaktadır.

**Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 600.000.000.-TL bedel ile 1. dereceden 04.12.2018 tarih 92538 yevmiye nolu ipotek bulunmaktadır.

Beyan:

*Diğer(Konusu: Yeni Güneypark Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içinde Kalmaktadır. 12/10/2010-2550-10798-Ankara Büyükşehir Belediyesi (Bu şerh ilgil kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir şerh olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

29635 ADA 11 PARSEL

Rehin:

*Ankara Büyükşehir Belediyesi lehine 25.521.117,47.-TL bedel ile 1. dereceden 11.10.2013 tarih 56515 yevmiye nolu ipotek bulunmaktadır.

*ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 2/0 dereceden 600.000.000,-TL bedelle 04.12.2018 tarih, 92538 yevmiye nolu ipotek bulunmaktadır.

(Ankara İli Çankaya İlçesi 29634 ada 2 nolu parsel, 29635 ada 11 nolu parseller üzerinde Ankara Büyükşehir Belediyesi lehine tesis edilen ipoteklerler yukarıda ifade edildiği üzere "Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesi" uyarınca arsa sahibi olan Belediye ile kat karşılığı yöntemiyle geliştirilen projede, Belediye tarafından arsaların mülkiyetinin Sinpaş GYO'ya devredilmiş olması karşılığında, Sinpaş Yapı'nın Belediye'ye olan taahhütlerinin teminatı olarak konulmuş bir ipotektir. GYO Tebliği'nin 30. maddesinin birinci fıkrası projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek tesis etme imkanı tanımaktadır.)

Beyan:

*Diğer(Konusu: Yeni Güneypark Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içinde Kalmaktadır. 12/10/2010-2550-10798-Ankara Büyükşehir Belediyesi (*Bu şerh ilgili kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir şerh 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*)

İrtifak:

M: BU PARSEL ALEYHİNE T.E.K GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 1976 M2 SAHADA DAİMİ İRTİFAK 31.01.1992 tarih 749 yev.

(İlgili irtifak hakkı kurumun 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

Değerleme konusu parseller için; 17.05.2018 tarih 38586 yevmiye nosu ile Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması ile edinme sebebi olarak Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı iken Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir. Öncesinde kadastral çalışmalardan dolayı parsel numaralarında değişiklikler olmuştur. Taşınmazlardan 29634 ada 2, 3 parseller üzerinde 28.04.2022 tarih ile kat irtifakı kurulmuştur.

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

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden imar durum bilgisi şu şekilde verilmiştir:

Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2019 tarih ve 20 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planları kapsamında;

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

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

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

Değerleme konusu parseller için; son üç yıllık dönemde imar planlarında değişiklik olmamış, plan notlarında değişiklik olmuştur.

Kadastral çalışmasından dolayı parsel numaralarında değişiklikler olmuştur.

29634 ada 2 nolu parsel, daha öncesinde 29903 ada 2 parsel ve yüzölçümü 34.043 m² dir.

29634 ada 3 nolu parsel, daha öncesinde 29903 ada 3 parsel ve yüzölçümü 39.043 m² dir.

29635 ada 4 nolu parsel, daha öncesinde 29904 ada 3 parsel ve yüzölçümü 40.735 m² dir.

29635 ada 5 nolu parsel, daha öncesinde 29904 ada 4 parsel ve yüzölçümü 31.100 m² dir.

29635 ada 6 nolu parsel, daha öncesinde 29904 ada 5 parsel ve yüzölçümü 27.812 m² dir.

29635 ada 9 nolu parsel, daha öncesinde 29904 ada 8 parsel ve yüzölçümü 18.252 m² dir.

29635 ada 11 nolu parsel, daha öncesinde 29904 ada 10 parsel ve yüzölçümü 35.578 m² dir.

29900 ada 2 nolu parsel, daha öncesinde 29900 ada 2 parsel ve yüzölçümü 37.375 m² dir.

29634 ada ve 29635 adanın Onaylı Uygulama İmar Planı doğrultusunda Ankara Büyükşehir Belediyesi Encümeninin 28.01.2016 tarih ve 203 sayılı kararı ile onaylanan 78120/6 nolu parselasyon planı ile oluştuğu, fakat Ankara 12. İdare Mahkemesi'nin 2016/3276 E. Sayılı dosyasında görülen davada mahkemece dava konusu 78120/6 nolu parselasyon planının iptaline karar verildiği, 2016 yılında iptal edilen 78120/6 nolu parselasyon planının 14.12.2017 tarih ve 2667 sayılı Ankara Büyükşehir Belediyesi Encümen kararı ile yürürlüğünün devamına karar verildiği belirtilmiştir.

29900 adanın Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 27.03.2014 tarih ve 941 sayılı kararı ile onaylanan 78120/4 nolu parselasyon planı ile oluştuğu ve Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 12.03.2015 tarih ve 739 sayılı kararı ile onaylanan 78120/5 nolu parselasyon planında yürürlüğünün devamı kararı alındığı fakat Ankara 12. İdare Mahkemesi'nin 2016/1670 E. sayılı dosyasında görülen davada mahkemece dava konusu 78120/5 nolu parselasyon planının iptaline karar verildiği, belirtilmiştir.

Ankara 12. İdare Mahkemesi'nin Esas No 2016/3276 ve Karar No 2017/1785 sayılı kararı ile, Ankara İli Çankaya İlçesi Mühye Kadastro 902 parsel sayılı taşınmaz için yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27/11/2015 tarih ve 2438 sayılı kararı ve anılan karara dayanılarak 78120/6 sayılı parselasyon planının onanmasına ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 28/01/2016 tarih ve 203/476 sayılı kararı, şehircilik ilke ve esaslarına, planlama tekniklerine, kamu yararına dolayısıyla hukuka uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle iptal edilmiştir.

İlgilide kayıtlı yazıda belirtilen ada/parsellerin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.08.2017 tarih ve 1721 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planları içerisinde bulunduğu, Planların 22.08.2017 tarihinden itibaren 1 ay süre ile askıya çıkarılmış olup askı süresi dolmuş ve planlar kesinleşmiştir. Askı süresinin bitiminden sonra Ankara 5. İdare mahkemesinin 2017/3199 e. Sayılı esasıyla açılan davada mahkeme, davacının yürütmeyi durdurma talebini kabul ederek, işlemin yürütmesinin durdurulmasına (YD) karar verdiği hususları tespit edilmiştir. Daha sonra Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2019 tarih ve 20 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planları onaylanarak planlar yürürlüğe girmiştir.

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.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

İlgili kurumdan alınan bilgiye göre, parseller için 2013 yılında ilk ruhsatlar alınmış olup 2017-2018 yıllarında yeni yapı ruhsatları alınmıştır. 2019 yılında isim değişikliğinden dolayı yapı ruhsatları alınmıştır.

(29634 Ada yer alan ruhsatlar için Ruhsat arkasında 2013 tarihli ilk ruhsatlar iptal edilerek 2017-2018 tarihinde tadilat mimari projesine göre tadil edilmiştir yazısı bulunmaktadır. Ruhsatların ön kısmında yeni yapı ruhsatları olduğu belirtilmiştir.) İlk ruhsat bilgileri ve 2012-2013-2014 yılına ilişkin değişmiş olan ada parsel numarası bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Parseller için alınan yeni yapı ruhsatı ve tadilat ruhsat bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Parseller üzerinde inşaat henüz başlamamıştır. İlk alınan ruhsatların 2 yıllık süresi dolmuş olup inşaat başlamamış olması sebebi ile bu ruhsatlar geçersiz duruma düşmüştür.

Değerleme konusu parsellerden 29634 ada 2 parsel için 20.07.2017 tarihli 18/1 - 18/2 - 18/3 numaralı 3 adet 3 blok için Yeni Yapı Ruhsatı alınmıştır. Toplam inşaat alanı 32.039,73 m2 toplam bb sayısı 147 mesken olarak verilmiştir.

29634 Ada 3 Parsel için 20.04.2017 tarihli 19/1 - 19/2 - 19/3 numaralı 3 adet 3 blok için Yeni yapı ruhsatı alınmıştır. Toplam inşaat alanı 37.321,2 m2 toplam bb sayısı 192 mesken olarak verilmiştir.

29635 Ada 4 Parsel İlk Ruhsatı 19.06.2013 tarihlidir. 14.09.2017 tarihinde 117/1 sayılı 6. Blok için alınmış tadilat ruhsatı 117/2 sayılı 7. Blok için alınmış tadilat ruhsatı, 117/3 8. Blok için alınmış tadilat ruhsatı, 117/4 sayılı 9. Blok için alınmış tadilat ruhsatı, 117/5 sayılı 10. Blok için alınmış tadilat ruhsatı, 117/6 sayılı 11. Blok için alınmış tadilat ruhsatı, 117/7 sayılı 12. blok için alınmış tadilat ruhsatı, 117/8 sayılı 13. Blok için alınmış tadilat ruhsatı bulunmaktadır. Toplam inşaat alanı 98.680,5 olup toplam BB sayısı 440 olarak alınmıştır.

Diğer tadilat ruhsat belgeleri ekte tablo olarak belirtilmiştir. 29635 Ada 2 Parsel için alınmış herhangi bir ruhsat bilgisi bulunmamaktadır.31.01.2019 Tarihinde tüm bloklar için İsim Değişikliği ruhsatları alınmıştır. Ruhsat detayları aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Ruhsat ve Ada Parsel Bilgileri Tablosu

2016 YENİ ADA/PARSEL NO	İMAR PLANINDAKİ ADA/PARSEL	2012 eski ada/parsel no	2013 eski ada/parsel no	İlk Ruhsat Tarihi	2014 eski ada/parsel no	Tadilat Ruhsat Tarihi
29634/4	P5-ÜST	29288/3	29328/1	21.06.2013	29903/4	
29634/3	P5-ORTA				29903/3	
29634/2	P5-ALT				29903/2	
29635/11	P6	29293/6	29328/13	21.06.2013	29904/10	
29635/9	P8	29293/4	29328/11	19.06.2013	29904/8	
29635/6	P9-10-İLK	29293/3-2	29328/10-9	19.06.2013	29904/5	
29635/5	P9-10-ORTA				29904/4	
29635-4	P9-10-KÖŞE				29904/3	
29900/2	P11	29291/1	29329/2	*****	29900/2	*****

TADİLAT YAPI RUHSAT BİLGİLERİ (29634 ADA 2 PARSEL)								
Tarih	Sayı	Nitelik	Blok	BB Sayısı	Konut Sayısı	Ticari Sayısı	Toplam Alan	Yapı Sınıfı
20.04.2017	18-1	Mesken	1. Blok	49	49	-	10.679,91 m ²	IV C
21.04.2017	18-2	Mesken	2. Blok	49	49	-	10.679,91 m ²	IV C
22.04.2017	18-3	Mesken	3. Blok	49	49	-	10.679,91 m ²	IV C
TADİLAT YAPI RUHSAT BİLGİLERİ (29634 ADA 3 PARSEL)								
Tarih	Sayı	Nitelik	Blok	BB Sayısı	Konut Sayısı	Ticari Sayısı	Toplam Alan	Yapı Sınıfı
20.04.2017	19-1	Mesken	1. Blok	64	64	-	12.440,40 m ²	IV C
20.04.2017	19-2	Mesken	2. Blok	64	64	-	12.440,40 m ²	IV C
20.04.2017	13-3	Mesken	3. Blok	64	64	-	12.440,40 m ²	IV C

TADİLAT YAPI RUHSAT BİLGİLERİ (29635 ADA 4 PARSEL)								
Tarih	Sayı	Nitelik	Blok	BB Sayısı	Konut Sayısı	Ticari Sayısı	Toplam Alan	Yapı Sınıfı
14.09.2017	117-1	Mesken	6	36	36	-	8.017,00 m ²	IV C
14.09.2017	117-2	Mesken	7	42	42	-	9.246,75 m ²	IV C
14.09.2017	117-3	Mesken	8	120	120	-	26.616,03 m ²	V A
14.09.2017	117-4	Mesken	9	169	169	-	30.107,00 m ²	V A
14.09.2017	117-5	Mesken	10	13	13	-	5.716,28 m ²	IV A
14.09.2017	117-6	Mesken	11	13	13	-	5.716,28 m ²	IV A
14.09.2017	117-7	Mesken	12	41	41	-	11.436,52 m ²	IV C
14.09.2017	117-8	Ofis-İşyeri	13	6	-	6	1.826,64 m ²	III B

TADİLAT YAPI RUHSAT BİLGİLERİ (29635 ADA 5 PARSEL)								
Tarih	Sayı	Nitelik	Blok	BB Sayısı	Konut Sayısı	Ticari Sayısı	Toplam Alan	Yapı Sınıfı
14.09.2017	118-1	Mesken	3	120	120	-	27.367,79 m ²	V A
14.09.2017	118-2	Mesken	4	36	36	-	8.242,57 m ²	IV C
14.09.2017	118-3	Mesken	5	42	42	-	9.500,20 m ²	IV C
14.09.2017	118-4	Mesken	14	41	41	-	11.764,13 m ²	IV C
14.09.2017	118-5	Mesken	15	41	41	-	11.764,13 m ²	IV C

TADİLAT YAPI RUHSAT BİLGİLERİ (29635 ADA 6 PARSEL)								
Tarih	Sayı	Nitelik	Blok	BB Sayısı	Konut Sayısı	Ticari Sayısı	Toplam Alan	Yapı Sınıfı
14.09.2017	119-1	Mesken	1	278	278	-	28.840,11 m ²	V A
14.09.2017	119-2	Mesken	2	150	150	-	31.174,55 m ²	V A
14.09.2017	119-3	Mesken	16	13	13	-	5.520,70 m ²	IV A
14.09.2017	119-4	Mesken	17	13	13	-	5.515,19 m ²	IV A
14.09.2017	119-5	Mesken	18	13	13	-	5.592,59 m ²	IV A

TADİLAT YAPI RUHSAT BİLGİLERİ (29635 ADA 9 PARSEL)								
Tarih	Sayı	Nitelik	Blok	BB Sayısı	Konut Sayısı	Ticari Sayısı	Toplam Alan	Yapı Sınıfı
23.05.2018	41-1	Mesken İşyeri	1	107	102	5	13.900,39 m ²	IV C
23.05.2018	41-2	Mesken İşyeri	2	107	102	5	13.505,22 m ²	IV C

TADİLAT YAPI RUHSAT BİLGİLERİ (29635 ADA 11 PARSEL)								
Tarih	Sayı	Nitelik	Blok	BB Sayısı	Konut Sayısı	Ticari Sayısı	Toplam Alan	Yapı Sınıfı
3.04.2018	18-1	Mesken	A	162	162	-	25.614,17 m ²	V A
3.04.2018	18-2	Mesken	B	162	162	-	25.614,17 m ²	V A

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSAT BİLGİLERİ (29634 ADA 2 PARSEL)								
Tarih	Sayı	Nitelik	Blok	BB Sayısı	Konut Sayısı	Ticari Sayısı	Toplam Alan	Yapı Sınıfı
31.01.2019	19-1	Mesken	1	49	49	-	10.679,91 m ²	IV C
31.01.2019	19-2	Mesken	2	49	49	-	10.679,91 m ²	IV C
31.01.2019	19-3	Mesken	3	49	49	-	10.679,91 m ²	IV C

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSAT BİLGİLERİ (29634 ADA 3 PARSEL)								
Tarih	Sayı	Nitelik	Blok	BB Sayısı	Konut Sayısı	Ticari Sayısı	Toplam Alan	Yapı Sınıfı
31.01.2019	20-1	Mesken	1	64	64	-	12.440,40 m ²	IV C
31.01.2019	20-2	Mesken	2	64	64	-	12.440,40 m ²	IV C
31.01.2019	20-3	Mesken	3	64	64	-	12.440,40 m ²	IV C

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSAT BİLGİLERİ (29635 ADA 4 PARSEL)								
Tarih	Sayı	Nitelik	Blok	BB Sayısı	Konut Sayısı	Ticari Sayısı	Toplam Alan	Yapı Sınıfı
31.01.2019	17-1	Mesken	6	35	35	-	8.017,00 m ²	IV C
31.01.2019	17-2	Mesken	7	42	42	-	9.246,75 m ²	IV C
31.01.2019	17-3	Mesken	8	120	120	-	26.616,03 m ²	V A
31.01.2019	17-4	Mesken	9	169	169	-	30.107,00 m ²	V A
31.01.2019	17-5	Mesken	10	13	13	-	5.716,28 m ²	IV A
31.01.2019	17-6	Mesken	11	13	13	-	5.716,28 m ²	IV A
31.01.2019	17-7	Mesken	12	41	41	-	11.439,52 m ²	IV C
31.01.2019	17-8	Ofis ve İşyeri	13	6		6	1.821,64 m ²	III B

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSAT BİLGİLERİ (29635 ADA 5 PARSEL)								
Tarih	Sayı	Nitelik	Blok	BB Sayısı	Konut Sayısı	Ticari Sayısı	Toplam Alan	Yapı Sınıfı
31.01.2019	16-1	Mesken	3	120	120	-	27.367,79 m ²	V A
31.01.2019	16-2	Mesken	4	36	36	-	8.242,57 m ²	IV C
31.01.2019	16-3	Mesken	5	42	42	-	9.500,20 m ²	IV C
31.01.2019	16-4	Mesken	14	41	41	-	11.764,13 m ²	IV C
31.01.2019	16-5	Mesken	15	41	41	-	11.764,13 m ²	IV C

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSAT BİLGİLERİ (29635 ADA 6 PARSEL)

Tarih	Sayı	Nitelik	Blok	BB Sayısı	Konut Sayısı	Ticari Sayısı	Toplam Alan	Yapı Sınıfı
31.01.2019	15-1	Mesken	1	278	278	-	28.840,11 m ²	V A
31.01.2019	15-2	Mesken	2	150	150	-	31.174,55 m ²	V A
31.01.2019	15-3	Mesken	16	13	13	-	5.520,70 m ²	IV A
31.01.2019	15-4	Mesken	17	13	13	-	5.515,79 m ²	IV A
31.01.2019	15-5	Mesken	18	13	13	-	5.592,59 m ²	IV A

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSAT BİLGİLERİ (29635 ADA 9 PARSEL)

Tarih	Sayı	Nitelik	Blok	BB Sayısı	Konut Sayısı	Ticari Sayısı	Toplam Alan	Yapı Sınıfı
31.01.2019	23-1	Mesken	1	107	102	5	13.900,39 m ²	IV C
31.01.2019	23-2	Mesken	2	107	102	5	13.505,22 m ²	IV C

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSAT BİLGİLERİ (29635 ADA 11 PARSEL)

Tarih	Sayı	Nitelik	Blok	BB Sayısı	Konut Sayısı	Ticari Sayısı	Toplam Alan	Yapı Sınıfı
31.01.2019	24-1	Mesken	A	162	162	-	25.614,17 m ²	V A
31.01.2019	24-2	Mesken	B	162	162	-	25.614,17 m ²	V A

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Yerinde yapılan tespitlerde parsellerin boş olduğu ve inşaa faaliyetlerin başlamadığı gözlemlenmiştir. 2017 ve 2018 yılında tadilat, 2019 yılında isim değişikliği ruhsatları alınmıştır..

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.

İmar kanununun ilgil maddesi gereğince taşınmazlar için alınan ruhsat süreleri henüz dolmamıştır. Taşınmazların bulunduğu bölgede 1/1000 ve 1/5000 lik planların yürürlüktedir. Ancak henüz hiç bir parsel üzerinde inşai faaliyet başlamamıştır. Bu sebeple parsellerin Arsa olarak portföye alınmasının uygun olacağı öngörülmüştür. 29635 ada 2 parselin için alınmış herhangi bir ruhsat iskan belgesi bulunmamaktadır. Taşınmaz Rekreatyon Alanında kalmaktadır.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu binanın yapı denetim ile ilgili işleri ;

Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı tarafından yapılacaktır.

05/01/2002 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” 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.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan parseller; Ankara İli, Çankaya İlçesi, İlkbahar Mahallesi, 9 adet parselde yer alan toplam 338.227 m² alanlı arsalardır.

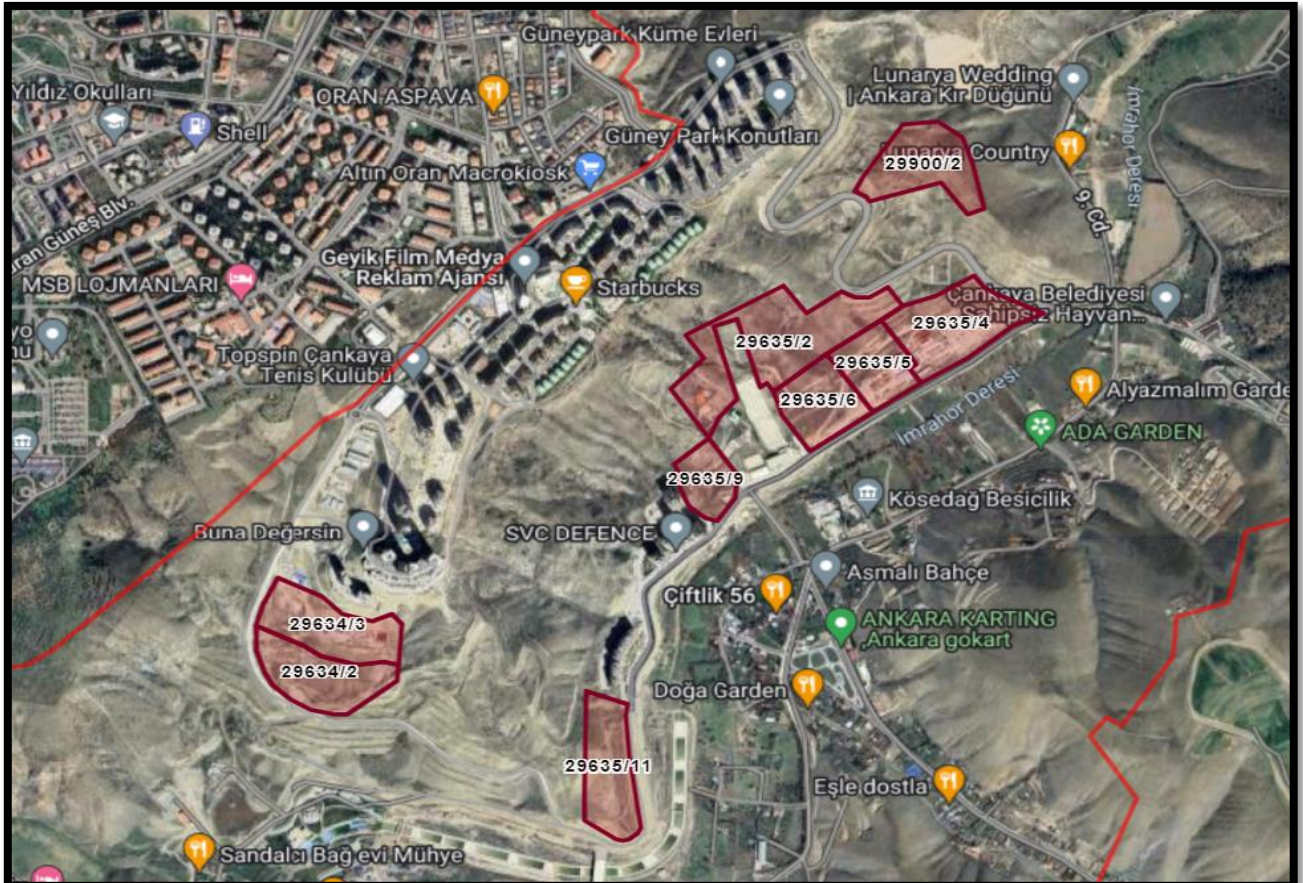
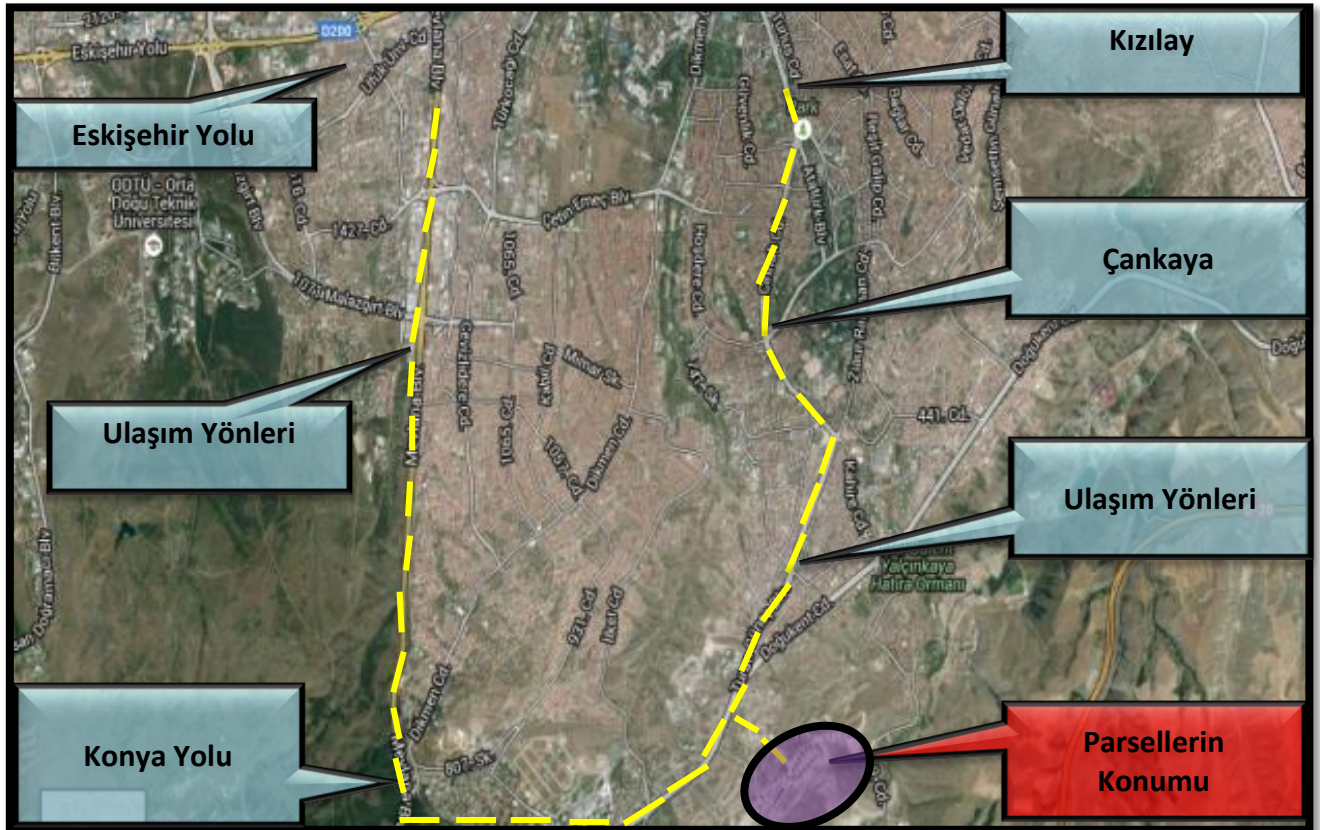
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; şehrin güney kısmında konumlanmış olan Sinpaş Altın Oran projesi yanında yer almaktadırlar. Yakın çevresi konut fonksiyonlu gelişmiştir. Çok yakın konumda nirengi niteliğinde Milli Savunma Bakanlığı Lojmanları ve 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 potansiyeli 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 İlkbahar Mahallesi'ne ulaşıldıktan sonra Altın Oran tabelasından tekrar içeri girilerek Güneypark Küme Evleri Caddesi vasıtası ile parsellerin olduğu noktaya ulaşılabilir.

Şehir merkezinden ise Atatürk Bulvarı ve Cinnah Caddesi vasıtası ile Çankaya yönüne doğru ilerleyerek Çankaya'ya 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 9 adet parseli kapsamakta olup, toplam alan 338.227 m² dir. Parsellerden 29900 ada 2 nolu ve 29635 ada 2 parsel hisseli olup, Sinpaş GYO A.Ş. hissesine düşen 258.976 m², Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Maliye hazinesi hissesine düşen alanlar 79.250,89 m² dir. Diğer parsellerin tamamı Sinpaş GYO A.Ş. adına kayıtlıdır. Genel olarak parseller eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Yerinde yapılan tespitlerde parsel sınırları belirlenmemiştir.

29634 ada 2 parsel 3 bloklu, toplam 147 bağımsız bölüm ve blokların her biri 10.679,91 m² kapalı alan olarak ruhsatlandırılmıştır. Bloklar konut projesi olarak planlanmıştır.

29634 ada 3 parsel 3 bloklu, toplam 192 bağımsız bölüm ve blokların her biri 12.440,40 m² kapalı alan olarak ruhsatlandırılmıştır. Bloklar konut projesi olarak planlanmıştır.

Mevcut durumda parsel üzerinde inşaat faaliyeti bulunmamaktadır.

29635 ada 2 nolu parseler, Altın Oran projesinin güney doğu cephesine doğru, kayak pistinin yanında doğu cephesinde konumlanmıştır.

29635 ada 4, 5 ve 6 nolu parseller, Altın Oran projesinin güney doğu cephesine doğru, kayak pistinin yanında doğu cephesinde konumlanmıştır. 4-5 parselin üzerinde şantiyeye ait prefabrik yapılar yer almakta olup, 6 parselin üzerinde herhangi bir faaliyet bulunmamaktadır.

29635 ada 9 nolu parsel, Altın Oran projesinin güney cephesine doğru, kayak pistinin yanında batı cephesinde konumlanmıştır. Üzerinde yapı olmayıp, inşai faaliyetler başlanmamıştır.

29635 ada 11 nolu parsel, Altın Oran projesinin güney batı cephesine doğru, kayak pistinin sırasında batı cephesinde konumlanmıştır. Üzerinde yapı olmayıp, inşai faaliyetler başlanmamıştır.

29900 ada 2 nolu parsel, Altın Oran projesinin güney doğu cephesine doğru, Altın Oran projesinin yakınında konumlanmıştır. Üzerinde yapı olmayıp, inşai faaliyetler başlanmamıştır.



Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekletirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazların 31.01.2019 tarihli isim değişikliği ruhsatları bulunmakta olup henüz inşaatla başlanmamıştır. Proje inşaatlarının devam edebilmesi için ruhsat yenilemesi gerekmektedir.

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 eksensidir; 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 1 - Ankara'nın Konumu



Harita 2 - Ankara'nın İlçelerinin Konumları

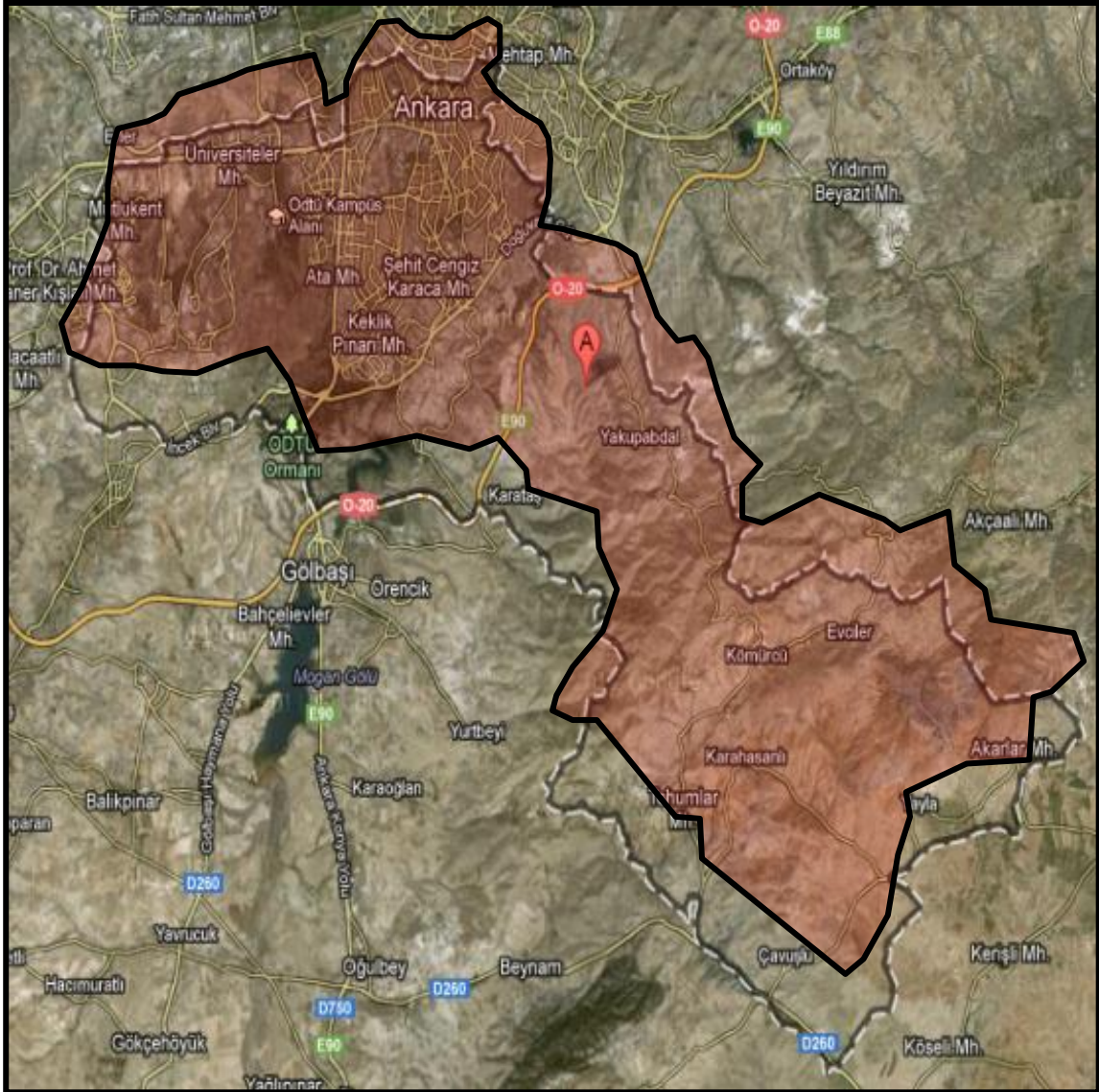
Ankara, ülke genelinde illerin ekonomik faaliyet konularındaki ağırlığı itibariyle sanayi ağırlıklı iller arasında yer almaktadır.

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 Elmadag 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, Kuşulu 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 artırım 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 kırılganlıklar 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

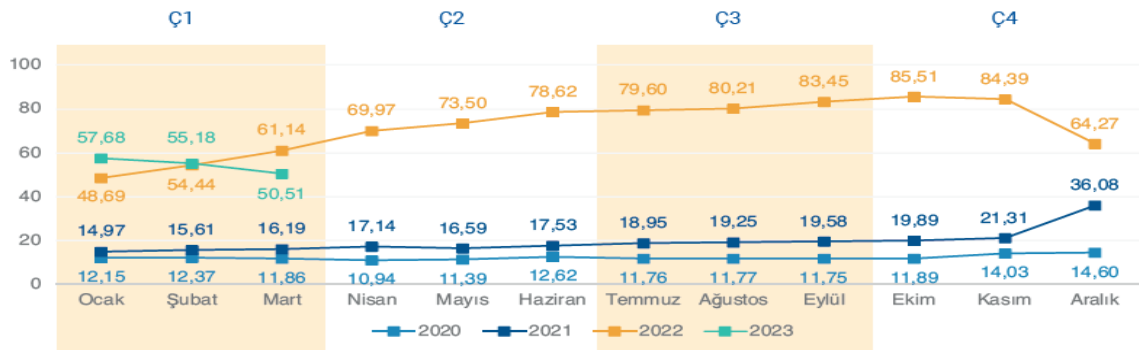
GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı.

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 performansıya 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.

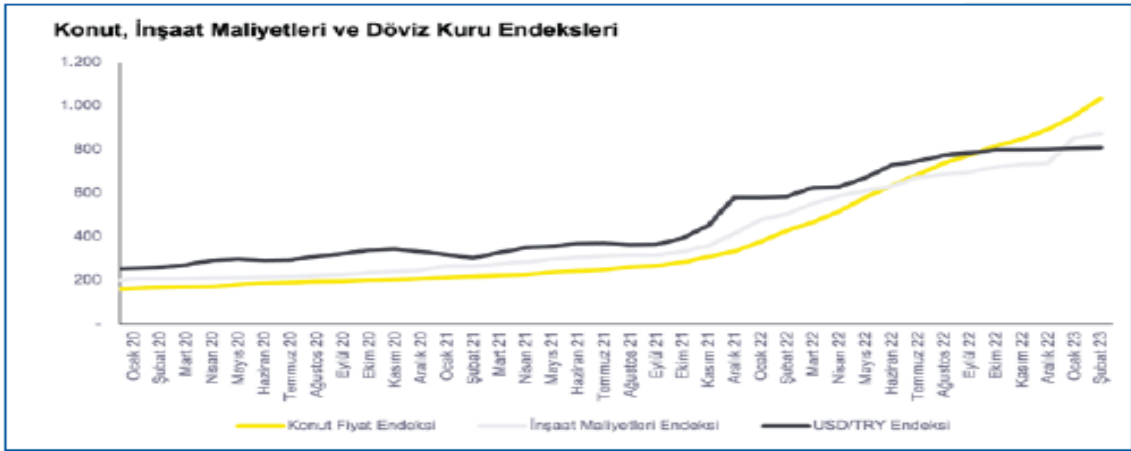
Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel 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 yapılar 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 Belediyesi, Çankaya Tapu Müdürlüğü, Sinpaş GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Toplu konut projesi içerisinde yer almaktadır.
- * Nitelikli ve sosyal donatılı proje geliştirmeye uygundur.
- * Parsellerin mülkiyeti tek firmaya aittir. (29900 ada 2 parsel ve 29635 Ada 2 Parsel hisseli mülkiyetdir.)
- * Tadilat ruhsatları onaylanmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Etrafında benzer nitelikli konut+ticaret ünitesi arzının artış eğiliminde olduğu, rekabetin güçlendiği gözlemlenmiştir.
- * Son zamanlarda piyasalarda yaşanan ekonomik durgunluk gayrimenkul piyasasını olumsuz etkilemektedir.
- * 29635 ada 2 parsel rekreasyon alanında kalmaktadır.
- * 29900 ada 2 parsel ve 29635 Ada 2 Parsel hisseli mülkiyetdir.

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

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
-Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi ve
Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

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
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				55.008 TL/m ²

* ALTINORAN



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
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				44.544 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. 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				46.717 TL/m ²

OFİS EMSALLERİ

1 BORSEM PLUS

Tel 0 (532) 437 81 86

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Beytepe Entepe Ticaret Merkezi içerisinde yer alan 3. katta konumlu 70 m2 alan kullanımına sahip ofis 3.540.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	70 .-M ²	3.540.000 .-TL	50.571 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

2 SAHİBİNDEN

Tel 0 (532) 280 80 75

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Beytepe Entepe Ticaret Merkezi içerisinde yer alan 3. katta konumlu 70 m2 alan kullanımına sahip ofis 3.950.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	70 .-M ²	3.950.000 .-TL	56.429 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

3 ANKARA TİCARET MERKEZİ

Tel 0 (532) 224 99 72

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Beytepe Entepe Ticaret Merkezi içerisinde yer alan 3. katta konumlu 70 m2 alan kullanımına sahip ofis 3.550.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	70 .-M ²	3.550.000 .-TL	50.714 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

4 AYTAÇ GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 576 13 98

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda İncek AVM içerisinde yer alan 1. katta konumlu 40 m2 alan kullanımına sahip ofis 2.250.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	40 .-M ²	2.250.000 .-TL	56.250 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

5 NEXA GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 662 22 04

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Altın Oran Kule 2 içerisinde yer alan 9. katta konumlu 90 m2 alan kullanımına sahip ofis 4.150.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	90 .-M ²	4.150.000 .-TL	46.111 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

6 GÜRKÖK GRUP EMLAK

Tel 0 (532) 334 86 86

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Ozan Wings içerisinde yer alan 2. katta konumlu 52 m2 alan kullanımına sahip ofis 3.650.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	52 .-M ²	3.650.000 .-TL	70.192 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

7 REMAX LOT ALACATLI

Tel 0 (507) 114 12 13

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda cadde üstü çift cepheli bulunduğu binanın 2. katında konumlu 88 m2 alan kullanımına sahip ofis 5.650.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	88 .-M ²	5.650.000 .-TL	64.205 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

8 REMAX SU

Tel 0 (532) 511 46 66

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda cadde üstü bulunduğu binanın 3. katında konumlu 150 m2 alan kullanımına sahip ofis 10.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	150 .-M ²	10.000.000 .-TL	66.667 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

9 REMAX LOT ALACATLI

Tel 0 (507) 114 12 13

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda cadde üstü bulunduğu binanın 2. katında konumlu 80 m2 alan kullanımına sahip ofis 5.950.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	80 .-M ²	5.950.000 .-TL	74.375 .-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.

SATILIK	35 .-M ²	6.750.000 .-TL	192.857 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

2 YAŞARKENT GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 154 85 73

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Sinpaş Ege Vadisi Alaçatı Çarşısı'nda 50 m2 alan kullanımlı dükkan 10.500.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	50 .-M ²	10.500.000 .-TL	210.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-----------------	-----------------------------

3 BE PARTNERS

Tel 0 (532) 520 15 80

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Sinpaş Ege Vadisi Alaçatı Çarşısı'nda 37 m2 alan kullanımlı dükkan 3.500.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	37 .-M ²	3.500.000 .-TL	94.595 .-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 taşınmazlara yakın konumda Sinpaş Ege Vadisi Alaçatı Çarşısı'nda 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 taşınmazlara yakın konumda Sinpaş Ege Vadisi Alaçatı Çarşısı'nda 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
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

Arsa Emsalleri

1 BİLGİ GAYRİMENKUL

Tel 0 (505) 846 94 56

Taşınmazların yakınında, 58.000 m² yüzölçüme sahip arsa 2.250.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Konut+ticaret imarlı ve Emsal: 2.00+%10 yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	58000 .-M ²	2.250.000.000 .-TL	38.793 .-TL/M ²
----------------	------------------------	--------------------	----------------------------

2 BİLGİ GAYRİMENKUL

Tel 0 (505) 846 94 56

Taşınmazların yakınında, 16.000 m² yüzölçüme sahip arsa 608.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Konut+ticaret imarlı ve Emsal: 2.00+%10 yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	16000 .-M ²	608.000.000 .-TL	38.000 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	----------------------------

3 CANSA GRUP GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 062 63 98

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda İncek Tek Yapı girişinde konumlu 119398 ada 1 parsel bilgilerine sahip olduğu beyan edilen 780 m2 alanlı arsa 46.500.000.-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın Ticaret+Konut imarlı Emsal: 0.50 yapılaşma koşullarında olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	780 .-M ²	46.500.000 .-TL	59.615 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

4 KW FOCUS

Tel 0 (533) 246 46 19

Taşınmazların yakınında, Hilal Mahallesinde konumlu 27709 ada 1 parsel bilgilerine sahip olduğu beyan edilen 833 m² yüzölçüme sahip arsa 55.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Konut imarlı, KAKS; 1.20 yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	833 .-M ²	55.000.000 .-TL	66.026 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

5 AĞAOĞULLARI İNŞAAT

Tel 0 (532) 062 63 98

Taşınmazların yakınında, Hilal Mahallesi'nde konumlu 27717 ada 4 parsel bilgilerine sahip olduğu beyan edilen 910 m² yüzölçüme sahip arsa 58.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Konut imarlı, KAKS; 1.20, Hmax: 12.50 m yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	910 .-M ²	58.000.000 .-TL	63.736 .-TL/M ²
---------	----------------------	-----------------	----------------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (29635/6 NOLU PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
SATIŞ FİYATI		2.250.000.000	608.000.000	46.500.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	28.714,00	58.000	16.000	780
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ		38.793	38.000	59.615
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 20%	ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -20%
CEPHE		K+T	K+T	K+T
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
İMAR KOŞULLARI	E:1,00	E:2,00	E:2,00	E:0,50
İMAR KOŞULLARI İLİŞKİN DÜZELTME	MERKEZ	İYİ -10%	İYİ -10%	ORTA KÖTÜ 15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-40%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	35.000	34.852	22.739	44.664

Değerleme konusu parseller "Konut" ve "Merkez" lejantlarında olup, Merkez imar lejantına sahip yerlerde yapılaşma koşulları ofis, rezidans, ticaret fonksiyonlu uygulamalar yapılabilmektedir. Konut lejantında ise sadece konut yapılabilmekte olup, yukarıda 29635 ada 6 parsel için örnek olarak emsal karşılaştırma tablosu yapılmış olup, Merkez lejantlı parsellerde birim m² değeri ortalama 35.000.-TL/m² olarak öngörülmüştür.

Merkez fonksiyonlu parselin birim fiyatı dikkate alınmak sureti ile parsellerin konumları-yola cepheleri, alanları, imar fonksiyonları ve inşa edilebilecek yapı alanların dikkate alınarak kendi içerisinde bir şerefiye kurgusu oluşturulmak sureti ile değer takdiri yapılmıştır.

29635 Ada 2 Parsel rekreasyon alanında kalması sebebi ile şerefiyelendirme tablosunda değerlendirilmemiştir. Ayrıca taşınmazın hisseli mülkiyete sahip olması da göz önünde bulundurulmuştur. Taşınmazın tüm olumlu ve olumsuz faktörleri göz önünde bulunurulmuş olup piyasa yaklaşımı yöntemine göre m² birim değeri olarak 5000 TL/m² değerinin uygun olacağı öngörülmüştür.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE PARSELLERİN DEĞER TABLOSU						
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	İmar Lejantı	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
29634	2	37.056	Konut	25.000	926.400.000	926.400.000
29634	3	38.658	Konut	25.000	966.450.000	966.450.000
29635	2	71.413	Rekreasyon	5.000	357.065.000	357.065.000
29635	4	45.208	Merkez	35.000	1.582.280.000	1.582.280.000
29635	5	25.725	Merkez	35.000	900.375.000	900.375.000
29635	6	28.714	Merkez	35.000	1.004.990.000	1.004.990.000
29635	9	18.500	Merkez	35.000	647.500.000	647.500.000
29635	11	35.578	Konut	25.000	889.450.000	889.450.000
29900	2	37.375	Konut	9.000	336.380.090	336.380.090
TOPLAM DEĞER (.-TL)					7.610.890.089,59	
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (.-TL)					7.610.891.000,00	

29900 Ada 2 Parselde Sinpaş GYO A.Ş. Hissesine (2944711/3737500) Düşen Mevcut Durum Toplam Değeri	265.027.929 TL
29635 Ada 2 Parselde Sinpaş GYO A.Ş. Hissesine (90/71413) Düşen Mevcut Durum Toplam Değeri	450.006 TL

PARSELLERİN SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSELERİNE DÜŞEN DEĞER TABLOSU						
Ada No	Parsel No	Hisse Alanı (m ²)	İmar Lejantı	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
29634	2	37.056	Konut	25.000	926.400.000	926.400.000
29634	3	38.658	Konut	25.000	966.450.000	966.450.000
29635	2	90	Rekreasyon	5.000	450.000	450.000
29635	4	45.208	Merkez	35.000	1.582.280.000	1.582.280.000
29635	5	25.725	Merkez	35.000	900.375.000	900.375.000
29635	6	28.714	Merkez	35.000	1.004.990.000	1.004.990.000
29635	9	18.500	Merkez	35.000	647.500.000	647.500.000
29635	11	35.578	Konut	25.000	889.450.000	889.450.000
29900	2	29.447	Konut	9.000	265.028.000	265.028.000
TOPLAM DEĞER (.-TL)					7.182.923.000	
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (.-TL)					7.182.923.000	

■ 9 Adet Parsel İçin Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

9 Adet Parselin 1/1 Tam Hissesinin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	7.610.891.000 TL
9 Adet Parselde Sinpaş GYO A.Ş. Hissesine Düşen Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	7.182.923.000 TL
9 Adet Parselde Sinpaş GYO A.Ş. Hissesine Düşen Mevcut Durum Yuvarlatılmış Toplam Değeri (.-TL)	7.182.923.000 TL

Değerlemesi yapılan parsellerin her birinin değerleri yukarıdaki tabloda belirtilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EGE VADİSİ	ALTIN ORAN	BOULEVARD
SATIŞ FİYATI		-		
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100			
BİRİM M ² DEĞERİ		55.008	44.544	56.697
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Konut	Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	15%	15%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	15%	15%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		25%	25%	25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	65.000	68.760	55.647	70.593

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konut nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 50.000.-TL/m² ile 65.000.-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. Karşılaştırma tablosu örnek olarak 100 m² hazırlanmış olup, birim m² değeri ortalama 65.000.-TL/m² olarak öngörülmüştür.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-3	E-4	E-5
SATIŞ FİYATI		3.500.000	105.000.000	8.900.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	37	1.250	60
BİRİM M ² DEĞERİ		94.595	84.000	148.333
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -17%	ÇOK BÜYÜK 25%	ORTA KÜÇÜK -10%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Dükkan (AVM)	Dükkan	Dükkan	Dükkan
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	15%	10%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-2%	41%	1%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	120.000	92.906	118.020	149.075

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ticaret nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 80.000.-TL/m² ile 120.000.-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. Karşılaştırma tablosu 150 m² hazırlanmış olup, birim m² değeri ortalama 120.000.-TL/m² olarak öngörülmüştür. Diğer bölümlerin birim m² değerleri; nirengi noktası olarak projedeki kat-cephe, büyüklük parametreleri kapsamında irdelenmek sureti ile belirlenmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Yukarıda detayları belirtilen parseller için ruhsat belgeleri alınmış olup, parseller üzerinde herhangi bir inşa faaliyet bulunmamaktadır. Bu nedenle taşınmazlar için Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışı düzenlenmiştir.

Gelir İndirgeme Yaklaşımı kapsamında parseller incelendiğinde, konut imarlı parseller için arsa üzerinde yapılaşma koşulları çerçevesinde proje geliştirilip satılmış ve hasılattan maliyet, proje riski ve proje maliyeti düşülerek bugünkü arsa değeri bulunmuştur.

29635 Ada 2 Parsel Rekreasyon alanında kalmaktadır. Parsel elde edilen herhangi bir geliri; gelecekte ortaya çıkabilecek herhangi bir faydası ve getirebileceği net geliri parsel ile ilişkilendirildiğinde net geliri ile parsel alanında doğru orantı olmayacağı düşüncesi ile bu parsel ile ilişkin gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılamamıştır. Parselin büyüklüğü ve yapılaşma koşulları irdelendiğinde tek ve gerçekçi yöntem olarak piyasa yaklaşımı yöntemi dikkate alınmış olup bu yöntemdeki veriler ışığında rekreasyon lejantlı parselin değeri takdir edilmiştir.

Gelir indirgeme yaklaşımında parseller için mevcut alınmış tadilat ruhsat alanları esas alınmış olup ortak alanlar düşüldükten sonra geriye kalan alanlar satılabilir alan olarak kabul edilmiştir. 29900 Ada 2 Parsel göz önünde bulundurulduğunda, ruhsat alınmamış olması sebebi ile yapılaşma koşulları dikkate alındığında taşınmazın villa yapılaşmasına sahip olduğu düşüncesi ile toplam konut satılabilir alanı 1000 m2 olarak alınmıştır. Arsa proje geliştirme detayları aşağıda sunulmaktadır.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvil faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık ortalama % 19 civarındadır. dır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu parseller için inşaat ruhsatlarının alınmış olması, inşa faaliyetlerinin başlamamış olması, kat irtifakının kurulmamış olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 5,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 19,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 5,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 24,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 24,00 olarak kabul edilmiştir

6.3.1 - 29634 Ada 2 ve 3 Parsel İçin Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Gelir İndirgeme Yaklaşımı kapsamında parseller incelendiğinde, arsa üzerinde yapılaşma koşulları çerçevesinde proje geliştirilip satılmış ve hasılatтан maliyet, proje riski ve proje maliyeti düşülerek bugünkü arsa değeri bulunmuştur. Değerleme konusu 29634 ada 2 ve 3 parseller üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup ayrı hesaplama yapılmıştır.

Sinpaş GYO A.Ş. den alınan bilgiye göre taşınmazların satılabilir toplam konut alanı 56.788,11 m²'dir. Tadilat ruhsatları incelendiğinde taşınmazların 69.360,93 m² toplam inşaat alanı hesaplanmıştır.

Belirtilen bu bilgiler ışığında değerlemeye konu parseller üzerine nakit akışları geliştirilerek projenin net bugünkü değerine ulaşılmıştır. Taşınmazların ruhsat, satılabilir alan bilgileri aşağıdaki gibidir.

ADA	PARSEL	ARSA ALANI	BLOK	RUHSAT ALANI	KONUT SATILABİLİR ALAN	TİCARİ SATILABİLİR ALAN	TOPLAM SATILABİLİR ALAN
29634	2	37.056,00	1	10.679,91	26.725,23	-	26.725,23
			2	10.679,91			
			3	10.679,91			
29634	3	38.658,00	1	12.440,40	30.062,88	-	30.062,88
			2	12.440,40			
			3	12.440,40			
TOPLAM		75.714,00		60.360,93	56.788,11	-	56.788,11

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER HESABI:

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Net bugünkü değere ulaşılırken 3 farklı indirgeme oranı alınmıştır. Nihai indirgeme oranı % 24,00 olarak kabul edilmiştir.

Konut satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 65.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %30, 3. dönem bir önceki yıla göre %30 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

Taşınmazlar için alınmış olan ruhsatlar dikkate alındığında 75.714 m² inşaat alanı olacaktır. İnşaat birim maliyetleri 11.500.-TL/m² kabul edilmiştir.

Yıllık enflasyon oranı %25 kabul edilerek yıllara yaygın inşaat maliyeti hesaplanmıştır. İnşaatın 36 aylık süreç içerisinde tamamlanacağı, 36 aylık süre içerisinde ise satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.

Genel Giderler Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilen projenin orta-üst gelir düzeyine hitap edecek konut projesi olacağı dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin ortalama düzeyde tutulacağı öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %5- %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise her yıl gerçekleşen inşaat maliyetlerinin %5 oranında satış & pazarlama maliyeti hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Bu değerler aşağıda yer alan İNA tablosunun özet kısmında pazarlama maliyetlerinin inşaat alanı üzerinden birim değerleri hesaplanırken irdelenmiştir.

Proje, Ruhsat vb. Maliyetler (İnşa Maliyeti)

Proje, Ruhsat vb. Maliyetlerin toplam inşaat maliyetinin %3'ü oranında ilk inşa yılında gerçekleşeceği kabul edilmiştir.

Çevre Düzenlemesi, Peyzaj Maliyeti

Çevre Düzenlemesi, Peyzaj Maliyetinin her yılki inşaat maliyetinin %5'i oranında olacağı öngörülmüştür.

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %24,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 4.787.521.614.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %24,00 indirgeme oranı kabul edilerek Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak 3.108.521.639.-TL olarak hesaplanmıştır. Projenin öngörülen gelirlerinden öngörülen giderleri çıkartılmak sureti ile net nakit akışları hesaplanmıştır. **Yapılan bu hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri 2.0012.744.686.-TL olarak hesaplanmıştır.** Geliştirilmiş arsa değerinin % 90'ının bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama % 5 - 10 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

29634 Ada 2 ve 3 Parseldeki Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri (-TL)	3.780.886.436 TL
29634 Ada 2 ve 3 Parselin Bugünkü Arsa Değeri (-TL)	2.012.744.686 TL

NAKİT AKIŞI					
YATIRIM SÜRECİ	48				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	56.788,11				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	56.788,11				
TOPLAM İNŞAAT ALANI	69.360,93				
İNŞAAT MALİYETİ BİRİM M ² DEĞERİ	11.500,00				
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	797.650.695,00				
Yıllık Enflasyon Oranı	25%				
	1. dönem	2. dönem	3. dönem	TOPLAM	
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)	40,00%	30,00%	30,00%	100%	
Satılan Brüt Alan (Konut)	22.715 m ²	17.036 m ²	17.036 m ²	56.788,11 m ²	
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)	65.000 TL/m ²	84.500 TL/m ²	109.850 TL/m ²		
Yıllık Artış Oranı		30,00%	30,00%		
Satış Geliri (Konut)	1.476.490.860,0 TL	1.439.578.588,5 TL	1.871.452.165,1 TL	4.787.521.614 TL	
Satış Gelirleri (Toplam)	3.108.521.639 TL	1.476.490.860 TL	1.439.578.589 TL	1.871.452.165 TL	4.787.521.614 TL
GELİRLERİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ					
NAKİT ÇIKIŞLARI					
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı	60,00%	40,00%	0,00%		
İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)	797.650.695,00 TL	478.590.417 TL	319.060.278 TL	0 TL	797.650.695 TL
İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)		478.590.417 TL	414.778.361 TL	0 TL	893.368.778 TL
Proje, Ruhsat vb. Maliyetler (İnşa Maliyeti)	3%	23.929.521 TL			23.929.521 TL
Çevre Düzenlemesi, Peyzaj Maliyeti (İnşa Maliyeti)	5%	23.929.521 TL	20.738.918 TL	0 TL	44.668.439 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (İnşa Maliyeti)	5%	23.929.521 TL	20.738.918 TL	0 TL	44.668.439 TL
TOPLAM İNŞAAT MALİYETLERİ		550.378.980 TL	456.256.198 TL	0 TL	1.006.635.177 TL
GİDERLER (Toplam)		550.378.980 TL	456.256.198 TL	0 TL	1.006.635.177 TL
GİDERLERİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ					
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)		926.111.880 TL	983.322.391 TL	1.871.452.165 TL	3.780.886.436 TL
İNDİRGEME ORANI (Discount Rate)	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)		
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	75.714,00		2.367.934.924 TL		
Arsa Değeri (TL) %85			2.012.744.686 TL		
TOPLAM ARSA DEĞERİ (brüt alan)	75.714,00	26.583,52 TL	2.012.744.686 TL		

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Gelir İndirgeme Yaklaşımı kapsamında parseller incelendiğinde, konut imarlı parseller için arsa üzerinde yapılaşma koşulları çerçevesinde proje geliştirilip satılmış ve hasılatın maliyet, proje riski ve proje maliyeti düşülerek bugünkü arsa değeri bulunmuştur.

Gelir indirgeme yaklaşımında parseller için mevcut alınmış tadilat ruhsat alanları esas alınmış olup ortak alanlar düşüldükten sonra geriye kalan alanlar satılabilir alan olarak kabul edilmiştir. Taşınmazların satılabilir toplam konut alanı 248.785,18 m², toplam ticari alan 4.321,66 m² olmak üzere toplam satılabilir inşaat alanı 253.106,84 m²'dir. Tadilat ruhsatları incelendiğinde de taşınmazın 392.957,94 m² toplam inşaat alanı hesaplanmıştır.

Projenin konut ve dükkan olarak uygulanacağı öngörülmüştür.

Belirtilen bu bilgiler ışığında değerlemeye konu parseller üzerine nakit akışları geliştirilerek projenin net bugünkü değerine ulaşılmıştır. Taşınmazların ruhsat, satılabilir konut ve ticari alan bilgileri aşağıdaki gibidir.

ADA	PARSEL	ARSA ALANI	BLOK	RUHSAT ALANI	KONUT SATILABİLİR ALAN	TİCARİ SATILABİLİR ALAN	TOPLAM SATILABİLİR ALAN
29635	4	45.208,00	6	8.017,00	59.542,87	843,87	60.386,74
			7	9.246,75			
			8	26.616,03			
			9	30.107,00			
			10	5.716,28			
			11	5.716,28			
			12	11.439,52			
29635	5	25.725,00	13	1.821,64	41.203,99	-	41.203,99
			3	27.367,79			
			4	8.242,57			
			5	9.500,20			
			14	11.764,13			
29635	6	28.714,00	15	11.764,13	48.386,60	-	48.386,60
			1	28.840,11			
			2	31.174,55			
			16	5.520,70			
			17	5.515,79			
29635	9	18.500,00	18	5.592,59	17.423,72	3.477,79	20.901,51
			1	13.900,39			
29635	11	35.578,00	2	13.505,22	33.010,00	-	33.010,00
			A	25.614,17			
29900	2	37.375,00	B	25.614,17	1.000,00	-	1.000,00
				1.000,00			
TOPLAM		191.100,00		323.597,01	200.567,18	4.321,66	204.888,84

KONUT BÖLÜMLERİNİN GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER HESABI:

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Net bugünkü değere ulaşılırken 3 farklı indirgeme oranı alınmıştır. Nihai indirgeme oranı % 24,00 olarak kabul edilmiştir.

Konut satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 65.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %30, 3. dönem bir önceki yıla göre %30 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkan satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 120.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %30, 3. dönem bir önceki yıla göre %30 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

Taşınmazlar için alınmış olan ruhsatlar dikkate alındığında 392.957,94 m² inşaat alanı olacaktır. İnşaat birim maliyetleri 11.500.-TL/m² kabul edilmiştir.

Yıllık enflasyon oranı %25 kabul edilerek yıllara yaygın inşaat maliyeti hesaplanmıştır. İnşaatın 36 aylık süreç içerisinde tamamlanacağı, 36 aylık süre içerisinde ise satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.

Genel Giderler Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilen projenin orta-üst gelir düzeyine hitap edecek konut projesi olacağı dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin ortalama düzeyde tutulacağı öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %5- %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Rapora konu proje için ise her yıl gerçekleşen inşaat maliyetlerinin %5 oranında satış & pazarlama maliyeti hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Bu değerler aşağıda yer alan İNA tablosunun özet kısmında pazarlama maliyetlerinin inşaat alanı üzerinden birim değerleri hesaplanırken irdelenmiştir.

Proje, Ruhsat vb. Maliyetler (İnşa Maliyeti)

Proje, Ruhsat vb. Maliyetlerin toplam inşaat maliyetinin %3'ü oranında ilk inşa yılında gerçekleşeceği kabul edilmiştir.

Çevre Düzenlemesi, Peyzaj Maliyeti

Çevre Düzenlemesi, Peyzaj Maliyetinin her yılki inşaat maliyetinin %5'i oranında olacağı öngörülmüştür.

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %24,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 17.581.438.851.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %24,00 indirgeme oranı kabul edilerek Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak 11.415.568.956.-TL olarak hesaplanmıştır. Projenin öngörülen gelirlerinden öngörülen giderleri çıkartılmak sureti ile net nakit akışları hesaplanmıştır. **Yapılan bu hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri 7.960.430.070.-TL olarak hesaplanmıştır.** Geliştirilmiş arsa değerinin % 90'ının bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama % 5 - 10 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

6 Adet Parselde Geliştirilecek Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri (-TL)	11.415.568.956 TL
6 Adet Parselin Bugünkü Arsa Değeri (-TL)	6.766.365.559 TL

NAKİT AKIŞI					
YATIRIM SÜRECİ	48				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m²)	200.567,18				
TOPLAM SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m²)	4.321,66				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	204.888,84				
TOPLAM İNŞAAT ALANI	323.597,01				
İNŞAAT MALİYETİ BİRİM M² DEĞERİ	11.500,00				
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	3.721.365.615,00				
Yıllık Enflasyon Oranı	25%				
	1. dönem	2. dönem	3. dönem	TOPLAM	
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)	40,00%	30,00%	30,00%	100%	
Satılan Brüt Alan (Konut)	80.227 m²	60.170 m²	60.170 m²	200.567,18 m²	
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)	65.000 TL/m²	84.500 TL/m²	109.850 TL/m²		
Yıllık Artış Oranı	30,00%	30,00%	30,00%		
Satış Geliri (Konut)	5.214.746.550,0 TL	5.084.377.886,3 TL	6.609.691.252,1 TL	16.908.815.688 TL	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)	40,00%	30,00%	30,00%	100%	
Satılan Brüt Alan (Dükkan)	1.729 m²	1.296 m²	1.296 m²	4.321,66 m²	
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)	120.000 TL/m²	156.000 TL/m²	202.800 TL/m²		
Yıllık Artış Oranı	30,00%	30,00%	30,00%		
Satış Geliri (Dükkan)	207.439.680,0 TL	202.253.688,0 TL	262.929.794,4 TL	672.623.162 TL	
Satış Gelirleri (Toplam)	11.415.568.956 TL	5.422.186.230 TL	5.286.631.574 TL	6.872.621.047 TL	17.581.438.851 TL
GELİRLERİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ					
NAKİT ÇIKIŞLARI					
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı	60,00%	40,00%	0,00%		
İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)	3.721.365.615,00 TL	2.232.819.369 TL	1.488.546.246 TL	0 TL	3.721.365.615 TL
İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)		2.232.819.369 TL	1.935.110.120 TL	0 TL	4.167.929.489 TL
Proje, Ruhsat vb. Maliyetler (İnşa Maliyeti)	3%	111.640.968 TL			111.640.968 TL
Çevre Düzenlemesi, Peyzaj Maliyeti (İnşa Maliyeti)	5%	111.640.968 TL	96.755.506 TL	0 TL	208.396.474 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (İnşa Maliyeti)	5%	111.640.968 TL	96.755.506 TL	0 TL	208.396.474 TL
TOPLAM İNŞAAT MALİYETLERİ		2.567.742.274 TL	2.128.621.132 TL	0 TL	4.696.363.406 TL
GİDERLER (Toplam)		2.567.742.274 TL	2.128.621.132 TL	0 TL	4.696.363.406 TL
GİDERLERİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ					
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)					
	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)	12.885.075.445 TL	
İNDİRGEME ORANI (Discount Rate)	24,00%				
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	191.100,00		7.960.430.070 TL		
Arsa Değeri (TL) %85			6.766.365.559 TL		
TOPLAM ARSA DEĞERİ (brüt alan)	191.100,00	35.407,46 TL	6.766.365.559 TL		

GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE 7 ADET PARSELİN SİMPAŞ GYO A.Ş. HİSSELERİNE DÜŞEN DEĞER TABLOSU						
Ada No	Parsel No	Hisse Alanı (m ²)	İmar Lejantı	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
29635	2	90	Rekreasyon	5.000	357.065.000,00	357.070.000,00
29635	4	45.208	Merkez	35.407	1.600.679.656,00	1.600.680.000,00
29635	5	25.725	Merkez	35.407	910.845.075,00	910.850.000,00
29635	6	28.714	Merkez	35.407	1.016.676.598,00	1.016.680.000,00
29635	9	18.500	Merkez	35.407	655.029.500,00	655.030.000,00
29635	11	35.578	Konut	35.407	1.259.710.246,00	1.259.710.000,00
29900	2	29.447	Konut	35.407	1.323.336.625,00	1.323.340.000,00
TOPLAM DEĞER (.-TL)					7.123.342.700,00	
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (.-TL)					7.123.360.000,00	

<u>29900 Ada 2 Parselde Sinpaş GYO A.Ş. Hissesine (2944711/3737500) Düşen Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)</u>	1.042.636.482,87
---	------------------

<u>29635 Ada 2 Parselde Sinpaş GYO A.Ş. Hissesine (90/71413) Düşen Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)</u>	450.006,30
--	------------

7 Adet Parsel İçin Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
7 Adet Parselin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	7.123.360.000,00
<u>Sinpaş GYO A.Ş. Hissesine Düşen Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)</u>	6.486.027.564,17
<u>Sinpaş GYO A.Ş. Hissesine Düşen Mevcut Durum Yuvarlatılmış Toplam Değeri (.-TL)</u>	6.486.028.000,00

9 Adet Parsel İçin Gelir Yaklaşımı Yöntemine göre;	
9 Adet Parselin 1/1 Tam Hissesinin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	9.136.104.686 TL
<u>9 Adet Parselde Sinpaş GYO A.Ş. Hissesine Düşen Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)</u>	8.498.772.250 TL
<u>9 Adet Parselde Sinpaş GYO A.Ş. Hissesine Düşen Mevcut Durum Yuvarlatılmış Toplam Değeri (.-TL)</u>	8.498.770.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parseller için en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ **Piyasa Yaklaşımı Yöntemine göre;**

9 Adet Parselin 1/1 Tam Hissesinin Toplam Değeri (.-TL)	7.610.891.000 TL
9 Adet Parselde Sinpaş GYO A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Değeri (.-TL)	7.182.923.000 TL

■ **Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;**

29634 Ada 2 ve 3 Parseldeki Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri (.-TL)	3.780.886.436 TL
9 Adet Parselin 1/1 Tam Hissesinin Toplam Değeri (.-TL)	9.136.104.686 TL
9 Adet Parselin Sinpaş GYO A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Değeri (.-TL)	8.498.770.000 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 değerleme 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 değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme 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 gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, 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 yöntem ile bulunan değerlerin birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir indirgeme yaklaşımında alınan ruhsatlar göz önünde bulundurulmuştur. Ayrıca Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile piyasa yaklaşımı yönteminde değere ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne, söz konusu parseller için piyasa yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Boş parsel olması nedeni ile arsa değeri takdir edilmiştir.

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

Ankara İli Çankaya İlçesi'nde Sinpaş Yapı'ya ait muhtelif taşınmazlar başlangıçta Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne (Belediye) ait iken, Sinpaş Yapı ile Belediye arasında 11.11.2010 tarihli "Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesi" (Ek-6) imzalanmıştır. Sözleşmede ana hatlarıyla Sinpaş Yapı Belediye'ye ait muhtelif arsalarda yapılar inşa etmeyi ve Belediye'ye tamamlanmış olarak teslim etmeyi, bunun karşılığında Belediye ise muhtelif arsaları Sinpaş Yapı'ya devretmeyi taahhüt etmiştir. Sözleşme tarihinden itibaren Sinpaş Yapı taahhütlerini peyder pey yerine getirmekte olup, Belediye de Sinpaş Yapı'ya devretmeyi taahhüt ettiği taşınmazların tapularının devrini gerçekleştirmiştir. Diğer yandan tapu devrileri anında Sinpaş Yapı'nın taahhütleri henüz tamamlanmamış olduğundan, Belediye kendisine verilmiş olan taahhütleri garantiye almak amacıyla bir yandan Sinpaş Yapı'ya devrettiği taşınmazlar üzerinde ipotekler tesis etmiş, diğer yandan da bu taşınmazların 3. kişilere devrinde Belediye'nin muvafakatı alınacağı hususunu beyanlar hanesine şerh etmiştir.

Sinpaş Yapı Belediye'ye olan taahhütlerini tamamladıkça söz konusu ipotek ve beyanlar peyder pey kaldırılmaktadır. Belediye'nin tesis etmiş olduğu ipotek tutarı toplamı başlangıçta 121.579.206,22 TL iken, son durum itibarıyla 25.521.117,47.-TL ye inmiştir.

Bu durumlar göz önünde bulundurulmuş olup taşınmazların mülkiyeti Çankaya TM Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması işlemi ile Sinpaş Gayrşmenkul GYO A.Ş. 'ye devrilmiş durumdadır. Mevcut ipotek kayıtlarının devam ettiği gözlemlenmiştir.

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.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yerinde yapılan tespitlerde parsellerin boş olduğu ve inşaa faaliyetlerin başlamadığı gözlemlenmiştir. Daha sonra tadilat projelerine göre taşınmazlara yukarıda detayları belirtilen 2017 - 2018 -2019 tarihlerinde Yeni Yapı Ruhsatları ve tadilat ruhsatları alınmıştır. Ancak henüz inşaaata başlanılmamıştır. Ruhsat yenilemesi yapılmış olup söz konusu ruhsatların 2021 yılına kadar (inşaaata başlamak için) geçerliliği bulunmakta olup ruhsat yenilemeisi yapılmalıdır.

3194 sayısı 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.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 24. Maddesi "C" Bendeinde "Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar." denilmektedir. Sinpaş GYO A.Ş den alınan ilgili yazı ektedir.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar bu kapsamda değildir.

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

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Ankara İli Çankaya İlçesi'nde Sinpaş GYO A.Ş.'ye ait - sözleşmeler yapıldığında Sinpaş Yapı'ya ait bundan sonra Sinpaş GYO olarak anılacaktır- muhtelif taşınmazlar başlangıçta Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne (Belediye) ait iken, Sinpaş GYO A.Ş.ile Belediye arasında 11.11.2010 tarihli "Kat Karşılıklı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşmede ana hatlarıyla Sinpaş GYO A.Ş. Belediye'ye ait muhtelif arsalarda yapılar inşa etmeyi ve Belediye'ye tamamlanmış olarak teslim etmeyi, bunun karşılığında Belediye ise muhtelif arsaları Sinpaş GYO A.Ş.'ye devretmeyi taahhüt etmiştir. Sözleşme tarihinden itibaren Sinpaş GYO A.Ş. taahhütlerini peyder pey yerine getirmekte olup, Belediye de Sinpaş GYO A.Ş.'ye devretmeyi taahhüt ettiği taşınmazların tapularının devrini gerçekleştirmiştir. Diğer yandan tapu devirleri anında Sinpaş GYO A.Ş.'nin taahhütleri henüz tamamlanmamış olduğundan, Belediye kendisine verilmiş olan taahhütleri garantiye almak amacıyla Sinpaş GYO A.Ş.'ye devrettiği taşınmazlar üzerinde ipotekler tesis etmiştir.

Bu çerçevede Sinpaş GYO A.Ş. bir yandan Belediye'ye ait arsalar üzerinde Belediye'ye taahhüt ettiği yapıların inşasını gerçekleştirirken, bir yandan da Belediye'den devraldığı arsalar üzerinde proje geliştirmiş ve bu arsalar üzerinde inşa etmekte olduğu bağımsız bölümlerin satışlarını da eş zamanlı olarak yürütmüştür. Sinpaş GYO A.Ş.Belediye'ye olan taahhütlerini tamamladıkça söz konusu ipotekler peyder pey kaldırılmaktadır. Belediye'nin tesis etmiş olduğu ipotek tutarı toplamı başlangıçta 121.579.206,22 TL iken, son durum itibarıyla 25.521.117,47.-TL'ye inmiştir. Ayrıca Sinpaş GYO A.Ş.'ye ait arsalar üzerinde inşaatı tamamlanan bağımsız bölümlerin tapuları Sinpaş GYO A.Ş.tarafından alıcılara devredilmiştir. Sinpaş GYO A.Ş. kalan taahhütlerini de tamamladığında ilgili ipotekler tüm taşınmazlardan kaldırılmış olacaktır.

GYO Tebliğinin 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. Taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatların gayrimenkulün değerini etkileyen bir nitelikte olmadığından, anılan tebliğ maddesi kapsamında taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

GYO Tebliğinin 22. maddesinin birinci fıkrasının (j) bendinin ilk cümlesinde "j) Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." denilmektedir. Diğer yandan aynı fıkranın ikinci cümlesinde Yüksek Planlama Kurulu'ndan izin alınması şartının devir kısıtı olarak değerlendirilmeyeceği ve Tebliğin 30. maddesinin birinci fıkrasında ise kat karşılığı yapılan projelerde arsa sahiplerince arsanın bedelsiz olarak devredilmesi halinde projenin teminatı olarak arsa sahipleri lehine ipotek ve sınırlı ayni haklar tesis edilebileceği ifade edilmektedir. Anılan tebliğ maddeleri birlikte değerlendirildiğinde, arsa sahiplerine olan taahhütler nedeniyle arsa sahipleri lehine ipotek veya sınırlı ayni hak tesisi veya devrin arsa sahibinin izne bağlanması gibi yöntemlere tebliğin izin verdiği anlaşılmaktadır.

Bu çerçevede, söz konusu taşınmazların " ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

Rapor'un 2.2. Takyidat Bilgileri bölümünde açıklandığı üzere 29900 ada 2 parsel üzerinde ihtiyati tedbir şerhi bulunmaktadır. Bu şerh, müşterinin söz konusu taşınmazı üçüncü kişilere devretmesine engel teşkil etmektedir. Öte yandan bu şerh söz konusu taşınmazın müşteri tarafından devralınmasından sonraki bir tarihte tapuya tescil edilmiştir. Bu itibarla müşteri devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapmamış, taşınmazın devrini engelleyen hukuki durum yatırım yapıldıktan sonra ortaya çıkmıştır. Bu itibarla anılan durumun söz konusu taşınmazın portföyde kalmasına engel teşkil etmediği kanaatine ulaşılmıştır.

Ankara İli Çankaya İlçesi 29634 ada 3 nolu parsel, 29635 ada 6 ve 11 nolu parseller ve 29900 ada 2 parsel üzerinde TEİAŞ lehine tesis edilmiş olan irtifak hakları son durum itibarıyla halen mevcuttur. 29900 ada 2 parsel dışındaki parseller üzerinde bulunan TEİAŞ lehine irtifak hakları ve şerhlerin terkin talebi 15.03.2017 tarihli TEİAŞ dan alınan yazıda belirtilmiş olup, tapuda daha terkinin yapılmadığı, ancak bu yazılara istinaden yapılacağı bilgisine ulaşılmış olup, rapor ekinde sunulmuştur.

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.

Değerleme konusu taşınmazların tapudaki niteliği "ARSA" şeklindedir. 29634 ada 2 ve 3 nolu parseller üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup henüz inşaat başlamamıştır. Taşınmazların 31.01.2019 tarihli yapı ruhsatları bulunmakta olup inşaat başlamamıştır. Bu kapsamda taşınmazların ruhsat süresi içerisinde inşaaat başlanmamış olması nedeniyle "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne bulunmasında 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, 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 9 ADET parselin (7 adet parsel ve 2 adet parseldeki Sinpaş GYO A.Ş. hisselerinin)

31.12.2023 tarihli toplam değeri için ;

7.182.923.000 .-TL

(Yedi Milyar Yüz Seksen İki Milyon Dokuz Yüz Yirmi Üç Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

7.901.215.300 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

PARSELLERİN SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSELERİNE DÜŞEN DEĞER TABLOSU						
Ada No	Parsel No	Hisse Alanı (m ²)	İmar Lejantı	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
29634	2	37.056	Konut	25.000	926.400.000	926.400.000
29634	3	38.658	Konut	25.000	966.450.000	966.450.000
29635	2	90	Rekreasyon	5.000	450.000	450.000
29635	4	45.208	Merkez	35.000	1.582.280.000	1.582.280.000
29635	5	25.725	Merkez	35.000	900.375.000	900.375.000
29635	6	28.714	Merkez	35.000	1.004.990.000	1.004.990.000
29635	9	18.500	Merkez	35.000	647.500.000	647.500.000
29635	11	35.578	Konut	25.000	889.450.000	889.450.000
29900	2	29.447	Konut	9.000	265.028.000	265.028.000
TOPLAM DEĞER (.-TL)					7.182.923.000	
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (.-TL)					7.182.923.000	

Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Değerleme Uzmanı



Gizem GEREGÜL 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.