

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE
YER ALAN 29355 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ
EGE VADİSİ PROJESİNDE YER ALAN BAĞIMSIZ
BÖLÜMLERİN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.12.2023
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	5.12.2023
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2023
RAPOR TARİHİ	5.01.2024
RAPOR NO	SNP-2310020
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN 29355 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ EGE VADİSİ PROJESİNDE YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN
DEĞERLEME ADRESİ	YUKARI DİKMEN MAHALLESİ 648. CADDE NO:20 (29355 ADA 1 PARSEL) ÇANKAYA/ANKARA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - 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 Mülkiyet Listesi
Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
Ek 6 - Yapı Ruhsatları (kopya)
Ek 7 - Tapu Suretleri (kopya)
Ek 8 - Pazar Yaklaşımı Değer listeleri (Konut-Ticaret)
Ek 9 - İpotek Yazıları-İpotekli taşınmaz listesi

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, tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan 03.11.2023 tarihli stok kayıtlarına istinaden, Ege Vadisi projesinde yer alan bağımsız bölümlerin değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

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 değerlendirme 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 değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Müşteri tarafından iletilmiş olan 03.11.2023 tarihli stok kayıtlarına istinaden, Ege Vadisi projesinde yer alan bağımsız bölümlerin Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor SNP-2310020 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Bu rapor; Müşteri tarafından iletilen 03.11.2023 tarihi itibarıyla Müşteri'nin stoklarında yer alan 240 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır. Diğer yandan 03.11.2023 tarihinden önce satışı gerçekleşen bağımsız bölümlerin bazılarının tapu devirleri henüz gerçekleşmemiştir. Bu bağımsız bölümlere ilişkin tapu senetleri ve takyidat bilgilerine rapor ekinde yer verilmiş olup değerlemede dikkate alınmamışlardır.

Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak, ve 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 gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmaz için daha önce şirketimiz tarafımızdan 3 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-1707013	SNP-1810014	SNP-1910070
Rapor Tarihi	2.10.2017	8.01.2019	30.12.2019
Rapor Konusu	1 Adet proje	1 Adet proje	1 Adet proje
Raporu Hazırlayanlar	Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Ozan ALDOĞAN Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	274.614.000	419.471.000	424.315.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	ANKARA
İlçesi	:	ÇANKAYA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	DİKMEN
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	29355
Parsel No	:	1
Alanı (m ²)	:	26.905
Vasfı	:	A Blok 3 Katlı Betonarme Ofis Ve İşyeri, B Blok 50 Katlı Betonarme Ofis Ve İşyeri, C Blok 24 Katlı Betonarme Mesken, D Blok 23 Katlı Betonarme Mesken, E Blok 21 Katlı Betonarme Mesken, F Blok 18 Katlı Betonarme Mesken, G Blok 12 Katlı Betonarme Mesken, Ofis Ve İşyeri Ve Arsası
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	Kat Mülkiyeti
Sahibi	:	ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	
Cilt No	:	
Sayfa No	:	Bağımsız Bölüm Bilgileri Ek.2'de sunulmuştur.
Tapu Tarihi	:	

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 31.12.2023 tarihinde Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nden TAKBİS Belgesi şeklinde alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde;

Beyan:

- Yönetim Planı : (09/01/2020) 03/02/2020 tarih ve 10350 yevmiyelidir.

- Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. 02.01.2023 tarih ve 128 yevmiyelidir.

(İlgili Beyan kaydının Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde;

Şerh:99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Tedaş Lehine , Elektrik Dağıtım Tesisi Trafo Yeri Ve Kablo Güzergahları Ve Müştemilatları (Toplam=192,67 M2) Yıllığı 1 TL Bedelle ,99 Yıl Müddet İle Kira Şerhi) (28.12.2016 Tarih - 99188 yevmiye)

(İlgili irtifak hakkı TEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

G Blok 1 no'lu bağımsız bölümün eklenti bilgisi 03.02.2020 tarih 10350 yevmiye no'su ile işlenmiş "Spor Tesisi" ibaresi;

G Blok 2 no'lu bağımsız bölümün eklenti bilgisi 03.02.2020 tarih 10350 yevmiye no'su ile işlenmiş "Oto Yıkama" ibaresi yer almaktadır.

Taşınmazların bazıları üzerinde aşağıdaki ipotekler bulunmakta olup, detayları ek takbislerde verilmiştir.

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

-Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Lehine, 06.03.2019 tarih, 17703 yevmiye ile 255.706.342,39.-TL tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

-Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Lehine, 08.03.2019 tarih, 18253 yevmiye ile 206.470.627,82.-TL tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

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

Mülkiyet sahibi Arı Leasing tarafından değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.)

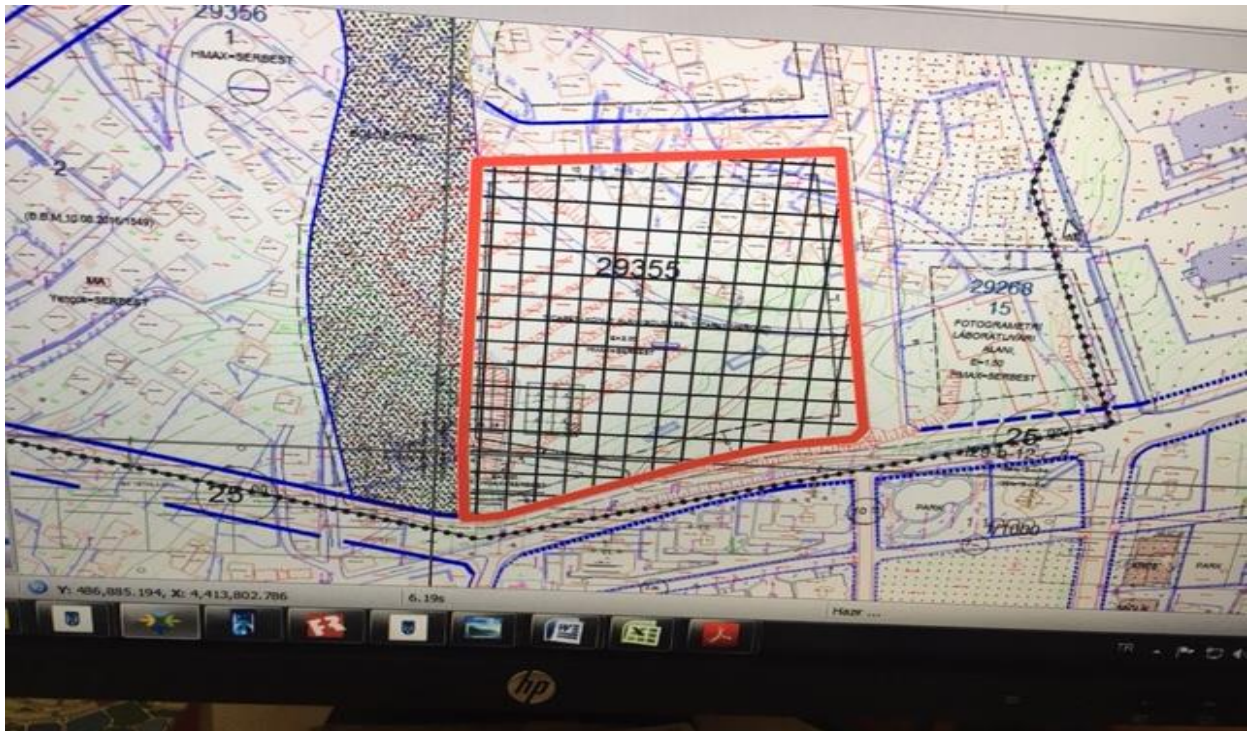
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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 imar durumuna göre; değerlendirme konusu 29355 ada 1 parselin 14.06.2017 tarih ve 1279 sayılı meclis kararı ile onaylı Dikmen Vadisi Son Etap IV. Kısım 1/5000 ölçekli Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı kapsamında kaldığı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında E=2.00, H=Serbest olmak üzere " Ticaret + Konut Alanı (Bölgesel Ticaret Merkezi) lejanında kalmaktadır.



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

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

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

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

Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm Gelişim Proje Alanı parselasyon planına hak sahipleri tarafından açılan dava sonucu Ankara 7.İdare Mahkemesi'nin 21.10.2014 tarihinde E:2012/1769 K:2015/44 sayılı kararı ile parselasyon planının iptaline karar verilmiş ve aynı mahkemenin E:2013/945 K:2015/419 sayılı kararı ile de 29269 ada 1 sayılı parsel ile ilişkin yapı ruhsatları geçerliliğini yitirmiştir. Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanına ilişkin imar planlarının muhtelif mahkeme kararları doğrultusunda iptal edilmesi nedeniyle planlama alanında etaplar halinde planlar hazırlanmıştır. Proje alanı 4 kısım olarak bölgelendirilmiş ve etaplar halinde planları hazırlanmıştır. Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 4. Kısım 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 14.04.2015 tarih ve 831 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Plan 12.06.2014-11.07.2014 tarihleri arasında ilan edilmiş; askı süresince yapılan itirazlar Belediye Meclisi'nin 14.07.2015 tarih 1489 sayılı kararıyla reddedilmiş ve Uygulama İmar Planı kesinleşmiştir. 81210/4 no'lu parselasyon planı 23.07.2015 tarih 1916 sayılı Ankara Büyükşehir Belediyesi Encümeni'nin kararı ile onaylanmış ve yürürlüğe girmiştir. Konu parsel "Ticaret+Konut Alanı" (Bölgesel Ticaret Merkezi) imarlı olup, E:2.00, Hmax:serbest'tir. Parselasyon planı ile gayrimenkulün kayıtlı olduğu 29269 ada 1 parsel, 29355 ada 1 parsel olarak değişmiş; 05.11.2015 tarihinde tapuya tescil edilmiştir. Son olarak 31.07.2015 tarihinde yenileme ruhsat alınarak, parsel ile esas yapılaşmaya yönelik süreç olumlu yönde tamamlanmıştır.

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

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

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

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

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

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

Söz konusu plan notunun sadece 29355/1 (eski 29269/1) parseli kapsamakta olup bu alanda onaylı mimari projeye göre verilen yapı ruhsatı doğrultusunda yapılaşmanın başladığı, müktesep imar haklarının doğmuş olduğu,

Yargı kararı doğrultusunda Başkanlığımızca 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerinin hazırlandığı, plan notlarının güncellendiği, vaziyet planı imar planı bütünlüğünün sağlandığı,

Husuları tespit edilmiş olup, Dikmen Vadisi Son Etap KDGA kapsamında hazırlanan 1/5000 nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinin "onayı"na ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu oylanarak oyçokluğu ile kabul edildi."

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

26.12.2012 tarihinde Yeni Yapı Ruhsatı, 10.04.2013 tarihinde Tadilat Yapı Ruhsatı, 29.08.2013 tarihinde Müteahhit Değişikliği Yapı Ruhsatı, 14.11.2013 tarihinde Tadilat Yapı Ruhsatı ve 31.07.2015 tarihinde müteahhit ve şantiye şefi değişikliğine esas İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı, 21.03.2016 tarihinde Tadilat Ruhsatı, 05.03.2018 tarihinde İsim Değişikliği Ruhsatı 27.07.2019 tarihinde isim değişikliği ve son olarak 01.08.2019 tarihinde 929 bağımsız bölüm için tadilat ruhsatı alınmıştır. Tadilat Ruhsatı'na göre onaylı olan 24.05.2019 tarihi onaylı mimari proje incelenmiştir. Her blok için aynı tarihli ayrı proje mevcuttur. Yapı Ruhsatlarına ilişkin bilgiler aşağıda tablo halinde verilmiştir.

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

19.10.2016 tarihinde alınmış B sınıfı enerji kimlik belgeleri mevcuttur.

Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Belge No	Veriliş Amacı
A1, A2, B1, B2, B3, B4, C, D, E, F	26.12.2012	310-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10/2012	Yeni Yapı
A1, A2, B1, B2, B3, B4, C, D, E, F	10.04.2013	50-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10/2013	Tadilat
A1, A2, B1, B2, B3, B4, C, D, E, F	29.08.2013	114-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10	Müteahhit Değişikliği
A1, A2, B1, B2, B3, B4, C, D, E, F	14.11.2013	134-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10/2013	Tadilat
A1, A2, B1, B2, B3, B4, C, D, E, F	31.07.2015	48-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10/2015	İsim Değişikliği
A, B, C, D, E, F, G	21.03.2016	27-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	Tadilat
A, B, C, D, E, F, G	5.03.2018	2-1,2-2,2-3,2-4,2-5,2-6,2-7	İsim Değişikliği
A, B, C, D, E, F, G	21.03.2019	40/1-2-3-4-5-6-7	İsim Değişikliği
A, B, C, D, E, F, G	24.07.2019	63-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	İsim Değişikliği
A, B, C, D, E, F, G	1.08.2019	65-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	Tadilat
A, B, C, D, E, F, G	15.10.2021	22/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	Tadilat

Blok Adı	Yapı Kullanma Tarihi	Yapı Kullanma Belge No	Veriliş Amacı
A, B, C, D, E, F, G	3.01.2022	2/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	Tadilat

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

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

Değerlemede onaylı tadilat ruhsatı ve projesine esas bilgiler alınmış olup, müşteri tarafından tarafımıza iletilmiş olan 03.11.2023 tarihli stok listesinde yer alan taşınmazlar için değer takdiri yapılmıştır.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

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

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

19.10.2016 tarihinde alınmış B sınıfı enerji kimlik belgeleri mevcuttur.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazların yer aldığı proje; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Dikmen Mahallesi, 29355 ada 1 parselde yer alan 26.905 m² alanlı arsa üzerinde tanımlanmış olan Sinpaş Ege Vadisi Projesinde yer alan tarafımıza iletilen stok listelerdeki bağımsız bölümlerdir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

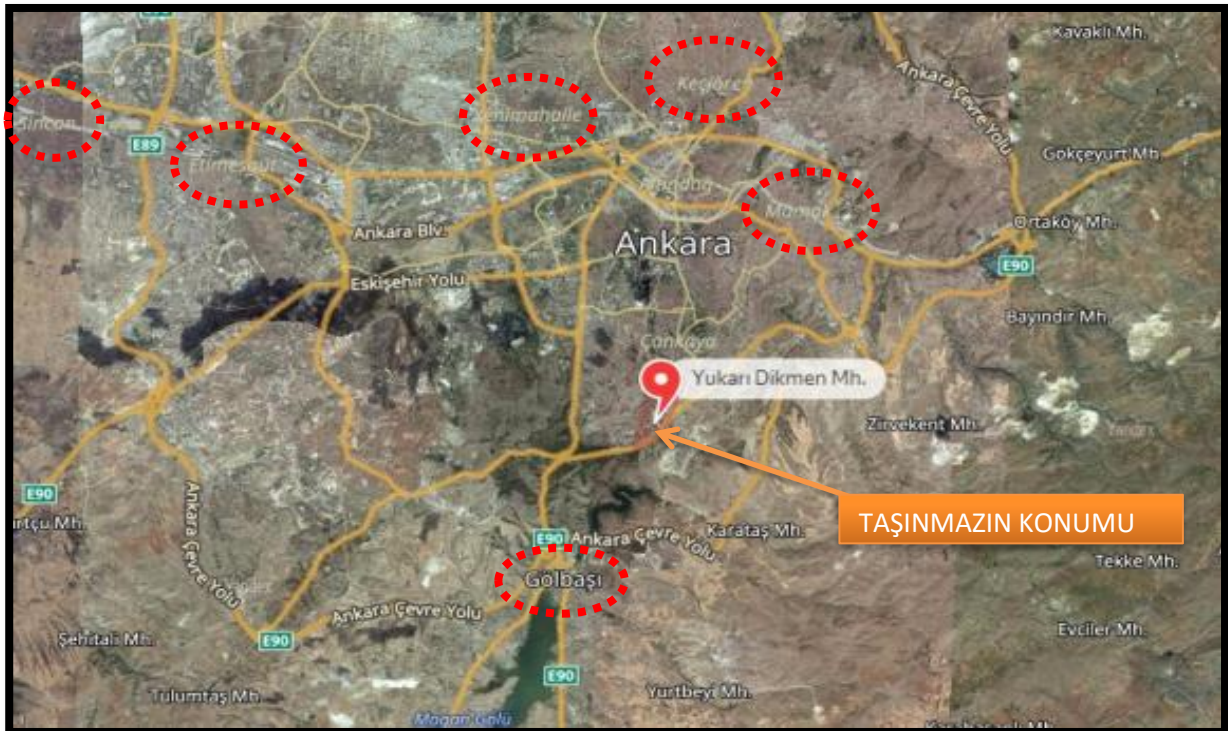
Değerleme konusu taşınmazlar; şehrin güney kısmında konumlanmış Turan Güneş Bulvarına yakın konumdadır. Yakın çevresi konut fonksiyonlu gelişmiştir. Çok yakın konumda nirengi niteliğinde Milli Savunma Bakanlığı Lojmanları ve yakınına yeni başlanmakta olan Emlak Konut Başkent konut projesi yer almaktadır. Aynı zamanda yakınında Panora Alışveriş Merkezi, Park Oran Konutları projesi, Acıbadem Hastanesi ve Sinpaş Altın Oran projesi bulunmaktadır.

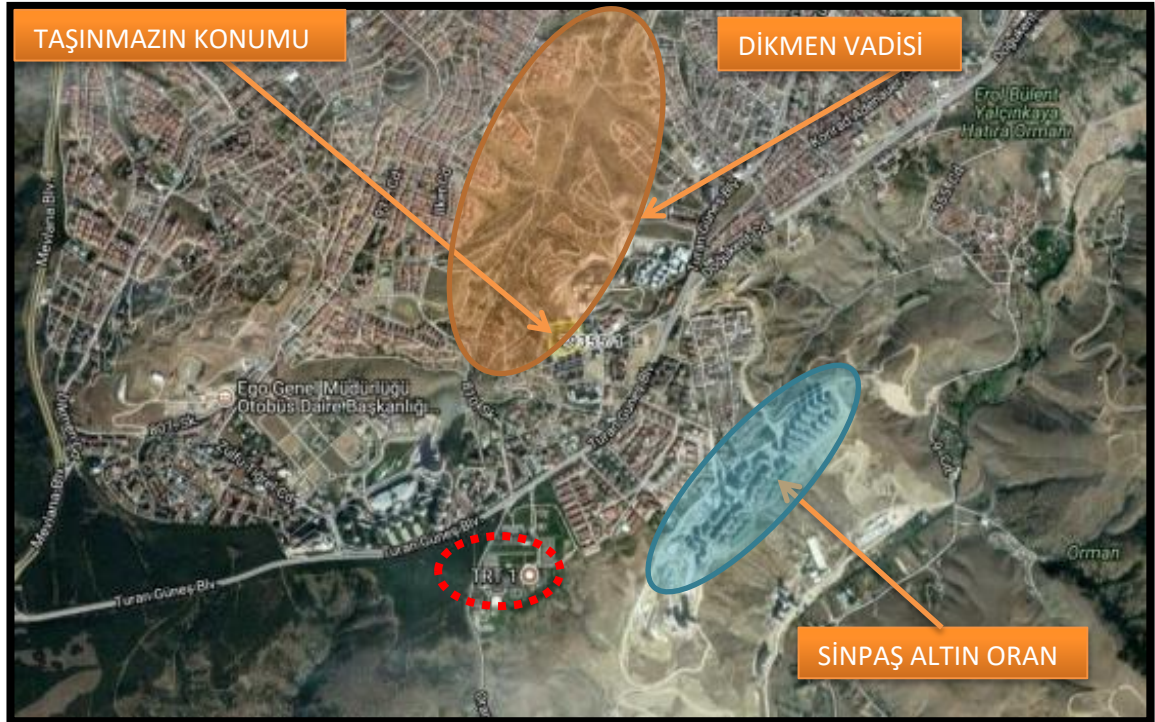
Bölge genel olarak apartman tipinde konut yerleşim birimleri ve boş arsalardan oluşmaktadır. Çevreyolu erişimi rahat durumdadır. Çankaya ilçe merkezine yaklaşık 10 dakika; Kızılay'a ise yaklaşık 15 dakika araç mesafesinde yer almaktadır. TRT Genel Müdürlüğü binası projeleride aynı lokasyon içerisinde yer almaktadır. Bölge orta üst ve üst gelir gruplarına hitap etmektedir. Bölgede yapılan projelerle gelişme potansiyesi artmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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









3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu Ege Vadisi projesi 26.905 m² arsa üzerinde konumlanmıştır. Parsel yaklaşık olarak yamuk formunda bir geometrik yapıya sahiptir. Eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde Ege Vadisi isimli proje bulunmaktadır. Ege Vadisi Projesi, 6 adet konut bloğu ve 1 adet ticari bloktan oluşmaktadır. Tadilat projesi kapsamında 889 adet konut birimi ve 45 adet ticari birim olmak üzere toplam 934 adet ünite bulunmaktadır. Taşınmazların kat irtifakı kurulmuştur. Ticari birimler A blokta, konut birimleri B, C, D, E, F ve G blokta konumlanmışlardır. Ege Vadisi Projesinde ruhsattaki konut alanları toplam 126.333,94 m², ticaret alanları toplam 9.562,05 m² ve ortak alanlar toplam 51.762,10 m² alanlı olup ruhsatlar toplam inşaat alanı 187.658,09 m² alanlıdır.

Projede yer alan bloklar A-B-C-D-E-F-G blokları olarak tanımlanmıştır.

A Blok: Ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 1 bodrum kat, zemin kat ve 1 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 30 adet ticari birim tanımlıdır.

B Blok: Konut ve ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 8 bodrum kat, zemin kat ve 41 Normal kat olarak tasarlanmıştır. 427 adet konut ve 2 adet ticari birim tanımlıdır.

C Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 8 bodrum kat, zemin kat ve 15 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 63 adet daire birimi tanımlıdır.

D Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 8 bodrum kat, zemin kat ve 14 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 60 adet daire birimi tanımlıdır.

E Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 8 bodrum kat, zemin kat ve 12 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 56 adet daire birimi tanımlıdır.

F Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 8 bodrum kat, zemin kat ve 9 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 96 adet daire birimi tanımlıdır.

G Blok: Konut ve ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin kat ve 9 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 187 adet daire ve 13 adet ticari birim tanımlıdır.

**Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun
3.4.2 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler
Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Mahallinde ruhsata aykırı herhangi bir uygulamaya rastlanılmamıştır. Ruhsat süresi içerisinde yapı kullanma izin belgesi alınmış, cins tahsisi yapılmıştır.

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



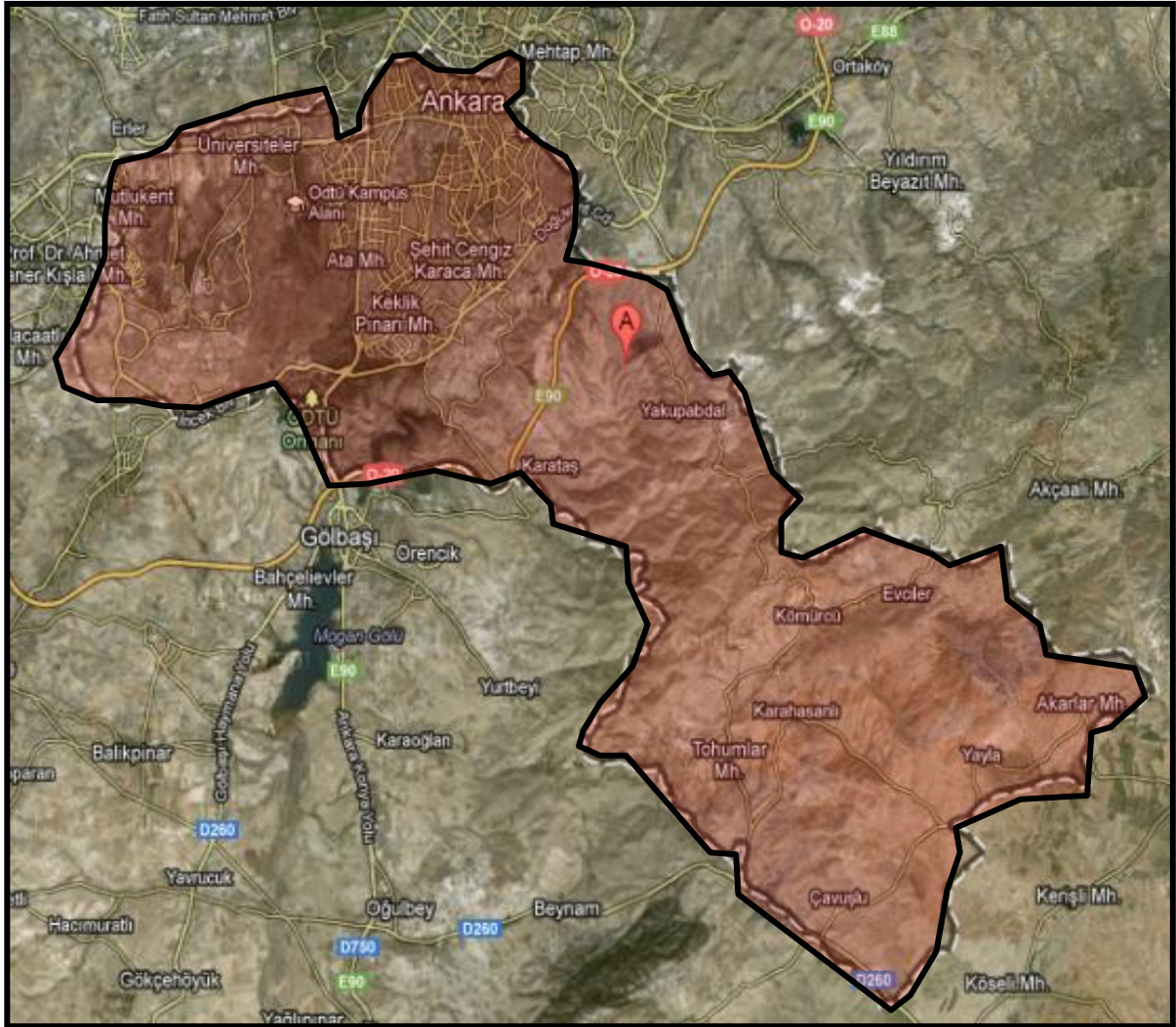
Ankara, ülke genelinde illerin ekonomik faaliyet konularındaki ağırlığı itibarıyla sanayi ağırlıklı iller arasında yer almaktadır.

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



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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

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

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

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

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

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

Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam etmiş olsa da, faiz 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

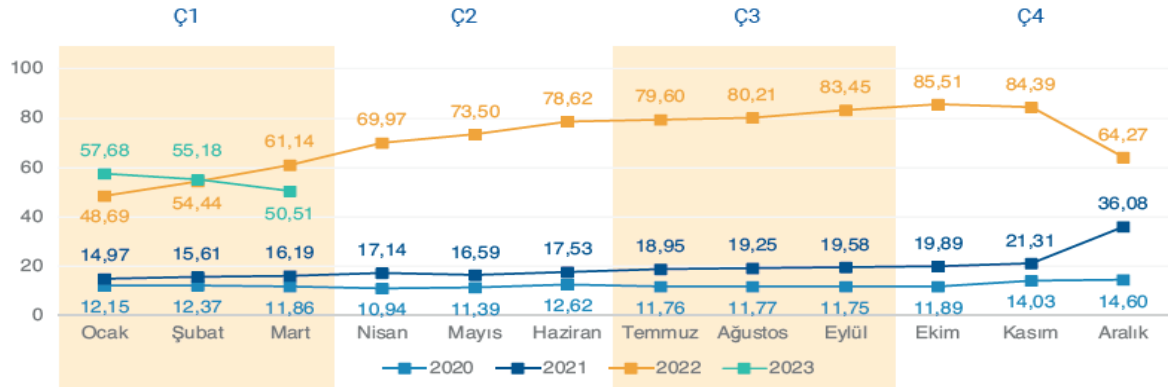
GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı.

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 performansı ile beraber, 2023 ve 2024 yılları için yukarı yönlü revize edildi. OECD haziran ayı tahminlerine göre, ekonomik faaliyetlerdeki ani toparlanmanın pozitif yansımalarının devamı olarak Türkiye ekonomisinin 2023 yılında yaklaşık %3,6 oranında ve takip eden 2024 yılında ise %3,7 oranında büyümesi bekleniyor.

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

Gayrimenkul Sektörü:

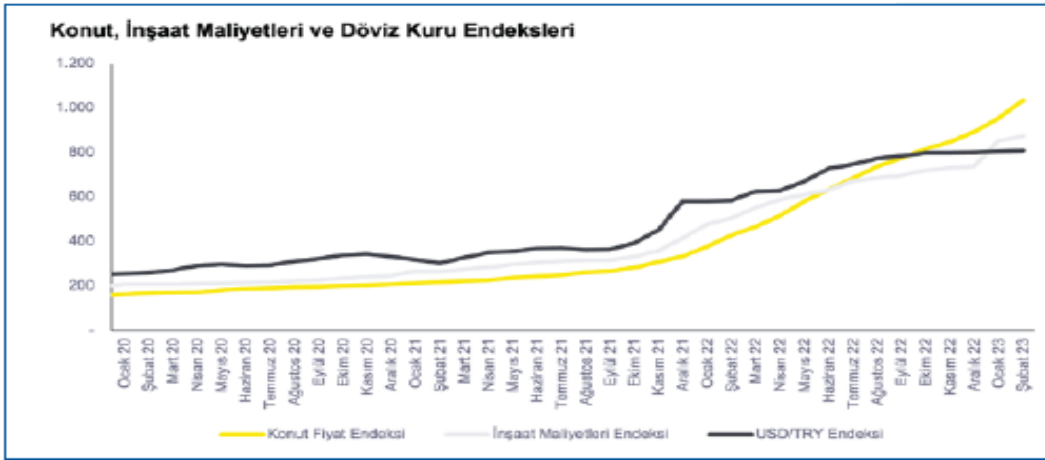
Küresel ekonomik gelişmelere yılın ilk çeyreğinde ABD ve AB kökenli bazı bankaların zor duruma düşmesi ve kamu otoritelerinin devreye girerek krizi daha büyümeden önleme çabaları damga vurmuştur. Bankacılık sektörünün diğer birçok sektör ve finansal sistemle olan doğrudan bağlantıları finansal sağlık ve sistemik risk yaratma açısından dikkatli takip edilmesi gereken unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Şimdilik sönümlenmiş görünen bu gelişmeler sıkı para politikalarında geçici yumuşamaları da beraberinde getirmiştir. Ancak gerek Fed gerekse ECB enflasyonu önlemek için katı tutumlarını sürdüreceklerini ifade etmişlerdir. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Benzer bir yavaşlamanın 2023 boyunca sürme beklentisi devam etmektedir (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Mayıs-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 47,95 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 33,55, işçilik maliyetlerinin de yüzde 104,83 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.

- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.

- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.

- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerin de etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.

- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durum değildir.

- İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü için de önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.

- Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapı için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

- Bu bağlamda inşaat sektörü paydaşlarının finansal sistemin klasik unsurları yerine sermaye piyasalarının etkin olduğu bir yapıya kavuşmaları da önem taşımaktadır.

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Mimari projeleri onaylanmış ruhsatları alınmıştır.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumdadır.
- * Yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Parsel oldukça eğimli bir topoğrafyaya sahiptir.
- * Yakın konumda yer yer niteliksiz yapılar ve gecekondular bulunmaktadır.

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

Ege Vadisi Projesinde kat mülkiyeti kurulmuş olup, değerlemesi talep edilen stoklarda yer alan bağımsız bölümlere ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Konut Emsalleri

* 2. EL SATIŞ FİYATLARI



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

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

* ALTINORAN



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

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

* **MARİNA TOWERS**



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

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

* **SİNPAŞ BOULEVARD ÇANKAYA**



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

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

* **SİNPAŞ GÜNEYPARK**



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

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

* **İNCEKLİFE**



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

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

Dükkan Emsalleri

1 BORİS EMLAK

Tel 0 (533) 659 53 22

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

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

2 YAŞARKENT GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 154 85 73

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

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

3 BE PARTNERS

Tel 0 (532) 520 15 80

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

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

4 UFUK GRUP GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 557 53 53

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

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

5 GLOWELL GAYRİMENKUL

Tel 0 (552) 759 08 46

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

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

6 LAND HOME

Tel 0 (530) 918 77 00

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

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

7 EKARE GAYRİMENKUL

Tel 0 (533) 973 71 35

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

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

8 EKARE GAYRİMENKUL

Tel 0 (533) 973 71 35

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

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

9 COLDWELL BANKER BAŞKENT

Tel 0 541 858 35 28

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

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

10 COLDWELL BANKER MESKEN

Tel 0 532 636 70 44

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

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

11 UFUK GRUP

Tel 0 532 557 53 53

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

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



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

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

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

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

Prestijli projelerde konumlu olan ticaret (dükkan) birim m² değerlerinin ise 80.000.-TL/m² ile 150.000.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (TİCARİ BİRİMLERİ İÇİN) (A BLOK 9 NOLU B.B.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-5	E-7
SATIŞ FİYATI		6.750.000	8.900.000	15.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	108,44	35	60	289
BİRİM M² DEĞERİ		192.857	148.333	51.903
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -15%	ORTA KÜÇÜK -5%	BÜYÜK 20%
KAT	1.BODRUM			
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	DÜKKAN	Dükkan	Dükkan	Dükkan
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	10%
KONUM		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	8%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	nitelik	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		-23%	-13%	30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	115.502	149.464	129.557	67.484

KİRALIK TİCARİ EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (A BLOK 9 NOLU B.B.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-3	E-8	E-11
KİRA FİYATI		17.000	68.500	95.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	108,44	37	120	450
BİRİM M ² DEĞERİ		459	571	211
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	BENZER	ÇOK BÜYÜK
		-5%	0%	30%
CEPHESİ		BENZER	BENZER	ÇOK KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	35%
KONUM		ORTA KÖTÜ	BENZER	ÇOK KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		7%	0%	35%
YAPI KALİTESİ				
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME	NİTELİKLİ PROJE	BENZER	BENZER	ÇOK KÖTÜ
		0%	0%	35%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-15%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-8%	-15%	125%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	462	423	488	475

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ticaret nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 70.000.-TL/m² ile 150.000.-TL/m² (dükkan, depolu dükkan, müstakil, bahçeli) civarında olduğu gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür.

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT BİRİMLERİ İÇİN) (D BLOK 43 NOLU B.B)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EGE VADİSİ 2. EL	ALTINORAN	BOULEVARD ÇANKAYA
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	176,21	56.670 BENZER 0%	44.344 BENZER 0%	56.697 BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	9. KAT	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	Konut	Konut BENZER 0%	Konut BENZER 0%	Konut BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ÇOK KÖTÜ 30%	KÖTÜ 20%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME				İNŞAAT HALİNDE
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-5%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		-8%	25%	32%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	60.825	52.204	55.430	74.840

KİRALIK KONUT EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU ((D BLOK 43 NOLU B.B)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EGE VADİSİ 2. EL	ALTINORAN	İNCEK LIFE
KİRA FİYATI KİRA TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		KİRALIK BENZER 0%	KİRALIK BENZER 0%	KİRALIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	176,21	176 BENZER 0%	190 BENZER 0%	208 BENZER 0%
CEPHESİ CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 12%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
YAPI KALİTESİ YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		7%	5%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	202	188	200	218

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede konut nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 45.000.-TL/m² ile 80.000.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Kira değerlerinin ise istenen değerler üzerinden birim m² bazında 150.-TL/m² ile 250.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Karşılaştırma tablosu örnek olarak D blok 43 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; projedeki kat-cephe, büyüklük parametreleri kapsamında irdelenmek sureti ile belirlenmiştir.

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

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri

217 Adet Konutun Toplam Değeri	2.349.775.000 TL
---------------------------------------	-------------------------

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Dükkan Nitelikli Taşınmazların Değeri

23 Adet Dükkanın Toplam Değeri	313.538.000 TL
---------------------------------------	-----------------------

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

240 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	2.663.313.000 TL
--	-------------------------

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin tamamlanması durumundaki değerleri Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile hesaplanmıştır. Münferit değerleri eklerdeki listelerde yer almaktadır.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde Ege Vadisi isimli proje tamamlanmış olup, kat mülkiyeti kurulmuştur. Söz konusu proje için 03.11.2023 tarihinde müşteri tarafından ibraz edilen stok listelerine göre kalan bağımsız bölümler için değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Söz konusu taşınmazların konut/dükkan nitelikli olmaları, her birinin arsa paylarının dağıtılmış olmasına karşın, arsa payı oran tespitinin dağılımında çok farklı modeller kullanılabiliyor olması, taşınmazların münferit kullanım alanlarının tespitinin çok daha net bir biçimde yapılabilmesi nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların en etki ve verimli kullanımının hali hazırdaki gibi ve mevcut şekildeki gibi konut/dükkan olarak kullanılması olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

240 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	2.663.313.000 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 değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların kat mülkiyeti olması, yeteri ve güvenilir satılık emsallere ulaşılmış olması nedeni ile değer tespiti yapılırken Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Her bir bölüm için birim m² değeri ekteki listede belirtilmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmış alanlardır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

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 Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Değerlemeye konu taşınmazlar ruhsat ve mimari projesine uygun olarak inşa edilmiş, yapı kullanma izin belgesini alarak cins değişikliği işlemi yapılmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri EK' deki listede belirtilmiştir.

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

Parsel üzerinde yapı bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." denilmektedir. Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-c maddesinde "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.", 22-1-j maddesinde ise "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." hükümleri yer almaktadır. Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde portföye alınmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz ve ya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak yada yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir. Değerleme konu bazı bağımsız bölümler üzerinde ipotek şerhleri bulunmakta olup, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması rapor eklerinde yer almaktadır.

Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altına alınmasında herhangi bir engel bulunmadığı düşünülmektedir.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu Ege Vadisi Projesi kapsamında yer alan 240 adet bağımsız bölümün

05.01.2024 tarihli toplam değeri için ;

2.663.313.000

.-TL

(İki Milyar Altı Yüz Altmış Üç Milyon Üç Yüz On Üç Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

2.749.518.350 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

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.