



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37  
Akgün İş Merkezi Kat 3/8  
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

**Telefon** +90 216 545 48 66 • 67  
+90 216 545 95 29  
+90 216 545 88 91  
**Faks** +90 216 339 02 81

**ePosta** bilgi@lotusgd.com  
**www.lotusgd.com**

# **SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**Çankaya / ANKARA**

**(29284 Ada 2 Parsel)**

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



**Rapor No: 2022 / 1290**

## İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ .....	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ .....	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ .....	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ .....	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA .....	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR .....	9
10.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI .....	10
10.1.	TAPU KAYITLARI .....	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI .....	10
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI .....	11
11.	BELEDİYE İNCELEMESİ .....	11
11.1.	İMAR DURUMU .....	11
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ .....	13
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR .....	14
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI .....	15
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM .....	15
12.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU .....	16
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ .....	16
12.2.	BÖLGE ANALİZİ .....	18
12.2.1.	ANKARA İLİ: .....	18
12.2.2.	ÇANKAYA İLÇESİ: .....	19
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ .....	20
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ .....	22
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....	26
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER .....	30
13.	AÇIKLAMALAR .....	31
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....	32
15.	DEĞERLENDİRME .....	32
16.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....	33

<b>16.1. PAZAR YAKLAŞIMI .....</b>	<b>33</b>
<b>16.2. MALİYET YAKLAŞIMI .....</b>	<b>35</b>
<b>16.3. GELİR YAKLAŞIMI.....</b>	<b>36</b>
<b>17. FİYATLANDIRMA.....</b>	<b>37</b>
<b>17.1. ARSANIN DEĞERİ .....</b>	<b>37</b>
<b>17.2. PROJENİN HALİHAZIR DURUM DEĞERİ.....</b>	<b>44</b>
<b>17.3. PROJENİN TAMAMLANMIŞ OLMASI HALİNDEKİ DEĞERİ.....</b>	<b>44</b>
<b>18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....</b>	<b>47</b>
<b>18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....</b>	<b>47</b>
<b>18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....</b>	<b>47</b>
<b>18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....</b>	<b>47</b>
<b>18.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ .....</b>	<b>47</b>
<b>18.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....</b>	<b>47</b>
<b>18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .....</b>	<b>48</b>
<b>18.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....</b>	<b>48</b>
<b>18.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....</b>	<b>48</b>
<b>18.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....</b>	<b>48</b>
<b>18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI .....</b>	<b>48</b>
<b>18.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....</b>	<b>48</b>
<b>18.12. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....</b>	<b>49</b>
<b>19. SONUÇ.....</b>	<b>50</b>

## 1. RAPOR ÖZETİ

<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>	<b>SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	Büyükesat Mah., 391. cadde No:35, 29284 ada 2 nolu parsel <b><u>Çankaya/ANKARA</u></b>
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	15 Aralık 2022 tarih ve 1189 - 2022/081 no ile
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	31 Aralık 2022
<b>RAPOR TARİHİ</b>	06 Ocak 2023
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>	Parsel
<b>DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI</b>	Tam mülkiyet
<b>TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ</b>	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Büyükesat Mahallesi, 29284 ada 2 nolu parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
<b>İMAR DURUMU ÖZETİ</b>	"Konut + Ticaret Alanı" (Bkz. İmar Durumu)
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

<b>GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARIÇ)</b>	
<b>ÇANKAYA İLÇESİ, BÜYÜKESAT MAHALLESİ'NDE YER ALAN 29284 ADA 2 NOLU PARSELİN DEĞERİ</b>	<b>1.030.000.000,-TL</b>
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>	<b>SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	Büyükesat Mah., 391. cadde No:35, 29284 ada 2 nolu parsel <b><u>Çankaya/ ANKARA</u></b>
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	15 Aralık 2022 tarih ve 1189 - 2022/081 no ile
<b>MÜŞTERİ NO</b>	<b>1189</b>
<b>RAPOR NO</b>	<b>2022/1290</b>
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	31 Aralık 2022
<b>RAPOR TARİHİ</b>	06 Ocak 2023
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Engin AKDENİZ – Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403030
<b>RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER</b>	Aşağıda sunulmuştur.

<b>RAPOR TARİHİ</b>	06.01.2021	07.01.2022
<b>RAPOR NUMARASI</b>	2020/1120	2021/1605
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)
<b>TAKDİR OLUNAN ARSA DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)</b>	132.050.000	346.480.000

### 3. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

### 4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

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

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

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

## **6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

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

## **7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır

## 8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

### **Pazar değeri:**

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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



## 9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

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

## 10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

### 10.1. Tapu kayıtları

<b>SAHİBİ</b>	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
<b>İLİ- İLÇESİ</b>	Ankara – Çankaya
<b>MAHALLESİ</b>	Büyükesat
<b>PAFTA NO</b>	-
<b>ADA NO</b>	29284
<b>PARSEL NO</b>	2
<b>NİTELİĞİ</b>	Arsa
<b>ARSA ALANI</b>	22.572 m <sup>2</sup>
<b>YEVMIYE NO</b>	43482
<b>CİLT NO</b>	16
<b>SAHİFE NO</b>	1547
<b>TAPU TARİHİ</b>	02.08.2013

### 10.2. Tapu Takyidatı

*Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,*

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 16.11.2022 tarihi itibarıyla temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notun bulunduğu tespit edilmiştir.

#### **Rehinler Bölümü:**

- **Türkiye Halk Bankası A.Ş.** lehine, 1. dereceden, 170.000.000,-TL değerinde ipotek şerhi. (27/05/2019-39100)

### 10.3. Takyidat Açıklamaları

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

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan ipotek kaydının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazısı rapor ekinde yer almaktadır.

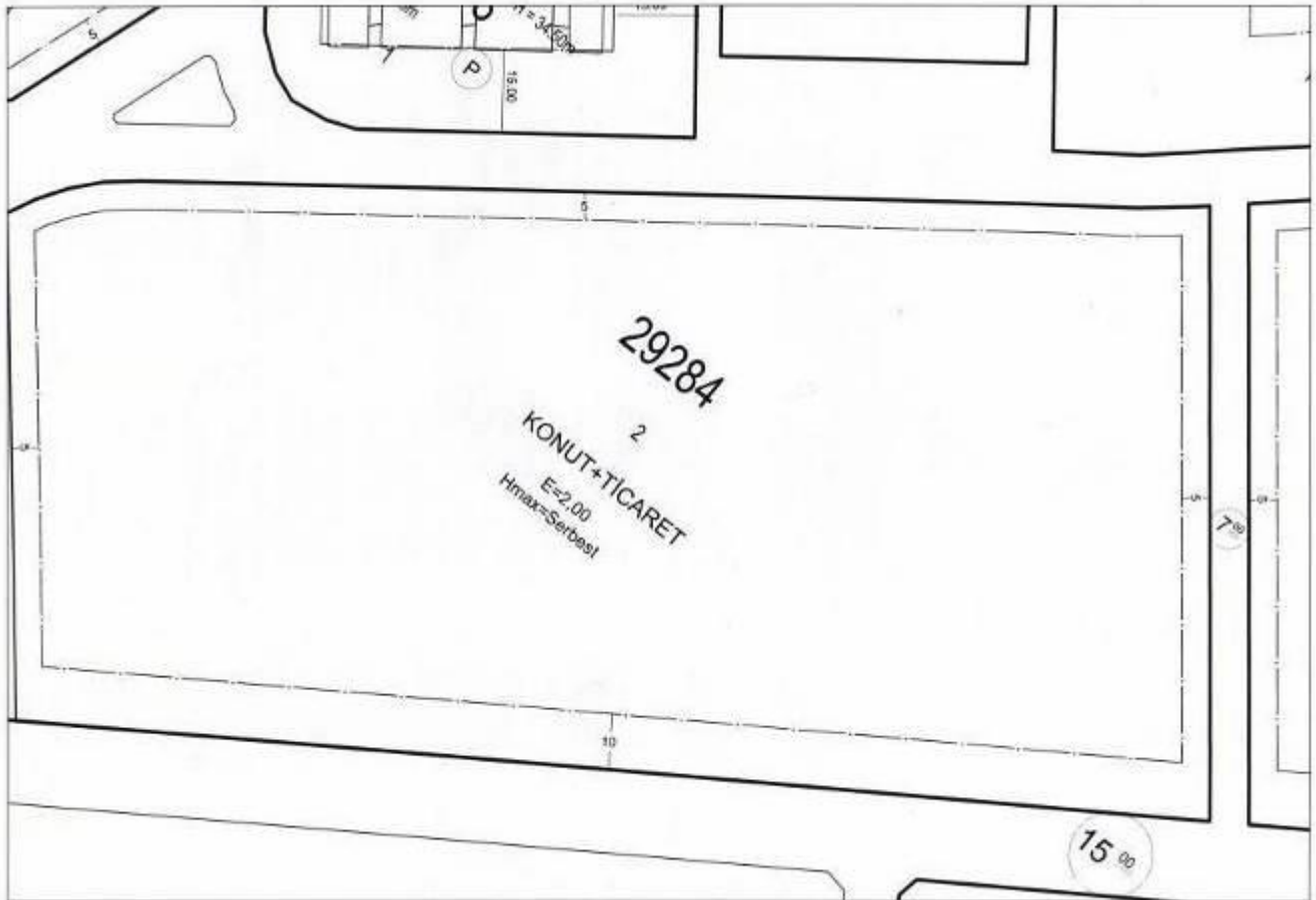
Bu sebeple taşınmazın GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

## 11. BELEDİYE İNCELEMESİ

### 11.1. İmar Durumu

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu parselin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan Büyükesat Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanında kalmakta olduğu, söz konusu parsel ile ilgili bilgilerin Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığından temin edilebileceği bilgisi alınmıştır.

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde, taşınmazın yer aldığı parselin "*Büyükesat Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Sınırı*" içerisinde bulunduğu ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2011 gün ve 1409 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama planı kapsamında E:2.00 kullanımlı, Hmax: Serbest, Konut+Ticaret kullanımında kaldığı bilgisi alınmıştır. İmar durum yazısı ekte yer almaktadır.



**11.2. İmar dosyası incelemesi**

Ankara Büyükşehir Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemelerde 29284 ada 2 parselde ait aşağıda sunulan yapı ruhsatlarının alındığı tespit edilmiştir.

YENİ YAPI RUHSATI								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Sayısı	Niteliği	YOL ALTI	YOL ÜSTÜ	TOP. KAT SAYISI	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )
A BLOK	8.04.2014	32-A/2014	315	OFİS	8	41	49	70.189,05 m <sup>2</sup>
			78	MESKEN				
B1 BLOK	8.04.2014	32-B1/2014	30	OFİS	6	18	24	26.983,62 m <sup>2</sup>
			68	MESKEN				
B2 BLOK	8.04.2014	32-B2/2014	30	OFİS	6	18	24	21.490,73 m <sup>2</sup>
			42	MESKEN				
C BLOK	8.04.2014	32-C/2014	128	OFİS	14	3	17	34.589,56 m <sup>2</sup>
TOPLAM			691					153.252,96 m <sup>2</sup>

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATI								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Niteliği	YOL ALTI	YOL ÜSTÜ	TOP. KAT SAYISI	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )
A BLOK	8.02.2016	10*1	315	OFİS	8	41	49	70.189,05 m <sup>2</sup>
			78	MESKEN				
B1 BLOK	8.02.2016	10*2	30	OFİS	6	18	24	26.983,62 m <sup>2</sup>
			68	MESKEN				
B2 BLOK	8.02.2016	10*3	30	OFİS	6	18	24	21.490,73 m <sup>2</sup>
			42	MESKEN				
C BLOK	8.02.2016	10*4	128	OFİS	14	3	17	34.589,56 m <sup>2</sup>
TOPLAM			691					153.252,96 m <sup>2</sup>

TADİLAT RUHSATI								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Sayısı	Niteliği	YOL ALTI	YOL ÜSTÜ	TOP. KAT SAYISI	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )
A BLOK	2.05.2017	48*1	4	OFİS İŞYERİ	1	40	41	78.757,33 m <sup>2</sup>
			196	MESKEN				
B BLOK	2.05.2017	48*2	506	OFİS İŞYERİ	1	30	31	64.005,92 m <sup>2</sup>
C BLOK	2.05.2017	48*3	714	OFİS İŞYERİ	14	1	15	110.671,75 m <sup>2</sup>
TOPLAM			1.420					253.435,00 m <sup>2</sup>

TADİLAT RUHSATI								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Sayısı	Niteliği	YOL ALTI	YOL ÜSTÜ	TOP. KAT SAYISI	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )
A BLOK	28.09.2017	125-1	4	OFİS İŞYERİ	1	40	41	76.456,95 m <sup>2</sup>
			196	MESKEN				
B BLOK	28.09.2017	125-2	506	OFİS İŞYERİ	1	30	31	62.128,66 m <sup>2</sup>
C BLOK	28.09.2017	125-3	218	OFİS İŞYERİ	15	1	16	111.153,32 m <sup>2</sup>
TOPLAM			924					249.738,93 m <sup>2</sup>

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Sayısı	Niteliği	YOL ALTI	YOL ÜSTÜ	TOP. KAT SAYISI	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )
A BLOK	25.12.2018	95-1	4	OFİS İŞYERİ	1	40	41	76.456,95 m <sup>2</sup>
			196	MESKEN				
B BLOK	25.12.2018	95-2	506	OFİS İŞYERİ	1	30	31	62.128,66 m <sup>2</sup>
C BLOK	25.12.2018	95-3	218	OFİS İŞYERİ	15	1	16	111.153,32 m <sup>2</sup>
TOPLAM			924					249.738,93 m <sup>2</sup>

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Sayısı	Niteliği	YOL ALTI	YOL ÜSTÜ	TOP. KAT SAYISI	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )
A BLOK	12.02.2019	27--1	4	OFİS İŞYERİ	1	40	41	76.456,95 m <sup>2</sup>
			196	MESKEN				
B BLOK	12.02.2019	27--2	506	OFİS İŞYERİ	1	30	31	62.128,66 m <sup>2</sup>
C BLOK	12.02.2019	27--3	218	OFİS İŞYERİ	15	1	16	111.153,32 m <sup>2</sup>
TOPLAM			924					249.738,93 m <sup>2</sup>

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

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu parsel Büyükesat Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisinde yer almakta olup 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliklerinin iptali istemi ile TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından açılan davada 10. İdare Mahkemesinin 14.05.2019 tarihli, ve E.2019/222, K.2019/987 sayılı kararı ile imar planlarının iptaline karar verilmiş olup, ilgili imar ada/parselinde her türlü imar işlemi durdurulmuştur. 13.06.2019 tarihinde inşaatlar durdurulmuş olup yapı tatil tutanağı ve mühürleme tebliğ tutanağı tutulmuştur.

Danıştay 6. Dairesi'nin 2019/16346 E. numaralı E. numaralı Büyükesat 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikli iptali talepli dosyada; Ankara İli için güncel üst ölçekli planın 2017 tarihli 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı olduğu, 2019 tarihli 1/25.000 ölçekli nazım imar planı revizyonunun onaylanması sonrası dava konusu plan değişikliklerinin yapıldığı tarihte yürürlükte olan 2007 tarihli 1/25.000 ölçekli nazım imar planının bölgeye ilişkin kararlarının güncelliğini yitirdiği, bu nedenle üst ölçekli planlara karşı açılan davaların sonucu da göz önünde

bulundurulmak suretiyle dava konusu planların üst ölçekli planlara uygunluğu yönünden yeniden bir inceleme yapılarak sonucuna göre karar verilmesi gerektiği, gerekçeleriyle bozma kararı verilmiştir. Karar rapor ekinde yer almaktadır.

#### **11.4. Yapı Denetim Firması**

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

Yapı denetim faaliyetleri Elit 1 Yapı Denetim A.Ş. tarafından yürütülecektir.  
Adres: Cevizlidere Mah. 1219 . Sokak, No:2/6 Çankaya/Ankara

#### **11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim**

##### **11.5.1.Tapu Müdürlüğü Bilgileri**

###### **11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri**

Rapora konu taşınmaz 02.08.2013 tarihinde SİNPAŞ GYO A.Ş. adına tescil edilmiş olup son üç yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

##### **11.5.2.Belediye Bilgileri**

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

Değerleme konusu 29284 ada 2 sayılı parsel, Ankara Büyükşehir Belediyesi yetki sınırları içerisindeyken 12.08.2018 tarih 1362 sayılı meclis kararı ile yetkiler Çankaya Belediyesi'ne devredilmiştir. Söz konusu parsel; 81207/7 nolu parselasyon planı ile oluşturulmuş Konut+Ticaret kullanımındaki parseli de içeren Büyükesat Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliklerinin iptali istemi ile TMMOB Şehir Plancıları Odası (Ankara Şubesi) tarafından Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine açılan davada, 10. İdare Mahkemesinin 14.05.2019 tarihli, E.2019/222, K.2019/987 sayılı kararı ile imar planlarının iptaline karar verilmiş olup, ilgili imar ada parselinde her türlü imar işlemi belediyesi tarafından yeni bir imar planı yapılana kadar durdurulmuştur. Bu kapsamda alınmış olan yapı ruhsatlarına herhangi bir dava açılmamış durumda olup ruhsat iptal kararı da bulunmamaktadır. Kamulaştırma ile ilgili herhangi bir bilgi bulunmamaktadır. Yapı ruhsatı alınmış olup yapı denetim raporuna göre hakediş gerçekleşme oranı %15 dir.

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

###### **11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Proje inşasına henüz başlangıç aşamasındadır.

### **11.5.5. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektiren Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Madde 21: – *Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) (1) yapı ruhsatı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.*

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

Projede ruhsat alınmış olup imar kanununun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum bulunmamaktadır.

## **12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU**

### **12.1. Konum ve Çevre Bilgileri**

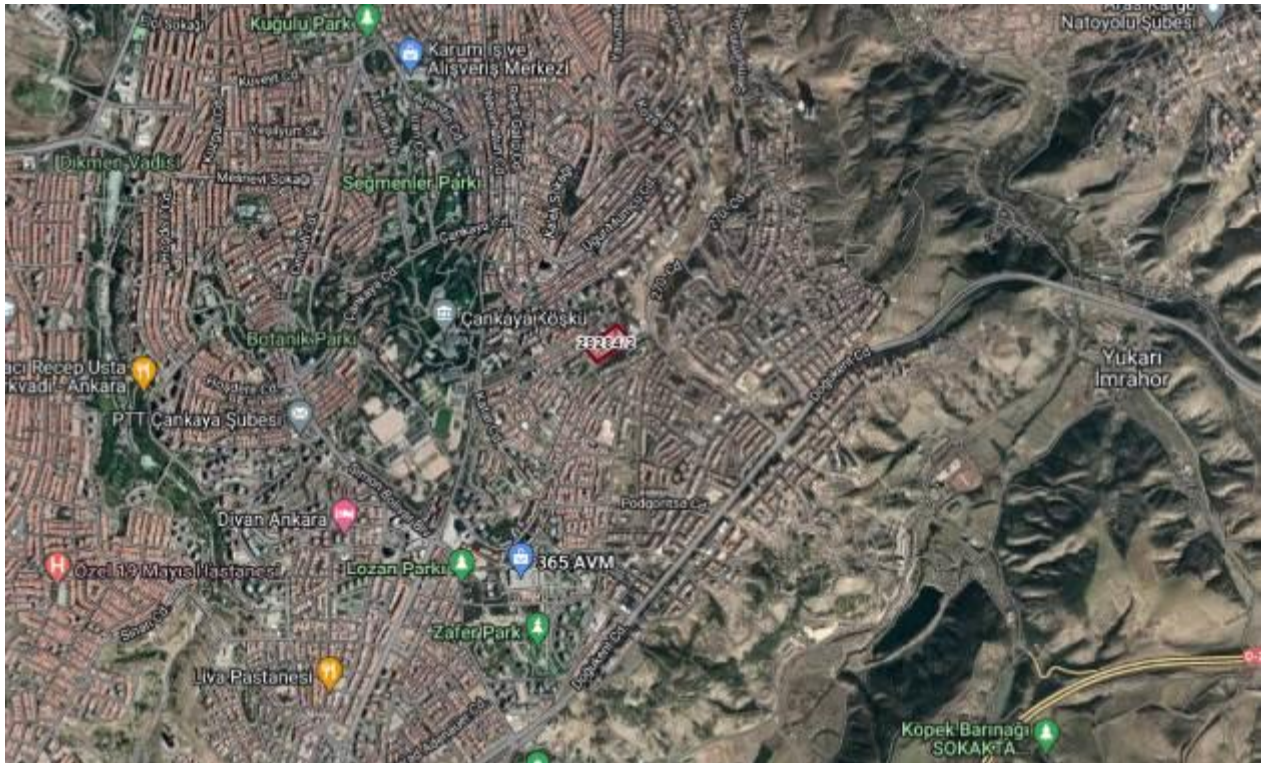
Değerlemeye konu olan taşınmaz; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi'nde yer alan 22.572 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 29284 ada, 2 nolu parseldir.

Taşınmaz; Yaklaşık olarak 35.600.000 m<sup>2</sup> alanı kapsayan ve 7 Etaptan oluşan İmrahor Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisinde 1. Etap'ı oluşturan Büyükesat Vadisi içerisinde yer almaktadır. Büyükesat Vadisi; yönetim olarak Çankaya Belediyesi sınırları kapsamında; Gaziosmanpaşa, Büyükesat, Kırkkonaklar ve Bağcılar mahallelerinin sınırlarında yer almakta olup doğusunda Kırkkonaklar Mahallesi, kuzeydoğusunda Bademlidere Mahallesi; batısında Gaziosmanpaşa Mahallesi, güneydoğusunda Birlik Mahallesi; kuzeybatısında ise Bağcılar Mahallesi ile çevrilidir.

Taşınmaza yakın konumda yer alan Gaziosmanpaşa Mahallesi üst gelir grubuna hitap etmekle birlikte Ankara'nın en bilinen ve değerli semtlerinden birisidir. Yer yer çok katlı lüks yapılaşmanın yanında 4-5 katlı yapılaşmalar da görülmektedir. Eski cazibesini kaybetmiş olsa da konut olarak tercih edilmekte olup özellikle ana akslar üzerindeki ticari faaliyetin yoğunluğu dikkat çekmektedir. Yine yakın konumda yer alan Bağcılar ve Birlik Mahalleleri ise orta gelir grubuna hitap etmekte olup az katlı gelişim görülmektedir. Bir diğer yakın mahalle olan Kırkkonaklar Mahallesi ise kentsel dönüşümün göze çarptığı bir alan olup gecekondular nitelikli yapıların çok katlı lüks sitelere dönüştüğü görülen bir bölgedir.

Taşınmazın yakın çevresinde nitelikli konut yapıları, yeryer gecekondular yapıları, boş araziler, orta nitelikli çok katlı konut yapıları bulunmaktadır. Yakın konumda nirengi noktaları olarak Cumhurbaşkanlığı Köşkü, Mesa 5 ufuk Sitesi, Milli Piyango Lisesi, Mesa Yankı Sitesi, çeşitli ülkelerin Büyükelçilikleri, Uğur Mumcu Caddesi vb. bulunmaktadır.





**Uydu Fotoğrafları**



### 12.2.2. Çankaya İlçesi:

İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara İline bağlı bir ilçe olan Çankaya, doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir. İl merkezine 9 km. uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 307 km<sup>2</sup>, dir. Cumhuriyet öncesinde küçük bir köy niteliğinde olan Çankaya, Ankara'nın başkent olmasından, Atatürk'ün konutunun burada yer almasından sonra önem kazanmıştır. Bundan sonra da Çankaya, bir yandan kentle bütünleşmiş, diğer yandan da Ankara'nın lüks bir semt durumuna gelmiştir. Devlet ve hükümet yönetimini sağlayan tüm kuruluşlar Çankaya'da toplanmıştır. Ülkenin en önemli kamusal karar organlarını, üniversitelerini, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş alanlarını, ticaret merkezlerini, bankaları, büyük otelleri, kültür ve sanat kuruluşlarını, restoranları, eğlence ve dinlenme yerlerini barındıran bir yerleşim alanıdır.

Bu yerleşimin içerisinde Müze Köşk, Çankaya Köşkü (Pembe Köşk), Camlı Köşk, Yeni Hizmet Binası, Yeni Genel Sekreterlik ve Devlet Denetleme Kurulu Binası, Başyaverlik Binası, İdari ve Mali İşler ve Koruma Müdürlüğü binaları, Basın Toplantı Salonu, Resepsiyon Salonları, İtfaiye Binası, Sosyal Tesisler, Garaj, Sera, Halı Saha ve Tenis Kortu ile lojmanlar bulunmaktadır.



Ankara'nın önemli ilçelerinden olan Çankaya'da Atatürk Orman Çiftliği, Anıtkabir Atatürk Müzesi, Atatürk Anıtı (Zafer Anıtı-Sıhhiye), MTA Genel Müdürlüğü Tabiat Tarihi Müzesi, Güvenlik Anıtı, Etnografya Atatürk Anıtı ODTÜ Arkeoloji Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Sergi Salonu, Anıt Park, Botanik Bahçesi, Abdi İpekçi Parkı, Güven Park, Kurtuluş Parkı, Kuğulu Park, Milli Egemenlik Parkı, Ahmet Arif Parkı, Hitit Anıtı, Atakule ve TBMM bulunmaktadır.

Çankaya'nın 124 mahallesinin 99'u merkezde bulunmaktadır. Merkez mahallelerinde 949.265 kişi (%77) yaşamaktadır. Çankaya'nın nüfusu 2021 yılında %16,52 artmıştır

### 12.3. Dünya ekonomisine genel bakış

Ekonomik Ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

2021 yılı aşılımların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı bir dönem olmuştur. Yılın son çeyreğinde gelişmiş ülkeler pandeminin etkisinden kurtulup normalleşme yönünde adımlar atarken pek çok gelişmekte olan ve az gelişmiş ülkede vaka sayıları artmaya devam etmektedir. Virüsün yayılmaya devam etmesi, aşılamanın beklenen hızda yapılamaması ve virüsün geçirdiği mutasyonlar sebebiyle tam anlamıyla bir toparlanmanın ne zaman yaşanacağı konusu hala belirsizliğini korumaktadır. Bu süreçte gelişmiş ülkelerde dahil olmak üzere artan enflasyon oranlarının, pandemi kaynaklı gelişmelerden, arz-talep dengesizliklerinden, tedarik zincirlerindeki sorunlardan, artan teknolojik ürün-hizmet talebinden, Rusya-Ukrayna arasında yaşanan savaşın yaratmış olduğu enerji krizinden ve Amerika ile Çin arasındaki Ticari çekişmeden kaynaklandığı söylenebilir.

**Bazı Ülkelerin 2022 ve 2023 yılların Büyüme Oranları Tahminleri**

<b>Ülke</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>Çin</b>	<b>3.2</b>	<b>4.7</b>
<b>ABD</b>	<b>1.5</b>	<b>0.5</b>
<b>Rusya</b>	<b>-5,5</b>	<b>-4.5</b>
<b>Suudi Arabistan</b>	<b>9.9</b>	<b>6</b>
<b>Fransa</b>	<b>2.6</b>	<b>0.5</b>
<b>Almanya</b>	<b>1.2</b>	<b>-0.7</b>
<b>İtalya</b>	<b>3.4</b>	<b>0.4</b>
<b>Japonya</b>	<b>1.6</b>	<b>1.4</b>
<b>Meksika</b>	<b>2.1</b>	<b>1.5</b>
<b>İspanya</b>	<b>4.4</b>	<b>1.5</b>
<b>İngiltere</b>	<b>3.4</b>	<b>0</b>
<b>Türkiye</b>	<b>5.4</b>	<b>3</b>
<b>Brezilya</b>	<b>2.5</b>	<b>0.8</b>
<b>Kanada</b>	<b>3.4</b>	<b>1.5</b>
<b>Güney Afrika</b>	<b>1.7</b>	<b>1.1</b>
<b>Arjantin</b>	<b>3.6</b>	<b>0.4</b>
<b>Hindistan</b>	<b>6.9</b>	<b>5.7</b>

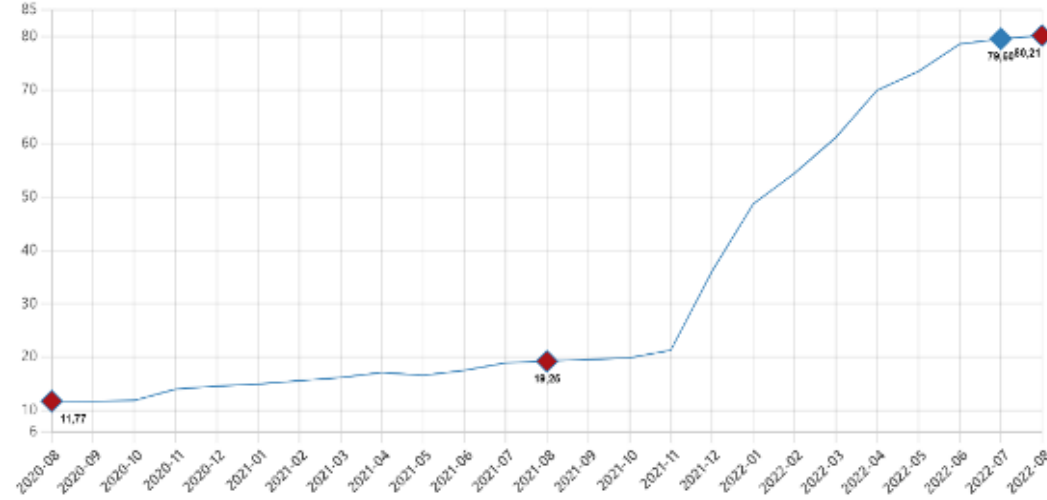
## 12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre % 5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2021 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 21. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58 oranında gerçekleşmiştir. 2022 yılı Ağustos ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre 80,21 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %1,46 dır.

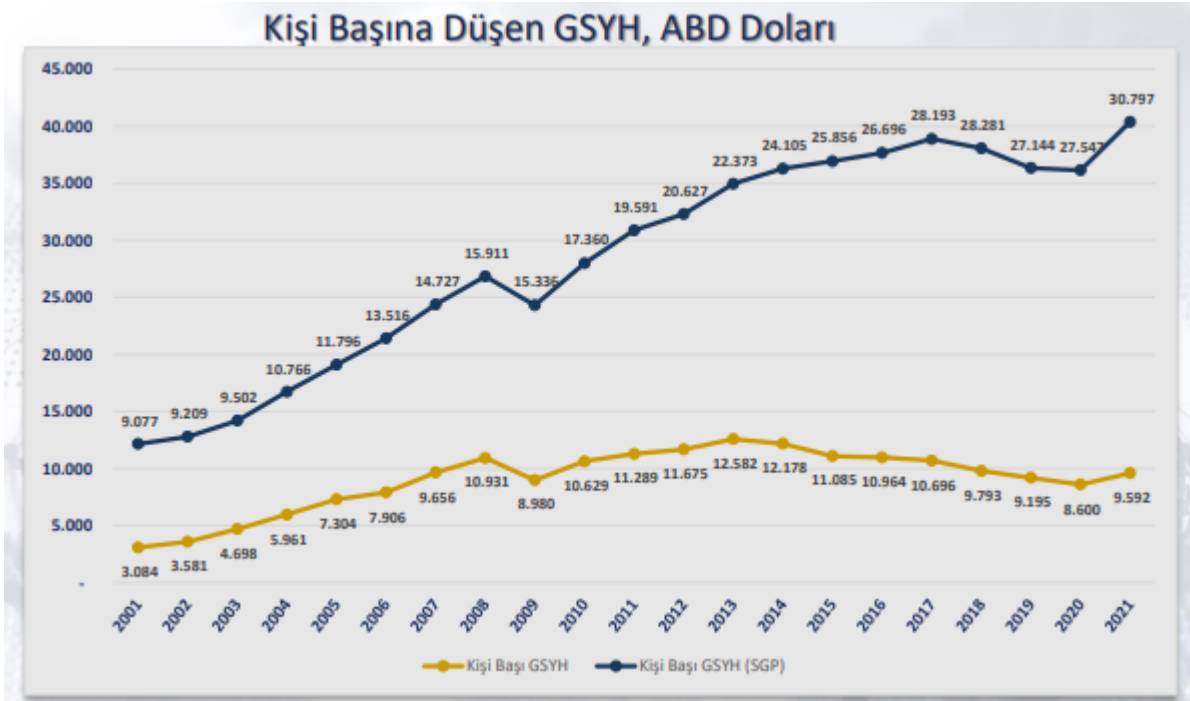
TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022



İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2022 yılı Ekim ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %10,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı bir önceki aya göre 57 bin kişi artmıştır. İstihdam edilenlerin sayısı 2022 yılı Ekim döneminde, bir önceki aya göre 229 bin kişi artarak 31 milyon 200 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %48 oldu.

Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında ise %82 olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılı Ekim ayı itibariyle ödemeler dengesi tanımlı dış ticaret açığı 6.463 milyon ABD Doları olarak gerçekleşmiştir.

## Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



## Temel Ekonomik Göstergeler

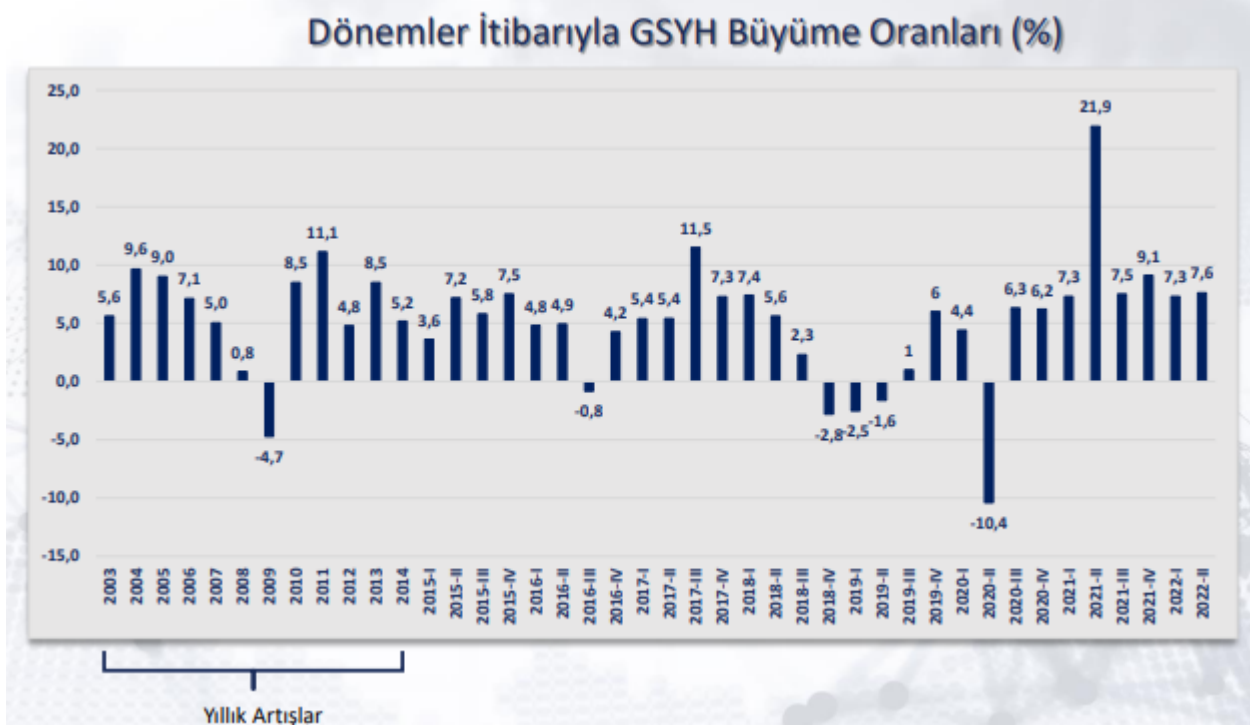
	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9	1,9	11,4
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.759	4.312	5.048	7.249
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777,5	867	869	859	797	759,3	717,1	807,1
NÜFUS, Bin Kişi	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.085	10.964	10.696	9.793	9.195	8.600	9.592
İHRACAT (GTS, F.O.B.), Milyon \$	-	-	151	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,3
İHRACAT(GTS)/GSYH, %	-	-	17,4	17,2	19,1	22,2	23,8	23,7	28,1
İTHALAT (GTS, C.I.F.), Milyon \$	-	-	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5	271,4
İTHALAT(GTS)/GSYH, %	-	-	24,6	23,3	27,8	29,0	27,7	30,6	33,8
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% GTS)	-	-	70,7	73,8	68,9	76,6	86	77,3	83
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2	29,8	10,2	20,8
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1	9,1	19,1	13,8	11	12,5	9,6	7,8	14,1
CARİ İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,8	-2,7	0,7	-5,0	-1,9
İSGÜÇÜNE KATILMA ORANI, %		46,5	51,3	52	52,8	53,2	53	49,3	51,4
İSSİZLİK ORANI, %		11,1	10,3	10,9	10,9	11	13,7	13,2	12
İSTİHDAM ORANI, %		41,3	46	46,3	47,1	47,4	49,7	42,8	45,2
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)		8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2	12,28	19,6

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

## Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2022'nin ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %7,6 oranında büyümüştür.

2003-2021 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,5 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

## 2021-2022 Büyüme Tahminleri:

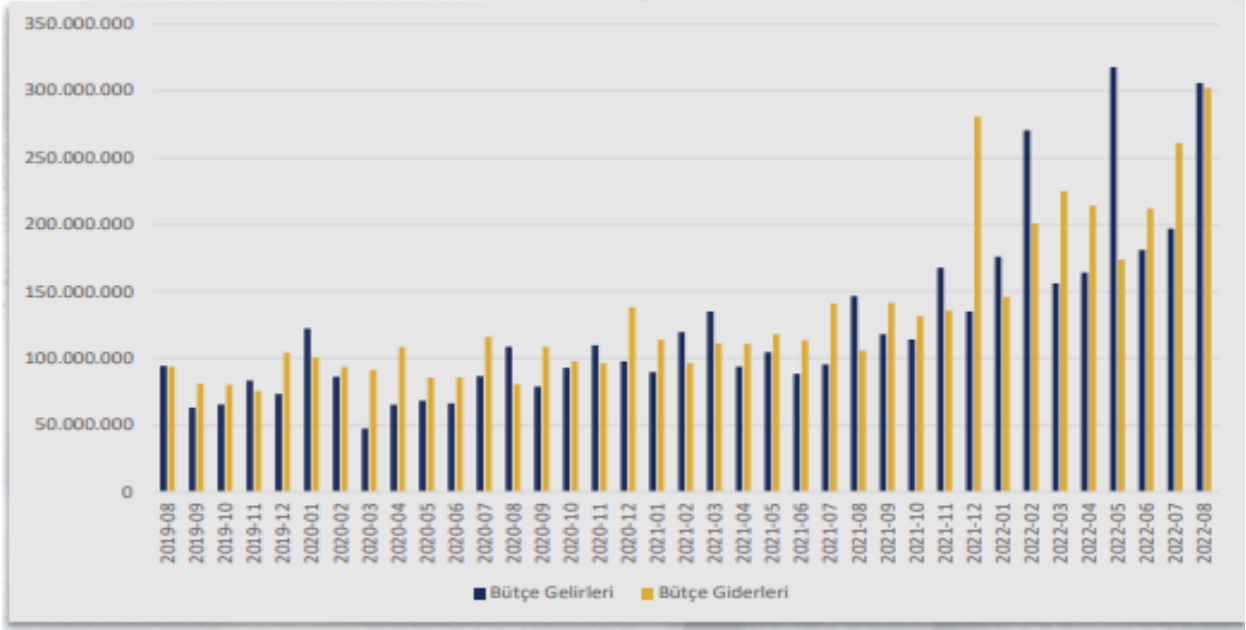
Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2021	6,1	5,3	5,7	4,6	4,7	8,9	8,1	1,6
	2022	3,2	2,6	2,3	1,7	-6,0	7,4	3,3	1,7
	2023	2,9	1,2	1,0	1,1	-3,5	6,1	4,6	1,7
OECD	2021	5,8	5,2	5,7	4,9	4,7	8,7	8,1	1,7
	2022	3,0	3,1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

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

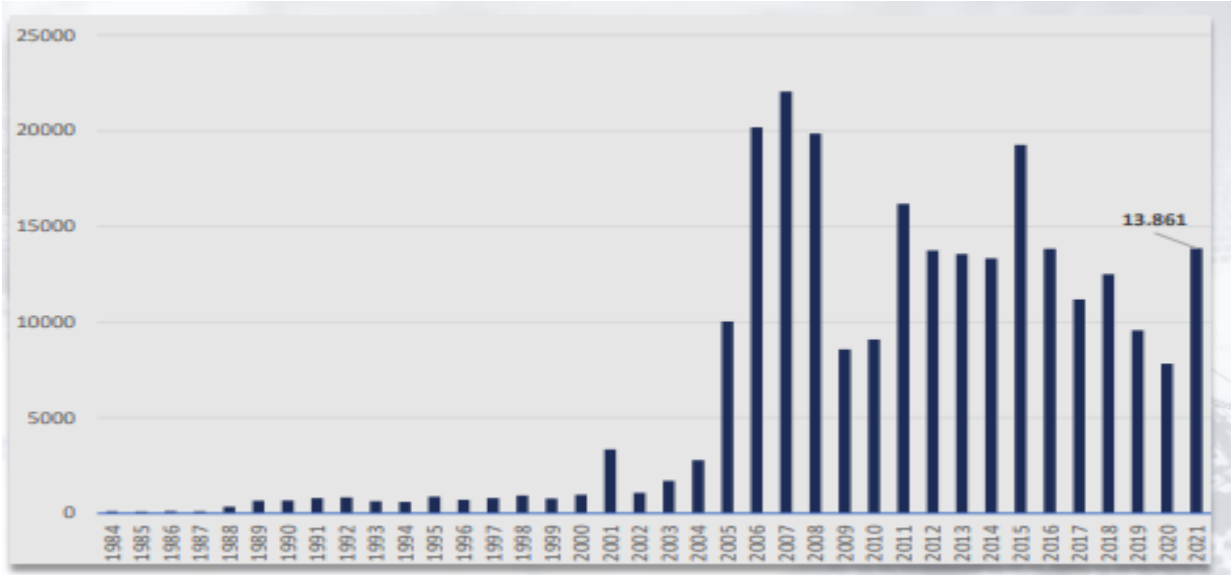


## Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

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



## Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



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

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

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

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

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

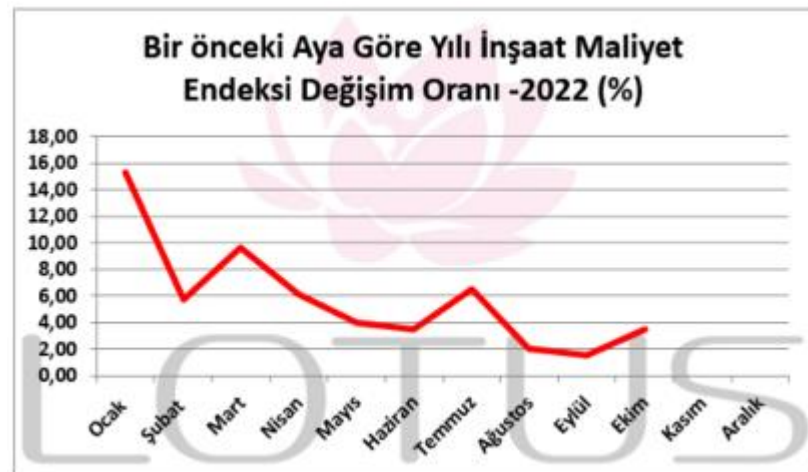
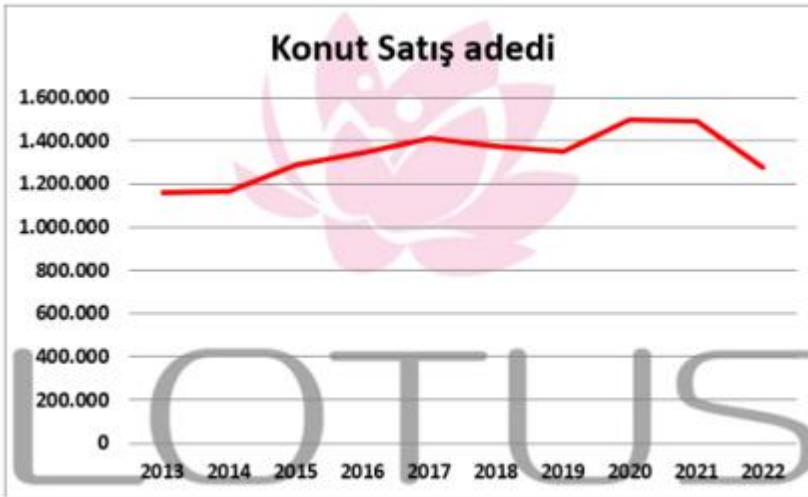
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

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

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

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



Kaynak: TÜİK, 2022 yılı verisi 10 aylıktır.

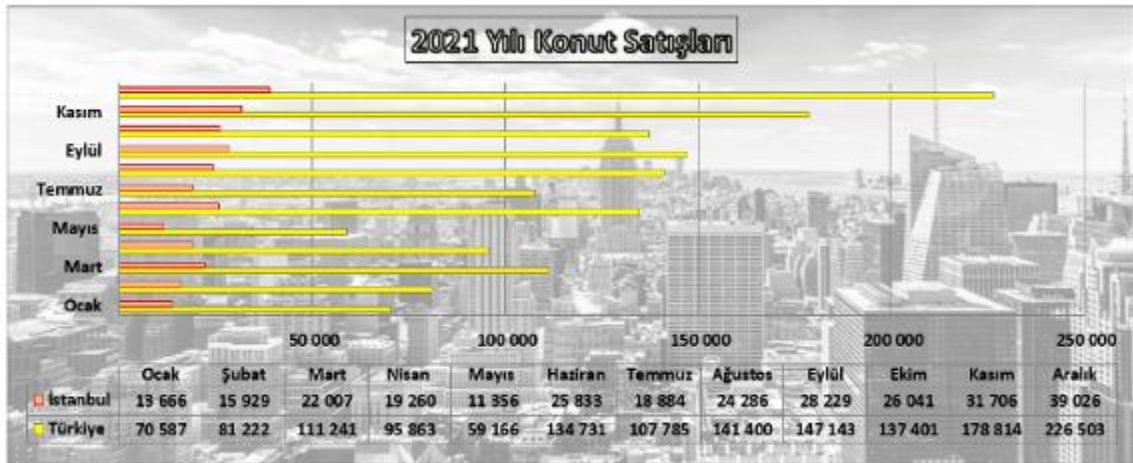
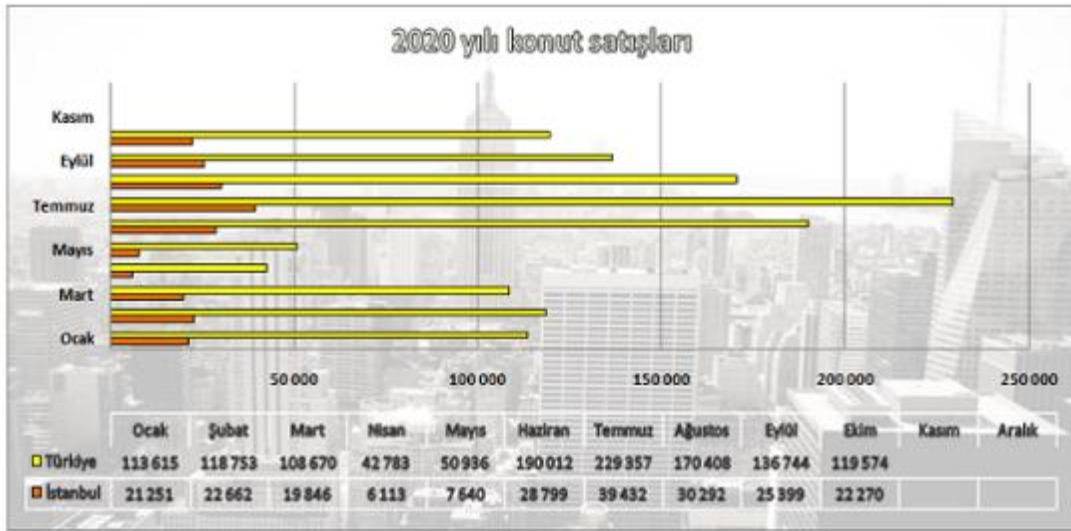
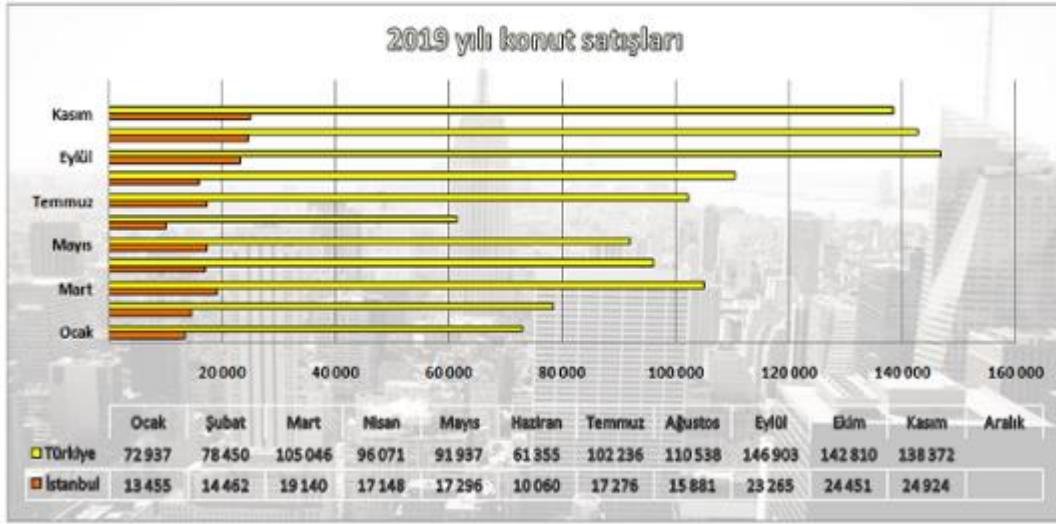
2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya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

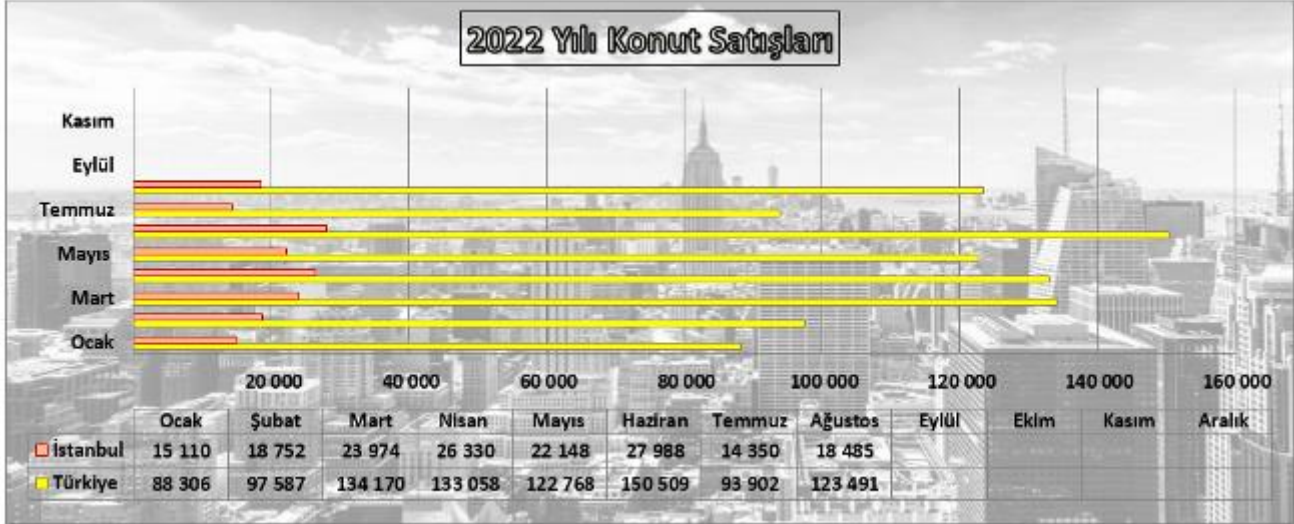
Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %3,2 oranında artan Konut Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %35,5, reel olarak ise %13,3 oranında artmıştır.

İnşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı süreçte yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Konut arzındaki bu düşüşe karşın Türk halkının gayrimenkule olan doğal ilgisinin canlı kalması, döviz kurlarında yaşanan artışlar ve enflasyon oranındaki artış 2020-2021 döneminde fiyatların yükselmesine sebep olmuştur. Ayrıca yabancılara yapılan satışlar bölgesel fiyat artışlarına yol açmıştır.

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

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





Kaynak: TÜİK

## 12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

### Tehditler:

- Salgının küresel anlamda yarattığı belirsizlik,
- Döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların maliyetler üzerinde oluşturduğu baskı,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması.

### Fırsatlar:

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

### 13. AÇIKLAMALAR

#### Parselin Fiziki Özellikleri:

- Raporu konu 29284 ada 2 parsel 22.572 m<sup>2</sup> yüzölçümlüdür.
- Parselin dörtgene yakın bir geometrik şekli bulunmakta olup yaklaşık 220 m. cephesi bulunmaktadır.
- Eğimli bir topografik yapısı bulunmaktadır.
- Parsel sınırlarını belirleyen bir unsur bulunmamaktadır.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.
- Parsel oldukça eğimli bir topografyaya sahip olup kuzeyden güneye doğru azalan eğimli yapıdadır.
- Parselin kuzeyinde Mesa Siteleri ve henüz açılmamış imar yolu, batı cephesinde Park Alanı, güney cephesinde 391 Sokak, doğu cephesinde boş parsel bulunmaktadır. Parselin kuzey cephesi yaklaşık 160 m, güney cephesi yaklaşık 216 m, batı cephesi yaklaşık 90 m, doğu cephesi ise yaklaşık 110 m. kadardır. Geometrik şekil olarak dikdörtgene yakındır.
- Parsel üzerine inşa edilecek proje kapsamında 3 adet blok için alınmış tadilat yapı ruhsatı mevcuttur. A Blok olarak tanımlanmış 1 adet konut ve ticaret bloğu, B Blok olarak tanımlanmış 1 adet ofis/işyeri bloğu ve C Blok olarak tanımlanmış 1 adet ofis/işyeri (AVM) bloğundan oluşmaktadır.
- Proje kapsamında 196 adet konut birimi ve 728 adet ticari birim olmak üzere toplam 924 adet ünite bulunmaktadır. Ticari birimler B ve C blokta, konut birimleri A blokta konumlanmışlardır. Yapı ruhsatlarına göre toplam inşaat alanı 249.738,93 m<sup>2</sup>'dir.

## 14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazın konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli ve yapı ruhsatlarının alınmış olması da dikkate alınarak olarak yapı ruhsatlarına uygun projenin inşa edilmesinin en uygun kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

## 15. DEĞERLENDİRME

### Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
<ul style="list-style-type: none"><li>- Uygun konumu</li><li>- Ulaşım imkânlarının kolaylığı</li><li>- Gelişen bir bölgede yer alması</li><li>- Yapı ruhsatlarının alınmış olması</li><li>- Tamamlanmış altyapı</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Parselin çok eğimli olması</li><li>- Ekonomide ve buna bağlı olarak gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk</li><li>- Projenin henüz başlangıç aşamasında olması</li></ul>
Fırsatlar	Tehditler
<ul style="list-style-type: none"><li>- Bölgede nitelikli yatırım projelerinin bulunması</li><li>- Nüfus yoğunluğunun olduğu bir bölgede yer alması</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- İnşaat maliyetlerinde yaşanan hızlı artış</li></ul>



## 16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

### 16.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

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

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

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

## 16.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

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

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

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

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

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

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

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

### **16.3. Gelir Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

- a) Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- c) Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- d) Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

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

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

## 17. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu projenin değer tespiti aşağıda belirtilen ana başlıklar altında yapılmıştır.

1. Arsanın değeri
2. Projenin halihazır durum değeri
3. Projenin tamamlanmış olması halindeki değeri

### 17.1. Arsanın Değeri

Arsanın değerinin tespitinde aşağıda belirtilen yöntemler kullanılmıştır.

- A. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- B. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

#### 17.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ve proje yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için kıymet takdir edilmiştir.

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

Pazar değerinin tespitinde, emsallerin m<sup>2</sup> birim değerleri taşınmaz niteliğine göre farklılaşmak üzere; konum, fonksiyon, büyüklük, imar durumu, şerefiye, fiziksel özellik, yapı yaşı, inşaat kalitesi, manzara vb. kriterlere göre uygunlaştırma yapılmak suretiyle değerlendirilmiştir. Uygunlaştırmada kullanılan yüzdeler oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

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

## Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

### **Satılık Arsa Emsalleri:**

#### **1-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 (532) 628 20 99**

Büyükesat Mahallesiinde, Koza sokak üzerinde, Konut Alanında kalan 706 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 19.000.000,-TL bedelle satılıktır. (26.913,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **2-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 (532) 336 46 82**

Kazım Özalp Mahallesiinde, Hafta sokak üzerinde 3 kat, Konut Alanında kalan 758 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 25.500.000,-TL bedelle satılıktır. (33.641,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **3-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 (532) 735 24 50**

Kazım Özalp Mahallesiinde, Ilgaz sokak üzerinde 3 kat, Konut Alanında kalan 594 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 5439 ada 24 nolu parsel 19.000.000,-TL bedelle satılıktır. (31.987,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **4-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK 0 (312) 438 48 40**

Gaziosmanpaşa Mahallesiinde, Konut Alanında kalan 630 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 20.000.000,-TL bedelle satılıktır. (31.746,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **5-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 (506) 689 89 20**

Gaziosmanpaşa Mahallesiinde, Konut Alanında kalan 600 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 20.000.000,-TL bedelle satılıktır. (33.333,-TL/m<sup>2</sup>)

### **Emsal Krokisi (Arsa Emsalleri):**



## Emsal Analizi (Arsa)

Konu Mülk	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Yapılaşma		Konum /Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı		
					<b>Konut + Ticaret Alanı (Emsal:2)</b>		<b>Büyükesat</b>			<b>45.700</b>
<b>Emsal 1</b>	26.913	-10%	706	-15%	Çok Kötü	60%	Az Kötü	10%	45%	39.024
<b>Emsal 2</b>	33.641	-10%	758	-15%	Çok Kötü	60%	Az Kötü	5%	40%	47.097
<b>Emsal 3</b>	31.987	-10%	594	-15%	Çok Kötü	60%	Orta Kötü	15%	50%	47.981
<b>Emsal 4</b>	31.746	-10%	630	-15%	Çok Kötü	60%	Orta Kötü	15%	50%	47.619
<b>Emsal 5</b>	33.333	-10%	600	-15%	Çok Kötü	60%	Az Kötü	5%	40%	46.666

Emsallerde pazarlık payı olarak %10 oranında düzeltme yapılmıştır. Yapılaşma hakkına ve konuma göre düzeltmeler yapılmıştır.

### **Satılık Konut Emsaller**

#### **1-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 (532) 154 85 73**

Büyükesat Mesa Koza Plaza'da Sitesi, 14. katta, 4+1, 180 m<sup>2</sup> alanlı mesken 8.500.000,-TL bedelle satılıktır. (47.222,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **2-Emsal: SAHİBİNDEN - SATILIK - 0 (543) 169 19 76**

Pylon Residence 16. kat, 4+1, 230 m<sup>2</sup> alanlı mesken 5.700.000,-TL bedelle satılıktır. (24.783,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **3-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 (507) 506 16 68**

Büyükesat Gop Mesa Koza Plaza'da Sitesi, 5. katta, 4+1, 170 m<sup>2</sup> alanlı mesken 6.550.000,-TL bedelle satılıktır. (38.529,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **4-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 (542) 792 80 05**

Anka Pia Towers Sitesi, 2. katta, 4+1, 220 m<sup>2</sup> alanlı 6.800.000,-TL bedelle satılıktır. (30.909,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **5-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 (536) 504 85 04**

Nova Garden'da, 21. katta, 4+1, 175 m<sup>2</sup> alanlı mesken 4.500.000,-TL bedelle satılıktır. (25.714,-TL/m<sup>2</sup>)

### Emsal Kroki Tablosu (Satılık Konut Emsalleri):



### Emsal Analizi (Konut)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşai-Mimari Kalite		Konum - Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı		
<b>Konu Mülk</b>							<b>Büyükesat</b>			<b>36.000</b>
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
<b>Emsal 1</b>	47.222	-10%	180	0%	Orta Eski	20%	Benzer	0%	10%	51.944
<b>Emsal 2</b>	24.783	-10%	230	0%	Az Eski	5%	Az Kötü	10%	5%	26.022
<b>Emsal 3</b>	38.529	-10%	170	0%	Az Eski	5%	Benzer	0%	-5%	36.603
<b>Emsal 4</b>	30.909	-10%	220	0%	Orta Eski	20%	Az Kötü	10%	20%	37.091
<b>Emsal 5</b>	25.714	-10%	175	0%	Az Eski	5%	Orta Kötü	15%	10%	28.285

Emsaller parsel yakınındaki benzer nitelikli projelerden ve çevredeki binalardan seçilmiş olup beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Bina kalitesi/Yaş kriteri ve Konum/Şerefiye düzeltmesi proje özelliklerine göre yapılmıştır.



## **Satılık Ticari Emsaller**

### **Satılık Ticari Bina Emsalleri:**

#### **1-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 (532) 715 26 55**

Taşınmaza yakın konumda Filistin Caddesi üzerinde 5 katlı, 2.400 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ticari bina 60.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (Birim fiyat: 25.000,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **2-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 (532) 294 03 64**

Taşınmaza yakın konumda Arjantin Caddesi üzerinde 4 katlı, 1.000 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ticari bina 33.900.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (Birim fiyat: 33.900,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **3-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 (538) 371 80 38**

Taşınmaza yakın konumda caddesi üzerinde yer alan 300 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 9.900.000,-TL bedelle satılıktır. Birim fiyat: 33.000,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **4-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK -0 (545) 347 14 53**

Taşınmaza yakın konumda Arjantin Caddesi üzerinde 2 kattan oluşan toplam 230 m<sup>2</sup> kapalı alanlı dükkan 10.000.000,-TL bedelle satılıktır. (Birim fiyat: 43.478,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **5-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 (552) 382 06 91**

Taşınmaza yakın konumda İran Caddesi üzerinde yer alan Karum AVM de konumlu 700 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 32.000.000,-TL bedelle satılıktır. (Birim fiyat: 45.714,-TL/m<sup>2</sup>)

### **Emsal Kroki Tablosu (Satılık Ticari Emsaller):**



## Emsal Analizi (Ticari)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum /Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
<b>Konu Mülk</b>			<b>22.572,00</b>				<b>AVM Projesi</b>			<b>46.100</b>
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
<b>Emsal 1</b>	25.000	-10%	2.400	0%	Çok Kötü	30%	Daha Kötü	40%	60%	40.000
<b>Emsal 2</b>	33.900	-10%	1.000	0%	Çok Kötü	30%	Daha Kötü	30%	50%	50.850
<b>Emsal 3</b>	33.000	-10%	300	0%	Orta Kötü	20%	Daha Kötü	30%	40%	46.200
<b>Emsal 4</b>	43.478	-10%	230	0%	Çok Kötü	30%	Daha Kötü	0%	20%	52.174
<b>Emsal 5</b>	45.714	-10%	700	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	41.143

Emsaller parsel yakınındaki benzer nitelikli projelerden ve çevredeki binalardan seçilmiş olup beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Konum, bina yaşı ve kullanım fonksiyonuna göre düzeltmeler yapılmıştır. Projede yer alacak ticari birimler karma kullanımlı bir AVM konsepti bünyesinde yer alacaklarından şerefiye olarak uygunlaştırma yapılmıştır.

## Ulaşılan Sonuç

Emsal analizlerinden hareketle emsallerin birim değerlerinin ortalaması dikkate alınmak suretiyle ve emsal analizinden hareketle konu taşınmaz için takdir edilen arsa m<sup>2</sup> birim ve toplam değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur;

29284 Ada, 2 Nolu Parsel	
Yüzölçümü	22.572
Takdir edilen m <sup>2</sup> birim değer (TL/m <sup>2</sup> )(* )	45.700
<b>Takdir Edilen Yuvarlatılmış Toplam Değer (TL)</b>	<b>1.030.000.000</b>

### 17.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi)

Bu yöntem, proje değerinin projenin gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalıdır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve projenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve projenin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer projenin, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeridir.

Aşağıdaki varsayımlar rapora konu arsa üzerinde hayata geçirilecek projenin 12.02.2019 tarih ve 27-1, 2 ve 3 nolu yapı ruhsatlarındaki fonksiyon ve inşaat alanlarıyla aynı olacağı kabulüyle hazırlanmıştır.

## **Varsayımlar:**

### **Reel İskonto Oranı:**

Reel iskonto oranı, 2023 yıl sonu ve sonrasına ilişkin enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2023 ve sonrası için belirlenen enflasyon oranlarının % 8 üzerinde alınmıştır.

### **Toplam İnşaat Alanı:**

Sinpaş GYO yetkililerinden alınan bilgilere göre proje bünyesindeki satılabilir alanlar ve toplam inşaat alanı aşağıda tablo halinde sunulmuştur. A blok 196 adet konut, 4 adet ofis (konut olarak satılacağı öğrenilmiştir), B blok 506 adet ticari, C blok 218 adet ticari bağımsız bölümden oluşmaktadır.

BLOK ADI	İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	SATILABİLİR KONUT ALANI (m <sup>2</sup> )	SATILABİLİR OFİS ALANI (m <sup>2</sup> )	SATILABİLİR TİCARİ ALANI (m <sup>2</sup> )	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )
A BLOK	76.456,95	38.961,00	-	-	38.961,00
B BLOK	62.128,66	-	32.023,00	-	32.023,00
C BLOK	111.153,32	-	-	43.993,45	43.993,45
<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI</b>	<b>249.738,93</b>	<b>38.961,00</b>	<b>32.023,00</b>	<b>43.993,45</b>	<b>114.977,45</b>

### **Satış Bedelleri ve Satış Süresi:**

Emsal analizlerinden hareketle konut alanlarının 2023 yılı için ortalama m<sup>2</sup> birim değeri için 36.000 TL/m<sup>2</sup> kıymet takdir edilmiş olup bölgedeki ofis fiyatları da konut fiyatları ile paralel olduğundan ofis alanları için de aynı birim değer alınmıştır. Ticari alanların 2023 yılı için ortalama 46.100,-TL/m<sup>2</sup> birim fiyat ile satılacağı varsayılmıştır. Hesaplamalarda birim satış değerinin her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır.

Konutların satış gerçekleşme oranlarının 2023'de %20, 2024'de %30, 2025'de %30, 2026'da %20, ticari ünitelerin satış gerçekleşme oranlarının ise 2023'de %10, 2024'de %20, 2025'de %40, 2026'de %30 şeklinde olacağı varsayılmıştır.

### **Nakit Ödenen Vergiler:**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

### **İnşaat Süresi:**

Konu proje inşaatının 4 yıl süreceği inşaat gerçekleşmesinin 2023 yılında % 20, 2024 yılında % 20, 2025 yılında % 30 ve 2026 yılında % 30 şeklinde olacağı varsayılmıştır.

### **İnşaat Maliyetleri:**

Yapı ruhsatına göre 5/A sınıfında inşa edilecek binalar için m<sup>2</sup> birim maliyet bedeli 2022 yılı yapı yaklaşık maliyetlerine göre 7.700 TL/m<sup>2</sup> dir. Ayrıca 2022 yılında güncel maliyetlerde yaşanmış artışlar dikkate alınarak %30 oranında artış yapılarak 10.000,-TL/m<sup>2</sup> alınmıştır. 2023 yılı için % 40, 2024 yılı için % 25, 2025 yılı için % 15 ve 2026 yılı için % 10 mertebesinde bir maliyet artışı öngörülmüştür. Buna göre yıl bazında inşaat maliyeti aşağıda yer alan tablodaki gibi hesaplanmıştır.

<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	249.738,93
<b>Birim İnşai Maliyet (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>10.000</b>
<b>Toplam İnşaat Maliyeti</b>	<b>2.497.389.300</b>
2023 yılı toplam inşai maliyeti	699.269.004
2024 yılı toplam inşai maliyeti	874.086.255
2025 yılı toplam inşai maliyeti	1.507.798.790
2026 yılı toplam inşai maliyeti	1.658.578.669

### **Girişimci Karı:**

İNA modelinden arsa değerine ulaşılabilmesi için, projeksiyondan elde edilen net bugünkü değerden %25 mertebesinde girişimci karı düşülmüştür.

### **Özet olarak:**

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 45'te yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere proje arsasının değeri yaklaşık **944.800.000,-TL** (41.857 TL/m<sup>2</sup>) olarak bulunmuştur.

## **17.2. Projenin Halihazır Durum Değeri**

Sayfa 46'da sunulan İndirgenmiş Nakit Akımları tablosundan da görüleceği üzere 29284 ada 2 parselde geliştirilen ve yapı ruhsatı alınan projenin halihazır durum değeri **1.259.700.000,-TL** mertebesindedir.

## **17.3. Projenin Tamamlanmış Olması Halindeki değeri**

Sayfa 48'de sunulan İndirgenmiş Nakit Akımları tablosundan da görüleceği üzere 29284 ada 2 parselde geliştirilen ve yapı ruhsatı alınan projenin gelir indirgeme yaklaşımı bölümündeki varsayımlar altında bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile hesaplanan tamamlanmış olması halindeki değeri **3.662.700.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

**GOP AVM PROJESİ**

(TL)

**İnşaat varsayımları**

Toplam Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	22.572,00
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	249.738,93
İnşaatın Süresi	4 yıl
Satışa Esas Toplam Konut-Ofis Alanı (m2)	70.984
Satışa Esas Toplam Ticari Alan (m2)	43.993

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>Satış Varsayımları</b>						
Satılabilir Konut-Ofis Alanı m <sup>2</sup> Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	36.000	50.400	63.000	72.450	-	
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	2.555.424.000	3.577.593.600	4.471.992.000	5.142.790.800	0	
Satış Oranı	20%	30%	30%	20%	0%	
Satılabilir Ticari Alan m <sup>2</sup> Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	46.100	64.540	80.675	92.776	-	
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	2.028.098.045	2.839.337.263	3.549.171.579	4.081.547.316	0	
Satış Oranı	10%	20%	40%	30%	0%	
Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini	40%	25%	15%	12%	10%	10%
Reel İskonto Oranı	48%	33%	23%	20%	18%	18%
1 / İskonto Faktörü	1,22	1,71	2,18	2,65	3,16	3,72
<b>Etkin Vergi Oranı</b>	0%					
<b>Konut Satış Gelirleri</b>	<b>511.084.800</b>	<b>1.073.278.080</b>	<b>1.341.597.600</b>	<b>1.028.558.160</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Satış Oranı	20%	30%	30%	20%	0%	
Kümülatif Satış Oranı	20%	50%	80%	100%	100%	
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	2.555.424.000	3.577.593.600	4.471.992.000	5.142.790.800	0	
Yıllık Satış Geliri (TL)	511.084.800	1.073.278.080	1.341.597.600	1.028.558.160	0	
<b>Ticari Ünite Satış Gelirleri</b>	<b>202.809.805</b>	<b>567.867.453</b>	<b>1.419.668.632</b>	<b>1.224.464.195</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Satış Oranı	10%	20%	40%	30%	0%	0%
Kümülatif Satış Oranı	10%	30%	70%	100%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	2.028.098.045	2.839.337.263	3.549.171.579	4.081.547.316	0	0
Yıllık Satış Geliri (TL)	202.809.805	567.867.453	1.419.668.632	1.224.464.195	0	0
<b>İnşaat Harcamaları</b>	<b>699.269.004</b>	<b>874.086.255</b>	<b>1.507.798.790</b>	<b>1.658.578.669</b>		
Serbest Nakit Akımı	14.625.601	767.059.278	1.253.467.442	594.443.686	0	0
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	12.022.170	449.408.613	574.178.790	224.130.844	0	0
31/12/2022 İtibarı İle Projenin Halihazır Durum Değeri (TL)	1.259.700.000					
Girişimci Karı (%25) Düşülmüş Arsa Değeri (TL)	944.800.000					
Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	41.857					

**GOP AVM PROJESİ - TAMAMLANMIŞ DURUM DEĞERİ**

(TL)

**İnşaat varsayımları**

Toplam Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	22.572,00
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	249.738,93
İnşaatın Süresi	4 yıl
Satışa Esas Toplam Konut-Ofis Alanı (m <sup>2</sup> )	70.984
Satışa Esas Toplam Ticari Alan (m <sup>2</sup> )	43.993

**Satış Varsayımları**

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>Satılabilir Konut-Ofis Alanı m<sup>2</sup> Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)</b>	36.000	50.400	63.000	72.450	-	
<b>Azami Yıllık Satış Geliri (TL)</b>	2.555.424.000	3.577.593.600	4.471.992.000	5.142.790.800	0	
<b>Satış Oranı</b>	20%	30%	30%	20%	0%	
<b>Satılabilir Ticari Alan m<sup>2</sup> Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)</b>	46.100	64.540	80.675	92.776	-	
<b>Azami Yıllık Satış Geliri (TL)</b>	2.028.098.045	2.839.337.263	3.549.171.579	4.081.547.316	0	
<b>Satış Oranı</b>	10%	20%	40%	30%	0%	
<b>Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini</b>	40%	25%	15%	12%	10%	10%
<b>Reel İskonto Oranı</b>	48%	33%	23%	20%	18%	18%
<b>1 / İskonto Faktörü</b>	1,22	1,71	2,18	2,65	3,16	3,72
<b>Etkin Vergi Oranı</b>	0%					
<b>Konut Satış Gelirleri</b>	511.084.800	1.073.278.080	1.341.597.600	1.028.558.160	0	0
<b>Satış Oranı</b>	20%	30%	30%	20%	0%	
<b>Kümülatif Satış Oranı</b>	20%	50%	80%	100%	100%	
<b>Azami Yıllık Satış Geliri (TL)</b>	2.555.424.000	3.577.593.600	4.471.992.000	5.142.790.800	0	
<b>Yıllık Satış Geliri (TL)</b>	511.084.800	1.073.278.080	1.341.597.600	1.028.558.160	0	
<b>Ticari Ünite Satış Gelirleri</b>	202.809.805	567.867.453	1.419.668.632	1.224.464.195	0	0
<b>Satış Oranı</b>	10%	20%	40%	30%	0%	0%
<b>Kümülatif Satış Oranı</b>	10%	30%	70%	100%	100%	100%
<b>Azami Yıllık Satış Geliri (TL)</b>	2.028.098.045	2.839.337.263	3.549.171.579	4.081.547.316	0	0
<b>Yıllık Satış Geliri (TL)</b>	202.809.805	567.867.453	1.419.668.632	1.224.464.195	0	0
<b>Serbest Nakit Akımı</b>	713.894.605	1.641.145.533	2.761.266.232	2.253.022.355	0	0
<b>Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri</b>	586.817.750	961.522.738	1.264.859.741	849.486.360	0	0
<b>31/12/2022 İtibarı İle Projenin Tamamlanmış Durum Değeri (TL)</b>	3.662.700.000					

## 18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

### 18.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Görülebileceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan arsa değerleri birbirine yakındır.

FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	1.030.000.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	944.800.000

**Ancak nihai değer olarak** gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıtması ve diğer yöntemin büyük oranda kabullere bağlı olması sebepleriyle "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve buna göre arsa değeri **1.030.000.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Projenin halihazır durum değeri (geliştirilmiş arsa değeri) gelir indirgeme yaklaşımı ile **944.800.000,-TL**; projenin tamamlanmış haldeki değeri ise gelir indirgeme yaklaşımı ile **3.662.700.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

### 18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmaz arsa niteliğinde olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

### 18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı bölgenin imar planlarının iptal edildiği öğrenilmiştir. Ekte iletilen mahkeme kararı ile ilgili iptal kararını bozma kararı verilmiştir.

### 18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazlar üzerinde gayrimenkul değerini doğrudan etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

### 18.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazın devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

### **18.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar**

Değerleme konusu projenin halihazır durum değeri (geliştirilmiş arsa değeri) gelir indirgeme yaklaşımına göre 1.259.700.000.-TL olarak hesaplanmıştır. Boş arsa değeri emsal karşılaştırma yöntemine göre 1.030.000.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

### **18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri**

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

### **18.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi**

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

### **18.9. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları**

Kat karşılığı ya da hasılat paylaşımına yönelik olarak tarafımıza herhangi bir sözleşme sunulmamıştır. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

### **18.10. Yasal Gereklilerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı**

Arsa üzerinde geliştirilecek proje için yapı ruhsatları alınmıştır. Güncel durumda alınması gerekli izin ve belge bulunmamaktadır.

### **18.11. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Taşınmaz için 08.04.2014 tarihi itibarıyla yeni yapı ruhsatı alınmış olup 08.02.2016 tarihli isim değişikliği ruhsatı, 02.05.2017 tarihli tadilat ruhsatı, 28.09.2017 tarihli tadilat ruhsatı ile 25.12.2018 tarihli ve 12.02.2019 tarihli isim değişikliği ruhsatları bulunmaktadır.



## **18.12.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. Fırka (c) ve (d) bentleri:

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.

d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

Taşınmazın tapu kayıtlarında, değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

## 19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **parselin** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumuna, yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle;

### 1. Arsa değeri için,

**1.030.000.000,-TL** (Birmilyarotuzmilyon Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(1.030.000.000,-TL ÷ 18,6983 TL/USD (\*) ≅ **55.085.000,-USD**)

(1.030.000.000,-TL ÷ 19,9349 TL/Euro (\*) ≅ **51.668.000,-Euro**)

### 2. Halihazır Durum Değeri için,

**1.259.700.000,-TL** (Birmilyarikiyüzellidokuzmilyonyediyüzbin Türk Lirası)

(1.259.700.000,-TL ÷ 18,6983 TL/USD (\*) ≅ **67.370.000,-USD**)

(1.259.700.000,-TL ÷ 19,9349 TL/Euro (\*) ≅ **63.191.000,-Euro**)

### 3. Tamamlanmış Halinin Değeri için ise,

**3.662.700.000,-TL** (Üçmilyaraltıyüzaltmışikimilyonyediyüzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(3.662.700.000,-TL ÷ 18,6983 TL/USD (\*) ≅ **195.884.000,-USD**)

(3.662.700.000,-TL ÷ 19,9349 TL/Euro (\*) ≅ **183.733.000,-Euro**)

(\*) 31.12.2022 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 18,6983 TL; 1,- USD = 19,9349 TL'dir.  
Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Arsanın KDV dahil (%18) değeri 1.215.400.000,-TL'dir. KDV dahil halihazır durum değeri 1.486.446.000,-TL, KDV dahil tamamlanmış durum değeri 4.321.986.000,-TL'dir.

**Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.**

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

Bilgilerinize sunulur. 06 Ocak 2023  
(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2022)

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

**Eki:**

- Fotoğraflar
- Yapı ruhsatı
- Plan Örneği
- İpotek yazısı
- İpotekli Taşınmazlar listesi
- Takbis Belgesi
- Tapu Sureti
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

**M. Kıvanç KILVAN**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 400114)

**Engin AKDENİZ**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 403030)