

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-İmza** ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.



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

(10 Adet Parsel)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2020 / 1115

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.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI	10
10.1.	TAPU KAYITLARI	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI	13
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	15
11.	BELEDİYE İNCELEMELERİ	15
11.1.	İMAR DURUMU.....	15
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	17
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	19
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	19
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	20
12.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	21
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	21
12.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	22
12.2.1.	ANKARA İLİ:	22
12.2.1	ÇANKAYA İLÇESİ:	23
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	24
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	26
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	31
12.5.1.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	33

13.	AÇIKLAMALAR.....	34
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	37
15.	DEĞERLENDİRME	37
16.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	38
16.1.	PAZAR YAKLAŞIMI	38
17.	FİYATLANDIRMA	42
17.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	42
17.2.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI (İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLAR YÖNTEMİ)	48
18.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....	51
18.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	51
18.2.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	51
18.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	51
18.4.	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.....	51
18.5.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	52
18.6.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	52
18.7.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	52
18.8.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	52
18.9.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	52
18.10.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN SERMAYE PİYASASI KURULU HÜKÜMLERİNE AYKIRI BİR DURUMU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	52
19.	SONUÇ.....	54

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	İlkbahar Mahallesi, 29634 ada 2, 3, 4 parseller, 29635 ada 2, 4, 5, 6, 9, 11 parseller, 29900 ada 2 parsel. Çankaya / ANKARA
DAYANAK SÖZLEŞME	18 Kasım 2020 tarih ve 1189 - 2020/023 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2020
RAPOR TARİHİ	06 Ocak 2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	10 Adet Parsel
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet/Hisseli Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Mühye Mahallesi, 29634 ada 2, 3, 4 parseller, 29635 ada 2, 4, 5, 6, 9, 11 parseller, 29900 ada 2 parsel. (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	(Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 10 adet parselin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARIÇ)	
ÇANKAYA İLÇESİ, İLKBAHAR MAHALLESİ'NDE YER ALAN 10 ADET PARSELİN/PARSEL HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ	841.750.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	İlkbahar Mahallesi, 29634 ada 2, 3, 4 parseller, 29635 ada 2, 4, 5, 6, 9, 11 parseller, 29900 ada 2 parsel. <u>Çankaya / ANKARA</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	18 Kasım 2020 tarih ve 1189 - 2020/023 no ile
MÜŞTERİ NO	1189
RAPOR NO	2020/1115
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2020
RAPOR TARİHİ	06 Ocak 2021
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 10 adet parselin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Engin AKDENİZ - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403030
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmazların değerlendirme raporu şirketimiz tarafından ilk kez hazırlanmaktadır.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy-İstanbul
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8-34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009 - 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	600.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Dikilitaş Mah., Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sokak, Sinpaş Plaza, No: 36, Beşiktaş İSTANBUL
TELEFON NO	(216) 425 03 28-(216) 425 20 07
FAKS NO	(216) 425 59 57
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	20.09.1996
KAYITLI SERMAYE TAVANI	1.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	1.000.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	% 25,16
FAALİYET KONUSU	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48. 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 TEBLİĞİNİN 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 gayrimenkullerin 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 gayrimenkullerin 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. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

29634 ada 2 parsel

SAHİBİ	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi.(1/1)
İLİ - İLÇESİ	Ankara- Çankaya
MAHALLESİ	Mühye
MEVKİİ	-
PAFTA NO	-
ADA NO	29634
PARSEL NO	2
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	37.056,00
NİTELİĞİ	ARSA
YEVMIYE NO	7083
CİLT NO	60
SAHİFE NO	7083
TAPU TARİHİ	17.05.2018

29634 ada 3 parsel

SAHİBİ	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi.(1/1)
İLİ - İLÇESİ	Ankara- Çankaya
MAHALLESİ	Mühye
MEVKİİ	-
PAFTA NO	-
ADA NO	29634
PARSEL NO	3
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	38.658,00
NİTELİĞİ	ARSA
YEVMIYE NO	38586
CİLT NO	60
SAHİFE NO	7084
TAPU TARİHİ	17.05.2018

29634 ada 4 parsel

SAHİBİ	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi.(1/1)
İLİ - İLÇESİ	Ankara- Çankaya
MAHALLESİ	Mühye
MEVKİİ	-
PAFTA NO	-
ADA NO	29634
PARSEL NO	4
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	56.472,00
NİTELİĞİ	ARSA
YEVİMİYE NO	38586
CİLT NO	60
SAHİFE NO	7085
TAPU TARİHİ	17.05.2018

29635 ada 2 parsel

SAHİBİ	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi. (90/71413), Maliye Hazinesi (71323/71413)
İLİ - İLÇESİ	Ankara- Çankaya
MAHALLESİ	Mühye
MEVKİİ	-
PAFTA NO	-
ADA NO	29635
PARSEL NO	2
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	71.413,00
NİTELİĞİ	ARSA
YEVİMİYE NO	44431
CİLT NO	60
SAHİFE NO	7091
TAPU TARİHİ	07.06.2018

29635 ada 4 parsel

SAHİBİ	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi.(1/1)
İLİ - İLÇESİ	Ankara- Çankaya
MAHALLESİ	Mühye
MEVKİİ	-
PAFTA NO	-
ADA NO	29635
PARSEL NO	4
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	45.208,00
NİTELİĞİ	ARSA
YEVİMİYE NO	38586
CİLT NO	60
SAHİFE NO	7092
TAPU TARİHİ	17.05.2018

29635 ada 5 parsel

SAHİBİ	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi..(1/1)
İLİ - İLÇESİ	Ankara- Çankaya
MAHALLESİ	Mühye
MEVKİİ	-
PAFTA NO	-
ADA NO	29635
PARSEL NO	5
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	25.725,00
NİTELİĞİ	ARSA
YEVİMİYE NO	38586
CİLT NO	60
SAHİFE NO	7093
TAPU TARİHİ	17.05.2018

29635 ada 6 parsel

SAHİBİ	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi.(1/1)
İLİ - İLÇESİ	Ankara- Çankaya
MAHALLESİ	Mühye
MEVKİİ	-
PAFTA NO	-
ADA NO	29635
PARSEL NO	6
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	28.714,00
NİTELİĞİ	ARSA
YEVİMİYE NO	38586
CİLT NO	60
SAHİFE NO	7094
TAPU TARİHİ	17.05.2018

29635 ada 9 parsel

SAHİBİ	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi.(1/1)
İLİ - İLÇESİ	Ankara- Çankaya
MAHALLESİ	Mühye
MEVKİİ	-
PAFTA NO	-
ADA NO	29635
PARSEL NO	9
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	18.500,00
NİTELİĞİ	ARSA
YEVİMİYE NO	38586
CİLT NO	60
SAHİFE NO	7096
TAPU TARİHİ	17.05.2018

29635 ada 11 parsel

SAHİBİ	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi.(1/1)
İLİ - İLÇESİ	Ankara- Çankaya
MAHALLESİ	Mühye
MEVKİİ	-
PAFTA NO	-
ADA NO	29635
PARSEL NO	11
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	35.578,00
NİTELİĞİ	ARSA
YEVMIYE NO	38586
CİLT NO	58
SAHİFE NO	6884
TAPU TARİHİ	17.05.2018

29900 ada 2 parsel

SAHİBİ	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi.(2944711/3737500), Ankara Büyükşehir Belediyesi (792789/3737500)
İLİ - İLÇESİ	Ankara- Çankaya
MAHALLESİ	Mühye
MEVKİİ	-
PAFTA NO	-
ADA NO	29900
PARSEL NO	2
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	37.375,00
NİTELİĞİ	ARSA
YEVMIYE NO	38586
CİLT NO	58
SAHİFE NO	6851
TAPU TARİHİ	17.05.2018

10.2. Tapu Takyidatı

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 30.12.2020 tarihi itibarıyla temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Rehinler Bölümü (29634 ada 2 parsel, 29634 ada 3 parsel, 29634 ada 4 parsel):

- Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 600.000.000.-TL bedel ile 1. dereceden 17.12.2018 tarih 96008 yevmiye no ile ipotek şerhi.

Rehinler Bölümü (29635 ada 2 ve 11 parseller):

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

Rehinler Bölümü (29635 ada 4-5-6-9 parsel):

- Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 750.000.000.-TL bedel ile 1. dereceden 17.08.2018 tarih 62953 yevmiye no ile ipotek şerhi.

Beyanlar Bölümü (Rapora konu parseller üzerinde müştereken):

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

Beyanlar Bölümü (29635 ada 2 parsel üzerinde):

- 1-Krokisinde 119 kapı nolu gecekondü 400 m² olarak Celal Akalya'ya tahsis edilmiştir. 03/07/1987 Y:3267
- 2-Krokisinde 120 kapı nolu gecekondü 400 m² olarak Nazmi Kaya'ya tahsis edilmiştir. 27/12/1988 Y:6444
- İstimlak Şerhi 2942 Sayılı Yasanın 7.Maddesi Gereğince 13.09.1991 Yev:5322 (İstimlak şerhi eski tarihli olup hükmünü kaybetmiştir.)
- İstimlak Şerhi 2942 Sayılı Yasanın 31/B Maddesi Gereğince 09.01.1992 Yev:113 (İstimlak şerhi eski tarihli olup hükmünü kaybetmiştir.)

Serhler Bölümü:

- İrtifak: 29634 ada 2 ve 3 parseller lehine 4 parsel aleyhine A harfi ile gösterilen 1748,69 m² lik kısımda geçiş için irtifak hakkı kurulmuştur. 29634 ada 2 parsel lehine 3 parsel aleyhine B harfi ile gösterilen 1441,01 m² lik kısımda geçiş için irtifak hakkı kurulmuştur. (29634 ada, 2-3-4 parseller ve 29635 ada 4 parsel üzerinde)
- İrtifak hakkı vardır. (TEİAŞ Özel Koşullar: -) (19.02.2007-3043) (22.03.2007-5159) (03.04.2007-6013) (08.05.2007-8445) (30.05.2007 - 10248) (29900 ada 2 parsel üzerinde)
- 29635 ada 4 ve 6 parseller aleyhine 5 parsel lehine B harfi ile gösterilen 4998 m² lik kısımda geçiş için irtifak hakkı kurulmuştur. 29635 ada 4 parsel aleyhine 5 parsel lehine A harfi ile gösterilen 3164 m² lik kısımda geçiş için irtifak hakkı kurulmuştur. (29635 ada 5-6 parseller üzerinde)

Serhler Bölümü (29635 ada 2 parsel üzerinde):

- Bu Parsel Aleyhine T.E.K Genel Müdürlüğü Lehine 1976 m² Sahada Daimi İrtifak 31.01.1992 tarih 749 yev.
- İstimlak Şerhi 2942 Sayılı Yasanın 7. Maddesi Gereğince. 13.09.1991 tarih ve 5322 yevmiye no ile.
- İstimlak Şerhi 2942 Sayılı Yasanın 31/B Maddesi Gereğince. 09.01.1992 tarih ve 113 yevmiye no ile.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü (29635 ada 11 parsel üzerinde):

- Bu parsel aleyhine TEK Genel Müdürlüğü lehine 1976 m² sahada daimi irtifak hakkı. (TEİAŞ lehine) (31.10.1992 - 749)

10.3. Takyidat Açıklamaları

T.E.K. ve TEİAŞ lehine koyulan irtifak hakları bölgeden geçen iletim haklarından kaynaklanmakta olup taşınmazların alım-satımına engel teşkil etmemektedir.

29635 ada 2 parsel üzerinde yer alan istimlak şerhleri eski tarihli olup geçerliliği bulunmamaktadır.

Parsellerin Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içinde kaldığına ilişkin beyan notu kısıtlayıcı nitelikte olmayıp taşınmazların alım satımına engel teşkil etmemektedir.

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.

29635 ada 2 nolu parsel, 29635 ada 11 nolu parseller üzerinde Ankara Büyükşehir Belediyesi lehine tesis edilen ipotekler "Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesi" uyarınca arsa sahibi olan Belediye ile kat karşılığı yöntemiyle geliştirilen projede, Belediye tarafından arsaların mülkiyetinin Sinpaş GYO'ya devredilmiş olması karşılığında Belediye'ye olan taahhütlerinin teminatı olarak konulmuştur.

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

11. BELEDİYE İNCELEMELERİ

11.1. İmar Durumu

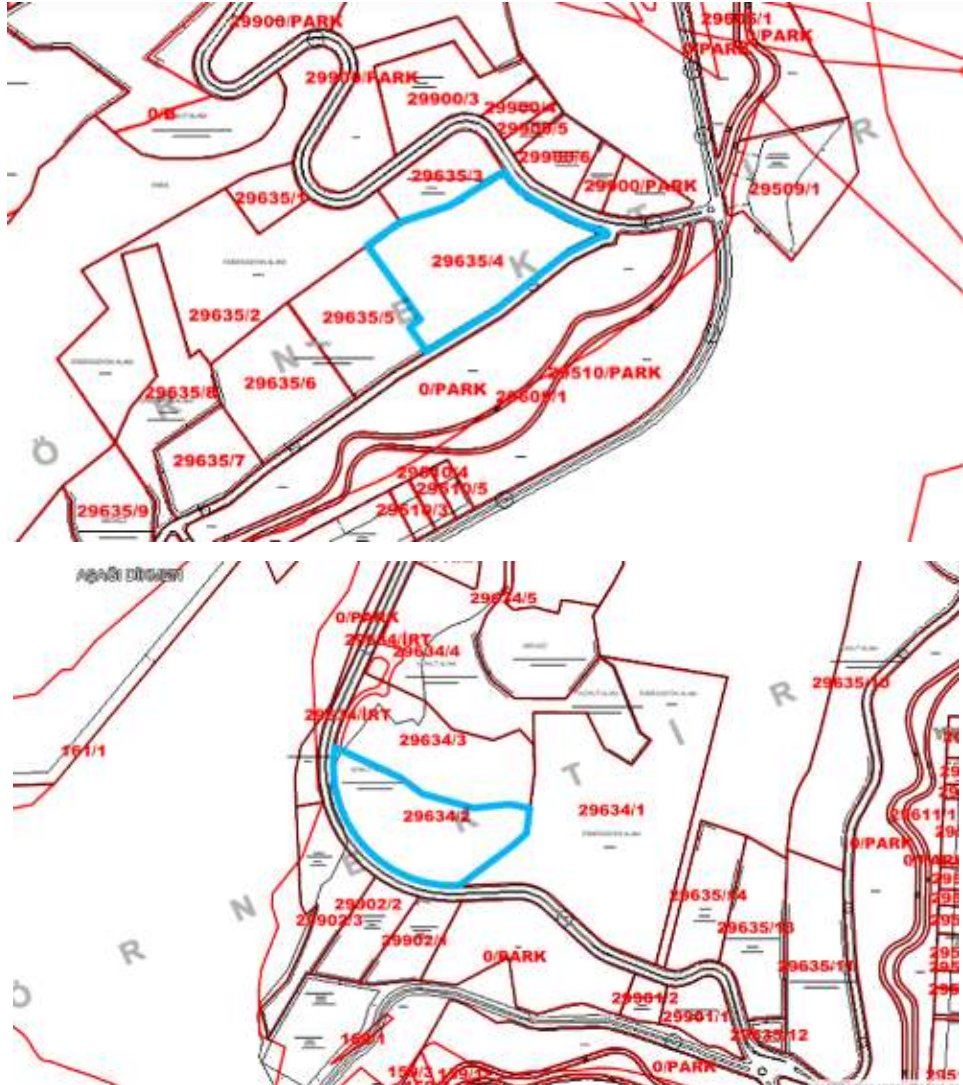
Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde, taşınmazların yer aldığı parselin konumlu olduğu bölgenin imar planının, Ankara 11. İdare Mahkemesinde E:2019/1274 sayılı dosya ile görülen davada 27.02.2020 tarihli ve K:2020/457 sayılı kararıyla 1/1000 ve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

İptal edilen Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2019 tarih ve 20 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planlarına göre;

29634 ada 2, 3 ve 4 parsellerin inşaat alanı: 21255 m² Yençok: Serbest, Konut Alanı kullanımında, 5, 6, ve 7 parsellerin inşaat alanı: 345090 m² Yençok: Serbest, Merkez Alanı (ticaret merkezi + otel + ofis + konut) kullanımında, 8 parselin E:0.60 Yençok: Serbest ibadet yeri, 9 ve 10 parsellerin, inşaat alanı: 325543 m² Yençok: Serbest, Merkez Alanı (ticaret merkezi + otel + ofis + konut) kullanımında, 29635 ada 4, 5, 6, 7 parsellerin inşaat

alanı: 100327 m² Yençok: Serbest Merkez Alanı (ticaret merkezi + otel + ofis + konut) kullanımında, 8 parselin E.1,00 Yençok: Serbest Özel Spor Alanı kullanımında, 9 parselin inşaat alanı: 26605 m² Yençok: Serbest Konut Alanı, 11 parselin inşaat alanı: 8502 m² Yençok: Serbest Konut Alanı kullanımında 29900 ada 2 parselin inşaat alanı: 5000 m² Yençok: Serbest Konut Alanı kullanımında kalan alanlar olduğu hususları tespit edilmiştir.

Rekreasyon alanlarında; "piknik ve eğlence alanları: Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günü birlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile, tenis, yüzme, mini golf, otokros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. Bu alanda yapılacak yapıların emsali (0,05) i, kat adedi 2'yi, asma katlı yapılarda (9.30) m.yi, asma katsız yapılarda (8,30) m.yi geçemez. " hükümleri bulunmaktadır.



11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Parseller üzerinde yapılaşma bulunmamakta yeni yapı ruhsatları 2013 yılında alınmıştır. 14.09.2017 - 03.04.2018 - 23.05.2018 tarihlerinde tadilat ruhsatları alınmıştır. 31.01.2019 tarihinde tüm bloklar için isim değişikliği ruhsatları alınmış olup son alınan yapı ruhsatları aşağıda liste halinde verilmiştir.

	BLOK	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	MESKEN ALANI (M2)	ORTAK ALAN	TOPLAM İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI	KAT ADEDİ
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATLARI (29634 ADA 4 PARSEL)	1.BLOK	31.01.2019	21-1	64	8.521,46	4.027,68	12.549,14	4C	17 (Z+16NK)
	2.BLOK	31.01.2019	21-2	64	8.521,46	4.027,68	12.549,14	4C	17 (Z+16NK)
TOPLAM					17.042,92	8.055,36	25.098,28		

	BLOK	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	MESKEN ALANI (M2)	ORTAK ALAN	TOPLAM İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI	KAT ADEDİ
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATLARI (29634 ADA 3 PARSEL)	1.BLOK	31.01.2019	20-1	64	8.521,46	3.918,94	12.440,40	4C	17 (Z+16NK)
	2.BLOK	31.01.2019	20-2	64	8.521,46	3.918,94	12.440,40	4C	17 (Z+16NK)
	3.BLOK	31.01.2019	20-3	64	8.521,46	3.918,94	12.440,40	4C	17 (Z+16NK)
TOPLAM					25.564,38	11.756,82	37.321,20		

	BLOK	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	MESKEN ALANI (M2)	ORTAK ALAN	TOPLAM İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI	KAT ADEDİ
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATLARI (29634 ADA 2 PARSEL)	1.BLOK	31.01.2019	19-1	49	7.551,41	3.128,50	10.679,91	4C	17 (Z+16NK)
	2.BLOK	31.01.2019	19-2	49	7.551,41	3.128,50	10.679,91	4C	17 (Z+16NK)
	3.BLOK	31.01.2019	19-3	49	7.551,41	3.128,50	10.679,91	4C	17 (Z+16NK)
TOPLAM					22.654,23	9.385,50	32.039,73		

	BLOK	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	MESKEN ALANI (M2)	ORTAK ALAN	TOPLAM İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI	KAT ADEDİ
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATLARI (29635 ADA 11 PARSEL)	A	31.01.2019	24-1	162	16.505,29	9.108,88	25.614,17	5A	25 (Z+24NK)
	B	31.01.2019	24-2	162	16.505,29	9.108,88	25.614,17	5A	25 (Z+24NK)
TOPLAM					33.010,58	18.217,76	51.228,34		

	BLOK	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	İŞYERİ ALANI	MESKEN ALANI (M2)	ORTAK ALAN	TOPLAM İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI	KAT ADEDİ
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATLARI (29635 ADA 9 PARSEL)	1.BLOK	31.01.2019	23-1	107	1947,31	8.711,86	3.241,22	13.900,39	4C	17 (B+Z+15NK)
	2.BLOK	31.01.2019	23-2	107	1530,48	8.711,86	3.262,88	13.505,22	4C	17 (B+Z+15NK)
TOPLAM					3477,79	17.423,72	6.504,10	27.405,61		

	BLOK	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	MESKEN ALANI (M2)	İŞYERİ ALANI (M2)	ORTAK ALAN	TOPLAM İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI	KAT ADEDİ
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATLARI (29635 ADA 4 PARSEL)	6.BLOK	31.01.2019	17-1	36	4.848,71	--	3.168,29	8.017,00	4C	13 (2B+Z+10NK)
	7.BLOK	31.01.2019	17-2	42	5.618,34	--	3.628,41	9.246,75	4C	15 (2B+Z+12NK)
	8.BLOK	31.01.2019	17-3	120	16.555,37	--	10.060,66	26.616,03	5A	21 (2B+Z+18NK)
	9.BLOK	31.01.2019	17-4	169	18.424,42	--	11.682,58	30.107,00	5A	26 (2B+Z+23NK)
	10.BLOK	31.01.2019	17-5	13	3.501,61	--	2.214,67	5.716,28	4A	8 (B+Z+6NK)
	11.BLOK	31.01.2019	17-6	13	3.501,61	--	2.214,67	5.716,28	4A	8 (B+Z+6NK)
	12.BLOK	31.01.2019	17-7	41	7.092,81	--	4.346,71	11.439,52	4C	15 (B+Z+13NK)
	13.BLOK	31.01.2019	17-8	6	--	843,87	977,77	1.821,64	3B	3 (B+Z+1NK)
TOPLAM					59.542,87	843,87	38.293,76	98.680,50		

	BLOK	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	MESKEN ALANI (M2)	İŞYERİ ALANI (M2)	ORTAK ALAN	TOPLAM İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI	KAT ADEDİ
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATLARI (29635 ADA 5 PARSEL)	3.BLOK	31.01.2019	16-1	120	16.551,32	--	10.816,47	27.367,79	5A	21 (2B+Z+18NK)
	4.BLOK	31.01.2019	16-2	36	4.851,23	--	3.391,34	8.242,57	4C	13 (2B+Z+10NK)
	5.BLOK	31.01.2019	16-3	42	5.615,82	--	3.884,38	9.500,20	4C	15 (2B+Z+12NK)
	14.BLOK	31.01.2019	16-4	41	7.092,81	--	4.671,32	11.764,13	4C	15 (B+Z+13NK)
	15.BLOK	31.01.2019	16-5	41	7.092,81	--	4.671,32	11.764,13	4C	15 (B+Z+13NK)
TOPLAM					41.203,99		27.434,83	68.638,82		

	BLOK	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	MESKEN ALANI (M2)	İŞYERİ ALANI (M2)	ORTAK ALAN	TOPLAM İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI	KAT ADEDİ
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATLARI (29635 ADA 6 PARSEL)	1.BLOK	31.01.2019	15-1	278	17.723,09	--	11.117,02	28.840,11	5A	26 (2B+Z+23NK)
	2.BLOK	31.01.2019	15-2	150	20.101,52	--	11.073,03	31.174,55	5A	26 (2B+Z+23NK)
	16.BLOK	31.01.2019	15-3	13	3.501,61	--	2.019,09	5.520,70	4A	8 (B+Z+6NK)
	17.BLOK	31.01.2019	15-4	13	3.501,61	--	2.013,58	5.515,19	4A	8 (B+Z+6NK)
	18.BLOK	31.01.2019	15-5	13	3.558,76	--	2.033,83	5.592,59	4A	8 (B+Z+6NK)
TOPLAM					48.386,59		28.256,55	76.643,14		

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 29634 adanın, 28.01.2016 tarih ve 203 sayılı kararı ile onaylanan 78120/6 no'lu parselasyon planının Ankara 12. İdare Mahkemesinin 2016/3276 esas sayılı dosyasında görülen davada mahkemece dava konusu 78120/6 no'lu parselasyon planının iptaline karar verilmiş olduğu; daha sonra Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 14.12.2017 tarih ve 2667 sayılı kararı ile parselasyon planının yürürlüğünün devamına karar verildiği öğrenilmiştir. Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.08.2017 tarih ve 1721 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğinin Ankara 5. İdare Mahkemesinin 05.10.2018 gün ve 2017/319 E. ve 2018/1884 K. Sayılı karar ile iptal edildiği, 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı doğrultusunda revize edilen Güneydoğu Ankara Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar planı değişikliğinin, Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 21.11.2018 gün ve 1829 sayılı kararları ile onaylandığı, onaylanan 1/25000 ölçekli nazım imar planı doğrultusunda planların kademeli birlikteliği ilkesi gereğince 29900, 29901, 29902, 29634 ve 29635 adalara ait 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliklerinin 09.01.2019 gün ve 20 sayılı Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylandığı tespit edilmiştir. Bu plana göre İnşaat Alanı: 325.543 m2 ve Hmax: Serbest yapılaşma koşulları ile "Merkez Kullanım / Ticaret Merkezi, Otel, Ofis ve Konut Alanı" olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı belirlenmiştir. 23.05.2019 tarihinde TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi tarafından söz konusu plana ilişkin Ankara Büyükşehir Belediyesi aleyhine açılan ve Ankara 11. İdare Mahkemesinde E:2019/1274 sayılı dosya ile görülen davada 27.02.2020 tarihli ve K:2020/457 sayılı kararıyla 1/1000 ve 1/5000 ölçekli planlar iptal edilmiştir. Yeni plan çalışmalarının devam ettiği öğrenilmiştir.

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)

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

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

Taşınmazlar Sinpaş Yapı Endüstri ve Ticaret Anonim Şirketi mülkiyetinde iken 17.05.2018 tarihinde ticaret şirketlerine aynı sermaye koyulması işleminden Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

11.5.2. Belediye Bilgileri

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

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde, taşınmazların yer aldığı parselin konumlu olduğu bölgenin imar planının, Ankara 11. İdare Mahkemesinde E:2019/1274 sayılı dosya ile görülen davada 27.02.2020 tarihli ve K:2020/457 sayılı kararıyla 1/1000 ve 1/5000 ölçekli planların iptal edildiği tespit edilmiştir. Yeni plan çalışmalarının devam ettiği öğrenilmiştir. Kamulaştırma ile ilgili herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazlara ilişkin olarak 11.11.2010 tarihli Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşme Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Sinpaş GYO arasında rapora konu parselleri de kapsayan 524.474 m² yüzölçümlü adayla ilgili olarak hazırlanmıştır. Buna göre toplam 1.232.322,65 m² emsale esas inşaat alanının 462.500 m² si idareye, 769.822,65 m² si ise yükleniciye ait olarak belirlenmiştir. Sözleşmeye göre idarenin hasılat paylaşım oranı %37,5; yüklenicinin hasılat paylaşım oranı %62,5 dir. Sözleşme tarihinden günümüze kadar geçen süre içerisinde yüklenici taraf sözleşmeye konu yapıların bir kısmını inşa etmiş olup taahhütlerini yerine getirmeye devam etmektedir. Sinpaş GYO inşaatlar tamamlandıkça sözleşmeye göre taahhüt ettiği bağımsız bölümleri idareye devretmektedir. Belediye kendisine verilen taahhütleri garanti altına almak amacıyla rapora konu taşınmazların bazılarının da (29635 ada 2 ve 11 parseller) aralarında olduğu parseller üzerinde ipotekler tesis etmiştir. Sözleşmedeki taahhütler tamamlandıkça ipotekler kademeli olarak kaldırılmaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmazlar üzerinde yapı bulunmadığından olduğundan enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Son yapı ruhsatları (isim değişikliği) 31.01.2019 tarihinde alınmış olup yapı imalatlarına henüz başlanmamıştır. Yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durumu bulunmamaktadır.

12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, İlkbahar Mahallesi'nde yer alan 10 adet parseldir.

Sinpaş Altınoran Projesinin yanında yer alan taşınmazlar İncek-Alacaatlı arasında uzanan İncek Bulvarı paralelinde, İncek merkeze gelmeden yaklaşık 2,5 km önce yolun sol tarafında yer almaktadırlar.

Taşınmazların bulunduğu bölge; İncek merkeze yaklaşık olarak 2,5 km, Alacaatlı merkeze yaklaşık olarak 4 km, Ümitköy merkeze yaklaşık 6,5 km mesafededir. Yakın konumda; TEK Yapı Kooperatifi, Güneyce Yapı Kooperatifi, Aydınlar Sitesi, Sinpaş İncek Life, TOKİ İncek Konutları ve boş parseller yer almaktadır. Bölge Ulaşım ağı, çevresel etkileşimi, yapı kalitesi, yatırımcı kalitesi açısından orta ve orta-üst nitelikli bir konumdadır. Bölge niteliksel olarak gelişim gösteren ve yapılaşmanın artmaya başladığı bir bölge görünümündedir. Mevcut imar parselleri küçük ölçekli olup genellikle 2 katlı villa tarzı yapılaşmalar görülmektedir. Bölge artan yatırımcı talebi nedeni ile büyük ölçekli parsel oluşumları gözlemlenmeye başlanmış olup yer yer çok katlı yapıların inşa edildiği gözlemlenmiştir. Ankara Çevre Yoluna yakın konumda olup ulaşım bağlantılarının güçlü olduğu gözlemlenmiştir. Bölgede Anayasa Mahkemesi, TED Koleji, Bilkent Üniversitesi, ODTÜ Ormanı, Atılım Üniversitesi, İncek Life gibi nirengi noktaları göze çarpmaktadır.



Uydu Fotoğrafı

12.2. Bölge Analizi

12.2.1. Ankara İli:

Ankara, Türkiye'nin başkenti olan ildir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Yüzölçümü 30.715 km² olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 m.'dir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya, Eskişehir illeri ile çevrilidir. Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ancak, ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır, tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir.



Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı 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 eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. İlin ulaşım altyapısı başkent eksenlidir; buradan otoyollar, demiryolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Gölbaşı, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır. Ankara'nın 2017 yılı itibari ile (TUIK verileri) adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre toplam nüfusu 5.445.026'dır. Bu nüfusun 921.999 kişisi Çankaya ilçesinde bulunmaktadır. Ankaranın TUIK verilerine göre yıllık nüfus artış oranı ise %20,6'dır.

12.2.1 Çankaya İlçesi:

İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara İline bağlı bir ilçe olan Çankaya, doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir. İl merkezine 9 km. uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 307 km², dir. Cumhuriyet öncesinde küçük bir köy niteliğinde olan Çankaya, Ankara'nın başkent olmasından, Atatürk'ün konutunun burada yer almasından sonra önem kazanmıştır. Bundan sonra da Çankaya, bir yandan kentle bütünleşmiş, diğer yandan da Ankara'nın lüks bir semt durumuna gelmiştir. Devlet ve hükümet yönetimini sağlayan tüm kuruluşlar Çankaya'da toplanmıştır. Ülkenin en önemli kamusal karar organlarını, üniversitelerini, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş alanlarını, ticaret merkezlerini, bankaları, büyük otelleri, kültür ve sanat kuruluşlarını, restoranları, eğlence ve 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-Sihhiye), MTA Genel Müdürlüğü Tabiat Tarihi Müzesi, Güvenlik Anıtı , Etnografya Atatürk Anıtı ODTÜ Arkeoloji Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Sergi Salonu, Anıt Park, Botanik Bahçesi, Abdi İpekçi Parkı, Güven Park, Kurtuluş Parkı, Kuşulu Park, Milli Egemenlik Parkı, Ahmet Arif Parkı, Hitit Anıtı, Atakule ve TBMM bulunmaktadır.

Çankaya'nın 124 mahallesinin 99'u merkezde bulunmaktadır. Merkez mahallelerinde 710.283 kişi (%77) yaşamaktadır. En uzak mahallesi ise 57,3 km uzaklıktaki Akarlar'dır. İlçede nüfusu en fazla olan, 30.111 kişi ile Birlik mahallesidir. Çankaya'nın nüfusu 2017 yılında %0,31 artmıştır.

12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

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

Dünya ekonomisini şekillendiren gelişmeler genellikle politika kaynaklı olup bu gelişmeler arasında Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Brexit süreci ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimi sayabiliriz.

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 yaşanmıştır. Salgının reel sektördeki etkileri önümüzdeki süreçte daha da hissedilebilir şekilde ortaya çıkacaktır.

Dünya ekonomisinin kısa vadede derin bir resesyona girmesi beklenmekte olup yılın ilk çeyreğinin başlarında oluşan olumlu sinyaller salgın hastalığın etkisiyle darbe almıştır. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %1,5 oranında daralmanın takip etmesi beklenmektedir.

G20 Ülkelerinin 2020 ve 2019 yıllarında 2. Çeyrekte Geçen Yılın Aynı Dönemine Büyüme Oranları (2019-2020)

Ülke	2020	2019
Çin	4.9	3.2
Hollanda	-2.5	-9.4
Güney Kore	-2.7	1.4
Amerika	-2.9	-9
Endonezya	-3.49	-5.32
Rusya	-3.6	-8
Suudi Arabistan	-4.2	-7
Fransa	-4.3	-18.9
Almanya	-4.3	-11.3
İtalya	-4.7	-17.9
Japonya	-5.8	-10.2
Avusturya	-6.3	1.6
Singapur	-7	-13.3
İsviçre	-8.3	-0.6
Meksika	-8.6	-18.7
İspanya	-8.7	-21.5
İngiltere	-9.6	-21.5
Türkiye	-9.9	4.4
Brezilya	-11.4	-0.3
Kanada	-13	-0.9
Güney Afrika	-17.1	0.1
Arjantin	-19.1	-5.2
Hindistan	-23.9	3.1

Kaynak: Tarding Economics, GDP Annual Growth Rate

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 olarak gerçekleşmiştir.

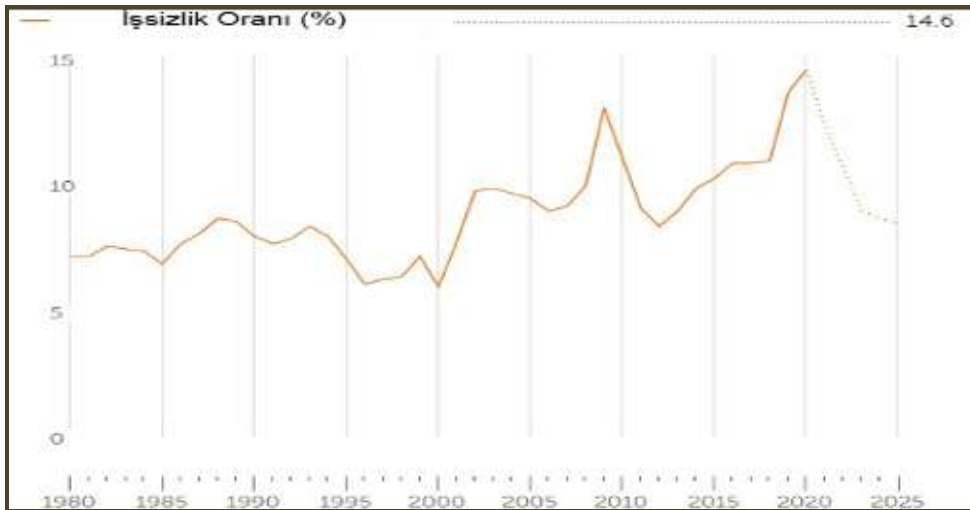
2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. Günümüz itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 19. Avrupa'nın 7. Büyük ekonomisidir.

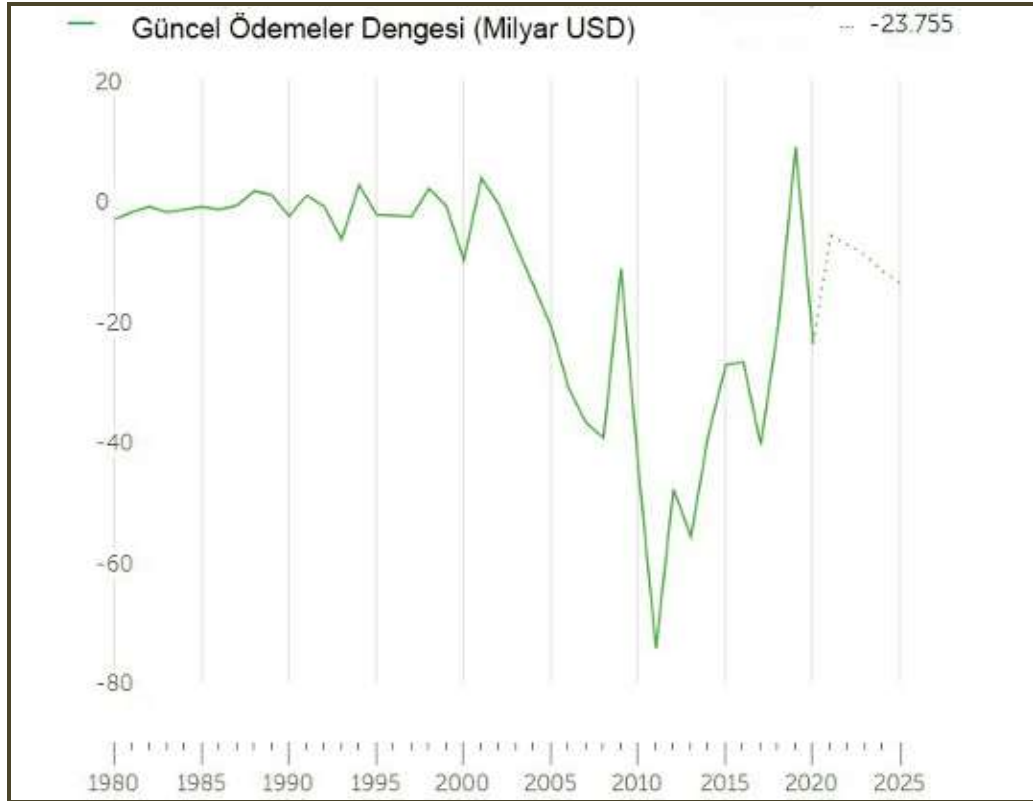
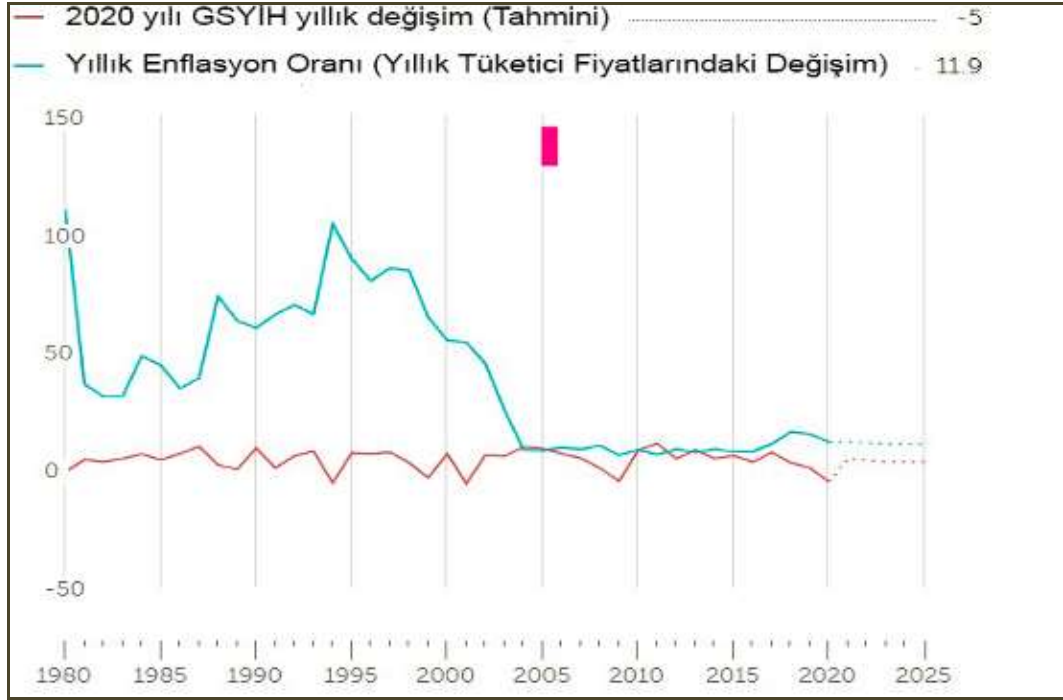
2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında ise %15,18 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Eylül Tüketici Fiyat Endeksi TÜİK verilerine göre yıllık %11,75 dir. TÜFE 2020 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,97 oranında artış göstermiştir.

İşsizlik oranları ise son üç yılda %11-%13 aralığında seyretmekteydi. 2020 yılı Ağustos döneminde işsiz sayısı geçen yılın aynı dönemine göre 456 bin kişi azalarak 4 milyon 194 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 0,8 puanlık azalış ile %13,2 seviyesinde gerçekleşti. Tarım dışı işsizlik oranı 1,0 puanlık azalış ile %15,7 oldu. İstihdam edilenlerin sayısı 2020 yılı Ağustos döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 975 bin kişi azalarak 27 milyon 554 bin kişi, istihdam oranı ise 2,4 puanlık azalış ile %43,9 oldu.

Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %85,9 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Eylül ayı itibariyle 12 aylık cari işlemler açığı 27.539.000 USD olarak gerçekleşmiştir.

IMF Tahminleri (Türkiye)





Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



T.C. TİCARET BAKANLIĞI

Temel Ekonomik Göstergeler

	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.758	4.320
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777	867	869	859	797	761
NÜFUS, Bin Kişi, Yıl Ortası	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.085	10.964	10.696	9.792	9.213
İHRACAT (ÖTS, F.O.B.), Milyon \$	27.775	113.883	143.839	142.530	156.993	167.921	171.481
İHRACAT(ÖTS)/GSYH, %	10,2	14,7	16,6	16,4	18,3	21,1	22,5
İTHALAT (ÖTS, C.I.F.), Milyon \$	54.503	185.544	207.234	198.618	233.800	223.047	202.703
İTHALAT(ÖTS)/GSYH, %	20,0	23,9	23,9	22,9	27,2	28,0	26,6
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% ÖTS)	51,0	61,4	69,4	71,8	67,1	75,3	84,6
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2	29,8
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1,0	9,1	19,3	13,9	11,1	13,0	8,6
CARİ İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,7	-2,6	1,2
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %		46,5	51,3	52,0	52,8	53,2	53,0
İŞSİZLİK ORANI, %		11,1	10,3	10,9	10,9	11,0	13,7
İSTİHDAM ORANI, %		41,3	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)		8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2

Kaynak: TÜİK, TCMB

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)

Dönemler İtibarıyla Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2020'nin ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralmıştır.

2003-2019 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,3 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

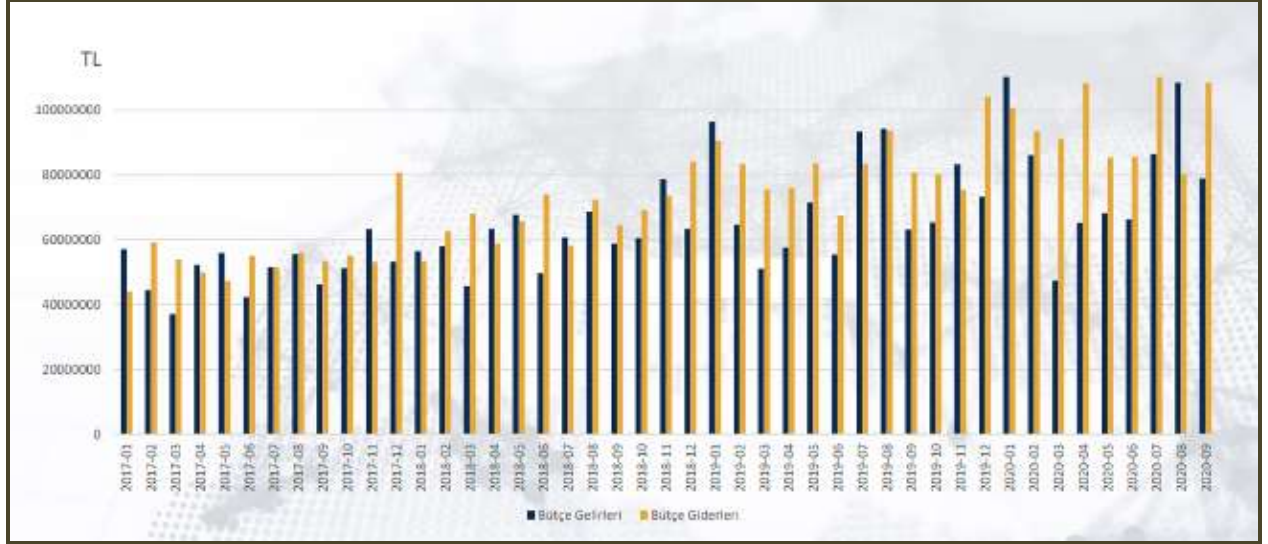
IMF 2020-2021 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2019	2,8	1,3	2,2	1,1	1,3	4,2	6,1	0,7
	2020	-4,4	-8,3	-4,3	-5,8	-4,1	-10,3	1,9	-5,3
	2021	5,2	5,2	3,1	2,8	2,8	8,8	8,2	2,3
OECD*	2019	2,7	1,3	2,3	1,1	1,4	4,2	6,1	0,7
	2020	-6,0/-7,6	-9,1/-11,5	-7,3/-8,5	-7,4/-9,1	-8,0/-10,0	-3,7/-7,3	-2,6/-3,7	-6,0/-7,3
	2021	5,2/2,8	6,5/3,5	4,1/1,9	4,2/2,4	6/4,9	7,9/8,1	6,8/4,5	2,1/-0,5
Dünya Bankası	2019	2,4	1,2	2,3	1,1	1,3	4,2	6,1	0,7
	2020	-5,2	-9,1	-6,1	-8,0	-6,0	-3,2	1,0	-6,1
	2021	4,2	4,5	4,0	2,2	2,7	3,1	6,9	2,5

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2020 yılı Eylül ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 78,9 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 108,6 milyar TL olmuş ve bütçe 29,7 milyar TL açık vermiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)

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

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

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

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

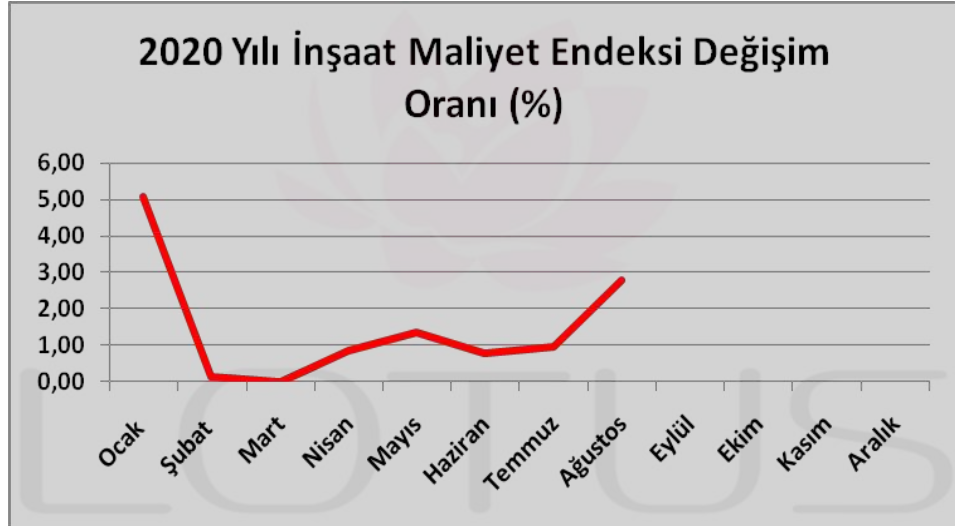
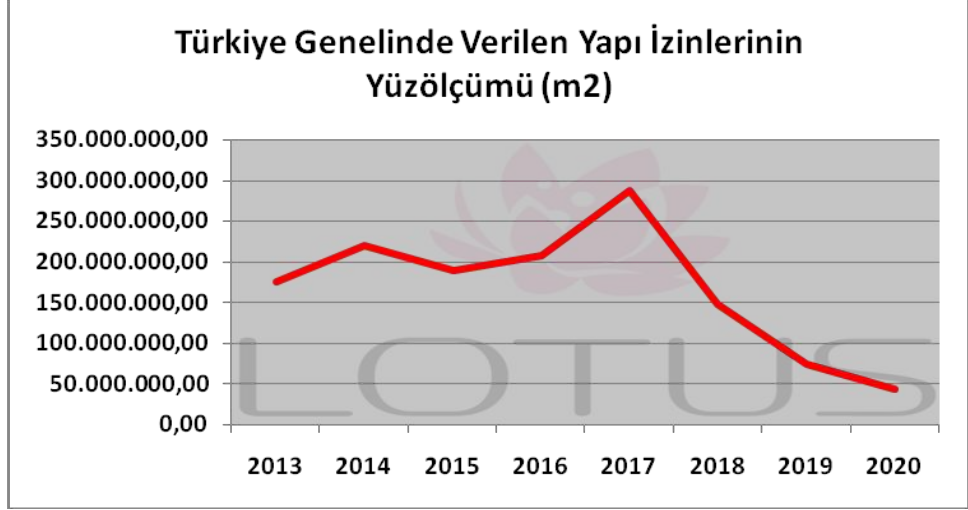
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

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

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

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



Kaynak: TÜİK, 2020 yılı verisi 9 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 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.

12.5.1. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Brexit süreci ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.

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,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artması,

13. AÇIKLAMALAR

29634 ada 2-3-4 parseller:

Parseller Marina Towers Bloklarının bulunduğu 29634 ada 5 parselin güneyinde yer almaktadır. Üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel eğimli ve engebeli bir topografyaya sahiptir. Geometrik olarak amorf yapıdadırlar. Parsel sınırlarının belirleyen herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Yola cepheli konumdadırlar.



29635 Ada 4-5-6 Parseller:

Parseller Altınoran ve Portoran projelerinin güneydoğusunda yer almaktadır. 4 ve 5 parseller üzerinde konteyner ve prefabrik tarzda geçici yapılar bulunmaktadır. 6 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Eğimli bir topografyaya sahiptir. Geometrik dörtgene benzer yapıdadırlar. Parsel sınırlarının belirleyen herhangi bir unsur bulunmamaktadır.



29635 Ada 2 Parsel:

29635 ada 2 parsel Altınoran ve Portoran projelerinin güneydoğusunda, kayak merkezinin kuzeyinde yer almaktadır. 71.413 m² yüzölçümlüdür. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Eğimli bir topografyaya sahiptir. Geometrik olarak amorf bir şekli bulunmaktadır. Parsel sınırlarının belirleyen herhangi bir unsur bulunmamaktadır.



29900 Ada 2 Parsel:

29900 ada 2 parsel Altınoran projesinin doğusunda yer almaktadır. 37.375 m² yüzölçümlüdür. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Eğimli bir topografyaya sahiptir. Geometrik olarak amorf bir şekli bulunmaktadır. Parsel sınırlarının belirleyen herhangi bir unsur bulunmamaktadır.



29635 Ada 11 Parsel:

29635 ada 11 parsel Altınoran ve Portoran projelerinin güneybatısında yer almaktadır. 35.578,00 m² yüzölçümlüdür. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Eğimli bir topografyaya sahiptir. Geometrik olarak amorf bir şekli bulunmaktadır. Parsel sınırlarının belirleyen herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Yola cepheli ve köşe konumdadır.



29635 Ada 9 Parsel:

29635 ada 9 parsel Altınoran projesinin doğusunda yer almaktadır. 18.500,00 m² yüzölçümlüdür. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Eğimli bir topografyaya sahiptir. Geometrik olarak amorf bir şekli bulunmaktadır. Parsel sınırlarının belirleyen herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Yola cepheli konumdadır.



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 kullanım olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Parseller üzerinde mevcut ruhsatlara uygun projeler gerçekleştirilmesi en verimli kullanım şekilleridir.

15. DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler:

Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler

Güçlü Yönler

- Ulaşım imkânlarının mevcudiyeti,
- Yakın çevresinin yoğun konut yapılanmasına sahip olması,
- Gelişen bölgede yer almaları,
- Tamamlanmış altyapı,
- Toplu konut projesi içerisinde yer almaları,
- Yapı ruhsatlarının alınmış olması,
- Parsellerin yapılaşmaya uygun fiziki özellikte olmaları.

Zayıf Yönler

- İmar planlarının iptal edilmiş olması,
- Yapı ruhsatlarının alınmış olmasına rağmen henüz yapı imalatlarına başlanmamış olması.

Tehditler

- Ekonomide ve buna bağlı olarak gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyorması.

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 Yaklaşımıdır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

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

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esasları ve varsayılan kullanımları,
- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) yöntemlerin uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

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 görülmeyle 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 gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alınması 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 sayıllaştırdıklarına 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 değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi 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) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerlendirme 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) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının 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

Taşınmazların satış (pazar) değerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Taşınmazların değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı

17.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkuller için birim fiyat belirlenmiştir.

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.

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Arsa Emsalleri:

- **1-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK – 312 490 20 06**

Taşınmazın bulunduğu bölgede benzer yapılaşma koşullarına sahip 9.980 m² yüzölçümüne sahip arsa 36.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (3.607,-TL/m²)

- **2-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK – 312 468 04 44**

Taşınmazın bulunduğu bölgede benzer yapılaşma koşullarına sahip parselin 300 m² yüzölçümüne sahip arsa hissesi 1.350.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (4.500,-TL/m²)

- **3-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK – 312 286 87 73**

Taşınmazın bulunduğu bölgede benzer yapılaşma koşullarına sahip parselin 572 m² yüzölçümüne sahip arsa hissesi 2.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (3.497,-TL/m²)

- **4-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK – 312 439 45 45**

Taşınmazın bulunduğu bölgede benzer yapılaşma koşullarına sahip parselin 8.333 m² yüzölçümüne sahip arsa 50.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (6.000,-TL/m²)

• **5-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK – 312 441 39 39**

Taşınmazın bulunduğu bölgede konut imarlı (Emsal:0,40) 300 m² yüzölçümüne sahip köşe parsel konumlu arsa 1.250.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (4.167,-TL/m²)

• **6-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK – 312 441 39 39**

Taşınmazın bulunduğu bölgede, Altınoran Sitesinin yanında yer alan ticaret+konut imarlı 594 m² yüzölçümüne sahip cadde üzeri parsel konumlu arsa 1.500.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (2.525,-TL/m²)

Emsal Analizi (Arsa 29635 ada 5 parsel)

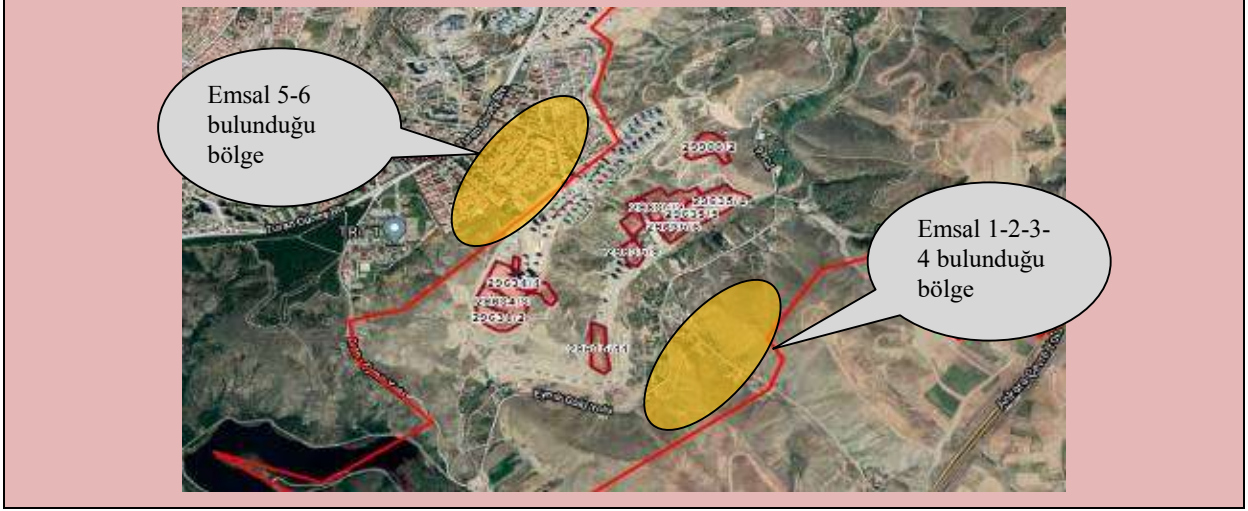
Konu Mülk	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Payı	Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Yapılaşma		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Alanı	Düzeltilme Oranı	Lejant	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı		
			25.725 m2		Merkez					3.450
Emsal 1	3.607	-10%	9.980	-15%	Konut	10%	Daha Kötü	15%	0%	3.607
Emsal 2	4.500	-10%	300	-25%	Konut	10%	Benzer	0%	-25%	3.375
Emsal 3	3.497	-10%	572	-25%	Konut	10%	Daha Kötü	15%	-10%	3.147
Emsal 4	6.000	-10%	8.333	-15%	Konut	10%	Benzer	0%	-15%	5.100
Emsal 5	4.167	-10%	300	-25%	Konut	10%	Daha Kötü	0%	-25%	3.125
Emsal 6	2.525	-10%	594	-25%	Konut	10%	Daha Kötü	15%	-10%	2.273

Uygunlaştırma Tablosu

Ada-Parsel	Parsel Büyüklüğü		İmar Lejantı		Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
29635-5	25.725 m2		Merkez							3.450
	Yüzölçümü	Düzeltilme Oranı	Lejant	Düzeltilme Oranı		Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
29634-4	56.472	-12%	Konut	-10%	Daha az	-25%	Daha İyi	10%	-37%	2.170
29634-3	38.658	-5%	Konut	-10%	Daha az	-25%	Daha İyi	10%	-30%	2.420
29634-2	37.056	-5%	Konut	-10%	Daha az	-25%	Daha İyi	10%	-30%	2.420
29635-11	35.578	-5%	Konut	-10%	Daha Az	-5%	Benzer	0%	-20%	2.760
29635-9	18.500	5%	Konut	-10%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	3.280
29635-4	45.208	-8%	Merkez	0%	Benzer	0%	Daha İyi	10%	2%	3.520
29635-6	28.714	0%	Merkez	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	3.450
29900-2	37.375	-5%	Konut (Hisseli Parsel)	-15%	Daha az	-35%	Daha Kötü	-15%	-70%	1.030

Not: Emsal analizi 29635 ada 5 parsel baz alınarak yapılmıştır. Yukarıdaki tabloda ise rapora konu diğer parsellerin 29635 ada 5 parsel göre konum, parsel büyüklüğü ve ruhsat alınan plandaki lejant ve yapılaşma hakları itibariyle birim değerlerinin uygunlaştırması yapılmıştır. Rapora konu parsellerin imar planları iptal edilmiş olmasına rağmen yapı ruhsatları alındığından ve kazanılmış hak olarak değerlendirilebileceği ve Ankara Büyükşehir Belediyesi ile yapılmış Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesi bulunduğundan iptal edilen plandaki lejant ve yapılaşma koşullarına göre değerlendirilmiştir.

Emsal Kroki Tablosu (Arsa Emsalleri):



Satılık Konut Emsalleri:

1-Emsal: Marina Satış Ofisi – SATILIK - 549 827 46 65

Sinpaş Marina projesi bünyesinde 4. katta yer alan 2+1, 94 m² kullanım alanlı daire 693.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 7.372, TL/m²)

2-Emsal: Satış Ofisi - SATILIK – 532 257 05 57

Sinpaş Ege Vadisi projesi bünyesinde 2. katta yer alan 3+1, 150 m² kullanım alanlı daire 1.200.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 8.000, TL/m²)

3-Emsal: Remax Gayrimenkul - SATILIK – 312 242 02 22

Başkent Emlak Konutları projesi bünyesinde 1. katta yer alan 3+1, 120 m² kullanım alanlı daire 990.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 8.250, TL/m²)

4-Emsal: Satış Ofisi - SATILIK – 312 438 59 59

Gökyüzü Bahçeleri projesi bünyesinde yer alan 5+1, 250 m² kullanım alanlı daire 2.192.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 8.768, TL/m²)

5-Emsal: BorseM Marina - SATILIK – 312 490 20 06

Altınoran projesi bünyesinde 9. katta yer alan 1+1, 65 m² kullanım alanlı daire 525.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 8.076, TL/m²)

6-Emsal: Altınoran Expert - SATILIK – 312 479 36 36

Altınoran projesi bünyesinde 10. katta yer alan 1+1, 55 m² kullanım alanlı daire 510.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 9.272, TL/m²)

7-Emsal: Remax Lot - SATILIK – 535 983 93 80

Altınoran projesi bünyesinde 11. katta yer alan 2+1, 100 m² kullanım alanlı daire 860.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 8.600, TL/m²)

8-Emsal: Ceylan Grup Gayrimenkul - SATILIK – 532 607 99 49

Altınoran projesi bünyesinde 5. katta yer alan 2+1, 100 m² kullanım alanlı daire 670.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 6.700, TL/m²)

9-Emsal: Doruk Kule Gayrimenkul - SATILIK – 505 212 00 63

Altınoran projesi bünyesinde zemin katta yer alan 3+1, 120 m² kullanım alanlı daire 1.435.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 11.958, TL/m²)

10-Emsal: Ceylan Grup Gayrimenkul - SATILIK – 532 607 99 49

Altınoran projesi bünyesinde 10. katta yer alan 3+1, 120 m² kullanım alanlı daire 880.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 7.333, TL/m²)

11-Emsal: Cansa Grup Gayrimenkul - SATILIK – 530 230 58 82

Altınoran projesi bünyesinde zemin katta yer alan 3+1, 178 m² kullanım alanlı daire 1.160.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 6.516, TL/m²)

12-Emsal: Ceylan Grup Gayrimenkul - SATILIK – 532 607 99 49

Altınoran projesi bünyesinde 13. katta yer alan 4+1, 185 m² kullanım alanlı daire 1.200.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 6.486, TL/m²)

13-Emsal: Move Gayrimenkul - SATILIK – 530 130 14 11

Altınoran projesi bünyesinde 2. katta yer alan 4.5+1, 185 m² kullanım alanlı daire 1.175.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 6.350, TL/m²)

14-Emsal: Cansa Grup Gayrimenkul - SATILIK – 530 230 58 82

Altınoran projesi bünyesinde zemin katta yer alan 4.5+1, 179 m² kullanım alanlı daire 1.580.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 8.826, TL/m²)

Emsal Kroki Tablosu (Konut Emsalleri):



Emsal Analizi (Konut)

	Kullanım Alanı m ²	Birim Satış Fiyatı	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Konum ve Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer		
										7.235
Emsal 1	94	7.372	-10%	6.635	0%	6.635	0%	6.635	-10%	6635
Emsal 2	150	8.000	-10%	7.200	0%	7.200	0%	7.200	-10%	7200
Emsal 3	120	8.250	-10%	7.425	0%	7.425	0%	7.425	-10%	7425
Emsal 4	250	8.768	-10%	7.891	0%	7.891	0%	7.891	-10%	7891
Emsal 5	65	8.077	-10%	7.269	0%	7.269	0%	7.269	-10%	7269
Emsal 6	55	9.273	-10%	8.345	0%	8.345	0%	8.345	-10%	8345
Emsal 7	100	8.600	-10%	7.740	0%	7.740	0%	7.740	-10%	7740
Emsal 8	100	6.700	-10%	6.030	0%	6.030	0%	6.030	-10%	6030
Emsal 9	120	11.958	-10%	10.763	0%	10.763	0%	10.763	-10%	10763
Emsal 10	120	7.333	-10%	6.600	0%	6.600	0%	6.600	-10%	6600
Emsal 11	178	6.517	-10%	5.865	0%	5.865	0%	5.865	-10%	5865
Emsal 12	185	6.486	-10%	5.838	0%	5.838	0%	5.838	-10%	5838
Emsal 13	185	6.351	-10%	5.716	0%	5.716	0%	5.716	-10%	5716
Emsal 14	179	8.827	-10%	7.944	0%	7.944	0%	7.944	-10%	7944

Satılık Ticari Emsaller

1-Emsal: EMLAK OFİSİ - BEYAN - 312 490 20 06

Emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede Sinpaş Altınoran Projesinde çarşı içerisinde bulunan zemin kat dükkanların 15.000,-TL/m² civarında, AVM içerisinde konumlu dükkanların ise 10.000 - 12.000,-TL/m² civarında satılabileceği bilgisi alınmıştır.

2-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 532 636 70 44

Altınoran sitesi içerisinde Kule-2 blok zemin katında bulunan 70 m² zemin kat 70m² bodrum katta toplam 140 m² kullanım alanlı dükkan 977.000,-TL bedelle satılıktır. (Birim fiyat: 6.980,-TL/m² - Zemin kata indirgenmiş birim fiyat: 11.630TL/m²)

3-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 532 328 28 03

Altınoran sitesi içerisinde, 2. katta konumlu 200 m² kullanım alanlı ofis 1.550.000,-TL bedelle satılıktır. (7.750,-TL/m²)

4-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 546553 98 06

Taşınmaza yakın konumda cadde üzerinde zemin katta yer alan 400 m² kullanım alanlı dükkan 4.250.000,-TL bedelle satılıktır. (10.625,-TL/m²)

5-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 312 417 47 81

Taşınmaza yakın konumda Oran Panora projesi ve Ege vadisi projesi yakınında yer alan 500 m² kapalı, 200 m² açık alanlı restoran olarak kullanılan dükkan 5.000.000,-TL bedelle satılıktır. (Birim değer: 10.000,-TL/m²)

Emsal Analizi (Ticari Taşınmazlar)

	Kullanım Alanı m2	Birim Satış Fiyatı	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Konum ve Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer		
										10.075
Emsal 1	1	15.000	-10%	13.500	0%	13.500	0%	13.500	-10%	13500
Emsal 2	140	11.630	-10%	10.467	5%	10.990	0%	10.990	-5%	10990
Emsal 3	200	7.750	-10%	6.975	5%	7.324	0%	7.324	-5%	7324
Emsal 4	400	10.625	-10%	9.563	0%	9.563	0%	9.563	-10%	9563
Emsal 5	500	10.000	-10%	9.000	0%	9.000	0%	9.000	-10%	9000

Emsal Kroki Tablosu (Ticari Emsaller):



Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki konut imarlı parsellerin m² birim satış fiyatlarının 2.500 – 6.000 TL/m² aralığında değiştiği görülmüştür. Emsal analizi 29635 ada 5 parsel baz alınarak yapılmış olup rapora konu diğer parsellere uyumlaştırma yapılmıştır.

Rekreasyon alanında kalan 29635 ada 2 parsel ise konumu, fiziki özellikleri ve imar durumu dikkate alınarak 950 TL/m² birim değer takdir edilmiştir. Buna göre rapor konusu parsellerin Sinpaş GYO A.Ş. hissesine tekabül eden değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	SİNPAŞ GYO HİSSESİNE TEKABÜL EDEN ARSA ALANI	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	SİNPAŞ GYO HİSSESİNİN DEĞERİ
29634	2	37.056	37.056	2.420	89.675.000
29634	3	38.658	38.658	2.420	93.550.000
29634	4	56.472	56.472	2.170	122.545.000
29635	2	71.413	90	950	85.000
29635	4	45.208	45.208	3.520	159.130.000
29635	5	25.725	25.725	3.440	88.495.000
29635	6	28.714	28.714	3.450	99.065.000
29635	9	18.500	18.500	3.280	60.680.000
29635	11	35.578	35.578	2.760	98.195.000
29900	2	37.375	29.447	1.030	30.330.000
TOPLAM		394.699	315.448		841.750.000

17.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımlar 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.

Varsayımlar:

Reel İskonto Oranı:

Reel iskonto oranı, 2020 yıl sonu ve sonrasına ilişkin enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2021 ve sonrası için belirlenen enflasyon oranlarının % 8 üzerinde alınmıştır.

Toplam İnşaat Alanı:

Yapı ruhsatlarına göre 8 adet parselde inşa edilecek yapıların toplam alanı 417.055,62 m² dir. Mesken nitelikli bağımsız bölümlerin emsale dahil toplam alanı 264.811,28 m², ticari nitelikli bağımsız bölümlerin emsale dahil toplam alanı ise 4.321,66 m² dir. Satılabilir toplam konut alanı 320.000 m², ticaret alanı ise 5.200 m² olarak alınmıştır. Varsayımlar mevcut projeye ilişkin olup projede tadilat ruhsatı alınıp bağımsız bölüm artışı, yapı alanı artışı gibi değişiklik olması durumunda bulunacak değer farklı olabilir.

Satış Bedelleri ve Satış Süresi:

Konutların 2021 yılı için ortalama 7.235,-TL/m² birim fiyat ile Ticari ünitelerin ise 10.075 TL/m² bedelle satılacağı varsayılmıştır. Hesaplamalarda birim satış değerinin her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır.

Konutların 2021 yılında %30, 2022 yılında %30, 2023 yılında %20, 2024 yılında ise geri kalan %20, ticari ünitelerin ise 2021 yılında %40, 2022 yılında %30, 2023 yılında %30 oranlarında satılacağı varsayılmıştır.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İnşaat Süresi:

Konu parsellerdeki proje inşaatının 5 yıl süreceği %10'luk kısmının 2021 yılında, %20'lik kısmının 2022 yılında, %20 lik kısmının 2023 yılında, %30'luk kısmının 2024 yılında, kalan %20 lik kısmının ise 2025 yılında tamamlanacağı varsayılmıştır.

İnşaat Maliyetleri:

İnşa edilecek yapıların m² birim maliyet bedeli, yapıların sınıfları ve ortak alanların fazlalığı dikkate alınmak suretiyle ortalama 1.750 TL/m² olarak belirlenmiştir. 2021 yılı için % 15 mertebesinde, 2022, 2023 ve 2024 yılları için %10, 2025 yılı için ise %8 mertebesinde bir maliyet artışı öngörülmüştür. Buna göre yıl bazında inşaat maliyeti aşağıda yer alan tablodaki gibi hesaplanmıştır.

Yapı Alanı (m ²)	Toplam Maliyet (TL)	Altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık vb. (%20) dahil maliyet	Toplam Maliyet	2021 Yılı İnşaat Maliyeti	2022 Yılı İnşaat Maliyeti	2023 Yılı İnşaat Maliyeti	2024 Yılı İnşaat Maliyeti	2025 Yılı İnşaat Maliyeti
417.055,62	729.847.335	729.847.335	729.847.335	83.932.444	184.651.376	203.116.513	335.142.247	27.749.778

Girişimci Karı:

11.11.2010 tarihli Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesine göre hasılat pay oranları yüklenici lehine %37,5, İdare lehine %62,5 olarak belirlenmiştir.

İNA modelinden arsa değerine ulaşılabilmesi için, projeksiyondan elde edilen net bugünkü değerden %20 mertebesinde satış karı düşülmüştür.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 50'de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere proje arsalarının toplam değeri (Sinpaş GYO hissesi) yaklaşık **557.900.000,-TL** olarak bulunmuştur.

GÜNEYPARK

(TL)

İnşaat varsayımları

Toplam Arsa Alanı (m ²)	394.699,00
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	417.055,62
İnşaatın Süresi	4 yıl
Satışa Esas Toplam Konut Alanı (m ²)	320.000
Satışa Esas Toplam Ticari Alan (m ²)	5.200

Satış Varsayımları

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Satılabilir Apart Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	7.235	8.103	8.914	9.805	-	-
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	2.315.200.000	2.593.024.000	2.852.326.400	3.137.559.040	0	0
Satış Oranı	30%	30%	20%	20%	0%	0%

Satılabilir Ticari Alan m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	10.075	11.284	12.412	-	-	-
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	52.390.000	58.676.800	64.544.480	0	0	0
Satış Oranı	40%	30%	30%	0%	0%	0%

Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini	12%	10%	10%	8%	8%	5%
--------------------------------	-----	-----	-----	----	----	----

Reel İskonto Oranı	20%	18%	18%	16%	16%	13%
1 / İskonto Faktörü	1,10	1,30	1,54	1,80	2,09	2,39

Etkin Vergi Oranı	0%					
-------------------	----	--	--	--	--	--

Konut Satış Gelirleri 694.560.000 777.907.200 570.465.280 627.511.808 0 0

Satış Oranı	30%	30%	20%	20%	0%	0%
Kümülatif Satış Oranı	30%	60%	80%	100%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	2.315.200.000	2.593.024.000	2.852.326.400	3.137.559.040	0	0
Yıllık Satış Geliri (TL)	694.560.000	777.907.200	570.465.280	627.511.808	0	0

Ticari Ünite Satış Gelirleri 20.956.000 17.603.040 19.363.344 0 0 0

Satış Oranı	40%	30%	30%	0%	0%	0%
Kümülatif Satış Oranı	40%	70%	100%	100%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	52.390.000	58.676.800	64.544.480	0	0	0
Yıllık Satış Geliri (TL)	20.956.000	17.603.040	19.363.344	0	0	0

Toplam Satış Geliri	715.516.000	795.510.240	589.828.624	627.511.808	0	0
Arsa Sahibi Geliri	268.318.500	298.316.340	221.185.734	235.316.928	0	0
Sinpaş GYO Geliri	447.197.500	497.193.900	368.642.890	392.194.880	0	0

İnşaat Harcamaları 83.932.444 184.651.376 203.116.513 335.142.247 27.749.778 0

Asa Sahibi Serbest Nakit Akımı	268.318.500	298.316.340	221.185.734	235.316.928	0	0
Sinpaş GYO Serbest Nakit Akımı	363.265.056	312.542.524	165.526.377	57.052.633	-27.749.778	0

Arsa Sahibi Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	244.940.158	228.852.042	143.798.003	130.761.205	0	0
Sinpaş GYO Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	331.614.110	239.765.596	107.612.557	31.703.079	-13.293.131	0

Sözleşmeden kaynaklanan hak ve faydanın bugünkü değeri (TL)	748.400.000
Arsa sahibi hissesi	
Sözleşmeden kaynaklanan hak ve faydanın bugünkü değeri (TL)	697.400.000
Sinpaş GYO Hissesi	
Arsa Değeri (Sinpaş GYO Hissesi - %20 Satış karı düşülmüş) (TL)	557.900.000

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Rapora konu parseller için kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirlerinden farklıdır.

10 ADET PARSELİN SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSELERİNİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	841.750.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	557.900.000

Gelir indirgeme yaklaşımı altında yapılan hesaplamaadaki varsayımlar, yapı ruhsatlarındaki bilgilere ve 11.11.2010 tarihli Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesine göre yapılmıştır. Yapı ruhsatlarındaki yapılaşma bilgileri belgelerin onaylandıkları tarihteki geçerli imar planı ve Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesinde belirlenen kriterlere göre belirlenmiştir. Kat karşılığı sözleşmesi 185 hektarlık proje alanını kapsamakta olup Sinpaş GYO A.Ş.'nin sözleşmeye bağlı taahhütleri devam etmektedir. Etapların bazıları tamamlanmış, bir bölümü inşa halindedir. Rapora konu parsellerde ise henüz inşaat başlamamıştır. Rapor konusu parsellerin bazılarında alınan ruhsatlar parsel büyüklüklerine göre düşüktür. Bu sebeple konu parseller özelinde gelir yöntemine göre hesaplanan arsa değerleri emsal karşılaştırma yöntemi ile belirlenen değerlerden daha düşük çıkmakta olup gayrimenkul rayiçleri, piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıması sebebiyle "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre değerlemeye konu olan 10 adet parselin değeri toplam **841.750.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

18.2. Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler

Parsellerin üzerinde yapı bulunmadığından kira değeri analizi yapılmamıştır.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

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

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

18.5. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Taşınmazların yer aldığı bölgede imar planları iptal edilmiş olduğundan ve inşaat henüz başlanmadığından proje değeri hesaplanmamıştır.

18.6. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçekleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

18.7. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

18.8. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Rapora konu taşınmazlara ilişkin olarak 11.11.2010 tarihli Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşme Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Sinpaş GYO arasında rapora konu parselleri de kapsayan 185 hektarlık proje alanı ve 524.474 m² yüzölçümlü adıyla ilgili olarak hazırlanmıştır. Buna göre toplam 1.232.322,65 m² emsale esas inşaat alanının 462.500 m² si idareye, 769.822,65 m² si ise yükleniciye ait olarak belirlenmiştir. Sözleşmeye göre idarenin hasılat paylaşım oranı %37,5; yüklenicinin hasılat paylaşım oranı %62,5 dir.

18.9. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Parseller üzerinde geliştirilecek proje için yapı ruhsatı alınmıştır. Değerleme tarihine kadar olan süreçte herhangi bir olumsuz belgeye rastlanmamıştır.

18.10. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün Sermaye Piyasası Kurulu Hükümlerine Aykırı Bir Durumu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

Tebliğin 30. Maddesinde "(1) 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. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir." denilmektedir.

“ç) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş. belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz.”

Rapora konu taşınmazlar üzerinde yer alan beyan ve şerh notları taşınmazların değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir.

Taşınmazlar üzerinde bankalar lehine tesis edilen ipotek şerhlerinin tebliğın 30. Maddesi kapsamında koyulduğuna dair beyan yazısı rapor ekinde yer almaktadır.

29635 ada 2 nolu parsel ve 29635 ada 11 parsel üzerinde Ankara Büyükşehir Belediyesi lehine tesis edilen ipotekler 11.11.2010 tarihli Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesine istinaden koyulmuş olup arsa mülkiyetlerinin Sinpaş GYO A.Ş.’ye devredilmesi karşılığında tesis edilmiştir. Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesi, 185 hektarlık proje alanını kapsamaktadır. Tebliğın 26. Maddesi uyarınca sözleşmenin bir tarafı Ankara Büyükşehir Belediyesi olduğundan sözleşmenin tapuya şerh edilmesi zorunlu değildir. Sinpaş GYO A.Ş. etaplar halinde yapı imalatlarını tamamlamakta iken mülkiyeti devredilen parsellerde idare lehine tesis edilen ipotek şerhleri devam etmekte olan etaplardaki taahhütlerin tamamlanmasını teminatını teşkil etmektedir. Tebliğın 30. maddesi uyarınca taşınmazlar üzerinde yer alan ipoteklerin portföye alınmalarına engel teşkil etmediği kanaatindeyiz.

Rapora konu taşınmazlardan 29634 ada 2-3-4 parseller ve 29635 ada 4-5-6-9-11 parsellerin yapı ruhsatları alınmış olup henüz inşaata başlanmamıştır. Rapora konu parsellerin 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planları Ankara 11. İdare Mahkemesinde E:2019/1274 sayılı dosya ile görülen davada 27.02.2020 tarihli ve K:2020/457 sayılı kararıyla iptal edilmiş olup taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde “Arsalar” başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **10 adet parselin** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumlarına, yüzölçümü büyüklüklerine, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle toplam değeri için;

841.750.000,-TL (Sekizyüzkırkbirmilyonyediyüzellibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(841.750.000,-TL \div TL/USD (*) \cong 113.520.000,-USD)$

$(841.750.000,-TL \div TL/Euro (*) \cong 92.334.000,-Euro)$

(*) 31.12.2020 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 9,1164 TL; 1,- USD = 7,4149 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Taşınmazların KDV dahil (%18) toplam değeri 993.265.000,-TL dir.

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

İşbu rapor, **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve iki (2) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 04 Ocak 2021

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2020)

Saygılarımızla,

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

Eki:

- Uydu Fotoğrafları
- Fotoğraflar
- İmar Durum Belgesi
- Yapı Ruhsatları
- Takbis Belgeleri
- Tapu suretleri
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgesi
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)