

*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

(Altınoran Projesi - 160 Adet Konut, 40 Adet Dükkan)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2020 / 1111

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİNİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİN 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	12
11.	BELEDİYE İNCELEMESİ	12
11.1.	İMAR DURUMU	12
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	14
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	16
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	16
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	17
12.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	19
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	19
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	22
12.2.1.	ANKARA İLİ:	22
12.2.2.	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
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	39
12.7.	GENEL KONJONKTÜRÜN KONUT PİYASASI VE GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİSİ	39
13.	YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	40
14.	AÇIKLAMALAR	41
15.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	46

16. DEĞERLENDİRME.....	46
17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	47
17.1. PAZAR YAKLAŞIMI	47
17.2. MALİYET YAKLAŞIMI	49
17.3. GELİR YAKLAŞIMI.....	50
18. FİYATLANDIRMA.....	51
19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....	62
19.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	62
19.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	62
19.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	62
19.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	62
19.5. 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	63
19.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	63
19.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	63
19.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	63
19.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	63
19.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	63
19.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	63
19.12. 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	64
20. SONUÇ.....	65

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	İlkbahar mah. Güneypark küme evleri cad. Sinpaş Altınoran projesi (160 adet daire, 40 adet ticari ünite) 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	200 Adet bağımsız bölüm
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Mühye Mahallesi, 29634 ada, 10 parselde yer alan 200 adet bağımsız bölüm (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	Bkz. İmar Durumu
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 200 bağımsız bölümün pazar değerlerinin 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 HARİÇ)	
ÇANKAYA İLÇESİ, MÜHYE MAHALLESİ'NDE YER ALAN 29634 ADA, 10 NOLU PARSELDE KONUMLU 200 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	219.525.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. Kıvanç KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	İlkbahar mah. Güneypark küme evleri cad. Sinpaş Altınoran projesi (160 adet daire, 40 adet ticari ünite) <u>Çankaya / ANKARA</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	18 Kasım 2020 tarih ve 1189 - 2020/023 no ile
MÜŞTERİ NO	1189
RAPOR NO	2020/1111
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2020
RAPOR TARİHİ	06 Ocak 2021
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 200 bağımsız bölümün pazar değerlerinin 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	Konu taşınmazlar için şirketimiz tarafından ilk kez değerlendirme raporu hazırlanmaktadır.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK 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 Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36, 34349 Beşiktaş/İSTANBUL
TELEFON NO	(212) 310 27 00
E-MAIL	info@sinpas.com.tr
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	22.12.2006
KAYITLI SERMAYE TAVANI	1.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	873.193.431,32 TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	%25,43
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 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 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 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 değişiklikliliğe 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

SAHİBİ	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
İLİ- İLÇESİ	Ankara – Çankaya
MAHALLESİ	Mühye
PAFTA NO	--
ADA NO	29634
PARSEL NO	10
NİTELİĞİ	Arsa
ARSA ALANI	148.666 m ²
BLOK NO	EKTEDİR
BAĞ. BÖL. NO	EKTEDİR
BAĞ. BÖL. NİTELİĞİ	EKTEDİR
KAT NO	EKTEDİR

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,

Çankaya İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden Sinpaş GYO tarafından alınan 09.11.2020 tarihli takyidat çıktılarında ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 22.12.2020 tarihi itibarıyla tarafımızca örnek olarak (4 adet) temin edilen tapu kayıtlarından hareketle rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir.

Beyanlar Bölümü:

- KM'ne çevrilmiştir. (24.03.2016 - 22493)
- KM'ne çevrilmiştir. (20.04.2016 - 30169)
- KM'ne çevrilmiştir. (02.02.2018 - 8996)
- Yönetim Planı:11.12.2014 (09.02.2015 - 8258)
- Diğer(Konusu: Yeni Güneypark Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içinde Kalmaktadır. 12/10/2010-2550-10798-Ankara Büyükşehir Belediyesi)
- Diğer: Cins değişikliği vergi ilişki kesilmiştir. 17.04.2019 Yev: 29118 (2 Blok üzerinde)

Şerhler Bölümü:

- 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (22/10/2014 tarihinden itibaren 99 yıl müddetle toplam 99 TL bedelle kira şerhi tesis edilmiştir) (28.10.2014 - 61201)
- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-) (22.04.2015 - 26605)
- Tedaş lehine trafo yeri için 29 yıllığına kira şerhi 19.09.2012 tarih 43579 yevmiye

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- 29903 ada 9 parsel Aleyhine 10 parsel lehine otopark ve geçiş için 2189,73 m² irtifak hakkı kurulmuştur. (07.11.2014 - 63927) (Bu şerh 10 parsel lehine belirtilen kısımda verilmiş olan geçit hakkına yönelik olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)
- 29903 ada 9 parsel lehine 10 parsel aleyhine 745,78 m² atık su ve yağmur suyu için irtifak hakkı kurulmuştur. 18.08.2015 tarih 8258 yevmiye Süre 99 yıl (Bu şerh 9 parsel lehine belirtilen kısımda verilmiş olan geçit hakkına yönelik olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)
- 29903 ada 9 ve 10 parsel lehine 13 parsel aleyhine 159,34 m² atık su ve yağmur suyu için irtifak hakkı kurulmuştur. 20.08.2015 tarih 53892 yevmiye Süre 99 yıl (Bu şerh 9 parsel lehine belirtilen kısımda verilmiş olan geçit hakkına yönelik olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Rehinler Bölümü:

- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 28.000.000 EURO bedel ile 27.07.2018 tarih 57767 yev no ile ipotek bulunmaktadır.
- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 28.750.000 EURO bedel ile 28.08.2018 tarih 63705 yev no ile ipotek bulunmaktadır.
- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine 15.000.000 EURO bedel ile 13.09.2018 tarih 67420 yev no ile ipotek bulunmaktadır.
- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine 15.000.000 USD bedel ile 14.09.2018 tarih 67725 yev no ile ipotek bulunmaktadır.
- Albaraka Türk Katılım A.Ş. lehine 500.000.000 TL bedel ile 29.04.2019 tarih 32074 yev no ile ipotek bulunmaktadır.
- Albaraka Türk Katılım A.Ş. lehine 500.000.000 TL bedel ile 16.05.2019 tarih 36673 yev no ile ipotek bulunmaktadır.

10.3. Takyidat Açıklamaları

Yönetim planı beyanı ve cins değişikliği beyanı yasal bir gereklilik olup alım satımını engellememektedir.

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

Sınpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden 16.12.2020 tarihli yazısı rapor ekinde yer almaktadır.

Tapu kayıtlarında belirtilen beyan notlarının Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlara olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Şerhler bölümündeki notlar, ilgili kurumun trafo yerleri için rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlara olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

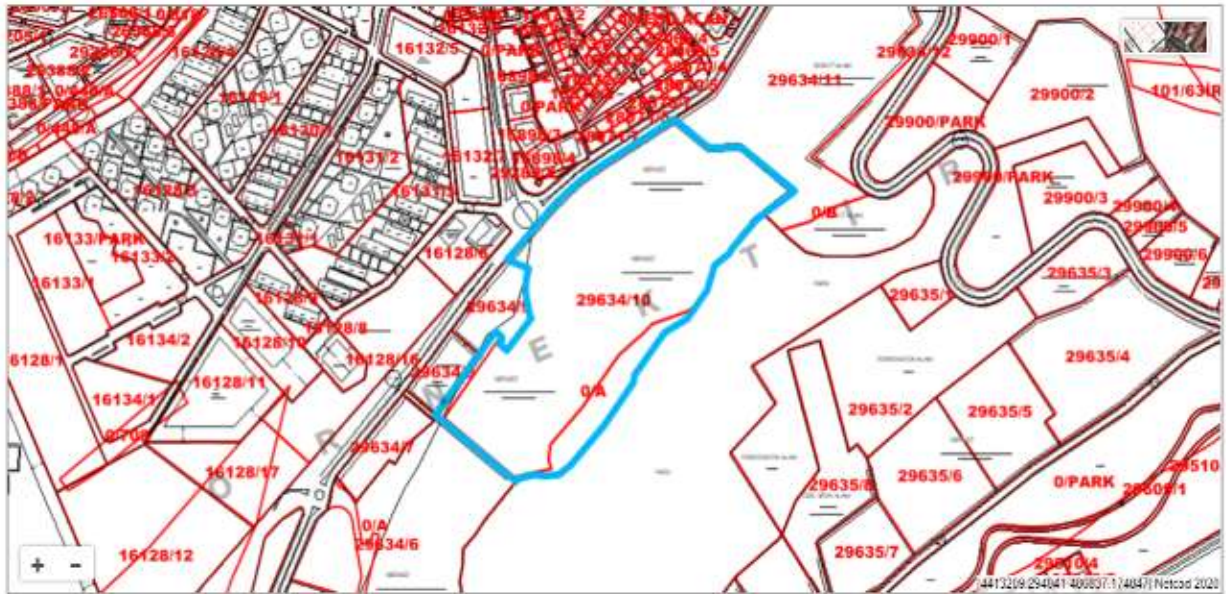
11.1. İmar Durumu

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.



İmar Planı

11.2. İmar dosyası incelemesi

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde taşınmazlara ait aşağıdaki ruhsat ve iskan belgelerinin bulunduğu görülmüştür. Dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanmamıştır.

TADİLAT YAPI RUHSATLARI								
BLOK	TARİH	SAYI	ADA	PARSEL	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. B. SAYISI	KULLANIM AMACI
1. BLOK	12.01.2015	2-1//2015	29903	10	185,61	1	1	İŞYERİ
2-KULE	12.01.2015	2-2//2015	29903	10	36.051,74	41	247	MESKEN+ İŞYERİ
3-KULE	12.01.2015	2-3//2015	29903	10	36.051,74	41	247	MESKEN+İŞYERİ
4-FK BLOK	12.01.2015	2-4//2015	29903	10	9.443,28	15	48	MESKEN+İŞYERİ
15-F BLOK	12.01.2015	2-15//2015	29903	10	9.030,87	16	58	MESKEN
17-F BLOK	12.01.2015	2-17//2015	29903	10	10.078,74	16	58	MESKEN
18-DK BLOK	12.01.2015	2-18//2015	29903	10	7.253,27	14	39	MESKEN+İŞYERİ
19-A BLOK	12.01.2015	2-19A//2015	29903	10	8.929,21	14	43	MESKEN+İŞYERİ
19-C BLOK	12.01.2015	2-19C//2015	29903	10	9.139,14	14	43	MESKEN+ İŞYERİ
20-DK BLOK	12.01.2015	2-20//2015	29903	10	6.844,81	14	38	MESKEN+ İŞYERİ
21-D BLOK	12.01.2015	2-21//2015	29903	10	7.241,88	15	40	MESKEN
22-D BLOK	12.01.2015	2-22//2015	29903	10	7.241,88	15	40	MESKEN
23-F BLOK	12.01.2015	2-23//2015	29903	10	8.998,18	16	58	MESKEN
24-D BLOK	12.01.2015	2-24//2015	29903	10	7.241,88	15	40	MESKEN
25-G BLOK	12.01.2015	2-25//2015	29903	10	9.042,94	16	69	MESKEN
28-EB BLOK	12.01.2015	2-28//2015	29903	10	7.110,80	13	67	MESKEN
30-EB BLOK	12.01.2015	2-30//2015	29903	10	7.112,77	13	67	MESKEN
31-FK BLOK	12.01.2015	2-31//2015	29903	10	9.442,94	15	48	MESKEN+İŞYERİ
32- KÖPRÜ	12.01.2015	2-32//2015	29903	10	449,23	1	2	İŞYERİ
33-B BLOK	12.01.2015	2-33//2015	29903	10	13.029,78	17	47	MESKEN
34-A BLOK	12.01.2015	2-34//2015	29903	10	11.776,66	17	51	MESKEN
35-A BLOK	12.01.2015	2-35//2015	29903	10	11.776,66	17	51	MESKEN
36-A BLOK	12.01.2015	2-36//2015	29903	10	11.776,66	18	51	MESKEN
37-A BLOK	12.01.2015	2-37//2015	29903	10	11.776,66	18	51	MESKEN
38-B BLOK	12.01.2015	2-38//2015	29903	10	12.994,08	16	94	MESKEN
49-B BLOK	12.01.2015	2-49//2015	29903	10	12.994,08	17	94	MESKEN
50-A BLOK	12.01.2015	2-50//2015	29903	10	11.776,66	17	51	MESKEN
51-A BLOK	12.01.2015	2-51//2015	29903	10	11.776,66	17	51	MESKEN
52-A BLOK	12.01.2015	2-52//2015	29903	10	11.776,66	17	51	MESKEN
53-B BLOK	12.01.2015	2-53//2015	29903	10	13.029,78	17	47	MESKEN

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSAT BELGESİ								
BLOK	TARİH	SAYI	ADA	PARSEL	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. B. SAYISI	KULLANIM AMACI
1. BLOK	19.03.2019	35-1	29634	10	185,61	1	1	OFİS İŞYERİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ								
BLOK	TARİH	SAYI	ADA	PARSEL	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. B. SAYISI	KULLANIM AMACI
2-KULE	10.05.2019	22	29634	10	36.051,74	41	247	MESKEN+ İŞYERİ
3-KULE	12.04.2017	3	29634	10	36.051,74	41	247	MESKEN+İŞYERİ
4-FK BLOK	8.08.2016	12/1	29634	10	9.443,28	15	48	MESKEN+İŞYERİ
15-F BLOK	3.12.2015	10/8	29903	10	9.030,87	16	58	MESKEN
17-F BLOK	3.12.2015	10/10	29903	10	10.078,74	16	58	MESKEN
18-DK BLOK	8.08.2016	12/2	29634	10	7.253,27	14	39	MESKEN+İŞYERİ
19-A BLOK	8.08.2016	12/3	29634	10	8.929,21	14	43	MESKEN+İŞYERİ
19-C BLOK	8.08.2016	12/4	29634	10	9.139,14	14	43	MESKEN+ İŞYERİ
20-DK BLOK	8.08.2016	12/5	29634	10	6.844,81	14	38	MESKEN+ İŞYERİ
21-D BLOK	19.04.2016	37/4	29903	10	7.241,88	15	40	MESKEN
22-D BLOK	19.04.2016	37/5	29903	10	7.241,88	15	40	MESKEN
23-F BLOK	19.04.2016	37/6	29903	10	8.998,18	16	58	MESKEN
24-D BLOK	19.04.2016	37/7	29903	10	7.241,88	15	40	MESKEN
25-G BLOK	19.04.2016	37/8	29903	10	9.042,94	16	69	MESKEN
28-EB BLOK	19.04.2016	37/11	29903	10	7.110,80	13	67	MESKEN
30-EB BLOK	19.04.2016	37/13	29903	10	7.112,77	13	67	MESKEN
31-FK BLOK	8.08.2016	12/6	29634	10	9.442,94	15	48	MESKEN+İŞYERİ
32- KÖPRÜ	19.04.2016	37/14	29903	10	449,23	1	2	İŞYERİ
33-B1 BLOK	3.12.2015	10/11	29903	10	13.029,78	17	47	MESKEN
34-A BLOK	3.12.2015	10/12	29903	10	11.776,66	17	51	MESKEN
35-A BLOK	3.12.2015	10/13	29903	10	11.776,66	17	51	MESKEN
36-A BLOK	3.12.2015	10/14	29903	10	11.776,66	18	51	MESKEN
37-A BLOK	3.12.2015	10/15	29903	10	11.776,66	18	51	MESKEN
38-B2 BLOK	3.12.2015	10/16	29903	10	12.994,08	16	94	MESKEN
49-B2 BLOK	19.04.2016	37/19	29903	10	12.994,08	17	94	MESKEN
50-A BLOK	19.04.2016	37/20	29903	10	11.776,66	17	51	MESKEN
51-A BLOK	19.04.2016	37/21	29903	10	11.776,66	17	51	MESKEN
52-A BLOK	19.04.2016	37/22	29903	10	11.776,66	17	51	MESKEN
53-B BLOK	19.04.2016	37/23	29903	10	13.029,78	17	47	MESKEN

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, 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 H_{max}: 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 bulunduğu projenin 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.)

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 taşınmazlar Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetine 17.05.2018 tarihinde geçmiş olup bu tarihten sonra herhangi bir alım-satım işlemi bulunmamaktadır. Herhangi bir hukuki değişim yaşanmamıştır.

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazların bulunduğu bloklara ait enerji verimlilik sertifikaları mevcut olup rapor ekinde sunulmuştur.

11.5.5. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli 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 yer alan bloklar arasında yalnızca 1. blok (yıldız blok) inşa edilmemiştir. Bloğa ait 19.03.2019 tarih 35-1 sayılı isim değişikliği yapı ruhsat belgesi mevcut olup ruhsat geçerlilik süresi bulunmaktadır.

11.5.6. Proje Bilgileri

Sinpaş Altınoran Projesi, 148.666 m² yüzölçümlü 29634 ada, 10 parsel üzerinde 2 adet kule bloğu, farklı yüksekliklerde konut blokları, konut+ticari bloklar, ticari blok ve AVM bloğu yer almakta olup toplam 55 adet bloktan oluşmaktadır. Projede toplam konut sayısı 2647, ticari ünite sayısı 104 adet olmak üzere toplam bağımsız bölüm sayısı 2751 adettir. Mahallinde Kule, Kent Rezidance, Göl Evleri, Turkuaz Evleri, Panaroma Evleri ve Vadi Evleri blokları olarak isimlendirilmiştir. Bloklar farklı tiplerde olup farklı kat sayılarına ve bağımsız bölümlere sahiptirler. Proje bünyesinde yer alan eğitim tesisi binası 29634 ada 9 parselde, teleferik, kayak pisti, macera parkı 29634 ada 7 ve 8 parsellerde konumlanmıştır.

Proje bünyesinde güvenlik, spor sahaları, yüzme havuzu, yürüyüş koşu parkuru, meydan ve Skywalk, yürüme yolları, buz pateni pisti, teleferik, kayak pisti, Altınoran çarşısı ve Starium AVM gibi zengin sosyal donatılar bulunmaktadır. Proje tamamlanmış olup oturma 2014 yılı itibarıyla başlamıştır. Sitede doluluk oranı yaklaşık olarak %80 seviyesindedir.

12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, İlkbahar Mahallesi, Güneypark Küme Evleri Caddesi üzerinde yer alan 148.666 m² yüzölçümüne sahip 29634 ada, 10 parselde yer alan Sinpaş Altınoran projesi bünyesindeki 160 adet konut ve 40 adet ticaret nitelikli bağımsız bölümlerdir.

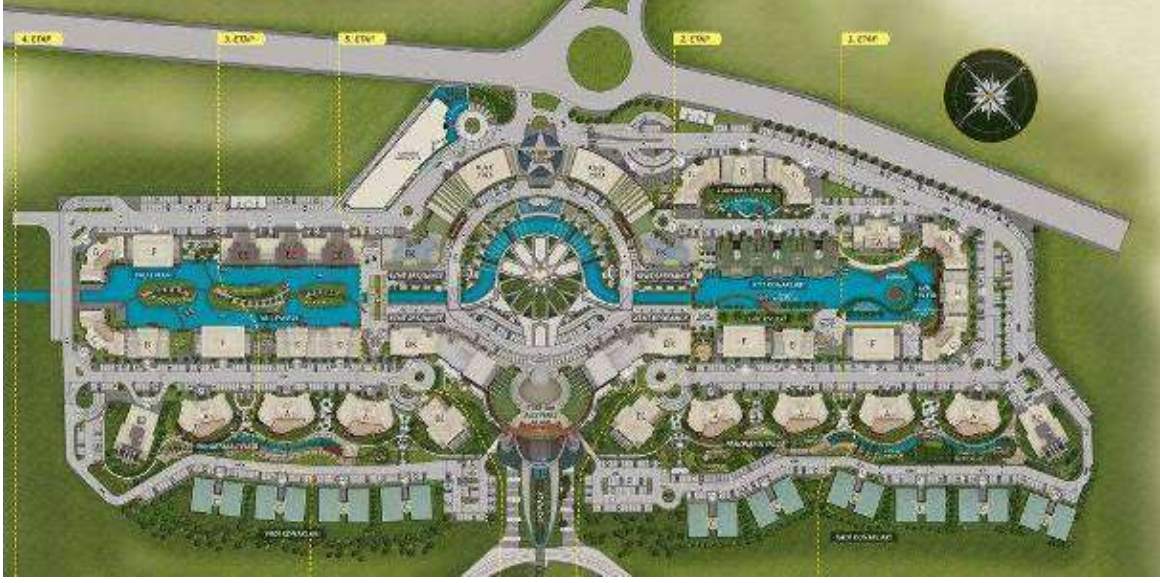
Vaziyet planına göre parsel üzerinde ayrıık ya da bitişik nizamlarda inşa edilmiş ticaret ve rezidans ve ofis ünitelerinden oluşan 53 adet blok yapı yer almaktadır.

Karma kullanım özelliğine sahip Sinpaş Altınoran projesinde; dükkan ve konut üniteleri yer almaktadır. Proje bünyesinde Kule residancelar, kent residence, göl evleri, turkuaz evleri, panorama evleri, vadi evleri olarak farklı konseptlerde imal edilmiş bloklar bulunmaktadır. Proje ortasında yapay su kanalları inşa edilmek sureti ile projeye görsellik katılmıştır. Ayrıca Skywalk, kayak pisti, macera parkı gibi çeşitli sosyal aktivite alanları mevcuttur.

Taşınmazlara, İlkbahar Mahallesi Ankara merkeze Turan Güneş Bulvarı kullanılarak ulaşılabilir. Galip Erdem Caddesi ile Turan Güneş Bulvarı kesişiminden Galip Erdem Caddesi üzerinden yaklaşık 600 m. gidildikten sonra sağ tarafta konu taşınmazların bulunduğu siteye ulaşılır. Taşınmazların çevresinde çok sayıda 8 - 10 katlı yapı, yaşı 10 - 25 aralığında olan yapılar ve çok sayıda inşa halindeki yapılar bulunmaktadır.

Bölgenin alt yapısı tam olup ulaşım imkanları kolaydır. Taşınmazların önünde yer alan Galip Erdem Caddesi'nden toplu taşıma araçları geçmektedir. Taşınmazların yakınında eğitim tesisleri, dini tesisler, semt pazarı, marketler ve çok sayıda sosyal donatı alanları mevcuttur. Taşınmazların konumlandığı bölge Ankara'nın güneybatısında yer almakta olup İlkbahar Mahallesi sınırında bulunmaktadır.

Taşınmazlara çok yakın konumda niteliğinde Milli Savunma Bakanlığı Lojmanları ve yakınında Emlak Konut Başkent konut projesi yer almaktadır. Aynı zamanda yakınında Panora Alışveriş Merkezi, Park Oran Konutları projesi, Acıbadem Hastanesi ve inşası devam eden Sinpaş GYO Ege Vadisi projesi bulunmaktadır. Bölge genel olarak apartman tipinde konut yerleşim birimleri ve boş arsalardan oluşmaktadır. Çevreyolu erişimi rahat durumdadır. Çankaya ilçe merkezine yaklaşık 10 dakika; Kızılay'a ise yaklaşık 15 dakika araç mesafesinde yer almaktadır. TRT Genel Müdürlüğü binası, Sinpaş Marina Ankara ve Portoran projeleri de aynı lokasyon içerisinde yer almaktadır. Bölge orta üst ve üst gelir gruplarına hitap etmektedir. Bölgede yapılan projelerle gelişme potansiyeli artmaktadır.



Vaziyet Planı ve Ulaşım Krokisi



Uydu Fotoğrafları

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, Güzül, 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 (TUİK verileri) adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre toplam nüfusu 5.445.026'dır. Bu nüfusun 921.999 kişisi Çankaya ilçesinde bulunmaktadır. Ankaranın TUİK verilerine göre yıllık nüfus artış oranı ise %20,6'dır.

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 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-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 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.

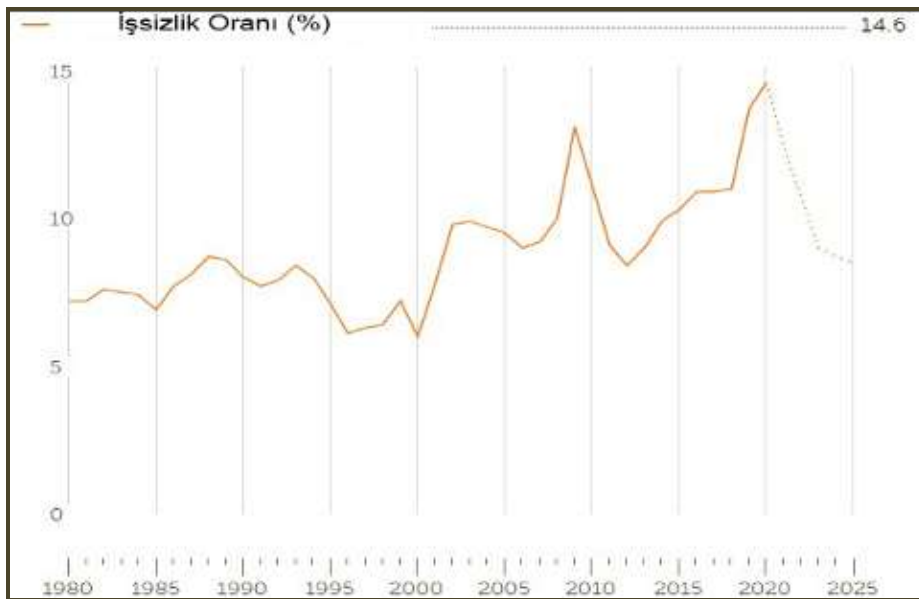
2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. Günümüz itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 19. Avrupa'nın 7. Büyük ekonomisidir.

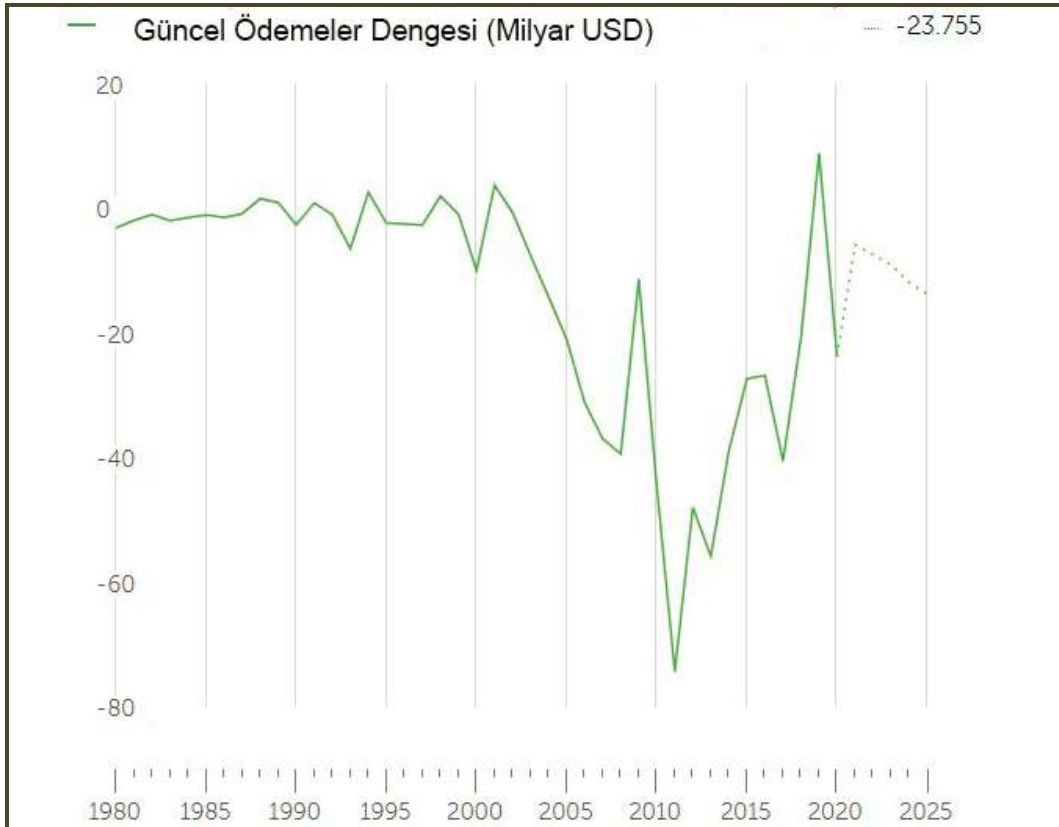
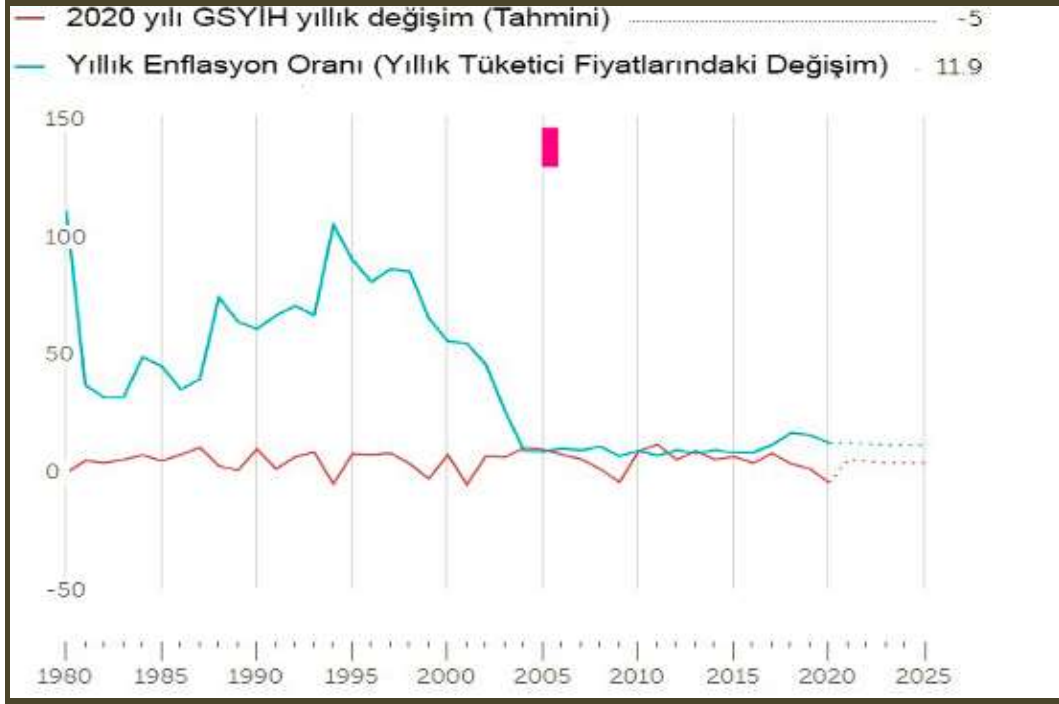
2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında ise %15,18 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Eylül Tüketici Fiyat Endeksi TÜİK verilerine göre yıllık %11,75 dir. TÜFE 2020 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına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

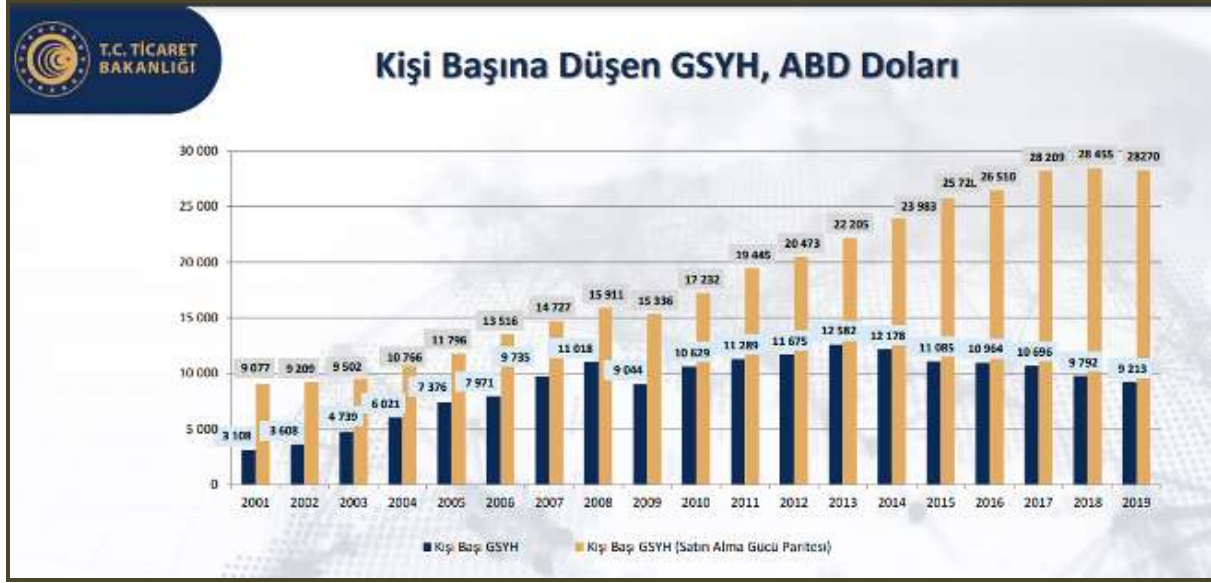
Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %85,9 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Eylül ayı itibariyle 12 aylık cari işlemler açığı 27.539.000 USD olarak gerçekleşmiştir.

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
CARI 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 İtibariyle 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

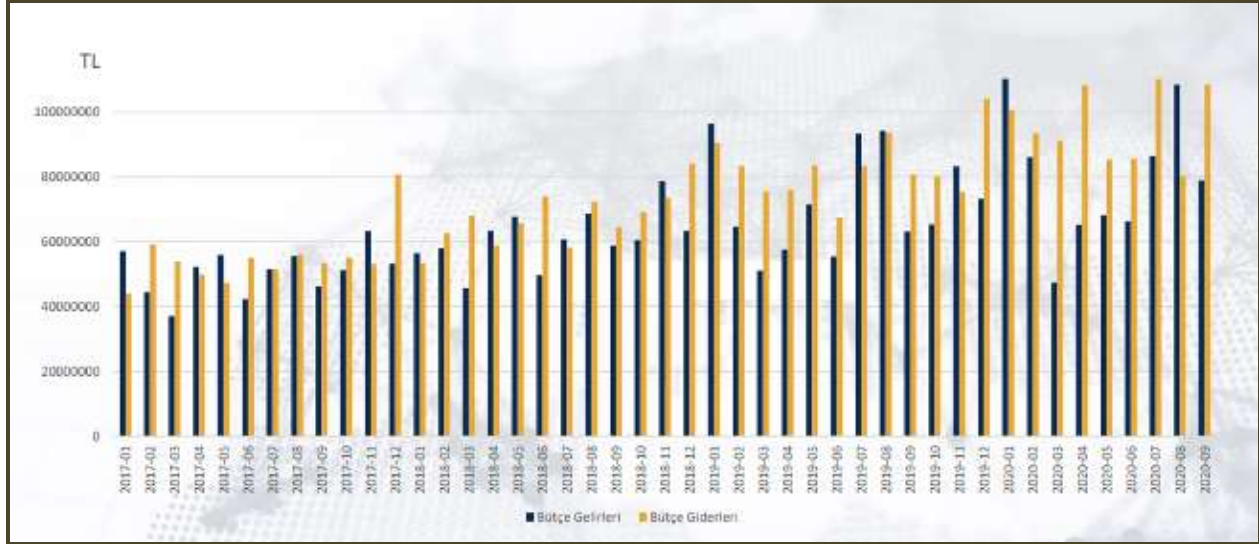
IMF 2020-2021 Büyüme Tahminleri:

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.

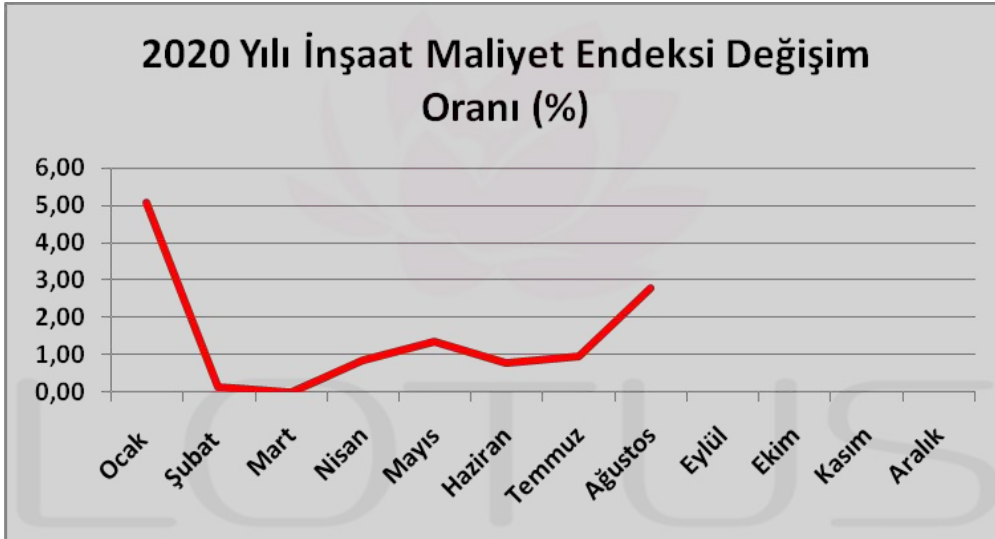
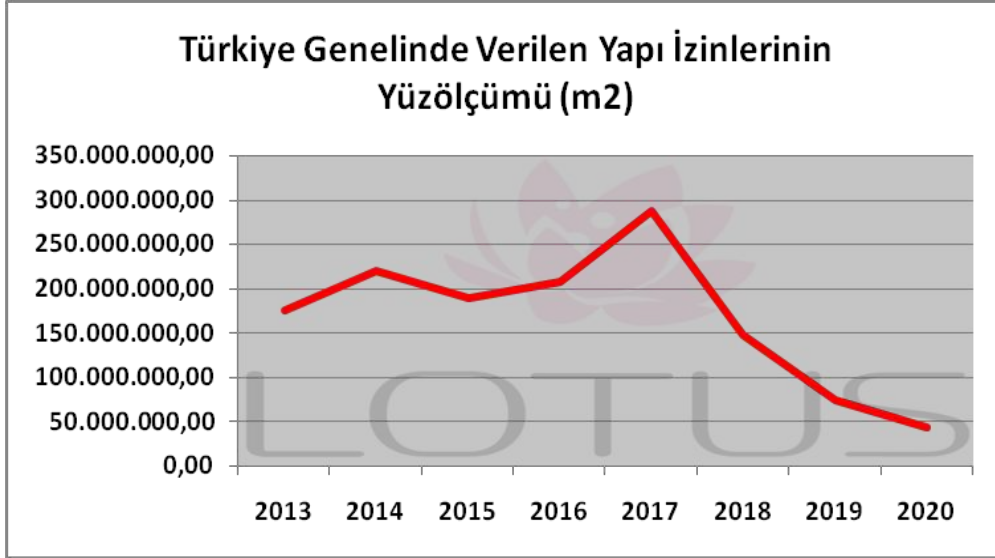
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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 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.

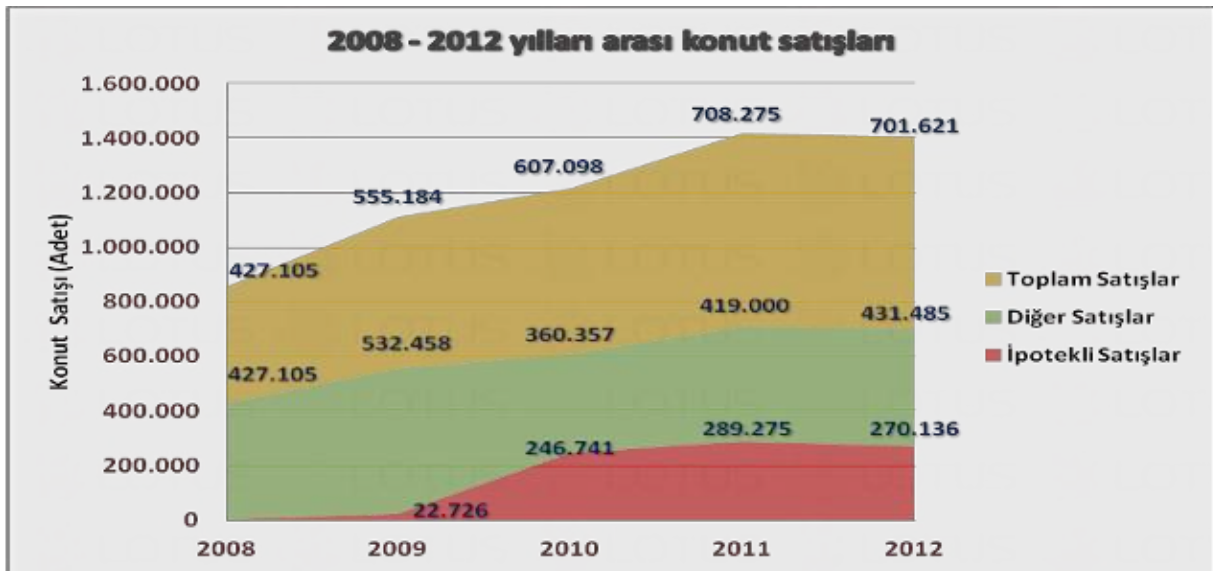
Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve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

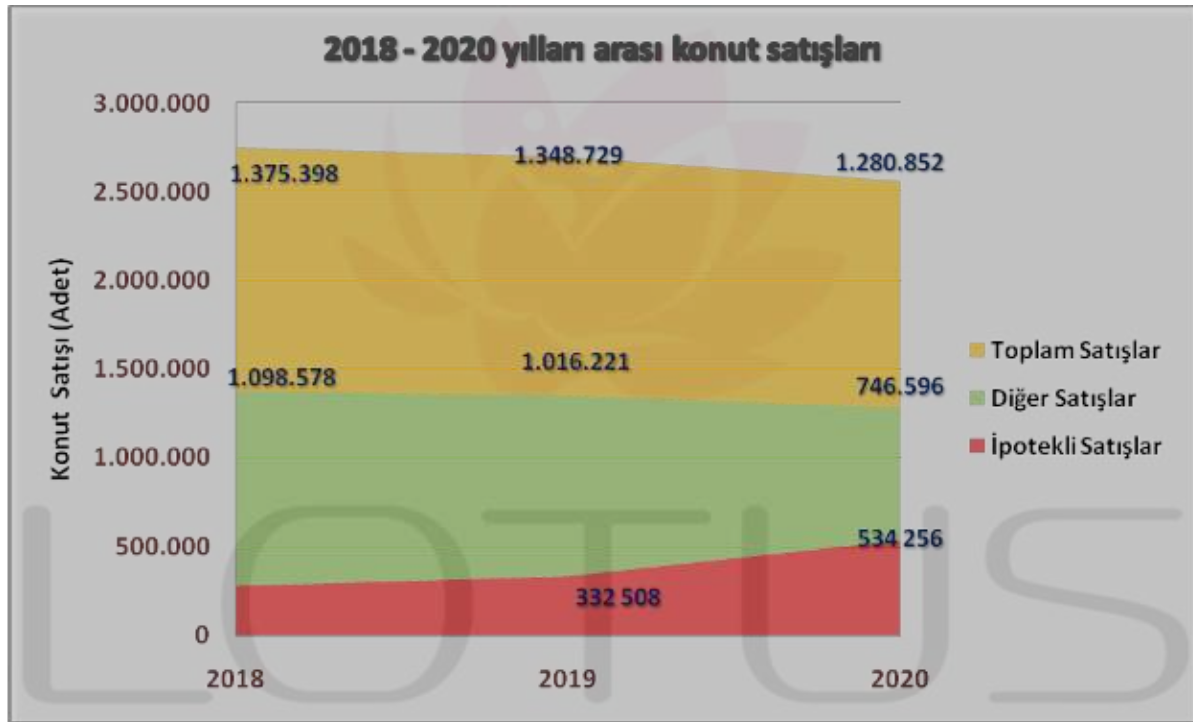
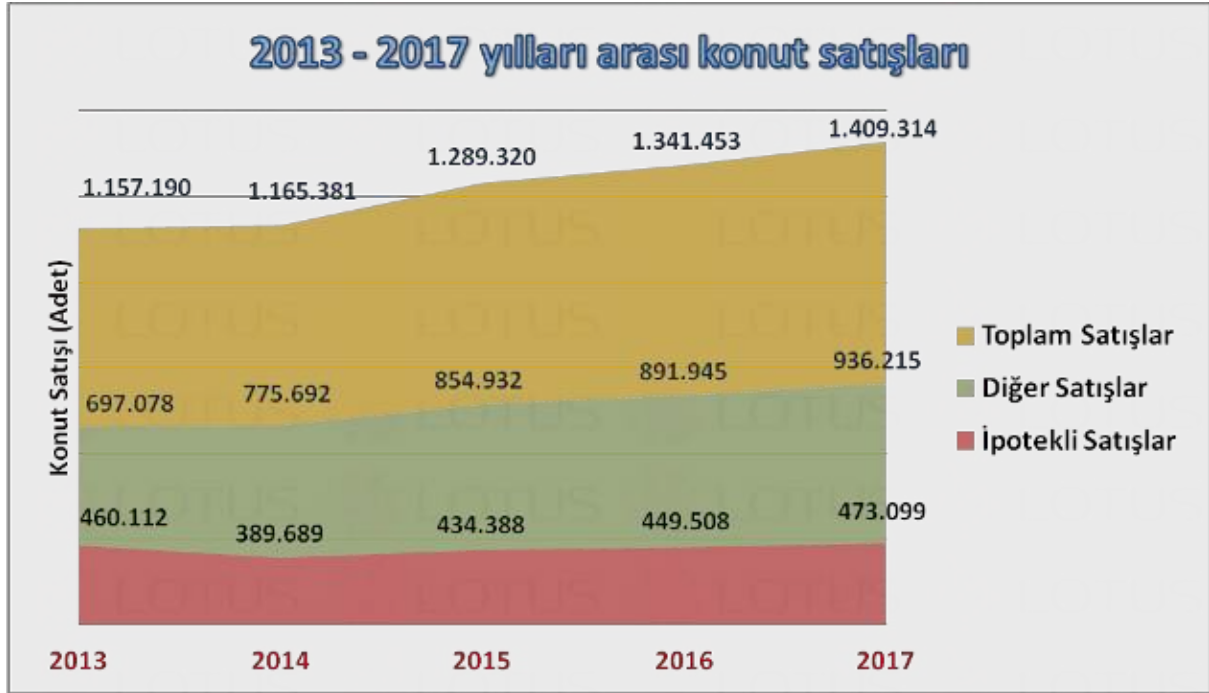


Kaynak: TÜİK, 2020 yılı verisi 9 aylıktır.

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.

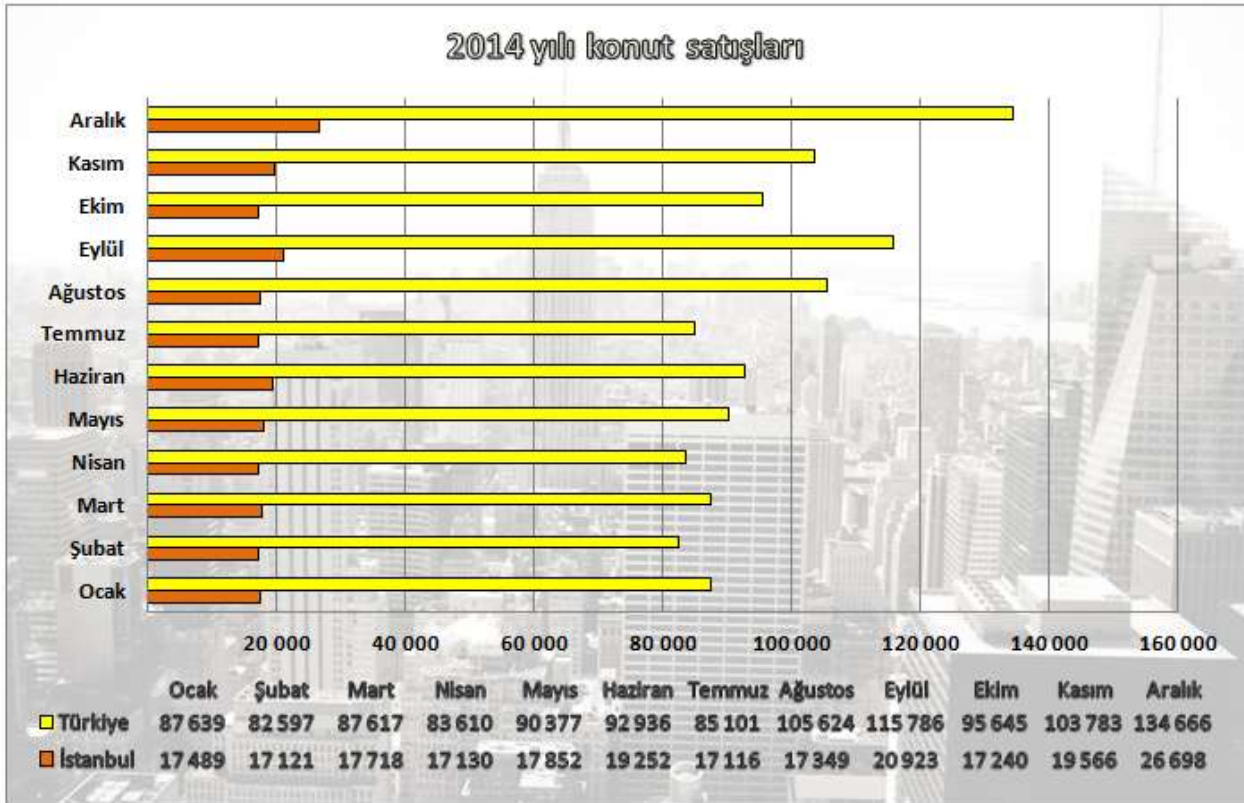
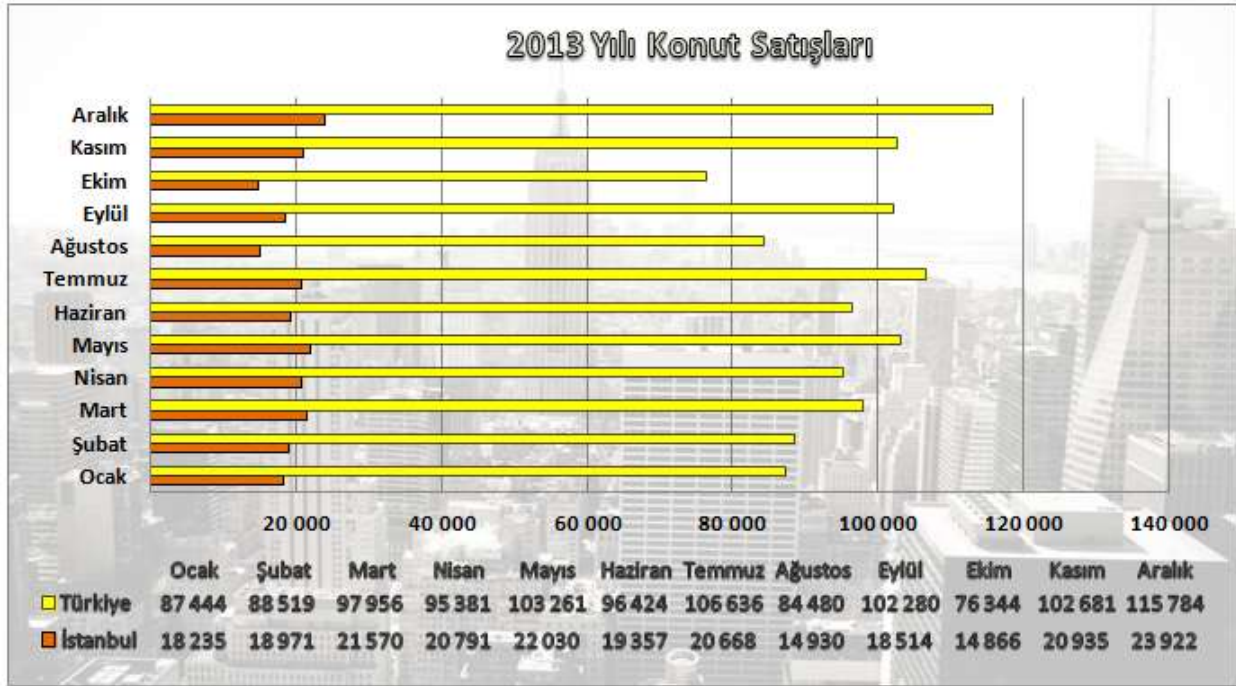
Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. TCMB, 19 Kasım 2020 tarihli toplantısında politika faizi 475 baz puanlık artışla %10,25’ten %15’e yükseltilmiştir. Covid-19 vakalarının hızla artmasıyla ticari hareketliliğin daha da azalacağı düşünüldüğünde gayrimenkul sektörünü kısa vadede zorlu bir sürecin beklediği öngörülebilir. Geliştiriciler ve diğer sektör paydaşlarının risk iştahının azaldığı bu dönemde orta ve uzun vade için yeni yatırım planlamalarına ağırlık verecekleri düşünülmektedir. Bütün bunlara rağmen İstanbul gibi metropol kentlerde hayata geçirilen ve proje aşamasında olan büyük altyapı yatırımlarının yanı sıra büyükşehirlerin sürekli artan nüfusu kentsel rantı hala canlı tutmakta, doğru bir planlamayla arz-talep dengesi ve fiyatlamının optimal olduğu lokasyonlarda geliştiricilere fırsatlar sunmaktadır. Son dönemde yabancı yatırımcıların ülkemize ilgisi artmış olup gayrimenkul pazarında yabancıya yapılan satışlarda bu etki görülmektedir. 2020 Eylül ayında satılan toplam konut adedinin %4,4’ünü yabancılara yapılan satışlar oluşturmaktadır.

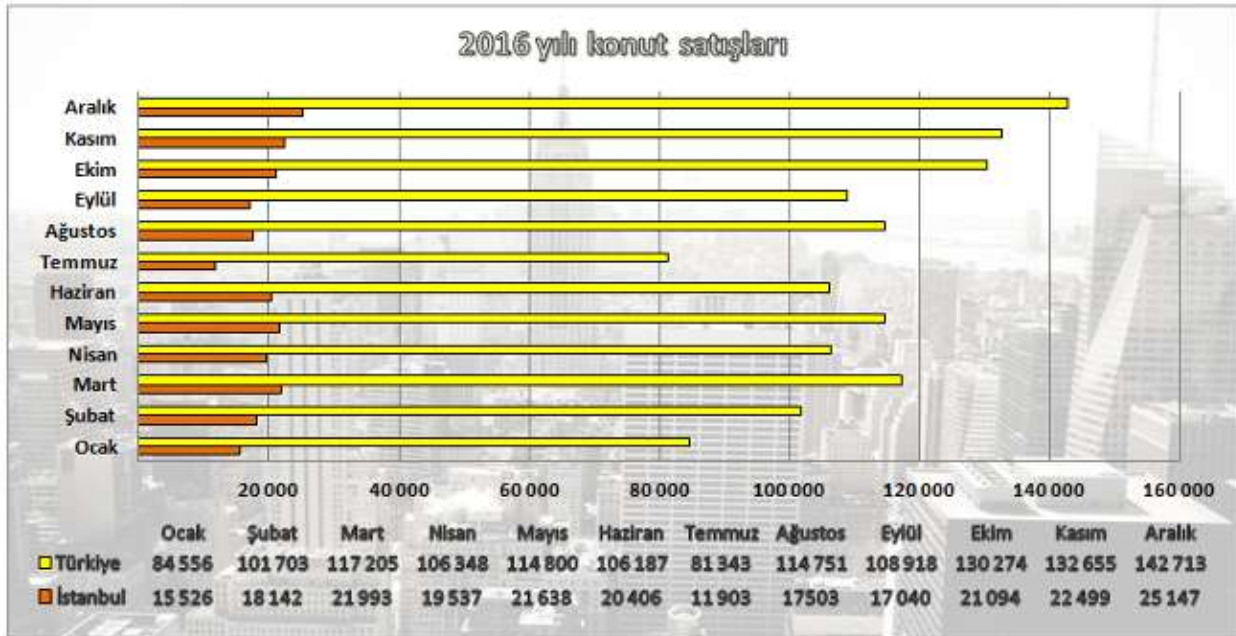
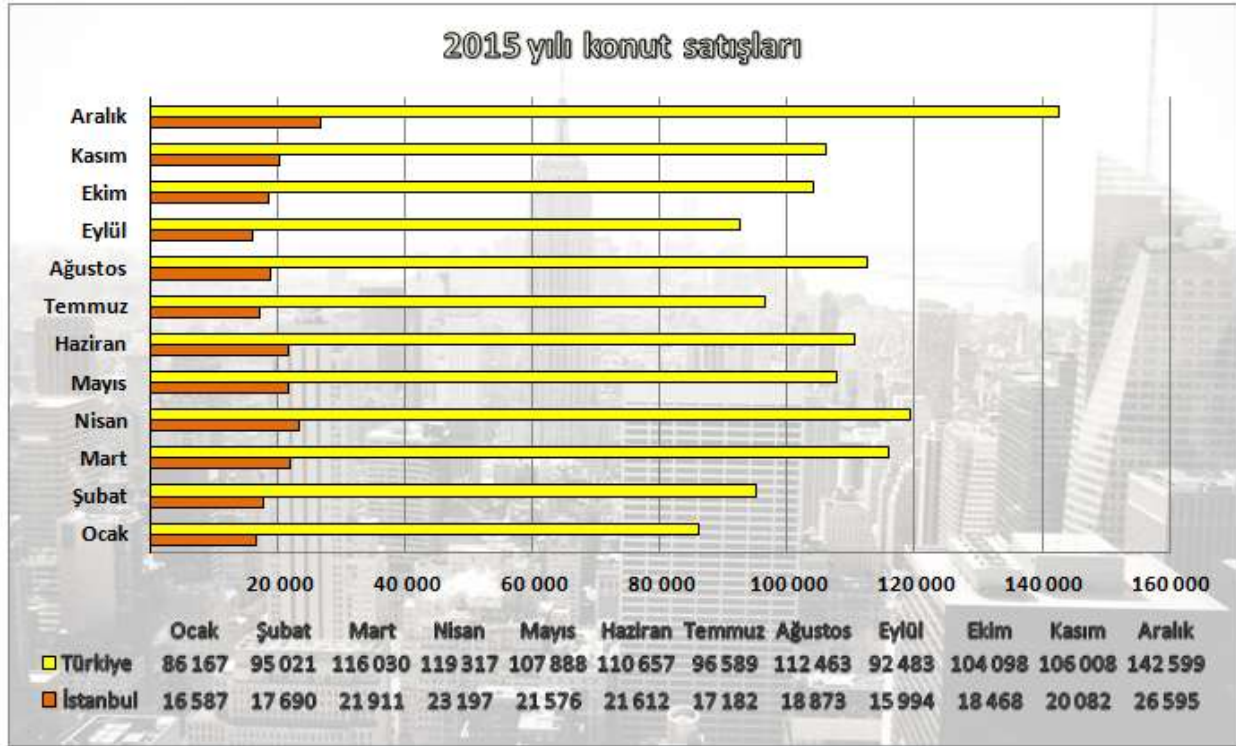


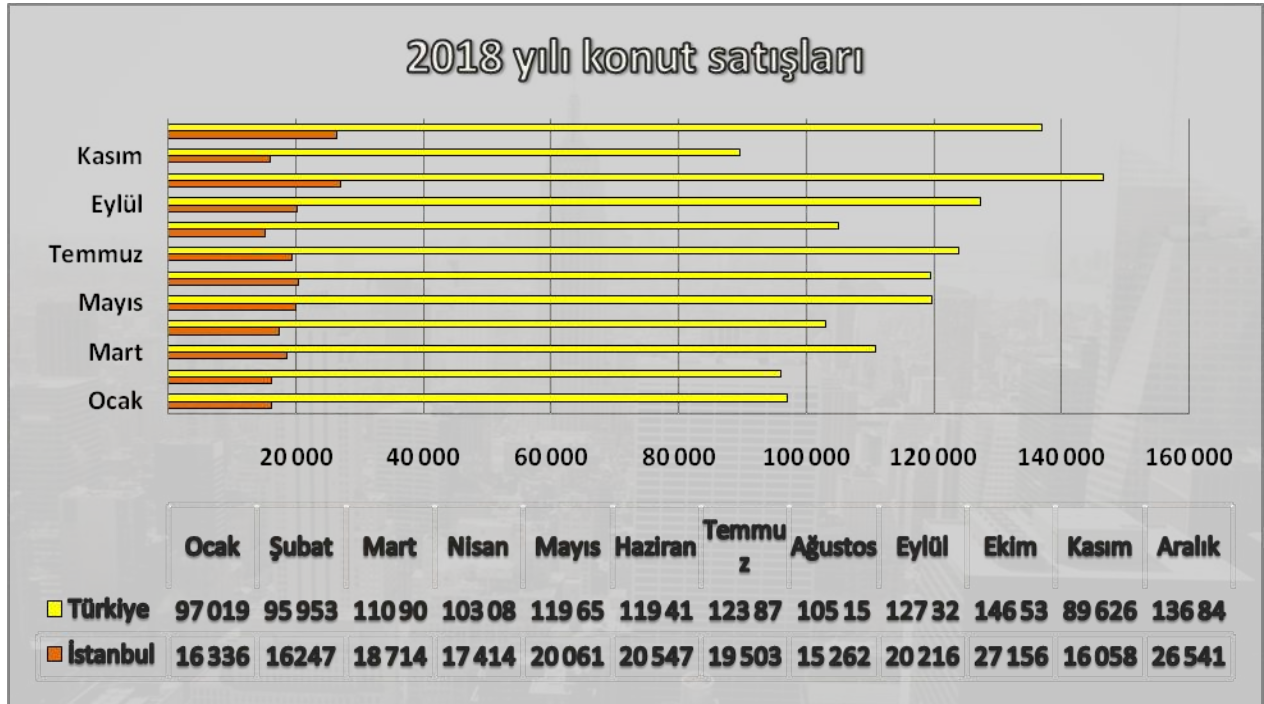
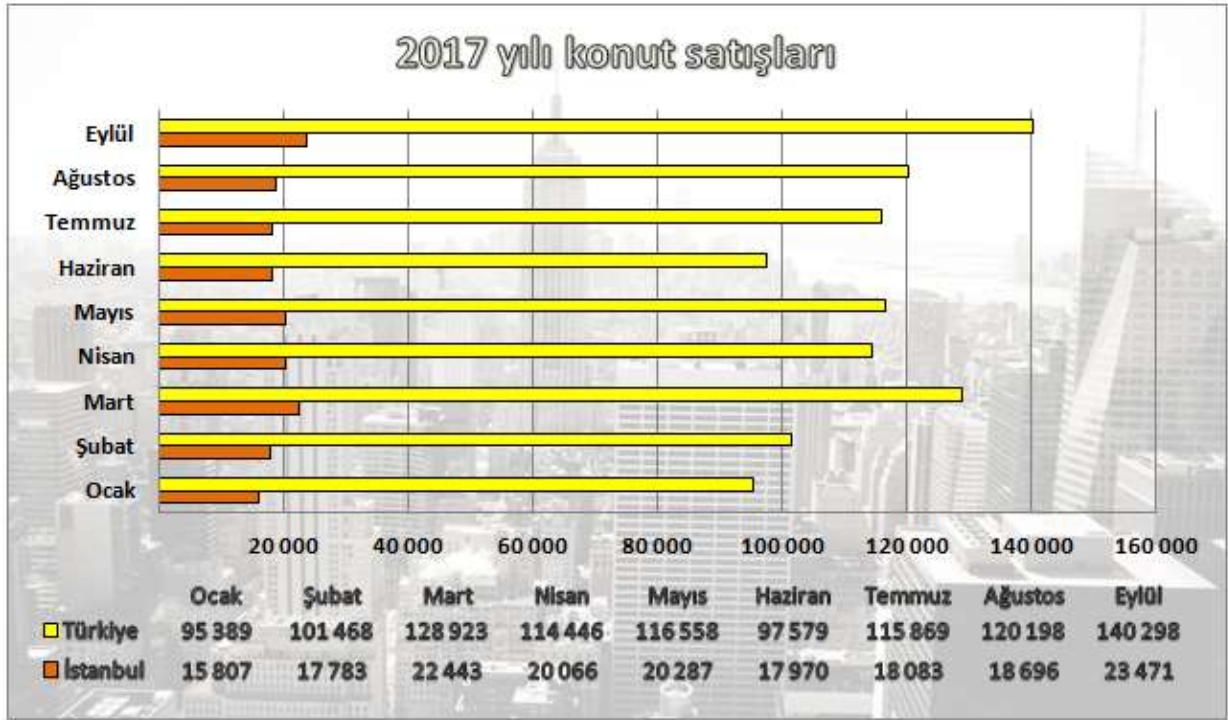


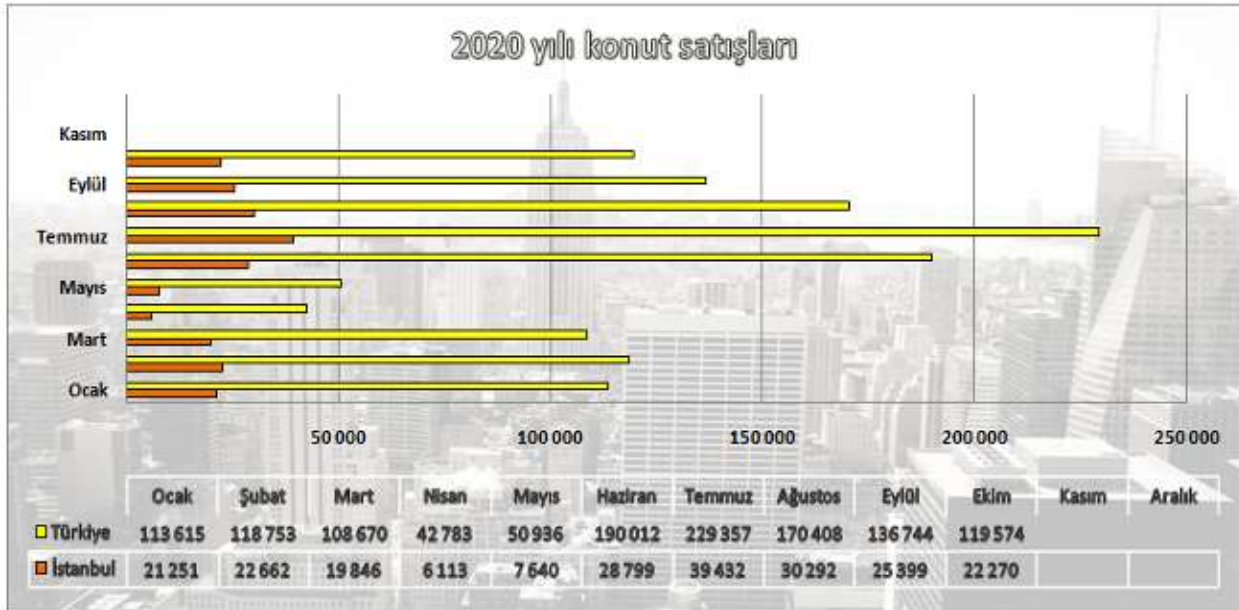
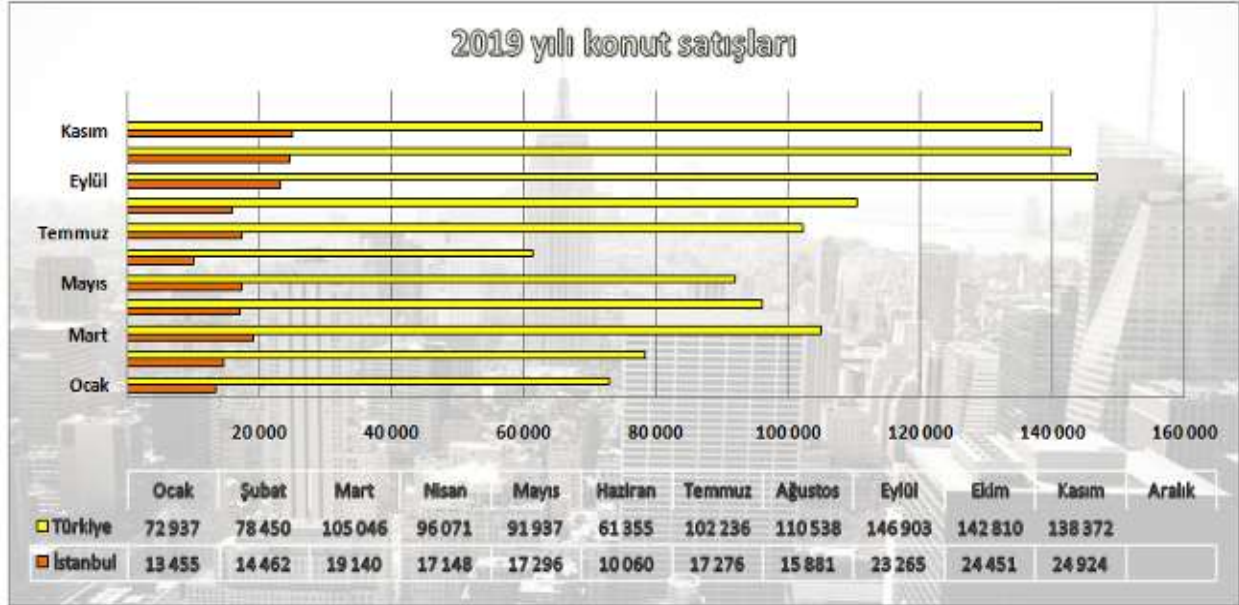
Not: 2020 yılı verisi 10 aylıktır

Kaynak: TÜİK









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,
- Faizlerdeki artış beklentisi ve bu atışın ipotekli konut satışlarında yaratacağı dönemsel daralma,
- 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,
- Konut alımında devlet desteği (%15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

12.7. Genel Konjonktürün Konut Piyasası ve Gayrimenkulün Değerine etkisi

Covid-19 etkisi ve döviz kurlarındaki artışa ve diğer olumsuzluklara rağmen gayrimenkul piyasası, gerek devlet tarafından alınan önlemler gerekse hane halkının gayrimenkule olan doğal ilgisinin canlı kalmasından dolayı iyi bir yıl geçirmektedir.

Rapora konu Altınoran Projesi yeni ve nitelikli konut projelerinin çokça yer aldığı bir bölgede konumlanmakta olup önemli ulaşım avantajlarına sahiptir. Proje çağdaş teknik altyapı imkanları ve sosyal alanları bünyesinde barındırmakta olan proje bölgenin yeni bir cazibe merkezi olarak öne çıkmasına katkı sağlayacaktır.

13. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	B.A.K
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık/Blok
YAPININ YAŞI	8
KAT ADEDİ	Bkz. Açıklamalar
KULLANIM ALANI	Bkz. Açıklamalar
ELEKTRİK	Şebeke
SU	Şebeke
KANALİZASYON	Şebeke
SU DEPOSU	Var
HİDROFOR	Var
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
JENERATÖR	Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	Mevcut (Doğalgaz)
ASANSÖR	Mevcut
GÜVENLİK/KAMERA SİSTEMİ	Mevcut /Mevcut
PARK YERİ	Açık - Kapalı Otopark Mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	"Satılabilirlik" özelliğine sahiptirler.

14. AÇIKLAMALAR

Sinpaş Altınoran Projesi:

- Sinpaş Altınoran Projesi, 148.666 m² yüzölçümlü 29634 ada, 10 parselde yer almaktadır.
- Parsel herhangi bir geometrik şekle sahip olmayıp oldukça eğimli arazi yapısına sahiptir. Parsel kuzeybatı yönünde Galip Erdem Caddesine cepheli, kuzeydoğu yönünde Güneypark Sitesine, güneybatı yönünde inşası devam eden Portoran Sitesine, güneydoğu yönünde komşu parsellere ve ilerisinde kayak merkezine ve İmrahor deresine cephelidir.
- Parsel üzerinde yer alan Sinpaş Altınoran projesi tamamlanmış olup oturma 2014 yılında başlamıştır.
- Proje bünyesindeki 1. blok (yıldız blok) inşa edilmemiştir.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.
- Sinpaş Altınoran Projesi bünyesinde, 148.666 m² alan üzerinde 2 adet kule bloğu, farklı yüksekliklerde konut blokları, konut+ticari bloklar, ticari blok ve AVM bloğu yer almakta olup toplam 55 adet bloğu mevcuttur.
- Proje bünyesinde toplam konut sayısı 2647, ticari ünite sayısı 104 adet olmak üzere toplam bağımsız bölüm sayısı 2751 adettir.
- Yerinde Kule, Kent Rezidance, Göl Evleri, Turkuaz Evleri, Panaroma Evleri ve Vadi Evleri blokları olarak isimlendirilmiştir. Bloklar farklı tiplerde olup ve farklı kat sayılarına ve bağımsız bölümlere sahiptirler.
- Değerleme konusu bağımsız bölümler 1+1, 1,5+1, 2+1, 2.5+1, 3+1, 3+1 dubleks, 3+1 loft, 3.5+1, 4.5+1, 5.5+1, 6.5+1 daire tiplerinden ve brüt kullanım alanı 79 ile 241 m² arasında değişkenlik gösteren farklı tiplerdedir.
- Peyzaj düzenlenmesi yapılmıştır.
- Değerleme konusu 200 adet bağımsız bölüme (160 adet konut, 40 adet ticari ünite) ait kat, kullanım alanları ve tipleri fiyatlandırma tablosunda sunulmuştur.

- Proje bünyesindeki sosyal donatılar;

- Spor Merkezi
 - Etkinlik Meydanı
 - Altınoran Çarşı
 - Starium AVM
 - Aile Sağlığı Merkezi
 - Eğitim Tesisi
 - Spor sahaları
 - Çocuk oyun alanları
 - Skywalk
 - Su kıyısı yürüme yolları
 - Kıyı bahçesi
 - Vadi manzaralı yüzme havuzu
 - Buz pateni pisti
 - Teleferik, kayak pisti
 - Kafe – Restoran
 - Kameralı güvenlik
- şeklindedir.

- Projesine göre **1. Blok (yıldız blok)** ta yer alan 1 adet dükkan tek katlı olup 1 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (1 adet işyeri) (1. blok inşa edilmemiştir.)
- **2-Kule Blok** 1 bodrum, 1 zemin, 40 adet normal katından oluşmakta olup 247 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (237 konut, 10 adet işyeri)
- **3-Kule Blok** 1 bodrum, 1 zemin, 40 adet normal katından oluşmakta olup 247 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (237 konut, 10 adet işyeri)
- **4-FK Blok** 2 bodrum, 1 zemin, 12 adet normal katından oluşmakta olup 48 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (44 konut, 4 adet işyeri)
- **5-G Blok** 1 zemin, 15 adet normal katından oluşmakta olup 73 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (73 adet konut)
- **6-D Blok** 1 bodrum, 1 zemin, 14 adet normal katından oluşmakta olup 42 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (42 adet konut)
- **7-G Blok** 1 zemin, 15 adet normal katından oluşmakta olup, 73 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (73 adet konut)
- **8-H Blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 adet normal katından oluşmakta olup 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (12 adet konut)
- **9-H Blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 adet normal katından oluşmakta olup 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (12 adet konut)
- **10-H Blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 adet normal katından oluşmakta olup 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (12 adet konut)
- **11-EA Blok** 1 bodrum, 1 zemin, 11 adet normal katından oluşmakta olup 66 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (66 adet konut)
- **12-G Blok** 1 zemin, 13 adet normal katından oluşmakta olup 63 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (63 adet konut)
- **13-D Blok** 1 zemin, 13 adet normal katından oluşmakta olup 38 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (38 adet konut)

- **14-G Blok** 1 zemin, 14 adet normal katından oluşmakta olup 69 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (69 adet konut)
- **15 F Blok** 1 zemin, 15 adet normal katından oluşmakta olup 58 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (58 adet konut)
- **16 D Blok** 1 zemin, 14 adet normal katından oluşmakta olup 40 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (40 adet konut)
- **17 F Blok** 1 zemin, 15 adet normal katından oluşmakta olup 58 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (58 adet konut)
- **18 DK Blok** 1 zemin, 13 adet normal katından oluşmakta olup 39 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (34 adet konut, 5 adet işyeri)
- **19 A Blok** 2 bodrum, 1 zemin, 10 adet normal katından oluşmakta olup 43 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (39 adet konut, 4 adet işyeri)
- **19 B Blok** 5 bodrum, 1 zemin, 4 adet normal katından oluşmakta olup 56 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (56 adet işyeri)
- **19 C Blok** 2 bodrum, 1 zemin, 10 adet normal katından oluşmakta olup 43 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (39 adet konut, 4 adet işyeri)
- **20 DK Blok** 1 zemin, 13 adet normal katından oluşmakta olup 40 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (34 adet konut, 4 adet işyeri)
- **21 D Blok** 1 zemin, 14 adet normal katından oluşmakta olup 40 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (40 adet konut)
- **22 D Blok** 1 zemin, 14 adet normal katından oluşmakta olup 40 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (40 adet konut)
- **23 F Blok** 1 zemin, 15 adet normal katından oluşmakta olup 58 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (58 adet konut)
- **24 D Blok** 1 zemin, 14 adet normal katından oluşmakta olup 40 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (40 adet konut)
- **25 G Blok** 1 zemin, 15 adet normal katından oluşmakta olup 69 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (69 adet konut)
- **26 G Blok** 1 zemin, 13 adet normal katından oluşmakta olup 63 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (63 adet konut)
- **27 F Blok** 1 zemin, 13 adet normal katından oluşmakta olup 54 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (54 adet konut)
- **28 EB Blok** 2 bodrum, 1 zemin, 11 adet normal katından oluşmakta olup 67 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (67 adet konut)
- **29 EC Blok** 2 bodrum, 1 zemin, 11 adet normal katından oluşmakta olup 66 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (66 adet konut)
- **30 EB Blok** 2 bodrum, 1 zemin, 11 adet normal katından oluşmakta olup 67 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (67 adet konut)

- **31 FK Blok** 2 bodrum, 1 zemin, 12 adet normal katından oluşmakta olup 48 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (44 adet konut, 4 adet işyeri)
- **32 Köprü Blok** 1 zemin katından oluşmakta olup 2 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (2 adet işyeri)
- **33-B Blok** 5 bodrum, 1 zemin, 11 normal katından oluşmakta olup 47 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (47 adet konut)
- **34-A Blok** 3 bodrum, 1 zemin, 13 normal katından oluşmakta olup 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (51 adet konut)
- **35-A Blok** 3 bodrum, 1 zemin, 13 normal katından oluşmakta olup 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (51 adet konut)
- **36-A Blok** 3 bodrum, 1 zemin, 14 normal katından oluşmakta olup 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (51 adet konut)
- **37-A Blok** 3 bodrum, 1 zemin, 14 normal katından oluşmakta olup 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (51 adet konut)
- **38-B2 Blok** 2 bodrum, 1 zemin, 13 normal katından oluşmakta olup 94 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (94 adet konut)
- **39 C Blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (12 adet konut)
- **40 C Blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (12 adet konut)
- **41 C Blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (12 adet konut)
- **42 C Blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (12 adet konut)
- **43 C Blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (12 adet konut)
- **44-C Blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (12 adet konut)
- **45-C Blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (12 adet konut)
- **46-C Blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (12 adet konut)
- **47-C Blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (12 adet konut)
- **48-C Blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (12 adet konut)
- **49-B2 Blok** 2 bodrum, 1 zemin, 14 normal katından oluşmakta olup 94 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (94 adet konut)

- **50-A Blok** 3 bodrum, 1 zemin, 13 normal katından oluşmakta olup 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (51 adet konut)
- **51-A Blok** 3 bodrum, 1 zemin, 13 normal katından oluşmakta olup 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (51 adet konut)
- **52-A Blok** 3 bodrum, 1 zemin, 13 normal katından oluşmakta olup 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (51 adet konut)
- **53-B1 Blok** 5 bodrum, 1 zemin, 11 normal katından oluşmakta olup 47 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (47 adet konut)

BLOK	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	BLOK	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI
1. BLOK	185,61	1	1	27-F BLOK	8.266,70	14	54
2-KULE	36.051,74	42	247	28-EB BLOK	7.110,80	14	67
3-KULE	36.051,74	42	247	29-EC BLOK	7.012,95	14	66
4-FK BLOK	9.443,28	15	48	30-EB BLOK	7.112,77	14	67
5-G BLOK	9.595,93	16	73	31-FK BLOK	9.442,94	15	48
6-D BLOK	7.176,31	16	42	32-KÖPRÜ BLOK	449,23	1	2
7-G BLOK	9.595,67	16	73	33-B BLOK	13.029,78	17	47
8-H BLOK	2.967,55	7	12	34-A BLOK	11.776,66	17	51
9-H BLOK	3.029,36	7	12	35-A BLOK	11.776,66	17	51
10-H BLOK	2.967,55	7	12	36-A BLOK	11.776,66	18	51
11-EA BLOK	7.108,58	13	66	37-A BLOK	11.776,66	18	51
12-G BLOK	8.337,59	14	63	38-B BLOK	12.994,08	16	94
13-D BLOK	6.607,42	14	38	39-C BLOK	3.263,52	7	12
14-G BLOK	9.068,56	15	69	40-C BLOK	3.263,52	7	12
15-F BLOK	9.030,87	16	58	41-C BLOK	3.263,52	7	12
16-D BLOK	6.685,98	15	40	42-C BLOK	3.263,52	7	12
17-F BLOK	10.078,74	16	58	43-C BLOK	3.263,52	7	12
18-DK BLOK	7.253,27	14	39	44-C BLOK	3.263,52	7	12
19-A BLOK	8.929,21	13	43	45-C BLOK	3.263,52	7	12
19-B BLOK	26.701,49	10	56	46-C BLOK	3.263,52	7	12
19-C BLOK	9.139,14	13	43	47-C BLOK	3.263,52	7	12
20-DK BLOK	6.844,81	14	38	48-C BLOK	3.263,52	7	12
21-D BLOK	7.241,88	15	40	49-B2 BLOK	12.994,08	17	94
22-D BLOK	7.241,88	15	40	50-A BLOK	11.776,66	17	51
23-F BLOK	8.998,18	16	58	51-A BLOK	11.776,66	17	51
24-D BLOK	7.241,88	15	40	52-A BLOK	11.776,66	17	51
25-G BLOK	9.042,94	16	69	53-B1 BLOK	13.029,78	17	47
26-G BLOK	8.339,81	14	63				1063
TOPLAM İNŞAAT ALANI			487.471,90	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI			2.751

15. 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 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)

Sinpaş Altınoran projesi bünyesindeki taşınmazların konumları, ulaşım kabiliyeti, parselin mevcut imar durumu, buldukları bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında Dükkan+Ofis+Residence olarak karma kullanım fonksiyonunda devam etmesinin en uygun kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

16. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
<ul style="list-style-type: none">- Ulaşım imkanlarının kolaylığı- Parsel üzerinde geliştirilen projenin çağdaş şehircilik anlayışına uygun olarak gerekli sosyal imkân ve donatılara sahip olması- Reklam kabiliyeti- Ticari alanların mevcudiyeti- İskan belgelerinin bulunuyor olması- Her türlü altyapısal ve teknik imkanları bünyesinde bulundurması,- Karayolu ve Otoyola rahat ulaşılacak bir konumda olması- Tamamlanmış altyapı- Tercih edilen bir bölgede yer alması	<ul style="list-style-type: none">- Sosyal donatı alanların dışarıya açık olması ve site sakinleri tarafından da ücretli olarak faydalanabilmesi,- Ekonomide ve buna bağlı olarak gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk.
Fırsatlar	Tehditler
<ul style="list-style-type: none">- İmarlı sahalarda proje geliştirilebilecek alanların bulunması,- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması	<ul style="list-style-type: none">- Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi,- Faizlerin yükselmesi ile ipotekli konut alım talebinde yaşanması muhtemel düşüş

17. 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.

17.1. 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 görülmele 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 ağırlıklandırılmayacağı 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 alıcılığı, 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 sayılaştırıldıklarına 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.

17.2. 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 60.2 nolu maddede yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle 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.

17.3. 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 görülmeyle 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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

18. FİYATLANDIRMA

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

18.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

18.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

18.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

18.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde taşınmazların arsa ve inşai değeri olmak üzere iki bileşeni esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazların değeri bu bileşenlerin toplamı olarak takdir edilmektedir. (Ancak bu değerler arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas olmayıp toplam değere ulaşmak için belirlenen fiktif büyüklüklerdir.)

Sinpaş Altınoran Projesi bünyesinde yer alan ve mülkiyeti Sinpaş GYO'na ait 200 adet bağımsız bölüm rapora konu edilmektedir. Karma nitelikte olan bu projenin tamamı ekspertize konu edilmediğinden ikame maliyet yönteminin uygulanmasında zorluklar ortaya çıkmaktadır.


Bu sebeplerle İkame Maliyet Yaklaşımı yönteminin sağlıklı şekilde uygulanması mümkün olmamıştır.

18.2. 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.

Bölgede yer alan benzer projeler:

SİNPAŞ MARİNA

BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ: 2590
ARSA ALANI: 125.000
BLOK ADEDİ: 5
DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+1, 2+1, 2.5+1, 3.5+1, 4.5+1, 7.5+1
Proje bünyesinde 2590 konut bulunmaktadır. Kapalı otopark, çocuk parkları, açık havuz, açık spor alanları, fitness merkezi ve sosyal alanlar gibi donatılar mevcuttur.

SİNPAŞ EGE VADİSİ



BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ: 929

ARSA ALANI: 26.900

BLOK ADEDİ: 6 **M2 ARALIĞI:** 82-215

DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1

Proje bünyesinde 889 konut ve 40 bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark, çocuk parkları, açık spor alanları, fitness merkezi, açık ve kapalı havuz, sauna, yeşil alan, kafe gibi donatılar mevcuttur.

BAŞKENT EMLAK KONUTLARI



KONUT ADEDİ: 1304

ARSA ALANI: 181.728

BLOK ADEDİ: 19 **M2 ARALIĞI:** 71 - 351

DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1

Proje bünyesinde 1304 konut bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark, çocuk parkları, açık spor alanları, sauna, hamam, sağlık tesisi, eğitim tesisi, fitness merkezi, havuz, sauna, yeşil alan gibi donatılar mevcuttur.

GÖKYÜZÜ BAHÇELERİ



KONUT ADEDİ: 175

ARSA ALANI: 8.500

BLOK ADEDİ: 1 **M2 ARALIĞI:** 135 - 305

DAİRE SEÇENEKLERİ: 2+1, 3+1, 4+1, 5+1

Proje bünyesinde 175 konut bulunmaktadır. Projede 19. katta 1200 m² lik kapalı yeşil bahçe, 500 m.lik yürüyüş yolu, 20. katta şehir manzaralı gökyüzü havuzu ve spor kompleksi, güneş enerji sistemleri, duvardan ısıtma ve soğutma sistemi, gri su projesi gibi ekolojik sistemlerin yer aldığı Dünyada sıfır enerjili ilk EDGE sertifikalı gökdelen niteliğinde olan projedir.

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

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)

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

Taşınmazlar ile aynı site 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

Taşınmazlar ile aynı site 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)

Kiralık Mağaza-Dükkan Emsalleri:

1-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 312 478 35 47

Taşınmazların bulunduğu sitede Altınoran Çarşısı içerisinde yer alan düz giriş 30 m2 kullanım alanlı işyeri 2.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (66,-TL/m2)

2-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 312 499 30 10

Taşınmazlara benzer konsept Ege Vadisi Alaçatı Çarşısında Migros market yanı düz giriş 100 m2 kullanım alanlı işyeri 6.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (60,-TL/m2)

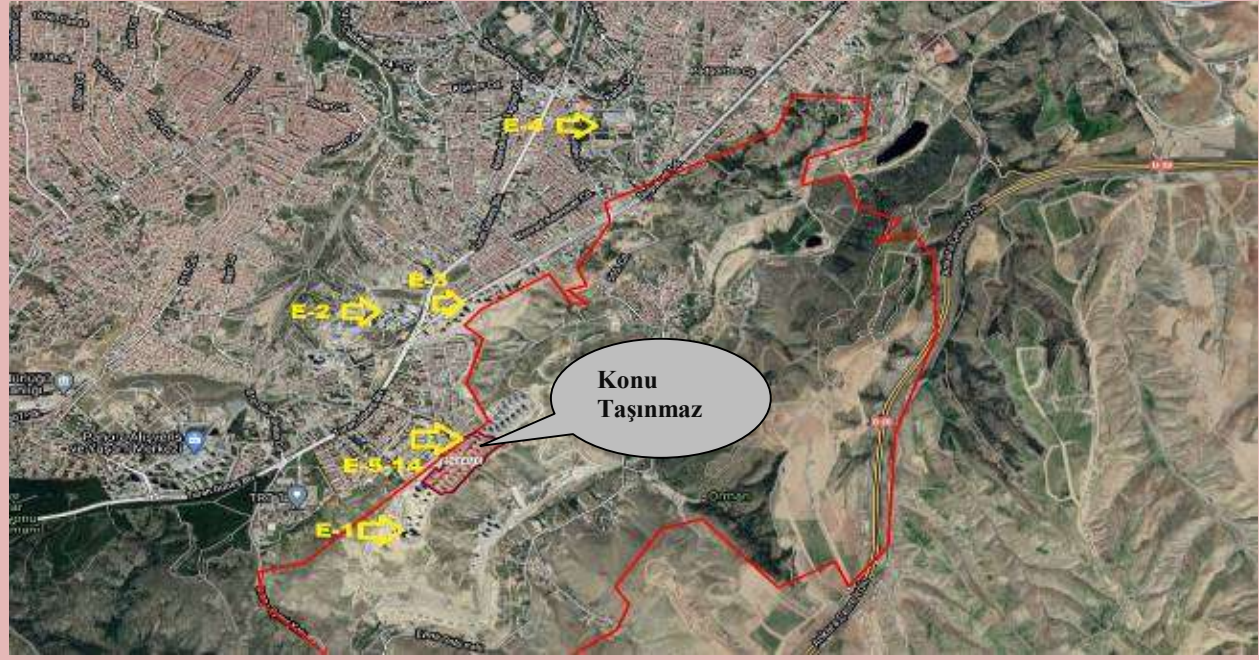
3-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 532 328 28 03

Taşınmazlar ile aynı site içerisinde, 2. katta konumlu 200 m2 kullanım alanlı ofis 8.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (42.50,-TL/m2)

4 Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 546 553 98 06

Taşınmaza yakın konumda cadde üzerinde zemin katta yer alan 400 m2 kullanım alanlı dükkan 20.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (50,-TL/m2)

Emsal Kroki Tablosu (Konut Emsalleri):



Emsal Analizi (Konut)

	Kullanım Alanı m2	Birim Satış Fiyatı	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Konum ve Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Düzeltilme Oranı	Düzeltilmiş Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilmiş Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilmiş 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

Emsaller parsel yakınındaki benzer nitelikli projelerden seçilmiş olup beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Beyan edilen brüt kullanım alanlarının gerçek kullanım alanlarına uygunlaştırılması için %10 oranında alan düzeltmesi yapılmıştır. Bina kalitesi/Yaş kriteri ve Konum/Şerefiye düzeltmesi proje özelliklerine göre yapılmıştır.

Emsal Kroki Tablosu (Satılık Ticari Emsaller):



Emsal Analizi (Satılık Ticari)

	Kullanım Alanı m2	Birim Satış Fiyatı	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Konum ve Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Düzeltilme Oranı	Düzeltilmiş Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilmiş Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilmiş Değer		
										9.900
Emsal 1	1	15.000	-10%	13.500	0%	13.500	0%	13.500	-10%	13500
Emsal 2	140	11.630	-10%	10.467	0%	10.467	0%	10.467	-10%	10467
Emsal 3	200	7.750	-10%	6.975	0%	6.975	0%	6.975	-10%	6975
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

Emsaller parsel yakınındaki dükkânlardan seçilmiş olup fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Konum/Şerefiye düzeltmesi cephe ve reklam kabiliyeti özelliklerine göre yapılmıştır.

Emsal Kroki Tablosu (Kiralık Ticari Emsaller):



Emsal Analizi (Satılık Ticari)

	Kullanım Alanı m2	Birim Kira Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Konum ve Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Kira Değeri (TL)
			Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer		
										47
Emsal 1	30	66	-10%	59	0%	59	0%	59	-10%	59
Emsal 2	100	60	-10%	54	0%	54	0%	54	-10%	54
Emsal 3	200	42	-10%	38	0%	38	0%	38	-10%	38
Emsal 4	400	50	-10%	45	0%	45	-20%	36	-30%	36

Emsaller parsel yakınındaki dükkanlardan seçilmiş olup fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Konum/Şerefiye düzeltmesi cephe ve reklam kabiliyeti özelliklerine göre yapılmıştır.

Ulaşılan Sonuç

Emsal analizlerinden hareketle "Sinpaş Altınoran Projesi" bünyesinde konumlu olan rapora konu taşınmazların blok, kat, büyüklük ve kullanım fonksiyonları dikkate alınarak takdir olunan arsa payı dahil satış değerleri blok bazında aşağıdaki özet tabloda sunulmuştur. Taşınmazların bağımsız bölüm bazında takdir olunan değerleri ise rapor ekinde dir.

NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)
Konut	160	23.660,50	173.785.000
Ticari	40	5.219,48	45.740.000
TOPLAM	200	28.879,98	219.525.000

18.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi)

Bu yaklaşımda, Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) ve Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir) olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Rapor konusu taşınmazların değer tesbitinde kira bedelinin ve kapitalizasyon oranının kolay tesbit edilebilir olması sebebiyle Doğrudan İndirgeme yöntemi kullanılmıştır.

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon da denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır.

Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Bu analizde "Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon oranı ise satılık ve kiralık emsallerin ortalama birim fiyatlarından ve emsal analizlerinden hareketle konutlar için %5, işyerleri için ise %5,50 olarak belirlenmiştir.

Emsal analizlerinden hareketle "**Sinpaş Altınoran Projesi**" bünyesinde konumlu olan rapora konu taşınmazların blok, kat, büyüklük ve kullanım fonksiyonları dikkate alınarak takdir olunan aylık kira değerleri blok ve fonksiyon bazında aşağıdaki özet tabloda sunulmuş ve yukarıda belirtilen kapitalizasyon oranları itibarıyla kıymet takdir edilmiştir. Taşınmazların bağımsız bölüm bazında takdir olunan aylık kira değerleri ise rapor ekinde yer almaktadır.

NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL)
Konut	160	23.660,50	707.490	8.489.902,00	5,00	169.798.000
Ticari	40	5.219,48	209.120	2.509.123,80	5,50	45.627.000
TOPLAM			916.610	10.999.025,8		215.425.000

19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

19.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyulaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirlerine yakındır.

FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	219.525.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	215.425.000

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 rapora konu 29634 ada, 10 parsel üzerinde yer alan 200 adet bağımsız bölümün (160 adet konut ve 40 adet ticari) değeri **219.525.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

19.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Rapor konusu bağımsız bölümler için takdir olunan aylık ve yıllık kira değerleri rapor ekinde tablolar halinde sunulmuş olup takdir olunan kira bedellerinin fonksiyon bazındaki özet tablosu aşağıdadır.

NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)
Konut	160	23.660,50	707.490	8.489.900
Ticari	40	5.219,48	209.120	2.509.480
TOPLAM			916.610	10.999.380

19.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki soruna rastlanmamıştır.

19.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

19.5. 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.

19.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

19.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

19.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

19.9. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

19.10. Yasal Gereklere yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu Sinpaş Altınoran Projesi'nde genel olarak oturum başlamış, Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır. Kat mülkiyetine geçilmiştir. Projede 1 adet bağımsız bölümden oluşan 1. blok inşa edilmemiştir.

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

Parsel üzerinde yer alan Sinpaş Altınoran projesinin yapımına 30.05.2012 tarihinde başlanmış olup 2014 yılı itibariyle oturum başlamıştır.

19.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıili 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 (b) ve (c) bentleri:

b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

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.

Taşınmazların tapu kayıtlarında, değerlerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Taşınmazlar için Yapı Kullanma İzin belgeleri alınmış olup kat mülkiyetine geçilmiştir.

Rapor konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde 199 adet bağımsız bölümün "Binalar", henüz inşa edilmemiş olan 1. Blok-1 nolu bağımsız bölümün ise "Projeler" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

20. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Sinpaş Altınoran Projesi bünyesindeki 200 adet bağımsız bölümün** yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, mimari ve inşai özelliklerine ve gerek bölgedeki benzer projeler üzerinde, gerekse proje bünyesinde yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle,

1. Arsa payları dahil değerleri toplamı için,

219.525.000,-TL (İkiyüzdokuzmilyonbeşyüzyirmibeşbin Türk Lirası);

(219.525.000,-TL ÷ 7,4194 TL/USD (*) ≅ **29.588.000,-USD**)

(219.525.000,-TL ÷ 9,1164 TL/Euro (*) ≅ **24.080.000,-Euro**)

2. Aylık kira değerleri toplamı için ise,

916.610,-TL(Dokuzyüzonaltıbinaltıyüzon Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(916.610,-TL ÷ 7,4194 TL/USD (*) ≅ **123.542,-USD**)

(916.610,-TL ÷ 9,1164 TL/Euro (*) ≅ **100.545,-Euro**)

(*) 31.12.2020 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 9,1164 TL; 1,- USD = 7,4194 TL'dir.
Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Konutların KDV dahil toplam değeri 182.734.250-TL; Ticari ünitelerin KDV dahil toplam değeri ise 53.973.200,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde 199 adet bağımsız bölümün "Binalar", henüz inşa edilmemiş olan 1. Blok-1 nolu bağımsız bölümün ise "Projeler" 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. 06 Ocak 2021
(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2020)

Saygılarımızla,

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

Eki:

- Uydu fotoğrafları
- Fotoğraflar
- İmar durumu
- Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Enerji Kimlik Belgeleri
- İpotek yazısı
- İpotek listesi
- Tapu suretleri
- Takbis belgeleri (4 adet/örnek olarak)
- Değerleme uzmanlığı lisans belgesi
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

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

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)