

*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 Acibadem / 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**

**(29634 Ada 5 Parsel - Marina Projesi ve 29634 Ada 7 Parsel - Satış Ofisi)**

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



**Rapor No: 2020 / 1113**

## 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<br>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 .....  | 11 |
| 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.<br>KONULAR .....                         | 15 |
| 11.4.   | YAPI DENETİM FİRMASI .....  | 15 |
| 11.5.   | SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM .....   | 16 |
| 12.     | TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU .....  | 18 |
| 12.1.   | KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ .....  | 18 |
| 12.2.   | BÖLGE ANALİZİ .....   | 20 |
| 12.2.1. | ANKARA İLİ: .....   | 20 |
| 12.2.2. | ÇANKAYA İLÇESİ: .....   | 21 |
| 12.3.   | DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ .....   | 22 |
| 12.4.   | TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ .....  | 24 |
| 12.5.   | MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT<br>TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....                | 29 |
| 12.6.   | TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER .....   | 37 |
| 12.7.   | GENEL KONJONKTÜRÜN KONUT PİYASASI VE GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİSİ .....  | 37 |
| 13.     | YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....  | 38 |
| 14.     | AÇIKLAMALAR .....   | 39 |
| 15.     | EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....   | 40 |

|  |    |
|--|----|
| 16. DEĞERLENDİRME.....   | 41 |
| 17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....   | 42 |
| 17.1. PAZAR YAKLAŞIMI .....  | 42 |
| 17.2. MALİYET YAKLAŞIMI .....  | 44 |
| 17.3. GELİR YAKLAŞIMI.....   | 45 |
| 18. FİYATLANDIRMA.....   | 46 |
| 19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....   | 59 |
| 19.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....  | 59 |
| 19.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....   | 60 |
| 19.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....  | 60 |
| 19.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ .....  | 60 |
| 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 .....   | 60 |
| 19.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .....  | 60 |
| 19.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....  | 60 |
| 19.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....   | 60 |
| 19.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....  | 61 |
| 19.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI .....  | 61 |
| 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.....   | 61 |
| 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 ..... | 61 |
| 20. SONUÇ.....   | 63 |

## 1. RAPOR ÖZETİ

|   |   |
|---|---|
| <b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>                   | <b>SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>  |
| <b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b> | İlkbahar mah. Güneypark Küme Evleri Cad. Sinpaş Marina projesi (75 adet daire) ve Satış ofisi<br><b>Çankaya / ANKARA</b>  |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>                         | 18 Kasım 2020 tarih ve 1189 - 2020/023 no ile   |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                         | 31 Aralık 2020  |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>                             | 06 Ocak 2021  |
| <b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>               | 76 Adet bağımsız bölüm  |
| <b>DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI</b>              | Tam mülkiyet  |
| <b>TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ</b>                     | Ankara ili, Çankaya ilçesi, Mühye Mahallesi, 29634 ada, 5 parselde yer alan 75 adet bağımsız bölüm ve 29634 ada 7 parselde yer alan satış ofisi binası. (Bkz. Tapu Kayıtları)                 |
| <b>İMAR DURUMU ÖZETİ</b>                        | Bkz. İmar Durumu  |
| <b>RAPORUN KONUSU</b>                           | Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 75 adet bağımsız bölümün ve 1 adet satış ofisi binasının pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.                                     |
| <b>RAPORUN TÜRÜ</b>                             | Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır. |

|  |  |
|--|--|
| <b>GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)</b>   |  |
| <b>ÇANKAYA İLÇESİ, MÜHYE MAHALLESİ'NDE YER ALAN 29634 ADA, 5 NOLU PARSELDE KONUMLU 75 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ve 29634 ADA 7 NOLU PARSELDE KONUMLU 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b> | <b>86.935.000,-TL</b>                          |
| <b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>  |  |
| <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>  | <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>                |
| M. Kıvanç KILVAN<br>(SPK Lisans Belge No: 400114)  | Engin AKDENİZ<br>(SPK Lisans Belge No: 403030) |

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

|   |   |
|---|---|
| <b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>   | <b>SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>  |
| <b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>   | İlkbahar mah. Güneypark Küme Evleri Cad. Sinpaş Marina projesi (75 adet daire) ve Satış ofisi<br><b><u>Cankaya / ANKARA</u></b>   |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>   | 18 Kasım 2020 tarih ve 1189 - 2020/023 no ile   |
| <b>MÜŞTERİ NO</b>   | <b>1189</b>   |
| <b>RAPOR NO</b>   | <b>2020/1113</b>  |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>   | 31 Aralık 2020  |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>   | 06 Ocak 2021  |
| <b>RAPORUN KONUSU</b>   | Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 76 adet bağımsız bölümün pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.   |
| <b>RAPORUN TÜRÜ</b>   | Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır. |
| <b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>   | M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>Lisans No: 400114<br><br>Engin AKDENİZ - Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>Lisans No: 403030   |
| <b>RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b> | Konu taşınmazlar için şirketimiz tarafından ilk kez değerlendirme raporu hazırlanmaktadır.  |

### 3. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

### 4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>ŞİRKET ÜNVANI</b>           | SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.   |
| <b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>         | Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36, 34349<br>Beşiktaş/İSTANBUL  |
| <b>TELEFON NO</b>              | (212) 310 27 00   |
| <b>E-MAIL</b>                  | info@sinpas.com.tr  |
| <b>KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ</b> | 22.12.2006  |
| <b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>  | 1.000.000.000,-TL   |
| <b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>       | 873.193.431,32 TL   |
| <b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>     | %25,43  |
| <b>FAALİYET KONUSU</b>         | Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur. |

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

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

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

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

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

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

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

## **8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI**

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

### **Pazar değeri:**

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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



## **9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR**

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde 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

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>SAHİBİ</b>             | Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1) |
| <b>İLİ- İLÇESİ</b>        | Ankara – Çankaya  |
| <b>MAHALLESİ</b>          | Mühye   |
| <b>PAFTA NO</b>           | --  |
| <b>ADA NO</b>             | 29634   |
| <b>PARSEL NO</b>          | 5   |
| <b>TAPU CİNSİ</b>         | Kat İrtifakı  |
| <b>NİTELİĞİ</b>           | Arsa  |
| <b>ARSA ALANI</b>         | 31.891 m <sup>2</sup>                                     |
| <b>BLOK NO</b>            | EKTEDİR   |
| <b>BAĞ. BÖL. NO</b>       | EKTEDİR   |
| <b>BAĞ. BÖL. NİTELİĞİ</b> | EKTEDİR   |
| <b>KAT NO</b>             | EKTEDİR   |

|                    |   |
|--------------------|---|
| <b>SAHİBİ</b>      | Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1) |
| <b>İLİ- İLÇESİ</b> | Ankara – Çankaya  |
| <b>MAHALLESİ</b>   | Mühye   |
| <b>PAFTA NO</b>    | --  |
| <b>ADA NO</b>      | 29634   |
| <b>PARSEL NO</b>   | 7   |
| <b>TAPU CİNSİ</b>  | Ana Taşınmaz  |
| <b>NİTELİĞİ</b>    | Arsa  |
| <b>ARSA ALANI</b>  | 9.733 m <sup>2</sup>                                      |
| <b>YEVMIYE NO</b>  | 38586   |
| <b>CİLT NO</b>     | 60  |
| <b>SAYFA NO</b>    | 7088  |
| <b>TAPU TARİHİ</b> | 17.05.2018  |

## **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 15.12.2020 tarihi itibarıyla tarafımızca örnek olarak temin edilen tapu kayıtlarından hareketle rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir. İpotek bilgileri Sinpaş G.Y.O. tarafından gönderilen ipotekli taşınmazlar listesinde belirtilen müşterek ipoteklerdir.

### **Beyanlar Bölümü:**

- Diğer (Konusu: Yeni Güneypark Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içinde Kalmaktadır. 12/10/2010-2550-10798-Ankara Büyükşehir Belediyesi
- Diğer (Konusu: Taşınmazın veraset harçlar vergi dairesinden cins değişikliği ilişkisinin kesildiğine dair yazısı taranmıştır. ) 13/05/2019 Tarih ve 35279 Yevmiye no.
- Yönetim Planı Değişikliği: 09/06/2018 tarihli yönetim planı 20/07/2018 55644

### **Serhler Bölümü:**

- 1 TL karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Tedaş lehine 99 yıl müddetle kira şerhi vardır. 1 kuruş bedelli) (Başlama tarih:21.05.2018 Süre 99 yıl) 23.05.2018 - 40192

### **Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:**

- Geçit hakkı vardır. (Özel koşullar 5 parsel lehine 6 parsel aleyhine 3666,42 m<sup>2</sup> geçiş için irtifak hakkı kurulmuştur. 6 parsel lehine 5 parsel aleyhine 1382,53 m<sup>2</sup> geçiş için irtifak hakkı. - Ankara Büyükşehir Belediyesi, Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi. 20/07/2016 Tarih ve 55337 yevmiye no.

### **Rehinler Bölümü:**

- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine 1.dereceden, 20.000.000 EURO bedel ile 16.08.2018 tarih 62412 yev no ile ipotek bulunmaktadır.
- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine 2. dereceden, 20.000.000 USD bedel ile 28.08.2018 tarih 63652 yev no ile ipotek bulunmaktadır.
- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine 1.dereceden, 20.000.000 EURO bedel ile 31.08.2018 tarih 64340 yev no ile ipotek bulunmaktadır.
- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine 2.dereceden, 20.000.000 USD bedel ile 05.09.2018 tarih 65419 yev no ile ipotek bulunmaktadır.
- 26.04.2019 tarih 31653 yevmiye ile Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 500.000.000,- TL tutarında 3. dereceden 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 ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından değerlendirme konusu 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 taşınmazların alım-satımını etkilememektedir.

Şerhler bölümündeki notlar, ilgili kurumun trafo yerleri için rutin uygulaması olup taşınmazlara olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

## **11. BELEDİYE İNCELEMESİ**

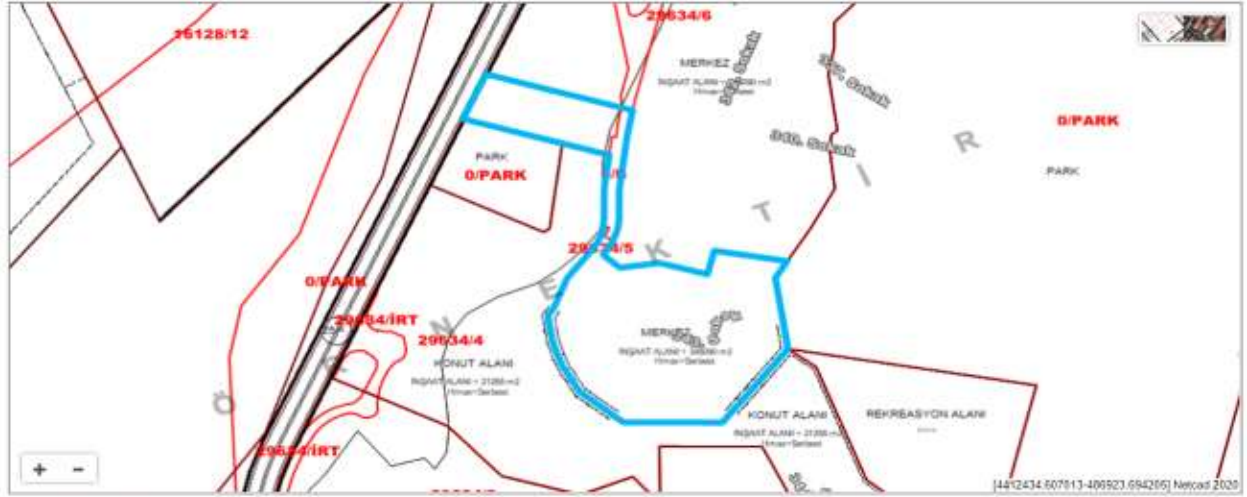
### **11.1. İmar Durumu**

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde, taşınmazların yer aldığı parselin konumlu olduğu bölgenin 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarının, Ankara 11. İdare Mahkemesinde E:2019/1274 sayılı dosya ile görülen davada 27.02.2020 tarihli ve K: 2020/457 sayılı kararıyla 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 m<sup>2</sup> Yençok: Serbest, Konut Alanı kullanımında, 5, 6, ve 7 parsellerin inşaat alanı: 345090 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Yençok: Serbest, Merkez Alanı (ticaret merkezi + otel + ofis + konut) kullanımda, 29635 ada 4, 5, 6, 7 parsellerin inşaat alanı: 100327 m<sup>2</sup> Yençok: Serbest Merkez Alanı (ticaret merkezi + otel + ofis + konut) kullanımda, 8 parselin E.1,00 Yençok: Serbest Özel Spor Alanı kullanımında, 9 parselin inşaat alanı: 26605 m<sup>2</sup> Yençok: Serbest Konut Alanı, 11 parselin inşaat alanı: 8502 m<sup>2</sup> Yençok: Serbest Konut Alanı kullanımında 29900 ada 2 parselin inşaat alanı: 5000 m<sup>2</sup> Yençok: Serbest Konut Alanı kullanımda 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.



|                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| Mer'i İmar Planı | ÇANKAYA İMARLI ALAN SINIRI |
| Fonksiyon Adı    | Merkez                     |



|                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| Mer'i İmar Planı | ÇANKAYA İMARLI ALAN SINIRI |
| Fonksiyon Adı    | Merkez                     |

### İmar Planı

## 11.2. İmar dosyası incelemesi

29634 ada 5 parselde Marina Ankara projesinde yer alan bloklar için ilk ruhsatlar 17.06.2013 tarihinde alınmış, bütün bloklara ait 21.02.2017 tarihli tadilat ruhsatları ve 31.01.2019 tarihinde isim değişikliği için alınmış yapı ruhsatları bulunmaktadır. 29634 ada 5 parsel üzerinde yer alan 5 blok içinde 10.05.2019 tarihinde yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.

7 parselde Marina Ankara projesinin satış ofisi yer olarak kullanılan yapıya ait ilk yapı ruhsatı 20.04.2018 tarihinde, isim değişikliğinden dolayı 31.01.2019 tarihinde alınmıştır. 7 parsel için yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

29634 Ada 7 Parselde yer alan taşınmazın yapım işleri için Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Emlak İstimlak Daire Başkanlığı ile Sinpaş G.Y.O. A.Ş. arasında parsel üzerinde yer alan 1 nolu blok yapımı için imzalanmış Geçici Kabul Tutanağı bulunmaktadır.

| 29634 ADA 5 PARSEL (MARİNA TOWERS) YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ |            |      |       |        |                        |                   |              |                |
|---|------------|------|-------|--------|------------------------|-------------------|--------------|----------------|
| BLOK  | TARİH      | SAYI | ADA   | PARSEL | ALAN (m <sup>2</sup> ) | TOPLAM KAT SAYISI | B. B. SAYISI | KULLANIM AMACI |
| 1. BLOK   | 10.05.2019 | 23-1 | 29634 | 5      | 39.199,70              | 42                | 331          | MESKEN         |
| 2. BLOK   | 10.05.2019 | 23-2 | 29634 | 5      | 10.008,43              | 12                | 74           | MESKEN         |
| 3. BLOK   | 10.05.2019 | 23-3 | 29634 | 5      | 45.286,93              | 47                | 234          | MESKEN         |
| 4. BLOK   | 10.05.2019 | 23-4 | 29634 | 5      | 10.008,43              | 12                | 74           | MESKEN         |
| 5. BLOK   | 10.05.2019 | 23-5 | 29634 | 5      | 39.982,36              | 43                | 265          | MESKEN         |

| 29634 ADA 7 PARSEL (MARİNA TOWERS SATIŞ OFİSİ) İSİM DEĞ. YAPI UHSAT BELGESİ |            |      |       |        |                        |                   |              |                |
|---|------------|------|-------|--------|------------------------|-------------------|--------------|----------------|
| BLOK  | TARİH      | SAYI | ADA   | PARSEL | ALAN (m <sup>2</sup> ) | TOPLAM KAT SAYISI | B. B. SAYISI | KULLANIM AMACI |
| -   | 31.01.2019 | 12   | 29634 | 7      | 863,95                 | 1                 | 1            | İŞYERİ         |

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

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'ndan 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 Meclisinin 14.12.2017 tarih ve 2667 sayılı Encümen kararı ile 78120/6 no'lu parselasyon planının yürürlüğünün devamına karar verilmiştir.

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 m<sup>2</sup> ve H<sub>max</sub>: 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. Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından imar plan çalışmalarının devam etmekte olduğu bilgisi alınmıştır.

### **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'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 Meclisinin 14.12.2017 tarih ve 2667 sayılı Encümen kararı ile 78120/6 no'lu parselasyon planının yürürlüğünün devamına karar verilmiştir.

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 imar 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 m<sup>2</sup> ve H<sub>max</sub>: 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.

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından imar plan çalışmalarının devam etmekte olduğu bilgisi alınmıştır.



### **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 Gerektirir 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 5 adet blok yapı kullanma izin belgesi almıştır. Henüz kat mülkiyetine geçmemiştir.

### **11.5.6. Proje Bilgileri**

Sinpaş Marina Projesi, 31.891 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 29634 ada, 5 parsel üzerinde 5 adet konut bloğundan oluşmaktadır. Projede 978 adet konuttan oluşan projede bloklar 12-42-43-47 kattan oluşmaktadır. Projede 1+1 den 7,5+1 e kadar farklı tiplerde daireler bulunmaktadır. Brüt 69 m<sup>2</sup> ile 447 m<sup>2</sup> arasında değişkenlik göstermektedir.

Projede; ortak alan niteliğinde proje ortasında yapay su kanalları inşa edilmek sureti ile projeye görsellik katılmıştır. Tropik ada ve Altın renkli kumsal, yelken ve kayık iskeleleri, su kanalında yelken kayık ile dolaşabilme imkanı, su sediri, kıyı terasları, marina iskelesi, marina meydanında kafe ve restaurantlar, deniz feneri, aşıklar köprüsü, yürüyüş ve bisiklet yolları, şelaleri, yapay adalar, kanyon gibi çeşitli sosyal aktivite alanları bulunmaktadır.

## **12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU**

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

Değerlemeye konu olan proje; Ankara İli, Çankaya İlçesi, İlkbahar Mahallesi, Güneypark Küme Evleri Caddesi üzerinde 29634 ada 5 parsel üzerinde yer alan Marina Ankara Projesi Marina Ankara Projesi içerisinde Marina Towers bloklarda yer alan 75 adet bağımsız bölüm ve 29634 ada 7 parselde yer alan 1 adet ticari birimdir.

Değerleme konusu taşınmazlar; şehrin güney kısmında konumlanmış olan Sinpaş Altın Oran projesi yanında yer almaktadırlar. Yakın çevresi konut fonksiyonlu gelişmiştir. Çok yakın konumda nirengi niteliğinde Milli Savunma Bakanlığı Lojmanları ve yakınına yeni başlanmakta olan Emlak Konut Başkent konut projesi yer almaktadır. Aynı zamanda yakınında Panora Alışveriş Merkezi, Park Oran Konutları projesi, Acıbadem Hastanesi ve 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 projeleri de aynı lokasyon içerisinde yer almaktadır. Bölge orta üst ve üst gelir gruplarına hitap etmektedir. Bölgede yapılan projelerle gelişme potansiyeli artmaktadır

Taşınmazların bulunduğu konuma özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile ulaşılabilir. Konya Yolu kullanılarak Mevlana Bulvarı vasıtası ile Çankaya - Oran sapağından içeri girilerek Turan Güneş Bulvarı vasıtası ile İlkbahar Mahallesi'ne ulaştıktan sonra Altın Oran tabelasından tekrar içeri girilerek Güneypark Küme Evleri Caddesi vasıtası ile parsellerin olduğu noktaya ulaşılabilir.

Şehir merkezinden ise Atatürk Bulvarı ve Cinnah Caddesi vasıtası ile Çankaya yönüne doğru ilerleyerek Çankaya'ya ulaştıktan sonra Simon Bolivar Bulvarı'na ve daha sonra Turan Güneş Bulvarı'na girilerek taşınmazların bulunduğu noktaya ulaşılabilir.



Konum Krokisi / Uydu Fotoğrafı

## 12.2. Bölge analizi

### 12.2.1. Ankara İli:

Ankara, Türkiye'nin başkenti olan ildir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ildir. Yüzölçümü 30.715 km<sup>2</sup> 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, Güdül, 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 km<sup>2</sup>, dir. Cumhuriyet öncesinde küçük bir köy niteliğinde olan Çankaya, Ankara'nın başkent olmasından, Atatürk'ün konutunun burada yer almasından sonra önem kazanmıştır. Bundan sonra da Çankaya, bir yandan kentle bütünleşmiş, diğer yandan da Ankara'nın lüks bir semt durumuna gelmiştir. Devlet ve hükümet yönetimini sağlayan tüm kuruluşlar Çankaya'da toplanmıştır. Ülkenin en önemli kamusal karar organlarını, üniversitelerini, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş alanlarını, ticaret merkezlerini, bankaları, büyük otelleri, kültür ve sanat kuruluşlarını, restoranları, eğlence ve dinlence 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.

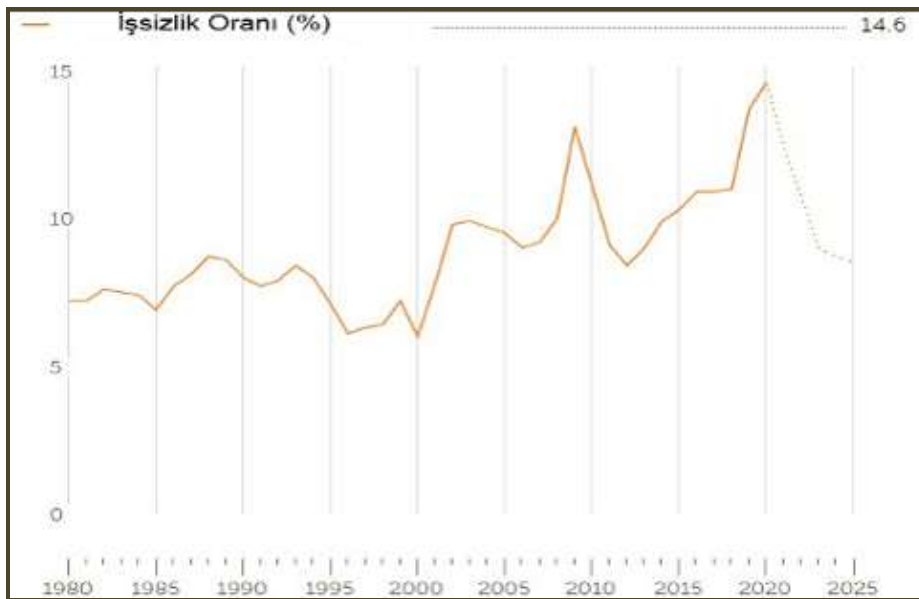
2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. Günümüz itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 19. Avrupa'nın 7. Büyük ekonomisidir.

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.

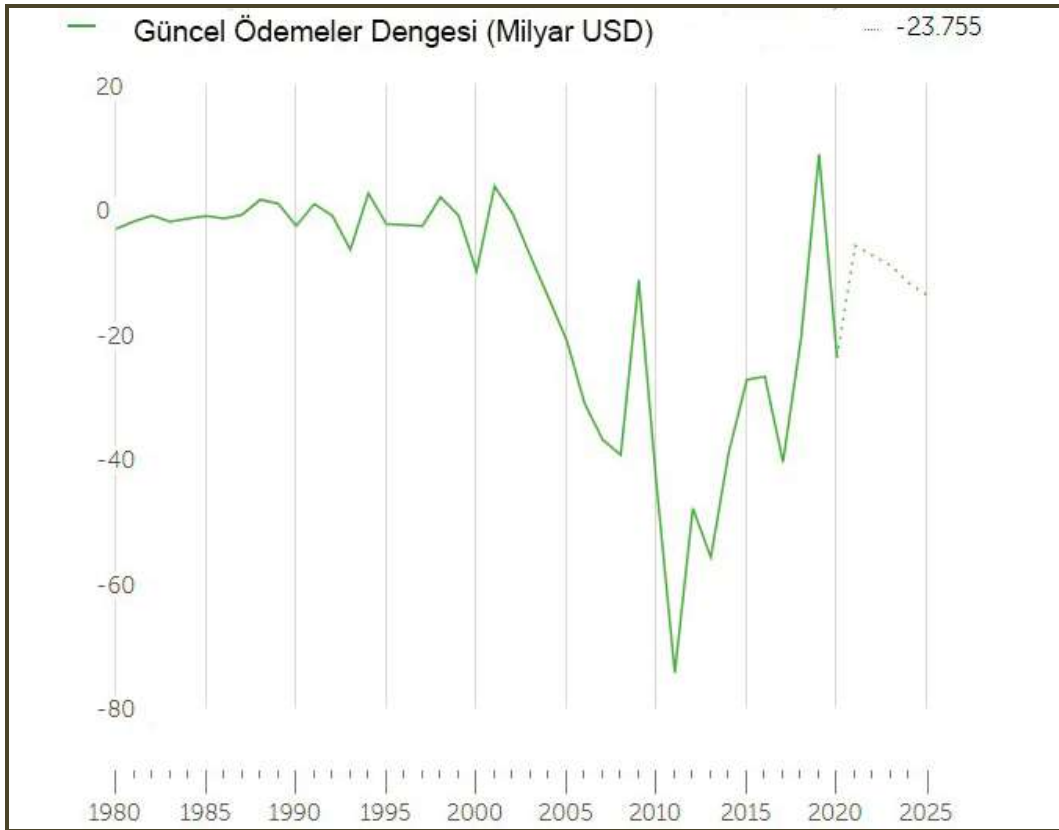
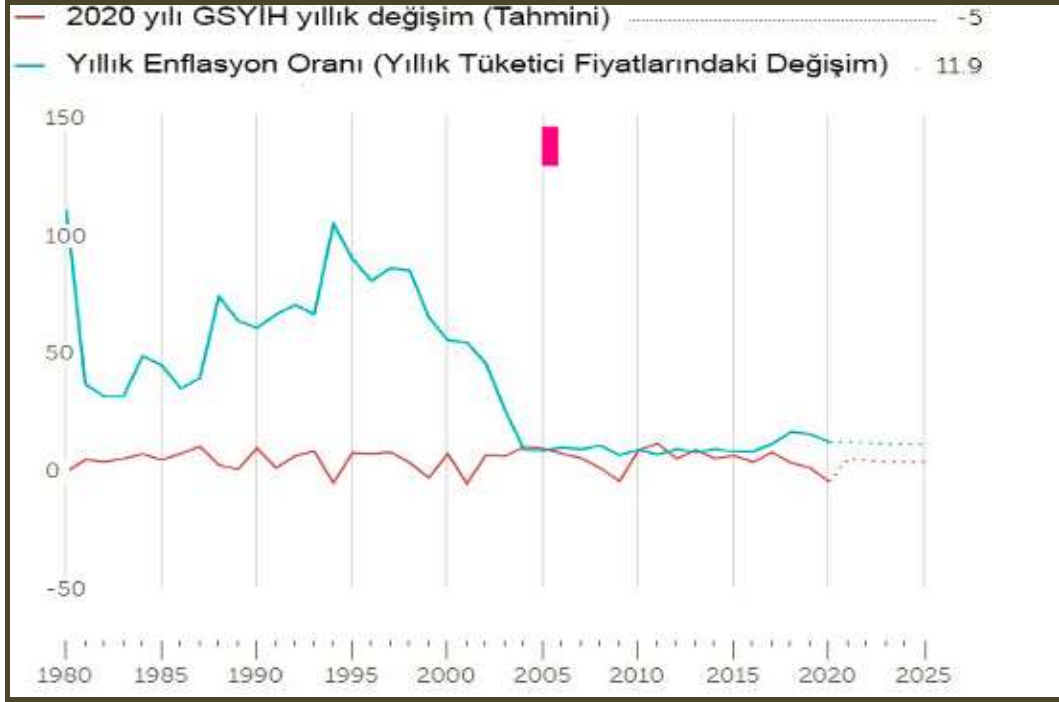
İşsizlik oranları ise son üç yılda %11-%13 aralığında seyretmekteydi. 2020 yılı Ağustos döneminde işsiz sayısı geçen yılın aynı dönemine göre 456 bin kişi azalarak 4 milyon 194 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 0,8 puanlık azalış ile %13,2 seviyesinde gerçekleşti. Tarım dışı işsizlik oranı 1,0 puanlık 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.

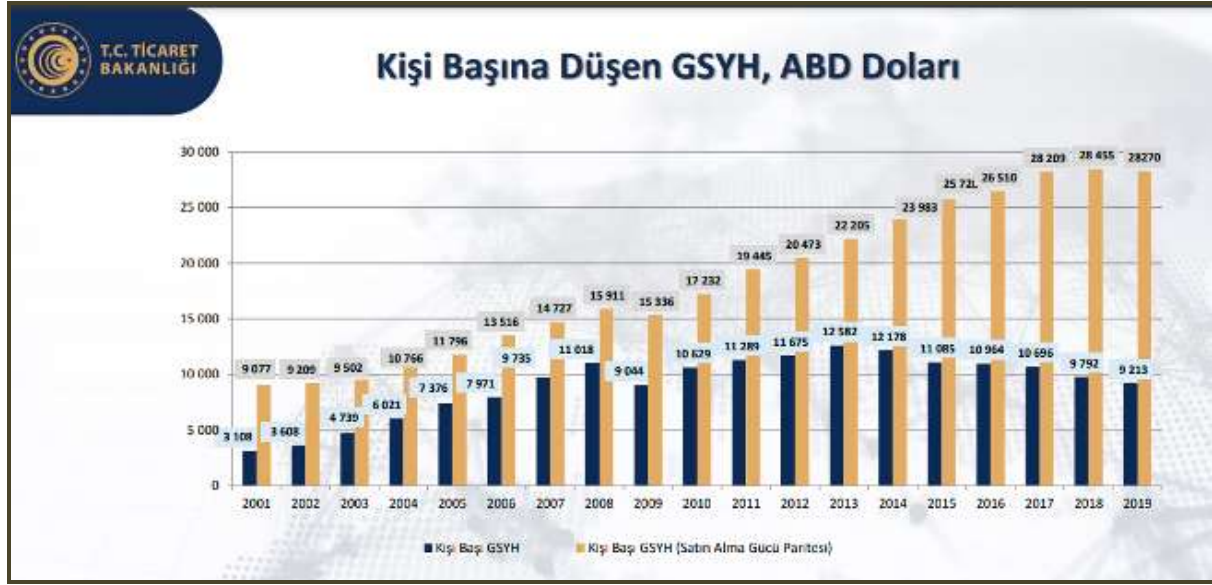
### IMF Tahminleri (Türkiye)







## 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

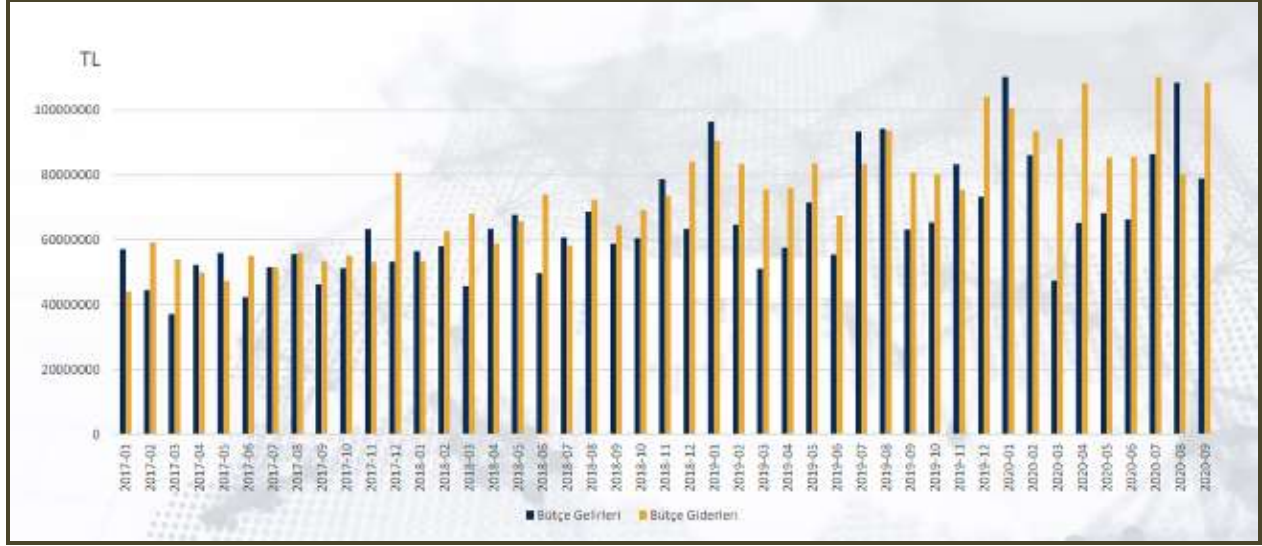
## IMF 2020-2021 Büyüme Tahminleri:

| 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.

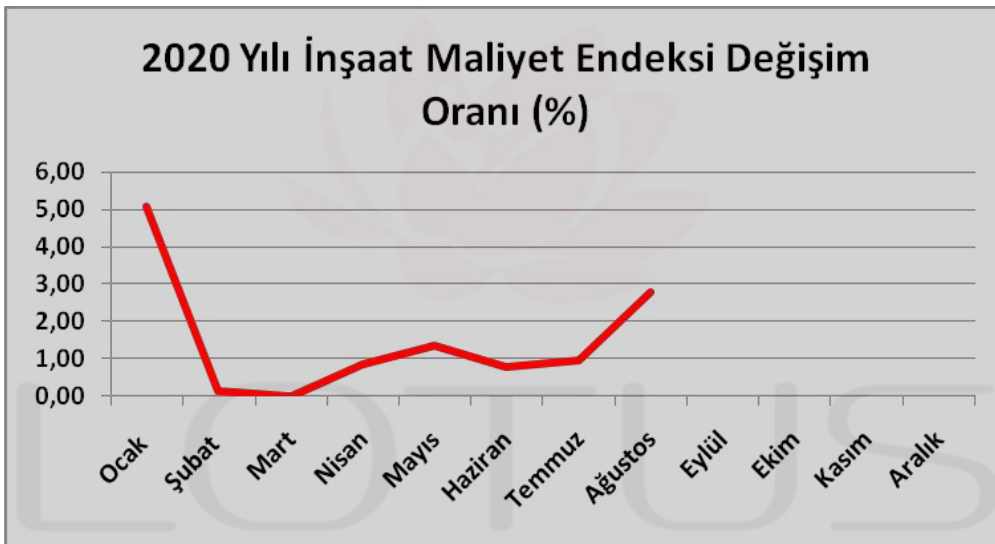
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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.

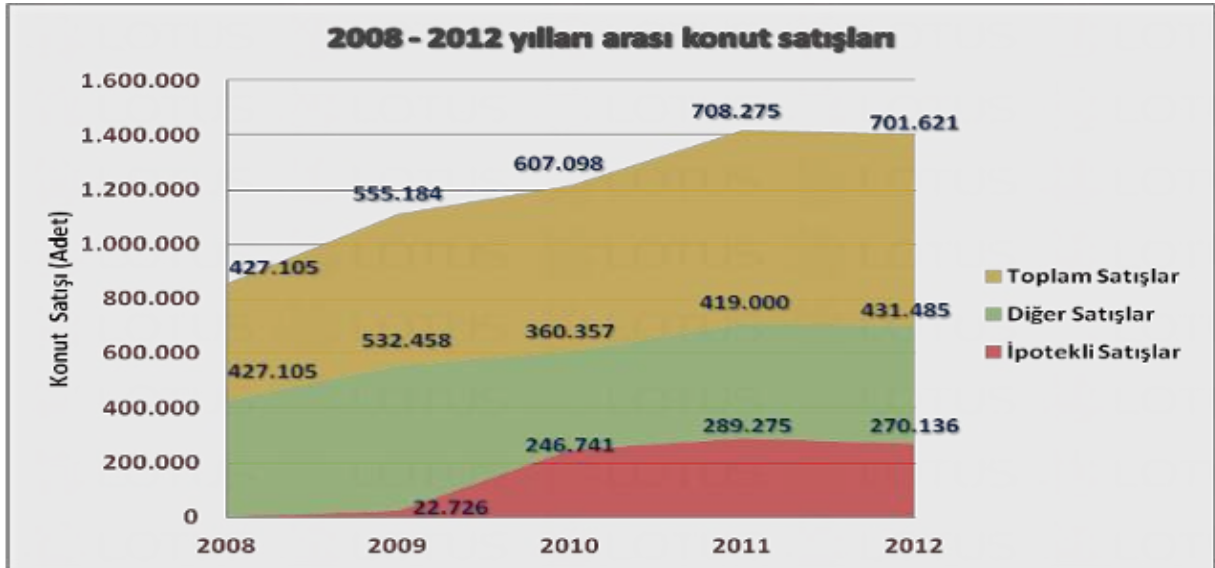
Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve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

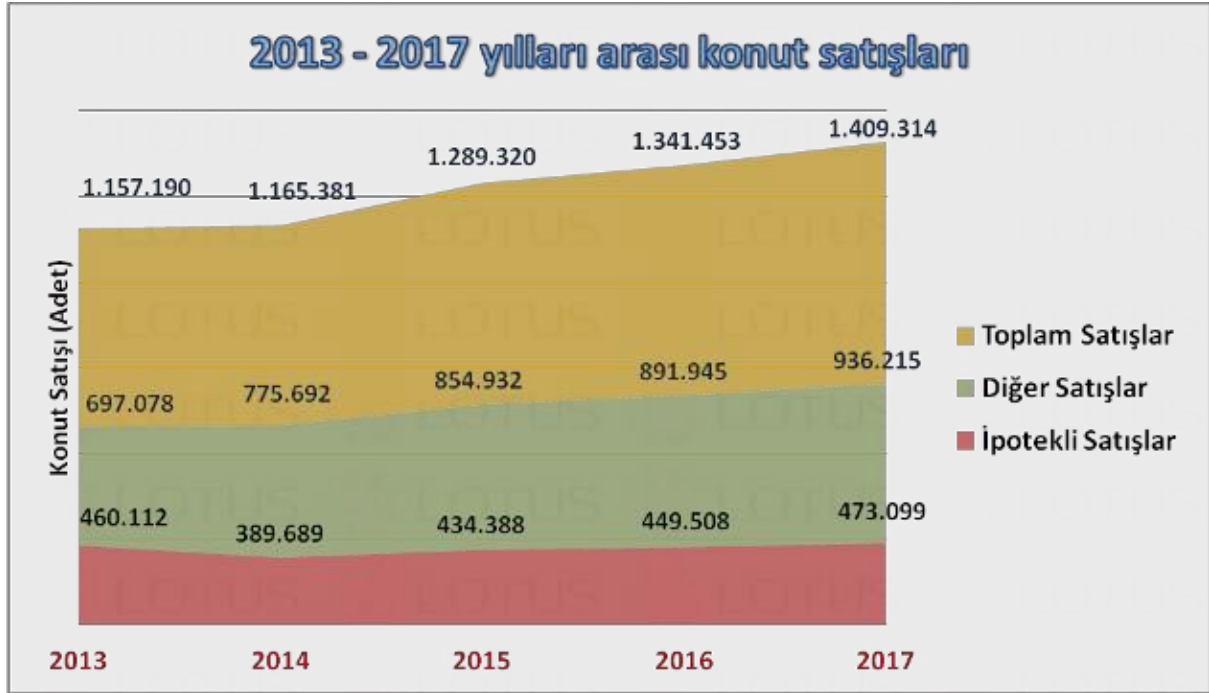


Kaynak: TÜİK, 2020 yılı verisi 9 aylıktır.

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 sıkılaşma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaşma 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.

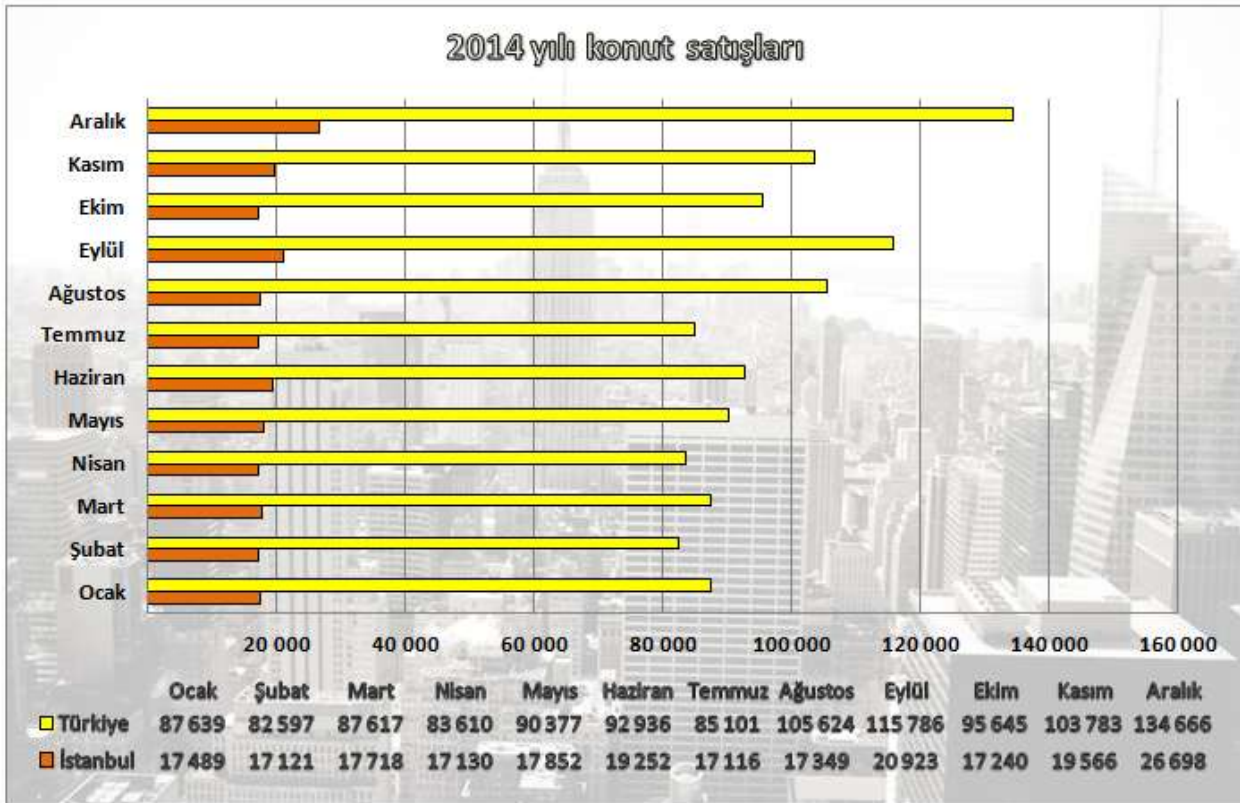
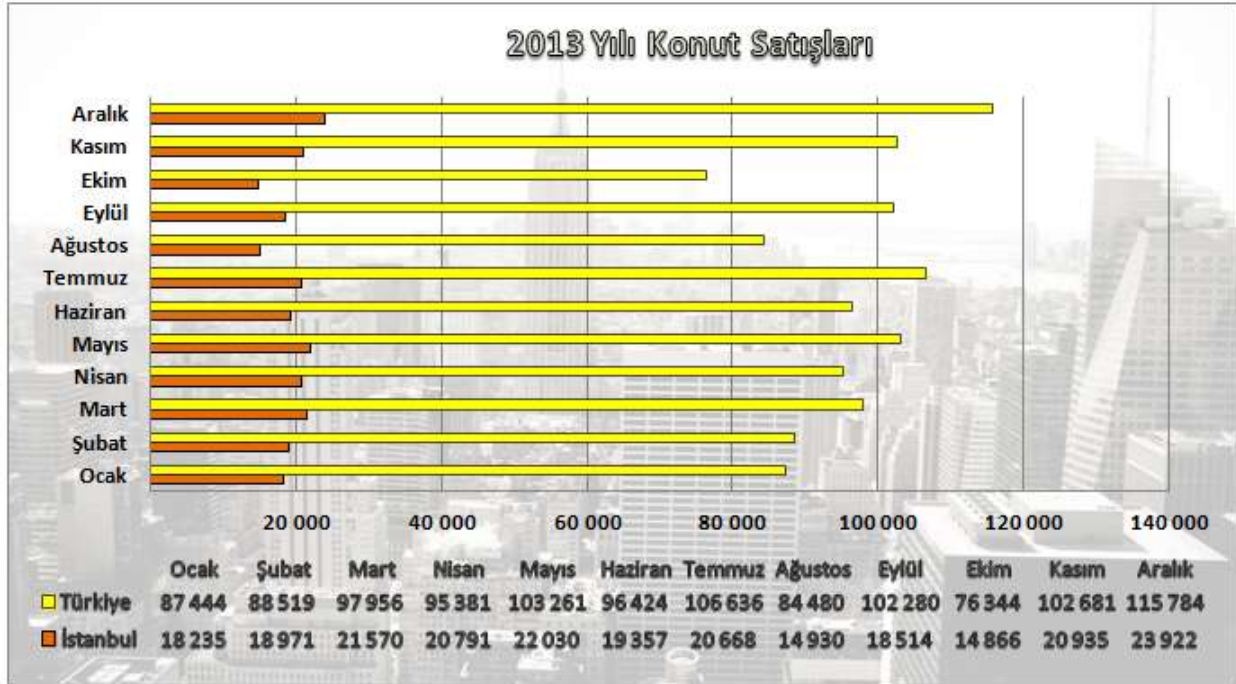


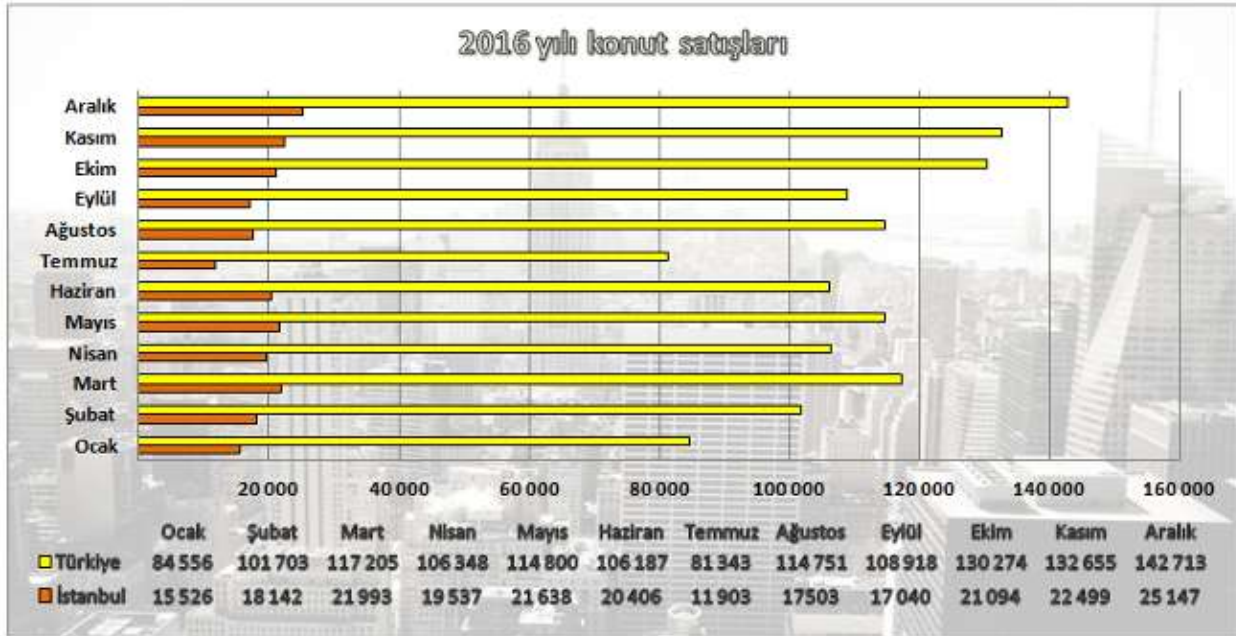
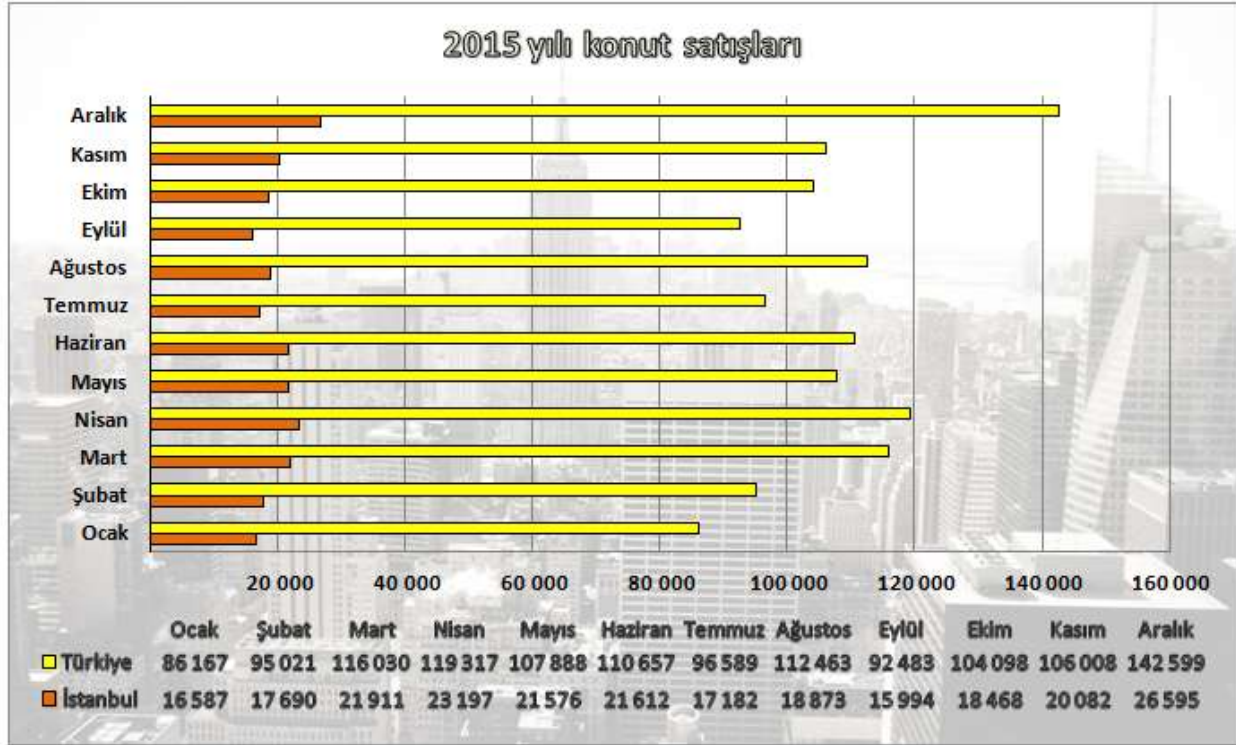


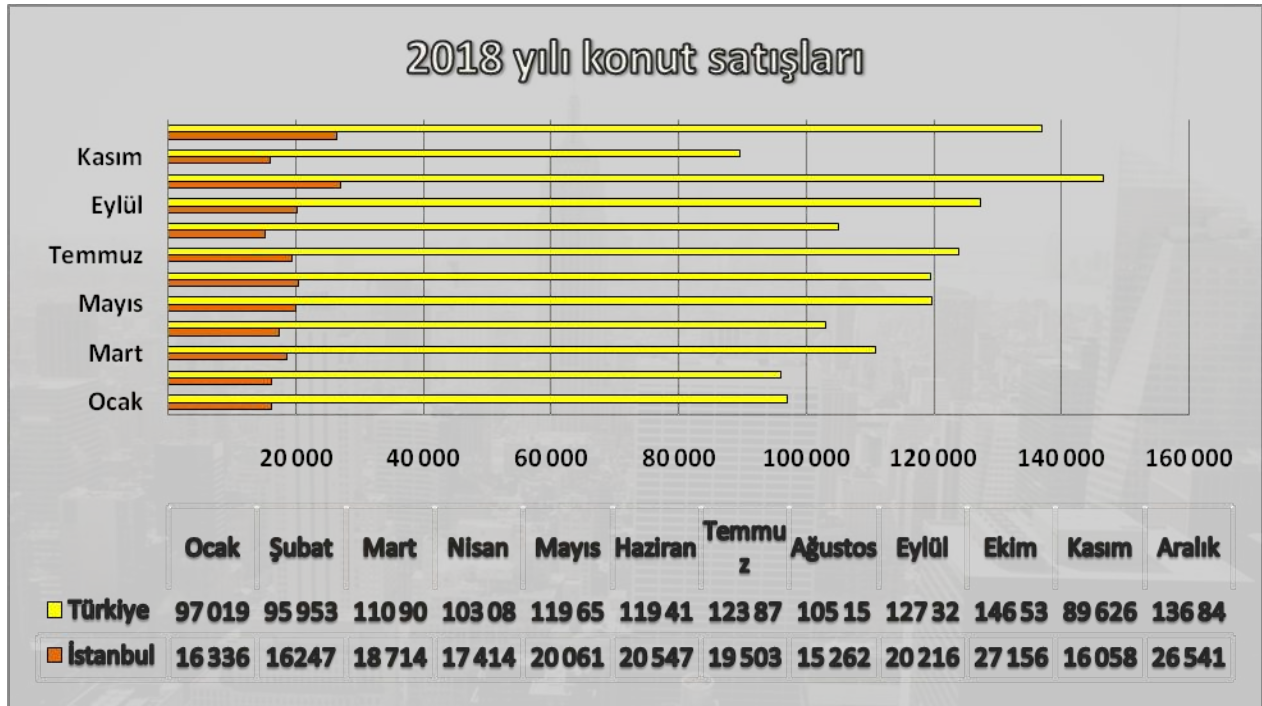
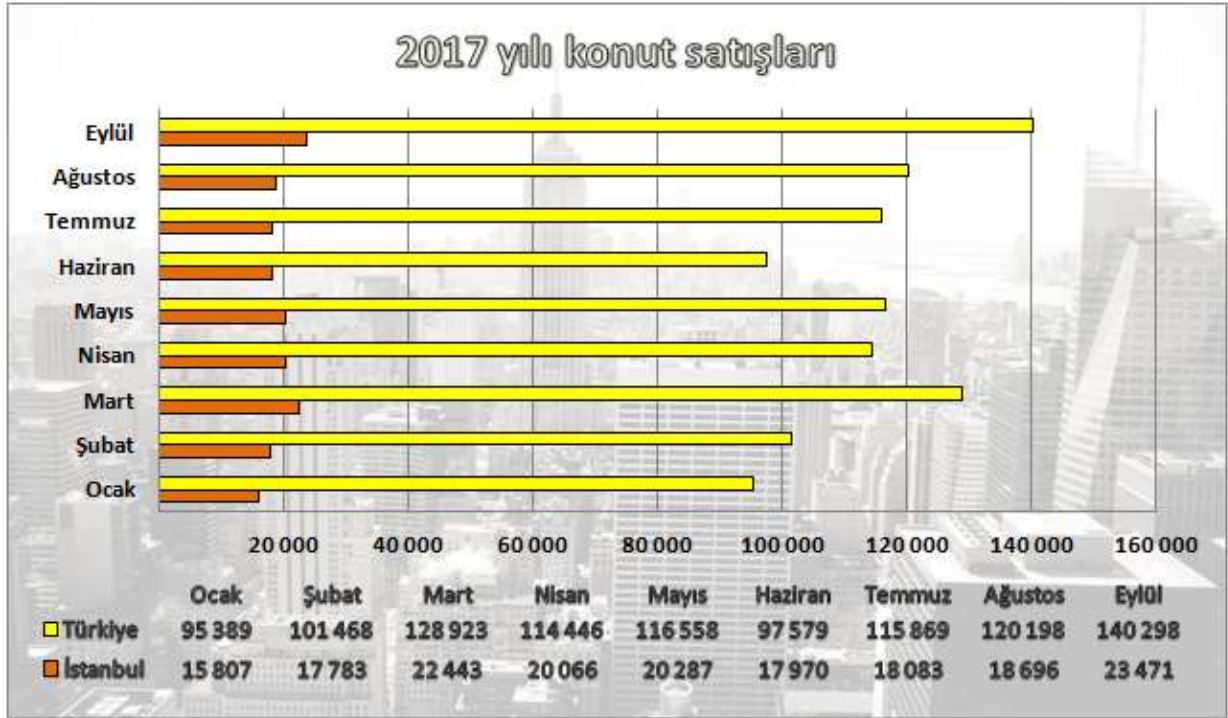
**Not:** 2020 yılı verisi 10 aylıktır

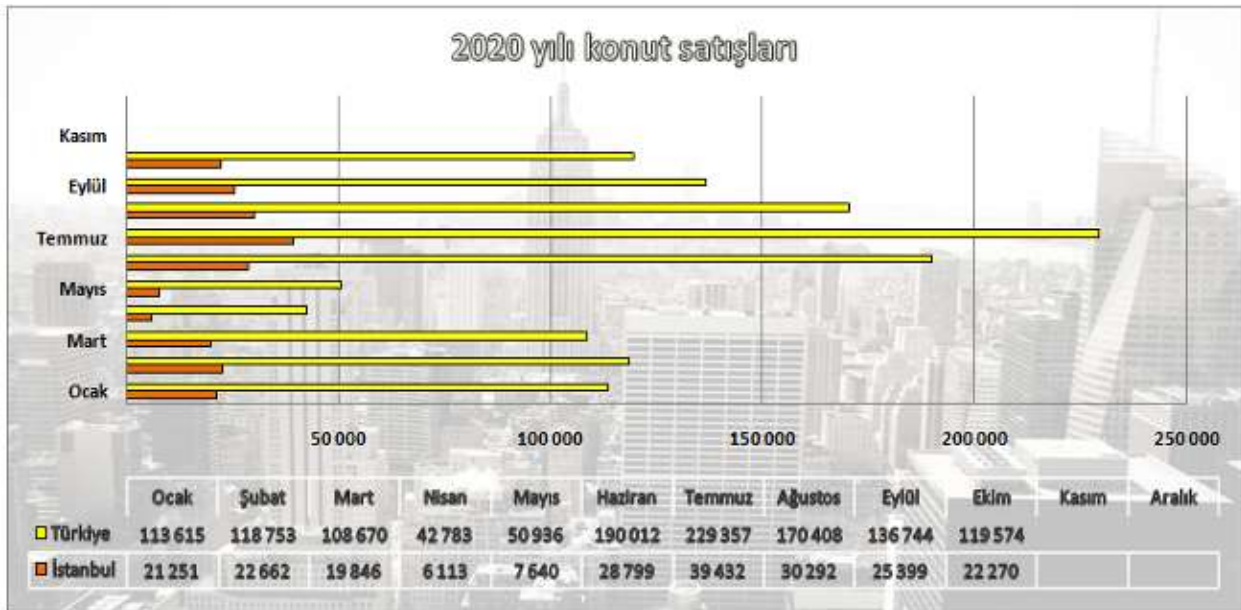
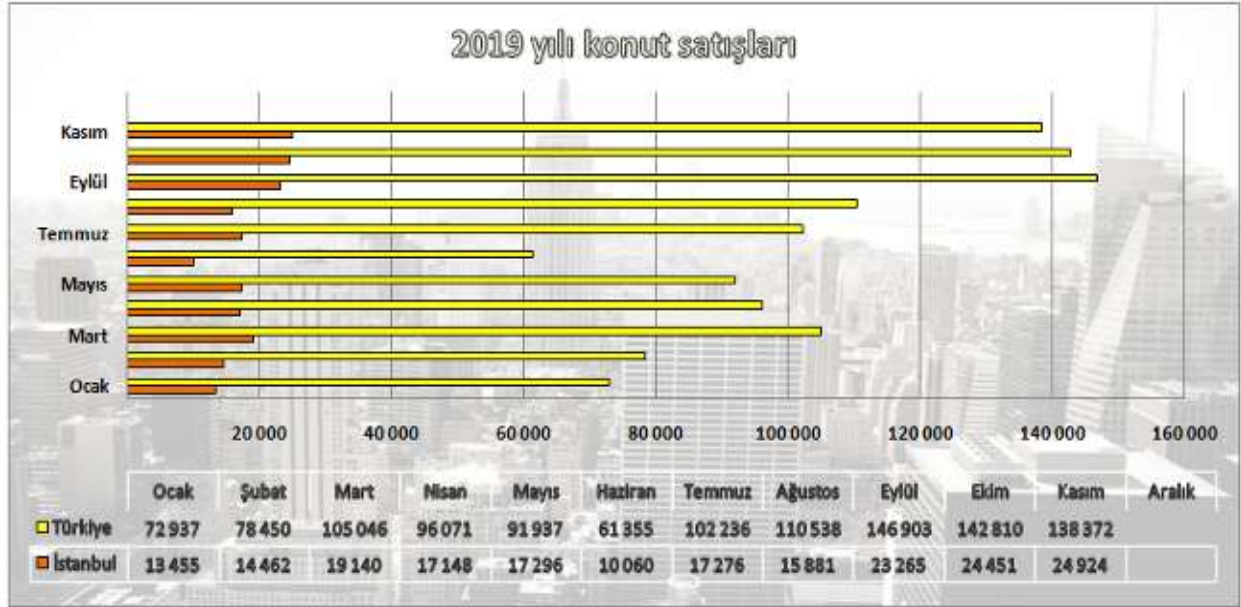
Kaynak: TÜİK











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 itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması.

### **Fırsatlar:**

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

## **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 taşınmazlar Ankara'nın yeni konut arzının geliştiği bir bölgede konumlanmaktadır. 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

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>İNŞAAT TARZI</b>            | B.A.K   |
| <b>İNŞAAT NİZAMI</b>           | Ayrık/Blok                                      |
| <b>YAPININ YAŞI</b>            | 7 (Ruhsat tarihine göre)                        |
| <b>KAT ADEDİ</b>               | <b>Bkz. Açıklamalar</b>                         |
| <b>KULLANIM ALANI</b>          | <b>Bkz. Açıklamalar</b>                         |
| <b>ELEKTRİK</b>                | Şebeke  |
| <b>SU</b>                      | Şebeke  |
| <b>KANALİZASYON</b>            | Şebeke  |
| <b>SU DEPOSU</b>               | Var   |
| <b>HİDROFOR</b>                | Var   |
| <b>YANGIN MERDİVENİ</b>        | Mevcut  |
| <b>JENERATÖR</b>               | Mevcut  |
| <b>ISITMA SİSTEMİ</b>          | Mevcut (Doğalgaz)                               |
| <b>ASANSÖR</b>                 | Mevcut  |
| <b>GÜVENLİK/KAMERA SİSTEMİ</b> | Mevcut /Mevcut                                  |
| <b>PARK YERİ</b>               | Açık - Kapalı Otopark Mevcut                    |
| <b>SATIŞ KABİLİYETİ</b>        | <b>"Satılabilirlik"</b> özelliğine sahiptirler. |

## 14. AÇIKLAMALAR

### Sinpaş Marina Projesi:

- Sinpaş Marina Projesi bünyesinde, 31.891 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 29634 ada, 5 parsel üzerinde 5 adet konut bloğu bulunmaktadır.
- 978 adet konuttan oluşan projede bloklar 12-42-43-47 kattan oluşmaktadır. Projede 1+1 den 7,5+1 e kadar farklı tiplerde daireler bulunmaktadır. Brüt 69 m<sup>2</sup> ile 447 m<sup>2</sup> arasında değişkenlik göstermektedir.
- Değerleme konusu 75 adet bağımsız bölüme ait kat, kullanım alanları ve tipleri fiyatlandırma tablosunda sunulmuştur.
- Parsel üzerinde yer alan Sinpaş Marina projesi tamamlanmış olup oturum 2019 yılında başlamıştır. Peyzaj düzenlenmesi yapılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu projede; ortak alan niteliğinde proje ortasında yapay su kanalları inşa edilmek sureti ile projeye görsellik katılmıştır. Ayrıca projede tropik ada ve altın renkli kumsal, yelken ve kayak iskeleleri, su kanalında yelken kayak ile dolaşabilme imkanı, su sediri, kıyı terasları, marina iskelesi, marina meydanında kafe ve restoranlar, deniz feneri, aşıklar köprüsü, yürüyüş ve bisiklet yolları, şelaleleri, yapay adalar, kanyon gibi çeşitli sosyal aktivite alanları bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu projede; ortak alan niteliğinde proje ortasında yapay su kanalları inşa edilmek sureti ile projeye görsellik katılmıştır. Ayrıca projede Tropik ada ve Altın renkli kumsal, yelken ve kayak iskeleleri, su kanalında yelken kayak ile dolaşabilme imkanı, su sediri, kıyı terasları, marina iskelesi, marina meydanında kafe ve restoranlar, deniz feneri, aşıklar köprüsü, yürüyüş ve bisiklet yolları, şelaleleri, yapay adalar, kanyon gibi çeşitli sosyal aktivite alanları bulunmaktadır.
- **1. Blok:** 5/A yapı sınıfında, 1 bodrum, zemin, 40 normal katlı olarak inşa edilmiş olup 331 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (331 konut)
- **2. Blok:** 4/C yapı sınıfında, 1 bodrum, zemin, 10 adet normal kattan oluşmakta olup 74 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (74 konut)
- **3. Blok:** 5/A yapı sınıfında, 1 bodrum, zemin, 45 normal katlı olarak inşa edilmiş olup 234 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (234 konut)
- **4. Blok:** 4/C yapı sınıfında, 1 bodrum, zemin, 10 normal katlı olarak inşa edilmiş olup 74 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (74 konut)
- **5. Blok:** 5/A yapı sınıfında, 2 bodrum, zemin, 40 normal katlı olarak inşa edilmiş olup 265 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (265 konut)

| 29634 ADA 5 PARSEL (MARİNA TOWERS) BLOK BİLGİLERİ |       |        |                        |                   |              |                |
|---|-------|--------|------------------------|-------------------|--------------|----------------|
| BLOK  | ADA   | PARSEL | ALAN (m <sup>2</sup> ) | TOPLAM KAT SAYISI | B. B. SAYISI | KULLANIM AMACI |
| 1. BLOK   | 29634 | 5      | 39.199,70              | 42                | 331          | MESKEN         |
| 2. BLOK   | 29634 | 5      | 10.008,43              | 12                | 74           | MESKEN         |
| 3. BLOK   | 29634 | 5      | 45.286,93              | 47                | 234          | MESKEN         |
| 4. BLOK   | 29634 | 5      | 10.008,43              | 12                | 74           | MESKEN         |
| 5. BLOK   | 29634 | 5      | 39.982,36              | 43                | 265          | MESKEN         |

#### **Sinpaş Marina Satış Ofisi:**

- Sinpaş Marina Projesi Satış ofisi olarak kullanılan, 9.733 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 29634 ada, 7 parsel üzerinde tek bağımsız bölümden oluşan 1 adet ticari bloktan oluşmaktadır.
- Parsel üzerinde zemin kattan oluşan 863,95 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip satış ofisi binası bulunmaktadır.

| 29634 ADA 5 PARSEL (MARİNA TOWERS) BLOK BİLGİLERİ |       |        |                        |                   |              |                |
|---|-------|--------|------------------------|-------------------|--------------|----------------|
| BLOK  | ADA   | PARSEL | ALAN (m <sup>2</sup> ) | TOPLAM KAT SAYISI | B. B. SAYISI | KULLANIM AMACI |
| -   | 29634 | 7      | 863,95                 | 1                 | 1            | İŞYERİ         |

## **15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ**

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

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

Sinpaş Marina projesi bünyesindeki taşınmazların konumları, ulaşım kabiliyeti, parselin mevcut imar durumu, buldukları bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında 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"><li>- Ulaşım imkanlarının kolaylığı</li><li>- Parsel üzerinde geliştirilen projenin çağdaş şehircilik anlayışına uygun olarak gerekli sosyal imkân ve donatılara sahip olması</li><li>- İskan belgelerinin bulunuyor olması</li><li>- Her türlü altyapısal ve teknik imkânları bünyesinde bulundurması,</li><li>- Karayolu ve Otoyola rahat ulaşılabilir bir konumda olması</li><li>- Tamamlanmış altyapı</li><li>- Tercih edilen bir bölgede yer alması</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Ekonomide ve buna bağlı olarak gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk</li></ul>   |
| Fırsatlar  | Tehditler   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması</li></ul>   | <ul style="list-style-type: none"><li>- Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi</li><li>- Faizlerin yükselmesi ile ipotekli konut alım talebinde yaşanması muhtemel düşüş</li></ul> |

## **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 esasları ve varsayılan kullanımları,

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

(d) yöntemlerin uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

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

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

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

## **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 değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli 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 yansıtmasının 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 Marina Projesi bünyesinde yer alan ve mülkiyeti Sinpaş GYO'na ait 75 adet bağımsız bölüm rapora konu edilmektedir. Bu projenin fiziki olarak inşaatı tamamlanmış yapı olması ve 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  |
|--|
|   |
| <b>BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ:</b> 2751  |
| <b>ARSA ALANI:</b> 148.666   |
| <b>BLOK ADEDİ:</b> 55  |
| <b>DAİRE SEÇENEKLERİ:</b> 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   |
| Proje bünyesinde 2647 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 693.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 7.372, TL/m<sup>2</sup>)

#### **2-Emsal: Marina Satış Ofisi – SATILIK - 549 827 46 65**

Sinpaş Marina projesi bünyesinde 4. katta yer alan 3+1, 124 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 905.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 7.298, TL/m<sup>2</sup>)

#### **3-Emsal: Satış Ofisi - SATILIK - 532 257 05 57**

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

#### **4-Emsal: Remax Gayrimenkul - SATILIK - 312 242 02 22**

Başkent Emlak Konutları projesi bünyesinde 1. katta yer alan 3+1, 120 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 990.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 8.250, TL/m<sup>2</sup>)

#### **5-Emsal: Satış Ofisi - SATILIK - 312 438 59 59**

Gökyüzü Bahçeleri projesi bünyesinde yer alan 5+1, 250 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 2.192.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 8.768, TL/m<sup>2</sup>)

#### **6-Emsal: BorseM Marina - SATILIK - 312 490 20 06**

Altınoran projesi bünyesinde 9. katta yer alan 1+1, 65 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 525.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 8.076, TL/m<sup>2</sup>)

#### **7-Emsal: Altınoran Expert - SATILIK - 312 479 36 36**

Altınoran projesi bünyesinde 10. katta yer alan 1+1, 55 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 510.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 9.272, TL/m<sup>2</sup>)

#### **8-Emsal: Remax Lot - SATILIK - 535 983 93 80**

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

**9-Emsal: Ceylan Grup Gayrimenkul - SATILIK - 532 607 99 49**

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

**10-Emsal: Doruk Kule Gayrimenkul - SATILIK - 505 212 00 63**

Altınoran projesi bünyesinde zemin katta yer alan 3+1, 120 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 1.435.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 11.958, TL/m<sup>2</sup>)

**11-Emsal: Ceylan Grup Gayrimenkul - SATILIK - 532 607 99 49**

Altınoran projesi bünyesinde 10. katta yer alan 3+1, 120 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 880.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 7.333, TL/m<sup>2</sup>)

**12-Emsal: Cansa Grup Gayrimenkul - SATILIK - 530 230 58 82**

Altınoran projesi bünyesinde zemin katta yer alan 3+1, 178 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 1.160.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 6.516, TL/m<sup>2</sup>)

**13-Emsal: Ceylan Grup Gayrimenkul - SATILIK - 532 607 99 49**

Altınoran projesi bünyesinde 13. katta yer alan 4+1, 185 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 1.200.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 6.486, TL/m<sup>2</sup>)

**14-Emsal: Move Gayrimenkul - SATILIK - 530 130 14 11**

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

**15-Emsal: Cansa Grup Gayrimenkul - SATILIK - 530 230 58 82**

Altınoran projesi bünyesinde zemin katta yer alan 4.5+1, 179 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 1.580.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 8.826, TL/m<sup>2</sup>)

**Kiralık Konut Emsalleri:**

**1-Emsal: Marina Expert - KİRALIK - 312 444 19 74**

Sinpaş Marina projesi bünyesinde 3. katta yer alan 1+1, 56 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 2.000,-TL bedelle kiralıktır. (~ 35, TL/m<sup>2</sup>)

**2-Emsal: Buproje - KİRALIK - 312 553 82 50**

Sinpaş Marina projesi bünyesinde 11. katta yer alan 1+1, 70 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 2.700,-TL bedelle kiralıktır. (~ 38, TL/m<sup>2</sup>)

**3-Emsal: Doruk Kule Gayrimenkul-KİRALIK - 312 490 12 84**

Sinpaş Marina projesi bünyesinde 30. katta yer alan 1+1, 92 m2 kullanım alanlı daire 2.800,-TL bedelle kiralıktır. (~ 30, TL/m2)

**4-Emsal: Marina Expert - KİRALIK - 312 444 19 74**

Sinpaş Marina projesi bünyesinde 6. katta yer alan 2+1, 87 m2 kullanım alanlı daire 2.800,-TL bedelle kiralıktır. (~ 32, TL/m2)

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

Sinpaş Marina projesi bünyesinde 7. katta yer alan 2+1, 64 m2 kullanım alanlı daire 2.200,-TL bedelle kiralıktır. (~ 34, TL/m2)

**6-Emsal: Colweld Banker - KİRALIK- 312 479 36 36**

Sinpaş Marina projesi bünyesinde 4. katta yer alan 2+1, 90 m2 kullanım alanlı daire 2.800,-TL bedelle kiralıktır. (~ 31, TL/m2)

**7-Emsal: Remax Yatırım - KİRALIK- 312 443 20 00**

Sinpaş Marina projesi bünyesinde 5. katta yer alan 3+1, 90 m2 kullanım alanlı daire 2.950,-TL bedelle kiralıktır. (~ 32, TL/m2)

**8-Emsal: Element Gayrimenkul - KİRALIK- 505 517 13 88**

Sinpaş Marina projesi bünyesinde 3. katta yer alan 3+1, 100 m2 kullanım alanlı daire 2.750,-TL bedelle kiralıktır. (~ 27, 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**

Sinpaş Altınoran Projesinde Kule-2 blok zemin katında bulunan 70 m<sup>2</sup> zemin kat 70m<sup>2</sup> bodrum katta toplam 140 m<sup>2</sup> 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**

Sinpaş Altınoran Projesinde, 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 Çarşı 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 Çarşıda Migros market yanı düz giriş 100 m2 kullanım alanlı işyeri 6.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (60,-TL/m2)

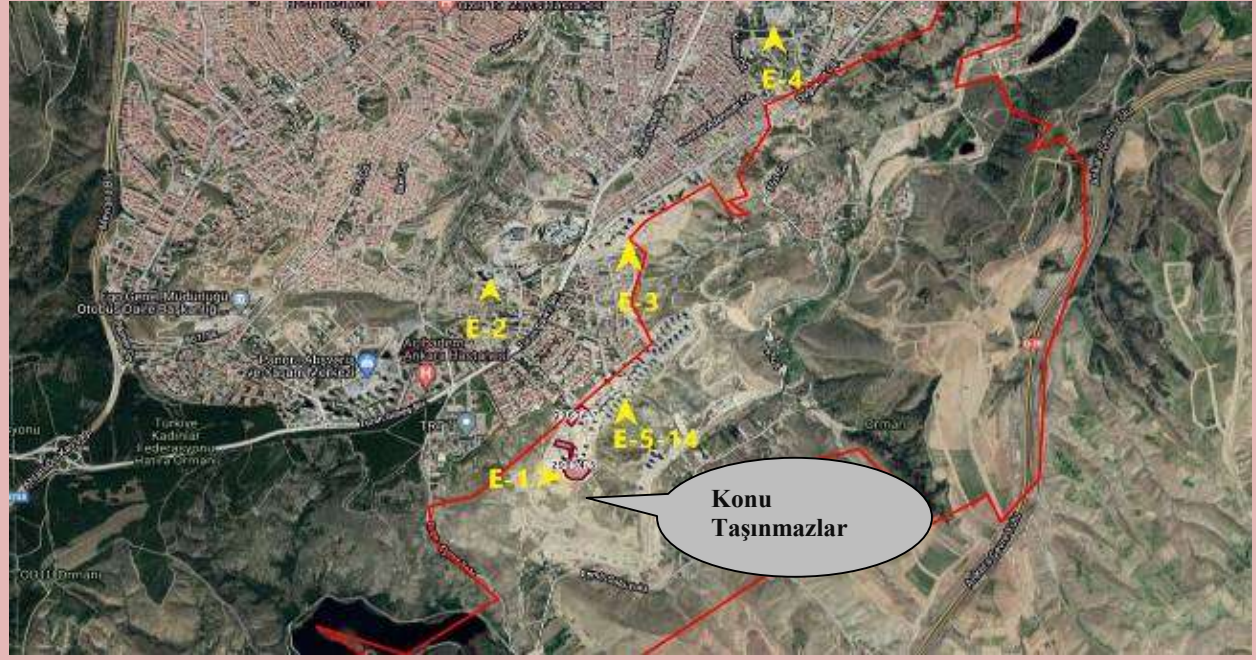
#### **3-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 532 328 28 03**

Altınoran sitesi 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 (Satılık 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 |                 |                        |
|          |                   |                    |                         |                   |                  |                   |                   |                   |                 | 7.190                  |
| Emsal 1  | 94                | 7.372              | -10%                    | 6.635             | 0%               | 6.635             | 0%                | 6.635             | -10%            | 6635                   |
| Emsal 2  | 124               | 7.298              | -10%                    | 6.568             | 0%               | 6.568             | 0%                | 6.568             | -10%            | 6568                   |
| Emsal 3  | 150               | 8.000              | -10%                    | 7.200             | 0%               | 7.200             | 0%                | 7.200             | -10%            | 7200                   |
| Emsal 4  | 120               | 8.250              | -10%                    | 7.425             | 0%               | 7.425             | 0%                | 7.425             | -10%            | 7425                   |
| Emsal 5  | 250               | 8.768              | -10%                    | 7.891             | 0%               | 7.891             | 0%                | 7.891             | -10%            | 7891                   |
| Emsal 6  | 65                | 8.077              | -10%                    | 7.269             | 0%               | 7.269             | 0%                | 7.269             | -10%            | 7269                   |
| Emsal 7  | 55                | 9.273              | -10%                    | 8.345             | 0%               | 8.345             | 0%                | 8.345             | -10%            | 8345                   |
| Emsal 8  | 100               | 8.600              | -10%                    | 7.740             | 0%               | 7.740             | 0%                | 7.740             | -10%            | 7740                   |
| Emsal 9  | 100               | 6.700              | -10%                    | 6.030             | 0%               | 6.030             | 0%                | 6.030             | -10%            | 6030                   |
| Emsal 10 | 120               | 11.958             | -10%                    | 10.763            | 0%               | 10.763            | 0%                | 10.763            | -10%            | 10763                  |
| Emsal 11 | 120               | 7.333              | -10%                    | 6.600             | 0%               | 6.600             | 0%                | 6.600             | -10%            | 6600                   |
| Emsal 12 | 178               | 6.517              | -10%                    | 5.865             | 0%               | 5.865             | 0%                | 5.865             | -10%            | 5865                   |
| Emsal 13 | 185               | 6.486              | -10%                    | 5.838             | 0%               | 5.838             | 0%                | 5.838             | -10%            | 5838                   |
| Emsal 14 | 185               | 6.351              | -10%                    | 5.716             | 0%               | 5.716             | 0%                | 5.716             | -10%            | 5716                   |
| Emsal 15 | 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. Bina kalitesi/Yaş kriteri ve Konum/Şerefiye düzeltmesi proje özelliklerine göre yapılmıştır.

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



### 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 |                 |                              |
|         |                   |                        |                         |                              |                  |                              |                   |                              |                 | 29                           |
| Emsal 1 | 56                | 35                     | -10%                    | 32                           | 0%               | 32                           | 0%                | 32                           | -10%            | 32                           |
| Emsal 2 | 70                | 38                     | -10%                    | 34                           | 0%               | 34                           | 0%                | 34                           | -10%            | 34                           |
| Emsal 3 | 92                | 30                     | -10%                    | 27                           | 0%               | 27                           | 0%                | 27                           | -10%            | 27                           |
| Emsal 4 | 87                | 32                     | -10%                    | 29                           | 0%               | 29                           | 0%                | 29                           | -10%            | 29                           |
| Emsal 5 | 64                | 34                     | -10%                    | 31                           | 0%               | 31                           | 0%                | 31                           | -10%            | 31                           |
| Emsal 6 | 90                | 31                     | -10%                    | 28                           | 0%               | 28                           | 0%                | 28                           | -10%            | 28                           |
| Emsal 7 | 90                | 32                     | -10%                    | 29                           | 0%               | 29                           | 0%                | 29                           | -10%            | 29                           |
| Emsal 8 | 100               | 27                     | -10%                    | 24                           | 0%               | 24                           | 0%                | 24                           | -10%            | 24                           |

Emsaller parsel yakınındaki benzer nitelikli projelerden seçilmiş olup beyan edilen kira fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. 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) |
|---------|-------------------|--------------------|-------------------------|-------------------|------------------|------------------------------|-------------------|------------------------------|-----------------|------------------------|
|         |                   |                    | Düz. Oranı              | Düzeltilmiş Değer | Düzeltilme Oranı | Düzeltilme Yansıtılmış Değer | Düzeltilme Oranı  | Düzeltilme Yansıtılmış Değer |                 |                        |
|         |                   |                    |                         |                   |                  |                              |                   |                              |                 | <b>11.550</b>          |
| Emsal 1 | 1                 | 18.000             | -10%                    | 16.200            | 0%               | 16.200                       | 0%                | 16.200                       | -10%            | 16200                  |
| Emsal 2 | 140               | 11.630             | -10%                    | 10.467            | 10%              | 11.514                       | 0%                | 11.514                       | 0%              | 11514                  |
| Emsal 3 | 200               | 7.750              | -10%                    | 6.975             | 10%              | 7.673                        | 10%               | 8.440                        | 10%             | 8440                   |
| Emsal 4 | 400               | 10.625             | -10%                    | 9.563             | 5%               | 10.041                       | 10%               | 11.045                       | 5%              | 11045                  |
| Emsal 5 | 500               | 10.000             | -10%                    | 9.000             | 5%               | 9.450                        | 10%               | 10.395                       | 5%              | 10395                  |

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



### Emsal Kroki Tablosu (Kiralık Ticari Emsaller):



### Emsal Analizi (Kiralık Ticari)

|         | Kullanım Alanı m2 | Birim Kira Fiyatı (TL) | Pazarlıklı Birim Fiyatı |                   | Alan Düzeltmesi  |                   | Konum ve Şerefiye |                   | Toplam Düzeltme | Düzeltilmiş Kira Değeri (TL) |
|---------|-------------------|------------------------|-------------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|------------------------------|
|         |                   |                        | Düzeltilme Oranı        | Düzeltilmiş Değer | Düzeltilme Oranı | Düzeltilmiş Değer | Düzeltilme Oranı  | Düzeltilmiş Değer |                 |                              |
|         |                   |                        |                         |                   |                  |                   |                   |                   |                 | <b>54</b>                    |
| Emsal 1 | 30                | 66                     | -10%                    | 59                | 0%               | 59                | 10%               | 65                | 0%              | 65                           |
| Emsal 2 | 100               | 60                     | -10%                    | 54                | 0%               | 54                | 10%               | 59                | 0%              | 59                           |
| Emsal 3 | 200               | 42                     | -10%                    | 38                | 0%               | 38                | 10%               | 42                | 0%              | 42                           |
| Emsal 4 | 400               | 50                     | -10%                    | 45                | 0%               | 45                | 10%               | 50                | 0%              | 50                           |

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

### Ulaşılan Sonuç

Emsal analizlerinden hareketle "Sinpaş Marina 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.

| ADA PARSEL          | NİTELİK | BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ | TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> ) | TOPLAM DEĞER (TL) |
|---------------------|---------|----------------------|---|-------------------|
| 29634/5             | Konut   | 75                   | 9.658,96                                | 76.935.000        |
| 29634/7             | Ticari  | 1                    | 863,95                                  | 10.000.000        |
| <b>TOPLAM DEĞER</b> |         |                      |   | <b>86.935.000</b> |

### **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 satılık ve kiralık emsallerin ortalama birim fiyatlarından hareketle (Bkz. Emsal Analizi) şu şekilde belirlenmiştir.

#### **Konutlar:**

Ortalama m<sup>2</sup> satış değeri : 7.987 TL

Ortalama m<sup>2</sup> kira değeri : 32 TL

Satış Değeri / kira değeri : 7.987 / 32 = 249,59 Ay /12 Ay = 20,80 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 20,80 = % 4,81 olarak belirlemiştir.

#### **İşyeri:**

Ortalama m<sup>2</sup> satış değeri : 11.601 TL

Ortalama m<sup>2</sup> kira değeri : 55 TL

Satış Değeri / kira değeri : 11.601 / 55 = 210,93 Ay /12 Ay = 17,58 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 17,58 = % 5,69 olarak belirlemiştir.

Emsal analizlerinden hareketle "**Sinpaş Marina 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 ekindedir.

| ADA PARSEL NO | NİTELİK | BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ | TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> ) | TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL) | YILLIK KİRA DEĞERİ (TL) | KAPİTALİZASYON ORANI (%) | TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL) |
|---------------|---------|----------------------|---|-------------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|
| 29634 / 5     | Konut   | 75                   | 9.658,96                                | 329.410,00                    | 3.952.920,00            | 4,51                     | 82.187.000                |
| 29634 / 7     | Ticari  | 1                    | 863,95                                  | 46.653,00                     | 559.840,00              | 5,69                     | 9.840.000                 |
| TOPLAM        |         |                      |   | 376.063                       | 4.512.760               |                          | 92.027.000                |

## 19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

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

| 29634 ADA 5 PARSELDE SİNPAŞ MARİNA PROJESİNDE YER ALAN 75 ADET KONUT İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI |                   |
|--|-------------------|
| KULLANILAN YÖNTEMLER   | TOPLAM DEĞER (TL) |
| EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI  | 76.935.000        |
| GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI  | 82.187.000        |

| 29634 ADA 7 PARSELDE YER ALAN 1 ADET TİCARİ BİNA İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI |                   |
|--|-------------------|
| KULLANILAN YÖNTEMLER   | TOPLAM DEĞER (TL) |
| EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI  | 10.000.000        |
| GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI  | 9.840.000         |

**Ancak nihai değer olarak** gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıtmaması ve diğer yöntemin büyük oranda kabullere bağlı olması sebepleriyle "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüş ve buna göre rapora konu 29634 ada, 5 parsel üzerinde yer alan 75 adet bağımsız bölümün (75 adet konut) değeri **76.935.000,-TL**, 29634 ada, 7 parsel üzerinde yer alan 1 adet ticari bloğun değeri **10.000.000,-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.

| ADA PARSEL NO | PROJE         | NİTELİK | BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ | TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> ) | TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL) | YILLIK KİRA DEĞERİ (TL) |
|---------------|---------------|---------|----------------------|---|-------------------------------|-------------------------|
| 29634 / 5     | Marina Towers | Konut   | 75                   | 9.658,96                                | 329.410                       | 3.952.920               |
| 29634 / 7     | Satış Ofisi   | Ticari  | 1                    | 863,95                                  | 46.653                        | 559.840                 |
| TOPLAM        |               |         |                      |   | 376.063                       | 4.512.760               |

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

Değerlemeye konu taşınmazların 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 taşınmazların 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 Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı**

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu 29634 ada 5 parsel Sinpaş Marina Projesi'nde genel olarak oturma başlamış, tüm bloklar Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır. Henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir. 29634 ada 7 parselde Satış Ofisi yapı kullanma izin belgesini henüz almamıştır. Yapı ruhsat belgesi geçerlilik süresi devam etmektedir.

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

29634 ada 5 parsel üzerinde yer alan Sinpaş Marina projesinin yapımına 17.06.2013 tarihinde başlanmış olup 2019 yılı itibariyle oturma başlamıştır. 29634 ada 7 parsel üzerinde yer alan Sinpaş Marina Projesinin Satış Ofisi binasının yapımına 20.04.2018 tarihinde başlanmış olup taşınmaz satış ofisi olarak kullanılmaktadır.

### **19.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı 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 henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir.

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

## 20. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **29634 ada 5 parselde yer alan Sinpaş Marina Projesi bünyesindeki 75 adet bağımsız bölümün** ve **29634 ada 7 parselde yer alan Sinpaş Marina Projesi Satış Ofisinin** yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, mimari ve inşaat özelliklerine ve gerek bölgedeki benzer projeler üzerinde, gerekse proje bünyesinde yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla,

### 1. Arsa payları dahil toplam değeri için,

**86.935.000,-TL** (Seksenaltımilyondokuzyüzotuzbeşbin Türk Lirası);

(86.935.000,-TL ÷ 7,4194 TL/USD (\*) ≅ **11.717.000,-USD**)

(86.935.000,-TL ÷ 9,1164 TL/Euro (\*) ≅ **9.536.000,-Euro**)

### 2. Aylık kira değerleri toplamı için ise,

**376.000,-TL**(Üçyüzetmişaltıbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(376.000,-TL ÷ 7,4194 TL/USD (\*) ≅ **50.678,-USD**)

(376.000,-TL ÷ 9,1164 TL/Euro (\*) ≅ **41.244,-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 80.135.350-TL; Ticari ünitenin KDV dahil toplam değeri ise 11.800.000,-TL'dir.

**Rapor konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "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. 31 Aralık 2020  
(Değerleme tarihi: 06 Ocak 2021)

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 (3 adet/örnek olarak)
- Değerleme uzmanlığı lisans belgesi
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

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

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