Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

REEL DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE 29634 ADA 5 NOLU PARSEL ÜZERİNDEKİ ANKARA MARİNA TOWERS PROJESİNDE YER ALAN 19 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM VE 29634 ADA 7 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 1 ADET İŞYERİ (SATIŞ OFİSİ)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

OZAN ALDOGAN
Bu belge ********** kimlik numarali OZAN ALDOGAN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 10/01/2024 23:10

GIZEM GEREGÜL EVLEK
Bu belge ********** kimlik numarali GIZEM GEREGÜL EVLEK tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 10/01/2024 23:19

EREN KURT
Bu belge ********** kimlik numarali EREN KURT tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 10/01/2024 23:25

REEL DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.12.2023
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	4.12.2023
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2023
RAPOR TARİHİ	5.01.2024
RAPOR NO	SNP-2310016
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN 29634 ADA 5 NOLU PARSEL ÜZERİNDE MARİNA TOWERS PROJESİ'NDE YER ALAN 19 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM VE 29634 ADA 7 NOLU PARSEL ÜZERİNDE 1 ADET İŞYERİ (SATIŞ OFİSİ)
DEĞERLEME ADRESİ	İLKBAHAR MAH. GÜNEYPARK KÜME EVLERİ CAD. SİNPAŞ MARİNA TOWERS PROJESİ İÇERİSİNDE YER ALAN MARİNA TOWERS BLOKLARI VE SATIŞ OFİSİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) Gizem GEREGÜL EVLEK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ "in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler
Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri
- **1.1 -** Değerleme Hizmetinin Amacı
- **1.2 -** Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- **1.3 -** Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- **1.4 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- **1.5 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri
- **2.1 -** Tapu Kayıtları
- **2.2 -** Takyidat Bilgileri
- **2.3 -** Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler
- **3.1 -** Tanımı
- **3.2 -** Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- **3.3 -** Ulaşım Özellikleri
- **3.4 -** Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler
- **4.1 -** Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- **4.2 -** Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- **4.3 -** Bilgilerin Kaynağı
- **4.4 -** Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri
- **5.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **5.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- **5.3 -** Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler
- **6.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **6.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- **6.3 -** Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- **6.4 -** En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
- **6.5 -** Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç
- **7.1 -** Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- **7.2 -** Nihai Değer Takdiri

EKLER

Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 4 - Pazar Yaklaşımı Yöntemi İle Değer Listesi
Ek 5 - Yapı Ruhsatları - Geçici Kabuller - İskan
Ek 6 - İpotek Bilgilendirme Yazısı
Ek 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
Ek 8 - Tapular

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
* Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
* Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
* Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan 03.11.2023 tarihli stok kayıtlarına istinaden, 29634 ada 5 parselde yer alan 19 adet bağımsız bölüm ve 29634 ada 7 parselde yer alan ana taşınmaz olan 1 adet işyeri değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ "in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:
Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dikilitaş Mah., Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sokak,
Sinpaş Plaza, No: 36, Beşiktaş İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL
İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.
Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan 03.11.2023 tarihli stok kayıtlarına istinaden, 29634 ada 5 parseldeki 19 adet bağımsız bölümün ve 29634 Ada 7 Parselde yer alan 1 adet işyerinin değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için iş bu rapor ve SNP-2310016 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Gizem GEREGÜL EVLEK kontrol eden değerleme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.
Bu rapor; Müşteri tarafından iletilen 03.11.2023 tarihi itibariyle Müşteri'nin stoklarında yer alan 20 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce aşağıda yer alan 3 adet rapor hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNPY-1704004-REV	SNP-1810003	SNP-1810081
Rapor Tarihi	16.11.2017	31.12.2018	30.12.2019
Rapor Konusu	1 ADET PROJE	1 ADET PROJE	1 ADET PROJE
Raporu Hazırlayanlar	Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ-Eren KURT	Onur BÜYÜK-Kemal ÇOLPAN-Eren KURT	Onur BÜYÜK-Kemal ÇOLPAN-Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	162.682.000	478.583.000	131.893.325

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

29634 ADA 5 PARSEL

İli	:	ANKARA
İlçesi	:	ÇANKAYA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	MÜHYE
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	29634
Parsel No	:	5
Alanı	:	31.891,00 m²
Vasfı	:	1 Nolu Blok 42 Katlı Mesken,2 Nolu Blok 12 Katlı Mesken,3 Nolu Blok 47 Katlı Mesken,4 Nolu Blok 12 Katlı Mesken,5 Nolu Blok 43 Katlı Mesken Ve Arsası
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Blok No	:	EKTEDİR
Bağ. Böl. No	:	EKTEDİR
Niteliği	:	EKTEDİR
Kat No	:	EKTEDİR
Arsa Payı	:	EKTEDİR
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Sahibi	:	ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	EKTEDİR
Cilt No	:	EKTEDİR
Sayfa No	:	EKTEDİR
Tapu Tarihi	:	EKTEDİR

29634 ADA 7 PARSEL		
İli	:	ANKARA
İlçesi	:	ÇANKAYA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	MÜHYE
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	29634
Parsel No	:	7
Alanı	:	9.733,00 m²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Blok No	:	-
Bağ. Böl. No	:	-
Niteliği	:	-
Kat No	:	-
Arsa Payı	:	Tam
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No	:	38586
Cilt No	:	60
Sayfa No	:	7088
Tapu Tarihi	:	17.05.2018

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 30.12.2023 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Beyanlar:

*Diğer(Konusu: YENİ GÜNEYPARK KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI İÇİNDE KALMAKTADIR.) 12/10/2010-2550-10798-Ankara Büyükşehir Belediyesi

* Yönetim Planı Değişikliği :09/06/2018 tarihli yönetim planı 20/07/2018 tarih 55644 yev.

* KM ne Çevrilmiştir. 20.01.2021 tarih ve 4840 yevmiyelidir.

* Diğer (Konusu: Taşınmazın veraset harçlar vergi dairesinden cins değişikliği ilişiğinin kesildiğine dair yazısı taranmıştır.) 13/05/2019 Tarih ve 35279 Yev.

(İlgili Beyan kayıtlarının Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

İrtifak: Geçit hakkı vardır. (Özel koşullar 5 parsel lehine 6 parsel aleyhine 3666,42 m² geçiş için irtifak hakkı kurulmuştur. 6 parsel lehine 5 parsel aleyhine 1382,53 m² geçiş için irtifak hakkı. (Başlama tarih 19/07/2016, Bitiş tarih 19/07/2016-Süre:) - Ankara Büyükşehir Belediyesi, Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi. 20/07/2016 - 55337

(Geçit hakkı, Türk Medeni Kanunu'nda da belirtildiği üzere, taşınmazından genel yola çıkmak için yeterli bir yolu olmayan taşınmaz sahibinin (malik), tam bir bedel karşılığında komşularından birinin veya birkaçının taşınmazı üzerinden genel yola bağlantısını sağlayan bir haktır. Burada genel yol ile kast edilen; umumi, herkesin yararlanmaya hakkı olduğu yoldur. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Şerh: 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 ((Bu hak ilgili kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir şerh olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

29634 ada 7 parsel üzerinde

İpotek:

***Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 600.000.000 TL bedel ile 17.12.2018 tarih 96008 yev no ile 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

Beyan:

*Diğer (Konusu: YENİ GÜNEYPARK KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI İÇİNDE KALMAKTADIR.) Tarih: 12/10/2010 Sayı: 2550-10798

(İlgili Beyan kayıtlarının Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

İrtifak:

*M: BU PARSEL ALEYHİNE T.E.K GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 1976 M2 SAHADA DAİMİ İRTİFAK HAKKI. 31.01.1992 tarih 749 yev. ((Bu hak ilgili kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir şerh olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

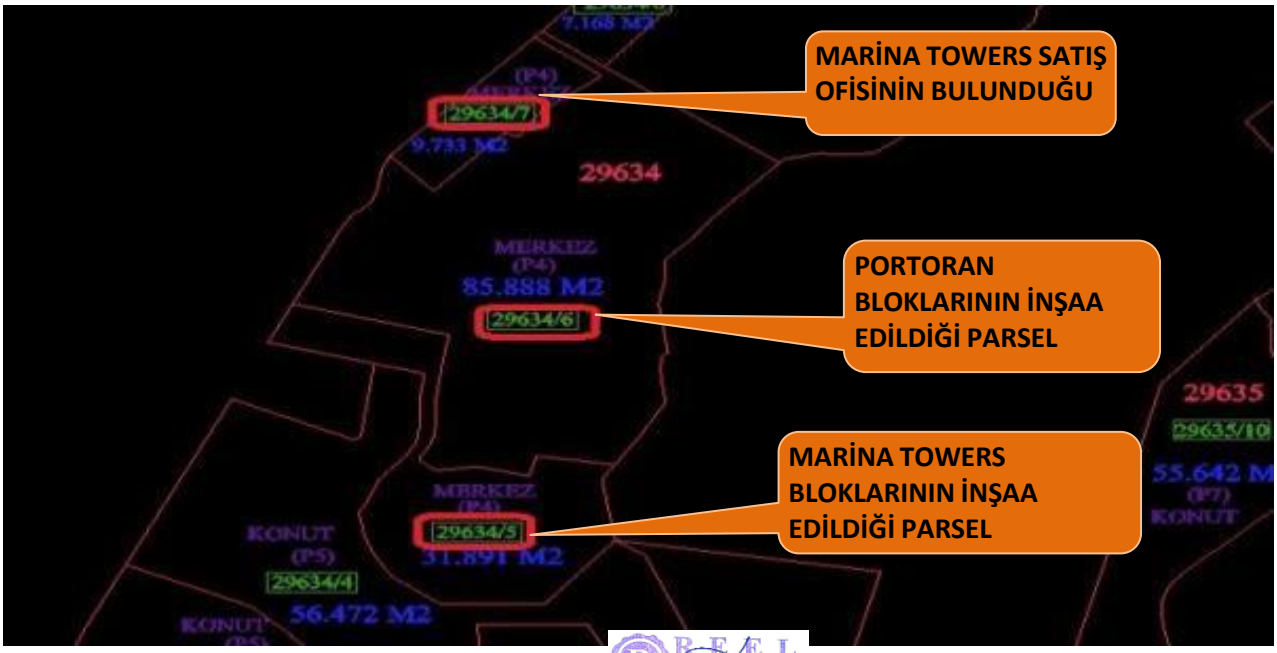
29634 ada 5 parsel üzerindeki taşınmazlar 07/07/2017 tarih 51654 yevmiye ile kat irtifakına geçmişlerdir. 17.05.2018 tarih 38586 yevmiye nosu ile Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması ile edinme sebebi olarak Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketinden Sinpaş Gayrmenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir. 5.blok 51 nolu bağımsız bölümün mülkiyeti 15.05.2020 tarih ve 33468 yevmiye no ile satış işleminden Arı Finansal Kiralama A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan imar durumuna göre söz konusu taşınmazlarla ilgili olarak imar durum bilgisi şu şekilde verilmiştir:
değerleme konusu taşınmazların, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2019 tarih ve 20 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planları içerisinde bulunduğu,
Bu planlar kapsamında;
29634 ada , 5, 6, ve 7 parsellerin inşaat alanı:345090 m² Yençok:Serbest Merkez Alanı (ticaret merkezi+otel+ofis+konut) kullanımında kalmaktadır. hususları tespit edilmiştir.

29634 ada 5-6-7 nolu parseller için;
Taşınmazların bulunduğu parseller 29.11.2011 tarih ve 2146 sayılı Büyükşehir Meclisi kararı ile onaylanan Güneypark Kentsel Dönüşüm Gelişim Proje Alanında kalmaktadır. 78120/4 numaralı parselasyon planına göre parsel "Merkez" lejantı içerisinde yer almaktadır. Hmax: Serbesttir. Bu lejantta ofis, rezidans, ticaret fonksiyonlu uygulamalar yapılabilmektedir. Planda 29634 ada 5, 6 ve 7 nolu parseller için toplam 345.090 m² inşaat alanı izni verilmiş olup parsel bazında inşaat alanının vaziyet planına göre belirleneceği bilgisi alınmıştır.
1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarının, Ankara 11. İdare Mahkemesinde E:2019/1274 sayılı dosya ile görülen davada 26.02.2020 tarih ve 2019/1274E. -2020/457 K. sayılı kararıyla iptal edildiği tespit edilmiştir. Yeni plan çalışmalarının devam ettiği öğrenilmiştir.



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

1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarının, Ankara 11. İdare Mahkemesinde E:2019/1274 sayılı dosya ile görülen davada 26.02.2020 tarih ve 2019/1274E. -2020/457 K. sayılı kararıyla iptal edildiği tespit edilmiştir.Yeni plan çalışmalarının devam ettiği öğrenilmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

YAPI RUHSAT ve YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ

29634 ada 5 parselde Marina Ankara projesinde yer alan bloklara ait ruhsat bilgileri aşağıda gösterilmiştir. Bütün 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.

Ayrıca 29634 Ada 5 Parselde yer alan taşınmazların yapım işleri için Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Emlak İstimlak Daire Başkalığı ile Sinpaş Yapı End.Tic. A.Ş. arasında 2-3 Nolu Bloklar ile 4-5 Nolu Blokların yapımı için imzalanmış Geçici Kabul Antlaşması bulunmaktadır.

29634 ADA 5 PARSEL ANKARA MARİNA PROJESİ YAPI RUHSATLARI (P4 PARSEL)

Blok Adı	İlk Ruhsat Tarihi	İlk Ruhsat Sayısı	İsim Değişikliği Ruhsat Tarihi	İsim Değişikliği Ruhsat Sayısı	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
1. BLOK	17.06.2013	87-9/2013	31.01.2019	22-1	331	VA
2. BLOK	17.06.2013	87-10/2013	31.01.2019	22-2	74	IVC
3. BLOK	17.06.2013	87-11/2013	31.01.2019	22-3	234	VA
4. BLOK	17.06.2013	87-12/2013	31.01.2019	22-4	74	IVC
5. BLOK	17.06.2013	87-13/2013	31.01.2019	22-5	265	VA

Blok Adı	İlk Ruhsat Tarihi	İlk Ruhsat Sayısı	Tadilat Ruhsat Tarihi	Tadilat Ruhsat Sayısı	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
1. BLOK	17.06.2013	87-9/2013	21.02.2017	8-1	331	VA
2. BLOK	17.06.2013	87-10/2013	21.02.2017	8-2	74	IVC
3. BLOK	17.06.2013	87-11/2013	21.02.2017	8-3	234	VA
4. BLOK	17.06.2013	87-12/2013	21.02.2017	8-4	74	IVC
5. BLOK	17.06.2013	87-13/2013	21.02.2017	8-5	265	VA

Blok Adı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Konut Alanı	Ticaret Alanı	Ortak Alan	Toplam Alan
1. BLOK	331	24.325,91	0,00	14.873,79	39.199,70
2. BLOK	74	6.241,84	0,00	3.766,59	10.008,43
3. BLOK	234	28.888,54	0,00	16.398,39	45.286,93
4. BLOK	74	6.241,84	0,00	3.766,59	10.008,43
5. BLOK	265	24.882,27	0,00	15.100,09	39.982,36
TOPLAM	978	90.580,40	0,00	53.905,45	144.485,85

29634 ADA 5 PARSEL ANKARA MARİNA PROJESİ YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ					
Blok Adı	Sayı	Tarihi	Bağımsız Bölüm Sayısı	Alanı	Yapı Sınıfı
1. BLOK	23-1	10.05.2019	331	39.199,70 m²	VA
2. BLOK	23-2	10.05.2019	74	10.008,43 m²	IVC
3. BLOK	23-3	10.05.2019	234	45.286,93 m²	VA
4. BLOK	23-4	10.05.2019	74	10.008,43 m²	IVC
5. BLOK	23-5	10.05.2019	265	39.982,36 m²	VA

29634 ADA 7 PARSEL SATIŞ OFİSİ YAPI RUHSATI (P4 PARSEL)						
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	İlk Ruhsat Sayısı	İsim Değişikliği Ruhsat Tarihi	İsim Değişikliği Ruhsat Sayısı	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
-	20.04.2018	23,00	31.01.2019	12	1	B

Blok Adı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Konut Alanı	Ticaret Alanı	Ortak Alan	Toplam Alan
-	1	0,00	863,95	0,00	863,95
TOPLAM	1	0,00	863,95	0,00	863,95

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Yerinde yapılan tespitlerde Marina Ankara projesinin inşaasının tamamlandığı, oturumun başladığı gözlemlenmiştir. Taşınmazların dış cephesi granit ve kompozit giydirme cepheli, ortak alanlar granit döşeme, duvarlar su bazlı silikon boya, tavanlar ise asmolen tavandır. Bağımsız bölümlerin iç mekanları lüks malzemelerle inşaa edilmiş, peyzaj çalışmalarınında tamamlandığı gözlemlenmiştir. 7 parselde yer alan satış ofisi olarak kullanılan yapı lüks malzemelerle inşaa edilmiştir. Yapıların inşatının tamamlandığı, Marina Ankara projesi için yapı kullanma izin belgelerinin alınmış, cins tahsisi kurulmuştur.
29634 ada 7 parselde yer alan yapı için yapı kullanma izin belgesini henüz almamıştır. Yapı ruhsat belgesi geçerlilik süresi devam etmektedir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu binanın yapı denetim ile ilgili işleri ;
Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı tarafından yapılacaktır.
05/01/2002 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" 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.

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

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

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 19 adet bağımsız bölüm ve 29634 ada 7 parselde yer alan 1 adet ticari birimdir.

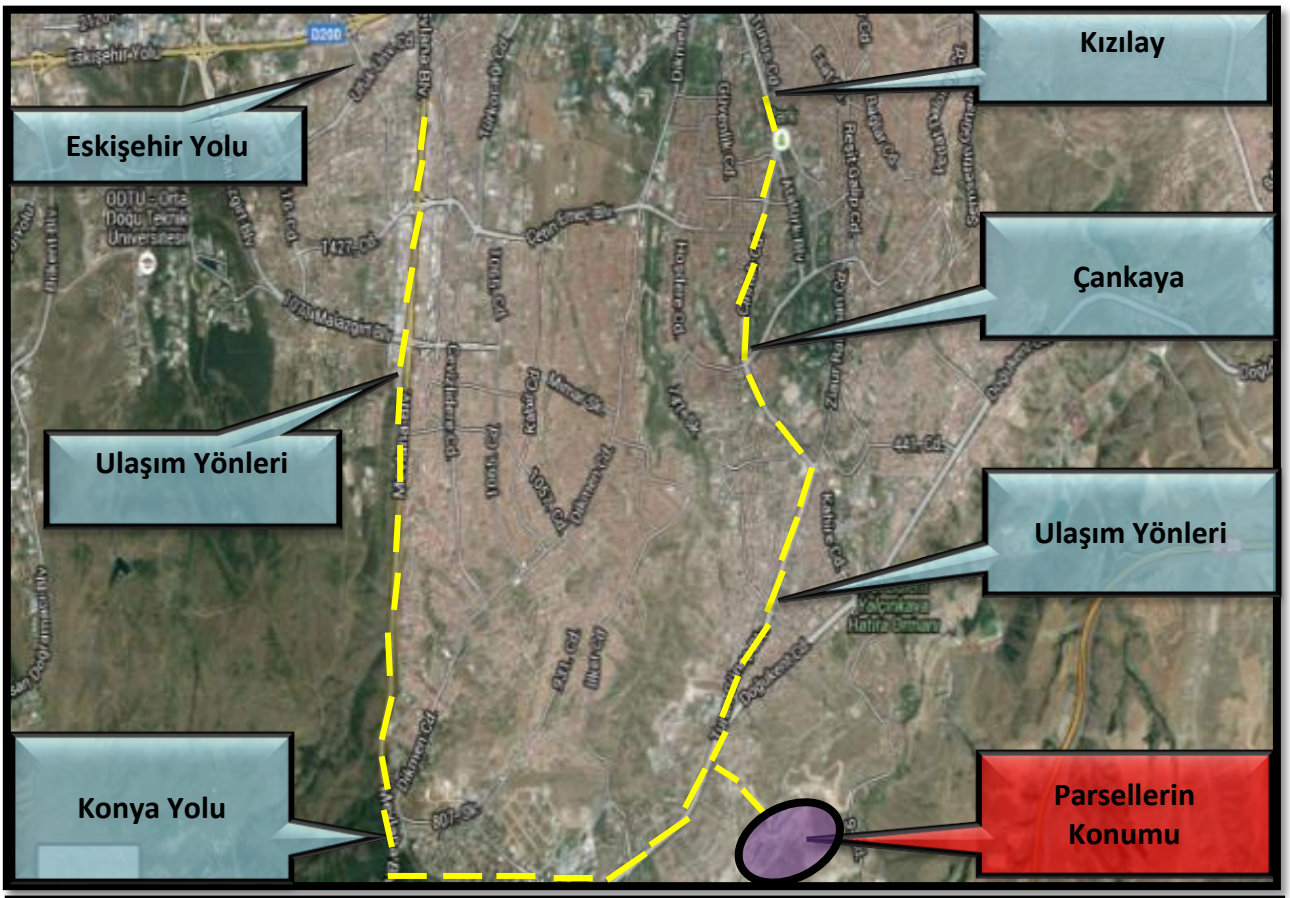
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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 inşaası 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 projeleride aynı lokasyon içerisinde yer almaktadır. Bölge orta üst ve üst gelir gruplarına hitap etmektedir. Bölgede yapılan projelerle gelişme potansiyesi artmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu konuma özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile ulaşılabilmektedir. 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 ulaşılabilmektedir.

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 ulaşılabilmektedir.


Kızılay
Eskişehir Yolu
Çankaya
Ulaşım Yönleri
Ulaşım Yönleri
Konya Yolu
Parsellerin Konumu

Rauf Orbay Ortaokulu
Tınaztepe Anadolu Lisesi
625 Cad.
29634/7
29634/5

Şehit Doğukan Tazegül Anadolu Lisesi
Marina Ankara
29634/7
29634 Ada 7 Parselin Konumu
Snowland
29634 Ada 5 Parselin Konumu
29634/5
İmrahor Deresi

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlardan Marina Ankara Towers projesi 31.891 m² yüzölçümlü 29634 ada 5 parsel üzerinde konumlanmıştır. 5 parsel Altın Oran projesinin güney cephesine doğru sırasında yer almaktadır. Parsel üzerinde 5 adet konut bloğu yer almaktadır. Toplam da 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 m² ile 447 m² arasında değişkenlik göstermektedir. Projede oturum başlandığı, iskan belgeleri alınmış, kat mülkiyetine geçilmiştir.

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 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.

Değerleme konusu taşınmazların satış ofisi 9.733 m² yüzölçümlü 29634 ada 7 parsel üzerinde konumlanmıştır. 7 parsel Altın Oran projesinin güney cephesine doğru Final Koleji sırasında yer almaktadır. Parsel üzerinde bir adet blok yer almaktadır. Taşınmaz hali hazırda ticari olarak kullanılmaktadır.

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

Bloklar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

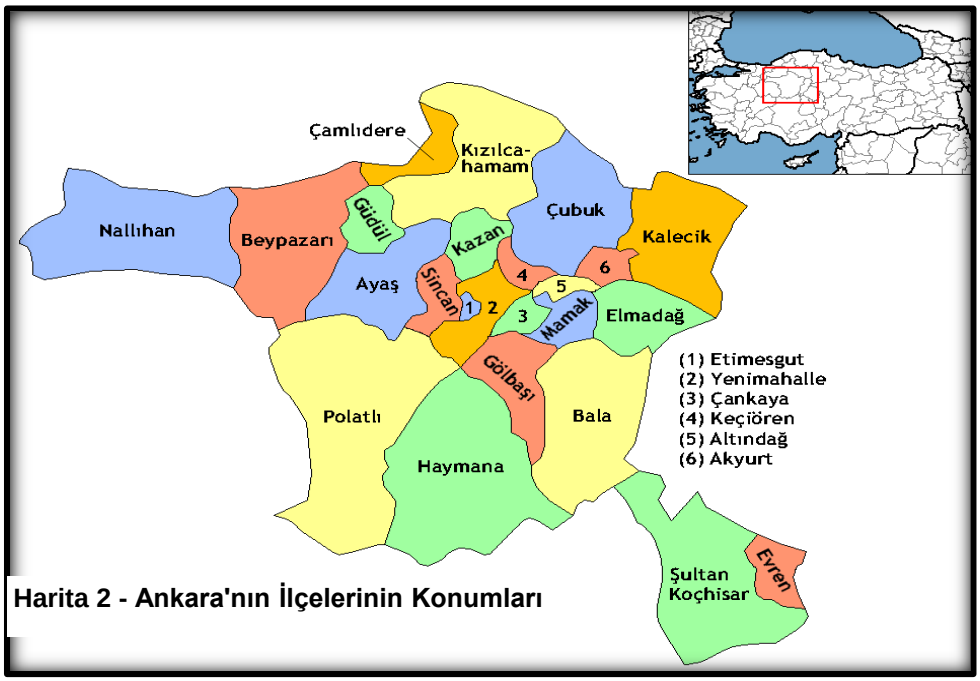
4.1.1 - Ankara İli

Ankara, Türkiye'nin başkenti olan ildir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Yüzölçümü 30.715 km² olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 m.'dir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya, Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ancak ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır, tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım-haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu 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. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ankara'nın Toplam Nüfusu 5.782.285 kişidir.

Harita 1 - Ankara'nın Konumu



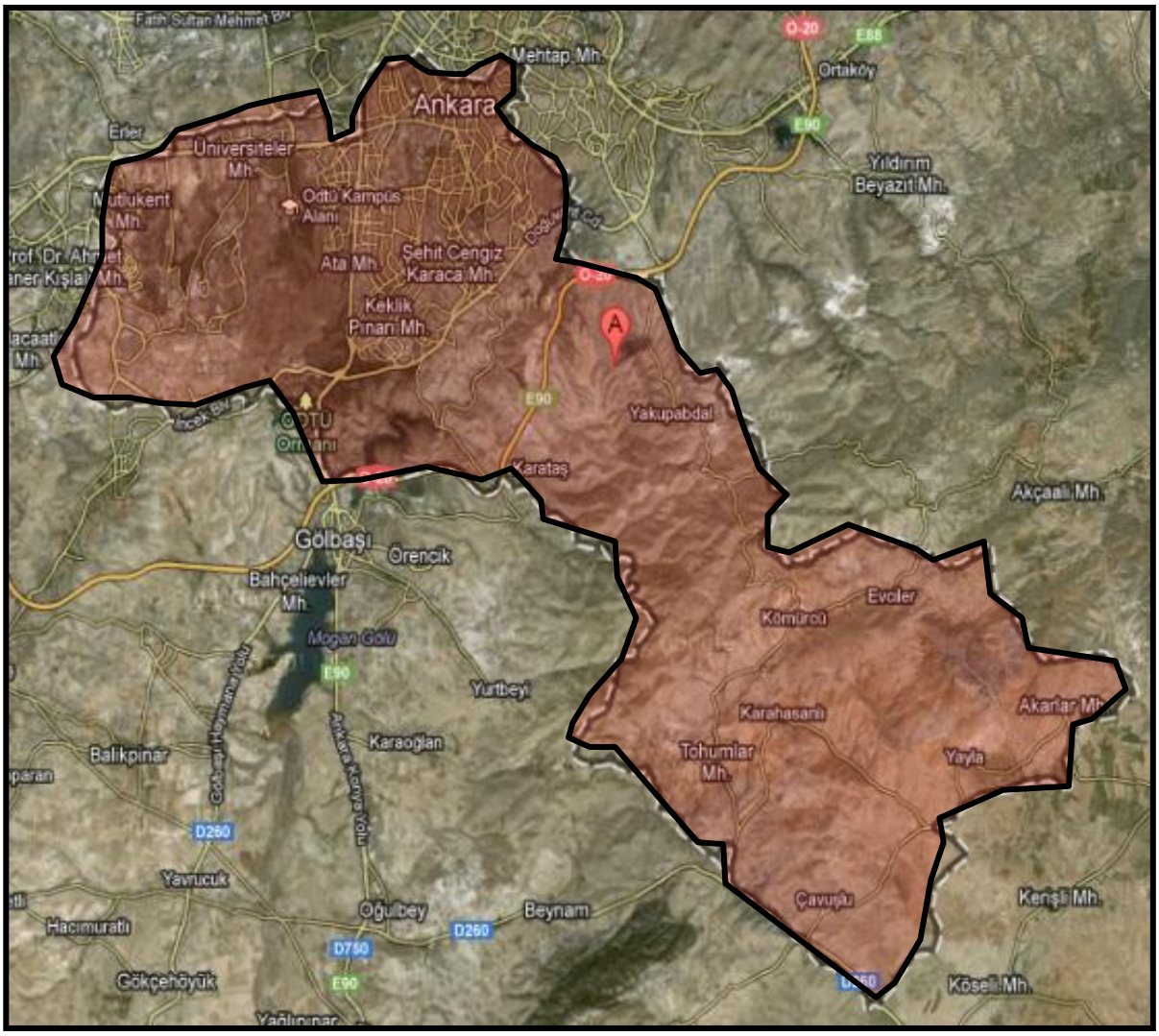
Harita 2 - Ankara'nın İlçelerinin Konumları

Ankara, ülke genelinde illerin ekonomik faaliyet konularındaki ağırlığı itibariyle sanayi ağırlıklı iller arasında yer almaktadır.
Ankara ili sınırları içinde makarna, un, bitkisel yağ, süt ürünleri, şeker, şarap, bira gibi besin sanayine ait kuruluşlarla çimento, traktör, tarım aleti ve makineleri, motor, boya, tuğla-kiremit ve orman ürünleri, mobilya, madeni eşya, dokuma üreten sanayi kuruluşları vardır.

4.1.2 - Çankaya İlçesi

İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara İline bağlı bir ilçe olan Çankaya, doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir. Çankaya, 9 Haziran 1936'da merkez ilçe yapıldı. O zamanlar bucak olan Gölbaşı ve Elmadağ ilçemize bağlandı. Daha sonra Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen bucak oldu. 1960 yılında bucak teşkilatlarının kaldırılmasıyla Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen Çankaya'nın semtleri haline geldiler. İlçenin bugün 17 semti ve 124 mahallesi bulunmaktadır. İl merkezine 9 km. uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 307 km2, 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus kayıt verilerine göre; toplam nüfusu 942.553 kişidir. Bu nüfus 442.513 erkek ve 478.377 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %48,05 erkek, %51,95 kadındır.Çankaya sınırları içerisinde Cumhurbaşkanlığı Köşkü, TBMM, Başbakanlık, kuvvet komutanlıkları (Genelkurmay Başkanlığı, Kara Kuvvetleri Komutanlığı, Hava Kuvvetleri Komutanlığı, Deniz Kuvvetleri Komutanlığı ve Jandarma Genel Komutanlığı), bakanlıklar, kamu kuruluşları, büyükelçilikler, önemli ticari, kültürel ve sosyal merkezler yer almaktadır. Fakat Çankaya'nın Ankara'nın diğer metropol ilçelerinden farkı, gündüz nüfusunun 2,5 milyonu aşmasıdır. Çünkü Ankara'nın sosyal, kültürel, siyasi ve ticari hayatına yön veren kuruluşların önemli bir bölümü Çankaya sınırları içerisindedir.
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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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

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

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

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

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

2022 yılı dördüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir miktar azaldığı bir dönem olarak geride kalmıştır.
Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam etmiş olsa da, faiz artırım hızlarında yavaşlamaya gidildiği gözlenmiştir. Küresel aktivitede ivme kaybı sürmüş, resesyon endişelerinde az da olsa gerileme kaydedilmiştir. Ham petrol ve emtia fiyatlarındaki gerileme devam ederken enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmiştir. Enflasyonda zirvenin görülmüş olduğu değerlendirilirken, düşüşün zaman alabileceği öngörülmüştür. Çin'in sıfır COVİD politikasını terk edip, açılmaya gitmesi küresel risk iştahını olumlu yönde etkilerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılganlıklar sürmüştür.(Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

Pandemi döneminden güçlü bir şekilde çıkan Türkiye ekonomisinin büyüme hızı, 2022 yılı itibariyle beklendiği gibi yavaşladı. Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2022 yılında %5,6 oranında büyüdü. Geçtiğimiz yıldaki bu iyi performansını bu yılın ilk çeyreğinde bir miktar ivme kaybetmekle birlikte koruyan Türkiye ekonomisi, 2023 yılının ilk çeyreğinde ise yıllık bazda %4 ile piyasa beklentileri paralelinde büyüdü. (Colliers International, 2023, İlk Yarı Raporu).

Dünya ekonomisinde 2023 ikinci çeyreği küresel büyüme kaygılarının artmasına rağmen risk iştahının bir miktar toparlandığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Küresel ölçekte pozitif ayrışan hizmet sektörü son dönemde yavaşlamaya başlarken, imalat aktivitesinde daralma derinleşmektedir. Çin'de toparlanma beklenen hızda gerçekleşmezken, Çin Merkez Bankası (PBoC) ve Çin hükümetinin destek paketleri büyüme kaygılarını yatıştırmaya yeterli olmamıştır. Çin'deki bu gelişmeler ve gelişmiş ülkelerde merkez bankalarının faizleri daha uzun bir süre yüksek seviyelerde tutacağı beklentisi küresel büyüme üzerinde aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji emtialarındaki fiyatların gerilemesi enflasyonist baskıyı bir miktar hafifletse de sıkı işgücü piyasası hizmet fiyatlarında ve fiyatlama davranışlarındaki bozulma çekirdek enflasyonda katılığa neden olarak enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklerin sürmesine neden olmaktadır.

Türkiye'de 2023 yılı ilk çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) dış talebin sınırlayıcı etkisine ve depreme rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Ülkenin geri kalanındaki faaliyetlerin canlı kalması ile Şubat ayındaki depremin toplam GSYH üzerindeki etkisi sınırlı kalmıştır. Yurtiçinde 2023 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitedeki direncin sürdüğünü teyit etmektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran dahil son üç ayda 51,5 ile genişleme bölgesinde kalırken, kapasite kullanım oranında son üç ayda yükseliş görülmektedir. Güven endeksleri yataya yakın bir seyir izlerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler bir miktar yavaşlasa da iç talebin dirençli kaldığına işaret etmektedir.

İkinci çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. İhracatta yavaşlama gözlenirken, uluslararası enerji fiyatlarındaki düşüş ithalatı sınırlamaktadır. Dış ticaret açığındaki artışın yavaşlamasına karşın hizmet gelirlerindeki ivme kaybı ile cari açıkta artışın Nisan ve Mayıs aylarında sürdüğü görülmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %1,8 azalırken, ithalatta %4,3 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk yarıda 51,6 milyar dolar olan dış ticaret açığı 61,4 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak-Mayıs döneminde 26,1 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 37,7 milyar dolara genişlemiştir.

Enerji fiyatlarındaki gerilemeler ve baz etkisiyle enflasyonda düşüş ikinci çeyrekte devam etmiştir. 2023 ilk çeyrek sonunda %50,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %38,2'ye gerilemiştir. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %62,5'ten %40,4'e inmiştir. Ancak döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları yukarı yönlü riskleri beslemektedir. TCMB Haziran toplantısında politika faizini 650 baz puan artırmış ve parasal sıkılaşma döngüsünün başladığını belirtmiştir. Ayrıca mevcut makro ihtiyatı tedbirlerde kademeli ve yumuşak bir geçiş süreci dahilinde sadeleştirmeye başlamıştır. TCMB son Temmuz toplantısında ise politika faizini 250 baz puan artırarak %15,00'dan %17,50'ye çıkarırken, faiz artırımının yanı sıra parasal sıkılaştırma sürecini destekleyecek seçici kredi ve miktarsal sıkılaştırma kararları alacağını belirtmiştir.(Gyoder, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

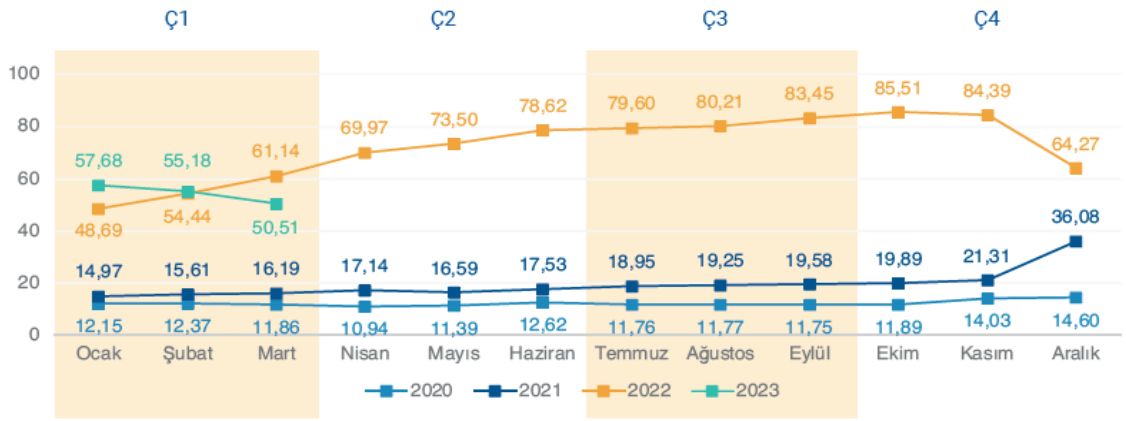
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.220	60.537	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.248.789	85.672	807.109	9.539	11,40	8,98
2022	15.006.574	176.589	905.501	10.655	5,60	16,57
2023*	4.631.792	54.313	245.464	2.878	4,00	18,87

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

Kaynak: TÜİK
**1.Çeyrek verisidir*
***Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)*

Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,29, bir önceki yılın Aralık ayına göre %12,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,20 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
**Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim*

Rusya-Ukrayna savaşının olumsuz etkileriyle beraber küresel ekonomik aktivitede gözlenen ivme kaybı nedeniyle sene başında büyüme konusunda daha ihtiyatlı olan uluslararası kuruluşlar, enflasyonun yavaşlaması ve gelişmekte olan ülkelerdeki ekonomik toparlanmanın beklenenden iyi olması dolayısıyla 2023 ve 2024 yıllarına ilişkin küresel büyüme beklentilerini yükselttiler. Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminleri ise 2022 yılında ve 2023 yılı ilk çeyreğindeki güçlü büyüme performansıyla beraber, 2023 ve 2024 yılları için yukarı yönlü revize edildi. OECD haziran ayı tahminlerine göre, ekonomik faaliyetlerdeki ani toparlanmanın pozitif yansımasının devamı olarak Türkiye ekonomisinin 2023 yılında yaklaşık %3,6 oranında ve takip eden 2024 yılında ise %3,7 oranında büyümesi bekleniyor.

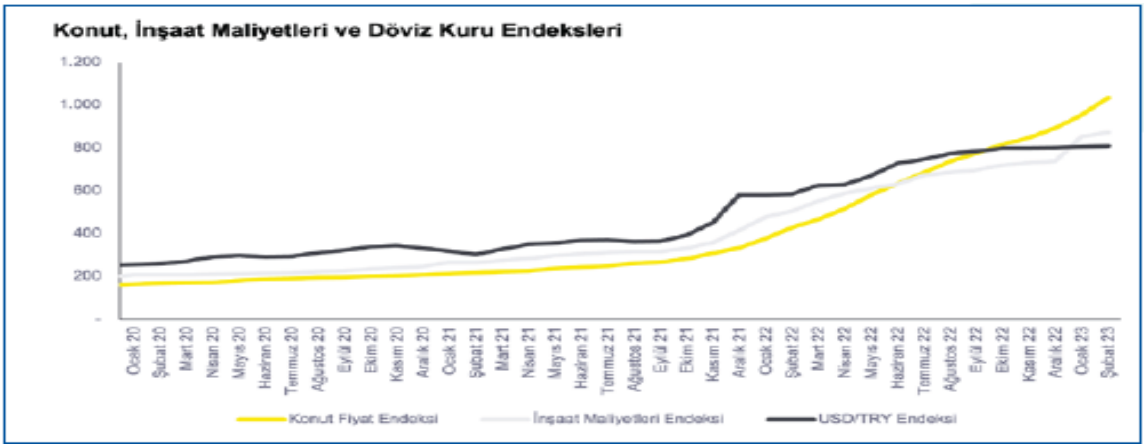
TCMB yönetiminin Mart 2021'den Mayıs 2023'e kadar kademeli olarak %8,5 seviyesine kadar indirdiği politika faizini, yeni ekonomi yönetimi kademeli normalleşme mesajları vererek haziran ayında %15'e; temmuz ayında ise %17,5 seviyesine yükseltti. TCMB yeni yönetiminin enflasyon görünümünde belirgin iyileşme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

Gayrimenkul Sektörü:

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

TÜİK tarafından açıklanan Şubat 2023 verilerine göre inşaat maliyetleri ve döviz kuru endeksleri incelendiğinde, Ekim 2021 - Şubat 2023 arası dönemde inşaat maliyet endeksi %162, dolar kuru %105 oranında artış göstermiş olup, inşaat maliyetlerinin döviz kuruna oranla daha yüksek bir artış gösterdiği gözlemlenmektedir.
Konut fiyatlarında ise Ekim 2021'den Şubat 2023'e kadar olan dönemde %265 oranında artış gerçekleşmiştir. Aşağıdaki grafikten de görülebileceği üzere döviz kurunun özellikle Ekim 2021 - Aralık 2021 arasında %37 oranında daha dikey yönde artmış olması ve buna bağlı olarak Ekim 2021 ve Mayıs 2022 tarihleri arasında inşaat maliyetlerindeki %84 oranındaki keskin artış, konut fiyatlarındaki yükselişin temel sebepleridir.
Sonrasında dolar kurunun yükselişini sürdürmesi ve Ekim 2021 tarihinden Haziran 2022 tarihine kadar %86 oranında artması da konut fiyatlarının artışını desteklemeyi sürdürmüştür. EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir.

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



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

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

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

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

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

Geliştirilecek projelerin satışı veya operasyonu sonucu ortaya çıkacak kazançlarının yatırımcılarına temettü dağıtımı ile paylaştırılması; sermaye piyasalarında faaliyet gösteren gayrimenkul yatırım fonları ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarına olan talebi ve güvenilirliği olumlu olarak etkileyebilecek ve ekonomik anlamda sürdürülebilir kılacaktır.
Pazarın iyi analiz edilerek doğru yatırım stratejilerin oluşturulması, mevcut yatırım portföylerinin çeşitlendirilmesi, uygun yatırım araçlarının ve doğru finansmanın kullanılması ve çekirdek yatırımcılara ulaşılması tüm bu süreçte öncelikli bir misyon oluşturmaktadır. Tüm bu gelişim trendlerinin işinde uzman ve yetkili kişiler ve kurumlardan profesyonel danışmanlık hizmeti alınarak yürütülmesinin ortaya yeni ve sürdürülebilir yatırım fırsatlarını çıkarabileceği, bu kapsamda sektörün ülke ekonomisine katkısının giderek artabileceği düşünülmektedir.(Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

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

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

Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5 azalarak 19 bin 275 olmuştur.
Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 103,6, reel olarak ise yüzde 45 oranında artış
gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 23,573 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 36,004 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.
• İnşaat maliyet endeksi (Mayıs-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 47,95 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 33,55, işçilik maliyetlerinin de yüzde 104,83 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
• Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.

• Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.
• Yakın coğrafyalardaki gelişmelerin de etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
• Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durum değildir.

• İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü için de önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.
• Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapım için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları
ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.
• Bu bağlamda inşaat sektörü paydaşlarının finansal sistemin klasik unsurları yerine sermaye piyasalarının etkin olduğu bir yapıya kavuşmaları da önem taşımaktadır.

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

* Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
* Mimari projeleri onaylanmış ruhsatları alınmıştır.
* Nitelikli, güvenlikli ve sosyal donatılı projedir.
* Sosyal donatıları zengin içeriktedir.
* Projede oturum başlamıştır.
* 29634 ada 5 parsel için iskan belgeleri alınmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

* Çevresinde benzer nitelikli konut+ticaret ünitesi arzının artış eğiliminde olduğu, rekabetin güçlendiği gözlemlenmiştir.
* 29634 ada 7 parsel için iskan belgeleri alınmamıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerleme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerleme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlenen taşınmazın inşaası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Sinpaş Marina Towers Projesinde yer alan 19 adet bağımsız bölüm ve Satış Ofisi olarak kullanılan (29634 ada 7 parsel) gayrimenkullere ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
Pazar Yaklaşımı Yöntemi ve Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Piyasa Yaklaşımı

Konut Emsalleri

*** SİNPAŞ EGE VADİSİ**

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

30+ KAT	1+1	85 m²	3.275.000 TL	38.529 TL/m²
			15.000 TL	176 TL/m²
20. KAT	2+1	126 m²	6.500.000 TL	51.587 TL/m²
11. KAT	3+1	147 m²	11.280.000 TL	76.735 TL/m²
21. KAT	4+1	220 m²	11.700.000 TL	53.182 TL/m²
Ortalama				56.670 TL/m²

*** ALTINORAN**

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

1. KAT	1+1	84 m²	3.990.000 TL	47.500 TL/m²
			16.000 TL	190 TL/m²
7. KAT	2.5+1	139 m²	6.150.000 TL	44.245 TL/m²
8. KAT	2+1	139 m²	5.750.000 TL	41.367 TL/m²
9. KAT	3+1	152 m²	6.800.000 TL	44.737 TL/m²
2. KAT	4.5+1	195 m²	8.750.000 TL	44.872 TL/m²
Ortalama				44.344 TL/m²

* MARİNA TOWERS

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

14. KAT	1+1	60 m²	3.450.000 TL	57.500 TL/m²
12. KAT	2+1	103 m²	3.600.000 TL	34.951 TL/m²
30+ KAT	3+1	180 m²	9.500.000 TL	52.778 TL/m²
Ortalama				48.410 TL/m²

* SİNPAŞ BOULEVARD ÇANKAYA

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

24. KAT	2+1	139 m²	7.710.000 TL	55.468 TL/m²
28. KAT	2+1	139 m²	6.550.000 TL	47.122 TL/m²
ZEMİN KAT	4+1	200 m²	13.500.000 TL	67.500 TL/m²
Ortalama	,			56.697 TL/m²

* SİNPAŞ GÜNEYPARK

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

27. KAT	3+1	120 m²	4.550.000 TL	37.917 TL/m²
11. KAT	3+1	125 m²	5.300.000 TL	42.400 TL/m²
25. KAT	4+1	270 m²	6.550.000 TL	24.259 TL/m²
Ortalama				34.859 TL/m²

* **İNCEKLİFE**

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

15. KAT	1+1	65 m²	3.595.000 TL	55.308 TL/m²
			13.500 TL	208 TL/m²
13. KAT	2+1	102 m²	5.240.000 TL	51.373 TL/m²
1. KAT	3+1	150 m²	6.450.000 TL	43.000 TL/m²
9. KAT	4+1	160 m²	5.950.000 TL	37.188 TL/m²
Ortalama				44.518 TL/m²

Dükkan Emsalleri

1 BORİS EMLAK

Tel 0 (533) 659 53 22

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

SATILIK	35 .-M²	6.750.000 .-TL	192.857 .-TL/M²
KİRALIK	35 .-M²	25.000 .-TL	714 .-TL/M²

2 YAŞARKENT GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 154 85 73

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

SATILIK	50 .-M²	10.500.000 .-TL	210.000 .-TL/M²
KİRALIK	50 .-M²	48.000 .-TL	960 .-TL/M²

3 BE PARTNERS

Tel 0 (532) 520 15 80

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

SATILIK	37 .-M²	3.500.000 .-TL	94.595 .-TL/M²
KİRALIK	37 .-M²	17.000 .-TL	459 .-TL/M²

4 UFUK GRUP GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 557 53 53

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

SATILIK	1250 .-M²	105.000.000 .-	-TL/M²

5 GLOWELL GAYRİMENKUL

Tel 0 (552) 759 08 46

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

SATILIK	60 .-M²	8.900.000 .-TL	148.333 .-TL/M²

6 LAND HOME

Tel 0 (530) 918 77 00

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

SATILIK	46 .-M²	8.850.000 .-TL	192.391 .-TL/M²

7 EKARE GAYRİMENKUL

Tel 0 (533) 973 71 35

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

SATILIK	289 .-M²	15.000.000 .-TL	51.903 .-TL/M²

8 EKARE GAYRİMENKUL

Tel 0 (533) 973 71 35

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

KİRALIK	120 .-M²	68.500 .-TL	571 .-TL/M²

9 COLDWELL BANKER BAŞKENT

Tel 0 541 858 35 28

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

KİRALIK	550 .-M²	87.500 .-TL	159 .-TL/M²

10 COLDWELL BANKER MESKEN

Tel 0 532 636 70 44

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

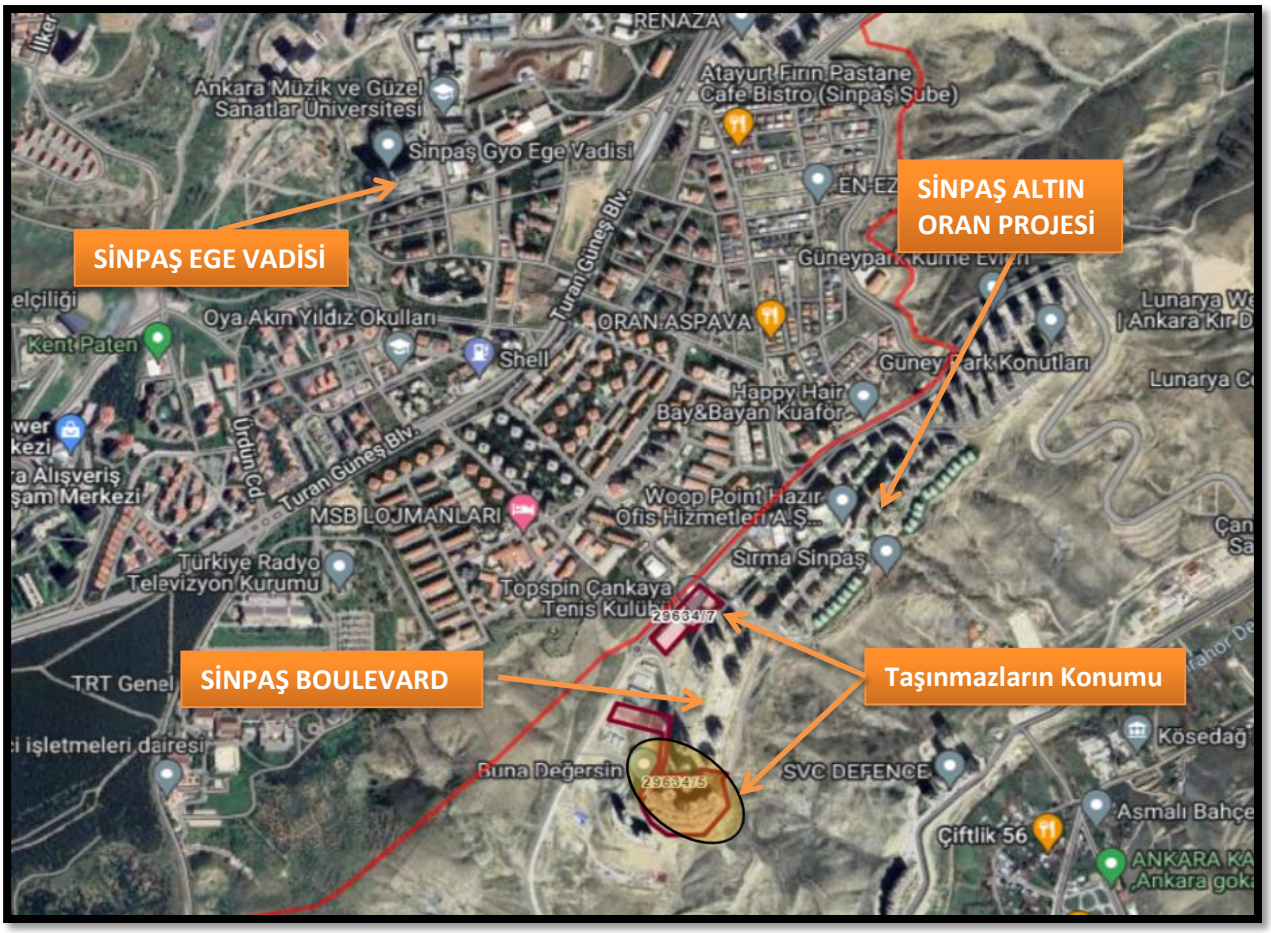
KİRALIK	277 .-M²	42.500 .-TL	153 .-TL/M²

11 UFUK GRUP

Tel 0 532 557 53 53

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

KİRALIK	450 .-M²	95.000 .-TL	211 .-TL/M²


SİNPAŞ EGE VADİSİ
SİNPAŞ ALTIN ORAN PROJESİ
SİNPAŞ BOULEVARD
Taşınmazların Konumu
Ankara Müzik ve Güzel Sanatlar Üniversitesi
Sinpaş Gyo Ege Vadisi
Atayurt Fırın Pastane Cafe Bistro (Sinpaş Şube)
Turan Güneş Blv.
ORAN ASPAVA
Oya Akın Yıldız Okulları
Shell
Kent Paten
Güney Park Konutları
Happy Hair Bay&Bayan Kuaför
Woop Point Hazır Ofis Hizmetleri A.Ş.
Sırma Sinpaş
MSB LOJMANLARI
Türkiye Radyo Televizyon Kurumu
Topspin Çankaya Tenis Kulübü
TRT Genel
Buna Değersin
SVC DEFENCE
Köseda
Asmalı Bahçe
Çiftlik 56
Ürdün Cd.

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmaza yakın nitelikte olan konut, dükkan emsalleri araştırılmış ve rapor içerisinde bu emsallere yer verilmiştir.
Bölgede benzer nitelikli projeler geliştiriliyor olması nedeni ile konut emsalleri konum ve nitelik olarak taşınmazlara yakındır.
Ticari emsaller genellikle aynı proje içerisinde 2. el olan dükkanlar ve yakın bölgeden seçilmiş herhangi bir proje içerisinde yer almayan, nitelik olarak projedeki ticari taşınmazlardan farklılık göstermekte olan dükkanlardır. Emsal karşılaştırması yapılırken bu durum göz önünde bulundurulmuştur.
Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konutların birim m² değerlerinin ise 45.000.-TL/m² ile 70.000.-TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiştir.
Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevkii, site içindeki konumları,alanları, katları , cephe özellikleri gibi çeşitli parametleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılarak her bir bağımsız bölümün anahtar teslim değeri için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir.
Prestijli projelerde konumlu olan ticaret (dükkan) birim m² değerlerinin ise 60.000.-TL/m² ile 150.000.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

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

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

REEL DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (TİCARİ BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-5	E-7
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ **ZAMAN DÜZELTMESİ**		6.750.000 - BENZER 0%	8.900.000 BENZER 0%	15.000.000 BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ **ALANA İLİŞKİN DÜZELTME**	863,95	35 192.857 ÇOK KÜÇÜK -35%	60 148.333 ÇOK KÜÇÜK -35%	289 51.903 ÇOK KÜÇÜK -20%
KAT **KATA İLİŞKİN DÜZELTME**	1.BODRUM	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK **NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME**	DÜKKAN	Dükkan BENZER 0%	Dükkan BENZER 0%	Dükkan BENZER 0%
MANZARA **MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME**		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM **KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME**		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
DİĞER BİLGİLER **DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME**	**nitelik**	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-60%	-60%	-45%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**55.000**	**77.162**	**59.348**	**28.806**

KİRALIK TİCARİ EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-3	E-8	E-11
KİRA FİYATI KİRA TARİHİ **ZAMAN DÜZELTMESİ**		17.000 KİRALIK BENZER 0%	68.500 KİRALIK BENZER 0%	95.000 KİRALIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ **ALANA İLİŞKİN DÜZELTME**	863,95	37 459 ÇOK KÜÇÜK -35%	120 571 ÇOK KÜÇÜK -25%	450 211 ORTA KÜÇÜK -10%
CEPHESİ **CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME**		BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 10%
KONUM **KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME**		BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 10%
YAPI KALİTESİ **YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME**	NİTELİKLİ PROJE	BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-50%	-40%	20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**275**	**228**	**343**	**254**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ticaret nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 60.000.-TL/m² ile 150.000.-TL/m² (dükkan, depolu dükkan, müstakil, bahçeli) civarında olduğu gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür.

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT BİRİMLERİ İÇİN) (1. BLOK 3 NOLU B.B)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EGE VADİSİ	ALTINORAN	BOULEVARD ÇANKAYA
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ **ZAMAN DÜZELTMESİ**		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ **ALANA İLİŞKİN DÜZELTME**	90,30	56.670 BENZER 0%	44.344 BENZER 0%	56.697 BENZER 0%
KAT **KATA İLİŞKİN DÜZELTME**	Z. KAT	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON **FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME**	Konut	Konut BENZER 0%	Konut BENZER 0%	Konut BENZER 0%
MANZARA **MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME**		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM **KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME**		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER **DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME**		BENZER 0%	BENZER 0%	İNŞAAT HALİNDE KÖTÜ 30%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-6%	-6%	-6%
TOPLAM DÜZELTME		-6%	-6%	24%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**55.343**	**53.553**	**41.905**	**70.571**

KİRALIK KONUT EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (1. BLOK 3 NOLU B.B)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EGE VADİSİ	ALTINORAN	İNCEK LİFE
KİRA FİYATI KİRA TARİHİ **ZAMAN DÜZELTMESİ**		KİRALIK BENZER 0%	KİRALIK BENZER 0%	KİRALIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ	90,30	176	190	208
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHESİ **CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME**		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM **KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME**		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
YAPI KALİTESİ **YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME**		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-9%	-9%	-9%
TOPLAM DÜZELTME		-9%	-9%	2%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**182,00**	**161**	**174**	**211**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede konut nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 45.000.-TL/m² ile 80.000.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Kira değerlerinin ise istenen değerler üzerinden birim m² bazında 150.-TL/m² ile 250.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Karşılaştırma tablosu örnek olarak 1 blok 3 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; projedeki kat-cephe, büyüklük parametreleri kapsamında irdelenmek sureti ile belirlenmiştir.

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

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri	
19 Adet Konutun Toplam Değeri	**240.794.330 TL**

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Dükkan Nitelikli Taşınmazların Değeri	
1 Adet Dükkanın Toplam Değeri	**47.517.250 TL**

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri	
20 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	**288.311.580 TL**

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde fiziki olarak inşatı tamamlanmış yapı olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısıından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiraları arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin “kapitalize” edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki “piyasa satış” değerini de gösterir.

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

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin en etkin ve verimli kullanımının mevcut projesindeki niteliklerine göre kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

19 Adet Konutun Toplam Değeri	**240.794.330 TL**
1 Adet Dükkanın Toplam Değeri	**47.517.250 TL**
20 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	**288.311.580 TL**

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin
değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.
Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değerin yaklaşımlardan/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken Sinpaş GYO A.Ş. stoklarındaki bağımsız bölümler dikkate alındığından Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.
Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenirlir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin tip, alan, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.
Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.
Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerleme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.
Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların değerleri için her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölüm için birim m² değeri ekteki listede belirtilmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmış alanlardır.

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

Proje Ankara Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı tarafından Güneypark Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kat karşılığı inşaat yaptırılmasına ilişkin sözleşme olup, Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne teslim edilecek konutlar farklı parselde verilmiş olup, değerleme konusu taşınmazların mülkiyeti tam (1/1) hissesi Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına kayıtlıdır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

6.5.5 - Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemeye konu taşınmazlar ruhsat ve mimari projesine uygun olarak inşa edilmiş, yapı kullanma izin belgesini alarak cins tahsisi işlemi yapılmıştır.
29634 ada 7 parselde yer alan yapı için yapı kullanma izin belgesini henüz almamıştır. Yapı ruhsat belgesi geçerlilik süresi devam etmektedir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri Ekteki listede belirtilmiştir.

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

Parsel üzerinde yapı bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

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

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde portföye alınmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması rapor eklerinde yer almaktadır. Bu kapsamda taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde portföye alınmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;
SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 29634 ada 5 parsel üzerindeki tüm bloklar için Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış olup kat mülkiyetine geçilmiştir. 29634 ada 7 parselde yer alan yapı için yapı kullanma izin belgesini henüz almamıştır. Yapı ruhsat belgesi geçerlilik süresi devam etmektedir. Değerlemesi yapılan gayrimenkullerden 29634 ada 5 parselde yer alan bağımsız bölümler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır. 29634 ada 7 parsel ise Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı düşünülmektedir.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

31.12.2023 tarihli toplam değeri için ;

288.311.580 .-TL

İki Yüz Seksen Sekiz Milyon Üç Yüz On Bir Bin Beş Yüz Seksen

ÇANKAYA İLÇESİ'NDE 29634 ADA 5 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 19 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN VE 29634 ADA 7 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 1 ADET İŞYERİNİN DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
288.311.580	318.805.393

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ozan ALDOĞAN	**Gizem GEREGÜL EVLEK**	**Eren KURT**
Lisans No: 409553	Lisans No: 409558	Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
* Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3.şahışlara verilemez. Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.