

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ BÜYÜKESAT
MAHALLESİ'NDE
YER ALAN 29284 ADA 2 PARSELE AİT**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.12.2023
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	5.12.2023
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2023
RAPOR TARİHİ	5.01.2024
RAPOR NO	SNP-2310024
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ÇANKAYA İLÇESİ BÜYÜKESAT MAHALLESİ'NDE YER ALAN 29284 ADA 2 Parsel
DEĞERLEME ADRESİ	BÜYÜKESAT MAHALLESİ 29284 ADA 2 PARSEL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) 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.

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 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)
Ek 5 - Yapı Ruhsatları-Diğer Belgeler (kopya)
Ek 6 - Tapu Sureti
Ek 7 - İpoteğe ilişkin yazı

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme 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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- * değerlendirme 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 1 adet taşınmazın 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 değerlendirme 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 değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için SNP-2310024 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ, Eren KURT raporun hazırlanmasında görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 3 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-1804003	SNP-1810013	SNP-1910069
Rapor Tarihi	21.05.2018	8.01.2019	27.12.2019
Rapor Konusu	1 adet Proje	1 adet Proje	1 adet Proje
Raporu Hazırlayanlar	Onur BÜYÜK Eren KURT	Onur ÖZGÜR Eren KURT	Ozan ALDOĞAN Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	120.960.000	125.174.000	116.140.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

29284 ADA 2 PARSEL

İli	:	ANKARA
İlçesi	:	ÇANKAYA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	BÜYÜKESAT
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	29284
Parsel No	:	2
Alanı	:	22.572 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	:	TAM
Yevmiye No	:	43482
Cilt No	:	16
Sayfa No	:	1547
Tapu Tarihi	:	2.08.2013

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 31.12.2023 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

İpotek;

- 170,000,000.00.-TL bedel ile,1. derece, F.B.K. Süreli, TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. Lehine, İpotek Tesisi Yev: 39100 Tarih: 27/05/2019

- 1500000000.-TL bedel ile, 2. derece, F.B.K. Süreli, TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. Lehine, İpotek Tesisi Yev: 132666 Tarih: 22/12/2022

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.

Mülkiyet sahibi Sinpaş GYO A.Ş. tarafından değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazın kayıtlı olduğu parsel bazında mülkiyet bilglerinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirtilmiştir.

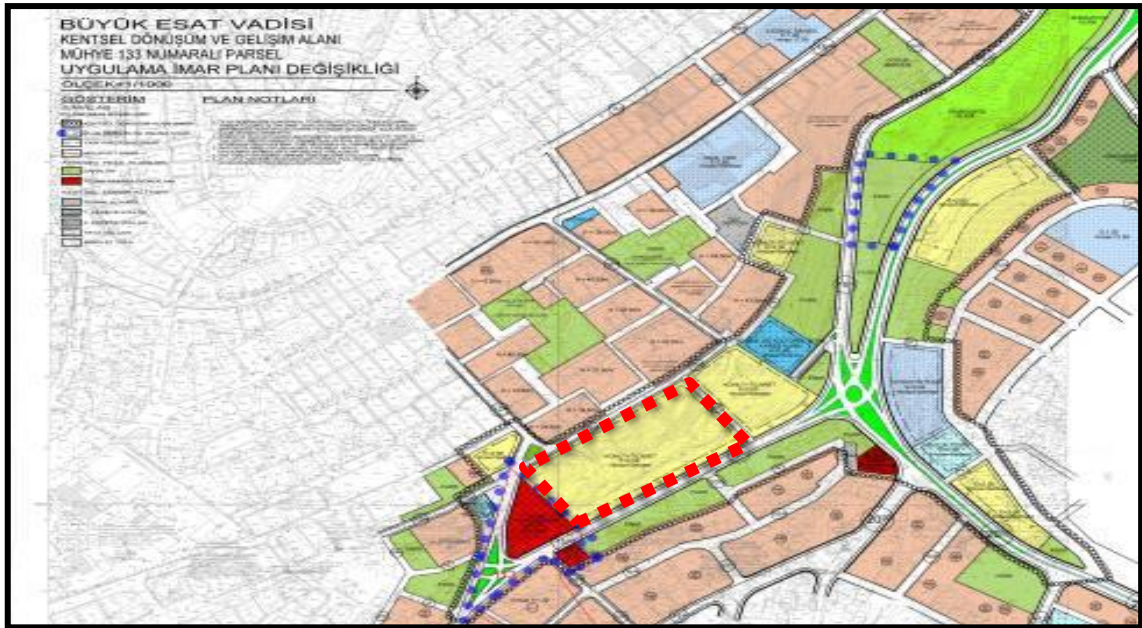
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çankaya Belediyesi ve Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan imar durum bilgisine istinaden değerlendirme konusu Büyükesat Mahallesi imarın 29284 ada 2 sayılı parseli 81207/7 nolu parselasyon planı ile oluşturulmuş Konut+Ticaret kullanımındaki parseli de içeren Büyükesat Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliklerinin iptali istemi ile TMMOB Şehir Plancıları Odası (Ankara Şubesi) tarafından Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine açılan davada, 10. İdare Mahkemesinin 14.05.2019 tarihli, E.2019/222, K.2019/987 sayılı kararı ile imar planlarının iptaline karar verilmiş olup, ilgili imar ada parselinde her türlü imar işlemi durdurulmuştur. 2021/6563 karar no'lu Danıştay 6. Daire mahkeme kararına göre;

"Ankara ili için güncel en üst ölçekli planın 2017 yılı onaylı 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı olduğu ve bu plan doğrultusunda Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.02.2019 tarih ve 157 sayılı kararı ile uyumsuzluk konusu taşınmazların da içerisinde yer aldığı geniş bir alana ilişkin 1/25.000 ölçekli nazım imar planı revizyonunun onaylanması suretiyle, dava konusu imar planı değişikliklerinin yapıldığı tarihte yürürlükte olan 2007 yılı onaylı 1/25.000 ölçekli nazım imar planının bölgeye ilişkin kararlarının güncelliğini yitirdiği anlaşıldığından, üst 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı ile 1/25.000 ölçekli nazım imar planı revizyonuna karşı açılan davaların sonucu da göz önünde bulundurulmak suretiyle, dava konusu 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerinin üst ölçekli plan kararlarına uygunluğu yönünden yeniden bir inceleme yapılarak, sonucuna göre bir karar verilmesi gerekmektedir. Açıklanan nedenlerle, Ankara 10. İdare Mahkemesince verilen 14/05/2019 tarih ve E:2019/222, K:2019/987 sayılı kararın BOZULMASINA" karar verildiği belirtilmiştir.

Son olarak değerlendirme konusu parselin içinde olduğu, ABB Meclisi tarafından onanan 13.05.2011 tarih ve 1409 sayılı planın Ankara 10.İdare Mahkemesinin 17.05.2023 tarih 2021/2325 E. ve 2023/1031 sayılı kararı ile "İPTAL" edildiği belirtilmiştir.



PLAN NOTLARI

1. Alanda Hiçbir Şekilde Yanıcı Parlayıcı, Duman Vb. Çevre Sağlığı Açısından Olumsuz Faaliyet Gösterecek Depolar İle İmalathaneler Yer Alamaz.
2. 7269 Sayılı Yasanın 2. Maddesine Göre 03.08.2006 Tarihinde Onaylanmış 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İçin Hazırlanmış Olan Jeolojik Etüdün Öngörülleri Dikkate Alınacaktır. Bu Kapsamda Mimari / Statik Proje Onayı Esnasında Yapılacak Yapılara Ait Parsellerde Sondajlı Jeolojik Etüt Onayından Sonra İnşaat İzni Verilecektir.
3. Her Türlü Yapılaşmada Deprem Yönetmeliğine Uyulacaktır.
4. Özel Otopark Gereksinimi Yürürlükteki Otopark Yönetmeliği Doğrultusunda Ada/Parsel İçerisinde Karşılanacaktır. Otopark İhtiyacı Bodrum Katlarda Ve/Veya Blok Alanlarında İnşa Edilebilir Ve Bu Alanlardan Binalara Bağlantıları Sağlanabilir. Otoparklar Ve Bu Bağlantı Alanları İnşaat Alanına Dâhil Değildir. Özel Mülke Konu Olan Park Alanlarının Altında Kapalı Otopark Düzenlenebilir.
5. Planlama Alanında Yollara Ait Yol Projeleri Onaylanmadan İnşaat İzni Verilemez.
6. Parsel Sınırları İle Yapı Yaklaşma Sınırları Arasında Kalan Alanlarda; Projelendirmek Kaydıyla Bekçi Kulübesi, Giriş Nizamiye, Güvenlik, Çöp Depolama Yerleri, Otopark Rampaları, Totemler, Teras, Açık Havuz, Pergola, Kameriye, Merdiven, Rampa, V.B. Yapılabilir.
7. Tercihli Kullanım Alanlarında (Konut + Ticaret);
A. Konut Kullanımı İle Birlikte, Yerel Ve Bölgesel Ticari Faaliyetler, İş Merkezleri, Showroomlar, Alışveriş Merkezleri, Yönetim Birimleri, Kamu Tesisleri, Sosyal Ve Kültürel Tesisler, Turistik Tesisler, Bürolar İle Bunları Destekleyici Ticari Nitelikli Yapılar Yer Alabilir.
B. Bu Alanlarda Emsal: 2.00 Hmax: Serbesttir
C. İnşaat Emsal Hesabına Dâhil Alanlarda, Toplam İnşaat Alanının %80'ini Aşmamak Koşulu İle Konut Birimleri Ve %50'sini Aşmamak Koşulu İle Konut Dışındaki Diğer Kullanımlar Yer Alabilir.
D. Toplam İnşaat Alanı [Emsal (E)] Değişmemek Koşulu İle Aynı Plan Kapsamındaki Adalar Ve Parseller Arasında Projeleri Birlikte Onaylanmak Koşulu İle İnşaat Alanı [Emsal (E)] Transferi Yapılabilir. Emsal Transferi Yapılan Parselde İnşaat Alanı E=0,30'dan Fazla Arttırılamaz.
E. ± 0.00 Kotu Altında Kalan Konut Kullanımı Dışındaki Diğer Kullanımlar Emsale Dâhil Değildir.
F. Bu Alanlardaki Yapılara ± 0.00 Kotu Parselin Cephe Aldığı Yüksek Yoldan Verilecektir. Bahçe Düzenlemelerinde Yola Göre Tesviye Şartı Aranmayacaktır. Zemin Katlar ± 1.50 M 'De Tesis Edilebilir. 7 Metrelik Yollar, Otopark Ve Servis Amacıyla Kullanılabilir.
G. Ada İçerisinde Ortak Bahçelerde Süs Havuzları, Oturma Yerleri (Kameriye, Pergola V.S.) Gibi Tesisler İle Bahçe Ve Peyzaj Düzenlemelerinde ± 2.00 m'den Fazla Kazı, Dolgu Ve Teraslamalar Yapılabilir.
H. Ada Veya Parsel Bazındaki Yapılanmalarda "Binalar Arası Mesafe H/2 Olacaktır" Şartı Aranmaz.
İ. Konut Adedi; Toplam İnşaat Alanının %80'inin 175 M²'ye Bölünmesi İle Elde Edilen Rakamdır. Bölümden Çıkan Rakamın Virgülden Sonraki Hanesinin 5 Ve 5'ten Fazla Olması Halinde Rakam Bir Üst Tamsayıya Yuvarlanır.

8. Ada Veya Parsel Bazındaki Yapılanmalarda Genel Yerleşim, Kütle Düzenlenmesi, Cephe Uzunlukları Yapı Yükseklikleri, Bloklar Arası Mesafeler, Arazi Tazim Ve Peyzaj Prensipleri Ada Veya Parsel Vaziyet Planı İle Belirlenir. Vaziyet Planı Büyükşehir Belediyesi Tarafından Onaylanmadan İnşaat Uygulaması Yapılamaz. Ticaret Ve Konut Kullanımlarına İlişkin Bağımsız Bölüm Listeleri Mimari Uygulama Projelerinde Belirlenecektir. Ada Veya Parsellerde Yapı Yüksekliği Yapının Mimari Özelliğine Göre Yapı Yaklaşma Sınırı İçinde Kalmak Koşuluyla Serbesttir. Yapılarda Azami Blok Uzunluğu Şartı Aranmayacaktır.

9. Bisiklet Yolları Şematiktir. Vadi Bütünü İçin Hazırlanacak Olan Peyzaj Projesi Kapsamında Kesinleştirilecektir.

10. İhtiyaç Duyulması Halinde; Trafo, Su Deposu Vb. Kullanımlar Yapı Yaklaşma Mesafeleri Yollara Ve Yapılara 5 Metreden Az Olmamak Koşuluyla Yapı Adaları Ve Park Kullanımları İçinde Yapılabilir. Reglaj İstasyonu, Trafo, Su Deposu Gibi Yapıların Çevre Güvenliği İlgili Kurum Tarafından Sağlanacak, Dış Cephesi Görsel Açından Estetik Olmak Üzere Duvar Ve Tel Çit İle Çevrilecek Ya Da Yer Altına Alınacaktır.

11. Sosyal Ve Kültürel Tesis + Kreş Alanında Emsal=1,20 Hmax=9,50'dir. Sosyal Ve/Veya Kültürel Hizmet Binaları, Yurtlar, Çocuk Yuvaları, Kreşler, Yaşlılar Bakım Evi, Halk Eğitim Merkezleri, Kütüphane Sinema, Tiyatro, Konser Salonları Vb. Tesisler Yapılabilir. Bu Alanda Binalar Parselin Cephe Aldığı Yüksek Yoldan Kotlandırılacaktır.

12. Planda Ve Plan Notlarında Belirtilmeyen Hususlarda, 18.04.2008 Tarih Ve 1089 Sayılı Meclis Kararıyla Onanan Plan Ve Plan Notları Ve Ayrıca Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin İlgili Hükümleri Geçerlidir.

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

Değerleme konusu Büyükesat Mahallesi imarın 29284 ada 2 sayılı parsel Söz konusu taşınmaz Ankara Büyükşehir Belediyesi yetki sınırları içerisindeyken 12.08.2018 tarih 1362 sayılı meclis kararı ile yetkiler Çankaya Belediyesi'ne devredilmiştir. Söz konusu parsel; 81207/7 nolu parselasyon planı ile oluşturulmuş Konut+Ticaret kullanımındaki parseli de içeren Büyükesat Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliklerinin iptali istemi ile TMMOB Şehir Plancıları Odası (Ankara Şubesi) tarafından Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine açılan davada, 10. İdare Mahkemesinin 14.05.2019 tarihli, E.2019/222, K.2019/987 ve 17.05.2023 tarih 2021/2325 E. ve 2023/1031 sayılı kararları ile imar planlarının iptaline karar verilmiş olup, ilgili imar ada parselinde her türlü imar işlemi belediyesi tarafından yeni bir imar planı yapılana kadar durdurulmuştur. Bu kapsamda alınmış olan yapı ruhsatlarına herhangi bir dava açılmamış durumda olup ruhsat iptal kararı da bulunmamaktadır. Değerlemede bu durumlar dikkate alınmıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmaz arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Parsel için 4 adet blok da 691 bağımsız birim için alınmış 08.04.2014 tarihli yeni yapı ruhsatı ve 08.02.2016 tarihli isim değişikliği ile alınmış ruhsat belgesi mevcuttur. 07.04.2017 tarihli mimari proje onaylanarak 02.05.2017 tarih ve A blok 48-1, B blok 48-2 ve C blok 48-3 sayılı tadilat ile ruhsatı alınmış olup, 3 blokta 196 adet konut, 1224 adet ofis/işyeri olmak üzere projede toplam 1420 bağımsız bölüm olarak planlanmıştır. Bu tarihten sonra 28.09.2017 tarih 125-1/2/3 sayılar ilse 3 blokta 196 adet konut 728 adet ofis / işyeri olmak üzere toplam 924 bağımsız bölüm olarak planlanmıştır. Son olarak 12.02.2019 tarih 27/1-2-3 sayılı isim değişikliği ruhsatı alınmıştır. Ruhsatlara ilişkin detay bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

YENİ YAPI RUHSATI								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	Niteliği	YOL ALTI	YOL ÜSTÜ	TOP. KAT SAYISI	Toplam Alan (m ²)
A BLOK	8.04.2014	32-A/2014	315	OFİS	8	41	49	70.189,05 m ²
			78	MESKEN				
B1 BLOK	8.04.2014	32-B1/2014	30	OFİS	6	18	24	26.983,62 m ²
			68	MESKEN				
B2 BLOK	8.04.2014	32-B2/2014	30	OFİS	6	18	24	21.490,73 m ²
			42	MESKEN				
C BLOK	8.04.2014	32-C/2014	128	OFİS	14	3	17	34.589,56 m ²
TOPLAM			691					153.252,96 m ²

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

TADİLAT RUHSATI								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	Niteliği	YOL ALTI	YOL ÜSTÜ	TOP. KAT SAYISI	Toplam Alan (m ²)
A BLOK	2.05.2017	48*1	4	OFİS İŞYERİ	1	40	41	78.757,33 m ²
			196	MESKEN				
B BLOK	2.05.2017	48*2	506	OFİS İŞYERİ	1	30	31	64.005,92 m ²
C BLOK	2.05.2017	48*3	714	OFİS İŞYERİ	14	1	15	110.671,75 m ²
TOPLAM			1420					253.435,00 m ²

TADİLAT RUHSATI								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	Niteliği	YOL ALTI	YOL ÜSTÜ	TOP. KAT SAYISI	Toplam Alan (m ²)
A BLOK	28.09.2017	125-1	4	OFİS İŞYERİ	1	40	41	76.456,95 m ²
			196	MESKEN				
B BLOK	28.09.2017	125-2	506	OFİS İŞYERİ	1	30	31	62.128,66 m ²
C BLOK	28.09.2017	125-3	218	OFİS İŞYERİ	15	1	16	111.153,32 m ²
TOPLAM			924					249.738,93 m ²

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	Niteliği	YOL ALTI	YOL ÜSTÜ	TOP. KAT SAYISI	Toplam Alan (m ²)
A BLOK	25.12.2018	95-1	4	OFİS İŞYERİ	1	40	41	76.456,95 m ²
			196	MESKEN				
B BLOK	25.12.2018	95-2	506	OFİS İŞYERİ	1	30	31	62.128,66 m ²
C BLOK	25.12.2018	95-3	218	OFİS İŞYERİ	15	1	16	111.153,32 m ²
TOPLAM			924					249.738,93 m ²

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	Niteliği	YOL ALTI	YOL ÜSTÜ	TOP. KAT SAYISI	Toplam Alan (m ²)
A BLOK	12.02.2019	27--1	4	OFİS İŞYERİ	1	40	41	76.456,95 m ²
			196	MESKEN				
B BLOK	12.02.2019	27--2	506	OFİS İŞYERİ	1	30	31	62.128,66 m ²
C BLOK	12.02.2019	27--3	218	OFİS İŞYERİ	15	1	16	111.153,32 m ²
TOPLAM			924					249.738,93 m ²

Projesine göre A blok 1 bodrum, zemin, 39 normal kat olmak üzere 41 kattan, B blok 1 bodrum, zemin, 29 normal kat olma üzere 31 kattan, C blok 15 bodrum kat ve zemin kat olmak üzere 16 kattan oluşmaktadır.

A blokta 200 adet (konut+ticaret) bağımsız bölüm, B blokta 506 adet (ofis - işyeri) bağımsız bölüm ve C blokta (AVM) 218 adet (ticaret) nitelikli olmak üzere toplam 924 adet bölüm bulunmaktadır. Henüz kat irtifakı kurulmamış olması sebebi ile taşınmaz ana gayrimenkul niteliğindedir.

12.02.2019 TARİHLİ İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATLARININ DETAY BİLGİLERİ							
Blok Adı	Bağ.Brm. Sayısı (Konut)	Bağ.Brm. Sayısı (Ofis ve İşyeri)	Konut Alan (m²)	Ofis ve İşyeri Alan (m²)	Ortak Alan (m²)	Toplam Alan (m²)	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
A BLOK	196	4	30.931	1.128	44.398	76.456,95	5/A
B BLOK		506		25.770	36.359	62.128,66	5/A
C BLOK		218		33.402	77.751	111.153,32	5/A
TOPLAM	196	728	30.931	60.299,88 m²	158.508,4 m²	249.739 m²	

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parsel üzerinde inşa edilecek proje için 3 adet son tarihli isim değişikliği ruhsatı bulunmakta olup, ruhsat ve projeler hazırlanmış, hafriyat alınmıştır. İnşaa faaliyetleri henüz başlamamıştır. Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yazılmış olan 14.06.2019 tarih 19954477754 E 49068 sayılı yazıda Ankara 10. İdare Mahkemesi'nin plan iptal kararından sonra 13.06.2019 tarihinde inşaatlar durdurulmuş olup yapı tatil tutanağı ve mühürleme tebliğ tutanağı tutulmuştur.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Söz konusu proje için Yapı Denetim Firması ve yetkilisi atanmış olup; ruhsata işlenmiştir. Yapı Denetim Şirketi bilgileri; ELİT 1 YAPI DENETİM A.Ş Cevizlidere Mah. 1219 . Sokak, No:2/6 Çankaya/Ankara Parsel üzerinde inşai faaliyetlere henüz başlanılmamıştır.

Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

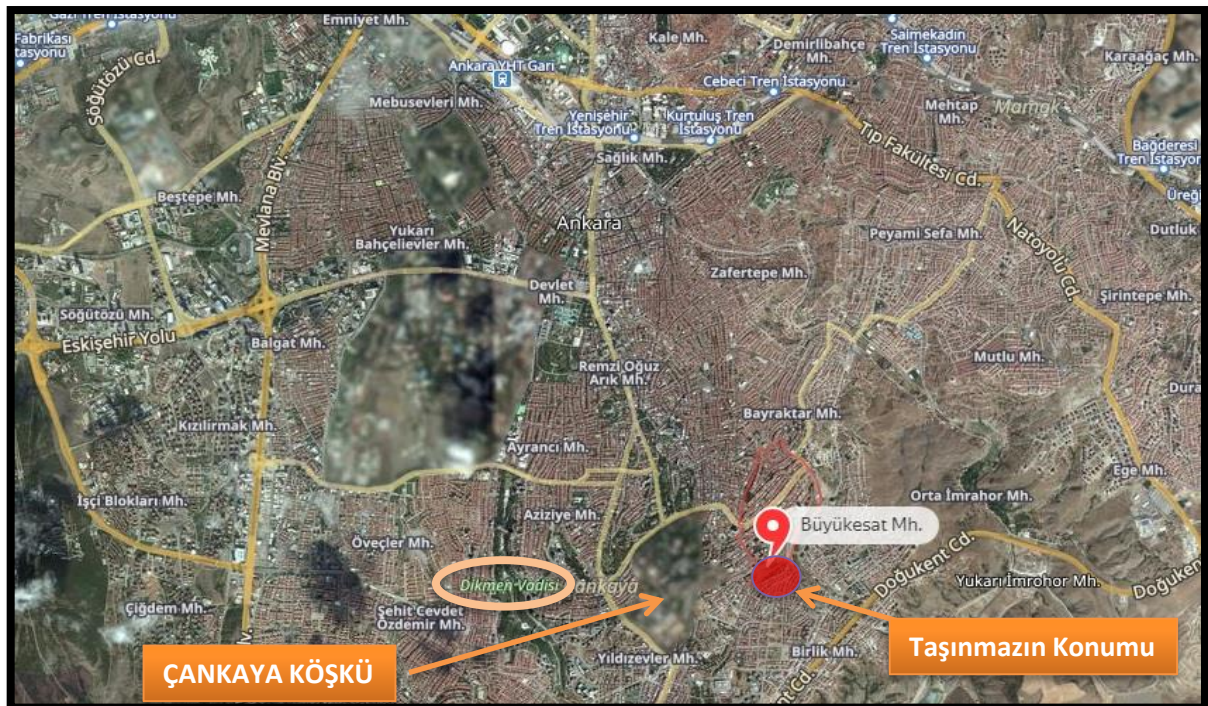
Değerlemeye konu olan taşınmaz ; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi, 29284 ada 2 parselde kain 22.572 m² alanlı parseldir.

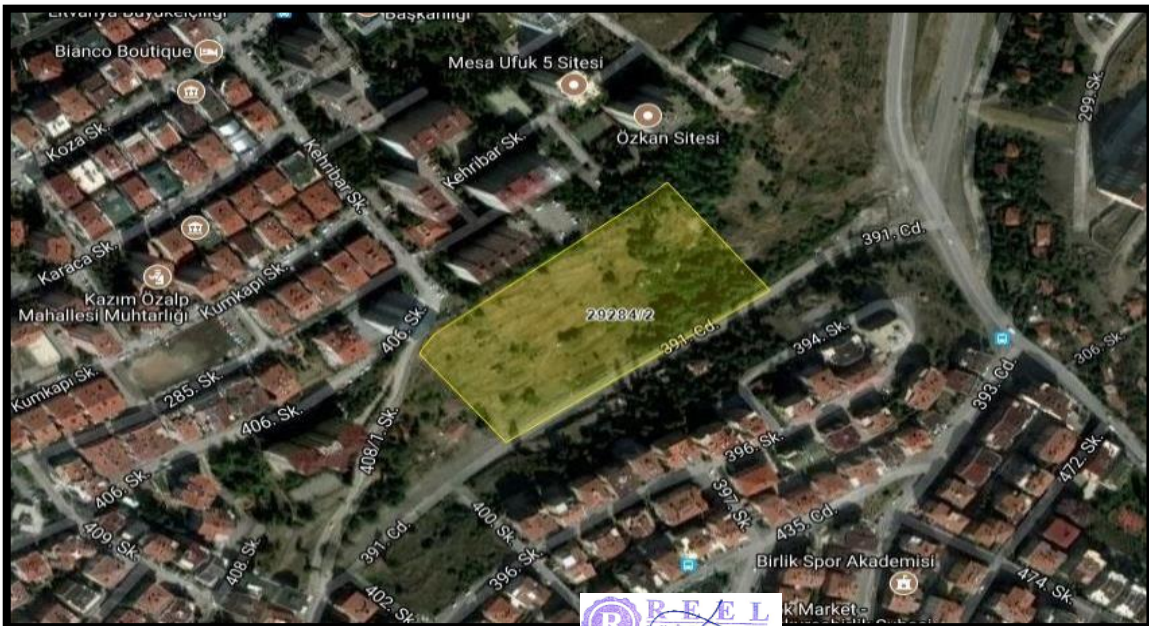
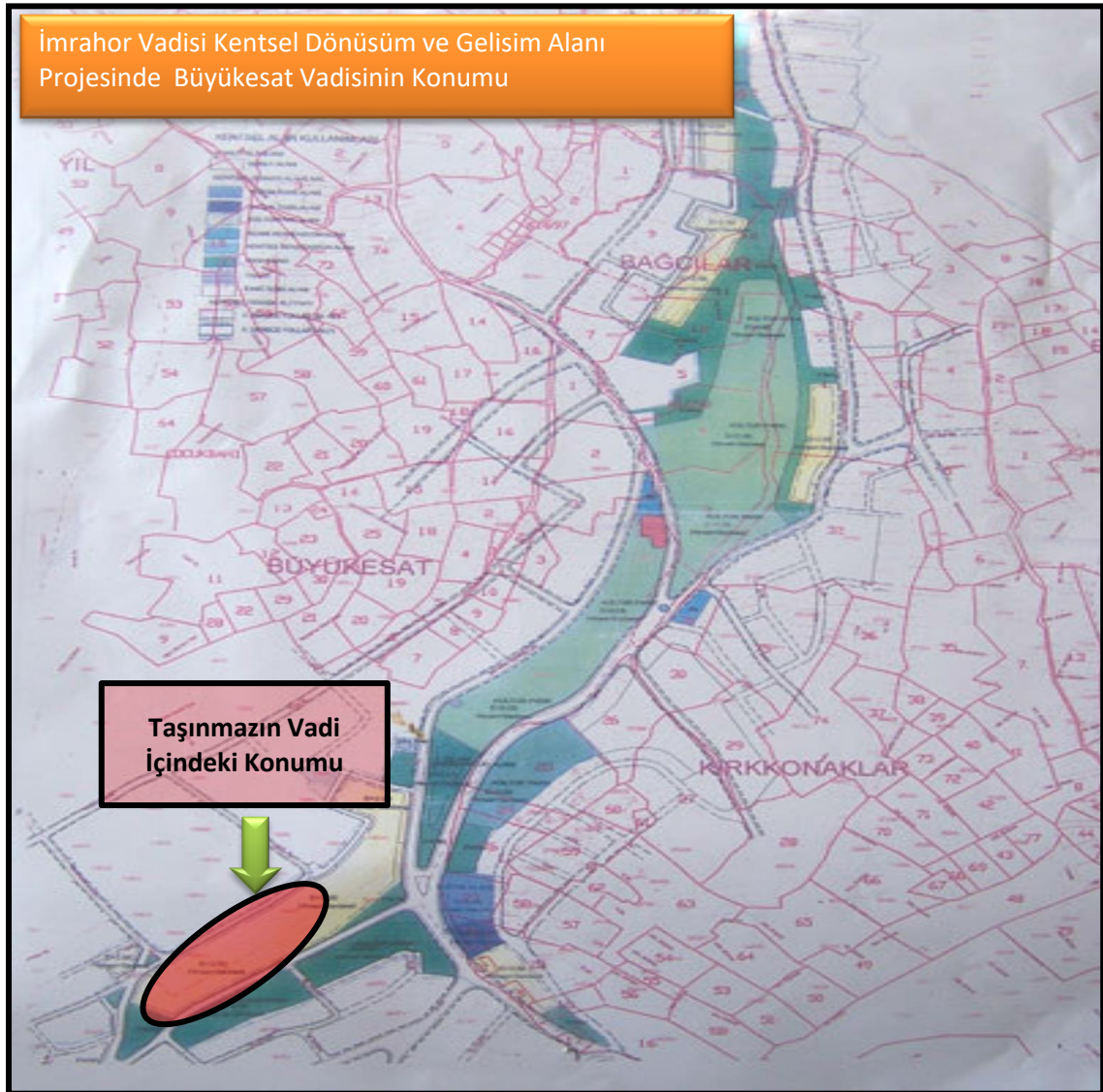
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmaz; Yaklaşık olarak 35.600.000 m² alanı kapsayan ve 7 Etaptan oluşan İmrahor Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisinde 1. Etap'ı oluşturan Büyükesat Vadisi içerisinde yer almaktadır. Büyükesat Vadisi; yönetim olarak Çankaya Belediyesi sınırları kapsamında; Gaziosmanpaşa, Büyükesat, Kırkkonaklar ve Bağcılar mahallelerinin sınırlarında yer almakta olup doğusunda Kırkkonaklar Mahallesi, kuzeydoğusunda Bademlidere Mahallesi; batısında G.O.Paşa Mahallesi, güneydoğusunda Birlik Mahallesi; kuzeybatısında ise Bağcılar Mahallesi ile çevrilidir.

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

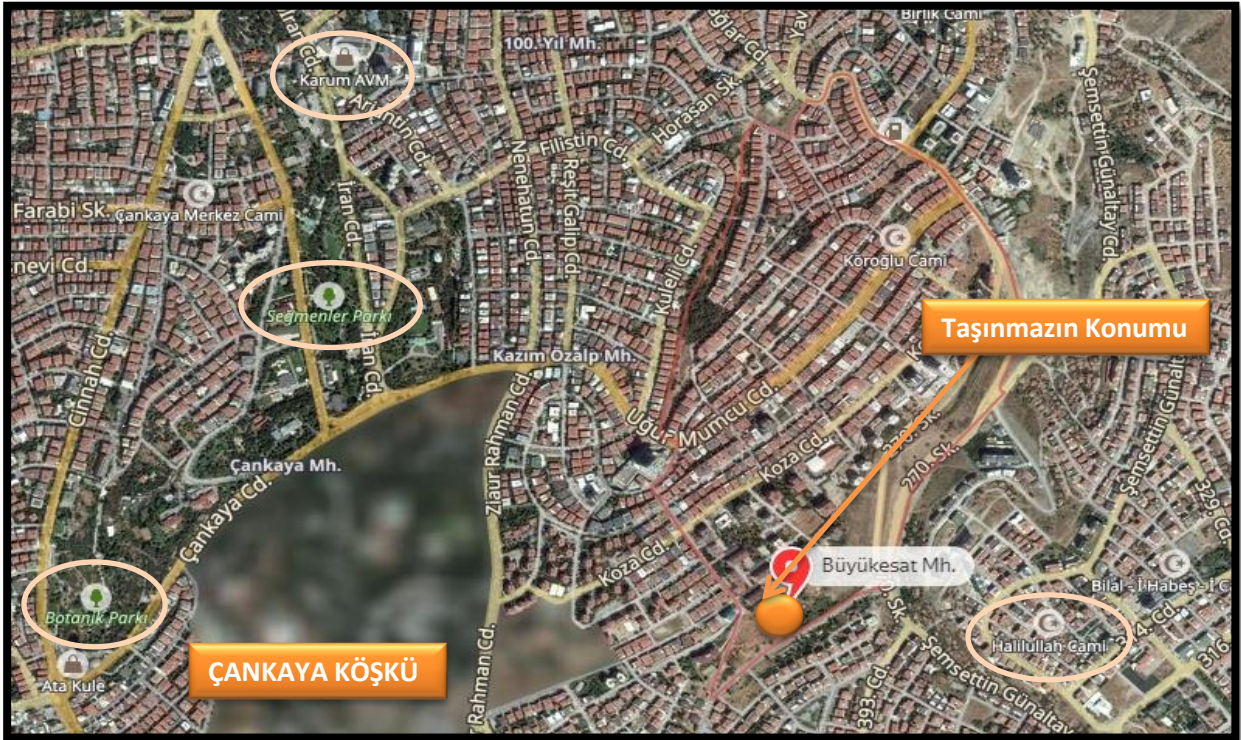
Taşınmazın yakın çevresinde nitelikli konut yapıları, yeryer gecekondu yapıları, boş araziler, orta nitelikli çok katlı konut yapıları bulunmaktadır. Yakın konumda nirengi noktaları olarak Cumhurbaşkanlığı Köşkü, Mesa 5 ufuk Sitesi, Milli Piyango Lisesi, Mesa Yankı Sitesi, çeşitli ülkelerin Büyükelçilikleri,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

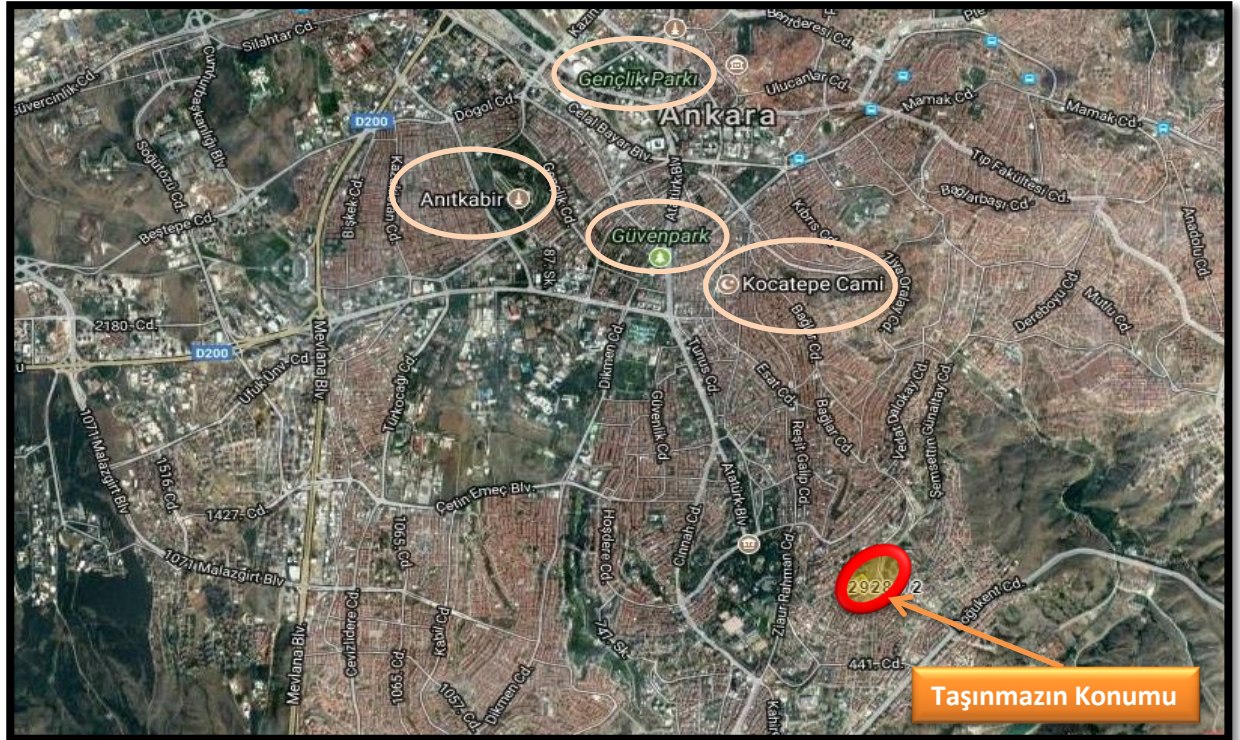




3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Gaziosmanpaşa, Büyükesat, Kırkkonaklar ve Bağcılar mahallelerinin sınırlarında yer almaktadır. Bölgeye ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Düzenli olarak gelişmekte olan ve tercih edilen nitelikli bir konut alanının ve yer yer gecekondü nitelikli taşınmazların bulunduğu bölgede yer almaktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

29284 Ada 2 Parsel; 22.572 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Taşınmaz Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindedir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel oldukça eğimli bir topoğrafyaya sahip olup kuzeyden güneye doğru azalan bir meyildedir. Parselin kuzeyinde Mesa Siteleri ve henüz açılmamış imar yolu, batı cephesinde Park Alanı, güney cephesinde 391 Sokak, doğu cephesinde boş parsel bulunmaktadır. Parselin kuzey cephesi yaklaşık 160 m, güney cephesi yaklaşık 216 m, batı cephesi yaklaşık 90 m, doğu cephesi ise yaklaşık 110 m. kadardır. Geometrik form olarak dikdörtgen bir formu andırmaktadır.

Değerleme konusu parsel üzerine inşa edilecek proje kapsamında 3 adet blok için alınmış tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Proje, A Blok olarak tanımlanmış 1 adet konut ve ticaret bloğu, B Blok olarak tanımlanmış 1 adet ofis/işyeri bloğu ve C Blok olarak tanımlanmış 1 adet ofis/işyeri (AVM) bloğundan oluşmaktadır. Proje kapsamında 196 adet konut birimi ve 728 adet ticari birim olmak üzere toplam 924 adet ünite bulunmaktadır. Ticari birimler B ve C blokta, konut birimleri A blokta konumlanmıştır. Proje ruhsattaki konut alanları toplam 30.930,67 m², ticaret alanları toplam 60.299,88 m² ve ortak alanlar toplam 158.508,4 m² alanlı olup ruhsatlar toplam inşaat alanı 249.738,93 m² alanlıdır. Parsel üzerinde herhangi bir inşaat faaliyeti bulunmamaktadır.

Projede yer alan bloklar A-B-C blokları olarak tanımlanmıştır.

A Blok: Genel olarak konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 1 bodrum kat, zemin kat ve 39 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 196 adet mesken ve 4 adet ticari birim olmak üzere toplam 200 birim tanımlıdır.

B Blok: Ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 1 bodrum kat, zemin kat ve 29 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 506 adet ticari birim tanımlıdır.

C Blok: AVM bloğu olarak tanımlanmıştır. A ve B blok arasında yer alması planlanan bu blok 15 bodrum kat ve zemin kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 218 adet ticari birimi tanımlıdır.



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

Taşınmazlar için alınmış olan ruhsat belgesinin 5 yıllık süresinin dolmamış olması 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

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 aldırıştır. 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 ülkelere 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 COVID 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 itibarıyla 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, ithalatı %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 sıkılaştırma 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

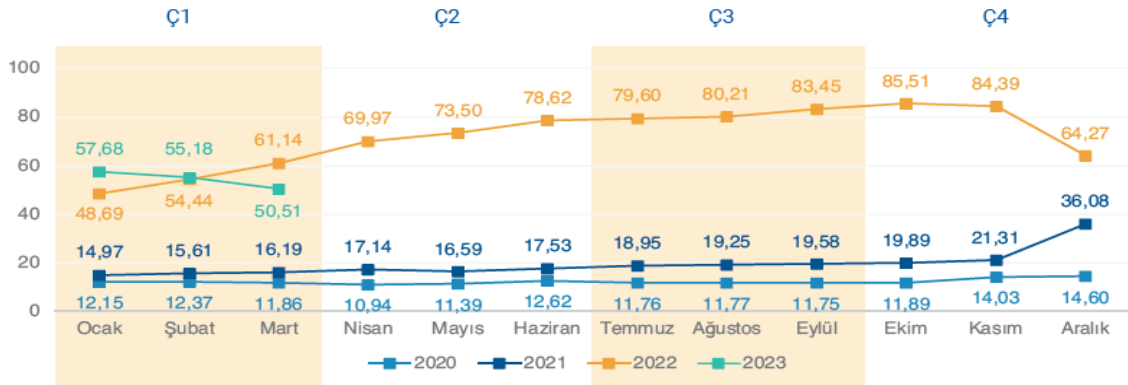
GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı.

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 performansı ile beraber, 2023 ve 2024 yılları için yukarı yönlü revize edildi. OECD haziran ayı tahminlerine göre, ekonomik faaliyetlerdeki ani toparlanmanın pozitif yansımalarının 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.

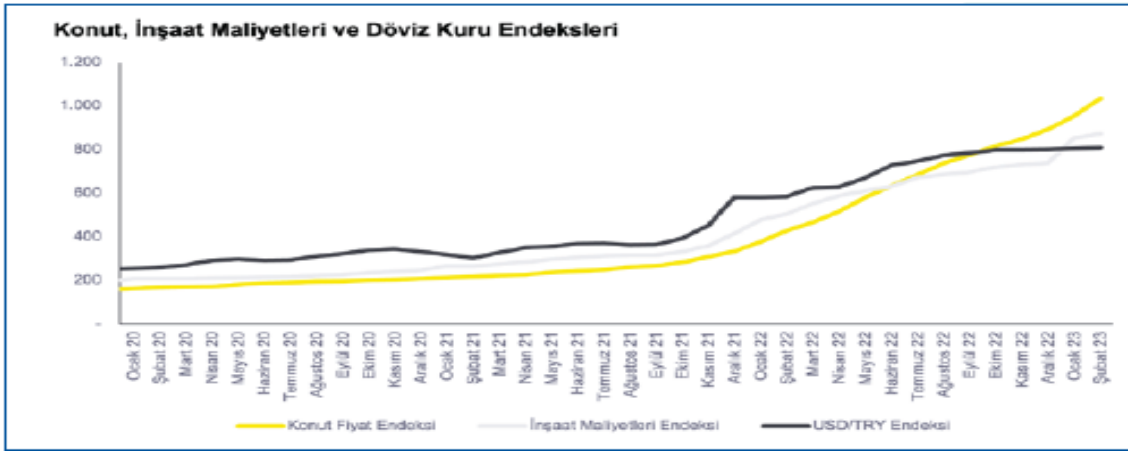
Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel 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 yaratırsa 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.

Yabancılarla 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 yapı 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)

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

- Genel olarak, özellikle daha yeni jenerasyondaki çalışanlar tam zamanlı olarak ofise dönmek istemiyorlar. İş gününün belirli günlerinde ofis içerisinde, belirli günlerinde ise ofis dışında çalışma şeklinde uygulanan hibrit çalışma düzeni yaygınlaşarak kalıcı hale geldi.
- Uzaktan çalışmanın yaygınlaşmasıyla ve ofislerdeki çalışma alanı azalırken, çalışanlar için ayrılan sosyal ve ortak kullanım alanları arttı. Çalışanların beklentisi doğrultusunda ofisler, çalışma alanı fonksiyonu yanına sosyalleşme alanı kavramını da ekledi. Ancak, kişi başına düşen ideal brüt ofis alanında azalma oldu.
- Uzaktan çalışma alışkanlığının oluşması, firmaları daha esnek hale getirdi. Esnek çalışma ve hazır ofislere olan talebin artmasıyla hazır ofis arzında ciddi bir artış oldu.
- Firmalar, pandemi ve depremden sonra İstanbul ve deprem riski olan alanlara alternatif lokasyonlara yöneldiler. İstanbul'daki bazı firmalar Ankara'da da ofis açtılar. Pek çok firma da olası bir İstanbul depreminde şehirden tahliye ve minimum kesintiyle uzaktan veya başka ilden çalışmayı sağlayacak afet risk senaryolarını çalışıyor.

- Merkez ofisi İstanbul'da olup uzaktan çalışma modeliyle şehir dışından ve özellikle güneydeki bölgelerden çalışanların sayısı arttı.
- Önümüzdeki dönemde yeni ofis binalarının ESG (Enviromental, Social, Governance - Çevresel, Sosyal, Yönetişim) kriterlerini karşılayacak şekilde inşa edilmesi ve eski ofis binalarının da depreme dayanıklı ve ESG kriterlerini karşılayacak şekilde modernizasyonu gündemdeki konu olacak.
- Firma ve çalışanların tercihleri doğrultusunda zemini daha sağlam olan bölgeler ve depreme dayanıklı olduğu düşünülen ofis projelerinin ön plana çıkması bekleniyor.

2023'ün ilk yarısı, Türkiye Genel Seçimleri öncesi belirsizliklerle geçerken; dönem seçim sonrası kabinenin kurulup yeni ekonomik politikaların yürürlüğe girmesi ile sonlanmıştır.

Ayrıca 6 Şubat'ta Türkiye'nin doğu illerini etkileyen deprem felaketi ile deprem ülkesi olan Türkiye'de yapı arzı hakkında çeşitli tartışmalar gün yüzüne çıkmış ve ticari gayrimenkullerde deprem dayanıklılık raporları başta olmak üzere zemin ve temel etüt raporları kullanıcılar ve yatırımcılar tarafından öncelikli olarak talep edilmeye başlanmıştır. (Gyoder, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

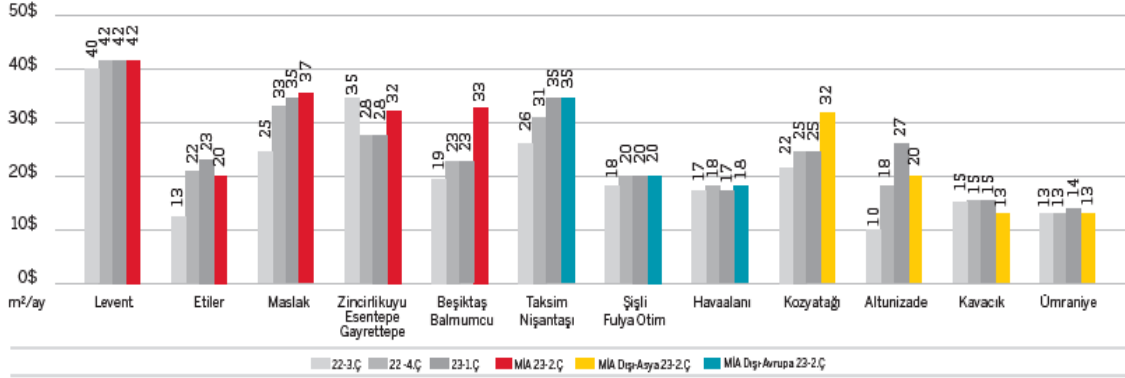
2023 yılının ilk yarısında İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak sabit kalmıştır. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı ise 34.589 m² iken, ikinci çeyrekte 72.603 m² kaydedilmiştir. Böylece yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemi toplamı 107.192 m²'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine göre %50'den fazla oranda düşüş göstermiştir. Metrekare bazında ise anlaşmaların, %23,1'i MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla düşüş kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %54,3'ü Anadolu yakasında ve %22,6'sı ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla tüm bölgelerde düşüş kaydedilmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Polat Holding (11.000m², Polat Piyalepaşa), Boeing (3,233, Teknopark İstanbul), Maersk (3,000, Akkom Cessas Plaza), Repcon (2,500, Unilever), Mastercard (2,054, Smart Office - Maslak One), Martı Container (2,010, Akel İş Merkezi), Migros (1,928, NidaKule Batı), 3M (1,560, NidaKule Güney), Strauman Implant (1,530, Torun Center), Dünya Sağlık Örgütü (1,530, Torun Center), Yonpaş Orman Urunleri (1,530, Torun Center) bulunmaktadır. Birincil ofis kiralaları ise 37 ABD\$ olarak seyrederken, geçen yıla kıyasla ofis kiralaları dolar bazında %60,9 oranında artış göstermiştir. Son beş yılın en yüksek seviyesinde yerini bu çeyrekte koruyan birincil ofis kiralaları en son 2017 yılının üçüncü çeyreğinde ABD\$ 37 seviyelerinde kaydedilmiştir.

Genel sektör görünümüne bakıldığında ise dekorasyonlu ofislere olan talebin artışı dikkat çekmektedir. İnşaat maliyetlerinin yükselmesiyle şirketlerin ilk yatırım maliyetlerinin artmış olması hazır ve 2.el dekorasyonlu ofislere olan talebi arttırmıştır. Pandemi döneminde de rağbet gören hazır ofislerin boşluk oranlarının azaldığı ve bu durumun kiralara üzerinde yukarı yönlü bir baskı yarattığı görülmektedir. Ayrıca pandemi sonrası artan nitelikli A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı 2021 yılında %20'lerde seyrederken, 2022 yılı ve 2023 yılının ilk yarısında %12 kaydedilmektedir. Diğer taraftan Şeker Kule gibi fonksiyon değişikliğine giden binalar piyasadaki arz sıkıntısını derinleştirmektedir. Bu durumda boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD\$ bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla bu çeyrekte %61'lik bir artış kaydedilmiştir. Önümüzdeki dönemde yükselen talebin ve boşluk oranlarındaki düşüşün devam edeceği ve birincil kiralara üzerinde yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruyacağı öngörülmektedir.

ABD'deki ofis boşlukları, hibrit çalışma modellerine yönelik artan trend, küresel ekonomik durgunluk ve buna bağlı işten çıkarmalar gibi çeşitli faktörlere bağlı olarak artmıştır. Diğer yandan, Avrupa'da artık modern çalışma ortamlarının gereksinimlerini karşılamayan eski ofis arzından dolayı boşluk oranlarında artış görülmektedir. Cushman & Wakefield | TR International'ın Obsolescence Equals Opportunity raporuna göre; 2030'a kadar, binaların özelliklerinin iyileştirilmesi için yakın önlemler alınmadığı sürece, ofis arzının en fazla %24'ünün kiracı gereksinimlerini karşılamak için uygun olacağı açıklanmıştır. Bu tartışmaların ortasında, İstanbul'da ise ofise dönüşün etkisiyle birlikte artan ofis kullanımına bağlı olarak boşluk oranlarında ciddi bir düşüş görülmektedir. 17 Nisan'da küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin bankalar etabı açıldı. Böylece, Vakıfbank, Ziraat Bankası ve Halk Bank'ın ilgili birimleri faaliyete geçti. Diğer etaplarında bu yıl içerisinde tamamlanarak yaklaşık 1,5 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve kamu kurumları tarafından kullanılacaktır.

Propin 2023, 2.Çeyrek Araştırma Raporuna göre; İstanbul Ofis Pazarı'nın 2023 2. Çeyrek Dönemi özet verileri şu şekildedir:

- Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %21,9; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %11,9 oldu. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 21,2 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 7,1 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı.
- MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %11,4; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 10,3 ABD Doları /m² /ay seviyesindeydi.
- MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %12,2; kira ortalaması 13,7 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi.
- En yüksek kira talep edilen bölge 2023 ikinci çeyrek dönemde MİA'da yer alan Levent bölgesi oldu. Bu bölgede talep edilen en yüksek kira rakamı 42 ABD Doları /m² /ay olarak belirlendi.



1 ABD Doları = 26,06 Türk Lirası

GRAFİK NO.10 KAYNAK: PROPIN

Piyasada kiracıların talep ettikleri nitelikte boş ofis arzının giderek azaldığını gözlemliyoruz. Nitelikli ofislere olan talepteki artışa karşılık, arza yeni ofis stoku eklenmemesinin kira fiyatlarının artmasında en büyük etken olduğunu düşünüyoruz. 2023 yılı ilk yarısında yaklaşık 26.285m² yeni kiralama işlemi gerçekleşti. Bu işlemlerin %36,4'ü Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde, %22,3'ü MİA bölgesinde, %20,6'sı İstanbul Doğu bölgesinde gerçekleşti. Pandemi dönemi başında yeni kiralama talebinin sınırlı kalmasından dolayı artan A sınıfı ofislerdeki boşluk oranları, 2021 yılından itibaren firmaların kademeli olarak ofise dönüşlerinin yarattığı talep artışıyla beraber tekrar düşmeye başlamıştı. 2022 yılında ise boşluk oranlarındaki bu düşüş, arz artışının talep artışı karşısında sınırlı kalmasıyla hız kazandı. 2023 yılının ilk yarısında da ofis boşluk oranları bu eğilimi devam ettirdi ve 421 baz puanı azalarak İstanbul genelinde boşluk oranı %14,9 olarak gerçekleşti. Artan nitelikli ofis talebi nedeniyle müşterilerin A sınıfı ofis bulmakta zorluk yaşadığını gözlemliyoruz.

Önümüzdeki üç yıl içerisinde İstanbul A sınıfı kiralanabilir ofis arzına eklenecek 890.995m² ofis alanı bulunuyor. Stoka eklenecek bu ofis alanının %79'u Kozyatağı/ Ataşehir, %15'si MİA ve %6'sı Maslak bölgelerinde yer alıyor. Bu dönemde inşaat aşamasındaki projelerde yavaşlama yaşanmasının yanı sıra, planlama aşamasında olan projeler de sınırlı kaldı. 2023 yılının ilk yarısında da bir önceki dönemdeki gibi boşluk oranının hızlı bir şekilde düşmesine rağmen, artan maliyetler ve özellikle İstanbul Finans Merkezi'nde arza eklenmesi beklenen ofis stoku dolayısıyla geliştiriciler ofis projesi geliştirme konusunda isteksiz kalmaya devam ediyor.

İstanbul Finans Merkezi projesinin 2023 yılında tamamlanması bekleniyor. Böylece mevcut stoka eklenecek olan yaklaşık 703.000m² ofis stoku bölgedeki boşluk oranında artışa neden olacak. Fakat projede yer alacak finans kuruluşlarının taşınma işlemlerinden sonra, bu alana yeni taşınmaların da gündeme gelmesini bekliyoruz. 2023 ve 2024 yılında da azalmaya devam etmesi beklenen boşluk oranlarının İstanbul Finans Merkezinin açılmasıyla yerini artışa bırakmasını bekliyoruz.

2023 yılında da hibrid çalışma modelini kalıcı hale getirmeyi planlayan şirketlerin sayısı oldukça arttı. Ofis binalarındaki çalışma alanı ağırlığı azalmasına rağmen, sosyal alanların artmasıyla beraber toplam talep tarafında belirgin bir daralma söz konusu olmadı. Eski ve özellikle pandemi sonrası dönemde oluşan ihtiyaçlara altyapısı cevap veremeyen binalardaki kullanıcıların yeni ofis binalarına doğru yer değiştirme planları, talebi canlı tutmaya devam ediyor. 2023 yılında ofis piyasasında açılabilir camlara, teras alanlarına, taze hava ile havalandırma sistemine, dezenfekte edilen soğutma-ısıtma sistemlerine ve akıllı teknolojiye sahip binalara olan talebin artarak devam edeceğini düşünüyoruz. (Colliers International, 2023, İlk Yarı Raporu).

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	₺35.398	₺33.484	₺42.394
İzmir	₺28.845	₺28.564	₺31.968
Bursa	₺21.244	₺22.602	₺20.681
Ankara	₺22.303	₺22.344	₺26.042
Antalya	₺29.939	₺29.141	₺31.748
Kocaeli	₺21.218	₺21.762	₺20.170
Adana	₺18.624	₺19.812	₺18.343

Kaynak: Endeksa
*Haz'23 itibarıyla.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Çankaya Belediyesi, Çankaya Tapu Müdürlüğü Ankara Büyükşehir Belediyesi 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.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumdadır.
- * Tek mülkiyete sahiptir.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.
- * Bölgede bu ölçekte arazi sayısı çok kısıtlıdır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Parsel oldukça eğimli bir topoğrafyaya sahiptir.
- * İmar planları iptal edilmiş, inşaat harfiyat alındıktan sonra durdurulmuştur.
- * Yakın konumda yeryer niteliksiz yapılar ve gecekondu bulunmektedir.

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 itibarı 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 değerlendirme 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; değerlendirme 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 değerlendirilen taşınmazın inşaatı 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

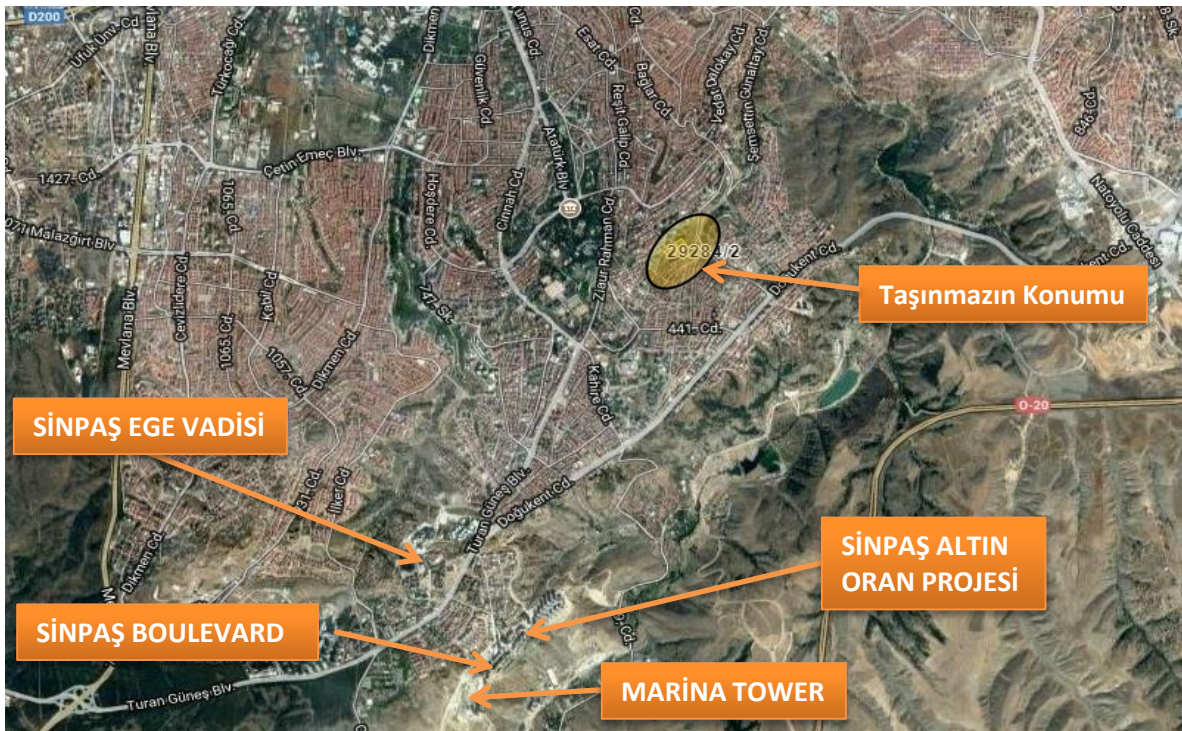
Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması 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.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

- Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde ise Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden ve Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.
- Arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin(dükkan, konut) takdir edilmesinde Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Pazar 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 üzerinde 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 m ²	3.275.000 TL	38.529 TL/m ²
20. KAT	2+1	126 m ²	6.500.000 TL	51.587 TL/m ²
11. KAT	3+1	147 m ²	11.280.000 TL	76.735 TL/m ²
21. KAT	4+1	220 m ²	11.700.000 TL	53.182 TL/m ²
Ortalama				55.008 TL/m ²

* 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 farklı tipte ve büyüklükte daireler yaşam merkezleri yer almaktadır.

1. KAT	1+1	84 m ²	3.990.000 TL	47.500 TL/m ²
7. KAT	2.5+1	139 m ²	6.150.000 TL	44.245 TL/m ²
8. KAT	2+1	139 m ²	5.750.000 TL	41.367 TL/m ²
9. KAT	3+1	152 m ²	6.800.000 TL	44.737 TL/m ²
2. KAT	4.5+1	195 m ²	8.750.000 TL	44.872 TL/m ²
Ortalama				44.544 TL/m ²

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

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

* **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 m ²	4.550.000 TL	37.917 TL/m ²
11. KAT	3+1	125 m ²	5.300.000 TL	42.400 TL/m ²
25. KAT	4+1	270 m ²	6.550.000 TL	24.259 TL/m ²
Ortalama				34.859 TL/m ²

* **İNCEKLİFE**



Sinpaş tarafından yapılan İnçeklife projesinde 38'i villa olmak üzere toplam 548 konut yer alıyor. İnçek 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 m ²	3.595.000 TL	55.308 TL/m ²
13. KAT	2+1	102 m ²	5.240.000 TL	51.373 TL/m ²
1. KAT	3+1	150 m ²	6.450.000 TL	43.000 TL/m ²
9. KAT	4+1	160 m ²	5.950.000 TL	37.188 TL/m ²
Ortalama				46.717 TL/m ²

OFİS EMSALLERİ

1 BORSEM PLUS

Tel 0 (532) 437 81 86

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Beytepe Entepe Ticaret Merkezi içerisinde yer alan 3. katta konumlu 70 m2 alan kullanımına sahip ofis 3.540.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	70 .-M ²	3.540.000 .-TL	50.571 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

2 SAHİBİNDEN

Tel 0 (532) 280 80 75

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Beytepe Entepe Ticaret Merkezi içerisinde yer alan 3. katta konumlu 70 m2 alan kullanımına sahip ofis 3.950.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	70 .-M ²	3.950.000 .-TL	56.429 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

3 ANKARA TİCARET MERKEZİ

Tel 0 (532) 224 99 72

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Beytepe Entepe Ticaret Merkezi içerisinde yer alan 3. katta konumlu 70 m2 alan kullanımına sahip ofis 3.550.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	70 .-M ²	3.550.000 .-TL	50.714 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

4 AYTAÇ GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 576 13 98

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda İncek AVM içerisinde yer alan 1. katta konumlu 40 m2 alan kullanımına sahip ofis 2.250.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	40 .-M ²	2.250.000 .-TL	56.250 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

5 NEXA GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 662 22 04

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Altın Oran Kule 2 içerisinde yer alan 9. katta konumlu 90 m2 alan kullanımına sahip ofis 4.150.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	90 .-M ²	4.150.000 .-TL	46.111 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

6 GÜRKÖK GRUP EMLAK

Tel 0 (532) 334 86 86

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Ozan Wings içerisinde yer alan 2. katta konumlu 52 m2 alan kullanımına sahip ofis 3.650.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	52 .-M ²	3.650.000 .-TL	70.192 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

7 REMAX LOT ALACATLI

Tel 0 (507) 114 12 13

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda cadde üstü çift cepheli bulunduğu binanın 2. katında konumlu 88 m2 alan kullanımına sahip ofis 5.650.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	88 .-M ²	5.650.000 .-TL	64.205 .-TL/M ²
---------	---------------------	----------------	----------------------------

8 REMAX SU

Tel 0 (532) 511 46 66

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda cadde üstü bulunduğu binanın 3. katında konumlu 150 m2 alan kullanımına sahip ofis 10.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	150 .-M ²	10.000.000 .-TL	66.667 .-TL/M ²
---------	----------------------	-----------------	----------------------------

9 REMAX LOT ALACATLI

Tel 0 (507) 114 12 13

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda cadde üstü bulunduğu binanın 2. katında konumlu 80 m2 alan kullanımına sahip ofis 5.950.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	80 .-M ²	5.950.000 .-TL	74.375 .-TL/M ²
---------	---------------------	----------------	----------------------------

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.

SATILIK	35 .-M ²	6.750.000 .-TL	192.857 .-TL/M ²
---------	---------------------	----------------	-----------------------------

2 YAŞARKENT GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 154 85 73

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Sinpaş Ege Vadisi Alaçatı Çarşısı'nda 50 m2 alan kullanımlı dükkan 10.500.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	50 .-M ²	10.500.000 .-TL	210.000 .-TL/M ²
---------	---------------------	-----------------	-----------------------------

3 BE PARTNERS

Tel 0 (532) 520 15 80

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Sinpaş Ege Vadisi Alaçatı Çarşısı'nda 37 m2 alan kullanımlı dükkan 3.500.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	37 .-M ²	3.500.000 .-TL	94.595 .-TL/M ²
---------	---------------------	----------------	----------------------------

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	84.000 .-TL/M²
---------	-----------	------------------	----------------

5 GLOWELL GAYRİMENKUL

Tel 0 (552) 759 08 46

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Sinpaş Ege Vadisi Alaçatı Çarşısı'nda 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 taşınmazlara yakın konumda Sinpaş Ege Vadisi Alaçatı Çarşısı'nda 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
---------	----------	-----------------	----------------

Arsa Emsalleri

1 BİLGİ GAYRİMENKUL

Tel 0 (505) 846 94 56

Taşınmazların yakınında, 58.000 m² yüzölçüme sahip arsa 2.250.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Konut+ticaret imarlı ve Emsal: 2.00+%10 yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	58000 .-M²	2.250.000.000 .-TL	38.793 .-TL/M²
---------	------------	--------------------	----------------

2 BİLGİ GAYRİMENKUL

Tel 0 (505) 846 94 56

Taşınmazların yakınında, 16.000 m² yüzölçüme sahip arsa 608.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Konut+ticaret imarlı ve Emsal: 2.00+%10 yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	16000 .-M²	608.000.000 .-TL	38.000 .-TL/M²
---------	------------	------------------	----------------

3 CANSAGUP GRUPTAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 062 63 98

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda İncek Tek Yapı girişinde konumlu 119398 ada 1 parsel bilgilerine sahip olduğu beyan edilen 780 m2 alanlı arsa 46.500.000.-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın Ticaret+Konut imarlı Emsal: 0.50 yapılaşma koşullarında olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	780 .-M ²	46.500.000 .-TL	59.615 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

4 KW FOCUS

Tel 0 (533) 246 46 19

Taşınmazların yakınında, Hilal Mahallesinde konumlu 27709 ada 1 parsel bilgilerine sahip olduğu beyan edilen 833 m² yüzölçüme sahip arsa 55.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Konut imarlı, KAKS; 1.20 yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	833 .-M ²	55.000.000 .-TL	66.026 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

5 AĞAOĞULLARI İNŞAAT

Tel 0 (532) 062 63 98

Taşınmazların yakınında, Hilal Mahallesinde konumlu 27717 ada 4 parsel bilgilerine sahip olduğu beyan edilen 910 m² yüzölçüme sahip arsa 58.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Konut imarlı, KAKS; 1.20, Hmax: 12.50 m yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	910 .-M ²	58.000.000 .-TL	63.736 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

Arsa Emsalleri



Bölge Müteahhitleri ve Emlakçılarla Yapılan Görüşmeler

Taşınmazın bulunduğu ilçede ve bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde küçük ölçekli parsellerde kat karşılığı paylaşım oranının %40-%50 civarında olduğu, büyük ölçekli ve proje geliştirmeye müsait parsellerde %30-%40 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Yine yapılan araştırmalar neticesinde büyük ölçekli proje yapımına müsait parsellerde hasılat paylaşım oranının %30 ila %40 civarında olabileceği bilgisine ulaşılmıştır.

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede piyasada alınıp satılan arsaların genellikle küçük ölçekli imar parsellerinin olduğu görülmüştür. Yakın çevreden seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan üç adedi seçilerek 29284 ada 2 parsel için karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde proje geliştirilmiş olması, ruhsat alınmış olması, plan iptal kararı bulunması, kat irtifakı kurulmamış olması gibi parametreler değer takdir edilirken göz önünde bulundurulmuştur.

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² satış değerlerinin 40.000-65.000 TL/m² bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, konumu, terkleri, mevki, imar koşulları, parsel büyüklüğü dikkate alındığında arsa birim m² değeri 56.700.-TL olarak takdir edilmiştir.

Bölgedeki konut-ofis-dükkan emsalleri de incelenmiş olup, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile ortalama birim m² değerleri bulunmuştur.

Konut emsalleri değerlendirildiğinde aynı lokasyonda benzer donatılara sahip projelerde elde edilen m² değeri 40.000-65.000 TL/m² arasında değişmekte olup ortalama birim m² değeri olarak 55.632 TL/m² takdir edilmiştir.

Ofis emsaller ise değerlendirildiğinde benzer donatılara sahip projelerde elde edilen m² değeri 45.000- 60.000 TL/m² arasında değişmekte olup ortalama birim m² değeri olarak 53.732 TL/m² takdir edilmiştir.

Dükkan emsaller ise değerlendirildiğinde benzer donatılara sahip projelerde elde edilen m² değeri 70.000-100.000.-TL/m² arasında değişmekte olup ortalama birim m² değeri olarak 79.940 TL/m² takdir edilmiştir.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi 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 değerlendirilmesi 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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-4
SATIŞ FİYATI		2.250.000.000	608.000.000	55.000.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	22.572,00 m ²	58.000	16.000	833
BİRİM M ² DEĞERİ		38.793	38.000	66.026
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 20%	ORTA KÜÇÜK -5%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI	E:2,00	E:2,00	E:2,00	E:1,2
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%
FONKSİYON	K+T	K+T	K+T	KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		KÖTÜ 20%	ÇOK KÖTÜ 30%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	ruhsatlı	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		70%	55%	30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	70.230	65.948	58.900	85.834

TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
29284	2	22.572,00	70.230	1.585.231.560,00
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ				1.585.200.000 TL

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (OFİS BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-6	E-8	E-9
SATIŞ FİYATI		3.650.000	10.000.000	5.950.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	100	52 70.192 ORTA KÜÇÜK -10%	150 66.667 ORTA BÜYÜK 10%	80 74.375 ORTA KÜÇÜK -5%
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME				
KAT		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KATA İLİŞKİN DÜZELTME				
FONKSİYON	Ofis	Ofis	Ofis	Ofis
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER		ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME				
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	-5%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	58.000	52.644	63.333	59.500

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN (AVM) BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-3	E-4	E-5
SATIŞ FİYATI		3.500.000	105.000.000	8.900.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	37	1.250	60
BİRİM M ² DEĞERİ		94.595	84.000	148.333
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -17%	ÇOK BÜYÜK 25%	ORTA KÜÇÜK -10%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Dükkan (AVM)	Dükkan	Dükkan	Dükkan
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	ORTA İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-10%
KONUM		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -10%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER	kat irtifakı kurulmamış inşaat başlamamış			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-32%	10%	-55%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	74.000	64.324	92.400	66.750

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EGE VADİSİ	ALTIN ORAN	BOULEVARD
SATIŞ FİYATI		-		
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100			
BİRİM M ² DEĞERİ		55.008	44.544	56.697
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Konut	Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	kat irtifakı kurulmamış inşaat başlamamış	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
		-5%	-5%	-5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		10%	10%	10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	57.000	60.509	48.998	62.367

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

İnşaata henüz başlanmamış olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %18 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu projenin inşa faaliyetlerinin durmuş olması, kat irtifakının kurulmamış olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %10 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 18,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 10 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 28 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %28 olarak kabul edilmiştir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu 29284 ada 2 parselin değeri hesaplanırken öngörülen değeri irdellemek için gelir indirgeme yaklaşımından da yararlanılmıştır. Parsel üzerinde inşa edilebilecek projenin bağımsız birimlerin satılabilir alan bilgileri Sinpaş GYO A.Ş.tarafından hazırlanan icmal listelerden hesaplanmıştır.

Sinpaş GYO A.Ş.'den tarafımıza iletilen bilgilere göre, mimari proje ve icmal listelerine göre satılabilir alanların A blok 38.961 m² konut ve 1.127,95 m² ofis, B blok 32.023 m² ev-ofis, C blok 39.901,25 m² AVM olmak üzere toplam 112.013,2 m²'dir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. 12 aylık süreç bir dönem olarak kabul edilmiştir.

Bölgede yapılan araştırmalar sonucu ilk yıl satış birim m² değeri ortalama konut üniteleri 57.000.-TL, ofis üniteleri 58.000.-TL ve dükkan ünitelerinin 74.000.-TL olarak öngörülmüş ve ilk dönem %35, sonraki dönemlerde %20 oranında artış göstereceği kabul edilmiştir.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemez Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

	İNŞAAT ALANI	SATILABİLİR ALAN
A BLOK TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	76.456,95	38.961,00
B BLOK TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	62.128,66	32.023,00
C BLOK TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	111.153,32	43.993,45
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	249.738,93	114.977,45

6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 10.121.539.136.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %28 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 5.581.792.124.-TL olarak öngörülmüştür.

Taşınmazların bulunduğu ilçede yukarıda örnekleri verildiği üzere ve yine bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşımı oranının %30 ila %35 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 30 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 80' inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama % 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 20 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	5.581.792.124 .-TL
--	--------------------

NAKİT AKIŞI									
YATIRIM SÜRECİ	48								
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m²)	38.961,00								
TOPLAM SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m²)	43.993,45								
TOPLAM SATILABİLİR OFİS ALANI (m²)	32.023,00								
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	114.977,45								
1. Dönem		2. Dönem		3. Dönem		4. Dönem		TOPLAM	
NAKİT GİRİŞLERİ									
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		30,00%		30,00%		25,00%		15,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		11.688		11.688		9.740		5.844	38.961
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		57.000		74.100		88.920		106.704	
Yıllık Artış Oranı				30%		20%		20%	
Satış Geliri (Konut)		666.233.100		866.103.030		866.103.030		623.594.182	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)		25,00%		30,00%		25,00%		20,00%	
Satılan Brüt Alan (Dükkan)		10.998		13.198		10.998		8.799	43.993
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)		74.000		96.200		115.440		138.528	
Yıllık Artış Oranı				30%		20%		20%	
Satış Geliri (Dükkan)		813.878.825		1.269.650.967		1.269.650.967		1.218.864.928	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ofis)		30,00%		30,00%		25,00%		15,00%	
Satılan Brüt Alan (Ofis)		9.607		9.607		8.006		4.803	32.023
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Ofis)		58.000		75.400		90.480		108.576	
Yıllık Artış Oranı				30%		20%		20%	
Satış Geliri (Ofis)		557.200.200		724.360.260		724.360.260		521.539.387	
Satış Gelirleri (Toplam)		5.581.792.124 TL	2.037.312.125 TL	2.860.114.257 TL	2.860.114.257 TL	2.860.114.257 TL	2.363.998.497 TL	10.121.539.136 TL	
NAKİT AKIM									
		2.037.312.125 TL	2.860.114.257 TL	2.860.114.257 TL	2.363.998.497 TL	10.121.539.136 TL			
Net Bugünkü Değer (NPV)									
		5.682.460.863 TL	5.581.792.124 TL	5.484.031.329 TL					
İNDİRGE ME ORANI		27,00%	28,00%	29,00%					

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	5.581.792.124	.-TL
Hasılat Payı Oranı	45%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	2.511.806.456	.-TL
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	2.009.445.165	.-TL
Toplam Arsa Alanı	22.572,00	.-M ²
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)	89.023,80	.-TL/m ²

■ **GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ**

Taşınmazın Toplam Değeri (.-TL)	2.009.445.165 TL
---------------------------------	------------------

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 29284 ada 2 parselin en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

Taşınmazın Değeri	1.585.200.000 TL
-------------------	------------------

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

Taşınmazın Değeri	2.009.445.165 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri	5.581.792.124 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 değer 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, değer yaklaşımından/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 iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer farklı olduğu görülmektedir. Parsel üzerinde fiziki olarak inşaatın başlamamış olması nedeniyle mevcut durum değeri Pazar yaklaşımı yöntemi ile arsa değeri olarak takdir edilmiştir. Projenin tamamlanması durumundaki değeri için gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür.

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.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Parselin raporda belirtilen alanları ilgili firmadan alınan proje bilgileri, Belediyede incelenen Yapı Ruhsatlarına göre belirtilmiş olup, Yerinde yapılan tespitlerde parselin boş olduğu ve inşaa faaliyetlerin başlangıç seviyesinde olduğu gözlemlenmiştir. Son yapı ruhsatları 12.02.2019 olup, seviye tespit tutanağına göre 31.12.2018 tarihli inşaat gerçekleşme oranı %15 olup, 5 yıllık süre içerisinde.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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 için ruhsat alınmıştır.

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 taşınmazların 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.

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

Mülkiyet sahibi Sinpaş GYO A.Ş. tarafından değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan ipotek kaydının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

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, inşaatla başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 29284 ada 2 parsel için projeler onaylanmış, yapı ruhsatları alınmış ve inşaatla başlanması için yasal gerekli tüm belgeler mevcut olup inşaat %15 seviyesinde tutanaklar bulunmaktadır. Ancak Ankara 10. İdare Mahkemesi tarafından meri 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planların iptal edilmiş olması ve bu duruma istinaden Ankara Büyükşehir Belediyesi'nce inşai faaliyetlerin durdurulmuştur. 2021/6563 karar no'lu Danıştay 6. Daire mahkeme kararına göre dava konusu imar planı değişikliklerinin yapıldığı tarihte yürürlükte olan 2007 yılı onaylı 1/25.000 ölçekli nazım imar planının bölgeye ilişkin kararlarının güncelliğini yitirdiği, üst ölçekli plan kararlarına uygunluğu yeniden incelenmesi ve sonucuna göre karar verilmesi gerektiği belirtilmiş olup bozma karar verilmiştir.

Son ruhsat tarihi itibarıyla ruhsat süresinin geçerliliğini koruduğu anlaşılmış olup, "proje" olarak portföyde bulunabileceği kanaatine varılmıştır.

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, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

31.12.2023 tarihli toplam değeri için ;

1.585.200.000 .-TL

(Bir Milyar Beş Yüz Seksen Beş Milyon İki Yüz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

1.902.240.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
1.585.200.000	1.902.240.000
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
5.581.792.124	6.698.150.549

Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

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. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.