

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN
29634 ADA 10 PARSEL ÜZERİNDEKİ
56 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN
ALTINORAN STARİUM AVM**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	05.11.2018
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	08.11.2018
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2018
RAPOR TARİHİ	08.01.2019
RAPOR NO	SNP-1810006
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	56 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM (19-B AGORA BLOK ALTINORAN STRAİUM AVM)
DEĞERLEME ADRESİ	İLKBAHAR MAH. GÜNEYPARK KÜME EVLERİ CAD. SİMPAŞ ALTINORAN STRAİUM AVM NO:19-B BLOK (BB.1,2,3.....,54,55,56)
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur BÜYÜK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404674) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

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

EKLER

- Ek 1 -** Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi
- Ek 2 -** Fotoğraflar
- Ek 3 -** Bağımsız Bölüm Değer Listeleri (Pazar Yöntemine Göre)
- Ek 4 -** Bağımsız Bölüm Değer Listeleri (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre)
- Ek 5 -** İNA Tablosu
- Ek 6 -** Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 7 -** İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 8 -** Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 9 -** Tapu-Ruhsat- İskan Belgeleri (Kopya)
- Ek 10-** İpotek Yazısı
- Ek 11-** Nihai Değer Listesi

UYGUNLUK BEYANI

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

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mlk 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 değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 56 adet bağımsız bölüm (19-B Agora Blok Altınoran Straium AVM) değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

İşbu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Mevzuatı kapsamında hazırlanmış olup, aynı zamanda taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesini de amaçlanmaktadır.

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 değerlendirme 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 56 adet bağımsız bölüm (19-B Agora Blok Altınoran Straium AVM) değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için SNP-1810006 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Onur BÜYÜK raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Ve Sinpaş Yapı Endüstrisi Ticaret A.Ş. 'ye şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde aşağıdaki detay bilgileri verilen iki adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SRV-1604002	SNPY-1704009	
Rapor Tarihi	10.05.2016	02.10.2017	
Rapor Konusu	56 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	29634 ada 10 parselde yer alan 56 adet taşınmaz ile 29635 ada 7 ve 8 nolu parsel	
Raporu Hazırlayanlar	A.Özgün ERGÜL- Eren KURT	Eren KURT-Berrin KURTULUŞ SEVER	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	63.000.000	179.057.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**29634/10****2.1 - Tapu Kayıtları**

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : MÜHYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 29634
Parsel No : 10
Alanı : 148.666 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ
Blok No : EKTEDİR.
Bağ. Böl. No : EKTEDİR.
Niteliği : EKTEDİR.
Kat No : EKTEDİR.
Arsa Payı : EKTEDİR.
Sahibi : SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No : 38586
Cilt No : EKTEDİR.
Sayfa No : EKTEDİR.
Tapu Tarihi : 17.05.2018

Ada No	Parsel No	Cilt No	Sayfa No	Ana Gayrimenkul Niteliği	Blok No	B.B No	Kat No	Arsa Payı	Niteliği	Malik
29634	10	16	1508	ARSA	19-B AGORA BLOK	1	5. BODRUM	19 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	16	1511	ARSA	19-B AGORA BLOK	2	5. BODRUM	24 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	16	1514	ARSA	19-B AGORA BLOK	3	5. BODRUM	1 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	16	1517	ARSA	19-B AGORA BLOK	4	3. BODRUM 4. BODRUM	159 / 10000	DUBLEKS DÜKKAN	SİNPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	16	1520	ARSA	19-B AGORA BLOK	5	2. BODRUM	3 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	16	1523	ARSA	19-B AGORA BLOK	6	2. BODRUM	3 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	16	1526	ARSA	19-B AGORA BLOK	7	2. BODRUM	4 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	16	1529	ARSA	19-B AGORA BLOK	8	2. BODRUM	6 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	16	1532	ARSA	19-B AGORA BLOK	9	2. BODRUM	3 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	16	1535	ARSA	19-B AGORA BLOK	10	2. BODRUM	6 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	16	1538	ARSA	19-B AGORA BLOK	11	2. BODRUM	6 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	16	1541	ARSA	19-B AGORA BLOK	12	2. BODRUM	7 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	16	1544	ARSA	19-B AGORA BLOK	13	2. BODRUM	6 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	16	1547	ARSA	19-B AGORA BLOK	14	2. BODRUM	6 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	16	1550	ARSA	19-B AGORA BLOK	15	2. BODRUM	7 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	16	1553	ARSA	19-B AGORA BLOK	16	2. BODRUM	6 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	16	1556	ARSA	19-B AGORA BLOK	17	2. BODRUM	6 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	16	1559	ARSA	19-B AGORA BLOK	18	2. BODRUM	3 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	16	1562	ARSA	19-B AGORA BLOK	19	2. BODRUM	29 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	16	1565	ARSA	19-B AGORA BLOK	20	2. BODRUM	3 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	16	1568	ARSA	19-B AGORA BLOK	21	2. BODRUM	3 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	16	1571	ARSA	19-B AGORA BLOK	22	2. BODRUM	25 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ GYO A.Ş.

Ada No	Parsel No	Cilt No	Sayfa No	Ana Gayrimenkul Niteliği	Blok No	B.B No	Kat No	Arsa Payı	Niteliği	Malik
29634	10	16	1574	ARSA	19-B AGORA BLOK	23	2. BODRUM	1 / 10000	DÜKKAN	SINPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	16	1577	ARSA	19-B AGORA BLOK	24	2. BODRUM	1 / 10000	DÜKKAN	SINPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	17	1580	ARSA	19-B AGORA BLOK	25	2. BODRUM	1 / 10000	DEPO	SINPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	17	1583	ARSA	19-B AGORA BLOK	26	2. BODRUM	1 / 10000	DEPO	SINPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	17	1586	ARSA	19-B AGORA BLOK	27	2. BODRUM	1 / 10000	DEPO	SINPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	17	1589	ARSA	19-B AGORA BLOK	28	2. BODRUM	1 / 10000	DEPO	SINPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	17	1592	ARSA	19-B AGORA BLOK	29	2. BODRUM	1 / 10000	DEPO	SINPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	17	1595	ARSA	19-B AGORA BLOK	30	2. BODRUM	1 / 10000	DEPO	SINPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	17	1598	ARSA	19-B AGORA BLOK	31	2. BODRUM	1 / 10000	DEPO	SINPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	17	1601	ARSA	19-B AGORA BLOK	32	2. BODRUM	1 / 10000	DEPO	SINPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	17	1604	ARSA	19-B AGORA BLOK	33	2. BODRUM	1 / 10000	DEPO	SINPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	17	1607	ARSA	19-B AGORA BLOK	34	2. BODRUM	1 / 10000	DEPO	SINPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	17	1610	ARSA	19-B AGORA BLOK	35	1. BODRUM	4 / 10000	DÜKKAN	SINPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	17	1613	ARSA	19-B AGORA BLOK	36	1. BODRUM	3 / 10000	DÜKKAN	SINPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	17	1616	ARSA	19-B AGORA BLOK	37	2. BODRUM 1. BODRUM	46 / 10000	DUBLEKS DÜKKAN	SINPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	17	1619	ARSA	19-B AGORA BLOK	38	1. BODRUM	4 / 10000	DÜKKAN	SINPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	17	1622	ARSA	19-B AGORA BLOK	39	1. BODRUM	1 / 10000	DÜKKAN	SINPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	17	1625	ARSA	19-B AGORA BLOK	40	1. BODRUM	5 / 10000	DÜKKAN	SINPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	17	1628	ARSA	19-B AGORA BLOK	41	1. BODRUM	6 / 10000	DÜKKAN	SINPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	17	1631	ARSA	19-B AGORA BLOK	42	1. BODRUM	6 / 10000	DÜKKAN	SINPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	17	1634	ARSA	19-B AGORA BLOK	43	1. BODRUM	6 / 10000	DÜKKAN	SINPAŞ GYO A.Ş.

Ada No	Parsel No	Cilt No	Sayfa No	Ana Gayrimenkul Niteliği	Blok No	B.B No	Kat No	Arsa Payı	Niteliği	Malik
29634	10	17	1636	ARSA	19-B AGORA BLOK	44	1. BODRUM	3 / 10000	DÜKKAN	SINPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	17	1637	ARSA	19-B AGORA BLOK	45	1. BODRUM	3 / 10000	DÜKKAN	SINPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	17	1638	ARSA	19-B AGORA BLOK	46	1. BODRUM	6 / 10000	DÜKKAN	SINPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	17	1639	ARSA	19-B AGORA BLOK	47	1. BODRUM	6 / 10000	DÜKKAN	SINPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	17	1640	ARSA	19-B AGORA BLOK	48	1. BODRUM	6 / 10000	DÜKKAN	SINPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	17	1641	ARSA	19-B AGORA BLOK	49	1. BODRUM	5 / 10000	DÜKKAN	SINPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	17	1642	ARSA	19-B AGORA BLOK	50	1. BODRUM	2 / 10000	DÜKKAN	SINPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	17	1643	ARSA	19-B AGORA BLOK	51	1. BODRUM	6 / 10000	DÜKKAN	SINPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	17	1644	ARSA	19-B AGORA BLOK	52	1. BODRUM	98 / 10000	DÜKKAN	SINPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	17	1645	ARSA	19-B AGORA BLOK	53	ZEMİN KAT 1. KAT	33 / 10000	DUBLEKS DÜKKAN	SINPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	17	1646	ARSA	19-B AGORA BLOK	54	ZEMİN KAT 1. KAT	34 / 10000	DUBLEKS DÜKKAN	SINPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	17	1647	ARSA	19-B AGORA BLOK	55	ZEMİN KAT 1. KAT	34 / 10000	DUBLEKS DÜKKAN	SINPAŞ GYO A.Ş.
29634	10	17	1648	ARSA	19-B AGORA BLOK	56	ZEMİN KAT 1. KAT	33 / 10000	DUBLEKS DÜKKAN	SINPAŞ GYO A.Ş.

2.2 - Takyidat Bilgileri

29634 ada 10 parselde yer alan bağımsız bölümler için Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 03.10.2018 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur. Bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;

26934 ada 10 parseldeki taşınmazlar üzerinde müşterek olarak;

İpotek:

*Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine 15.000.000 EURO bedel ile 30.05.2018 tarih 41959 yev no ile 1. dereceden ipotek bulunmaktadır.

*Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine 15.000.000 USD bedel ile 31.05.2018 tarih 42412 yev no ile 2. dereceden ipotek bulunmaktadır.

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.

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

İrtifak Hakkı:

** 29903 ada 9 parsel Aleyhine 10 parsel lehine otopark ve geçiş için 2189,73 m² irtifak hakkı kurulmuştur. (07.11.2014 - 63927) *(Bu şerh 10 parsel lehine belirtilen kısımda verilmiş olan geçit hakkına yönelik olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)*

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

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

Beyanlar:

** KM'ne çevrilmiştir. (24.03.2016 - 22493)

** KM'ne çevrilmiştir. (20.04.2016 - 30169)

**zın mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir. (02/02/2018-8996)

Yönetim Planı:11.12.2014 (09.02.2015 - 8258)

*Diğer(Konusu: Yeni Güneypark Kentsle Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içinde Kalmaktadır. 12/10/2010-2550-10798-Ankara Büyükşehir Belediyesi (Bu şerh ilgili kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir şerh olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Şerhler:

** Tedaş lehine 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (22/10/2014 tarihinden itibaren 99 yıl

müddetle toplam 99 TLbedelle kira şerhi tesis edilmiştir) (28.10.2014 - 61201) (Bu şerh ilgili kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir şerh olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

** TEDAŞ lehine 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-) (22.04.2015 - 26605)

** Tedaş lehine trafo yeri için 29 yıllığına kira şerhi 19.09.2012 tarih 43579 yevmiye (Bu şerh ilgili kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir şerh olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde şu değişiklikler olmuştur:

29634 ada 10 nolu parsel için;

* Taşınmazların kat irtifakı tesis edilmesi ile 09.02.2015 tarih ve 8258 yevmiye numarası ile Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edildiği gözlemlenmiştir.

* 20.04.2016 tarih ve 30169 yevmiye numarası ile 19 B Agora Bloktaki bağımsız bölümlerin kat mülkiyetine çevrilmiş olduğu görülmüştür.

*17.05.2018 tarih 38586 yevmiye nosu ile Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması ile edinme sebebi olarak Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketinden Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan yazılı imar durum bilgisine göre;

İlgili parsellerin 15.08.2017 tarih ve 1721 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları içerisinde bulunduğu, bu kararı ile yapılan işlemin iptali için Ankara 5. İdare mahkemesinin 2017/3199 e. Sayılı esasıyla açılan davada mahkeme, davacının yürütmeyi durdurma talebini kabul ederek, işlemin yürütmesinin durdurulmasına (YD) kara verdiği hususları tespit edilmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölgede imar planlarının yürütmesinin durdurulması kararı verilmiş olup alınmış olan yapı ruhsatları hakkında her hangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır. 3194 Sayılı İmar Kanununun 32. Maddesi gereği, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının yürütmesinin durdurulması halinde mahkeme kararında yapı ruhsat yürütmesinin durdurulmasına dair ayrıca bir değerlendirme olmadığı sürece yapı ruhsatının müktesaplığının devam edeceği düşünülmektedir. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 54. Maddesinde de ruhsat eklerine uygun bir şekilde devam eden inşaatın bulunduğu bir bölgede plan değişikliği olması halinde dahi ilk ruhsat tarihindeki plan ve yönetmelik hükümlerinin geçerli olacağı, 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planları ve yapı ruhsatlarının ayrı idari işlemler olduğu ve planlara gelen yürütmeyi durdurma kararından dolayı yapı ruhsatlarının ve yapı kullanım izin belgelerinin durdurulmasının uygun olmayacağı düşünülmektedir. İmar planına gelen yürütmeyi durdurma kararına istinaden farklı bir idari işlem olan yapı ruhsatı için ayrıca bir mahkeme kararı olmaksızın yapı ruhsatını durdurmanın hukuki bir yaklaşım olmayacağı kanaatine varılmıştır.

Söz konusu ruhsatlara-iskan belgelerine ilişkin açılmış bir dava olmadığı, değerlendirme konusu taşınmazların tamamının ruhsatlarının ve yapı kullanım izin belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak yasal evrak süreçlerinin tamamlandığı görülmüştür. Taşınmazların mevzuat gereği tüm belgelerinin tam ve eksiksiz alındığı görülmüş, bütün yasal süreçleri tamamlanmış olması nedeni ile olumsuz bir durumun olmadığı bilgisi alınmıştır.

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

29634 ada 10 parsel için;

Taşınmazların bulunduğu parsel 29.11.2011 tarih ve 2146 sayılı Büyükşehir Meclisi kararı ile onaylanan Güneypark Kentsel Dönüşüm Gelişim Proje Alanında kalmaktadır. 78120/4 numaralı parselasyon planına göre parsel "Merkez" lejantı içerisinde yer almaktadır. Hmax: Serbesttir. Bu lejantta ofis, rezidans, ticaret fonksiyonlu uygulamalar yapılabilmektedir. Planda 29903 ada 8, 9 ve 10 parseller için toplam 424.695 m² inşaat alanı izni verilmiş olup parsel bazında inşaat alanının vaziyet planına göre belirleneceği bilgisi alınmıştır.

Yapılan incelemelerde ilgili parselin 15.08.2017 tarih ve 1721 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları içerisinde bulunduğu, bu kararı ile yapılan işlemin iptali için Ankara 5. İdare mahkemesinin 2017/3199 e. Sayılı esasıyla açılan davada mahkeme, davacının yürütmeyi durdurma talebini kabul ederek, işlemin yürütmesinin durdurulmasına (YD) kara verdiği hususları tespit edilmiştir.

Taşınmazların parsel numarası 29903 ada 10 parsel iken, 29634 ada 10 parsel olarak değişmiştir.



2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

29635 ada 10 parsel;

YAPI RUHSAT BELGELERİ

Taşınmazların bulunduğu 19-B bloğa ait 30.05.2012 tarih ve 38-19B numaralı ilk yapı ruhsatı; 12.01.2015 tarihli tadilat ruhsatı bulunmaktadır.

YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ

06.10.2015 tarih ve 7 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Bu belge 18.269,07 m² ofis ve işyeri, 8.432,42 m² ortak alan olmak üzere toplam 26.701,49 m² inşaat için verilmiştir. İnşaat sınıfı yapı grubu IVA dir. Dosyasında herhangi bir olumsuz evrak ve belgeye rastlanmamıştır.

(Alınan ruhsat ve iskan belgelerinde ada/parsel numarası eski olan 29903 ada 10 parsel olarak alınmıştır.)

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemelerde 29634 ada 10 parsel için parsel üzerindeki ana yapının genel olarak projesiyle uyumlu olduğu gözlemlenmiştir. Taşınmaza ait 09.12.2014 tasdik tarih bilan sayılı onaylı mimari projesi ilgili kurumda incelenmiştir.

29634 ada 10 parsel üzerinde yer alan 19 B blok için değerlendirme konusu taşınmazlara ait 06.10.2015 tarih ve 7 numaralı yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş olup İmar mevzuatı uyarınca alınması gereken izin ve belgeler eksiksiz olarak alınmış,taşınmazların bulunduğu 19 B Blok için kat mülkiyeti kurulmuş, değerlemeye konu tüm bağımsız bölümler kat mülkiyetine geçmiştir. Taşınmazlar ile ilgili yasal prosedürler tamamlanmış alınması gerekli tüm izinler alınmıştır.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

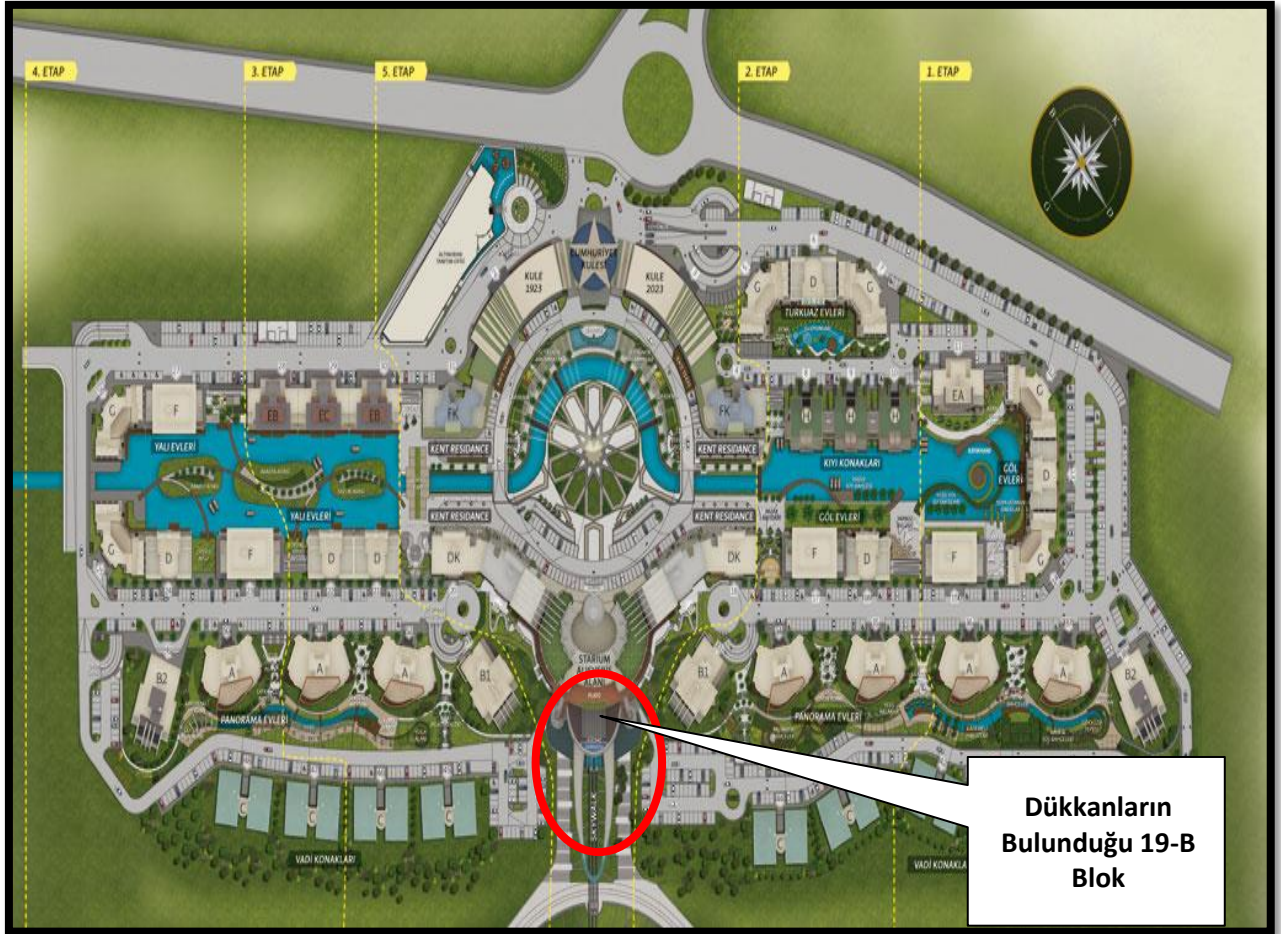
3.1 - Tanımı

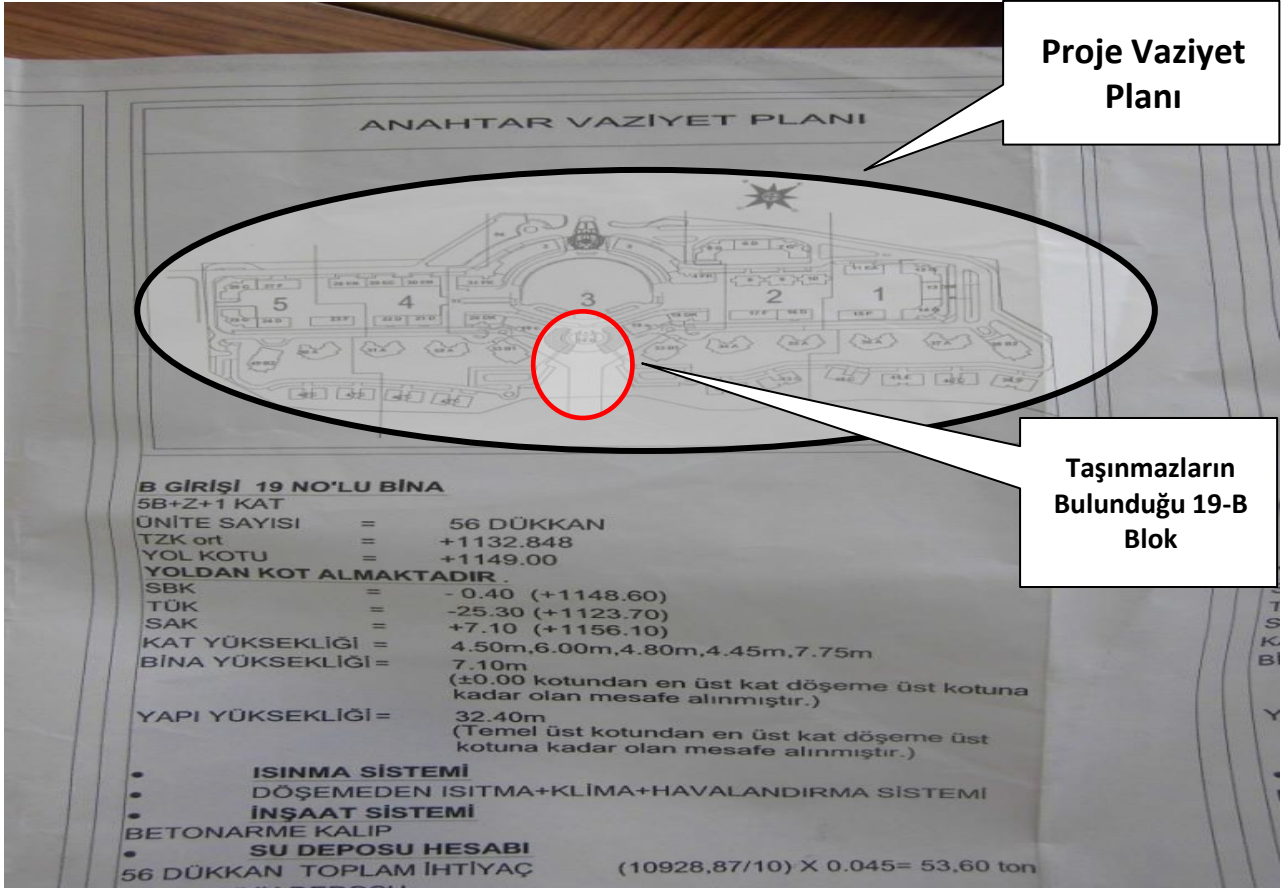
Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, İlkbahar Mahallesi, Güneypark Küme Evleri Caddesi üzerinde yer alan 148.666 m² alana sahip 29634 ada 10 parselde kâin Sinpaş Altın Oran projesi içerisinde tapuda 19-B Agora Blok olarak tanımlanmış Altınoran Starium AVM bünyesinde yer alan dükkan, dubleks dükkan ve depo nitelikli 56 adet bağımsız bölümdür.

29634 ada 10 Parsel üzerinde Sinpaş Altın Oran projesi geliştirilmiştir. Parsel üzerinde vaziyet planına göre kimi ayrı blok, kimi bitişik blok ticaret ve rezidans ve ofis ünitelerinden oluşan 53 adet blok yapı yer almaktadır.

Ayrıca 29634 ada 10 parsel üzerinde teleferik tesisinin üst istasyonu bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ve karma kullanım özelliğine sahip Sinpaş Altın Oran projesinde; dükkan ve Konut üniteleri yer almaktadır. Proje bünyesinde Kule residanslar, kent residans, göl evleri, turkuaz evleri, panorama evleri vadi evleri olarak farklı konseptlerde imal edilmiş bloklar bulunmaktadır. Proje ortasında yapay su kanalları inşa edilmek sureti ile projeye görsellik katılmıştır. Ayrıca Skaywalk kayak pisti, macera parkı gibi çeşitli sosyal aktivite alanları bulunmaktadır.





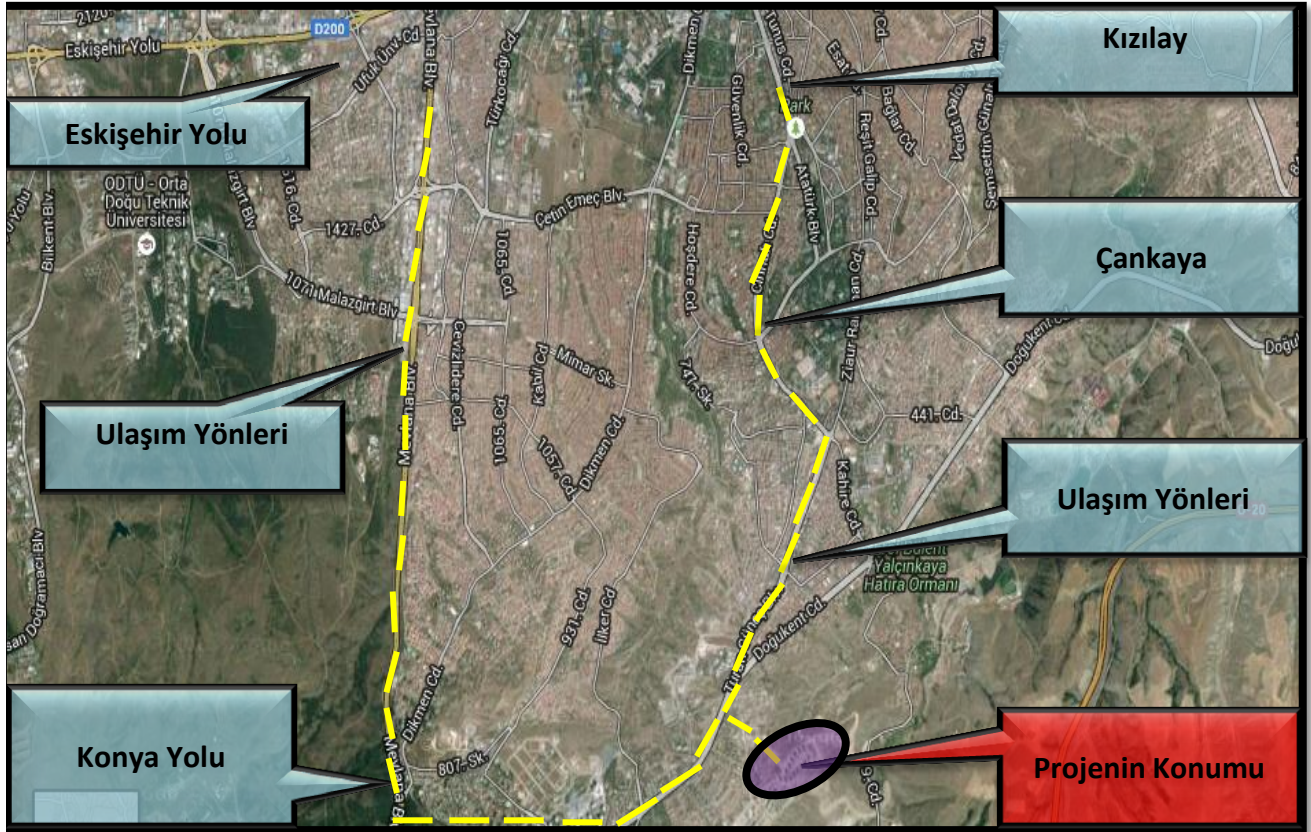
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; şehrin güney kısmında konumlanmış olan Sinpaş Altın Oran kompleksi içerisinde yer almaktadırlar. Yakın çevresi konut fonksiyonlu gelişmiştir. Çok yakın konumda nirengi niteliğinde Milli Savunma Bakanlığı Lojmanları ve yakınında Emlak Konut Başkent konut projesi yer almaktadır. Aynı zamanda yakınında Panorama Alışveriş Merkezi, Park Oran Konutları projesi, Acıbadem Hastanesi ve inşaatı devam eden Sinpaş GYO Ege Vadisi projesi bulunmaktadır. Bölge genel olarak apartman tipinde konut yerleşim birimleri ve boş arsalardan oluşmaktadır. Çevreyolu erişimi rahat durumdadır. Çankaya ilçe merkezine yaklaşık 10 dakika; Kızılay'a ise yaklaşık 15 dakika araç mesafesinde yer almaktadır. TRT Genel Müdürlüğü binası, Sinpaş Marina Ankara ve Portofino projeleride aynı lokasyon içerisinde yer almaktadır. Bölge orta üst ve üst gelir gruplarına hitap etmektedir. Bölgede yapılan projelerle gelişme potansiyesi artmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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

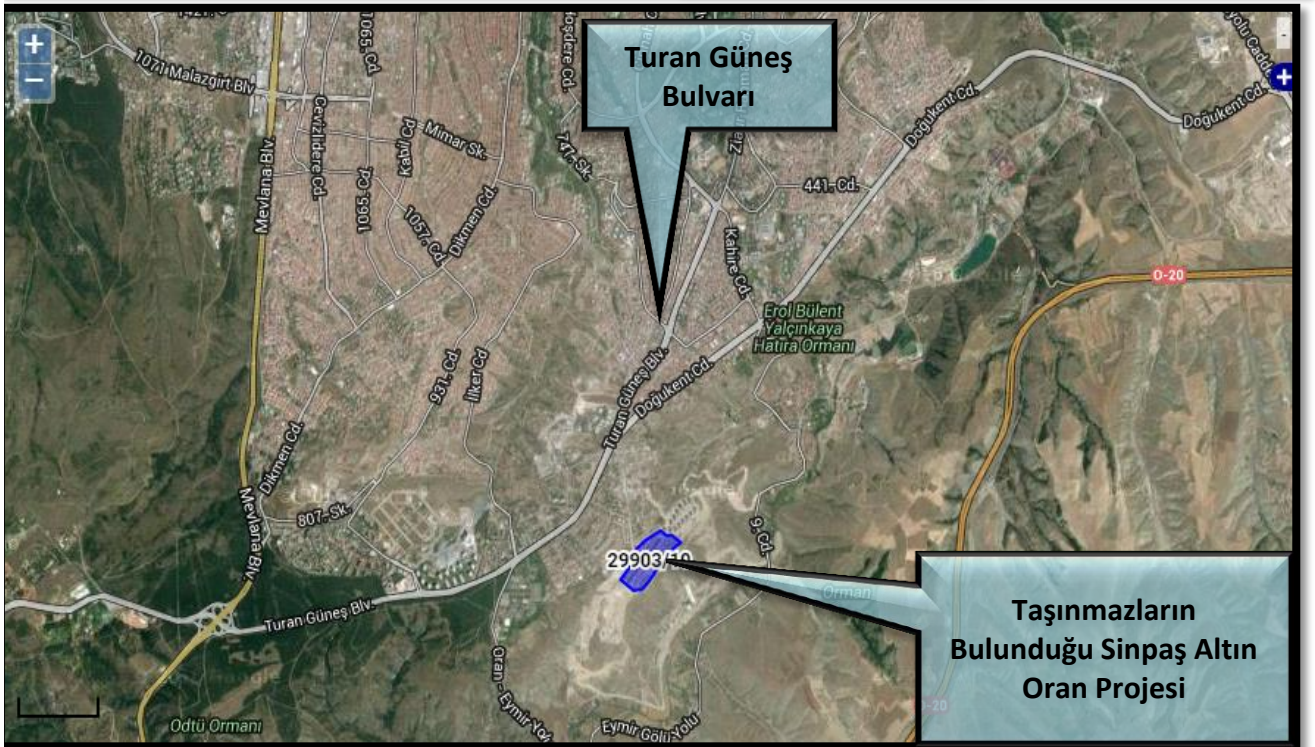
Şehir merkezinden ise Atatürk Bulvarı ve Cinnah Caddesi vasıtası ile Çankaya yönüne doğru ilerleyerek Çankaya'ya ulaşıldıktan sonra Simon Bolivar Bulvarı'na ve daha sonra Turan Güneş Bulvarı'na girilerek taşınmazların bulunduğu noktaya ulaşılabilir.



İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Ankara	Çankaya	Mühye	29903	10	148,666.00 m ²	Arsa	-	-

Yol Tarifi

[Komşu Parselleri Göster](#) | [Yazdır](#) | [Json](#) | [Kml](#)





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlardan dükkan nitelikli olan bölümler; 19-B blok 29634 ada 10 parselde 148.666 m² yüzölçümlü alan üzerinde konumlanmışlardır. Parsel üzerinde konut blokları 2 adet kule bloğu ve değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu çarşı bloğu yer almaktadır. Taşınmazlar 19-B Agora Bloğu içerisinde konumlanmışlardır. Bu blok 5 bodrum kat, zemin kat ve 1 normal kattan oluşmaktadır. 5. bodrum katta 3 adet bağımsız bölüm ve ortak alanlar, 3. ve 4. bodrum katta 1 adet dubleks bağımsız bölüm ve ortak alanlar; 2. bodrum katta 30 adet bağımsız bölüm; 1. bodrum katta 18 adet bağımsız bölüm ve zemin kat ve 1. katta konumlanmış 4 adet dubleks bağımsız bölüm yer almaktadır. 19-B Agora bloğunda toplam 56 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. 5. bodrum kat 2038,09 m², 4. bodrum kat 2388,31 m², 3. bodrum kat 3009,88 m², 2. bodrum kat 4822,59 m², 1. bodrum kat 4822,59 m², zemin kat 1805,81 m², 1. kat 544,65 m² olmak üzere blok bazında toplam kapalı kullanım alanı 19.431,92 m² dir. Ruhsat ve iskan belgeleri düzenlenirken projenin tamamından gelen ortak alan payları da eklenmek sureti ile toplam kullanım alanı 26.701,49 m² olarak tanımlanmıştır.

19-B Agora bloğun iskan belgesine göre toplam inşaat alanı 26.701,49 m² dir. İskan belgesinde 56 adet ofis ve işyeri alanı ise **18.269,07 m²** , **proje ortak alanları 8.435,42 m² dir. Bağımsız bölümlerin toplam kiralanabilir alanı 12.097,31 m² dir.** Bağımsız bölüm kullanım alanları dışında blokta otopark hacimleri, teknik mahaller yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu site bünyesinde açık ve kapalı otopark alanları, güvenlik, spor sahaları, yüzme havuzları, sosyal tesis gibi donatılar bulunmaktadır. Sitede yaşam başlamıştır. Dükkanlar için doluluk oranı %79 seviyesindedir.

Agora blokla bağlantılı olarak tasarlanan ve teleferik sistemi ile hizmet veren parselin alt kısmındaki eğimli arazide kayak pisti (Snowland) ve macera parkı işletmeleri yer almaktadır. Bu tesislere Agora Bloktan karşılıklı olarak çalışan teleferiklerle ulaşılabilir. Tesislerin işletmeleri bloğun dışında bir alan kullanmaları ve bağımsız bölüm olarak tescilli olmamaları nedeni ile buldukları parsel üzerinde ayrı bir değerlendirme raporu kapsamında incelenmişlerdir.

1 numaralı bağımsız bölüm 5. bodrum katta konumlanmıştır. Dükkan niteliklidir. Bekleme odası, site yönetimi, muhasebe, müşteri temsilcisi ve toplantı odası bölümlerinden oluşmaktadır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 336,24 m² dir. Mevcut durumda kayak pisti ve macera parkı işletmeleri yönetimi tarafından kullanılmaktadır.

2 numaralı bağımsız bölüm 5. bodrum katta konumlanmıştır. Dükkan niteliklidir. Açık ofis alanı, yönetim ofisi ve koridor bölümlerinden oluşmaktadır. Kapalı brüt kullanım alanı 223,28 m² dir. Mevcut durumda kayak pisti ve macera parkı işletmeleri yönetimi tarafından kullanılmaktadır.

3 numaralı bağımsız bölüm 5. bodrum katta konumlanmıştır. İstasyon kapalı bekleme alanı ve wc-lavabo, ofis ve yönetici birimleri bölümlerinden oluşmaktadır. Kapalı brüt kullanım alanı 166,03 m² dir. Mevcut durumda kayak pisti ve macera parkı işletmeleri yönetimi tarafından kullanılmaktadır. Bu kısma ilave olarak kayak pistinin bir kısmının devamı olarak yaklaşık 11.000 m² kullanım alanı tahsis edilmiştir. Bu alan 29635 ada 7 ve 8 parsel üzerinde konumlanmış olup, 7 nolu parselin alanı 16.010 m², 8 nolu parselin alanı 27.294 m² dir. Bu alan kapalı kullanım alanı niteliğinde olmayıp bloğun arka cephesine doğru uzanan kayak pisti şeklindedir. Bu kompleks içerisindeki esas olarak Kayak Merkezi olarak adlandırılan ve kullanıcıya 12 ay kayak sporunu yapma olanağı tanıyan 10.000 m² suni kayak pisti, 1 adet yeni öğrenen pisti, telesiej olarak projelendirilmiştir. İkinci fonksiyon olarak 7 nolu parsel dahilinde, 1000 m² bir kayak evi; karşılama, kayak kiralama ve soyunma kabinleri cafe ve teras alanı olarak projelendirilmiştir. Bloğun 5. bodrum katında yer alan kayak pisti alanı 1-2-3 numaralı bağımsız bölümlere ilaveten yaklaşık 10.846,45 m² alanlı pist alanına sahiptir. Kayak pisti ile ilgili olarak toplam kira geliri elde edilen alan 11.012 m² dir.

4 numaralı bağımsız bölüm 3. bodrum kat ve 4. bodrum katta konumlanmıştır. 2 kat kullanımına sahiptir. 4. bodrum katta bay ve bayan soyunma odaları, buhar banyosu, resepsiyon ve diyetisyen bölümleri yer almaktadır. 3. bodrum katta ise aerobik salonu, basketbol alanı, kapalı yüzme havuzu bölümleri ve fitness bölümü yer almaktadır. Bu bağımsız bölüm spor firmaları için tasarlanmıştır. 3595,23 m² kapalı alan ve 346.05 açık teras alanından oluşmakta olup toplam 3941,28 m² kullanılabilir alana sahiptir. Halihazırda Sports International firması tarafından kullanılmaktadır.

5 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. Dükkan niteliklidir. Tek bir dükkan hacminden oluşmaktadır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 39.07 m² dir. Halihazırda Salmander Lostra firması tarafından kullanılmaktadır.

6 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. Dükkan niteliklidir. Tek bir dükkan hacminden oluşmaktadır. 43.80 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Halihazırda Taşkesti Su firması tarafından kullanılmaktadır.

7 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. Kapalı brüt kullanım alanı 47.79 m² dir. Halihazırda Home Kitchen-Adıyaman Çiğköfte tarafından kullanılmaktadır. Dükkan niteliklidir.

8 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. 84.08 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Halihazırda boş durumda olup, kiraya verilecektir. Dükkan niteliklidir.

9 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. Dükkan niteliklidir. 36.28 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Halihazırda Flower Street-Dostlar Çiçek firması tarafından kullanılmaktadır.

10 numaralı bağımsız bölüm dükkan niteliklidir. 2. bodrum katta konumlanmıştır. 71.88 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Halihazırda Kaptanın Yeri işletmesi tarafından kullanılmaktadır.

11 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. Dükkan niteliklidir. Tek bir dükkan hacminden oluşmaktadır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 77.25 m² dir. Halihazırda boş durumda olup, kiraya verilecektir. Dükkan niteliklidir.

12 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. Dükkan niteliklidir. 76.77 m² kapalı brüt kullanım alanı ve 20.85 m² açık teras alanına sahiptir. Halihazırda 13 numaralı bağımsız bölüm ile birleştirilmiş durumdadır.

13 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. 76.66 m² kapalı brüt kullanım alanı ve 20.56 m² açık teras alanından oluşmaktadır. Halihazırda 12 numaralı bağımsız bölüm ile birleştirilmiş durumdadır. Halihazırda boş durumda olup, kiraya verilecektir. Dükkan niteliklidir.

14 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. 76.66 m² kapalı brüt kullanım alanı ve 20.66 m² açık teras alanına sahiptir. Halihazırda boş durumda olup, kiraya verilecektir. Dükkan niteliklidir.

15 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. Dükkan niteliklidir. 76.76 m² kapalı brüt kullanım alanı ve 20.88 m² açık teras alanına sahip olup toplam 97,64 m² kullanımlıdır. Halihazırda boş durumda olup, kiraya verilecektir. Dükkan niteliklidir.

16 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. Dükkan niteliklidir. Tek bir dükkan hacminden oluşmaktadır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 77.25 m² dir. Halihazırda 17 numaralı bağımsız bölümle birleştirilmiş durumda Home Kitchen firması tarafından kullanılmaktadır.

17 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. Dükkan niteliklidir. Tek bir dükkan hacminden oluşmaktadır. 71,88 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Halihazırda 16 numaralı bağımsız bölümle birleştirilmiş durumda Home Kitchen firması tarafından kullanılmaktadır.

18 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. Kapalı brüt kullanım alanı 36.25 m² dir. Halihazırda boş durumda olup, kiraya verilecektir. Dükkan niteliklidir.

19 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. Güzellik merkezi ve kozmetik satış bölümü, bay ve bayan güzellik bakım bölümleri, wc ve lavabo bölümlerinden oluşmaktadır. 359.65 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Dükkan niteliklidir. Halihazırda Makas Kuaför firması tarafından kullanılmaktadır.

20 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. Dükkan niteliklidir. 45.14 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Halihazırda 21 numaralı bağımsız bölümle birleştirilmiştir.

21 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. Dükkan niteliklidir. Tek bir dükkan hacminden oluşmaktadır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 44.55 m² dir. Halihazırda 20 numaralı bağımsız bölümle birleştirilmiştir. Halihazırda boş durumda olup, kiraya verilecektir. Dükkan niteliklidir.

22 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. Dükkan niteliklidir. Kat holünün orta kısmında konumlanmıştır. Tek bir dükkan hacminden oluşmaktadır. 345.88 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Halihazırda boş durumdadır.

23 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. Kapalı brüt kullanım alanı 34.79 m² dir. Halihazırda boş durumdadır. Dükkan niteliklidir.

24 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. 24.84 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Dükkan niteliklidir. Halihazırda boş durumdadır.

25 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. Depo niteliklidir. 12.01 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Oran taksi tarafından kullanılmaktadır.

26 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. Depo niteliklidir. 11.09 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Home Kitchen tarafından kullanılmaktadır.

27 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. Depo niteliklidir. 13.34 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Simitçi Dünyası tarafından kullanılmaktadır.

28 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. Depo niteliklidir. Tek bir dükkan hacminden oluşmaktadır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 12.37 m² dir.

29 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. Depo niteliklidir. 13.12 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. 28 ve 29 numaralı bağımsız bölümler Gürsan firması tarafından kullanılmaktadır.

30 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. Kapalı brüt kullanım alanı 13.11 m² dir. Halihazırda Pizza Pino tarafından kullanılmaktadır. Depo niteliklidir.

31 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. 12.37 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Depo niteliklidir. Halihazırda boş durumdadır.

32 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. Depo niteliklidir. 13.11 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Halihazırda boş durumdadır.

33 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. Depo niteliklidir. 13.12 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Halihazırda boş durumdadır.

34 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. Depo niteliklidir. 13.51 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Halihazırda boş durumdadır.

35 numaralı bağımsız bölüm 1. bodrum katta konumlanmıştır. Dükkan niteliklidir. Tek bir dükkan hacminden oluşmaktadır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 99.58 m² dir. Halihazırda Dry Center tarafından kullanılmaktadır.

36 numaralı bağımsız bölüm 1. bodrum katta konumlanmıştır. Dükkan niteliklidir. 62.97 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Halihazırda Koza Kirtasiye tarafından kullanılmaktadır.

37 numaralı bağımsız bölüm 1. bodrum kat ve zemin katta kullanım alanı bulunmaktadır. Dupleks dükkan niteliklidir. 653.90 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Halihazırda boş durumdadır.

38 numaralı bağımsız bölüm 1. bodrum katta konumlanmıştır. 50.22 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Dükkan niteliklidir. Girit Mantı firması tarafından kullanılmaktadır. Halihazırda boş durumdadır.

39 numaralı bağımsız bölüm 1. bodrum katta konumlanmıştır. Dükkan niteliklidir. 20.45 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Kemancı Gıda firması tarafından kullanılmaktadır.

40 numaralı bağımsız bölüm 1. bodrum katta konumlanmıştır. Dükkan niteliklidir. 69.10 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Halihazırda boş durumdadır.

41 numaralı bağımsız bölüm 1. bodrum katta konumlanmıştır. Dükkan niteliklidir. Tek bir dükkan hacminden oluşmaktadır. Kapalı brüt kullanım alanı 71.10 m² ve açık teras alanı 21.51 m² olup, toplamda 92,61 m² kullanımlıdır.

42 numaralı bağımsız bölüm 1. bodrum katta konumlanmıştır. Dükkan niteliklidir. 78.22 m² kapalı brüt kullanım alanı ve 22.48 m² açık teras alanına sahip olup toplamda 100,9 m² kullanımlıdır. Halihazırda 41 ve 42 nolu dükkanın birleştirilerek boş durumdadır.

43 numaralı bağımsız bölüm 1. bodrum katta yer almaktadır. Dükkan niteliklidir. 83.01 m² kapalı brüt kullanım alanı ve 22.94 m² açık teras alanına sahip olup toplamda 120,65 m² kullanımlıdır. Halihazırda Simitçi Dünyası firması tarafından kullanılmaktadır.

44 numaralı bağımsız bölüm 1. bodrum katta konumlanmıştır. 39.66 m² kapalı brüt kullanım alanı ve 40,07 m² açık teras alanına sahip olup toplamda 79,73 m² kullanımlıdır. Dükkan niteliklidir. Halihazırda boş durumdadır.

45 numaralı bağımsız bölüm 1. bodrum katta konumlanmıştır. 39.74 m² kapalı brüt kullanım alanı ve 40,07 m² açık teras alanına sahip olup toplamda 79,81 m² kullanımlıdır. Dükkan niteliklidir. Halihazırda boş durumdadır.

46 numaralı bağımsız bölüm 1. bodrum katta konumlanmıştır. Dükkan niteliklidir. Tek bir dükkan hacminden oluşmaktadır. Kapalı brüt kullanım alanı 82.27 m² ve açık teras alanı 22.84 m² olup toplamda 119,91 m² kullanımlıdır. 46-47 ve 48 numaralı bağımsız bölümlerle birleştirilmiş durumdadır ve Pizza Pino firması tarafından kullanılmaktadır.

47 numaralı bağımsız bölüm 1. bodrum katta konumlanmıştır. Dükkan niteliklidir. 78.40 m² kapalı brüt kullanım alanı ve 22.51 m² açık teras alanına sahip olup toplamda 100,91 m² kullanımlıdır. 46 ve 48 numaralı bağımsız bölümlerle birleştirilmiş durumdadır ve Pizza Pino firması tarafından kullanılmaktadır.

48 numaralı bağımsız bölüm 1. bodrum katta yer almaktadır. Dükkan niteliklidir. 71,40 m² kapalı brüt kullanım alanı ve 21.45 m² açık teras alanına sahip olup toplamda 92,85 m² kullanımlıdır. 46 ve 47 numaralı bağımsız bölümlerle birleştirilmiş durumdadır ve Pizza Pino firması tarafından kullanılmaktadır.

49 numaralı bağımsız bölüm 1. bodrum katta konumlanmıştır. 69.08 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Dükkan niteliklidir. Halihazırda boş durumdadır.

50 numaralı bağımsız bölüm 1. bodrum katta konumlanmıştır. 20.44 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Dükkan niteliklidir. Solaroyal Turizm firması tarafından kullanılmaktadır.

51 numaralı bağımsız bölüm 1. bodrum katta konumlanmıştır. Dükkan niteliklidir. Tek bir dükkan hacminden oluşmaktadır. Kapalı brüt kullanım alanı 75.40 m² dir. Halihazırda boş durumdadır.52 numaralı bağımsız bölüm 1. bodrum katta konumlanmıştır. Dükkan niteliklidir. 1.818,78 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Halihazırda Migros Market tarafından kullanılmaktadır. 53 numaralı bağımsız bölüm zemin kat ve 1. katta yer almaktadır. Dupleks dükkan niteliklidir. 259.88 m² kapalı brüt kullanım alanı ve 25.95 m² açık teras alanına sahip olup toplamda 292,74 m² kullanımlıdır. Halihazırda Sinpaş tarafından tanıtım ofisi olarak kullanılmaktadır.54 numaralı bağımsız bölüm zemin kat ve 1. katta yer almaktadır. Dupleks dükkan niteliklidir. 421.72 m² kapalı brüt kullanım alanı ve 91.29 m² açık teras alanına sahip olup toplamda 580,24 m² kullanımlıdır. Halihazırda 53 numaralı bağımsız bölümle birlikte Sinpaş tarafından tanıtım ofisi olarak kullanılmaktadır.

55 numaralı bağımsız bölüm dupleks dükkan niteliklidir. Zemin kat ve 1. kat kullanımlarından oluşmaktadır. 421.72 m² kapalı brüt kullanım alanı ve 91.29 m² açık teras alanından oluşmakta olup toplamda 580,24 m² kullanımlıdır. Halihazırda Starbucks firması tarafından kullanılmaktadır.56 numaralı bağımsız bölüm dupleks dükkan niteliklidir. Zemin kat ve 1. kat kullanımlarından oluşmaktadır. 259.88 m² kapalı brüt kullanım alanı ve 25.95 m² açık teras alanından oluşmakta olup toplamda 292,74 m² kullanımlıdır. Halihazırda Mado firması tarafından kullanılmaktadır.

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Blok
Yapı Sınıfı	:	IVA
Kullanım Amacı	:	Dükkan
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Doğalgaz Yakıtlı Merkezi Sistem
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Dış Cephe	:	Dış Cephe Boyası
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmazların genel itibarı ile malzeme ve işçilik kalitesi iyi durumdadır. Kiracı firmanın konseptine göre zemin, duvar kaplamaları farklılık göstermektedir. Zeminler ağırlıklı olarak parke, seramik ve granit malzemelerden oluşmaktadır. Duvarlar saten boya, kısmen ise kağıt kaplıdır. İç ve dış kapılar cam ağırlıklı malzemelerle ahşap ve lake malzemelerle imal edilmiştir. Wc-lavabo bölümleri ağırlıklı olarak seramik malzemelerden oluşmaktadır. İşletmelerde aydınlatma elemanları mekan tipine ve büyüklüğüne göre oldukça farklılık göstermektedir. Gıda işletmelerinde daha dekoratif ve şık aydınlatma elemanları yer almaktadır. Genel itibarı ile bağımsız bölümler bakımlı durumdadır. Halihazırda boş olan dükkanlar ise tüm tesisat altyapısı hazırlanmış olup tadilata hazır durumdadır. Kiracı firmanın sektörüne göre bu tadilat kiracı firmalar tarafından yapılmaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

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

Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızla artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım-haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır.



Harita 1 - Ankara'nın Konumu

Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. İlin ulaşım altyapısı başkent eksenlidir; buradan otoyollar, demiryolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Güdül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır.

Ankara'nın 2017 yılı itibarı ile (TÜİK verileri) adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre toplam nüfusu 5.445.026'dır. Bu nüfusun 921.999 kişisi Çankaya ilçesinde bulunmaktadır. Ankaranın TÜİK verilerine göre yıllık nüfus artış oranı ise %20,6'dır.

4.1.2 - Çankaya İlçesi

Çankaya, Türkiye Cumhuriyeti'nin İç Anadolu Bölgesi'nde, Ankara ili'ne bağlı bir ilçe. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Gün içinde nüfusu iki milyona kadar çıkabilmektedir. 102 lise ve on üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir.

Ankara'nın önemli ilçelerinden olan Çankaya'da Atatürk Orman Çiftliği, Anıtkabir Atatürk Müzesi, Atatürk Anıtı (Zafer Anıtı-Sıhhiye), MTA Genel Müdürlüğü Tabiat Tarihi Müzesi, Güvenlik Anıtı , Etnografya Atatürk Anıtı ODTÜ Arkeoloji Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Sergi Salonu, Anıt Park, Botanik Bahçesi, Abdi İpekçi Parkı, Güven Park, Kurtuluş Parkı, Kuşulu Park, Milli Egemenlik Parkı, Ahmet Arif Parkı, Hitit Anıtı, Atakule ve TBMM bulunmaktadır. TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 verilerine göre ilçe nüfusu 921.999 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriyi sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif İç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığına göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

4.1.4 - AVM' LER HAKKINDA GENEL BİLGİ

2018 Şubat ayı itibarıyla Türkiye genelinde faal 395 adet AVM ve 11.905.821 m² kiralanabilir AVM alanı bulunduğu bilgisi medyadan edinilmiştir. Bu AVM lardan 38 adeti Ankara'da yer almaktadır.

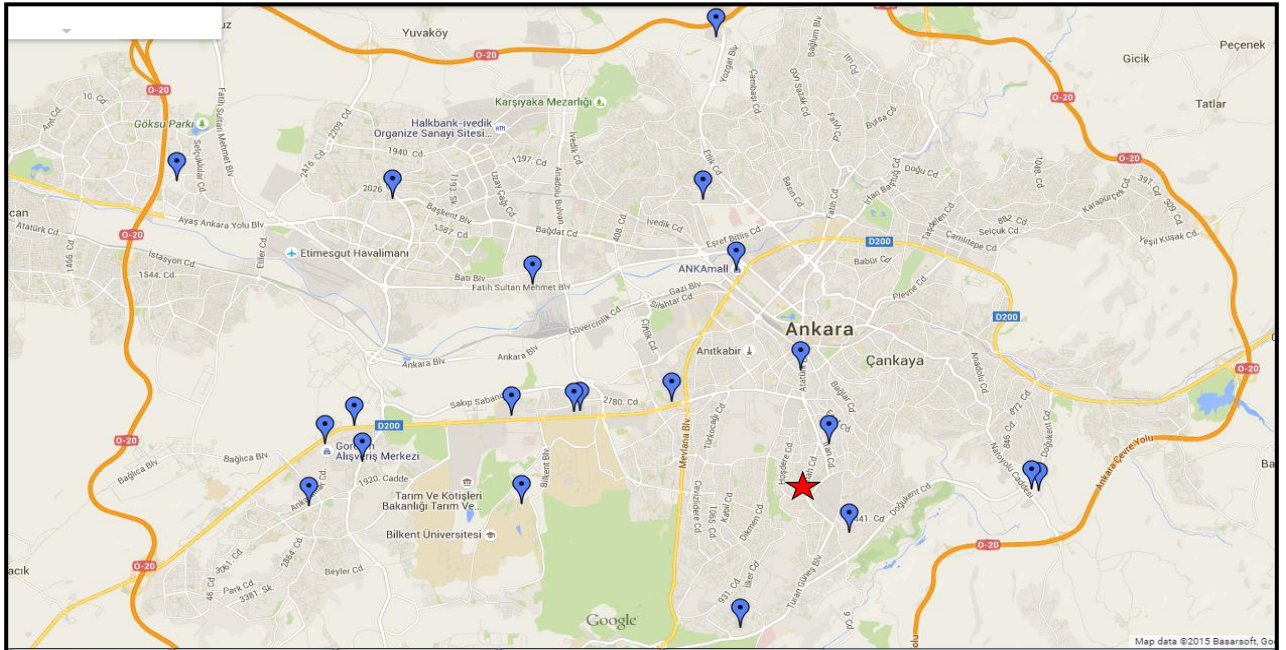
Ankara'da 2007 yılında 530.000 m² olan toplam kiralanabilir alan, 2009 yılı üçüncü çeyreğinde 865.000 m²'ye ulaşmış ve 2013 yılı üçüncü çeyreği itibarı ile 1.000.000 m² yi aşmış ve 2015 Mayıs ayı itibarıyla 1.292.993 m²'yi bulmuştur. 2018 Şubat ayı verilerine göre ise bu alan 11.905.821 m² olmuştur. Türkiye genelinde toplam kiralanabilir alan içerisinde %12'lik pay Ankara'ya aittir. Ankara Türkiye'deki perakende sektörünün önemli bir yoğunluğuna sahiptir. JLL'nin 2017 yılı raporuna göre, Ankara'da günlük ortalama 26.000 kişi AVM'leri ziyaret etmektedir. Yine JLL verilerine göre yaklaşık 1.600.000 m² kiralanabilir alanın olduğu Ankara'da yeme içme sektöründe metrekare verimliliği bir yılda yaklaşık %33 oranında artış göstermektedir.

Ulaştığı kiralanabilir alan büyüklüğü ile Avrupa' daki oranların üzerinde kiralanabilir alana ulaşan Ankara'da tüketicinin nitelikleri diğerlerine göre daha üstün sayılabilecek AVM'lerden yana tercih kullanmaya başladığı ve müşteri potansiyelinin daha fazla marka ürün ve hizmete ulaşabileceği AVM'leri tercih ettiği gözlemlenmektedir.

AVM kompleks bir yapı olup, bütün olarak ele alınan ve sürekliliği bütüne bağlı olan işletmelerdir. AVM'ler günümüzde sosyal, ekonomik, yönetsel ve mekansal boyutlara sahiptirler. Bahsi geçen bu dört unsurun iyi değerlendirilmesi ve yönetilmesi başarılı bir AVM konseptini oluşturmaktadır. Doğru bir AVM yatırımının yapılmasını fizibil bir etüt, mağaza-mix'i, lokasyon, marketing PR, doğru kiralama ve ardından açıldıktan sonraki doğru yönetim stratejileri oluşturmaktadır.

Başarılı bir AVM için bulunduğu lokasyonun artı ve eksilerinin değerlendirilmesi ve eksilerin artıya dönüştürülebilmesi, markalaştırmanın sağlanabilmesi gerekmektedir. Ayrıca iyi bir AVM yönetiminde 'müşteri odaklı' olunması önemli bir husustur. AVM yer seçimiyle birlikte, konsepti, hedef kitlesi, marka ve imaj çalışmaları bir AVM'nin sürdürülebilirliği için temel unsurlardır.

Ankara'da Başlıca AVM'lerin Konum Haritası



4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Toplu konut projesi içerisinde yer almaktadır.
- * Benzer nitelikte kullanıma uygun inşaa edilmiş özellikli bir yapıdır.
- * Ulaşılabilirliği yüksek durumdadır.
- * Nitelikli ve güvenli bir yapıdır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Kentsel gelişimin yeni başladığı ve hızlılık arz etmeyen bir yerleşim alanı içerisinde yer almaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Piyasa Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi 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, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşası 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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi,
- Piyasa Yaklaşımı ve Doğrudan Kapitalizasyon Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Pyasa Yaklaşımı

Satılık ve Kiralık Emsaller

1- Ceylan Grup Gayrimenkul

Tel 0530 028 54 36

Taşınmaz Sinpaş Altınoran projesinde kule blokda 26. katında ofis olarak pazarlanmaktadır. 1+1 plan tertiplidir. 64 m² olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	64 .-M ²	450.000 .-TL	7.031 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

2- Coldwell Banker Network Gayrimenkul

Tel 0532 550 25 95

Taşınmazların yakınında Galip Erdem Caddesi üzerinde (Altın Oran projesine giden cadde üzerinde) yeni 4 katlı + 2 bodrum katında da kapalı otoparklı bulunan işyeri ve ofis kullanımına uygun 1150 m² müstakil lüks işyeri 10.500.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık kira getirisinde net 45.000.-TL civarında olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	1150 .-M ²	10.500.000 .-TL	9.130 .-TL/M ²
KİRALIK	1150 .-M ²	45.000 .-TL	39 .-TL/M ²

3- Mimar Gayrimenkul

Tel 0505 553 92 78

Taşınmazların yakınında Turan Güneş Bulvarı üzerinde giriş katta yer alan 180 m² dükkan 1.230.000.-TL pazarlanmaktadır. Kira getirisinde net 5.500.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	180 .-M ²	1.230.000 .-TL	6.833 .-TL/M ²
KİRALIK	180 .-M ²	5.500 .-TL	31 .-TL/M ²

4- Edna Gayrimenkul

Tel 0312 440 19 86

Taşınmazların yakınında Galip Erdem Caddesi paralel sokağında (Altın Oran projesine giden cadde üzerinde) 5-6 yıllık binada 4 katlı + 1 bodrum kattan oluşan işyeri ve ofis kullanımına uygun 655 m² müstakil işyeri 3.500.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık kira getirisinde net 12.000.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	655 .-M ²	3.500.000 .-TL	5.344 .-TL/M ²
KİRALIK	655 .-M ²	12.000 .-TL	18 .-TL/M ²

5- Dr. Alp Gayrimenkul

Tel 0312 382 06 06

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı paralelinde yer alan Ukrayna caddesi üzerinde yer alan giriş katta konumlu 150 m² kullanımlı dükkan 495.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık kira getirisinde net 2.500.-TL olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	150 .-M ²	495.000 .-TL	3.300 .-TL/M ²
KİRALIK	150 .-M ²	2.500 .-TL	17 .-TL/M ²

6- Zeysen Gayrimenkul

Tel 0532 054 32 39

Yakınında Turan Güneş Bulvarı üzerinde bulunan 150 m² giriş katta yer alan dükkan 1.900.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	150 .-M ²	1.900.000 .-TL	12.667 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

7- Mülk Kaynak Gayrimenkul

Tel 0312 490 26 26

Yakın bölgede cadde üzerinde giriş katta yer alan 280 m² market kullanımlı dükkan 2.500.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	280 .-M ²	2.500.000 .-TL	8.929 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

8- Vizyon Grup Gayrimenkul

Tel 0312 236 33 51

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı'na paralel Ukrayna caddesinde 160 m² (bodrum 80 m²+zemin 80 m²) depolu dükkan 950.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	160 .-M ²	950.000 .-TL	5.938 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

9- Srl İnşaat

Tel 0533 652 54 93

Yakın bölgede (Yıldız evler mahallesinde) 717. sokak içinde yer alan yeni binanın giriş katında yer alan 350 m² Carrefursa tarafından kiracıldükkan 2.750.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık kira getirisinde net 10.600.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	350 .-M ²	2.750.000 .-TL	7.857 .-TL/M ²
KİRALIK	350 .-M ²	10.600 .-TL	30 .-TL/M ²

10- Mülk Gayrimenkul

Tel 0541 312 02 77

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı üzerinde 8-10 yıllık bir binada 380 m² kullanımlı giriş katta yer alan banka kiracılı dükkan 3.000.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık kira getirisinde net 15.000.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	380 .-M ²	3.000.000 .-TL	7.895 .-TL/M ²
KİRALIK	380 .-M ²	15.000 .-TL	39 .-TL/M ²

11- AVM'ler konumuna, hitap ettiği kitleye, mimari özelliklerine vb. göre farklılık göstermektedir. Ankara'da çok sayıda AVM bulunmakta olup, bunlardan bazılarında elde edilen bilgiler aşağıdaki gibidir.

365 AVM : Mağaza değerlerinin birim m² değerleri 40 Euro ile 50 Euro arasında değişmekte olup, AVM yönetimi Euro kurunu 4,48 TL olarak sabitlemiştir. Food court'ta yer alan 120 m² alanlı mağaza aylık KDV dahil 22.000 TL kira ödemektedir.

ANKAMALL AVM: Kullanılan mağaza alanının %40'ı kiralanan alan olarak hesaplanmaktadır. Örneğin deposuyla beraber 220 m² alanlı mağaza aylık 75.000 TL ile 85.000 TL arasında kira değeri ödemektedir. Döviz kuru için herhangi bir sabitleme yapılmadığı, mevcut döviz kuruna göre kira değeri ödendiği bilgisi alınmıştır. Kira birim m² değerleri 60 Euro-70 Euro arasında değişmektedir.

2017 yılı Aralık ayında birim m² kira değerinin 30 USD (~113 TL), depolar için birim m² değerinin 10 USD (~38) olduğu bilgisi alınmıştır. (29 Aralık 2017 döviz kuru 1 USD=3,7787)

ARMADA AVM: AVM içerisinde yer alan orta ölçekli mağazaların kira değeri 20.000 TL-30.000 TL arasında değişiklik göstermekte olup, maksimum kira değeri 35.000 TL'dir.

ATAKULE AVM: 2017 yılı Aralık ayında birim m² kira değerinin 28 USD (~105 TL) olduğu bilgisi alınmıştır. (29 Aralık 2017 döviz kuru 1 USD=3,7787)

CEPA AVM: Cepa AVM'de 1. katta yer alan 85 m² kullanım alanlı mağaza aylık 15.000 TL kira değeri ödemektedir. Mağazanın birim m² kira değeri 176 TL'ye denk gelmektedir. Kiralar dolar üzerinden ödenmekte olup, AVM yönetimi tarafından aylık olarak dolar kuru açıklanmaktadır. Son üç aydır dolar kuru 3,40 olarak alınmakta olup, 2018 yılı dolar kuru ortalaması 3,29'dur. Son üç senedir AVM'de ortak alana kurulan standlardan cüzi miktarlarda kira değeri alındığı bilgisi alınmıştır.

NATA VEGA AVM: Food Court'ta birim m² değerinin 90 USD/ay olduğu, dolar kurunun 3,87 olarak sabitlendiği bilgisi alınmıştır. Ortak alanlara kurulan stand ve ortak alanlarda yer alan kiralanabilir alanlar için birim m² değerinin 9 USD/ay olduğu bilgisi alınmaktadır.

PANDORA AVM: AVM içerisinde yer alan orta ölçekli mağazaların kira değeri ortalama 70.000 TL-90.000 TL'dir.

2017 yılı Aralık ayında birim m² kira değerinin 17,50 Euro (~79 TL) olduğu bilgisi alınmıştır. (29 Aralık 2017 döviz kuru 1 EUR=4,5237)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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 bulunmaktadır.

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

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (1 NO'LU BB.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
SATIŞ FİYATI		450.000	10.500.000	1.230.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	336,24	64	1.150	180
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ		7.031	9.130	6.833
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -20%	ÇOK BÜYÜK 30%	ORTA KÜÇÜK -10%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -10%	İYİ -10%	İYİ -10%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 17%	BENZER 0%	BENZER 0%
YAPI KALİTESİ				
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-23%	10%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	6.750	5.425	10.043	4.783

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (1 NO'LU BB.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 3	EMSAL 9	EMSAL 11 (Pandora AVM baz alınmıştır.)
KİRA FİYATI		5.500	10.600	79
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	336,24	180 31	350 30	1 79
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	BENZER 0%	KÜÇÜK -20%
CEPHESİ		ORTA İYİ	ORTA İYİ	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	-20%
YAPI KALİTESİ		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	-5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	0%
TOPLAM DÜZELTME		-21%	0%	-45%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	32,50	24	30	43

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede kat irtifakının kurulmuş dükkan ve işyeri nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 4.200.-TL/m² ile 7.500.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Bina olarak pazarlanan taşınmazlarda bu oran daha aşağı düzeyde seyretmektedir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Kira değerlerinin ise istenen değerler üzerinden birim m² bazında 10.-TL/m² ile 80.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Karşılaştırma tablosu örnek olarak 1 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; nirengi noktası olarak kabul edilen 1 numaralı bağımsız bölüme göre projedeki kat-cephe, büyüklük parametreleri kapsamında irdelenmek sureti ile belirlenmiştir.

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

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK' deki listede belirtilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU								
CEPHE	KAT	B.BÖLÜM NO	Bağımsız Bölüm Kapalı Alan (Net- m ²)	Teras Alanı (m ²)	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı (m ²)	BİRİM M ² DEĞERİ (TL/M ²)	Taşınmazın Değeri (-TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (-TL)
Y	5. BODRUM	1	336,24		336,24	6.750	2.269.761	2.270.000
Y	5. BODRUM	2	223,28		223,28	6.745	1.505.977	1.506.000
Y	5. BODRUM	3	166,03		166,03	6.810	1.130.603	1.131.000
Y	4. BODRUM 3. BODRUM	4	3.595,23	346,05	3.941,28	1.619	6.382.858	6.383.000
Y	2. BODRUM	5	39,07		39,07	6.770	264.491	264.000
H	2. BODRUM	6	43,80		43,80	9.605	420.720	421.000
H	2. BODRUM	7	47,79		47,79	13.752	657.203	657.000
Y	2. BODRUM	8	84,08		84,08	5.393	453.412	453.000
Y	2. BODRUM	9	36,28		36,28	8.185	296.954	297.000
Y	2. BODRUM	10	71,88		71,88	11.977	860.893	861.000
Y	2. BODRUM	11	77,25		77,25	11.991	926.277	926.000
Y	2. BODRUM	12	76,77	20,85	97,62	10.354	1.010.732	1.011.000
Y	2. BODRUM	13	76,77	20,85	97,22	10.340	1.005.283	1.005.000
Y	2. BODRUM	14	76,66	20,56	97,22	9.528	926.277	926.000
Y	2. BODRUM	15	76,66	20,56	97,64	9.542	931.726	932.000
Y	2. BODRUM	16	76,76	20,88	77,25	9.522	735.573	736.000
Y	2. BODRUM	17	77,25		71,88	12.242	879.963	880.000
Y	2. BODRUM	18	71,88		36,25	14.956	542.144	542.000
H	2. BODRUM	19	359,65		359,65	6.810	2.449.185	2.449.000
H	2. BODRUM	20	45,14		45,14	13.097	591.183	591.000
H	2. BODRUM	21	44,55		44,55	13.087	583.010	583.000
H	2. BODRUM	22	345,88		345,88	7.357	2.544.537	2.545.000
H	2. BODRUM	23	34,79		34,79	9.554	332.370	332.000
H	2. BODRUM	24	24,84		24,84	9.542	237.018	237.000
H	2. BODRUM	25	12,01		12,01	27.221	326.921	327.000
H	2. BODRUM	26	11,09		11,09	9.581	106.249	106.000
H	2. BODRUM	27	13,34		13,34	9.599	128.044	128.000
H	2. BODRUM	28	12,37		12,37	9.470	117.147	117.000
H	2. BODRUM	29	13,12		13,12	9.552	125.320	125.000
H	2. BODRUM	30	13,11		13,11	9.559	125.320	125.000
Y	2. BODRUM	31	12,37		12,37	9.470	117.147	117.000
Y	2. BODRUM	32	13,11		13,11	9.559	125.320	125.000
Y	2. BODRUM	33	13,12		13,12	9.552	125.320	125.000
Y	2. BODRUM	34	13,51		13,51	9.478	128.044	128.000
Y	1. BODRUM	35	99,58		99,58	9.001	896.309	896.000
Y	1. BODRUM	36	62,97		62,97	11.984	754.643	755.000
Y	1. BODRUM	37	653,90		653,90	6.537	4.274.496	4.274.000
Y	1. BODRUM	38	50,22		50,22	7.649	384.133	384.000
Y	1. BODRUM	39	20,45		20,45	6.467	132.245	132.000
Y	1. BODRUM	40	69,10		69,10	12.262	847.271	847.000
Y	1. BODRUM	41	71,10	21,51	92,61	10.884	1.008.007	1.008.000
Y	1. BODRUM	42	78,42	22,48	100,90	10.638	1.073.392	1.073.000
Y	1. BODRUM	43	83,01	37,64	120,65	10.635	1.283.166	1.283.000
Y	1. BODRUM	44	39,66	40,07	79,73	20.433	1.629.158	1.629.000
H	1. BODRUM	45	39,74	40,07	79,81	20.447	1.631.882	1.632.000
Y	1. BODRUM	46	82,27	37,64	119,91	12.269	1.471.146	1.471.000
Y	1. BODRUM	47	78,40	22,51	100,91	12.257	1.236.852	1.237.000
Y	1. BODRUM	48	71,40	21,45	92,85	12.265	1.138.776	1.139.000
Y	1. BODRUM	49	69,08		69,08	13.606	939.899	940.000
Y	1. BODRUM	50	20,44		20,44	19.060	389.581	390.000
Y	1. BODRUM	51	75,40		75,40	13.622	1.027.078	1.027.000
Y	1. BODRUM	52	1.818,78		1.818,78	3.270	5.947.243	5.947.000
Y	ZEMİN 1. KAT	53	259,88	32,86	292,74	15.263	4.468.179	4.468.000
Y	ZEMİN 1. KAT	54	421,72	158,52	580,24	13.875	8.051.048	8.051.000
Y	ZEMİN 1. KAT	55	421,72	158,52	580,24	13.875	8.051.048	8.051.000
Y	ZEMİN 1. KAT	56	259,88	32,86	292,74	15.263	4.468.179	4.468.000
TOPLAM			11.082,80	1.075,88	12.097,31		80.466.712 TL	80.463.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde inşaatı tamamlanmış ve bütün yasal izinlerini alarak kat mülkiyetli yapı olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen ticaret emsalleri incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %4,11-%6,06 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda ticaret için bu çalışmada kapitalizasyon oranı ortalama olarak %5,5 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 2	1150	45.000	540.000	10.500.000	5,14%
Emsal 3	180	5.500	66.000	1.230.000	5,37%
Emsal 4	655	12.000	144.000	3.500.000	4,11%
Emsal 5	150	2.500	30.000	495.000	6,06%
Emsal 9	350	10.600	127.200	2.750.000	4,63%
Emsal 10	380	15.000	180.000	3.000.000	6,00%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

AVM konsepti olan gayrimenkullerde m² birim kira değeri taşınmazların bulunduğu kata, kattaki konumuna, kullanım alanına ve sektörüne göre değişkenlik göstermektedir. Kira değerlerinin istenen değerler üzerinden birim m² bazında 10.-TL/m² ile 80.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Karşılaştırma tablosu örnek olarak 1 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; nirengi noktası olarak kabul edilen 1 numaralı bağımsız bölüme göre projedeki kat-cephe, büyüklük parametreleri kapsamında irdelenmek sureti ile belirlenmiştir. Karşılaştırma tablosunda 3 emsalin ortalama kira m² birim değeri 32,50.-TL olarak hesaplanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların kira değerleri takdir edilirken; fonksiyonları, tahsisli alanları, kira sözleşmeleri, sitenin istenilen düzeyde doluluk oranına ulaşmaması nedeni ile kiralamalarda yapılan iskonto oranlarına ve buna bağlı olarak gerçekleşen kira değerleri, taşınmazların buldukları konum ve potansiyelleri göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme konusu taşınmazlar için fonksiyon, konum- büyüklük, teras alanları, tahsisli alanlara göre birim kira değerleri Emsal Karşılaştırma Yönteminden edinilen değerler kullanılarak hesaplanmıştır. Proje bünyesinde yer alan taşınmazların çeşitli parametreler kapsamında şerefiye değerleri oranında bağımsız bölümlerin mevcut kullanım şekilleri dikkate alınarak, birim kira değeri takdir edilmiştir. Doğrudan Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kapsamında her biri bağımsız bölümün yıllık kira geliri dikkate alınarak %5,5 kapitalizasyon oranı kapitalize edilerek taşınmazların değeri hesaplanmıştır. Nakit akımları tablosu ile doğrudan kapitalizasyon yönteminde bulunan kira değerleri farkı, doğrudan kapitalizasyon yönteminde bağımsız bölümlerin ortak alanlardan hariç dikkate alınmasından kaynaklanmaktadır.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri EK deki listede belirtilmiştir.

DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU										
Blok	Bulunduğu Kat	B.B. No	Bağımsız Bölüm Kapalı Alan (Net- m ²)	Teras Alanı (m ²)	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı (m ²)	Birim m ² Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Yuvarlatılmış Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (-.TL)
19B	5. BODRUM	1	336,24		336,24	32,50	10.930,00	131.160,00	5,5%	2.384.730,00
19B	5. BODRUM	2	223,28		223,28	32,50	7.260,00	87.120,00	5,5%	1.584.000,00
19B	5. BODRUM	3	166,03		166,03	32,50	5.400,00	64.800,00	5,5%	1.178.180,00
19B	3. BODRUM 4. BODRUM	4	3.595,23	346,05	3.941,28	7,82	30.830,00	369.960,00	5,5%	6.726.550,00
19B	2. BODRUM	5	39,07		39,07	32,49	1.270,00	15.240,00	5,5%	277.090,00
19B	2. BODRUM	6	43,80		43,80	44,53	1.950,00	23.400,00	5,5%	425.450,00
19B	2. BODRUM	7	47,79		47,79	64,38	3.080,00	36.960,00	5,5%	672.000,00
19B	2. BODRUM	8	84,08		84,08	26,48	2.230,00	26.760,00	5,5%	486.550,00
19B	2. BODRUM	9	36,28		36,28	39,71	1.440,00	17.280,00	5,5%	314.180,00
19B	2. BODRUM	10	71,88		71,88	56,56	4.070,00	48.840,00	5,5%	888.000,00
19B	2. BODRUM	11	77,25		77,25	56,56	4.370,00	52.440,00	5,5%	953.450,00
19B	2. BODRUM	12	76,77	20,85	97,62	48,14	4.700,00	56.400,00	5,5%	1.025.450,00
19B	2. BODRUM	13	76,77	20,85	97,62	48,14	4.680,00	56.160,00	5,5%	1.021.090,00
19B	2. BODRUM	14	76,66	20,56	97,22	44,53	4.330,00	51.960,00	5,5%	944.730,00
19B	2. BODRUM	15	76,66	20,56	97,22	44,53	4.350,00	52.200,00	5,5%	949.090,00
19B	2. BODRUM	16	76,76	20,88	97,64	44,53	3.440,00	41.280,00	5,5%	750.550,00
19B	2. BODRUM	17	77,25		77,25	57,77	4.150,00	49.800,00	5,5%	905.450,00
19B	2. BODRUM	18	71,88		71,88	66,19	2.400,00	28.800,00	5,5%	523.640,00
19B	2. BODRUM	19	359,65		359,65	32,49	11.690,00	140.280,00	5,5%	2.550.550,00
19B	2. BODRUM	20	45,14		45,14	60,17	2.720,00	32.640,00	5,5%	593.450,00
19B	2. BODRUM	21	44,55		44,55	60,17	2.680,00	32.160,00	5,5%	584.730,00
19B	2. BODRUM	22	345,88		345,88	34,90	12.070,00	144.840,00	5,5%	2.633.450,00
19B	2. BODRUM	23	34,79		34,79	44,53	1.550,00	18.600,00	5,5%	338.180,00
19B	2. BODRUM	24	24,84		24,84	44,53	1.110,00	13.320,00	5,5%	242.180,00
19B	2. BODRUM	25	12,01		12,01	126,36	1.520,00	18.240,00	5,5%	331.640,00
19B	2. BODRUM	26	11,09		11,09	44,53	490,00	5.880,00	5,5%	106.910,00
19B	2. BODRUM	27	13,34		13,34	44,53	590,00	7.080,00	5,5%	128.730,00
19B	2. BODRUM	28	12,37		12,37	44,53	550,00	6.600,00	5,5%	120.000,00
19B	2. BODRUM	29	13,12		13,12	44,53	580,00	6.960,00	5,5%	126.550,00
19B	2. BODRUM	30	13,11		13,11	44,53	580,00	6.960,00	5,5%	126.550,00
19B	2. BODRUM	31	12,37		12,37	44,53	550,00	6.600,00	5,5%	120.000,00
19B	2. BODRUM	32	13,11		13,11	44,53	580,00	6.960,00	5,5%	126.550,00
19B	2. BODRUM	33	13,12		13,12	44,53	580,00	6.960,00	5,5%	126.550,00
19B	2. BODRUM	34	13,51		13,51	44,53	600,00	7.200,00	5,5%	130.910,00
19B	1. BODRUM	35	99,58		99,58	42,12	4.190,00	50.280,00	5,5%	914.180,00
19B	1. BODRUM	36	62,97		62,97	56,56	3.560,00	42.720,00	5,5%	776.730,00
19B	1. BODRUM ZEMİN	37	653,90		653,90	31,29	20.460,00	245.520,00	5,5%	4.464.000,00
19B	1. BODRUM	38	50,22		50,22	36,10	1.810,00	21.720,00	5,5%	394.910,00
19B	1. BODRUM	39	20,45		20,45	32,49	660,00	7.920,00	5,5%	144.000,00
19B	1. BODRUM	40	69,10		69,10	57,77	3.990,00	47.880,00	5,5%	870.550,00
19B	1. BODRUM	41	71,10	21,51	92,61	52,95	4.900,00	58.800,00	5,5%	1.069.090,00
19B	1. BODRUM	42	78,42	22,48	100,90	50,54	5.100,00	61.200,00	5,5%	1.112.730,00
19B	1. BODRUM	43	83,01	37,64	120,65	50,54	6.100,00	73.200,00	5,5%	1.330.910,00
19B	1. BODRUM	44	39,66	40,07	79,73	96,28	7.680,00	92.160,00	5,5%	1.675.640,00
19B	1. BODRUM	45	39,74	40,07	79,81	96,28	7.680,00	92.160,00	5,5%	1.675.640,00
19B	1. BODRUM	46	82,27	37,64	119,91	57,77	6.930,00	83.160,00	5,5%	1.512.000,00
19B	1. BODRUM	47	78,40	22,51	100,91	57,77	5.830,00	69.960,00	5,5%	1.272.000,00
19B	1. BODRUM	48	71,40	21,45	92,85	57,77	5.360,00	64.320,00	5,5%	1.169.450,00
19B	1. BODRUM	49	69,08		69,08	64,99	4.490,00	53.880,00	5,5%	979.640,00
19B	1. BODRUM	50	20,44		20,44	90,26	1.840,00	22.080,00	5,5%	401.450,00
19B	1. BODRUM	51	75,40		75,40	64,99	4.900,00	58.800,00	5,5%	1.069.090,00
19B	1. BODRUM	52	1.818,78		1.818,78	18,05	32.830,00	393.960,00	5,5%	7.162.910,00
19B	ZEMİN 1. KAT	53	259,88	32,86	292,74	72,21	21.140,00	253.680,00	5,5%	4.612.360,00
19B	ZEMİN 1. KAT	54	421,72	158,52	580,24	64,99	37.710,00	452.520,00	5,5%	8.227.640,00
19B	ZEMİN 1. KAT	55	421,72	158,52	580,24	64,99	37.710,00	452.520,00	5,5%	8.227.640,00
19B	ZEMİN 1. KAT	56	259,88	32,86	292,74	72,21	21.140,00	253.680,00	5,5%	4.612.360,00
TOPLAM			11.082,80	1.075,88	12.097,31		385.330,00	4.623.960,00		84.072.030,00

6.3.3 - Nakit Akımları Analizi Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.

19-B Agora bloğun iskan belgesine göre toplam inşaat alanı 26.701,49 m² dir. İskan belgesinde 56 adet ofis ve alanı ise 18.269,07 m² , ortak alanlar 8435,42 m² dir. Bağımsız bölümlerin toplam kiralanabilir alanı **12.097,31 m² dir. Bloğun 5. bodrum katında yer alan kayak pisti alanı 1-2-3 numaralı bağımsız bölümlere ilaveten yaklaşık 10.846,45 m² alanlı pist alanına sahiptir.** Kayak pisti ile ilgili olarak toplam kira geliri elde edilen alan yaklaşık 11.572 m² (bu alana 1-2-3 nolu bağımsız bölümler dahildir.) dir. Değerlemede bu kısım alansal olarak hesaplara dahil edilmemiş olup 29635 ada 7 ve 8 parseller için hazırlanan raporda değer olarak belirtilmiştir. Ayrıca 25 bağımsız bölüm numaralı depo nitelikli taşınmaz da taksit durağı olarak tahsis edilmiş olup bu kısma ilişkin kira geliri de kullanım fonksiyonuna istinaden belirtilmiştir.

Söz konusu AVM'de yer alan üniteler, Depo Alanları, Büyük Alanlı Mağazalar ve Orta Alanlı Mağazalar olmak üzere 3 farklı kategoriye ayrılmak sureti ile irdelenmişlerdir. Her bir kategoriye ait alansal dağılımlar ve öngörülen aylık kira birim bedelleri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır. Bu kapsamda söz konusu AVM'nin % 100 doluluk oranı ile aylık potansiyel brüt gelirinin ~385.330 TL civarında olduğu hesaplanmıştır. Ortalama birim kira değeri 26,30 TL olarak hesaplanmıştır.

Projeye ait kiralanabilir alan bilgileri Sinpaş GYO A.Ş. tarafından ibraz edilmiş olup, ortalama kira birim m² değeri piyasa araştırmaları sonucunda öngörülen rakamdır.

	PROJE ALANLARI (M2)	ORTALAMA BİRİM KİRA DEĞERİ (TL /M2)	POTANSİYEL AYLIK BRÜT GELİR (TL)
Depo Alanları	127,15	42,00	5.340,30
Büyük Alanlı Mağazalar	5.760,06	11,00	63.360,66
Orta-Küçük Alanlı Mağazalar	6.210,10	42,00	260.824,20
TOPLAM	12.097,31		329.525,16

Taşınmazın Kiralanabilir Alanı	Ortalama Kira Birim M ² Değeri	Potansiyel Aylık Kira Değeri	Potansiyel Yıllık Kira Değeri
12.097,31 m ²	27,24	329.525,16	3.954.302 TL

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 tahvil 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 %16,5 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 ayarlamaların 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 kat mülkiyetinin kurulmuş olması, faal olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %1,50 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 16,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 1,50 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 18,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %18 olarak kabul edilmiştir

* Değerlemeye konu AVM için toplam kiralanabilir alanı 12.097,31 m² dir.

*2018 Yılı için doluluk oranı % 79 kabul edilmiş olup sonraki yıllarda %5 oranında arttırılmış ve 2023 yılından sonra ise % 95 oranında sabit olacağı öngörülmüştür.

*Aylık kira metrekare değeri için yıllık artış oranı %12 olarak kabul edilmiştir.

Net Bugünkü Değer hesabında artık değer yöntemi kullanılmış olup Tesisin 10.yılın sonunda satılacağı kabul edilmiştir. 10 yıl süresince işletilmiş bir tesisin yenileme giderleri vb maliyetleri gibi amortisman değerleri de göz önünde bulundurularak %6 Kapitalizasyon oranı (Cap.Rate) ile devir bedeli hesaplanmıştır. Hesaplanan devir bedeli 10 yıl akışlarına gelir olarak kaydedilmiştir.

* Gider kalemlerinde yönetim giderlerinin her yıl toplam gelirlerin %3'ü oranında; Sabit giderlerin (vergi, gayrimenkul sigortası ve yenileme fonu vb) toplam gelirlerin %2'si oranında, genel giderlerin ise toplam gelirin %3'ü oranında olacağı kabul edilmiştir.

* Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

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

ALTIN ORAN STAJIYUM AVIM NAKİT AKIŞLARI

İLK YIL İÇİN AYLIK BİRİMİ MAĞAZA KİRA FİYATI (TL/AY)	27,24
YILLIK FİYAT ARTIŞ ORANI (MAĞAZA)	12,00%
TOPLAM MAĞAZA ADEDİ	56
TOPLAM KİRALANABİLİR MAĞAZA ALANI (m ²)	12.097,31
Keç. Oranı	6,00%

YILLAR	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOPLAM
--------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	--------

MAKİT GİRİŞLERİ(MAĞAZA)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOPLAM
Doluluk Oranı	79,00%	79,00%	85,00%	85,00%	90,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
Kiralanın Brüt Alan (M2)	9.557	9.557	10.283	10.283	10.888	11.492	11.492	11.492	11.492	11.492	11.492	11.492
Aylık Birim Kira Fiyatı (Ortalama) (TL)	27,24	30,51	34,17	38,27	42,86	48,01	53,77	60,22	67,44	75,54	84,60	84,60
Kiralama Gelirleri	3.123.889 TL	3.498.766 TL	4.216.235 TL	4.722.183 TL	5.599.954 TL	6.620.390 TL	7.414.836 TL	8.304.617 TL	9.301.171 TL	10.417.311 TL	11.667.388 TL	74.886.749 TL
AVM Toplam Gelirleri	3.123.889 TL	3.498.766 TL	4.216.235 TL	4.722.183 TL	5.599.954 TL	6.620.390 TL	7.414.836 TL	8.304.617 TL	9.301.171 TL	10.417.311 TL	11.667.388 TL	448.243.180 TL

Olağan Dışı Gelirler (Artık Değer) TL

373.356.431

MAKİT ÇIKIŞLARI	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOPLAM
Yönetim Giderleri	93.717	104.963	126.487	141.665	167.999	198.612	222.445	249.138	279.035	312.519	350.022	350.022
Sabit Giderler	62.478	69.975	84.325	94.444	111.999	132.408	148.297	166.092	186.023	208.346	233.348	233.348
Yönetim Giderleri	93.717	104.963	126.487	141.665	167.999	198.612	222.445	249.138	279.035	312.519	350.022	350.022
TOPLAM	249.912 TL	279.901 TL	337.299 TL	377.775 TL	447.996 TL	529.631 TL	593.187 TL	664.369 TL	744.094 TL	833.385 TL	933.391 TL	5.990.940 TL

Net Nakit Akışı (TL)	2.873.987	3.218.865	3.878.936	4.344.408	5.151.957	6.090.758	6.821.649	7.640.247	8.557.077	9.383.926	384.090.428	442.252.240
-----------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-------------	-------------

DEĞERLEME TABLOSU

İNDİRGENME ORANI (Discount Rate)	17,00%	18,00%	19,00%
Net Bugünkü Değer (NPV)	91.092.793 TL	83.983.165 TL	77.528.115 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların konumları, büyüklükleri mimari projeleri ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımı olan AVM kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine Taşınmazların Değeri

56 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ (-TL)	80.463.000,00
--	----------------------

■ Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

56 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	<u>84.072.030,00</u>
---	-----------------------------

■ Nakit Akımları Analizi Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

56 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	<u>83.983.165,31</u>
---	-----------------------------

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 değerlendirme 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 değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme 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 değerlendirme 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, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme 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 taşınmazların değer tespiti yapılırken üç farklı yöntem kullanılmıştır. Üç değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Piyasa yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve piyasa yaklaşımı rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne pazar yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Ayrıca 29635 ada 7 ve 8 parseller üzerinde bulunan kayak pisti ve macera parkının ana bölümleri 29634 ada 10 parselde bulunan Starium AVM içerisindeki bağımsız bölümlerle birlikte kullanılmaktadır. Bu birimler Altınoran projesinin tamamına hitap eden ve projenin prestij kazanmasını sağlayan birimler olup 29635 ada 7 ve 8 parsellere ait değerlendirme raporunda değer takdirleri yapılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan dükkan birim m² değerlerinin tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m² değerlerinin taşınmazların buldukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmış alanlardır. 18.05.2018 Tarih ve 30425 Sayılı Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararının (4) maddesi ile 18.05.2018 tarihinden itibaren 31.12.2018 tarihine kadar İŞ YERİ Teslimlerinde KDV % 8 olarak uygulanacaktır. Bu kapsamda rapor içeriğindeki 150 m² ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m² den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazın KDV oranı % 8 olarak dikkate alınmıştır.

6.5.2 - 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 ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - 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

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 29634 ada 10 parselde ait 19-B bloğa ait 06.10.2015 tarih ve 7 numaralı yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş olup İmar mevzuatı uyarınca alınması gereken izin ve belgeler eksiksiz olarak alınmış, taşınmazların bulunduğu 19 B Blok için kat mülkiyeti kurulmuş, değerlemeye konu tüm bağımsız bölümler kat mülkiyetine geçmiştir. 19-B bloğa ait ile ilgili yasal prosedürler tamamlanmış alınması gerekli tüm izinler alınmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazların büyüklükleri, çarşı içinde konumlarına göre aylık kira birim m² değerlerinin 20-50-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri EK-3' deki listede belirtilmiştir.

6.5.6 - 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

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

İmar bilgilerinde ve mülkiyet bilgilerinde yapılan inceleme neticesinde; Tebliğ'in 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." denilmektedir. Tebliğ'in 30. maddesinde ise "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. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde ipotek kayıtları bulunduğu görülmüştür. 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.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, "Bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğin 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." denilmektedir.

29634 Ada 10 Parsel üzerindeki 56 adet bağımsız bölümün yapılarının ruhsat, proje ve iskan belgelerinin bulunması, kat mülkiyetine geçilmiş olması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

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

Bu bilgiler doğrultusunda; 29634 ada 10 parselde yer alan 56 adet taşınmazların

31.12.2018 tarihli toplam değeri için ;

80.463.000 .-TL

(Seksen Milyon Dört Yüz Altmış Üç Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

86.900.040 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 8)
80.463.000	15.208.959	13.293.078	86.900.040

1 USD = 5,2905 .-TL (31.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,0530 .-TL (31.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Onur BÜYÜK

Lisans No: 404674

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.

* Vergi Kanunlarının Katma Değer 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.