

SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN
29634 ADA 10 PARSEL ÜZERİNDEKİ
56 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN
ALTINORAN STRAİUM AVM 29635 ADA 7 VE 8
PARSELLERDE YER ALAN TELEFERİK-KAYAK
PİSTİ VE MACERA PARKI**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	03.04.2017
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	04.04.2017
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.09.2017
RAPOR TARİHİ	02.10.2017
REVİZE RAPOR TARİHİ	16.11.2017
RAPOR NO	SNPY-1704009-REV
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	56 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM (19-B AGORA BLOK ALTINORAN STRAİUM AVM) - 29635 ADA 8 PARSEL ÜZERİNDE BULUNAN SPOR PARSELİ (KAYAK PİSTİNİN BİR KISMI, TELEFERİK ALT İSTASYON VE MACERA PARKI) 29635 ADA 7 PARSEL ÜZERİNDE BULUNAN BUZ PATENİ PARSELİ (KAYAK PİSTİNİN BİR KISMI, KAYAK EVİ)
DEĞERLEME ADRESİ	İLKBAHAR MAH. GÜNEYPARK KÜME EVLERİ CAD. SİNPAŞ ALTINORAN STARİUM AVM NO:19-B BLOK (BB.1,2,3.....,54,55,56) SNOWLAND ve EXTREMELAND
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)

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 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma 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 (Emsal Karşılaştırma 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)-Kat karşılığı Sözleşme-Teiaş Yazıları

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 56 adet bağımsız bölüm (19-b agora blok altınoran straium avm) - 29635 ada 8 parsel üzerinde bulunan spor parseli (kayak pistinin bir kısmı, teleferik alt istasyon ve macera parkı) 29635 ada 7 parsel üzerinde bulunan buz pateni parselinin (kayak pistinin bir kısmı, kayak evi) değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

İşbu değerleme 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 değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.

Dikilitaş Mah., Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sokak,
Sinpaş Plaza, No: 36, Beşiktaş İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2,
Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 56 adet bağımsız bölüm (19-b agora blok altınoran straium avm) - 29635 ada 8 parsel üzerinde bulunan spor parseli (kayak pistinin bir kısmı, teleferik alt istasyon ve macera parkı) 29635 ada 7 parsel üzerinde bulunan buz pateni parselinin (kayak pistinin bir kısmı, kayak evi)değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için SNPY-1704009 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Bu rapor, tarafımıza T.C. Başbakanlık Sermeye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Daire Başkanlığı tarafından iletilen 31.10.2017 tarih, 12233903-340.05.05-E.12189 sayılı Eksik bilgiler ve belgeler hakkındaki yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir.

Eren KURT ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerleme işleminde 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. 'ye şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde aşağıdaki detay bilgileri verilen bir adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SRV-1603002		
Rapor Tarihi	10.05.2016		
Rapor Konusu	56 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM		
Raporu Hazırlayanlar	A.Özgün ERGÜL- Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	63.000.000		

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 YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No : 30169
Cilt No : EKTEDİR.
Sayfa No : EKTEDİR.
Tapu Tarihi : 20.04.2016

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 YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	16	1511	ARSA	19-B AGORA BLOK	2	5. BODRUM	24 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	16	1514	ARSA	19-B AGORA BLOK	3	5. BODRUM	1 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	16	1517	ARSA	19-B AGORA BLOK	4	3. BODRUM 4. BODRUM	159 / 10000	DUBLEKS DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	16	1520	ARSA	19-B AGORA BLOK	5	2. BODRUM	3 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	16	1523	ARSA	19-B AGORA BLOK	6	2. BODRUM	3 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	16	1526	ARSA	19-B AGORA BLOK	7	2. BODRUM	4 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	16	1529	ARSA	19-B AGORA BLOK	8	2. BODRUM	6 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	16	1532	ARSA	19-B AGORA BLOK	9	2. BODRUM	3 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	16	1535	ARSA	19-B AGORA BLOK	10	2. BODRUM	6 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	16	1538	ARSA	19-B AGORA BLOK	11	2. BODRUM	6 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	16	1541	ARSA	19-B AGORA BLOK	12	2. BODRUM	7 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	16	1544	ARSA	19-B AGORA BLOK	13	2. BODRUM	6 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	16	1547	ARSA	19-B AGORA BLOK	14	2. BODRUM	6 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	16	1550	ARSA	19-B AGORA BLOK	15	2. BODRUM	7 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	16	1553	ARSA	19-B AGORA BLOK	16	2. BODRUM	6 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	16	1556	ARSA	19-B AGORA BLOK	17	2. BODRUM	6 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	16	1559	ARSA	19-B AGORA BLOK	18	2. BODRUM	3 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	16	1562	ARSA	19-B AGORA BLOK	19	2. BODRUM	29 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	16	1565	ARSA	19-B AGORA BLOK	20	2. BODRUM	3 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	16	1568	ARSA	19-B AGORA BLOK	21	2. BODRUM	3 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	16	1571	ARSA	19-B AGORA BLOK	22	2. BODRUM	25 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. 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	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	16	1577	ARSA	19-B AGORA BLOK	24	2. BODRUM	1 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	17	1580	ARSA	19-B AGORA BLOK	25	2. BODRUM	1 / 10000	DEPO	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	17	1583	ARSA	19-B AGORA BLOK	26	2. BODRUM	1 / 10000	DEPO	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	17	1586	ARSA	19-B AGORA BLOK	27	2. BODRUM	1 / 10000	DEPO	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	17	1589	ARSA	19-B AGORA BLOK	28	2. BODRUM	1 / 10000	DEPO	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	17	1592	ARSA	19-B AGORA BLOK	29	2. BODRUM	1 / 10000	DEPO	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	17	1595	ARSA	19-B AGORA BLOK	30	2. BODRUM	1 / 10000	DEPO	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	17	1598	ARSA	19-B AGORA BLOK	31	2. BODRUM	1 / 10000	DEPO	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	17	1601	ARSA	19-B AGORA BLOK	32	2. BODRUM	1 / 10000	DEPO	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	17	1604	ARSA	19-B AGORA BLOK	33	2. BODRUM	1 / 10000	DEPO	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	17	1607	ARSA	19-B AGORA BLOK	34	2. BODRUM	1 / 10000	DEPO	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	17	1610	ARSA	19-B AGORA BLOK	35	1. BODRUM	4 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	17	1613	ARSA	19-B AGORA BLOK	36	1. BODRUM	3 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	17	1616	ARSA	19-B AGORA BLOK	37	2. BODRUM 1. BODRUM	46 / 10000	DUBLEKS DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	17	1619	ARSA	19-B AGORA BLOK	38	1. BODRUM	4 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	17	1622	ARSA	19-B AGORA BLOK	39	1. BODRUM	1 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	17	1625	ARSA	19-B AGORA BLOK	40	1. BODRUM	5 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	17	1628	ARSA	19-B AGORA BLOK	41	1. BODRUM	6 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	17	1631	ARSA	19-B AGORA BLOK	42	1. BODRUM	6 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	17	1634	ARSA	19-B AGORA BLOK	43	1. BODRUM	6 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. 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	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	17	1637	ARSA	19-B AGORA BLOK	45	1. BODRUM	3 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	17	1638	ARSA	19-B AGORA BLOK	46	1. BODRUM	6 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	17	1639	ARSA	19-B AGORA BLOK	47	1. BODRUM	6 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	17	1640	ARSA	19-B AGORA BLOK	48	1. BODRUM	6 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	17	1641	ARSA	19-B AGORA BLOK	49	1. BODRUM	5 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	17	1642	ARSA	19-B AGORA BLOK	50	1. BODRUM	2 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	17	1643	ARSA	19-B AGORA BLOK	51	1. BODRUM	6 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	17	1644	ARSA	19-B AGORA BLOK	52	1. BODRUM	98 / 10000	DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	17	1645	ARSA	19-B AGORA BLOK	53	ZEMİN KAT 1. KAT	33 / 10000	DUBLEKS DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	17	1646	ARSA	19-B AGORA BLOK	54	ZEMİN KAT 1. KAT	34 / 10000	DUBLEKS DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	17	1647	ARSA	19-B AGORA BLOK	55	ZEMİN KAT 1. KAT	34 / 10000	DUBLEKS DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	10	17	1648	ARSA	19-B AGORA BLOK	56	ZEMİN KAT 1. KAT	34 / 10000	DUBLEKS DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.

29635/7**2.1 - Tapu Kayıtları**

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : MÜHYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 29635
Parsel No : 7
Alanı : 16.010 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Blok No : -
Bağ. Böl. No : -
Niteliği : -
Kat No : -
Arsa Payı : Tam
Sahibi : SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : 35917
Cilt No : 58
Sayfa No : 6880
Tapu Tarihi : 10.05.2016

29635/8**2.1 - Tapu Kayıtları**

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : MÜHYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 29635
Parsel No : 8
Alanı : 27.294 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Blok No : -
Bağ. Böl. No : -
Niteliği : -
Kat No : -
Arsa Payı : Tam
Sahibi : SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : 35917
Cilt No : 60
Sayfa No : 7095
Tapu Tarihi : 10.05.2016

2.2 - Takyidat Bilgileri

Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 11.09.2017 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

26934 ada 10 parseldeki taşınmazlar üzerinde müşterek olarak;

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 ilgili 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 ilgili 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 ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Beyanlar:

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

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

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:

** 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)

** 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)

29635 ada 7 ve 8 parseller üzerinde müşterek olarak;

İrtifak Hakkı:

** M:bu parsel aleyhine TEK Genel Müdürlüğü lehine 19769 m² sahada daimi irtifak hakkı (31/01/1992-749) (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)

Beyanlar:

*Diğer(Konusu: Yeni Güneypark Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içinde Kalmaktadır. 12/10/2010-2550-10798

** Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 19/09/2013 tarih 2477 karar 5489 kayıt nolu yazısı ile 3. kişilere devirde Ankara Büyükşehir Belediyesinin muvafakı alınacaktır. (11/10/2013-56515)

İpotek:

** Ankara Büyükşehir Belediyesi lehine 11/10/2013 tarih 56515 yevmiye ile F.B.K. süreli, 1. dereceden 121.579.206,22.-TL tutarında müşterek ipotek bulunmaktadır.

Düşünceler:

Bedelinin 111.935.378 kısmı terkin edilerek 245.166.127,61'ye indirildi. (23/01/2015-4577)

Bedelinin 46.578.669 kısmı terkin edilerek 198.587.459,27'ye indirildi. (24/11/2015-73896)

Bedelinin 77.008.253 kısmı terkin edilerek 121.579.206,22'ye indirildi. (10/05/2017-35464)

(Ankara İli Çankaya İlçesi 29634 ada 2 nolu parsel, 29635 ada 4, 5, 6, 9 ve 11 nolu parseller 29635 ada 7 ve 8 nolu parseller üzerinde Ankara Büyükşehir Belediyesi lehine tesis edilen ipoteklerler yukarıda ifade edildiği üzere 11.11.2010 tarihli "Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesi" uyarınca arsa sahibi olan Belediye ile kat karşılığı yöntemiyle geliştirilen projede, Belediye tarafından arsaların mülkiyetinin Sinpaş Yapı'ya devredilmiş olması karşılığında, Sinpaş Yapı'nın Belediye'ye olan taahhütlerinin teminatı olarak konulmuş bir ipotektir. GYO Tebliği'nin 30. maddesinin birinci fıkrası projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek tesis etme imkanı tanımaktadır.)

29900 ada 2 parsel dışındaki parseller üzerinde bulunan TEİAŞ lehine irtifak hakları ve şerhlerin terkin talebi 15.03.2017 tarihli TEİAŞ dan alınan yazıda belirtilmiş olup, tapuda daha terkinin yapılmadığı, ancak bu yazılara istinaden yapılacağı bilgisine ulaşılmış olup, rapor ekinde sunulmuştur. Ayrıca bu hak ilgili kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir şerh olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde 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.

29635 ada 7 ve 8 nolu parseller için; 10.05.2016 tarih 35917 yevmiye nolu imar çalışmasından dolayı tapuya tescil edildiği gözlemlenmiştir. 29635 ada 7 nolu parsel, daha öncesinde 29904 ada 6 parsel ve yüzölçümü 16.010 m² dir. 29635 ada 8 nolu parsel, daha öncesinde 29904 ada 7 parsel ve yüzölçümü 26.463 m² dir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

29634 ada 10 parsel için;

20.09.2017 tarihli alınan imar durum yazısında 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" lejanı 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 son üç yıllık dönemde imar durumunda her hangibir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır. (parsel numarası 29903 ada 10 parsel iken, 29634 ada 10 parsel olarak değişmiştir.)

29635 ada 7 parsel için;

20.09.2017 tarihli alınan imar durum yazısında 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" lejanı içerisinde yer almaktadır. Hmax: Serbesttir. Bu lejantta ofis, rezidans, ticaret fonksiyonlu uygulamalar yapılabilmektedir. Toplam 100.327 m² inşaat alanı izni verilmiştir. (Belirtilen inşaat alanı 29635 adanın tamamına ait olup, 7 nolu parsel için onaylı kentsel tasarım projesi vaziyet planında belirtilen inşaat alanı ve konut sayısı esas alınacaktır.)

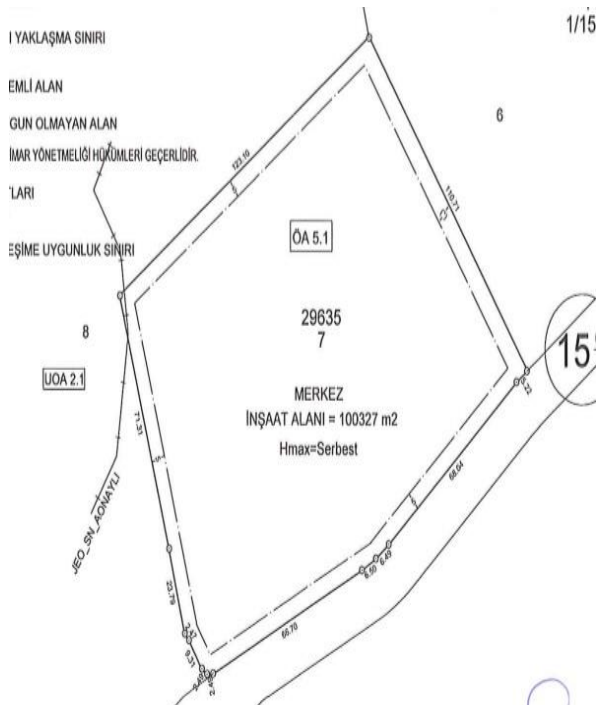
29635 ada 8 parsel için;

20.09.2017 tarihli alınan imar durum yazısında 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 "Özel Spor Tesisi Alanı" lejanı içerisinde yer almaktadır. Emsal:1,00, Hmax: Serbesttir.

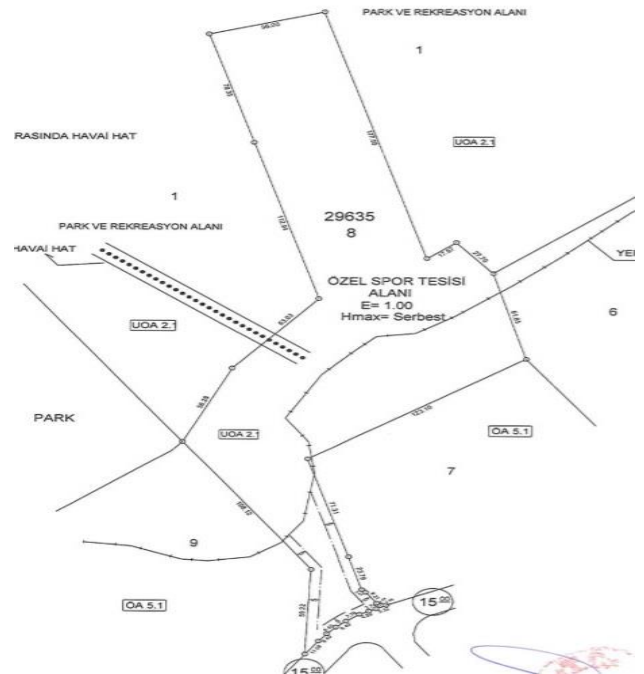
29634 ve 29635 adanın onaylı Uygulama İmar Planı doğrultusunda Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 28.01.2016 tarih ve 203 sayılı kararı ile onaylanan 78120/6 E.sayılı dosyasında görülen davada mahkemece dava konusu 78120/6 no'lu parselasyon planının iptaline karar verildiği belirtilmiştir.

Ankara 12. İdare Mahkemesi'nin Esas No 2016/3276 ve Karar No 2017/1785 sayılı kararı ile, Ankara İli Çankaya İlçesi Mühye Kadastro 902 parsel sayılı taşınmaz için yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27/11/2015 tarih ve 2438 sayılı kararı ve anılan karara dayanılarak 78120/6 sayılı parselasyon planının onanmasına ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 28/01/2016 tarih ve 203/476 sayılı kararı, şehircilik ilke ve esaslarına, planlama tekniklerine, kamu yararına dolayısıyla hukuka uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle iptal edilmiştir.

İlgilide kayıtlı yazıda belirtilen ada/parsellerin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.08.2017 tarih ve 1721 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planları içerisinde bulunduğu, Planların 22.08.2017 tarihinden itibaren 1 ay süre ile askıya çıkarılmış olup askı süresi dolmuş ve planlar kesinleşmiştir. Askı süresinin bitiminden sonra imar durumuyla ilgili ilave bir gelişme meydana gelmemiştir.



B'İN
SİNDEN ALINMIŞTIR.



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 dır. Dosyasında herhangi bir olumsuz evrak ve belgeye rastlanmamıştır.

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

29635 ada 7 ve 8 nolu parseller için yapı ruhsatı alınmadığı ancak onaysız mimari projelerinin bulunduğu görülmüş olup söz konusu projeler incelenmiştir.

29635 ada 7 nolu parsel; için incelenen onaysız projesi ile yerinde yapılan tespitlerin uyumlu olduğu gözlemlenmiştir. 7 nolu parselde, kayak evi binası , paten sahası, kayak pisti ve acemi pisti alanları bulunmaktadır. Kayak evi; bodrum, zemin ve 1 normal katından oluşmaktadır. Bodrum kat alanı 546,39 m², zemin kat alanı 1302,70 m², 1. kat alanı 1250,57 m² olmak üzere toplam alan 3099,66 m² dir. Yapı ruhsatının ve iskan belgesinin de bu alanlara istinaden alınacağı bilgisi alınmıştır.

29635 ada 8 nolu parsel; incelenen projesinde özel spor tesis alanı, teleferik alt durağı istasyon binası bulunmaktadır. Kapalı İnşaat alanı incelenen projesine göre 429,81 m² dir. Mevcut durumda parsel üzerinde teleferik alt istasyon, spor alanı, macera parkı, kayak pistinin bir kısmı bulunmaktadır. Bu kapsamda söz konusu 7 ve 8 numaralı parseller üzerinde ruhsat alınması gereken binalar olarak kayak evi binası ve teleferik alt durağı istasyon binası bulunmaktadır. Diğer bölümler açık alan niteliğindedir.

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 bila 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.

29635 ada 7 ve 8 nolu parseller için yapı ruhsatı alınmadığı ancak onaysız mimari projelerinin bulunduğu görülmüş olup söz konusu projeler incelenmiştir. 29635 ada 7 ve 8 nolu parsellerde yer alan yapılara ilişkin İmar mevzuatı uyarınca alınması gereken izin ve belgeler eksiksiz olarak alınmamış olduğu görülmüştür.

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” 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

Degerlemeye 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 kain 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 bölüm, 29635 ada 7 parsel ve 29635 ada 8 parsellerdir.

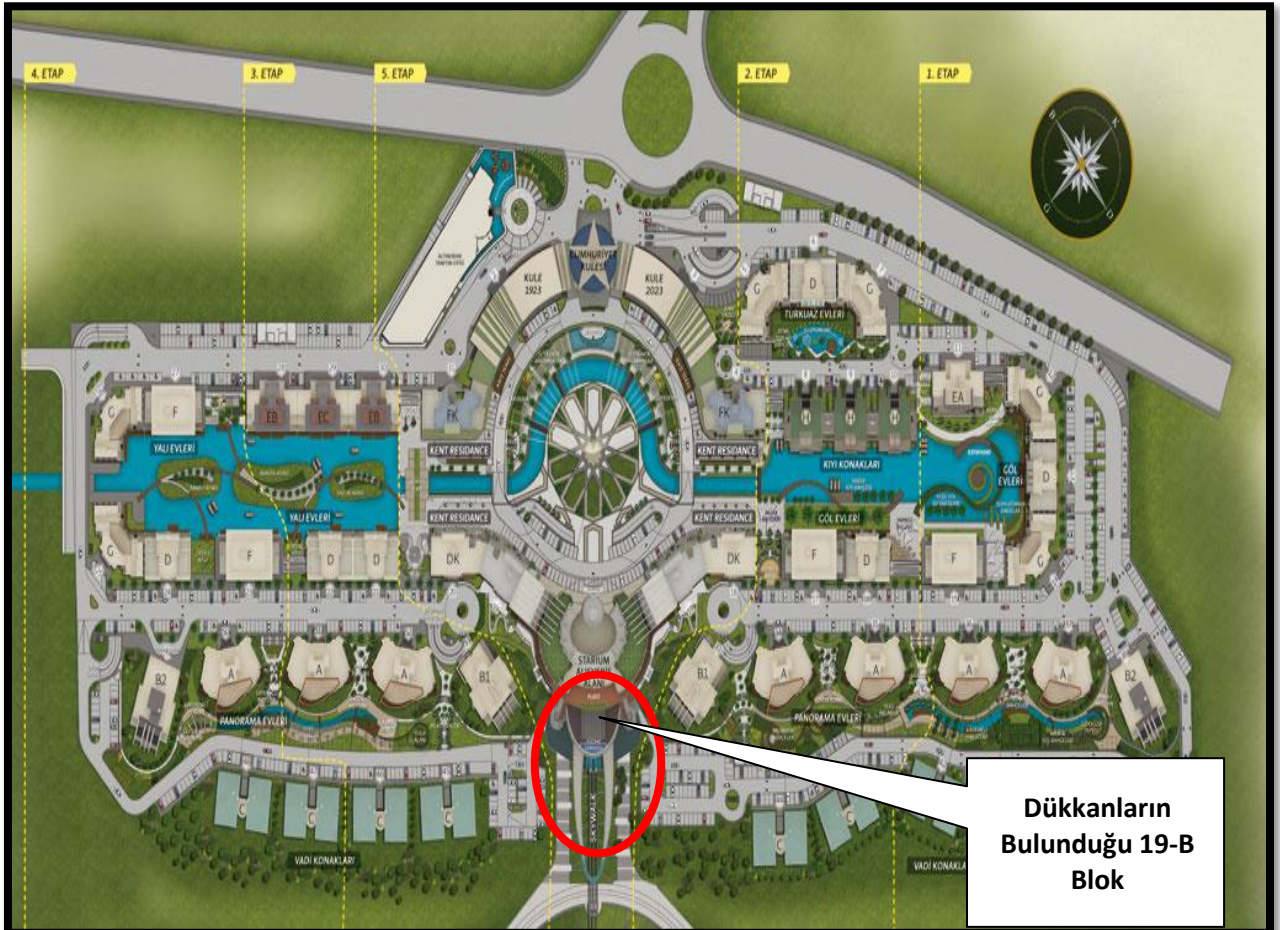
29634 ada 10 Parsel üzerinde Sinpaş Altın Oran projesi geliştirilmiştir. Parsel üzerinde vaziyet planına göre kimi ayırık blok, kimi bitişik blok ticaret ve rezidans ve ofis ünitelerinden oluşan 53 adet blok yapı yer almaktadır.

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

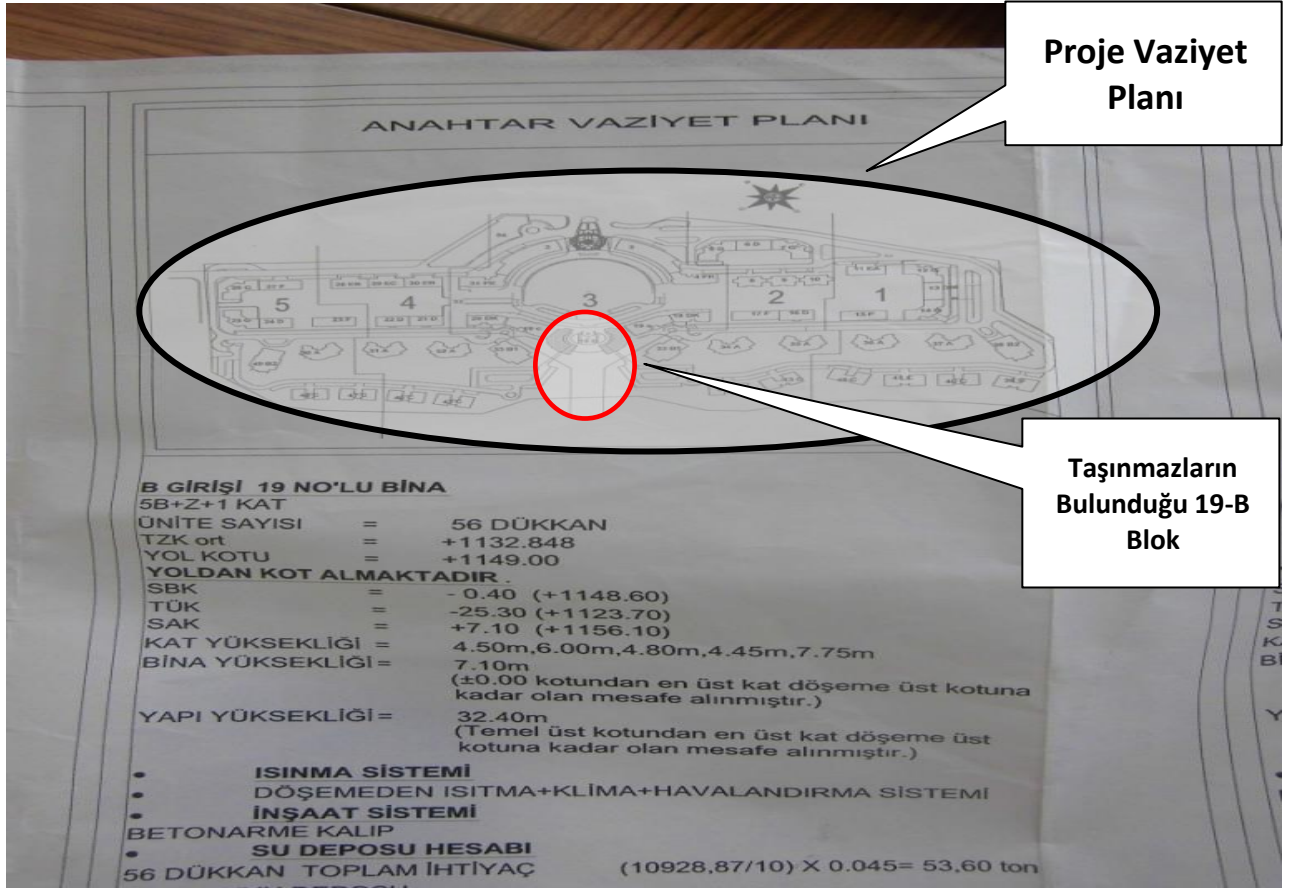
29635 ada 7 parsel 16.010 m² alana sahiptir. Üzerinde kayak evi ve buz pateni tesisi bulunmaktadır.

29635 ada 8 parsel 27.294 m² alana sahiptir. Üzerinde spor, mecar parkı, kayak evi ve teleferik tesisinin alt istasyonu bulunmaktadır. 7 ve 8 nolu parseller farklı işletmeciler tarafından işletilmektedir.

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.



**Dükkanların
Bulunduğu 19-B
Blok**



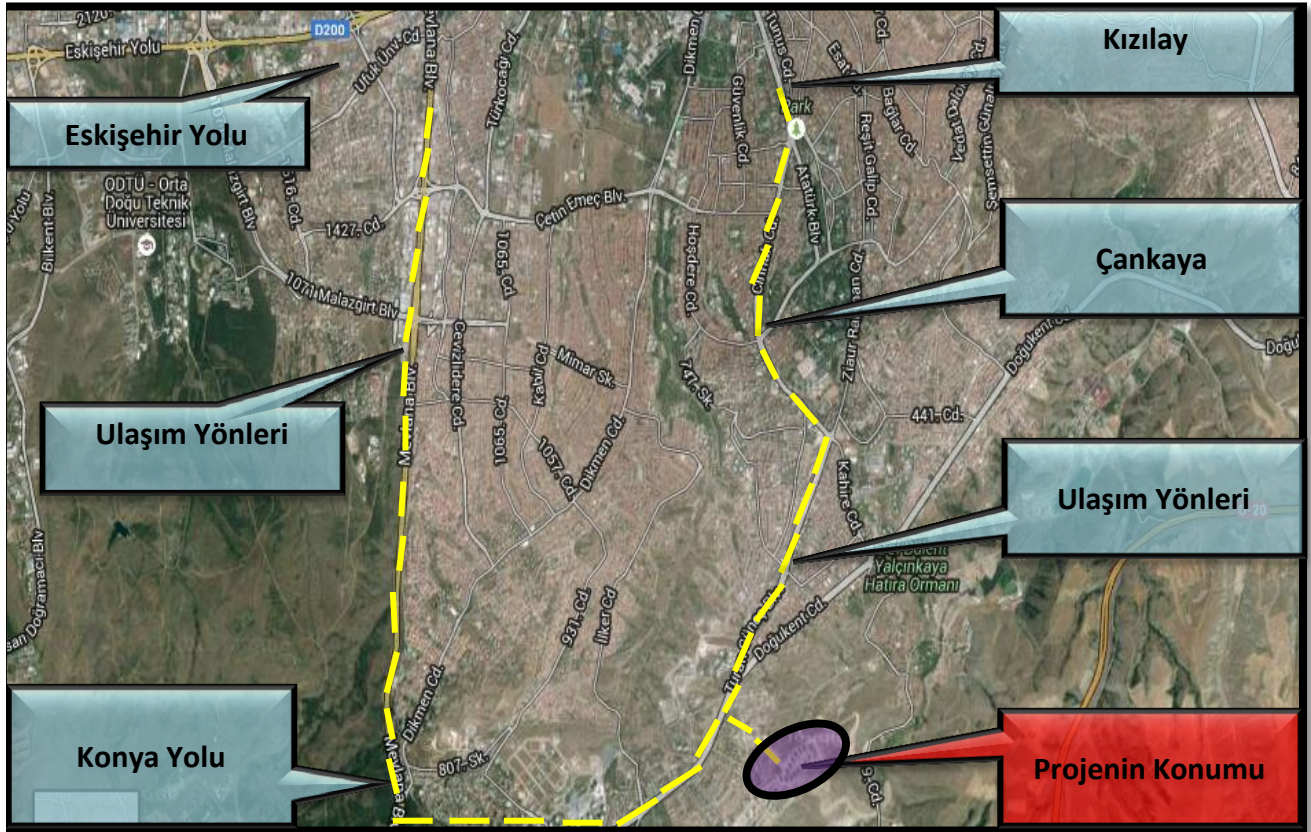
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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 yakınına yeni başlanmakta olan 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.

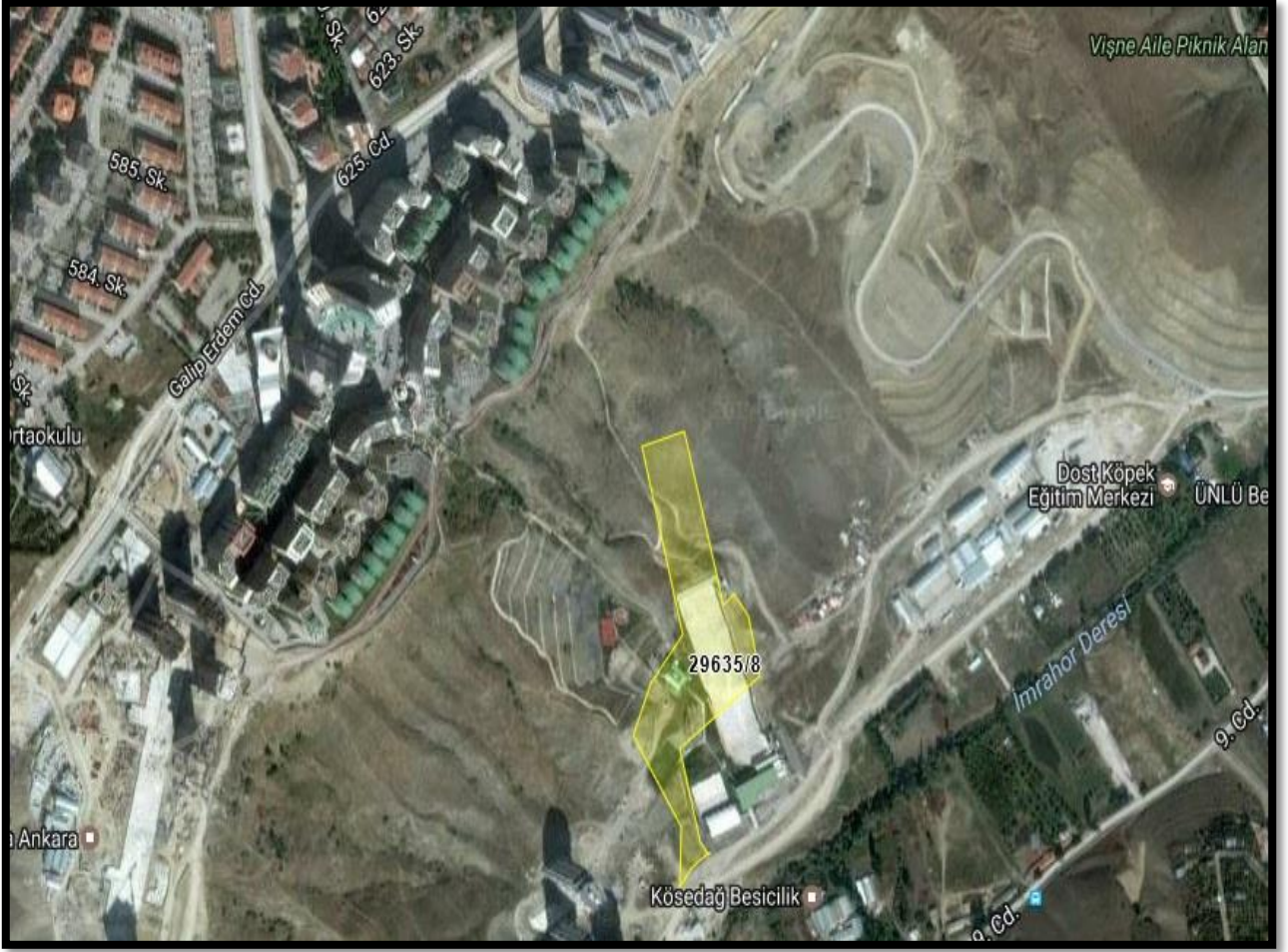
3.3 - Ulaşım Özellikleri

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 İlkbahar 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.







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 değerleme 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.

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 bağlantılı bağımsız bölümler olan 1, 2 ve 3 numaralı bağımsız bölümlerin kapsamı içerisinde tutulmuştur. 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.

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 10.846,45 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 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 (10 parseldeki avm de bulunan bölümler ve 7 ve 8 parseldeki kullanımlar) 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 Efe Pet Shop firması tarafından kullanılmaktadır. 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 Which Sandwich firması tarafından kullanılmaktadır.

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 durumda Efem Pide firması tarafından kullanılmaktadır.

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 durumda Efem Pide firması tarafından kullanılmaktadır. 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 Dejavu firması tarafından kullanılmaktadır. 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 durumdadır.

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 Very Cupcake firması tarafından kullanılmaktadır. 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 birlikte Kıvılcım Parfümeri firması tarafından kullanılmaktadır.

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 birleştirilmiş durumda Kıvılcım Parfümeri firması tarafından kullanılmaktadır.

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. Ass Gıda tarafından kullanılmaktadır.

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 Which Sandwich tarafından kullanılmaktadır.

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. Dubleks 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.

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

40 numaralı bağımsız bölüm 1. bodrum katta konumlanmıştır. Dükkan niteliklidir. 69.10 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Kumpiro firması tarafından kullanılmaktadır.

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 Süsen Kebap tarafından kullanılmaktadır.

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.

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.

44 ve 45 numaralı bağımsız bölümler Tarchy firması tarafından kullanılmaktadır.

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. Subway tarafından kullanılmaktadır.

50 numaralı bağımsız bölüm 1. bodrum katta konumlanmıştır. 20.44 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Dükkan niteliklidir. Man' Dairy 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. Dubleks 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. Dubleks 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 dubleks 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 dubleks 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
Kanalizasyon :	Şebeke
Su Deposu :	Mevcut
Hidrofor :	Mevcut
Asansör :	Mevcut
Jeneratör :	Mevcut
Yangın Tesisatı :	Mevcut
Dış Cephe :	Dış Cephe Boyası
Park Yeri :	Mevcut
Güvenlik :	Mevcut
Manzarası :	Site içerisine cephelidir.

Deprem Bölgesi	1.Derece ☐	2.Derece ☒	3.Derece ☐	4.Derece ☐	5.Derece ☐
----------------	-----------------------------------	--	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------

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



Harita 1 - Ankara'nın Konumu

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

Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Gündül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır. Ankara'nın 2014 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 5.150.072'dir. Bu nüfusun 913.715 kişisi Çankaya ilçesinde bulunmaktadır. Ankaranın TÜİK verilerine göre yıllık nüfus artış oranı ise %20,6'dır.

4.1.2 - Çankaya İlçesi

İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara İline bağlı bir ilçe olan Çankaya, doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir. İl merkezine 9 km. uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 307 km², dir. Cumhuriyet öncesinde küçük bir köy niteliğinde olan Çankaya, Ankara'nın başkent olmasından, Atatürk'ün konutunun burada yer almasından sonra önem kazanmıştır. Bundan sonra da Çankaya, bir yandan kentle bütünleşmiş, diğer yandan da Ankara'nın lüks bir semt durumuna gelmiştir. Devlet ve hükümet yönetimini sağlayan tüm kuruluşlar Çankaya'da toplanmıştır. Ülkenin en önemli kamusal karar organlarını, üniversitelerini, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş alanlarını, ticaret merkezlerini, bankaları, büyük otelleri, kültür ve sanat kuruluşlarını, restoranları, eğlence ve dinlence yerlerini barındıran bir yerleşim alanıdır.

Bu yerleşimin içerisinde Müze Köşk, Çankaya Köşkü (Pembe Köşk), Camlı Köşk, Yeni Hizmet Binası, Yeni Genel Sekreterlik ve Devlet Denetleme Kurulu Binası, Başyaverlik Binası, İdari ve Mali İşler ve Koruma Müdürlüğü binaları, Basın Toplantı Salonu, Resepsiyon Salonları, İtfaiye Binası, Sosyal Tesisler, Garaj, Sera, Halı Saha ve Tenis Kortu ile lojmanlar bulunmaktadır.

Ankara'nın önemli ilçelerinden olan Çankaya'da Atatürk Orman Çiftliği, Anıtkabir Atatürk Müzesi, Atatürk Anıtı (Zafer Anıtı-Sıhhiye), MTA Genel Müdürlüğü Tabiat Tarihi Müzesi, Güvenlik Anıtı , Etnografya Atatürk Anıtı ODTÜ Arkeoloji Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Sergi Salonu, Anıt Park, Botanik Bahçesi, Abdi İpekçi Parkı, Güven Park, Kurtuluş Parkı, Kuğulu Park, Milli Egemenlik Parkı, Ahmet Arif Parkı, Hitit Anıtı, Atakule ve TBMM bulunmaktadır. TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2014 verilerine göre ilçe nüfusu 913.715 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 getiriye 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, alış veriş 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 özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu 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 İnşaatla büyüme rakamları pozitif iç 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 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 yansıdığını göstermiştir.

2015 yılının geneline bakıldığında ise 2016 yılı için beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir. .

4.1.4 - AVM' LER HAKKINDA GENEL BİLGİ

2015 Mayıs ayı itibarıyla Türkiye genelinde 349 adet AVM ve 10.100.556 m² kiralanabilir AVM alanı bulunduğu bilgisi medyadan edinilmiştir.

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 'i aşmış ve 2015 Mayıs ayı itibarıyla 1.292.993 m²'yi bulmuştur. Türkiye genelinde toplam kiralanabilir alan içerisinde %12'lik pay Ankara' ya aittir.

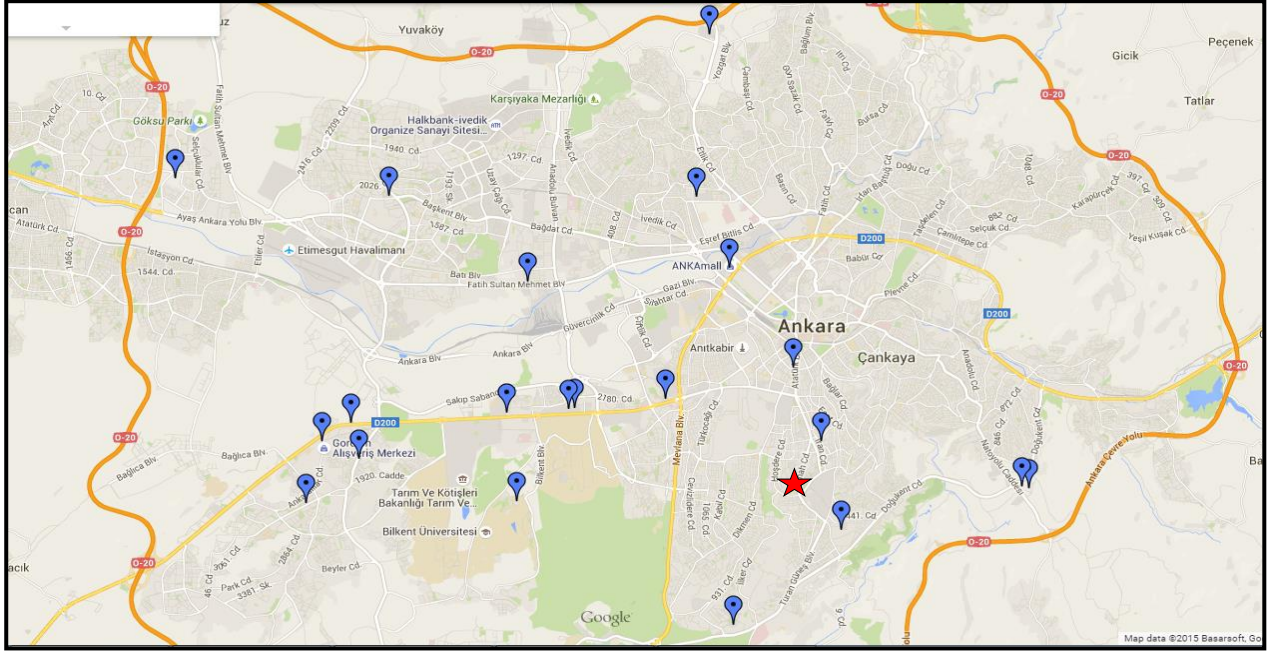
Ulaştığı kiralanabilir alan büyüklüğü ile Avrupa' daki oranların üzerinde kiralanabilir alana ulaşan Ankara'da tüketicinin nitelikleri diğerlerine göre daha üstün sayılabilecek AVM' lerden yana tercih kullanmaya başladığı ve müşteri potansiyelinin daha fazla marka ürün ve hizmete ulaşabileceği AVM' leri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

Yine yapılan araştırmalar sonucu edinilen bilgilere göre 2015 yılında Türkiye genelinde AVM kira ortalama bedeli 29,03.-USD/m²'dir. Ancak Ankara ortalamasına bakıldığında bu oran 21,77.-USD/m² olarak belirtilmiştir. Genel ortalamayı yükselten verinin İstanbul olduğu belirtilmiştir. İstanbul ortalamada aylık bazda 41,67 USD/m² ' dir.

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 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler 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 inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

- Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi,
- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

1- Katek Gayrimenkul

Tel 0538 406 30 75

Taşınmaz Sinpaş Altınoran projesinde kule katında ofis olarak pazarlanmaktadır. 1+1 plan tertiplidir. 85 m² olarak pazarlanmaktadır. Gerçekçi alanının 65 m² civarında olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	60 .-M ²	425.000 .-TL	7.083 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

2- Coldwell Banker

Tel 0312 436 01 00

Taşınmazların yakınında Galip Erdem Caddesi üzerinde (projeye giden caddes üzerinde) 3 katlı + bodrum katında da kapalı otoparklı bulunan işyeri ve ofis kullanımına uygun 1127 m² müstakil lüks işyeri 5.500.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	1127 .-M ²	5.500.000 .-TL	4.880 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

3- Doğan Emlak

Tel 0312 480 80 47

Yakınında cadde üzerinde bulunan giriş dükkandır. Aylık 6.750.-TL kira getiri bulunmaktadır. Yaklaşık tahmini kapitalizasyon oranı % 7,6 dır.

SATILIK	200 .-M ²	1.065.000 .-TL	5.325 .-TL/M ²
KİRALIK	200 .-M ²	6.750 .-TL	34 .-TL/M ²

4- Coldwell Banker

Tel 0312 436 01 00

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı'na çok yakın bir konumda 2 katlı açık otoparklı köşe konumda dükkandır. Daha önce restaurant olarak kullanılmaktadır.

SATILIK	400 .-M ²	2.250.000 .-TL	5.625 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

5- Ana Emlak

Tel 0312 441 92 20

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı'na çok yakın bir konumda giriş dükkandır. Oto lastik satış yeri olarak kullanılmaktadır. Aylık 3.500.-TL kira getiri bulunmaktadır. Yaklaşık tahmini kapitalizasyon oranı %4,6 dır.

SATILIK	200 .-M ²	890.000 .-TL	4.450 .-TL/M ²
KİRALIK	200 .-M ²	3.500 .-TL	18 .-TL/M ²

6- Borsem Emlak

Tel 0312 447 00 90

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı üzerinde 10-13 yıllık bir plazada ofis olarak kullanılan iş yeridir. Değerler Kdv hariçtir. Aylık 3.900.-TL kira getiri bulunmaktadır. Yaklaşık tahmini kapitalizasyon oranı %4,6 dır.

SATILIK	152 .-M ²	1.000.000 .-TL	6.579 .-TL/M ²
KİRALIK	152 .-M ²	3.900 .-TL	26 .-TL/M ²

Kiralık Emsaller**7- Remax Astra**

Tel 0312 490 18 00

Sinpaş Altın Oran projesinde Kule bloğunda yer alan 2+1 ofis konseptli taşınmaz kiralık durumdadır. Taşınmaz 110 m2 olarak pazarlanmaktadır. Gerçekçi kullanım alanının 80 m2 civarında olduğu düşünülmektedir. Yüksek katta yer almaktadır. Şehir mazarasına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.

KİRALIK	80 .-M ²	2.750 .-TL	34 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

8- Borsem Elit Gayrimenkul

Tel 0312 440 01 02

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı'na cephe bir konumda zemin katta yer alan asma katlı dükkandır. Hareketliliğin olduğu bölgede yer almaktadır. Hasan usta tatlıcısının yanında yer almaktadır. 300 m2 olarak pazarlanmaktadır.

KİRALIK	300 .-M ²	9.000 .-TL	30 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

9- Era Home Gayrimenkul

Tel 0312 441 03 72

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı'na yakın konumda zemin katta yer alan asma katlı dükkandır. 150 m² olarak pazarlanmaktadır.

KİRALIK	150 .-M ²	3.500 .-TL	23 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

10- Borsem City Gayrimenkul

Tel 0312 441 39 39

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı paraleli Tiflis caddesi üzerinde konumlu zemin katta yer alan depolu 340 m² dükkandır.

KİRALIK	340 .-M ²	6.500 .-TL	19 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

11- AVM'ler konumuna, hitap ettiği kitleye, mimari özelliklerine vb. göre farklılık göstermektedir. Ankara'da çok sayıda AVM bulunmakta olup, bunlardan bazılarının ortalama aylık kira birim m² değerleri aşağıdaki gibidir.

AVM	Min. Kira Bedeli (TL/m ²)	Max. Kira Bedeli (TL/m ²)	Ort. Kira Bedeli (TL/m ²)
AnkaMall AVM			130 TL/m²
Armada AVM	70 TL/m ²	250 TL/m ²	160 TL/m²
Cepa AVM	90 TL/m ²	200 TL/m ²	145 TL/m²
Kentpark AVM			55 TL/m²
365 AVM			60 TL/m²
Optimum AVM			80 TL/m²
Panora AVM	40 TL/m ²	70 TL/m ²	55 TL/m²

ANKAMALL AVM; 1999 yılında Migros Alışveriş Merkezi Ankara adı altında hizmete başlayan AVM, 2006'da ANKA mall Alışveriş Merkezi adı altında hizmet vermeye devam etmiştir. Konum olarak oldukça merkezi bir konumda olup, Ankara'nın 2. AVM'si (1.si Atakule AVM'dir.) olan ANKA mall hali hazırda 1.etapta tadilat çalışması yapmaktadır.

ARMADA AVM; 2002 tarihinde hizmete girmiş olup, 2013 yılında yenilenmiştir. Eskişehir Yolu üzerinde oldukça merkezi bir konumdadır.

CEPA AVM; 2007 yılında hizmete girmiş olup, Eskişehir Yolu üzerinde ODTÜ'nün karşısında konumlanmaktadır.

KENTPARK AVM; 2010 yılında hizmete girmiş olup, AVM+ofis projesidir. Eskişehir Yolu üzerinde CEPA AVM'nin yanında açılmıştır.

365 AVM; 2008 yılında hizmete girmiş olup, Çankaya'da Doğukent Caddesinden içeride 428.Cd. Cephelidir.

OPTIMUM AVM; 2004 yılında Ankara'nın ilk outlet AVM'si olarak hizmete girmiş olup, 2006 yılında ek bina yapılarak büyümüştür. Ayaş Yolu üzerinde yer almaktadır.

Panora AVM; 2011 yılında hizmete girmiş olan AVM, Turan Güneş Bulvarı üzerinde yer almaktadır.

Arsa Emsalleri

12- Gmb Grup Gayrimenkul

Tel 0506 765 10 90

Taşınmazların yakınında 20000 m² Emsal:2,00 konut imarlı arsa 20.000.000.-USD pazarlanmaktadır. (USD/3,5.-TL)

SATILIK	20000 .-M ²	70.000.000 .-TL	3.500 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

13- Aşık Gayrimenkul

Tel 0312 260 46 66

Çukurambar bölgesinde 6800 m² Emsal:2,20 konut imarlı arsa 30.000.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	6800 .-M ²	30.000.000 .-TL	4.412 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

14- Sahibinden

Tel 0312 213 33 31

Taşınmazlara biraz uzak mesafede Yukarı dikman mahallesinde caddeye yakın konumda yerleşim yerinde konut imarlı 884 m² arsanın 125 m² hissesi 500.000.-TL pazarlanmaktadır. Emsal :2,00 olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	125 .-M ²	500.000 .-TL	4.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

15- Lider Gayrimenkul

Tel 0312 240 07 24

Yaşamkent bölgesinde 6000 m² Emsal:0,95 özel eğitim imarlı arsa 6.900.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	6000 .-M ²	6.900.000 .-TL	1.150 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

16- Keşif Gayrimenkul

Tel 0312 213 33 31

Taşınmazın yakınında 21.256 m² arsanın 111 m² hissesi 130.000.-TL satılıktır. Emsal:2,20 konut imarlı olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	111 .-M ²	130.000 .-TL	1.171 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

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.

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

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (1 NO'LU BB.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
SATIŞ FİYATI		425.000	5.500.000	1.065.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	336,24	60	1.127	200
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ		7.083	4.880	5.325
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	ÇOK BÜYÜK 30%	BENZER 0%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 18%	ORTA KÖTÜ 17%	ORTA KÖTÜ 17%
YAPI KALİTESİ				
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-3%	37%	7%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	6.440	6.906	6.701	5.714

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (1 NO'LU BB.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 7	EMSAL 8	EMSAL 11 (Panora AVM baz alınmıştır.)
KİRA FİYATI		2.750	9.000	55
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	336,24	80	300	1
BİRİM M ² DEĞERİ		34	30	55
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK	BENZER	KÜÇÜK
		-20%	0%	-20%
CEPHESİ		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%
YAPI KALİTESİ				
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		-28%	-8%	-28%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	30,51	25	28	39

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede kat irtifakının kurulmuş dükkan ve işyeri nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 4.000.-TL/m² ile 7.000.-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.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU								
CEPHE	KAT	B.BÖLÜM NO	Bağımsız Bölüm Kapalı Alan (Net- m²)	Teras Alanı (m²)	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı (m²)	BİRİM M² DEĞERİ (TL/M2)	Taşınmazın Değeri (-.TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (-.TL)
Y	5. BODRUM	1	336,24		336,24	6.441	2.165.802	2.166.000
Y	5. BODRUM	2	223,28		223,28	6.436	1.437.001	1.437.000
Y	5. BODRUM	3	166,03		166,03	6.498	1.078.819	1.079.000
Y	4. BODRUM 3. BODRUM	4	3.595,23	346,05	3.941,28	1.545	6.090.514	6.091.000
Y	2. BODRUM	5	39,07		39,07	6.460	252.376	252.000
H	2. BODRUM	6	43,80		43,80	9.166	401.451	401.000
H	2. BODRUM	7	47,79		47,79	13.122	627.103	627.000
Y	2. BODRUM	8	84,08		84,08	5.146	432.645	433.000
Y	2. BODRUM	9	36,28		36,28	7.810	283.353	283.000
Y	2. BODRUM	10	71,88		71,88	11.428	821.463	821.000
Y	2. BODRUM	11	77,25		77,25	11.441	883.852	884.000
Y	2. BODRUM	12	76,77	20,85	97,62	9.880	964.439	964.000
Y	2. BODRUM	13	76,77	20,85	97,22	9.867	959.239	959.000
Y	2. BODRUM	14	76,66	20,56	97,22	9.091	883.852	884.000
Y	2. BODRUM	15	76,66	20,56	97,64	9.105	889.051	889.000
Y	2. BODRUM	16	76,76	20,88	77,25	9.086	701.883	702.000
Y	2. BODRUM	17	77,25		71,88	11.681	839.659	840.000
Y	2. BODRUM	18	71,88		36,25	14.271	517.313	517.000
H	2. BODRUM	19	359,65		359,65	6.498	2.337.009	2.337.000
H	2. BODRUM	20	45,14		45,14	12.497	564.106	564.000
H	2. BODRUM	21	44,55		44,55	12.487	556.307	556.000
H	2. BODRUM	22	345,88		345,88	7.020	2.427.994	2.428.000
H	2. BODRUM	23	34,79		34,79	9.116	317.147	317.000
H	2. BODRUM	24	24,84		24,84	9.105	226.162	226.000
H	2. BODRUM	25	12,01		12,01	25.974	311.948	312.000
H	2. BODRUM	26	11,09		11,09	9.142	101.383	101.000
H	2. BODRUM	27	13,34		13,34	9.159	122.180	122.000
H	2. BODRUM	28	12,37		12,37	9.036	111.781	112.000
H	2. BODRUM	29	13,12		13,12	9.114	119.580	120.000
H	2. BODRUM	30	13,11		13,11	9.121	119.580	120.000
Y	2. BODRUM	31	12,37		12,37	9.036	111.781	112.000
Y	2. BODRUM	32	13,11		13,11	9.121	119.580	120.000
Y	2. BODRUM	33	13,12		13,12	9.114	119.580	120.000
Y	2. BODRUM	34	13,51		13,51	9.044	122.180	122.000
Y	1. BODRUM	35	99,58		99,58	8.589	855.257	855.000
Y	1. BODRUM	36	62,97		62,97	11.435	720.080	720.000
Y	1. BODRUM	37	653,90		653,90	6.238	4.078.717	4.079.000
Y	1. BODRUM	38	50,22		50,22	7.299	366.539	367.000
Y	1. BODRUM	39	20,45		20,45	6.171	126.188	126.000
Y	1. BODRUM	40	69,10		69,10	11.700	808.465	808.000
Y	1. BODRUM	41	71,10	21,51	92,61	10.386	961.839	962.000
Y	1. BODRUM	42	78,42	22,48	100,90	10.151	1.024.229	1.024.000
Y	1. BODRUM	43	83,01	37,64	120,65	10.148	1.224.395	1.224.000
Y	1. BODRUM	44	39,66	40,07	79,73	19.498	1.554.540	1.555.000
H	1. BODRUM	45	39,74	40,07	79,81	19.511	1.557.139	1.557.000
Y	1. BODRUM	46	82,27	37,64	119,91	11.707	1.403.765	1.404.000
Y	1. BODRUM	47	78,40	22,51	100,91	11.696	1.180.203	1.180.000
Y	1. BODRUM	48	71,40	21,45	92,85	11.703	1.086.618	1.087.000
Y	1. BODRUM	49	69,08		69,08	12.983	896.850	897.000
Y	1. BODRUM	50	20,44		20,44	18.187	371.738	372.000
Y	1. BODRUM	51	75,40		75,40	12.998	980.036	980.000
Y	1. BODRUM	52	1.818,78		1.818,78	3.120	5.674.850	5.675.000
Y	ZEMİN 1. KAT	53	259,88	32,86	292,74	14.564	4.263.530	4.264.000
Y	ZEMİN 1. KAT	54	421,72	158,52	580,24	13.240	7.682.298	7.682.000
Y	ZEMİN 1. KAT	55	421,72	158,52	580,24	13.240	7.682.298	7.682.000
Y	ZEMİN 1. KAT	56	259,88	32,86	292,74	14.564	4.263.530	4.264.000
TOPLAM			11.082,80	1.075,88	12.097,31		76.781.213 TL	76.782.000 TL

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (29635/7 NOLU PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 11	EMSAL 12	EMSAL 14
SATIŞ FİYATI		70.000.000	30.000.000	6.900.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	16.010,00	20.000	6.800	6.000
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M² DEĞERİ		3.500	4.412	1.150
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÜÇÜK -5%	KÜÇÜK -5%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -5%	İYİ -5%	ÇOK KÖTÜ 30%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -10%	İYİ -10%	KÖTÜ 20%
İMAR KOŞULLARI		2,2	2,2	0,95
İMAR KOŞULLARI İLİŞKİN DÜZELTME	MERKEZ	BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 30%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-6%	-6%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		-21%	-26%	67%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.650	2.765	3.265	1.921

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (29635/8 NOLU PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 11	EMSAL 12	EMSAL 14
SATIŞ FİYATI		70.000.000	30.000.000	6.900.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	27.294,00	20.000	6.800	6.000
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ		3.500	4.412	1.150
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -10%	ÇOK KÜÇÜK -25%	ÇOK KÜÇÜK -25%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -10%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	KÖTÜ 20%
İMAR KOŞULLARI	EMSAL:1,00	2,2	2,2	0,95
İMAR KOŞULLARI İLİŞKİN DÜZELTME	ÖZEL SPOR	ÇOK İYİ -20%	ÇOK İYİ -20%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-6%	-6%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		-51%	-61%	-18%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.460	1.715	1.721	943

Değerleme konusu spor tesis alanı ve Kayak pistinin bulunduğu parseller ana gayrimenkul niteliğinde olup, yukarıda emsal karşılaştırma tablosu yapılarak arsa değer takdirinde bulunulmuştur. 29635 ada 7 nolu parsel Konut imarlı olup birim m² değeri 2.650 TL/m² olarak öngörülmüştür. 29635 ada 8 nolu parsel Özel Spor Tesis imarlı olup birim m² değeri 1.460 TL/m² olarak öngörülmüştür.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Rapora konu 29635 Ada 7 ve 8 nolu parsellerde bulunan taşınmazlar değerlendirme yöntemleri bölümünde belirtilen etkenler, değerlendirme süreci, gayrimenkullerin inşaat özellikleri, fiziksel özellikleri ve yapılan piyasa araştırmalarından hareketle maliyet yaklaşımı kullanılarak belirlenen birim ve toplam piyasa değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Sinpaş Yapıdan alınan bilgilere göre, 7 ve 8 parsellerin üzerinde bulunan tesisin yaklaşık alanı 11.012 m² olduğu belirtilmiş olup ve buna göre yaklaşık maliyet değeri öngörülmüştür.

29635 ADA 7 ve 8 PARSELLERİN MEVCUT DURUM DEĞER TABLOSU					
7 Nolu Parselin Arsa Değeri	2.650,00	.-TL/M ²	X	16.010,00 M ²	= 42.426.500 .-TL
8 Nolu Parselin Arsa Değeri	1.460,00	.-TL/M ²	X	27.294,00 M ²	= 39.849.240 .-TL
Buz Pisti Alanı, Kayak Bölgesi, Kayak Evi, Macera Parkı Maliyet Bedeli		.-TL/M ²	X	11.012,00 M ²	= 20.000.000 .-TL
TOPLAM =					102.275.740 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ =					102.275.000 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ =					28.581.209 .-USD

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 gayrimenkulün o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen emsaller 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 %4,72-% 7,61 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı ortalama olarak % 6.0 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 3	200	6.750	81.000	1.065.000	7,61%
Emsal 5	200	3.500	42.000	890.000	4,72%
Emsal 6	152	3.900	46.800	1.000.000	4,68%

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 30,51.-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 bulundukları 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 %6,00 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.

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. Bu alan 29635 ada 7 ve 8 parseller üzerinde açık alan şeklindedir. Kayak pisti ile ilgili olarak toplam kira geliri elde edilen alan 11.572 m² (bu alana 1-2-3 nolu bağımsız bölümler dahildir.) dir.

Macera parkı kiralanabilir alanı ise 1000 m² olup, bu alana göre kira geliri elde edilmektedir. (Bu alan 8 numaralı parsel üzerinde açık alan şeklindedir. Kiralama yapılan tüm alanlar ve kullanıma verilen alanlar Sinpaş Yapı mülkiyetindedir.

Kapitalizasyon yöntemine göre değerlendirme yapılırken Avm bloğunun yanında 29635 ada 7 ve 8 nolu parsellerde eklenmiştir.

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- m²)	Teras Alanı (m²)	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı (m²)	Birim m² Kira Değeri (TL/AY/m²)	Yuvarlatılmış Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
19B	5. BODRUM	1	336,24		336,24	30,51	10.260,00	123.120,00	6,0%	2.052.000,00
19B	5. BODRUM	2	223,28		223,28	30,51	6.810,00	81.720,00	6,0%	1.362.000,00
19B	5. BODRUM	3	166,03		166,03	30,51	5.070,00	60.840,00	6,0%	1.014.000,00
19B	3. BODRUM 4. BODRUM	4	3.595,23	346,05	3.941,28	7,35	28.950,00	347.400,00	6,0%	5.790.000,00
19B	2. BODRUM	5	39,07		39,07	30,51	1.190,00	14.280,00	6,0%	238.000,00
19B	2. BODRUM	6	43,80		43,80	41,81	1.830,00	21.960,00	6,0%	366.000,00
19B	2. BODRUM	7	47,79		47,79	60,46	2.890,00	34.680,00	6,0%	578.000,00
19B	2. BODRUM	8	84,08		84,08	24,86	2.090,00	25.080,00	6,0%	418.000,00
19B	2. BODRUM	9	36,28		36,28	37,29	1.350,00	16.200,00	6,0%	270.000,00
19B	2. BODRUM	10	71,88		71,88	53,11	3.820,00	45.840,00	6,0%	764.000,00
19B	2. BODRUM	11	77,25		77,25	53,11	4.100,00	49.200,00	6,0%	820.000,00
19B	2. BODRUM	12	76,77	20,85	97,62	45,20	4.410,00	52.920,00	6,0%	882.000,00
19B	2. BODRUM	13	76,77	20,85	97,22	45,20	4.390,00	52.680,00	6,0%	878.000,00
19B	2. BODRUM	14	76,66	20,56	97,22	41,81	4.060,00	48.720,00	6,0%	812.000,00
19B	2. BODRUM	15	76,66	20,56	97,64	41,81	4.080,00	48.960,00	6,0%	816.000,00
19B	2. BODRUM	16	76,76	20,88	77,25	41,81	3.230,00	38.760,00	6,0%	646.000,00
19B	2. BODRUM	17	77,25		71,88	54,24	3.900,00	46.800,00	6,0%	780.000,00
19B	2. BODRUM	18	71,88		36,25	62,15	2.250,00	27.000,00	6,0%	450.000,00
19B	2. BODRUM	19	359,65		359,65	30,51	10.970,00	131.640,00	6,0%	2.194.000,00
19B	2. BODRUM	20	45,14		45,14	56,50	2.550,00	30.600,00	6,0%	510.000,00
19B	2. BODRUM	21	44,55		44,55	56,50	2.520,00	30.240,00	6,0%	504.000,00
19B	2. BODRUM	22	345,88		345,88	32,77	11.330,00	135.960,00	6,0%	2.266.000,00
19B	2. BODRUM	23	34,79		34,79	41,81	1.450,00	17.400,00	6,0%	290.000,00
19B	2. BODRUM	24	24,84		24,84	41,81	1.040,00	12.480,00	6,0%	208.000,00
19B	2. BODRUM	25	12,01		12,01	118,65	1.420,00	17.040,00	6,0%	284.000,00
19B	2. BODRUM	26	11,09		11,09	41,81	460,00	5.520,00	6,0%	92.000,00
19B	2. BODRUM	27	13,34		13,34	41,81	560,00	6.720,00	6,0%	112.000,00
19B	2. BODRUM	28	12,37		12,37	41,81	520,00	6.240,00	6,0%	104.000,00
19B	2. BODRUM	29	13,12		13,12	41,81	550,00	6.600,00	6,0%	110.000,00
19B	2. BODRUM	30	13,11		13,11	41,81	550,00	6.600,00	6,0%	110.000,00
19B	2. BODRUM	31	12,37		12,37	41,81	520,00	6.240,00	6,0%	104.000,00
19B	2. BODRUM	32	13,11		13,11	41,81	550,00	6.600,00	6,0%	110.000,00
19B	2. BODRUM	33	13,12		13,12	41,81	550,00	6.600,00	6,0%	110.000,00
19B	2. BODRUM	34	13,51		13,51	41,81	560,00	6.720,00	6,0%	112.000,00
19B	1. BODRUM	35	99,58		99,58	39,55	3.940,00	47.280,00	6,0%	788.000,00
19B	1. BODRUM	36	62,97		62,97	53,11	3.340,00	40.080,00	6,0%	668.000,00
19B	1. BODRUM ZEMİN	37	653,90		653,90	29,38	19.210,00	230.520,00	6,0%	3.842.000,00
19B	1. BODRUM	38	50,22		50,22	33,90	1.700,00	20.400,00	6,0%	340.000,00
19B	1. BODRUM	39	20,45		20,45	30,51	620,00	7.440,00	6,0%	124.000,00
19B	1. BODRUM	40	69,10		69,10	54,24	3.750,00	45.000,00	6,0%	750.000,00
19B	1. BODRUM	41	71,10	21,51	92,61	49,72	4.600,00	55.200,00	6,0%	920.000,00
19B	1. BODRUM	42	78,42	22,48	100,90	47,46	4.790,00	57.480,00	6,0%	958.000,00
19B	1. BODRUM	43	83,01	37,64	120,65	47,46	5.730,00	68.760,00	6,0%	1.146.000,00
19B	1. BODRUM	44	39,66	40,07	79,73	90,40	7.210,00	86.520,00	6,0%	1.442.000,00
19B	1. BODRUM	45	39,74	40,07	79,81	90,40	7.210,00	86.520,00	6,0%	1.442.000,00
19B	1. BODRUM	46	82,27	37,64	119,91	54,24	6.500,00	78.000,00	6,0%	1.300.000,00
19B	1. BODRUM	47	78,40	22,51	100,91	54,24	5.470,00	65.640,00	6,0%	1.094.000,00
19B	1. BODRUM	48	71,40	21,45	92,85	54,24	5.040,00	60.480,00	6,0%	1.008.000,00
19B	1. BODRUM	49	69,08		69,08	61,02	4.220,00	50.640,00	6,0%	844.000,00
19B	1. BODRUM	50	20,44		20,44	84,75	1.730,00	20.760,00	6,0%	346.000,00
19B	1. BODRUM	51	75,40		75,40	61,02	4.600,00	55.200,00	6,0%	920.000,00
19B	1. BODRUM	52	1.818,78		1.818,78	16,95	30.830,00	369.960,00	6,0%	6.166.000,00
19B	ZEMİN 1. KAT	53	259,88	32,86	292,74	67,80	19.850,00	238.200,00	6,0%	3.970.000,00
19B	ZEMİN 1. KAT	54	421,72	158,52	580,24	61,02	35.410,00	424.920,00	6,0%	7.082.000,00
19B	ZEMİN 1. KAT	55	421,72	158,52	580,24	61,02	35.410,00	424.920,00	6,0%	7.082.000,00
19B	ZEMİN 1. KAT	56	259,88	32,86	292,74	67,80	19.850,00	238.200,00	6,0%	3.970.000,00
MACERA PARKI				32,86	1.000,00	16,95	16.950,00	203.400,00	6,0%	3.390.000,00
TOPLAM			11.082,80	1.075,88	12.097,31		361.790,00	4.341.480,00		75.748.000,00

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. Bu alan 29635 ada 7 ve 8 parsel üzerinde yer almakta olup avm nin bulunduğu blokla bağlantısı teleferik sayesinde yapılmaktadır. 7 ve 8 parsellerde yer alan Kayak pisti ve macera parkı nin kiralama işlemleri avm bloğundaki belirtilen bağımsız bölümler üzerinden yapılmıştır. Bu nedenle gelir yönteminde birlikte dikkate alınmışlardır.** Kayak pisti ile ilgili olarak toplam kira geliri elde edilen alan yaklaşık 11.572 m² (bu alana 1-2-3 nolu bağımsız bölümler ve 7 ve 8 parselde kullanılan açık alan dahildir.) dir. Değerlemede bu kısım alansal olarak hesaplara dahil edilmemiş olup kira gelirlerine getirisi oranında ilave edilmiştir. 29635 ada 8 parsel üzerinde yer alan macera parkı da 1000 m² kiralanabilir olarak tahsis edilmiş olup kira gelirine göre ilave edilmiştir. Ayrıca 25 bağımsız bölüm numaralı depo nitelikli taşınmaz da taksi durağı olarak tahsis edilmiş olup bu kısma ilişkin kira geliri de kullanım fonksiyonuna istinaden belirtilmiştir.

Söz konusu AVM'de yer alan üniteler Kayak Pisti Alanı, Macera Parkı, Depo Alanları, Büyük Alanlı Mağazalar ve Orta Alanlı Mağazalar olmak üzere 5 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 ve bütünleyici parçaları olan kayak pisti ve macera parkının % 100 doluluk oranı ile aylık potansiyel brüt gelirinin ~362.000 TL civarında olduğu hesaplanmıştır. Ortalama birim kira değeri 27,65 TL olarak hesaplanmıştır.

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

	ALANLAR (M2)		ORTALAMA BİRİM KİRA DEĞERİ (TL /M2)	POTANSİYEL AYLIK BRÜT GELİR (TL)
Kayak Pisti	11.572,00	11.572,00	5,62	65.000,00
Macera Parkı	1.000,00	1.000,00	15,00	15.000,00
Depo Alanları	127,15	127,15	40,00	5.086,00
Büyük Alanlı Mağazalar	5.760,06	5.760,06	10,00	57.600,60
Orta Alanlı Mağazalar	5.484,85	5.484,85	40,00	219.394,00
TOPLAM	23.944,06			362.080,60

Taşınmazın Kiralanabilir Alanı	Ortalama Kira Birim M ² Değeri	Potansiyel Aylık Kira Değeri	Potansiyel Yıllık Kira Değeri
23.944,06 m ²	15,12	362.080,60	4.344.967 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 tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli (24.02.2027) sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %10,32 civarındadır.

Risk Primi

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

Projenin ruhsatının ve iskanının alınmış olması, bölgedeki arz-talep dengesi, inşaat seviyesi vb. koşullar değerlendirilerek risk primi %1,68 olarak öngörülmüştür.

İndirgeme Oranı %12 olarak alınmıştır.

* Değerlemeye konu AVM için toplam kiralanabilir alanı 13.097,31 m² dir. (Bu alanın içine kayak pisti ve macera parkı dahildir.)

*2017 Yılı için doluluk oranı % 75 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 %4 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 %10 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 STARIUM AVİM- KAYAK PİSTİ - MACERA PARKI NAKİT AKIŞLARI													
İLK YIL İÇİN AYLIK BİRİM MAĞAZA KİRA FİYATI (TL/AY)	15,12												
YILLIK FİYAT ARTIŞ ORANI (MAĞAZA)	4,00%												
TOPLAM MAĞAZA ADEDİ	58												
TOPLAM KİRALANABİLİR MAĞAZA ALANI (m²)	23.944,08												
Kap. Oranı	6,00%												
YILLAR	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2026	TOPLAM	
NAKİT GİRİŞLERİ(MAĞAZA)													
Doluılık Oranı	75,00%	75,00%	85,00%	85,00%	90,00%	90,00%	90,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%		
Kiralanın Brüt Alan (M2)	17.958	17.958	20.352	20.352	21.550	21.550	21.550	22.747	22.747	22.747	22.747		
Aylık Birim Kira Fiyatı (Ortalama) (TL)		15,12	15,73	16,36	17,01	17,69	18,40	19,13	19,90	20,70	21,52		
Kiralama Gelirleri	26.230,164 TL	3.258,725 TL	3.388,074 TL	3.994,389 TL	4.154,373 TL	4.574,697 TL	4.947,993 TL	5.431,796 TL	5.640,068 TL	5.875,031 TL	6.110,032 TL	52.143,065 TL	
AVİM Toplam Gelirleri	26.230,164 TL	3.258,725 TL	3.994,389 TL	4.154,373 TL	4.574,697 TL	4.757,685 TL	4.947,993 TL	5.431,796 TL	5.640,068 TL	5.875,031 TL	6.110,032 TL	247.664,096 TL	
Olunğan Dış Gelirler (Arlık Değeri) TL													
NAKİT ÇIKIŞLARI													
Yönetim Giderleri	3,00%	97,762	101,672	119,838	124,631	137,241	142,731	148,440	162,954	169,472	176,251	183,301	
Sabit Giderler	2,00%	65,175	67,781	79,892	83,087	91,494	95,154	98,960	108,636	112,981	117,501	122,201	
Yönetim Giderleri	3,00%	97,762	101,672	119,838	124,631	137,241	142,731	148,440	162,954	169,472	176,251	183,301	
TOPLAM	2,098,413 TL	260,698 TL	271,126 TL	332,350 TL	365,976 TL	380,615 TL	395,839 TL	434,544 TL	451,925 TL	470,002 TL	488,803 TL	4.171,445 TL	
Net Nakit Akışları (TL)		2.998,027	3.117,948	3.675,022	3.822,023	4.208,722	4.552,153	4.997,253	5.197,143	5.405,029	5.611,261	243.492,651	
DEĞERLEME TABLOSU													
İNDİRGENME ORANI (Discount Rate)	10,50%	11,00%	12,00%										
Net Bugünkü Değer (NPV)	91.200,201 TL	87.389,549 TL	80.328,373 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 ofis 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)	76.782.000,00
29635 ADA 7 VE 8 PARSELLERİN DEĞERİ (-TL)	102.275.000,00
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	<u>179.057.000,00</u>

■ Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

56 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	<u>75.748.000,00</u>
---	-----------------------------

■ Nakit Akımları Analizi Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

56 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	<u>80.328.373,24</u>
---	-----------------------------

Üç değer birbirinden çok farklı olduğu görülmektedir. Emsal 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 ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve emsal karşılaştırma yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne Emsal Karşılaştırma Yaklaşım yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır. (29635 ada 7-8 nolu parsellerin emsal karşılaştırma yöntemine göre ve üzerinde yapılan tesisin maliyet değeri öngörülerek toplam nihai değer ulaşılmıştır.) 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 birimlerdir. Bu nedenle maliyet değerleri gelir değerlerinin çok üzerindedir. değerlemede bu durumlar dikkate alınmıştır.

■ 29634 ADA 10 PARSELDE YER ALAN 56 ADET TAŞINMAZ İLE 29635 ADA 7 VE 8 PARSELLERDE YER ALAN KAYAK PİSTİ VE MACERA PARKININ NİHAİ TOPLAM DEĞERİ (-TL) (SPOR TESİSİ VE KAYAK MERKEZİ DAHİL)

TESİSİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	179.057.000,00
------------------------------------	-----------------------

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

Ankara İli Çankaya İlçesi'nde Sinpaş Yapı'ya ait muhtelif taşınmazlar başlangıçta Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne (Belediye) ait iken, Sinpaş Yapı ile Belediye arasında 11.11.2010 tarihli "Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesi" (Ek-6) imzalanmıştır. Sözleşmede ana hatlarıyla Sinpaş Yapı Belediye'ye ait muhtelif arsalarda yapılar inşa etmeyi ve Belediye'ye tamamlanmış olarak teslim etmeyi, bunun karşılığında Belediye ise muhtelif arsaları Sinpaş Yapı'ya devretmeyi taahhüt etmiştir. Sözleşme tarihinden itibaren Sinpaş Yapı taahhütlerini peyder pey yerine getirmekte olup, Belediye de Sinpaş Yapı'ya devretmeyi taahhüt ettiği taşınmazların tapularının devrini gerçekleştirmiştir. Diğer yandan tapu devrileri anında Sinpaş Yapı'nın taahhütleri henüz tamamlanmamış olduğundan, Belediye kendisine verilmiş olan taahhütleri garantiye almak amacıyla bir yandan Sinpaş Yapı'ya devrettiği taşınmazlar üzerinde ipotekler tesis etmiş, diğer yandan da bu taşınmazların 3. kişilere devrinde Belediye'nin muvafakatı alınacağı hususunu beyanlar hanesine şerh etmiştir.

Sinpaş Yapı Belediye'ye olan taahhütlerini tamamladıkça söz konusu ipotek ve beyanlar peyder pey kaldırılmaktadır. Belediye'nin tesis etmiş olduğu ipotek tutarı toplamı başlangıçta 121.579.206,22 TL iken, son durum itibarıyla 41.000.000 TL'ye inmiştir. Ayrıca Sinpaş Yapı'ya ait arsalar üzerinde inşaatı tamamlanan 1.642 adet bağımsız bölümün tapularından söz konusu beyan kaldırılmış ve bu bağımsız bölümlerin tapuları Sinpaş Yapı tarafından alıcılara devredilmiştir.

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. Diğer yandan 29635 ada 7 nolu parselde, kayak evi binası , paten sahası, kayak pisti ve acemi pisti alanları bulunmaktadır. Kayak evi; bodrum, zemin ve 1 normal katından oluşmaktadır. 29635 ada 8 nolu parsel; incelenen projesinde özel spor tesis alanı, teleferik alt durağı istasyon binası bulunmaktadır. Mevcut durumda parsel üzerinde teleferik alt istasyon, spor alanı, macera parkı, kayak pistinin bir kısmı bulunmaktadır. Bu kapsamda söz konusu 7 ve 8 numaralı parseller üzerinde ruhsat alınması gereken binalar olarak kayak evi binası ve teleferik alt durağı istasyon binası bulunmaktadır. Diğer bölümler açık alan niteliğindedir. Söz konusu parsel üzerindeki yapılar için mimari ve diğer projeler hazır olmakla birlikte, imar planının iptal edilmiş olması ve yeni imar planlarının onay sürecinin vakit alması nedeniyle yapı ruhsatları henüz alınamamıştır. Yeni imar planları askıdan inmiş ve yürürlüğe girmiş olduğundan, gerekli hazırlıkların tamamlanmasını takiben yapı ruhsatlarının alınması için Belediye'ye başvuru yapılması gerekmektedir.

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. Projedeki ortalama kira değeri yaklaşık 26,06 TL/m² olarak hesaplanmıştır.

	Toplam Net Kapalı Alan (m ²)	Toplam Brüt Kapalı Alan (m ²)	M ² Birim Kira Değeri (TL/Ay/m ²)	Toplam Aylık Kira Bedeli (TL)	Toplam Yıllık Kira Bedeli (TL)
	11.082,80	12.097,31	15,12	362.080,60	4.344.967,20

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 ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir. 29635 Ada 7 ve 8 nolu parsellerde Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ekte yer alan yazısında taşınmazlar üzerinde bulunan ipoteklerin Tebliğ'in 30. maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan etmektedir. Bu itibarla söz konusu ipoteklerin değerlendirme konusu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir. Taşınmazların tapu kayıtlarında yer alan diğer takyidatların ise taşınmazların değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte olmadığı ve değerlendirme konusu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

Ankara İli Çankaya İlçesi'nde Sinpaş Yapı'ya ait muhtelif taşınmazlar başlangıçta Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne (Belediye) ait iken, Sinpaş Yapı ile Belediye arasında 11.11.2010 tarihli "Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşmede ana hatlarıyla Sinpaş Yapı Belediye'ye ait muhtelif arsalarda yapılar inşa etmeyi ve Belediye'ye tamamlanmış olarak teslim etmeyi, bunun karşılığında Belediye ise muhtelif arsaları Sinpaş Yapı'ya devretmeyi taahhüt etmiştir. Sözleşme tarihinden itibaren Sinpaş Yapı taahhütlerini peyder pey yerine getirmekte olup, Belediye de Sinpaş Yapı'ya devretmeyi taahhüt ettiği taşınmazların tapularının devrini gerçekleştirmiştir. Diğer yandan tapu devrileri anında Sinpaş Yapı'nın taahhütleri henüz tamamlanmamış olduğundan, Belediye kendisine verilmiş olan taahhütleri garantiye almak amacıyla bir yandan Sinpaş Yapı'ya devrettiği taşınmazlar üzerinde ipotekler tesis etmiş, diğer yandan da bu taşınmazların 3. kişilere devrinde Belediye'nin muvafakatı alınacağı hususunu beyanlar hanesine şerh etmiştir.

Bu çerçevede Sinpaş Yapı bir yandan Belediye'ye ait arsalar üzerinde Belediye'ye taahhüt ettiği yapıların inşasını gerçekleştirirken, bir yandan da Belediye'den devraldığı arsalar üzerinde proje geliştirmiş ve bu arsalar üzerinde inşa etmekte olduğu bağımsız bölümlerin satışlarını da eşanlı olarak yürütmüştür. Sinpaş Yapı Belediye'ye olan taahhütlerini tamamladıkça söz konusu ipotek ve beyanlar peyder pey kaldırılmaktadır. Belediye'nin tesis etmiş olduğu ipotek tutarı toplamı başlangıçta 121.579.206,22 TL iken, son durum itibarıyla 41.000.000 TL'ye inmiştir. Ayrıca Sinpaş Yapı'ya ait arsalar üzerinde inşaatı tamamlanan 1.642 adet bağımsız bağımsız bölümün tapularından söz konusu beyan kaldırılmış ve bu bağımsız bölümlerin tapuları Sinpaş Yapı tarafından alıcılara devredilmiştir. Sinpaş Yapı kalan taahhütlerini de tamamladığında ilgili ipotekler ve beyan tüm taşınmazlardan kaldırılmış olacaktır.

GYO Tebliğinin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde;

“c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır. denilmektedir. Taşınmazlar üzerinde yer alan “Ankara Büyükşehir Belediye Encümeni’nin 19.09.2013 tarih ve 2477 karar ve 5489 kayıt nolu yazısı ile 3. kişilere devirde Ankara Büyükşehir Belediyesinin muvafakatı alınacaktır” şeklindeki beyan gayrimenkulün değerini etkileyen bir nitelikte olmadığından, anılan tebliğ maddesi kapsamında taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

GYO Tebliğinin 22. maddesinin birinci fıkrasının (j) bendinin ilk cümlesinde “j) Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar.” denilmektedir. Diğer yandan aynı fıkranın ikinci cümlesinde Yüksek Planlama Kurulu’ndan izin alınması şartının devir kısıtı olarak değerlendirilmeyeceği ve Tebliğin 30. maddesinin birinci fıkrasında ise kat karşılığı yapılan projelerde arsa sahiplerince arsanın bedelsiz olarak devredilmesi halinde projenin teminatı olarak arsa sahipleri lehine ipotek ve sınırlı ayni haklar tesis edilebileceği ifade edilmektedir. Anılan tebliğ maddeleri birlikte değerlendirildiğinde, arsa sahiplerine olan taahhütler nedeniyle arsa sahipleri lehine ipotek veya sınırlı ayni hak tesisi veya devrin arsa sahibinin izne bağlanması gibi yöntemlere tebliğin izin verdiği anlaşılmaktadır

Bu çerçevede, taşınmazlar üzerinde yer alan “Ankara Büyükşehir Belediye Encümeni’nin 19.09.2013 tarih ve 2477 karar ve 5489 kayıt nolu yazısı ile 3. kişilere devirde Ankara Büyükşehir Belediyesinin muvafakatı alınacaktır” şeklindeki beyan da 11.11.2010 tarihli “Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesi” uyarınca Sinpaş Yapı’nın arsa sahibi olan Belediye’ye karşı taahhütlerinin teminatı niteliğinde olduğundan, söz konusu beyanın taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

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 yapıların 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.

29635 ada 7 ve 8 nolu parsellerin üzerinde yer alan yapılar için yapı ruhsatı alınmadığı ancak onaysız mimari projelerinin bulunduğu görülmüş olup söz konusu projeler incelenmiştir. 29635 ada 7 ve 8 nolu parsellerde yer alan yapılara ilişkin İmar mevzuatı uyarınca alınması gereken izin ve belgeler eksiksiz olarak alınmamış olduğu görülmüştür.

Tebliğin 22-1-r maddesine ise ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması gerektiği ifade edilmektedir. Değerleme konusu 29635 ada 7 ve 8 nolu parsellerin tapudaki niteliği “ARSA” şeklindedir. Değerlemesi taşınmazların üzerlerinde buz pisti, kayak pisti, macera evi vb. yapıların bulunduğu taşınmazın tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliği birbiriyle uyumlu olmadığı, söz konusu taşınmazlara ilişkin yapı ruhsatı, mimari proje vb. yasal evrakların tam ve eksiksiz olmadığı görülmüş olup bu durumların söz konusu taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne arsa ya da proje olarak alınmasının uygun olmayacağı düşünülmektedir.

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 parsede yer alan 56 adet taşınmaz ile 29635 ada 7 ve 8 nolu parsellerin 02.10.2017 tarihli değeri için ;

56 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ (.-TL)	76.782.000,00
29635 ADA 7 VE 8 PARSELLERİN DEĞERİ (.-TL)	102.275.000,00
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	<u>179.057.000,00</u>

179.057.000 .-TL

(Yüz Yetmiş Dokuz Milyon Elli Yedi Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

211.287.260 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
179.057.000	50.038.285	42.532.364	211.287.260

1 USD = 3,5784 .-TL 29.09.2017 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

1 EURO = 4,2099 .-TL 29.09.2017 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

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 Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

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

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732