

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN
29635 ADA 7 VE 8 PARSELLERDE YER ALAN
TELEFERİK-KAYAK PİSTİ VE MACERA PARKI**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	05.11.2018
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	08.11.2018
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2018
RAPOR TARİHİ	08.01.2019
RAPOR NO	SNP-1810010
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	29635 ADA 7 PARSEL ÜZERİNDE BULUNAN BUZ PATENİ PARSELİ (KAYAK PİSTİNİN BİR KISMI, KAYAK EVİ) 29635 ADA 8 PARSEL ÜZERİNDE BULUNAN SPOR PARSELİ (KAYAK PİSTİNİN BİR KISMI, TELEFERİK ALT İSTASYON VE MACERA PARKI)
DEĞERLEME ADRESİ	İLKBAHAR MAH. GÜNEYPARK KÜME EVLERİ CAD. SİNPAŞ ALTINORAN SNOWLAND ve EXTREMELAND
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur BÜYÜK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404674) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Piyasa Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Piyasa Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1 -** Fotoğraflar
- Ek 2 -** Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3 -** İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4 -** Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 5 -** Tapu-Ruhsat- İskan Belgeleri (Kopya)

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 29635 ada 7 parsel üzerinde bulunan buz pateni parselinin (kayak pistinin bir kısmı, kayak evi) 29635 ada 8 parsel üzerinde bulunan spor parseli (kayak pistinin bir kısmı, teleferik alt istasyon ve macera parkı) 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 29635 ada 7 parsel üzerinde bulunan buz pateni parselinin (kayak pistinin bir kısmı, kayak evi) 29635 ada 8 parsel üzerinde bulunan spor parseli (kayak pistinin bir kısmı, teleferik alt istasyon ve macera parkı) değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için SNP-1810010 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Onur BÜYÜK raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde aşağıdaki detay bilgileri verilen iki adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SRV-1603002	SNP-1703003	SNPY-1704009
Rapor Tarihi	10.05.2016	12.07.2017	02.10.2017
Rapor Konusu	56 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	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 9 PARSEL ÜZERİNDE BULUNAN BUZ PATENİ PARSELİ (KAYAK PİSTİNİN BİR KISMI, KAYAK EVİ)	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 9 PARSEL ÜZERİNDE BULUNAN BUZ PATENİ PARSELİ (KAYAK PİSTİNİN BİR KISMI, KAYAK EVİ)
Raporu Hazırlayanlar	A.Özgün ERGÜL- Eren KURT	Onur BÜYÜK Eren KURT	Eren KURT-Berrin KURTULUŞ SEVER
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	63.000.000	179.057.000	179.057.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları****29635 ADA 7 PARSEL:**

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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : 38586
Cilt No : 58
Sayfa No : 6880
Tapu Tarihi : 17.05.2018

2.1 - Tapu Kayıtları

29635 ADA 8 PARSEL:

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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : 38586
Cilt No : 60
Sayfa No : 7095
Tapu Tarihi : 17.05.2018

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 10.10.2018 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

29635 ada 7 ve 8 parseller üzerinde müşterek olarak;

İrtifak Hakkı:

** M:bu parsel aleyhine TEK Genel Müdürlüğü lehine 1976 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 07/12/2017 tarih 90623 yevmiye ile F.B.K. süreli, 1. dereceden 41.416.203,32.-TL tutarında müşterek ipotek bulunmaktadır. (8 Parsel 831/27294 hissesi üzerinde, 7 Parsel 1/1 hissesi üzerinde)

(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.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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.

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 23.10.2018 tarihinde alınan imar durumu yazısına göre söz konusu taşınmazlarla ilgili olarak imar durum bilgisi şu şekilde verilmiştir: (23.10.2018 tarih E:103670 sayılı İmar Durum Yazısı)

"İlgilide kayıt yazı ile; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yeni Güneypark KDGA dahilinde 29634, 29635 ve 29900 adalara ait imar durum bilgilerinin yazılı olarak iletilmesi istenilmektedir.

Yapılan incelemede;

İlgide 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, bu kararı ile yapılan işlemin iptali için Ankara 5. İdare mahkemesinin 2017/3199 e. Sayılı esasıyla açılan davada mahkeme, davacının yürütmeyi durdurma talebini kabul ederek, işlemin yürütmesinin durdurulmasına (YD) kara verdiği hususları tespit edilmiştir. " denmektedir.

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

Söz konusu ruhsatlara ilişkin açılmış bir dava olmadığı, değerlendirme konusu taşınmazların tamamının ruhsatlarının alınmış olduğu, yasal evrak süreçlerinin tam ve eksiksiz olarak alındığı görülmüştür. Taşınmazların mevzuat gereği tüm belgelerinin tam ve eksiksiz alındığı görülmüş olması nedeni ile olumsuz bir durumun olmadığı bilgisi alınmıştır.

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

29635 ada 7 parsel için;

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: Serbestir. Bu lejantta ofis, rezidans, ticaret fonksiyonlu uygulamalar yapılabilmektedir.

29635 ada 8 parsel için;

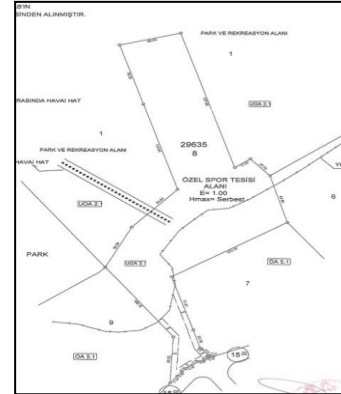
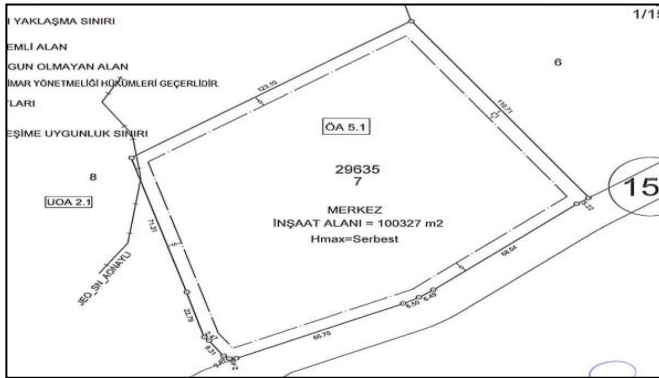
29.11.2011 tarih ve 2146 sayılı Büyükşehir Meclisi kararı ile onaylanan Güneypark Kentsel Dönüşüm Gelişim Proje Alanında kalmaktadır. 78120/4 numaralı parselasyon planına göre parsel "Özel Spor Tesisi Alanı" lejanı içerisinde yer almaktadır. Emsal:1,00, Hmax: Serbestir.

29634 ada ve 29635 adanın Onaylı Uygulama İmar Planı doğrultusunda Ankara Büyükşehir Belediyesi Encümeninin 28.01.2016 tarih ve 203 sayılı kararı ile onaylanan 78120/6 nolu parselasyon planı ile oluştuğu, fakat Ankara 12. İdare Mahkemesi'nin 2016/3276 E. Sayılı dosyasında görülen davada mahkemece dava konusu 78120/6 nolu parselasyon planının iptaline karar verildiği,

29900 adanın Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 27.03.2014 tarih ve 941 sayılı kararı ile onaylanan 78120/4 nolu parselasyon planı ile oluştuğu ve Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 12.03.2015 tarih ve 739 sayılı kararı ile onaylanan 78120/5 nolu parselasyon planında yürürlüğünün devamı kararı alındığı fakat Ankara 12. İdare Mahkemesi'nin 2016/1670 E. sayılı dosyasında görülen davada mahkemece dava konusu 78120/5 nolu 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, bu kararı ile yapılan işlemin iptali için Ankara 5. İdare mahkemesinin 2017/3199 e. Sayılı esasıyla açılan davada mahkeme, davacının yürütmeyi durdurma talebini kabul ederek, işlemin yürütmesinin durdurulmasına (YD) karar verdiği hususları tespit edilmiştir.



2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

29635 ada 7 nolu parsel:

29635 ada 7 nolu parsel üzerinde kayak evi olarak kullanılmak üzere inşa edilmiş bir yapı bulunmaktadır. Bodrum, zemin ve 1 normal kattan oluşan bu yapının bodrum kat alanı 540,22 m², zemin kat alanı 1190,95 m², 1. kat alanı 1377,85 m² olmak üzere toplam alanı 3109,02 m² dir. Söz konusu yapı için 30.01.2018 tarih ve 165 numaralı yapı ruhsatı alınmış bulunmaktadır. Yapının inşaatı tamamlanmış olup, kullanıma hazır haldedir.

29635 ada 7 nolu parsel üzerinde ayrıca açık alan niteliğindeki paten sahası, kayak pistinin bir kısmı ve acemi pisti alanları bulunmaktadır.

29635 ada 8 nolu parsel:

29635 ada 8 nolu parsel üzerinde teleferik alt istasyon binası olarak inşa edilmiş bir yapı bulunmaktadır. Söz konusu yapı için yapı ruhsatı alınmadığı ancak onaysız mimari projesinin bulunduğu görülmüştür. İncelenen onaysız projesine göre yapının kapalı inşaat alanı 429,81 m² dir.

29635 ada 8 nolu parsel üzerinde ayrıca açık alan niteliğindeki spor alanı ve macera parkı yer almaktadır. Ayrıca kayak pistinin bir kısmı da 29635 ada 8 nolu parsel sınırları içerisinde kalmaktadır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

29635 ada 7 parsel üzerinde yer alan kayak evi için 30.01.2018 tarih 165 nolu yapı ruhsatı ve eki olan bila tarihli mimari projesi Ankara Büyükşehir Belediyesi'nde incelenmiştir. İskan sürecine geçilip, kat mülkiyeti kurulması sonrası bu yapıya ilişkin yasal süreç tamamlanacaktır. 29635 ada 8 nolu parselde yer alan teleferik alt istasyon binasına ilişkin olarak imar mevzuatı uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin alınmamıştır.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, İlkbahar Mahallesi, Güneypark Küme Evleri Caddesi üzerinde yer alan 29635 ada 7 parsel ve 29635 ada 8 parsellerdir.

29635 ada 7 parsel 16.010 m² alana sahiptir. Üzerinde kayak evi ve açık alan niteliğindeki paten sahası, kayak pistinin bir kısmı ve acemi pisti alanları bulunmaktadır. 29635 ada 7 parsel üzerinde yer alan yapıların açık alanlar ile birlikte toplam kiralanabilir alanı 11.012 m² dir.

29635 ada 8 parsel 27.294 m² alana sahiptir. Üzerinde teleferik alt istasyon binası ve açık alan niteliğindeki spor alanı ve macera parkı yer almaktadır. Ayrıca kayak pistinin bir kısmı da 29635 ada 8 nolu parsel sınırları içerisinde kalmaktadır. 29635 ada 8 parsel üzerinde yer alan yapıların açık alanlar ile birlikte kiralanabilir kullanım alanı 1.000 m² dir.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ve karma kullanım özelliğine sahip Sinpaş Altın Oran projesinde; dükkan ve Konut üniteleri yer almaktadır. Proje bünyesinde Kule rezidanslar, kent rezidans, 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 Skywalk kayak pisti, macera parkı gibi çeşitli sosyal aktivite alanları bulunmaktadır.



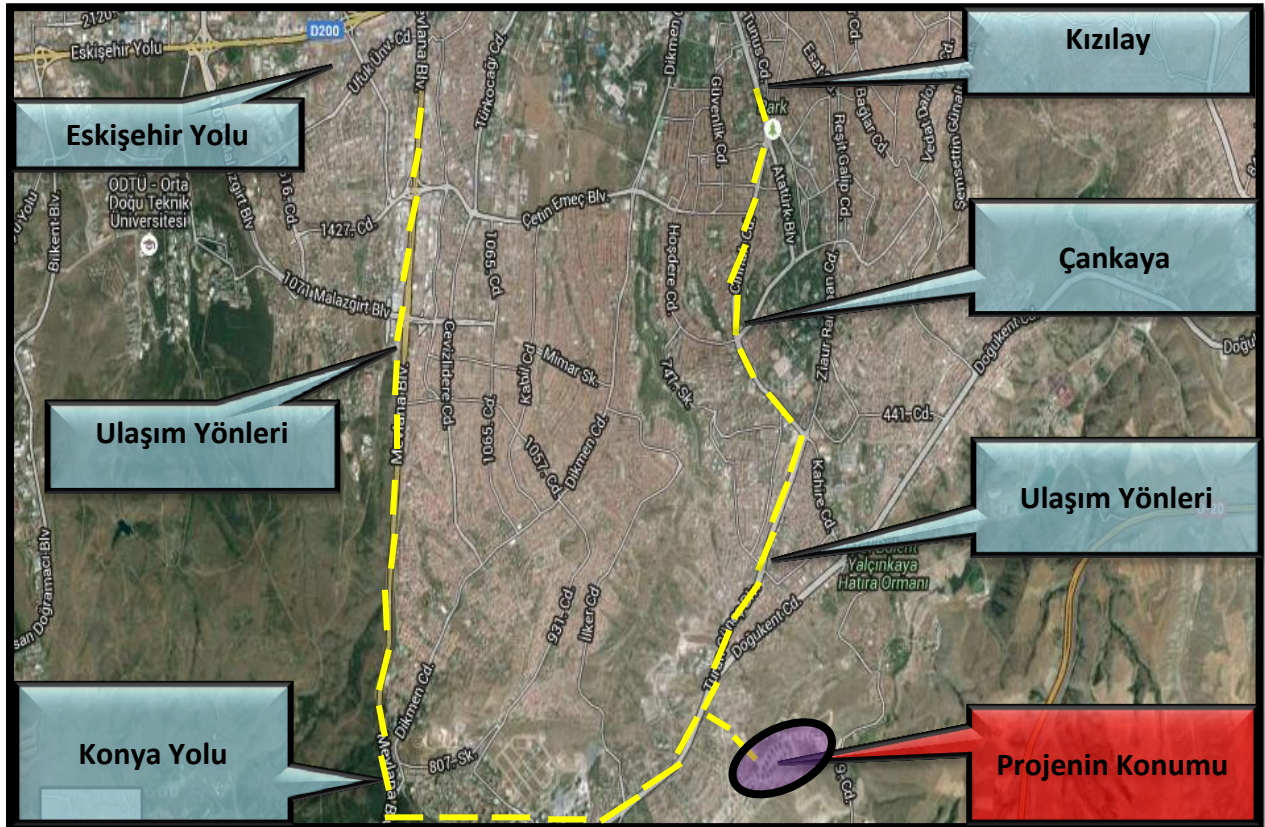
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; şehrin güney kısmında konumlanmış olan Sinpaş Altın Oran kompleksi içerisinde yer almaktadırlar. Yakın çevresi konut fonksiyonlu gelişmiştir. Çok yakın konumda nirengi niteliğinde Milli Savunma Bakanlığı Lojmanları ve yakınına yeni başlanmakta olan Emlak Konut Başkent konut projesi yer almaktadır. Aynı zamanda yakınında Panora 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

29635 ada 7 nolu parselde, kayak evi ve açık alan niteliğindeki paten sahası, kayak pistinin bir kısmı ve acemi pisti alanları bulunmaktadır. Bodrum, zemin ve 1 normal kattan oluşan kayak evinin bodrum kat alanı 540,22 m², zemin kat alanı 1190,95 m², 1. kat alanı 1377,85 m² olmak üzere toplam alanı 3109,02 m² dir. Kayak evi için yapı ruhsatı alınmış ancak henüz kat irtifakı kurulmamıştır.

29635 ada 8 parselde teleferik alt istasyon binası ve açık alan niteliğindeki spor alanı ve macera parkı yer almaktadır. Ayrıca kayak pistinin bir kısmı da 29635 ada 8 nolu parsel sınırları içerisinde kalmaktadır. Teleferik alt istasyon binası için yapı ruhsatı alınmadığı ancak onaysız mimari projesinin bulunduğu görülmüştür. İncelenen onaysız projesine göre yapının kapalı inşaat alanı 429,81 m² dir.

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı :	Betonarme
Yapı Nizamı :	Blok
Yapı Sınıfı :	IIIB
Kullanım Amacı :	Ofis-İşyeri
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 :	-

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. Zeminler ağırlıklı olarak epoksil, 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. Halihazırda yeni işletmeci ile anlaşma sağlandıktan sonra kullanıma açılacağı bilgisi alınmıştır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

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

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



Harita 1 - Ankara'nın Konumu

Bu 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 2017 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 5.445.026'dır. Bu nüfusun 921.999 kişisi Çankaya ilçesinde bulunmaktadır.

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 dinlenme 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 verişi 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 İnşaat 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 ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

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

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

4.2 - 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.
- * Belli bir kitleye hitap etmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Piyasa Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltir/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 ve Kiralık Emsaller

1- Ceylan Grup Gayrimenkul

Tel 0530 028 54 36

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

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

2- Coldwell Banker Network Gayrimenkul

Tel 0532 550 25 95

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

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

3- Mimar Gayrimenkul

Tel 0505 553 92 78

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

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

4- Edna Gayrimenkul

Tel 0312 440 19 86

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

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

5- Dr. Alp Gayrimenkul

Tel 0312 382 06 06

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

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

6- Zeysen Gayrimenkul

Tel 0532 054 32 39

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

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

7- Mülk Kaynak Gayrimenkul

Tel 0312 490 26 26

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

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

8- Vizyon Grup Gayrimenkul

Tel 0312 236 33 51

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

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

9- Srl İnşaat

Tel 0533 652 54 93

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

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

10- Mülk Gayrimenkul

Tel 0541 312 02 77

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

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

Arsa Emsalleri

11- Coldwell Banker Network Gayrimenkul

Tel 0532 550 25 95

Taşınmazların yakınında Altınoran projesine giden Galip Erdem Caddesi 416 m² taks:0.35, emsal:0.70, h:6.50 m ticari kullanıma uygun müstakil bina yapmaya uygun arsa 3.000.000.-TL pazarlanmaktadır. Konum ve parsel alanı olarak değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha değerli olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	416 .-M ²	3.000.000 .-TL	7.212 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

12- Remax Yatırım

Tel 0312 443 20 00

Taşınmazların yakınında Altınoran projesine giden Galip Erdem Caddesi paralel sokağı olan 606. sokak içerisinde 377 m² taks:0.35, emsal:0.70, h:6.50 m ticari kullanıma uygun müstakil bina yapmaya uygun arsa 1.750.000.-TL pazarlanmaktadır. Konum ve parsel alanı olarak değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha değerli olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	377 .-M ²	1.750.000 .-TL	4.642 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

13- Sahibinden

Tel 0532 232 11 86

Taşınmazların yakınında Altınoran projesine yakın konumda sokak içerisinde 377 m² taks:0.35, emsal:0.70, h:6.50 m ticari kullanıma uygun müstakil bina yapmaya uygun arsa 750.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	200 .-M ²	750.000 .-TL	3.750 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

14- CKM Emlak Gayrimenkul

Tel 0312 478 10 16

Hilal mahallesi bölgesinde Yıldız Kule arkasında kalan 822 m², 4 kat konut imarlı arsa 2.250.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	822 .-M ²	2.250.000 .-TL	2.737 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

15- Oymaklar Emlak Ofisi

Tel 0312 325 44 55

Mühye bölgesinde Eymir gölüne yakın konumda imarsız alanda kalan müstakil 4640 m² tarla 1.250.000.-TL satılıktır. İmarsız alanda olması nedeni ile daha düşük değerli olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	4640 .-M ²	1.250.000 .-TL	269 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------

16- Sahibinden

Tel 0532 208 26 74

Mühye bölgesinde Eymir gölüne yakın konumda 896 parselde imarsız alanda kalan 4500 m² hissesi 950.000.-TL satılıktır. İmarsız ve hisseli alanda olması nedeni ile daha düşük değerli olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	4500 .-M ²	950.000 .-TL	211 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	--------------	-------------------------

17- Sahibinden

Tel 0507 533 27 36

Alacaatlı bölgesinde 60904 ada 2 parsel emsal:0.50, konut alanında kalan 11190 m² arsa m²/70.-TL satılıktır. Konum itibari ve yapılaşma koşulları düşük olması nedeni ile daha değersiz olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	11190 .-M ²	7.833.000 .-TL	700 .-TL/M ²
----------------	------------------------	----------------	-------------------------

HASILAT PAYLAŞIMI VE KAT KARŞILIĞI ARSA EMSALLERİ

18- Medyadan

Çankayada merkezda konumlu Mesa Koza 66, Koza Sokak üzerinde 8.776 m² arsa üzerinde inşa edilmektedir. Oldukça eğimli arazi yapısına sahip olan parsel üzerinde 49.756 m² toplam inşaat alanı geliştirilmiştir. 3 bloklu 206 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 170.000.000.-TL bedel ile ihale alan Mesa İnşaat, 67.575.000TL hasılatı İlbank'a ödeyecektir. Hasılat Payı:%39,75

19- Müteahhit

15.000 m² arsa üzerinde, Özçelik-Pelit inşaat ortaklığında inşa edilmekte olan proje İncek Bulvarı üzerinde yer almaktadır.Proje residence ve home office olarak projelendirilmiş toplam 222 bağımsız bölümden oluşmaktadır. %55- Kat karşılığı oranı ile anlaşma yapılmıştır.

20- Reha Medin Gayrimenkul

Tel 0312 490 85 85

Bölgede bulunan emlakçıdan alınan bilgiye göre, bölgede daha küçük parsellerde kat karşılığı oranlarının %50 civarında olduğu, daha büyük parsellerde bu oranların düşük olabileceği görüşü alınmıştır.

Bölge Müteahhitleri ve Emlakçılarla Yapılan Görüşmeler

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

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (29635/7 NOLU PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 11	EMSAL 12	EMSAL 13
SATIŞ FİYATI		3.000.000	1.750.000	750.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	16.010,00	416	377	200
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ		7.212	4.642	3.750
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -20%	ÇOK KÜÇÜK -20%	ÇOK KÜÇÜK -25%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK İYİ -15%	İYİ -10%	İYİ 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK İYİ -20%	İYİ -10%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI				
İMAR KOŞULLARI İLİŞKİN DÜZELTME	MERKEZ	0,7 ORTA KÖTÜ 5%	0,7 ORTA KÖTÜ 10%	0,7 ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-12%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-62%	-40%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.782	2.748	2.785	2.813

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (29635/8 NOLU PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 12	EMSAL 13	EMSAL 14
SATIŞ FİYATI		3.000.000	1.750.000	750.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	27.294,00	416	377	200
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M² DEĞERİ		7.212	4.642	3.750
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -20%	ÇOK KÜÇÜK -20%	ÇOK KÜÇÜK -25%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK İYİ -20%	İYİ -10%	İYİ -10%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK İYİ -23%	İYİ -12%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI	EMSAL:1,00	0,7	0,7	0,7
İMAR KOŞULLARI İLİŞKİN DÜZELTME	ÖZEL SPOR	İYİ -10%	İYİ -10%	İYİ -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-12%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-84%	-62%	-55%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.525	1.125	1.764	1.688

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KAYAK PİSTİ)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 9
KİRA FİYATI		5.500	12.000	10.600
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	11.012,00	180	655	350
BİRİM M² DEĞERİ		31	18	30
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -40%	KÜÇÜK -25%	ÇOK KÜÇÜK -30%
CEPHESİ				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK İYİ -25%	İYİ -10%	ÇOK İYİ -25%
YAPI KALİTESİ				
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-86%	-55%	-76%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	6,63	4	8	7

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 2.782 TL/m² olarak öngörülmüştür. 29635 ada 8 nolu parsel Özel Spor Tesis imarlı olup birim m² değeri 1.525 TL/m² olarak öngörülmüştür. Benzer nitelikte kiralık emsaller bulunamamış olup, bölgede dükkan niteliğinde yer alan emsaller ile değerlendirme konusu taşınmazlar karşılaştırılmış olup, km² 6.63 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 GYO dan alınan bilgilere göre, 7 parselin üzerinde bulunan tesisin yaklaşık alanı 11.012 m² olduğu, 8 parselin üzerinde bulunan macera parkı tesisin de 1000 m² olduğu belirtilmiş olup ve buna göre yaklaşık maliyet değeri öngörülmüştür.

29635 ADA 7 PARSELİN MEVCUT DURUM DEĞER TABLOSU				
7 Nolu Parselin Arsa Değeri	2.782,00 .-TL/M ²	X	16.010,00 M ²	= 44.539.820 .-TL
Kayak evi ve açık alan niteliğindeki paten sahası, kayak pistinin bir kısmı ve acemi pisti alanlarının maliyeti	.-TL/M ²	X	11.012,00 M ²	= 20.000.000 .-TL
29635 ADA 7 PARSELİN TOPLAM DEĞERİ				= 64.539.827 .-TL
29635 ADA 7 PARSELİN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ				= 64.540.000 .-TL

29635 ADA 8 PARSELİN MEVCUT DURUM DEĞER TABLOSU				
8 Nolu Parselin Arsa Değeri	1.525,00 .-TL/M ²	X	27.294,00 M ²	= 41.623.350 .-TL
Teleferik alt istasyon binası ve açık alan niteliğindeki spor alanı, macera parkı ve kayak pistinin bir kısmının maliyeti	.-TL/M ²	X	1.000,00 M ²	= 500.000 .-TL
29635 ADA 8 PARSELİN TOPLAM DEĞERİ				= 42.123.350 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ				= 42.123.000 .-TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen ticaret emsalleri incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %5,14-%6,00 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda ticaret için bu çalışmada kapitalizasyon oranı ortalama olarak %5,50 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 2	1150	45.000	540.000	10.500.000	5,14%
Emsal 3	180	5.500	66.000	1.230.000	5,37%
Emsal 10	380	15.000	180.000	3.000.000	6,00%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda oluşturulan net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, 29635 ada 7 ve 8 parselde yer taşınmazların bu yöntemle göre toplam değeri olarak ~19.202.180.-TL olarak takdir edilmiştir.

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

DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU								
Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm Kapalı Alan (Net- m ²)	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı (m ²)	Birim m ² Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Yuvarlatılmış Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
29635	7	11.012,00	11.012,00	6,63	73.010,00	876.120,00	5,5%	15.929.450,00
2935	8	1.000,00	1.000,00	15,00	15.000,00	180.000,00	5,5%	3.272.730,00
TOPLAM		12.012,00	12.012,00		88.010,00	1.056.120,00		19.202.180,00

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 kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine Taşınmazların Değeri

29635 ADA 7 PARSELİN DEĞERİ (-TL)	64.540.000,00
29635 ADA 8 PARSELİN DEĞERİ (-TL)	42.123.000,00
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	106.663.000,00

■ Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

29635 ADA 7 VE 8 PARSELLERİN DEĞERİ (-TL)	<u>19.202.180,00</u>
--	-----------------------------

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki yöntem ile bulunan değerlerin birbirinden çok farklı olduğu görülmektedir. Maliyet yöntemi daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve emsal karşılaştırma yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne Maliyet 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 tesisler kayak pisti ve macera parkının ana bölümleri 29634 ada 10 parselde bulunan Starium AVM içerisindeki bağımsız bölümlerle birlikte kullanılmaktadır. Bu birimler Altınoran projesinin ve Starium AVM'nin tamamına hitap eden ve projenin prestij kazanmasını sağlayan birimlerdir. AVM'nin cazibesinin artırılması, doluluk oranının ve kiraların artırılması gibi nedenlerle bu projenin yardımcı unsuru olarak dikkate alınmaktadırlar. Bu nedenle maliyet değerine oranla çok düşük kira potansiyeline sahiptirler. Söz konusu parseller üzerinde yer alan tesislerin imal edilen birimler kira geliri elde etmekten ziyade projenin ve avmnin cazibesini arttırmak adına inşa edilmiş olması nedeni ile değerlemede maliyet değerleri dikkate alınmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Parseller üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

29635 ada 7 nolu parsel üzerinde yer alan kayak evi için 30.01.2018 tarih 165 nolu yapı ruhsatı ve eki olan bila tarihli mimari projesi Ankara Büyükşehir Belediyesi'nde incelenmiştir. İskan sürecine geçilip, kat mülkiyeti kurulması sonrası bu yapıya ilişkin yasal süreç tamamlanacaktır. 29635 ada 8 nolu parselde yer alan teleferik alt istasyon binasına ilişkin olarak imar mevzuatı uyarınca alınması gereken izin ve belgeler alınmamıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazların büyüklükleri, konumlarına göre kapalı alan üzerinden aylık kira birim m² değerlerinin 20-50-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

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.

Ankara İli Çankaya İlçesi'nde Sinpaş GYO A.Ş. YE ait - sözleşmeler yapıldığında Sinpaş Yapı'ya ait bundan sonra Sinpaş GYO olarak anılacaktır- muhtelif taşınmazlar başlangıçta Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne (Belediye) ait iken, Sinpaş GYO A.Ş.ile Belediye arasında 11.11.2010 tarihli "Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşmede ana hatlarıyla Sinpaş GYO Belediye'ye ait muhtelif arsalarda yapılar inşa etmeyi ve Belediye'ye tamamlanmış olarak teslim etmeyi, bunun karşılığında Belediye ise muhtelif arsaları Sinpaş GYO'ya devretmeyi taahhüt etmiştir. Sözleşme tarihinden itibaren Sinpaş GYO taahhütlerini peyder pey yerine getirmekte olup, Belediye de Sinpaş GYO'ya devretmeyi taahhüt ettiği taşınmazların tapularının devrini gerçekleştirmiştir. Diğer yandan tapu devrileri anında Sinpaş GYO'nun taahhütleri henüz tamamlanmamış olduğundan, Belediye kendisine verilmiş olan taahhütleri garantiye almak amacıyla bir yandan Sinpaş GYO'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 GYO 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 GYO 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 GYO'ya ait arsalar üzerinde inşaatı tamamlanan bağımsız bölümün tapularından söz konusu beyan kaldırılmış ve bu bağımsız bölümlerin tapuları Sinpaş GYO tarafından alıcılara devredilmiştir. Sinpaş GYO kalan taahhütlerini de tamamladığında ilgili ipotekler ve beyan tüm taşınmazlardan kaldırılmış olacaktır.

Bu durumlar göz önünde bulundurulmuş olup taşınmazların mülkiyeti Çankaya TM Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması işlemi ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 'ne devrilmiş durumdadır. Mevcut ipotek kayıtlarının devam ettiği gözlemlenmiştir.

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 GYO'nun arsa sahibi olan Belediye'ye karşı taahhütlerinin teminatı niteliğinde olduğundan, söz konusu beyanın taşınmazların " ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. 29635 ada 7 parselin üzerinde yer alan Kayak Evi için mimari projelerin onaylanmış olduğu, yapı ruhsatının onaylanmış olduğu ancak henüz iskan belgesinin alınmadığı görülmüştür. Bu kapsamda 29635 ada 7 parselin "PROJE " olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamakta olduğu öngörülmekte olup, iskan belgesini alıp kat mülkiyeti tesis edilmesi ya da cins tahsisinin yapılması sonrası "bina" portföyüne alınabileceği düşünülmektedir.

29635 ada 8 nolu parselin üzerinde yer alan Teleferik Alt İstasyon Binası için yapı ruhsatı alınmadığı ancak onaysız mimari projelerinin bulunduğu görülmüş olup söz konusu projeler incelenmiştir.

Tebliğ'in 22-1-r maddesine göre 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 8 nolu parsellerin tapudaki niteliği "ARSA" şeklindedir. Taşınmazın üzerinde Teleferik Alt İstasyon Binası bulunması sebebiyle taşınmazın tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olmadığı, söz konusu yapıya ilişkin yapı ruhsatı, mimari proje vb. yasal evrakların tam ve eksiksiz olmadığı görülmüş olup 29635 ada 8 parselin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne 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; 29635 ada 7 ve 8 nolu parsellerin

31.12.2018 tarihli toplam değeri için ;

TAŞINMAZLARIN DEĞERİ	
29635 ADA 7 PARSELİN DEĞERİ (.-TL)	64.540.000,00
29635 ADA 8 PARSELİN DEĞERİ (.-TL)	42.123.000,00
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	106.663.000,00

106.663.000 .-TL

(Yüz Altı Milyon Altı Yüz Altmış Üç Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

125.862.340 .-TL

Kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
106.663.000	20.161.232	17.621.510	125.862.340

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

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

Değerleme Uzmanı



Onur BÜYÜK

Lisans No: 404674

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* Vergi Kanunlarının Katma 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.