



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon + 90 216 545 48 66 • 67
+ 90 216 545 95 29
+ 90 216 545 88 91
Faks + 90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com

www.lotusgd.com

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Çankaya / ANKARA

(Altınoran Starium AVM - 56 Adet Bağımsız Bölüm)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2022 / 1305

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	9
10.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI.....	10
10.1.	TAPU KAYITLARI	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI	12
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	12
11.	BELEDİYE İNCELEMESİ	13
11.1.	İMAR DURUMU	13
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	14
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	15
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	15
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	16
12.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	17
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	17
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	20
12.2.1.	ANKARA İLİ:.....	20
12.2.2.	ÇANKAYA İLÇESİ:	21
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	22
12.4.	TÜRKİYE’NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	24
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	28
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	31
12.7.	DÜNYADA VE ÜLKEMİZDE AVM SEKTÖRÜ VE KARMA KULLANIMLI PROJELERİN GELİŞİMİ	32
13.	YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	42
14.	AÇIKLAMALAR	43
15.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	49

16. DEĞERLENDİRME	49
17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	50
17.1. PAZAR YAKLAŞIMI	50
17.2. MALİYET YAKLAŞIMI	51
17.3. GELİR YAKLAŞIMI	52
18. FİYATLANDIRMA	53
18.1. İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	53
18.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	53
18.3. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	57
19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	58
19.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	58
19.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	59
19.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	59
19.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	59
19.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	59
19.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	59
19.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	59
19.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	59
19.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	59
19.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	60
19.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ	60
19.12. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	60
20. SONUÇ	61

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN	İlkbahar Mahallesi. Güneypark Küme Evleri Caddesi, Sinpaş Altınoran Starium AVM (56 adet bağımsız bölüm)
GAYRİMENKULÜN ADRESİ	<u>Çankaya / ANKARA</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	15 Aralık 2022 tarih ve 1814 - 2022/082 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2022
RAPOR TARİHİ	06 Ocak 2023
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	56 Adet bağımsız bölüm
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Mühye Mahallesi, 29634 ada, 10 parselde yer alan 56 adet bağımsız bölüm (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	Bkz. "İmar Durumu"
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 56 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARIÇ)	
ÇANKAYA İLÇESİ, MÜHYE MAHALLESİ'NDE YER ALAN 29634 ADA, 10 NOLU PARSELDE KONUMLU 56 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	273.258.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. Kıvanç KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	İlkbahar Mahallesi. Güneypark Küme Evleri Caddesi, Sinpaş Altınoran Starium AVM (56 adet bağımsız bölüm) <u>Çankaya / ANKARA</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	15 Aralık 2022 tarih ve 1814 - 2022/082 no ile
MÜŞTERİ NO	1814
RAPOR NO	2022/1305
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2022
RAPOR TARİHİ	06 Ocak 2023
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 56 bağımsız bölümün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN- Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Engin AKDENİZ – Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403030
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	Aşağıdaki tablodadır.

RAPOR TARİHİ	07.01.2022	26.03.2021	06.01.2021
RAPOR NUMARASI	2021/1691	2021/231	2020/1112
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (406154)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (406154)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (406154)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	205.650.000	99.505.000	99.505.000

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy/İSTANBUL
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009- 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36, 34349 Beşiktaş/İSTANBUL
TELEFON NO	(212) 310 53 34
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	18.05.2009
KAYITLI SERMAYE TAVANI	1.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	52.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	%21,69
FAALİYET KONUSU	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu Kayıtları

SAHİBİ	Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi (1/1)
İLİ- İLÇESİ	Ankara – Çankaya
MAHALLESİ	Mühye
PAFTA NO	--
ADA NO	29634
PARSEL NO	10
NİTELİĞİ	Arsa
ARSA ALANI	148.666 m ²
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	Arsa
BLOK NO	19 B AGORA
YEVMIYE NO	38047
CİLT NO	17
TAPU TARİHİ	27.04.2021

CİLT NO	SAYFA NO	B.B. NO	KAT NO	ARSA PAYI	B.B. NİTELİĞİ
16	1607	1	5. Bodrum	19/10000	Depo
16	1610	2	6. Bodrum	24/10000	Dükkan
16	1613	3	7. Bodrum	1/10000	Dükkan
16	1616	4	3. - 4. Bodrum	159/10000	Dubleks Dükkan
16	1619	5	2. Bodrum	3/10000	Dükkan
16	1622	6	2. Bodrum	3/10000	Dükkan
16	1625	7	2. Bodrum	4/10000	Dükkan
16	1628	8	2. Bodrum	6/10000	Dükkan
16	1631	9	2. Bodrum	3/10000	Dükkan
16	1634	10	2. Bodrum	6/10000	Dükkan
16	1636	11	2. Bodrum	6/10000	Dükkan
16	1637	12	2. Bodrum	7/10000	Dükkan
16	1638	13	2. Bodrum	6/10000	Dükkan
16	1639	14	2. Bodrum	6/10000	Dükkan
16	1640	15	2. Bodrum	7/10000	Dükkan
16	1641	16	2. Bodrum	6/10000	Dükkan
16	1642	17	2. Bodrum	6/10000	Dükkan
16	1643	18	2. Bodrum	3/10000	Dükkan
16	1644	19	2. Bodrum	29/10000	Dükkan
16	1645	20	2. Bodrum	3/10000	Dükkan
16	1646	21	2. Bodrum	3/10000	Dükkan
16	1647	22	2. Bodrum	25/10000	Dükkan

16	1648	23	2. Bodrum	1/10000	Dükkan
16	1648	24	2. Bodrum	1/10000	Dükkan
17	1648	25	2. Bodrum	1/10000	Depo
17	1648	26	2. Bodrum	1/10000	Depo
17	1648	27	2. Bodrum	1/10000	Depo
17	1648	28	2. Bodrum	1/10000	Depo
17	1607	29	2. Bodrum	1/10000	Depo
17	1607	30	2. Bodrum	1/10000	Depo
17	1607	31	2. Bodrum	1/10000	Depo
17	1607	32	2. Bodrum	1/10000	Depo
17	1607	33	2. Bodrum	1/10000	Depo
17	1607	34	2. Bodrum	1/10000	Depo
17	1610	35	1. Bodrum	4/10000	Dükkan
17	1613	36	1. Bodrum	5/10000	Dükkan
17	1616	37	1. Bodrum	46/10000	Dükkan
17	1619	38	1. Bodrum	4/10000	Dükkan
17	1622	39	1. Bodrum	1/10000	Dükkan
17	1625	40	1. Bodrum	5/10000	Dükkan
17	1628	41	1. Bodrum	6/10000	Dükkan
17	1631	42	1. Bodrum	6/10000	Dükkan
17	1634	43	1. Bodrum	6/10000	Dükkan
17	1636	44	1. Bodrum	3/10000	Dükkan
17	1637	45	1. Bodrum	3/10000	Dükkan
17	1638	46	1. Bodrum	6/10000	Dükkan
17	1639	47	1. Bodrum	6/10000	Dükkan
17	1640	48	1. Bodrum	6/10000	Dükkan
17	1641	49	1. Bodrum	5/10000	Dükkan
17	1642	50	1. Bodrum	2/10000	Dükkan
17	1643	51	1. Bodrum	6/10000	Dükkan
17	1644	52	1. Bodrum	98/10000	Dükkan
17	1645	53	Zemin+ 1. Kat	33/10000	Dubleks Dükkan
17	1646	54	Zemin+ 1. Kat	34/10000	Dubleks Dükkan
17	1647	55	Zemin+ 1. Kat	34/10000	Dubleks Dükkan
17	1647	56	Zemin+ 1. Kat	34/10000	Dubleks Dükkan

10.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Web Tapu Sisteminden alınan 28.11.2022 tarihi itibarıyla temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir.

Beyanlar Bölümü:

- KM'ne çevrilmiştir. (24.03.2016 - 22493)
- KM'ne çevrilmiştir. (20.04.2016 - 30169)
- KM'ne çevrilmiştir. (02.02.2018 - 8996)
- KM'ne çevrilmiştir. (04.01.2021 - 156)
- Yönetim Planı:11.12.2014 (09.02.2015 - 8258)
- Diğer(Konusu: Yeni Güneypark Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içinde Kalmaktadır. 12/10/2010-2550-10798-Ankara Büyükşehir Belediyesi

Serhler Bölümü:

- Tedaş lehine 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (22/10/2014 tarihinden itibaren 99 yıl müddetle toplam 99 TL bedelle kira şerhi tesis edilmiştir.) (28.10.2014 - 61201)
- Tedaş lehine 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-) (22.04.2015 - 26605)
- Tedaş lehine trafo yeri için 29 yıllığına kira şerhi 19.09.2012 tarih 43579 yevmiye no.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- 29903 ada 9 parsel Aleyhine 10 parsel lehine otopark ve geçiş için 2189,73 m² irtifak hakkı kurulmuştur. (07.11.2014 - 63927)
- 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
- 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

10.3. Takyidat Açıklamaları

Yönetim planı beyanı ve cins değişikliği beyanı yasal bir gereklilik olup taşınmazların alım satımını engellememektedir.

Tapu kayıtlarında belirtilen beyan notlarının Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlara olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Şerhler bölümündeki notlar, ilgili kurumun trafo yerleri için rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlara olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

GYO tebliğinin 22. Maddesi (c) bendine göre GYO portföyüne ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller dahil edilebilmektedir. Bu hususta tebliğin 30. maddesi hükümleri saklıdır.

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin üzerinde değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamakta olup Gayrimenkullerin GYO portföyünde "Binalar" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde, taşınmazların yer aldığı parselin konumlu olduğu bölgenin imar planının, Ankara 11. İdare Mahkemesinde E:2019/1274 sayılı dosya ile görülen davada 27.02.2020 tarihli ve K:2020/457 sayılı kararıyla 1/1000 ve 1/5000 ölçekli planlar iptal edildiği tespit edilmiştir.

İptal edilen Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2019 tarih ve 20 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planlarına göre;

29634 ada 2, 3 ve 4 parsellerin inşaat alanı:21255 m² Yençok: Serbest, Konut Alanı kullanımında, 5, 6, ve 7 parsellerin inşaat alanı:345090 m² Yençok: Serbest, Merkez Alanı (ticaret merkezi + otel + ofis + konut) kullanımında, 8 parselin E:0.60 Yençok: Serbest ibadet yeri, 9 ve 10 parsellerin, inşaat alanı: 325543 m² Yençok: Serbest, Merkez Alanı (ticaret merkezi + otel + ofis + konut) kullanımda, 29635 ada 4, 5, 6, 7 parsellerin inşaat alanı: 100327 m² Yençok: Serbest Merkez Alanı (ticaret merkezi + otel + ofis + konut) kullanımda, 8 parselin E.1,00 Yençok: Serbest Özel Spor Alanı kullanımında, 9 parselin inşaat alanı: 26605 m² Yençok: Serbest Konut Alanı, 11 parselin inşaat alanı: 8502 m² Yençok: Serbest Konut Alanı kullanımında 29900 ada 2 parselin inşaat alanı: 5000 m² Yençok: Serbest Konut Alanı kullanımda kalan alanlar olduğu hususları tespit edilmiştir.

Rekreasyon alanlarında; "piknik ve eğlence alanları: Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günü birlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile, tenis, yüzme, mini golf, otokros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. Bu alanda yapılacak yapıların emsali (0,05)i, kat adedi 2'yi, asma katlı yapılarda (9,30) m.yi, asma katsız yapılarda (8,30) m.yi geçemez. " hükümleri bulunmaktadır.



İmar Planı

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde taşınmazların bulunduğu 19-B bloğa ait 30.05.2012 tarih ve 38-19B numaralı ilk yapı ruhsatı 12.01.2015 tarihli tadilat ruhsatı ve 06.10.2015 tarih ve 7 numaralı yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir. Dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanmamıştır.

İLK YAPI RUHSATLARI								
BLOK	TARİH	SAYI	ADA	PARSEL	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. B. SAYISI	KULLANIM AMACI
19-B BLOK	30.05.2012	38-19B/2012	29288	6	22.051,74	7	42	İŞYERİ

TADİLAT YAPI RUHSATLARI								
BLOK	TARİH	SAYI	ADA	PARSEL	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. B. SAYISI	KULLANIM AMACI
19-B BLOK	12.01.2015	2-19B//2015	29903	10	26.701,49	7	56	İŞYERİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ								
BLOK	TARİH	SAYI	ADA	PARSEL	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. B. SAYISI	KULLANIM AMACI
19-B BLOK	06.10.2015	7/2015	29903	10	26.701,49	7	56	İŞYERİ

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 29634 adanın, 28.01.2016 tarih ve 203 sayılı kararı ile onaylanan 78120/6 no'lu parselasyon planının Ankara 12. İdare Mahkemesinin 2016/3276 esas sayılı dosyasında görülen davada mahkemece dava konusu 78120/6 no'lu parselasyon planının iptaline karar verilmiş olduğu; daha sonra Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 14.12.2017 tarih ve 2667 sayılı kararı ile parselasyon planının yürürlüğünün devamına karar verildiği öğrenilmiştir. Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.08.2017 tarih ve 1721 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğinin Ankara 5. İdare Mahkemesinin 05.10.2018 gün ve 2017/319 E. ve 2018/1884 K. Sayılı karar ile iptal edildiği, 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı doğrultusunda revize edilen Güneydoğu Ankara Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar planı değişikliğinin, Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 21.11.2018 gün ve 1829 sayılı kararları ile onaylandığı, onaylanan 1/25000 ölçekli nazım imar planı doğrultusunda planların kademeli birlikteliği ilkesi gereğince 29900, 29901, 29902, 29634 ve 29635 adalara ait 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliklerinin 09.01.2019 gün ve 20 sayılı Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylandığı tespit edilmiştir. Bu plana göre İnşaat Alanı: 325.543 m² ve H_{max}: Serbest yapılaşma koşulları ile "Merkez Kullanım / Ticaret Merkezi, Otel, Ofis ve Konut Alanı" olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı belirlenmiştir. 23.05.2019 tarihinde TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi tarafından söz konusu plana ilişkin Ankara Büyükşehir Belediyesi aleyhine açılan ve Ankara 11. İdare Mahkemesinde E:2019/1274 sayılı dosya ile görülen davada 27.02.2020 tarihli ve K:2020/457 sayılı kararıyla 1/1000 ve 1/5000 ölçekli planlar iptal edilmiştir. Yeni plan çalışmalarının devam ettiği öğrenilmiştir.

11.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

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

11.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1.Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Rapora konu taşınmazlar Arı Finansal Kiralama A.Ş. mülkiyetine 09.04.2021 tarihinde geçmiş olup bu tarihten sonra herhangi bir alım-satım işlemi bulunmamaktadır.

11.5.2.Belediye Bilgileri

11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri

v.b. Bilgiler

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 29634 adanın, 28.01.2016 tarih ve 203 sayılı kararı ile onaylanan 78120/6 no'lu parselasyon planının Ankara 12. İdare Mahkemesinin 2016/3276 esas sayılı dosyasında görülen davada mahkemece dava konusu 78120/6 no'lu parselasyon planının iptaline karar verilmiş olduğu; daha sonra Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 14.12.2017 tarih ve 2667 sayılı kararı ile parselasyon planının yürürlüğünün devamına karar verildiği öğrenilmiştir. Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.08.2017 tarih ve 1721 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğinin Ankara 5. İdare Mahkemesinin 05.10.2018 gün ve 2017/319 E. ve 2018/1884 K. Sayılı karar ile iptal edildiği, 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı doğrultusunda revize edilen Güneydoğu Ankara Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar planı değişikliğinin, Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 21.11.2018 gün ve 1829 sayılı kararları ile onaylandığı, onaylanan 1/25000 ölçekli nazım imar planı doğrultusunda planların kademeli birlikteliği ilkesi gereğince 29900, 29901, 29902, 29634 ve 29635 adalara ait 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliklerinin 09.01.2019 gün ve 20 sayılı Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylandığı tespit edilmiştir. Bu plana göre İnşaat Alanı: 325.543 m² ve H_{max}: Serbest yapılaşma koşulları ile "Merkez Kullanım / Ticaret Merkezi, Otel, Ofis ve Konut Alanı" olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı belirlenmiştir.

23.05.2019 tarihinde TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi tarafından söz konusu plana ilişkin Ankara Büyükşehir Belediyesi aleyhine açılan ve Ankara 11. İdare Mahkemesinde E:2019/1274 sayılı dosya ile görülen davada 27.02.2020 tarihli ve K:2020/457 sayılı kararıyla 1/1000 ve 1/5000 ölçekli planlar iptal edilmiştir. Yeni plan çalışmaları devam ettiği öğrenilmiştir.

11.5.3. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazların bulunduğu bloğa ait 13.05.2015 tarihli enerji verimlilik sertifikası mevcut olup ekte sunulmuştur.

11.5.5. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgesi mevcut olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

11.5.6. Proje Bilgileri

Sinpaş Altınoran Projesi, 148.666 m² yüzölçümlü 29634 ada, 10 parsel üzerinde 2 adet kule bloğu, farklı yüksekliklerde konut blokları, konut+ticari bloklar, ticari blok ve AVM bloğu yer almakta olup toplam 55 adet bloktan oluşmaktadır. Projede toplam konut sayısı 2647, ticari ünite sayısı 104 adet olmak üzere toplam bağımsız bölüm sayısı 2751 adettir. Mahallinde Kule, Kent Rezidance, Göl Evleri, Turkuaz Evleri, Panaroma Evleri ve Vadi Evleri blokları olarak isimlendirilmiştir. Bloklar farklı tiplerde olup farklı kat sayılarına ve bağımsız bölümlere sahiptirler. Proje bünyesinde yer alan eğitim tesisi binası 29634 ada 9 parselde, teleferik, kayak pisti, macera parkı 29634 ada 7 ve 8 parsellerde konumludur.

Proje bünyesinde güvenlik, spor sahaları, yüzme havuzu, yürüyüş koşu parkuru, meydan ve Skywalk, yürüme yolları, buz pateni pisti, teleferik, kayak pisti, Altınoran çarşı ve Starium AVM gibi zengin sosyal donatılar bulunmaktadır. Proje tamamlanmış olup oturma 2014 yılı itibarıyla başlamıştır. Sitede doluluk oranı yaklaşık olarak %80 seviyesindedir.

12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, İlkbahar Mahallesi, Güneypark Küme Evleri Caddesi üzerinde yer alan 148.666 m² yüzölçümlü 29634 ada, 10 parselde konumlu Sinpaş Altınoran projesi bünyesindeki ve 56 adet bağımsız bölümden oluşan **Sinpaş Starium AVM**'dir.

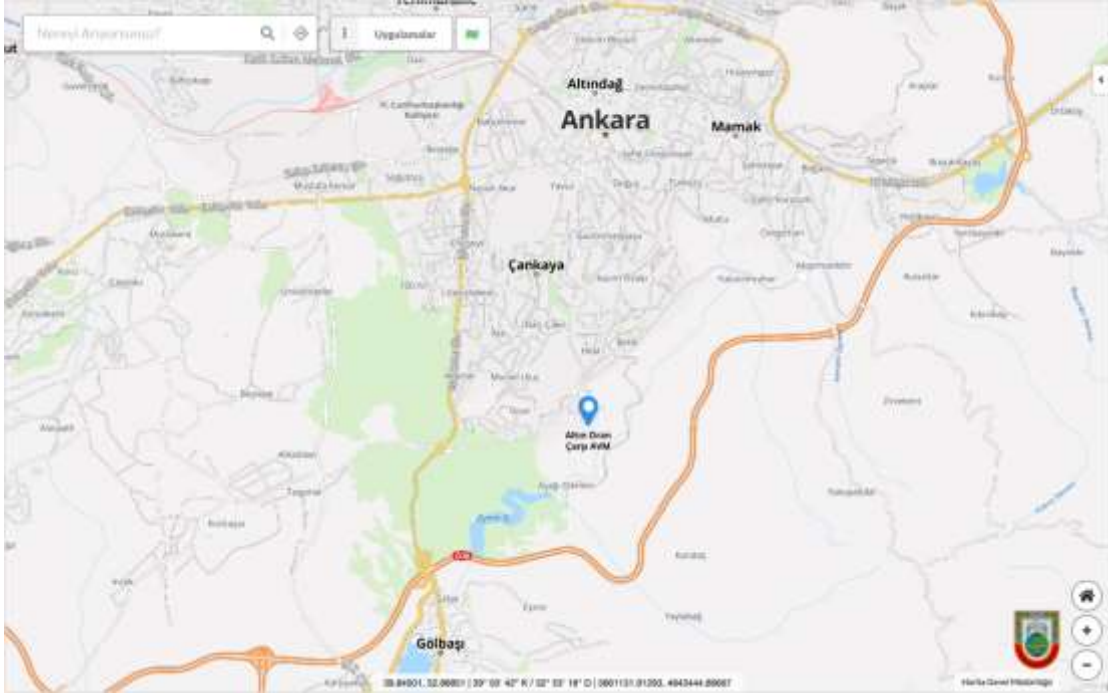
Karma kullanım özelliğine sahip Sinpaş Altınoran projesinde; dükkan ve konut üniteleri yer almaktadır. Proje bünyesinde Kule residancelar, kent residance, göl evleri, turkuaz evleri, panorama evleri, vadi evleri olarak farklı konseptlerde imal edilmiş bloklar bulunmaktadır. Proje ortasında yapay su kanalları inşa edilmek sureti ile projeye görsellik katılmıştır. Ayrıca Skywalk, kayak pisti, macera parkı gibi çeşitli sosyal aktivite alanları mevcuttur.

Taşınmazlara, İlkbahar Mahallesi Ankara merkeze Turan Güneş Bulvarı kullanılarak ulaşılabilir. Galip Erdem Caddesi ile Turan Güneş Bulvarı kesişiminden Galip Erdem Caddesi üzerinden yaklaşık 600 m. gidildikten sonra sağ tarafta konu taşınmazların bulunduğu siteye ulaşılır. Taşınmazların çevresinde çok sayıda 8 - 10 katlı yapı, yaşı 10 - 25 aralığında olan yapılar ve çok sayıda inşa halindeki yapılar bulunmaktadır.

Bölgenin alt yapısı tam olup ulaşım imkanları kolaydır. Taşınmazların önünde yer alan Galip Erdem Caddesi'nden toplu taşıma araçları geçmektedir. Taşınmazların yakınında eğitim tesisleri, dini tesisler, semt pazarı, marketler ve çok sayıda sosyal donatı alanları mevcuttur. Taşınmazların konumlandığı bölge Ankara'nın güneybatısında yer almakta olup İlkbahar Mahallesi sınırında bulunmaktadır.

Taşınmazlara çok yakın konumda niteliğinde Milli Savunma Bakanlığı Lojmanları ve yakınında Emlak Konut Başkent konut projesi yer almaktadır. Aynı zamanda yakınında Panora Alışveriş Merkezi, Park Oran Konutları projesi, Acıbadem Hastanesi ve inşası 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 Portoran projeleri de aynı lokasyon içerisinde yer almaktadır. Bölge orta üst ve üst gelir gruplarına hitap etmektedir. Bölgede yapılan projelerle gelişme potansiyeli artmaktadır.





Konum Krokisi / Uydu Fotoğrafları

12.2. Bölge Analizi

12.2.1. Ankara İli:

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

Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım-



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

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

Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, 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 2021 yılı itibari ile (TÜİK verileri) adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre toplam nüfusu 5.747.325 dir. Bu nüfusun 949.265 kişisi Çankaya ilçesinde bulunmaktadır. Ankaranın TUIK verilerine göre yıllık nüfus artış oranı ise %1,48'dir.

12.2.2. 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.

Çankaya'nın 124 mahallesinin 99'u merkezde bulunmaktadır. Merkez mahallelerinde 949.265 kişi (%77) yaşamaktadır. Çankaya'nın nüfusu 2021 yılında %16,52 artmıştır.

12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

Küresel Ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

2021 yılı aşılımların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı bir dönem olmuştur. Yılın son çeyreğinde gelişmiş ülkeler pandeminin etkisinden kurtulup normalleşme yönünde adımlar atarken pek çok gelişmekte olan ve az gelişmiş ülkede vaka sayıları artmaya devam etmektedir. Virüsün yayılmaya devam etmesi, aşılamanın beklenen hızda yapılamaması ve virüsün geçirdiği mutasyonlar sebebiyle tam anlamıyla bir toparlanmanın ne zaman yaşanacağı konusu hala belirsizliğini korumaktadır. Bu süreçte gelişmiş ülkelerde dahil olmak üzere artan enflasyon oranlarının, pandemi kaynaklı gelişmelerden, arz-talep dengesizliklerinden, tedarik zincirlerindeki sorunlardan, artan teknolojik ürün-hizmet talebinden, Rusya-Ukrayna arasında yaşanan savaşın yaratmış olduğu enerji krizinden ve Amerika ile Çin arasındaki Ticari çekişmeden kaynaklandığı söylenebilir.

Bazı Ülkelerin 2022 ve 2023 yılların Büyüme Oranları Tahminleri

Ülke	2022	2023
Çin	3.2	4.7
ABD	1.5	0.5
Rusya	-5,5	-4.5
Suudi Arabistan	9.9	6
Fransa	2.6	0.5
Almanya	1.2	-0.7
İtalya	3.4	0.4
Japonya	1.6	1.4
Meksika	2.1	1.5
İspanya	4.4	1.5
İngiltere	3.4	0
Türkiye	5.4	3
Brezilya	2.5	0.8
Kanada	3.4	1.5
Güney Afrika	1.7	1.1
Arjantin	3.6	0.4
Hindistan	6.9	5.7

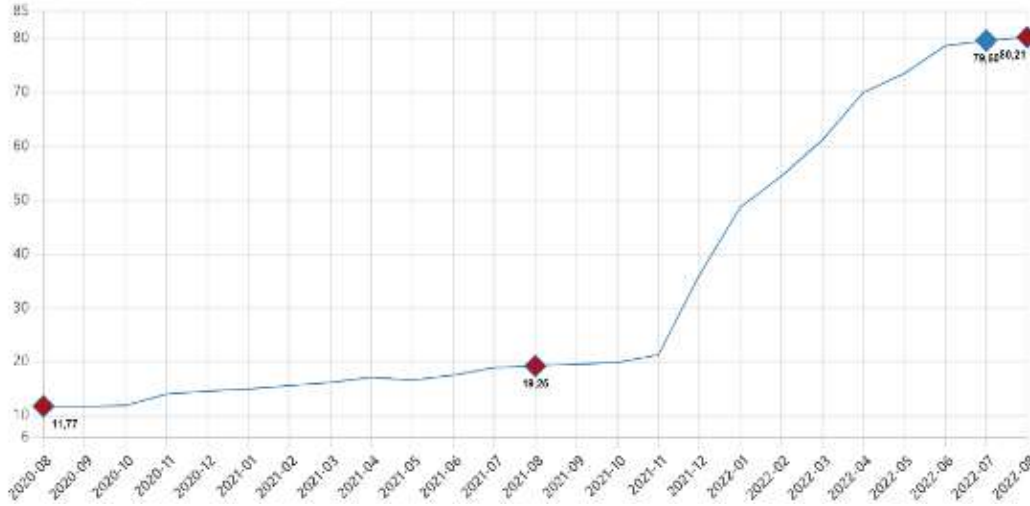
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre % 5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2021 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 21. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58 oranında gerçekleşmiştir. 2022 yılı Ağustos ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre 80,21 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %1,46 dır.

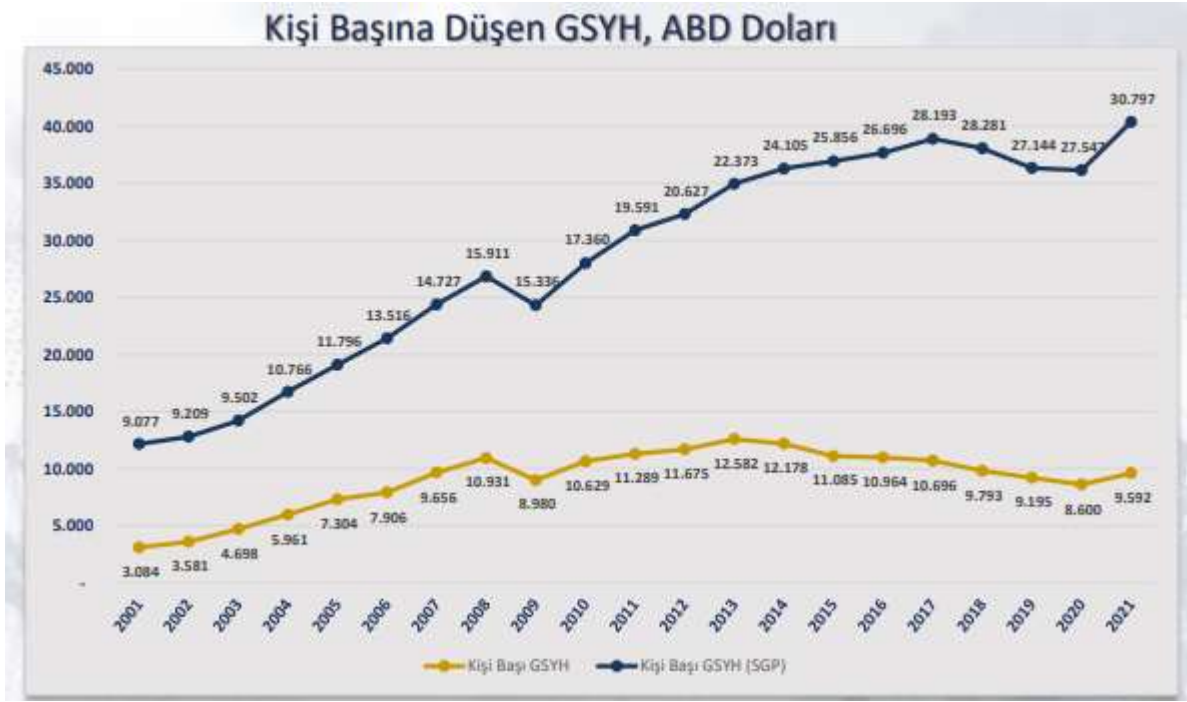
TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022



İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2022 yılı Ekim ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %10,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı bir önceki aya göre 57 bin kişi artmıştır. İstihdam edilenlerin sayısı 2022 yılı Ekim döneminde, bir önceki aya göre 229 bin kişi artarak 31 milyon 200 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %48 oldu.

Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında ise %82 olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılı Ekim ayı itibariyle ödemeler dengesi tanımlı dış ticaret açığı 6.463 milyon ABD Doları olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



Temel Ekonomik Göstergeler

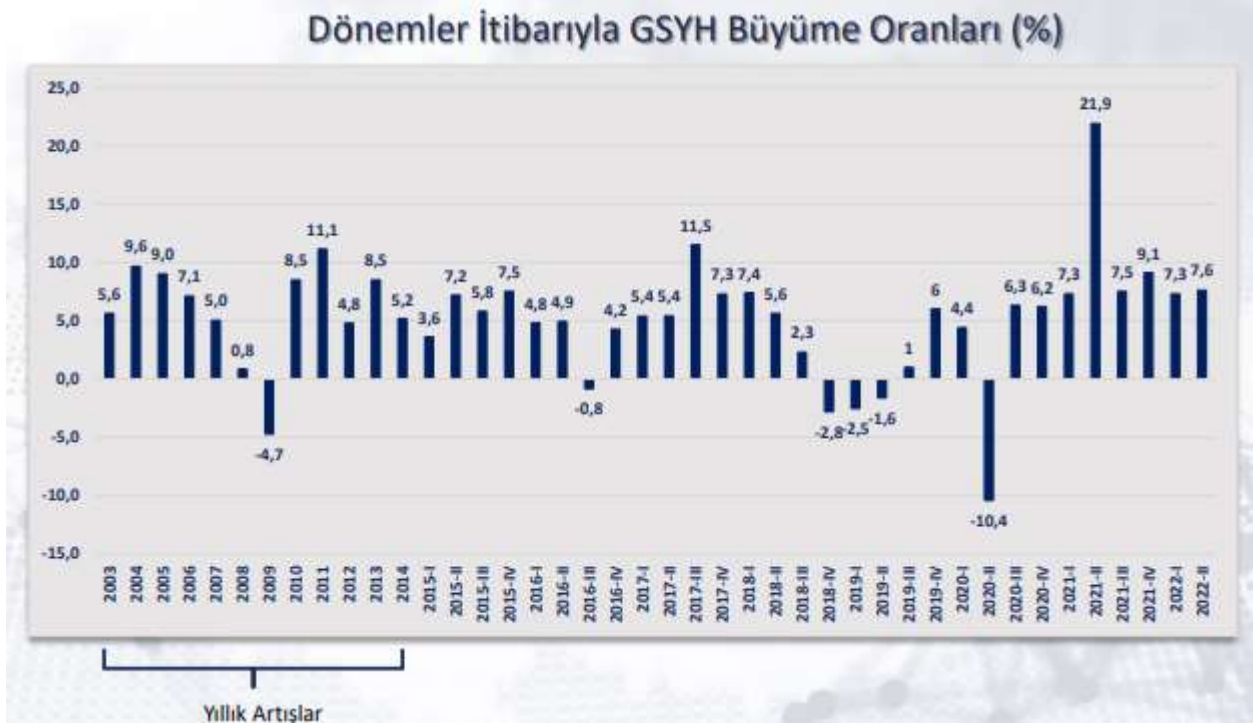
	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9	1,9	11,4
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.759	4.312	5.048	7.249
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777,5	867	869	859	797	759,3	717,1	807,1
NÜFUS, Bin Kişi	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.240	10.629	11.085	10.964	10.696	9.793	9.195	8.600	9.592
HRACAT (GTS, F.O.B.), Milyon \$	-	-	151	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,3
HRACAT(GTS)/GSYH, %	-	-	17,4	17,2	19,1	22,2	23,8	23,7	28,1
İTHALAT (GTS, C.I.F.), Milyon \$	-	-	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5	271,4
İTHALAT(GTS)/GSYH, %	-	-	24,6	23,3	27,8	29,0	27,7	30,6	33,8
HRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% GTS)	-	-	70,7	73,8	68,9	76,6	86	77,3	83
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2	29,8	10,2	20,8
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1	9,1	19,3	13,8	11	12,5	9,6	7,8	14,1
CARİ İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,8	-2,7	0,7	-5,0	-1,9
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %		46,5	51,3	52	52,8	53,2	53	49,3	51,4
İŞSİZLİK ORANI, %		11,1	10,3	10,9	10,9	11	13,7	13,2	12
İSTİHDAM ORANI, %		41,3	46	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	43,2
ÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)		8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2	12,28	19,6

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2022'nin ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %7,6 oranında büyümüştür.

2003-2021 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,5 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

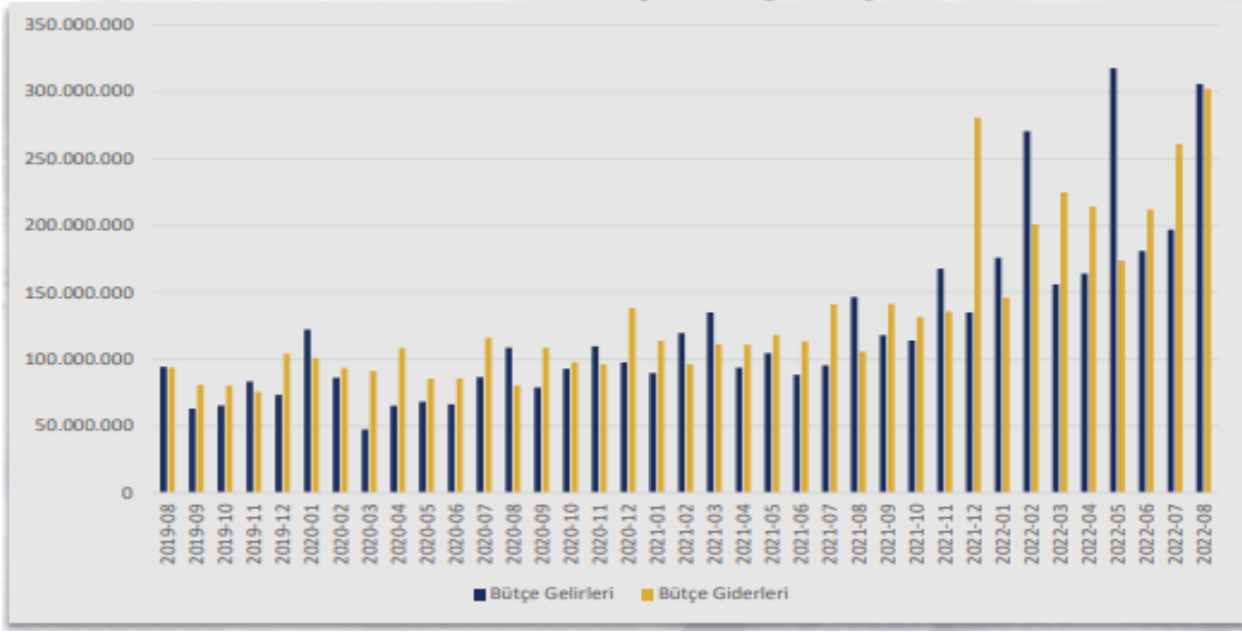
2021-2022 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2021	6,1	5,3	5,7	4,6	4,7	8,9	8,1	1,6
	2022	3,2	2,6	2,3	1,7	-6,0	7,4	3,3	1,7
	2023	2,9	1,2	1,0	1,1	-3,5	6,1	4,6	1,7
OECD	2021	5,8	5,2	5,7	4,9	4,7	8,7	8,1	1,7
	2022	3,0	3,1	1,5	2,5	-5,5	6,9	3,2	1,6
	2023	2,2	0,3	0,5	0,8	-4,5	5,7	4,7	1,4
Dünya Bankası	2021	5,7	5,4	5,7	4,6	4,7	8,7	8,1	1,7
	2022	2,9	2,5	2,5	1,5	-8,9	7,5	4,3	1,7
	2023	3,0	1,9	2,4	0,8	-2,0	7,1	5,2	1,3

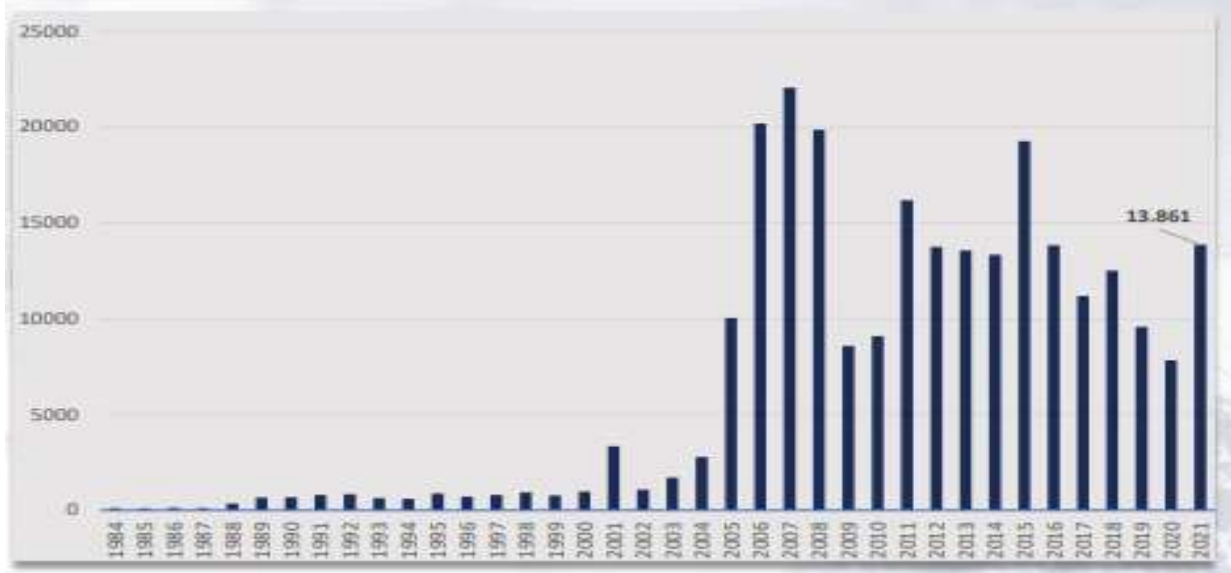
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2022 yılı Ağustos ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 305,9 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 302,3 milyar TL olmuş ve bütçe 3,6 milyar TL fazla vermiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)

12.5. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

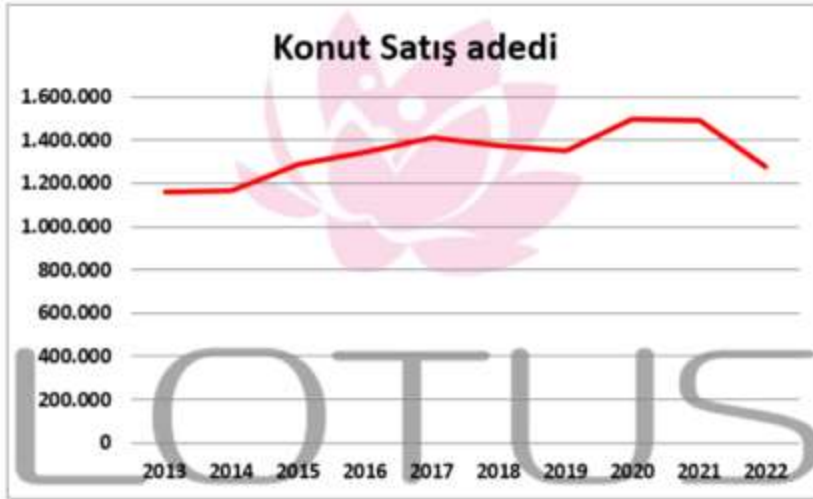
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

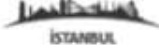
Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak: TÜİK, 2022 yılı verisi 10 aylıktır.

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır.

Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. İnşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı süreçte yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Konut arzındaki bu düşüşe karşın Türk halkının gayrimenkule olan doğal ilgisinin canlı kalması, döviz kurlarında yaşanan artışlar ve enflasyon oranındaki artış fiyatların yükselmesine sebep olmuştur. Ayrıca yabancılara yapılan satışlar bölgesel fiyat artışlarına yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin düşük tutulduğu, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinden geçmekteyiz.

	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)**
	507,6 (%173,8)	540,2 (%172,8)	501,1 (%174,6)	13936,2 ₺
	470,6 (%200,1)	511,5 (%208,9)	471,3 (%202,1)	22590,0 ₺
	490,1 (%181,0)	607,4 (%192,4)	481,8 (%182,2)	9944,6 ₺
	515,4 (%162,2)	541,3 (%170,1)	506,8 (%160,6)	16231,1 ₺

Temmuz 2022 Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar (Kaynak TCMB)

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki yaşanan artışların maliyetler üzerinde baskı yaratıyor olması,
- Son dönemde gayrimenkul fiyatlarında görülen hızlı artış.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması.

12.7. Dünyada ve Ülkemizde AVM Sektörü ve Karma Kullanımlı Projelerin Gelişimi ¹

AVM kavramı 5.000 m² üstünde kiralanabilir alan, en az 15 bağımsız bölüm, tek elden ve ortak yönetim anlayışı ile sinerji yaratan organize alışveriş alanları olarak tanımlanabilir. Tüketicilerin her tür ihtiyacını karşılamak üzere birden fazla satıcının bulunduğu yapılara alışveriş merkezi denir. Alışveriş merkezleri içerisinde giyimden mobilyaya, marketten restoranlara, eğlence alanlarından teknoloji marketlerine kadar her sektörden mağaza bulundurulur.

Küreselleşen dünyada değişim, şehirciliğe de yansımakta ve her geçen gün farklı mekân tanımlamalarına ihtiyaç duyulmaktadır. Alışveriş merkezleri de bu yeni tanımlamalardan biri olarak, son yüzyılda Avrupa'da ve Amerika'da hızla gelişimlerini sürdürmüştür. Türkiye'de ise son 25 yılda kendilerine önemli bir yer edinerek müşterileri açısından vazgeçilmez mekanlar olmuşlardır.

Son yıllarda Türkiye'nin ekonomik koşullarında yaşanan iyileşme süreci perakende sektörünü de olumlu yönde etkilemeye devam etmektedir. Türk perakende sektörü henüz daha çok geleneksel bir yapı sergiliyor olmasına rağmen organize perakendenin ülke ekonomisindeki payının daha büyük olduğu bilinmektedir. Her geçen gün sayıları hızla artan zincir mağazalar, süper/hipermarketler ve AVM'ler ile organize perakende pazarının payı artmaya devam etmektedir.

Günümüzde en önemli unsur olan zaman faktörünü göz önünde bulundurduğumuzda; kısa zamanda farklı pek çok ihtiyacın bir arada görülmesine olanak tanıyan, aynı zamanda müşterileri için gerekli konforu, güvenliği ve temizliği sağlamakla yükümlü olan AVM'lerin hayatımızı kolaylaştırdıkları göz ardı edilemez bir gerçektir.

Alışveriş alanlarını iki bin yıllık tarihsel süreç içerisinde incelediğimizde, sosyoekonomik ilişkilere ve teknolojiye bağlı olarak geliştirildiklerini ve kent merkezlerinin birer ögesi olduklarını görmekteyiz. Alışveriş mekanlarının gelişimi, sadece ticaretin ekonomik boyutuna bağlı olarak değil, teknolojiye ve alışverişin sosyal hayattaki yerine bağlı olarak da değişim göstermiştir. Tarih boyunca değişik mekansal formlar almış olmalarına rağmen, günümüzün alışveriş merkezleri ve mağaza formlarının ilk örneklerinin ortaya çıktığı dönem 19. yüzyıl olmuştur. 1852'de Paris'te Bon Marche isimli küçük tuhafiye dükkanının zaman içerisinde bünyesinde farklı pek çok ürünün satıldığı bir mağazaya dönüşerek tüm Avrupa'ya yayılması ile Bon Marche ismi büyük mağazaları tanımlamakta kullanılan bir terim haline gelmiştir. 19. yüzyılın sonlarında büyük üniteler ve zincir mağazalar oluşmaya başlamış, bilgisayar ve elektronik dünyasındaki gelişmeler bu sistemi desteklemiş ve merkez satış mağazaları kurulmuştur. Avrupa'da II. Dünya Savaşı'nda yıkılan

¹ Hande Gör (2011), Emel Erçetin Barlas (2010), GYODER

şehirlerin yeniden imarı aşamasında planlı olarak alışveriş merkezleri oluşturulmuştur. Günümüzde Avrupa'nın birçok ülkesinde şehirlere göç ve çekirdek aile sayısının artması, kadınların iş gücüne dahil olması, tüketim mallarına karşı artan talep, elektronik ve teknolojik devrim, araç sahipliğinin artması ve derin dondurucuların yaygınlaşması tüketim biçimlerini değiştirmiştir. Özellikle son 30 sene içerisinde artan trafik ve ticaret potansiyelinin büyümesi, alışveriş merkezlerinin gelişiminde etkili olmuştur. Tüm bu gelişmeler ve değişimler sonucunda yayaların rahat dolaşabileceği modern alışveriş merkezleri oluşmaya başlamıştır.

Avrupa'da AVM'lerin Gelişim Süreci	
1900	Çok katlı mağazaların ortaya çıkışı İnşaat tekniklerinde yaşanan gelişmeler çeliğin kullanılmaya başlaması ile daha geniş ve şekillendirme kabiliyeti ve daha esnek mağazaların inşası Çok katlı mağazalarda asansörün kullanılmaya başlaması
1910	İlk defa havalandırma sistemlerinin büyük mağazalarda kullanılmaya başlanması Teknik buluşlar ile alışveriş alanlarının inşasının daha da büyük boyutlarda yapılması
1920	İlk alışveriş merkezinin açılması (USA) Alışveriş arabalarının kullanılmaya başlanması Kredi kartı kullanımının başlaması
1930	Self-servis süpermarketlerin açılması Florasının kullanılmaya başlanması ile mağazalarda daha iyi aydınlatmanın yaratılması
1940	Alışveriş mekanlarının gelişimi Motorlu taşıt sahipliğinin başlaması Avrupa'da şehir merkezlerinde yayalaştırılmış alışveriş alanlarının oluşturulma çabaları Savaş sonrası bombalanan şehirlerin yeniden inşası Şehir Merkezlerinde nüfus artışı Ana yollarda trafik sorununun baş göstermesi
1950	Asansörün yaygın olarak kullanımının başlaması Aydınlatmaların yarattığı ısı fazlasının önüne geçebilmek için havalandırma sistemlerinin gerekliliğinin öneminin artması Trafik yoğunluğunun artması
1960	Fiber optiklerin yeni aydınlatmaya olanak tanınması Avrupa kentlerinin yenilenmesi Avrupa'da ilk kapalı alışveriş merkezinin Londra'da açılması İlk şehir dışı kapalı alışveriş merkezinin Paris'te açılması
1970	Petrol krizinin ticari yatırımları durdurma noktasına gelmesi Avrupa'da ilk defa Londra'da iki katlı ve şehir merkezinde kapalı AVM'lerin inşası Barkot sisteminin ve optik okuyucuların kullanılmaya başlanması İngiltere'de ilk defa şehir dışı AVM'nin Amerikan standartlarında geliştirilmesi
1980	Şehir çeperlerinde perakendeci parklarının oluşmaya başlaması Alışveriş merkezlerinin içerisinde yemek, eğlence ve dinlence mekanları gibi mekanlarının oluşturulmaya başlanması Avrupa'da ilk bölgesel merkezli alışveriş merkezinin açılması İngiltere'de ilk defa şehir merkezinde ve üstü açık alışveriş merkezinin açılması Temalı alışveriş merkezlerinin ilk defa ortaya çıkışı Çok salonlu sinemaların oluşmaya başlaması Tren garlarında perakende satış alanlarının gelişmeye ve büyümeye başlaması Güvenlik kameralarının kullanılmaya başlaması İngiltere'de kapalı alışveriş merkezlerinde gün ışından yararlanmaya başlanması Perakende sektöründe yaşanan gelişmelerin yerel yöneticilere endüstri alanlarından perakende dönüşüm içi cesaret vermesi
1990	Ekonomideki durgunluğun 1990'ların başında yeni AVM yatırımlarının önünü kesmesi Avrupa'da perakende alanlarının gelişimini düzenleyen yasaların sıkılaştırılması Havaalanı perakendeciliğinin gelişmesi Fabrika satış merkezlerinin Avrupa'da yaygınlaşması
2000	Hem açık hem kapalı alışveriş alanlarının bir arada bulunduğu AVM'lerin gelişimi Yeni perakende alanlarının oluşmaya başlaması AVM'lerde güvenliğin ön plana çıkışı Sürdürülebilirlik ilkesinin AVM mimarilerine yansımalarının görülmesi

Tarihi Kapalıçarşı Dünya’da alışveriş merkezlerinin ilk örneklerinden biridir. Kapalıçarşı çeşitli perakendecilere yer veren bağımsız dükkanları, yemek alanları ve yaya kaldırımları ile AVM’lerin ilk örneği olarak, bir yandan tarihsel gelişimi yansıtmaya devam etmekte bir yandan da işlevselliğini yitirmeden varlığını sürdürmektedir. Osmanlı İmparatorluğu Dönemi’nde kent merkezlerinin vazgeçilmez öğeleri olan alışveriş mekanları hanlar, çarşılar, arastalar ve bedestenler kentin yapısında önemli rol oynamışlardır. Cumhuriyet Dönemi’nin ilk başlarında; perakende dağıtım sistemleri, teknik altyapı, sermaye yatırımı ve üretimin yeterli olmadığı bu dönemde şehir merkezindeki kapalı pazarlar ve pasajlar alışveriş merkezi olarak hizmet göstermiştir.

1950’lere kadar tek merkezli (Eminönü) bir şehir olan İstanbul 1950’lerden sonra iç ve dış baskılar sonucunda çok merkezli bir şehre dönüşmüştür. Bu dönüşümün en temel nedenleri araç sahipliğinin artması ve ekonominin gelişmesidir. 1970’lerde ekonomik yeniden yapılanmanın sonuçlarından biri olarak şehir içinde alt merkezler oluşmaya başlamış, yerel halk Eminönü’ne gitmeye gerek kalmadan da perakende ihtiyaçlarını karşılar olmuştur.

1980’li yıllarda Türkiye’nin dışa açılma süreci ile birlikte halkın tüketim tercihleri de değişmeye başlamış, Dünya’daki trendlerin daha rahat takip edilebilmesi ile de ticari anlamda büyük bir değişim yaşanmıştır. Mevcutta var olan ana alışveriş mekanlarının bu moda ürünlerin satılmasına pek de olanak tanımayan yapıları dolayısıyla modern anlamda alışveriş mekanlarına ihtiyaç duyulmuştur. Türkiye’de alışveriş merkezlerinin ilk kuruluş yerleri olarak metropol şehirler tercih edilmiş ve İstanbul bu yapılanma sürecinde ilk tercih edilen şehir olma özelliğini korumuştur. Hızlı gelişme sürecindeki alışveriş merkezleri zaman içerisinde diğer büyük şehirlerde de görülmeye başlamış, son zamanlarda ise bu merkezlerin yapılanması Anadolu kentlerine doğru kaymaktadır.

12.7.1. Sektörün Bölgedeki Gelişimi

1990’lı yılların başına kadar İstanbul’da büyük firmaların merkezi olan Karaköy, Eminönü, Sirkeci, Salıpazarı, Şişhane gibi semtler trafik yoğunluğu, otopark sorunu ve ofis alanlarının az olması gibi nedenlerle cazibesini yitirirken, Avrupa yakasındaki Zincirlikuyu - Levent - Maslak gibi yeni merkezler Türkiye ekonomisine yön veren büyük sanayi ve finans kuruluşlarının yer aldığı plazaları ile dikkat çeker hale gelmiştir.

Son yirmi yılda bölgeye yönelik yatırımların artmasıyla gökdelen ve plazalar da hızla çoğalmıştır. Özellikle Levent bölgesindeki yoğun sosyal imkânların yanı sıra metronun da bölgeye gelmesi, bu hattı en önemli iş ve alışveriş merkezi aksı haline getirmiştir.

Bölge, iş merkezlerinde çalışanlar ve ziyaretçilerle birlikte binlerce kişiyi çekmekte ve ana arter durumundaki Büyükdere Caddesi, Nispetiye Caddesi ve Barbaros Bulvarı'nın trafiği (özellikle mesai başlangıç ve bitim saatlerinde) aşırı derecede yoğunlaşmaktadır.

Yanı sıra, 10 ilâ 15 yıl öncesinde İstiklal Caddesi, Osmanbey, Nişantaşı gibi mağazaların yoğunlaştığı cadde ve bölgelerdeki alışveriş birimlerinin yerini, otopark ve trafik sorunlarının büyük ölçüde bertaraf edildiği; mağazaları, sinemaları, büyük marketleri ve restaurantları bir araya toplayan alışveriş merkezleri (AVM) almaya başlamış ve zamanla AVM'ler günümüzde en çok tercih edilen yaşam alanları haline gelmiştir. Bu trendin Türkiye'deki ilk örneği olan Galeria, sadece alışveriş ve eğlenceye yönelik tasarlanmıştır. Yine ilklerden olan Akmerkez ise residence/otel, iş merkezi, alışveriş ve eğlence fonksiyonlarını barındıran ilk komplekstir. Bu durum, lokasyonun da büyük olumlu katkısı ile Akmerkez'in marka değerinin, birçok benzer projeye göre öne çıkmasını sağlamıştır. Yakın çevresindeki yeni ve modern komplekslerin mevcudiyetine rağmen Akmerkez, marka değerini büyük ölçüde korumayı başarmıştır.

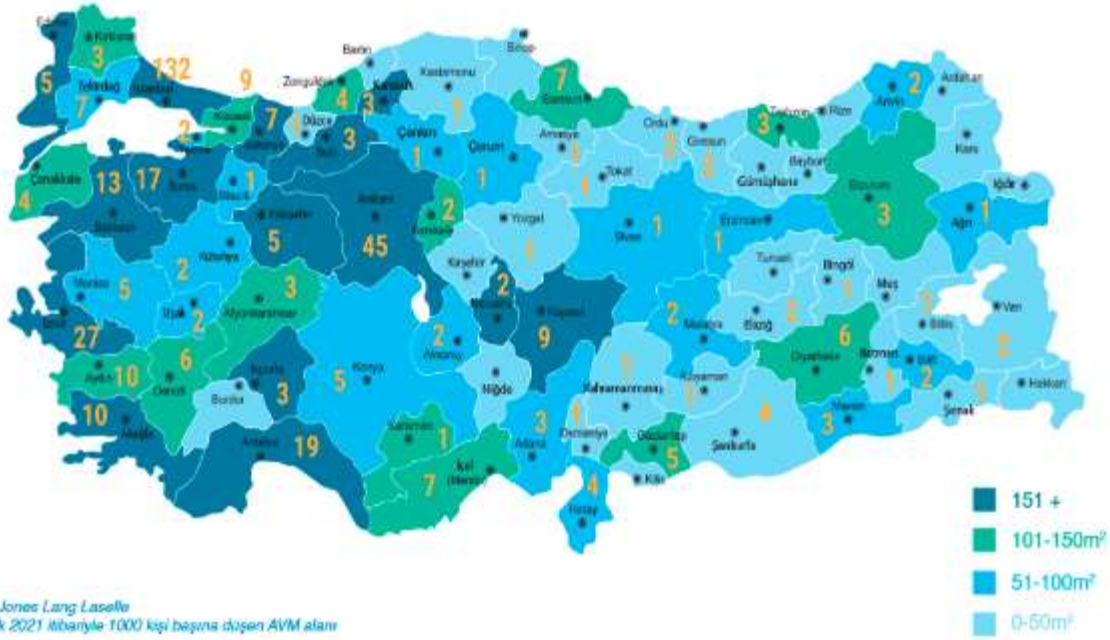
12.7.2. Karma Kullanımlı Gayrimenkul Projeleri

Günümüzde karma kullanımlı gayrimenkul projeleri geliştirilerek yeni bir arazi kullanım metodu oluşturulmaktadır. Kentleşme sürecinde, gayrimenkulün inşaatından mümkün olan en fazla karı elde edecek şekilde yapılaşmak için var olan alanlarda optimum yapılaşma şartları gündeme gelmiştir. Tüm dünya kentleri için geçerli olan bu durum, başta İstanbul olmak üzere, imara açık arazi stoğu yetersiz olan tüm büyük kentlerin sorunudur. Farklı bileşenler karma kullanımlı projelerde, tek bir mekânın, ofis, alışveriş ve konut gibi pek çok talebe karşılık vermesine olanak sağlayarak, birçok farklı isteğe cevap vermektedirler. İnşaat sektöründe, karma kullanımlı projeler bir eğilim olarak değil, kentlerdeki aşırı büyüme nedeniyle sürdürülebilir inşaat için bir çözüm olarak görülmektedir. Karma projeler, bugün tüm dünyada gerekliliklerini ve sürdürülebilirliklerini kanıtlamış durumdadırlar.

İlk tanımı 1976 da yapılmış olan karma kullanımlı proje geliştirme kavramına göre; Karşılıklı olarak birbirlerini destekleyen, iyi planlanmış, üç veya daha fazla belirgin gelir getiren; perakende - eğlence, ofis, konut, otel, kent ile ilgili kültürel - rekreasyon alanlar gibi kullanımların geliştirilmesi, Birbirinden kopmayan ve yoğun arazi kullanımı sağlayan, kesintisiz ve aralıksız yaya bağlantıları içeren, proje bileşenlerinin fiziksel ve işlevsel olarak bütünleştiği kullanımların geliştirilmesi, Bir plan çerçevesinde, çeşit, ölçek, yoğunluk vb. açısından uyumunun sağlandığı projelerin geliştirilmesi olarak üç şekilde tanımlanmaktadır.

Karma kullanımlı projeler farklı fiziksel şekillerde geliştirilebilir; tek bir bina ya da birkaç binadan oluşabilirler. Yaygın olarak günümüzde yapılan karma kullanım projeleri, tek bir binadan oluştuğunda; giriş katında perakende, orta katlarda ofisler, üst katlarda konutlar ve zemin altında otoparklar yer almaktadır. İstanbul’da da örneklerini gördüğümüz karma kullanımlı projelerde, alışveriş merkezi işlevine sahip, zeminde yer alan ana kütlenin üzerinde konut veya ofis kulelerinin yükseldiği örneklerle rastlanmaktadır.

Karma kullanımlı projelerin yapısal ve mimari özelliklerinin verdiği esnek kullanım rahatlığı bulunmaktadır. Proje yapım aşamasında proje içinde yer alan işlevlere olan talepler değerlendirilerek, proje içinde farklı mekanlara farklı işlevler verilebilmektedir. Örneğin proje içinde yer alan bir ofis kulesi kolaylıkla rezidansa dönüştürülebileceği gibi, alışveriş merkezleri içinde de talep doğrultusunda eğlence ve kültür alanları yaratılabilmektedir. Ayrıca karma kullanımlı projeler hayata geçtikten sonra da bir takım işlev değişiklikleri gerçekleştirilebilir. Projenin konumu, çevresinin özellik ve ihtiyaçları doğrultusunda ofis olarak tasarlanmış bir bölüm, hastaneye veya farklı bir işletmeye dönüştürülebilir. Bu durum, karma kullanımlı projelere zaman içinde değişime uğrama rahatlığı, esneklik ve kullanım alternatifi özelliği kazandırmaktadır.



İllere Göre AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan



Yıllara Göre Açılan AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan

Kaynak: JLL – GYODER

Mevcut Durum		Aktif	İnşaat Halinde	Toplam
İstanbul	Birim	132	14	146
	TKA (m ²)	5.101.005	504.486	5.605.491
Ankara	Birim	45	2	47
	TKA (m ²)	1.717.464	82.000	1.799.464
Diğer Şehirler	Birim	268	21	289
	TKA (m ²)	6.887.275	578.000	7.465.275
Türkiye	Birim	445	37	482
	TKA (m ²)	13.705.744	1.164.486	14.870.230

Yeni AVM Arzı	Dönem Sonunda Aktif Olacak		Dönem Sonunda Tamamlanması Beklenen	
	Birim	TKA (m ²)	Birim	TKA (m ²)
2021	456	14.117.144	11	411.400
2022	472	14.614.744	16	497.600
2023	480	14.830.230	8	215.486
2024	482	14.870.230	2	40.000

Yoğunluk	TKA (m ²) (1.000 kişi başına)
İstanbul	330
Ankara	303
Diğer	110
Türkiye	164

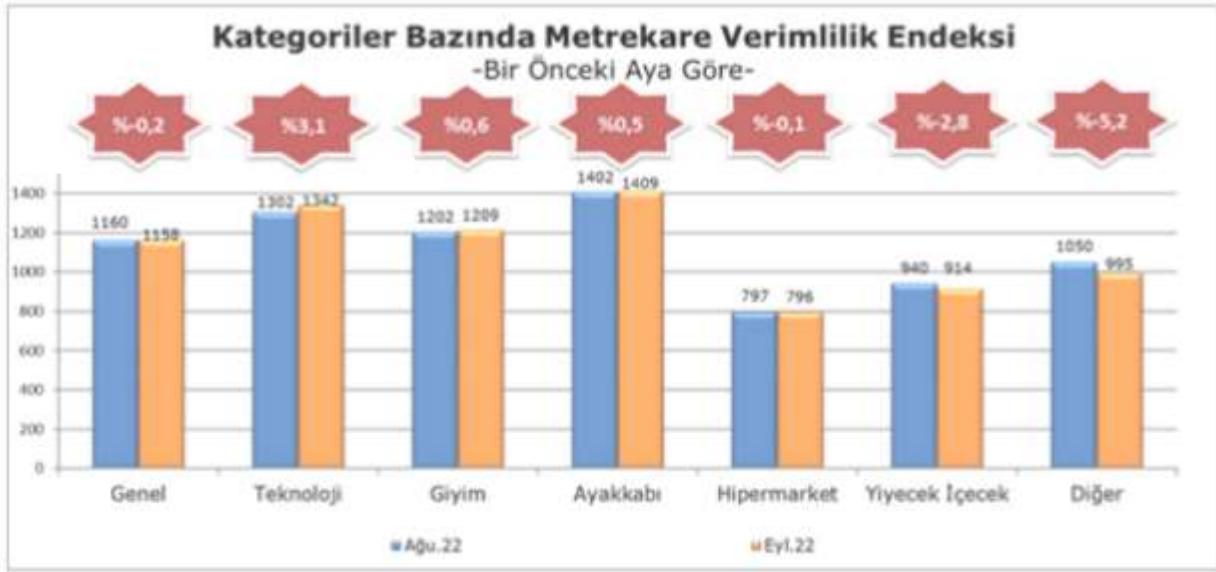
Kaynak: JLL – GYODER



Türkiye Geneli Ciro Endeksi (Eylül 2022)



M2 Başı Ciro Analizi (Eylül 2022)



Kategorik Ciro Endeksi (Eylül 2022)



Ziyaretçi Sayısı Endeksi (Eylül 2022)



Tablo Kaynak: AYD

13. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	B.A.K
İNŞAAT NİZAMI	Blok
YAPININ YAŞI	8
KAT ADEDİ	7 (5 bodrum +zemin + 1 normal kat)
KULLANIM ALANI	Bkz. Açıklamalar
ELEKTRİK	Şebeke
SU	Şebeke
KANALİZASYON	Şebeke
SU DEPOSU	Var
HİDROFOR	Var
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
JENERATÖR	Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	Mevcut (Doğalgaz)
ASANSÖR	Mevcut
GÜVENLİK/KAMERA SİSTEMİ	Mevcut /Mevcut
PARK YERİ	Açık - Kapalı Otopark Mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	"Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

14. AÇIKLAMALAR

Sinpaş Altınoran Projesi:

- Sinpaş Altınoran Projesi, 148.666 m² yüzölçümlü 29634 ada, 10 parselde yer almaktadır.
- Parsel herhangi bir geometrik şekle sahip olmayıp oldukça eğimli arazi yapısına sahiptir. Parsel kuzeybatı yönünde Galip Erdem Caddesine cepheli, kuzeydoğu yönünde Güneypark Sitesine, güneybatı yönünde inşası devam eden Portoran Sitesine, güneydoğu yönünde komşu parsellere ve ilerisinde kayak merkezine ve İmrahor deresine cephelidir.
- Parsel üzerinde yer alan Sinpaş Altınoran projesi tamamlanmış olup oturma 2014 yılında başlamıştır.
- Proje bünyesindeki 1. blok (yıldız blok) inşa edilmemiştir.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.
- Sinpaş Altınoran Projesi bünyesinde, 148.666 m² alan üzerinde 2 adet kule bloğu, farklı yüksekliklerde konut blokları, konut+ticari bloklar, ticari blok ve AVM bloğu yer almakta olup toplam 55 adet bloğu mevcuttur.

Starium AVM:

- Değerlemeye konu taşınmazların yer aldıkları 19-B Agora Bloğu, 5 bodrum kat, zemin kat ve 1 normal kattan oluşmaktadır.
- 5. bodrum katta 3 adet bağımsız bölüm ve ortak alanlar, 3. ve 4. bodrum katlarda 1 adet dubleks bağımsız bölüm ve ortak alanlar; 2. bodrum katta 30 adet bağımsız bölüm; 1. bodrum katta 18 adet bağımsız bölüm ile 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 2.038,09 m², 4. bodrum kat 2.388,31 m², 3. bodrum kat 3.009,88 m², 2. bodrum kat 4.822,59 m², 1. bodrum kat 4.822,59 m², zemin kat 1.805,81 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. Dükkanların doluluk oranı %75 mertebesindedir.
- Starium AVM'ne 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 ulaşabilmektedir.

BLOK	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI		BLOK	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI
1. BLOK	185,61	1	1		27-F BLOK	8.266,70	14	54
2-KULE	36.051,74	42	247		28-EB BLOK	7.110,80	14	67
3-KULE	36.051,74	42	247		29-EC BLOK	7.012,95	14	66
4-FK BLOK	9.443,28	15	48		30-EB BLOK	7.112,77	14	67
5-G BLOK	9.595,93	16	73		31-FK BLOK	9.442,94	15	48
6-D BLOK	7.176,31	16	42		32-KÖPRÜ BLOK	449,23	1	2
7-G BLOK	9.595,67	16	73		33-B BLOK	13.029,78	17	47
8-H BLOK	2.967,55	7	12		34-A BLOK	11.776,66	17	51
9-H BLOK	3.029,36	7	12		35-A BLOK	11.776,66	17	51
10-H BLOK	2.967,55	7	12		36-A BLOK	11.776,66	18	51
11-EA BLOK	7.108,58	13	66		37-A BLOK	11.776,66	18	51
12-G BLOK	8.337,59	14	63		38-B BLOK	12.994,08	16	94
13-D BLOK	6.607,42	14	38		39-C BLOK	3.263,52	7	12
14-G BLOK	9.068,56	15	69		40-C BLOK	3.263,52	7	12
15-F BLOK	9.030,87	16	58		41-C BLOK	3.263,52	7	12
16-D BLOK	6.685,98	15	40		42-C BLOK	3.263,52	7	12
17-F BLOK	10.078,74	16	58		43-C BLOK	3.263,52	7	12
18-DK BLOK	7.253,27	14	39		44-C BLOK	3.263,52	7	12
19-A BLOK	8.929,21	13	43		45-C BLOK	3.263,52	7	12
19-B BLOK AVM	26.701,49	10	56		46-C BLOK	3.263,52	7	12
19-C BLOK	9.139,14	13	43		47-C BLOK	3.263,52	7	12
20-DK BLOK	6.844,81	14	38		48-C BLOK	3.263,52	7	12
21-D BLOK	7.241,88	15	40		49-B2 BLOK	12.994,08	17	94
22-D BLOK	7.241,88	15	40		50-A BLOK	11.776,66	17	51
23-F BLOK	8.998,18	16	58		51-A BLOK	11.776,66	17	51
24-D BLOK	7.241,88	15	40		52-A BLOK	11.776,66	17	51
25-G BLOK	9.042,94	16	69		53-B1 BLOK	13.029,78	17	47
26-G BLOK	8.339,81	14	63					
TOPLAM İNŞAAT ALANI			487.471,90		TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI			2751

Bağımsız Bölüm Özellikleri:

- 1 bağımsız bölüm numaralı dükkan** nitelikli taşınmaz 5. bodrum katta konumlanmıştır. 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 için ayrılmıştır.
- 2 bağımsız bölüm numaralı dükkan** nitelikli taşınmaz 5. bodrum katta konumlanmıştır. 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 için ayrılmıştır.

- **3 bağımsız bölüm numaralı dükkan** nitelikli taşınmaz 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 için ayrılmıştır. Bu kısma ilave olarak kayak pistinin bir kısmının devamı olarak yaklaşık 11.000 m² kullanım alanı tahsis edilmiştir. Bu alan 29635 ada 7 ve 8 parsel üzerinde konumlanmış olup, 7 nolu parselin alanı 16.010 m², 8 nolu parselin alanı 27.294 m² dir. Bu alan kapalı kullanım alanı niteliğinde olmayıp bloğun arka cephesine doğru uzanan kayak pisti şeklindedir. Bu kompleks içerisindeki esas olarak Kayak Merkezi olarak adlandırılan ve kullanıcıya 12 ay kayak sporunu yapma olanağı tanıyan 10.000 m² suni kayak pisti, 1 adet yeni öğrenen pisti, telesiej olarak projelendirilmiştir. İkinci fonksiyon olarak 7 nolu parsel dahilinde, 1000 m² bir kayak evi; karşılama, kayak kiralama ve soyunma kabinleri cafe ve teras alanı olarak projelendirilmiştir. Bloğun 5. bodrum katında yer alan kayak pisti alanı 1-2-3 numaralı bağımsız bölümlere ilaveten yaklaşık 10.846,45 m² alanlı pist alanına sahiptir. Kayak pisti ile ilgili olarak toplam kira geliri elde edilen alan 11.012 m² dir.
- **4 bağımsız bölüm numaralı dükkan** nitelikli taşınmaz 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 bağımsız bölüm numaralı dükkan** nitelikli taşınmaz 2. bodrum katta konumlanmıştır. Dükkan niteliklidir. Tek bir dükkan hacminden oluşmaktadır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 39.07 m² dir.
- **6 bağımsız bölüm numaralı dükkan** nitelikli taşınmaz 2. bodrum katta konumlanmıştır. Dükkan niteliklidir. Tek bir dükkan hacminden oluşmaktadır. 43.80 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir.
- **7 bağımsız bölüm numaralı dükkan** nitelikli taşınmaz 2. bodrum katta konumlanmıştır. Kapalı brüt kullanım alanı 47.79 m² dir.
- **8 bağımsız bölüm numaralı dükkan** nitelikli taşınmaz 2. bodrum katta konumlanmıştır. 84.08 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir.
- **9 bağımsız bölüm numaralı dükkan** nitelikli taşınmaz 2. bodrum katta konumlanmıştır. Dükkan niteliklidir. 36.28 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir.
- **10 bağımsız bölüm numaralı dükkan** nitelikli taşınmaz 2. bodrum katta konumlanmıştır. 71.88 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir.
- **11 bağımsız bölüm numaralı dükkan** nitelikli taşınmaz 2. bodrum katta konumlanmıştır. Tek bir dükkan hacminden oluşmaktadır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 77.25 m² dir.
- **12 bağımsız bölüm numaralı dükkan** nitelikli taşınmaz 2. bodrum katta konumlanmıştır. 76.77 m² kapalı brüt kullanım alanı ve 20.85 m² açık teras alanına sahiptir.

- **13 bağımsız bölüm numaralı dükkan** nitelikli taşınmaz 2. bodrum katta konumlanmıştır. 76.66 m² kapalı brüt kullanım alanı ve 20.56 m² açık teras alanından oluşmaktadır.
- **14 bağımsız bölüm numaralı dükkan** nitelikli taşınmaz 2. bodrum katta konumlanmıştır. 76.66 m² kapalı brüt kullanım alanı ve 20.66 m² açık teras alanına sahiptir.
- **15 bağımsız bölüm numaralı dükkan** nitelikli taşınmaz 2. bodrum katta konumlanmıştır. 76.76 m² kapalı brüt kullanım alanı ve 20.88 m² açık teras alanına sahip olup toplam 97,64 m² kullanımlıdır.
- **16 bağımsız bölüm numaralı dükkan** nitelikli taşınmaz 2. bodrum katta konumlanmıştır. Tek bir dükkan hacminden oluşmaktadır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 77.25 m² dir.
- **17 bağımsız bölüm numaralı dükkan** nitelikli taşınmaz 2. bodrum katta konumlanmıştır. Tek bir dükkan hacminden oluşmaktadır. 71,88 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir.
- **18 bağımsız bölüm numaralı dükkan** nitelikli taşınmaz 2. bodrum katta konumlanmıştır. Kapalı brüt kullanım alanı 36.25 m² dir.
- **19 bağımsız bölüm numaralı dükkan** nitelikli taşınmaz 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. Halihazırda Makas Kuaför firması tarafından kullanılmaktadır.
- **20 bağımsız bölüm numaralı dükkan** nitelikli taşınmaz 2. bodrum katta konumlanmıştır. 45.14 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Halihazırda 21 numaralı bağımsız bölümle birleştirilmiştir.
- **21 bağımsız bölüm numaralı dükkan** 2. bodrum katta konumlanmıştır. Tek bir dükkan hacminden oluşmaktadır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 44.55 m² dir. Halihazırda 20 numaralı bağımsız bölümle birleştirilmiştir. Halihazırda Pet House firması tarafından kullanılmaktadır.
- **22 bağımsız bölüm numaralı dükkan** nitelikli taşınmaz 2. bodrum katta konumlanmıştır. Kat holünün orta kısmında konumlanmıştır. Tek bir dükkan hacminden oluşmaktadır. 345.88 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir.
- **23 bağımsız bölüm numaralı dükkan** nitelikli taşınmaz 2. bodrum katta konumlanmıştır. Kapalı brüt kullanım alanı 34.79 m² dir. Halihazırda boş durumdadır.
- **24 bağımsız bölüm numaralı dükkan** nitelikli taşınmaz 2. bodrum katta konumlanmıştır. 24.84 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir.
- **25 bağımsız bölüm numaralı depo** nitelikli taşınmaz 2. bodrum katta konumlanmıştır. 12.01 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Oran taksi tarafından kullanılmaktadır.
- **26 bağımsız bölüm numaralı depo** nitelikli taşınmaz 2. bodrum katta konumlanmıştır. 11.09 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir.
- **27 bağımsız bölüm numaralı depo** nitelikli taşınmaz 2. bodrum katta konumlanmıştır. 13.34 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Simitçi Dünyası tarafından kullanılmaktadır.
- **28 bağımsız bölüm numaralı depo** nitelikli taşınmaz 2. bodrum katta konumlanmıştır. Tek bir dükkan hacminden oluşmaktadır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 12.37 m² dir.

- **29 bağımsız bölüm numaralı depo** nitelikli taşınmaz 2. bodrum katta konumlanmıştır. Depo niteliklidir. 13.12 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. 28 ve 29 numaralı bağımsız bölümler Gürsan Mado firması tarafından kullanılmaktadır.
- **30 bağımsız bölüm numaralı depo** nitelikli taşınmaz 2. bodrum katta konumlanmıştır. Kapalı brüt kullanım alanı 13.11 m² dir. Halihazırda Pizza Pino tarafından kullanılmaktadır.
- **31 bağımsız bölüm numaralı depo** nitelikli taşınmaz 2. bodrum katta konumlanmıştır. 12.37 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Halihazırda boş durumdadır.
- **32 bağımsız bölüm numaralı depo** nitelikli taşınmaz 2. bodrum katta konumlanmıştır. 13.11 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Halihazırda boş durumdadır.
- **33 bağımsız bölüm numaralı depo** nitelikli taşınmaz 2. bodrum katta konumlanmıştır. 13.12 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Halihazırda boş durumdadır.
- **34 bağımsız bölüm numaralı depo** nitelikli taşınmaz 2. bodrum katta konumlanmıştır. 13.51 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Halihazırda boş durumdadır.
- **35 bağımsız bölüm numaralı dükkan** nitelikli taşınmaz 1. bodrum katta konumlanmıştır. Tek bir dükkan hacminden oluşmaktadır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 99.58 m² dir. Halihazırda Farah Yaşar- Kuru Temizleme tarafından kullanılmaktadır.
- **36 bağımsız bölüm numaralı dükkan** nitelikli taşınmaz 1. bodrum katta konumlanmıştır. 62.97 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Halihazırda boş durumdadır.
- **37 bağımsız bölüm numaralı dupleks dükkan** nitelikli taşınmaz 1. bodrum kat ve zemin katta kullanım alanı bulunmaktadır. 653.90 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Halihazırda boş durumdadır.
- **38 bağımsız bölüm numaralı dükkan** nitelikli taşınmaz 1. bodrum katta konumlanmıştır. 50.22 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Halihazırda boş durumdadır.
- **39 bağımsız bölüm numaralı dükkan** nitelikli taşınmaz 1. bodrum katta konumlanmıştır. 20.45 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir.
- **40 bağımsız bölüm numaralı dükkan** nitelikli taşınmaz 1. bodrum katta konumlanmıştır. 69.10 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Halihazırda boş durumdadır.
- **41 bağımsız bölüm numaralı dükkan** nitelikli taşınmaz 1. bodrum katta konumlanmıştır. 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 bağımsız bölüm numaralı dükkan** nitelikli taşınmaz 1. bodrum katta konumlanmıştır. 78.22 m² kapalı brüt kullanım alanı ve 22.48 m² açık teras alanına sahip olup toplamda 100,9 m² kullanımlıdır.
- **43 bağımsız bölüm numaralı dükkan** nitelikli taşınmaz 1. bodrum katta yer almaktadır. 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 bağımsız bölüm numaralı dükkan** nitelikli taşınmaz 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. Halihazırda boş durumdadır.

- **45 bağımsız bölüm numaralı dükkan** nitelikli taşınmaz 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. Halihazırda boş durumdadır.
- **46 bağımsız bölüm numaralı dükkan** nitelikli taşınmaz 1. bodrum katta konumlanmıştır. 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.
- **47 bağımsız bölüm numaralı dükkan** nitelikli taşınmaz 1. bodrum katta konumlanmıştır. 78.40 m² kapalı brüt kullanım alanı ve 22.51 m² açık teras alanına sahip olup toplamda 100,91 m² kullanımlıdır.
- **48 bağımsız bölüm numaralı dükkan** nitelikli taşınmaz 1. bodrum katta yer almaktadır. 71,40 m² kapalı brüt kullanım alanı ve 21.45 m² açık teras alanına sahip olup toplamda 92,85 m² kullanımlıdır.
- **49 bağımsız bölüm numaralı dükkan** nitelikli taşınmaz 1. bodrum katta konumlanmıştır. 69.08 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir.
- **50 bağımsız bölüm numaralı dükkan** nitelikli taşınmaz 1. bodrum katta konumlanmıştır. 20.44 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir.
- **51 bağımsız bölüm numaralı dükkan** nitelikli taşınmaz 1. bodrum katta konumlanmıştır. Kapalı brüt kullanım alanı 75.40 m² dir.
- **52 bağımsız bölüm numaralı dükkan** nitelikli taşınmaz 1. bodrum katta konumlanmıştır. Dükkan niteliklidir. 1.818,78 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Halihazırda Migros Market tarafından kullanılmaktadır.
- **53 bağımsız bölüm numaralı dubleks dükkan** nitelikli taşınmaz zemin kat ve 1. katta yer almaktadır. 259.88 m² kapalı brüt kullanım alanı ve 25.95 m² açık teras alanına sahip olup toplamda 292,74 m² kullanımlıdır.
- **54 bağımsız bölüm numaralı dubleks dükkan** nitelikli taşınmaz zemin kat ve 1. katta yer almaktadır. 421.72 m² kapalı brüt kullanım alanı ve 91.29 m² açık teras alanına sahip olup toplamda 580,24 m² kullanımlıdır.
- **55 bağımsız bölüm numaralı dubleks dükkan** nitelikli taşınmaz 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 bağımsız bölüm numaralı dubleks dükkan** nitelikli taşınmaz zemin kat ve 1. kat kullanımlarından oluşmaktadır. 259.88 m² kapalı alan ve 25.95 m² açık teras alanından oluşmakta olup toplamda 292,74 m² kullanımlıdır. Mado firması tarafından kullanılmaktadır.

15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazların konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında AVM olarak kullanımın devam etmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

16. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı, - Parsel üzerinde geliştirilen projenin çağdaş şehircilik anlayışına uygun olarak gerekli sosyal imkân ve donatılara sahip olması, - Reklam kabiliyeti, - İskân belgelerinin bulunuyor olması, - Her türlü altyapısal ve teknik imkanları bünyesinde bulundurması, - Karayolu ve Otoyola rahat ulaşılacak bir konumda olması, - Tamamlanmış altyapı, - Tercih edilen bir bölgede yer alması,	- İmar planının iptal edilmiş olması.
Fırsatlar	Tehditler
- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması.	- Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi.

17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı**, **Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

17.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklılandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalılaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

17.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

17.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- a) Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- c) Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- d) Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

18. FİYATLANDIRMA

Taşınmazların satış (pazar) değerlerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

18.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

18.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

18.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

18.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde taşınmazların arsa ve inşai değeri olmak üzere iki bileşeni esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazların değeri bu bileşenlerin toplamı olarak takdir edilmektedir. (Ancak bu değerler arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas olmayıp toplam değere ulaşmak için belirlenen fiktif büyüklüklerdir.)

Sinpaş Altınoran Projesi/Starium AVM bünyesinde yer alan ve mülkiyeti Arı Finansal Kiralama A.Ş.'ne ait 56 adet bağımsız bölüm rapora konu edilmektedir. Karma nitelikte olan bu projenin tamamı ekspertize konu edilmediğinden ikame maliyet yönteminin uygulanmasında zorluklar ortaya çıkmaktadır.

Bu sebeplerle İkame Maliyet Yaklaşımı yönteminin sağlıklı şekilde uygulanması mümkün olmamıştır.

18.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ve proje yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için kıymet takdir edilmiştir.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, konum, büyüklük, imar durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden yararlanılmıştır.

Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyükölük)	Emsalin Durumu (Yaş/İnşai Kalite)	Yüzdelik Oranlar
Çok Kötü	Çok Büyük	Çok Eski	> %20
Orta Kötü	Orta Büyük	Orta Eski	%11 ... %20
Az Kötü	Az Büyük	Az Eski	%1 ... %10
Benzer	Benzer	Benzer	%0
Az İyi	Az Küçük	Az Yeni	-%10 ... -%1
İyi	Küçük	Yeni	-%20 ... - %11
Çok İyi	Çok Küçük	Çok Yeni	> -%20

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Ticari Emsaller

1-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 312 504 51 19

Sinpaş Altınoran projesi bünyesinde giriş katta yer alan 80 m² kullanım alanlı dükkan 2.750.000,00 TL bedelle satılıktır.

2-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 532 057 98 47

Sinpaş Altınoran projesi bünyesinde giriş katta yer alan 80 m² kullanım alanlı dükkan 2.650.000,00 TL bedelle satılıktır.

3-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 533 385 86 99

Taşınmaza yakın Başkent Emlak Konutları bulvar üstünde zemin katta yer alan 200 m² kullanım alanlı dükkan 6.900.000,00 TL bedelle satılıktır.

4-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 312 232 06 06

Sinpaş Altınoran projesi bünyesinde giriş katta yer alan 86 m² kullanım alanlı dükkan 3.000.000,00 TL bedelle satılıktır.

5-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 532 636 70 44

Sinpaş Altınoran projesi bünyesinde giriş katta yer alan 172 m² kullanım alanlı dükkan 7.500.000,00 TL bedelle satılıktır.

6-Emsal: EMLAK OFİSİ – BEYAN – 0 312 447 98 98

Sinpaş Altınoran projesi kapsamında ve çevresinde gayrimenkul danışmanlık hizmeti veren emlak danışmanı ile yapılan görüşmede taşınmazların ortalama m2 satış fiyatının 30.000,00 – 45.000,00 TL arasında olabileceği beyan edilmiştir.

Emsal Analizi (Satılık Ticari)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi	Yaş/İnşa Kalitesi	Konum	Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk							32.490
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı
Emsal 1	34.375	-10%	80	0%	Benzer	0%	30.938
Emsal 2	33.125	-10%	80	0%	Benzer	0%	29.813
Emsal 3	34.500	-10%	200	0%	Benzer	0%	31.050
Emsal 4	34.884	-10%	86	0%	Benzer	0%	31.395
Emsal 5	43.605	-10%	172	0%	Benzer	0%	39.244

Emsaller değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı projeden ve benzer projelerden seçilmiş olup raporda kapalı kullanım alanı satış ofisinden alınan brüt kullanım alanı olduğundan emsallerde beyan edilen brüt kullanım alanlarına uygunlaştırılma yapılmamıştır.

Emsallerde beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Bina kalitesi/yaş kriteri ve konum/şerefiye düzeltmesi proje özelliklerine göre yapılmış olup ortalama satış m2 birim değeri 32.490,-TL olarak hesaplanmıştır.

Kiralık Ticari Emsalleri:

7-Emsal: EMLAK OFİSİ – SATILIK – 0 532 636 70 44

Sinpaş Altınoran projesi bünyesinde giriş katta yer alan 172 m² kullanım alanlı dükkan 25.000,00 TL/ay bedelle kiralıktır.

8-Emsal: EMLAK OFİSİ – SATILIK – 0 533 512 43 37

Taşınmaza yakın Başkent Emlak Konutları bulvar üstünde zemin katta yer alan 120 m² kullanım alanlı dükkan 15.000,00 TL/ay bedelle kiralıktır.

9-Emsal: EMLAK OFİSİ – SATILIK – 0 312 438 05 05

Taşınmaza yakın Başkent Emlak Konutları bulvar üstünde zemin katta yer alan 250 m² kullanım alanlı dükkan 30.000,00 TL/ay bedelle kiralıktır.

10- Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 533 372 20 29

Taşınmaza yakın Başkent Emlak Konutları bulvar üstünde zemin katta yer alan 110 m2 kullanım alanlı dükkan 17.500,00 TL/ay bedelle kiralıktır.

11- Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 533 372 20 29

Taşınmaza yakın Başkent Emlak Konutları bulvar üstünde zemin katta yer alan 250 m2 kullanım alanlı dükkan 30.000,00 TL/ay bedelle kiralıktır.

12- Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 312 441 04 43

Sinpaş Altınoran projesi bünyesinde 1. Katta yer alan 300 m2 kullanım alanlı ticari alan 40.000,00 TL/ay bedelle kiralıktır.

Emsal Analizi (Kiralık Ticari)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Yaş/İnşa Kalitesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk										120
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 8	145	-10%	172	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	131
Emsal 9	125	-10%	120	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	113
Emsal 10	120	-10%	250	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	108
Emsal 11	159	-10%	110	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	143
Emsal 12	120	-10%	250	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	108
Emsal 13	133	-10%	300	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	120

Emsaller değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı projeden ve benzer projelerden seçilmiş olup raporda kapalı kullanım alanı satış ofisinden alınan brüt kullanım alanı olduğundan emsallerde beyan edilen brüt kullanım alanlarına uygunlaştırılma yapılmamıştır.

Emsallerde beyan edilen kiralık fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Bina kalitesi/yaş kriteri ve konum/şerefiye düzeltmesi proje özelliklerine göre yapılmış olup ortalama kiralama m2 birim değeri 120,-TL olarak hesaplanmıştır.

Bu analizde "Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon oranı ise satılık ve kiralık emsallerin ortalama birim fiyatlarından ve emsal analizlerinden hareketle %4,45 olarak belirlenmiştir.

Emsal analizlerinden hareketle "**Sinpaş Altınoran Projesi/Starium AVM**" bünyesinde konumlu olan rapora konu taşınmazların blok, kat, büyüklük ve kullanım fonksiyonları dikkate alınarak takdir olunan aylık kira değerleri blok ve fonksiyon bazında aşağıdaki özet tabloda sunulmuş ve yukarıda belirtilen kapitalizasyon oranları itibarıyla kıymet takdir edilmiştir. Taşınmazların bağımsız bölüm bazında takdir olunan aylık kira değerleri ise rapor ekindedir.

NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL)
Ticari	56	12.097.31	954.700	11.456.400	4,45	257.500.000

19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

19.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirlerine yakındır.

FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	273.258.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	257.500.000

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıtmaları ve diğer yöntemin büyük oranda kabullere bağlı olması sebepleriyle "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve buna göre rapora konu 29634 ada 10 parsel üzerinde yer alan 56 adet bağımsız bölümün (56 adet dükkan) arsa payları dahil toplam değeri **273.258.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

19.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Rapor konusu bağımsız bölümler için takdir olunan aylık ve yıllık kira değerleri rapor ekinde tablolar halinde sunulmuş olup takdir olunan kira bedellerinin fonksiyon bazındaki özet tablosu aşağıdadır.

NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)
Ticari	56	12.097,31	954.700	11.456.400

19.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki soruna rastlanmamıştır.

19.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazlar üzerinde gayrimenkul değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

19.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazların devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

19.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

19.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

19.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

19.9. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

19.10. Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu Starium AVM’de oturum başlamış olup Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır.

19.11. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Parsel üzerinde yer alan Starium AVM projesinin yapımına 2012 yılında başlanmış olup 2014 yılı itibariyle kullanılmaya başlanmıştır. Taşınmazların 06.10.2015 tarih, 7-2015 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

19.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, FİİLİ Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları’na İlişkin esaslar Tebliği’nin 22. Maddesi 1. Fırka (b) ve (c) bentleri:

b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

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.

Taşınmazlar için Yapı Kullanma İzin belgeleri alınmış olup kat mülkiyetine geçilmiştir.

Taşınmazların üzerinde ipotek, haciz ya da alım-satımını engelleyecek herhangi bir şerh bulunmamaktadır. Bu sebeple GYO portföyünde “Binalar” başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

20. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Sinpaş Altınoran Projesi/Starium AVM bünyesindeki 56 adet bağımsız bölümün** yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, mimari ve inşaat özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla **arsa payları dahil değerleri toplamı için,**

273.258.000,-TL (İkiyüzyetmişüçmilyonikiyüzellisekizbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(273.258.000,-TL \div 18,6983 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{14.614.000,-USD})$

$(273.258.000,-TL \div 19,9349 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{13.708.000,-Euro})$

(*) 31.12.2022 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 19,9349 TL; 1,- USD = 18,6983 TL'dir.
Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Değerleme konusu taşınmazların KDV dahil (%18) toplam değeri 322.444.440,- TL'dir.

Rapor konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Binalar" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve *e-imzalı* olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 06 Ocak 2023

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2022)

Saygılarımızla,

**LOTUS Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

Eki:

- Değer Tablosu
- Uydu Fotoğrafları
- İmar Planı
- Fotoğraflar
- Proje
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Enerji Kimlik Belgesi
- Tapu Suretleri
- Takbis Belgeleri
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgesi
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

M. Kivanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)