

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.12.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	27.12.2019
RAPOR TARİHİ	30.12.2019
RAPOR NO	SNP-1910082
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	56 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM (19-B AGORA BLOK ALTINORAN STRAİUM AVM)
DEĞERLEME ADRESİ	İLKBAHAR MAH. GÜNEYPARK KÜME EVLERİ CAD. SİNPAŞ ALTINORAN STRAİUM AVM NO:19-B BLOK (BB.1,2,3.....,54,55,56)
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur BÜYÜK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404674) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

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

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 56 adet bağımsız bölüm (19-B Agora Blok Altınoran Straium AVM) değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 56 adet bağımsız bölüm (19-B Agora Blok Altınoran Straium AVM) değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için SNP-1910082 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Onur BÜYÜK raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

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

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SRV-1604002	SNPY-1704009	SNP-1810006
Rapor Tarihi	10.05.2016	02.10.2017	08.01.2019
Rapor Konusu	56 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	29634 ada 10 parsede yer alan 56 adet taşınmaz ile 29635 ada 7 ve 8 nolu parsel	56 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
Raporu Hazırlayanlar	A.Özgün ERGÜL- Eren KURT	Eren KURT-Berrin KURTULUŞ SEVER	Onur BÜYÜK-Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ -Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	63.000.000	179.057.000	80.463.000

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

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

2.2 - Takyidat Bilgileri

29634 ada 10 parselde yer alan bağımsız bölümler için Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 07.10.2019 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur. Bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;

26934 ada 10 parseldeki taşınmazlar üzerinde müşterek olarak;

İpotek:

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

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

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

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

İrtifak Hakkı:

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

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

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

Beyanlar:

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

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

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

Yönetim Planı:11.12.2014 (09.02.2015 - 8258)

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

Şerhler:

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

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

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

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

29634 ada 10 nolu parsel için;

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

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

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 09.10.2019 tarihinde alınan imar durumu yazısına göre söz konusu taşınmazlarla ilgili olarak imar durum bilgisi şu şekilde verilmiştir:

Değerleme konusu taşınmaz Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2019 tarih ve 20 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planları içerisinde bulunmaktadır.

Bu planlar kapsamında;

29634 ada 9 ve 10 parsellerin, inşaat alanı:325543 m² Yençok:Serbest Merkez Alanı (ticaret merkezi+otel+ofis+konut) kullanımda kalmaktadır.

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

Değerleme konusu parseller için; son üç yıllık dönemde imar planlarında değişiklik olmamış, plan notlarında değişiklik olmuştur.

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

29900 adanın Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 27.03.2014 tarih ve 941 sayılı kararı ile onaylanan 78120/4 nolu parselasyon planı ile oluştuğu ve Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 12.03.2015 tarih ve 739 sayılı kararı ile onaylanan 78120/5 nolu parselasyon planında yürürlüğüünün devamı kararı alındığı fakat Ankara 12. İdare Mahkemesi'nin 2016/1670 E. sayılı dosyasında görülen davada mahkemece dava konusu 78120/5 nolu parselasyon planının iptaline karar verildiği, belirtilmiştir.

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

İlgilide kayıtlı yazıda belirtilen ada/parsellerin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.08.2017 tarih ve 1721 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planları içerisinde bulunduğu, Planların 22.08.2017 tarihinden itibaren 1 ay süre ile askıya çıkarılmış olup askı süresi dolmuş ve planlar kesinleşmiştir. Askı süresinin bitiminden sonra Ankara 5. İdare mahkemesinin 2017/3199 e. Sayılı esasıyla açılan davada mahkeme, davacının yürütmeyi durdurma talebini kabul ederek, işlemin yürütmesinin durdurulmasına (YD) karar verdiği hususları tespit edilmiştir.

2016 yılında iptal edilen 78120/6 nolu parselasyon planının 14.12.2017 tarih ve 2667 sayılı Ankara Büyükşehir Belediyesi Encümen kararı ile yürürlüğüünün devamına karar verilmiştir.

Hali hazırda değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsel 09.01.2019 tarih ve 20 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planları içerisinde bulunmaktadır.



2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

29635 ada 10 parsel;

YAPI RUHSAT BELGELERİ

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

YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ

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

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

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

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

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

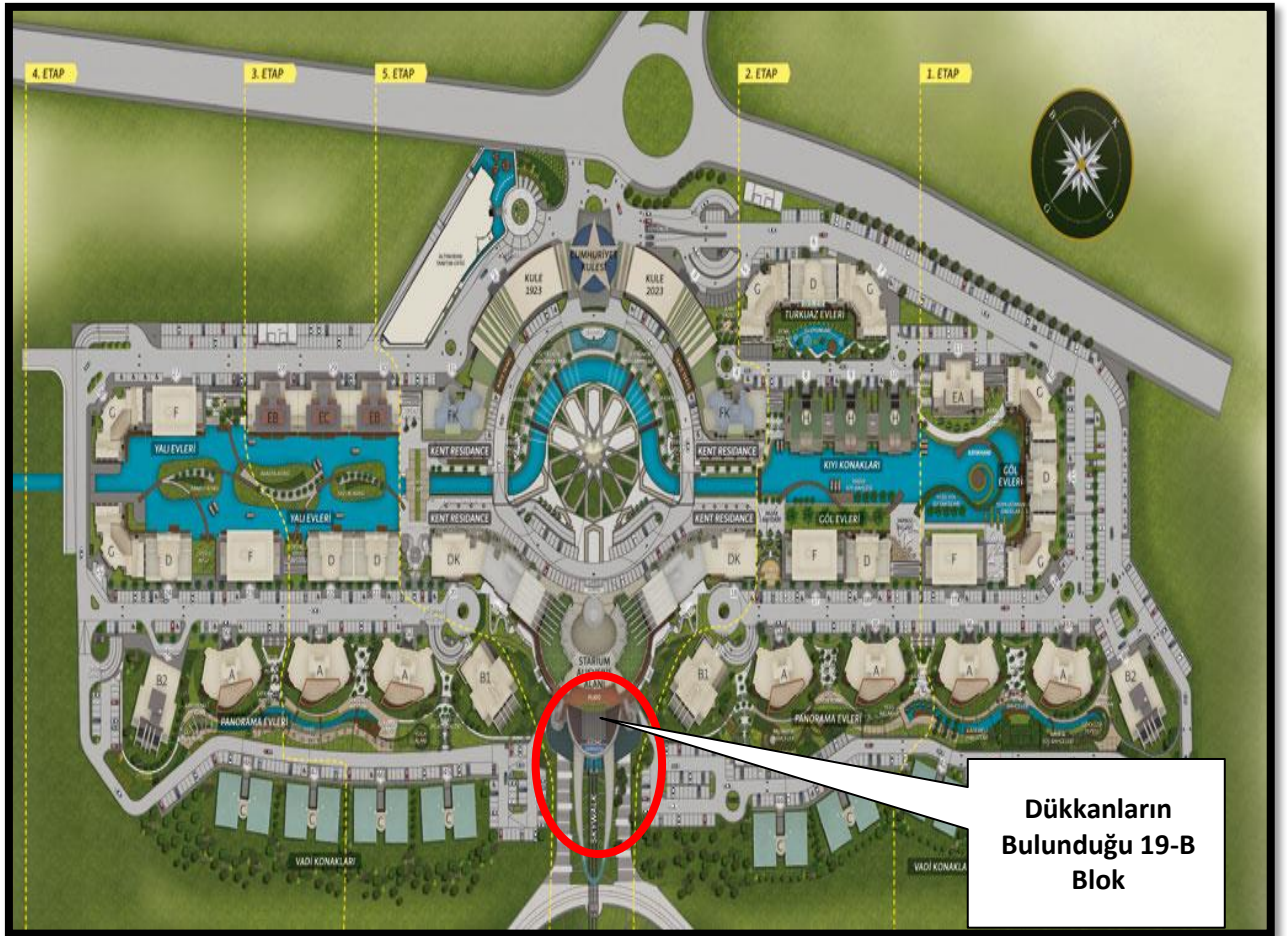
3.1 - Tanımı

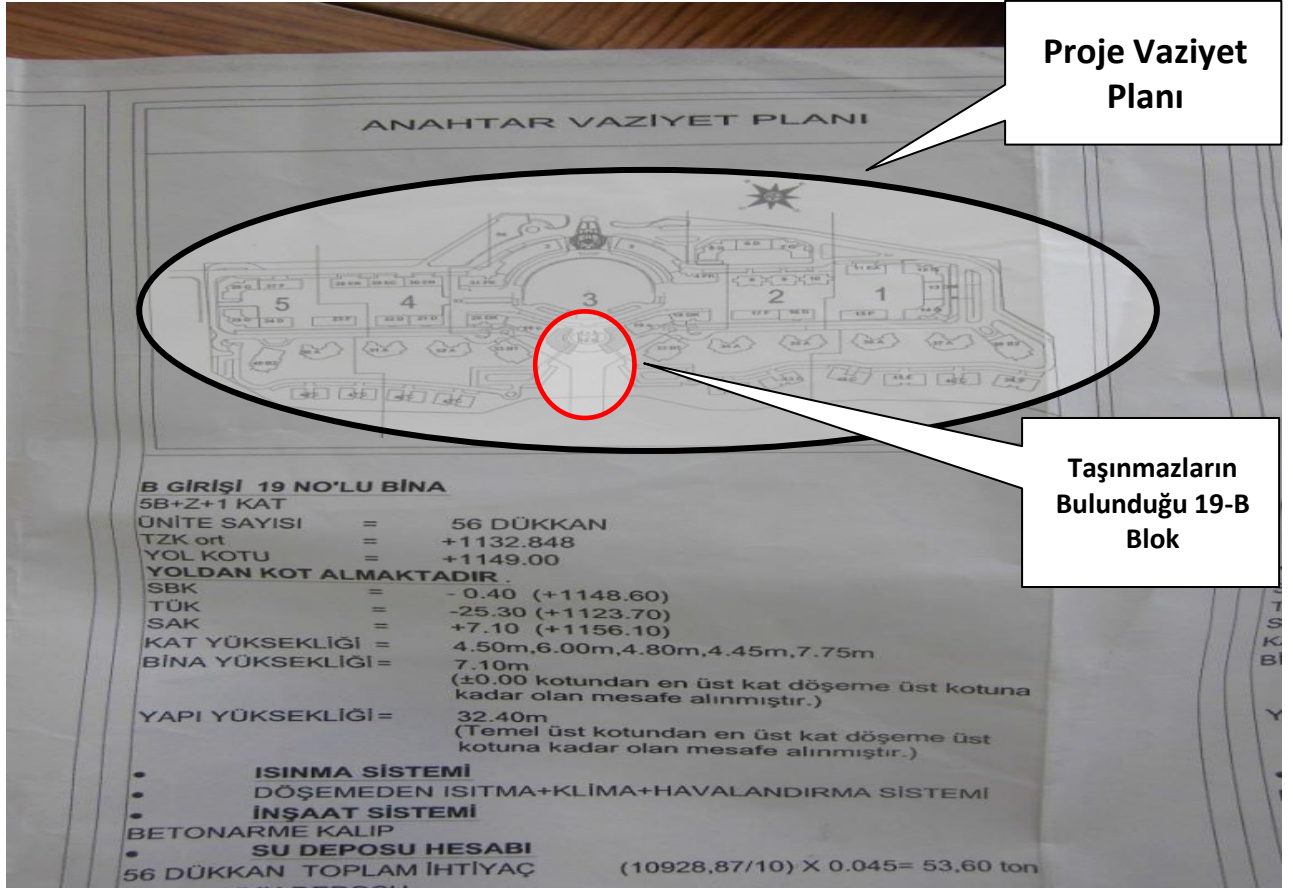
Degerlemeye konu olan taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, İlkbahar Mahallesi, Güneypark Küme Evleri Caddesi üzerinde yer alan 148.666 m² alana sahip 29634 ada 10 parselde kain Sinpaş Altın Oran projesi içerisinde tapuda 19-B Agora Blok olarak tanımlanmış Altınoran Starium AVM bünyesinde yer alan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

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

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

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





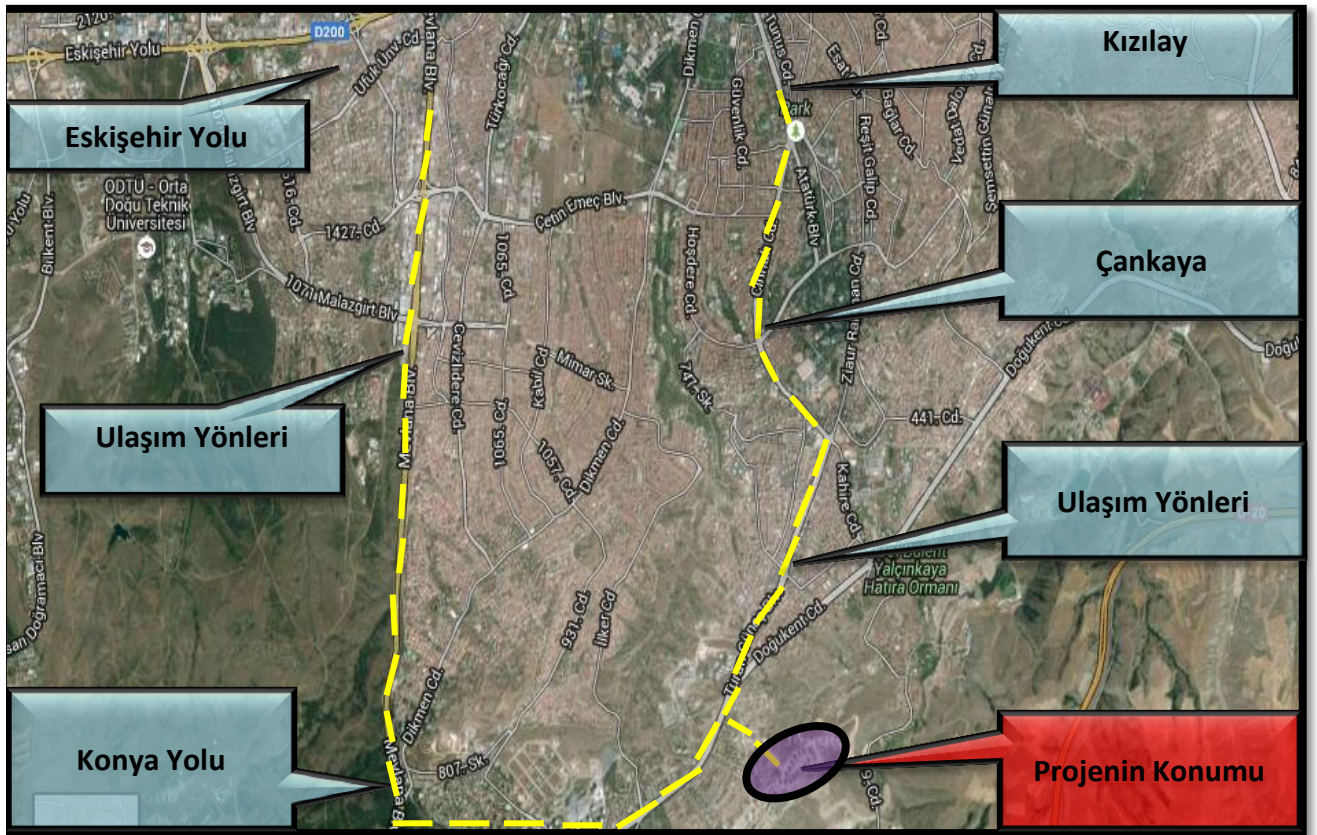
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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

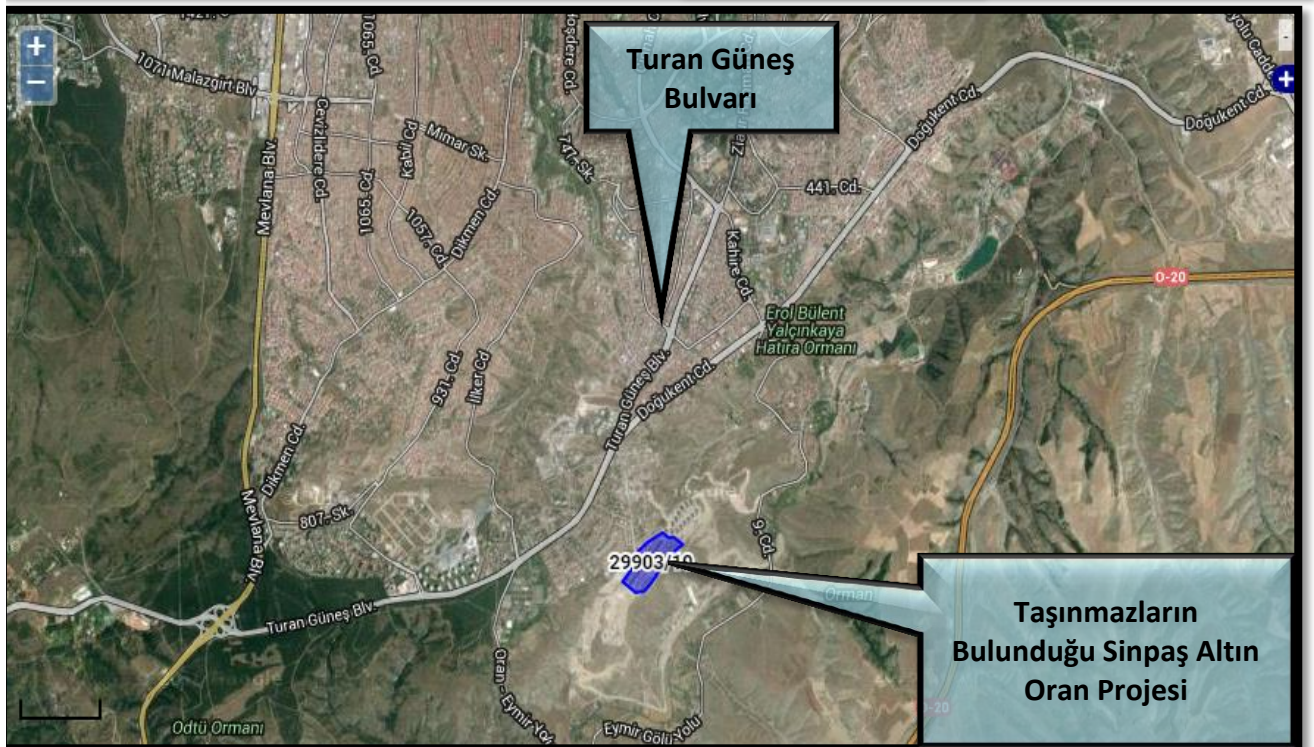
Şehir merkezinden ise Atatürk Bulvarı ve Cinnah Caddesi vasıtası ile Çankaya yönüne doğru ilerleyerek Çankaya'ya ulaştıktan sonra Simon Bolivar Bulvarı'na ve daha sonra Turan Güneş Bulvarı'na girilerek taşınmazların bulunduğu noktaya ulaşılabilir.



İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Ankara	Çankaya	Mühye	29903	10	148,666.00 m2	Arsa	-	-

Yol Tarifi

Komşu Parselleri Göster | Yazdır | Json | Kml





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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

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

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

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

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

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

4 numaralı bağımsız bölüm 3. bodrum kat ve 4. bodrum katta konumlanmıştır. 2 kat kullanımına sahiptir. 4. bodrum katta bay ve bayan soyunma odaları, buhar banyosu, resepsiyon ve diyetisyen bölümleri yer almaktadır. 3. bodrum katta ise aerobik salonu, basketbol alanı, kapalı yüzme havuzu bölümleri ve fitness bölümü yer almaktadır. Bu bağımsız bölüm spor firmaları için tasarlanmıştır. 3595,23 m² kapalı alan ve 346,05 açık teras alanından oluşmakta olup toplam 3941,28 m² kullanılabilir alana sahiptir. Halihazırda Sports International firması tarafından kullanılmaktadır.

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

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

7 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. Kapalı brüt kullanım alanı 47.79 m² dir. Halihazırda boştur. Dükkan niteliklidir.

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

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

10 numaralı bağımsız bölüm dükkan niteliklidir. 2. bodrum katta konumlanmıştır. 71.88 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Halihazırda boştur.

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

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

13 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. 76.66 m² kapalı brüt kullanım alanı ve 20.56 m² açık teras alanından oluşmaktadır. Halihazırda 12 numaralı bağımsız bölüm ile birleştirilmiş durumdadır. 12-13 nolu dükkanlar Hüseyin Cihan Sargın-Retrowich firması tarafından kullanılmaktadır.

14 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. 76.66 m² kapalı brüt kullanım alanı ve 20.66 m² açık teras alanına sahiptir. Dükkan niteliklidir. Selen Gül Aydın-Tostoyevski firması tarafından kullanılmaktadır.

15 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. Dükkan niteliklidir. 76.76 m² kapalı brüt kullanım alanı ve 20.88 m² açık teras alanına sahip olup toplam 97,64 m² kullanımlıdır. Dükkan niteliklidir. Hüseyin Cihan Sargın-Erciyes Börek firması tarafından kullanılmaktadır.

16 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. Dükkan niteliklidir. Tek bir dükkan hacminden oluşmaktadır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 77.25 m² dir. Halihazırda 17 numaralı bağımsız bölümle birleştirilmiş durumdadır.

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

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

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

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

- 21 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. Dükkan niteliklidir. Tek bir dükkan hacminden oluşmaktadır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 44.55 m² dir. Halihazırda 20 numaralı bağımsız bölümle birleştirilmiştir. Halihazırda Fahri Karadayı-Pet House firması tarafından kullanılmaktadır. Dükkan niteliklidir.
- 22 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. Dükkan niteliklidir. Kat holünün orta kısmında konumlanmıştır. Tek bir dükkan hacminden oluşmaktadır. 345.88 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Halihazırda boş durumdadır.
- 23 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. Kapalı brüt kullanım alanı 34.79 m² dir. Halihazırda boş durumdadır. Dükkan niteliklidir.
- 24 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. 24.84 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Dükkan niteliklidir. Halihazırda boş durumdadır.
- 25 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. Depo niteliklidir. 12.01 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Oran taksi tarafından kullanılmaktadır.
- 26 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. Depo niteliklidir. 11.09 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Dükkan niteliklidir. Halihazırda boş durumdadır.
- 27 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. Depo niteliklidir. 13.34 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Simitçi Dünyası tarafından kullanılmaktadır.
- 28 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. Depo niteliklidir. Tek bir dükkan hacminden oluşmaktadır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 12.37 m² dir.
- 29 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. Depo niteliklidir. 13.12 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. 28 ve 29 numaralı bağımsız bölümler Gürsan Mado firması tarafından kullanılmaktadır.
- 30 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. Kapalı brüt kullanım alanı 13.11 m² dir. Halihazırda Pizza Pino tarafından kullanılmaktadır. Depo niteliklidir.
- 31 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. 12.37 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Depo niteliklidir. Halihazırda boş durumdadır.
- 32 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. Depo niteliklidir. 13.11 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Halihazırda boş durumdadır.
- 33 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. Depo niteliklidir. 13.12 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Halihazırda boş durumdadır.
- 34 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta konumlanmıştır. Depo niteliklidir. 13.51 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Halihazırda boş durumdadır.
- 35 numaralı bağımsız bölüm 1. bodrum katta konumlanmıştır. Dükkan niteliklidir. Tek bir dükkan hacminden oluşmaktadır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 99.58 m² dir. Halihazırda Farah Yaşar- Kuru Temizleme tarafından kullanılmaktadır.
- 36 numaralı bağımsız bölüm 1. bodrum katta konumlanmıştır. Dükkan niteliklidir. 62.97 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Halihazırda boş durumdadır.
- 37 numaralı bağımsız bölüm 1. bodrum kat ve zemin katta kullanım alanı bulunmaktadır. Dupleks dükkan niteliklidir. 653.90 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Halihazırda boş durumdadır.
- 38 numaralı bağımsız bölüm 1. bodrum katta konumlanmıştır. 50.22 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Dükkan niteliklidir. Halihazırda boş durumdadır.
- 39 numaralı bağımsız bölüm 1. bodrum katta konumlanmıştır. Dükkan niteliklidir. 20.45 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Kemancı Gıda firması tarafından kullanılmaktadır.
- 40 numaralı bağımsız bölüm 1. bodrum katta konumlanmıştır. Dükkan niteliklidir. 69.10 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Halihazırda boş durumdadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

51 numaralı bağımsız bölüm 1. bodrum katta konumlanmıştır. Dükkan niteliklidir. Tek bir dükkan hacminden oluşmaktadır. Kapalı brüt kullanım alanı 75.40 m² dir. Halihazırda boş durumdadır. Halihazırda Css Kırtasiye tarafından kullanılmaktadır.

52 numaralı bağımsız bölüm 1. bodrum katta konumlanmıştır. Dükkan niteliklidir. 1.818,78 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir. Halihazırda Migros Market tarafından kullanılmaktadır.

53 numaralı bağımsız bölüm zemin kat ve 1. katta yer almaktadır. Dupleks dükkan niteliklidir. 259.88 m² kapalı brüt kullanım alanı ve 25.95 m² açık teras alanına sahip olup toplamda 292,74 m² kullanımlıdır. Halihazırda Sinpaş tarafından tanıtım ofisi olarak kullanılmaktadır.

54 numaralı bağımsız bölüm zemin kat ve 1. katta yer almaktadır. Dupleks dükkan niteliklidir. 421.72 m² kapalı brüt kullanım alanı ve 91.29 m² açık teras alanına sahip olup toplamda 580,24 m² kullanımlıdır. Halihazırda 53 numaralı bağımsız bölümle birlikte Sinpaş tarafından tanıtım ofisi olarak kullanılmaktadır.

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

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

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı :	Betonarme
Yapı Nizamı :	Blok
Yapı Sınıfı :	IVA
Kullanım Amacı :	Dükkan
Elektrik :	Şebeke
Su :	Şebeke
Isıtma Sistemi :	Doğalgaz Yakıtlı Merkezi Sistem
Su Deposu :	Mevcut
Hidrofor :	Mevcut
Asansör :	Mevcut
Jeneratör :	Mevcut
Yangın Tesisatı :	Mevcut
Dış Cephe :	Dış Cephe Boyası
Park Yeri :	Mevcut
Güvenlik :	Mevcut
Deprem Bölgesi	1.Derece ☐ 2.Derece ☒ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

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

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



Harita 1 - Ankara'nın Konumu

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

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

Ankara'nın 2018 yılı itibari ile (TÜİK verileri) adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre toplam nüfusu 5.503.985 dir. Bu nüfusun 920.890 kişisi Çankaya ilçesinde bulunmaktadır. Ankaranın TÜİK verilerine göre yıllık nüfus artış oranı ise %10,8'dir.

4.1.2 - Çankaya İlçesi

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

Ankara'nın önemli ilçelerinden olan Çankaya'da Atatürk Orman Çiftliği, Anıtkabir Atatürk Müzesi, Atatürk Anıtı (Zafer Anıtı-Sıhhiye), MTA Genel Müdürlüğü Tabiat Tarihi Müzesi, Güvenlik Anıtı , Etnografya Atatürk Anıtı ODTÜ Arkeoloji Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Sergi Salonu, Anıt Park, Botanik Bahçesi, Abdi İpekçi Parkı, Güven Park, Kurtuluş Parkı, Kuğulu Park, Milli Egemenlik Parkı, Ahmet Arif Parkı, Hitit Anıtı, Atakule ve TBMM bulunmaktadır. TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2018 verilerine göre ilçe nüfusu 920.890 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gayrimenkul Sektörü:

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

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

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım/satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

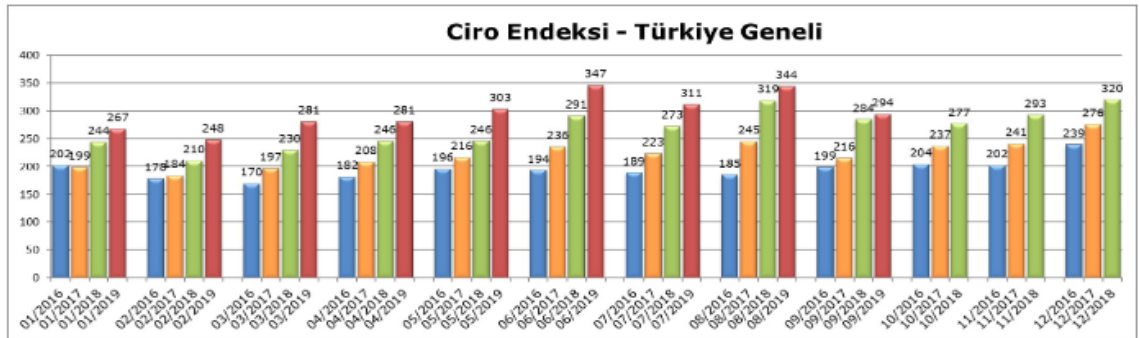
Ankara'daki AVM'lerin yer seçiminde erişilebilirlik/ulaşılabilirlik, görünübilirlik, rekabet ortamı, arsa/arazi durumu, altyapı olanakları, sosyo-ekonomik ve demografik yapı, yakın çevresel etkenler ve gelecekteki gelişmeler faktörünün etkili olmaktadır. AVM'lerin çevresinde bulunan yapılaşmaların hızında ve yoğunluğunda artış görülmekte, bu durum yeni merkezlerin oluşmasına kentsel merkezin önemini yitirmesine yol açmaktadır.

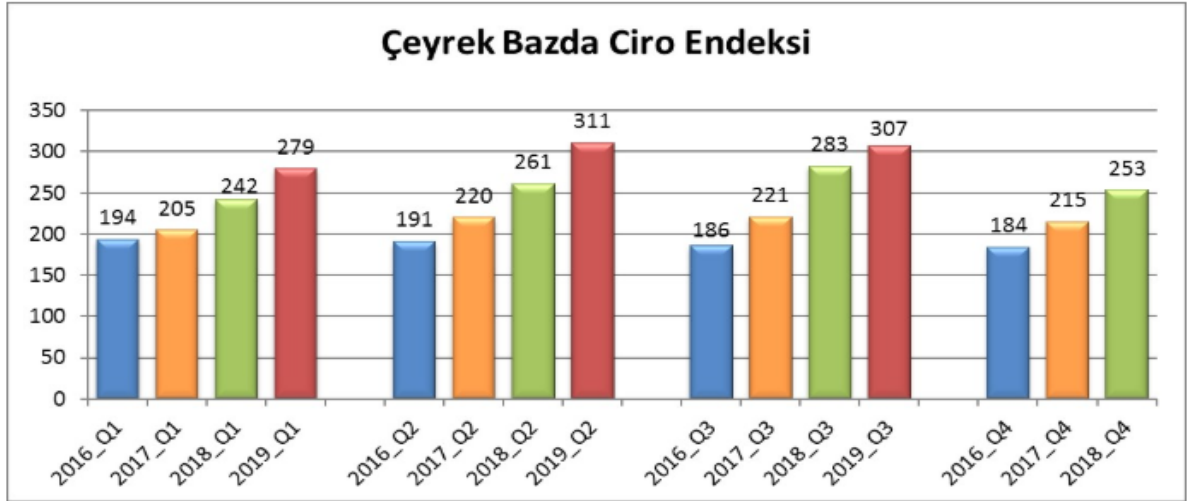
AVM kompleks bir yapı olup, bütün olarak ele alınan ve sürekliliği bütüne bağlı olan işletmelerdir. AVM'ler günümüzde sosyal, ekonomik, yönetsel ve mekansal boyutlara sahiptirler. Bahsi geçen bu dört unsurun iyi değerlendirilmesi ve yönetilmesi başarılı bir AVM konseptini oluşturmaktadır. Doğru bir AVM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

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

Ankara Türkiye'deki perakende sektörünün önemli bir yoğunluğuna sahiptir. JLL'nin 2017 yılı raporuna göre Ankara'da 39 AVM bulunmakta olup, Ankara'da günlük ortalama 26.000 kişi AVM'leri ziyaret etmektedir. Yine JLL verilerine göre yaklaşık 1.600.000 m² kiralanabilir alanın olduğu Ankara'da yeme içme sektöründe metrekare verimliliği bir yılda yaklaşık %33 oranında artış göstermektedir.

Aışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Perakende Ciro Endeksi'nin Eylül ayı ve 3. çeyrek sonuçları açıklandı. Her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeksi Eylül 2019 döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 3,5 oranında artış kaydederek 294 puana ulaştı. 2019 yılının 3. çeyreğinde ise, bir önceki yılın aynı dönemine göre perakende ciro endeksinde yüzde 8,5 oranında artış kaydedildi.





Ankara'da Yer Alan AVM'ler:

365 AVM



Lokasyon	: Çankaya
İnşaat Firması	: Tepe Emlak Yatırım A.Ş.
Açılış Tarihi	: 2008
Ada / Parsel	: 28451 / 1
Arsa Alanı	: 25.000 m ²
Kiralanabilir Alan	:
Mağaza Sayısı	: 100 üzeri
Linki	: www.365.com.tr

Rahat dolaşım ve ulaşım için oluşturulan yatay ve düşey giriş-çıkışlar, 365'te alışverişe ayrılan vaktin verimli bir şekilde kullanılmasını sağlamaktadır. Bu mimari düzen sayesinde mağazalar arası geçişler kolaylaşmakta ve ziyaretçiler sadece ihtiyaçlarına yönelik alışveriş yapılabilme imkanına sahip olmaktadır.

Acity Outlet AVM



Lokasyon	: Yenimahalle
İnşaat Firması	: Ender İnşaat A.Ş. (İ em İnşaat)
Açılış Tarihi	: 2008
Ada / Parsel	: 42875 / 6-10
Arsa Alanı	: 16.651 m ²
Kiralanabilir Alan	: 39.000 m ²
Mağaza Sayısı	: 170 üzeri

Linki : <http://www.acity.com.tr/>

Nisan 2008 tarihinde açılan Acity Outlet AVM, 2013 yılına kadar 5 kat üzerinde 140 mağaza ile faaliyetine devam etti; ancak oluşan yoğun talep, artan ziyaretçi sayıları ve cirolar ile büyüme kararı alındı. Alışveriş Merkezinin büyüme süreci, 2014 yılı Mart ayı itibarı ile tamamlanmış olup mevcutta AVM toplam 170'in üzerinde mağaza, teras alanı, çocuk eğlence merkezi ve sinema salonu seçenekleri ile bir Premium Outlet alışveriş merkezi niteliğindedir.

Alışveriş Merkezi Yönetimi ve gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgilere göre, ortalama kira fiyatının 168 ₺/m² civarında olduğu tespit edilmiştir.

Anatolium Ankara AVM



Lokasyon	: Mamak
İnşaat Yüklenici	: Maya Taahhüt Grubu
Açılış Tarihi	: 2011
Ada / Parsel	: 39658 / 6
Arsa Alanı	: 66.500 m ²
Kiralanabilir Alan	: 64.000 m ²
Mağaza Sayısı	: 97

Linki : <http://www.anatolium-ankara.com/>

Alışveriş merkezi, rahat dolaşımı, müşterisini yormayan sirkülasyon alanlarının yanı sıra tüm alternatifleri aynı anda sunan bir 'Alışveriş Vadisi' olarak tanımlanmaktadır.

Ankara Anatolium Alışveriş Merkezi ve Nata Vega Outlet Merkezi birlikte oluşturdukları bir alışveriş parkı ile Ankara'nın en büyük kompleksini oluşturmuşlardır. Bu iki merkez tüm ortak alanlarını, otoparklarını birleştirmiş ve tek bir merkez gibi ticarete devam etmektedir.

ANKAmall Alışveriş Merkezi



Lokasyon	: Yenimahalle
İnşaat Yüklenici	: Yeni Gimat GYO
Açılış Tarihi	: 2006
Ada / Parsel	: 43345 / 1 - 43344 / 2
Arsa Alanı	: 100.725 m ²
Kiralanabilir Alan	: 107.000 m ²
Mağaza Sayısı	: 298

Linki : <https://www.ankamall.com.tr/>

Türkiye'nin en büyük alışveriş merkezlerinden biri olan ANKAmall AVM iki etaptan oluşmaktadır. Migros Türk T.A.Ş. ile Arsa Karşılığı İnşaat Sözleşmesi çerçevesinde 43345 ada 1 parsel üzerinde %30,26'sı Migros Türk T.A.Ş.'ye, %69,74'ü Yeni Gimat GYO ait olmak üzere Alışveriş Merkezi inşaatı 1999 yılında tamamlanmıştır. 43344 ada 2 nolu parsel üzerinde II. Etap'ın inşaatı Yeni Gimat GYO tarafından 2006 yılında tamamlanarak hizmete açılmıştır.

Alışveriş Merkezi Yönetimi ve gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgilere göre, ortalama kira fiyatının 128 ₺/m² civarında olduğu tespit edilmiştir.

Ankuva Alışveriş Merkezi



Lokasyon	: Çankaya
İnşaat Yüklenici	: Emlak Bankası - Bilkent Holding
Yönetim	: Bilkent Holding
Açılış Tarihi	: 1995
Ada / Parsel	: Bilkent Plaza'nın parselinde yer almakta (26053 / 6)
Arsa Alanı	: taban alanı ~6.500 m ²
İnşaat Alanı	: 15000

Emlak Bankası ve Bilkent Holding'in malik olduğu Ankuva AVM, 1995 yılında Bilkent Üniversitesi'nde Bilkent Center'ın yanında kurulmuştur. AVM de fasfood bölümü ve mağazalar bulunmaktadır. AVM'nin bulunduğu 26053 ada 6 parsel üzerinde Bilkent Plaza olarak isimlendirilen binalar bulunmaktadır.

Ansera AVM



Lokasyon	: Çankaya
Açılış Tarihi	: 2002
Ada / Parsel	: 29334 / 2
Arsa Alanı	: 5.700 m ²
Toplam Kullanım Alanı	: 17.000 m ²
Mağaza Sayısı	: 150
Linki	: http://www.ansera.com.tr

Portakal Çiçeği Vadisi ile yeni bir çehre bürünmekte olan Çankaya'da vadi içerisinde yer almaktadır. Tenis, voleybol, mini futbol sahalarının yanı sıra çocuk bahçeleri, seyir terasları, kır kahveleri, yapay gölet ve şelaleler Ansera AVM'de yer alan sosyal olanaklardır. 5700 m2 üzerine 5 kat olarak inşa edilen ANSERA AVM, toplam 17000 m2 kullanım alanına sahiptir. Ansera AVM, alışveriş merkezinden çok iş merkezi niteliğinde olmasına rağmen AVM olarak adlandırılmaktadır.

Antares Alışveriş ve Yaşam Yıldızı



Lokasyon	: Etlik
İnşaat Yüklenici	: Birlik Yapı - Nata inşaat
Açılış Tarihi	: 2008
Ada / Parsel	: 90057 / 5
Arsa Alanı	: 84.469 m ²
Kiralanabilir Alan	: 83.000 m ²
Mağaza Sayısı	: 220
Linki	: http://www.antaresavm.com.tr/index.html

Antares Alışveriş ve Yaşam Yıldızı kapsamında, AVM'ye ek olarak altı kuleden oluşan 619 konutluk yaşam alanı da yer almaktadır. Toplam 220 mağazayı ve perakende sektörünün devlerini bünyesinde barındıran alışveriş merkezinin Ankara manzaralı ve birbirinden uzak masalarla donatılmış yüksek tavanlı fast-food katı aynı anda 2.000 kişiye hizmet sunabilmektedir.

Arcadium Alışveriş Merkezi



Lokasyon	: Çayyolu
İnşaat Yüklenici	: Taşeli İnşaat
Açılış Tarihi	: 2003
Ada / Parsel	: 18094 / 1
Arsa Alanı	: 11.474 m ²
Kiralanabilir Alan	: 14.635 m ²
Mağaza Sayısı	: 80
Linki	: http://www.arcadium.com.tr/

Arcadium AVM, Eskişehir yolunda, Konutkent, Yaşamkent, Mesa gibi çok bilinen yerleşim noktalarının da içinde bulunduğu Ümitköy-Çayyolu merkezinde; yakın çevresinde aktif 150.000 konut, sosyo-ekonomik düzeyi yüksek 350.000 bölge sakini bulunan, faaliyette olan Devlet Tiyatroları Cüneyt Gökçer Sahnesi, Eskişehir yolu üzerinde yer alan Başkent, Bilkent, ODTÜ, kamu kurumları ve orta ölçekli işletmelerle şehrin güney batısının merkezi haline gelmeyi amaçlamaktadır.

Armada Alışveriş ve İş Merkezi



Lokasyon	: Yenimahalle
İnşaat Yüklenici	: Söğütözü İnşaat A.Ş.
Açılış Tarihi	: 2003 - 2013
Ada / Parsel	: 13784/4-13786/3-13784/3
Arsa Alanı	: 34.110 m ²
Kiralanabilir Alan	: 53.000 m ²
Mağaza Sayısı	: 240
Linki	: http://www.armadasite.com/

Armada Alışveriş ve İş Merkezi, 2003 yılında hizmete girmiş olan 13784 ada 4 parsel üzerinde yer alan bölüm ile 2013 yılında hizmete girmiş olan 13786 ada 3 parsel üzerinde yer alan bölümü olmak üzere toplam iki parselde AVM ve bir parselde (13784/3) otopark alanından oluşmaktadır.

Alışveriş Merkezi Yönetimi ve gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgilere göre, ortalama kira fiyatının 198 ₺/m² civarında olduğu tespit edilmiştir.

Atakule AVM



Lokasyon	: Çankaya
İnşaat Yüklenici	: Atakule GYO
Açılış Tarihi	: 1989-2017
Ada / Parsel	: 13583/2
Arsa Alanı	: 6.730 m ²
Kiralanabilir Alan	: 15.680 m ²
Mağaza Sayısı	: 38
Linki	: http://www.atakule.com.tr

Ankara'nın ilk alışveriş merkezi Atakule AVM Kule kısmı restore edilmek suretiyle, ana kütlesi yıkılıp tekrar yapılarak 2018 yılında hizmete açılmıştır. Ankara Çankaya'da Botanik Parkı manzaralı bir tepede yer alan Atakule AVM; elçilik binalarına, bölgenin önde gelen sanat galerilerine yakın konumda bulunuyor.

Alışveriş Merkezi Yönetimi ve gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgilere göre, ortalama kira fiyatının 145 ₺/m² civarında olduğu tespit edilmiştir.

ATG AVM



Lokasyon	: Çankaya
İnşaat Yüklenici	: Limak ve Kolin Ortaklığı
Açılış Tarihi	: 2016
Ada / Parsel	: 29216 / 8
Arsa Alanı	: 69.382 m ²
Kiralanabilir Alan	: 25.000 m ²
Mağaza Sayısı	: 50
Linki	: http://www.ahtgar.com/tr/anasayfa

Limal ve Kolin Ortaklığı tarafından yürütülen proje YİD projesi olup, ortaklık 2013'te 19 yıl 7 ay işletme süresi teklifi ile ihaleyi almıştır. Ankara Tren Garı bir gar olmanın çok ötesinde, mağazaları, restoranları, ofisleri, toplantı salonları, oteli ve otoparkı ile Ankara'nın çekim merkezlerinden biridir.

Toplam alanı 175.000 m², kiralanabilir alanı 25.000 m² olan ATG, ayrıca 4.000 m² 'lik kiralanabilir ofis alanına sahiptir.

Atlantis Alışveriş ve Eğlence Merkezi



Lokasyon	: Yenimahalle	Atlantis Alışveriş ve Eğlence Merkezi, 3.000 m ² 'lik
İnşaat Yüklenici	: Gürtaş İnşaat	Ankara'nın en büyük eğlence merkezlerinden biri
Açılış Tarihi	: 2011	olan çocuk ve genç eğlence merkezi Joyland, 10
Ada / Parsel	: 15049 / 6	salonlu Cinemaximum sinemaları, 4.000 m ² 'lik
Arsa Alanı	: 30.812 m ²	bölgenin tek yaşam ve spor merkezi Atlantis
Kiralanabilir Alan	: 50.123 m ²	Sports Center, 17.000 m ² 'lik Botanik Bahçe, 7.500
Mağaza Sayısı	: 150	m ² 'lik su oyun havuzlarıyla bir AVM'nin ötesinde
Linki	: http://www.atlantisavm.com.tr/	eğlence merkezi niteliği de niteliği de taşımaktadır.

Bilkent Center - Bilkent Station



Lokasyon	: Çankaya	Bilkent Center Alışveriş Merkezi; Tepe Emlak ve
İnşaat Yüklenici	: Bilkent Holding - Tepe	Metro AG işbirliği ile 1998 yılında Ankara'da
Açılış Tarihi	: 1998	açılmıştır.
Ada / Parsel	: 26053 / 7	2015 yılında Bilkent Station'ın, Bilkent Center
Arsa Alanı	: 74.822 m ²	bünyesine katılmasıyla birlikte AVM'nin önemini
Kiralanabilir Alan	: 47.468 m ²	arttırmıştır. Bilkent Center içindeki özel bir
Mağaza Sayısı	: 31	bölümün yenilenme projesi olarak ele alınan
Linki	: http://www.bilkentcenter.com.tr/	Bilkent Station, cafe, restoran ve eğlence
	: http://www.bilkentstation.com.tr/	merkezlerinin yer aldığı buluşma noktası
		vizyonuna sahiptir. Bilkent Center ve Bilkent
		Station, Ankara'ya farklı bir mekan kazandırarak
		kapalı sokak konseptini kentle buluşturmuştur.

CEPA Alışveriş Merkezi



Lokasyon	: Çankaya
İnşaat Yüklenici	: Üstünçelik A.Ş. - Celepcioğlu İnşaat
Açılış Tarihi	: 2007
Ada / Parsel	: 28162 / 1
Arsa Alanı	: 53.191 m ²
Kiralanabilir Alan	: 73.000 m ²
Mağaza Sayısı	: 210
Linki	: http://www.cepaavm.com

CEPA AVM, Ankara'nın batı aksında Eskişehir Yolu üzerinde ODTÜ yerleşkesi karşısında yer almaktadır. Gün ışığı alan ön ve arka atriumları, geniş ve ferah dolaşım alanlarıyla, sıcak iç mimarisiyle keyifli bir alışveriş konseptine sahiptir. **Alışveriş Merkezi Yönetimi ve gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgilere göre, ortalama kira fiyatının 255 ₺/m²civarında olduğu tespit edilmiştir.**

Dolphin Center AVM



Lokasyon	: Etimesgut
Açılış Tarihi	: 2005
Ada / Parsel	: 46543 / 6
Arsa Alanı	: 6.178 m ²
Kiralanabilir Alan	: 6.337 m ²
Mağaza Sayısı	: 40
Linki	: http://www.dolphinavm.net/

DOLPHİN İş Merkezi Bünyesinde bulundurduğu İşyeri, Banka Banka ATM Cihazı, PTT, Sinema, Süpermarket, Dershane, Spor Merkezi, Kreş, Tıp Merkezi ve Eczane gibi İşletmelerle ilgi odağı olmuş ve daha uzaklardan müşteri çekerek cazibe merkezi haline gelmiştir.

Forum Ankara Outlet AVM



Lokasyon	: Keçiören
İnşaat Yüklenici	: Multi Development
Açılış Tarihi	: Türkiye
Ada / Parsel	: 2008
Arsa Alanı	: 90222 / 1-2-5
Kiralanabilir Alan	: 164.101 m ²
Mağaza Sayısı	: 86.300 m ²
Linki	: 116
	: http://www.forum-ankara.com/

Ankara'nın en büyük outleti olan Forum Ankara Outlet, Tesco Kipa hipermarketi, Bauhaus Yapı Marketi gibi büyük ölçekli marketlerin yanı sıra 11.000 m²'lik bir alana yayılmış olan teknoloji markalarına sahiptir.

Galleria Ankara AVM



Lokasyon	: Çankaya
İnşaat Yüklenici	: Besa Grup - Bezci İnşaat
Açılış Tarihi	: 2018
Ada / Parsel	: 13944 / 17
Arsa Alanı	: 6.978 m ²
Kiralanabilir Alan	: 7.771 m ²
Mağaza Sayısı	: 96
Linki	: http://www.galleriaankara.com/

1995 yılında yapılan Galleria AVM yeniden inşa edilmekte olup, 2015 tarihinde projelendirilmiştir. Sokak konseptiyle tekrar hayata geçirilmesi amaçlanan Galleria AVM'nin 29 adet ofis ve 96 adet dükkan olmak üzere toplam 125 adet bağımsız bölümden oluşması amaçlanmaktadır.

Gordion AVM



Lokasyon	: Çankaya
İnşaat Yüklenici	: Gordion Grup
Açılış Tarihi	: 2009
Ada / Parsel	: 61081 / 1-2
Arsa Alanı	: 30.042 m ²
Kiralanabilir Alan	: 50.000 m ²
Mağaza Sayısı	: 150 üzeri
Linki	: http://www.gordion-avm.com/

Gordion Alışveriş Merkezi, toplam 50.000 metre karelik kiralanabilir alanında 150'den fazla mağazası ile ziyaretçilerine alışveriş, yemek ve eğlence olanakları sunmaktadır. Gordion Alışveriş Merkezi Türkiye'nin BREEAM Sertifikası'na sahip en büyük binası ve Ankara'nın ilk yeşil alışveriş merkezi olma özelliğine sahiptir.

Alışveriş Merkezi Yönetimi ve gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgilere göre ortalama kira fiyatı aralığının 116 ₺/m² civarında olduğu tespit edilmiştir.

Karum İş ve Alışveriş Merkezi



Lokasyon	: Çankaya
İnşaat Yüklenici	: Nurol GYO
Açılış Tarihi	: 1991
Ada / Parsel	: 2944 / 21
Arsa Alanı	: 17.990 m ²
Kiralanabilir Alan	: 27.000 m ²
Mağaza Sayısı	: 382
Linki	: http://avmkarum.com/

Karum, 1991 yılında 'Ankara'da Yeni Bir Merkez' sloganı ile kapılarını açarken, içinde modernizm ve zerafeti bir araya getirmeyi hedefleyerek hizmetine başlamıştır. Çok kısa bir süre içerisinde şehrin cazibe merkezi haline gelen yapı; Türkiye'nin ilk iş ve alışveriş merkezlerinden biri olması ile tanınmıştır. Özellikle mimari yapısı ve peyzajı ile beğeni toplayan Karum, şehrin en zarif semti olan Kavaklıdere'de yer alır.

Alışveriş Merkezi Yönetimi ve gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgilere göre ortalama kira fiyatı aralığının 70 ₺/m² civarında olduğu tespit edilmiştir.

Kentpark Alışveriş Merkezi



Lokasyon	: Çankaya
İnşaat Yüklenici	: Megatürk - Bayraktar İnş.
Açılış Tarihi	: 2009
Ada / Parsel	: 9014 / 3
Arsa Alanı	: 42.321 m ²
Kiralanabilir Alan	: 80.000 m ²
Mağaza Sayısı	: 191
Linki	: http://kentpark.com.tr/

Kentpark AVM, bir AVM olmaktan öte projede yer alan 6.000 metrekarelik fitness salonu, 1.500 metrekarelik çocuk oyun alanı, Prestige Cinema, 2.000 metrekarelik gölet, Tab Sanat Akademi Dans Okulu, 3.000 metrekarelik Rolling Ball Bowling, 7.000 metrekare Pazar alanı ve 28.000 metrekarelik peyzaj alanı ile yaşam alanı yaratmayı amaçlamaktadır.

Alışveriş Merkezi Yönetimi ve gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgilere göre, ortalama kira fiyatının 208 ₺/m² civarında olduğu tespit edilmiştir.

Mahall Ankara



Lokasyon	: Çankaya
İnşaat Yüklenici	: Türkerler İnşaat
Açılış Tarihi	: 2016
Ada / Parsel	: 29369 / 3
Arsa Alanı	: 40.628 m ²
Mağaza Sayısı	: 64
Linki	: http://www.mahallankara.com/

Mahall Ankara projesi ofis, otel, konut, yaşam ve AVM alanlarından ve toplam 9 adet bloktan oluşan karma bir projedir.

Alışverişin ve lezzetin yeni merkezi Mahall Meydan 64 mağaza, cafe ve restorandan oluşmaktadır.

Nata Vega Outlet



Lokasyon : Mamak
İnşaat Yüklenici : Nata İnşaat
Açılış Tarihi : 2011
Ada / Parsel : 39658 / 5
Arsa Alanı : 50.291 m²
Kiralanabilir Alan : 80.000 m²

Linki : <http://www.natavega.com.tr/>

Türkiye'nin en uzun tüneline sahip akvaryumu, eğlence alanı, dünya lezzetlerini sunan fast-food zincirleri ve tanınmış markaları içeren shop-mix'i ile Nata Vega Outlet Ankara'da sıradışı bir outlet olmayı amaçlamaktadır. Ankara Anatolium Alışveriş Merkezi ve Nata Vega Outlet Merkezi birlikte oluşturdukları bir alışveriş parkı ile Ankara'nın en büyük kompleksini oluşturmuşlardır. Bu iki merkez tüm ortak alanlarını, otoparklarını birleştirmiş ve tek bir merkez gibi ticarete devam etmektedir.

Next Level AVM



Lokasyon : Çankaya
İnşaat Yüklenici : Pasifik İnşaat
Açılış Tarihi : 2013
Ada / Parsel : 27457 / 4
Arsa Alanı : 19.590 m²
Kiralanabilir Alan : 42.000 m²
Mağaza Sayısı : 120

Linki : <http://www.nextlevelavm.com.tr/tr>

Prestijli konumu ve ödüllü mimarisi ile Ankara'nın ilk karma yaşam projesi Next Level; ofis, rezidans ve alışveriş merkezi ile şehrin en gelişmiş lokasyonu Söğütözü'nde, Eskişehir ve Konya yollarının kesişme noktasında yer almaktadır. Next Level Alışveriş Merkezi, lüks oteller, kongre ve fuar merkezi, akademik yerleşkeler, iş ve finans dünyasının genel merkezleri arasındaki konumuyla öne çıkmaktadır. Projede avm'ye ek olarak bir adet ofis ve işyeri, bir adet mesken bloğu bulunmaktadır.

Optimum Outlet



Lokasyon	: Etimesgut
İnşaat Yüklenici	: Rönesans Gayrimenkul
Açılış Tarihi	: 2004
Ada / Parsel	: 46397 / 4
Arsa Alanı	: 30.976 m ²
Kiralanabilir Alan	: 40.000 m ²
Mağaza Sayısı	: 167
Linki	: http://www.optimumoutlet.com.tr/ankara

29 Ekim 2004'te Ankara'nın ilk outlet alışveriş merkezi ve Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. bünyesindeki Alışveriş Merkezlerinin ilki olarak hizmete açılan Optimum Outlet; 18 Kasım 2006'da ek binanın yapılmasıyla, Türkiye'nin en büyük outlet alışveriş merkezlerinden biri olmuştur. 2012 yılının ilk çeyreğinde ise, büyüme projesi ile bünyesine ulusal ve uluslararası birçok markayı daha ekleyerek hizmet vermeye devam etmektedir.

Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi



Lokasyon	: Çankaya
İnşaat Yüklenici	: Panora GYO
Açılış Tarihi	: 2007
Ada / Parsel	: 29087 / 1
Arsa Alanı	: 30.707 m ²
Kiralanabilir Alan	: 86.000 m ²
Mağaza Sayısı	: 191
Linki	: https://www.panora.com.tr/

Panora AVM'yi diğer AVM'lerden ayıran özelliği mimari detaydır. Gök kubbesi sayesinde yağmur, güneş, kar gibi hava olayları AVM içinden rahatlıkla izlenebilmektedir. 75 ton su kapasiteli iki dev akvaryumu da ilgi çekici diğer bir özelliğidir.

Podium AVM



Lokasyon	: Yenimahalle
İnşaat Yüklenici	: Sönmez Group
Açılış Tarihi	: 2014
Ada / Parsel	: 43574 / 3
Arsa Alanı	: 58.598 m ²
Kiralanabilir Alan	: 70.000 m ²
Mağaza Sayısı	: 180
Linki	: http://ankarapodium.com

Podium Ankara, güçlü marka karması, ana yolların kesiştiği merkezi konumu, modern mimarisi, açık ve kapalı sosyal yaşam alanları ile öne çıkmaktadır. Podium Ankara projesinde kiralanabilir alanlar dışında 11 bin metrekare alana sahip 140 odalı bir şehir oteli de yer almaktadır.

Alışveriş Merkezi Yönetimi ve gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgilere göre, ortalama kira fiyatının 173 ₺/m² civarında olduğu tespit edilmiştir.

Taurus AVM



Lokasyon	: Çankaya
İnşaat Yüklenici	: Ensari Ailesi - Taurus Investment Holdings
Açılış Tarihi	: 2013
Ada / Parsel	: 27354 / 1
Arsa Alanı	: 25.937 m ²
Kiralanabilir Alan	: 50.000 m ²
Mağaza Sayısı	: 148
Linki	: http://www.taurusavm.co m.tr/

Ensari Ailesi ve Amerika merkezli Taurus Investment Holdings ortaklığı ile 2008 yılında kurulan Taurus Balgat Alışveriş Merkezi Yatırım A.Ş. 26.000 m² arsa üzerinde yer almaktadır.

Alışveriş Merkezi Yönetimi ve gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgilere göre, ortalama kira fiyatının 255 ₺ civarında olduğu tespit edilmiştir.

2018 yıl sonu değerlendirme çalışması yapılan Ankara'da yer alan AVM'ler için yıl sonu değerlendirme raporlarından değerlendirilen bilgiler aşağıdaki tablodaki gibidir.

AVM ADI	KONUM	TOPLAM ALAN	KİRALANABİLİR ALAN	KİRALANMIŞ ALAN	DOLULUK ORANI	YILLIK KİRA DEĞERİ	DÜKKAN AYLIK ORTALAMA BİRİM M ² KİRA DEĞERİ	NİHAİ DEĞER	TARİH	BİRİM M ² DEĞERİ (TL/M ²)
ATAKULE AVM (Kule Dahil)	Çankaya	52.376,19 m ²	15.514,45 m ²	11.635,84 m ²	75%			270.000.000 TL	19.12.2018	17.403 TL/m ²
GÖKSU AVM (M Blok'ta yer alan 42 adet dükkan)	Etimesgut	39.455,90 m ²	10.030,36 m ²		10 adet dükkan boş	3.093.185 TL	26 TL/m ²	48.073.094 TL	14.12.2018	4.793 TL/m ²
METROKENT ÇARŞI (C Blok'ta yer alan 24 adet dükkan)	Etimesgut		4.772,67 m ²			1.265.040 TL		20.116.136 TL	14.12.2018	4.215 TL/m ²
PANORA ALIŞVERİŞ VE YAŞAM MERKEZİ	Çankaya	179.565,00 m ²	84.257,00 m ²	80.886,72 m ²	96%	75.540.000 TL	75 TL/m ²	894.360.000 TL	28.12.2018	10.615 TL/m ²
ANKAMALL AVM	Yenimahalle	275.457,58 m ²	95.146,00 m ²	91.866,00 m ²	96%	143.712.840 TL	130 TL/m ²	1.654.691.975 TL	27.12.2018	17.391 TL/m ²
GORDİON AVM	Çankaya	162.169,00 m ²	53.190,00 m ²	51.062,40 m ²	96%	6.183.762 TL	116 TL/m ²	700.000.000 TL	03.08.2018	13.160 TL/m ²

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık ve Kiralık Emsaller

1 Ceylan Grup Gayrimenkul

Tel 0530 028 54 36

Taşınmaz Sinpaş Altınoran projesinde kule blokda 25. katında ofis olarak pazarlanmaktadır. 1+1 plan tertiplidir. 65 m² olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	65 .-M ²	415.000 .-TL	6.385 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

2 Remax Mesken Gayrimenkul

Tel 0532 636 70 44

Taşınmaz Sinpaş Altınoran projesinde kule blokda zemin katında yer alan depolu, bahçe kullanımlı 2 katlı dükkanlıdır.

SATILIK	177 .-M ²	1.351.250 .-TL	7.634 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

3 Yıldız Marka Gayrimenkul

Tel 0541 312 02 77

Taşınmazların yakınında Turan Güneş Bulvarı paralelinde yer alan 1200 m² kullanım alanlı büyükelçilik tarafından kullanılan bina 6.000.000.-TL pazarlanmaktadır. Kira getirisinde net 31.000.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	1200 .-M ²	6.000.000 .-TL	5.000 .-TL/M ²
KİRALIK	1200 .-M ²	31.000 .-TL	26 .-TL/M ²

4 Kuzenler Emlak

Tel 0530 226 82 14

Yakınında Turan Güneş Bulvarı üzerinde bulunan 300 m² giriş katta yer alan depolu dükkan 2.600.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	300 .-M ²	2.600.000 .-TL	8.667 .-TL/M ²
KİRALIK	300 .-M ²	12.000 .-TL	40 .-TL/M ²

5 Mutlukent Gayrimenkul

Tel 0312 440 46 64

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı paralelinde yer alan Konrad Adenauer caddesi üzerinde yer alan giriş katta konumlu 100 m² kullanımlı dükkan 450.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık kira getirisinde net 2.400.-TL olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	100 .-M ²	450.000 .-TL	4.500 .-TL/M ²
KİRALIK	100 .-M ²	2.400 .-TL	24 .-TL/M ²

6 Mülk Kaynak Gayrimenkul

Tel 0312 441 04 43

Yakın bölgede cadde üzerinde giriş katta yer alan 280 m² banka kullanımlı dükkan 2.450.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	300 .-M ²	2.450.000 .-TL	8.167 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

7 Zeysen Gayrimenkul

Tel 0532 542 85 25

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı'na üzerinde 150 m² girişte konumlu dükkan 1.750.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	150 .-M ²	1.750.000 .-TL	11.667 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

8 Atılım Gayrimenkul

Tel 0312 268 15 55

Yakınında cadde üzerinde market kiracılı depolu 1300 m² dükkan 5.700.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık kira getirisinde net 32.000.-TL olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	1300 .-M ²	5.700.000 .-TL	4.385 .-TL/M ²
KİRALIK	1300 .-M ²	32.000 .-TL	25 .-TL/M ²

9 Ac Winner Investors Gayrimenkul

Tel 0312 440 63 00

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı'na üzerinde 300 m² kullanım alanlı depolu (150 m² + 150 m²) girişte konumlu dükkan 2.400.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık kira getirisinde net 10.000.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	300 .-M ²	2.400.000 .-TL	8.000 .-TL/M ²
KİRALIK	300 .-M ²	10.000 .-TL	33 .-TL/M ²

10 Ilgaz Emlak

Tel 0533 665 98 68

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı üzerinde eski bir binada 500 m² kullanımlı giriş katta yer alan 3 katlı dükkan 2.150.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık kira getirisinde net 10.500.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	500 .-M ²	2.150.000 .-TL	4.300 .-TL/M ²
KİRALIK	500 .-M ²	10.500 .-TL	21 .-TL/M ²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (1 NO'LU BB.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 4
SATIŞ FİYATI		415.000	1.351.250	2.600.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	336,24	65	177	300
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ		6.385	7.634	8.667
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -20%	ORTA KÜÇÜK -5%	BENZER 0%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK				
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		OFİS KÖTÜ 20%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-6%	-6%	-6%
TOPLAM DÜZELTME		24%	-16%	-11%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	7.348	7.917	6.413	7.713

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (1 NO'LU BB.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 5	EMSAL 10	EMSAL 9
KİRA FİYATI		2.400	10.500	10.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	336,24	100	500	300
BİRİM M ² DEĞERİ		24	21	33
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK	BENZER	ORTA KÜÇÜK
		-15%	0%	-10%
CEPHESİ		BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM	AVM	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		25%	25%	25%
YAPI KALİTESİ		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	0%
TOPLAM DÜZELTME		25%	40%	35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	34,76	30	29	45

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede kat irtifakının kurulmuş dükkan ve işyeri nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 4.500.-TL/m² ile 10.000.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Bina olarak pazarlanan taşınmazlarda bu oran daha aşağı düzeyde seyretmektedir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Kira değerlerinin ise istenen değerler üzerinden birim m² bazında 12.-TL/m² ile 85.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Karşılaştırma tablosu örnek olarak 1 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; nirengi noktası olarak kabul edilen 1 numaralı bağımsız bölüme göre projedeki kat-cephe, büyüklük parametreleri kapsamında irdelenmek sureti ile belirlenmiştir.

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

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

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

56 Adet Dükkanın Toplam Değeri	87.573.100 TL
--------------------------------	---------------

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

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

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 3	1200	31.000	372.000	6.000.000	6,20%
Emsal 4	300	12.000	144.000	2.600.000	5,54%
Emsal 9	300	10.000	120.000	2.400.000	5,00%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

AVM konsepti olan gayrimenkullerde m² birim kira değeri taşınmazların bulunduğu kata, kattaki konumuna, kullanım alanına ve sektörüne göre değişkenlik göstermektedir. Kira değerlerinin istenen değerler üzerinden birim m² bazında 12.-TL/m² ile 85.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Karşılaştırma tablosu örnek olarak 1 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; nirengi noktası olarak kabul edilen 1 numaralı bağımsız bölüme göre projedeki kat-cephe, büyüklük parametreleri kapsamında irdelenmek sureti ile belirlenmiştir. Karşılaştırma tablosunda 3 emsalin ortalama kira m² birim değeri 34,67.-TL olarak hesaplanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların kira değerleri takdir edilirken; fonksiyonları, tahsisli alanları, kira sözleşmeleri, sitenin istenilen düzeyde doluluk oranına ulaşmaması nedeni ile kiralamalarda yapılan iskonto oranlarına ve buna bağlı olarak gerçekleşen kira değerleri, taşınmazların bulundukları konum ve potansiyelleri göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme konusu taşınmazlar için fonksiyon, konum- büyüklük, teras alanları, tahsisli alanlara göre birim kira değerleri Emsal Karşılaştırma Yönteminden edinilen değerler kullanılarak hesaplanmıştır. Proje bünyesinde yer alan taşınmazların çeşitli parametreler kapsamında şerefiye değerleri oranında bağımsız bölümlerin mevcut kullanım şekilleri dikkate alınarak, birim kira değeri takdir edilmiştir. Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi kapsamında her biri bağımsız bölümün yıllık kira geliri dikkate alınarak %5,5 kapitalizasyon oranı kapitalize edilerek taşınmazların değeri hesaplanmıştır. Nakit akımları tablosu ile doğrudan kapitalizasyon yönteminde bulunan kira değerleri farkı, doğrudan kapitalizasyon yönteminde bağımsız bölümlerin ortak alanlardan hariç dikkate alınmasından kaynaklanmaktadır.

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

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

56 Adet Dükkanın Toplam Değeri	89.919.260 TL
--------------------------------	---------------

6.3.3 - Nakit Akımları Analizi Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

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

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

Doğrudan kapitalizasyon yaklaşımında her bir bağımsız bölüm için kira birim m² değeri öngörülmüş olup, %100 doluluk halinde 56 adet bağımsız bölümün toplam aylık kirası 412.130.-TL olarak öngörülmüştür. Ortalama kira birim m² değeri 34,07 TL dir.

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

Taşınmazın Kiralabilir Alanı	Ortalama Kira Birim M ² Değeri	Potansiyel Aylık Kira Değeri	Potansiyel Yıllık Kira Değeri
12.097,31 m ²	34,07	412.130,00	4.945.560 TL

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %13,5 civarındadır.

Risk Primi

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

Söz konusu projenin kat mülkiyetinin kurulmuş olması, faal olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %3,50 olarak kabul edilmiştir.

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

% 13,50 Risksiz Oran

+ % 3,50 Risk Primi

= % 17,00 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %17 olarak kabul edilmiştir

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

*2019 Yılı için doluluk oranı % 79 kabul edilmiş olup sonraki yıllarda %5 oranında artırılmış ve 2024 yılından sonra ise % 95 oranında sabit olacağı öngörülmüştür.

*Taşınmazların kira artışının TÜFE oranında olacağı öngörülmüştür. TÜİK verilerine göre 2019 yılında 12 ayın ortalama yıllık TÜFE oranı ~15,79 olarak hesaplanmış olup, artış oranı %15 olarak kabul edilmiştir.

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

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

* Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

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

ALTIN ORAN STARIUM AVM NAKİT AKIŞLARI

İLK YIL İÇİN AYLIK BİRİM MAĞAZA KİRA FİYATI (TL/AY)	34,06
YILLIK FİYAT ARTIŞ ORANI (MAĞAZA)	15,00%
TOPLAM MAĞAZA ADEDİ	56
TOPLAM KİRALANABİLİR MAĞAZA ALANI (m ²)	12.097,31
Kep. Oranı	6,00%

YILLAR	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOPLAM
--------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	--------

NAKİT GİRİŞLERİ (MAĞAZA)												
Doluluk Oranı		79,00%	85,00%	90,00%	95,00%	95,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	
Kiralanın Brüt Alan (M²)		9.557	10.283	10.888	11.492	11.855	11.855	11.855	11.855	11.855	11.855	
Aylık Birim Kira Fiyatı (Ortalama) (TL)		34,06	39,17	45,04	51,80	59,57	69,51	78,78	90,60	104,19	137,79	
Kiralama Gelirleri		3.906.086 TL	4.833.163 TL	5.885.087 TL	7.143.842 TL	8.215.418 TL	9.746.080 TL	11.207.992 TL	12.889.191 TL	14.822.570 TL	19.602.848 TL	115.296.232 TL
AVM Toplam Gelirleri		3.906.086 TL	4.833.163 TL	5.885.087 TL	7.143.842 TL	8.215.418 TL	9.746.080 TL	11.207.992 TL	12.889.191 TL	14.822.570 TL	19.602.848 TL	415.875.239 TL
Olağan Dışı Gelirler (Artık Değer) TL												300.577.007

NAKİT ÇIKIŞLARI												
Yönetim Giderleri	3,00%	117.183	144.995	176.553	214.315	246.463	292.382	336.240	386.676	444.677	511.379	588.085
Sabit Giderler	2,00%	78.122	96.663	117.702	142.877	164.308	194.922	224.160	257.794	296.451	340.919	392.057
Yönetim Giderleri	3,00%	117.183	144.995	176.553	214.315	246.463	292.382	336.240	386.676	444.677	511.379	588.085
TOPLAM		312.487 TL	386.653 TL	470.807 TL	571.507 TL	657.233 TL	779.686 TL	896.639 TL	1.031.135 TL	1.188.806 TL	1.363.676 TL	9.223.859 TL

Net Nakit Akışları (TL)	3.593.599	4.446.510	5.414.280	6.574.334	7.558.195	8.966.394	10.311.353	11.858.056	13.636.164	15.682.279	318.611.827	406.651.381
-------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	------------	------------	------------	-------------	-------------

DEĞERLEME TABLOSU		
İNDİRGELE ORANI (Discount Rate)	16,00%	18,00%
Net Bugünkü Değer (NPV)	97.448.000 TL	90.196.997 TL
		83.601.053 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Taşınmazların Değeri

56 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ (-TL)	87.573.100 TL
--	----------------------

■ Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

56 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	89.919.260 TL
---	----------------------

■ Nakit Akımları Analizi Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

56 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN STARİUM AVM'NİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	90.196.997 TL
---	----------------------

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

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

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

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

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

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

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

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

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

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazların büyüklükleri, çarşı içinde konumlarına göre aylık kira birim m² değerlerinin 22-55-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri EK-3' deki listede belirtilmiştir.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar bilgilerinde ve mülkiyet bilgilerinde yapılan inceleme neticesinde; Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir. Tebliğ'in 30. maddesinde ise "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde ipotek kayıtları bulunduğu görülmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

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

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

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

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

7 - SONUÇ

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

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

30.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

87.573.100 .-TL

(Seksen Yedi Milyon Beş Yüz Yetmiş Üç Bin Yüz Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

94.578.948 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 8)
87.573.100	14.723.860	13.221.375	94.578.948

1 USD = 5,9477 .-TL 30.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,6236 .-TL 30.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Onur BÜYÜK

Lisans No: 404674

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

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

* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

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

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

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

