

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.12.2023
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	4.12.2023
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2023
RAPOR TARİHİ	5.01.2024
RAPOR NO	SNP-2310018
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	29635 ADA 7 PARSEL ÜZERİNDE BULUNAN BUZ PATENİ PARSELİ (KAYAK PİSTİNİN BİR KISMI, KAYAK EVİ) 29635 ADA 8 PARSEL ÜZERİNDE BULUNAN SPOR PARSELİ (KAYAK PİSTİNİN BİR KISMI, TELEFERİK ALT İSTASYON VE MACERA PARKI)
DEĞERLEME ADRESİ	İLKBAHAR MAH. GÜNEYPARK KÜME EVLERİ CAD. SİNPAŞ ALTINORAN SNOWLAND ve EXTREMELAND
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) Gizem GEREGÜL EVLEK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1 - Fotoğraflar**
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 4 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
Ek 5 - Tapu-Ruhsat- İskan Belgeleri (Kopya)
Ek 6 - İpotek Bilgi Yazısı

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 29635 ada 7 parsel üzerinde bulunan buz pateni parselinin (kayak pistinin bir kısmı, kayak evi) 29635 ada 8 parsel üzerinde bulunan spor parseli (kayak pistinin bir kısmı, teleferik alt istasyon ve macera parkı) değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için SNP-2310018 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Gizem GEREGÜL EVLEK kontrol eden değerleme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son 3 değerleme raporu bilgileri aşağıda belirtildiği gibidir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNPY-1704009	SNPY-1810010	SNP-1910083
Rapor Tarihi	2.10.2017	8.01.2019	27.12.2019
Rapor Konusu	56 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM (19-B AGORA BLOK ALTINORAN STRAİUM AVM) - 29635 ADA 8 PARSEL ÜZERİNDE BULUNAN SPOR PARSELİ (KAYAK PİSTİNİN BİR KISMI, TELEFERİK ALT İSTASYON VE MACERA PARKI) 29635 ADA 9 PARSEL ÜZERİNDE BULUNAN BUZ PATENİ PARSELİ (KAYAK PİSTİNİN BİR KISMI, KAYAK EVİ)	29635 ADA 8 PARSEL ÜZERİNDE BULUNAN SPOR PARSELİ (KAYAK PİSTİNİN BİR KISMI, TELEFERİK ALT İSTASYON VE MACERA PARKI) 29635 ADA 9 PARSEL ÜZERİNDE BULUNAN BUZ PATENİ PARSELİ (KAYAK PİSTİNİN BİR KISMI, KAYAK EVİ)	29635 ADA 8 PARSEL ÜZERİNDE BULUNAN SPOR PARSELİ (KAYAK PİSTİNİN BİR KISMI, TELEFERİK ALT İSTASYON VE MACERA PARKI) 29635 ADA 9 PARSEL ÜZERİNDE BULUNAN BUZ PATENİ PARSELİ (KAYAK PİSTİNİN BİR KISMI, KAYAK EVİ)
Raporu Hazırlayanlar	Eren KURT-Berrin KURTULUŞ SEVER	Onur BÜYÜK-Eren KURT	Onur BÜYÜK-Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	179.057.000	106.663.000	112.555.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

29635 ADA 7 PARSEL:

İli	:	ANKARA
İlçesi	:	ÇANKAYA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	MÜHYE
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	29635
Parsel No	:	7
Alanı	:	16.010 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Blok No	:	-
Bağ. Böl. No	:	-
Niteliği	:	-
Kat No	:	-
Arsa Payı	:	Tam
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No	:	38586
Cilt No	:	58
Sayfa No	:	6880
Tapu Tarihi	:	17.05.2018

2.1 - Tapu Kayıtları

29635 ADA 8 PARSEL:

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : MÜHYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 29635
Parsel No : 8
Alanı : 27.294 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ

Bağ. Böl. No	: 1
Niteliği	: Dükkan
Kat No	: Asma Kat + 1.
Arsa Payı	: 13559/27294
Sahibi	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (8821/9098) SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (227/9098)
Yevmiye No	: 63633
Cilt No	: 101
Sayfa No	: 9942
Tapu Tarihi	: 4.08.2020
Bağ. Böl. No	: 2
Niteliği	: Dükkan
Kat No	: Zemin
Arsa Payı	: 13735/27294
Sahibi	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (8821/9098) SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (227/9098)
Yevmiye No	: 63633
Cilt No	: 101
Sayfa No	: 9943
Tapu Tarihi	: 4.08.2020

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 21.12.2023 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

29635 ada 7 parsel üzerinde;

İrtifak Hakkı:

** M:bu parsel aleyhine TEK Genel Müdürlüğü lehine 1976 m² sahada daimi irtifak hakkı (31/01/1992-749) (Bu şerh ilgili kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir şerh olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Beyanlar:

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

İpotek:

* Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Lehine 04.12.2018 tarih 92538 yevmiye ile 600.000.000.- TL tutarında 1. derece ipotek bulunmaktadır.

29635 ada 8 parsel üzerinde;

İrtifak Hakkı:

** M:bu parsel aleyhine TEK Genel Müdürlüğü lehine 1976 m² sahada daimi irtifak hakkı (31/01/1992-749) (Bu şerh ilgili kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir şerh olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Beyanlar:

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

-Yönetim Planı : 10/06/2020 (04.08.2020 tarih, 61633 yevmiye)

-3194 S.Y. GEÇİCİ 16. MADDESİ GEREĞİNCE İŞLEM YAPILMIŞTIR. (04.08.2020 tarih, 61633 yevmiye)

İpotek:

* Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Lehine 04.12.2018 tarih 92538 yevmiye ile 600.000.000.- TL tutarında 1. derece ipotek bulunmaktadır.

* Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Lehine 09.02.2021 tarih 11143 yevmiye ile 600.000.000.- TL tutarında 1. derece 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.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

Rapora konu olan 29635 ada 8 nolu “3 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası” vasıflı parsel Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetine 17.05.2018 tarihinde geçmiştir. 04.08.2020 tarih ve 61633 yevmiye no ile 3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince Kat Mülkiyeti Tesisi ve Cins Değişikliği ile “Dükkan” vasıflı 2 adet bağımsız bölüm oluşturulmuştur. Herhangi bir hukuki değişim yaşanmamıştır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 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;

29635 ada 4, 5, 6, 7 parsellerin inşaat alanı: 100327 m² Yençok:Serbest Merkez Alanı (ticaret merkezi+otel+ofis+konut) kullanımda, 8 parselin E.1,00 Yençok: Serbest Özel Spor Alanı kullanımında kalmaktadır.

“Çankaya ilçesi, 29634 ada 2,3,4,5,6,7,,10 sayılı parseller, 29635 ada 2,4,5,6,7,8,9,11 sayılı parseller ve 29900 ada 2 sayılı parsel ile ilişkin olarak; Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2019 gün ve 20 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişiklikleri, Ankara 11. İdare Mahkemesinin 26.02.2020 tarih ve 2019/1274E., 2020/457 K. sayılı kararı ile iptal edilmiştir.”

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

“Çankaya ilçesi, 29634 ada 2,3,4,5,6,7,,10 sayılı parseller, 29635 ada 2,4,5,6,7,8,9,11 sayılı parseller ve 29900 ada 2 sayılı parsel ile ilişkin olarak; Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2019 gün ve 20 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişiklikleri, Ankara 11. İdare Mahkemesinin 26.02.2020 tarih ve 2019/1274E., 2020/457 K. sayılı kararı ile iptal edilmiştir.”

Yeni plan çalışmalarının devam ettiği öğrenilmiştir.

Taşınmazların önceki tarihlerdeki planlara ilişkin bilgileri ise aşağıdaki gibidir:

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

29635 ada 7 parsel için;

29.11.2011 tarih ve 2146 sayılı Büyükşehir Meclisi kararı ile onaylanan Güneypark Kentsel Dönüşüm Gelişim Proje Alanında kalmaktadır. 78120/4 numaralı parselasyon planına göre parsel "Merkez" lejantı içerisinde yer almaktadır. Hmax: Serbesttir. Bu lejantta ofis, rezidans, ticaret fonksiyonlu uygulamalar yapılabilmektedir.

29635 ada 8 parsel için;

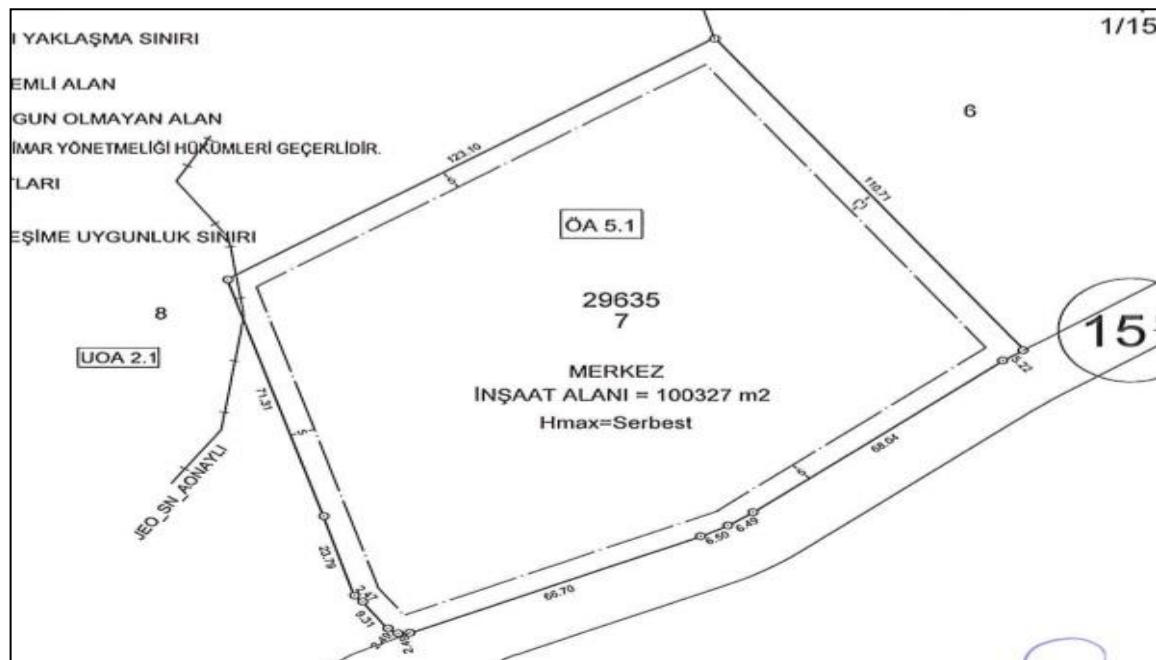
29.11.2011 tarih ve 2146 sayılı Büyükşehir Meclisi kararı ile onaylanan Güneypark Kentsel Dönüşüm Gelişim Proje Alanında kalmaktadır. 78120/4 numaralı parselasyon planına göre parsel "Özel Spor Tesisi Alanı" lejantı içerisinde yer almaktadır. Emsal:1,00, Hmax: Serbesttir.

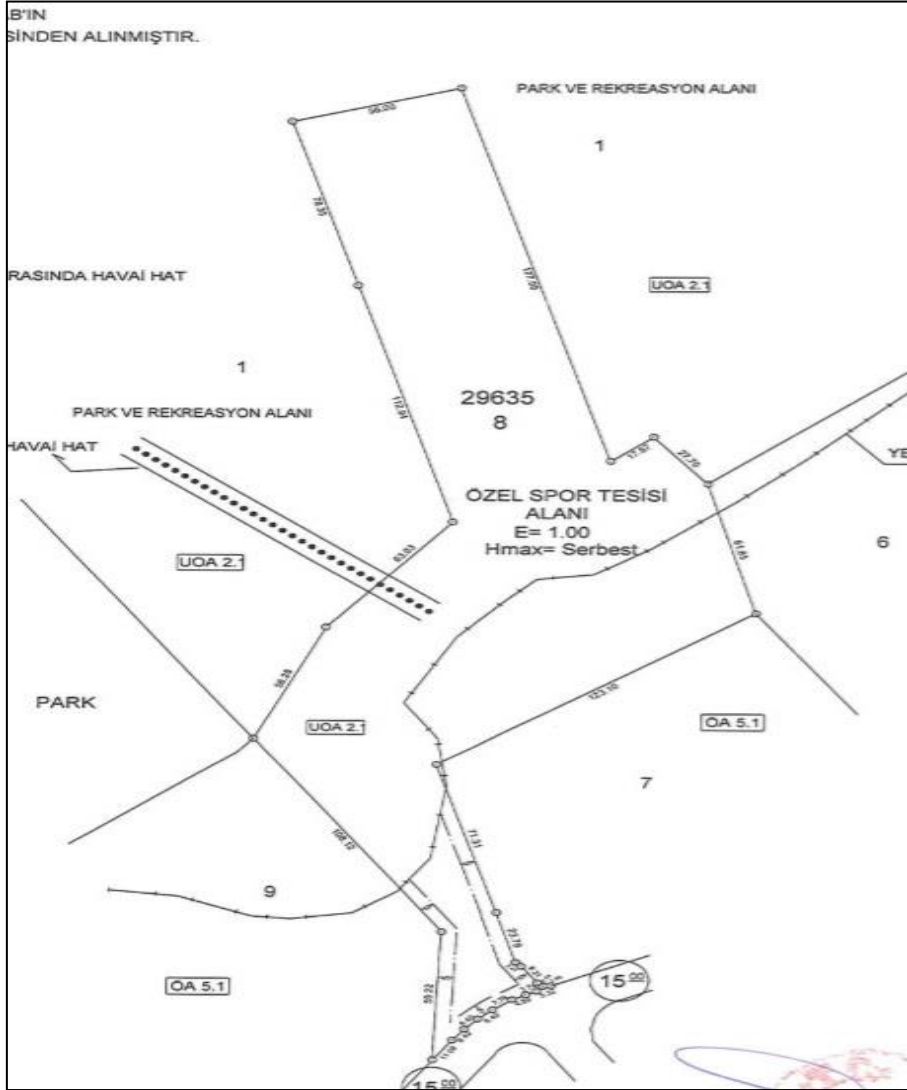
29634 ada ve 29635 adanın Onaylı Uygulama İmar Planı doğrultusunda Ankara Büyükşehir Belediyesi Encümeninin 28.01.2016 tarih ve 203 sayılı kararı ile onaylanan 78120/6 nolu parselasyon planı ile olduğu, fakat Ankara 12. İdare Mahkemesi'nin 2016/3276 E. Sayılı dosyasında görülen davada mahkemece dava konusu 78120/6 nolu parselasyon planının iptaline karar verildiği bu iptal kararının daha sonra 2016 yılında iptal edilen 78120/6 nolu parselasyon planının 14.12.2017 tarih ve 2667 sayılı Ankara Büyükşehir Belediyesi Encümen kararı ile yürürlüğünün devamına karar verildiği bilgisi alınmıştır.

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

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

İlgilide kayıtlı yazıda belirtilen ada/parsellerin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.08.2017 tarih ve 1721 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planları içerisinde bulunduğu, bu kararı ile yapılan işlemin iptali için Ankara 5. İdare mahkemesinin 2017/3199 e. Sayılı esasıyla açılan davada mahkeme, davacının yürütmeyi durdurma talebini kabul ederek, işlemin yürütmesinin durdurulmasına (YD) karar verdiği hususları tespit edilmiştir.





2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

29635 ada 7 nolu parsel:

29635 ada 7 nolu parsel üzerinde kayak evi olarak kullanılmak üzere inşa edilmiş bir yapı bulunmaktadır. Bodrum, zemin ve 1 normal kattan oluşan bu yapının bodrum kat alanı 540,22 m², zemin kat alanı 1190,95 m², 1. kat alanı 1377,85 m² olmak üzere toplam alanı 3109,02 m² dir. Söz konusu yapı için 30.01.2018 tarih ve 165 numaralı yapı ruhsatı alınmış bulunmaktadır. İsim değişikliğinden dolayı 31.01.2019 tarih 14 nolu yapı ruhsatı bulunmaktadır.

Yapının inşaatı tamamlanmış olup, kullanıma hazır haldedir.

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

29635 ada 8 nolu parsel:

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

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

Ayrıca taşınmazın 08.01.2019 tarihli yapı kayıt belgesi Sinpaş GYO A.Ş.yetkililerinden temin edilmiştir. Değerlemede, yapı kayıt belgesindeki kullanım alanı dikkate alınmıştır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

29635 ada 7 parsel üzerinde yer alan kayak evi için 30.01.2018 tarih 165 nolu yapı ruhsatı ve eki olan 30.01.2018 tarihli mimari projesi Ankara Büyükşehir Belediyesi'nde incelenmiştir. İskan sürecine geçilip, kat mülkiyeti kurulması sonrası bu yapıya ilişkin yasal süreç tamamlanacaktır. 29635 ada 8 nolu parselde yer alan teleferik alt istasyon binasına ilişkin 08.01.2019 tarihli yapı kayıt belgesi Sinpaş GYO yetkililerinden temin edilmiştir. Değerlemede, yapı kayıt belgesindeki kullanım alanı dikkate alınmıştır.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

5/1/2002 tarihli ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununa göre sözleşmeye bağlanan yapım işlerinin yürütülmesinde uygulanacak genel esasları belirlemek amacıyla hazırlanmış olan "Yapı İşleri Genel Şartnamesi" uyarınca, Belediye ile imzalanmış olan "Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesi" kapsamında gerçekleştirilen inşaatlarda yapı denetimi Ankara Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı tarafından yapılmaktadır.

2.3.5 - Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.6 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın enerji verimlilik sertifikasına rastlanmamıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

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

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

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

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



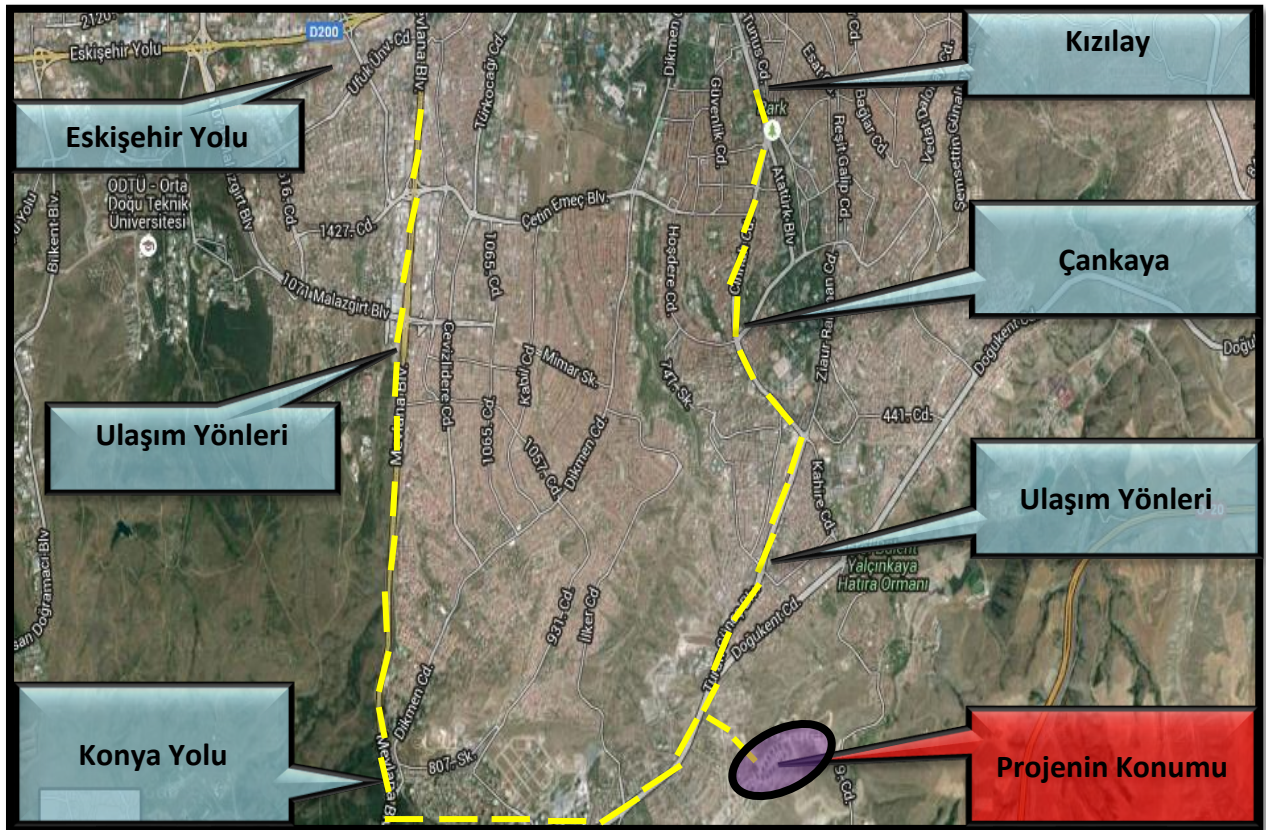
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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

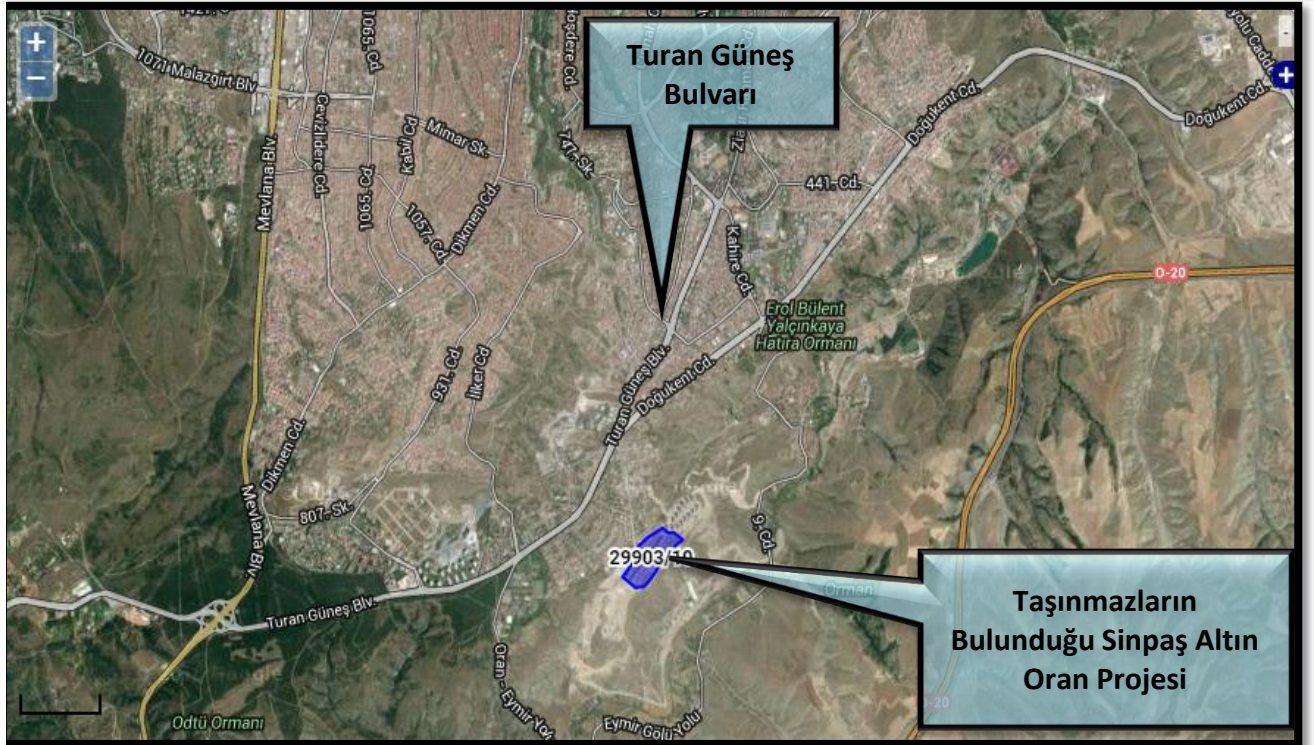
Şehir merkezinden ise Atatürk Bulvarı ve Cinnah Caddesi vasıtası ile Çankaya yönüne doğru ilerleyerek Çankaya'ya ulaşıldıktan sonra Simon Bolivar Bulvarı'na ve daha sonra Turan Güneş Bulvarı'na girilerek taşınmazların bulunduğu noktaya ulaşılabilir.



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

Yol Tanımı

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





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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

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

Site ve Binaların Genel Özellikleri

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

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmazların genel itibarı ile malzeme ve işçilik kalitesi iyi durumdadır. Zeminler ağırlıklı olarak epoksil, seramik ve granit malzemelerden oluşmaktadır. Duvarlar saten boya, kısmen ise kağıt kaplıdır. İç ve dış kapılar cam ağırlıklı malzemelerle ahşap ve lake malzemelerle imal edilmiştir. Wc-lavabo bölümleri ağırlıklı olarak seramik malzemelerden oluşmaktadır. Halihazırda yeni işletmeci ile anlaşma sağlandıktan sonra kullanıma açılacağı bilgisi alınmıştır.

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yeniden ruhsat almayı gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

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

Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Gündül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ankara'nın Toplam Nüfusu 5.782.285 kişidir.



Harita 1 - Ankara'nın Konumu



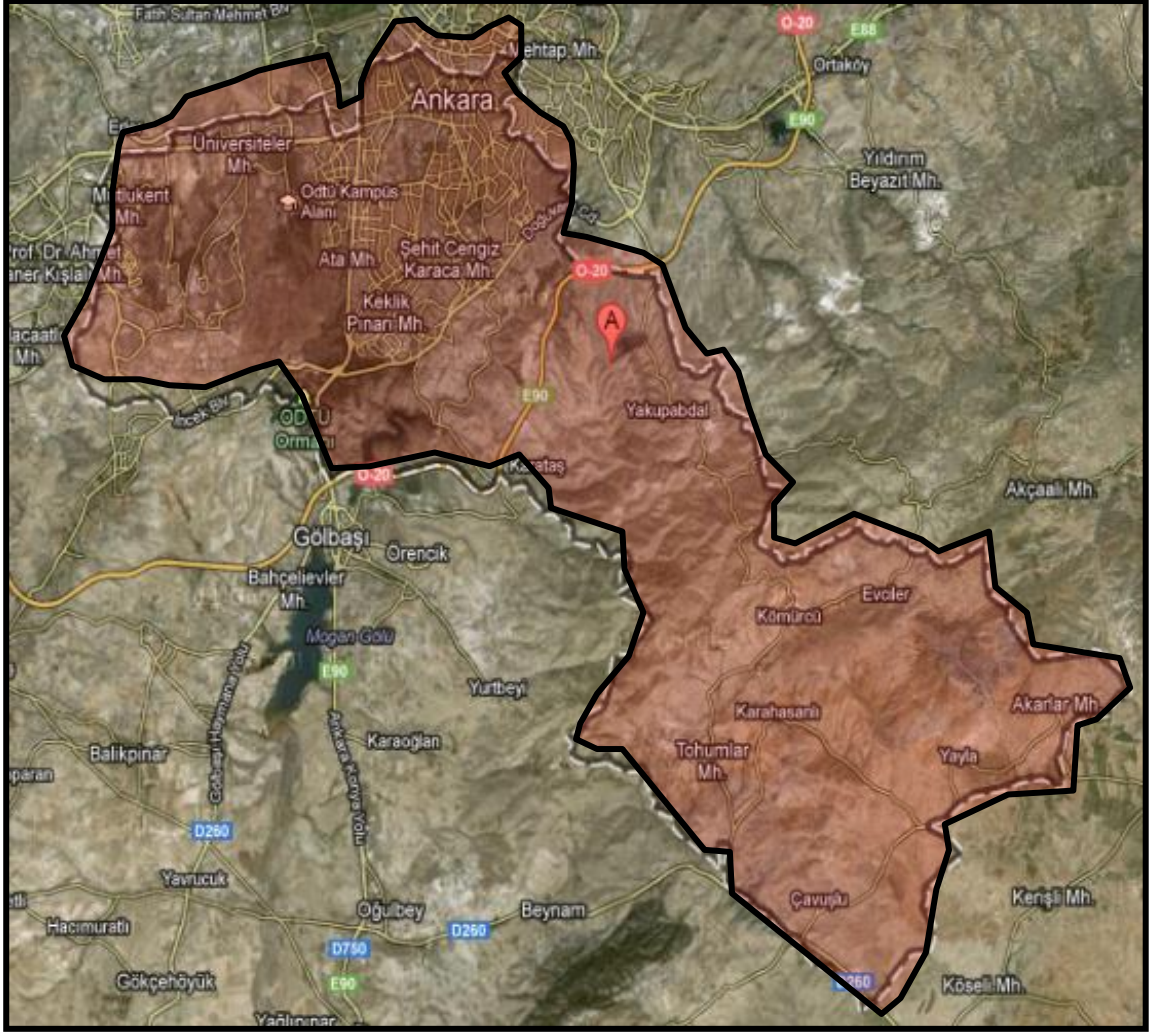
Ankara, ülke genelinde illerin ekonomik faaliyet konularındaki ağırlığı itibariyle sanayi ağırlıklı iller arasında yer almaktadır.

Ankara ili sınırları içinde makarna, un, bitkisel yağ, süt ürünleri, şeker, şarap, bira gibi besin sanayine ait kuruluşlarla çimento, traktör, tarım aleti ve makineleri, motor, boya, tuğla-kiremit ve orman ürünleri, mobilya, madeni eşya, dokuma üreten sanayi kuruluşları vardır.

4.1.2 - Çankaya İlçesi

İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara İline bağlı bir ilçe olan Çankaya, doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir. Çankaya, 9 Haziran 1936'da merkez ilçe yapıldı. O zamanlar bucak olan Gölbaşı ve Elmadag ilçemize bağlandı. Daha sonra Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen bucak oldu. 1960 yılında bucak teşkilatlarının kaldırılmasıyla Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen Çankaya'nın semtleri haline geldiler. İlçenin bugün 17 semti ve 124 mahallesi bulunmaktadır. İl merkezine 9 km. uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 307 km², 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus kayıt verilerine göre; toplam nüfusu 942.553 kişidir. Çankaya sınırları içerisinde Cumhurbaşkanlığı Köşkü, TBMM, Başbakanlık, kuvvet komutanlıkları (Genelkurmay Başkanlığı, Kara Kuvvetleri Komutanlığı, Hava Kuvvetleri Komutanlığı, Deniz Kuvvetleri Komutanlığı ve Jandarma Genel Komutanlığı), bakanlıklar, kamu kuruluşları, büyükelçilikler, önemli ticari, kültürel ve sosyal merkezler yer almaktadır. Fakat Çankaya'nın Ankara'nın diğer metropol ilçelerinden farkı, gündüz nüfusunun 2,5 milyonu aşmasıdır. Çünkü Ankara'nın sosyal, kültürel, siyasi ve ticari hayatına yön veren kuruluşların önemli bir bölümü Çankaya sınırları içerisinde.

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, Kuşlu Park, Milli Egemenlik Parkı, Ahmet Arif Parkı, Hitit Anıtı, Atakule ve TBMM bulunmaktadır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırılmıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu." (Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır. 2020 yılında başlayarak gayrimenkul sektörünü etkisi altına alan pandemi, 2022 yılının son çeyreğinde gündemden düşmeye ve pandemiden etkilenen sektörler kendilerini toparlamaya başlamıştır.

2022 yılı dördüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir miktar azaldığı bir dönem olarak geride kalmıştır.

Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam etmiş olsa da, faiz artırımı hızlarında yavaşlamaya gidildiği gözlenmiştir. Küresel aktivitede ivme kaybı sürmüş, resesyon endişelerinde az da olsa gerileme kaydedilmiştir. Ham petrol ve emtia fiyatlarındaki gerileme devam ederken enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmiştir. Enflasyonda zirvenin görülmüş olduğu değerlendirilirken, düşüşün zaman alabileceği öngörülmüştür. Çin'in sıfır COVID politikasını terk edip, açılmaya gitmesi küresel risk iştahını olumlu yönde etkilerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılganlıklar sürmüştür. (Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

Pandemi döneminden güçlü bir şekilde çıkan Türkiye ekonomisinin büyüme hızı, 2022 yılı itibarıyla beklendiği gibi yavaşladı. Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2022 yılında %5,6 oranında büyüdü. Geçtiğimiz yıldaki bu iyi performansını bu yılın ilk çeyreğinde bir miktar ivme kaybetmekle birlikte koruyan Türkiye ekonomisi, 2023 yılının ilk çeyreğinde ise yıllık bazda %4 ile piyasa beklentileri paralelinde büyüdü. (Colliers International, 2023, İlk Yarı Raporu).

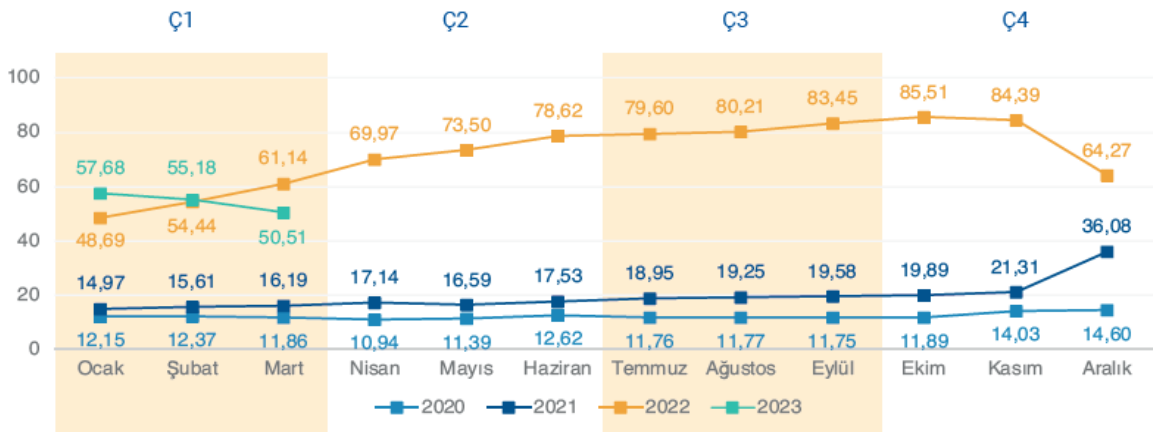
Dünya ekonomisinde 2023 ikinci çeyreği küresel büyüme kaygılarının artmasına rağmen risk iştahının bir miktar toparlandığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Küresel ölçekte pozitif ayrışan hizmet sektörü son dönemde yavaşlamaya başlarken, imalat aktivitesinde daralma derinleşmektedir. Çin'de toparlanma beklenen hızda gerçekleşmezken, Çin Merkez Bankası (PBoC) ve Çin hükümetinin destek paketleri büyüme kaygılarını yatıştırmaya yeterli olmamıştır. Çin'deki bu gelişmeler ve gelişmiş ülkelerde merkez bankalarının faizleri daha uzun bir süre yüksek seviyelerde tutacağı beklentisi küresel büyüme üzerinde aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji emtialarındaki fiyatların gerilemesi enflasyonist baskıyı bir miktar hafifletse de sıkı işgücü piyasası hizmet fiyatlarında ve fiyatlama davranışlarındaki bozulma çekirdek enflasyonda katılığa neden olarak enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklerin sürmesine neden olmaktadır.

Türkiye'de 2023 yılı ilk çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) dış talebin sınırlayıcı etkisine ve depreme rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Ülkenin geri kalanındaki faaliyetlerin canlı kalması ile Şubat ayındaki depremin toplam GSYH üzerindeki etkisi sınırlı kalmıştır. Yurtiçinde 2023 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitedeki direncin sürdüğünü teyit etmektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran dahil son üç ayda 51,5 ile genişleme bölgesinde kalırken, kapasite kullanım oranında son üç ayda yükseliş görülmektedir. Güven endeksleri yataya yakın bir seyir izlerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler bir miktar yavaşlasa da iç talebin dirençli kaldığına işaret etmektedir.

İkinci çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. İhracatta yavaşlama gözlenirken, uluslararası enerji fiyatlarındaki düşüş ithalatı sınırlamaktadır. Dış ticaret açığındaki artışın yavaşlamasına karşın hizmet gelirlerindeki ivme kaybı ile cari açıkta artışın Nisan ve Mayıs aylarında sürdüğü görülmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %1,8 azalırken, ithalatı %4,3 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk yarıda 51,6 milyar dolar olan dış ticaret açığı 61,4 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak-Mayıs döneminde 26,1 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 37,7 milyar dolara genişlemiştir.

Enerji fiyatlarındaki gerilemeler ve baz etkisiyle enflasyonda düşüş ikinci çeyrekte devam etmiştir. 2023 ilk çeyrek sonunda %50,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %38,2'ye gerilemiştir. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %62,5'ten %40,4'e inmiştir. Ancak döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları yukarı yönlü riskleri beslemektedir. TCMB Haziran toplantısında politika faizini 650 baz puan artırmış ve parasal sıkılaştırma döngüsünün başladığını belirtmiştir. Ayrıca mevcut makro ihtiyatı tedbirlerde kademeli ve yumuşak bir geçiş süreci dahilinde sadeleştirmeye başlamıştır. TCMB son Temmuz toplantısında ise politika faizini 250 baz puan artırarak %15,00'dan %17,50'ye çıkarırken, faiz artırımının yanı sıra parasal sıkılaştırma sürecini destekleyecek seçici kredi ve miktarsal sıkılaştırma kararları alacağını belirtmiştir. (Gyoder, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,29, bir önceki yılın Aralık ayına göre %12,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,20 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Rusya-Ukrayna savaşının olumsuz etkileriyle beraber küresel ekonomik aktivitede gözlenen ivme kaybı nedeniyle sene başında büyüme konusunda daha ihtiyatlı olan uluslararası kuruluşlar, enflasyonun yavaşlaması ve gelişmekte olan ülkelerdeki ekonomik toparlanmanın beklenenden iyi olması dolayısıyla 2023 ve 2024 yıllarına ilişkin küresel büyüme beklentilerini yükselttiler. Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminleri ise 2022 yılında ve 2023 yılı ilk çeyreğindeki güçlü büyüme performansı ile beraber, 2023 ve 2024 yılları için yukarı yönlü revize edildi. OECD haziran ayı tahminlerine göre, ekonomik faaliyetlerdeki ani toparlanmanın pozitif yansımalarının devamı olarak Türkiye ekonomisinin 2023 yılında yaklaşık %3,6 oranında ve takip eden 2024 yılında ise %3,7 oranında büyümesi bekleniyor.

TCMB yönetiminin Mart 2021'den Mayıs 2023'e kadar kademeli olarak %8,5 seviyesine kadar indirdiği politika faizini, yeni ekonomi yönetimi kademeli normalleşme mesajları vererek haziran ayında %15'e; temmuz ayında ise %17,5 seviyesine yükseltti. TCMB yeni yönetiminin enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaşmaya kademeli olarak devam etmesi bekleniyor. Devam etmesi beklenen faiz artışlarının konut satışları üzerinde olumsuz etki yaratacağını düşünüyoruz. (Colliers International, 2023, İlk Yarı Raporu).

Gayrimenkul Sektörü:

Küresel ekonomik gelişmelere yılın ilk çeyreğinde ABD ve AB kökenli bazı bankaların zor duruma düşmesi ve kamu otoritelerinin devreye girerek krizi daha büyümeden önleme çabaları damga vurmuştur. Bankacılık sektörünün diğer birçok sektör ve finansal sistemle olan doğrudan bağlantıları finansal sağlık ve sistemik risk yaratma açısından dikkatli takip edilmesi gereken unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Şimdilik sönümlenmiş görünen bu gelişmeler sıkı para politikalarında geçici yumuşamaları da beraberinde getirmiştir. Ancak gerek Fed gerekse ECB enflasyonu önlemek için katı tutumlarını sürdüreceklerini ifade etmişlerdir.

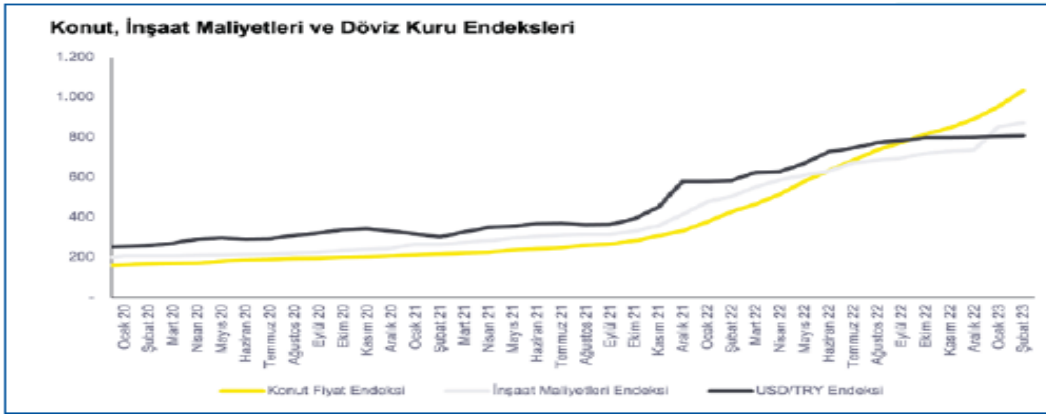
Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Benzer bir yavaşlamanın 2023 boyunca sürme beklentisi devam etmektedir (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

TÜİK tarafından açıklanan Şubat 2023 verilerine göre inşaat maliyetleri ve döviz kuru endeksleri incelendiğinde, Ekim 2021 - Şubat 2023 arası dönemde inşaat maliyet endeksi %162, dolar kuru %105 oranında artış göstermiş olup, inşaat maliyetlerinin döviz kuruna oranla daha yüksek bir artış gösterdiği gözlemlenmektedir.

Konut fiyatlarında ise Ekim 2021'den Şubat 2023'e kadar olan dönemde %265 oranında artış gerçekleşmiştir. Aşağıdaki grafikten de görülebileceği üzere döviz kurunun özellikle Ekim 2021 - Aralık 2021 arasında %37 oranında daha dikey yönde artmış olması ve buna bağlı olarak Ekim 2021 ve Mayıs 2022 tarihleri arasında inşaat maliyetlerindeki %84 oranındaki keskin artış, konut fiyatlarındaki yükselişin temel sebepleridir.

Sonrasında dolar kurunun yükselişini sürdürmesi ve Ekim 2021 tarihinden Haziran 2022 tarihine kadar %86 oranında artması da konut fiyatlarının artışını desteklemeyi sürdürmüştür. EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir.

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayıp ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırımcılar için yeterli kredi temin edilememiştir. Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye’de 6 Şubat 2023’te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır.



EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir.

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayıp ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırımcılar için yeterli kredi temin edilememiştir.

Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye’de 6 Şubat 2023’te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır. Bu durum konut fiyatlarının devamlı yukarı gitmesinin sürdürülebilir bir durum olmadığını göstermektedir. Yukarıdaki sebeplerle oluşan barınma sorunu hakkında, arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği, yeni ve uygun finansman ihtiyaçlarının kısa vadede çözümler yaratabileceği düşünülmektedir.

Artan inşaat maliyetleri ve azalan talep ile birçok geliştirici, şehir merkezinde konut geliştirmek yerine, pandemi ve sonrasında şehirden uzaklaşmak isteyen kitlenin oluşturduğu talep ile şehir dışı ve deniz kenarı bölgelerde arsa ve tarla yatırımlarına başlamıştır. Şehirlere göre daha düşük nüfusa sahip olan sürdürülebilir köyler ve yeni yerleşim alanları ortaya çıkmaya başlamıştır. Yerli geliştiricilerin bu alanda iştahı devam etmekte olup, kurulacak yeni gayrimenkul yatırım fonlarının bu bölgelere yabancı ilgisi oluşmasına, bölgelerin gelişimine ve ekonomik anlamda sürdürülebilir olmasına katkı sağlayacağı düşünülmektedir. Diğer taraftan hali hazırda mevcut yatırımların çalışma sermayesine katkı sağlanması ve borçların finanse edilmesi adına kira getirili gayrimenkuller için yeni yatırım fonları oluşturulmasının mevcut yatırımların ekonomik sürdürülebilirliği açısından önemli olduğu düşünülmektedir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ve gayrimenkul yatırım fonlarının temettü dağıtması, yatırımcıların bu alana yatırım yaparak gayrimenkullerin değerlerinin pozitif yönde artmasına katkı sağlamakla beraber düzenli bir getiri elde etmesini sağlamaktadır. Bu hedef ile yola çıkılarak üretilmekte olan finansman modelleri birçok mevcut yatırımın finansman ihtiyacını hafifletmektedir. Özellikle geçtiğimiz birkaç yıl içerisinde halka arzı yapılan ve önümüzdeki süreçte de halka arz edilmesi planlanan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının da söz konusu fonlamayı doğru kullanması önem arz etmektedir.

Geliştirilecek projelerin satışı veya operasyonu sonucu ortaya çıkacak kazançlarının yatırımcılarına temettü dağıtımı ile paylaştırılması; sermaye piyasalarında faaliyet gösteren gayrimenkul yatırım fonları ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarına olan talebi ve güvenilirliği olumlu olarak etkileyebilecek ve ekonomik anlamda sürdürülebilir kılacaktır.

Pazarın iyi analiz edilerek doğru yatırım stratejilerin oluşturulması, mevcut yatırım portföylerinin çeşitlendirilmesi, uygun yatırım araçlarının ve doğru finansmanın kullanılması ve çekirdek yatırımcılara ulaşılması tüm bu süreçte öncelikli bir misyon oluşturmaktadır. Tüm bu gelişim trendlerinin içinde uzman ve yetkili kişiler ve kurumlardan profesyonel danışmanlık hizmeti alınarak yürütülmesinin ortaya yeni ve sürdürülebilir yatırım fırsatlarını çıkarabileceği, bu kapsamda sektörün ülke ekonomisine katkısının giderek artabileceği düşünülmektedir. (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşanmıştır. Haziran ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 38,21 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 40,42 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. TCMB'nin Temmuz ayında yaptığı enflasyon raporu sunumunda enflasyon beklentisi yüzde 58 düzeyine yükseltilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirebilecektir. Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk altı aylık döneminde toplam 565 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 726 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 22,1'lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk altı aylık döneminde 170 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 28,6'lık bir düşüş ile 121 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5 azalarak 19 bin 275 olmuştur.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 103,6, reel olarak ise yüzde 45 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 23,573 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 36,004 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Mayıs-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 47,95 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 33,55, işçilik maliyetlerinin de yüzde 104,83 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.
- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerin de etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durum değildir.

- İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü için de önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.
- Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapı için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.
- Bu bağlamda inşaat sektörü paydaşlarının finansal sistemin klasik unsurları yerine sermaye piyasalarının etkin olduğu bir yapıya kavuşmaları da önem taşımaktadır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir. (Gyoder, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

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, Sinpaş GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - 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 değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi,
- Pazar Yaklaşımı ve Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık ve Kiralık Emsaller

OFİS EMSALLERİ

1 BORSEM PLUS

Tel 0 (532) 437 81 86

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Beytepe Entepe Ticaret Merkezi içerisinde yer alan 3. katta konumlu 70 m2 alan kullanımına sahip ofis 3.540.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	70 .-M ²	3.540.000 .-TL	50.571 .-TL/M ²
---------	---------------------	----------------	----------------------------

2 SAHİBİNDEN

Tel 0 (532) 280 80 75

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Beytepe Entepe Ticaret Merkezi içerisinde yer alan 3. katta konumlu 70 m2 alan kullanımına sahip ofis 3.950.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	70 .-M ²	3.950.000 .-TL	56.429 .-TL/M ²
---------	---------------------	----------------	----------------------------

3 ANKARA TİCARET MERKEZİ

Tel 0 (532) 224 99 72

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Beytepe Entepe Ticaret Merkezi içerisinde yer alan 3. katta konumlu 70 m2 alan kullanımına sahip ofis 3.550.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	70 .-M ²	3.550.000 .-TL	50.714 .-TL/M ²
---------	---------------------	----------------	----------------------------

4 AYTAÇ GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 576 13 98

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda İncek AVM içerisinde yer alan 1. katta konumlu 40 m2 alan kullanımına sahip ofis 2.250.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	40 .-M ²	2.250.000 .-TL	56.250 .-TL/M ²
---------	---------------------	----------------	----------------------------

5 NEXA GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 662 22 04

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Altın Oran Kule 2 içerisinde yer alan 9. katta konumlu 90 m2 alan kullanımına sahip ofis 4.150.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	90 .-M ²	4.150.000	.-TL/M ²
---------	---------------------	-----------	---------------------

Bina Emsalleri

1 COLDWELL BANKER ART

Tel 0 505 422 19 65

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda İlkbahar Mahallesi'nde yer almakta olan 20 yıllık 6 katlı bina 1.050 m² alana sahip olup, 37.000.000.-TL bedel ile satılık ve 175.000.-TL bedel ile aylık kiralıktır.

SATILIK	1050 .-M ²	37.000.000 .-TL	35.238 .-TL/M ²
KİRALIK	1050 .-M ²	175.000 .-TL	167 .-TL/M ²

2 KUZEYBATI GAYRİMENKUL

Tel 0 532 522 52 46

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Birlik Mahallesi'nde yer almakta olan 15 yıllık 6 katlı bina 2.357 m² alana sahip olup, 89.000.000.-TL bedel ile satılık ve 490.000.-TL bedel ile aylık kiralıktır.

SATILIK	2357 .-M ²	89.000.000 .-TL	37.760 .-TL/M ²
KİRALIK	2357 .-M ²	490.000 .-TL	208 .-TL/M ²

3 KW ANGORA

Tel 0 532 706 08 66

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Birlik Mahallesi'nde yer almakta olan 10 yıllık 5 katlı bina 1.600 m² alana sahip olup, 36.000.000.-TL bedel ile satılık ve 170.000.-TL bedel ile aylık kiralıktır.

SATILIK	1600 .-M ²	36.000.000 .-TL	22.500 .-TL/M ²
KİRALIK	1600 .-M ²	170.000 .-TL	106 .-TL/M ²

4 SAAT GAYRİMENKUL

Tel 0 530 300 15 53

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Birlik Mahallesi'nde yer almakta olan 10 yıllık 5 katlı bina 1.500 m² alana sahip olup, 125.000.-TL bedel ile aylık kiralıktır.

KİRALIK	1500 .-M ²	125.000 .-TL	83 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	--------------	------------------------

5 KARABACAK GAYRİMENKUL

Tel 0 552 763 07 58

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Birlik Mahallesi'nde yer almakta olan 10 yıllık 4 katlı bina 1.500 m² alana sahip olup, 160.000.-TL bedel ile aylık kiralıktır.

KİRALIK	1500 .-M ²	160.000 .-TL	107 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	--------------	-------------------------

6 GBK BETÜL EMLAK

Tel 0 532 640 04 95

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda İlkbahar Mahallesi'nde yer almakta olan 15 yıllık 3 katlı bina 900 m² alana sahip olup, 150.000.-TL bedel ile aylık kiralıktır.

KİRALIK	900 .-M ²	150.000 .-TL	167 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

Arsa Emsalleri

1 BİLGİ GAYRİMENKUL

Tel 0 (505) 846 94 56

Taşınmazların yakınında, 58.000 m² yüzölçüme sahip arsa 2.250.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Konut+ticaret imarlı ve Emsal: 2.00+%10 yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	58000 .-M ²	2.250.000.000 .-TL	38.793 .-TL/M ²
----------------	------------------------	--------------------	----------------------------

2 BİLGİ GAYRİMENKUL

Tel 0 (505) 846 94 56

Taşınmazların yakınında, 16.000 m² yüzölçüme sahip arsa 608.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Konut+ticaret imarlı ve Emsal: 2.00+%10 yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	16000 .-M ²	608.000.000 .-TL	38.000 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	----------------------------

3 CANSA GRUP GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 062 63 98

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda İncek Tek Yapı girişinde konumlu 119398 ada 1 parsel bilgilerine sahip olduğu beyan edilen 780 m² alanlı arsa 46.500.000.-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın Ticaret+Konut imarlı Emsal: 0.50 yapılaşma koşullarında olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	780 .-M ²	46.500.000 .-TL	59.615 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

4 KW FOCUS

Tel 0 (533) 246 46 19

Taşınmazların yakınında, Hilal Mahallesinde konumlu 27709 ada 1 parsel bilgilerine sahip olduğu beyan edilen 833 m² yüzölçüme sahip arsa 55.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Konut imarlı, KAKS; 1.20 yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

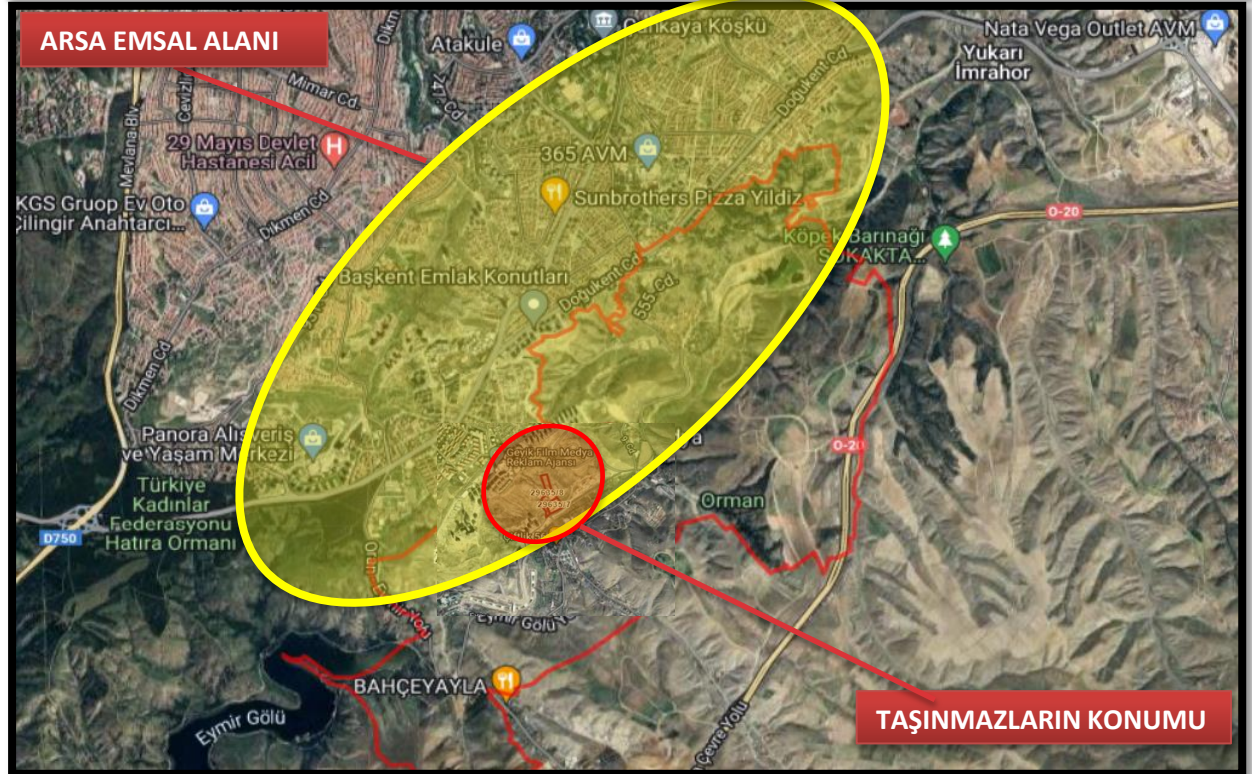
SATILIK	833 .-M ²	55.000.000 .-TL	66.026 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

5 AĞAOĞULLARI İNŞAAT

Tel 0 (532) 062 63 98

Taşınmazların yakınında, Hilal Mahallesinde konumlu 27717 ada 4 parsel bilgilerine sahip olduğu beyan edilen 910 m² yüzölçüme sahip arsa 58.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Konut imarlı, KAKS; 1.20, Hmax: 12.50 m yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	910 .-M ²	58.000.000 .-TL	63.736 .-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 (29635/7 NOLU PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
SATIŞ FİYATI		2.250.000.000	608.000.000	46.500.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	16.010,00	58.000	16.000	780
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ		38.793	38.000	59.615
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%	ÇOK KÜÇÜK -45%
FONKSİYON		K+T	K+T	K+T
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
İMAR KOŞULLARI		E:2,00	E:2,00	E:0,50
İMAR KOŞULLARI İLİŞKİN DÜZELTME	MERKEZ	İYİ -20%	İYİ -20%	ORTA KÖTÜ 5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-14%	-14%	-14%
TOPLAM DÜZELTME		-39%	-49%	-69%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	20.560	23.664	19.418	18.600

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KAYAK PİSTİ)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
KİRA FİYATI		175.000	490.000	170.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	11.012,00	1.050	2.357	1.600
BİRİM M ² DEĞERİ		167	208	106
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK	KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK
		-30%	-15%	-40%
CEPHESİ		KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
KONUM		İYİ	İYİ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
YAPI KALİTESİ				
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		10%	10%	10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-71%	-56%	-81%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	53,84	49	92	21

Değerleme konusu spor tesis alanı ve Kayak pistinin bulunduğu parseller ana gayrimenkul niteliğinde olup, yukarıda emsal karşılaştırma tablosu yapılarak arsa değer takdirinde bulunulmuştur. 29635 ada 7 nolu parsel Konut imarlı olup birim m² değeri 20.560 TL/m² olarak öngörülmüştür. 29635 ada 8 nolu parsel Özel Spor Tesis imarlı olup birim m² değeri 10.810 TL/m² olarak öngörülmüştür. Benzer nitelikte kiralık emsaller bulunamamış olup, bölgede dükkan niteliğinde yer alan emsaller ile değerlendirme konusu taşınmazlar karşılaştırılmış olup, m² 53,84 TL/m² olarak öngörülmüştür.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Rapora konu 29635 Ada 7 ve 8 nolu parsellerde bulunan taşınmazlar değerlendirme yöntemleri bölümünde belirtilen etkenler, değerlendirme süreci, gayrimenkullerin inşaat özellikleri, fiziksel özellikleri ve yapılan piyasa araştırmalarından hareketle maliyet yaklaşımı kullanılarak belirlenen birim ve toplam piyasa değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Sinpaş GYO A.Ş.'den alınan bilgilere göre, 7 parselin üzerinde bulunan tesisin yaklaşık alanı 11.012 m² olduğu, 8 parselin üzerinde bulunan macera parkı tesisin de 875 m² olduğu belirtilmiş olup ve buna göre yaklaşık maliyet değeri öngörülmüştür.

29635 ADA 7 PARSELİN MEVCUT DURUM DEĞER TABLOSU				
7 Nolu Parselin Arsa Değeri	20.560,00 .-TL/M ²	X	16.010,00 M ²	= 329.165.600 .-TL
Kayak evi ve açık alan niteliğindeki paten sahası, kayak pistinin bir kısmı ve acemi pisti alanlarının maliyeti	.-TL/M ²	X	11.012,00 M ²	= 92.000.000 .-TL
29635 ADA 7 PARSELİN TOPLAM DEĞERİ = 421.165.600 .-TL				
29635 ADA 7 PARSELİN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ = 421.166.000 .-TL				

29635 ADA 8 PARSELİN MEVCUT DURUM DEĞER TABLOSU				
8 Nolu Parselin Arsa Değeri	10.810,00 .-TL/M ²	X	27.294,00 M ²	= 295.048.140 .-TL
Teleferik alt istasyon binası ve açık alan niteliğindeki spor alanı, macera parkı ve kayak pistinin bir kısmının maliyeti	.-TL/M ²	X	875,00 M ²	= 4.510.000 .-TL
29635 ADA 8 PARSELİN TOPLAM DEĞERİ = 299.558.140 .-TL				
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ = 299.560.000 .-TL				

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Aşağıda belirtilen ticaret emsalleri incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %5,00-%6,60 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda ticaret için bu çalışmada kapitalizasyon oranı ortalama olarak %5,00 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	1050	175.000	2.100.000	37.000.000	5,68%
Emsal 2	2357	490.000	5.880.000	89.000.000	6,61%
Emsal 3	1600	170.000	2.040.000	36.000.000	5,67%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda oluşturulan net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, 29635 ada 7 ve 8 parselde yer taşınmazların bu yönetime göre toplam değeri olarak ~159.256.8000.-TL olarak takdir edilmiştir.

DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU								
Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm Kapalı Alan (Net- m ²)	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı (m ²)	Birim m ² Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Yuvarlatılmış Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
29635	7	11.012,00	11.012,00	53,84	592.900,00	7.114.800,00	5,0%	142.296.000,00
2935	8	1.000,00	875,00	80,76	70.670,00	848.040,00	5,0%	16.960.800,00
TOPLAM		12.012,00	11.887,00		663.570,00	7.962.840,00		159.256.800,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine Taşınmazların Değeri

29635 ADA 7 PARSELİN DEĞERİ (.-TL)	421.166.000,00
29635 ADA 8 PARSELİN DEĞERİ (.-TL)	299.560.000,00
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	720.726.000,00

■ Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

29635 ADA 7 VE 8 PARSELLERİN DEĞERİ (.-TL)	159.256.800,00
--	----------------

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

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

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

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki yöntem ile bulunan değerlerin birbirinden çok farklı olduğu görülmektedir. Maliyet yöntemine 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 maliyet yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne Maliyet Yaklaşım yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

29635 ada 7-8 nolu parsellerin pazar yaklaşımı yöntemine göre ve üzerinde yapılan tesisin maliyet değeri öngörülerek toplam nihai değer ulaşılmıştır. Ayrıca 29635 ada 7 ve 8 parseller üzerinde bulunan tesisler kayak pisti ve macera parkının ana bölümleri 29634 ada 10 parselde bulunan Starium AVM içerisindeki bağımsız bölümlerle birlikte kullanılmaktadır. Bu birimler Altınoran projesinin ve Starium AVM'nin tamamına hitap eden ve projenin prestij kazanmasını sağlayan birimlerdir. AVM'nin cazibesinin artırılması, doluluk oranının ve kiralara arttırılması gibi nedenlerle bu projenin yardımcı unsuru olarak dikkate alınmaktadırlar. Bu nedenle maliyet değerine oranla çok düşük kira potansiyeline sahiptirler. Söz konusu parseller üzerinde yer alan tesislerin imal edilen birimler kira geliri elde etmekten ziyade projenin ve avm'nin cazibesini arttırmak adına inşa edilmiş olması nedeni ile değerlemede maliyet değerleri dikkate alınmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesi-(3) (Ek: RG-17/1/2017-29951) "Ortaklık portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yaptırılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şekliyle de yaptırılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerleme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkündür." denilmektedir.

Değerleme konusu bağımsız 29635 ada 8 parseldeki bölümlerin bir bütün olarak kullanılması nedeni ile münferit olarak bağımsız bölüm değerleri belirtilmemiştir. 2 adet bağımsız bölümün tamamı için tek değer takdir edilmiştir.

6.5.3 - 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.

6.5.4 - 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

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

29635 ada, 7 nolu parsel üzerindeki kayak evine ait yapı ruhsatları alınmış olup 29635 ada 8 nolu parsel üzerinde yer alan Teleferik Alt İstasyonu binası için 08.01.2019 tarihli yapı kayıt belgesi mevcuttur.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazların büyüklükleri, konumlarına göre kapalı alan üzerinden aylık kira birim m² değerlerinin 50-70-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Parsel üzerinde yapı bulunmaktadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı
6.5.9 - Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu 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.

Taşınmazların mülkiyetinin tamamının Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kayıtlı olduğu görülmüştür. Taşınmazların tamamında Albaraka Türk Bankası A.Ş. lehine 1 adet ipotek kaydı 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.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 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.

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

29635 ada 8 nolu parselin üzerinde yer alan Teleferik Alt İstasyonu binası için 08.01.2019 tarihli Yapı Kayıt Belgesi alındığından taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasının uygun olacağı kanaati oluşmuştur.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

Bu bilgiler doğrultusunda; 29635 ada 7 ve 8 nolu parsellerin

31.12.2023 tarihli toplam değeri için ;

TAŞINMAZLARIN DEĞERİ	
29635 ADA 7 PARSELİN DEĞERİ (.-TL)	421.166.000,00
29635 ADA 8 PARSELİN DEĞERİ (.-TL)	299.560.000,00
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	720.726.000,00

720.726.000 .-TL

(Yedi Yüz Yirmi Milyon Yedi Yüz Yirmi Altı Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

864.871.200 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı


REEL
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Değerleme Uzmanı


REEL
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Gizem GEREGÜL EVLEK

Lisans No: 409558

Sorumlu Değerleme Uzmanı


REEL
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * 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.