Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Focus Global | Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ANKARA İLİ

ÇANKAYA İLÇESİ

MÜHYE MAHALLESİ

ADA	PARSEL
29635	7 VE 8

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

06.01.2025

RAPOR NO: 2024-025

Focus Global | Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

HALIL TURAN KASAPCOPUR
Bu belge ********** kimlik numarali HALIL TURAN KASAPCOPUR tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 10/01/2025 09:15

FATMA KÜPELI
Bu belge ********** kimlik numarali FATMA KÜPELI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 10/01/2025 09:13

ASIM TUNCAY
Bu belge ********** kimlik numarali ASIM TUNCAY tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 10/01/2025 09:10

Serek Serhat AKAY
Bu belge ********** kimlik numarali Serek Serhat AKAY tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 10/01/2025 09:05

FOCUS GLOBAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
Bağcılar Mahallesi Urfa Bulvarı Buğdaycılar H. Office No: 121-1 / 16 Bağcılar / DİYARBAKIR
E-mail: info@focusglobal.info Web: https://focusglobal.info

İÇİNDEKİLER

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ 4

BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI 5

1. RAPOR BİLGİLERİ 6

1.a. Rapor Tarihi 6

1.b. Rapor Numarası 6

1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları 6

1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı 6

1.e. Değerleme Tarihi 6

1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası 6

1.g. Raporun 31/08/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)"in 1'inci Maddesinin 2'nci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 6

1.h. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 7

2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi 7

2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi 7

2.c. İşin Kapsamı 7

2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 7

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 8

3.a. Gayrimenkulün Tanımı, Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler 8

3.b. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11

3.c. Gayrimenkule İlişkin Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı Değişikliği, Kamulaştırma vb.) Dair Bilgi 11

3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 12

3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar 12

3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler 12

3.g. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığı ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 12

3.h. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 13

3.i. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye 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 13

3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 14

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 15

4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler 15

4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 16

4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 19
4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler 19
4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 19
4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 22
4.g. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 22
4.h. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 23

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 24

5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) 24
5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) 26
5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) 28
5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde) 29

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 30

6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması 30
6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 30
6.c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 30
6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş 30
6.e. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 31
6.f. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 31
6.g. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 31
6.h. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gerekmektedir.) 31

7. SONUÇ 33

7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 33
7.b. Nihai Değer Takdiri 33

8. RAPOR EKLERİ 34

8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler 34
8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri 34
8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri 34

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ	
Değerlemeyi Talep Eden	**Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
Değerleme Konusu	**Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** mülkiyetindeki; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi (Mevcutta İlkbahar Mahallesi), **29635 Ada, 7 ve 8 No.lu Parseller** üzerinde bulunan taşınmazların **pazar değerinin belirlenmesi.**
Değerleme Adresi	Mühye Mahallesi (Mevcutta İlkbahar Mah.) Güneypark Küme Evleri Caddesi Sinpaş Altınoran Snowland ve Extremeland Çankaya – ANKARA
Değerleme Tarihi	31.12.2024
Rapor Tarih ve Numarası	06.01.2025 / 2024-025
Gayrimenkul Değ. Uzm. Yrd.	Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)
Denetmen	Asım TUNCAY (SPK Lisans No: 403359)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)

DEĞERLEME SONUÇLARI			
TAŞINMAZIN YASAL VE MEVCUT PAZAR DEĞERİ			
	TL	**USD (*)**	**EUR (*)**
Yasal ve Mevcut Değeri (KDV Hariç)	**980.000.000,00 TL**	**27.683.615,00 USD**	**26.587.086,00 EUR**
(*) 31.12.2024 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 35,40 TL, 1,-EUR = 36,86 TL			

TAŞINMAZLARIN DEĞERİ	
Toplam Arsa Değeri	801.660.041,00
Toplam Yapı Değeri	178.305.000,00
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	**≈980.000.000,00**

TAŞINMAZLARIN DEĞERİ	
29635 ADA 7 PARSELİN DEĞERİ (.-TL)	588.000.000,00
29635 ADA 8 PARSELİN DEĞERİ (.-TL)	392.000.000,00
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	**≈980.000.000,00**

BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu Değerleme Raporu; aşağıda beyan edilen ilkeler çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) uygun olarak hazırlanmıştır.

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanları olarak değerleme konusunu oluşturan mülk ile değerleme hizmeti dışında bir ilişkimizin olmadığını ve gelecekte de bulunmayacağını;
- Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanları olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.a. Rapor Tarihi

06.01.2025

1.b. Rapor Numarası

2024-025

1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu değerleme raporu, ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgi ve belgeler ile gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ulaşılan sonuçların bir arada yorumlanması suretiyle, Değerleme Uzman Yardımcısı Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)'un katkılarıyla, Değerleme Uzmanı Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383) tarafından hazırlanmıştır.

1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

31/8/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)", MADDE 23 – (1)'de "Değerleme çalışmasına ve varılan sonuçlara ilişkin olarak hazırlanan değerleme raporunun, EK-1'de yer alan asgari unsurları içerecek şekilde, yazılı olarak hazırlanması ve en az bir sorumlu değerleme uzmanı tarafından imzalanması zorunludur." hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda hazırlanan rapor; Sorumlu Değerleme Uzmanları Asım TUNCAY (SPK Lisans No: 403359) ve Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988) tarafından kontrol edilerek imzalanmıştır.

1.e. Değerleme Tarihi

31.12.2024

1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Taraflar arasında düzenlenip imza altına alınmış, 02.12.2024 tarihli no.lu gayrimenkul değerlemesi hizmet alım sözleşmesi bulunmaktadır.

1.g. Raporun 31/08/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)"in 1'inci Maddesinin 2'nci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

31/8/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)", MADDE 1 – (2)'de "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." hükmü yer almaktadır.

Bu raporun ilgili tebliğ hükmüne uygun olarak bağımsız ve tarafsız olarak hazırlandığını beyan ederiz.

1.h. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Kuruluşumuz tarafından değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak daha önceki tarihlerde SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme raporu hazırlanmamıştır.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi

Ünvanı : **Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**

Adresi : Bağcılar Mah. Urfa Bulvarı Buğdaycılar H. Office No: 121/1-16 Bağcılar - Diyarbakır

İrtibat Bilgileri : Telefon : +90 (412) 502 22 42 Faks : +90 (412) 502 22 42
E-mail : info@focusglobal.info Web : https://focusglobal.info

Kuruluş Tarihi : 21.04.2020

Kuruluş Sermayesi : 1.000.000,00 TL

Ödenmiş Sermayesi : 1.750.000,00 TL

SPK Lisansı : Şirketimiz; 10.09.2020 tarih ve 56/1141 sayılı karar ile "gayrimenkul değerleme" hizmeti vermek üzere SPK listesine alınmıştır.

BDDK Lisansı : Şirketimiz; 25.12.2020 tarih ve 9350 sayılı karar ile "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti vermek üzere BDDK listesine alınmıştır.

2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Ünvanı : **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Adresi : Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. Sinpaş Genel Müd. No: 36 - 1 / 4 Beşiktaş - İstanbul

İrtibat Bilgileri : Telefon : +90 (212) 310 27 00
E-mail : info@sinpaş.com.tr Web: https://sinpasgyo.com/

2.c. İşin Kapsamı

Bu rapor, **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** mülkiyetindeki; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi (Mevcutta İlkbahar Mahallesi) **29635 Ada, 7 ve 8 No.lu Parsellerde** bulunan taşınmazların **pazar değerinin belirlenmesi** maksadıyla; **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebine istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı ve UDS'ye uygun olarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; 2017 UDS'nin 104 no.lu Standardında tanımlanan "Pazar değeri" dir. Bu tanıma göre "**Pazar Değeri";** bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Yapılan değerlemede aşağıdaki hususların geçerli olduğu varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı bilgili ve basiretli hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

Müşterinin sözleşmede açıkça belirlemesi doğrultusunda; elde edilen tüm bilgi ve belgeler rapora doğrudan yansıtılmıştır. Bu raporun hazırlanması esnasında; piyasada benzer nitelikte satılmış/kiralanmış taşınmazlar ile piyasaya sunulmuş satışta/kirada bulunan taşınmazların piyasa araştırmaları yapılmıştır. Bu rapor, bu amaç dışında ve 3. kişilere farklı amaçlar ve kapsamlarda kullandırılamaz.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.a. Gayrimenkulün Tanımı, Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.a.1. Gayrimenkulün Tanımı ve Yeri

Değerlemeye konu taşınmazlar; **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** mülkiyetindeki; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) kayıtlarına göre Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, **29635 Ada, 7 ve 8 No.lu Parseller** üzerinde bulunan taşınmazlardır.

Değerlemeye konu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi'nde bulunan Sinpaş Altınoran Snowland ve Extremeland'de yer almaktadır. Proje alanında;

Snowland

- **Dört Mevsim Kayak Yapabilen Alan**: Her mevsim için uygun olan bu alan, kayak YAPILABİLEN ALANLAR
- **Teleferik**: Projenin içinde bulunan teleferik, kayakçılar için rahat bir ulaşım imkanı,

Extremeland

- **Yüksek İp Parkuru**: Macera ve adrenalin keyfi için ideal olan yüksek ip parkuru,
- **Çeşitli Oyun Alanları ve Avlular**: Çocuklar için oyun alanları ve farklı konseptlerde avlular bulunur.

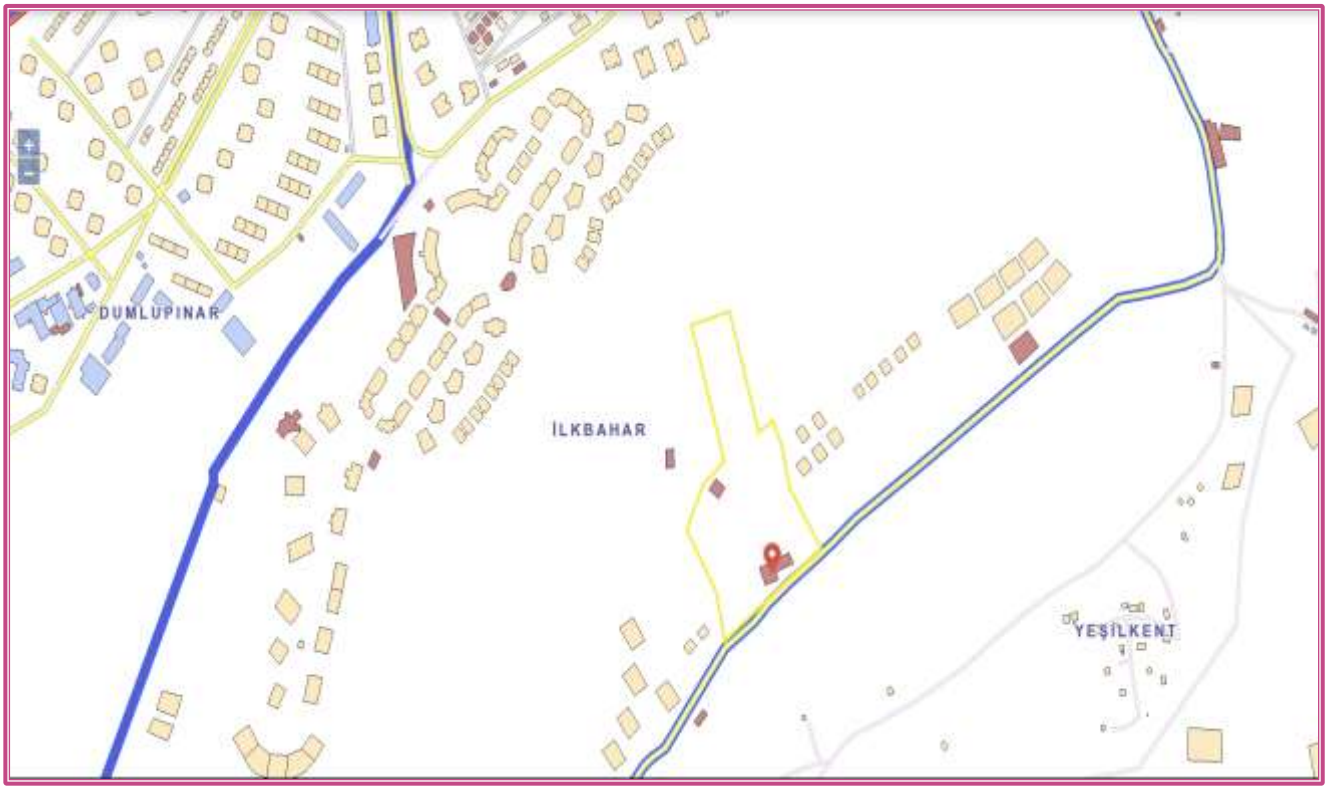
Bölgede genel olarak konut nitelikli taşınmazlar ve arsalar bulunur. Yakınında Panora Alışveriş Merkezi, Acıbadem Hastanesi, Millî Savunma Bakanlığı Lojmanları, Türkiye Radyo Televizyon Kurulu ve Park Oran Konutları yer almaktadır. Değerlemeye konu taşınmazlar Kızılay'a araç ile 20 dakikalık mesafede yer alır.

- **Taşınmaza Ulaşım:**

Bahse konu taşınmaz; Galip Erdem Caddesi ile 625. Cadde kesişim noktasına 3,1 km mesafede yer almaktadır. 625. Cadde üzerinde doğu istikametinde ilerlenirken döner kavşaktan 1. Çıkışa girdikten sonra, güney-güneydoğu istikametinde 1,5 km ilerledikten sonra sağa, 555. Cadde'ye dönülür. 700 m kadar güneydoğu istikametinde ilerlendikten sonra taşınmaz girişine ulaşılır.

- **Taşınmazın Bazı Önemli Noktalara Kuş Uçuşu Uzaklığı:**
  - MSB Lojmanları : 1,25 km
  - TRT Genel Müdürlüğü : 1,6 km
  - Ankara Müzik ve Güzel Sanatlar Üniversitesi : 1,95 km
  - Acıbadem Hastanesi : 2 km
  - Panora Alışveriş Merkezi : 2,3 km
  - Azerbaycan Büyükelçiliği : 2,95 km
  - Ukrayna Büyükelçiliği : 3 km

3.a.2. Gayrimenkulün Konumu



3.a.3. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

22.11.2024 tarihli Tapu Kayıt Örneğine göre taşınmazın tapu kayıt bilgileri aşağıdaki gibidir. Belge örneği "RAPOR EKLERİ" bölümünde sunulmuştur.

TAKBİS BİLGİLERİ		
İl	ANKARA	
İlçe	ÇANKAYA	
Mahalle	MÜHYE	
Mevkii	--	
Pafta No	--	
Ada No	29635	
Parsel No	7	8
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	3 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası
Ana Taşınmaz Yüzölçüm (m²)	16.010,00	27.294,00
Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa	Kat Mülkiyeti
Cilt / Sayfa No	58/6880	101/9942
Taşınmaz Kimlik No	93007357	109650177
Malik / Hisse Oranı	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş / Tam	
Tarih / Yevmiye	17-05-2018- 38586 / 04-08-2020- 61633	

3.a.4. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

"RAPOR EKLERİ" bölümünde sunulmuştur.

3.b. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

22.11.2024 tarihinde alınan Tapu Kayıt Örneğinde taşınmaza ilişkin takyidatlar bulunmadığından söz konusu bilgiler arşivimizde bulunan kayıtlardan derlenmiştir.

TAKYİDAT BİLGİLERİ	
ADA / PARSEL	**TAŞINMAZA AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ**
29365/7	• **Beyan:** Diğer: Konusu: Yeni Güneypark Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içinde kalmaktadır. (Şablon: Diğer Beyanlar) **Tarih / Yevmiye:** 12-10-2010 / 2550-10798 • **İpotek:** Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Lehine 600.000.000. TL tutarında 1. derece ipotek bulunmaktadır. **Tarih / Yevmiye:** 04-12-2018 / 92538
29365/8	• **Beyan:** Diğer: Konusu: Yeni Güneypark Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içinde kalmaktadır. (Şablon: Diğer Beyanlar) **Tarih / Yevmiye:** 12-10-2010 / 2550-10798 • **Beyan:** Yönetim Planı: 10-06-2020 **Tarih / Yevmiye:** 04-08-2020 / 61633 • **İpotek:** Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Lehine 600.000.000. TL tutarında 1. derece ipotek bulunmaktadır. **Tarih / Yevmiye:** 04-12-2018 / 92538 • **İpotek:** Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Lehine 600.000.000. TL tutarında 1. derece ipotek bulunmaktadır. **Tarih / Yevmiye:** 09-02-2021 / 11143
ADA / PARSEL	**MÜLKİYET BİLGİLERİ**
Tüm Taşınmazlar	• **Malik:** (SN:6845773) Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Hisse Pay/Payda: 1/1, Edinme Sebebi: Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması 7 parsel, 3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince Kat Mülkiyeti Tesisi ve Cins Değişikliği 8 parsel **Tarih / Yevmiye:** 17-05-2018- 38586 / 04-08-2020- 61633

- Tapu kayıtlarına konulan; "yönetim planı" ve "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı İçinde Kalmaktadır" gibi uyarma/belirtme niteliğindeki beyanlar ile yol, su kanalı, elektrik vb. hizmet arterlerine ulaşım imkânı sağlanması gerektiğini belirten geçit hakkına ilişkin irtifaklar mülkiyet hak ve devrine ilişkin bir kısıtlama getirmez.
- Taşınmazlar üzerinde ipotek vardır. İpotekle ilgili prosedürlerin yerine getirilmesi koşuluyla taşınmazların devri mümkündür**.**
- "3194 S.Y. Geçici 16. Maddesi gereğince işlem yapılmıştır" beyanı düzenlenen yapı kayıt belgesinin tesciline ilişkin olup, mülkiyet hak ve devrine ilişkin bir kısıtlama getirmez.
- **Sonuç olarak; tapu kayıtlarına göre; taşınmazların (ipotekle ilgili prosedürlerin yerine getirilmesi koşuluyla) devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir.**
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına (GYF) ilişkin değerlendirme Madde 6.h.'de ayrıca yapılmıştır.

3.c. Gayrimenkule İlişkin Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı Değişikliği, Kamulaştırma vb.) Dair Bilgi

3.c.1. Tapu Kayıtlarına Göre Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

22.11.2024 tarihli Tapu Kayıt Örneğinden değerlemeye konu taşınmaza ilişkin olarak; son üç yılda gerçekleşen alım satım işlemi bulunmamaktadır.

3.c.2. Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Son Üç Yıllık Dönemde Meydana Gelen Değişiklikler

Gayrimenkulün hukuki durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi 2. Bölge İmar Planlama Şube Müdürlüğü tarafından gönderilen 18.12.2024 tarih ve E-80358829-115-1527407 sayılı yazıya göre, 29635 Ada 4-5-6-7 no.lu parsellerin, "Merkez: Ticaret Merkezi + Otel + Ofis + Konut Alanı" kullanımında, İnşaat Alanı: 100.327 m2, Yençok: 46 kat yapılaşma koşullarına sahip olduğu, 29635 Ada 8 no.lu parselin, "Özel Spor Tesis Alanı" kullanımında, E: 1,00, Yençok: 5 kat yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir.

3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

29635 Ada 7 Nolu Parsel: Bu parsel üzerinde kayak evi olarak kullanılmak üzere inşa edilmiş bir yapı bulunmaktadır. Bu yapı, bodrum kat, zemin kat ve bir normal kat olmak üzere toplam üç katlı olup, toplam alanı 3109,02 m²'dir (540,22 m² bodrum kat, 1190,95 m² zemin kat, 1377,85 m² birinci kat). Yapı için 30.01.2018 tarihli ve 165 numaralı yapı ruhsatı alınmış, isim değişikliği sebebiyle 31.01.2019 tarihli ve 14 numaralı yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Yapının inşaatı tamamlanmış ve kullanıma hazır hale getirilmiştir. Bu parsel üzerinde ayrıca açık alan niteliğinde paten sahası, kayak pistinin bir kısmı ve acemi pisti alanları bulunmaktadır.

29635 Ada 8 Nolu Parsel: Bu parsel üzerinde teleferik alt istasyon binası olarak inşa edilmiş bir yapı yer almaktadır. Ancak, bu yapı için yapı ruhsatı alınmamış olup, yalnızca onaysız mimari projesi bulunmaktadır. İncelenen onaysız projeye göre yapının kapalı inşaat alanı 429,81 m²'dir. Ayrıca, parsel üzerinde açık alan niteliğinde spor alanı ve macera parkı bulunmaktadır ve kayak pistinin bir kısmı da bu parsel sınırları içinde yer almaktadır. Parsel için 08.01.2019 tarihli yapı kayıt belgesi Sinpaş GYO A.Ş. yetkililerinden temin edilmiştir ve değerlemede bu belgeye dayalı kullanım alanı dikkate alınmıştır.

***Her iki parsel için de mevcut durumda herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı tespiti bulunmamaktadır. Yapı kayıt belgeleri ve ruhsatlar, projelerin yasal süreçlerinin tamamlandığını ve yapıların kullanımına uygun hale getirildiğini göstermektedir.

3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler

--

3.g. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığı ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

ANA TAŞINMAZ İÇİN ALINAN İZİN BELGELERİ	
YAPI RUHSAT TARİH / NO	**29635 Ada 7 Nolu Parsel** • 30.01.2018 Tarih ve 165 Numaralı Yapı Ruhsatı • 31.01.2019 Tarih ve 14 Numaralı Yapı Ruhsatı • 04.04.2024 Tarih ve 27 Numaralı Yenileme Yapı Ruhsatı **29635 Ada 8 Nolu Parsel** • Teleferik Alt İstasyon Binası: Bu parsel üzerinde inşa edilmiş olan teleferik alt istasyon binası için yapı ruhsatı alınmamış, ancak onaysız bir mimari projesi bulunmaktadır. İncelenen onaysız projeye göre, yapının kapalı inşaat alanı 429,81 m²'dir.
YAPI KUL. İZİN	--
AÇIKLAMA	***29635 Ada 7 Nolu Parsel Ruhsat:*** **30.01.2018 Tarih ve 165 Numaralı Yapı Ruhsatı:** Bu ruhsat, kayak evi olarak kullanılmak üzere inşa edilen yapı için alınmıştır. Yapı bodrum, zemin ve bir normal kattan oluşmakta olup toplam 3109,02 m² alana sahiptir (Bodrum kat: 540,22 m², Zemin kat: 1190,95 m², 1. kat: 1377,85 m²). **31.01.2019 Tarih ve 14 Numaralı Yapı Ruhsatı:** İsim değişikliği nedeniyle düzenlenen bu yeni ruhsat, önceki ruhsatın devamı niteliğindedir. **04.04.2024 Tarih ve 27 Numaralı Yapı Ruhsatı:** Yenileme nedeniyle düzenlenen bu yeni ruhsat, önceki ruhsatın devamı niteliğindedir. **İskân:** Kayak evinin inşaatı tamamlanmış olup, kullanıma hazır durumdadır. İskân sürecine geçilip, kat mülkiyeti kurulması sonrası yapıya ilişkin yasal süreç tamamlanacaktır. **Yapı Kayıtları:** Parsel üzerinde ayrıca açık alan niteliğindeki paten sahası, kayak pistinin bir kısmı ve acemi pisti alanları bulunmaktadır. ***29635 Ada 8 Nolu Parsel Ruhsat:*** Teleferik Alt İstasyon Binası: Bu parsel üzerinde inşa edilmiş olan teleferik alt istasyon binası için yapı ruhsatı alınmamış, ancak onaysız bir mimari projesi bulunmaktadır. İncelenen onaysız projeye göre, yapının kapalı inşaat alanı 429,81 m²'dir. **İskân:** Bu parseldeki yapı için iskân süreci tamamlanmamıştır. ***Yapı Kayıtları:*** 08.01.2019 Tarihli Yapı Kayıt Belgesi: Bu belge, Sinpaş GYO A.Ş. yetkililerinden temin edilmiştir. Değerlemede, yapı kayıt belgesindeki kullanım alanı dikkate alınmıştır. Parsel üzerinde ayrıca açık alan niteliğindeki spor alanı ve macera parkı yer almakta, kayak pistinin bir kısmı da bu parsel sınırları içerisinde kalmaktadır.

3.h. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

5 Ocak 2002 tarihli ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu'na göre sözleşmeye bağlanan yapım işlerinin yürütülmesinde uygulanacak genel esasları belirlemek amacıyla hazırlanmış olan "Yapı İşleri Genel Şartnamesi" doğrultusunda, Belediye ile imzalanmış olan "Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesi" kapsamında

gerçekleştirilen inşaat projelerinin yapı denetimi, Ankara Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı tarafından yürütülmektedir.

Bu denetim süreci, projelerin yasal mevzuata uygun olarak ilerlemesini sağlamakta ve güvenli, kaliteli yapıların inşa edilmesine yönelik önemli bir adımı temsil etmektedir. Ankara Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı, projelerin tüm aşamalarında denetim yaparak, standartlara uygunluğu ve güvenilirliği sağlamaktadır.

3.i. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye 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

--

3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlara ait enerji verimlilik sertifikası rapor ekinde sunulmuştur.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler

4.a.1. İç Anadolu Bölgesi

İç Anadolu Bölgesi, Türkiye'nin yedi coğrafi bölgesinden biridir ve ülkenin iç kesiminde yer alır. Bölgenin genellikle düzlüklerden oluşan topoğrafyası vardır. İklim karasaldır; kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar sıcak ve kurak geçer. Kışın sıcaklıklar sıklıkla sıfırın altına düşebilirken, yazın sıcaklıklar 30 dereceyi aşabilir. Bölgenin yüzölçümü 151.000 km²'dir ve bu alan Türkiye'nin %21'ine denk gelir[1]. İç Anadolu Bölgesi'nin toplam nüfusu 2023 yılı için 13.566.792'yken, en büyük ili Ankara 5.803.482, en küçük ili Çankırı 205.501 toplam nüfusa sahiptir [2].

Bölge tarımsal üretim açısından önemlidir. Buğday, arpa, şeker pancarı, patates gibi ürünler yetiştirilir. Ayrıca sebze ve meyve üretiminin yanında küçük baş hayvancılık da yaygındır. Bunlar dışında özellikle tekstil, gıda işleme, otomotiv ve savunma sanayii sektörleri gelişmiştir. Bölgedeki en büyük şehir olan Ankara hem bürokratik faaliyetleri hem de sanayi ve ticaretiyle önemli bir merkezdir. Kayseri'de demir, Eskişehir'de bor çıkarılırken, Tuz Gölü ve çevresinde tuz üretimi yapılır. Demiryolu ağının en gelişmiş olduğu bölgedir ve bu sayede tüm bölgelere bağlantı sağlar konumdadır. Ekili dikili araziler bölgenin yaklaşık 1/3'ünü oluşturur.

4.a.2. Ankara İli

Ankara; 24.521 km² yüzölçümü ile yüzölçümü açısından Türkiye'nin üçüncü ilidir. İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeyinde, 40° kuzey enlem ve 33° doğu boylam daireleri arasında yer alır ve Kızılırmak ve Sakarya Nehirleri arasında bulunur. Türkiye'nin başkenti ve nüfus açısından ikinci büyük şehridir. Kuzeyde Bolu ve Çankırı, doğuda Kırıkkale ve Kırşehir, güneyde Konya ve Aksaray, ve batıda Eskişehir illeri ile çevrilidir[3]. TÜİK tarafından açıklanan adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre nüfusu 5.803.482'dir.

Ankara, Türkiye'nin en önemli merkezlerinden biri olmasının yanı sıra, modern altyapısı, gelişmiş sağlık ve eğitim olanaklarıyla da dikkat çeker. Başkent olması nedeniyle ülkenin politik ve ekonomik karar alma süreçlerinde önemli bir rol oynamaktadır. Ankara, tarihi dokusu ve kültürel mirasıyla da dikkat çeker. Anıtkabir gibi önemli tarihi yapılar ve müzeler bulunur. Ayrıca, çeşitli kültürel etkinlikler, sanat galerileri ve üniversiteler şehrin kültürel yaşamına zenginlik katmaktadır.

Uygarlıklar beşiği Anadolu'nun cennet köşelerinden Ankara ve çevresi, çok eski çağlardan beri yerleşimlere sahne olmuştur. MÖ 17. yüzyıldan itibaren Anadolu'da hüküm süren Hitit İmparatorluğu'nun bir parçası olarak Ankara ve çevresi, bu dönemde önemli bir yerleşim alanı olmuştur. Hititler, bronz işçiliği ve yazılı belgeleriyle bilinirler. Hititlerden sonra bölgede, Frigler hüküm sürmüştür. MÖ 12. yüzyıldan itibaren Anadolu'da etkili olan Frigler, Ankara'nın da içinde bulunduğu bölgede önemli bir medeniyet kurmuşlardır. Eski çağ kaynaklarına ve efsanelere göre, Ankara'nın kurucusu olarak Frig Kralı Midas gösterilir. Frigler'in, bu bölgeye "gemi çıpası" anlamına gelen "Ankyra" adını verdikleri söylenir. Frigler'in başkenti olan Gordion ise, günümüzde Polatlı ilçesi sınırlarında bulunan Yassıhöyük Köyünde bulunmaktadır. Frigler, özellikle kaya oymacılığı, maden işçiliği ve dini yapılarıyla tanınırlar. Ankara çevresindeki Yazılıkaya ve Midas Anıt Mezarı gibi kalıntılar, Friglerin sanat ve mimari becerilerini yansıtır[4].

1984 yılında çıkarılan 3030 sayılı yasa ile Ankara'ya büyükşehir belediye statüsü verilerek şehir sınırları içindeki bölgeler, köyler ve belediye teşkilatlı yerleşimler, ilçeler arasında paylaşılmıştır[5]. İlçeleri; Akyurt, Altındağ, Ayaş, Balâ, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Gölbaşı, Güdül, Haymana, Kalecik, Kazan, Keçiören, Kızılcahamam, Mamak, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar, Sincan, Şereflikoçhisar ve Yenimahalle'dir[5].

---

[1] İç Anadolu Bölgesi: https://tr.wikipedia.org/wiki/%C4%B0%C3%A7_Anadolu_B%C3%B6lgesi
[2] İl ve İlçe Nüfusları, TÜİK: https://cip.tuik.gov.tr/
[3] Türkiye Haritası, TÜİK: https://cip.tuik.gov.tr/
[4] Ankara'nın Kısa Tarihi, Ankara Belediyesi: https://www.ankara.bel.tr/ankara-kent-rehberi/ankara-nin-kisa-tarihi
[5] http://www.ankara.gov.tr/

4.a.3. Çankaya İlçesi

Ankara'nın; kuzeyde Altındağ, batıda Yenimahalle, güneyde Bala ve Gölbaşı, doğuda Mamak ilçeleri ile çevrili ilçesidir. 1.157 km² yüzölçümü vardır ve 2023 rakamlarıyla 937.546 nüfusu ile Ankara'nın en büyük, Türkiye'nin ise en büyük üçüncü ilçesidir[6].

9 Haziran 1936 yılında merkez ilçe yapılan Çankaya'nın bugün 17 semti ve 124 mahallesi bulunmaktadır. Nüfusu bir milyona yaklaşan Çankaya'nın Ankara'nın diğer metropol ilçelerinden farkı, gündüz nüfusunun 2 milyonu aşmasıdır. Çünkü Ankara'nın sosyal, kültürel, siyasi ve ticari hayatına yön veren kuruluşların önemli bir bölümü Çankaya sınırları içerisindedir. Cumhuriyetle birlikte devlet yöneticilerine ve konuklarına hizmet vermektedir.[7]

İlçedeki yüksek nüfusun da etkisiyle yüzlerce ilkokul, onlarca lise ve on adet üniversite bulunmaktadır. Ankara Üniversitesi, Hacettepe Üniversitesi ve Orta Doğu Teknik Üniversitesi bilinen en meşhur devlet üniversiteleriyken, Bilkent ve TOBB Üniversiteleri de en bilinen vakıf üniversiteleri arasındadır. Ayrıca Kara Harp Okulu da burada bulunur.

4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

4.b.1. Küresel Ekonomik Durum

Dünya ekonomisi Covid – 19 salgın sürecinin ardından toparlanmaya başlamış olsa da bunun yavaş ve dengesiz bir şekilde devam ettiği görülmektedir. Kronikleşen enflasyonla mücadele maksadıyla başta FED olmak üzere büyük merkez bankalarının attığı parasal sıkılaşma adımlarının büyüme üzerindeki olumsuz etkileri hissedilmeye devam etmektedir.

Uluslararası Para Fonu (International Monetary Fund – IMF)'nin Ekim 2023 tarihli "World Economic Outlook - Dünya Ekonomik Görünümü" raporunda[8] küresel ekonomideki toparlamanın yavaş bir şekilde devam ettiğine vurgu yapılarak bu durumun 2024 yılında da devam edeceği öngörüsüne yer verilmiştir. Rapor; 2022'de %3,5 büyüyen küresel ekonominin 2023'te %3, 2024'te ise %2,9 büyüyeceği tahmininde bulunurken bu rakamların uzun dönem tarihi ortalamaların oldukça altında olduğuna dikkat çekmiştir. Kurum, önümüzdeki dönemde küresel ekonomiyi bekleyen başlıca riskleri; Çin'de yaşanan gayrimenkul krizinin derinleşmesi, emtia fiyatlarındaki volatilitenin artması, enflasyondaki yüksek seyrin devamı ve yüksek borç seviyeleri ile artan fonlama maliyetlerinin ekonomilerin krizlere karşı dayanıklılığını aşındırması olarak sıralamıştır.

2024 Ocak ayında Ekim 2023 raporuna ilişkin bir güncelleme (update)[9] yayımlayan IMF; ABD ve çeşitli gelişmekte olan ekonomilerde gözlenen beklenenden daha fazla toparlanmaya bağlı olarak 2024 küresel ekonomik büyüme

---

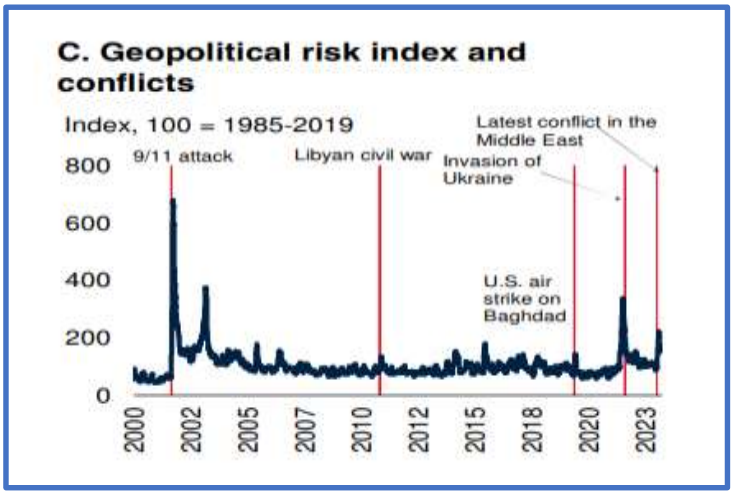
[6] Çankaya Nüfusu: https://www.nufusu.com/ilce/cankaya_ankara-nufusu
[7] Çankaya Belediyesi, Tarihçe: https://www.cankaya.bel.tr/pages/17/ANKARANIN-TARIHI/
[8] World Economic Outlook - Navigating Global Divergences, October 2023: https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2023/10/10/world-economic-outlook-october-2023
[9] World Economic Outlook Update – Moderating Inflation and Steady Growth Open Path To Soft Landing, January 2024: https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2024/01/30/world-economic-outlook-update-january-2024

tahminini %3,1 olarak revize etmiş, ancak yine bu oranın da %3,8 olan tarihi (2000-2019) ortalamanın altında kaldığını vurgulamıştır.

Gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ekonomilerin büyüme hızlarının 2023 ve 2024 yıllarında da yavaş devam edeceği belirtilen raporda, 2022 yılında %4,1 büyüyen, aralarında Türkiye'nin de bulunduğu gelişmekte olan ekonomilerin 2023 ve 2024 yıllarında da %4 civarında büyüyeceği öngörüsünde bulunmuştur.

Dünya Bankası (The World Bank) tarafından yayımlanan Ocak 2024 tarihli "Global Economic Prospects - Küresel Ekonomik Beklentiler"[10] raporu da son dört yıl boyunca küresel ekonominin ekonomik şoklara karşı sürpriz bir şekilde dirençli olduğunu kanıtlamasına rağmen önümüzdeki iki yıla ilişkin beklentilerin olumsuz olduğunu belirtmiş, IMF'ye paralel bir şekilde büyümenin tarihi ortalamalardan (Covid -19 öncesi 10 yıl) daha yavaş olacağı öngörüsünde bulunmuştur. Kurum raporunda; Haziran ayından bu yana bir miktar dengelenmiş olmasına rağmen ekonomik risklerin aşağı yönlü kalmaya devam ettiğini vurgulamıştır.

Dünya Bankası'na göre Rusya'nın Ukrayna'yı işgalinin üzerine gelen Ortadoğu'daki çatışmalar jeopolitik riskleri keskin bir şekilde yukarı çıkarmaktadır.



Raporda sunulan "Geopolitical Risk Index and Conflicts - Jeopolitik Risk Endeksi ve Çatışmalar" grafiğinde Ukrayna işgali ve Ortadoğu'daki çatışmaların Küresel jeopolitik risk endeksinin keskin bir şekilde yükseldiği görülmektedir.

Kızıldeniz'de ticari gemilere yapılan saldırılar da enflasyona ilişkin açmaz olasılığını arttırmaktadır. Bu durum, önce enerji fiyatlarında zirvelerin görülmesine, ardından artışların diğer emtia fiyatlarına yayılmasına, jeopolitik ve ekonomik belirsizliklerin yükselmesine ve sonuç olarak da büyümenin daha da zayıflamasına yol açabilecektir.

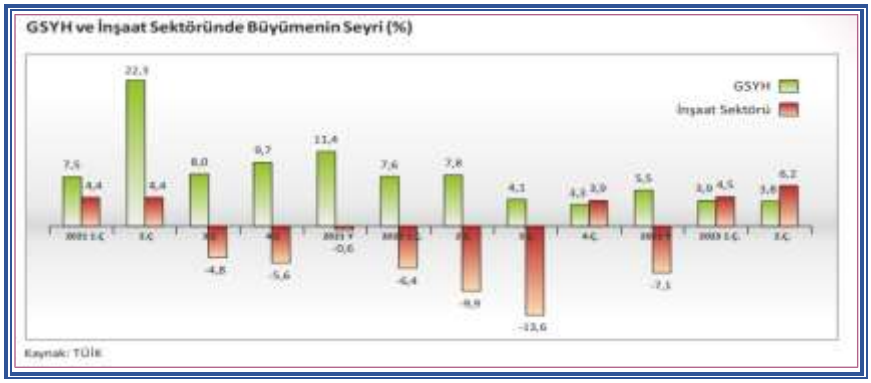
IMF ve Dünya Bankası raporlarında belirtilen risklerin tamamının Türkiye ekonomisi için de geçerli olduğunu söylemek mümkündür. Özellikle yüksek enflasyon, yüksek borç seviyesi ve yüksek fonlama maliyetleri ülke ekonomisinin kırılganlığını arttırmakta, büyüme beklentilerini ise azaltmaktadır.

4.b.2. İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci, ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmiş, diğer tüm sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Salgın sonrası canlanmaya başlayan sektör 2022 üçüncü çeyrekten itibarense bu kez de gerek yüksek maliyetler, gerekse yüksek enflasyon ve düşük tasarruf seviyesi nedeniyle yeniden yavaşlama sürecine girmiştir.

Türkiye Müteahhitler Birliği tarafından Ekim 2023 tarihinde yayımlanan "Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girerken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü"[11] başlıklı rapora göre Türkiye inşaat sektörü ekonomik güçlüklere rağmen 2023 yılının ilk iki çeyreğinde sırasıyla %4,5 ve %6,2 oranlarında büyüme kaydetmiş, diğer sektörlerden daha fazla büyüyen inşaat sektörünün milli gelirdeki payı da %6,2'ye çıkmıştır.

[10] Global Economic Prospects, January 2024: Global Economic Prospects -- January 2024 (worldbank.org)
[11] TMB: "Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girerken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü", Ekim 2023: https://tmb.org.tr/uploads/publications/652ce014edcf625d68dd7c7a/1697439756068-tmb-bulten-ekim-2023.pdf



Ülkemizde "konut satış" rakamları inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olarak kabul edilmektedir. Son beş yılın ortalamalarına bakıldığında Türkiye'de her yıl 1.400.000 adet civarında konut satışı gerçekleşmektedir. Ancak 2023 yılında sektörde belirgin bir soğuma dikkat çekmektedir. Bir yandan yüksek arsa ve inşaat maliyetleri nedeniyle konut arzı gerilerken öte yandan yüksek enflasyon ve buna bağlı yüksek kredi faizleri nedeniyle talep tarafının da zayıfladığı gözlenmektedir.

TÜİK'in verilerine göre; Ocak-Temmuz 2023 döneminde konut satışları önceki yılın aynı dönemine göre %17,7 düşerek 675 bin 327 olmuştur. 2023 Haziran ayındaki uzun bayram tatiliyle yavaşlayan konut piyasasının mevsimsel etkiyle birlikte Temmuz'da canlandığı izlenmiş, söz konusu ayda satışlarda bir önceki yılın aynı ayına göre %16,7 artış yaşanmıştır.

Konut Satışları (Adet)	Ağustos			Ocak-Ağustos		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	122.091	123.491	-1,1	797.418	943.791	-15,5
İpotekli satış	16.375	22.168	-26,1	12.438	211.631	-28,0
Diğer satış	105.716	101.323	4,3	644.980	732.160	-11,9
Satış durumuna göre toplam satış	122.091	123.491	-1,1	797.418	943.791	-15,5
İlk el satış	35.310	39.025	-9,5	238.109	276.164	-13,8
İkinci el satış	86.781	84.466	2,7	559.309	667.627	-16,2
Yabancılara satış	3.058	5.273	-42,0	25.134	44.595	-43,6

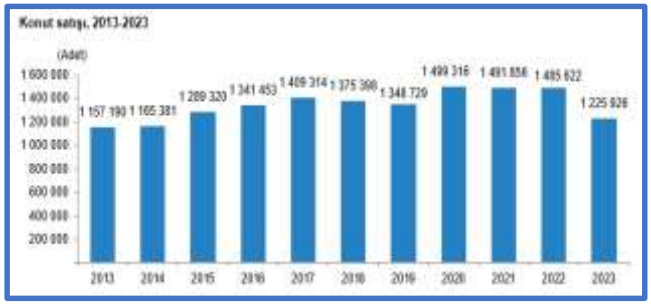
Kaynak: TÜİK

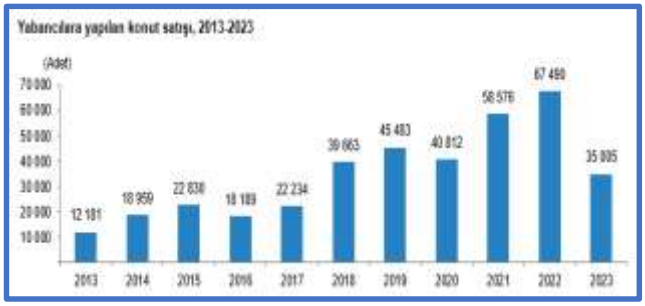
Ağustos ayına gelindiğinde, bu yılın en yüksek aylık satış adedi yakalanmış olsa da satışlar bir önceki yılın aynı ayına göre %1,1 azalarak 122 bin 91'e gerilemiştir. Faiz oranlarındaki artışla birlikte ipotekli konut satışları Ağustos'ta %26,1 düşmüş, böylece toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %13,4 olarak gerçekleşmiştir.

Kredilere erişimde sınırlamaların artmasının yanı sıra son aylarda mevduat faizlerinde yaşanan yükseliş de bu satışlar üzerinde baskı yaratmaktadır. Ekonomiye ve sektöre etkileri bakımından esasen incelenen ilk el konut satış sayısı da %9,5 azalmıştır. Satışlar içinde ilk el konut satışının payı %28,9 olmuştur.

14 Mart 2024 tarihinde Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER) tarafından yayımlanan "GYODER Gösterge: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 4. Çeyrek Raporu"[12]nda da; konut piyasasında özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısında oldukça güçlü olan talebin 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlamaya başladığına vurgu yapılmış, 2023 yılında toplam konut satış sayısının %17,5 düşüşle 1 milyon 225 bin adede, yabancılara konut satış sayısının ise %48,1 oranında sert bir düşüşle 35 bin adede gerilediğine dikkat çekilmiştir.

[12] GYODER, Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 4. Çeyrek Raporu: 73c035fe-b99b-40ff-a90b-827104477276.pdf (gyoder.org.tr)





2022 son çeyreğinden itibaren Gayrimenkul fiyatları nominal olarak artmaya devam etmesine rağmen, fiyat artış hızı ve satış adetleri düşmeye devam etmektedir. Gerek küresel ve ulusal genel ekonomik koşullarda gerek inşaat ve gayrimenkul sektörü özelinde yaşanan bu gelişme ve trendlerin, dolayısıyla da nispeten zayıf konut talebinin bir süre daha devam edeceği öngörülmektedir.

4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Yerinde yapılan keşif faaliyeti site görevlisinin yer göstermesi ile konutların dışından yapılmıştır. Değerlendirme işlemi; elde edilebilen tüm bilgi, belge ve inceleme sonuçlarına göre tarafsız ve bağımsız bir şekilde yapılmıştır.

4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler

- **Olumlu Faktörler**
  - Merkezi bir konumda bulunmaları,
  - Ana ulaşım akslarına yakın olması,
  - Açık ve kapalı otopark bulunması,
  - Proje sınırları içerisinde ve/veya yakınında açık ve kapalı yüzme havuzu ile çeşitli sosyal donatı, tesis, spor ve peyzaj alanları bulunması,
  - Kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması,
  - Prestij ve reklam değeri yüksek bir projede yer almaları,
  - Yüksek inşaat kalitesi.
- **Olumsuz Faktörler:**
  - Gayrimenkul sektöründe görülen yavaşlama,

4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

4.e.1. Gayrimenkulün Genel ve Fiziki Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmazlar, Ankara İli, Çankaya İlçesi, İlkbahar Mahallesi'nde yer alan 29635 ada 7 ve 8 parsellerdir.

29635 Ada 7 Nolu Parsel:

- **Alan:** 16.010 m²
- **Yapılar:** Bu parsel üzerinde kayak evi, paten sahası, kayak pistinin bir kısmı ve acemi pisti alanları bulunmaktadır.
- **Toplam Kiralanabilir Alan:** Kayak evi ve açık alanlarla birlikte toplam 11.012 m².
- **Yapı Ruhsatı:** Kayak evi için 30.01.2018 tarihli ve 165 numaralı yapı ruhsatı alınmıştır. İsim değişikliği nedeniyle 31.01.2019 tarihinde 14 numaralı yapı ruhsatı düzenlenmiştir.
- **Durum:** Yapının inşaatı tamamlanmış ve kullanıma hazır haldedir.

29635 Ada 8 Nolu Parsel:

- **Alan:** 27.294 m²
- **Yapılar:** Bu parsel üzerinde teleferik alt istasyon binası, spor alanı ve macera parkı yer almaktadır. Kayak pistinin bir kısmı da bu parselde bulunmaktadır.
- **Kapalı İnşaat Alanı:** Teleferik alt istasyon binasının kapalı inşaat alanı 429,81 m² olarak onaysız mimari projesinde belirtilmiştir.
- **Toplam Kiralanabilir Alan:** Açık alanlarla birlikte toplam 1.000 m².
- **Yapı Kayıt Belgesi:** 08.01.2019 tarihli yapı kayıt belgesi Sinpaş GYO A.Ş. yetkililerinden temin edilmiştir. Bu belgede belirtilen kullanım alanı değerleme sürecinde dikkate alınmıştır.

Sinpaş Altın Oran Projesi: Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu Sinpaş Altın Oran projesi, karma kullanım özelliğine sahip olup dükkân ve konut üniteleri barındırmaktadır. Proje bünyesinde kule rezidanslar, kent rezidans, göl evleri, turkuaz evleri, panorama evleri ve vadi evleri gibi farklı konseptlerde bloklar bulunmaktadır. Ayrıca, proje ortasında yapay su kanalları inşa edilerek görsellik kazandırılmıştır. Projede Skywalk kayak pisti, macera parkı gibi çeşitli sosyal aktivite alanları da bulunmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi'nde bulunan Sinpaş Altınoran Snowland ve Extremeland'de yer almaktadır. Proje alanında;

Snowland

- **Dört Mevsim Kayak Yapabilen Alan**: Her mevsim için uygun olan bu alan, kayak YAPILABİLEN ALANLAR
- **Teleferik**: Projenin içinde bulunan teleferik, kayakçılar için rahat bir ulaşım imkanı,
- **Vadi Manzaralı Yüzme Havuzu ve Spor Tesisi**: Spor ve yüzme merkezi olarak kullanılan bu alan, sosyal faaliyetler,

Extremeland

- **Yüksek İp Parkuru**: Macera ve adrenalin keyfi için ideal olan yüksek ip parkuru,
- **Skywalk**: 250 metre yüksekliğindeki cam platformu ile gökyüzü yürüyüşü,
- **Çeşitli Oyun Alanları ve Avlular**: Çocuklar için oyun alanları ve farklı konseptlerde avlular bulunur.

Bölgede genel olarak konut nitelikli taşınmazlar ve arsalar bulunur. Yakınında Panora Alışveriş Merkezi, Acıbadem Hastanesi, Millî Savunma Bakanlığı Lojmanları, Türkiye Radyo Televizyon Kurulu ve Park Oran Konutları yer almaktadır. Değerlemeye konu taşınmazlar Kızılay'a araç ile 20 dakikalık mesafede yer alır.

29635 Ada 7 Nolu Parsel:

- **Alan:** 16.010 m²
- **Yapılar:** Bu parsel üzerinde kayak evi, paten sahası, kayak pistinin bir kısmı ve acemi pisti alanları bulunmaktadır.
    - **Kayak Evi:** Bodrum, zemin ve bir normal kattan oluşan kayak evi, toplam 3109,02 m² alana sahiptir (Bodrum kat: 540,22 m², Zemin kat: 1190,95 m², 1. kat: 1377,85 m²).
    - **Kullanım Durumu:** Yapının inşaatı tamamlanmış olup, henüz kat irtifakı kurulmamıştır.

29635 Ada 8 Nolu Parsel:

- **Alan:** 27.294 m²
- **Yapılar:** Bu parsel üzerinde teleferik alt istasyon binası, spor alanı ve macera parkı bulunmaktadır. Ayrıca kayak pistinin bir kısmı da bu parsel sınırları içerisinde yer almaktadır.
    - **Teleferik Alt İstasyon Binası:** Yapı ruhsatı bulunmamakla birlikte, onaysız bir mimari projesi bulunmaktadır ve kapalı inşaat alanı 429,81 m² olarak belirlenmiştir.

- **Kullanım Durumu:** Sinpaş GYO tarafından temin edilmiş 08.01.2019 tarihli yapı kayıt belgesi mevcuttur.

Taşınmazların genel itibarıyla malzeme ve işçilik kalitesi oldukça iyi durumdadır.

- **Zeminler:** Ağırlıklı olarak epoksi, seramik ve granit malzemeler kullanılarak döşenmiştir,
- **Duvarlar:** Saten boya ile kaplanmış olup, bazı kısımlarda duvar kağıdı ile dekoratif görünümlü,
- **Kapılar:** İç ve dış kapılar, cam ağırlıklı malzemelerle birlikte ahşap ve lake malzemeler kullanılarak imal edilmiştir.
- **WC-Lavabo Bölümleri:** Bu alanlar, ağırlıklı olarak seramik malzemeler kullanılarak inşa edilmiştir,

Taşınmazların genel fiziki özellikleri ve kullanılan malzemeler, yüksek kaliteli işçilik ve dikkatle seçilmiş malzemelerle inşa edildiğini göstermektedir. Bu, taşınmazların uzun ömürlü ve estetik açıdan tatmin edici olmasını sağlamaktadır.

- TKGM Parsel Sorgu Uygulaması üzerinden ve mahallinde GPS ile yapılan ölçüm neticesinde değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu teyit edilmiştir. **29635 ada, 7 ve 8 no.lu** parsellerin koordinatları **(N:39°.8446: E: 32°.8615)**'tir.

GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	
KONUM	Kent içi
ULAŞIM	Yaya – Toplu Taşıma – Özel Araç
ARZ-TALEP	Dengeli
MÜLK DEĞERİ	Artıyor
PAZARLAMA SÜRESİ	2 Ay – 6 Ay
BÖLGEDEKİ YAPILAŞMA ORANI	% 40
BİNADAKİ DOLULUK ORANI	% 90
GENEL KULLANIM DURUMU	Konut
MALZEME	İyi
İŞÇİLİK	İyi
GENEL İNŞAAT SEVİYESİ	%100
Taşınmaza ilişkin kısıtlılık durumu var mı? Varsa açıklayıcı Bilgiler (Sit alanı, İstimlak, Heyelan, Deprem Hasarı vb.)	Ankara Büyükşehir Belediyesi ve müşteriden edinilen bilgiler ile tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde değerlemeye konu taşınmaza ilişkin herhangi bir kısıtlama olmadığı görülmüş, gözle yapılan inceleme neticesinde deprem hasarına rastlanmamıştır.

4.e.2. Gayrimenkulün Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

GAYRİMENKULÜN YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	
YAPI TARZI	Betonarme
YAPI NİZAMI	Ayrık
YAPI SINIFI VE GRUBU	3-B
KULLANIM AMACI	Ofis/İşyeri
TESİSİN YAŞI	11
ANA TAŞINMAZ TOPLAM İNŞAAT ALANI	16.010,00 m2 + 27.294,00
ELEKTRİK	Var
SU	Var
KANALİZASYON	Var
ARITMA	Yok

PARATONER	Var
JENERATÖR	Var
SU DEPOSU	Var
HİDROFOR	Var
DOĞALGAZ	Var
ISITMA SİSTEMİ	Doğalgaz
SICAK SU	Doğalgaz Kombi
ASANSÖR	Var
YANGIN MERDİVENİ	Var
YANGIN TESİSATI	Var
AÇIK OTOPARK	Var
KAPALI OTOPARK	Var
YÜZME HAVUZU	Var
Sığınak	Var

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Yerinde yapılan keşif ve mevcut belgelerin incelenmesi sonucunda, değerlemeye konu taşınmazın mevcut durumunun mimari proje ve yapı ruhsatları ile genel olarak uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Ancak, taşınmaz için iskân belgesi bulunmamaktadır. Bu durum, taşınmazın resmi olarak kullanılabilir olduğuna dair iskân sürecinin henüz tamamlanmadığını göstermektedir.

29635 Ada 7 Nolu Parsel: Kayak evi için 04.04.2024 tarihli ve 27 numaralı yapı ruhsatı alınmış, fakat iskân belgesi henüz alınmamıştır. İsim değişikliği nedeniyle 31.01.2019 tarihli ve 14 numaralı yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Yapının inşaatı tamamlanmış olup, kullanıma hazır haldedir.

29635 Ada 8 Nolu Parsel: Teleferik alt istasyon binası için yapı ruhsatı alınmamış, ancak Sinpaş GYO tarafından temin edilen 08.01.2019 tarihli yapı kayıt belgesi mevcuttur. Bu belge, değerleme sürecinde dikkate alınmıştır.

İncelemeler sonucunda, herhangi bir ruhsata aykırı durum veya yasal olmayan bir yapılaşma belirlenmemiştir. Taşınmazlar, yapı kayıt belgeleri ile uyumlu olarak inşa edilmiş ve kullanılmaktadır.

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

- **Söz konusu kanun maddesinde;**

"Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26'ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...)[19] yapı ruhsatiyesi alınması mecburidir.

Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.

Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir." hükümleri yer almaktadır.

- Yerinde yapılan inceleme neticesinde değerlemeye konu taşınmazın **mevcut durumunun** mimarı proje, incelemeler sonucunda, herhangi bir ruhsata aykırı durum veya yasal olmayan bir yapılaşma belirlenmemiştir. Taşınmazlar, yapı kayıt belgeleri ile uyumlu olarak inşa edilmiş ve kullanılmaktadır.

4.h. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari projeleri ve yasal mevzuatın izin verdiği yapılaşma koşulları dikkate alındığında, mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği sonucuna varılmıştır.

Bu değerlendirme; **Konum Avantajları:** Taşınmazların stratejik konumları, erişim kolaylığı ve çevresindeki sosyal ve ticari olanaklar, mevcut kullanımlarını desteklemektedir. **Yapıların Büyüklükleri ve Tasarımları:** Her iki parselde yer alan yapıların boyutları ve mimari tasarımları, alanların optimum şekilde kullanılmasını sağlamaktadır. **Yasal Uygunluk:** Taşınmazların mimari projelere ve yasal mevzuata uygun olarak yapılaşmış olmaları, hukuki açıdan herhangi bir engel teşkil etmeden kullanılabilmelerini mümkün kılmaktadır.

Bu faktörler göz önünde bulundurulduğunda, taşınmazların mevcut kullanımı, en etkin ve verimli kullanım olarak değerlendirilmektedir.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.a.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

- Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilen üç temel değerlendirme yaklaşımından biridir. Gayrimenkullerin değerlemesinde uygun ve yeterli veri mevcut olduğunda en sağlıklı sonucu veren sistematik bir yaklaşımdır. Bu yöntemde rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede bu taşınmaz ile ortak özelliklere sahip emsaller (karşılaştırılabilir örnekler) incelenir. Aşağıdaki varsayımlara dayanır:
  - Değerlemesi yapılan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
  - Bu pazardaki alıcı ve satıcının gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
  - Gayrimenkulün piyasada makul bir fiyat ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
  - Seçilen emsallerin (karşılaştırılabilir örneklerin) değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip oldukları kabul edilir.
  - Seçilen emsallere (karşılaştırılabilir örneklere) ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.
- Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yeterli sayıda ve uygun emsal bulunduğundan gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde **Arsa Değeri İçin Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı** kullanılmıştır.

5.a.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

- **Gayrimenkul Değeri İçin Emsaller:**
  - **Emsal 1: FAVORİTE GAYRİMENKUL – 0 (505) 334 94 77**

Ankara'nın popüler bölgelerinden biri olan Çankaya Alaçatı Mahallesi'nde, konut imarlı bir arsa satışa sunulmuştur. Bu arsa, 0,50 emsal değerine sahip olup, 15.000 m² yüzölçümlü arsanın satış fiyatı 290.000.000 TL olarak belirlenmiş olup, pazarlık payı %5 olarak öngörülmektedir. (İlan No: 1211564973)

  - **Emsal 2: AK YILDIZ GAYRİMENKUL – 0 (312) 580 63 29**

Ankara'nın popüler bölgelerinden biri olan Çankaya Saray Mahallesi'nde, Depo & Antrepo imarlı bir arsa satışa sunulmuştur. Bu arsa, 0,60 emsal değerine sahip olup, 5.250 m² yüzölçümlü arsanın satış fiyatı 82.000.000 TL olarak belirlenmiş olup, pazarlık payı %5 olarak öngörülmektedir. (İlan No: 1191376642)

  - **Emsal 3: ATM GAYRİMENKUL – 0 (532) 324 96 59**

Ankara'nın popüler bölgelerinden biri olan Çankaya Akse Mahallesi'nde, Depo & Antrepo imarlı bir arsa satışa sunulmuştur. Bu arsa, 0,60 emsal değerine sahip olup, 20.000 m² yüzölçümlü arsanın satış fiyatı 410.000.000 TL olarak belirlenmiş olup, pazarlık payı %5 olarak öngörülmektedir. (İlan No: 1158850657)

  - **Emsal 4: SAHİBİ AHMET BEY – 0 (531) 378 15 72**

Ankara'nın popüler bölgelerinden biri olan Çankaya Birlik Mahallesi'nde, Eğitim Alanı imarlı bir arsa satışa sunulmuştur. Bu arsa, 9.070 alana sahip olup, 66 m² hissesinin satış fiyatı 900.000.000 TL olarak belirlenmiş olup, pazarlık payı %5 olarak öngörülmektedir. (İlan No: 1216094538)

  - **Emsal 5: ILGAZ GAYRİMENKUL – 0 (312) 353 93 53**

Ankara'nın popüler bölgelerinden biri olan Çankaya İlkbahar (Mühye) Mahallesi'nde, Ticari Alan imarlı bir arsa satışa sunulmuştur. Bu arsa, 7.000 alana sahip olup, 125 m² hissenin satış fiyatı 2.740.000.000 TL olarak belirlenmiş olup, pazarlık payı %5 olarak öngörülmektedir. (İlan No: 1149431076)

- **Emsal 6: GOCCİNA GAYRİMENKUL – 0 (531) 085 99 99**

Ankara'nın popüler bölgelerinden biri olan Çankaya Alaçatı Mahallesi'nde, konut imarlı bir arsa satışa sunulmuştur. Bu arsa, 0,30 emsal değerine sahip olup, 1.649 m² yüzölçümlü arsa satış fiyatı 65.500.000 TL olarak belirlenmiş olup, pazarlık payı %5 olarak öngörülmektedir. (İlan No: 1213537240)

- **Emsal 7: ALTIN GAYRİMENKUL – 0 (535) 518 66 05**

Ankara'nın popüler bölgelerinden biri olan Çankaya Beytepe Mahallesi'nde, konut imarlı bir arsa satışa sunulmuştur. Bu arsa, 0,60 emsal değerine sahip olup, 5.000 m² yüzölçümlü arsa satış fiyatı 237.500.000 TL olarak belirlenmiş olup, pazarlık payı %5 olarak öngörülmektedir. (İlan No: 1156327830)

5.a.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

"RAPOR EKLERİ" bölümünde sunulmuştur.

5.a.4. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Değerlemeye konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar fonksiyonu gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlemesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş, yanı sıra arşivimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU- SATILIK							
Emsaller	**E: 1**	**E: 2**	**E: 3**	**E: 4**	**E: 5**	**E: 6**	**E: 7**
Fiyat (TL)	**290.000.000,00**	**82.000.000,00**	**410.000.000,00**	**900.000,00**	**2.740.000,00**	**65.500.000,00**	**237.500.000,00**
Alan (m²)	**15.000,00**	**5.250,00**	**20.000,00**	**66,00**	**125,00**	**1.649,00**	**5.000,00**
Pazarlık Payı %	-5%	0%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
İnşaat Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Diğer Düz. %	0%	-25%	0%	-40%	-35%	-25%	-25%
Emsal Değ. (TL/m²)	18.367,00	12.495,00	19.475,00	8.864,00	14.248,00	29.791,00	35.625,00
Ortalama	≈18.512,00						

<u>29635 ADA 7 ve 8 Parsellerinin Arsa Değerlerinin Analizi</u>

29635 ADA 7 Nolu Parsel

Alan: 16.010 m²

Metrekare Fiyatı: 26.405 TL/m²

Arsa Değeri: 26.405 TL/m² x 16.010 m² = 422.738.065 TL

29635 ADA 8 Nolu Parsel

Alan: 27.294 m²

Metrekare Fiyatı: 13.883 TL/m²

Arsa Değeri: 13.883 TL/m² x 27.294 m² = 378.921.976 TL

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE ARSA DEĞERİ SONUCU			
Parsel	**Metrekare Fiyatı (TL/m²)**	**Alan (m²)**	**Arsa Değeri (TL)**
29635 Ada 7	26.405,00	16.010,00	422.738.065,00
29635 Ada 8	13.883,00	27.294,00	378.921.976,00
TOPLAM DEĞERLER		**43.304,00**	**801.660.041,00**
TOPLAM ARSA BİRİM DEĞERİ			**≈18.512,38 TL/m²**

5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.b.1. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için temel kabul edilir. Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir, Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

- Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından her yıl yayımlanan yapı birim maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, yüklenici firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Bina inşa maliyetlerinden Resmî Gazetede yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvelden istifade edilmek suretiyle uygun oranda aşınma payı düşülür.

- Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgunun toplamından meydana geldiği kabul edilir.

- Özellikle pazar değerinin tespiti maksadıyla kullanılabilecek yeterli sayıda ve uygun özellikte emsal bulunamadığı durumlarda yaygın olarak kullanılan bir yaklaşımdır. Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı ile ulaşılan sonuçların uygunluğunun teyidi maksadıyla da kullanılabilir. Ancak analizde kullanılan birim maliyetleri Türkiye geneli için ortalama değerler olduğundan, sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için taşınmazların içinde bulduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve piyasa koşulları da dikkate alınarak analiz yapılmalıdır.

- Raporumuzda **Maliyet Yaklaşımı yöntemi** kullanılmıştır.

5.b.2. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Raporumuzda; inşaat maliyetinin tespitinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca hazırlanıp 20 Şubat 2024 tarih ve 32466 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2024 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri hakkında tebliğ"16 değerleri esas alınmıştır.

Değerlendirme;

- **29635 Ada 7 Parsel:** 16.010 m² yüzölçümüne sahip olan bu parsel, metrekare başına 26.405 TL fiyatla değerlendirilmiştir. Bu değerlendirme sonucunda, parselin toplam arsa değeri 422.738.065 TL olarak belirlenmiştir.
- **29635 Ada 8 Parsel:** 27.294 m² yüzölçümüne sahip olan bu parsel, metrekare başına 13.883 TL fiyatla değerlendirilmiştir. Bu değerlendirme sonucunda, parselin toplam arsa değeri 378.921.976 TL olarak belirlenmiştir.

Bu hesaplamalar sonucunda **Pazar yaklaşımına göre**; 29635 ada 7 ve 8 nolu parsellerin toplam arsa değeri **801.660.041 TL** olarak belirlenmiştir. Toplam arsa birim değeri ise ≈ **18.512,38 TL/m²** olarak hesaplanmıştır. Bu değerler, taşınmazların mevcut konumu, yüzölçümü ve piyasa şartlarını yansıtmakta olup maliyet yaklaşımına göre taşınmazların toplam değerini yansıtan tablo aşağıda sunulmuştur.

29635 ADA 7 PARSELİN MEVCUT DURUM DEĞER TABLOSU					
7 Nolu Parselin Arsa Değeri	26.405 TL/m²	X	16.010 m²	422.738.065	.-TL
Kayak evi ve açık alan niteliğindeki paten sahası, kayak pistinin bir kısmı ve acemi pisti alanlarının maliyeti	15.000 TL/m²	X	11.012 m²	165.180.000	.-TL
	29635 ADA 7 PARSELİN TOPLAM DEĞERİ =			**587.918.065**	**.-TL**
29635 ADA 7 PARSELİN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ =				**588.000.000**	**.-TL**
29635 ADA 8 PARSELİN MEVCUT DURUM DEĞER TABLOSU					
8 Nolu Parselin Arsa Değeri	13.883 TL/m²	X	27.294 m²	378.921.976	.-TL
Teleferik alt istasyon binası ve açık alan niteliğindeki spor alanı, macera parkı ve kayak pistinin bir kısmının maliyet	15.000 TL/m²	X	875 m²	13.125.000	.-TL
	29635 ADA 8 PARSELİN TOPLAM DEĞERİ =			**392.046.976**	**.-TL**
29635 ADA 7 PARSELİN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ =				**392.000.000**	**.-TL**
TOPLAM					**980.000.000**

5.b.3. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Yapı Maliyetleri ve Bilgiler:

- **Kayak Evi ve Macera Parkı Tesisleri:** Sinpaş GYO A.Ş.'nin alınan bilgiler doğrultusunda, 29635 ada 7 parsel üzerindeki kayak evinin yaklaşık alanı 11.012 m² ve 29635 ada 8 parsel üzerindeki macera parkı tesisinin yaklaşık alanı 875 m² olarak belirlenmiştir.
- **Maliyet Yaklaşımı:** Bu tesisler için maliyet yaklaşımı kullanılarak yapı maliyetleri hesaplanmıştır. İnşaat maliyetleri, kullanılan malzemelerin kalitesi ve piyasa koşulları göz önünde bulundurulmuştur.

Kaynaklar ve Varsayımlar:

- **Kaynaklar:** Sinpaş GYO A.Ş.'nin alınan veriler, piyasa araştırmaları ve maliyet hesaplamaları için kullanılan kaynaklardır.
- **Varsayımlar:** Yapıların inşaatında kullanılan malzemelerin piyasa standartlarına uygun olduğu ve işçilik kalitesinin yüksek olduğu varsayılmıştır. Ayrıca, güncel piyasa koşulları ve maliyet artış oranları dikkate alınmıştır.

Ulaşılan Sonuç:

- **29635 Ada 7 Parsel:** Kayak evinin toplam maliyet değeri, 11.012 m² alana sahip olup, maliyet yaklaşımına göre belirlenmiştir.
- **29635 Ada 8 Parsel:** Macera parkı tesisinin toplam maliyet değeri, 875 m² alana sahip olup, maliyet yaklaşımına göre belirlenmiştir.

Yapı maliyetlerinin ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler ve bu bilgilerin kaynakları detaylı bir şekilde incelenmiş ve varsayımlar dikkate alınarak sonuçlar elde edilmiştir.

5.b.4. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

TAŞINMAZLARIN DEĞERİ	
Toplam Arsa Değeri	801.660.041,00
Toplam Yapı Değeri	178.305.000,00
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	**≈980.000.000,00**

TAŞINMAZLARIN DEĞERİ	
29635 ADA 7 PARSELİN DEĞERİ (.-TL)	588.000.000,00
29635 ADA 8 PARSELİN DEĞERİ (.-TL)	392.000.000,00
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	**≈980.000.000,00**

5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.c.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

- Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. 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. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. İndirgeme oranı, algılanan riskin derecesi, gelecekteki enflasyon beklentisi gibi piyasa beklentileri, alternatif yatırımların umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, finansman koşulları, vergi oranları gibi faktörlere bağlıdır. Bu yaklaşım kapsamındaki başlıca yöntemler aşağıdakileri içerir:
  - Tüm risk ve genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi),
  - Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı indirgenmiş nakit akışı (Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi),
  - Çeşitli opsiyonel fiyatlama modelleri.
- Raporumuzda herhangi bir Gelir Yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

5.c.2. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

--

5.c.3. İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

--

5.c.4. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

--

5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

5.d.1. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

--

5.d.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

--

5.d.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

--

5.d.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

--

5.d.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve/veya fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Bir başka ifade ile makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup, en yüksek taşınmaz ve arsa değerine ulaştıran kullanım yüksek ve iyi kullanım olarak kabul edilir.

- Değerlemeye konu taşınmazın konumu, içinde bulunduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve bölgedeki diğer emsal gayrimenkuller ile hukuki açıdan mümkün olan kullanım şekilleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin (mesken) uygun olduğu değerlendirilmektedir. Bu değerlendirme mutlak olmayıp ayrıca detaylı bir fizibilite etüdü ile teyit edilmesi gerekmektedir.

5.d.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme Konusu Taşınmazlar: 29635 ada 8 parselde bulunan bağımsız bölümler, bir bütün olarak kullanıldığı için münferit bağımsız bölüm değerleri belirtilmemiştir. Bu nedenle, 2 adet bağımsız bölümün tamamı için tek bir değer takdir edilmiştir.

Değerleme ve Tespit Süreci:

- **Maliyet Yaklaşımı:** Değerleme, maliyet yaklaşımı yöntemi ile gerçekleştirilmiştir.
- **Kullanılan Bilgiler ve Kaynaklar:** Sinpaş GYO A.Ş.'den alınan veriler, piyasa araştırmaları ve yapıların fiziki özellikleri dikkate alınmıştır.
- **Varsayımlar:** Piyasa koşulları ve kullanılan malzemelerin kalitesi gibi etkenler göz önünde bulundurulmuştur.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

Rapor konusu parsellerin rayiç değerinin tespitinde çeşitli yöntemler kullanılmıştır. Bu yöntemlerden biri, Arsa değerini belirlemek için "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Bu yaklaşımda, gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgunun toplamından meydana geldiği kabul edilir. Özellikle pazar değerinin tespiti maksadıyla kullanılabilecek yeterli sayıda ve uygun özellikte emsal bulunamadığı durumlarda, emsal karşılaştırma yöntemi yaygın olarak kullanılır. Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı ile ulaşılan sonuçların uygunluğunun teyidi maksadıyla da kullanılabilir. Ancak analizde kullanılan birim maliyetleri bölge geneli için ortalama değerler olduğundan, sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için taşınmazların bulunduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve piyasa koşulları da dikkate alınarak analiz yapılmıştır.

Bu raporda, aynı zamanda "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı, özellikle taşınmazların yeniden inşası veya benzer yapıların maliyetinin belirlenmesi gerektiğinde tercih edilen bir yöntemdir. Bu yöntem, gayrimenkulün mevcut inşaat maliyetlerini ve piyasa koşullarını dikkate alarak hesaplama yapar.

İki farklı yöntemin kullanılmasının amacı, değerleme sürecinde daha sağlıklı ve güvenilir sonuçlara ulaşmaktır. Emsal Karşılaştırma Yöntemi, piyasada bulunan benzer taşınmazların değerleri üzerinden bir karşılaştırma yaparak pazar değerini belirlerken, Maliyet Yaklaşımı yöntemi taşınmazın inşa maliyetlerini göz önünde bulundurarak değerleme yapar. Bu iki yöntemin uyumlaştırılması, taşınmazın gerçek piyasa değerine daha yakın sonuçlar elde edilmesini sağlar.

Sonuç olarak, raporda kullanılan farklı değerleme yöntemleri, taşınmazların değerinin tespitinde daha geniş bir perspektif sağlar ve analiz sonuçlarının daha doğru ve güvenilir olmasına katkıda bulunur.

6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmıştır. Talebe bağlı olarak raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

6.c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Çankaya Belediyesi ile müşteriden alınan bilgi / belgeler, yerinde yapılan keşif / ölçümler ve tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde, değerlemeye konu taşınmaza ilişkin olarak yasal gereklerin yerine getirildiği kanaatine ulaşılmıştır.

6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

- Tapu kayıtlarına konulan; “yönetim planı” ve “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı İçinde Kalmaktadır” gibi uyarma/belirtme niteliğindeki beyanlar ile yol, su kanalı, elektrik vb. hizmet arterlerine ulaşım imkânı sağlanması gerektiğini belirten geçit hakkına ilişkin irtifaklar mülkiyet hak ve devrine ilişkin bir kısıtlama getirmez.
- Taşınmazlar üzerinde ipotek vardır. İpotekle ilgili prosedürlerin yerine getirilmesi koşuluyla taşınmazların devri mümkündür**.**
- “3194 S.Y. Geçici 16. Maddesi gereğince işlem yapılmıştır” beyanı düzenlenen yapı kayıt belgesinin tesciline ilişkin olup, mülkiyet hak ve devrine ilişkin bir kısıtlama getirmez.
- **Sonuç olarak; tapu kayıtlarına göre; taşınmazların (ipotekle ilgili prosedürlerin yerine getirilmesi koşuluyla) devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir**
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına (GYF) ilişkin değerlendirme Madde 6.h.’de ayrıca yapılmıştır.

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

Taşınmazın devredilmesi konusunda bir sınırlama olmadığı kanaatine varılmıştır.

6.f. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

--

6.g. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

--

6.h. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gerekmektedir.)

6.h.1. III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"

- **"Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar"** başlıklı **Madde 22 – 1 – b**'de; GYO'ların "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, **3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması,** bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. " hükmü yer almaktadır.

  - 29635 Ada 7 Parsel arsa niteliğinde olduğundan bu madde kapsamında değildir.

  - 29635 Ada 8 Parselde bulunan taşınmazlara ilişkin olarak yapı kayıt belgesi alınmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş olduğundan **Madde 22 – 1 – b kapsamında;** "bina" başlığı altında **GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

- **"Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar"** başlıklı **Madde 22 – 1 – c**'de; GYO'ların "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." Hükmü yer almaktadır.

  - Taşınmazlar üzerinde ipotek vardır.

  - Tebliğin 30 uncu maddesinde GYO'ların "…kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir" hükmü bulunmaktadır.

  - Taşınmazlar üzerinde bulunan ipotekler finansman ihtiyacına yönelik olarak konulmuştur. Bu kapsamda; 29635 Ada 7 Parselin "Proje", 29635 Ada 8 Parselde bulunan taşınmazların **"Bina" başlığı altında GYO portföyünde bulunabileceği değerlendirilmektedir.**

6.h.2. III-52.3Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"

- **"Yatırımlara İlişkin Esaslar"** başlıklı **Madde 18 – 1 – b**'de yer alan; "Fon portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte fona ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." hükmü yer almaktadır. Bu kapsamda;

  - Söz konusu hüküm GYO'lara ilişkin tebliğin Madde 22 – 1 – b'si ile aynı nitelikte olduğundan, **değerlemeye konu taşınmazların bu madde kapsamında GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

- **"Yatırımlara İlişkin Esaslar"** başlıklı **Madde 18 – 1 – c**'de "**Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla** üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır." hükmü yer almaktadır.

  - Tebliğin; portföye alma konusunda; GYF'lere, GYO'larda bulunmayan bir esneklik sağladığı ancak aynı zamanda, **"Fon portföyüne ilişkin sınırlamalar"** başlıklı **Madde 19 – 1 – c**'ye yaptığı atıf ile; **"söz konusu gayrimenkuller ile bunlara dayalı hakların değerinin fon toplam değerinin %30'unu aşamayacağı"** sınırlamasını getirdiği görülmektedir. Bu kapsamda; **değerlemeye konu taşınmazların %30 sınırının aşılmaması koşuluyla GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

- **Sonuç olarak;** değerlemeye konu taşınmazların;

  - **29635 Ada 7 Parselin "Proje", 29635 Ada 8 Parselin "Bina" başlığı altında GYO portföyünde bulunabileceği,**

  - **Başka GYO portföyüne (ipoteklerin kaldırılması koşuluyla) alınabileceği,**

  - **İpotekli gayrimenkul ve bunlara dayalı hakların toplam fon büyüklüğünün %30'unu aşmaması koşuluyla GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

7. SONUÇ

7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda, "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı, özellikle taşınmazların yeniden inşası veya benzer yapıların maliyetinin belirlenmesi gerektiğinde tercih edilen bir yöntemdir. Bu yöntemde, gayrimenkulün mevcut inşaat maliyetlerini ve piyasa koşullarını dikkate alarak hesaplama yapılmıştır.

Sonuç olarak, yapılan değerleme ve analizler neticesinde, rapora konu olan 29635 ada 7 ve 8 nolu parsellerdeki taşınmazların, mevcut piyasa koşullarına uygun olarak değer tespitleri yapılmış ve taşınmazların maliyet yaklaşımı, emsal karşılaştırma ve piyasa araştırmaları gibi yöntemlerle sağlıklı bir şekilde değerlendirilmiştir. Bu kapsamda, taşınmazların hem fiziksel özellikleri hem de yasal durumları göz önünde bulundurularak, yatırım açısından avantajlı ve satılabilir nitelikte olduğu tespit edilmiştir. Dolayısıyla, söz konusu taşınmazlar, potansiyel alıcılar için cazip ve piyasa değeri ile uyumlu olarak pazarlanabilir durumda olup **satış kabiliyeti açısından "SATILABİLİR"** olarak değerlendirilmiştir.

7.b. Nihai Değer Takdiri

Değerlemeye konu gayrimenkullere ilişkin olarak elde edilen bilgi ve belgeler, yerinde yapılan incelemeler ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları neticesinde; taşınmazın konumuna, büyüklüğüne, kullanım fonksiyonlarına, imar durumuna, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, satış gücüne ve hâlihazırdaki durumuna göre değerleme tarihi itibarı ile kıymet takdiri yapılmış, değerleme sonucu aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

DEĞERLEME SONUÇLARI			
TAŞINMAZIN YASAL VE MEVCUT PAZAR DEĞERİ			
	TL	USD (*)	EUR (*)
Yasal ve Mevcut Değeri (KDV Hariç)	980.000.000,00 TL	27.683.615,00 USD	26.587.086,00 EUR
(*) 31.12.2024 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 35,40 TL, 1,-EUR = 36,86 TL			

*** İş bu rapor, Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında hazırlanmış bir değerleme raporu olup, bir orijinal nüsha olarak düzenlenmiştir. 2.c. maddesinde belirlenmiş amaç dışında kullanılamaz. Bu raporda temin edilmiş resmî belgelerde daha sonra tespit edilecek uygunsuzluklardan ve kopyalarının kullanılmaları halinde ortaya çıkabilecek sorunlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 06.01.2025

Saygılarımızla,

Katkıda Bulunan	Hazırlayan	Denetleyen	Sorumlu Değ. Uzmanı
Halil Turan KASAPÇOPUR Değ. Uzman Yardımcısı (Lisans No: 410925)	Fatma KÜPELİ Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405383)	Asım TUNCAY Sorumlu Değ. Uzmanı (Lisans No: 403359)	Serek Serhat AKAY Sorumlu Değ. Uzmanı (Lisans No: 405988)

8. RAPOR EKLERİ

8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler

- Uydu Fotoğrafları
- Emsal Krokisi
- Tapu Kayıt Belgesi
- İmar Durumu
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Vaziyet Planı
- Kat Planı
- Fotoğraflar

8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri

- --

8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri

- Şirket Lisansı Örneği
- Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Örnekleri
- TDUB Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri