

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ SİNCAN İLÇESİ (POLATLI) TEMELLİ
MAHALLESİ'NDE
YER ALAN 1 ADET ARSA**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2014
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	25.12.2014
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	25.12.2014
RAPOR TARİHİ	26.12.2014
RAPOR NO	SNP- 1410011
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ANKARA İLİ SİNCAN İLÇESİ (POLATLI) TEMELLİ MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1 ADET ARSA
DEĞERLEME ADRESİ	YENİDOĞAN KÖYÜ TEMELLİ MAHALLESİ 142 ADA 33 PARSEL (ESKİ 4 ADA 1 PARSEL)
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) Eren KURT - Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 5 - Tapu Sureti

UYGUNLUK BEYANI

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

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çeręevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuğlar 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 geręekleřtirilmiřtir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiğ kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet tam hisseli arsanın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Eren KURT ve A. Özgün HERGÜL değerleme işleminde görev almış olup, taşınmazın 26.12.2014 tarihindeki 1/1 (tam) hissesinin toplam değeri 10.950.000-TL'dir. (KDV hariç)

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 üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-0711001	SNP-1211015	SNP-1312013-REV
Rapor Tarihi	06.12.2007	25.12.2012	11.07.2014
Rapor Konusu	1 adet arsa	1 adet arsa	1 adet arsa
Raporu Hazırlayanlar	O.TAHSİN AKYEL İ.Ümit SEYMEN	Eren KURT A.Ali YERTUT	Eren KURT A.Ali YERTUT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	9.828.000	10.530.000	10.670.000

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

142 ADA 33 PARSEL	
İli	: ANKARA
İlçesi	: POLATLI*
Bucağı	:
Mahallesi	:
Köyü	: YENİDOĞAN
Sokağı	:
Mevkii	: DEVRETEPE
Pafta No	:
Ada No	: 142
Parsel No	: 33
Alanı	: 280.812 m ²
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 7467
Cilt No	: 8
Sayfa No	: 855
Tapu Tarihi	: 15.06.2011

*Taşınmaz idari sınır değişikliği nedeni ile Polatlı ilçesi sınırları içerisindeyken Sincan ilçesi yetki sınırları dahiline alınmıştır. Ancak Polatlı'daki tapu kayıtları hala Sincan Tapuya devredilmediğinden ilçesi Polatlı olarak görülmekle ve tapu ile ilgili tüm işlemler Polatlı Tapu Müdürlüğünden yürütülmektedir.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Tapu Müdürlüğü'nden alınan 18.11.2014 tarihli taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

142 Ada 33 Parsel

*Taşınmazın kayıtlı olduğu ada/parsel numaraları 4 Ada 1 Parsel iken 02.11.2011 tarihinde 13155 yevmiye no'su ile 142 Ada 33 parsel olarak değişmiştir.

--Beyanlar kısmında;

- 5.2.2008 tarihinde 1690 yevmiye no'su ile " Beyoğlu 37. Noterliği"nin 20.11.2007 tarih 31539 sayılı noter sözleşmesi ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine finansal kiralama sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmenin başlangıç tarihi 4.2.2008 süresi 4 yıl olarak belirtilmiştir. (Sözleşmenin süresi 2012 yılında dolmuş olup takyidatın terkin edilmediği görülmüştür. İlgili beyanın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde şu değişiklik olmuştur.

*Son üç yıl içerisinde taşınmazın mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

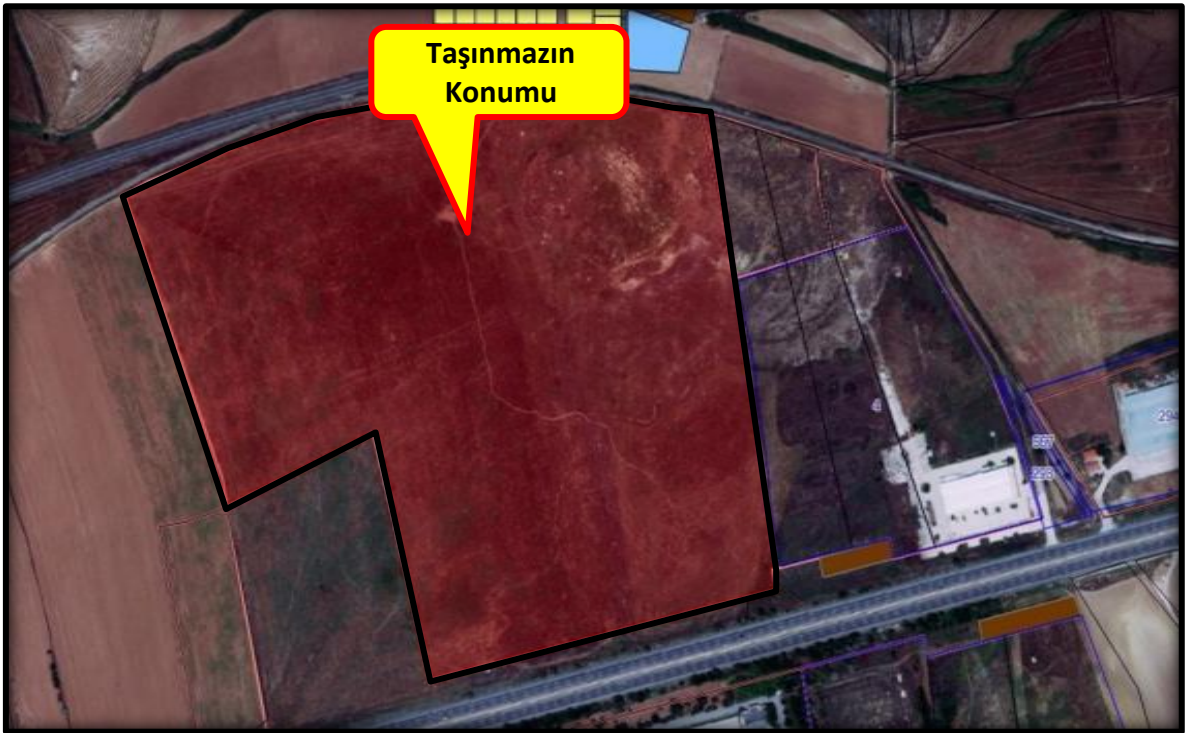
2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sincan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 24.11.2014 tarihli İmar Durumu yazısına istinaden taşınmaz; 14.02.1996 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sincan Uygulama İmar Planı kapsamında yer almaktadır.

Alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmaz

'Sanayi Alanı' lejantlı olup; E= 0.50 ve Hmax=24.50 m. yapılaşma hakkına sahiptir. Parsel net imar parseli niteliğindedir.

NOT: Sincan Belediyesi'nde taşınmaz halen 4 ada 1 parsel olarak kayıtlı olup yeni ada parsel numaraları paftalara işlenmemiştir.



Son 3 yıl içerisinde meydana gelen değişikliklere bakıldığında taşınmazın imar koşullarında herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölge "3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22. Maddesinin 2. Fıkrasının a bendi uygulamasına göre ilgili kanun uyarınca arsa ve arazi sınırlarının yeniden tespiti yapıldığı belirtilmiştir. Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan görüşme neticesinde bölge genelinde kadastro parselleri ile imar ada ve parsellerinde yeniden numaralandırma yapıldığı belirtilmiştir. Bu kapsamda değerlemesi yapılan taşınmazın ada parsel numarası 4 ada 1 parsel iken yapılan bu uygulama sonucunda 142 ada 33 parsel olarak değişmiştir.

Taşınmaz arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

2.3.2 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Herhangi bir farklılık bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

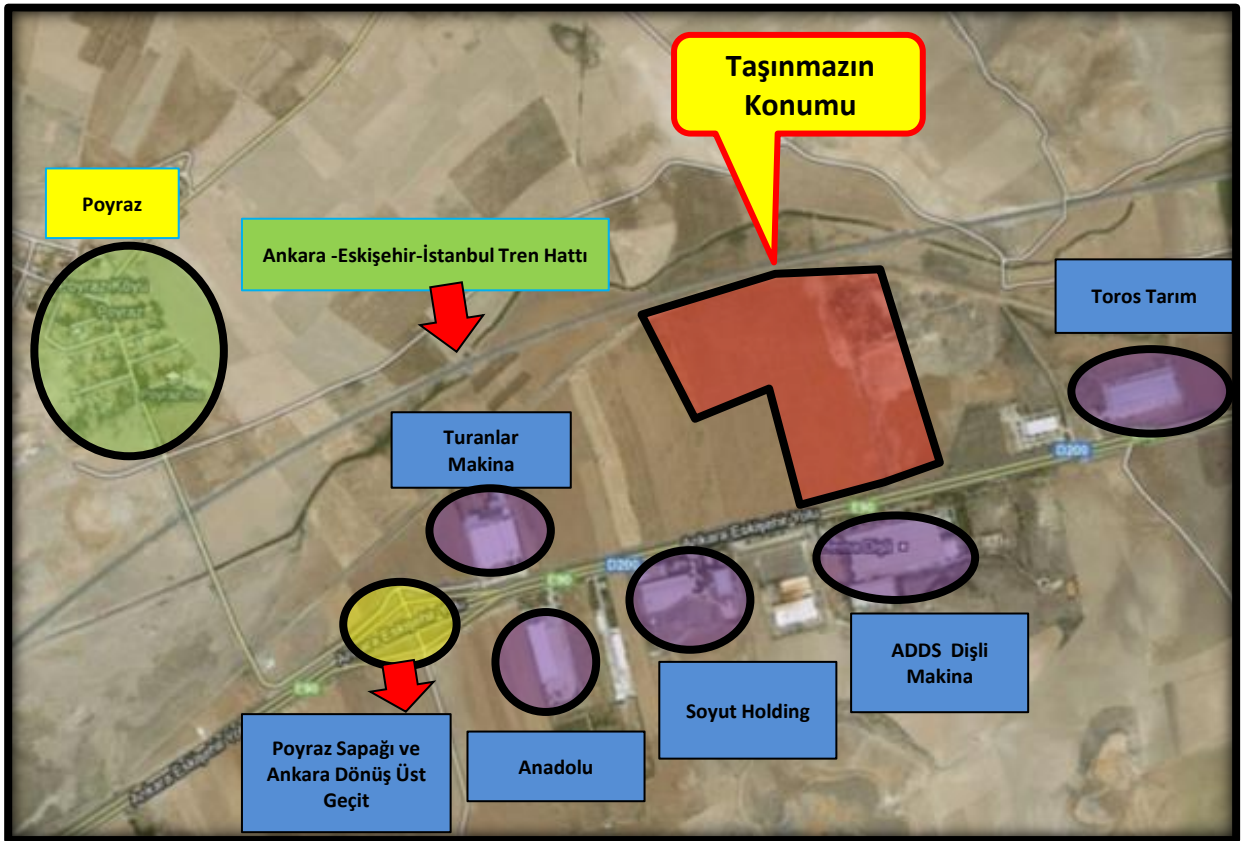
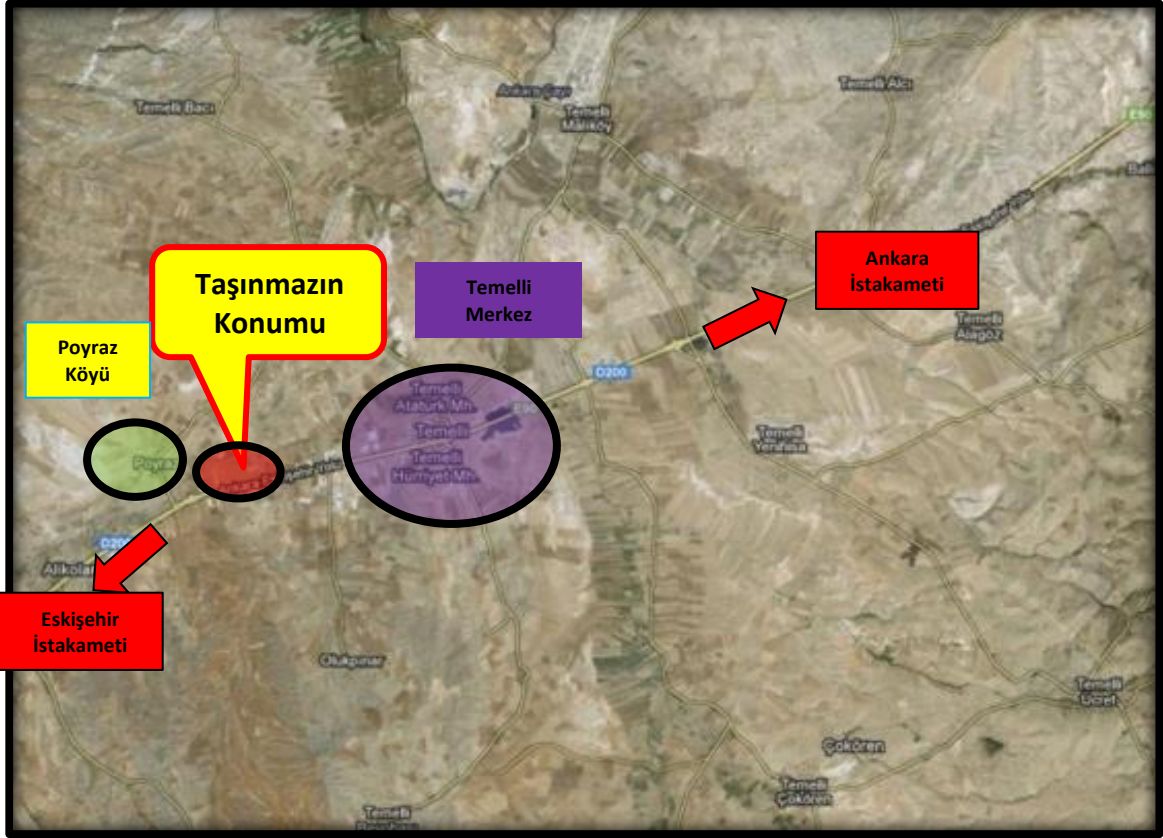
Değerlemeye konu olan taşınmaz; Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli Mahallesi Yenidoğan Köyü, 142 ada 33 parselde kain 280.812 m² alanlı arsa nitelikli taşınmazdır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmaz; Ankara merkeze yaklaşık 50 km mesafede yer alan Temelli Beldesi sınırları içerisinde. Belde merkezine Eskişehir Yolu üzerinden yaklaşık 5 km uzaklıkta yer alan sanayi bölgesi içerisinde, Polatlı istikametinde yolun sağ tarafında yer almaktadır. Yakın konumda sanayi birimleri, boş arsalar yer almaktadır. Batısında yeni inşa edilmiş ve boş durumda olan giydirme cepheli bir yapı, Turanlar Makina fabrikası yer almaktadır. Bu yapıdan sonra Poyraz Köyü kavşağı ve Ankara istikametine dönen üst geçit bulunmaktadır. Parselin kuzey cephesi Ankara-Polatlı-Eskişehir-İstanbul tren yoluna cepheli olup Güney cephesi ise yaklaşık 400 m boyunca Ankara-Eskişehir Yoluna cephelidir. Karşı cephesinde ise Soyut Holding, Anadolu Metalurji ve ADDS Dişli (Eski Hema Dişli) Makinaları fabrikaları yer almaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

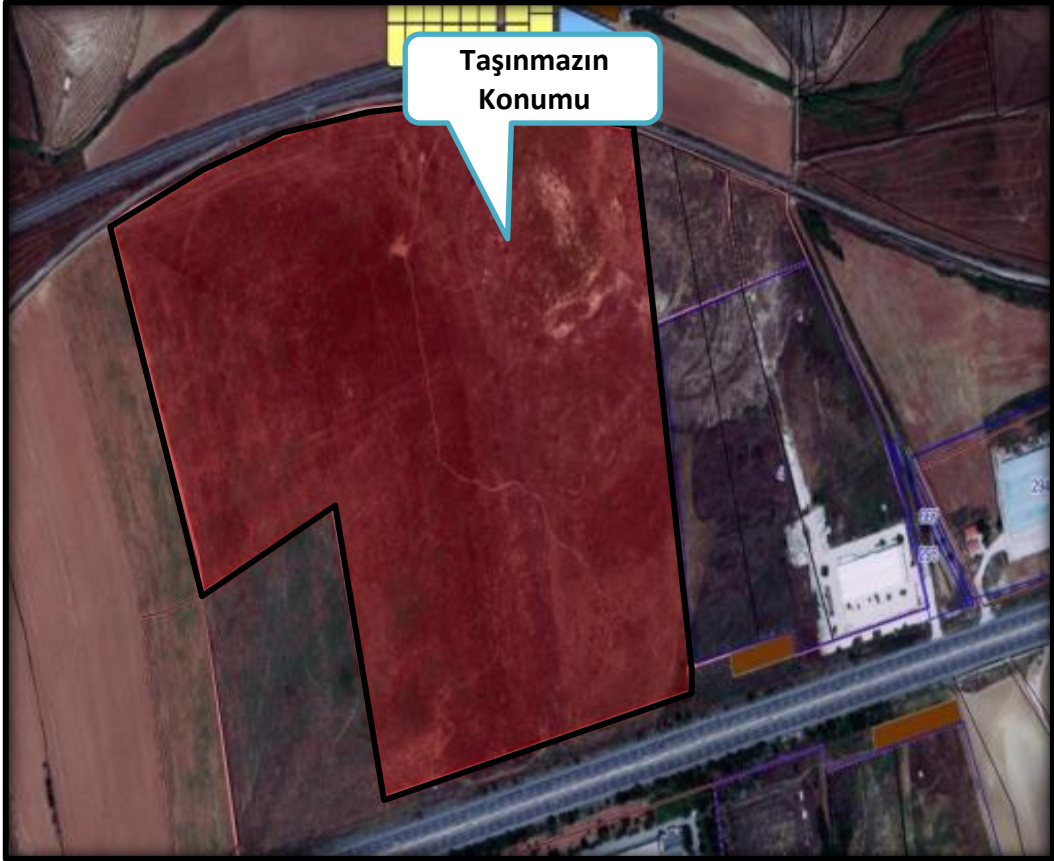
Değerleme konusu taşınmaz, Ankara -Eskişehir güzergahı üzerinde yer almaktadır. Bölgeye ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Taşınmaz Belde merkezi olan Temelli' ye 5 km Polatlı 'ya ise yaklaşık 20 km mesafede konumlandır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

142 Ada 33 Parsel; 280.812 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir . Taşınmaz Sinpaş GYO A.Ş. adına kayıtlıdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma görünmemektedir. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde Ankara-Polatlı-Eskişehir-İstanbul tren yolu, Güneyinde Ankara-Eskişehir Yolu, diğer cephelerinde boş parseller yer almaktadır. Yol boyunca çelik refüj bariyer ile yoldan ayrılmıştır. Kuzey cephesi yaklaşık 600 m , güney cephesi yaklaşık 400 m olup, parselin derinliği yaklaşık olarak 550 m civarındadır. Geometrik form olarak amorf bir formu andırmakta olup balta parsel şeklindedir. Yerinde yapılan kısmi gözlemler neticesinde üzerinde herhangi bir tarımsal faaliyet gözlemlenmemiştir. Parsel alanının çok büyük olması ve sınırlarının yerinde belirlenmemiş olması nedeni ile detaylı bir inceleme yapılamamıştır.



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, Güdül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır.

Ankara'nın 2010 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 4.771.716'dır. İç Anadolu'da bulunan ve nüfusları azalmakta olan Çorum ve Yozgat, Ankara'ya en fazla net göç veren illerdir. İl nüfusunun %96.7'si il ve ilçe merkezlerinde, geriye kalanı köy veya beldelerde yaşar. Ayrıca 15.608.868 kişilik İç Anadolu nüfusunun yaklaşık yarısı Ankara ilinde, il nüfusunun ise %85'i merkezde yaşar.



Harita 1 - Ankara'nın Konumu



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

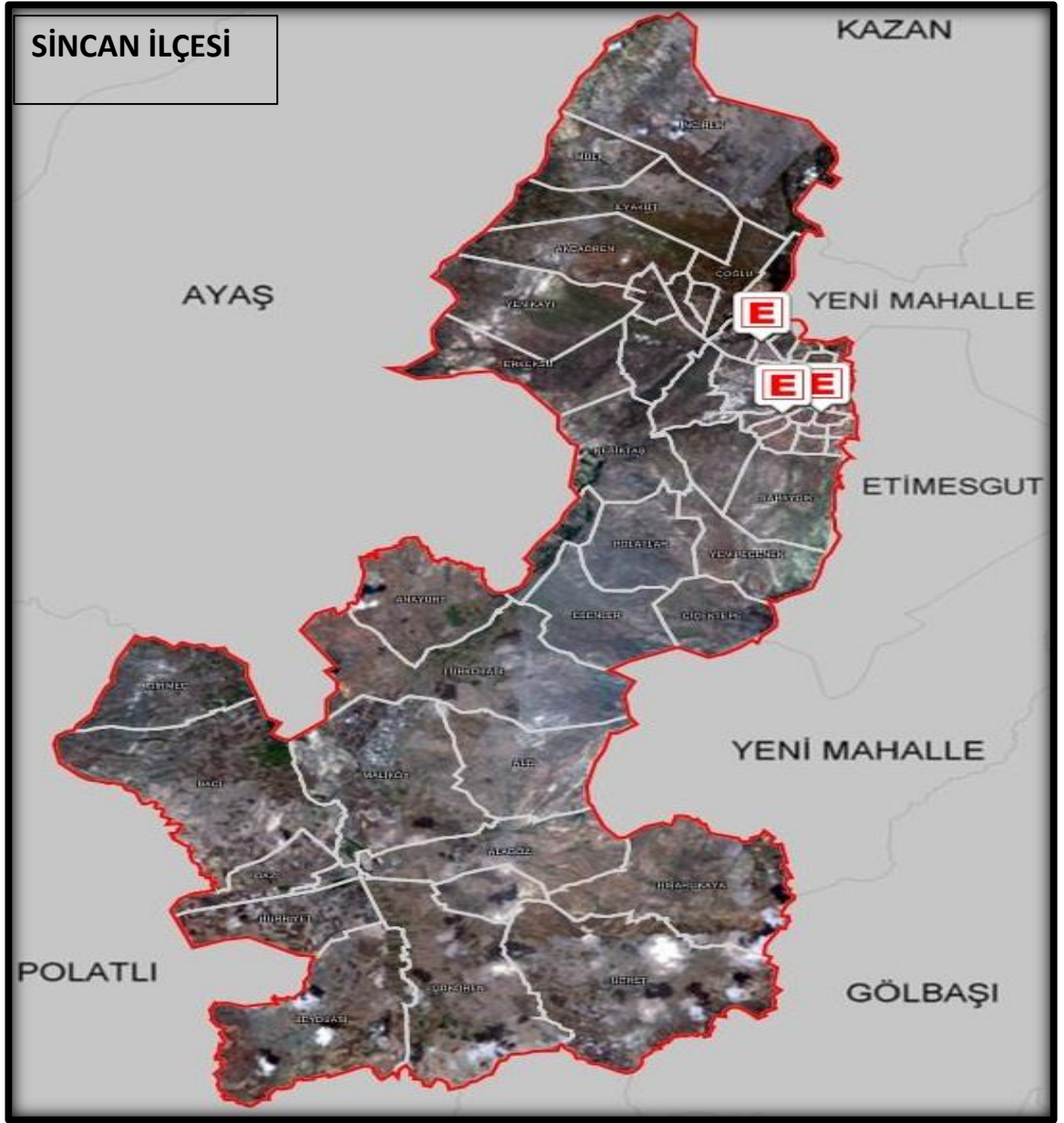
Ankara ili sınırları içinde makarna, un, bitkisel yağ, süt ürünleri, şeker, şarap, bira gibi besin sanayine ait kuruluşlarla çimento, traktör, tarım aleti ve makineleri, motor, boya, tuğla-kiremit ve orman ürünleri, mobilya, madeni eşya, dokuma üreten sanayi kuruluşları vardır.

4.1.2 - Sincan İlçesi

Sincan, coğrafi konum olarak Ankara'nın kuzeybatısında yer almaktadır. Kuzeydoğusunda Kazan; doğusunda Yenimahalle ile Etimesgut; güneyinde Yenimahalle, güneybatısında Polatlı, güneydoğusunda Gölbaşı; batı, kuzeybatı ve kuzeyinde de Ayaş ilçeleri ile sınırlanmış durumdadır. Sincan'ın ilk yerleşik tarihi ve uğradığı değişimler hakkında belgeye dayanan kesin bilgiler bulunmamaktadır. Sincan ile ilgili ilk belge 31.12.1892 yılında İstanbul-Bağdat tren yolunun Sincan köyden geçmesi ile başlar. Sincan çevresinde yapılan bazı kazılarda Selçuklulara ait eserlerin bulunması XI. Yüzyılda Sincan ve çevresinde yerleşim olduğuna dair önemli ipuçları vermektedir. 1926 Devlet Demir Yolları arşivlerinde Hattın devamında 8-10 hanelik bir köy, hatta yakın olan bir de cami var şeklinde yazılmaktadır.

Cumhuriyetin ilk yıllarında 28 hane ve 1 mescitten ibaret olan Sincan 1935 Yılında yapılan nüfus sayımında Sincan'ın nüfusu 305 kişi olarak tespit edilmiştir. Sincan'ın bilinen tarihi ise 1936 yılında Ankara Valiliği tarafından örnek köy olarak planlanıp, 1938 yılında ise Romanya'dan gelen 100 göçmen ailesinin yerleştirilmesi ile başlamaktadır. 1950 yılında nüfusu 1258'e ulaşmıştır.

Sincan İstanbul-Ankara Tren yolu ile Ankara-Bey pazarı-Ayaş Devlet Karayolu üzerinde olması nedeniyle kısa zamanda hızlı bir şekilde gelişmiş olup buna paralel olarak 1956 yılında Yenimahalle İlçesine bağlı Bucak Merkezi haline dönüştürülmüş ve aynı yıl içinde de Belediye teşkilatı kurulmuştur. 30.11.1983 tarih ve 2963 Sayılı Yasa ile Sincan İlçe haline dönüştürülmüştür Bakanlar Kurulu'nun 08.03.1988 gün ve 88/12721 sayılı kararı ile Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içine alınmıştır. Türkiye İstatistik Kurumunun Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sistemine göre 2010 yılı İlçe toplam nüfusu 456.420 olup bunun 230.995 erkek, 225.425 kişisi de kadın nüfustur.



Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki 5747 Sayılı Kanunun 2 nci maddesi gereğince İlçeye bağlı Yenikent İlk Kademe Belediyesi ile, Polatlı İlçesine bağlı Temelli İlk kademe Belediyesi tüzel kişilikleri kaldırılarak mahalleleri ile birlikte Sincan İlçesine Katılmıştır.(Aynı yasanın geçici 2.maddesi gereğince tüzel kişiliği ilk Mahalli İdareler Genel seçimi yapılan.29.03.2009 tarihi itibarı ile sona ermiştir.) Böylelikle Sincan ilçesi 57 mahalleye ulaşmıştır (13 mahalle Yenikent İlk Kademe Belediyesinden, 15 mahalle ise Temelli İlk Kademe Belediyesinden) .

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

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

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde ortadoğuda yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

2015 yılından beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi ile piyasaların yeniden hareketleneceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede Ankara eskişehir yolu üzerinde küçük ve orta ölçekli sanayi kuruluşları bulunmakta olup yine boş parsel sayısındaki fazlalık dikkat çekmektedir. Ankara merkeze daha yakın bölgeler de ise yer yer toplu konut alanlarının bulunduğu gözlemlenmiştir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı veya sınırlayıcı faktörle karşılaşılmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Ankara Eskişehir yoluna yaklaşık 400 m cephelidir.
- * Sanayi imarına sahiptir.
- * Erişilebilirliği yüksektir.
- * Kesintileri yapılmış net imar parseli niteliğindedir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Sanayi parseli olarak oldukça büyük bir yüzölçüme sahiptir.
- * Belirli bir alıcı kitlesine sahip olabileceği düşünülmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma 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 eksiltir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri 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

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
-Parselin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon) Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

SATILIK FABRİKA EMSALLERİ

* Borsemlak

Tel 0542 413 71 47

Taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazın tarafında ana yola cephe konumunda olup fabrika binası olarak satılık durumdadır. 8445 m2 arsa alanına sahip olup 16.000 m2 kapalı kullanım alanına sahiptir. İstendiği takdirde kapalı alanı 26.000 m2 ye çıkarılabileceği belirtilmiştir. 3.000.000\$ istenmektedir.

SATILIK	16000 .-M ²	6.600.000 .-TL	413 .-TL/M ²
----------------	------------------------	----------------	-------------------------

* Remax Emlak

Tel 0 312 468 31 21

Taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazın karşı tarafında ara yola cephe konumunda olup fabrika binası olarak satılık durumdadır. 12.000 m2 arsa alanına sahip olup 4.000 m2 kapalı kullanım alanına sahiptir. Andezit fabrikası olup ekipmanları ile birlikte satışıdır. 6.500.000 TL istenmektedir.

SATILIK	4000 .-M ²	6.500.000 .-TL	1.625 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

* Remax Emlak

Tel 0 312 6451955

Taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazın karşı tarafında ara yola cephe konumunda olup fabrika binası olarak satılık durumdadır. 18.800 m2 arsa alanına sahip olup 1600 m2 kapalı kullanım alanına sahiptir. Andezit fabrikası olup ekipmanları ile birlikte satışıdır. 2.200.000 TL istenmektedir.

SATILIK	1600 .-M ²	2.200.000 .-TL	1.375 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

*** Borsemlak**

Tel 0542 413 71 47

Anadolu Metalurji ve Soyut Holding arasında kalan emsal taşınmaz ana yola cephe olup 10.425 m² yüzölçümüne sahiptir. İnşaat ruhsatının alındığı ve inşaat temelinin atıldığı belirtilmiştir. 1.000.000\$ bedelle satılık durumdadır.

SATILIK	10425 .-M ²	2.200.000 .-TL	211 .-TL/M ²
----------------	------------------------	----------------	-------------------------

*** (Poyraz Köy Sakinleri)**

Tel

Yapılan görüşmede ana cadde ile tren hattı arasında yer alan cadde cepheli parseller için 60-70 TL/m² birim bedeller istendiği vurgulanmıştır. Halihazırda satışta olan bir parsel için 65 TL/m² istendiği belirtilmiştir. Arsanın yüzölçümü ifade edilmemiştir.

*** Yüçetürk Emlak**

Tel 0532 678 18 89

Emsal taşınmaz fabrika bölgesinin arka kısmında yer almaktadır. Tarla vasfındadır. 32.250 m² yüzölçümüne sahiptir. Ana yola cephe parsellerin arkasında yer aldığı ifade edilmiştir. 650.000 TL istenmektedir.

SATILIK	32250 .-M ²	650.000 .-TL	20 .-TL/M ²
----------------	------------------------	--------------	------------------------

*** Sahibinden Satılık Bahçe**

Tel 0541 443 82 45

Taşınmazın bulunduğu bölgede, 37.000 m² yüzölçümüne sahip tarla vasfındaki taşınmaz Poyrazköy yerleşik alanı içerisinde yer almaktadır. Parsel içerisinde damlama sulama sistemi, bağ evi ve su arıtma sistemi bulunmaktadır. 1.500.000-TL bedelle satışa çıkartılmıştır. Pazarlık payı bulunmaktadır.

SATILIK	37000 .-M ²	1.500.000 .-TL	41 .-TL/M ²
----------------	------------------------	----------------	------------------------

*** Yüce Türk Emlak**

Tel 0532 678 18 89

Taşınmaz Eskişehir-Ankara yoluna 850 m mesafede yer almakta olup 1/1 yüzölçümü 26.000 m² dir. 1/2 hissesi olan 13.000 m² satılmaktadır. Taşınmaz için 235.000 TL istenmektedir.

SATILIK	13000 .-M ²	235.000 .-TL	18 .-TL/M ²
----------------	------------------------	--------------	------------------------

*** Temelli Belde Sakinleri**

Taşınmazın bulunduğu bölgede tarım amaçlı kullanılan arazilerde ağırlıklı olarak arpa buğday ekimi yapıldığı gözlemlenmiş olup yer yer kavun , karpuz, mercimek, nohut, soğan, pancar, balkabağı ve kimyon yetişmektedir. Belde de yapılan görüşmeler neticesinde tarım arazilerinde icar yoluyla kiralama yapılan alanlarda konum, ulaşılabilirlik, sulama gibi niteliklere bakılarak arazinin 1 dönümünün (1.000 m² sinin) 18 TL/yıl ile 35 TL/yıl civarında bedellerle kiralanabileceği, kiralama sürelerinin genellikle 2 yıl üzerinden yapıldığı belirtilmiştir. Yine muhtardan alınan bilgiye göre taşınmazın bulunduğu bölgede ana yola cepheli sanayi arsalarının 40 TL/m² den başlayıp 80 TL/m² birim fiyatlardan işlem gördüğü, tarım arazilerinin ise birim m² değerlerinin 20-40 TL/m² aralığında olduğu bilgisi alınmıştır.

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki (1/1 tam hisseli) arsa birim m² değerlerinin 40- 80-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Bölgede konumlu olan ana yola cepheli sanayi parsellerin de istenen rakamların 100 TL/m²-200 TL/m² civarında olduğu ancak bölgede yol üzerinde çok sayıda satılık arsa bulunduğu gözlemlenmiştir. Taşınmazın yakın konumunda bulunan sanayi yapılarında ve boş arsalarda da çok fazla hareketlilik olmadığı gözlemlenmiştir.

Bölgede yer alan tarım arazilerinde yine m² birim fiyatlarının 20-40 TL/m² aralığında olduğu özellikle konut projelerine ve kooperatiflere yakın konumda yer alan arazilerde, imara açılma ihtimali göz önünde bulundurularak elde edilebilecek rant gözetilerek rakamların yükseldiği düşünülmektedir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, mevki konum, parsel büyüklüğü dikkate alındığında (parsel alanı bölgedeki benzer parsellere nazaran oldukça büyüktür. Bu nedenle güvenli tarafta kalınarak makul bir birim m² bedeline ulaşılmaya çalışılmıştır) parselin birim m² değeri 39-TL takdiri edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	MIKA EMLAK	Yüçetürk Emlak	Yüçetürk Emlak
SATIŞ FİYATI		1.500.000	235.000	650.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	280.812	37.000	13.000	32.250
BİRİM M ² DEĞERİ		41	18	20
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -20%
İMAR KOŞULLARI	E: 0,5			
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		40%	60%	50%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	39	57	29	30

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Değeri (-USD)
142	33	280.812,00	39,0	10.951.668,00	4.720.546,55
TOPLAM DEĞER (-TL)				10.951.668,00	4.720.546,55
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-TL)				10.950.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)				4.721.000,00	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması, parsel için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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. Bölgede yapılan incelemelerde kapitalizasyon oranının % 8 - % 10 civarında olduğu gözlemlenmiş olup, bu çalışmada kapitalizasyon oranı % 8 olarak kullanılmıştır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

Taşınmazın değer takdiri yapılırken kiralama bedellerinden yola çıkarak taşınmazın değerine bu yöntemle ulaşılmaya çalışılmıştır. Taşınmazların niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi, bölgede yer alan tarım arazilerinin icar yöntemi ile takdir edilmeye çalışılmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede tarım amaçlı kullanılan arazilerde ağırlıklı olarak arpa buğday ekimi yapıldığı gözlemlenmiş olup yer yer kavun , karpuz, mercimek, nohut, soğan, pancar, balkabağı ve kimyon yetişmektedir. Köylülerle, emlak işi ile ilgilenen kişilerle ve muhtarla yapılan görüşmeler neticesinde tarım arazilerinde icar yoluyla kiralama yapılan alanlarda konum, ulaşılabilirlik, sulama gibi niteliklere bakılarak arazinin 1 dönümünün (1.000 m² sinin) 16 TL/yıl ile 32 TL/yıl civarında bedellerle kiralanaileceği, kiralaların genellikle 2 yıl üzerinden yapıldığı belirtilmiştir. . Taşınmazın alanı 280.812 m² olup; bölge genelinde arazi kiralama piyasası tarımsal amamçlı parseller üzerinden yapılmakta olup Tarımsal Nitelikli yıllık ortalama icar (kiralama) bedelinin 6.500 TL civarında olabileceği öngörülmektedir.

Ancak değerlendirme konusu taşınmazın Sanayi İmarlı Net Parsel niteliğinde olması nedeni ile ortalama birim aylık kira bedelinin 0,20 TL olacağı buradan hareketle yıllık kira gelirinin 673.948 TL olacağı öngörülmektedir. Bölgedeki kapitalizasyon oranı % 8 olarak kabul edilerek taşınmazın değeri 8.424.360 TL olarak takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU				
Taşınmazın Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/YIL/m ²)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri
280.812,00	0,200	673.948,80	8,0%	8.424.360,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Parsel üzerinde mevcut plan koşullarına uyumlu, sanayi fonksiyonlu yapılar inşaa edilmesinin en etkili kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre;**
1 adet parselin toplam değeri: **10.950.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- **Doğrudan Kapitalizasyon Yaklaşımına göre;**
1 adet parselin toplam değeri: **8.424.360.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Her iki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı ile elde edilen değerün güncel alım satım değerlerine daha yakın olması, bölgede tarımsal faaliyetlerin yoğun ölçekte olmaması ve verimli yapılmaması dolayısı ile arazilerin kiralama bedelinin çok düşük olduğu gözlemlenmiş ve doğrudan kapitalizasyon yaklaşımının çok sağlıklı veriler içermediği sonucuna ulaşılmıştır. Bu nedenle emsal karşılaştırma yaklaşımından elde edilen değer nihai değer olarak kabul edilmiştir.

6.6.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki yatırımlar ve arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

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

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

6.6.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Taşınmazın niteliği arsa olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

6.6.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazların niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi, bölgede yer alan tarım arazilerinin icar yöntemi ile takdir edilmeye çalışılmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede tarım amaçlı kullanılan arazilerde ağırlıklı olarak arpa buğday ekimi yapıldığı gözlemlenmiş olup yer yer kavun , karpuz, mercimek, nohut, soğan, pancar, balkabağı ve kimyon yetişmektedir. Köylülerle, emlak işi ile ilgilenen kişilerle ve muhtarla yapılan görüşmeler neticesinde tarım arazilerinde icar yoluyla kiralama yapılan alanlarda konum, ulaşılabilirlik, sulama gibi niteliklere bakılarak arazinin 1 dönümünün (1.000 m² sinin) 16 TL/yıl ile 32 TL/yıl civarında bedellerle kiralanabileceği, kiralamaların genellikle 2 yıl üzerinden yapıldığı belirtilmiştir. Taşınmazın alanı 280.812 m² olup; bölge genelinde arazi kiralama piyasası tarımsal amaçlı parseller üzerinden yapılmakta olup Tarımsal Nitelikli yıllık ortalama icar (kiralama) bedelinin 6.500 TL civarında olabileceği öngörülmektedir. Ancak değerlendirme konusu taşınmazın sanayi imarlı net parsel niteliğinde olması nedeni ile ortalama birim aylık kira bedelinin 0,20 TL olacağı buradan hareketle yıllık kira gelirinin 673.948 TL olacağı öngörülmektedir.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne

6.6.6 - Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

26.12.2014 tarihli toplam değeri için ;

10.950.000 .-TL

(On Milyon Dokuz Yüz Elli Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

12.921.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
10.950.000	4.719.828	3.855.634	12.921.000 TL

1 USD = 2,3200 .-TL

1 EURO = 2,8400 .-TL

Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer 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.