

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**ANKARA İLİ SİNCAN İLÇESİ (POLATLI) TEMELLİ  
MAHALLESİNDE  
YER ALAN 1 ADET ARSA**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>TALEP TARİHİ - NO</b>	02.12.2013
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	02.12.2013
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	23.12.2013
<b>RAPOR TARİHİ</b>	26.12.2013
<b>REVİZE RAPOR TARİHİ</b>	11.07.2014
<b>RAPOR NO</b>	SNP- 1312013 -REV
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	ANKARA İLİ SİNCAN İLÇESİ (POLATLI) TEMELLİ MAHALLESİNDE YER ALAN 1 ADET ARSA
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	YENİDOĞAN KÖYÜ TEMELLİ MAHALLESİ 142 ADA 33 PARSEL (ESKİ 4 ADA 1 PARSEL)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	<b>Eren KURT - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)</b> <b>A.Ali YERTUT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400544)</b>

## 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 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 6.4 - Taşınmazın Emlak Vergisi'ne Esas Rayiç Bedeli
  - 6.5 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
  - 6.6 - 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)

## UYGUNLUK BEYANI

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

- \* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- \* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koŐullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluŐturan 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 gerçekleştirilmiŐtir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim Őartlarına haizdir.
- \* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- \* Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiŐtir.
- \* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıŐtır.

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet tam hisseli arsanın değerlendirme 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 değerlendirme 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

Söz konusu taşınmaz için 26.12.2013 tarih ve SNP-1312013 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Bu rapor, tarafımıza 27.06.2014 tarih, 12233903-340.99-513 sayılı yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir.

Eren KURT ve A.Ali YERTUT değerlendirme işleminde görev almış olup, taşınmazın 1/1(tam) hissesi için raporun nihai değeri 10.670.000-TL'dir. (KDV hariç)

Söz konusu taşınmaz için daha önce 25.12.2012 tarih ve SNP-1211015 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

#### 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. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 2 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

## 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 <sup>2</sup>
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 18.12.2013 tarihli taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

### **142 Ada 33 Parsel**

\*Taşınmazın kayıtlı olduğu ada/parcel 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.ř. lehine finansal kiralama sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmenin başlangıç tarihi 4.2.2008 süresi 4 yıl olarak belirtilmiştir. (Taşınmazın satışı gerçekleşmiş olup kira sözleşmesinin geçerliliği bulunmamaktadır. Takyidatın terkin edilmediği görülmüştür)

### **2.2.1 - Taşınmazların Son  Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri**

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

\*Değerlemeye konu olan gayrimenkulün maliki Arı Finansal Kiralama A.ř. iken; taşınmaz 15.06.2011 tarihinde 7467 yevmiye no"su ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř."ye satılmıştır.



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

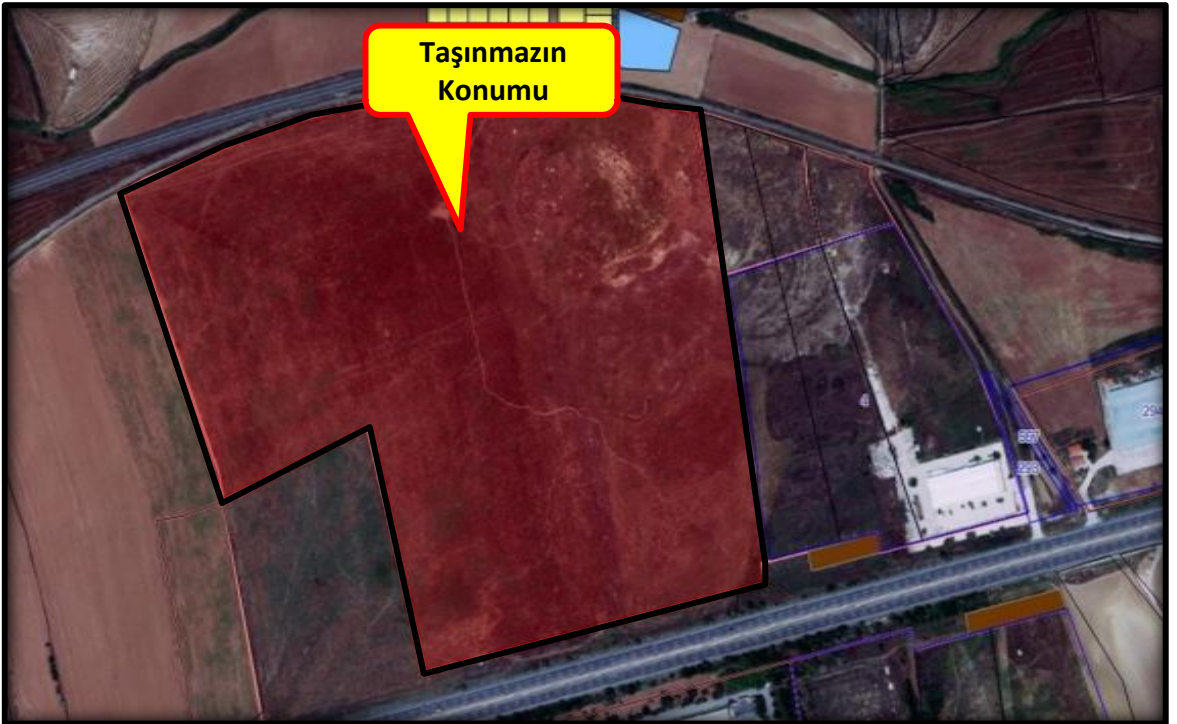
### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sincan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 11.12.2012 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 imarlı olup; E= 0.50 ve hmax=24.50m 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

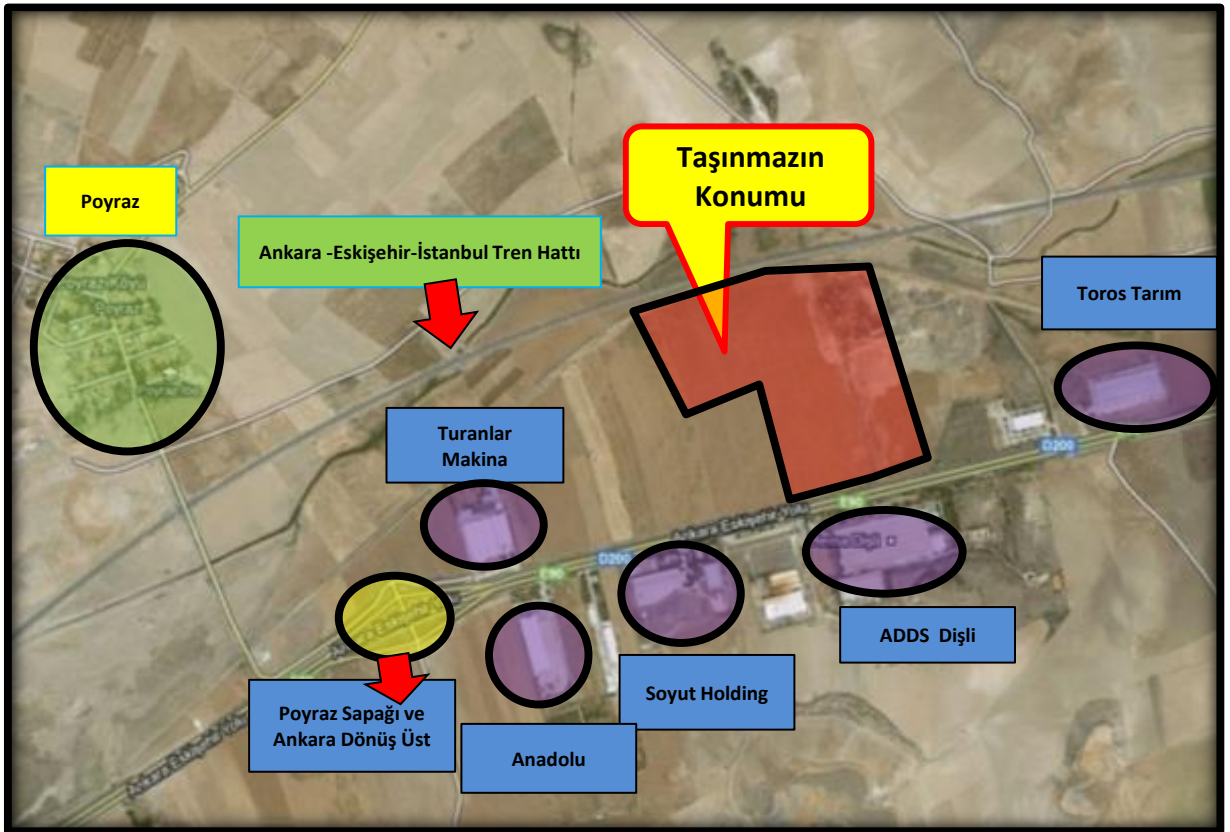
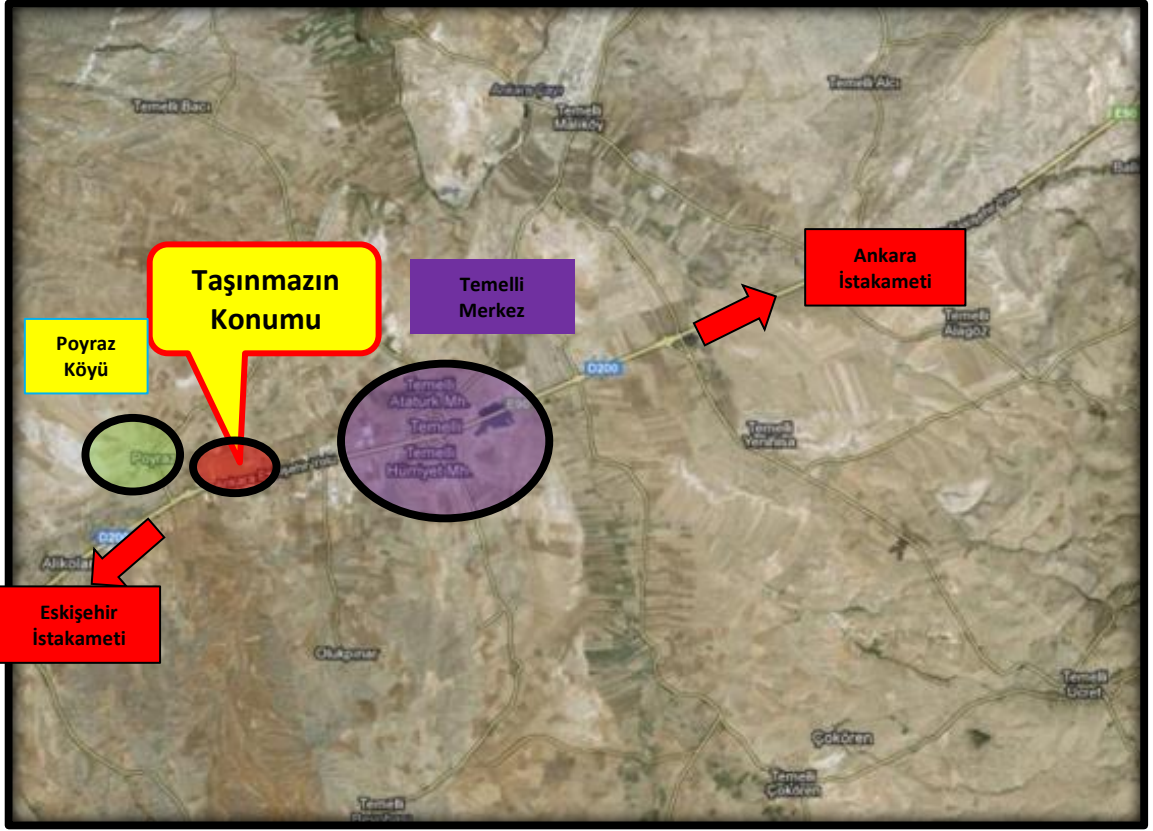
Değerlemeye konu olan taşınmaz; Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli Mahallesi Yenidoğan Köyü, 142 ada 33 parselde kain 280.812 m<sup>2</sup> alanlı arsa nitelikli taşınmazdır.

#### 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 cepheci 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 cepheci 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

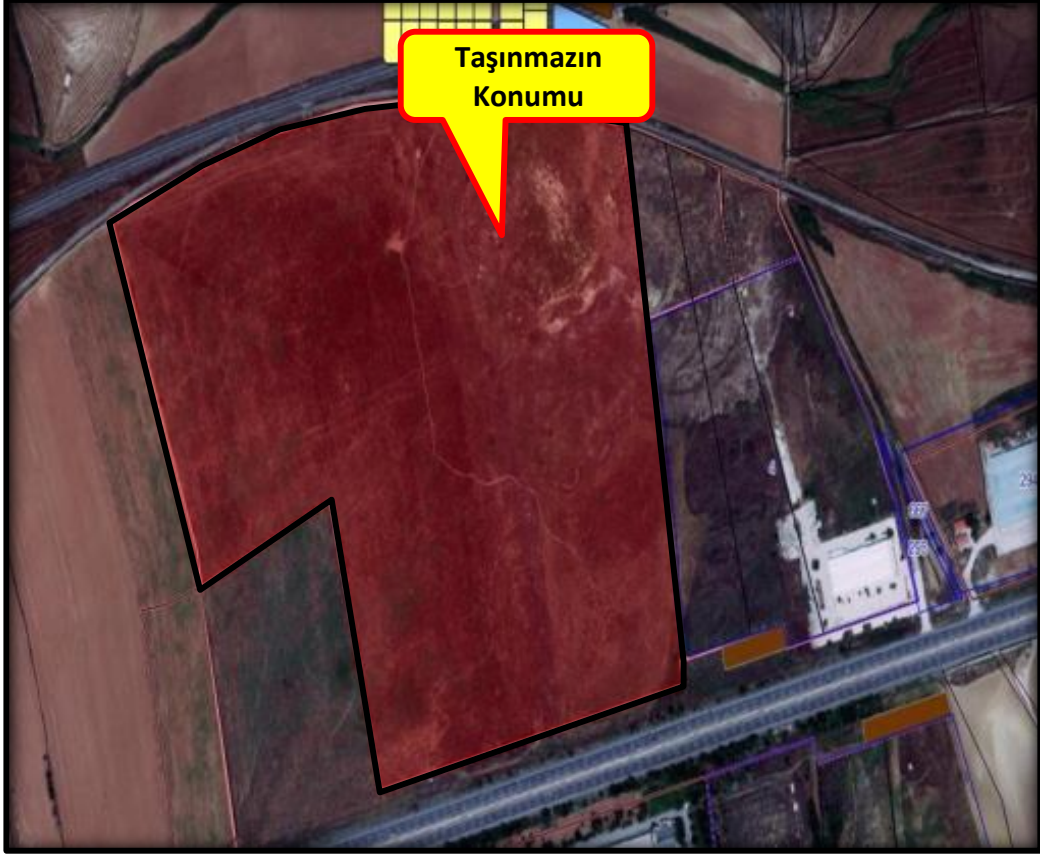
Değerleme konusu taşınmaz, Ankara -Eskişehir güzergahı üzerinde yer almaktadır. Bölgeye ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Taşınmaz Belde merkezi olan Temelli'ye 5 km Polatlı 'ya ise yaklaşık 20 km mesafede konumlandır.



### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

**142 Ada 33 Parsel;** 280.812 m<sup>2</sup> 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 km<sup>2</sup> olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 m.'dir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya, Eskişehir illeri ile çevrilidir.

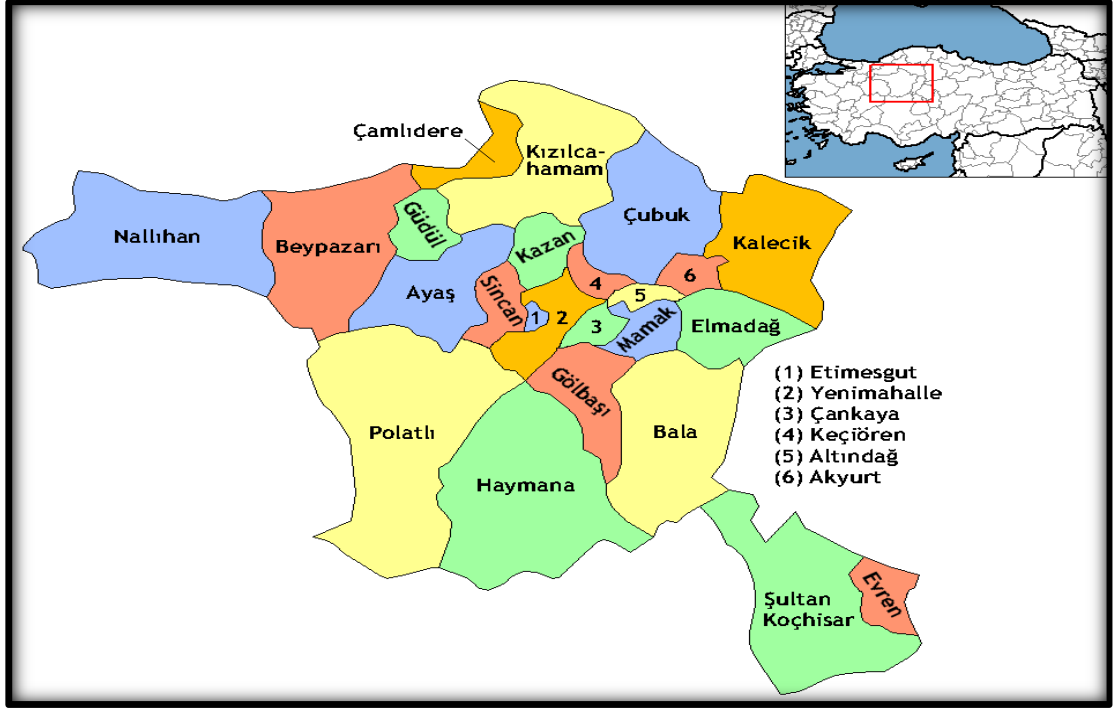
Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ancak ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır, tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım-haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. İlin ulaşım altyapısı başkent eksenlidir; buradan otoyollar, demiryolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, 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 itibarıyla sanayi ağırlıklı iller arasında yer almaktadır.

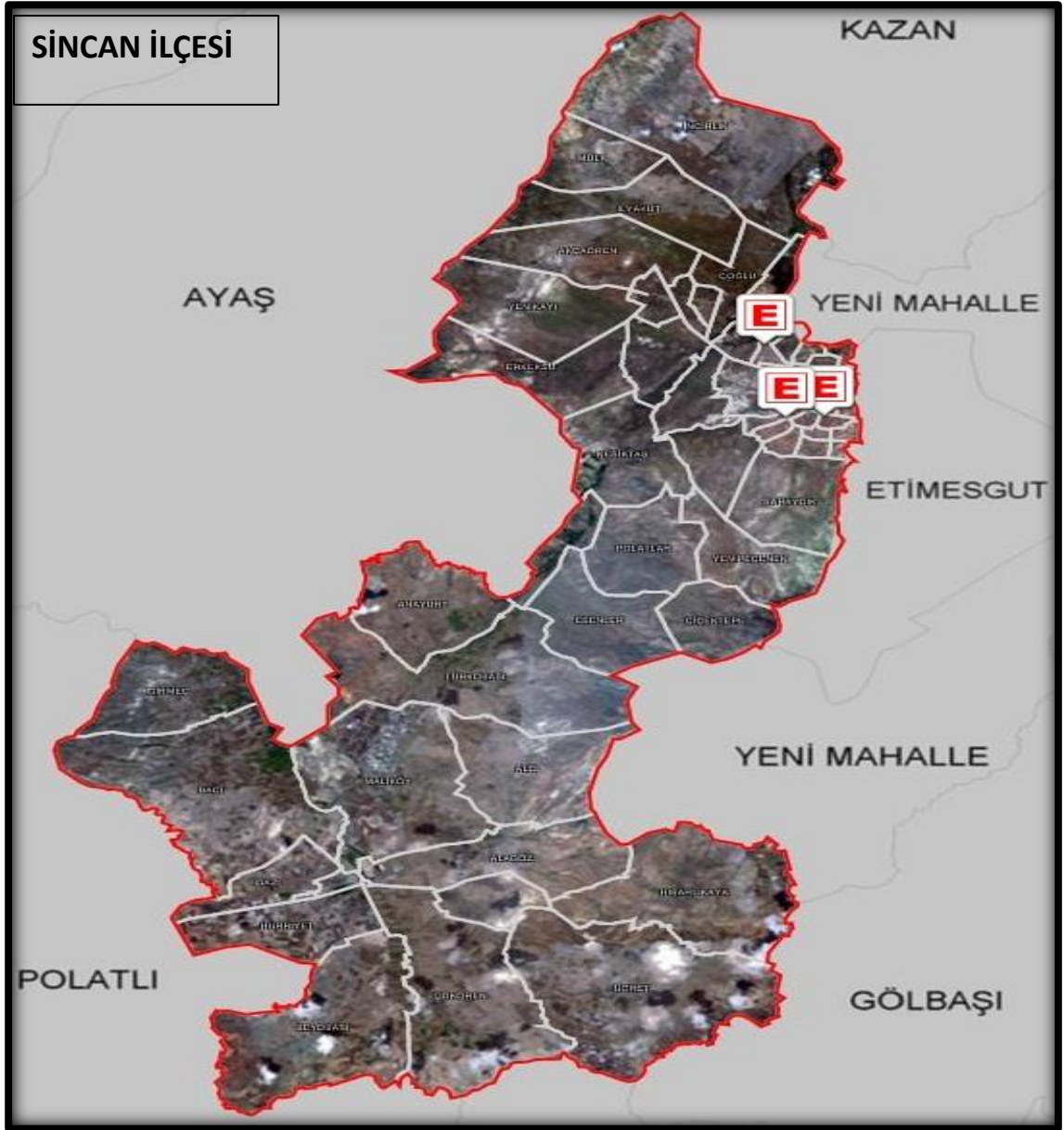
Ankara ili sınırları içinde makarna, un, bitkisel yağ, süt ürünleri, şeker, şarap, bira gibi besin sanayine ait kuruluşlarla çimento, traktör, tarım aleti ve makineleri, motor, boya, tuğla-kiremit ve orman ürünleri, mobilya, madeni eşya, dokuma üreten sanayi kuruluşları vardır.

#### 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-Beypazarı-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 özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu 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 yansıtıldığı 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 yılındaki beklentilerde, yaklaşan yerel seçimler ve cumhurbaşkanlığı seçimlerinin etkisi ile faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir. Ancak 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**

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

## **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.

## 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 eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;  
-Parselin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemi ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı Yöntemi kullanılmamıştır. Ayrıca raporda taşınmazın Emlak Vergisi'ne Esas Rayiç Bedeli de belirtilmiştir.

### 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

#### \* Mıka Emlak

Tel 0 312 361 14 21

Konu taşınmazdan yaklaşık 5 km daha ileride Antes çelik boru fabrikası yanı ve Katırcıoğlu tesisleri karşısında anayola cephe, Temelliye 5, Ankara ya 60, Polatlı ya 20 km. mesafede 66.133 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip plan dışı parsel 2.515.000-TL bedelle satışa çıkartılmıştır. (m<sup>2</sup> bedeli 38 TL)

#### \* Mesut Emlak

Tel 0 312 645 15 71

Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan ana yola cepheli , sanayi imarına sahip arsaların m<sup>2</sup> için 100 TL/m<sup>2</sup> civarında rakamlar istendiği ancak gerçekleşen satışlarda bu rakamlara ulaşılamadığı; konum, büyüklük, ana yola cephesi gibi özelliklere istinaden arsaların ortalama 50-80 TL/m<sup>2</sup> aralığında satıldığı, ancak bölgedeki arsaların genellikle 10.000-20.000 m<sup>2</sup> aralığında bulunduğu, söz konusu taşınmaz ölçeğinde parsel bulunmadığı belirtilmiş olup nitelik ve nicelik açısından değerlendirme konusu taşınmazın birim m<sup>2</sup> nin daha düşük olabileceği belirtilmiştir.

Bölgede yer alan tarım arazilerinde ise icar yöntemi ile kiralama olduğu, tarım arazisi niteliğindeki arazilerin 1 dönümünün (1.000 m<sup>2</sup> sinin) 18 TL/yıl ile 35 TL/yıl civarında bedellerle kiralanabileceği, kiralamaların genellikle 2 yıl üzerinden yapıldığı belirtilmiştir.

#### \* Veysel Yılmaz (Poyraz Köy Muhtarı)

Tel 0532 617 63 38

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. Muhtarla yapılan görüşmeler neticesinde tarım arazilerinde icar yoluyla kiralama yapılan alanlarda konum, ulaşılabilirlik, sulama gibi niteliklere bakılarak arazinin 1 dönümünün (1.000 m<sup>2</sup> sinin) 18 TL/yıl ile 35 TL/yıl civarında bedellerle kiralanabileceği, kiralamaların genellikle 2 yıl üzerinden yapıldığı belirtilmiştir. Yine muhtardan alınan bilgiye göre taşınmazın bulunduğu bölgede ana yola cepheli sanayi arsalarının 40 TL/m<sup>2</sup> den başlayıp 80 TL/m<sup>2</sup> birim fiyatlardan işlem gördüğü, tarım arazilerinin ise birim m<sup>2</sup> değerlerinin 20-40 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu bilgisi alınmıştır.

**\* 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 m<sup>2</sup> sinin) 18 TL/yıl ile 35 TL/yıl civarında bedellerle kiralanabileceği, kiralamaların genellikle 2 yıl üzerinden yapıldığı belirtilmiştir.

Yine muhtardan alınan bilgiye göre taşınmazın bulunduğu bölgede ana yola cepheli sanayi arsalarının 40 TL/m<sup>2</sup> den başlayıp 80 TL/m<sup>2</sup> birim fiyatlardan işlem gördüğü, tarım arazilerinin ise birim m<sup>2</sup> değerlerinin 20-40 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu bilgisi alınmıştır.

**\* Can Emlak**

Tel 0 312 645 20 55

Taşınmazın bulunduğu bölgede yola yaklaşık 100 metre cephesi olan, 9.525 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip plan dışında kalan parsel 335.000-TL bedelle satışa çıkartılmıştır. (m<sup>2</sup> bedeli 35 TL)

**\* Sahibinden**

Tel 0312 426 85 04

Taşınmazın bulunduğu bölgede, 72.000m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip sanayi imarlı imarlı olduğu beyan edilen (ancak planları henüz onaylanmamış olan) parsel 1.4400.000-TL bedelle satışa çıkartılmıştır. (m<sup>2</sup> bedeli 20-TL)

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki (1/1 tam hisseli) arsa birim m<sup>2</sup> değerlerinin 35- 80-TL/m<sup>2</sup>; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Bölgede konumlu olan ana yola cepheli sanayi parsellerin de istenen rakamların 100 TL/m<sup>2</sup>-120 TL/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> birim fiyatlarının 20-40 TL/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bedeline ulaşılmaya çalışılmıştır) parselin birim m<sup>2</sup> değeri 38-TL takdir edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	MIKA EMLAK	CAN EMLAK	SAHİBİNDEN
SATIŞ FİYATI		2.515.000	335.000	1.440.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	280.812	66.133	9.525	72.000
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		38	35	20
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		KÜÇÜK 20%	KÜÇÜK 20%	ORTA KÜÇÜK 10%
İMAR KOŞULLARI	E: 0,5			
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ÇOK KÖTÜ 30%	KÖTÜ 20%	ÇOK KÖTÜ 30%
FONKSİYON				
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	KÜÇÜK 20%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA İYİ -3%	ORTA İYİ -3%	ORTA İYİ -4%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-30%	-30%	-10%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		17%	27%	26%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>38</b>	<b>44</b>	<b>45</b>	<b>25</b>

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)					
Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Değeri (-USD)
142	33	280.812,00	38,0	10.670.856,00	5.282.601,98
TOPLAM DEĞER (-TL)				10.670.856,00	5.282.601,98
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-TL)				10.670.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)				5.283.000,00	

#### 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; parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından kullanılmamıştır.

#### 6.4 - Taşınmazın Emlak Vergisi'ne Esas Rayiç Bedelleri

Belediyeden alınan bilgiye göre değerlendirilen parselin emlak rayiç değeri aşağıdaki gibidir.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)					
Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Değeri (-USD)
142	33	280.812,00	7,41	2.079.745,50	1.029.576,98
TOPLAM DEĞER (-TL)				2.079.745,50	1.029.576,98
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-TL)				2.080.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)				1.030.000,00	

#### 6.5 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

#### 6.6 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre;  
1 adet parselin toplam değeri: **10.670.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.



#### **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.

#### **6.6.4 - Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması 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 m<sup>2</sup> sinin) 16 TL/yıl ile 32 TL/yıl civarında bedellerle kiralanabileceği, kiralamaların genellikle 2 yıl üzerinden yapıldığı belirtilmiştir. Taşınmazın alanı 280.812 m<sup>2</sup> olup yıllık ortalama icar (kiralama) bedelinin 5.500 TL civarında olabileceği öngörülmektedir

### 6.6.6 - Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı erevesinde Devrinde 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 portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;** Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında 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

26.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

**10.670.000** .-TL

(On Milyon Altı Yüz Yetmiş Bin Türk Lirası )

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**12.590.600** .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL ) ( % 18 )
<b>10.670.000</b>	<b>5.282.178</b>	<b>3.908.425</b>	<b>12.590.600 TL</b>

1 USD = 2,0200 .-TL

1 EURO = 2,7300 .-TL

**Değerleme Uzmanı**



**Eren KURT**

Lisans No: 402003

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**A.Ali YERTUT**

Lisans No: 400544

- \* 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.