

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ YENİMAHALLE İLÇESİ ALACAATLI
MAHALLESİ'NDE
YER ALAN 7 ADET ARSA**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

TALEP TARİHİ - NO	01.11.2012
SÖZLEŞME TARİHİ	01.11.2012
DEĞERLEME TARİHİ	01.11.2012
RAPOR TARİHİ	26.12.2012
RAPOR NO	SNP-1211009
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	YENİMAHALLE İLÇESİ ALACAATLI YER ALAN 7 ADET ARSA
DEĞERLEME ADRESİ	ALACAATLI MAHALLESİ 44638 ADA 4 ve 5 PARSEL, 63306 ADA 1 PARSEL, 63304 ADA 1 PARSEL, 63303 ADA 2 PARSEL, 63303 ADA 5 PARSEL, 63305 ADA 1 PARSEL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Eren KURT - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003) A.Ali YERTUT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400544)

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
- 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 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Piyasa Değeri 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
 - 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 koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 7 adet 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 7 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 26.12.2012 tarih ve SNP-1211009 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Eren KURT ve A.Ali YERTUT değerlendirme işleminde görev almış olup, 7 adet taşınmazın 1/1(tam) hissesi için raporun nihai değeri 9.570.000-TL'dir. (KDV hariç)

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

44638 ADA 4 PARSEL	
İli	: ANKARA
İlçesi	: YENİMAHALLE
Bucağı	:
Mahallesi	: ALACAATLI
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: NULL
Pafta No	: NULL
Ada No	: 44638
Parsel No	: 4
Alanı	: 543 m ²
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 13063
Cilt No	: 59
Sayfa No	: 5757
Tapu Tarihi	: 05.09.2007

44638 ADA 5 PARSEL

İli	:	ANKARA
İlçesi	:	YENİMAHALLE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ALACAATLI
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	NULL
Pafta No	:	NULL
Ada No	:	44638
Parsel No	:	5
Alanı	:	555 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	:	TAM
Yevmiye No	:	13063
Cilt No	:	59
Sayfa No	:	5758
Tapu Tarihi	:	05.09.2007

63306 ADA 1 PARSEL

İli	:	ANKARA
İlçesi	:	YENİMAHALLE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ALACAATLI
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	NULL
Pafta No	:	NULL
Ada No	:	63306
Parsel No	:	1
Alanı	:	3.010 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	:	TAM
Yevmiye No	:	4460
Cilt No	:	89
Sayfa No	:	8765
Tapu Tarihi	:	30.01.2012

63304 ADA 1 PARSEL

İli	:	ANKARA
İlçesi	:	YENİMAHALLE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ALACAATLI
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	NULL
Pafta No	:	NULL
Ada No	:	63304
Parsel No	:	1
Alanı	:	3.401 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	:	TAM
Yevmiye No	:	4460
Cilt No	:	89
Sayfa No	:	8762
Tapu Tarihi	:	30.01.2012

63303 ADA 2 PARSEL

İli	:	ANKARA
İlçesi	:	YENİMAHALLE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ALACAATLI
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	NULL
Pafta No	:	NULL
Ada No	:	63303
Parsel No	:	2
Alanı	:	1,983 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	:	TAM
Yevmiye No	:	4460
Cilt No	:	89
Sayfa No	:	8758
Tapu Tarihi	:	30.01.2012

63303 ADA 5 PARSEL

İli	:	ANKARA
İlçesi	:	YENİMAHALLE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ALACAATLI
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	NULL
Pafta No	:	NULL
Ada No	:	63303
Parsel No	:	5
Alanı	:	1.528 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	:	TAM
Yevmiye No	:	4460
Cilt No	:	89
Sayfa No	:	8761
Tapu Tarihi	:	30.01.2012

63305 ADA 1 PARSEL

İli	:	ANKARA
İlçesi	:	YENİMAHALLE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ALACAATLI
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	NULL
Pafta No	:	NULL
Ada No	:	63305
Parsel No	:	1
Alanı	:	8.456 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	:	TAM
Yevmiye No	:	4460
Cilt No	:	89
Sayfa No	:	8764
Tapu Tarihi	:	30.01.2012

2.2 - Takyidat Bilgileri

Yenimahalle Tapu Müdürlüğü'nden 03.12.2012 ve 14.12.2012 tarihlerinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

63303 Ada 2 Parsel'in

Beyanlar hanesinde; " Sağlık Tesisi"

63303 Ada 5 Parsel'in

Beyanlar hanesinde; " Sosyal Tesis"

63306 Ada 1 Parsel'in

Beyanlar hanesinde; " Teknik Altyapı Alanı"

63305 Ada 1 Parsel'in

Beyanlar hanesinde; " Ticaret Alanı"

63304 Ada 1 Parsel'in

Beyanlar hanesinde; " BHA (Belediye Hizmet Alanı)"

63306 Ada 2 Parsel'in

Beyanlar hanesinde; " Konut Alanı"

Beyanları bulunmakta olup tüm beyanlar 30.01.2012 tarih, 4460 yevmiye ile kayıt edilmişlerdir.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; herhangi bir alım satım işlemi yapılmamıştır.

Taşınmazlardan 63306 ADA 1 PARSEL, 63304 ADA 1 PARSEL, 63303 ADA 2 PARSEL, 63303 ADA 5 PARSEL, 63305 ADA 1 PARSEL"er daha önce Yenimahalle İlçesi Alacaatlı Mahallesi 44639 Ada, 1-14 Parseller; 44640 Ada, 1-5 Parseller; 44643 Ada, 1-12 Parseller; 44645 Ada, 1-14 Parseller; 44646 Ada, 1-17 Parseller; 44647 Ada, 1-13 Parseller; 44648 Ada, 1-17 Parseller; 44649 Ada, 1-13 Parseller; 44653 Ada, 1 parsel; 44654 Ada, 1-16 Parseller; 44657 Ada, 1-16 Parseller; 44661 Ada, 1-11 Parseller; 44662 Ada 1-12 Parseller; 44663 Ada, 1-8 Parseller; 44664 Ada, 1-14 Parseller; 44665 Ada 1-16 Parseller; 44667 Ada, 1 parsel; 61041 Ada, 1 parsel; 61042 Ada, 1-11 Parseller; 61043 Ada, 1-3 Parseller; 61045 Ada, 1-2 Parseller; 61049 Ada, 1-4 Parseller de kayıtlı iken yeni parselasyon planları kapsamında oluşan dağıtım cetvellerine istinaden 30.01.2012 tarih 4460 yevmiye ile kayıt edilmişlerdir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Yenimahalle Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; Taşınmazların bulunduğu bölgenin imar planları Yenimahalle Belediyesi Meclisi'nin 05.07.2011 gün ve 468 sayılı kararı ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.08.2011 gün ve 2400 sayılı kararı ile tadilen onaylanmıştır.

44638 ada 4 ve 5 parseller; 84182 nolu parselasyon planı kapsamında yer almaktadır. Parseller mer"i imar planında, TAKS:0,25, KAKS:0,40, max konut sayısı:6, Hmax:7,50m. yapılanma koşullarında "ikiz nizam konut" fonksiyonlu alanda kalmaktadır.

63306 ada 1 parsel, 63304 ada 1 parsel, 63303 ada 2 parsel, 63303 ada 5 parsel, 63305 ada 1 parseller, 84309 nolu parselasyon planı kapsamında yer almaktadır.

63303 ada 2 parsel: Sağlık Tesis Alanı

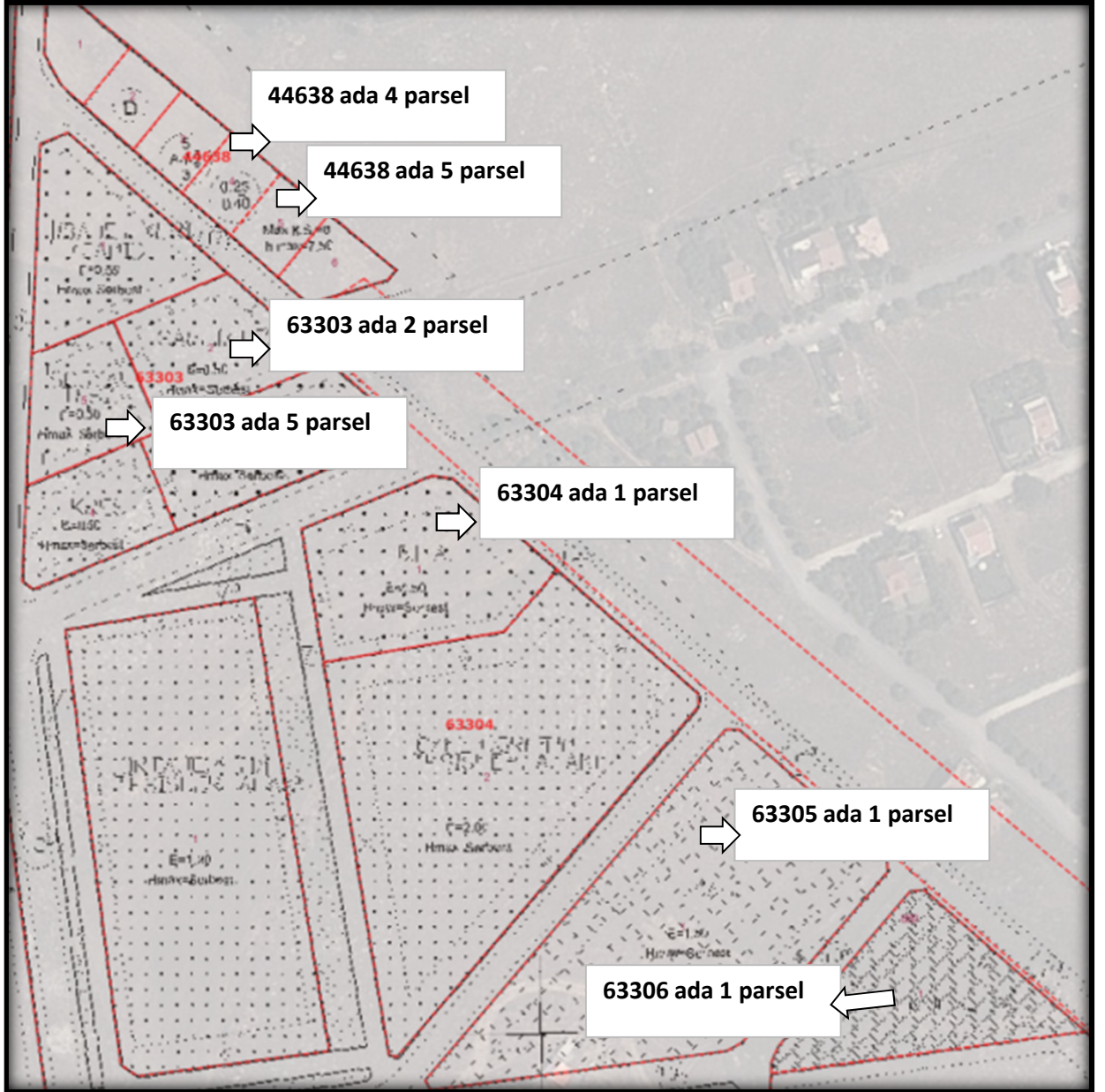
63303 ada 5 parsel: Sosyal Tesis Alanı

63304 ada 1 parsel: Belediye Hizmet Alanı

63305 ada 1 parsel: Ticaret Alanı

63306 ada 1 parsel; Teknik Altyapı Alanı imarlıdır.

Ticaret alanlarında E:1,50 , İbadet Tesisi, İdari Tesis, Sağlık Tesisi, Sosyal Tesis, alanında E:0,50 olarak belirlenmiştir.



84309 NOLU PARSELASYON PLANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

1. Plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda İmar Kanunu ile ilgili yönetmelikler ile Ankara Büyükşehir Belediyesi 2023 yılı Başkent Nazım İmar Planı Plan Hükümleri ve Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.
2. Her türlü yapılaşmada Deprem Yönetmeliği'ne uyulacaktır.
3. Özel otopark gereksinimi yürürlükteki otopark yönetmeliği doğrultusunda ada/parsel içerisinde karşılanacaktır. Araç yolu cephesi hariç olmak kaydıyla, bodrum katlarda otoparklar parsel sınırına kadar yapılabilir. Yol cephesinde yapılacak bodrum kat otoparkları için yaklaşma mesafesi 5m'dir.
4. Yaya yolları gerektiğinde yangın, çöp, vb. kullanışlar ve binalara otopark giriş çıkışı amacı ile kullanılabilir.
5. Parselasyon planı tek etapta 3194 sayılı kanununun 18. Maddesi'ne göre hazırlanacak ve uygulanacaktır.
6. Artan nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarının düzenleme ortaklık payı (D.O.P.) kesintisi parsel maliklerince bedelsiz terk edilecektir.
7. Emsali aşmamak şartı ile münferit, bitişik ve çoklu bloklar düzenlenebilir. Blok şekli, blok boyu, blok derinliği, bahçe mesafeleri, çıkma boyutları, kat yükseklikleri, maksimum yapı yüksekliği, ön bahçe, yan bahçe ve arka bahçe çekme mesafelerini ve binalar arası yaklaşma mesafelerini tayin etmeye, Kentsel Tasarım Projesi ve/veya Avan Proje onayı ile ilgili İlçe Belediyesi yetkilidir.
8. Bloklar arası kapalı geçiş alanları, Mimari Projede görsel zenginlik yaratacak şekilde revak olarak düzenlenen alanlar, üstü kapalı iç avlular ve sundurmalar, açık çıkmalar, kış bahçeleri emsale dâhil değildir.
9. Yönetmeliklerde tanımlanmış çatı eğimleri içinde kalmak koşuluyla çatı şekli serbesttir.
10. Teras çatılarda bahçe düzenlemesi yapılabilir, bahçe düzenlemesi için gereken 50cm toprak dolgu parapet yüksekliğine dâhil edilmez.
11. ARE JEOTEKNİK Müh. Müş. Ltd. Şti. tarafından hazırlanan Yenimahalle (ANKARA) Alacaatlı 44639, 44640, 44643, 44645, 44648, 44649, 44653, 44654, 44657, 44658, 44661, 44662, 44663, 44664, 44665, 44667, 61041, 61042, 61043, 61044, 61045, 61046, 61047, 61049 adaları kapsayan Jeolojik Etüt Raporuna uyulacaktır.

B. TİCARET ALANLARINDA

1. Ticaret alanlarında yerel ve bölgesel ticari faaliyetler, iş merkezleri, ofisler, home - ofisler, showromlar, alışveriş merkezleri, sosyal ve kültürel tesisler, turistik tesisler, bürolar ile bunları destekleyici ticari nitelikli yapılar yer alabilir.
2. Ticaret alanlarında hiçbir şekilde yanıcı parlayıcı, duman vb. gibi çevre sağlığı açısından olumsuz faaliyet gösterecek depolar ile imalathaneler yer alamaz.
3. Ticaret alanlarında Emsal: 1.50 Hmax: Serbesttir.
4. Ticaret alanları yüksek yoldan veya tabi zeminden kotlandırılacaktır.
5. Bahçe düzenlemelerinde yola göre tesviye şartı aranmayacaktır.
6. Zemin katlar $\pm 1.50m$ 'de tesis edilebilir.

C. KONUT ALANLARINDA

1. Emsal: 0.85 Hmax: Serbesttir.
2. Konut adedi: Parsel bazında toplam inşaat alanının $175m^2$ 'ye bölünmesi ile elde edilen rakamdır. Bölümden çıkan rakamın virgülden sonraki hanesinin 5 ve 5'ten fazla olması halinde rakam bir üst tam sayıya yuvarlanır. Emsal alanı dahilinde kalmak, toplam inşaat alanının %20'sinden fazla olmamak koşuluyla, konut adası içerisinde yakın çevresinin ve alanın ihtiyaçlarını karşılamak üzere apart otel, rezidans, ofis, home - ofis alanları ayrı ayrı ya da birlikte yapılabilir.
3. Yapılacak binaların zemin üstü katları konut olarak kullanılmak kaydıyla, toplam kat alanının %5'ini aşmayacak şekilde, halkın günlük zorunlu ihtiyaçlarını gidermeye yönelik ticari kullanımlar yer alabilir. Bu bent kapsamında kalan ticari kullanımlar; bakkal, kasap, manav, kadın / erkek berberleri, gazete / kitap satış yerleri, tuhafiyeye, eczane, muayenehane, kafe, kreş, spor birimleri vb. olarak sayılabilir.
4. Binalara ± 0.00 kotu yüksek yoldan veya tabi zeminden veya tesviyelerle belirlenmiş olan site içi yollardan verilecek; bahçe düzenlemelerinde yola göre tesviye şartı aranmayacaktır. Tüm bu düzenlemeler, Kentsel Tasarım Projesi kapsamında İlçe Belediyesinin onayına tabidir.
5. Ada içi ortak bahçelerde süs havuzları, oturma yerleri (kameriye, pergola, vs.) gibi tesisler ile bahçe ve peyzaj düzenlemelerinde ± 2.00 m.den fazla kazı, dolgu ve teraslamalar yapılabilir.

6. Zemin katlar $\pm 1.50m$ 'de tesis edilebilir.

7. Bir adanın tüm parsellerinin vaziyet planına göre birlikte projelendirilmesi halinde: Parseller arasında inşaat alanı transferi yapılabilir. Emsali azaltılan parselde inşaat alanı $E=0.25$ 'den az olamaz.

8. Ada bazındaki yapılanmalarda: Genel yerleşim, parseller arası emsal transferi, kütle düzenlemesi, yapı yükseklikleri, bloklar arası mesafeler, arazi tanzim ve peyzaj prensipleri kentsel tasarım projesi ile belirlenir. Ticaret ve konut kullanımlarına ilişkin bağımsız bölüm listeleri mimari uygulama projelerinde belirlenecektir. Ada veya parsellerde yapı yüksekliği yapının mimari özelliğine göre yapı yaklaşma sınırı içinde kalmak koşuluyla serbesttir.

9. Parsel sınırından çekme mesafesi en az $H/3$ metre (H :bina yüksekliği) olacaktır. Yapı yaklaşma mesafesi, parsel sınırından $3m$ 'den az olamaz.

10. Hmax: Serbest olup, binalar arası mesafe minimum $H/3$ olacaktır ve bina cephe uzunlukları ile blok derinlikleri mimari projesine göre belirlenir. Tabi zemindeki kazı ve dolgular projesine göre serbesttir.

11. Konut adalarında merkezi yönetim hizmetleri düzenlemek kaydıyla kapıcı ve kaloriferci dairesi ayırmak zorunluluğu yoktur.

12. Konut alanlarına, müstakil blok olarak ya da konut bloklarının bodrum katlarında ve/veya zemin katında emsal alanının %5'ini geçmeyecek şekilde siteye hizmet edecek sosyal tesisler yapılabilir. Sosyal tesisler, binaların bodrum kat ve/veya zemin katlarında yer almaları halinde emsale dâhil edilmez.

D. DİĞER HÜKÜMLER

1. Sağlık, sosyal-kültürel tesisler, ibadet yeri (camii), belediye hizmet alanı, kreş alanlarında $E=0.50$ H_{max} =Serbesttir.
2. Eğitim tesisleri alanlarında $E=1.20$ H_{max} =Serbesttir. Özel öğretim tesislerinde $E=2.00$ H_{max} =Serbesttir. Eğitim tesisleri alanında ilköğretim ve ortaöğretim tesisleri alanı yer alabilir.
3. Özel öğretim alanlarında yurt ve lojman tesisleri yapılabilir. Yurt ve lojman tesislerinin inşaat alanları toplam inşaat alanının 0.10'unu geçemez.
4. Sağlık, sosyal ve kültürel tesisler alanı, eğitim tesisler alanlarında özel şahıs ve tüzel kişilere ait yapı ve tesisler yapılabilir.
5. Planda verilen teknik altyapı alanları dışında gereksinim duyulması halinde reglaj istasyonu, trafo, su deposu, vb. kullanımları yapı yaklaşma mesafeleri yollara ve yapılara 5m'den az olmamak koşuluyla yapı adaları, park gibi kullanımlar içinde yer alabilir.
6. İlgili kuruluşların görüşü ve onayı ile yapılacak teshin merkezi, arıtma tesisleri, trafolar, yeraltı su depoları Belediyece onaylanarak projesine göre uygulama yapılmak üzere park alanlarında 0.00 kotu veya üzerinde yer alabilirler.

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

44638 ada 4 ve 5 parseller; 84182 nolu parselasyon planı kapsamında yer almakta olup son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

63306 ada 1 parsel, 63304 ada 1 parsel, 63303 ada 2 parsel, 63303 ada 5 parsel, 63305 ada 1 parseller, 84309 nolu parselasyon planı kapsamında yer almaktadır.

Taşınmazların eski ada parsel numaralı olan; 44639 Ada, 1-14 Parseller; 44640 Ada, 1-5 Parseller; 44643 Ada, 1-12 Parseller; 44645 Ada 1-14 Parseller; 44646 Ada 1-17 Parseller; 44647 Ada 1-13 Parseller; 44648 Ada 1-17 Parseller; 44649 Ada 1-13 Parseller; 44653 ada 1 parsel; 44654 Ada 1-16 Parseller; 44657 Ada 1-16 Parseller; 44661 Ada 1-11 Parseller; 44662 Ada 1-12 Parseller; 44663 Ada 1-8 Parseller; 44664 Ada 1-14 Parseller; 44665 Ada 1-16 Parseller; 44667 ada 1 parsel; 61041 ada 1 parsel; 61042 Ada 1-11 Parseller; 61043 Ada 1-3 Parseller; 61045 Ada 1-2 Parseller; 61049 Ada 1-4 Parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Yenimahalle Belediyesi Meclisi'nin 05.07.2011 gün ve 468 sayılı kararı ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.08.2011 gün ve 2400 sayılı kararı ile tadilen onaylanmıştır.

Taşınmazlar 84237 nolu parselasyon planı kapsamında 62303 ada- 1 parsel; 62303 ada 2 parsel; 62303 ada 5 parsel, 62304 ada 1 parsel; 62305 ada 1 parsel, 62306 ada 1 parsel olarak düzenlenmiş iken daha sonra 10.11.2011 tarih 1382-4877 sayılı Encümen kararı ile onaylanan 84309 parselasyon planı kapsamında mevcut ada parsel numaraları kaydedilmiş ve 28.02.2012 tarihinde tapu siciline kaydedilmişlerdir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazlar arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Herhangi bir farklılık bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

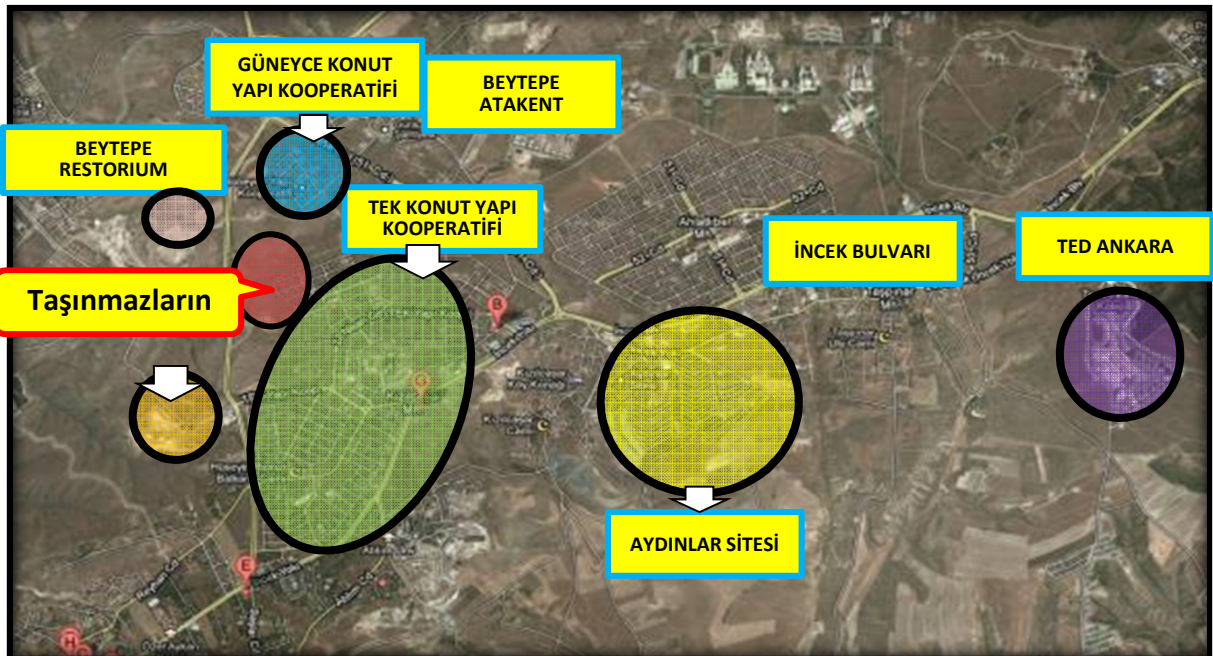
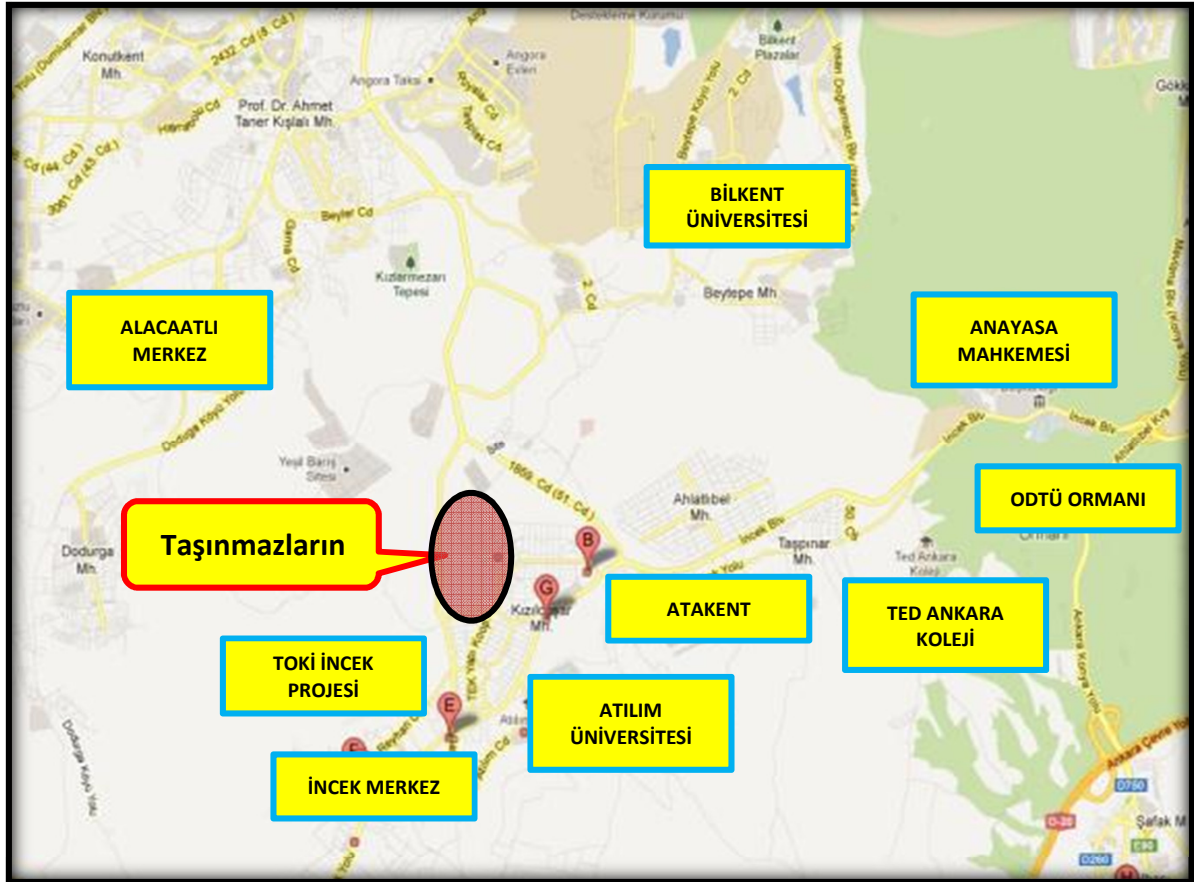
Değerlemeye konu olan taşınmazlar ; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 44638 Ada 4 Parselde kain 543 m² alanlı arsa nitelikli taşınmaz, 44638 Ada 5 Parselde kain 555 m² alanlı arsa nitelikli taşınmaz, 63306 Ada 1 Parselde kain 3.010 m² alanlı arsa nitelikli taşınmaz, 63304 Ada 1 Parselde kain 3.401 m² alanlı arsa nitelikli taşınmaz, 63303 Ada 2 Parselde kain 1.983 m² alanlı arsa nitelikli taşınmaz, 63303 Ada 5 Parselde kain 1.528 m² alanlı arsa nitelikli taşınmaz, 63305 Ada 1 Parselde kain 8.456 m² alanlı arsa nitelikli taşınmazlardır. Taşınmazlar Sinpaş GYO mülkiyetindedirler.

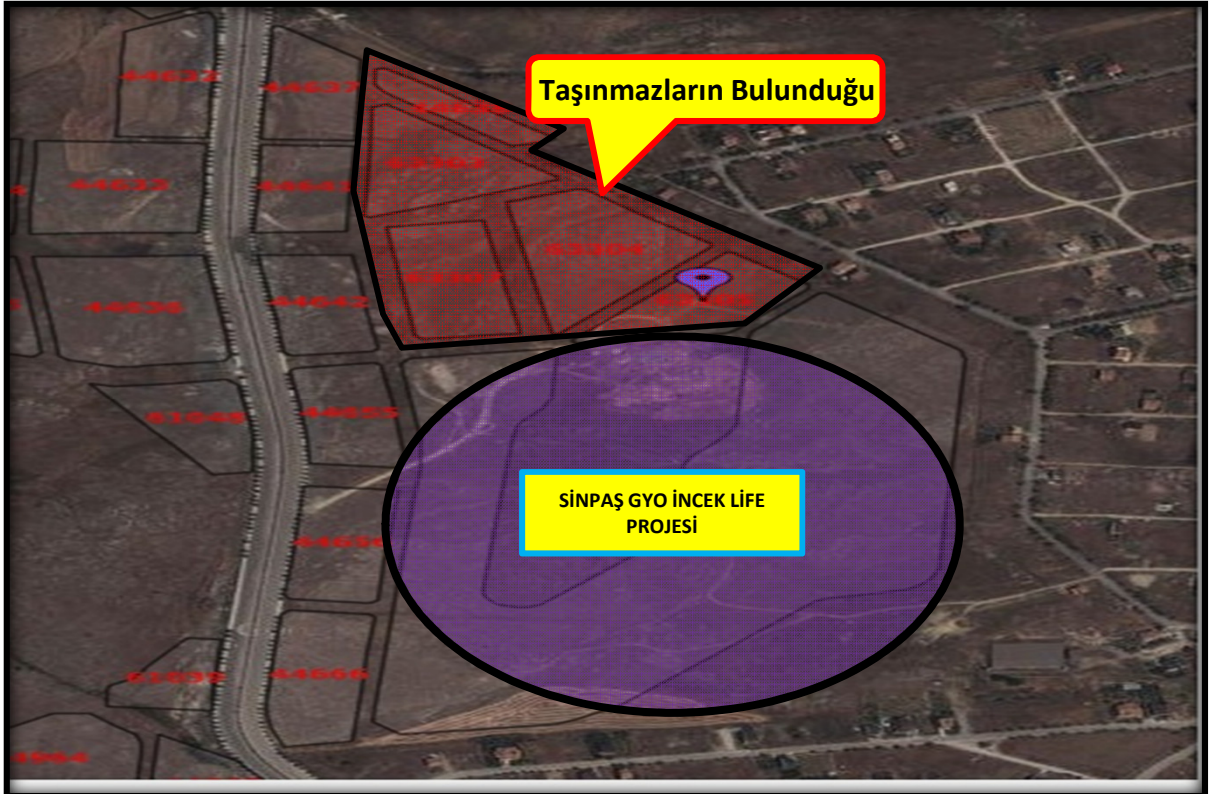
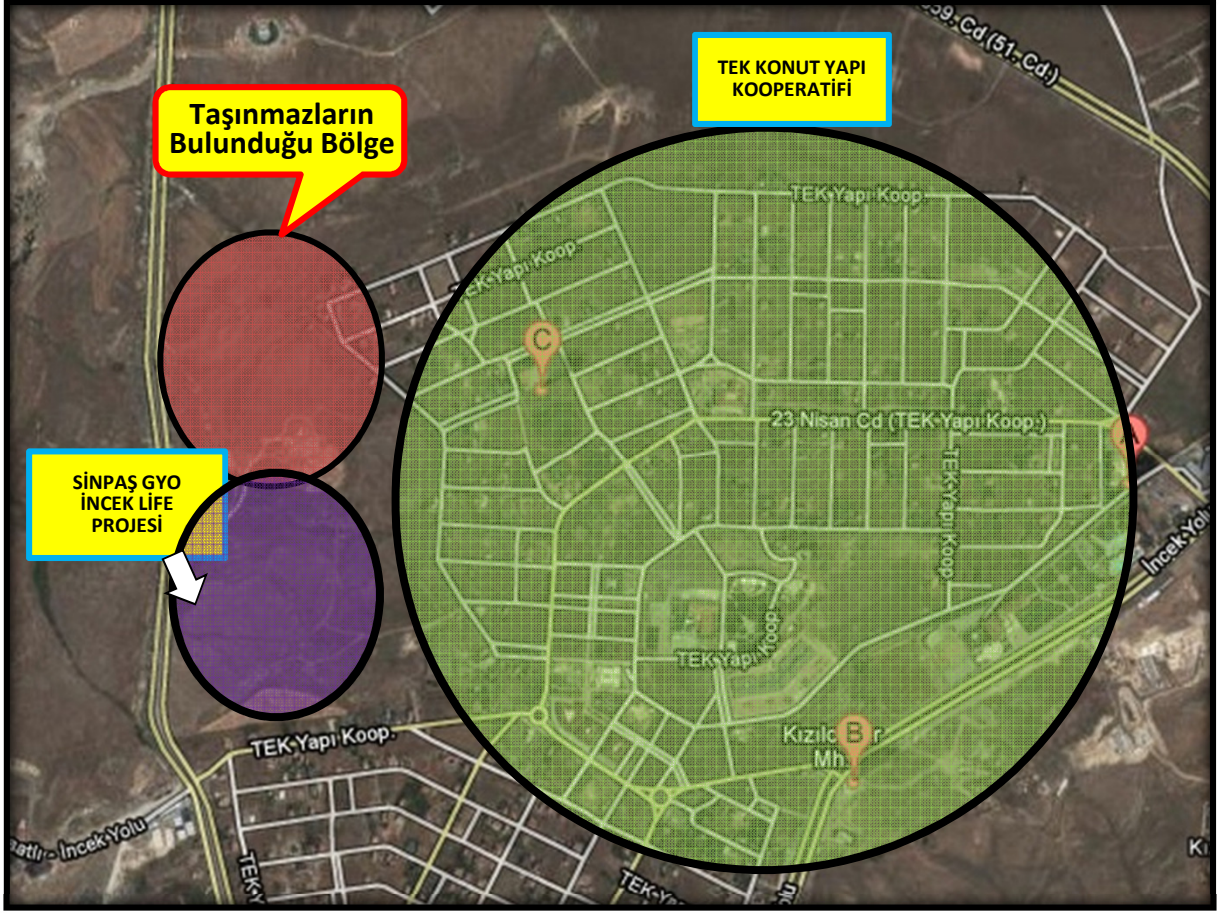
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazlar,İncek-Alacaatlı arasında uzanan İncek Bulvarı paralelinde, İncek merkeze gelmeden yaklaşık 2,5 km önce yolun sol tarafında yer almaktadır.taşınmazların bulunduğu bölge; İncek merkeze yaklaşık olarak 2,5 km, Alacaatlı merkeze yaklaşık olarak 4 km, Ümitköy merkeze yaklaşık 6,5 km mesafededir. Yakın konumda; TEK Yapı Kooperatifi, Güneyce Yapı Kooperatifi, Aydınlar Sitesi, İnşa edilmekte olan Restoryum projesi ve Sinpaş İncek Life Projesi, TOKİ İncek Konutları ve boş parseller yer almaktadır. Bölge Ulaşım ağı, çevresel etkileşimi, yapı kalitesi, yatırımcı kalitesi açısından orta nitelikli bir konumdadır. Bölge niteliksel olarak gelişim gösteren ve yapılaşmanın yavaş yavaş artmaya başladığı bir bölge görünümündedir. Mevcut imar parselleri küçük ölçekli olup genellikle 2 katlı villa tarzı yapılaşmalar görülmektedir. Bölge artan yatırımcı talebi nedeni ile büyük ölçekli parcel oluşumları gözlemlenmeye başlanmış olup yer yer çok katlı yapıların yapılmaya başlandığı gözlemlenmiştir. Ankara Çevre Yoluna yakın konumda olup ulaşım bağlantılarının güçlü olduğu gözlemlenmiştir. Bölgede Anayasa Mahkemesi, TED Koleji, Bilkent Üniversitesi, ODTÜ Ormanı, Atılım Üniversitesi gibi nirengi noktaları göze çarpmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, İncek bölgesinde yer almaktadır. Bölgeye ulaşım ağırlıklı olarak özel araçlarla ve seyrek olarak toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Ankara merkezden Batı Çevre Yolu üzerinden ve Çankaya Oran istikametinden Turan Güneş Bulvarı ve İncek Bulvarları takip edilerek ulaşılabilirilmektedir. Düzenli olarak gelişmekte olan ve orta ölçekte tercih edilen bir konut alanının bulunduğu bölgede yer almaktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

44638 Ada 4 Parsel; 543 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir . Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Parsel; ara parsel niteliğindedir. Geometrik form olarak dikdörtgen formundadır.

44638 Ada 5 Parsel; 555 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Parsel; ara parsel niteliğindedir. Geometrik form olarak dikdörtgen formundadır.

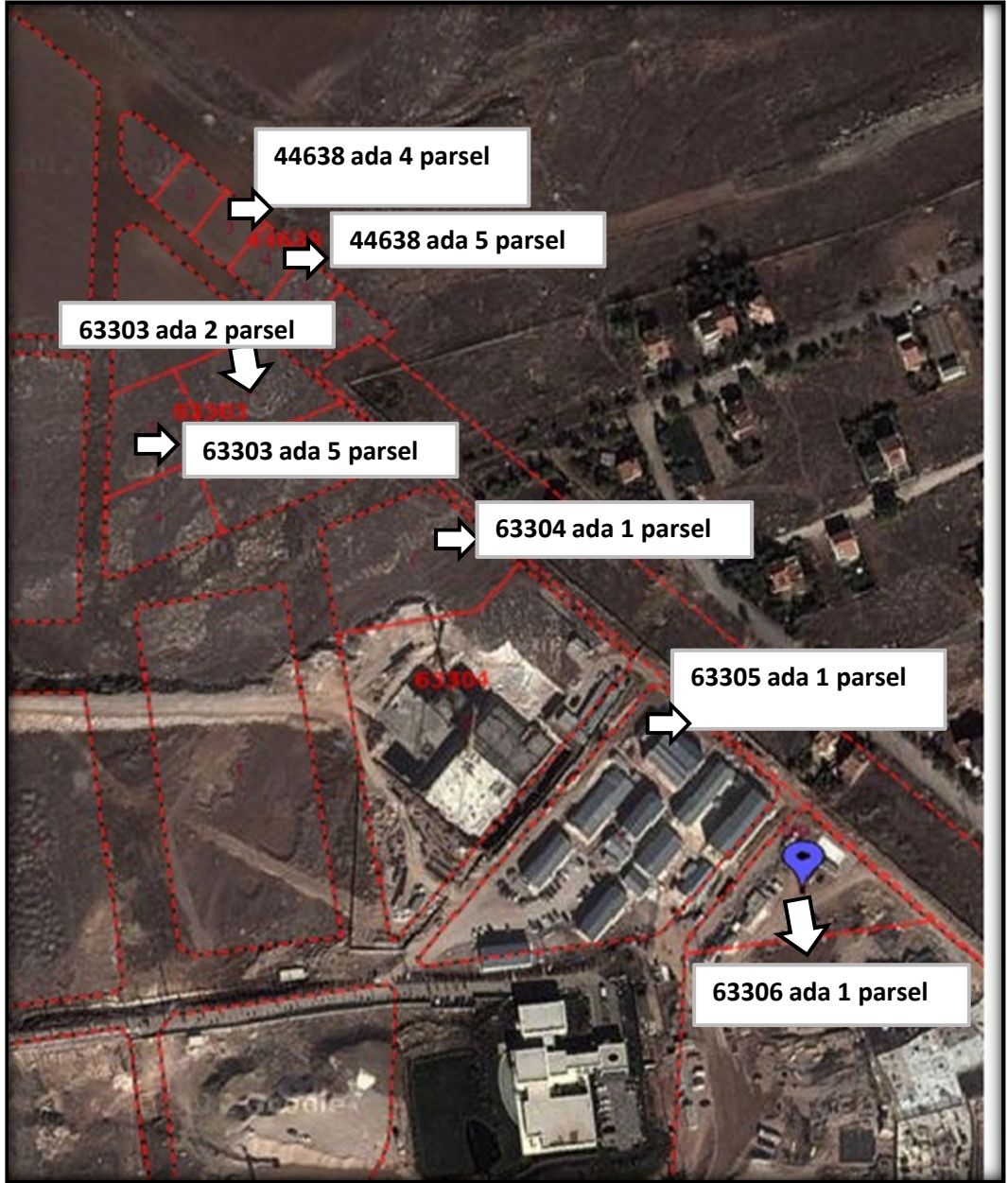
63306 Ada 1 Parsel; 3.010 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup inşasına devam edilen proje olan bitişik parselde konumlu İncek Life projesinin konteynırları bulunmaktadır . Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Geometrik form olarak üçgen formundadır.

63304 Ada 1 Parsel; 3.401 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Geometrik form olarak yamuk formundadır.

63303 Ada 2 Parsel; 1.983 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Geometrik form olarak yamuk formundadır.

63303 Ada 5 Parsel; 1.528 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Geometrik form olarak yamuk formundadır.

63305 Ada 1 Parsel; 8.456 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup inşasına devam edilen proje olan bitişik parselde konumlu İncek Life projesinin konteynırları bulunmaktadır. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Geometrik form olarak yamuk formundadır.





Harita 2 - Ankara'nın İlçelerinin Konumları

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 - Yenimahalle İlçesi

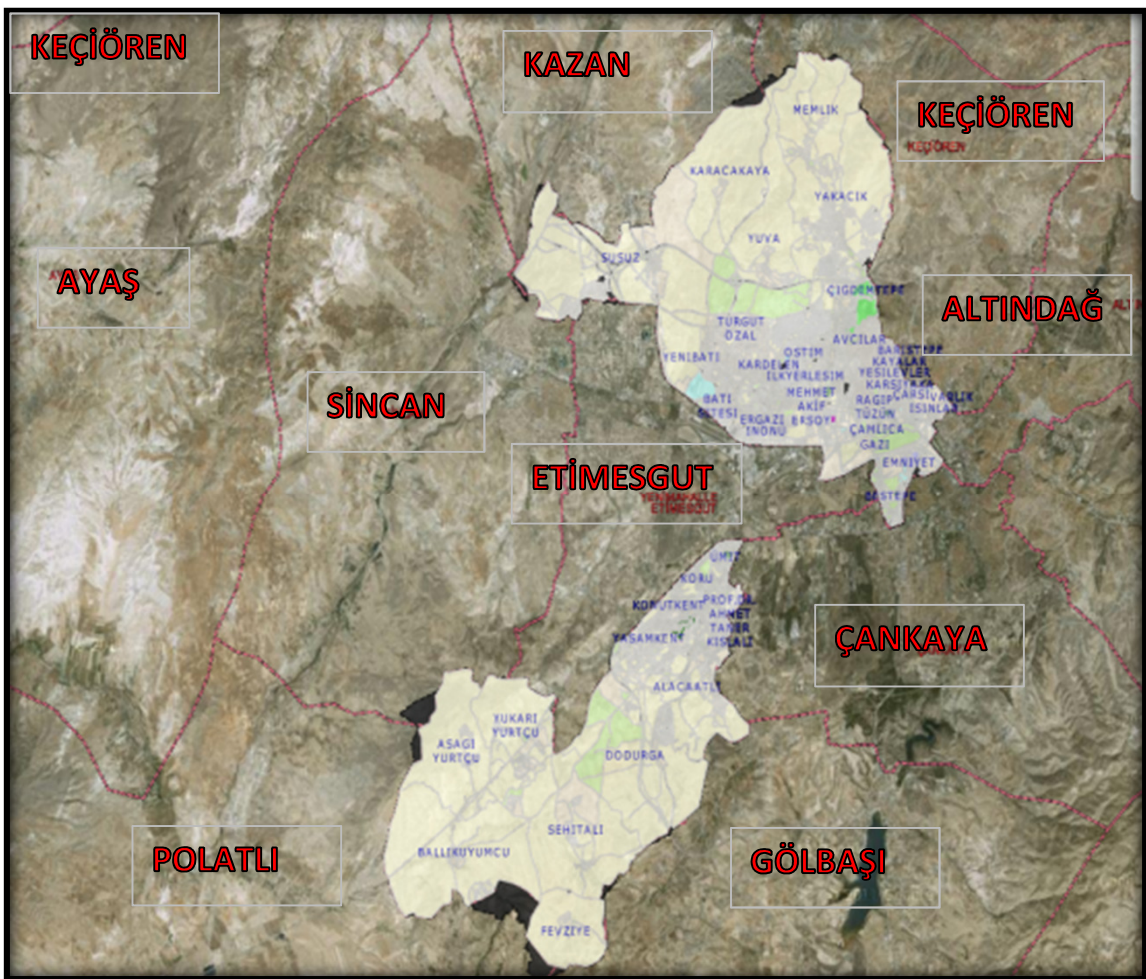
Yenimahalle, Ankara'nın 16 merkez ilçesinden biri olup, 1957 yılında kurulmuştur. İlçede 64 mahalle bulunmaktadır. Köylerin yarısı arazi ve yerleşim durumu itibarıyla ova üzerindedir. Diğer yarısı engebeli arazi üzerine kurulmuştur.

Yenimahalle, şehir merkezi haricinde engebeli bir arazide kurulmuştur. Denizden yüksekliği 830 metredir. İlçenin yüzölçümü 274 km²'dir. 2011 Yılı nüfus verilerine göre toplam nüfusu 668.592 kişidir.

İlçenin yerleşim durumu planlı ve düzenlidir. Demetevler ve gecekondu bölgelerinin altyapı durumu normal düzeye ulaşmıştır ancak bazı imar ve altyapı işlemleri devam etmektedir.

İlçenin Ümitköy / Çayyolu / Konutkent bölgesinde daha çok üst gelir grubu aileler, Batıkent, Demetevler ve Yenimahalle Merkez bölgesinde orta-üst gelir grubu aileler, Şentepe, Karşıyaka ve Yahyalar bölgelerinde ise genel olarak orta gelir grubuna mensup aileler yaşamaktadır.

Günümüzde ilçe merkezi topoğrafik yapısı nedeniyle Ragıp Tüzün ve İvedik caddeleri boyunca ekonomik faaliyetlerin oluşmasına izin vermektedir. Kamu kurumlarının da bu iki cadde boyunca yapılmış olması ilçe merkezinde kendine özgü bir ekonomik yapının oluşmasına neden olmuştur.



Harita 3 - Yenimahalle Haritası

İlçenin şehir kesiminde oturanların çoğunluğu memur ve işçilerdir. Son yıllarda hızlı bir gelişme gösteren ilçe sınırları içerisinde ticaret ile uğraşanlar çoğalmıştır.

İlçe topraklarının tarıma elverişli olması nedeniyle, mahalleye dönüşen köylerde halk tarım ile uğraşmaktadır.

Son yıllarda Ankara İli'nin yeni yerleşim alanı olarak ön sıralara geçen ilçedeki, özellikle E-5 Devlet Karayolu çevresinde yerleşim alanları ve sanayi ağırlık kazanmaktadır. Batıkent yerleşim alanı, Aselsan ile tüzel ve özel kişilere ait fabrikaları ve özellikle Macun Mahallesi sınırları içerisinde kurulan Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) ile ATB İş Merkezi, İvedik Organize Sanayi Bölgesi, Öz Ankara Toptancılar Sitesi, Yıldız Sanayi Sitesi, Erciyes İşyerleri, Başkent Otosanayi ve GİMAT bulunmaktadır.

Birçok büyük alışveriş merkezi ilçede yer almaktadır. Ankamall, Arcadium Alışveriş Merkezi, Acity Alışveriş Merkezi, Nata Alışveriş Merkezi, Gordion Alışveriş Merkezi, Karşıyaka İş Merkezi ilçede yer almaktadır.

İlçenin 42.600 hektar arazisi olup, bunun 14.488 hektarında tarım yapılmaktadır. Esas tarım çeşidi tarla ziraati olup, sırasıyla buğday, arpa, mercimek, patates, ayçiçeği ile unu yurtçapında duyulan kavun ekilmektedir. Yine sulu arazide sebze ziraatı yapılır.

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 gidüş 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 seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı düşünülmektedir. 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 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan kentsel dönüşüm yasası dahilinde inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren müteakabiliyet 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. Son çeyrekte yaşanan bu hızlanmanın, koşullar aynı şekilde devam ederse 2013 yılında da süreceği, konut alımına olan talebin artması ile konut fiyatlarında da artışların olacağı beklentisi oluşmuştur.

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede genellikle 2-3 katlı ayırık düzende inşa edilmiş villa tarzında yapılar ve yine aynı tarzda kooperatifler bulunmaktadır. Bölgedeki arazi arzının fazlalığı da dikkat çekmektedir. Büyük ölçekli müteahhit firmaların genelde inşaat yaptığı lüks konutların henüz bölgede yoğun olmadığı birkaç projenin bulunduğu gözlemlenmiştir. Yakın konumda; TEK Yapı Kooperatifi, Güneyce Yapı Kooperatifi, Aydınlar Sitesi, İnşa edilmekte olan Restoryum projesi ve Sinpaş İncek Life Projesi, TOKİ İncek Konutları ve boş parseller yer almaktadır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Yenimahalle Belediyesi, Yenimahalle 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 almaktadırlar.
- * Yakın çevresinde nitelikli konut projelerine başlandığı gözlemlenmiştir.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludurlar.
- * Erişilebilirlikleri yüksektir.
- * 44638 ada 4 ve 5 parseller konut; 63305 ada 1 parsel Ticaret Alanı fonksiyonlu alanda kalmaktadır.
- * Kesintileri yapılmış net imar parseli niteliğindedirler.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede satılık arsa arzı çoktur.
63303 ada 2 parsel: Sağlık Tesis Alanı
- * 63303 ada 5 parsel: Sosyal Tesis Alanı
63304 ada 1 parsel: Belediye Hizmet Alanı
63306 ada 1 parsel; Teknik Altyapı Alanı imarlıdır.
- * Ana yoldan iç kısımda yer almaktadırlar.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Piyasa Değeri 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

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
-Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Piyasa Değeri Yaklaşımı yöntemi ve Emlak Rayiç Bedelleri üzerinden işlem yapılmıştır.

6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

* Tek Kayalar Emlak

Tel 0 312 460 14 54

Taşınmazların bulunduğu bölgede satılık ve satılmış olan arsaların genellikle 500 m² civarındaki emsal 0,40 yapılaşma hakkına sahip,iki katlı villa yapımına müsait parseller oldukları belirtilmiştir. Bu tip arsalarda birim m² değerinin konum, büyüklük, cephe gibi faktörlere bağlı olarak 150 TL/m² ile 250 TL/m² arasında değişen değerlerden satıldığı belirtilmiştir. Bulvara cepheli konut arsalarının ise daha kıymetli oldukları ve buralarda birim m² değerlerini 700 TL/m² - 800 TL/m² bedellere ulaşabildiği belirtilmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede ticaret imarlı parsellerin bulvar cephelilerde 700 TL/m² ile 800 TL/m² aralığında olduğu, iç kısımlarda ise 500 TL/m² ile 600 TL/m² aralığında değiştiği belirtilmiş olup, ticari parsellerin yapılaşma koşulları emsal 0,50 dir. TOKİ tarafından bölgede satılan arsaların imarının emsal 2 olduğu ve birim m² bedellerinin 800-1200 TL/ m² bedellerden satıldığı belirtilmiştir. Bölgede müteahhitlerin kat kaşılığı olarak % 50 civarında oranlarla çok katlı yapılara girdikleri belirtilmiş hasılat payının ortalama % 30-35 civarında olabileceği belirtilmiştir.

* Keskin Emlak

Tel 0 312 460 26 27

Taşınmazların bulunduğu bölgede satılık ve satılmış olan arsaların genellikle 500 m² civarındaki emsal 0,40 yapılaşma hakkına sahip, iki katlı villa yapımına müsait parseller oldukları belirtilmiştir. Bu tip arsalarda birim m² değerinin konum, büyüklük, cephe gibi faktörlere bağlı olarak 150 TL/m² ile 250 TL/m² arasında değişen değerlerden satıldığı belirtilmiştir. Bulvara cepheli konut arsalarının ise daha kıymetli oldukları ve buralarda birim m² değerlerini 700 TL/m² - 800 TL/m² bedellere ulaşabildiği belirtilmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede ticaret imarlı parsellerin bulvar cephelilerde 700 TL/m² ile 800 TL/m² aralığında olduğu iç kısımlarda ise 500 TL/m² ile 600 TL/m² aralığında değiştiği belirtilmiş olup, ticari parsellerin yapılaşma koşulları emsal 0,50 dir. Bölgede müteahhitlerin kat kaşılığı olarak % 50 civarında oranlarla çok katlı yapılara girdikleri belirtilmiş hasılat payının ortalama % 30-35 civarında olabileceği belirtilmiştir.

*** Andaç Emlak**

Tel 0 312 232 08 60

Taşınmazların bulunduğu bölgede satılık ve satılmış olan arsaların genellikle 500 m² civarındaki emsal 0,40 yapılaşma hakkına sahip, iki katlı villa yapımına müsait parseller oldukları belirtilmiştir. Bu tip arsalarda birim m² değerinin konum, büyüklük, cephe gibi faktörlere bağlı olarak 150 TL/m² ile 250 TL/m² arasında değişen değerlerden satıldığı belirtilmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede ticaret imarlı parsellerin bulvar cephelilerde 700 TL/m² ile 800 TL/m² aralığında olduğu iç kısımlarda ise 500 TL/m² ile 600 TL/m² aralığında değiştiği belirtilmiş olup, ticari parsellerin yapılaşma koşulları emsal 0,50 dir

*** Millenium Emlak**

Tel 0 312 441 52 88

Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan emsal 0,50 konut imarlı olduğu belirtilen 14.610 m² alanlı arsa için 6.500.000 TL istenmektedir.(444.-TL/M²)

*** Eskidji Emlak**

Tel 0 312 240 70 56

Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan emsal 0,80 konut imarlı olduğu belirtilen 51.500 m² alanlı arsa için 42.000.000 TL istenmektedir.(823.-TL/M²)
Yine aynı bölgede konumlu 61.000 m² alanlı konut imarlı olduğu belirtilen arsa için % 50 kat karşılığı oranı ile inşaat yaptırılacaktır.

*** Eskidji Emlak**

Tel 0 312 240 70 56

Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan emsal 0,40 konut imarlı olduğu belirtilen 506 m² alanlı arsa için 220.000 TL istenmektedir.(434.-TL/M²)

*** Özcan Emlak**

Tel 0 312 234 16 36

Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan emsal 0,40 konut imarlı olduğu belirtilen 525 m² alanlı 44533 ada 5 parselde kayıtlı arsa için 130.000 TL istenmektedir.(247.-TL/M²)

Ticari İmarlı Arsa Emsalleri

* Sahibinden

Tel 0541 330 63 06

Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan, bulvara cepheli 5.600 m² alanlı konut-ticaret imarlı olduğu belirtilen arsa için 3.500.000 TL istenmektedir.(823.-TL/M²)

* Harput Emlak

Tel 0 312 448 23 23

Taşınmazlara yakın konumda 2458 m² alanlı, E:0,50 ticaret imarlı bulvara cepheli konumdaki parsel için 4.900.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(1.993.-TL/M²) (konumu çok iyi olmasına karşın yüksek istendiği düşünülmektedir.)

* Kayhan Emlak

Tel 0 312 479 06 11

Taşınmazlara yakın konumda 3.185 m² alanlı, E:0,50 ticaret imarlı parsel için 4.000.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(1.255.-TL/M²)

Medyadan Elde Edilen Veriler

Toplu Konut İdaresi'nin Ankara'da satışa çıkardığı 40.628 metrekarelik arazinin arsa satış karşılığı gelir paylaşımı için düzenlenen ihalede; 'merkezi iş alanı' imarlı arazi için arsa satış karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup 997.500.000 TL+KDV satış toplam gelirinden (ASKSTG) yüklenici tarafından TOKİ'ye (arsa sahibine) teklif edilen. %25,1 satış payı gelir oranının (ASKŞPGO) karşılığı 397.000.000-TL "Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG)+KDV" bedel ödeyeceğini taahhüt etmiştir.(Geliştirilmiş arsa birim değeri 9.771 TL/m²)

Toplu Konut İdaresi'nin Ankara'da satışa çıkardığı Konut ve ticaret alanı olarak planlanan, 29101 ada 18 parsel ve 29102 ada 5 parseldeki 57.788 metrekare arsa için 275.220.000 TL yüklenici tarafından TOKİ'ye (arsa sahibine) teklif edilmiştir. (Geliştirilmiş arsa birim değeri 4762 TL/m²)

Ankara Büyükşehir Belediyesi; Yenimahalle ilçesi İstasyon Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 63865 ada 2 parselde kain, Emsal 4,5 Merkezi İş Alanı imarına sahip 124.475 m² alanlı arsasını 529.000.000 TL bedelle ihaleye çıkarmıştır. (M² birim fiyatı 4.249 TL)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki küçük ölçekli, emsal 0,40 konut imarlı (1/1 tam hisseli) arsa birim m² değerlerinin 170- 250 TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, mevki konum, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, **44638 ada 4 parsel** ve **44638 ada 5 parsellerin** birim m² değeri olarak **230 TL/m²** olarak takdir edilmiştir

Taşınmazların bulunduğu bölgede ticaret alanı imarlı parsellerin emsali:0.50'dir. Bulvara cepheli ve iç kısımlarda olmak üzere bu parseller konum,büyükük, topoğrafya, mülkiyet durumuna göre arsa birim m² değerlerinin 500 TL/m² ile 800 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Değerlemesi yapılan **63305 ada 1 parsel** ticaret imarlı olup bölgedeki diğer ticari parsellerden farklı olarak emsal 1.50 yaklaşma koşullarına sahiptir. Konum olarak bulvar cepheli parsellerden daha az tercih edilir konumdadır. Taşınmazın olumlu ve olumsuz etkenleri göz önünde bulundurulurarak birim değer **900 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

63303 ada 2 parsel, Sağlık Tesis Alanı; 63303 ada 5 parsel, Sosyal Tesis Alanı; 63304 ada 1 parsel, Belediye Hizmet Alanı, 63306 ada 1 parsel, Teknik Altyapı Alanı imarlıdır. Bu alanlarla ilgili olarak Yenimahalle Belediyesi parsellerin kamulaştırılıp kamulaştırılmayacağını, bölgede yapılaşma başlaması durumunda belirleneceğini ve kamulaştırmanın ilgili kurumlar tarafından yapılacağını beyan etmiştir. Bu alanların değerleri takdir edilirken rayiç bedelleri ile bölgedeki konut arsaları değerleri karşılaştırılmıştır. Taşınmazların birim rayiç değerlerinin konut arsalarının rayiç değerlerinden daha yüksek olduğu görülmüştür. Güvenli tarafta kalınarak her bir taşınmaz için rayiç bedel ile konut arsası birim m² bedelinin aritmetik ortalaması alınarak değer takdir edilmiştir. Belediyece belirlenmiş olan emlak vergisine esas rayiç değerler:

63303 ada 2 parselin rayiç bedeli: 227.074 TL olup birim m² değeri 114,51 TL/m² dir.
63303 ada 5 parselin rayiç bedeli: 174.972 TL olup birim m² değeri 114,51 TL/m²dir.
63304 ada 1 parselin rayiç bedeli: 389.449 TL olup birim m² değeri 114,51 TL/m² dir.
63306 ada 1 parselin rayiç bedeli: 344.676 TL olup birim m² değeri 114,51 TL/m² dir.

Her bir parsel için kabul edilen birim m² değeri olarak $(230 \text{ TL/m}^2 + 114,51 \text{ TL/m}^2)/2 = 172,25 \text{ TL/m}^2 = \sim \mathbf{172 \text{ TL/m}^2}$ olarak kabul ve takdir edilmiştir.

Aşağıdaki tablolarda arsa birim m² hesaplamalarında örneklem olarak 500 m² lik tam mülkiyetli emsal 0,40 konut imarlı parsel baz alınmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	ÖZCAN EMLAK	MİLLENİUM EMLAK	ESKİDJİ EMLAK
SATIŞ FİYATI		130.000	6.500.000	220.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ -10%	BENZER 0%
ALAN	500	525	14.610	506
BİRİM M ² DEĞERİ		248	445	435
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ÇOK BÜYÜK -30%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI	E: 0,40			
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ 10%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ -10%	ORTA KÖTÜ -10%	ORTA KÖTÜ -10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-60%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	230	198	178	304

SİNPAŞ GYO A.Ş.'YE AİT TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m²)	Birim m² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Değeri (-.USD)
44638	4	543,00	230,00	124.890,00	69.383,33
44638	5	555,00	230,00	127.650,00	70.916,67
63303	2	1.983,00	172,00	341.076,00	189.486,67
63303	5	1.528,00	172,00	262.816,00	146.008,89
63304	1	3.401,00	172,00	584.972,00	324.984,44
63305	1	8.456,00	900,00	7.610.400,00	4.228.000,00
63306	1	3.010,00	172,00	517.720,00	287.622,22
TOPLAM DEĞER (-.TL)				9.569.524,00	5.316.402,22
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-.TL)				9.570.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)				5.317.000,00	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlar 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 (Nakit Akışı Yöntemi)

Parseller üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır.Bu nedenle nakit akışı yapılmamıştır. Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; parseller 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.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)					
Ada No	Parsel No	Alanı (m²)	Birim m² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Değeri (-.USD)
44638	4	543,00	100,00	54.300,00	30.166,67
44638	5	555,00	100,00	55.500,00	30.833,33
63303	2	1.983,00	114,51	227.073,33	126.151,85
63303	5	1.528,00	114,51	174.971,28	97.206,27
63304	1	3.401,00	114,51	389.448,51	216.360,28
63305	1	8.456,00	114,51	968.296,56	537.942,53
63306	1	3.010,00	114,51	344.675,10	191.486,17
TOPLAM DEĞER (-.TL)				2.214.264,78	1.230.147,10
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-.TL)				2.220.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)				1.231.000,00	

6.5 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

44638 ada 4 ve 5 no"lu parsellere kayıtlı gayrimenkuller mevcut onaylı 1/1000 ölçekli imar planına göre konut alanı imarlı, 63305 ada 1 parsel ticaret alanı imarlı olup, imar planı ile verilen yapılaşma koşullarına göre inşa edilip kullanımları en etkin ve verimli kullanımlarıdır.

63303 ada 2 parsel, Sağlık Tesis Alanı; 63303 ada 5 parsel, Sosyal Tesis Alanı; 63304 ada 1 parsel, Belediye Hizmet Alanı; 63306 ada 1 parsel, Teknik Altyapı Alanı imarlı olup bu parsellerin imar planı koşulları kapsamında belirtilen alanlar olarak kamulaştırılmasının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.6 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine göre;
7 Adet Taşınmazın toplam değeri: **9.570.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- 7 adet Taşınmazın emlak rayiçlerine göre ;
Toplam değeri: **2.220.000 -TL** olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Rayiç değerlerin ilgili kamu kuruluşunca imar haklarının birbirine göre niteliği ve farkları gözetilmeksizin takdir edilmesi nedeniyle piyasa rakamlarına göre daha düşük olduğu görülmüştür. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve piyasa değeri yönteminde ise arsa değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.6.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parseller 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

Taşınmazların 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 yapılmamıştır.

6.6.6 - Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası
Mevzuatı Çerçevesinde 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; Taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatının Seri VI No: 11 Tebliği'nin 25 Maddesi kapsamında 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 taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 7 adet taşınmazın

26.12.2012 tarihli toplam değeri için ;

9.570.000 .-TL

(DokuzMilyonBeşYüzYetmişBinTürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

11.292.038 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

SİNPAŞ GYO A.Ş.' YE AİT TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (KDV Hariç)	Parselin Değeri (KDV Dahil)
44638	4	543,00	230,00	124.890,00	147.370,20
44638	5	555,00	230,00	127.650,00	150.627,00
63303	2	1.983,00	172,00	341.076,00	402.469,68
63303	5	1.528,00	172,00	262.816,00	310.122,88
63304	1	3.401,00	172,00	584.972,00	690.266,96
63305	1	8.456,00	900,00	7.610.400,00	8.980.272,00
63306	1	3.010,00	172,00	517.720,00	610.909,60
TOPLAM DEĞER (-TL)				9.569.524,00	11.292.038,32
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-TL)				9.570.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)				11.293.000,00	

SİNPAŞ GYO A.Ş.' YE AİT TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞER TABLOSU			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
9.570.000	5.316.667	4.089.744	11.292.038 TL

1 USD = 1,8000 .-TL

1 EURO = 2,3400 .-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.