

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ARSA

ANKARA/SİNCAN/YENİDOĞAN

29.12.2011

2011/97



HARMONİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



## İÇİNDEKİLER

<b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>3</b>
RAPORUN KAPSAMI	3
<b>2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>3</b>
<b>3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER</b>	<b>4</b>
3.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
3.2. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	4
3.3. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ	5
3.4. GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ	5
3.5. GAYRİMENKULÜN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	5
3.6. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	6
3.7. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	6
3.8. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	6
<b>4. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ</b>	<b>6</b>
4.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	6
4.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	8
<b>5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ</b>	<b>8</b>
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	8
5.2. EKONOMİK VERİLER	9
5.3. BÖLGE VERİLERİ	11
<b>6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ</b>	<b>14</b>
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	15
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	15
<b>7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ</b>	<b>16</b>
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	16
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	17
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	17
<b>8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>20</b>
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	20
<b>9. SONUÇ</b>	<b>21</b>
9.1. NİHAİ DEĞER TABLOSU	21
9.2. G.Y.O PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	21
<b>10. RAPOR EKLERİ</b>	<b>22</b>
<b>11. SERTİFİKASYONLAR</b>	<b>26</b>

**1. RAPOR BİLGİLERİ**

<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	: Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Mahallesi, Yenidoğan Köyü, Devretepe Mevkii, Ankara-Eskişehir karayoluna cepheli 142 ada 33 parsel kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI</b>	: 01.12.2011 / 2011-400-97
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 16.12.2011
<b>RAPORUN TARİHİ</b>	: 29.12.2011
<b>RAPOR NUMARASI</b>	: 2011/97
<b>RAPORDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER</b>	: Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
<b>DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER</b>	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b>	: Değerlemeye konu olan gayrimenkul için şirketimizce daha önce 26.12.2008 tarihli 08-302-011/03 no'lu; 31.12.2009 tarihinde 2009-301-05 no'lu ve 03.12.2010 tarihinde 2010-400-118/07 no'lu değerlendirme raporları hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: F. Gül NUMANOĞLU TANRIÖVER Şehir Plancısı Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No:401053 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Müh. Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

**2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Abbasağa Mah. Yıldız Cad. Tevfik Paşa Konağı No:49/4 Beşiktaş, 34353 İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(212) 327 90 85 Faks:(212) 258 78 84 <a href="http://www.harmoniqd.com.tr">www.harmoniqd.com.tr</a> e-mail :info@harmoniqd.com.tr
<b>MÜŞTERİ UNVANI</b>	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	: Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak, Sinpaş Plaza No:36 Beşiktaş / İSTANBUL
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	: Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Mahallesi, Yenidoğan Köyü, Devretepe Mevkii, Ankara-Eskişehir karayoluna cepheli 142 ada 33 parsel kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazın değerinin tespiti

### 3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan 142 ada 33 parsel kayıtlı "arsa" niteliğindeki taşınmazdır.

#### 3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

İLİ	:	ANKARA
İLÇESİ*	:	POLATLI
MAHALLESİ	:	-
KÖYÜ	:	YENİDOĞAN
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	DEVRETEPE
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	142
PARSEL NO	:	33
YÜZÖLÇÜMÜ	:	280.812 m <sup>2</sup>
NİTELİĞİ	:	ARSA
CİLT/SAHİFE NO	:	8/855
YEVMIYE NO	:	7467
TAPU TARİHİ	:	15.06.2011
HİSSE ORANI	:	TAM
SAHİBİ	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

\* Gayrimenkul yapılan değişiklik ile Sincan ilçesi yetki sınırlarına alınmıştır. Ancak Polatlı'daki tapu kayıtları hala devredilmediğinden ilçesi Polatlı olarak görülmekle birlikte, tapu ile ilgili işlemler Polatlı Tapu Müdürlüğünden yürütülmektedir.

#### 3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

16.11.2011 tarihinde saat 13:45 itibarıyla Polatlı Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Tapu Takyidat kayıtlarına ilişkin veriler aşağıda sıralanmış olup resmi kayıtlar ekte sunulmuştur. Taşınmazın kayıtlı olduğu ada/parsel 4/1 iken 2.11.2011 tarihinde 13155 yevmiye no'su ile 142/33 olarak değişmiştir.

--Beyanlar kısmında;

-5.2.2008 tarihinde 1690 yevmiye no'su ile işlenmiş, Beyoğlu 37. Noterliği'nin 20.11.2007 tarih 31539 sayılı noter sözleşmesi ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine finansal kiralama sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmenin başlangıç tarihi 4.2.2008 süresi 4 yıl olarak belirtilmiştir.

-04.06.2010 tarihinde 7083 yevmiye no'su ile işlenmiş "3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22. Maddesinin 2. Fıkrasının a bendi uygulamasına tabidir" ibaresi yer almaktadır.

Gayrimenkul imar parseli olup; tapuda cins tashihi yapılmıştır. Gayrimenkul ana kütüğe kayıtlıdır.

ÖNEMLİ NOT:

--Taşınmazın satışı Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye yapılmış olup, kiralama sözleşmesinin geçerliliği sona ermiş, beyanın terkin edilmesi gerekmektedir.

--Kadastro düzeltilmesi tamamlanmış, tesciller tamamlanmıştır. İlgili ibarenin terkin edilmesi gerekmektedir.

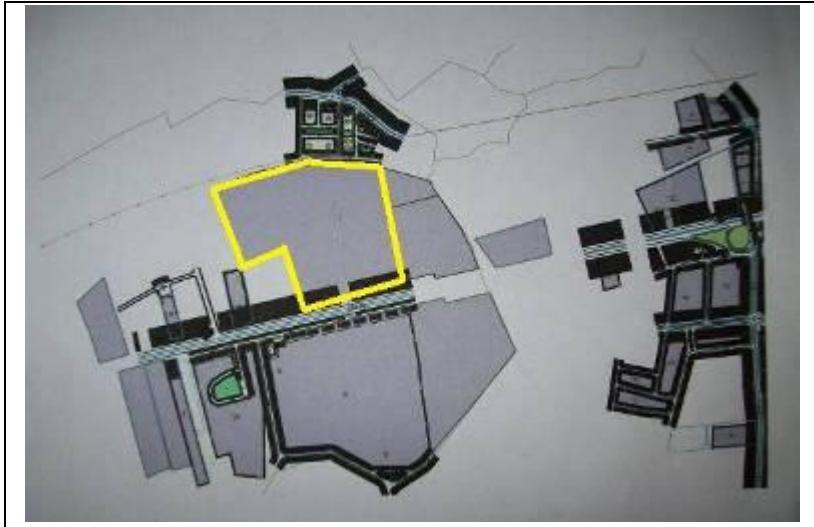
### 3.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün maliki Arı Finansal Kiralama A.Ş. iken 15.06.2011 tarihinde 7467 yevmiye no'su ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye satılmıştır.

### 3.4. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

16.11.2011 tarihinde Sincan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu parsel, Belediye Meclisi'nin 14.02.1996 tarih ve 8 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli imar planına göre; sanayi alanı imarlı olup; E= 0.50 ve hmax=24.50m yapılanma hakkına sahiptir. Parselin mevcut yüzölçümünün net olduğu, herhangi bir kesintisi olmadığı beyan edilmiştir.

ÖNEMLİ NOT: Sincan Belediyesi'nde taşınmazın kayıtlı olduğu ada/parsel numarasında henüz değişiklik yapılmamıştır. İlgili görevli ada/parsel numarasındaki değişikliğin belediyeye henüz iletilmediğini beyan etmiştir. Yazılı olarak verilen imar durum belgesinde tarafımızdan alınmış olan tapu kaydı doğrultusunda yeni ada/parsel yazılarak imar durum bilgisi verilmiştir.



### 3.5. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir proje geliştirilmemiştir.

### **3.6. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği**

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkule ilişkin olarak mevcut onaylı 1/1000 ölçekli imar planı bulunmaktadır. Gayrimenkul üzerinde yapılaşma olmadığından onaylı imar planı dışında herhangi bir yasal izin ve belge bulunmamaktadır.

### **3.7. Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Hukuki Durumunda (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) Meydana Gelen Değişiklikler**

Gayrimenkule ilişkin onaylı olan 1/1000 ölçekli İmar Planı Belediye Meclisi'nin 14.02.1996 tarih ve 8 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Son 3 yıl içerisinde imar planında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

04.06.2010 tarihinde 7083 yevmiye no'su ile "3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22. Maddesinin 2. Fıkrasının a bendi uygulamasına tabidir" ibaresi işlenmiştir. İlgili ibare için Kadastro Şefliği'ne başvuruda bulunulmuş olup, şifahi olarak şu bilgiler edinilmiştir: Yenidoğan Köyü'ne kayıtlı tüm taşınmazlar üzerine bu beyanın işlendiği beyan edilmiştir. Bölgeye ilişkin kadastronun 1954 yılında yapıldığı, bu tarihten sonra herhangi bir yenilemenin olmadığı ve 2010 yılı içerisinde ilgili kanun uyarınca arsa ve arazi sınırlarının yeniden tespiti ile ilgili çalışmanın başladığı beyan edilmiştir. Arazi çalışmalarının tamamlanmış olduğu ve kadastro parsellerinde sınır düzeltmelerinin yapıldığı, imar ada ve parsellerine ilişkin herhangi bir sınır düzeltme ve değişikliği yapılmadığı beyan edilmiştir. Bölge genelinde kadastro parselleri ile imar ada ve parsellerinde yeniden numaralandırma yapılmıştır. Bu kapsamda değerlendirilen taşınmazın kayıtlı olduğu ada/parsel 4/1 iken 02.11.2011 tarihinde 13155 yevmiye no'su ile 142/33 olarak değişmiştir.

Gayrimenkul ile ilgili olarak güncel bilgiler alınmış olup; son üç yıllık dönemde yukarıda belirtilen değişiklikler yapılmıştır.

### **3.8. Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı**

Değerlemesi yapılan Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu Gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş

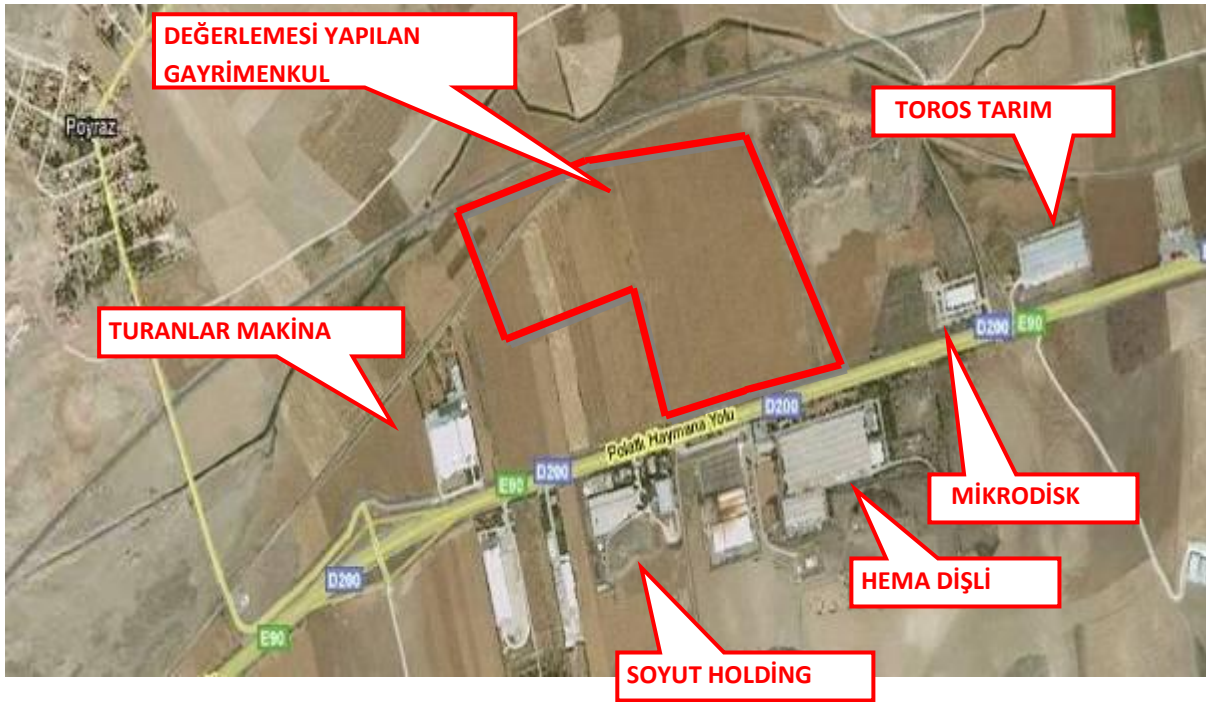
Konu gayrimenkul SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde yer almakta olup gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

## **4. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ**

### **4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri**

Değerlemeye konu olan 142 ada 33 parsel kayıtlı "arsa" niteliğindeki gayrimenkul, Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Mahallesi, Yenidoğan Köyü, Devretepe Mevkii'nde, Ankara-Eskişehir Devlet Karayolu 55.Km.'de, karayolunun Polatlı istikametine doğru giderken sağında yer almaktadır. Gayrimenkul

güneyden karayolu; kuzeyden Ankara-Polatlı-Eskişehir-İstanbul tren yoluna cephelidir. Gayrimenkulün hizasında Polatlı istikameti yönünde Lazzoni firmasına ait kullanılmayan fabrika, Turanlar Makina Fabrikası ve Poyraz Köyü üst geçitli köprü, Temelli yönünde 700m mesafede Mikrodisk Firması (fabrika boşaltılmış olup, satışa çıkarılmıştır), 900m mesafede Toros Tarım İç Anadolu Bölge Deposu, 1.3km mesafede Alpet Şirin Uzuner Benzinliği, KMC Tarım Makinaları, Çankaya Ayçiçek Yağı Fabrikası, 2.8km mesafede Gıpta Şirketler Grubu yer almaktadır. Gayrimenkulün karşısında Hema Dişli Fabrikası, Soyut Holding (Soykar Karavan, Treyler, Konteyner Fabrikası, Soyut holding Rüzgar Hidroelektrik Santralleri Fabrikası), Aşan Granit Mermer ve Anadolu Metalurji tesisleri yer almaktadır. Gayrimenkul Temelli merkeze 5km ve Polatlı merkeze 22km mesafededir.



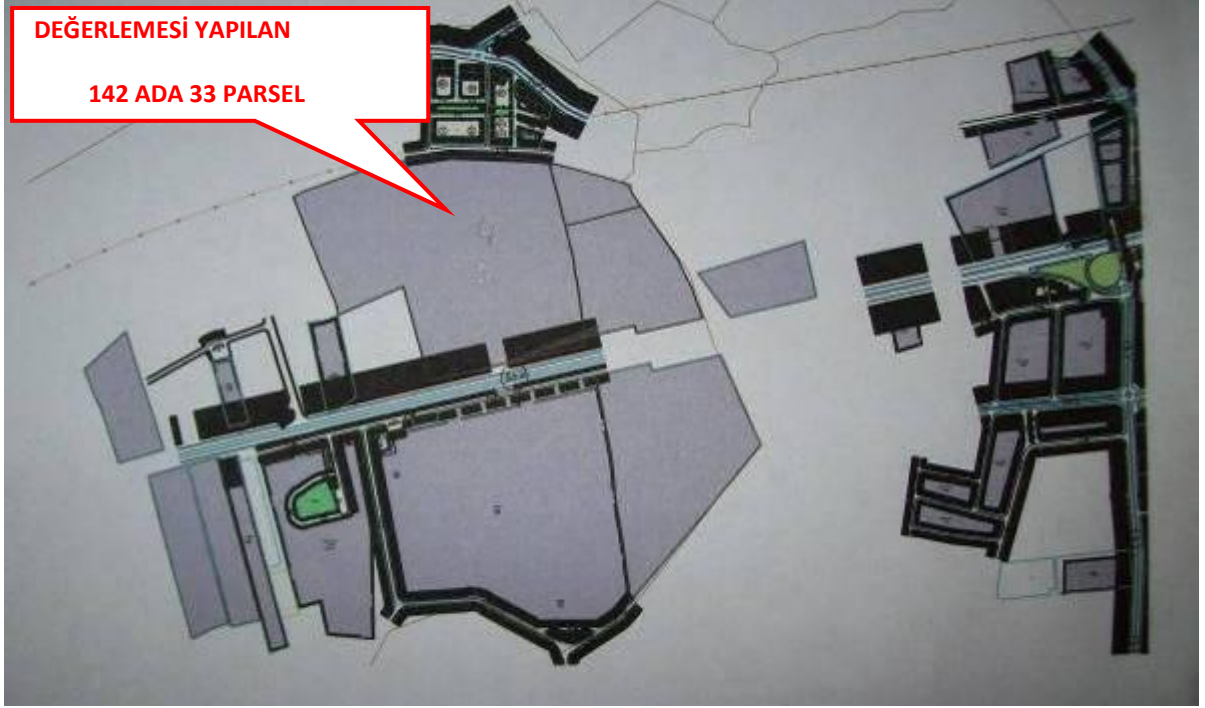
**Tablo. 1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuşucuşu Uzaklıkları**

Mesafeler	Uzaklıklar (km)
Temelli	5
Polatlı	22
Ankara	55



## 4.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Projeye Hakkında Detaylı Bilgi



Gayrimenkulün İmar Planı

Değerlemesi yapılan arsa niteliğindeki 142 ada 33 parsel sanayi alanı imarlı olup, 280.812m<sup>2</sup> yüzölçümündedir. Parsel kuzeyden tren yolu ile sınırlı olup; kuzey cephesi yaklaşık 600m.'dir. Parsel güneyden Ankara-Eskişehir Devlet Karayolu ile sınırlı olup, karayoluna cephesi 400m.'dir. Derinliği yaklaşık 550m. olan parsel düz topoğrafik yapıdadır. Üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmayan gayrimenkul boş arsa vasfındadır. Parsel batıdan 555, 201, 632 parseller; doğudan ise 4 ada 2, 3, ve 4 parseller ile sınırlıdır. Parsel ters L şeklinde olup; karayolundan yaklaşık 2-2,5m düşük kottadır. Yol kenarında çelik refüj bariyer vardır.

Gayrimenkulün yeri kadastro ve imar paftasından tespit edilmiş olup; arazide sınırları yaklaşık olarak belirlenmiştir.

### 4.2.1. Gayrimenkulün İnşaat ve Teknik Özellikleri

Gayrimenkul boş arsa vasfında olup, üzerinde yapı bulunmamaktadır.

### 4.2.2. Gayrimenkulün İç Mekan Özellikleri

Gayrimenkul boş arsa vasfında olup, üzerinde yapı bulunmamaktadır.

## 5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

### 5.1. Demografik veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan verilere göre 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 73.722.988 kişi olarak belirlenmiştir. 2010 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre



1.161.676 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini (37.043.182 kişi) erkekler, % 49,8'ini (36.679.806 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Ülke nüfusunun % 76,3'ü il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Toplam nüfusun % 76,3'ü il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, % 23,7'si belde ve köylerde ikamet etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise % 32 ile Ardahan'dır.

Toplam nüfusun % 18'i İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,5 ile Ankara, % 5,4 ile İzmir, % 3,5 ile Bursa, % 2,8 ile Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde bu oran %1'dir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 96 kişidir. Bu sayı illerde 10 ile 2.551 kişi arasında değişmektedir. İstanbul 2.551 kişi ile nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu il'dir. Bunu sırasıyla; 432 kişi ile Kocaeli, 329 kişi ile İzmir, 254 kişi ile Hatay ve 250 kişi ile Bursa illeri izlemektedir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 10 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 241'dir.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun % 67,2'sini oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 25,6'sı 0-14 yaş grubunda, % 7,2'si ise 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır. (Kaynak TÜİK 2010 yılı sonuçları)

## 5.2. Ekonomik Veriler

Küresel mali piyasalar 2007 yılı Temmuz ayından itibaren krize girmiş, özellikle 2008 yılının son çeyreğinden itibaren küresel mali krizin dünya ekonomileri üzerindeki yıkıcı etkisi ortaya çıkmıştır. Dünya genelinde özellikle Amerika ve birçok Avrupa ülkesinde 2008, 2009 yılında düşük büyüme oranları gerçekleşmiştir. 2009 yılında küresel krizin etkisinin en yoğun hissedildiği dönemde tabloda görüldüğü gibi negatif büyüme gerçekleşmiş olup 2010 yılında dünya ekonomisinin toparlanma belirtilerinin başlamış dünya piyasalarında büyüme oranları pozitif değeri almıştır. Uluslararası Para Fonunun Ocak 2011'de yayınladığı tahminlere göre 2011 yılı için dünya ekonomisinin yüzde 4,4 büyümesi öngörülmektedir.

Tablo1: Büyüme Oranları (2008-2011)

	2008	2009	2010	2011*
Dünya	2.8	-0.6	5.0	4.4
ABD	0.2	-2.7	2.8	3.0
Almanya	1.0	-4.7	1.8	1.5
Fransa	0.1	-2.5	3.6	2.2
İngiltere	-0.1	-4.9	1.7	2.0

Kaynak: Dünya Ekonomik Görünümü, Ocak 2011, IMF

\* IMF Tahmini

Türkiye'de ekonomik gelişmeler son on yıllık dönemde incelendiğinde 2001 yılı krizi Cumhuriyet tarihinin en önemli sayılan ekonomik ve siyasi krizi olarak görülmektedir. 2001 krizinden bugüne 10 yıl geçmiş ve bu süreçte Türkiye ekonomisi yeniden yapılandırılmaya çalışılmış ve dünyada en hızlı büyüyen ekonomiler arasına girmiştir. Türkiye ekonomisi 1950 yılından sonra en yüksek büyüme hızlarından birine 2002-2007

döneminde ulaşmıştır. 2007 yılından itibaren dış piyasalara bağlı olarak yaşanan ekonomik kriz Türkiye’de de etkilerini göstermiş olup 2007 yılından başlayarak büyüme oranlarının artış hızı azalmaya başlamış, özellikle 2009 yılında negatif değeri almıştır. 2010 yılı itibari ile dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile krizin etkilerinin azaldığı hissedilmiş olup büyüme oranı rekor değeri almıştır. 2011 yılı 1. çeyreğinde %11,6 büyüyen Türkiye’de 2. çeyrek büyüme hızı 8,8 olmuştur. Uluslararası Para Fonunun Ocak 2011’de yayınladığı tahminlere göre için Türkiye’de büyüme oranı %6,6 olarak öngörülmüş olmakla birlikte bazı otoriteler büyüme hızının 2011 yılı için %7’nin üstünde gerçekleşebileceğini belirtmektedir.

<b>Yıllar</b>	<b>Cari fiyatlarla GSYH (Milyon YTL)</b>	<b>Gelişme hızı %</b>	<b>Cari fiyatlarla GSYH (Milyon \$)</b>	<b>Gelişme hızı %</b>	<b>Sabit fiyatlarla GSYH (Milyon YTL)</b>	<b>Gelişme hızı %</b>
<b>1999</b>	104 596	49.0	247 544	-8.6	67 841	<b>-3.4</b>
<b>2000</b>	166 658	59.3	265 384	7.2	72 436	<b>6.8</b>
<b>2001</b>	240 224	44.1	196 736	-25.9	68 309	<b>-5.7</b>
<b>2002</b>	350 476	45.9	230 494	17.2	72 520	<b>6.2</b>
<b>2003</b>	454 781	29.8	304 901	32.3	76 338	<b>5.3</b>
<b>2004</b>	559 033	22.9	390 387	28.0	83 486	<b>9.4</b>
<b>2005</b>	648 932	16.1	481 497	23.3	90 500	<b>8.4</b>
<b>2006</b>	758 391	16.9	526 429	9.3	96 738	<b>6.9</b>
<b>2007</b>	843 178	11.2	648 625	23.2	101 255	<b>4.7</b>
<b>2008</b>	950 534	12,7	742 094	14.4	101 922	<b>0,7</b>
<b>2009</b>	952 559	0,2	616 703	-16,9	97.003	<b>-4,8</b>
<b>2010</b>	1 105 101	16,0	735 828	19,3	105 680	<b>8,9</b>

## **GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ**

Gayrimenkul sektörü Kısa bir dönem önce yaşanan ipotekli konut kredisi (mortgage) krizi ve küresel ekonomik durgunluk 2008 yılının ikinci yarısından başlayarak tüm dünyadaki gayrimenkul piyasalarını etkilemiştir. Tüm dünyada yeni konut inşaatlarının durduğu, ofis alanı talebi azaldığı ve boşluk oranlarının arttığı gözlemlenmiştir.

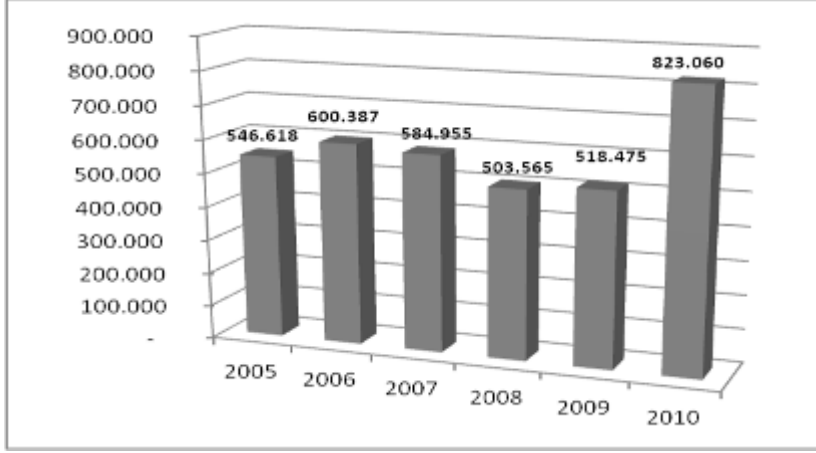
Dünyanın önde gelen gayrimenkul hizmetleri ve finansal yönetim şirketlerinden ABD’li Jones Lang LaSalle’in raporuna göre, 2009 yılında 209 milyar dolarla sekiz yılın en düşük seviyesinde olan gayrimenkul yatırımları 2010 yılında yüzde 50 yükselerek 316 milyar doları bulmuştur. Gayrimenkul piyasasında oluşan balonun patlamasından ve 2008 yılındaki küresel finansal krizin başlamasından önce gayrimenkul yatırımları 2007 yılında 759 milyar dolarla zirve yapmıştır.

Yeni düzenlemeler ile finansal krizin en çok etkilediği ülke olan ABD’nin hızlı bir toparlanma sürecinin getirisi olarak Gayrimenkul Sektöründe % 20 oranında bir artış yakalayacağı tahmin edilmektedir. Gayrimenkul sektöründe 2010 yılında İngiltere’de % 46, Singapur’da % 219, Avustralya’da,% 77, Hong Kong’da % 41, Çin’de % 28 artış gerçekleşmiş olup 2011 yılında da bu ülkeler de gelişen ülkeler arasında yer almaktadır.

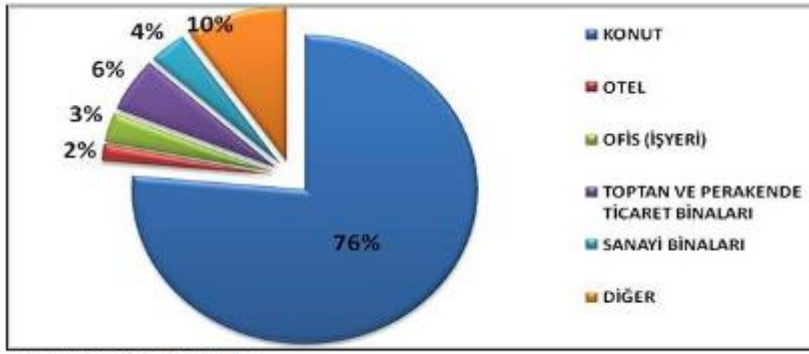
PwC ve Urban Land Institute (ULI) işbirliğinde hazırlanan "Avrupa Gayrimenkul Piyasalarında Gelişen Trendler 2011" Raporu’na göre Avrupa’daki kemer sıkma politikaları, katı düzenlemeler ve ülke borçlarındaki krizlerle birlikte hala kısıtlı düzeyde kalan kredi piyasası nedeniyle 2011’in Avrupalı gayrimenkulcüler için zorlu bir yıl olacağı belirtilmiştir. Rapora göre 2011, yatırım noktaları ve ikincil gayrimenkul piyasaları arasındaki büyüyen boşluğu yansıtan iki vitesli bir piyasanın ortaya çıkması ile Avrupa emlak sektörünün ümit ettiği iyileşme yılı olmayacağı, Avrupa’da sektörün daha fazla küçüleceği tahmin edilmektedir.

Türkiye’de gayrimenkul sektörü, 2001 yılında bankacılık sektöründeki krizin ardından toparlanma dönemine girmiştir. Özellikle sektör 2002- 2007 yıllarında ekonomik göstergelerin iyi yönde olmasına paralel olarak altın çağını yaşamış, bu dönem de gayrimenkul yatırımları hız kazanmıştır. 2008 yılı itibari ile özellikle Amerika’da yaşanan sub-prime konut

kredisi krizi ve ardından gelen global ölçekli finansal piyasalardaki çöküşler bu dönemde gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak yaşanan global krizin etkilerinin azaldığı 2010 yılında, sektörde yer alan kurumların daha iyimser beklentiler içinde olmaları ve faiz oranlarındaki düşüşün yarattığı uzun vadeli finansman imkanı konut satışlarında canlanma yaratmış, gayrimenkul sektörü yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye’de en çok tercih ettiği sektörler arasında yer almıştır.



İnşaatların başlama iznini oluşturan yapı ruhsatları yıllar itibari ile bina üretimini ve gelişimini göstermektedir. Yandaki grafik TÜİK verilerine göre son 5 yıl içerisinde Yapı Ruhsatlarının, son süreçte olan artışı krizin etkilerinin azaldığını, gayrimenkul sektörünün son yıl sıçrama yaptığını göstermektedir.



Yandaki grafikte ise alınan 2010 yılı ruhsat sayıları incelendiğinde ise %76 ile konut ruhsatlarının ilk sırayı aldığı izlenmektedir.

Kriz sonrası konut satışlardaki canlanmanın yeni yatırımlara etkisi sınırlı kalsa da, mevcut stokların azalması yönünde etkisi olumlu yönde olmuştur. 2008 yılı başında

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Türkiye’de kullanılan toplam Konut Kredisi stoku 28,400 Milyar TL; 2009 yılı başında 36.Milyar TL iken, 2010 yılı başında 43 Milyar TL ye yaklaşmıştır.

2011 yılında ise konut kredi hacminde yılın ilk çeyreğinde artış trendinde bir yavaşlama gözlenmiştir. Merkez Bankası’nın para politikası uygulamasındaki değişiklik (munzam karşılıkların artırılması) ve BDDK’nın da kullanılacak konut finansmanı kredi limitini teminat alınacak konutun değerinin yüzde 75’i ile sınırlandırması bu doğrultuda kredi maliyetlerinin artmasına ve konut kredisi artış hızının yavaşlamasına neden olmuştur.

### 5.3. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

### 5.3.1. Ankara İli



İç Anadolu Bölgesi'nde yer alan başkent Ankara, Türkiye'nin ikinci büyük ilidir. 30.715 km<sup>2</sup> yüzölçümündeki şehir; nüfus bakımından İstanbul'dan; yüzölçümü bakımından Konya'dan sonraki ikinci büyük şehirdir.

Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir, kuzeyinde Çankırı ve Bolu, kuzeybatısında Bolu, batısında Eskişehir, güneyinde Konya ve Aksaray illeri ile sınırlı olan Ankara'nın 1927 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 404.581 iken, son 83 yılda yaklaşık 11 kat artarak 2010 yılında 4.771.716'ya yükselirken, aynı dönemde ülke nüfusu 5 kat artmıştır. 1927 yılında il nüfusu ülke nüfusu içinde % 3,2'lik bir paya sahip iken, 2010 yılında yaklaşık % 6,5'lik bir paya ulaşmıştır.

#### Genel Nüfus Sayımlarına Göre Ankara İli Kırsal ve Kentsel Nüfus

NÜFUS	1990	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %	2000	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %	Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2010	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %
Kırsal Nüfus	399.907	12,36	467.338	11,66	339.997	7,13
Kentsel Nüfus	2.836.719	87,64	3.540.522	88,34	4.431.719	92,87
TOPLAM	3.236.626	100,00	4.007.860	100,00	4.771.716	100,00

Ankara'nın 25 ilçesi vardır ve bunların 18'i merkez ilçedir. Ankara Büyükşehir Belediyesi'ni oluşturan merkez ilçeler Akyurt, Altındağ, Ayaş, Bala, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Gölbaşı, Kalecik, Kazan, Keçiören, Mamak, Pirsaklar, Sincan ve Yenimahalle'dir.



### 5.3.2. Sincan İlçesi



Sincan, Ankara'nın kuzeybatısında orta ve alt düzey gelir grubunun bulunduğu konut bölgesidir. İlçenin kuzeydoğusunda Kazan, doğusunda Yenimahalle ile Etimesgut, güneyinde yine Yenimahalle, güneybatısında Polatlı, batı, kuzeybatı ve kuzeyinde de Ayaş ilçeleri bulunmaktadır. Sincan, İstanbul - Ankara tren yolu ile Ankara - Beypazarı - Ayaş Devlet karayolu üzerinde olması nedeniyle kısa zamanda hızlı bir şekilde gelişmiş, 1956 yılında bucak merkezi haline getirilmiş, aynı yıl merkezde belediye teşkilatı kurulmuştur. Nüfusu hızla artan Sincan bucağı 30 Kasım 1983 tarihinde çıkartılan 2963 sayılı kanunla ilçe haline getirilmiş, daha sonra da 8 Mart 1988 tarih ve 88/12721 sayılı bakanlar kurulu kararıyla Büyükşehir Belediye sınırları içerisine alınmıştır. İlçenin nüfusu 2010 adrese dayalı nüfus sayımı sonuçlarına göre 456.420'dir. İlçe başlısı olarak merkez hariç olmak üzere ilçe merkezine bağlı; 2 belde, 35 mahalleden oluşmaktadır. İlçe ekonomisini çok az olarak bitkisel üretim ile hayvancılık karşılarsa da burada yaşayanlar çalışmak amacıyla her gün şehir merkezine gitmektedirler. Ayrıca ilçede sanayi tesisleri ve kombinalar bulunmaktadır. İlçedeki kil yatakları da işletilmektedir. Ankara Sanayi ve Ticaret Odası tarafından kurulmuş olan Organize Sanayi Bölgesi Sincan'da bulunmaktadır.

### 5.3.3. Temelli Mahallesi

Temelli 1925 yılında Bulgaristan'dan ve Romanya'dan göç eden göçmenler için Atatürk tarafından yerleşim yeri olarak gösterilmiş ve Cumhuriyet tarihinin kurulan ilk planlı köyüdür. 1992 yılı başında Bakanlar Kurulu kararıyla belde ve belediye olmuş, 27 Haziran 1992 yerel seçimlerini müteakiben de Belediye teşkilatı kurulmuştur. 9500 hektar yüzölçümüne sahip beldenin 2008 yılı nüfus sayımına göre merkez nüfusu 8.500, bağlı 17 köy ile birlikte toplam nüfusu 14.000 kişidir. Halk genelde çiftçilikle uğraşmakta olup, her yıl kavun pazarı kurulmaktadır. Yörenin en iyi cins kavunu yetiştirilmekte olduğundan yaz aylarında oldukça hareketli nüfusa sahiptir. E-90 karayolu üzerinde Ankara'nın batı koridoruna açılan kent konumunda olması ve bu bölgedeki fabrikalar nedeniyle hızla şehirleşmektedir. Yapımı hızla devam eden "Temelli Uluslararası Rekreasyon Alanı Projesi" ile yeniden canlandırılan göl beldeye ayrı bir güzellik katmakta ve başkent Ankara'nın gözde mesire ve yerleşim alanlarından biri olmuştur.



### Temelli Mahallesi

Temelli Mahallesi, uydükent kapsamında, gecekondü önleme bölgesi ile sanayi bölgesi olarak inşaa edilmiştir. Temelli Türkkonut Yenihisar Villaları ile Türkkonut yanında Maliköy'de, kurulan Başkent Organize Sanayi Bölgesi bölgenin son yıllarda önem kazanmasına sebep olan projelerdir. Halihazırda inşaatı devam eden Kızılay-Çayyolu Metro 3. Etap projesinin, ileride Temelli'ye kadar bağlanacak olması ihtimali de, bölgenin değerini ileride olumlu etkileyecektir. Ancak 22 Mart 2008 tarihinde çıkarılan 5747 Sayılı Kanun ile Temelli Belediyesi kapatılarak Sincan ilçesinin mahallesi yapılmasına karar verilmiştir. Ankara Büyükşehir Belediyesi hizmet sınırına dahil olan Temelli Belediyesi lağvedilerek, Sincan ilçesine bağlı mahalle statüsüne getirilmiştir. Mahalle merkezi yavaş bir gelişim süreci göstermektedir. Bölgede yapılan konut projeleri yatırım amacıyla pazarlanmakta olup; bölge halihazırda gelişimini ikinci konut bölgesi olarak sürdürmektedir. Mahallenin doğusunda yer alan Ihlamurkent kooperatif kanalıyla yapılaşmıştır. Müstakil 2 katlı villaların bulunduğu bölgede doluluk oranı oldukça düşüktür. Başkent Organize Sanayi Bölgesi'nin batısında konuta açılan bölgede inşaatlar devam etmekte olup, sanayi bölgesinde de doluluk oranı düşük olduğundan bölgeye talep halihazırda düşüktür. Mahallenin güneyinde inşaatı tamamlanmış olan TOKİ Konutlarında doluluk oranı %20 seviyesinde olup; satılık ve boş taşınmaz sayısı oldukça fazladır. Türkkonut Yenihisar projesinde arsa satışları büyük oranda tamamlanmıştır. Bu projede projesi hazır arsa satışları yapılmakta olup, inşaatlar arsa malikleri tarafından yapılacaktır. Proje kapsamında satılan arsalar da yapılaşma oranı oldukça düşük olup; yatırımcı bölgenin gelişimini beklemektedir.

## 6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

### Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsurda, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

### 6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

### 6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- **Pazar Değeri**, 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.
- Pazar *Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

#### 6.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

#### 6.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame



prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir.

### 6.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

### Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

## 7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

### 7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

#### ❖ Güçlü Yanlar

- Gayrimenkulün Ankara'nın gelişen bölgelerinden Temelli'de yer alması
- Ankara-Eskişehir Karayolu'na cepheli olması ve yola cephesinin oldukça geniş olması
- Düz topoğrafik yapıda olması
- Parselin mülkiyetinin tek bir firmaya ait olması ve hisseli olmaması

#### ❖ Zayıf Yanlar

- Gayrimenkulün karayolundan daha düşük kotta olması
- Gayrimenkulün boş tarla vasıflı olması ve altyapı hizmetlerinin bulunmaması
- Yüzölçümünün oldukça büyük olması

#### ❖ Fırsatlar

- Bölgede son yıllarda projesi tamamlanan ve proje aşamasındaki yatırımlar ve projelerin hayata geçmesi durumunda bölgenin değerinin artma potansiyelinin bulunması (Temelli Türkkonut Yenihisar Villaları, Türkkonut yanında Maliköy'de kurulacak olan Başkent Organize Sanayi Bölgesi ve proje aşamasında olan Kızılay-Çayyolu Metro 3. Etap projesi)
- Arsanın yüzölçümünün büyük olması nedeniyle, ifraz edilerek yola cepheli 3-4 parçaya ayrılma imkanının bulunması; böyle bir durumda piyasa koşullarında daha kısa sürede satılabilir olması

❖ Tehditler

- Parselin yüzölçümünün oldukça büyük olması ve imar durumu nedeniyle belirli bir alıcı kitlesine hitap etmesi ve piyasa koşullarında "alıcısının az" olacak olması
- Alıcısının az olması nedeniyle, satışa çıkması durumunda pazarlama sürecinin uzun olması

## 7.2. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Konu gayrimenkul arsa niteliğinde olup; onaylı imar planına göre sanayi alanıdır. İmar planı gereği sanayi alanı olarak kullanılması en etkin ve verimli kullanım biçimi olacaktır.

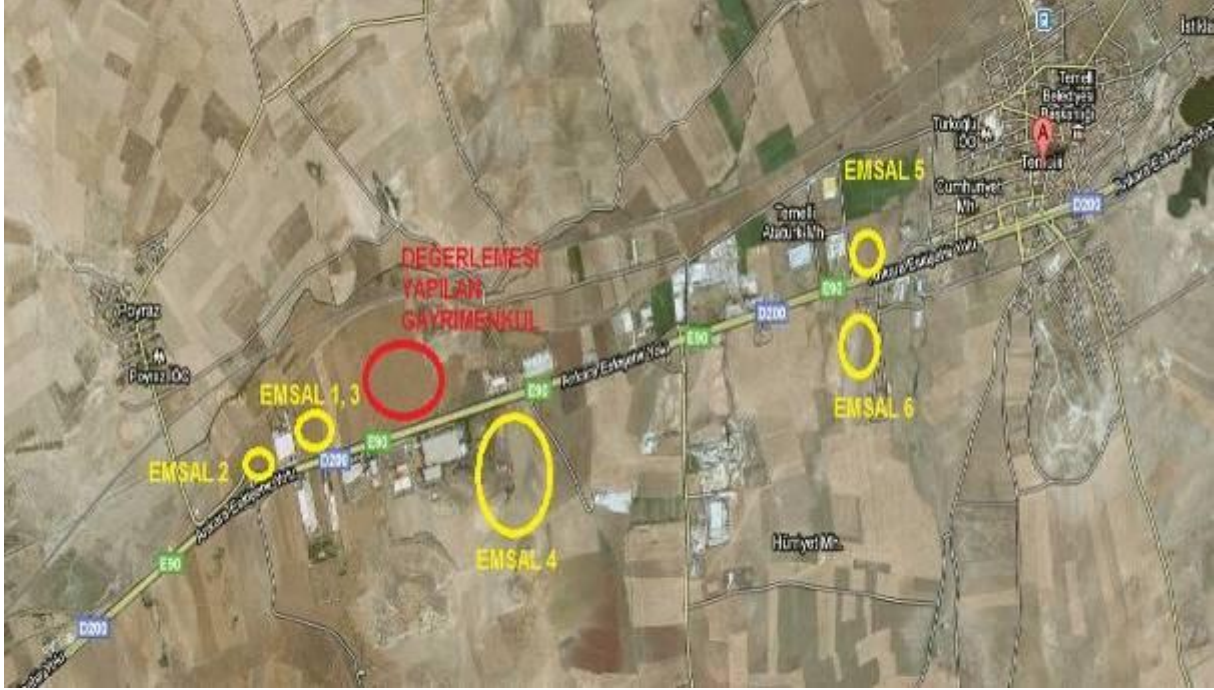
## 7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Gayrimenkulün değer tespiti emsal karşılaştırma yaklaşımına göre yapılmış olup; bölgede yakın zamanda satışı gerçekleşmiş veya satışta olan emsal gayrimenkuller araştırılmış ve bölgedeki emlakçılardan görüş alınmıştır. Bölgede edinilen bilgiler aşağıda detaylı olarak açıklanmıştır.

### 7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerlemeye konu olan bölgede benzer niteliklere sahip satılmış ve pazarda yer alan satılık mülkler incelenmiştir.

#### 7.3.1.1. Pazar araştırmaları



#### **Emsal 1. Bektaş Emlak, 0 532 526 07 62**

Gayrimenkulün hisasında 48 dönüm, Eskişehir yolu cepheli sanayi alanı imarlı arsa m<sup>2</sup>'si 100TL'den satışa çıkarılmıştır. Fiyatın 80TL'ye kadar çekileceği beyan edilmiştir.

**Birim m<sup>2</sup> değeri:80TL/m<sup>2</sup>.**

#### **Emsal 2. Bektaş Emlak, 0 532 526 07 62**

Gayrimenkulün hisasında, Lazzoni Fabrikasını geçince, Eskişehir yolu cepheli, 30 dönüm sanayi alanı imarlı arsa m<sup>2</sup>'si 60TL'den satışa çıkarılmıştır. Arsa 2,5 yılı aşkın süredir satışıdır.

**Birim m<sup>2</sup> değeri:60TL/m<sup>2</sup>.**

#### **Emsal 3. Gayrimenkul Sahibi, 0 532 526 07 62**

Gayrimenkulün hisasında, Eskişehir yolu cepheli, 30 dönüm sanayi alanı imarlı arsa m<sup>2</sup>'si 60TL'den satışa çıkarılmıştır. Arsa 2,5 yılı aşkın süredir satışıdır.

**Birim m<sup>2</sup> değeri:60TL/m<sup>2</sup>.**

#### **Emsal 4. Gayrimenkul Sahibi, 0 532 324 41 96**

Gayrimenkulün karşısında, Hema hisasında, Eskişehir yolu cepheli, 68 dönüm sanayi alanı imarlı, E:0,60 yapılaşma koşullu arsa m<sup>2</sup>'si 65TL'den satışa çıkarılmıştır. **Birim m<sup>2</sup> değeri:65TL/m<sup>2</sup>.**

Gayrimenkulün karşısında, Hema hisasında, Eskişehir yolu cepheli, 36 dönüm sanayi alanı imarlı, imar planına göre kavşakta yer alacak arsa m<sup>2</sup>'si 85TL'den satışa çıkarılmıştır.

**Birim m<sup>2</sup> değeri: 85TL/m<sup>2</sup>**

**Emsal 5. Gayrimenkul Sahibi, 0 532 324 41 96**

Gayrimenkule 3km mesafede, Temelli çıkışında Eskişehir yolu cepheli, E:0,60 yapılaşma koşullu 23.500m<sup>2</sup> sanayi alanı imarlı arsa m<sup>2</sup>'si 270TL'den satışa çıkarılmıştır. **Birim m<sup>2</sup> değeri:270TL/m<sup>2</sup>.**

Gayrimenkule 3km mesafede, Temelli çıkışında Eskişehir yolundan 1 parsel içeride, E:0,60 yapılaşma koşullu 26.500m<sup>2</sup> sanayi alanı imarlı arsa m<sup>2</sup>'si 150TL'den satışa çıkarılmıştır.

**Birim m<sup>2</sup> değeri:150TL/m<sup>2</sup>.**

Gayrimenkule 3km mesafede, Temelli çıkışında Eskişehir yolundan 2 parsel içeride, E:0,60 yapılaşma koşullu 43.500m<sup>2</sup> sanayi alanı imarlı arsa m<sup>2</sup>'si 110TL'den satışa çıkarılmıştır.

**Birim m<sup>2</sup> değeri:110TL/m<sup>2</sup>.**

**Emsal 6. Kamberoğlu Emlak, 0 312 236 16 32**

Gayrimenkule 3km mesafede, Temelli çıkışında Eskişehir yolundan 100m içeride, E:0,60 yapılaşma koşullu toplam 6122m<sup>2</sup> sanayi alanı imarlı 3 adet arsa m<sup>2</sup>'si 65TL'den satışa çıkarılmıştır.

**Birim m<sup>2</sup> değeri:65TL/m<sup>2</sup>.**

**Emsal 7. Mesut Emlak Müşavirliği, 0 312 645 15 71**

Mayıs 2008'de Sanayi Alanı içerisinde, Ankara-Eskişehir karayoluna 50m mesafeli, (parsel ile yol arası yeşil alan) 14.756m<sup>2</sup> büyüklüğündeki sanayi alanı imarlı, E:0.60 olan 571 ada 1 parsel 750.000TL'den satılmıştır. **Birim m<sup>2</sup> değeri: 50TL/m<sup>2</sup>. 2010** yılı içerisinde karayoluna cepheli 10.800m<sup>2</sup> yüzölçümünde imarsız arazi 300.000TL'den satılmıştır **Birim m<sup>2</sup> değeri: 27TL/m<sup>2</sup>.** Değerlemesi yapılan gayrimenkulün sanayi alanı imarlı olması nedeni ile birim m<sup>2</sup> değerinin 50-60TL aralığında olacağı beyan edilmiştir. Bölgede imarsız parsellerin birim m<sup>2</sup> değerinin 20-25TL aralığında olduğu beyan edilmiştir.

**Emsal 8. Bektaş Emlak, 0 532 526 07 62**

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün bulunduğu bölgede karayoluna cepheli sanayi alanı imarlı olması arsaların birim m<sup>2</sup> değerinin 35-40TL'den başladığı; arsanın konumu ve yüzölçümüne göre istenen fiyatların oldukça farklılaştığı beyan edilmiştir.

**7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç**

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapılan araştırmada mevcutta satışta olan imarlı veya imarsız parsellerin 2 yılı aşkın süredir satışta olduğu belirlenmiştir. Gelişme potansiyeli yüksek bir bölge olarak gözükmeye rağmen gayrimenkul piyasası özellikle sanayi imarlı arsalarda çok hareketli değildir. İstene fiyatlar kıyaslandığında konumuna göre kadastral parseller için istene fiyatların imarlı parseller için istene fiyatlara yaklaştığı belirlenmiştir. Yukarıda verilen, mevcutta satışta olan parseller için istene fiyatlar pazarlığa açıktır. Kadastral parsellerin birim m<sup>2</sup> değeri konumuna, parselin büyüklüğü ve karayoluna mesafesine göre 20-40TL aralığındadır. İmarlı parsellerin birim m<sup>2</sup> değeri ise 50-85TL aralığındadır. İmarlı parsellerde istene fiyatlar parselin yola mesafesi, merkeze mesafesi, yola cephesi, büyüklüğü vb özelliklere göre farklılık göstermektedir. Emsal 5'te yer alan taşınmazlar için istene fiyatlar oldukça yüksek olup, bu rakamlarda piyasa koşullarında alıcı bulması oldukça zordur. Değerleme konusu gayrimenkulün imarlı olması, Ankara-Eskişehir karayoluna cepheli olması ve hisseli olmaması avantajları gibi gözükse de bu kadar büyük bir parsel için ihtiyaç duyan tek bir yatırımcı, tarafından alış kabiliyeti yüksek değildir. Bölgede büyüklük açısından bu emsalde gayrimenkul bulunmamaktadır. Değerleme konusu

arsanın ifraz işleminden sonra yola cepheli 3-4 parçaya ayrılarak satılması mevcut piyasa koşullarında daha kısa sürede ve daha yüksek birim m<sup>2</sup> değerinden satılmasını sağlayabilir. Bu nedenle gayrimenkulün değeri çevre emsallerinden daha düşük olacaktır. Bölgede yapılan araştırma sonucunda gayrimenkulün avantaj ve dezavantajları göz önünde bulundurularak birim m<sup>2</sup> değeri **37 TL/m<sup>2</sup>** olarak belirlenmiştir.

Emsal karşılaştırma sonucu oluşan toplam değer tabloda gösterilmiştir.

**Tablo. 2 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Değeri**

142 Ada 33 Parsel	ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	TOPLAM DEĞER (TL)
	280.812	37	10.390.000TL=10.400.000TL

### 7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu taşınmaz boş arsa nitelikli olduğundan maliyet oluşumları analizi kullanılmamıştır.

### 7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın sanayi fonksiyonlu boş arsa olması ve bulunduğu bölgede benzer nitelikli kira kabiliyeti bulunan emsal taşınmaz verisine ulaşılamadığından Gelir İndirgeme analizi kullanılmamıştır.

## 8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Gayrimenkulün değer tespiti emsal karşılaştırma yaklaşımına göre yapılmış olup; bölgede yakın zamanda satışı gerçekleşmiş veya satışta olan emsal gayrimenkuller araştırılmış ve bölgedeki emlakçılardan görüş alınmıştır.

## 9. SONUÇ

### 9.1. Nihai Değer Tablosu

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, mevcut imar durumu dikkate alınarak sonuç değere ulaşılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkulün Tapu Müdürlüğünde ve Belediyesinde yapılan araştırmasında hukuki sorun oluşturacak herhangi bir konuya rastlanmamış olup, değerlendirme raporumuz; gayrimenkulün herhangi bir hukuki sorunla karşılaşmayacağı varsayımına dayanarak hazırlanmıştır. 29 Aralık 2011 tarihi itibarıyla değerlendirme çalışmasının nihai değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

ARSA DEĞERİ Ankara İli, Sincan İlçesi, Yenidoğan Köyü, 142 Ada, 33 Parsel	ALANI (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER, TL/m <sup>2</sup>	K.D.V HARIÇ TOPLAM DEĞER (TL)	%18 K.D.V DAHİL TOPLAM DEĞER (TL)	K.D.V HARIÇ TOPLAM DEĞER (USD)	%18 K.D.V DAHİL TOPLAM DEĞER (USD)
	280.812	37	*10.400.000	12.272.000	5.777.778	6.817.778

1 USD=1,80 TL alınmıştır.

\*K.D.V. hariç değer yuvarlatılmıştır.

Ankara İli, Sincan İlçesi, 142 ada 33 Parsel sayılı taşınmazın değeri Katma Değer Vergisi hariç 10.400.000 TL (Onmilyondörtüzbün Türk Lirası), Katma Değer Vergisi Dahil 12.272.000 TL olarak takdir edilmiştir.

### 9.2. G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmaz Sinpaş G.Y.O. A.Ş. portföyünde olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde, bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Fatma Gül NUMANOĞLU TANRIÖVER**

**Şehir Plancısı**

SPK LİSANS NO: 401053

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



**Aysel AKTAN**

**Şehir Plancısı-Harita Mühendisi**

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI





**10. RAPOR EKLERİ**

**EK-1. FOTOĞRAFLAR**





**EK.2. TAPU KAYDI**

TASINMAZ BİLGİLERİ	
Zemin Tipi	+ Ana Tapınma
Zemin No	1: 17078257
İl / İlçe	1: ANKARA/OLATLI
Karar No	1: 10003 TM
Mülk / Köy Adı	1: YENİDOĞAN Köyü
Mevki	1: BEYRETEPE
Çift / Sayfa No	1: 3 / 855
Kayıt Durumu	1: Aktif
Ada/Parcel	1: 14233
Yükümlü	1: 30.012.10 no2
Ada Tık No	1: ARSA

**TASINMAZ ŞEHİT / BEYAN / İRTİFAK**

Sıra	Ankara	Mak / Lender	Tarih - Yemye	Terkin Şehit - Tarih - Yev
Bev	3102 sayılı Askerin Kararı 2. Haricinin (b) kısmı İmza/Şehit/İrtifa		01/06/2010 - 7083	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mülk	İlberriği No	Bisse PayPayda	MetreKare	Katman Şehit - Tarih - Yev	Terkin Şehit - Tarih - Yev
17300283	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	7301		30.012.00	Sms - 15/06/2011 - 7461	-
Sıra	Açıklama	Mülk / Lender	Tarih - Yemye	Terkin Şehit - Tarih - Yev		
Bev	Foninal Kararına Göre: 1: BEVOG 1/17/NETTİRLİTİ can 20/11/2007 400 21539 m2/1 Noter Sadıkanca, (Başlıca 1 no/04/02/2008 8 no/4 Y/1)	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	15/03/2008 - 1650	-		

Raporlayan: **Yusuf Çimri ÖZMIRBAS**



**EK.3. İMAR DURUM BİLGİSİ**



T.C.  
**SİNCAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

SAYI: M. 06.6.SİN.0.13.01.310.05.01/ 1773  
KONU: Temelli, Yenidoğan  
Devretepe Mevkii (eski 4 ada 1 parsel)  
142 ada 33 parsel

/ 11 /2011

**HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.**

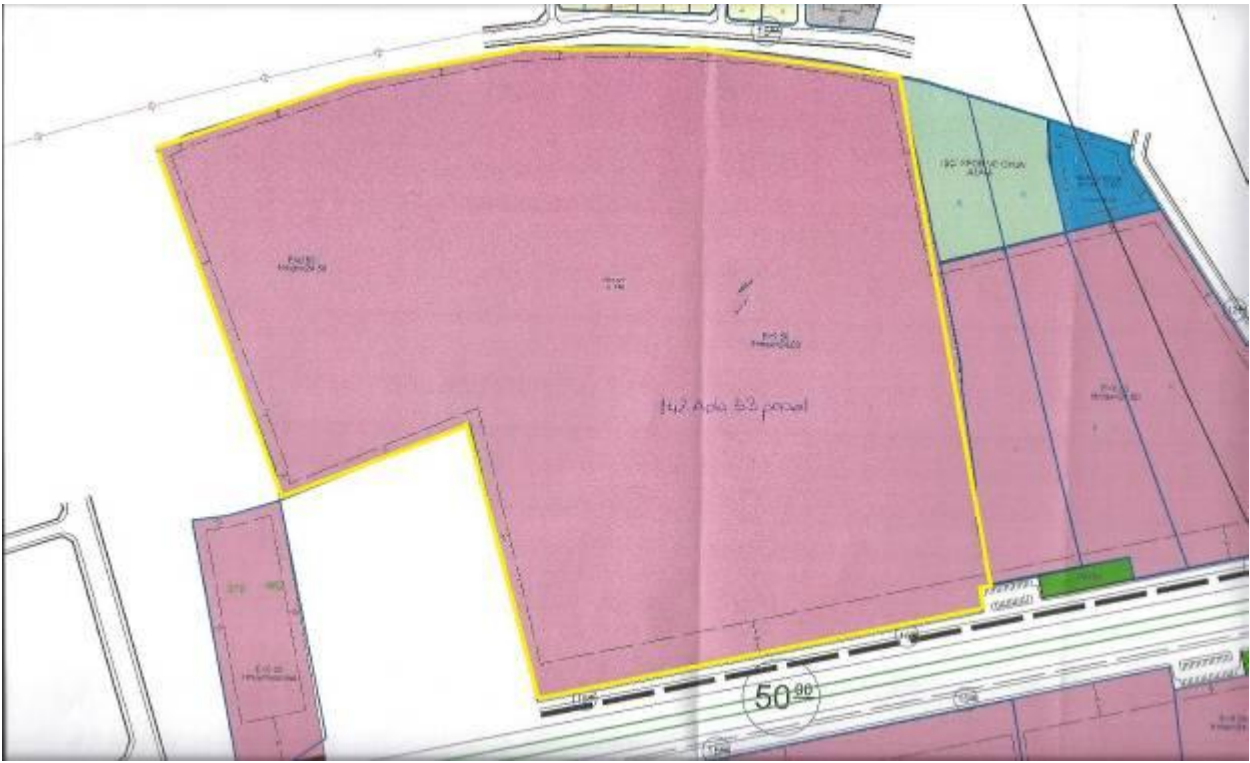
İlgi: 21/11/2010 gün ve 3077 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçeniz ile belirtilen ; Üçemiz, Temelli –Yenidoğan Mahallesi,Devretepe Mevkii ( eski 4 ada 1 parsel) 142 ada 33 parselde kayıtlı taşınmaz ;Onaylı İmar Planında R=0,50, Hmax=24,50 yapılaşma koşullu Sanayi Alanı kullanımlı ada içerisinde kalmakta olup ; parselde ait pafta sureti yazımız ekinde gönderilmektedir.  
Bilgilerinize rica ederim.

  
Abdurrahman BARI  
Başkan Yardımcısı



Adres: Fındıklı Mah. Dillir Sok. No:8 06930 Sincan/ANKARA  
Tel: (0312) 269 38 31 – 20 41 77/265 Fax: 270 54 64  
Web: <http://www.sincan.bel.tr>



## 11. SERTİFİKASYONLAR

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 31.03.2009 No : 401053

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Fatma Gül NUMANOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.05.2005 No : 400241

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Aysel AKTAN**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
Müslüm DEMİRBILEK  
BİRLİK BAŞKANI

