

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.12.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	26.12.2019
RAPOR TARİHİ	27.12.2019
RAPOR NO	SNP-1910073
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ANKARA İLİ SİNCAN (POLATLI) İLÇESİ YENİDOĞAN MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1 ADET ARSA
DEĞERLEME ADRESİ	YENİDOĞAN MAHALLESİ, ESKİŞEHİR YOLU, 142 ADA 33 PARSEL SİNCAN-ANKARA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN - Degerleme Uzmanı (Lisans No: 409553) Eren KURT - Sorumlu Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)
 - 6.4 - Nakit Akımları Analizi Yöntemi
 - 6.5 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.6 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 4 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
Ek 5 - Tapu Sureti
Ek 6 - Arsalara ilişkin Beyan (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 değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için SNP-1910073 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan Aldoğan raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-1410011	SNP-1707005	SNP-1810018
Rapor Tarihi	26.12.2014	02.10.2017	08.01.2019
Rapor Konusu	1 adet arsa	1 adet arsa	1 adet arsa
Raporu Hazırlayanlar	Özgün Hergül Eren Kurt	Özgün Hergül Eren Kurt	Onur Özgür Eren Kurt
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	10.950.000	13.221.000	14.190.000

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

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

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 13.11.2019 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

142 Ada 33 Parsel

Taşınmaz üzerinde her hangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıl içerisinde taşınmazın mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

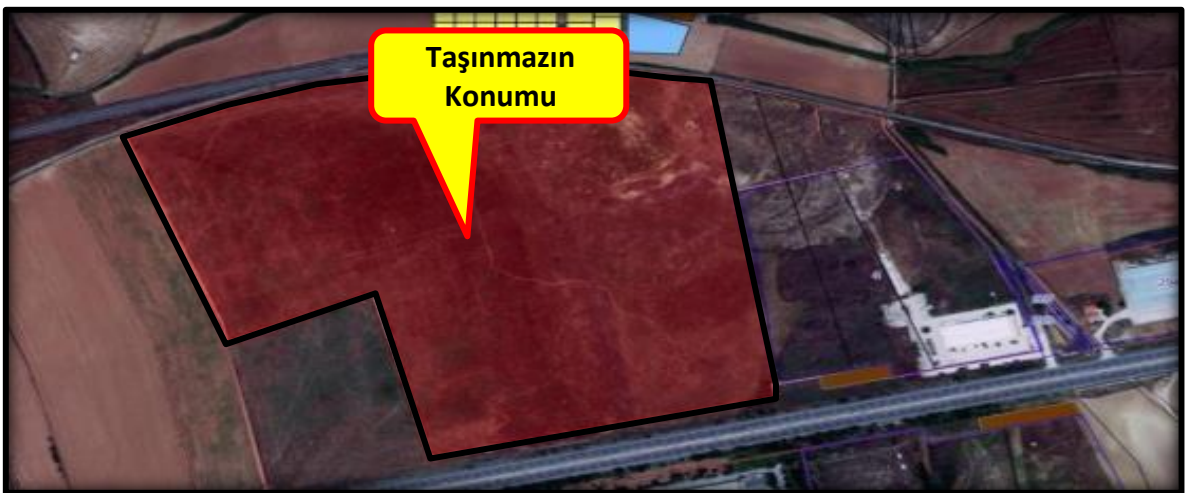
Sincan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 26.10.2018 tarihli İmar Durumu yazısına istinaden (05.11.2019 tarihli değişik bulunmadığına dair onay yazılı) taşınmaz; 14.02.1996 tarih ve 8 sayılı Temelli (Sincan) Belediye Meclisince onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer almaktadır.

Alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmaz

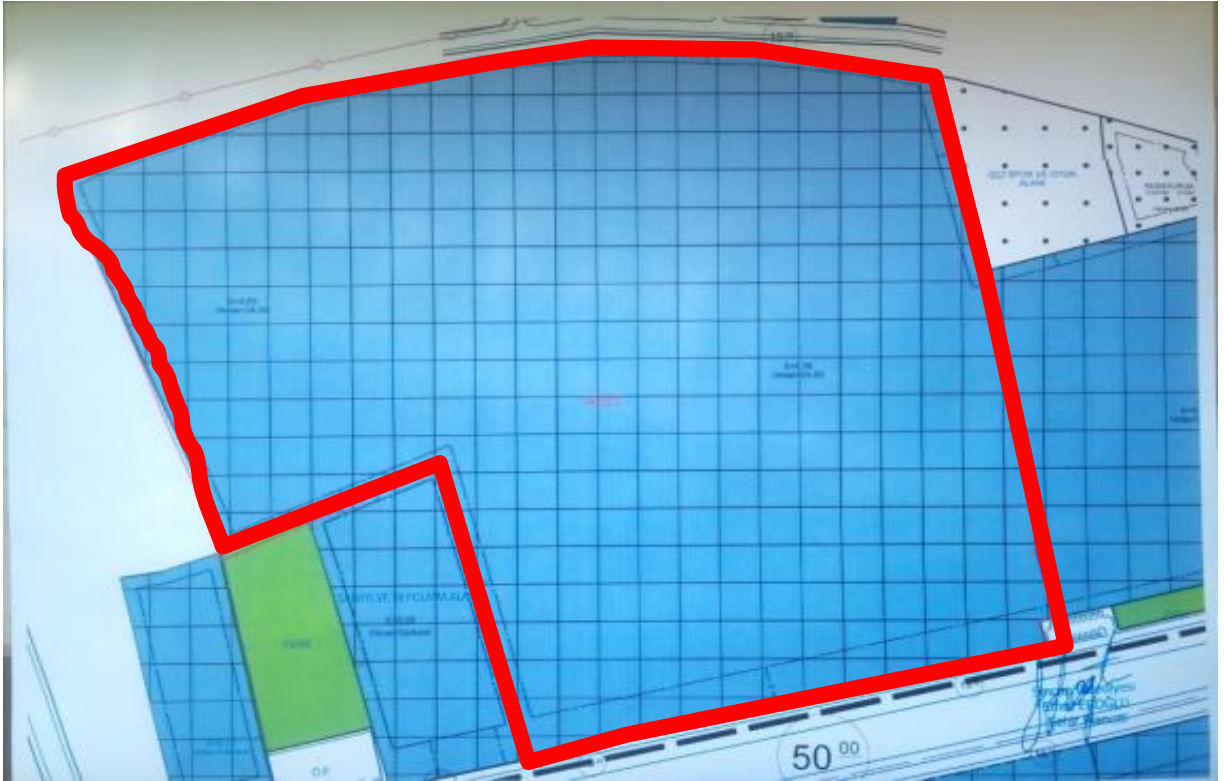
'Sanayi + Konut Alanı' lejantlı olup; E= 0.50 ve Hmax=24.50 m. yapılaşma hakkına sahiptir. Parsel net imar parseli niteliğindedir.

Sincan Belediyesi Planlama Birimi ile yapılan görüşmede, Hema Dişli Sanayii Tevsii Revize İmar Planı plan notlarında parselin sanayi+konut alanı imarlı olarak belirtildiği; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na göre parselin sanayi alanında kaldığı beyan edilmiştir. Konut yapılaşması talep edilmesi durumunda Ankara Büyükşehir Belediyesi'nden uygunluk görüşü alınması gerekmekte olup, 1/5000 ölçekte sanayi alanında kaldığından sanayi ve sanayiye ek olarak sanayi kullanımına yönelik konut (lojman) kullanımı inşa edilebileceği beyan edilmiştir.

Parselin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na göre sanayi alanında olması nedeniyle, konut ibaresi değerlemede dikkate alınmamıştır.



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



Plan Notları: Sanayi Alanlarında**-E:0,50 Hmax: 24,50 m**

-Yollar, Parklar, Otoparklar ve Yeşil Bantlar kamuya terk edilmeden inşaat izni verilemez.

- Yapı yaklaşma sınırları dışına taşan mevcut binalar yıkılıp yeniden yapılaşma halinde belirlenen imar durumuna uyulacaktır.

-Çevre kirlenmesini önleyecek tüm önlemler alınacaktır.

- Bacalar ve havalandırma kuleleri gibi teknik yapı yükseltileri hmax sınırları dışındadır.

-Yapı yaklaşma sınırları dışında ancak, alanı 30 m yi geçmeyen bekçi kulübeleri yapılabilir

-Teknik alt yapı tesisleri (yol, su, elektrik, kanalizasyon) ilgili kamu kuruluşlarınca aranan standartlara ve şartlara uygun olarak girişim sahibince yapılacaktır. Valiliğin herhangi bir yükümlülüğü olmayacaktır.

- İmar Planına uygun olarak hazırlanacak parselasyon planları onaylanıp, imar tapusu alınmadan üst ve alt yapı uygulama projeleri tastik edilmeden inşaat ruhsatı verilemez

- Alt yapı tesisleri gerçekleşmeden yapı kullanma izni verilemez.

Bu planda yer almayan hususlarda " 3030 sayılı kanun kapsamı dışında kalan belediyeler tip imar yönetmeliği " hükümleri uygulanır

Projelendirmelerde deprem yönetmeliği uygulanır.

- Pis su çukurları hiçbir şekilde göl ve akarsulara bağlanamaz. 19.3.1979 gün ve 13783 sayılı resmi gazetede yayınlanan " lağım mecrası inşaatı mümkün olmayan yerlerde yapılacak çukurlara ait yönetmelik" hükümleri geçerlidir.

- Yönetmeliğin gerektirdiği sayıda otopark alanı parsel içerisinde düzenlenecektir.

- Binalar oturdukları tabi zeminin aritmatik ortasından kot alacaktır.

- Sosyal tesislerde hmax: 6,50 m olacaktır.

- Resmi kurum alanında resmi olmak ve amacı dışında kullanılmamak koşulları ile Eğitim, Kültürel, Sağlık vb. tesisler yer alacaktır.

2.3.2 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Herhangi bir farklılık bulunmamaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 24. Maddesi "C" Bendinde "Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar." denilmektedir. Bu kapsamda Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketin 'den alınan beyan rapor eklerinde sunulmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

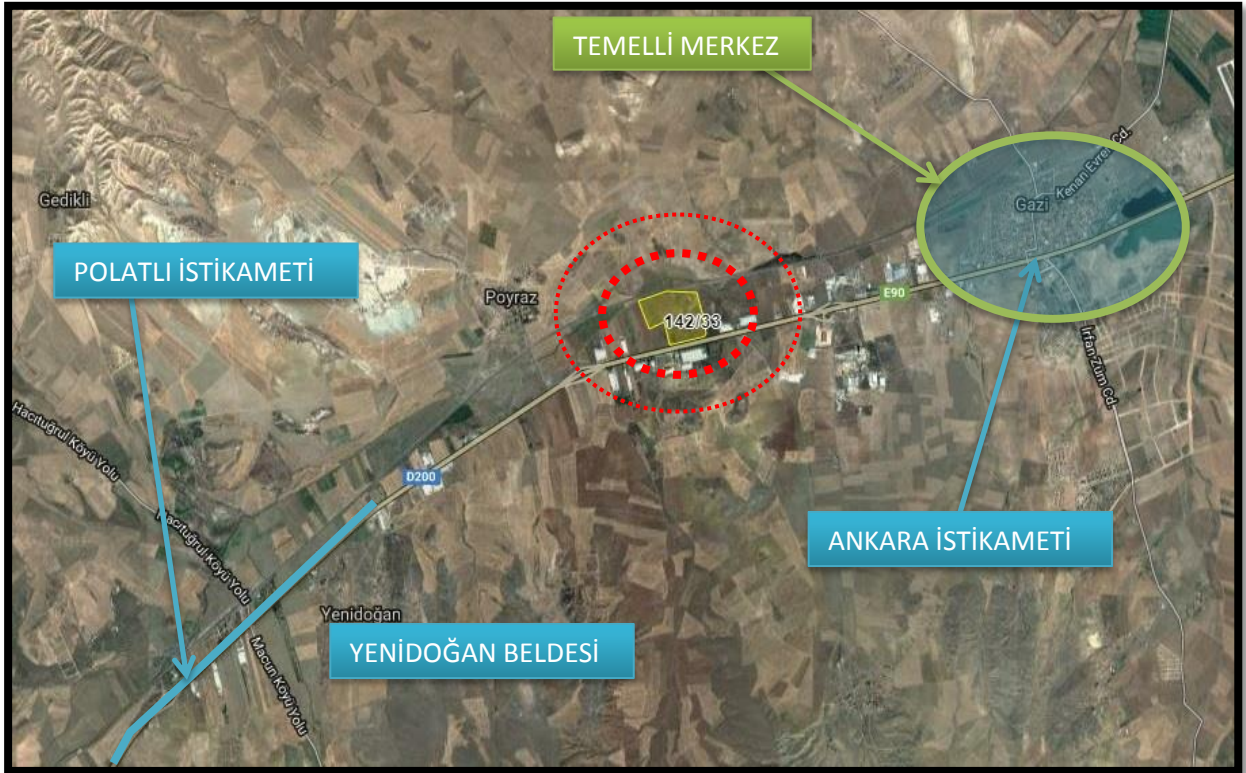
Değerlemeye konu olan taşınmaz; Ankara İli, Sincan (Polatlı) İlçesi, Yenidoğan Mahallesi Devretepe Mevkii, 142 ada 33 parselde kain 280.812 m² alanlı arsa nitelikli taşınmazdır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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



4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

Ankara, Türkiye'nin başkenti olan ildir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Yüzölçümü 30.715 km² olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 m.'dir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya, Eskişehir illeri ile çevrilidir.

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

Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Gündül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır. Ankara'nın 2018 yılı itibari ile (TÜİK verileri) adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre toplam nüfusu 5.503.985'dir. Bu nüfusun 921.999 kişisi Çankaya ilçesinde bulunmaktadır. Ankaranın TÜİK verilerine göre yıllık nüfus artış oranı ise %1,08'dir.



Harita 1 - Ankara'nın Konumu



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

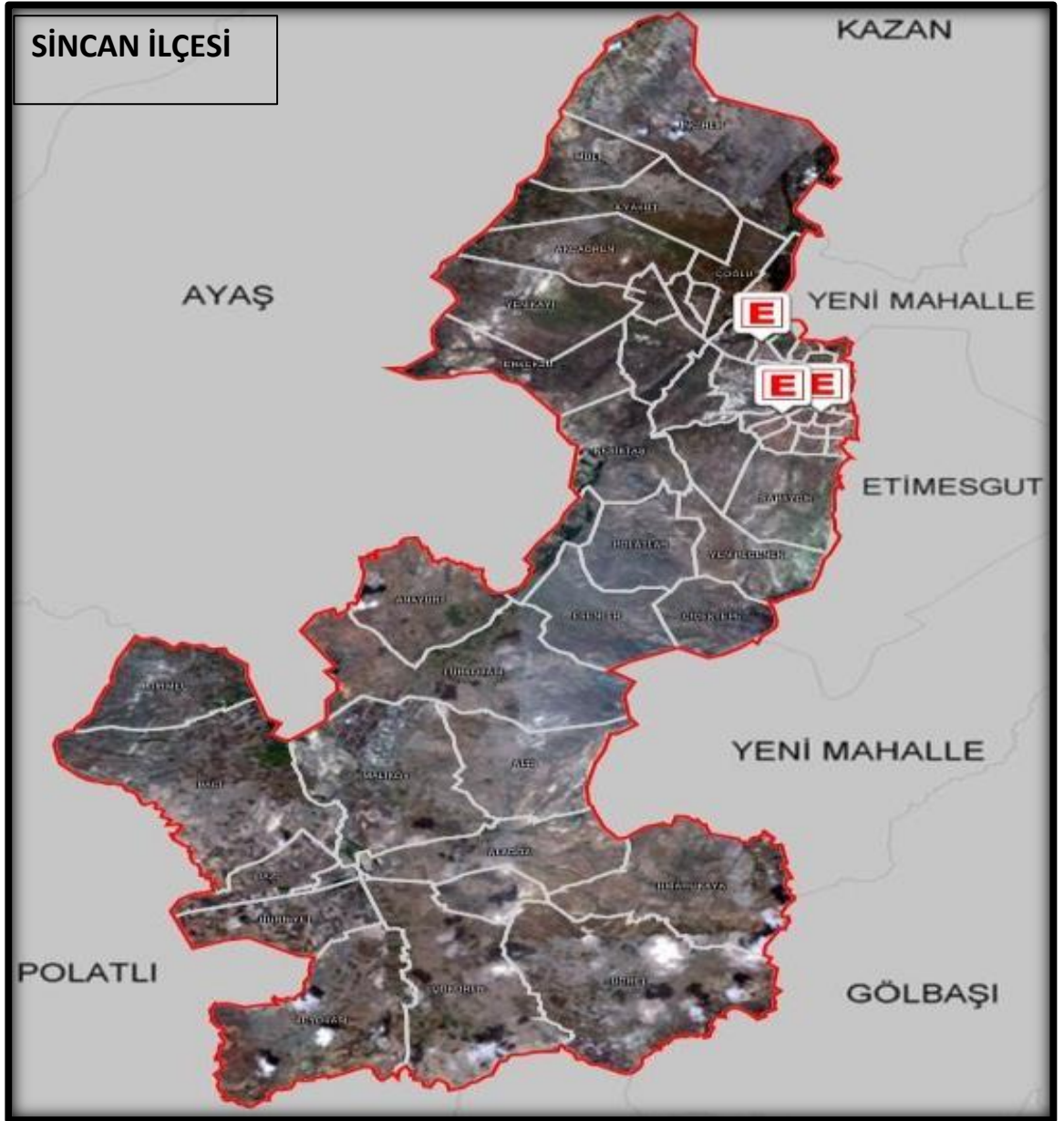
Ankara ili sınırları içinde makarna, un, bitkisel yağ, süt ürünleri, şeker, şarap, bira gibi besin sanayine ait kuruluşlarla çimento, traktör, tarım aleti ve makineleri, motor, boya, tuğla-kiremit ve orman ürünleri, mobilya, madeni eşya, dokuma üreten sanayi kuruluşları vardır.

4.1.2 - Sincan İlçesi

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

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

Sincan İstanbul-Ankara Tren yolu ile Ankara-Beyazır-Ayaş Devlet Karayolu üzerinde olması nedeniyle kısa zamanda hızlı bir şekilde gelişmiş olup buna paralel olarak 1956 yılında Yenimahalle İlçesine bağlı Bucak Merkezi haline dönüştürülmüş ve aynı yıl içinde de Belediye teşkilatı kurulmuştur. 30.11.1983 tarih ve 2963 Sayılı Yasa ile Sincan İlçe haline dönüştürülmüştür Bakanlar Kurulu'nun 08.03.1988 gün ve 88/12721 sayılı kararı ile Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içine alınmıştır. 2017 yılı TÜİK verilerine göre Sincan ilçe nüfusu 264.482 erkek, 254.411 kadın olmak üzere toplam 518.893 kişiden oluşmaktadır. İlçe nüfusunun %50,97'si erkek, %49,03'ü ise kadınlardan oluşmaktadır. İlçe cinsiyet dağılımının il geneli ile benzer seviyede olduğu görülmektedir.



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

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Özellikle 2015 ve 2016 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. 2019 yılı içerisinde yapılan yerel seçimlerden sonrada ekonomik dengelerin benzer seyrettiği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaat maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı veya sınırlayıcı faktörle karşılaşılmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Sanayi parseli olarak oldukça büyük bir yüzölçüme sahiptir.
- * Belirli bir alıcı kitlesine sahip olabileceği düşünülmektedir.
- * Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluklardan, bölgenin de etkilendiği gözlemlenmiştir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar 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 itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

-Parselin mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi ve Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

SATILIK FABRİKA EMSALLERİ

1- Sahibinden

Tel

Değerleme konusu taşınmaza 500 m mesafede Eskişehir yoluna cephe konumda, yeni inşa edilmiş fabrika binası satılık durumdadır. 27.000 m2 arsa alanına sahip olup 4.000 m2 kapalı kullanım alanına sahiptir.

SATILIK	4000 .-M ²	8.700.000 .-TL	2.175 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

2- Address Gayrimenkul

Tel 0 312 236160

Başkent OSB içerisinde, 2.000 m² arsa üzerinde 3240 m² kapalı alana sahip köşe konumlu yeni fabrikanın satış ilanıdır.

SATILIK	3240 .-M ²	5.500.000 .-TL	1.698 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

3- Atak Ticari Gayrimenkul

Tel 0 533 332 11 12

Başkent OSB içerisinde, 3.600 m² arsa üzerine inşa edilmiş 2.850 m² kapalı alana sahip fabrikanın satış ilanıdır.

SATILIK	2850 .-M ²	3.750.000 .-TL	1.316 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

4- Remax Alvays

Tel 0 312 645 19 55

Başkent OSB içerisinde, 16.400 m² arsa üzerine inşa edilmiş 7.000 m² kapalı alana sahip yeni fabrikanın satış ilanıdır.

SATILIK	7000 .-M ²	12.900.000 .-TL	1.843 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

SATILIK FABRİKA EMSAL KROKİSİ



SATILIK ARSA EMSALLERİ

5- Turyap Çukumambar

Tel 0 312 284 31 50

Taşınmazın yaklaşık 1,5 km doğusunda Eskişehir yolu üzeri konumunda 4.573 m² alana sahip emsal: 0,60, ticari imarlı arsasının satış ilanidir.

SATILIK	4573 .-M ²	1.395.000 .-TL	305 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------

6- Re/Max Can

Tel 0 533 591 37 15

Taşınmazın yaklaşık 1,5 km doğusunda Eskişehir yoluna 2. parsel konumunda 20.755 m² alana sahip emsal: 0,50, sanayi imarlı arsasının satış ilanidir.

SATILIK	20755 .-M ²	2.500.000 .-TL	120 .-TL/M ²
----------------	------------------------	----------------	-------------------------

7- Temelli Atlas Emlak

Tel 0 312 645 21 00

Eskişehir Yolu'na cepheli bulunan E=0.50 sanayi imarlı olarak net 36.000 m² alanlı arsanın satış ilanidir.

SATILIK	36000 .-M ²	6.400.000 .-TL	178 .-TL/M ²
----------------	------------------------	----------------	-------------------------

8 Sahibinden

Tel 0 534 980 70 50

Taşınmazın yaklaşık 1,5 km batısında, Eskişehir yoluna yaklaşık cepheli, emsal: 0,60, ticari imarlı arsanın satış ilanidir.

SATILIK	90000 .-M ²	33.000.000 .-TL	367 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	-------------------------

SATILIK ARSA EMSAL KROKİSİ



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

ORAN ARALIĞI		
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-5	E-6	E-7
SATIŞ FİYATI		1.395.000	2.500.000	6.400.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	280.812	4.573	20.755	36.000
BİRİM M ² DEĞERİ		305	120	178
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -40%	ÇOK KÜÇÜK -40%	ÇOK KÜÇÜK -40%
İMAR KOŞULLARI	E: 0,5	E: 0,60	E: 0,5	E: 0,5
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Sanayi	İYİ -20%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME				
MANZARA		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ -5%	ORTA KÖTÜ -5%	ORTA KÖTÜ -5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-13%	-13%	-13%
TOPLAM DÜZELTME		-88%	-58%	-58%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	53,84	37	50	74

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki (1/1 tam hisseli) arsa birim m² değerlerinin 45-120-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Bölgede konumlu olan ana yola cepheli sanayi parsellerin de istenen rakamların 120 TL/m²-250 TL/m² civarında olduğu ancak bölgede yol üzerinde çok sayıda satılık arsa bulunduğu gözlemlenmiştir. Taşınmazın yakın konumunda bulunan sanayi yapılarında ve boş arsalarda da çok fazla hareketlilik olmadığı gözlemlenmiştir.

Bölgede yer alan tarım arazilerinde yine m² birim fiyatlarının 22-45 TL/m² aralığında olduğu özellikle konut projelerine ve kooperatiflere yakın konumda yer alan arazilerde, imara açılma ihtimali göz önünde bulundurularak elde edilebilecek rant gözetilerek rakamların yükseldiği düşünülmektedir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, mevkii konum olarak Eskişehir yoluna cepheli olup emsalleri ile benzer konumdadır. Fonksiyon olarak bakıldığında imar durumuna göre emsallerinin Sanayi İmarlı olduğu konu taşınmazında aynı imar durumuna sahip olduğu görülmektedir. Parsel büyüklüğü dikkate alındığında parsel alanı bölgedeki benzer parsellere nazaran oldukça büyüktür. Bu nedenle güvenli tarafta kalınarak makul bir birim m² bedeline ulaşılmaya çalışılmıştır. Tüm olumlu ve olumsuz faktörler göz önünde bulundurularak parselin birim m² değeri 53,84.-TL takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)
142	33	280.812,00	53,84	15.117.530,47	2.544.653,25
TOPLAM DEĞER (.-TL)				15.117.530,47	2.544.653,25
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				15.118.000,00	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamasına karşın Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile ulaşılan değeri desteklemek amacıyla bu yöntem kullanılmıştır. Değerleme konusu sanayi fonksiyonlu parsel üzerinde meri imar planı yapılanma koşulları dikkate alınmak sureti ile inşa edilebilecek fabrikanın, bina paçal kapalı kullanım alanı üzerinden projeksiyon satış değeri hesaplanmıştır. Bu projeksiyon değerinden toplam maliyet tutarları ve girişimci karı düşülmek sureti ile atık arsa değeri hesaplanmıştır.

Bu kapsamda taşınmazın toplam satılabilir alanı E:0,50 yapılaşma koşulunu dikkate alınarak 140.406 m2 olarak hesaplanmıştır. Yapılan emsal araştırması neticesinde inşa edilecek fabrikanın ortalama 990-TL üzerinden paçal birim m2 değeri ile satılabileceği öngörülerek toplam satış cirosu 139.001.940-TL olarak hesaplanmıştır. Yapı birim maliyeti piyasa koşulları ve 2019 yılı yapı yaklaşık maliyetleri dikkate alınarak sanayi fonksiyonlu yapı için 2C yapı sınıfı ve grubu maliyeti olan 710 TL/m² üzerinden takdir edilmiş olup 99.688.260-TL olarak hesaplanmıştır. Yapım maliyeti üzerinden % 5 proje riski ve finansman maliyeti ile % 10 geliştirici karı düşülmek sureti ile atık arsa değeri 20.429.073-TL olarak hesaplanmıştır. İnşaatın 2 yıl içerisinde tamamlanıp satılacağı öngörülmekte olup % 16 indirgeme oranı ile arsanın net bugünkü değeri 15.182.129.-TL olarak hesaplanmıştır.

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI		İnşaat Süresi	2,0 yıl
Arsa Alanı	280.812,00m ²	Emsal / KAKS	0,50
Toplam Emsal İnşaat Alanı	140.406,00m ²	Sanayi Alanı	
Ortak Alan ve diğer İlaveler oranı	0,00	100%	0%
Satışa Esas İnşaat Alanı	140.406,00m ²	140.406,00m ²	0,00m ²
Sanayi Bina Paçal Birim m ² satış fiyatı		990 TL/m ²	139.001.940 TL
İşyeri m ² satış fiyatı		0 TL/m ²	0 TL
TOPLAM BEKLENEN HASILAT			139.001.940 TL

BİNA İÇİN MALİYET HESAPLARI			
Toplam İnşaat Alanı	140.406,00m ²		
Ortalama Bina Birim M2 Maliyeti	710,00TL/m ²		
Toplam Yapı Maliyeti			99.688.260 TL
Proje Riski ve Finansman Maliyetleri		5%	4.984.413 TL
Müteahhit/ Geliştirici Kar Oranı		10%	13.900.194 TL
Toplam Geliştirme Maliyetleri			118.572.867 TL
Geliştirilmiş Atık Arsa Değeri			20.429.073 TL

	Arsa Değeri	m ² birim değeri
İndirgeme Oranı	16,00%	
Net Bugünkü Değer (NBD)	15.182.129	54 TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinden gelir getirici bir mülk olmaması nedeni ile değerlendirme çalışmasında Nakit Akımları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır. Ancak yukarıda hesaplanan atık arsa yönteminde 2 yıl sonraki satış değeri bulunan taşınmazın net bugünkü değerini hesaplamada kullanılmak üzere indirgeme oranı hesabı yapılmıştır. İndirgeme oranı öngörülere aşağıdaki gibidir.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %15 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu projenin inşaa faaliyetleribib başlamamış olması, kat irtifakının kurulmamış olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %1 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 15 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 1 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 16 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %16 olarak kabul edilmiştir

6.4 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Değerleme konusu gayrimenkul sanayi fonksiyonlu boş arsa niteliğindedir. Arsanın oldukça büyük olması nedeniyle piyasa koşullarında sanayi amaçlı kiralama kabiliyeti düşüktür. Piyasadan tutarlı kiralama değerlerine ulaşılammıştır. Bu nedenle değerleme çalışmasında "Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi" kullanılmamıştır.

6.5 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.6 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

Arsa Değeri (.-TL)	15.118.000,00
--------------------	---------------

■ Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

Arsa Değeri (.-TL)	15.182.129,16
--------------------	---------------

Her iki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerlerin güncel alım satım değerlerine daha yakın olması, bölgede boş arsa sayısının yüksek olması durumları dikkate alınarak pazar yaklaşımı yönteminden elde edilen değer nihai değer olarak kabul edilmiştir.

6.6.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

31.12.2018 Tarih ve 30642 (4.mükerrer Sayılı Resmi Gazete yayımlanan 535 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı' nın 2. maddesi ile %18 oranına sahip konutlar ve işyerlerinin tesliminde %8 oranı uygulanmasının süresi 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. İŞ YERİ Teslimlerinde KDV %8 olarak, 150 m2 ye kadar olan konutlar için KDV oranı %1, 150 m2 den büyük konutlar için KDV %8 olarak , arsalarda ve arazilerde KDV %18 olarak, uygulanacaktır. Bu kapsamda rapor içeriğindeki taşınmazların KDV oranları bu madde dikkate belirtilmiştir.

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 Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

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

6.6.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın niteliği arsa olup kira analizi yapılmamıştır.

6.6.6 - 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

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve İmar Bilgileri Analizi başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

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

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

7 - SONUÇ

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

27.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

15.118.000

.-TL

(On Beş Milyon Yüz On Sekiz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

17.839.240 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
15.118.000	2.544.732	2.294.848	17.839.240 TL

1 USD = 5,9409 .-TL 27.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,5878 .-TL 27.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger 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.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.