

**GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
RAPORU**

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

ANKARA İLİ, POLATLI İLÇESİ, YENİDOĞAN MAHALLESİ,  
142 ADA 33 PARSEL

16\_400\_218

13.12.2016

## İÇİNDEKİLER

<b>UYGUNLUK BEYANI</b>	<b>3</b>
<b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>4</b>
<b>2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>4</b>
<b>3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ</b>	<b>4</b>
<b>4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER</b>	<b>5</b>
4.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....	5
4.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI .....	7
4.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER .....	8
<b>5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ</b>	<b>11</b>
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER .....	11
5.2. EKONOMİK VERİLER.....	12
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	19
5.3. BÖLGE VERİLERİ .....	21
<b>6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ</b>	<b>25</b>
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER .....	25
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER .....	26
<b>7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ</b>	<b>30</b>
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	30
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....	31
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ.....	31
7.4. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....	36
7.5. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	36
<b>8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>37</b>
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI .....	37
8.2. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER.....	37
8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ .....	37
8.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN PORTFÖYE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ANALİZİ.....	37
<b>9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ</b>	<b>38</b>
9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	38
9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	38

### **UYGUNLUK BEYANI**

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz 18.11.2016 tarihinde incelenmiştir..
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı F. Gül NUMANOĞLU TANRIÖVER tarafından hazırlanmıştır.

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA</b>	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerlendirme raporudur.
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI</b>	: Konu rapor; Ankara ili, Polatlı ilçesi, Yenidoğan Mahallesi, Devretepe Mevkii 142 ada 33 parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli taşınmazın güncel satış değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
<b>DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN 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 gayrimenkulle ilgili daha önce şirketimiz tarafından 29.12.2011 tarih ve 2011_400_97 numaralı değerlendirme raporunda toplam değer *10.400.000.-TL, 31.12.2015 tarih ve 2015_400_165_9 numaralı değerlendirme raporunda toplam değer *11.794.000.-TL olarak takdir edilmiştir. *(K.D.V. Hariç)
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: F. Gül NUMANOĞLU TANRIÖVER Şehir Plancısı Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 401053 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi 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>	: İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 - 34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 <a href="http://www.harmonigd.com.tr">www.harmonigd.com.tr</a> e-mail: info@harmonigd.com.tr
<b>MÜŞTERİ UNVANI</b>	: Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	: Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No:36, Sinpaş Plaza, Beşiktaş / İSTANBUL
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	: Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün güncel pazar değerlerinin takdir edilmesi olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

## 3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>RAPOR NUMARASI</b>	: 2016_400_218
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	: 24.10.2016
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 07.12.2016
<b>RAPOR TARİHİ</b>	: 13.12.2016
<b>GAYRİMENKULÜN TANIMI</b>	: Ankara ili, Polatlı ilçesi, Yenidoğan Mahallesi, Devretepe Mevkii 142 ada 33 parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında güncel Pazar değerinin tespiti
<b>GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)</b>	: <b>12.900.000.-TL</b>
<b>GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)</b>	: <b>15.222.000.-TL</b>

#### 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

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

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





### Konum Krokileri

Gayrimenkul güneyden karayolu; kuzeyden Ankara-Polatlı-Eskişehir-İstanbul tren yoluna cephelidir. Temelli-Polatlı arasında, Ankara-Eskişehir Karayolu üzerinde akaryakıt istasyonları, orta ve küçük ölçekli fabrika tesisleri ile boş arsalar yer almaktadır. Yapılaşma oranı düşüktür. Karayolu üzeri kısmi konut, kısmi ticaret, kısmi sanayi bölgesi imarlıdır.

Gayrimenkulün hizasında Polatlı istikameti yönünde boş olan fabrika, Turanlar Makina Fabrikası ve Peyraz Köyü üst geçitli köprü, Temelli yönünde 700m mesafede Mikrodisk Firması, 900m mesafede Toros Tarım İç Anadolu Bölge Deposu, 1.3km mesafede Alpet Şirin Uzuner Benzinliği, KMC Tarım Makinaları, Çankaya Ayciçek Yağı Fabrikası, 2.8km mesafede Gipta Şirketler Grubu yer almaktadır. Gayrimenkulün karşısında ADDS 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 22 km mesafededir.

**Tablo. 1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları**

LOKASYON	MESAFE (KM)
Temelli	5
Polatlı	22
Sincan	31
Ankara	55
Esenboğa Havaalanı	95

\*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.

## 4.2. Gayrimenkulün Tanımı

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



Değerlemesi yapılan arsa niteliğindeki 142 ada 33 parsel mer'î imar planında sanayi fonksiyonlu olarak belirlenmiş olup, 280.812 m<sup>2</sup> yüzölçümündedir. Parsel kuzeyden tren yolu ile sınırlı olup; kuzey cephesi yaklaşık 600 m.'dir. Parsel güneyden Ankara-Eskişehir Devlet Karayolu ile sınırlı olup, karayoluna cephesi 400 m.'dir. Derinliği yaklaşık 550m. olan parsel düz topoğrafik yapıdadır. Üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmayan gayrimenkul boş arsa vasfındadır. Parsel düzgün olmayan bir forma sahip olup; karayolu ile arasında yaklaşık 2-2,5m kot farkı bulunmaktadır. Parsel yoldan düşük kottadır. Yol kenarında çelik refüj bariyer vardır. Gayrimenkulün yeri kadastro ve imar paftasından tespit edilmiş olup; arazide sınırları yaklaşık olarak belirlenmiştir.



#### 4.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

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

Değerleme konusu gayrimenkul, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki; Ankara ili, Polatlı ilçesi, Yenidoğan Mahallesi, Devretepe Mevkii 142 ada 33 parsel kayıtlı "Arsa" nitelikli ana taşınmazdır. Değerleme konusu taşınmaza dair detaylı bilgi alt başlıklarda tanımlanacaktır.

##### 4.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo. 2 Tapu Bilgileri**

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: ANKARA
İLÇESİ	: *POLATLI
MAHALLESİ/KÖYÜ	: YENİDOĞAN MAHALLESİ
MEVKİİ	: DEVRETEPE
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 142
PARSEL NO	: 33
YÜZÖLÇÜMÜ	: 280.812,00 m <sup>2</sup>
NİTELİĞİ	: ARSA
CİLT/SAHİFE NO	: 8/855
MALİK-HİSSE	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
TARİH/YEVMIYE NO	: 15.06.2011/7467

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

##### 4.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Polatlı Tapu Müdürlüğü'nden 18.10.2016 tarihli TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki tapu kaydı bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesi: 22.03.2016 tarihinde 4528 yevmiye no'su ile işlenmiş, "3402 sayılı kanunun 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir" ibaresi yer almaktadır.

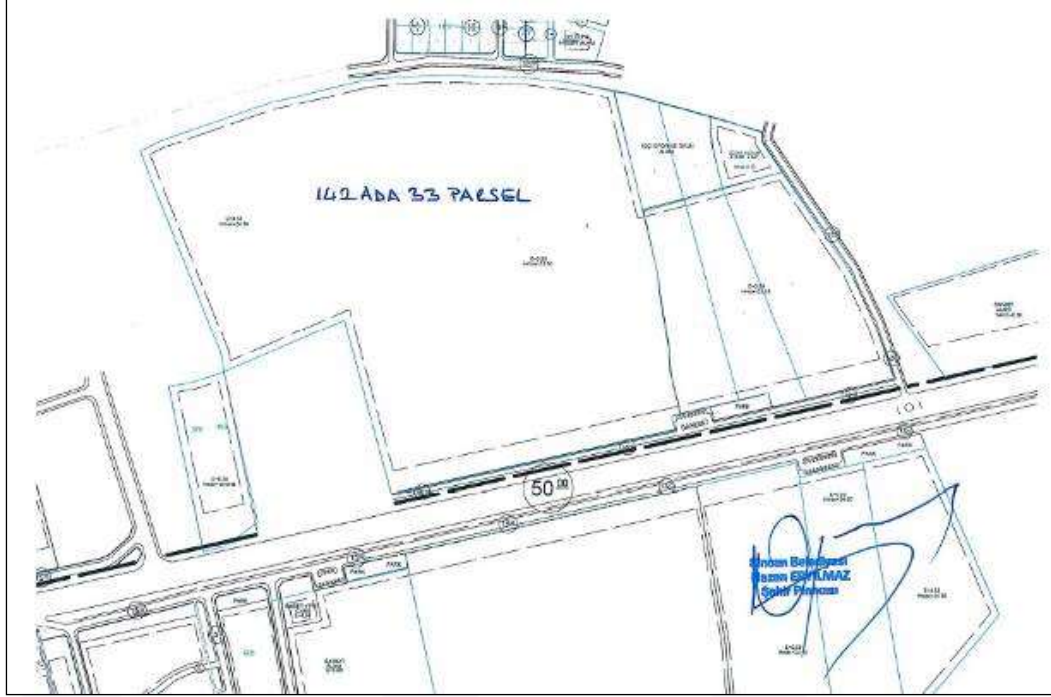
**ÖNEMLİ NOT**: Polatlı Kadastro Müdürlüğü ile yapılan görüşmede gayrimenkulün bulunduğu Yenidoğan Mahallesi'nin bütününde 3402 sayılı kanunun 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (a) bendi uygulaması ile taşınmazların sınır ve alanlarında düzeltme yapılması ile ilgili çalışmanın devam ettiği bilgisi alınmıştır.

##### 4.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Sincan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 20.10.2016 tarih 61899864-310.05.01-E.14357 sayılı yazıya göre değerleme konusu 142 ada 33 numaralı parsel (eski 4 ada, 1 parsel) Belediye Meclisi'nin 14.02.1996 tarih ve 8 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli imar planına göre "Sanayi+Konut" alanında kalmaktadır. Meri imar planına göre konu parselin yapılanma koşulları E=0.50 ve Hmax=24.50 m olarak belirlenmiştir. Parselin mevcut yüzölçümünün net olduğu, herhangi bir kesintisi olmadığı beyan edilmiştir.



**Resim 1. Mer'î İmar Planı**



-İmar Planı Örneği-

**Tablo. 3 Konu Gayrimenkule Ait İmar Planı Fonskiyon ve Yapılanma Şartları**

KONU GAYRİMENKUL	142 ADA 33 PARSEL
Fonksiyon	Sanayi+Konut
Emsal	0,50
Hmax	24,50m
Ön Bahçe Mesafesi	45 metre
Yan Bahçe Mesafesi	10 metre
Arka Bahçe Mesafesi	10 metre

**PLAN NOTLARI**

**Sanayi Alanlarında**

-max E:0.50 max hmax:24.50m

-Yollar, parklar, otoparklar ve yeşil bantlar kamuya terk edilmeden inşaat izni verilemez.

-Yapı yaklaşma sınırları dışında taşan mevcut binalar yıkılıp yeniden yapılanma halinde belirlenen imar durumuna uyacaktır.

-Çevre kirlenmesini önleyecek tüm önlemler alınacaktır.

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

-Yapı yaklaşma sınırları dışında ancak alanı 30m<sup>2</sup>'yi geçmeyen beçki kulübeleri yapılabilir.

-Teknik altyapı 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 tasdik 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.

-Projelendirmede 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 içinde düzenlenecektir.

-Binalar, oturdukları tabi zeminin aritmetik ortasından kot alacaklardır.

-Sosyal tesislerde hmax:6.50m olacaktır.

- Resmi kurum alanında resmi olmak ve amacı dışında kullanılmamak koşulları ile eğitim, kültürel, sağlık vb tesisler yer alacaktır.
- Konut Alanlarında**
- Parselasyon yapılması durumunda min parsel büyüklüğü 500m<sup>2</sup> olup, E:0.50, hmax:24.50m'dir.
- Ada bazında uygulama tercihinde imar adası tek parsel olarak ayrılabilir gibi, ayırma yapılması durumunda, bir imar adası herbiri 3000m<sup>2</sup>'den küçük olmayan en fazla üç parselde ayrılabilir. İfraz sonucu oluşacak parsellerde, yapılar bitişik parsel sınırına en fazla 5m yaklaşabilir.
- Ada bazında uygulamada E:0.50'dir. Ancak ada üzerinde belirtilen max konut adedi sabittir.
- Ada bazında uygulamada emsal içinde kalmak ve emsalin %10'unu aşmayacak şekilde ada içinde tesis yapılabilir.
- Planlama alanı 4. Derece deprem kuşağında bulunmaktadır. Her türlü inşaatta "Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
- Binalarda max yükseklik 24.50m'yi geçmesi durumunda jeolojik etüd raporundaki önerilen esastır.
- Otopark ihtiyacı parsel içinde yerine getirilecektir.
- Bu planda yer almayan hususlarda "3030 sayılı yasa kapsamı dışında kalan belediyeler tip imar yönetmeliği" hükümleri uygulanacaktır.

Değerleme konusu gayrimenkul için Sincan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 20.10.2016 tarihli imar durum yazısında konu parsel "Sanayi+konut alanı" fonksiyonlu olarak belirtilmiştir. 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 değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.**

#### **4.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler**

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme çalışması yapılan 142 ada 33 no'lu parsel boş arsa niteliğinde olup; imar mevzuatı gereği bu aşamada izin gerekmemektedir.

#### **4.3.5. Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler**

29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerlemesi yapılan gayrimenkul boş arsa niteliğindedir.

#### **4.3.6. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)**

Polatlı Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında son 3 yıllık dönemde herhangi bir mülkiyet değişikliği olmadığı görülmüştür.

Konu gayrimenkule ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Belediye Meclisi'nin 14.02.1996 tarih ve 8 sayılı kararı ile onaylanmıştır. 20.10.2016 tarihli imar durum yazısında konu parsel "Sanayi+konut alanı" fonksiyonlu olarak belirtilmiştir.

#### **4.3.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi**

Polatlı Tapu Müdürlüğü'nden 18.10.2016 tarihinde temin edilen konu gayrimenkule ilişkin TAKBİS belgesine göre tapu kayıtları üzerinde bulunan; "3042 sayılı kanunun 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir" ibaresi; sınır ve alan düzeltmesi için işlenmiş olan bir ibaredir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde incelendiğinde; ilgili tapu kaydının taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunmalarında engel teşkil etmeyeceği kanaatine varılmıştır.

## 5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

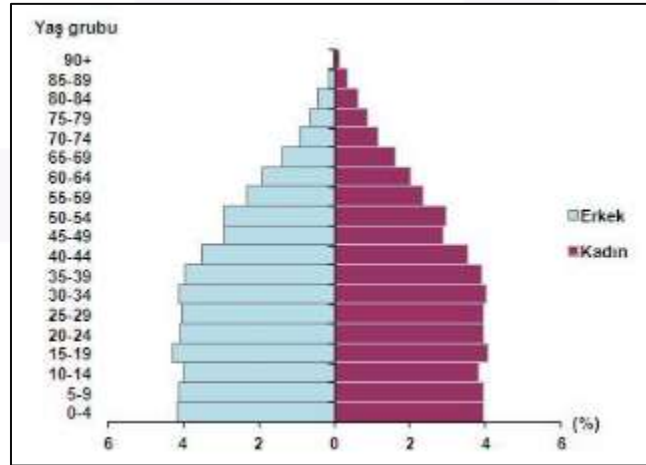
### 5.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 78.741.053 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2015 yılında, bir önceki yıla göre 1.045.149 kişi artmıştır. Erkek nüfusun oranı %50,2 (39.511.191 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (39.229.862 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2014 yılında %0,13,3 iken, 2015 yılında %0,13,4'e yükselmiştir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2014 yılında %91,8 iken, bu oran 2015 yılında %92,1'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,9 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 14.657.434 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla %6,7 (5.270.575 kişi) ile Ankara, %5,3 (4.168.415 kişi) ile İzmir, %3,6 (2.842.547 kişi) ile Bursa ve %2,9 (2.288.456 kişi) ile Antalya illeri takip etti. Bayburt ili ise 78.550 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

**Tablo. 4 Nüfus Piramidi**



**Kaynak: www.tuik.gov.tr**

Türkiye'de 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53.359.594 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24'e (18.886.220 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,2'ye (6.495.239 kişi) yükselmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2014 yılına göre 1 kişi artarak 102 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2.821 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olmuştur. İstanbul'u sırasıyla; 493 kişi ile Kocaeli, 347 kişi ile İzmir ve 283 kişi ile Gaziantep takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli olmuştur.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 55, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 275 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak TÜİK 2015 yılı sonuçları)

## 5.2. Ekonomik Veriler

### 5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

2015 yılında küresel büyüme uzun dönem ortalamasının altında gerçekleşmiştir. Emtia fiyatlarındaki düşük seyir, küresel enflasyon oranlarında yukarı yönlü baskı oluşmasını engellemektedir. Fed faiz artışlarının beklenenden daha ılımlı ve kademeli olacağı anlaşılmış ve diğer gelişmiş ülke merkez bankaları düşen enflasyona ilave destekleyici para politikaları ile yanıt vermiştir. Finansal piyasalarda oynaklık dalgalı bir seyir izlerken, yılbaşından bu yana gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy akımları artmıştır. Küresel risk iştahında ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarında gözlenen artışa rağmen, söz konusu ülkelerin geçmişte olduğu gibi finansal istikrarı artırıcı tedbirler almaya devam etmesi önem arz etmektedir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2016).

Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (OECD) tarafından yayınlanan Ara Dönem Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda; küresel ticaret artışındaki çöküşün, küreselleşmenin hız kestiğinin sinyali olduğu ve küresel ekonomik büyümedeki yavaşlamaya katkıda bulunduğu belirtildi. OECD yayınladığı raporda, 2016 ve 2017 yılları için küresel büyüme tahminini 0,1'er puan aşağı çekerek %2,9 ve %3,2 olarak belirledi. 2008 finansal krizinden bu yana, küresel ticaret ve büyüme birlikte canlandırılmaya çalışılmaktadır. Kurum 2016 yılı büyüme tahminini (Haziran raporuna göre) ABD için %1,8'den %1,4'e, Avro Bölgesi için %1,6'dan %1,5'e ve Japonya için %0,7'den %0,6'ya revize etti. Ayrıca Brexit kararı alan İngiltere'nin 2017 yılı büyüme tahmini %2'den %1'e indirildi. (Kaynak: Ekonomi Bakanlığı, Ekonomik Araştırmalar ve Değerlendirme Genel Müdürlüğü)

**Tablo. 5 OECD Dünya Ekonomisi Tahmini Büyüme Oranları Değişimi**

	2015	2016		2017	
		September 2016 Projections	difference from June EO <sup>2</sup>	September 2016 Projections	difference from June EO <sup>2</sup>
World	3.1	2.9	-0.1	3.2	-0.1
United States	2.6	1.4	-0.4	2.1	-0.1
Euro area	1.9	1.5	-0.1	1.4	-0.3
Germany	1.5	1.8	0.2	1.5	-0.2
France	1.2	1.3	-0.1	1.3	-0.2
Italy	0.6	0.8	-0.2	0.8	-0.6
Japan	0.5	0.6	-0.1	0.7	0.3
Canada	1.1	1.2	-0.5	2.1	-0.1
United Kingdom	2.2	1.8	0.1	1.0	-1.0
China	6.9	6.5	0.0	6.2	0.0
India <sup>3</sup>	7.6	7.4	0.0	7.5	0.0
Brazil	-3.9	-3.3	1.0	-0.3	1.4
Rest of the World	2.0	2.3	-0.1	2.8	-0.2

**Kaynak:** <https://www.oecd.org/>

IMF (Uluslararası Para Fonu) düzenli olarak hazırladığı Küresel Ekonomi Görünüm Raporu'nun Nisan ayı 2016 güncellemesine göre;

Gelişmekte olan ülkelerin 2016 yılında küresel ekonomiden en büyük payı alması beklenmektedir. Fakat gelişmekte olan ülkelerin içerisinde dengesiz bir dağılım izlenmekte aynı zamanda büyümenin son 20 yılı oranlarının altında kaldığı görülmektedir. Brezilya ve Rusya gibi gelişmekte olan ülkeler arasında önemli yer

teşkil eden ülkelerin henüz derin bir durgunluktan çıkmadığı görülmektedir. Aynı zamanda petrol ihraç eden ülkelerin de petrol fiyatlarındaki düşüşler ve küresel ekonomide uygulanan daha sıkı parasal politikalar sebebiyle zor bir durumda olduğu izlenmektedir. Hindistan ve Çin gibi küresel ekonominin lokomotifi sayılan iki ülkede ticarete büyüme hızı düşüş göstermektedir. Bu durum gelişmekte olan ekonomilerin genel olarak yatırım hızının düşüşünden kaynaklanmaktadır. Gelişmekte olan ülkeler arasında ciddi ekonomik sıkıntı sinyalleri veren bir başka ülke ise Rusya'dır. Rusya'da bir süredir devam eden ekonomik durgunluğun 2016 ve 2017 yıllarında da devam etmesi beklenmektedir.

İç pazarlarda artarak devam eden kırılganlıklara bağlı olarak gelişmekte olan ülkelerde ekonomik sorunların artması muhtemeldir. Bu durumun sebep olacağı en önemli muhtemel senaryolar gelişmekte olan ülkelerde para birimlerinin daha da fazla değer kaybetmesi ve buna bağlı olarak özel şirketlerde bilanço bozulmaları, dış yatırımın azalması ve iç talebin hızlı bir şekilde düşmesidir. Bir başka tehdit devamlı düşüşte olan petrol fiyatları sebebiyle petrol ihraç eden ülkeler için geçerlidir. Bütün bunlara bağlı olarak 2015 yılının ikinci yarısından itibaren ekonomik aktivitenin bu ülkeler için yavaşladığı görülmektedir. Buna ek olarak sıkılaştırılan para politikaları ile birlikte daha zorlu finansal koşullar olduğu izlenmektedir. Konjonktürün bu şekilde devam etmesi durumunda beklenen büyümenin sağlanması mümkün görülmemektedir. Sonuç olarak düşük üretim oranları, düşük talep ve düşük enflasyonun önüne geçilmesi olanaksız hale gelecektir. Politik risklerin dışında küresel ekonomiyi tehdit eden diğer önemli bir risk ise jeopolitik sorunlardır. Terörizm, mülteci krizleri ve salgın hastalıklar bu risklerin başında gelmektedir. Bu tehditlerin kontrol altına alınamaması durumunda küresel ekonomi ve ticaret üzerinde ciddi etkiler yaratma potansiyeli oluşabilecektir.

(IMF Küresel Ekonomi Raporu)

İş Bankası Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki gelişmeler Ekim 2016 raporunda;

- OECD 21 Eylül'de yayımladığı ara dönem küresel ekonomik görünüm raporunda daha önce 2016v için yaptığı %3'lük küresel büyüme tahminini %2,9'a düşürmüş, 2017 büyüme tahminini de 0,1 puan indirerek %3,2'ye çekmiştir.
- Cezayir'de düzenlenen Uluslararası Enerji Forumu'nun ardından gerçekleştirilen gayri resmî OPEC toplantısında petrol üretiminin kısıtlanması konusunda anlaşmaya varılmıştır. Buna göre, halihazırda 33,2 milyon varil olan OPEC üyelerinin günlük ham petrol üretiminin 32,5-33,0 milyon varil düzeyine indirilmesi hedeflenmektedir.
- Fed, 20-21 Eylül'deki toplantısında faiz oranlarını değiştirmemiştir. Fed faiz artırımına gitmek için koşulların güçlendiğini ancak, ekonominin iyileştiğine dair daha fazla işaret görmek istediğini ifade etmiştir. Merkez Bankasının toplantı sonrasında yaptığı açıklamalar Aralık ayında faiz artırılacağına dair beklentileri desteklemiştir.
- Euro Alanı'nda açıklanan öncü verilere göre yıllık TÜFE artışı Eylül ayında %0,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. Böylece enflasyon Haziran 2014'ten bu yana en yüksek düzeyine çıkmıştır.
- ECB 8 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında para politikasında değişiklik yapmamıştır. İngiltere Merkez Bankası da Eylül ayında yaptığı toplantısında politika faiz oranını değiştirmezken varlık alım programının büyüklüğünü 435 milyar sterlin düzeyinde tutmuştur.
- BoJ (Japonya Merkez Bankası), 21 Eylül'de para politikasının çerçevesinde değişiklik yaparak getiri eğrisini hedef alacağını duyurmuştur. Parasal taban hedefinden vazgeçen BoJ varlık alımlarını uzun vadeli hazine tahvili faizlerini kontrol altında tutmak amacıyla kullanacağını belirtmiştir.

Çeşitli kurumların yayınlamış olduğu ekonomik analizler ve sentezler doğrultusunda küresel çapta ekonomideki büyümenin gerilediği veya gerileme eğiliminde olduğu görülmektedir. Özellikle dünya

ekonomisinde önemli yere sahip Ülkemizin de içinde bulunduğu Gelişmekte olan ülkelerde de bu yavaşlama devam etmektedir.

### 5.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

Türkiye iç talebin desteğiyle büyümeye devam etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde bir miktar ivme kaybetse de tüketim harcamaları 5,2 puan ile büyümeye en fazla katkıyı sağlayan kalem olmuştur. Bu dönemde, kamunun tüketim harcamalarına hız verdiği görülmektedir. Nitekim, sabit fiyatlarla yıllık bazda %15,9 oranında artan kamu tüketimi 2009 yılının son çeyreğinden bu yana en hızlı artışını gerçekleştirmiştir. Özel tüketim harcamaları da bu dönemde GSYH artışını önemli ölçüde desteklemeye devam etmiştir. Böylece 2016 yılının ilk yarısında tüketim harcamaları büyümeyi 5,6 puan yukarı çekmiştir. Türkiye’deki yatırım harcamalarında gerileme yaşanmıştır. Yatırım harcamalarındaki olumsuz seyir yılın ikinci çeyreğinde de devam etmiştir. Bu dönemde, özel sektör yatırımları azalırken kamu yatırımlarında sınırlı bir artış meydana gelmiştir. Böylece, toplam yatırım harcamaları ikinci çeyrekte GSYH’yi 0,1 puan aşağı çekmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde ihracat büyümeye katkı sağlamazken, ithalat düşürücü yönde etki yapmaya devam etmiştir. Böylece, net ihracatın GSYH’ye negatif etkisi yılın ikinci çeyreğinde artmıştır. Bu dönemde, büyümeyi 2,1 puan aşağı çeken net ihracat 2013 yılının son çeyreğinden bu yana en olumsuz çeyreklik performansını sergilemiştir.

**Tablo. 6 Üretim Yöntemiyle GSYH’ye Katkı**



Üretim yöntemine göre hesaplanan verilere göre, GSYH içinde en yüksek paya sahip olan hizmetler sektörü ivme kaybetmeye devam ederek ikinci çeyrekte büyümeye 1,8 puan katkı sağlamıştır. Turizm sektöründeki olumsuz gelişmeler nedeniyle hizmetler sektörünün büyümeye sağladığı katkının üçüncü çeyrekte ivme kaybetmeye devam etmesi beklenmektedir. Bu dönemde sanayi sektörü yıllık bazda %3,2 oranında genişleyerek büyümeye 0,9 puan katkı sağlamıştır. İvme kazanmaya devam eden inşaat sektörü de bu dönemde yaklaşık 3 yılın en hızlı yıllık artışını gerçekleştirerek GSYH içindeki düşük payına rağmen büyümeyi 0,4 puan yukarı çekmiştir. Tarım sektörü ise ikinci çeyrekte büyümeyi sınırlı da olsa düşürücü etkide bulunmuştur.

Türkiye ekonomisi talep kaynaklı büyümesine devam ederken, kamunun büyümeye desteğinin arttığı izlenmektedir. Bununla birlikte, Temmuz ayındaki darbe girişimi ile turizm sektöründeki sıkıntılar üçüncü çeyrekte büyüme üzerindeki aşağı yönlü baskıları artırabileceği tahmin edilmektedir. Temmuz ayında sanayi üretiminde yıllık bazda kaydedilen düşüş de üçüncü çeyreğe ilişkin beklentilerin bir miktar bozulmasına neden olmuştur.

### **İşsizlik Oranı**

Haziran döneminde işsizlik oranı yıllık bazda 0,6 puanlık artışla %10,2'ye yükselmiştir. İstihdam edilenlerin sayısında kaydedilen 390 bin kişilik artışa karşın işgücünün 637 bin kişi yükselmesi işsizlik oranının artmasına yol açmıştır. Turizm sektörünün bu yıl zayıf bir performans sergilemesi de işsizlik oranını yukarı yönlü etkileyen bir faktör olmuştur.

### **Sanayi Sektörü**

Yılın ikinci çeyreğinde iktisadi faaliyette gözlenen ivme kaybının üçüncü çeyreğe de taşındığı görülmektedir. Temmuz'da sanayi üretimi takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre yıllık bazda %4,9 oranında daralmıştır. Bu dönemde imalat sanayiinde kaydedilen %6,5'lik düşüş dikkat çekmiştir. Ayrıca, ana sanayi gruplarından dayanıklı tüketim malı imalatında yıllık bazda yaşanan %16,6'lık düşüş sanayi üretimi üzerinde önemli baskı yaratmıştır. İmalat sanayi PMI endeksi Eylül'de 48,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Endeks 50 eşik düzeyinin altındaki seyri sürdürerek sektörde üretim faaliyetlerinde yavaşlamanın kesintisiz yedi aydır devam ettiğine işaret etmiştir.

Endeksteeki yükseliş temel olarak üretim ve yeni siparişlerde Mart ayından bu yana gözlenen daralmanın bir önceki aya kıyasla ivme kaybetmesinden kaynaklanmıştır. Sektörde istihdam da art arda ikinci defa artış kaydetmiştir.

### **Konut Piyasası**

Temmuz'da bayram tatilinin ve bozulan risk algısının etkisiyle yıllık bazda %15,8 oranında azalan konut satışları Ağustos ayında %2 artmıştır. Temmuz'da ipotekli satış olarak nitelendirilen kredili satışlar %22,8 oranında gerilerken, Ağustos'ta %1,2 oranda yükselmiştir. Haziran'da Mayıs 2014'ten bu yana en düşük düzeyine inen konut fiyatlarındaki yıllık artış oranı Temmuz'da hafif toparlanma kaydederek %14 olmuştur. Son dönemde iç talebi canlandırmaya yönelik yapılan düzenlemelerin sektörü bir miktar hareketlendirebileceği düşünülmektedir.

### **Güven Endeksi**

Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre reel kesim güven endeksi Eylül'de iyileşme kaydetmiştir. Tüketici güveni ise Ağustos ayındaki hızlı yükselişin ardından Eylül'de bir miktar gerilemiştir.

### **Dış Ticaret Açığı**

Ağustos ayında ihracat yıllık bazda %7,7 oranında, ithalat da %3,7 oranında artmıştır. İhracattaki artış oranının ithalatı aşması dış ticaret açığındaki daralmanın sürmesine olanak sağlamıştır. Böylece Ağustos ayında dış ticaret açığı geçtiğimiz yılın aynı ayına kıyasla %5,3 oranında gerileyerek 4,7 milyar USD olmuştur. İhracatın ithalatı karşılama oranı ise geçtiğimiz yıla göre 2,7 puanlık artışla %71,7'ye çıkmıştır. 12 aylık kümülatif verilere göre de karşılama oranı 2009'dan bu yana en yüksek seviye olan %71,8 olmuştur.

Ocak-Ağustos döneminde ihracat geçen yıla kıyasla %2,4 düşüşle 93,3 milyar USD düzeyinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde ithalat ise %7,2 gerileyerek 130,8 milyar USD olmuştur.

### **Enerji İthalatı**

Ağustos ayında en fazla ithalat mineral yakıtlar ve yağlarda yapılırken, kazanlar ve makineler sektöründeki ithalat güçlü kalmaya devam etmiştir. Petrol fiyatlarındaki zayıflığın etkisiyle yıllık bazda gerileme eğilimi sergileyen enerji ithalatındaki düşüş Ağustos ayında bir miktar ivme kaybetmiştir. Ocak-Ağustos döneminde geniş ekonomik sınıflandırmaya göre bakıldığında yalnızca sermaye malı ithalatının artış kaydettiği görülmektedir. Özellikle enerji fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle aramalı ithalatı ilk sekiz ayda yıllık bazda %10'un üzerinde azalmıştır. Çin'den yapılan ithalat artmaya devam etmiş ve bu ülke ana tedarikçimiz olma konumunu korumuştur. Ağustos ayında yapılan ithalatın %15,3'ü bu ülkeden yapılırken, Çin'i Almanya ve Rusya takip etmiştir.

### TÜFE- ÜFE Oranları

Eylül ayında TÜFE aylık bazda %0,18 ile piyasa beklentisinin altında artış kaydetmiştir. Yurt İçi ÜFE'deki (Yİ-ÜFE) aylık artış ise %0,29 olmuştur. Reuters anketine göre TÜFE'de bir önceki aya göre %0,66 oranında artış beklenirken, son TCMB Beklenti Anketi'nde aylık enflasyon beklentisi öngörüsü %0,72 seviyesindeydi.

**Tablo. 7 TÜFE-ÜFE Değişim 2015-2016**

Eylül	TÜFE		Yurt İçi ÜFE	
	2015	2016	2015	2016
<b>Değişim (%)</b>				
Aylık	0,89	0,18	1,53	0,29
Yılsonuna Göre	6,21	4,72	7,81	3,79
Yıllık	7,95	7,28	6,92	1,78
Yıllık Ortalama	7,80	7,92	5,92	4,07

TÜFE'nin son iki ayda beklentilerden olumlu bir performans sergilemesiyle yıllık enflasyon Eylül ayı itibarıyla %7,28 seviyesine kadar gerilemiştir. Bu dönemde Yİ-ÜFE'de yıllık enflasyon %1,78 ile Nisan 2013'ten bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşmiştir.

Yurt içi üretici fiyatları endeksinde (Yİ-ÜFE) Eylül'de kaydedilen aylık yükselişe en yüksek katkısı kok ve petrol ürünleri alt kalemi yapmıştır. Bu kalemi gıda ürünlerinin imalatı alt sektörü izlemiştir. Bu dönemde ana metal hariç alt sanayi gruplarının genelinde fiyatlar yukarı yönlü seyrederken, en yüksek artış enerji grubunda kaydedilmiştir.

OPEC anlaşması sonrası toparlanması beklenen petrol fiyatlarının yanı sıra mevsimsel faktörlerin Ekim ayında enflasyon üzerinde yukarı yönlü baskı yaratabileceği, Döviz sepetinin yüksek düzeylerdeki seyrini sürdürmesi durumunda enflasyon üzerindeki risklerin artabileceği; öte yandan, son 2 aydır enflasyonun beklentilerden olumlu bir performans sergilemesi paralelinde TCMB'nin sadeleştirme adımlarına devam etmesi beklenmektedir.

### Yurt İçi Piyasalar

Eylül ayında küresel piyasaların odağında merkez bankalarına ilişkin gelişmeler yer almıştır. Fed Eylül ayı toplantısında piyasa öngörülerine paralel olarak faiz oranlarını sabit tutmuştur. Ancak, faiz artırımı için uygun koşullar olduğu ve faiz artırımı seçeneğinin masada olduğu yönünde açıklamalar yapılmıştır. Diğer başlıca merkez bankalarının Eylül ayında aldıkları kararların da etkisiyle piyasalarda oluşan temkinli hava nispeten dağılmış ve gelişmekte olan ülke piyasalarına yönelik risk iştahı artmıştır. Bu dönemde yurt içi piyasalar da küresel görünüme paralel bir seyir izlemiştir.

### USD/TL Kuru

Fed toplantısı öncesinde küresel piyasalarda hakim olan temkinli hava TL'nin USD karşısında Eylül ayında nispeten yatay bir performans sergilemesine neden olmuştur. USD/TL kuru, toplantının ardından küresel piyasalarda artan risk iştahına bağlı olarak yeniden 2,95'in altına inmiştir. Moody's kararının ardından ise USD/TL kuru 26 Eylül'de 2,9981 seviyesine çıkmıştır. OHAL'in uzatılacağına dair açıklamaların ardından tekrar yükseliş kaydeden kur 3,01 seviyesini test etmiştir. USD/TL kuru, Eylül ayını 3,0031 düzeyinden, ekim ayını 3,1024 düzeyinden tamamlamıştır.

### Kredi Büyümesi

Kredi hacminde yıllık büyüme ivme kaybetmeye devam etmiştir. 23 Eylül haftasında kredilerde yıllık büyüme hızı %7,7 ile 2010 yılından bu yana en düşük seviyesine inmiştir. Bu dönemde, bankacılık sektörünün kredi hacmi 1.611 milyar TL olmuştur.



23 Eylül itibarıyla ticari kredilerde yıllık büyüme oranı %8,6 düzeyinde gerçekleşmiştir. Bireysel krediler ise Eylül ayı itibarıyla bir miktar hız kazanmıştır. Bu gelişmede, bireysel kredi kartları ve konut kredilerindeki kısmi toparlanma etkili olmuştur. Bankaların konut kredisi faiz oranlarını düşürmesinin konut kredilerindeki toparlanmayı önümüzdeki dönemde de destekleyebileceği düşünülmektedir.

Son dönemde ekonomi yönetimi tarafından kredi büyümesini destekleyici yönde yeni adımlar atılmıştır. Bu çerçevede, kredi kartlarında uygulanacak taksit sayısının artırılmasının ve tüketici kredilerindeki azami vadenin 36 aydan 48 aya çıkarılmasının yanı sıra konut kredilerindeki kredi/konut değeri oranı %75'ten %80'e yükseltilmiştir.

Yurt içinde, ekonomik aktivitede yılın ikinci çeyreğinden bu yana ivme kaybı yaşanmaktadır. Söz konusu ivme kaybını sınırlandırmak amacıyla son dönemde tüketici kredilerine ve kredi kartlarına yönelik yapılan düzenlemelerin önümüzdeki dönemde kredi büyümesini desteklemesi beklenmektedir. Bununla birlikte, 23 Eylül tarihinde Moody's'in Türkiye'nin kredi notunu yatırım yapılabilir seviyenin altına indirmesi finansal göstergeler üzerinde bir miktar aşağı yönlü baskı yaratmıştır.

#### **5.2.2.1. Türkiye'de Büyüme Oranları**

Türk ekonomisi 2001 krizine kadar dört yıl boyunca artarda büyüme kaydedememiştir. Ancak 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 dünya krizinde ise sadece 2009 yılını negatif büyüme ile kapatarak ardından 2010 yılı itibarı ile çabuk bir toparlanma yaşamıştır.

Türk ekonomisinin son yıllardaki ekonomik büyüme performansına baktığımızda ise 2002-2014 yılları arasında kalan dönemde ortalama olarak yılda %4,9 büyüme kaydedilmiştir. Önemli çarpıcı büyüme rakamlarından biriside;2002'den 2013 sonuna kadar sağlanan reel büyüme hızıdır, söz konusu dönemde Türk ekonomisi % 68,8'lik reel bir büyüme performansına ulaşmıştır. Türkiye, son 19 çeyrekte ise kesintisiz olarak %5,8 ortalama büyüme kaydedmiştir. Dünya sürdürülebilir büyüme sorunlarının olduğu düşünüldüğünde sağlanan oranların önemi daha da artmaktadır. (Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Haziran 2016, Emlak Konut GYO) Türkiye'nin genel ekonomik durum göstergesi niteliğindeki Gayrisafi Yurtiçi Hasıla göstergeleri 2016 ikinci çeyrek (Nisan- Haziran) olarak TÜİK tarafından açıklanmıştır. Bu verilere göre;

- Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmininde, 2016 yılının ikinci çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre sabit fiyatlarla %3,1'lik artışla 33 milyar 61 milyon TL,
- Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmininde, 2016 yılının ikinci çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %9'luk artışla 525 milyar 932 milyon TL,
- Tarım sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %1'lik azalışla 2 milyar 338 milyon TL, cari fiyatlarla %1,4'lük artışla 30 milyar 795 milyon TL,
- Sanayi sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %3,9'luk artışla 11 milyar 530 milyon TL, cari fiyatlarla %8,2'lik artışla 129 milyar 182 milyon TL,
- Hizmet sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %3,6'lık artışla 19 milyar 428 milyon TL, cari fiyatlarla %11,5'lik artışla 305 milyar 585 milyon TL,
- GSYH değeri 2015 yılında cari fiyatlarla %11,7'lik artışla 1 trilyon 952 milyar 638 milyon TL, sabit fiyatlarla %4'lük artışla 131 milyar 273 milyon TL,

- Kişi başına gayrisafi yurtiçi hasıla değeri 2015 yılında cari fiyatlarla 25 118 TL, ABD doları cinsinde 9 257 Dolar olarak hesaplanmıştır.
- Takvim etkisinden arındırılmış sabit fiyatlarla GSYH değeri, 2016 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,0 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH değeri, bir önceki çeyreğe göre %0,3 artmıştır.

**Tablo. 8 GSYH 2016 Yılı 2. Çeyrek Sonuçları**

Gayrisafi yurtiçi hasıla sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2016							
Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla	Büyüme hızı	Cari fiyatlarla	Büyüme hızı	Sabit fiyatlarla	Büyüme hızı
		GSYH (Milyon TL)	(%)	GSYH (Milyon \$)	(%)	GSYH (Milyon TL)	(%)
2015	Yıllık <sup>(r)</sup>	1 952 638	11,7	719 620	-10,0	131 273	4,0
	I <sup>(r)</sup>	443 841	7,9	180 772	-2,8	30 232	2,5
	II <sup>(r)</sup>	482 383	12,8	180 711	-10,6	32 069	3,7
	III <sup>(r)</sup>	519 444	12,2	184 477	-13,9	34 901	3,9
	IV <sup>(r)</sup>	506 970	13,6	173 660	-11,8	34 071	5,7
2016	Yıllık <sup>(r)</sup>	1 023 776	10,5	350 387	-3,1	64 710	3,9
	I <sup>(r)</sup>	497 844	12,2	168 979	-6,5	31 649	4,7
	II	525 932	9,0	181 409	0,4	33 061	3,1

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.  
(r): İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

**Kaynak:** [www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr)

- Hane halklarının nihai tüketim harcamaları, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %9,9'luk artışla 361 milyar 585 milyon TL, sabit fiyatlarla %5,2'lik artışla 22 milyar 104 milyon TL,
- Devletin nihai tüketim harcamaları, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %26,4'lük artışla 91 milyar 721 milyon TL, sabit fiyatlarla %15,9'luk artışla 4 milyar 82 milyon TL,
- Gayrisafi sabit sermaye oluşumu, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %8,5'lik artışla 118 milyar 668 milyon TL, sabit fiyatlarla %0,6'lık azalışla 8 milyar 271 milyon TL,
- Mal ve hizmet ihracatı, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %3,4'lük artışla 139 milyar 372 milyon TL, sabit fiyatlarla %0,2'lik artışla 8 milyar 407 milyon TL,
- Mal ve hizmet ithalatı, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %5,4'lük artışla 163 milyar 665 milyon TL, sabit fiyatlarla %7,7'lik artışla 9 milyar 796 milyon TL,

**Tablo. 9 Harcamalar Yöntemiyle GSYH Büyüme Hızları, 2. Çeyrek**

Harcamalar yöntemiyle GSYH büyüme hızları, II.Çeyrek: Nisan-Haziran, 2016 [1998 Fiyatlarıyla]						
Yıl	Çeyrek	Hanehalklarının nihai tüketim harcamaları (%)	Devletin nihai tüketim harcamaları (%)	Gayrisafi sabit sermaye oluşumu (%)	Mal ve hizmet ihracatı (%)	(eksi) Mal ve hizmet ithalatı (%)
2015	Yıllık <sup>(1)</sup>	4,8	6,7	4,0	-0,9	0,2
	I <sup>(1)</sup>	4,3	2,8	0,7	-1,4	3,6
	II <sup>(1)</sup>	5,5	7,3	10,1	-2,7	1,4
	III <sup>(1)</sup>	3,9	8,0	1,3	-1,4	-1,3
	IV <sup>(1)</sup>	5,4	8,1	3,5	2,0	-2,6
2016	Yıllık <sup>(1)</sup>	6,1	13,5	-0,3	1,2	7,5
	I <sup>(1)</sup>	7,1	10,9	0,0	2,4	7,3
	II	5,2	15,9	-0,6	0,2	7,7

Kaynak: [www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr)

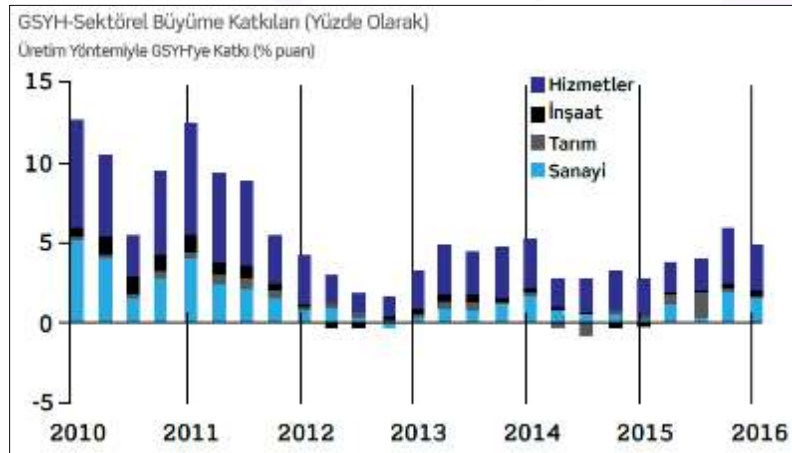
\*Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

### 5.3. Gayrimenkul Sektörü

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarındandır. Türk Konut sektörü son on beş yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörünün makroekonomi açısından önemi çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, 250 sektörü harekete geçirerek gerek büyüme gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır.

İnşaat sektörü ekonomik büyüme içinde de önemli bir paya sahip olup, GSYH (büyüme) oranları ile arasında ciddi bir ilişki (korelasyon) bulunmaktadır. 2001 Türkiye krizi sonrası yaşanan hızlı gerileme hem sektörü hem de GSYH' yı önemli ölçüde etkilemiştir. Benzer bir durumda 2008 küresel krizinin peşinden yaşamıştır. Ancak dikkat edilmesi gereken husus GSYH ile birlikte sektörün toparlanma süresinin kısa ve çok keskin olduğudur. 2010'daki hızlı toparlanmanın ardından görülen düzeltme hareketi 2013 ve sonrası dönem için dengelenmeye gidilerek dalga boyutunun daha küçüldüğü bir dönem olarak karşımıza çıkmaktadır. 2014 yılı sektörün GSYH' dan aldığı pay 2013 yılı ile büyük bir benzerlik göstermiştir. 2015 yılı ilk dokuz aylık döneminde ise 2014 yılın son iki çeyreğine göre yukarı bir trend gözlenmiştir.

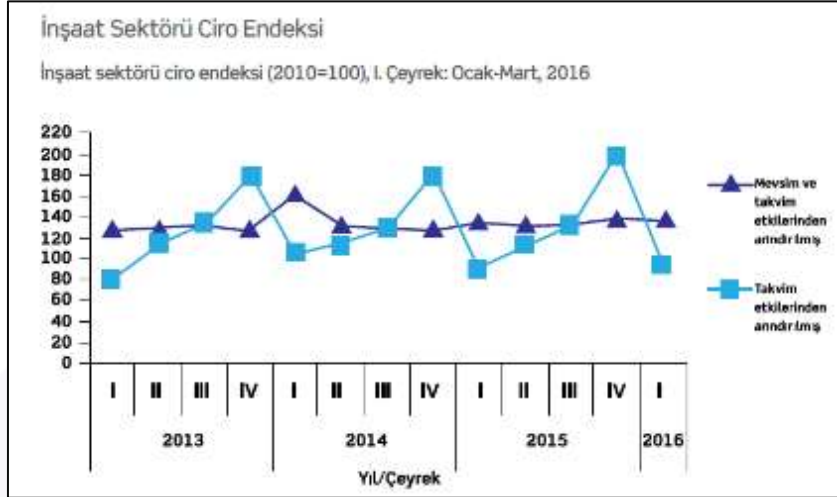
**Tablo. 10 GSYH- Sektörel Büyüme Katkıları (Yüzde Olarak)**



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Haziran 2016 ( TÜİK verileri kullanılmıştır.)

TÜİK verilerine baktığımızda ise inşaat sektöründe ciddi bir ivmelenme yaşandığını bunda ekonomiyi olumlu etkilediğini görmekteyiz.

**Tablo. 11 İnşaat Sektörü Ciro Endeksi**



**Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Haziran 2016 ( TÜİK verileri kullanılmıştır.)**

İnşaat ciro endeksi 2013 yılı üçüncü çeyreği itibarı ile yükselme eğilimi taşımakta olup (Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış) mevsimsel dalgalanmaların etkisi oldukça düşük kalmıştır. 2015 yılı boyunca ise; mevsim etkilerinden arındırılmış ciro endeksi 2014 yılı II. Çeyreğinden beri sürdürdüğü eğilimi devam ettirmiştir. Diğer taraftan; mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi, 2016 yılı I. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,1 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,2 oranında yükseldi. 2016 yılı boyunca da benzer bir trend izlenebilir.

Türk Gayrimenkul ve İnşaat sektörünü 2016 yılında etkileyen ve etkilemesi olası unsurları şöyle özetleyebiliriz;

- Yabancı yatırımcının ilgisinin devam ediyor olması; bu noktada dövizin göreceli olarak değer kazanmasının yarattığı etki yanında; sadece konut niteliği ve niceliğine değil aynı zamanda mülk edindikleri şehri 'bir yaşam alanı' olarak görmelerinin etkileri de dikkat çekmektedir. Bunun en tipik örneği İstanbul'da görülen yabancılara yönelik konut satışlarıdır.
- 2016'nın ilk yarısında konut satışlarının son yıllar ortalamasında seyrederek dinamik bir yapıya sahip olduğunu göstermesi
- Türkiye'nin yakın ve içinde bulunduğu coğrafyada jeopolitik önemin devam etmesi, göreceli olarak bölgede güvenli liman pozisyonunu koruması,
- Konut yapı izinlerinin piyasa beklentilerine göre yükleniciler tarafından azaltılıp- çoğaltılması
- Tüketicinin giderek daha rasyonel kararlar vererek sadece fiyat kıstasına bakmaması, yapı kalitesi, malzemesi, ulaşım kolaylığı gibi pek çok unsuru değerlendirmesi,
- İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcının ilgisini çekmesi; bu noktada İstanbul'un gerek ticari gerek coğrafi bir dağıtım merkezi (Hub) olması;
- İstanbul'un finansal bir merkez olması için yapılan çalışmaların daha da somutlaşması, inşaatların hızla ilerlemesi,
- Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Yavuz Sultan Selim Köprüsü, İstanbul Boğazında Yapılan Tüp geçit projeleri, Üçüncü Hava Limanı, Osmangazi Köprüsü, Çanakkale Köprüsü,

Ankara-İstanbul arası hızlı tren projeleri, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma

ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir.)

- Sektörle doğrudan ilgili işletmelerin giderek daha kurumsal yönetilmesinin sağladığı yönetsel ve finansal avantajların şirketleri eskiye nazaran daha güçlü hale getirmesi,
- Köyden kente göçün devam etmesine ek olarak artan mülteci sayısının doğudan büyükşehirlere akması sonucu özellikle batıdaki büyükşehirlerde kira ve mülk fiyatlarının artış trendinin diğer şehirlere göre daha fazla olması,
- Konut fiyat gelişmelerini takip eden yatırımcıların, fiyat artışı düşük olan bölgelerden de konut almaya başlaması ve tüm Türkiye genelinde talep göstermeleri,
- Mortgage kredisinde başlangıç rakamı olan %25 sağlamakta zorluk çeken konut talep edenlerin, konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önlemler (Konut alımında %15 devlet desteği vb.) ve bunun gerek tasarruf gerekse konut satışlarını artırıcı etkisi,
- İnşaat ve gayrimenkul sektörünün, 'menkul kıymetler' yolu ile gerek kaynak gerekse küçük yatırımcıya ulaşması için gerekli hukuki ve idari sürecin sonuna gelmesi olarak ifade edilebilir.

Konut sektörünün gelişmesi amacı ve gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmak amacı ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Gayrimenkul Sertifikaları bugüne kadar fazla uygulama alanı bulamamıştır. Buna rağmen hem talebin ileriki dönemlerde canlılığı koruması hem de sektörün ihtiyaç duyduğu fonu uygun maliyetlerle karşılaması amacı ile bu finansal enstrümanın geliştirilmesine ve desteklenmesine ihtiyaç vardır.

Fiyatlarda ise daha tedrici ve dengeli bir artış gözlenebilir. Ancak ekonomiyi etkileyen gelişmeler (Dünya'daki Merkez Bankalarının tutumu, iç sosyoekonomik ve jeopolitik gelişmeler, gelişmekte olan ülke kur ve faizlerindeki değişimler, gayrimenkul rantlarında vergilendirmenin ağırlaştırılması gibi) unsurlar talepte geçici bir dalgalanma yaratabilir. Türkiye genelinde fiyatların ortalamadan az arttığı bölgelerde önümüzdeki altı aylık süreçte, yatırım amacıyla talep artışı görülebilir. İstanbul başta olmak üzere, İzmir, Ankara, Antalya gibi şehirlerimizdeki dinamik talep ile esnek arz yapısının sürmesi olası görünmektedir.

### **5.3. Bölge Verileri**

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi 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 kişi iken, son 88 yılda yaklaşık 13 kat artarak 2015 yılında 5.270.575 kişiye yükselirken, aynı dönemde ülke nüfusu 5 kat artmıştır. 1927 yılında il nüfusu ülke nüfusu içinde % 3,2'lik bir paya sahip iken, 2013 yılında yaklaşık % 7,2'lik bir paya ulaşmıştır. 12.11.2012 tarihli resmi gazetede yayınlanan "On Üç İilde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"a

göre Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları il mülki sınırlarına kadar dayanmakta olduğundan, il sınırları içerisindeki nüfusun tamamı kent nüfusu olarak kabul edilmektedir.

#### 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 2015	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %
Kırsal Nüfus	399.907	12,36	467.338	11,66	0	0
Kentsel Nüfus	2.836.719	87,64	3.540.522	88,34	5.270.575	100,00
<b>TOPLAM</b>	<b>3.236.626</b>	<b>100,00</b>	<b>4.007.860</b>	<b>100,00</b>	<b>5.270.575</b>	<b>100,00</b>

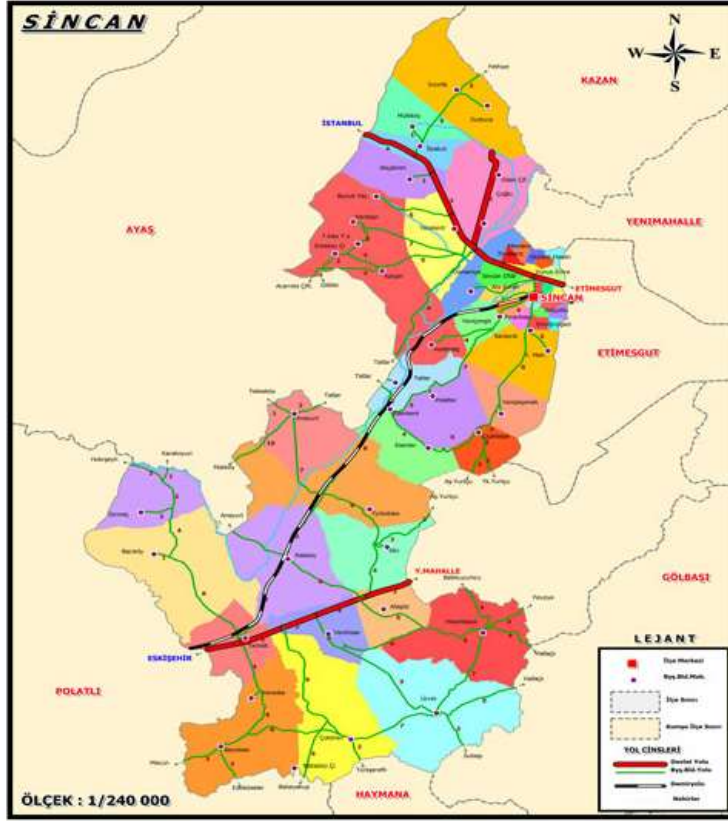
Ankara'nın 25 ilçesi bulunmaktadır. Ankara'nın 25 ilçesi bulunmakta olup, Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları, 12.11.2012 tarihli resmi gazetede yayınlanan "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" a göre il mülki sınırlarına kadar dayanmaktadır. 25 ilçesinin 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.

Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ekonomideki payı giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü çekmiş ve çekmeye devam etmektedir. Nüfusun yaklaşık  $\frac{3}{4}$ 'ü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde;  $\frac{1}{4}$ 'ü sanayide,  $\frac{1}{2}$ 'si ise tarım alanında çalışmaktadır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Ankara'daki sanayi, üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile OSTİM Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır.

Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur.

İl içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldırmak üzere modern bir karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğini şehir trafiğini aksatmadan geçmesini sağlar. O-20 başka otoyollara bağlanarak ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlamaktadır. Ankara ilinden geçen, şehri, batıda Sincan ve Polatlı üzerinden Eskişehir'e, doğuda Irmak ve Boğazköprü üzerinden Kayseri'ye bağlayan bir demiryolu hattı ile Irmak'ı Çankırı üzerinden Karabük ve Zonguldak'a bağlayan ikinci bir demiryolu hattı bulunmaktadır. Hâlihazırda ülkenin dört bir yanına ve banliyölere buradan tren seferleri düzenlenmektedir. Ayrıca Yüksek Hızlı Tren hattının Ankara-Konya, Ankara-Eskişehir ve Ankara-İstanbul hatlarının da tamamlanarak faaliyete geçmesi ile ilin ulaşılabilirliği önemli ölçüde artmıştır.

### 5.3.2. Sincan İlçesi



Sincan; 30 Kasım 1983 tarihinde çıkartılan 2963 sayılı kanun ile ilçe haline getirilmiş; 8 Mart 1988 tarih ve 88/12721 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla Büyükşehir Belediye sınırları içerisine alınmıştır. Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki 5747 Sayılı Kanun'un 2. maddesi gereğince Sincan ilçesine bağlı Yenikent ilk kademe belediyesi ile, Polatlı ilçesine bağlı Temelli ilk kademe belediyesi tüzel kişilikleri kaldırılarak mahalleleri ile birlikte Sincan ilçesine bağlanmıştır. 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 katılmıştır. 29 Ekim, Adalet, Ahi Evran, Akçaören, Akşemsettin, Alagöz, Alcı, Anayurt, Andiçen, Atatürk, Bacı, Beyobası, Cumhuriyet, Çiçektepe, Çoğlu, Çökören, Erkeksu, Ertuğrul Gazi, Esenler, Fatih, Fevzi Çakmak, Gazi Osman Paşa, Gazi, Girmeç, Gökçek, Hisarlıkaya, Hürriyet, İlyakut, İncirlik, İstasyon, İstiklal, Kesiktaş, Malazgirt, Maliköy, Mareşal Çakmak, Menderes, Mevlana, Mustafa Kemal, Mülk, Osmaniye, Osmanlı, Pınarbaşı, Plevne, Polatlar, Saraycık, Selçuklu, Tandoğan, Tatlar, Törekent, Türkobası, Ulubatlı Hasan, Ücret, Yeni Çimşit, Yeni Hisar, Yeni Kayı, Yenipeçenek, Yunus Emre ilçeyeye bağlı mahallelerdir. Temelli ve Yenikent semt statsündedir. Sincan ilçesinin beldesi ve köyü bulunmamaktadır. Sincan güney, doğu, güneydoğusundan Etimesgut ilçesi; kuzey, kuzeydoğusundan Yenimahalle ilçesi; güneybatısından Polatlı; batı, kuzeybatısından Ayas ilçeleri ile sınırlıdır.

2015 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre yerleşik nüfusu 506.950 kişi olan Sincan, ilin 6. en kalabalık ilçelerinden biridir. Sincan ilçe nüfusu, il nüfusunun yaklaşık % 9.6'sını oluşturmaktadır.

İlçe	Toplam	Erkek	Kadın
Akyurt	30.245	15.388	14.857
Altındağ	363.687	183.182	180.505
Ayaş	12.678	6.410	6.268
Bala	21.618	11.262	10.356
Beypazarı	47.582	23.685	23.897
Çamlıdere	6.479	3.196	3.283
Çankaya	922.536	446.575	475.961
Çubuk	86.055	43.485	42.570
Elmadağ	43.776	22.355	21.421
Etimesgut	527.959	265.376	262.583
Evren	2.847	1.401	1.446
Gölbasi	122.288	62.312	59.976
Güdül	8.392	4.071	4.321
Haymana	28.355	14.471	13.884
Kalecik	13.388	6.747	6.641
Kazan	51.764	26.600	25.164
Keçiören	889.876	439.313	450.563
Kızılcahamam	25.179	12.554	12.625
Mamak	607.878	304.502	303.376
Nallıhan	29.209	14.461	14.748
Polatlı	121.858	61.267	60.591
Pursaklar	133.961	67.324	66.637
Sincan	506.950	258.229	248.721
Şereflikoçhisar	33.729	17.060	16.669
Yenimahalle	632.286	310.009	322.277
<b>TOPLAM</b>	<b>5.270.575</b>	<b>2.621.235</b>	<b>2.649.340</b>

2015 yılı TÜİK verilerine göre Sincan ilçe nüfusu 258.229 erkek, 248.721 kadın olmak üzere toplam 506.950 kişiden oluşmaktadır. İlçe nüfusunun %50,93'ü erkek, %49,07'si ise kadınlardan oluşmaktadır. Ankara ilinde nüfus dağılımı; %49,73 erkek, %50,27 kadın şeklindedir. İlçe cinsiyet dağılımının il geneli ile benzer seviyede olduğu görülmektedir.

Sincan ilçesi nüfus yoğunluğu ise il genelinin oldukça üzerindedir. İlçe, ilin en çok göç alan ilçesi olup, ilçe nüfusu düzenli olarak artış göstermektedir.

Sincan İlçesi Nüfus Gelişimi ve Nüfus Artış Hızı					
Yıl	Toplam	Erkek	Kadın	Yıllık Artış (%)	Nüfus Yoğunluğu (kişi/km <sup>2</sup> )
2007	413.030	208.893	204.137		1.135
2008	434.064	219.394	214.670	5.09%	1.192
2009	445.330	226.301	219.029	2.60%	1.223
2010	456.420	230.995	225.425	2.49%	1.254
2011	468.129	237.211	230.918	2.57%	1.286
2012	479.454	244.408	235.046	2.42%	1.317
2013	484.694	246.990	237.704	1.09%	1.332
2014	497.516	253.696	243.820	2.65%	1.367
2015	506.950	258.229	248.721	1.86%	1.207



### 5.3.3. Yenidoğan Mahallesi

Gayrimenkul Polatlı ilçesi Temelli Mahallesi Yenidoğan Köyü'ne bağlı iken 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. Gayrimenkulün bağlı olduğu Yenidoğan Köyü mahalle statüsüne dönüşmüştür. Rapor konusu taşınmazın tapulama sınırında kaldığı Yenidoğan Mahallesi'nin nüfusu 2015 yılsonu itibari ile 119 kişidir.

Bölge yavaş bir gelişim süreci göstermektedir. Sanayi ve konut kullanımına yönelik yapılaşmaların bulunduğu bölgede yapılan konut projeleri (Temelli Türk Konut, Ihlamurkent) yatırım amacıyla pazarlanmakta olup; bölge halihazırda gelişimini ikinci konut bölgesi olarak sürdürmektedir. Gayrimenkulün doğusunda yer alan Ihlamurkent kooperatif eliyle yapılaşmıştır. Müstakil 2 katlı villaların bulunduğu bölgede doluluk oranı oldukça düşüktür.

Gayrimenkulün kuzeydoğusunda, yaklaşık 12 km mesafede yer alan Başkent Organize Sanayi Bölgesi'nde küçük ve orta ölçekli sanayi tesisleri yer almakta olup, doluluk oranı orta düzeydedir. Bu sanayi bölgesinin batısında konuta açılan bölgede inşaatlar devam etmekte olup, bölgeye talep halihazırda düşüktür. Bölgenin güneyinde inşaatı tamamlanmış olan TOKİ Konutlarında doluluk oranı %30 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. Halihazırda inşaatı devam eden Kızılay-Çayyolu Metro 3. Etap projesinin, ileride Temelli'ye kadar bağlanacak olması ihtimali de, bölgenin değerini ileride olumlu etkileyecektir.

## 6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

### Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

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 unsur, 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 kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. 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 katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

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

**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.

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

“Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işlemiyle el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır.”

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilen yararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şahısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.
- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.
- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değer tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değer, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.
- Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadır. UDES 2 Standardı

çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açık bir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.

- Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşıktır. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

#### **6.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı**

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dahil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerlendirme yaklaşımıdır. Genelde değerlendirme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satışı ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Emsal karşılaştırma yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, değerlendirme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerlendirme konusu mülklerle aynı pazarda alım satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

#### **6.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı**

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerlendirme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve bir gelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri (genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirinine uygulandığı), belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değer gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirinine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm

risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerlendirme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerlendirme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılanmaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dahil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

### **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 değerlendirilmesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve Pazar değeri birbiriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet taktirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme

eğilimindedir. Maliyet yaklaşımı aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlendirilmesinde de fayda sağlar.

#### **Sonuç olarak;**

- Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerlendirme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme, ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.
- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerlendirme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarılmanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadaki 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 piyasadaki 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 piyasadaki hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değeri 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 Değeri 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 hızlı gelişen Ankara-Eskişehir aksı üzerinde yer alması
- Ankara-Eskişehir Karayolu'na cepheli olması ve yola cephesinin oldukça geniş olması
- Düz topoğrafik yapıda olması
- Parselin tam mülkiyet yapısında olması

#### **❖ ZAYIF YANLAR**

- Gayrimenkulün karayolu yol seviyesinden daha düşük kotta olması
- Yüzölçümünün oldukça büyük olması sebebiyle hitap ettiği alıcı kitlesinin kısıtlı olması

#### **❖ FIRSATLAR**

- Bölgede son yıllarda projesi tamamlanan ve proje aşamasındaki yatırımlar ile bölgenin değerinin artması ve projelerin hayata geçmesi durumunda bölgenin değerinin artma potansiyelinin bulunması (Türkkonut yanında Maliköy'de kurulan Başkent Organize Sanayi Bölgesi ve proje aşamasında olan Kızılay-Çayyolu Metro 3. Etap projesi)
- Arsanın yüzölçümünün büyük olması nedeniyle, ifraz edilerek yola cepheli parsellere ayrılma imkânının bulunması; böyle bir durumda piyasa koşullarında alıcı bulma süresinin kısıllanacağı

#### **❖ TEHDİTLER**

- Parselin yüzölçümünün oldukça büyük olması ve imar durumu nedeniyle belirli bir alıcı kitlesine hitap etmesi
- Yüzölçümünün büyüklüğü sebebiyle pazarda el değiştirme süresinin uzun olacağı düşüncesi
- Gayrimenkule 12 km mesafede Başkent Organize Sanayi Bölgesi'nde altyapısı tamamlanmış, sanayici için teşvikli arsaların bulunması, organize sanayi bölgesi dışında münferit sanayi parsellerine olan talebi azaltması

## 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 ulaştırın 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,

Değerleme konusu gayrimenkul arsa niteliğinde olup; onaylı imar planına göre sanayi fonksiyonludur. Taşınmazın en etkin ve verimli kullanım analizine ilişkin tarafımızca bir çalışma yapılmamıştır.

## 7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Konu gayrimenkulün değer takdiri emsal karşılaştırma yaklaşımına göre yapılmış olup; bölgede yakın zamanda satışı gerçekleşmiş veya satışta olan emsal gayrimenkuller araştırılmış ve bölgeye hâkim emlak ofislerinden görüşler alınmıştır. Değerleme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Analizi’ni desteklemek amacıyla Proje Geliştirme Yöntemi ile de arsa değeri hesaplanmıştır. Kullanılan değerlendirme yöntemlerine ilişkin detaylı bilgiler alt başlıklarda verilmiştir.

### 7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı bölgede emsal teşkil edebilecek nitelikteki gayrimenkullerin satış değerleri incelenmiş, emlak yetkililerinden görüşler alınmıştır. Pazardan elde edilen veriler “Pazar Araştırmaları” başlığı altında verilmiştir.

**7.3.1.1. Pazar araştırmaları**

✓ **ARSA EMSALLERİ**



**Emsal Krokisi**

	İRTİBAT	ALAN (m <sup>2</sup> )	ÖZELLİKLER	SATIŞ DEĞERİ (TL)	NET ALAN BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )
<b>EMSAL 1</b>	Remax 0532 240 07 00	10.000	Değerleme konusu gayrimenkulün 2.6km doğusunda, Ankara-Eskişehir Karayolu'na cepheli 10.000m <sup>2</sup> alanlı arsa bu yıl içerisinde 1.700.000TL'den satılmıştır. Arsa E:0.60 ticaret alanı imarlıdır.	1.700.000	170
<b>EMSAL 2</b>	Emiroğlu Emlak 0312 645 20 02	18.656	Değerleme konusu gayrimenkulün 1.9km doğusunda, Ankara-Eskişehir Karayolu'ndan 1 parsel içeride yer alan 8.404m <sup>2</sup> ve 10.252 m <sup>2</sup> olmak üzere toplam 18.656m <sup>2</sup> büyüklüğündeki arsalar birim m <sup>2</sup> değeri 60\$'dan satılıktır. Arsalar E:0.50 sanayi alanı imarlıdır.	3.857.203	207
<b>EMSAL 3</b>	Remax 0532 236 27 27	20.755	Değerleme konusu gayrimenkulün 1.4km doğusunda, Ankara-Eskişehir Karayolu'ndan 1 parsel içeride yer alan 20.755m <sup>2</sup> alanlı arsa birim m <sup>2</sup> değeri 115TL'den satılıktır. Arsa E:0.50 sanayi alanı imarlıdır.	2.386.825	115
<b>EMSAL 4</b>	Temelli Emlak 0312 645 14 00	14.750	Değerleme konusu gayrimenkulün 1.9km doğusunda, Ankara-Eskişehir Karayolu'na cepheli, yol ile arasında dar bir park alanı bulunan 14.750 m <sup>2</sup> büyüklüğündeki arsa 2.507.000TL'den satılıktır. Arsa E:0.50 sanayi alanı imarlıdır.	2.507.000	170
<b>EMSAL 5</b>	Temelli Emlak 0312 645 14 00	31.800	Değerleme konusu gayrimenkulün 1.4km doğusunda, Ankara-Eskişehir Karayolu'na cepheli, 10.683m <sup>2</sup> büyüklüğünde E:0.60 Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı imarlı arsa ile arka cepesinde 21.117m <sup>2</sup> büyüklüğünde E:0.60 sanayi alanı imarlı iki arsa 4.300.000TL'den satılıktır.	4.300.000	135
<b>EMSAL 6</b>	Ünlü Emlak 0535 846 18 95	30.000	Değerleme konusu gayrimenkulün karşısında, Ankara-Eskişehir Karayoluna cepheli 30.000m <sup>2</sup> alanı E:0.50 hmax:24.50m sanayi alanı imarlı arsa birim m <sup>2</sup> değeri 100TL'den satılıktır.	3.000.000	100



Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapılan araştırmada mevcutta satışı yapılmış 1 emsal ile satılık 5 ayrı emsal bulunmuştur. Satışta olan parsellerin uzun süredir satışta olduğu belirlenmiştir. Gelişme potansiyeli yüksek bir bölge olarak gözükmeye rağmen gayrimenkul piyasası özellikle sanayi imarlı arsalarda çok hareketli değildir. İstenen fiyatlar kıyaslandığında oldukça farklı rakamlar talep edildiği ve rakamların birbiri ile uyumsuz olduğu belirlenmiştir. Yukarıda verilen, mevcutta satışta olan parseller için istenen fiyatlar pazarlığa açıktır.

Pazardaki gayrimenkuller için talep edilen satış değerleri incelendiğinde; parsellerin anayola mesafesi, yola cephesinin uzunluğu, parsel büyüklüğü, imar durumu fonksiyonu ve yapılaşma koşulları vb. gibi özelliklere göre farklılık göstermektedir.

Emsal 1 Ankara-Eskişehir karayoluna cepheli ticaret alanı imarlı arsa olup, bu yıl içerisinde satışı gerçekleşmiştir. Emsal 4 ve 6 karayoluna cepheli; emsal 2, 3 karayolundan içeride yer alan parseldir. Emsal 5 karayoluna cepheli parsel ile arka hizasında yer alan parseldir. Emsal 2, 3, 4, 6 sanayi alanı imarlı parsellerdir. Emsal 5'te belirtilen taşınmaz iki parselden oluşmakta olup, bir parsel konut dışı kentsel çalışma alanı bir parsel sanayi alanı imarlıdır.

### ✓ **SANAYİ TESİSİ/FABRİKA EMSALLERİ**

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile ulaşılan değeri desteklemek amacıyla değerlendirme konusu sanayi fonksiyonlu parsel üzerinde imar planı yapılanma koşullarında inşa edilebilecek fabrikanın kapalı alan üzerinden birim satış değerini takdir edebilmek için taşınmaza yakın konumdaki sanayi yapılarının satış değerleri araştırılmıştır. Pazardan elde edilen veriler aşağıdaki gibidir.

	İRTİBAT	ALAN (m <sup>2</sup> )	ÖZELLİKLER	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )
<b>EMSAL 1</b>	Ankyra Emlak 0312 467 77 35	2.250	Başkent OSB'de 3.595m <sup>2</sup> arsa üzerinde inşa edilmiş 2.250m <sup>2</sup> kapalı alanlı fabrika binası 2.750.000TL'den satılıktır.	2.750.000	1.222
<b>EMSAL 2</b>	Borsemler 0312 441 19 19	3.500	Başkent OSB'de 5.400m <sup>2</sup> arsa üzerinde inşa edilmiş 3.500m <sup>2</sup> kapalı alanlı fabrika binası 2.250.000TL'den satılıktır.	2.250.000	643
<b>EMSAL 3</b>	Bema Emlak 0312 213 78 72	1.250	17.000m <sup>2</sup> büyüklüğünde bitişik 3 ayrı parsel üzerinde yer alan 1.250m <sup>2</sup> kapalı alanlı fabrika 2.150.000TL'den satılıktır.	2.150.000	1.720

Emsal 1 ve 2 Başkent OSB'de yer alan satışta olan emsallerdir. Emsal 3, gayrimenkulün doğusunda, Ankara-Eskişehir Karayolu güneyinde, karayolundan iç kesimde yer alan fabrikadır. Organize Sanayi Bölgesi'nde sanayici için verilen teşvikler olması nedeniyle, münferit satışı yapılan fabrikalara göre fiyatlar yüksektir. Emsal 3'te arsa yüzölçümü oldukça geniş olup, 3 ayrı parsel şeklindedir. Mevcut yapı, yasal yapılaşma hakkının oldukça altındadır. İstenen fiyatlar, konumu, fabrika binasının inşaat kalitesi ve arsa yüzölçümüne bağlı olarak oldukça farklılık göstermektedir.

### 7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi ve Sonuçları

Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım, Satış Bedelleri ve Bunların Seçilmesinin Nedenleri

#### ✓ **ARSA PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

Değerleme konusu gayrimenkulün Sanayi imarlı olması, Ankara-Eskişehir karayoluna cephe olması ve tam mülkiyet yapısında olması avantaj olarak değerlendirilebilir. Ancak yüzölçümü açısından bu kadar büyük bir parsel ihtiyaç duyan tek bir yatırımcı, sanayici tarafından alış kabiliyeti yüksek değildir. Piyasa koşullarında pazarlamasının güç olabileceği kanaati oluşmakta değerlendirme konusu arsanın ifraz edilerek satılması mevcut piyasa koşullarında daha kısa sürede ve daha yüksek birim m<sup>2</sup> değerinden satılması sağlanabileceği düşüncesi oluşmaktadır. Bölgede yapılan araştırma sonucunda gayrimenkulün avantaj ve dezavantajları göz önünde bulundurularak emsal ayarlama tablosu aşağıdaki şekilde oluşturulmuştur.

EMSALLER				DÜZELTME				
EMSAL NO	ALAN (m <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	KONUM	BÜYÜKLÜK	İMAR DURUMU	PAZARLIK PAYI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )
EMSAL 1	10.000	1.700.000	170	0%	-60%	-20%	0%	34
EMSAL 2	18.656	3.857.203	207	10%	-55%	0%	-30%	52
EMSAL 3	20.755	2.386.825	115	10%	-55%	0%	-10%	52
EMSAL 4	14.750	2.507.000	170	5%	-60%	0%	-10%	59
EMSAL 5	31.800	4.300.000	135	5%	-50%	-20%	-10%	34
EMSAL 6	30.000	3.000.000	100	0%	-50%	0%	-5%	45
<b>ORTALAMA</b>								<b>46</b>

**Tablo. 12 Arsa Değeri (Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi)**

142ADA 33 PARSEL ARSA DEĞERİ EMSAL KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ		
ARSA ALANI, m <sup>2</sup>	BİRİM DEĞER, TL/m <sup>2</sup>	TOPLAM DEĞER, TL
<b>280.812,00</b>	<b>46</b>	<b>12.917.352</b>

"Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ile 142 ada 33 parselin değeri **12.917.352.-TL** olarak hesaplanmıştır.

✓ **SANAYİ TESİSİ/FABRİKA PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

Değerleme konusu gayrimenkulün arsası oldukça büyük olup; üzerinde inşa edilecek kapalı alan da oldukça büyük olacaktır. Arsa üzerinde yapılacak yapının münferit yapı olması, organize sanayi bölgesi içerisinde yer almaması dezavantajı olacak olup, kapalı alan üzerinden birim satış değeri 652 TL/m<sup>2</sup>~650TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir.

EMSALLER				DÜZELTME			
EMSAL NO	ALAN (m <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	KONUM	BÜYÜKLÜK	PAZARLIK PAYI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )
EMSAL 1	2.250	2.750.000	1.222	-20%	-10%	-10%	733
EMSAL 2	3.500	2.250.000	643	-10%	-10%	-10%	450
EMSAL 3	1.250	2.150.000	1.720	0%	-45%	-10%	774
ORTALAMA			1.195				652

**7.3.1.3. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler**

Değerleme konusu taşınmaz boş arsa niteliğinde olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

**7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi**

Değerleme çalışmasında Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

**7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı**

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

**7.3.3.1. Direkt 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 ulaşamamıştır. Bu nedenle değerlendirme çalışmasında "Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi" kullanılmamıştır.

**7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi**

Değerleme çalışmasında Nakit Akımları Analizi Yöntemi kullanılmamış, proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile ulaşılan değeri desteklemek amacıyla değerlendirme konusu sanayi fonksiyonlu parsel üzerinde imar planı yapılanma koşullarında inşa edilebilecek fabrikanın kapalı alan üzerinden satış değeri emsal karşılaştırma analizi ile hesaplanarak arsa artık yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemde, imar planı yapılanma koşullarına göre parsel üzerinde yapı geliştirilir, brüt inşaat alanı üzerinden toplam maliyet değeri hesaplanır. Çevre rayiçlerden ulaşılan satılabilir birim fiyatlardan, arsa üzerine inşa edilecek yapının satış değeri takdir edilir. Hesaplanan toplam satış fiyatından girişimci karı ve toplam maliyet düşüldükten sonra arsa değerine ulaşılır. Söz konusu taşınmaz için yapılanma koşulu E:0,50 olup emsal alana emsal dışı alanlar eklenerek brüt inşaat alanı (emsal alanın %10 oranında çoğaltılması sonucu) hesaplanmıştır. Yapı birim maliyeti piyasa koşulları ve 2016 yılı yapı yaklaşık maliyetleri dikkate alınarak sanayi fonksiyonlu yapı için 2C yapı sınıfı ve grubu maliyeti olan 460 TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir. Parsel üzerindeki sanayi fonksiyonlu yapı için müteahhit karı toplam maliyet üzerinden %15 olarak alınmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkulün arsası oldukça büyük olup; üzerinde inşa edilecek kapalı alan da oldukça büyük olacaktır. Arsa üzerinde yapılacak yapının münferit yapı olması, organize sanayi bölgesi içerisinde yer almaması dezavantajı olacak olup, kapalı alan üzerinden birim satış değeri 650 TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir. Konu taşınmaz üzerinde yapılacak yapının alan büyüklüğü göz önünde bulundurulduğunda inşaatın bir yıl içinde tamamlanmaması riski paranın zaman değeri olarak arsa değerine yansıtılmış olup arsa artık yöntemi ile bulunan arsa değeri %15 oranında geri çekilmiştir.

142 ADA 33 PARSEL	GELİŞTİRME HESABI
Parselin Yüzölçümü	280.812
Toplam Emsal İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	140.406
Toplam Brüt İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	154.446,60
Birim İnşaat Maliyeti (*) (TL/m <sup>2</sup> )	460
Maliyet (TL)	71.045.436
Proje Maliyeti (+%5) (TL)	3.552.272
Toplam Maliyet (TL)	74.597.708
Ortalama Birim m <sup>2</sup> Satış Değeri (TL)	650
Toplam Satış Geliri (TL)	100.390.290
Müteahhit Karı (-%15 Maliyet Üzerinden) (TL)	11.189.656
<b>Arsa Değeri (TL)</b>	<b>14.602.926</b>
<b>İndirgenmiş Arsa Değeri (TL)</b>	<b>12.412.487</b>
<b>Arsa Birim Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>44</b>

Proje Geliştirme Hesabı sonucu taşınmazın bugünkü arsa değeri 12.412.487.-TL olarak hesaplanmıştır.

#### 7.4. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda gayrimenkulün hukuki durumunda risk oluşturulabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

#### 7.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu parsel boş arsa niteliğinde olup arsa değeri takdir edilmiştir.

## 8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Arsa niteliğindeki gayrimenkulün değer takdirinde emsal karşılaştırma ve arsa artık değer yöntemleri ile arsa değeri hesaplanmıştır. Bölgede yakın zamanda satışı gerçekleşmiş veya satışta olan emsal gayrimenkuller; arsa ve sanayi yapıları araştırılmış ve bölgedeki emlakçılardan görüş alınmıştır. Arsa artık değer yöntemi emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değer in sağlaması amacı ile yapılmış olup; her iki yöntem ile ulaşılan değerler birbirleri ile uyumludur. Nihai olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile taşınmazın değeri 12.917.352.-TL hesaplanmış olup, değer yuvarlatılarak nihai değer **12.900.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

**Tablo. 13 Konu Gayrimenkul Değer Tablosu**

KONU GAYRİMENKUL	PARSEL ALANI (m2)	PROJE GELİŞTİRME ARSA DEĞERİ (TL)	EMSAL KARŞILAŞTIRMA ARSA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (TL)
142 ADA 33 PARSEL	280.812	12.412.487	12.917.352	12.900.000

### 8.2. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereççeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

### 8.3. Yasal Gereççelerin Yerine Getirilip Getirilmediği

Yasal Gereççelerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belçelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu 142 ada 33 parselde kayıtlı taşınmaz boş arsa vasfında olup, parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma mevcut olmayıp mevzuat gereğince alınması gerekli izin bulunmamaktadır.

### 8.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Hali hazırda Sinpaş G.Y.O. A.Ş. portföyünde yer alan konu taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

### 9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme raporu; Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki; Ankara ili, Polatlı ilçesi, Yenidoğan Mahallesi, Devretepe Mevkii 142 ada 33 parselde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki gayrimenkulün güncel Pazar değerinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme konusu 142 ada 33 parselde kayıtlı "sanayi alanı" fonksiyonlu gayrimenkul boş arsa vasfındadır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede satışta olan mülkler incelenmiş, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, buldukları lokasyon dikkate alınarak, Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

### 9.2. Nihai Değer Takdiri

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan; Ankara ili, Polatlı ilçesi, Yenidoğan Mahallesi, Devretepe Mevkii 142 ada 33 parselde kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazın değerlendirme tarihi itibarı ile toplam Pazar değeri K.D.V. hariç **12.900.000.-TL (Onikimilyondokuzyüzbin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**Tablo. 14 Nihai Değer Tablosu**

İL/İLÇE/MAHALLE	KONU GAYRİMENKUL	PARSEL ALANI (m2)	SATIŞ DEĞERİ KDV HARIÇ (TL)	SATIŞ DEĞERİ, %18 KDV DAHİL
ANKARA/POLATLI/YENİDOĞAN	142 ADA 33 PARSEL	280.812	12.900.000	15.222.000

- Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARIÇ değerlerdir.

**F. GÜL NUMANOĞLU TANRIÖVER**  
Şehir Plancısı  
SPK LİSANS NO: 401053  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



**Didem ÖZTÜRK**  
Y.Harita Mühendisi  
SPK LİSANS NO: 402394  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



**Aysel AKTAN**  
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi  
SPK LİSANS NO: 400241  
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

