

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

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

TALEP TARİHİ - NO	02.12.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2013
DEĞERLEME TARİHİ	23.12.2013
RAPOR TARİHİ	26.12.2013
REVİZE RAPOR TARİHİ	11.07.2014
RAPOR NO	SNP-1312010-REV
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	YENİMAHALLE İLÇESİ ALACAATLI YER ALAN 7 ADET ARSA
DEĞERLEME ADRESİ	ALACAATLI MAHALLESİ 44638 ADA 4 ve 5 PARSEL, 63306 ADA 1 PARSEL, 63304 ADA 1 PARSEL, 63303 ADA 2 PARSEL, 63303 ADA 5 PARSEL, 63305 ADA 1 PARSEL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Eren KURT - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003) A.Ali YERTUT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400544)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 7 adet arsanın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 7 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 26.12.2013 tarih ve SNP-1312010 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

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

Eren KURT ve A.Ali YERTUT değerleme işleminde görev almış olup, 7 adet taşınmazın 1/1(tam) hissesi için raporun nihai değeri 10.864.000-TL'dir. (KDV hariç)

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 3 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-0709001	SNP-0712008	SNP-1211009
Rapor Tarihi	07.09.2007	17.12.2007	26.12.2012
Rapor Konusu	220 adet arsa	220 adet arsa	7 Adet arsa
Raporu Hazırlayanlar	Haldun BAŞ İ.Ümit SEYMEN	O.TAHSİN AKYEL İ.Ümit SEYMEN	Eren KURT A.Ali YERTUT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	27.675.200	27.356.125	9.570.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

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

44638 ADA 5 PARSEL

İli : ANKARA
İlçesi : YENİMAHALLE
Bucağı :
Mahallesi : ALACAATLI
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : NULL
Pafta No : NULL
Ada No : 44638
Parsel No : 5
Alanı : 555 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı : TAM
Yevmiye No : 13063
Cilt No : 59
Sayfa No : 5758
Tapu Tarihi : 05.09.2007

63306 ADA 1 PARSEL

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

63304 ADA 1 PARSEL

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

63303 ADA 2 PARSEL

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

63303 ADA 5 PARSEL

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

63305 ADA 1 PARSEL

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

2.2 - Takyidat Bilgileri

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

63303 Ada 2 Parsel'in

Beyanlar hanesinde; " Sağlık Tesisi"

63303 Ada 5 Parsel'in

Beyanlar hanesinde; " Sosyal Tesis"

63306 Ada 1 Parsel'in

Beyanlar hanesinde; " Teknik Altyapı Alanı"

63305 Ada 1 Parsel'in

Beyanlar hanesinde; " Ticaret Alanı"

63304 Ada 1 Parsel'in

Beyanlar hanesinde; " BHA (Belediye Hizmet Alanı)"

63306 Ada 2 Parsel'in

Beyanlar hanesinde; " Konut Alanı"

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

63306 Ada 1 Parsel'in

Şerhler hanesinde; " TEDAŞ lehine 18.02.2013 tarihinden itibaren 99 yıl müddetli trafo yeri için kira şerhi." 09.04.2013 tarih 18185 yev.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

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

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

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

63303 ada 2 parsel: Sağlık Tesis Alanı

63303 ada 5 parsel: Sosyal Tesis Alanı

63304 ada 1 parsel: Belediye Hizmet Alanı

63305 ada 1 parsel: Ticaret Alanı

63306 ada 1 parsel; Teknik Altyapı Alanı imarlıdır.

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



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

A. GENEL HÜKÜMLER

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

B. TİCARET ALANLARINDA

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

C. KONUT ALANLARINDA

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

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

7. Bir adanın tüm parsellerinin vaziyet planına göre birlikte projelendirilmesi halinde: Parseller arasında inşaat alanı transferi yapılabilir. Emsali azaltılan parselde inşaat alanı $E=0.25$ 'den az olamaz.
8. Ada bazındaki yapılanmalarda: Genel yerleşim, parseller arası emsal transferi, kütle düzenlemesi, yapı yükseklikleri, bloklar arası mesafeler, arazi tanzim ve peyzaj prensipleri kentsel tasarım projesi ile belirlenir. Ticaret ve konut kullanımlarına ilişkin bağımsız bölüm listeleri mimari uygulama projelerinde belirlenecektir. Ada veya parsellerde yapı yüksekliği yapının mimari özelliğine göre yapı yaklaşma sınırı içinde kalmak koşuluyla serbesttir.
9. Parsel sınırından çekme mesafesi en az $H/3$ metre (H:bina yüksekliği) olacaktır. Yapı yaklaşma mesafesi, parsel sınırından $3m$ 'den az olamaz.
10. Hmax: Serbest olup, binalar arası mesafe minimum $H/3$ olacaktır ve bina cephe uzunlukları ile blok derinlikleri mimari projesine göre belirlenir. Tabi zemindeki kazı ve dolgular projesine göre serbesttir.
11. Konut adalarında merkezi yönetim hizmetleri düzenlemek kaydıyla kapıcı ve kaloriferci dairesi ayırmak zorunluluğu yoktur.
12. Konut alanlarına, müstakil blok olarak ya da konut bloklarının bodrum katlarında ve/veya zemin katında emsal alanının %5'ini geçmeyecek şekilde siteye hizmet edecek sosyal tesisler yapılabilir. Sosyal tesisler, binaların bodrum kat ve/veya zemin katlarında yer almaları halinde emsale dâhil edilmez.

D. DİĞER HÜKÜMLER

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

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

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

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

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

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

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazlar arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.63305 ada 1 parsel üzerinde yan parselde yer alan inşa halindeki İncek Life projesinin prefabrik konteynırları bulunmaktadır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Herhangibir farklılık bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

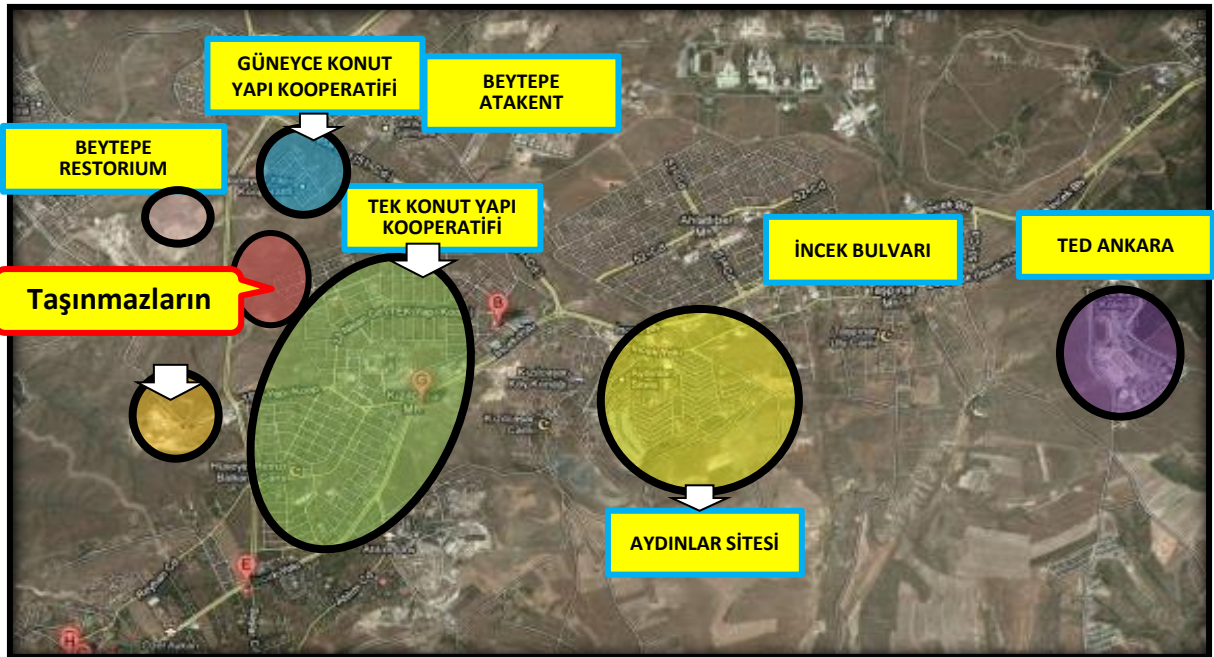
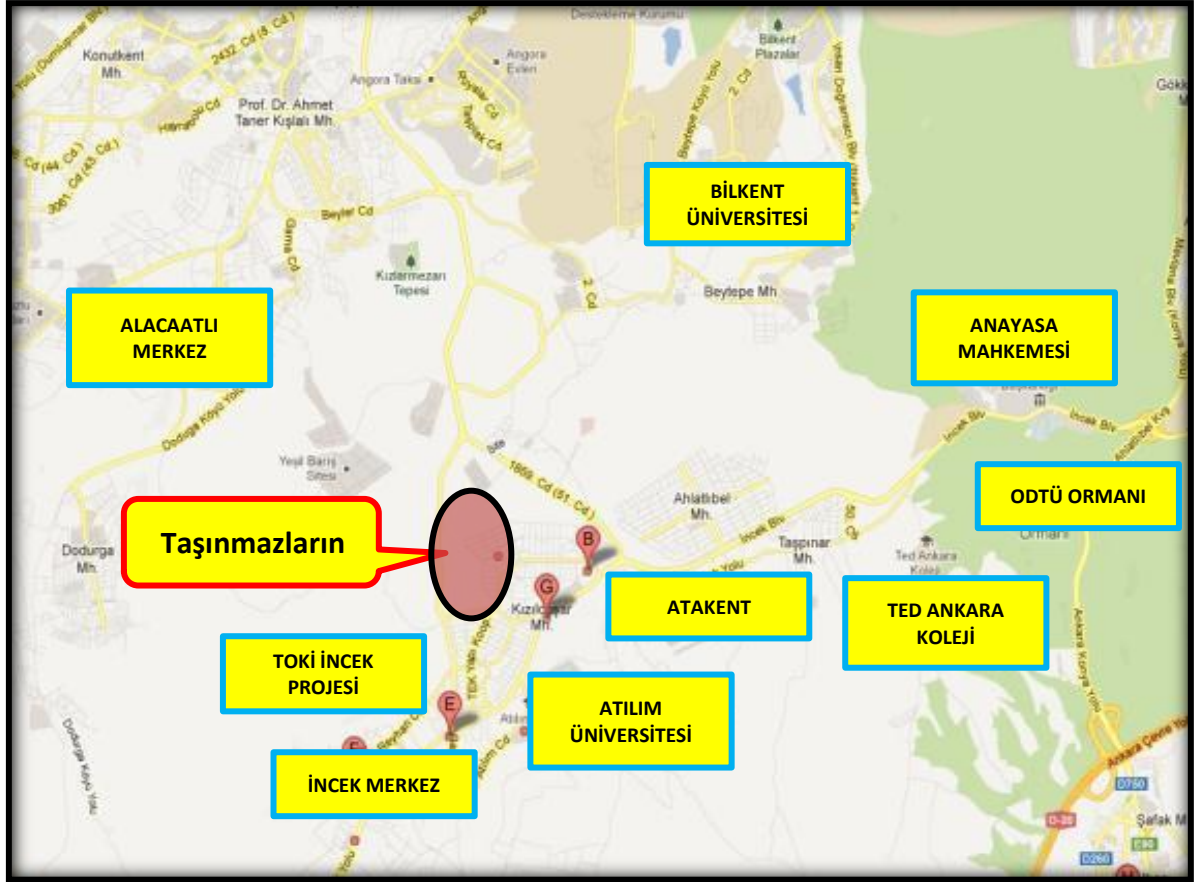
Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 44638 Ada 4 Parselde kain 543 m² alanlı arsa nitelikli taşınmaz; 44638 Ada 5 Parselde kain 555 m² alanlı arsa nitelikli taşınmaz; 63306 Ada 1 Parselde kain 3.010 m² alanlı arsa nitelikli taşınmaz; 63304 Ada 1 Parselde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

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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

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

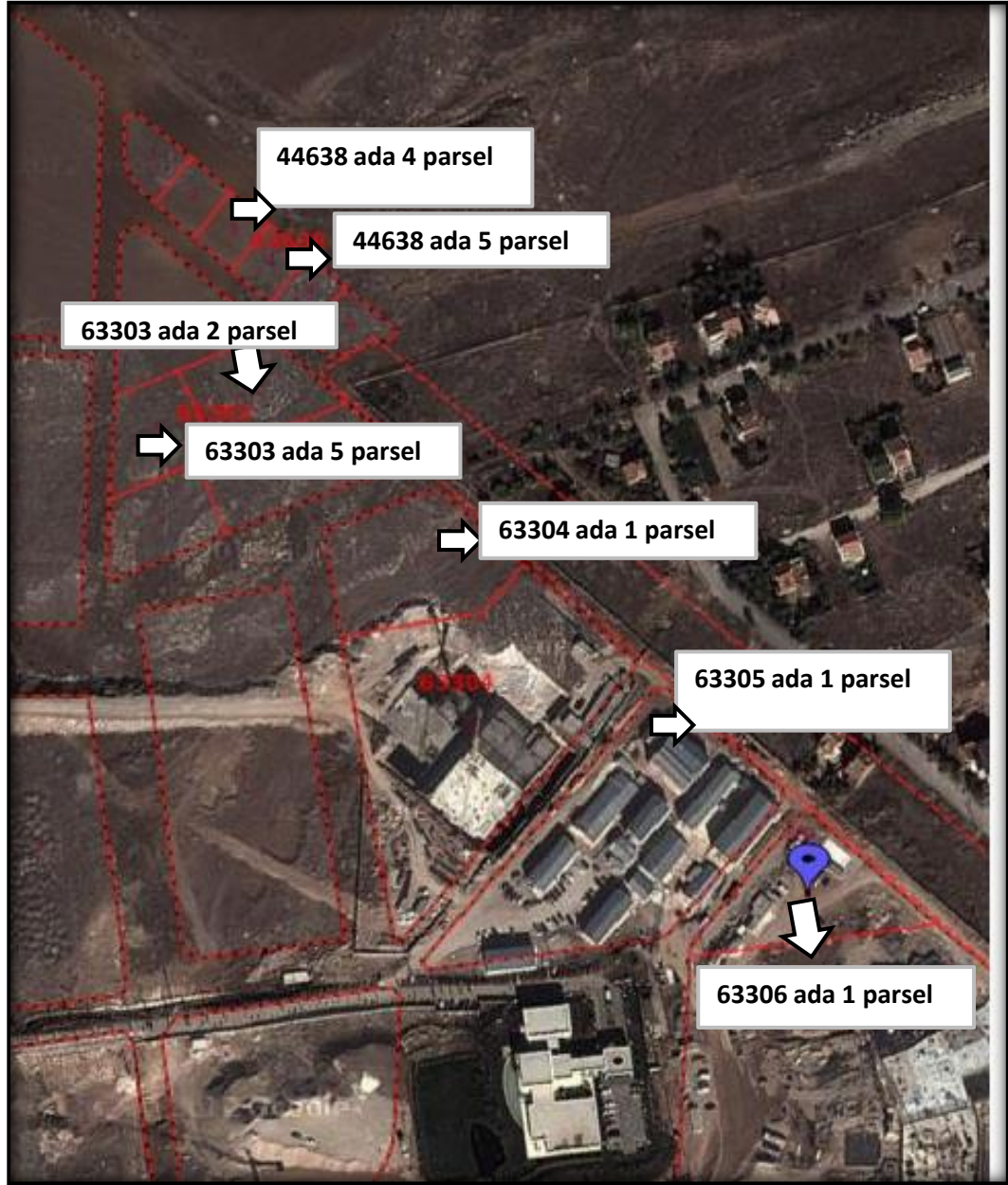
63306 Ada 1 Parsel; 3.010 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup inşasına devam edilen proje olan bitişik parselde konumlu İncek Life projesinin konteynırları bulunmaktadır. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Geometrik form olarak üçgen formundadır.

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

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

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

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



4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

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

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

Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Güdül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır.

Ankara'nın 2010 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 4.771.716'dır. İç Anadolu'da bulunan ve nüfusları azalmakta olan Çorum ve Yozgat, Ankara'ya en fazla net göç veren illerdir. İl nüfusunun %96.7'si il ve ilçe merkezlerinde, geriye kalanı köy veya beldelerde yaşar. Ayrıca 15.608.868 kişilik İç Anadolu nüfusunun yaklaşık yarısı Ankara ilinde, il nüfusunun ise %85'i merkezde yaşar.



Harita 1 - Ankara'nın Konumu



Harita 2 - Ankara'nın İlçelerinin Konumları

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

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

4.1.2 - Yenimahalle İlçesi

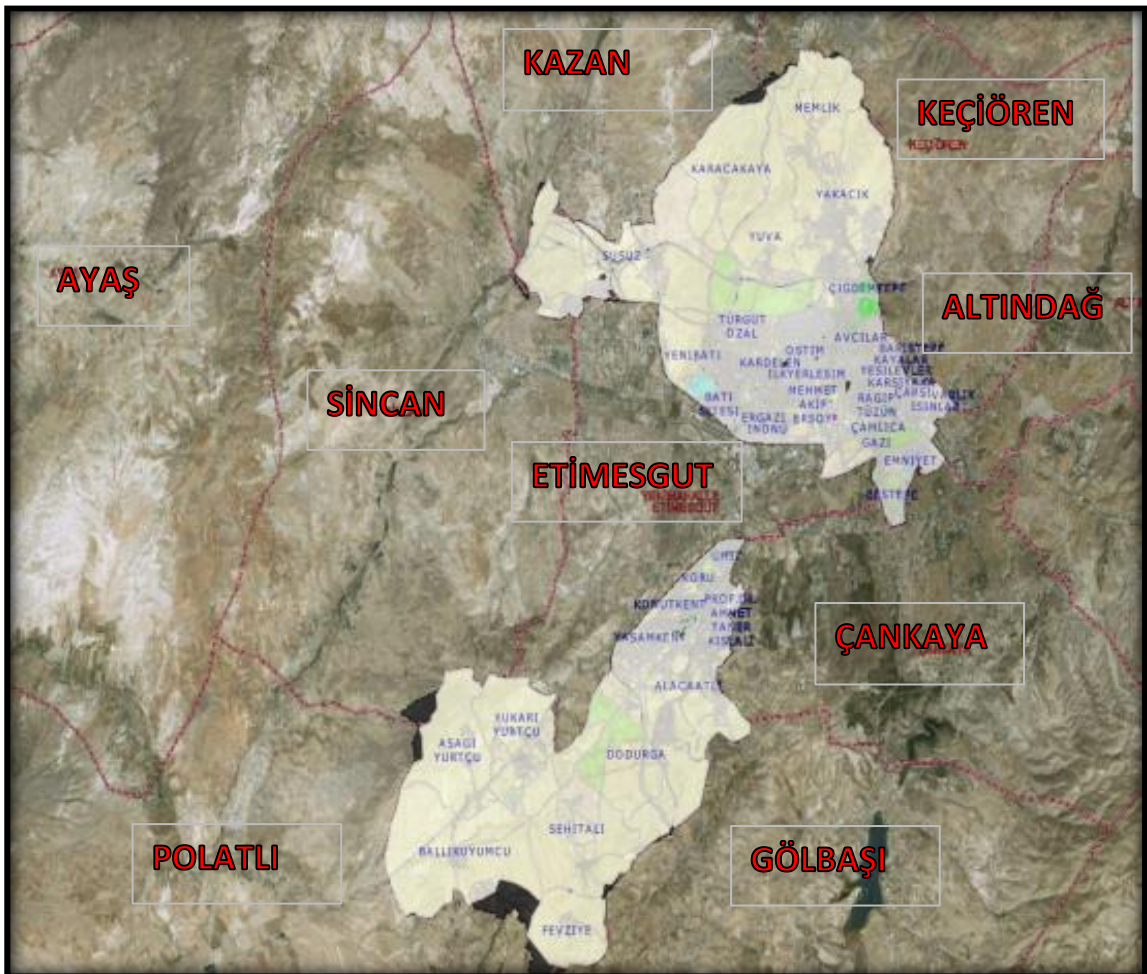
Yenimahalle, Ankara'nın 16 merkez ilçesinden biri olup, 1957 yılında kurulmuştur. İlçede 64 mahalle bulunmaktadır. Köylerin yarısı arazi ve yerleşim durumu itibarıyla ova üzerindedir. Diğer yarısı engebeli arazi üzerine kurulmuştur.

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

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

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

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



Harita 3 - Yenimahalle Haritası

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2014 yılındaki beklentilerde, yaklaşan yerel seçimler ve cumhurbaşkanlığı seçimlerinin etkisi ile faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir. Ancak kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
 -Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yöntemi, ve
 Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

* Doğu Gayrimenkul

Tel 0 532 773 28 08

Taşınmazların bulunduğu bölgede yeni binalarda 4+1 dairelerin 500.000.-TL üzerinde satıldığı, kat karşılığı oranlarının %40-45 oranında olduğu bilgisi alınmıştır.

* Emlakçı

Taşınmazların bulunduğu bölgede satılık ve satılmış olan arsaların genellikle küçük ölçekli villa imarlı, Emsal 0,40 yapılaşma hakkına sahip parseller oldukları beyan edilmiş olup, bu tip arsalar için istenilen rakamların 200-350.-TL/m² aralığında değiştiği belirtilmiştir. Bulvar cepheli arsalarda değerlerin yükseldiği 800.-TL/m² civarlarında olduğu bilgisi alınmıştır. Ayrıca müteahhitlerin %40-45 oranla kat karşılığı anlaşmaları belirtilmiştir.

* Yetiş Gayrimenkul

Tel 0 507 484 13 59

İncek Bulvarı'na yakın konumda olduğu beyan edilen, E: 1.30, konut imarlı 24.700 m² arsa için 24.700.000.-USD istenildiği bilgisi alınmıştır. Bölgede 1 sene içinde çok fazla proje geliştirildiği ve arsa değerlerinin doğru orantılı olarak arttığı bilgisi alınmıştır. Ayrıca bölgede emsal artırımına ilişkin söylentilerin bulunması da değerleri etkilemektedir. (USD=2.-TL)

SATILIK	24.700	.-M ²	49.400.000	.-TL	2.000	.-TL/M ²
----------------	--------	------------------	------------	------	-------	---------------------

* Yetiş Gayrimenkul

Tel 0 507 484 13 59

İncek Bulvarı'na yakın konumlu, E:0,50, villa imarlı 23.000 m² 'lik arsanın, m² bedeli için 800.-TL istenildiği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	1	.-M ²	800	.-TL	800	.-TL/M ²
----------------	---	------------------	-----	------	-----	---------------------

*** Emlakçı Mehmet Bey**

Tel 0 532 786 83 71

Sinpaş İncek Evleri'nin karşısında Bulvar cepheli olarak beyan edilen 3000 m² arsa için 1.200.000.-USD istenildiği bilgisi alınmıştır. İmar koşulları E: 0,30, villa arsasıdır. Ancak bölgede yeni imar planı çalışmaları olduğu ve imar haklarının artacağı belirtilmiştir. (USD.-2.-TL)

SATILIK	3.000	.-M ²	2.400.000	.-TL	800	.-TL/M ²
----------------	-------	------------------	-----------	------	-----	---------------------

*** Çatkaya Gayrimenkul**

Tel 0312 489 11 11

Bulvardan içeride 1.200 m², E:0,30, villa imarlı arsa için 450.000.-TL istenildiği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	1.200	.-M ²	450.000	.-TL	375	.-TL/M ²
----------------	-------	------------------	---------	------	-----	---------------------

*** Ertaş Gayrimenkul**

Tel 0312 232 39 20

Alacatlı'da ana yola cepheli olarak beyan edilen villa imarlı, imar işlemlerinin tapuya tescil aşamasında olduğu belirtilen 38.375 m² arsa için istenilen rakam 9.300.000.-TL'dir.

SATILIK	38.375	.-M ²	9.300.000	.-TL	242	.-TL/M ²
----------------	--------	------------------	-----------	------	-----	---------------------

*** Beykent Gayrimenkul**

Tel 0 312 230 25 44

Gölbaşı İncek'te E:1.50, konut imarlı 106.038 m² alanlı arsa için 48.250.000.-USD istenildiği bilgisi alınmıştır. (USD=2.-TL)

SATILIK	106.038	.-M ²	96.500.000	.-TL	910	.-TL/M ²
----------------	---------	------------------	------------	------	-----	---------------------

*** Harput Emlak**

Tel 0312 448 23 23

Bulvara cepheli olduğu beyan edilen konut+ticaret imarlı 1.000 m² alanlı arsa için 1.400.000.-TL istenildiği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	1.000	.-M ²	1.400.000	.-TL	1.400	.-TL/M ²
----------------	-------	------------------	-----------	------	-------	---------------------

*** Tek Kayalar Emlak**

Tel 0 312 460 14 54

Taşınmazların bulunduğu bölgede satılık ve satılmış olan arsaların genellikle 500 m² civarındaki emsal 0,40 yapılaşma hakkına sahip, iki katlı villa yapımına müsait parseller oldukları belirtilmiştir. Bu tip arsalarda birim m² değerinin konum, büyüklük, cephe gibi faktörlere bağlı olarak 200 TL/m² ile 300 TL/m² arasında değişen değerlerden satıldığı belirtilmiştir. Bulvara cepheli konut arsalarının ise daha kıymetli oldukları ve buralarda birim m² değerlerini 750 TL/m² - 1000 TL/m² bedellere ulaşabildiği belirtilmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede ticaret imarlı parsellerin bulvar cephelilerde 750 TL/m² ile 950 TL/m² aralığında olduğu, iç kısımlarda ise 550 TL/m² ile 650 TL/m² aralığında değiştiği belirtilmiş olup, ticari parsellerin yapılaşma koşulları Emsal 0,50 dir. Bölgede kat karşılığı oranının %40 ila %45 civarında olduğu hasılat paylaşım oranının %35 ila %40 olduğu bilgisi verilmiştir.

*** Keskin Emlak**

Tel 0 312 460 26 27

Taşınmazların bulunduğu bölgede satılık ve satılmış olan arsaların genellikle 500 m² civarındaki emsal 0,40 yapılaşma hakkına sahip, iki katlı villa yapımına müsait parseller oldukları belirtilmiştir. Bu tip arsalarda birim m² değerinin konum, büyüklük, cephe gibi faktörlere bağlı olarak 180 TL/m² ile 300 TL/m² arasında değişen değerlerden satıldığı belirtilmiştir. Bulvara cepheli konut arsalarının ise daha kıymetli oldukları ve buralarda birim m² değerlerini 700 TL/m² - 900 TL/m² bedellere ulaşabildiği belirtilmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede ticaret imarlı parsellerin bulvar cephelilerde 700 TL/m² ile 900 TL/m² aralığında olduğu iç kısımlarda ise 500 TL/m² ile 700 TL/m² aralığında değiştiği belirtilmiş olup, ticari parsellerin yapılaşma koşulları emsal 0,50 dir. kat karşılığı oranının %40 ila %45 civarında olduğu hasılat paylaşım oranının %35 ila %40 olduğu bilgisi verilmiştir.

*** Tuncay Emlak**

Tel 0 312 220 10 03

Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan konut imarlı (villa parseli) olduğu belirtilen 356 m² alanlı arsa için 170.000 TL istenmektedir.

SATILIK	356	.-M ²	170.000	.-TL	478	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-----	---------------------

*** Dereli Emlak**

Tel 0 312 236 22 15

Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan, konut imarlı (villa parseli) olduğu belirtilen 690 m² alanlı arsa için 370.000 TL istenmektedir.

SATILIK	690	.-M ²	370.000	.-TL	536	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-----	---------------------

*** Güven Emlak**

Tel 0 312 280 81 81

Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan, konut imarlı (villa parseli) olduğu belirtilen 490 m² alanlı arsa için 290.000 TL istenmektedir.

SATILIK	490	.-M ²	290.000	.-TL	592	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-----	---------------------

*** Remax**

Tel 0 312 499 30 10

Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan, konut imarlı (villa parseli) olduğu belirtilen 345 m² alanlı arsa için 160.000 TL istenmektedir.

SATILIK	345	.-M ²	160.000	.-TL	464	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-----	---------------------

Ticari İmarlı Arsa Emsalleri*** Harput Emlak**

Tel 0 312 448 23 23

Taşınmazlara yakın konumda 2458 m² alanlı, E:0,50 ticaret imarlı bulvara cephe konumdaki parsel için 4.900.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(Konumu çok iyi olmasına karşın yüksek istendiği düşünülmekte olup 1 yıldan fazla süredir satışadadır.)

SATILIK	2458	.-M ²	4.900.000	.-TL	1.993	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	------	-------	---------------------

*** Kayhan Emlak**

Tel 0 312 479 06 11

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

SATILIK	3185	.-M ²	4.000.000	.-TL	1.256	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	------	-------	---------------------

Konut Emsalleri

* İncek Life Satış Ofisi

Tel 0312 460 00 01

Aşağıda yer alan listede Ankara da inşasına yeni başlanan İncek Life projesi kapsamında yer alan dairelerin satış ofisinden alınmış minimum ve maksimum rakamlar doğrultusunda istenen bedelleri bulunmaktadır.

İncek Life Fiyat Listesi				
Konut Tipi		Alan	Istenilen Değer (TL)	Birim ^m Değeri
Göl Kule-D Blok (2+1)	Min.	107	488.753	4.568
	Max.	140	591.988	4.228
Leylak Evleri-C Blok (3+1)	Min.	165	611.329	3.705
	Max.	175	772.007	4.411
Menekşe Blokları-A Blok (3+1)	Min.	173	692.859	4.005
	Max.	175	900.179	5.144
Kardelen Konakları-E Blok (3+1)	Min.	175	768.019	4.389
	Max.	183	942.225	5.149
Lale Konakları-B Blok (4+1)	Min.	199	894.915	4.497
	Max.	208	1.169.646	5.623
Villa Nergis-Villa Çiğdem	Min.	445	2.190.903	4.923
	Max.	451	2.783.040	6.171

İncek Life Blue Fiyat Listesi				
Konut Tipi		Alan	Istenilen Değer (TL)	Birim ^m Değeri
1+1 A	Min.	78	344.700	4.419
	Max.	84	405.314	4.825
1+1 B	Min.	77	339.212	4.405
	Max.	82	398.929	4.865
1+1 C	Min.	77	306.807	3.985
	Max.	83	366.183	4.412
1+1 D	Min.	87	393.943	4.528
	Max.	90	411.116	4.568
2+1 A	Min.	113	475.450	4.208
	Max.	121	558.544	4.616
2+1 B	Min.	112	461.047	4.116
	Max.	115	479.386	4.169

*** Coldwell Banker**

Tel 0 312 436 01 00

Taşınmaza yakın konumda yer alan villa tarzı yapılaşmanın bulunduğu Angora evlerinde 1.800 m²'lik bahçe içinde, bodrumsuz, 6+1, 430 m² olarak pazarlanan 3 katlı yapılı villa için 2.550.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	430	.-M ²	2.550.000	.-TL	5.930	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

*** Gala Gayrimenkul**

Tel 0 532 564 36 36

Alacaatlı Mea Evlerinde, 4+1'den 3+1'e çevrilmiş, 160 m² olarak pazarlanan ara kat daire için 565.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	160	.-M ²	565.000	.-TL	3.531	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** Gala Gayrimenkul**

Tel 0 532 564 36 36

Rönesans Neva Konaklarında 4+1, 180 m² olarak pazarlanan ara kat, lük daire için 850.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	180	.-M ²	850.000	.-TL	4.722	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** Aydoğan Emlak**

Tel 0312 225 35 42

Park Caddesi'nde Gözüm Su Residence'ta zemin kat, 2+1, 105 m² olarak pazarlanan daire için istenilen rakamın 335.000.-TL olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	105	.-M ²	335.000	.-TL	3.190	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** Ancyra Gayrimenkul**

Tel 0 312 217 30 20

Yeni Meriç Ada Sitesi'nde 4+2, tripleks, 300 m² olarak pazarlanan natamam villadır. Taşınmaz için 650.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	300	.-M ²	650.000	.-TL	2.167	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

Medyadan Elde Edilen Veriler

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

Ankara Gölbaşı Hacılar'da 119735 adada yer alan E:1.40, konut imarlı toplam 53.981 m² 10 parselden oluşan arsa için Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından 40.485.750.-TL bedelle ihale yoluyla satışadır

Yenimahalle Susuz Mahallesi'ne bağlı 63357 ada 1 parsel 95.560 m² alana sahip olup, Emsal:1.50, min.h:10 kat, konut imarlıdır. Muhammen bedel 76.476.800.-TL'dir. (~800.-TL/M2)
Yenimahalle Susuz Mahallesi'ne bağlı 63933 ada 1 parsel 55.273 m² alana sahip olup, Emsal:1.50, h:serbest, MIA+konut imarlıdır. Muhammen bedel 66.327.600.-TL'dir. (1.200.-TL/M2)

TOKİ Çukurambar Mahallesi'ndeki, 29101 ada 18 parsel ve 29102 ada 5 parseldeki 57.788 m²'lik konut+ticaret imarlı arsasını arsa karşılığı gelir paylaşımı karşılığında açık arttırma yoluyla Türkerler İnşaat Tur.Maden.Enerji Üretimi Tic. ve San.A.Ş. ve Gestaş İnş.Tic.ve San.A.Ş.'ne 275.220.000.-TL bedel ile satmıştır. (4.762.-TL/m²)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki küçük ölçekli, Emsal 0,40 konut imarlı (1/1 tam hisseli) arsa birim m² değerlerinin 200- 300 TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, mevki konum, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, **44638 ada 4 parsel** ve **44638 ada 5 parsellerin** birim m² değeri olarak **250 TL/m²** olarak takdir edilmiştir

Taşınmazların bulunduğu bölgede ticaret alanı imarlı parsellerin Emsali:0.50'dir. Bulvara cepheli ve iç kısımlarda olmak üzere bu parseller konum,büyükük, topoğrafya, mülkiyet durumuna göre arsa birim m² değerlerinin 500 TL/m² ile 800 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Değerlemesi yapılan **63305 ada 1 parsel** ticaret imarlı olup bölgedeki diğer ticari parsellerden farklı olarak emsal 1.50 yapılaşma koşullarına sahiptir. Konum olarak bulvar cepheli parsellerden daha az tercih edilir konumdadır. Taşınmazın olumlu ve olumsuz etkenleri göz önünde bulundurularak birim değer **1.000 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

63303 ada 2 parsel, Sağlık Tesis Alanı; 63303 ada 5 parsel, Sosyal Tesis Alanı; 63304 ada 1 parsel, Belediye Hizmet Alanı, 63306 ada 1 parsel, Teknik Altyapı Alanı imarlıdır. Bu alanlarla ilgili olarak Yenimahalle Belediyesi parsellerin kamulaştırılıp kamulaştırılmayacağını, bölgede yapılaşma başlaması durumunda belirleneceğini ve kamulaştırmanın ilgili kurumlar tarafından yapılacağını beyan etmiştir. Bu alanların değerleri takdir edilirken rayiç bedelleri ile bölgedeki konut arsaları değerleri karşılaştırılmıştır.Bu parsellerin ancak kamu eline geçmeleri yolu ile elden çıkarılabilecek nitelikte olmaları, kamu eline geçme bedellerinin asgari olarak vergi bedeli (emlak rayiç bedelleri) üzerinden yapılması ve genellikle bu bedellere itiraz edilmesi sonucu piyasadaki diğer parsellerin piyasa rayici ile vergi bedeli arasında belirlenen bir bedelle kamu eline geçmeleri nedeni ile bu alanların değerleri takdir edilirken rayiç bedelleri ile bölgedeki konut arsaları değerleri karşılaştırılmıştır. Her bir taşınmaz için rayiç bedel ile konut arsası birim m² bedelinin aritmetik ortalaması alınarak değer takdir edilmiştir. Belediyece belirlenmiş olan emlak vergisine esas rayiç değerlerin ortalama 114,51 TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır. Her bir parselin konut imarlı parsellerden daha az değerli olacağı ve rayiç bedelinden bir miktar daha fazla değerli olacağı kabulünden yola çıkılarak ortalama birim değerleri 215 TL/m² olarak kabul ve takdir edilmiştir.

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT ARSASI)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	ÇATKAYA EMLAK	ERTAŞ EMLAK	REMAX EMLAK
SATIŞ FİYATI		450.000	9.300.000	160.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	500	1.200	38.375	345
BİRİM M ² DEĞERİ		375	242	464
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	ÇOK BÜYÜK 20%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI	E: 0,40			
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-30%	-40%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	250	300	170	278

SİNPAŞ GYO A.Ş.'YE AİT TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m²)	Birim m² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Değeri (-.USD)
44638	4	543,00	250,00	135.750,00	67.202,97
44638	5	555,00	250,00	138.750,00	68.688,12
63303	2	1.983,00	215,00	426.345,00	211.061,88
63303	5	1.528,00	215,00	328.520,00	162.633,66
63304	1	3.401,00	215,00	731.215,00	361.987,62
63305	1	8.456,00	1.000,00	8.456.000,00	4.186.138,61
63306	1	3.010,00	215,00	647.150,00	320.371,29
TOPLAM DEĞER (-.TL)				10.863.730,00	5.378.084,16
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-.TL)				10.864.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)				5.379.000,00	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Yeniden İnşa Etme (ikame) Maliyet Yaklaşımı kapsamında parseller incelendiğinde, (27.06.2014 tarih, 12233903-340.99-513 sayılı yazıda belirtilmiş olan, taşınmazların değerinin UDS standartlarında belirtilen en az iki yöntemin kullanılması kapsamında değerlendirilmiş olup) değerlendirme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı, onaylanmış ruhsat ve projenin bulunmaması nedenleri ile değerlendirme konusu parseller nezdinde Yeniden İnşa Etme (ikame) Maliyet Yaklaşımı yöntemi uygulanamamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Gelir İndirgeme Yaklaşımı kapsamında parseller incelendiğinde, Parseller üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda, ticaret alanında yer alan 63305 ada 1 parsel dikkate alınarak imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır. Konut imarlı parsellerin çok küçük alanlı olması sebebi ile müteahhitlerce kat karşılığı inşaat için karlılık arz etmediği öğrenilmiş, bu parseller için kat karşılığı oranları tespit edilememiş ve yaklaşık proje geliştirme uygulanamamıştır. Ticari imarlı arsa için bulunan birim m2 değeri konut imarlı olan diğer parseller için yorumlanarak ve konut imarlı parsellerin birim m2 değerleri takdir edilmiştir.

27.06.2014 tarih, 12233903-340.99-513 sayılı yazıda belirtilmiş olan, taşınmazların değerinin UDS standartlarında belirtilen en az iki yöntemin kullanılması kapsamında Gelir İndirgeme Yaklaşımı diğer parseller için de değerlendirilmiş olup, Kamusal parsel niteliğinde olan 63303 ada 2 parsel, 63303 ada 5 parsel, 63304 ada 1 parsel, 63306 ada 1 parsellerin elde edilen herhangi bir geliri; gelecekte ortaya çıkabilecek herhangi bir faydası ve getirebileceği net geliri olmaması nedenleri ile bu parsellere ilişkin gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılamamıştır. Bu parsellerin ancak kamu eline geçmeleri yolu ile elden çıkarılabilecek nitelikte olmaları, kamu eline geçme bedellerinin asgari olarak vergi bedeli (emlak rayiç bedelleri) üzerinden yapılması ve genellikle bu bedellere itiraz edilmesi sonucu piyasadaki diğer parsellerin piyasa rayici ile vergi bedeli arasında belirlenen bir bedelle kamu eline geçmeleri nedeni ile tek ve gerçekçi yöntem olarak emsal karşılaştırma yöntemi dikkate alınmış olup bu yöntemdeki veriler ışığında kamusal parsellerin değerleri takdir edilmiştir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

63305 ada 1 parselin alanı 8.456 m² dir. Parsel üzerinde inşa edilebilecek yapıların toplam satışa esas alanı 13.952,4 m² olarak hesaplanmış olup değerler mevcut imar durumundan hesaplanmıştır. Bu alanların fonksiyon ve kullanım tiplerine göre dağılımı Nakit Akışı Tablosunda gösterilmiştir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden ticari/ofis türlerinde ünitelerin 1.dönemde %30' unun , 2.dönemde %40' ının 3.dönemde ise %30' sinin satışlarının gerçekleşeceği, varsayılmıştır.

Ünitelerin satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 3200.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI			
Arsa Alanı	8.456,00m ²	Emsal / KAKS	1,50
Toplam Emsal İnşaat Alanı	12.684,00m ²	Konut Alanı	Ticaret Alanı
Ortak Alan ve diğer İlaveler oranı	0,10	0%	100%
Satışa Esas İnşaat Alanı	13.952,40m ²	0,00m ²	13.952,40m ²

NAKİT AKIŞI (İNCEK TİCARİ PARSEL)					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR TİCARET/OFİS ALANI (m ²)	13.952,40	26.869			
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	13.952,40				
		2014-2015	2015-2016	2016-2017	TOPLAM
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı		30,00%	40,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan		4.186	5.581	4.186	
Ortalama Birim Satış Fiyatı		3.200	3.520	3.872	
Satış Geliri		13.394.304	19.644.979	16.207.108	
Satış Gelirleri	40.222.560 TL	13.394.304 TL	19.644.979 TL	16.207.108 TL	49.246.391 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI					
Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Gid.					
Öngörülemeyen Diğer Giderler					
TOPLAM		0 TL	0 TL	0 TL	0 TL
Nakit Akım		13.394.304 TL	19.644.979 TL	16.207.108 TL	49.246.391 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)	40.588.800 TL	40.222.560 TL	39.861.744 TL		
İNDİRGE ME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%		

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %10,50 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da tüm parsellerin toplamı sonucunda **40.222.560 TL** olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazların bulunduğu ilçede yukarıda örnekleri verildiği üzere ve yine bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşım veya kat karşılığı oranının %30 ila %35 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 30 olduğu , bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 85 İnin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama % 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)	40.222.560 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (USD)	19.912.158 .-USD

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 1 ADET ARSANIN DEĞERİ	
Toplam Satış Hasılatı	40.222.560 .-TL
Hasılat Payı Oranı	30%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	12.066.768 .-TL
Geliştirilmiş Arsa Değeri (USD)	5.973.648 .-USD
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	10.256.753 .-TL
Toplam Arsa Alanı	8.456,00 .-M²
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)	1.212,96 .-TL

6.3 3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımından Elde Edilen Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemesi yapılan 63305 ada 1 parsel ticaret imarlı olup bölgedeki diğer ticari parsellerden farklı olarak emsal 1.50 yapılaşma koşullarına sahiptir. Konum olarak bulvar cepheli parsellerden daha az tercih edilir konumdadır. Taşınmaz için hazırlanan nakit akımları ve arsa proje geliştirme hesapları neticesinde birim değer **1.212,96 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

Konut imarlı parsellerin çok küçük alanlı olması sebebi ile müteahhitlerce kat karşılığı inşaat için karlılık arz etmediği öğrenilmiş, bu parseller için kat karşılığı oranları tespit edilememiş ve yaklaşık proje geliştirme uygulanamamıştır. Ticari imarlı arsa için bulunan birim m2 değeri konut imarlı olan diğer parseller için yorumlanarak ve konut imarlı parsellerin birim m2 değerleri takdir edilmiştir. Ticari parselin birim m2 değeri emsal karşılaştırma yöntemi sonucunda bulunan birim değerinden yaklaşık % 20 daha fazla bulunmuş olup, konut imarlı parsellerin de aynı oranda artmış olacağı kabul edilmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu söz konusu taşınmazların, mevkii konum, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, **44638 ada 4 parsel** ve **44638 ada 5 parsellerin** birim m² değeri olarak **300 TL/m²** olarak takdir edilmiştir

63303 ada 2 parsel, Sağlık Tesis Alanı; 63303 ada 5 parsel, Sosyal Tesis Alanı; 63304 ada 1 parsel, Belediye Hizmet Alanı, 63306 ada 1 parsel, Teknik Altyapı Alanı imarlıdırlar. Bu alanlarla ilgili olarak Yenimahalle Belediyesi parsellerin kamulaştırılıp kamulaştırılmayacağına, bölgede yapılaşma başlaması durumunda belirleneceğini ve kamulaştırmanın ilgili kurumlar tarafından yapılacağını beyan etmiştir. Kamusal parsel niteliğinde olan söz konusu parsellerin elde edilen herhangi bir geliri; gelecekte ortaya çıkabilecek herhangi bir faydası ve getirebileceği net geliri olmaması nedenleri ile bu parsellere ilişkin gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılamamıştır. Bu parsellerin ancak kamu eline geçmeleri yolu ile elden çıkarılabilecek nitelikte olmaları, kamu eline geçme bedellerinin asgari olarak vergi bedeli (emlak rayiç bedelleri) üzerinden yapılması ve genellikle bu bedellere itiraz edilmesi sonucu piyasadaki diğer parsellerin piyasa rayici ile vergi bedeli arasında belirlenen bir bedelle kamu eline geçmeleri nedeni ile bu alanların değerleri takdir edilirken rayiç bedelleri ile bölgedeki konut arsaları değerleri karşılaştırılmıştır. Her bir taşınmaz için rayiç bedel ile konut arsası birim m² bedelinin aritmetik ortalaması alınarak değer takdir edilmiştir. Belediyece belirlenmiş olan emlak vergisine esas rayiç değerlerin ortalama 114,51 TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır. Her bir parselin konut imarlı parsellerden daha az değerli olacağı ve rayiç bedelinden bir miktar daha fazla değerli olacağı kabulünden yola çıkılarak ortalama birim değerleri 215 TL/m² olarak kabul ve takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)					
Ada No	Parsel No	Alanı (m²)	Birim m² Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Değeri (-USD)
44638	4	543,00	300,00	162.900,00	80.643,56
44638	5	555,00	300,00	166.500,00	82.425,74
63303	2	1.983,00	215,00	426.345,00	156.170,33
63303	5	1.528,00	215,00	328.520,00	120.337,00
63304	1	3.401,00	215,00	731.215,00	267.844,32
63305	1	8.456,00	1.212,96	10.256.752,80	5.077.600,40
63306	1	3.010,00	215,00	647.150,00	320.371,29
TOPLAM DEĞER (-TL)				12.719.382,80	6.105.392,64
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-TL)				12.720.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)				6.106.000,00	

6.5 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

6.6 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre;
7 Adet Taşınmazın toplam değeri: **10.864.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir İndirgeme Yaklaşımına göre;
7 adet taşınmazın toplam değeri: **12.720.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve piyasa değeri yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.6.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

6.6.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür.

6.6.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

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

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

6.6.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazların niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.6.6 - Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası
Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

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

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

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 7 adet taşınmazın

26.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

10.864.000 .-TL

(On Milyon Sekiz Yüz Altmış Dört Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

12.819.201 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

SİNPAŞ GYO A.Ş.' YE AİT TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (KDV Hariç)	Parselin Değeri (KDV Dahil)
44638	4	543,00	250,00	135.750,00	160.185,00
44638	5	555,00	250,00	138.750,00	163.725,00
63303	2	1.983,00	215,00	426.345,00	503.087,10
63303	5	1.528,00	215,00	328.520,00	387.653,60
63304	1	3.401,00	215,00	731.215,00	862.833,70
63305	1	8.456,00	1.000,00	8.456.000,00	9.978.080,00
63306	1	3.010,00	215,00	647.150,00	763.637,00
TOPLAM DEĞER (.-TL)				10.863.730,00	12.819.201,40
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				10.864.000,00	
KDV DAHİL DEĞER (.-TL)				12.819.201,40	

SİNPAŞ GYO A.Ş.' YE AİT TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞER TABLOSU			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
10.864.000	5.378.218	3.979.487	12.819.201 TL

1 USD = 2,0200 .-TL

1 EURO = 2,7300 .-TL

Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

Sorumlu Değerleme Uzmanı



A.Ali YERTUT

Lisans No: 400544

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.