

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ,
ALACAATLI MAHALLESİ, 63306 ADA 2 PARSEL

İNCEK LIFE VE BLUE PROJESİ

17_400_334

02.10.2017



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER	5
4.1. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	5
4.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI	7
4.3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	13
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	19
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	19
5.2. EKONOMİK VERİLER.....	20
5.3. BÖLGE VERİLERİ	28
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	32
5.1. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	32
5.2. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	33
6. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	35
7.1. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	35
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	35
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	36
7.4. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	46
7.5. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	46
8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	46
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	46
7.2. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	48
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	48
7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN PORTFÖYE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ANALİZİ	48
8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	49
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	49
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	49
9. RAPOR EKLERİ	50
9.1. İNCEK LIFE BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞER LİSTESİ	50
9.2. İNCEK BLUE BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞER LİSTESİ	51

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporla sunulan bulgular 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 menfaaımız 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 bulunmamaktadır.
- 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 taşınmazların 01.08.2017 tarihinde yer tespiti ve incelemeleri yapılmıştır.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde, Değerleme Uzmanı Didem ELDEM kontrolünde ve Değerleme Uzmanı F. Gül NUMANOĞLU TANRIÖVER tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: 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 değerleme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	: Konu rapor; Ankara ili, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63306 ada 2 parselde kayıtlı arsa üzerinde inşa edilmiş olan İncek Life Projesi'nde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 10 adet bağımsız bölüm ile İncek Blue Projesi'nde yer alan 28 adet bağımsız bölümün güncel satış değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili daha önce şirketimiz tarafından 23.12.2016 tarih ve 16-400-214 numaralı değerlendirme raporunda toplam değer KDV hariç 37.322.065.-TL olarak takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: 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

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: 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 www.harmonigd.com.tr e-mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No:36, Sinpaş Plaza, Beşiktaş / İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Müşterinin talebi; konu gayrimenkullerin güncel pazar değerlerinin takdir edilmesi olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	: 2017_400_334
SÖZLEŞME TARİHİ	: 28.07.2017
DEĞERLEME TARİHİ	: 28.09.2017
RAPOR TARİHİ	: 02.10.2017
GAYRİMENKULÜN TANIMI	: Ankara ili, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63306 ada 2 parselde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki toplam 38 adet bağımsız bölüm
GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	: 24.675.011.-TL
GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. DAHİL)	: 26.652.363.-TL

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

4.1. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri



Konum Krokileri

Değerlemesi yapılan İncek Life ve Blue Projesi Ümitköy'ü İncek'e bağlayan Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı'nın devamı olan Bağlar Caddesi doğusunda, caddenin İncek Bulvarı ile kesişimine yaklaşık 2km mesafede, İncek istikametine doğru giderken caddenin sol tarafında yer almaktadır. Proje bulvara cepheli olmayıp; bulvara yaklaşık 100m mesafededir.

Bölgeye Turan Güneş Bulvarı'ndan İncek Bulvarı'nı takip edip, bulvar üzerinden Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı'na dönülerek ulaşılabilir gibi; Ümitköy 8. Cadde üzerinden Ümitköy'ü İncek'e bağlayan Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı üzerinden de ulaşılabilir. Proje güneyinde yer alan İncek merkeze yaklaşık olarak 2

km; batısında yer alan Alacaatlı merkezine yaklaşık olarak 4 km ve kuzeyinde yer alan Ümitköy merkeze yaklaşık 6,5 km mesafededir.

Bölge villa tipi, müstakil 2 katlı yapılaşmanın yer aldığı bölge iken; son yıllarda yapılan imar planı değişiklikleri ile çok katlı yapılaşmaya açılmıştır. Bölgede altyapı çalışmalarının hızlanmasıyla bölgeye olan talep artmış; bu da bölgenin gelişimini hızlandırmıştır.

Proje alanına yaklaşık 2 km mesafedeki İncek, çiftlik evi ve hafta sonu evi kullanımı amacıyla gelişimi başlayan bir konut bölgesidir. Bölgenin ana aksı olan İncek Bulvarı 50m genişliğinde bir ana yol olup, İncek Köyü'nü Ankara-Konya Karayolu'na ve çevre (çevre yolundan Konya, Samsun, Eskişehir, İstanbul ve Tulumtaş istikametlerine geçilebilmektedir) yoluna bağlamaktadır. Bulvar üzerinde market, restoran, kafe gibi ticari kullanımlar yanında yapı marketleri, bahçe marketleri, hafriyat şirketleri ve müstakil villalar yer almaktadır.

Doğusunda yer alan Tek ve Öysekent Kooperatifi ile kuzeydoğusunda yer alan Güneyce Kooperatifi dubleks ikiz veya ayırık nizamlı konutların bulunduğu yerleşim bölgeleridir. Bu bölgelerin geneli ortalama 330m²'lik müstakil ev yapımına uygun parsellerden oluşmaktadır. Bölgelerde oldukça yavaş bir gelişim seyri izlenmiş olup; son yıllarda özel okulların bölgede açılması ile yapılaşmanın ve talebin arttığı bölgeler olmuştur. Son yıllarda parsellerin ada bazında birleştirilerek 1+1, 2+1 dairelerden oluşan binaların inşa edildiği görülmektedir.

Bölge villa bölgesi olup, yaz/kış ikamet edenler dışında hafta sonu evi olarak kullananlar da bulunmaktadır.

Batısında yer alan Toki İncek 1. Etap, güneyinde yer alan Sinpaş İncek Life ve Akfen Loft projelerinde yerleşim başlamış ve bölge gelişiminde lokomotif projeler olmuşlardır. Bu bölgede yer alan İncek Blue, İncek Prestij, Restoryum, Enpark projelerinde inşaat tamamlanmış ve yaşam başlamıştır. TOKİ 2. Etap, İncek Vista, Akfen Bulvar Loft inşaatı devam eden önemli projelerdir.

Ümitköy'ü İncek'e bağlayan Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı üzerinde, Beytepe Mahallesi'nde çok katlı bloklardan oluşan siteler inşa edilmekte olup, oldukça hızlı bir gelişim yaşanmaktadır.

Proje alanı yakınında Lösev Hastanesi, Ufuk Üniversitesi Tıp Fakültesi ve Hastanesi, Atılım Üniversitesi Kampüsü, TED Ankara Koleji, Ankara Üniversitesi Geliştirme Vakfı Özel Okulu, Doğa Koleji, İlkem Koleji, ATEK Koleji, Aykan Koleji, Özel İlke Koleji, Charles De Gaulle Lisesi yer almaktadır. Bölgede ulaşım avantajlarının artmasıyla pek çok kolej ve okul bölgeye yönelmiştir.

Bölgeye ulaşım özel araçlarla sağlanmaktadır. İncek Bulvarı üzerinden Ankara-Konya Karayolu'na ve Oran'a doğrudan ulaşım sağlanabilmektedir. Ayrıca İncek Bulvarı üzerinden geçen, belirli saatlerde hareket eden Denizciler-Sıhhiye-Terminal-Konya Yolu-İncek hatlı dolmuşlar ve İncek-Ulus hatlı otobüslerle de sağlanmaktadır. Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı üzerinden, Çayyolu-Ümitköy-Bilkent-Hacettepe'ye ulaşım mümkündür.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	*MESAFE (Km)
İncek	2,5
Ümitköy	6,5
Turan Güneş Bulvarı	12
Kızılay	24
Ulus	26,5
AŞTİ	20
Esenboğa Havaalanı	65

*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.

4.2. Gayrimenkullerin Tanımı

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



İncek Life Genel Görünüm



İncek Life Genel Görünüm



İncek Blue Genel Görünüm

63306 ada 2 parsel, 113.228 m² yüzölçümünde olup; hafif eğimli topoğrafyaya sahiptir. Parselin herhangi bir geometrik formu bulunmayıp; yaklaşık olarak U harfi formundadır. Parsel üzerinde inşaatı tamamlanmış İncek Life ve inşaatı Ağustos 2016'da tamamlanan İncek Blue Projeleri yer almaktadır.

Toplam inşaat alanı 179.844 m²'dir. İncek Life Projesi 64 blok ve 549 bağımsız bölüm; İncek Blue Projesi 1 blok ve 237 bağımsız bölümden oluşmaktadır. İncek Life Projesi'nde yer alan 1 adet bağımsız bölüm dükkan niteliğinde olup, diğer bağımsız bölümler konut olarak projelendirilmiştir. İncek Blue Projesi'nde yer alan tüm bağımsız bölümler ofis ve home ofis olarak projelendirilmiştir.

Parselin orta kısmında mülkiyeti belediyeye ait olan ve park alanı olan parselin, kiralama yöntemi ile proje içerisinde yer alan aktiviteli parka dönüştürüldüğü tespit edilmiştir.

Proje çok katlı bloklar ile villa tipi bloklardan oluşmaktadır. Proje kapsamında yer alan bloklar farklı tiplerde inşa edilmiş olup; aşağıda blok tipi ve blok numaraları listelenmiştir:

Çok katlı bloklar:

A Tipi Menekşe Bloklar 1, 2, 5, 6, 9, 10, 13, 14 numaralı bloklar

B Tipi Lale Bloklar 3, 7, 11, 59, 61 numaralı bloklar

BS Tipi Lale Bloklar 4, 8, 12, 60, 62 numaralı bloklar

C Tipi Leylak Bloklar 17, 18, 19, 20 numaralı bloklar

D Tipi Göl Kule Bloklar 63, 64 numaralı bloklar

E Tipi Kardelen Blok 15 numaralı blok

ES Tipi Kardelen Blok 16 numaralı blok

F Tipi Blok 65 numaralı blok (İncek Blue)

Villa tipi bloklar:

VİLLA A Tipi Nergis Bloklar 21, 25, 28, 29, 30, 31, 40, 41, 42, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57 bloklar

VİLLA AS Tipi Nergis Bloklar 22, 23, 24, 26, 27, 32, 43, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58 bloklar

VİLLA A-X Tipi Nergis Blok 33 numaralı blok

VİLLA A-X-S Tipi Nergis Bloklar 34, 35 numaralı bloklar

VİLLA B Tipi Çiğdem Bloklar 36, 37 numaralı bloklar

VİLLA B-S Tipi Çiğdem Bloklar 38,39 numaralı bloklar

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin blok, kat, bağımsız bölüm no, nitelik, daire tipi, cephe ve alan bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir:

Tablo. 2 İncek Life Projesi Kapsamında Yer Alan Bağımsız Bölümlerin Özellikleri

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	DAİRE TİPİ	CEPHE	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)
LALE KONAKLARI 3. BLOK	4	10	KONUT	4+1	D-B	185,90
LALE KONAKLARI 4. BLOK	3	8	KONUT	4+1	D-B	178,74
LALE KONAKLARI 12. BLOK	ZEMİN	2	KONUT	4+1	G-K	185,90
LALE KONAKLARI 12. BLOK	2	6	KONUT	4+1	G-K	178,74
LEYLAK EVLERİ 17. BLOK	1	4	KONUT	3+1	G-K	135,22
GÖL KULE 63. BLOK	15	64	KONUT	2+1	D-G-B	111,87
GÖL KULE 63. BLOK	18	74	KONUT	2+1	D	85,45
GÖL KULE 64. BLOK	23	93	KONUT	2+1	B	112,36
GÖL KULE 64. BLOK	23	96	KONUT	2+1	B	111,87
LALE KONAKLARI 8. BLOK	1. BODRUM	13	DÜKKAN		B	56,22
TOPLAM						1.342,27

2+1 köşe daireler salon, mutfak, 2 oda, genel banyo, ebeveyn banyo ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır. 2+1 ara daireler salon, mutfak nişi, 2 oda, genel banyo, ebeveyn banyo ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır. 3+1 daireler salon, mutfak, 3 oda, genel banyo, ebeveyn banyo, çamaşırılık ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır. 4+1 daireler salon, mutfak, 4 oda, genel banyo, ebeveyn banyo, çamaşırılık ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır.

8.Blok 13 bağımsız bölüm no'lu dükkân bloğun 1. Bodrum katında, batı cephesinde yer almaktadır. Site içerisine bakan gayrimenkul projesine göre brüt yaklaşık 56,22 m² kullanım alanıdır. Fiili durumda kiracısı tarafından market olarak işletilmektedir.

B Tipi 3 Blok: Onaylı mimari projesine göre blok bodrum+zemin+5 normal katlıdır. Bodrum katında 2 adet genel depo alanı, su deposu yeri, elektrik odası, zayıf akım odası; zemin katında 1, 2 bağımsız bölüm no'lu daireler; 1. Katında 3, 4 bağımsız bölüm no'lu daireler; 2. Katında 5, 6 bağımsız bölüm no'lu daireler; 3. Katında 7, 8 bağımsız bölüm no'lu daireler; 4. Katında 9, 10 bağımsız bölüm no'lu daireler; 5. Katında 11,12 bağımsız bölüm no'lu daireler yer almaktadır. Blok girişi zemin katta, site içi araç yolu üzerinde yer almaktadır. 3. Blok

girişi doğu cephede, 7. Blok girişi kuzeydoğu cephede yer almaktadır. Blok toplam 12 bağımsız bölümlüdür. Blok asansörlüdür. Sitenin kuzeydoğusunda, sırasıyla, köşeden 3, 7. Bloklardır.

BS Tipi 4, 12 Bloklar: Onaylı mimari projesine göre blok bodrum+zemin+5 normal katlıdır. Bodrum katında 2 adet genel depo alanı, su deposu yeri, elektrik odası, zayıf akım odası; zemin katında 1, 2 bağımsız bölüm no'lu daireler; 1. Katında 3, 4 bağımsız bölüm no'lu daireler; 2. Katında 5, 6 bağımsız bölüm no'lu daireler; 3. Katında 7, 8 bağımsız bölüm no'lu daireler; 4. Katında 9, 10 bağımsız bölüm no'lu daireler; 5. Katında 11, 12 bağımsız bölüm no'lu daireler yer almaktadır. Blok girişi zemin katta, site içi araç yolu üzerinde yer almaktadır. 4. Blok girişi doğu cephede, 8. Blok girişi doğu cephede, 12. Blok girişi güneydoğu cephede yer almaktadır. Blok toplam 12 bağımsız bölümlüdür. Blok asansörlüdür. Sitenin kuzeydoğusunda, sırasıyla, köşeden 4 ve 12. Bloklardır.

BS Tipi 8 Blok: Onaylı mimari projesine göre blok bodrum+zemin+5 normal katlıdır. Bodrum katında 2 adet genel depo alanı, su deposu yeri, elektrik odası, zayıf akım odası, sosyal tesis, 13 bağımsız bölüm no'lu dükkan; zemin katında 1, 2 bağımsız bölüm no'lu daireler; 1. Katında 3, 4 bağımsız bölüm no'lu daireler; 2. Katında 5, 6 bağımsız bölüm no'lu daireler; 3. Katında 7, 8 bağımsız bölüm no'lu daireler; 4. Katında 9, 10 bağımsız bölüm no'lu daireler; 5. Katında 11, 12 bağımsız bölüm no'lu daireler yer almaktadır. Blok girişi zemin katta, site içi araç yolu üzerinde yer almaktadır. 4. Blok girişi doğu cephede, 8. Blok girişi doğu cephede, 12. Blok girişi güneydoğu cephede yer almaktadır. Blok toplam 12 bağımsız bölümlüdür. Blok asansörlüdür. Sitenin kuzeydoğusunda, sırasıyla, köşeden 8. Bloktur.

C Tipi 17 Bloklar: Onaylı mimari projesine göre blok bodrum+zemin+12 normal katlıdır. Bodrum katında 2 adet genel depo alanı, su deposu yeri, elektrik odası, zayıf akım odası; zemin katında 1, 2 bağımsız bölüm no'lu daireler; 1. Katında 3, 4 bağımsız bölüm no'lu daireler; 2. Katında 5, 6 bağımsız bölüm no'lu daireler; 3. Katında 7, 8 bağımsız bölüm no'lu daireler; 4. Katında 9, 10 bağımsız bölüm no'lu daireler; 5. Katında 11, 12 bağımsız bölüm no'lu daireler; 6. Katında 13, 14 bağımsız bölüm no'lu daireler; 7. Katında 15, 16 bağımsız bölüm no'lu daireler; 8. Katında 17, 18 bağımsız bölüm no'lu daireler; 9. Katında 19, 20 bağımsız bölüm no'lu daireler; 10. Katında 21, 22 bağımsız bölüm no'lu daireler; 11. Katında 23, 24 bağımsız bölüm no'lu daireler; 12. Katında 25, 26 bağımsız bölüm no'lu daireler yer almaktadır. Blok toplam 26 bağımsız bölümlüdür. Blok girişi zemin katta, site içi araç yolu üzerinde, güney cephede yer almaktadır. Blok asansörlüdür. Sitenin kuzeydoğusunda, köşeden 17. Bloktur.

D1 Tipi 63 Blok: Onaylı mimari projesine göre blok 2 bodrum+zemin+18 normal katlıdır. 2. Bodrum katında Bodrum katında 2 adet genel depo alanı, hidrofor dairesi, su deposu yeri; 1. Bodrum katında genel depo odası, elektrik odası, zayıf akım odası, çöp odası; zemin ve 18 normal katında, her katta 4'er daire bulunmaktadır. Blok toplam 76 bağımsız bölümlüdür. Blok girişi zemin katta, site içi araç yolu üzerinde, batı cephede yer almaktadır. Blok asansörlüdür. Sitenin kuzeybatısında, köşeden 3. Bloktur.

D2 Tipi 64 Blok: Onaylı mimari projesine göre blok 2 bodrum+zemin+23 normal katlıdır. 2. Bodrum katında Bodrum katında 2 adet genel depo alanı, hidrofor dairesi, su deposu yeri; 1. Bodrum katında genel depo odası, elektrik odası, zayıf akım odası, çöp odası; zemin ve 18 normal katında, her katta 4'er daire bulunmaktadır. Blok toplam 96 bağımsız bölümlüdür. Blok girişi zemin katta, site içi araç yolu üzerinde, batı cephede yer almaktadır. Blok asansörlüdür. Sitenin kuzeybatısında, köşeden 2. Bloktur.

A, B, E tipi bloklar ikili blok nizamli olarak inşa edilmiş; diğer bloklar ayrı nizamli olarak inşa edilmiştir.

F Tipi 65 numaralı blok: Onaylı mimari projesine göre blok 3 bodrum+zemin+28+çatı arası katlıdır.

Tablo. 3 İncek Blue, F 65 Blok Kat Alanları

KAT	MAHAL ALAN
3. BODRUM	Şişinak, kapalı otopark, su deposu, 2 adet fan odası, 7 adet teknik hacim, elektrik odası, eşanjör odası, 2 teknik hacim ve su deposu, yüzme havuzu, 226 bağımsız bölüm no'lu ofis
2. BODRUM	Kapalı otopark, 2 adet fan odası, teknik hacim, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234 bağımsız bölüm no'lu ofisler, pasaj girişi, plaza meydan girişi
1.BODRUM	Kapalı otopark, site yönetim ofisi, 226, 228, 229, 230, 235, 236, 237 bağımsız bölüm no'lu ofisler, 227 bağımsız bölüm no'lu ofise ait galeri, kış bahçesi
ZEMİN	1-7 no arası home ofis niteliğindeki bağımsız bölümler, blok girişi
1-28. KATLAR	1. Katta 8-14, 2. Katta 15-22, 3. Katta 23-30, 4. Katta 31-38, 5. Katta 39-46, 6. Katta 47-54, 7. Katta 55-62, 8. Katta 63-70, 9. Katta 71-78, 10. Katta 79-86, 11. Katta 87-94, 12. Katta 95-102, 13. Katta 103-110, 14. Katta 111-118, 15. Katta 119-126, 16. Katta 127-134, 17. Katta 135-142, 18. Katta 143-150, 19. Katta 151-158, 20. Katta 159-166, 21. Katta 167-174, 22. Katta 175-182, 23. Katta 183-189, 24. Katta 190-196, 25. Katta 197-203, 26. Katta 204-210, 27. Katta 211-217, 28. Katta 218-225 bağımsız bölüm no'lu home ofisler
ÇATI ARASI KATI	221-222 no'lu bağımsız bölümlere ait çatı arası katı, kazan dairesi, asansör makine dairesi

65. Blok girişi, zemin katta kuzeybatı cephede yer almaktadır. Blok toplam 237 bağımsız bölümlüdür. Blok asansörlü ve yangın merdivenlidir. Sitenin kuzeybatısındaki ilk bloktur. Değerleme konusu bağımsız Bölümlere ait kat, alan, cephe, nitelik ve daire tipi bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir.

Tablo. 4 İncek Blue, F 65 Blok Bağımsız Bölümler ve Özellikleri

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	DAİRE TİPİ	CEPHE	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m²)
F TİPİ 65	ZEMİN	1	HOME OFİS	2+1	K-B-D	126,29
F TİPİ 65	1	8	HOME OFİS	2+1	K-B-D	108,07
F TİPİ 65	2	16	HOME OFİS	2+1	K-B-D	108,10
F TİPİ 65	8	64	HOME OFİS	2+1	K-B-D	108,10
F TİPİ 65	10	81	HOME OFİS	1+1	D	69,97
F TİPİ 65	19	152	HOME OFİS	2+1	K-B-D	108,07
F TİPİ 65	22	176	HOME OFİS	2+1	K-B-D	108,07
F TİPİ 65	22	178	HOME OFİS	1+1	D	78,05
F TİPİ 65	23	184	HOME OFİS	2+1	B-K-D	108,09
F TİPİ 65	24	191	HOME OFİS	2+1	B-K-D	108,09
F TİPİ 65	25	198	HOME OFİS	2+1	B-K-D	108,09
F TİPİ 65	26	205	HOME OFİS	2+1	B-K-D	108,09
F TİPİ 65	27	212	HOME OFİS	2+1	B-K-D	108,09
F TİPİ 65	28	219	HOME OFİS	2+1	B-K-D	108,09
F TİPİ 65	28	221	ÇATI ARALI	2+1	D	179,59
F TİPİ 65	28	224	HOME OFİS	2+1	D-G-B	108,09
F TİPİ 65	1, 2, 3. BODRUM	226	TRİPLEKS OFİS			753,57
F TİPİ 65	2. BODRUM	227	OFİS		B	915,27
F TİPİ 65	1. VE 2. BODRUM	228	İKİ KATLI OFİS		B	183,96
F TİPİ 65	1. VE 2. BODRUM	229	İKİ KATLI OFİS		B	204,21
F TİPİ 65	1. VE 2. BODRUM	230	İKİ KATLI OFİS		B-K	212,50
F TİPİ 65	2. BODRUM	231	OFİS		K	63,69
F TİPİ 65	2. BODRUM	232	OFİS		K	100,70
F TİPİ 65	2. BODRUM	233	OFİS			57,93
F TİPİ 65	2. BODRUM	234	OFİS			8,65
F TİPİ 65	1. BODRUM	235	OFİS		K	101,49
F TİPİ 65	1.BODRUM	236	OFİS			95,45
F TİPİ 65	1. BODRUM	237	OFİS			44,84

Ofis niteliğindeki 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237 no'lu bağımsız bölümlerin arsa payları diğer bağımsız bölümlere göre yüksek olup; dükkan kullanımına yönelik projelendirilmiştir.

226 no'lu bağımsız bölüm 1., 2. ve 3. Bodrum katta yer alan tripleks ofistir. 3. Bodrum katı 117 m²+2. Bodrum katı 285 m²+1. Bodrum katı 351,57 m² olmak üzere toplam 753,57 m² alanlıdır. 3. Bodrum katında 2 ofis, mutfak banyo; 2. Bodrum katında iç içe 9 ofis ve wc; 1. Bodrum katında iç içe 9 ofis ve wc bulunmaktadır. Ofis girişi iç cepheden yapılmaktadır. Ofisin dış cepheye cephesi bulunmamaktadır.

227 no'lu bağımsız bölüm 2. Bodrum katta yer almaktadır. 915,27 m² alanlı ofis açık alan şeklinde olup, içerisinde wc bulunmaktadır. Dükkanın tavanı 1. Bodrum kat seviyesinde olup, 1. Bodrum kat galeri boşluğu şeklinde açık olarak belirtilmiştir. Girişi dış cephede, batı cephede yer almaktadır.

228 no'lu bağımsız bölüm 1. ve 2. Bodrum katta yer alan dubleks ofistir. 2. Bodrum katta 2 ofis ve wc; 1. Bodrum katta açık alan şeklinde ofis bulunmaktadır. 1. Kat asma kat şeklindedir. 114,96 m² 2. Bodrum kat+69 m² 1. Bodrum kat olmak üzere toplam 183,96 m² alanlıdır. Girişi 2. Bodrum katta, dış cephede, batı cephede yer almaktadır.

229 no'lu bağımsız bölüm 1. ve 2. Bodrum katta yer alan dubleks ofistir. 2. Bodrum katta 2 ofis ve wc; 1. Bodrum katta açık alan şeklinde ofis bulunmaktadır. 1. Kat asma kat şeklindedir. 135 m² 2. Bodrum kat+69,21 m² 1. Bodrum kat olmak üzere toplam 204,21 m² alanlıdır. Girişi 2. Bodrum katta, dış cephede, batı cephede yer almaktadır.

230 no'lu bağımsız bölüm 1. ve 2. Bodrum katta yer alan dubleks ofistir. 2. Bodrum katta 2 ofis ve wc; 1. Bodrum katta açık alan şeklinde ofis bulunmaktadır. 1. Kat asma kat şeklindedir. 105,50 m² 2. Bodrum kat+107 m² 1. Bodrum kat olmak üzere toplam 212,50 m² alanlıdır. Girişi 2. Bodrum katta, dış cephede, batı ve kuzey cephede yer almaktadır.

231 no'lu bağımsız bölüm 2. Bodrum katta yer almaktadır. 63,69 m² alanlı ofis açık alan şeklinde olup, içerisinde wc bulunmaktadır. Ofis girişi dış cepheden yapılmaktadır.

232 no'lu bağımsız bölüm 2. Bodrum katta yer almaktadır. 100,70 m² alanlı ofis açık alan şeklinde olup, içerisinde wc bulunmaktadır. Ofis girişi dış cepheden yapılmaktadır.

233 no'lu bağımsız bölüm 2. Bodrum katta yer almaktadır. 57,93 m² alanlı ofis açık alan şeklinde olup, içerisinde wc bulunmaktadır. Ofis girişi iç cepheden yapılmaktadır. Ofisin dış cepheye cephesi bulunmamaktadır.

234 no'lu bağımsız bölüm 2. Bodrum katta yer almaktadır. 8,65 m² alanlı ofis açık alan şeklindedir. Ofis girişi iç cepheden yapılmaktadır. Ofisin dış cepheye cephesi bulunmamaktadır.

235 no'lu bağımsız bölüm 1. Bodrum katta yer almaktadır. 101,49 m² alanlı ofis açık alan şeklinde olup, içerisinde wc bulunmaktadır. Ofis girişi iç cepheden yapılmaktadır.

236 no'lu bağımsız bölüm 1. Bodrum katta yer almaktadır. 95,45 m² alanlı ofis açık alan şeklinde olup, içerisinde wc bulunmaktadır. Ofis girişi iç cepheden yapılmaktadır. Ofisin dış cepheye cephesi bulunmamaktadır.

237 no'lu bağımsız bölüm 1. Bodrum katta yer almaktadır. 44,84 m² alanlı ofis açık alan şeklinde olup, içerisinde wc bulunmaktadır. Ofis girişi iç cepheden yapılmaktadır. Ofisin dış cepheye cephesi bulunmamaktadır.

Değerleme tarihi itibarı ile İncek Blue Projesi iskan aşamasında olup; inşaatı Ağustos 2016 tarihinde tamamlanmış ve oturma başlamıştır. Sinpaş GYO'dan alınan bilgiye göre 209 adet bağımsız bölümün satışı tamamlanmıştır. Değerleme tarihinde doluluk seviyesi (oturma) yaklaşık %50 seviyesindedir.

1. Bodrum, 2. Bodrum ve 3. Bodrum katta yer alan ofis niteliğindeki bağımsız bölümler fiili durumda kaba inşaat durumunda olup ticari kullanıma yönelik kiralama yapıldığından, kiracıları tarafından dekorasyonları tamamlanacaktır. Değerleme tarihi itibarı ile 227 no'lu bağımsız bölüm market, 232 no'lu bağımsız bölüm eczane olarak kiraya verilmiş ve işletilmeye başlanmıştır. 226, 228, 229, 230, 231, 233, 234, 235, 236, 237 no'lu bağımsız bölümlerin inşaat seviyesi yaklaşık %70 olarak tespit edilmiştir.

4.3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

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

Değerleme konusu gayrimenkuller, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63306 ada 2 parselde yer alan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki İncek Life Projesi'nde toplam 10 adet bağımsız bölüm ve aynı parselde İncek Blue Projesi olarak adlandırılan F-Tipi 65 Bloкта yer alan 28 adet bağımsız bölümdür. Değerleme konusu taşınmazlara dair detaylı bilgi alt başlıklarda tanımlanacaktır.

4.3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 5 Tapu Bilgileri

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ							
İLİ		: ANKARA					
İLÇESİ		: ÇANKAYA					
MAHALLESİ/KÖYÜ		: ALACAATLI					
ADA NO		: 63306					
PARSEL NO		: 2					
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ		: 113.228 m²					
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ		: ARSA					
BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI PAY/PAYDA	CİLT/SAHİFE NUMARASI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NUMARASI
B TİPİ 3	4	10	KONUT	176/113228	203/20070	22.08.2014	39176
B-S TİPİ 4	3	8	KONUT	164/113228	203/20080	22.08.2014	39176
B-S TİPİ 12	ZEMİN	2	KONUT	188/113228	204/20171	22.08.2014	39176
B-S TİPİ 12	2	6	KONUT	162/113228	204/20175	22.08.2014	39176
C-1 TİPİ 17	1	4	KONUT	128/113228	208/20551	22.08.2014	39176
D-1 TİPİ 63	15	64	KONUT	117/113228	209/20637	22.08.2014	39176
D-1 TİPİ 63	18	74	KONUT	90/113228	209/20647	22.08.2014	39176
D-2 TİPİ 64	23	93	KONUT	121/113228	210/20768	22.08.2014	39176
D-2 TİPİ 64	23	96	KONUT	121/113228	210/20771	22.08.2014	39176
B-S TİPİ 8	1. BODRUM	13	DÜKKAN	132/113228	204/20133	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	ZEMİN	1	HOME OFİS	140/113228	206/20316	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	1	8	HOME OFİS	116/113228	206/20323	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	2	16	HOME OFİS	115/113228	206/20331	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	8	64	HOME OFİS	116/113228	206/20379	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	10	81	HOME OFİS	77/113228	207/20396	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	19	152	HOME OFİS	119/113228	207/20467	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	22	176	HOME OFİS	120/113228	207/20491	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	22	178	HOME OFİS	88/113228	207/20493	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	23	184	HOME OFİS	120/113228	207/20499	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	24	191	HOME OFİS	120/113228	207/20506	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	25	198	HOME OFİS	120/113228	207/20513	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	26	205	HOME OFİS	121/113228	207/20520	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	27	212	HOME OFİS	121/113228	207/20527	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	28	219	HOME OFİS	122/113228	207/20534	22.08.2014	39176

BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI PAY/PAYDA	CİLT/SAHİFE NUMARASI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NUMARASI
F-TİPİ 65	28	221	ÇATI ARALI HOME OFİS	182/113228	208/20536	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	28	224	HOME OFİS	121/113228	208/20539	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	1, 2, 3. BODRUM	226	TRİPLEKS OFİS	500/113228	208/20541	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	2. BODRUM	227	OFİS	1390/113228	208/20542	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	1. VE 2. BODRUM	228	OFİS	358/113228	208/20543	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	1. VE 2. BODRUM	229	OFİS	285/113228	208/20544	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	1. VE 2. BODRUM	230	OFİS	300/113228	208/20545	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	2. BODRUM	231	OFİS	160/113228	208/20546	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	2. BODRUM	232	OFİS	200/113228	208/20547	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	2. BODRUM	233	OFİS	224/113228	242/23898	09.11.2015	69883
F-TİPİ 65	2. BODRUM	234	OFİS	224/113228	242/23899	09.11.2015	69883
F-TİPİ 65	1. BODRUM	235	OFİS	290/113228	242/23900	09.11.2015	69883
F-TİPİ 65	1. BODRUM	236	OFİS	300/113228	242/23901	09.11.2015	69883
F-TİPİ 65	1. BODRUM	237	OFİS	900/113228	242/23902	09.11.2015	69883

**Tüm Bağımsız bölümler Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindedir.*

4.3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 23.08.2017 tarihli takyidat belgelerine göre değerlendirme taşınmazların tamamı üzerinde; **Serhler hanesinde;**

-09.04.2013 tarihinde 18187 yevmiye no ile işlenmiş "TEDAŞ lehine 18.02.2013 tarihinden itibaren 99 yıl müddetli trafo yeri için kira şerhi";

-14.09.2015 tarihinde 59100 yevmiye no ile işlenmiş "TEDAŞ lehine trafo yeri için 1 TL bedelle 99 yıl müddetle kira şerhi, Başlangıç tarihi: 09.09.2015"

-19.09.2016 tarihinde 70484 yevmiye no ile işlenmiş "Yönetim Planı Değişikliği: 01.09.2016" yer almaktadır.

Değerleme konusu; B Tipi 3 Blok 10 nolu, B-S Tipi 4 Blok 8 nolu, B-S Tipi 8 Blok 13 nolu, B-S Tipi 12 Blok 2, 6 nolu, C1 Tipi 17 Blok 4 nolu bağımsız bölümler üzerinde;

Beyanlar hanesinde;

-23.11.2015 tarihinde 73554 yevmiye no ile işlenmiş "Bu blokta Kİ den KM ye geçiş yapılmıştır" ibaresi;

-KM ne çevrilmiştir. 18.01.2016 tarih, 4052 yevmiye

D1 Tipi 63 Blok 64 ve 74 nolu, D2 Tipi 64 Blok 93 ve 96 nolu bağımsız bölümler üzerinde;

Beyanlar hanesinde;

-16.11.2015 tarihinde 71594 yevmiye no'su ile işlenmiş "Bu blokta kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş yapılmıştır." ibaresi yer almaktadır.

F tipi 65 no'lu blokta yer alan 1, 8, 16, 64, 81, 152, 176, 178, 184, 191, 198, 205, 212, 219, 221, 224, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237 no'lu bağımsız bölümler üzerinde;

Beyanlar hanesinde;

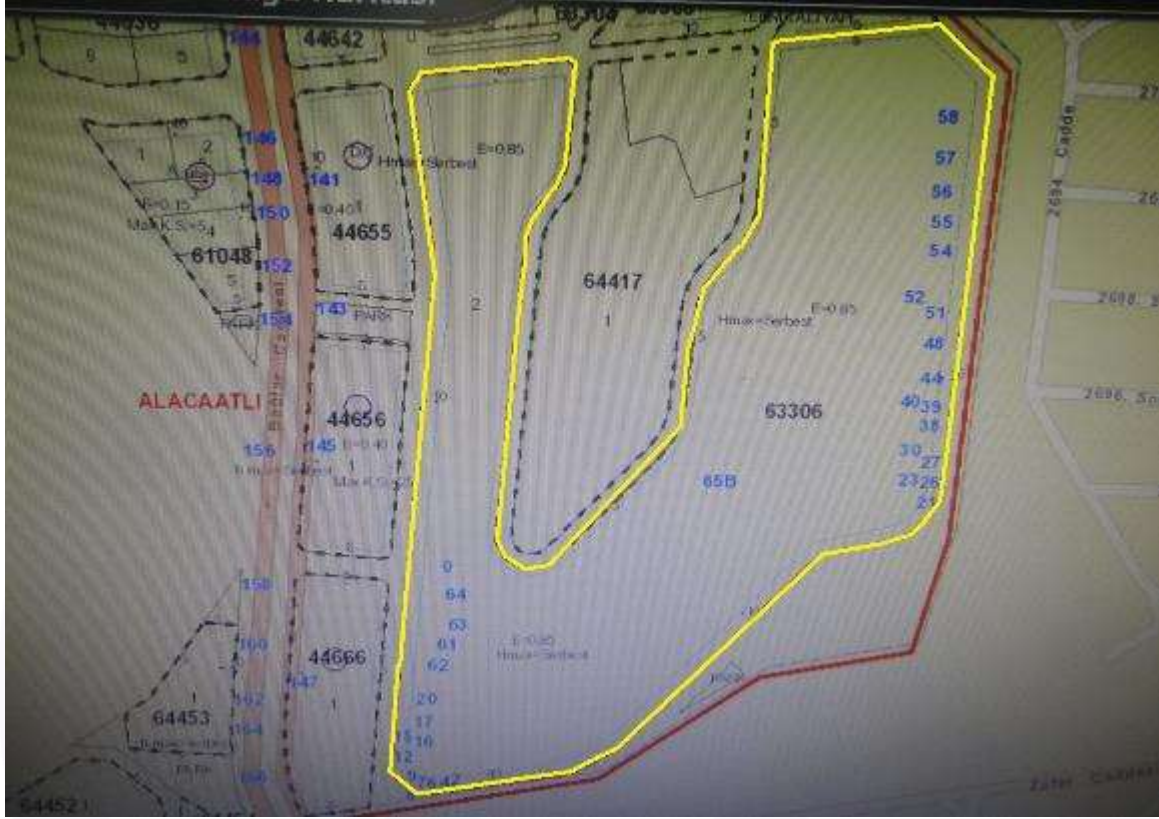
-09.11.2015 tarihinde 69883 yevmiye no ile işlenmiş, "04.09.2015 tarihli Tadilat Projesi dosyasındadır"

-09.11.2015 tarihinde 70247 yevmiye no ile işlenmiş "Yönetim Planı Değişikliği: 09.11.2015"

-18.01.2016 tarihinde 4052 yevmiye no ile işlenmiş "Kat mülkiyetine çevrilmiştir"

4.3.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 01.06.2017 tarihinde temin edilen E.33656 sayılı imar durumu yazısına göre değerlendirme konusu 63306 ada 2 parsel 84309 no'lu parselasyon planı ile Yenimahalle Belediyesi Encümeni'nin 09.02.2011 gün ve 268 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut" alanı olarak nitelendirilmiştir. Yapılanma koşulları E:0.85, Hmax:Serbest'tir.



İmar Planı

Tablo. 6 Konu Gayrimenkule Ait İmar Planı Fonksiyon ve Yapılanma Şartları

KONU GAYRİMENKUL	63306 ADA 2 PARSEL
Fonksiyon	Konut
TAKS	-
KAKS	0,85
Hmax	serbest
Ön Bahçe Mesafesi	10 metre
Yan Bahçe Mesafesi	5 metre
Arka Bahçe Mesafesi	10 metre

PLAN NOTLARI

84309 NO'LU 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 kanunun 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. Emsal 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. AREJEOTEKNİK 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.

C. KONUT ALANLARINDA

1. Emsal: 0.85 Hmax: Serbesttir.
2. Konut adedi: Parsel bazında toplam inşaat alanının 175m²'ye bölünmesi ile elde edilen rakamdır. Bölümden çıkan rakamın virgülden sonraki hanesinin 5 ve 5'ten fazla olması halinde rakam bir üst tamsayıya 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, tuhafiyecilik, eczane, muayenehane, kafe, kreş, spor birimleri vb. olarak sayılabilir.
4. Binalara ± 0.00 kotu yüksek yoldan veya tabii 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 ± 1.50 m'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 :binayüksekliği) 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. Tabii 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.

4.3.4. Gayrimenkullerin 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 konusu gayrimenkul üzerinde İncek Life ve İncek Blue olmak üzere iki ayrı proje geliştirilmiştir. Proje 113.228 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde 65 adet blok ve toplam 786 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

İncek Life projesi 26 blok ve 38 villa olmak üzere 64 adet bloktan oluşmaktadır. 549 bağımsız bölümlü sitenin inşaatına 2012 yılında başlanmış, 2015 yılında iskan belgesi alınmıştır.

İncek Blue Projesi, parselin kuzeybatısında yer almaktadır. Tek bloktan oluşan proje 237 bağımsız bölümlüdür. 2016 yılında iskan belgesi alınmıştır.

Bloklar bazında farklı tarih ve belge numaraları ile Yapı Ruhsatı, Tadilat Ruhsatı, Yenileme Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bloklar için alınan ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir:

Tablo. 7 Konu Gayrimenkullere Ait Yapı Ruhsat Bilgileri

BLOK	PROJE BLOK NO	YENİ YAPI RUHSATI	SAYI	YENİLEME RUHSATI	SAYI	TADİLAT RUHSATI	SAYI	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	SAYI
3	B1	03.10.2012	1198-3	14.11.2013	886-3			14.10.2015	642
4	B-S-1	03.10.2012	1198-4	14.11.2013	886-4			14.10.2015	643
8	B-S-2	03.10.2012	1198-8	14.11.2013	886-8	21.08.2014 11.11.2015	193/14 236/15	16.12.2015	786
12	B-S-3	03.10.2012	1198-12	14.11.2013	886-12			14.10.2015	607
17	C1	03.10.2012	1198-17	30.09.2013	785-11	23.01.2014	57/15	14.10.2015	657
63	D1	03.10.2012	1198-26	30.09.2013	785-15	23.01.2014	57/19	14.10.2015	647
64	D2	03.10.2012	1198-25	30.09.2013	785-16	23.01.2014	57/20	05.10.2015	594
65	F	22.01.2014	50	24.11.2014*	273/14*	06.11.2015	214/15	19.08.2016	660

*F Blok için alınan ruhsat isim Değişikliği Ruhsatı'dır.

Kat irtifakı kurulmuş olup, bağımsız bölüm bazında yer tespiti Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde kat irtifakına konu olan mimari projeler üzerinden yapılmıştır.

B Tipi Lale Bloklar 3 numaralı blok: Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde kat irtifakına konu olan 31.12.2013 tarihli mimari proje.

BS Tipi Lale Bloklar 4, 8, 12 numaralı bloklar: Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde kat irtifakına konu olan 31.12.2013 tarihli mimari proje.

C Tipi Leylak Bloklar 17 numaralı blok: Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde kat irtifakına konu olan 31.12.2013 tarihli mimari proje.

D Tipi Göl Kule Bloklar 63, 64 numaralı bloklar: Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde kat irtifakına konu olan 31.12.2013 tarihli mimari proje.

F Tipi Blok 65 numaralı blok: Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde kat irtifakına konu olan 04.09.2015 tarihli mimari proje.

ÖNEMLİ NOT: 31.12.2013 tarihinde esaslı tadilat kapsamında olmayan tashihatlar yapılmıştır. Bu nedenle yapı ruhsatlarındaki mimari proje onay tarihi ile tapuda kat irtifakına konu olan mimari projelerin onay tarihi farklıdır. Kat irtifakına konu olan mimari projeler ile yapı ruhsatlarına göre onaylı olan 13.07.2012 tarihli mimari projelerde bağımsız bölümler kat, alan olarak uyumlu olup; nihai olarak kat irtifakına konu olan mimari projeler esas alınarak değerlendirilmiştir.

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

Değerleme konusu projenin Yapı Denetim işleri; Cevizlidere Mah. 1222 Cd. No:13/23 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren KUTAY BİR YAPI DEN. LTD. ŞTİ. tarafından yürütülmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu ve mülkiyet hakkı bilgilerinde meydana gelen değişiklikler aşağıda açıklanmıştır.

Konu gayrimenkuller Yenimahalle Tapu Müdürlüğü'ne bağlı iken 2014 yılı içerisinde değişen idari sınırlar nedeniyle Çankaya Tapu Müdürlüğü'ne bağlanmıştır. Gayrimenkuller Yenimahalle Belediyesi sınırları içerisinde iken 2014 yılı içerisinde değişen idari sınırlar nedeniyle Çankaya Belediyesi'ne bağlanmıştır.

63306 ada 2 parsel Yenimahalle Belediyesi Encümeni'nin 09.02.2011 gün ve 268 sayılı kararı ile onaylanan 84309 no'lu parselasyon planı kapsamında yer almaktadır. Son 3 yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

İncek Life ve Blue Projesi kapsamında 22.08.2014 tarihinde 39176 yevmiye no'su kat irtifakı kurulmuştur. İncek Blue Projesi kapsamında 09.11.2015 tarihinde 69883 yevmiye no'su ile 233, 234, 235, 236, 237 no'lu bağımsız bölümlerin ilavesi yapılmıştır.

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

İncek Life ve Blue Projesi kapsamında Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin tapu kayıtları incelendiğinde taşınmazlar üzerinde yer alan "Yönetim Planı, kat mülkiyetine geçilmiştir." beyanları mevzuat gereğince bulunması gereken kayıtlardır. TEDAŞ lehine kira şerhleri parseldeki enerji ihtiyacının karşılanması adına trafo yerleri için tesis edilmiştir. Değerleme konusu bağımsız bölümler üzerinde yer alan takyidat kayıtları taşınmazların değerini etkiler nitelikte olmayıp taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmalarında herhangi bir engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

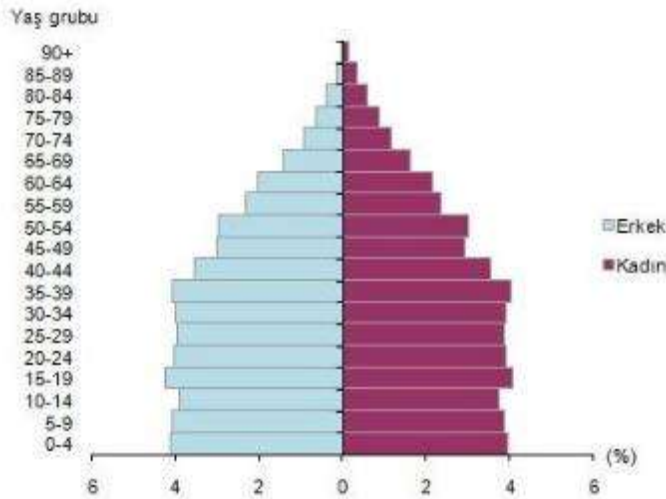
5.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 79.814.871 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2016 yılında, bir önceki yıla göre 1.073.818 kişi artmıştır. Erkek nüfusun oranı %50,2 (40.043.650 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (39.771.221 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2015 yılında %13,4 iken, 2016 yılında %13,5'e yükselmiştir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2015 yılında %92,1 iken, bu oran 2016 yılında %92,3'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,5'sinin ikamet ettiği İstanbul, 14.804.116 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5.346.518 kişi ile Ankara, 4.223.545 kişi ile İzmir, 2.901.396 kişi ile Bursa ve 2.328.555 kişi ile Antalya illeri takip etti. Tunceli ili ise 82.193 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Tablo. 8 Nüfus Piramidi



Kaynak: www.tuik.gov.tr

Türkiye'de 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2016 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %68 (54.274.122 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %23,7'e (18.357.420 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,3'ye (6.624.634 kişi) yükselmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2015 yılına göre 2 kişi artarak 104 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2.849 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olmuştur. İstanbul'u sırasıyla; 507 kişi ile Kocaeli, 352 kişi ile İzmir ve 290 kişi ile Gaziantep takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olmuştur.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 285 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak TÜİK 2016 yılı sonuçları)

5.2. Ekonomik Veriler

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

Ekonomik Kalkınma ve İş birliği Örgütü (OECD) tarafından 7 Mart 2017 yayınlanan Ara Dönem Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda; Küresel Gayri Safi Yurt İçi Hasıla, 2016 yılında %3'ün hemen altında gerçekleşirken, 2017 yılında %3,3'e yükseleceği, 2018 yılında ılımlı bir toparlanma ile %3,1 civarında olması beklenmektedir. Küresel GSYİH projeksiyonu Kasım 2016'daki OECD Ekonomik Görünümünden bu yana genel olarak değişmemiştir. Aşağıda OECD tarafından projekte edilen GSYİH büyüme oranları sunulmuştur. (Kaynak: OECD Interim Ekonomik Outlook, 7 March 2017, Will Risks derail the modest recovery?, Financial Vulnerabilities and Policy Risks)

Tablo. 9 OECD Küresel Ekonomik Görünüm Tahmini Büyüme Oranları

OECD Ara Dönem Ekonomik Görünüm Gayrisafı Yurtiçi Hasıla Büyüme Projeksiyonları			
COĞRAFYA	2016	2017	2018
DÜNYA	3	3,3	3,6
BİRLEŞMİŞ MİLLETLER	1,6	2,4	2,8
EURO BÖLGESİ	1,7	1,6	1,6
• ALMANYA	1,8	1,8	1,7
• FRANSA	1,1	1,4	1,4
• İTALYA	1	1	1
JAPONYA	1	1,2	0,8
KANADA	1,4	2,4	2,2
BİRLEŞMİŞ KRALLIK	1,8	1,6	1
ÇİN	6,7	6,5	6,3
HİNDİSTAN	7	7,3	7,7
BREZİLYA	-3,5	0	1,5
G20	3,1	3,5	3,8
DİĞER ÜLKELER	2,3	2,7	3,2

Gelişmiş ekonomilerde ve gelişmekte olan bazı piyasa ekonomilerinde son aylarda hareketliliğin hızlanması ve artan tüketici ve ticari güvene ilişkin bazı olumlu işaretler olmuştur. Kasım 2016 OECD tahminlerinden bu yana bir değişiklik yaşanmamış, güven gelişmiş, ancak tüketim, yatırım, ticaret ve üretkenlik güçlü olmamakla birlikte geçmiş normlara göre daha yavaş bir gelişim göstermiştir. Bununla birlikte potansiyel piyasa oynaklığı, finansal açıklar ve politika belirsizlikleri, mütevazı toparlanmayı bozabileceği belirtilmiştir. (Kaynak: OECD Interim Ekonomik Outlook, 7 March 2017, Will Risks derail the modest recovery?, Financial Vulnerabilities and Policy Risks)

İş Bankası Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki gelişmeler Şubat 2017 raporunda ise;

- IMF, Küresel Ekonomik Görünüm Raporunun Ocak güncellemesini yayımlamıştır. Küresel ekonomiye ilişkin büyüme tahmininde bir değişiklik yapmayan IMF, gelişmiş ülke ekonomilerinin 2017 ile 2018'de Ekim 2016 tahminlerine kıyasla daha olumlu performans sergileyeceğini öngörmüştür.
- Fed, 1 Şubat'ta sona eren toplantısında faiz oranlarında değişikliğe gitmemiştir. Yapılan açıklamada; istihdam artışının sürdüğü, enflasyonun yükseldiği ve ekonomiye duyulan güvenin arttığı belirtilirken, bir sonraki faiz artışının zamanlaması konusunda net bir mesaj verilmemiştir.
- ABD Başkanı Trump'ın görevinin ilk haftasında seçim sürecinde vadettiği korumacı ekonomi politikalarının uygulamaya geçirilmesi yönünde kararlar alması küresel piyasalarda tedirginlik

yaratmıştır. Korumacı bir ticaret politikası benimseyen yeni ABD yönetiminin vergi indirimleri gibi büyümeyi destekleyici politikaları ne ölçüde uygulayacağı ise halen belirsizliğini korumaktadır.

- İngiltere'nin AB'den ayrılması sürecinde nasıl bir yol izleneceği son dönemde gündemin öne çıkan maddelerinden biri olmuştur. Başbakan May'ın 17 Ocak'taki açıklamalarının ardından Brexit sürecine ilişkin belirsizliğin kısmen ortadan kalkmasıyla birlikte sterlin ABD doları karşısında değer kazanmıştır.
- ECB (Avrupa Merkez Bankası), 19 Ocak tarihinde gerçekleştirdiği toplantıda para politikasında değişikliğe gitmemiştir. Toplantıdan sonra konuşan ECB Başkanı Draghi, büyüme üzerinde küresel faktörlerden kaynaklı risklerin sürdüğüne dikkat çekmiştir.
- 2016 yılının son çeyreğinde Çin ekonomisi %6,8 ile beklentilerin üzerinde büyümüştür.

2016 yılı Kasım ayından bu yana, küresel ekonomik faaliyette ivmelenme ve istikrarı artan bir küresel finansal ortam gözlenmiştir. Yurt içinde ise, alınan teşvik ve tedbirlerin katkısıyla ekonomik faaliyete ilişkin aşağı yönlü riskler önemli ölçüde azalmıştır. İktisadi faaliyet 2016 yılının son çeyreğinde bir önceki dönemdeki kayıplarını telafi ederken finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar, maliye politikası ve kredi teşviklerinin katkısıyla toparlanma eğiliminin 2017 yılında da süreceği tahmin edilmektedir. Alınan tedbir ve teşvikler, kredi kanalının sağlıklı işleyişini destekleyerek finansal istikrara da katkı sağlamaktadır. Diğer taraftan, TCMB, enflasyon üzerindeki yukarı yönlü baskıları sınırlamak amacıyla ocak ayından bu yana güçlü bir parasal sıkılaştırma yapmıştır. Para politikasındaki bu sıkı duruş, döviz kuru oynaklığını azaltmış ve finansal istikrara dönük riskleri sınırlamıştır. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2017).

ABD başkanlık seçimi sonrasında küresel finansal piyasalarda oluşan belirsizlik, son dönemde bir miktar azalmıştır. Söz konusu dönemde, küresel belirsizliklerdeki azalma ve küresel büyümeye dair toparlanma sinyalleri, borsa endekslerinin, özellikle gelişmiş ülkelerde güçlü performans sergilemesini sağlamıştır.

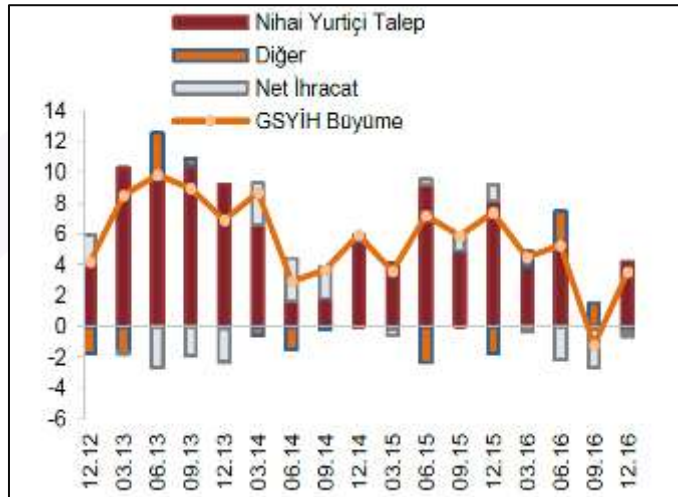
Enflasyon beklentilerindeki düşüşle, son dönemde tahvil piyasalarında da talep artışı görülmüş, uzun vadeli faiz oranları tekrar gerileme eğilimine girmiştir. Küresel risk iştahındaki artış ve yüksek getiri arayışı nedeniyle 2017 yılı başından itibaren gelişmekte olan ülkelere portföy girişleri yaşanmıştır. Portföy akımlarına bağlı olarak gelişmekte olan para birimleri endeksi, ABD doları karşısında değer kazanmıştır. Küresel büyüme, zayıf seyrini korumakla beraber, toparlanmaya devam etmektedir. Bununla birlikte, Çin ve Hindistan hariç gelişmekte olan ülkelerdeki büyüme oranı, son zamanlarda bir miktar güç kazansa da halen gelişmiş ülke büyüme oranlarının altında seyretmektedir.

İktisadi faaliyet, 2016 yılının son çeyreğinde, tedbir ve teşviklerin desteğiyle artan özel tüketim harcamaları ve güçlü seyreden mal ihracatının katkısıyla ılımlı bir toparlanma sergilemiştir. Öte yandan, döviz kuru ve petrol fiyatlarındaki gelişmeler ile gıda fiyatlarındaki artış tüketici enflasyonunun yükselmesine neden olmuştur. Dış ticaret, turizm gelirlerinin ihracat kalemi içerisindeki payı düşmüş ancak cari dengeye yaptığı pozitif katkıyı sürdürmüştür. Mal ve hizmet ihracatı, önümüzdeki dönemde, küresel ekonomik canlanmanın dış ticaret ortaklarımızda oluşturacağı net gelir etkisine ve pazar çeşitlendirme performansına bağlı olarak artması öngörülmektedir. Merkezi yönetim bütçe açığı, 2016 yılı ikinci yarısında ve 2017 yılı ilk çeyreğinde bir miktar artış göstermiştir. Söz konusu artışın geçici olacağı ve mali disiplinin Türkiye ekonomisinin temel çıkışı olmaya devam edeceği değerlendirilmektedir. Bütün bu gelişmelerin bir neticesi olarak, 2016 yılı ikinci yarısından bu yana, ülke varlıklarına yönelik risk algılamalarındaki olumlu seyir devam etmektedir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2017).

5.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

Türkiye ekonomisi 2016 yılının son çeyreğinde temel olarak nihai yurt içi talebin desteğiyle büyümüştür. Nihai yurt içi talebin artışında, üçüncü çeyrekte özel tüketim harcamalarında görülen daralmanın makro ihtiyati tedbirler yoluyla dengelenmesi etkili olmuştur. 2016 yılının son çeyreğinde, net ihracatın büyümeye olan negatif katkısı oldukça sınırlı düzeyde kalmıştır. Bu gelişmeler sonucunda, jeopolitik risklerin ve geçtiğimiz dönem dış ticaret aleyhine gerçekleşen gelişmelerin, büyüme üzerindeki olumsuz etkisi belirgin seviyede hafiflemiştir.

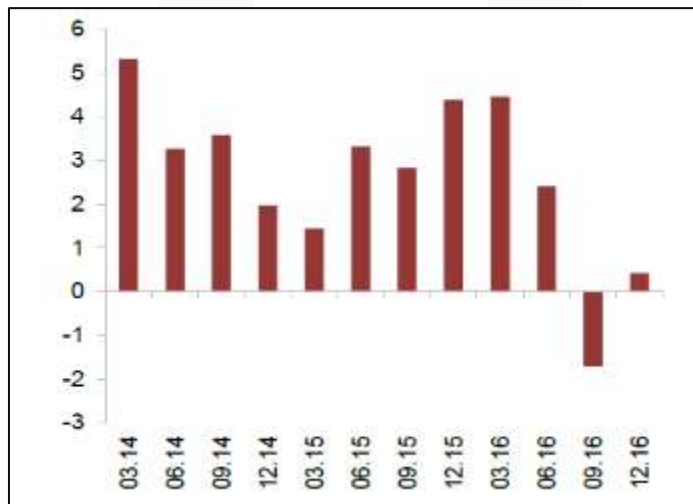
Tablo. 10 Harcama Yönünden Büyümeye Katkılar (Yüzde Puan)



Kaynak: TÜİK (Son Veri: 12.16)

2016 yılının son çeyreğinde, net ihracatın büyümeye olan negatif katkısı oldukça sınırlı düzeyde kalmıştır. Bu gelişmeler sonucunda, jeopolitik risklerin ve geçtiğimiz dönem dış ticaret aleyhine gerçekleşen gelişmelerin, büyüme üzerindeki olumsuz etkisi belirgin seviyede hafiflemiştir.

Tablo. 11 Sanayi Üretim Endeksi (Mevsim ve Takvim Etkisinden Arındırılmış Yıllık Yüzde Değişim)

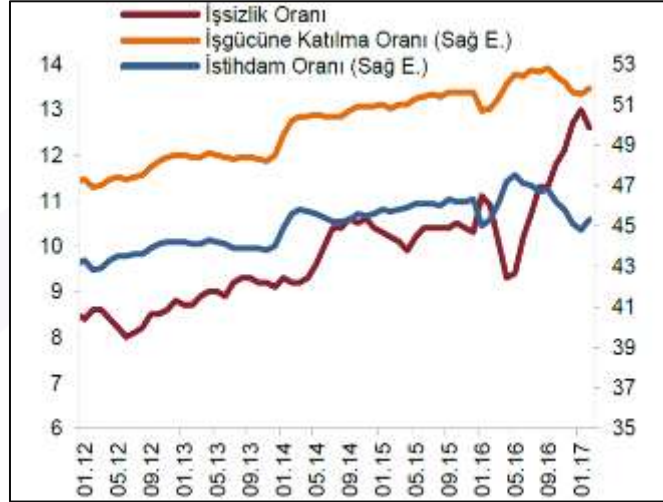


Kaynak: TÜİK (Son Veri: 12.16)

İktisadi faaliyet, 2016 yılının üçüncü çeyreğinde gözlenen daralmaya rağmen, yılın son çeyreğinde toparlanmıştır. Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretim endeksi, yılın son çeyreğinde, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 0,4 oranında ılımlı bir artışla bir önceki çeyreğin kayıplarını kısmen telafi etmiştir. 2016 yılının üçüncü çeyreğinde ekonomik aktivitede gözlenen yavaşlamaya karşılık alınan büyümeyi destekleyici tedbirlerin 2016 yılının son çeyreğinde olumlu etkileri görülmüştür. Başta yeni açıklanan yatırım

teşvik paketleri olmak üzere büyümeyi teşvik edici kredi uygulamaları gerek işsizlikle mücadelede gerekse üretim kapasitesinin artırılmasında önemli bir yere sahip olmuştur. Söz konusu adımların küresel çapta artan belirsizliklerin gelişmekte olan ülkelerin destekleyici maliye politikalarıyla hafifletilmesi eğilimine paralel yürütüldüğü söylenebilir.

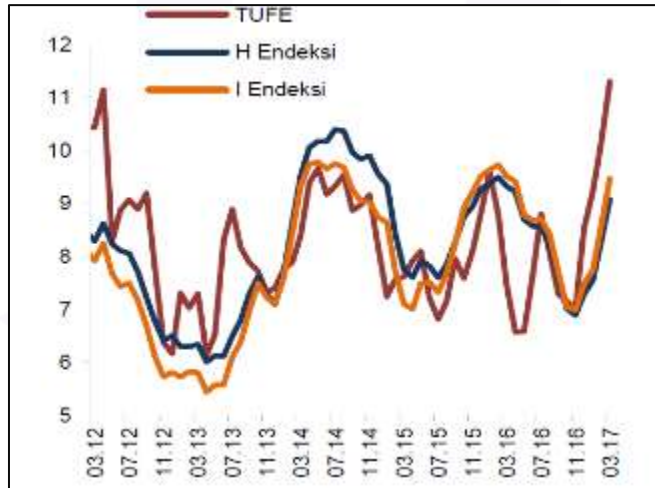
Tablo. 12 İşgücü (Mevsimsellikten Arındırılmış Yüzde)



Kaynak: TÜİK (Son Veri: 02.17)

2016 yılının ikinci yarısında istihdam eğilimi zayıflarken iş kayıplarında da artış yaşanmış ve buna bağlı olarak işsizlik oranı artmıştır. İktisadi faaliyette görülen yavaşlama ve yeni iş imkânlarının zayıflamasına paralel olarak sanayi ve inşaat sektörleri istihdamındaki gerileme, işsizlikteki yükselişte etkili olmuştur. Öncü göstergeler 2017 yılı Mart ayından itibaren, istihdam seferberliğinin de katkısıyla, ekonomik aktivitede iyileşmeye ve buna bağlı olarak daha olumlu istihdam verilerine işaret etmektedir.

Tablo. 13 Fiyat Endeksleri (Yıllık Yüzde Değişim)



Kaynak: TÜİK (Son Veri: 03.17)

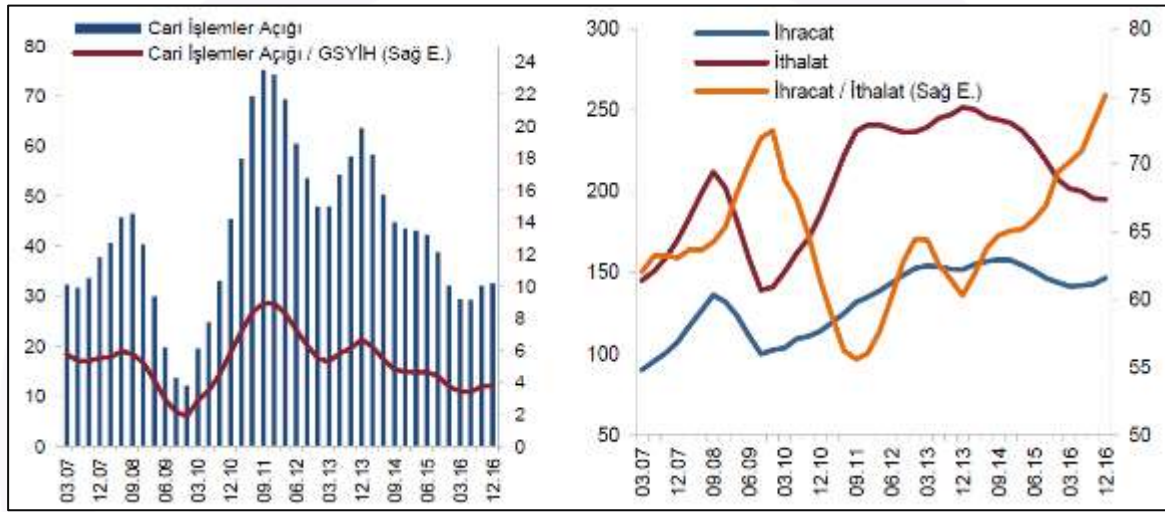
Tüketici enflasyonu, 2016 yılı üçüncü çeyreğinden itibaren yükselmiştir (Grafik I.2.4). Maliyetlerdeki artış ile petrol fiyatlarındaki gelişmelerin yanı sıra gıda fiyatlarındaki artış ve düşük baz etkisinin bu yükselişte etkili olduğu görülmüştür. Artan ithalat fiyatları maliyet yönünden tüketici fiyatlarını etkilerken, Aralık ayından itibaren gözlenen olumsuz mevsimsel etkiler taze meyve ve sebze fiyatlarının yukarı yönlü hareketinde etkili

olmuştur. Hizmet sektörü enflasyonu da akaryakıt fiyatlarının kurdaki yükseliş ile birlikte döviz kuruna duyarlı sektörlerdeki fiyat artışlarını tetiklemesiyle yükselmiştir

2016 yılının son çeyreğinde cari açık bir miktar artsa da, dış ticaret, turizmin ihracat kalemindeki payının azalmasına rağmen mal ihracatının güçlü seyri nedeniyle cari işlemlere pozitif katkı sağlamıştır. 2017 yılının ilk çeyreğinde dış ticaret lehine değerlendirilmesi gereken bir diğer gelişme, ihracatın, başta AB olmak üzere, bölgeler ve sektörler genelinde artış sağlamasıdır. 2017 yılının ilk aylarında da, yurt içi talep koşulları ve kur hareketleri

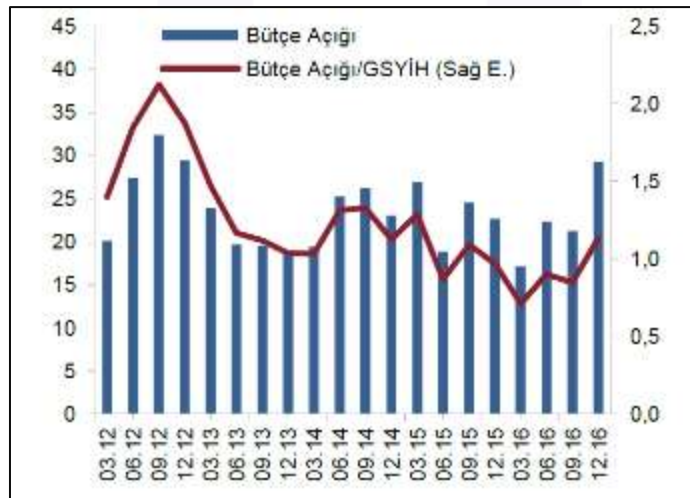
nedeniyle, nette dış ticaretin büyümeye pozitif katkısı olacağı tahmin edilmektedir. Cari açığa bir diğer pozitif katkı, küresel iktisadi faaliyette gözlenmesi muhtemel bir canlanma ile gerçekleşebilecektir.

Tablo. 14 Cari Açık (12 Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları) Dış Ticaret (12 Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları, Yüzde)



Kaynak: TÜİK (Son Veri: 12.16)

Tablo. 15 Merkezi Yönetim Bütçe Dengesi (12-Aylık Birikimli, Milyar TL, Yüzde)



Kaynak: Hazine Müsteşarlığı (Son Veri: 12.16)

İktisadi büyümenin yavaşladığı 2016 yılı ikinci yarısında maliye politikası, özellikle kamu tüketim harcamaları yoluyla büyümeyi desteklemiştir. Tüketim ve yatırım teşvikleriyle verilen destek, 2016 yılı son çeyreğinde karşılığını bulmuş ve yeniden pozitif yıllık büyüme gerçekleşmiştir. Bu çerçevede, merkezi yönetim bütçe açığı

artış göstermiş ve merkezi yönetim bütçe açığı/GSYİH oranı uzun süredir kaydedilen düşüş eğiliminin ardından yükselmiştir.

Büyüme hızındaki yavaşlama nedeniyle düşüş gösteren vergi gelirleri, büyümeyi destekleyici teşvik paketlerinin vergi gelirleri üzerinde yapmış olduğu dolaylı pozitif katkı ile kısmen telafi edilmiştir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2017).

Türk ekonomisi açısından 2016 yılı üçüncü çeyreği sistemik risklerin oldukça yoğun olduğu bir dönem olmuştur. Ardından gelen ve oldukça erken bir karar olan 'kredi derecelendirme notu' indirimine rağmen uluslararası risk algısı beklenin oldukça altında bozulmuştur. Bunun temel nedeni olarak ise makroekonomik parametrelerin oldukça sağlam olması gerçeği bulunmaktadır.

Tablo. 16 Seçilmiş Ülkelerin CDS Primleri (5 Yıllık)

Seçilmiş Ülkelerin CDS Primleri (5 Yıllık)					
	30 Haziran 2015	30 Haziran 2016	30 Eylül 2016	31 Aralık 2016	31 Mart 2017
Türkiye	226,2	245,9	264,1	273,63	237,25
Rusya	334,0	237,1	219,6	475,73	175,28
Brezilya	266,7	321,7	273,0	493,44	233,95
Portekiz	197,6	323,8	304,5	170,52	227,63
İspanya	115,8	118,6	81,61	90,02	72,33
Almanya	17,0	22,2	19,15	12,87	17,34
Japonya	44,1	45,1	45,61	46,86	45,79

Kaynak: Bloomberg

Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, Emlak Konut GYO A.Ş., Mart 2017

5.2.2.1. Türkiye'de Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi, ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. On yıllardır devam eden yüksek enflasyon ve işsizlik, düşük büyüme, yüksek faiz ve kamu borcu gibi pek çok yapısal sorun ülkeyi sonunda derin bir krize götürmüştür. Kriz sonrası alınan yasal düzenlemeler ve idari tedbirlerle birlikte kısa sayılabilecek bir sürede çok hızlı bir toparlanma süreci yaşanarak krizin etkileri önemli ölçüde silinmiştir. Özellikle kamu harcamaları ve borçlanma disiplini ile borç yönetimi konusunda görülen iyileşme kendisini büyüme ve risk primlerindeki azalmayla göstermiştir.

Türkiye ekonomisinin son bir yılına bakıldığında ise aşağıdaki tespitleri yapmak mümkündür;

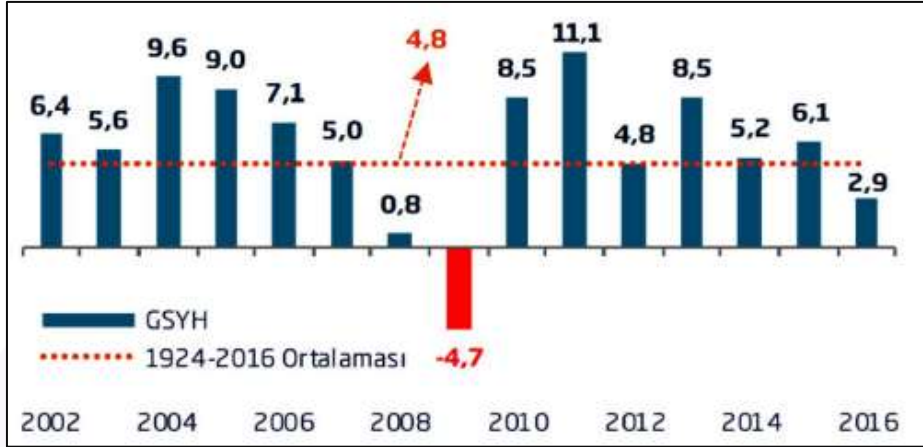
- 2015 yılında iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir büyüme gerçekleşmiş, istihdam artışı devam etmiştir. 2016 Yılı ilk yarı büyümesi de beklenenin üzerinde gerçekleşmiştir. Ancak 15 Temmuz darbe girişiminin yarattığı kısa süreli belirsizlik ortamı nedeniyle üçüncü çeyrekte büyüme oranı %-1,3 olarak gerçekleşmiştir. Dördüncü çeyrekte ise beklentinin üzerinde gelen büyüme rakamı %3,5 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme oranı ise %2,9 düzeyinde gerçekleşmiştir.

- Bununla beraber, son dönemde temelde gıda fiyatları kaynaklı olmak üzere, yaşanan gerileme genel enflasyon oranını düşürücü bir etki yaratmıştır. Diğer yandan, Fed 'in göreceli olarak söylem değiştirip faiz artırma patikasına girmiş olmasının etkisi ile ABD Doları tüm dünyada olduğu gibi Türkiye de de değer kazanmıştır. Döviz kurundaki artış geçişkenlik nedeniyle enflasyon üzerinde negatif bir baskı yaratmıştır

- 2016 genelinde cari açık 2015'e kıyasla 0,5 milyar ABD doları artarak 32,6 milyar ABD doları olmuştur. Bu gelişmede, dış ticaret açığındaki daralma ile turizm gelirlerindeki düşüşün birbirini yaklaşık olarak dengelemesi etkili olmuştur. Enerji hariç cari denge ise 2016 yılında 8,7 milyar ABD doları açık vermiştir.

• Küresel risk iştahında görülen dalgalanma 2016 yılı üçüncü çeyreğinde negatif yönlü bir seyir izlemiş, gelişmekte olan ülkelerden fon çıkışları yaşanmıştır. Bu ve Türkiye de ki gelişmelerden (Darbe Girişimi, jeopolitik riskler, not değişikliği gibi) ötürü ülke risk primimizde ufak artışlar yaşanmıştır.

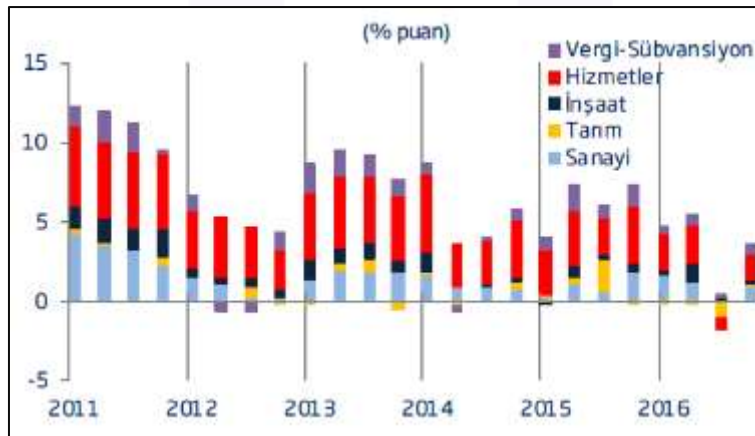
Tablo. 17 Türkiye Yıllık Büyüme Oranları (GSYH) (*Zincirlenmiş Hacim Endeksi 2009=100, Yüzde Değişim)



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, Emlak Konut GYO A.Ş., Mart 2017

Türk ekonomisinin son yıllardaki ekonomik büyüme performansına baktığımızda ise 2002-2014 yılları arasında kalan dönemde ortalama olarak yılda %4,9 büyüme kaydedilmiştir. Önemli 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. TÜİK tarafından açıklanan üretim yöntemine göre dört dönem toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksiyle 2016 yılında bir önceki yıla göre %2,9 artmıştır. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2016 yılında bir önceki yıla göre %10,8 artarak 2 trilyon 590 milyar 517 milyon TL olmuştur. Gayrisafi yurtiçi hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2016 yılında tarım sektörünün toplam katma değeri, zincirlenmiş hacim endeksi olarak %4,1 azalırken, sanayi sektörünün toplam katma değeri %4,5 artmış, inşaat sektörünün toplam katma değeri %7,2 yükselmiştir. Hizmetler sektörünün toplam katma değeri %0,8 azalmıştır.

Tablo. 18 Üretim Yöntemiyle GSYH'ye Katkı



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, Emlak Konut GYO A.Ş., Mart 2017

Dünyanın pek çok ülkesindeki ekonomik yapıları olumsuz etkileyecek olan darbe girişimi ile jeopolitik risklerin etkisi sadece 2016 yılı üçüncü çeyreğinde küçülmeye neden olmuştur. Türk ekonomisi 2016 3. Çeyreğine kadar olan dönemde art arda 27 çeyrek büyümüştür. 2016 yılının pozitif büyüme oranı ile kapatılmış olması 2017 yılı içinde umut verici bir görünüm sergilemektedir.

Tablo. 19 Cari Fiyatlarla GSYH Tutarları-USD, Milyar (2010–2016)

Yıllar	GSYH (Yeni Seri-Milyar ABD Doları)
2010	772
2011	832
2012	871
2013	950
2014	935
2015	861
2016	657

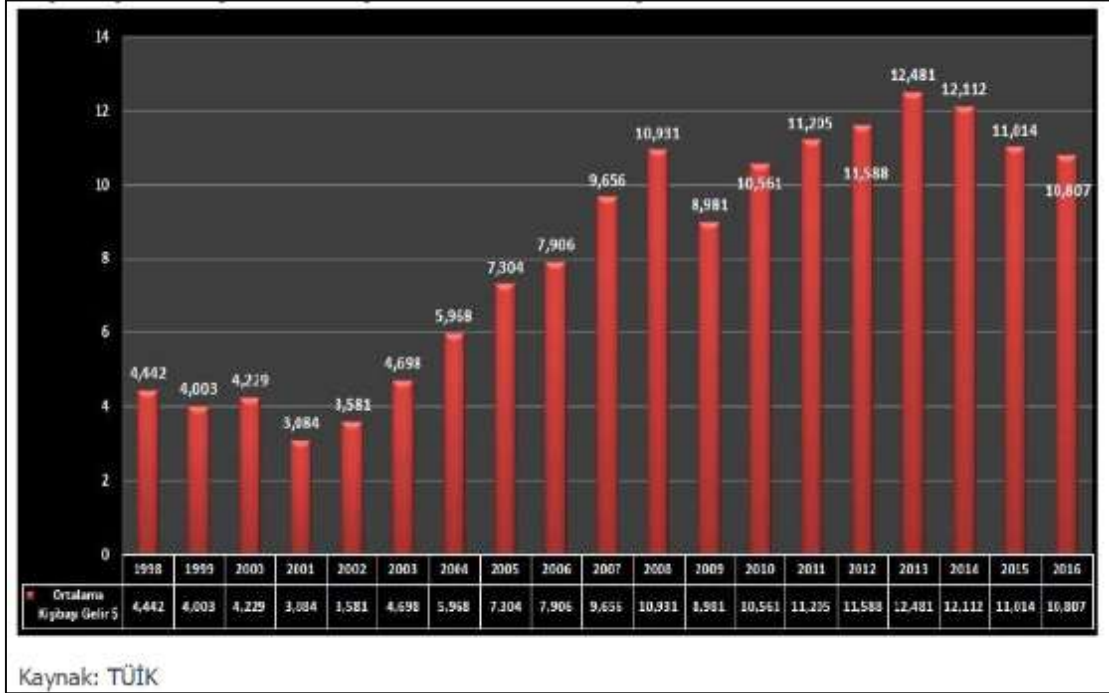
Kaynak: TÜİK

Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, Emlak Konut GYO A.Ş., Mart 2017

Türkiye’deki büyüme dünya geneline göre iyi olsa da 2013 yılı itibarı ile hızlı büyümenin yaratacağı sorunlar ve dünya konjonktürün de ki değişimlere paralel olarak alınan para ve maliye politikaları ile büyümenin ivmesinin kontrollü olarak azaltılması yoluna gidilmiştir.

2016 yılı itibarı ile hem ülkemizde yaşanan gelişmelere karşı hem de dünyadaki risk unsurlarında görülen farklılaşmaya karşı, daha büyüme yanlısı bir ekonomik politika anlayışına ağırlık verilmiştir. Para ve maliye politikaları ile ekonomiye sağlanan destek etkisini son çeyrekte daha da göstermiştir. 2015 ve 2016 yıllarında tüm dünyada görülen ABD dolarının değer kazanma süreci Türkiye'nin GSYH büyüklüğü üzerine negatif etkiye neden olmuştur.

Tablo. 20 Kişi Başına Düşen GSYH (Yeni Seri-Ortalama)



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, Emlak Konut GYO A.Ş., Mart 2017

Büyüme oranlarına paralel olarak kişi başına düşen milli gelir ile satın alma gücü paritesi bakımından da önemli kazanımlar elde edilmiştir. Kişi başına düşen milli gelirin artış hızı 2003–2008 yılları arasında çok hızlı bir şekilde gerçekleşmiştir. Bu yükselişte 2001 krizi sonrası alınan önlemlerin etkisi ve ekonominin sağladığı istikrar etkili olmuştur. 2008 küresel krizinden sonra yaşanan geçici gerilemeyi takiben 2010–2013 arası tekrar bir yükseliş trendi yaşanmıştır. 2013 sonrası yukarıda ifade edilen nedenlerden ötürü kademeli bir gerileme yaşamıştır. 2001 krizinden hemen sonra 2002 yılında kişi başına düşen milli gelir 3.581 ABD doları iken 2013 yılında 12.461 ABD dolarına çıkarak 3,48 kat artmıştır. (Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, Emlak Konut GYO A.Ş., Mart 2017)

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 km² 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 89 yılda yaklaşık 13 kat artarak 2016 yılında 5.346.518 kişiye yükselirken, aynı dönemde ülke nüfusu 5 kat artmıştır. 1927 yılında il nüfusu ülke nüfusu içinde % 3,2'lik bir paya sahip iken, 2016 yılında yaklaşık % 6,7'lik bir paya ulaşmıştır. 12.11.2012 tarihli resmi gazetede yayınlanan "On Üç İlde 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.

Tablo. 21 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 2016	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	5.346.518	100,00
TOPLAM	3.236.626	100,00	4.007.860	100,00	5.346.518	100,00

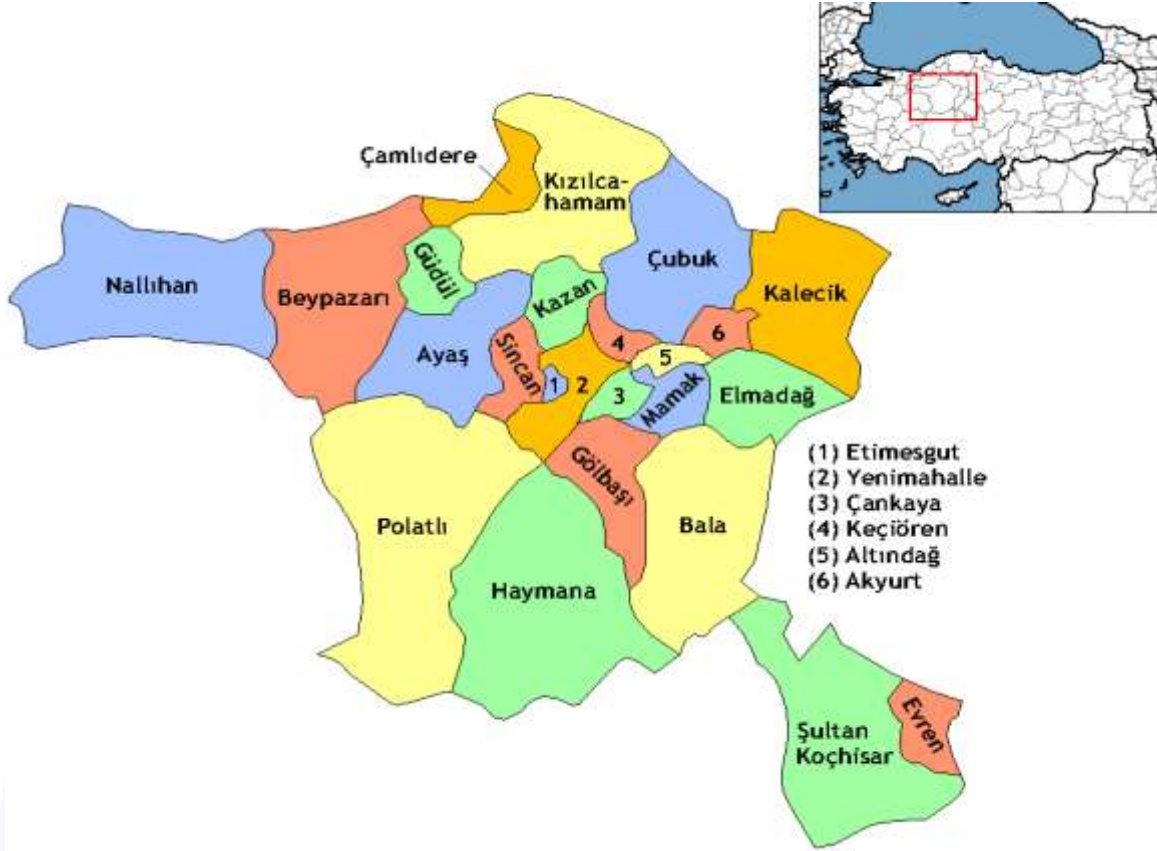
Ankara'nın 25 ilçesi bulunmaktadır. Ankara'nın 25 ilçesi bulunmakta olup, Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları, 12.11.2012 tarihli resmi gazetede yayınlanan "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" 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, Pursaklar, 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 kaldıracak üzere modern bir karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin 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. Yüksek Hızlı Tren, Ankara-Konya, Ankara-Eskişehir ve Ankara-İstanbul hatları tamamlanarak faaliyete geçmiştir. Ankara-Kayseri-Sivas Yüksek Hızlı Tren hattı inşaat aşamasında olup, bu hattın tamamlanması ile ilin ulaşılabilirliği önemli ölçüde artacaktır.

5.3.2. Çankaya İlçesi



1936 yılında Ankara'nın merkez ilçesi olan Çankaya, 1983 yılında Çankaya, Gölbaşı, Mamak olmak üzere farklı ilçelere bölünmüştür. 1984 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı metropol ilçe olmuştur. 12.11.2012 tarihli 6360 sayılı kanun ile "Ankara ilinde, Yenimahalle ilçesine bağlı Dodurga ve Alacaatlı mahallelerinin çevre yolu içinde kalan kısmı ile Çayyolu, Ahmet Taner Kışlalı, Ümit, Koru, Konutkent ve Yaşamkent mahalleleri, Çankaya ilçe sınırlarına dâhil edilerek, Çankaya Belediyesi'ne katılmıştır." hükmü gereğince toplam mahalle sayısı 124 olmuştur. Çankaya İlçesi, doğuda Mamak ve Altındağ, kuzeyde Keçiören, batıda Yenimahalle, güneyde ise Gölbaşı ilçeleri ile komşudur.

2016 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre yerleşik nüfusu 919.119 kişi olan Çankaya, Türkiye'nin en kalabalık ilçesidir. Kentin merkezi olması ve Türkiye Büyük Millet Meclisi, Bakanlıklar, elçilikler v.b. kurumların ilçe sınırları içerisinde bulunması nedeni ile gün içinde nüfusu yaklaşık iki milyona kadar çıkmaktadır. Çankaya ilçe nüfusu, il nüfusunun yaklaşık % 17'sini oluşturmaktadır.

Çankaya ilçesi nüfus yoğunluğu ise il genelinin oldukça üzerindedir. İlçe nüfusu 2013-2014 yılları arasında düşüş göstermiş; 2015 yılında bir önceki yıla göre nüfus %9,6 oranında artış göstermiştir. 2016 yılında bir önceki yıla göre yaklaşık %0,4'lük bir düşüş göstermiştir. Aynı dönemde il nüfusu %1,44 artış göstermiştir.

5.3.3. ALACAATLI MAHALLESİ

Gayrimenkullerin bulunduğu Alacaatlı, 2004 yılına kadar Yenimahalle ilçesine bağlı köy statüsünde iken, bu tarihte 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'na göre mahalle olmuştur. 2014 yılı içerisinde yapılan sınır düzeltmeleri ile Yenimahalle ilçesi sınırlarından alınmış, Çankaya ilçesine bağlanmıştır. Mahalle kuzeyden Yaşamkent, güneyden İncek ve Dodurga, doğudan Beytepe, Kızılcaşar ve batıdan Ankara çevre yolu ile sınırlıdır.



Gayrimenkullerin Bulunduğu Alacaatlı Mahallesi

Bölge son yıllarda Çayyolu ve Ümitköy'de boş arsa stokunun azalmış olması ve bölgede yapılan imar planı değişiklikleri ile yapılaşmanın oldukça hızlı arttığı konut bölgesi olup, gelişim bu aksa kaymıştır. Bölge villa bölgesi iken, yapılan imar değişiklikleri ile yüksek katlı yapılaşmaya açılmıştır. İncek ve Alacaatlı bölgesinde pek çok okul ve üniversitenin yer seçmiş olması, bölgenin gelişimini hızlandırmıştır. Bölgede yapılaşma %35 dolayında olup, kamu, özel firmalar ve kooperatifler kanalıyla yapılaşmaktadır. Alacaatlı Mahallesi kuzeyindeki Beytepe Mahallesi ile beraber il ölçeğinde prestijli projelerin inşa edilmeye başlandığı, üst gelir grubuna yönelik sitelerin bulunduğu bölgelerden biri haline gelmiştir. Bölgede iskan durumunda olan İncek Life, TOKİ İncek TBMM Personeli Konutları, Restoryum Konutları, Enpark, İncek Prestij, Akfen İncek Loft; inşaat halinde olan TOKİ İncek 2. Etap, İncek Vista, Akfen Bulvar Loft bölgenin prestijli projeleridir.

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

- **Fiyat**, bir varlık için talep edilen, teklif edilen veya ödenen tutardır. Belirli bir alıcının veya satıcının sahip olduğu finansal kapasite, motivasyon veya özel menfaatler nedeniyle ödenen fiyat, bu varlığa başkalarının atfedeceği değerden farklı olabilir.
- **Maliyet**, bir varlığı satın almak veya yapmak için gereken tutardır. Varlığın satın alındığı veya yapıldığı andaki maliyeti gerçekleşmiş bir veridir. Fiyat maliyetle ilişkilidir çünkü bir varlık için ödenen fiyat, alıcının maliyeti haline gelir.
- **Değer** gerçekleşmiş bir veri değil, aşağıdakilerden birine dair bir görüştür:

- a) Bir el değiştirme işleminde varlık için ödenmesi en olası fiyat, veya
- b) Bir varlığın mülkiyetinden sağlanacak faydalar.

Bir el değiştirme işlemindeki değer varsayımsal bir fiyattır ve bu değer belirlenmesinde dayanan varsayım değerlendirme amacı kapsamında tespit edilir. Sahibi açısından değer ise, mülkiyeti sonucu belirli bir taraf için oluşan faydaların sayısal tahminidir.

Değer esası, bir değerlemenin temel ölçüm varsayımlarının açıklamasıdır. Uygun bir esasın nasıl olması gerektiği değerlemenin amacına bağlı olarak değişir. Bir değer esası aşağıdaki üç temel kategoriden birine girebilir:

- a) Birinci kategoride esas, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *pazar değeri* bu kategoriye girer.
- b) İkinci kategoride esas, kişi ya da kurumun bir varlığa sahip olması sonucu sağlayacağı faydaları belirlemektir. Burada değer kişi ya da kuruma özgüdür, genel olarak Pazar katılımcıları açısından önemsiz olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *yatırım değeri ve özel değer* bu kategoriye girer.
- c) Üçüncü kategoride esas, bir varlığın el değiştirmesi için iki özel tarafın üzerinde anlaşmaya varabileceği fiyatı belirlemektir. Taraflar bağılantısız ve muvazaasız bir şekilde pazarlık etmiş olsalar dahi, varlığın pazarda sunulması zorunlu olmayıp, üzerinde anlaşılan fiyat tipik bir Pazar katılımcısının fiyatlamasından ziyade, varlığa sahip olmanın ilgili taraflara sağladığı özel avantajları veya dezavantajları yansıtan bir fiyat olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *makul değer* bu kategoriye girer.

Değer kavramı farklı kategorilere ayrılmakta olup değer esası değerlemenin amacına bağlı olarak değişebilmektedir. Değer esası aşağıdaki kavramlardan açık şekilde ayırt edilmelidir:

- a) Gösterge niteliğindeki değer belirlenmesi amacıyla kullanılan yaklaşım veya yöntem,
- b) Değerlemesi yapılan varlığın türü,
- c) Değerleme sürecinde bir varlığın gerçek veya varsayılan durumu,

Belirli özel koşullar altında temel varsayımları değiştirebilecek tüm ilave varsayımlar veya özel varsayımlar.

5.1. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

- Bir pazar belirli bir zaman aralığında kendi kendine yetebilir ve diğer pazarlardaki faaliyetlerden çok etkilenebilir olsa da pazarlar zamanla birbirlerini etkileyeceklerdir. Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir.
- Herhangi bir pazardaki gerçekleşen işlem adedi dalgalanabilmektedir. Uzunca bir süre boyunca normal bir işlem adedi seviyesini tespit etmek mümkün olabilse de, çoğu pazarda işlem adedinin bu normal seviyeye göre daha yüksek veya daha düşük seyrettiği dönemler olmaktadır. Pazardaki işlem adedi seviyeleri, örneğin pazarın bir gün öncesine göre daha hareketli veya daha az hareketli olması gibi, göreceli olarak ifade edilmektedir.
- Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarı ile pazardaki koşulları yansıtmalıdır.
- Durgun bir pazardaki fiyat bilgisi de pazar değerinin bir kanıtı olabilir. Fiyatların düştüğü dönemlerde işlem adedi seviyesi düşebileceği gibi, zorunlu olarak nitelendirilen satışlar da artabilir. Ancak fiyatların düştüğü pazarlarda zorlama altında kalmadan da hareket eden satıcılar bulunur ve bu gibi satıcılar tarafından gerçekleştirilen fiyatları dayanak olarak kullanmamak, pazarın gerçeklerini göz ardı etmek anlamına gelecektir.
- Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar katılımcıları, gerçek işlemlere taraf olan veya belirli bir tür varlıkta işlem yapmayı tasarlayan bireylerin, şirketlerin veya kişi ya da kuruluşların tümü anlamına gelmektedir. Pazar katılımcılarına atfedilen tüm görüşler ve alım satım yapma isteği herhangi belirli bir gerçek kişi ya da kuruluş için değil, değerlendirme tarihi itibarıyla bir pazarda faal olan alıcı veya satıcıların ya da potansiyel alıcı veya satıcıların tipik istek ve görüşleridir.

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda Pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğu pazar, el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Pazar esaslı değerlendirme yapılırken, o andaki malikine veya belirli bir potansiyel alıcıya özgü konular değerlemede dikkate alınmaz.
- Pazar değeri, satıcının satış maliyetleri veya alıcının satın alım maliyetlerini hesaba katmadan ve işlemin doğrudan sonucu olarak her iki tarafça ödenecek vergilere göre herhangi bir düzeltme yapmadan, bir varlığın el değiştirmesi için belirlenen tahmini fiyatıdır.

Diğer değer tanımları için Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilmektedir.

5.2. Değerleme Yaklaşımları

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Uluslararası Değerleme Standardı çerçevesi kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

- Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır.
- Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir.
- Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen karlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- a) Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- b) Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- c) Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, Bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Uygulama Yöntemleri

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri, farklı ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir. Farklı varlık sınıfları için yaygın olarak kullanılan çeşitli yöntemler, Uluslararası Değerleme Standartları Varlık Standartları bölümünde ele alınmıştır.

Değerleme Girdileri, bu standartta belirtilen herhangi bir değerleme yaklaşımında kullanılan veriler veya diğer bilgiler anlamına gelmektedir. Bu veriler gerçeklere veya varsayımlara dayalı olabilirler.

Gerçek girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Aynı veya benzer varlıklar için elde edilen fiyatlar,
- Varlık tarafından yaratılan nakit akışları,
- Aynı veya benzer varlıkların gerçek maliyetleri.

Varsayımlara dayanan girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Nakit akışları tahminleri veya projeksiyonları,
- Varsayımsal bir varlığa ait tahmini maliyetler,
- Pazar katılımcılarının risk karşısındaki tutumları.

Değerleme yaklaşımları ve yöntemleri genellikle birçok farklı değerleme türünde benzerdir. Ancak, farklı türde varlıkların değerlemesinde, varlıkların değerlemesinin yapıldığı pazar değerini yansıtmaması gereken farklı veri kaynakları kullanılır.

6. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

7.1. Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Gayrimenkullerin Ankara'nın gelişen mahallelerinden Alacaatlı'da; Ümitköy ve İncek yerleşimlerinin arasında yer alması
- Ümitköy'ü İncek'e bağlayan bulvara yakın mesafede yer almaları
- Site konseptli proje kapsamında yer almaları

❖ ZAYIF YANLAR

- 1+1, 2+1 dairelerde arzın yüksek olması nedeniyle bu tip dairelerde boşluk oranlarının yüksek olması

❖ FIRSATLAR

- Bölgeye yapılan ulaşım yatırımları sonucu (bulvarların açılması) bölgenin değerinin artıyor olması
- Yakın çevresinde üst gelir grubuna yönelik prestijli projelerin tamamlanıp yerleşimin başlaması ve bölgedeki yerleşik nüfusun özellikle son 1 yıl içerisinde artış göstermiş olması
- Bölgenin Ümitköy ve İncek yerleşimlerine alternatif, üst gelir grubunun talep gösterdiği yeni yerleşim bölgelerinden olması

❖ TEHDİTLER

- Bölgede hızlı gelişme doğrultusunda gayrimenkul arzının artmış olması (satışta çok sayıda proje olması)
- Ülkemizde yaşanan ekonomik durgunluk nedeniyle gayrimenkul sektöründe talebin daralmış olması

7.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

Konu gayrimenkul üzerinde imar planı yapılanma koşulları doğrultusunda konut, ofis ve home-ofis niteliğinde geliştirilmiştir. Konut, ofis ve home ofis kullanımına yönelik projelendirilen ve pazarlanan projenin etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir. Taşınmazların en etkin ve verimli kullanım analizine yönelik ayrıca bir çalışma tarafımızca yapılmamıştır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

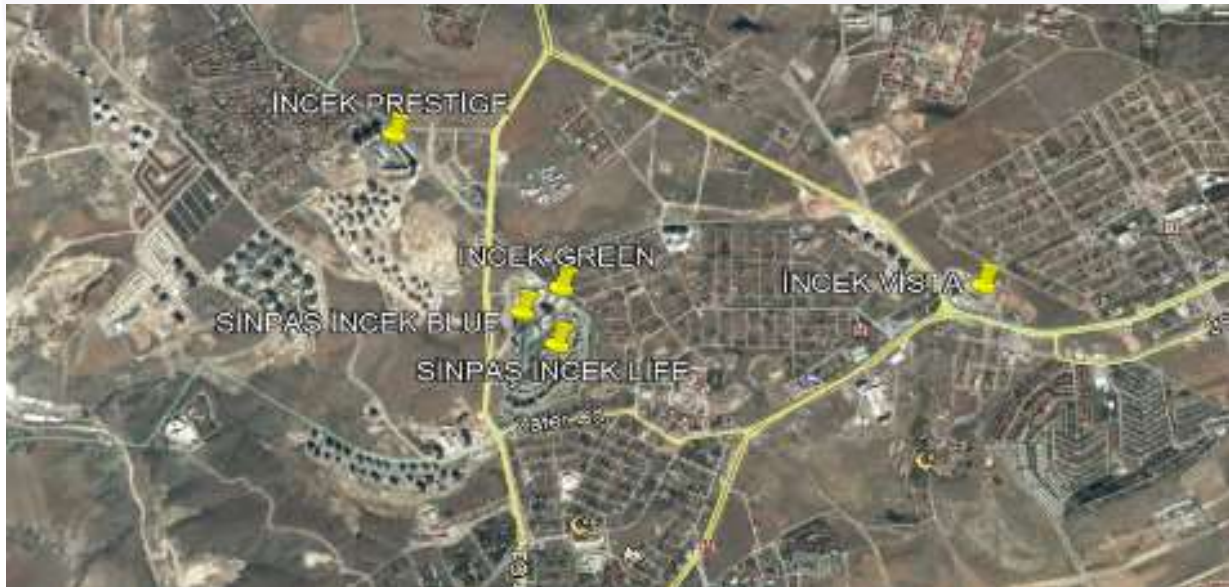
Değerleme çalışmasında İncek Life ve Blue projesinde yer alan bağımsız bölümler için Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemleri ile satış değerleri takdir edilmiştir. Elde edilen değerlerin uyumlaştırması yapılarak nihai değerler takdir edilmiştir. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların 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

✓ **KONUT PROJELERİ EMSALLERİ**



Emsal Proje Kroki

SİNPAŞ İNCEK GREEN



Proje 140 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümler 3+1, 2+1 olarak projelendirilmiştir. 3+1 daireler tek tip, 2+1 daireler iki ayrı tip olarak projelendirilmiştir. Zemin katta yer alan daireler bahçe kullanımlı olup, en üst katta 2+1, dubleks daireler yer almaktadır. Proje inşaatı tamamlanmış olup, iskan aşamasındadır. 2+1 A tipi 120-127m² alanlı daireler 580.759-621.285TL; 3+1 C tipi 167-173m² alanlı daireler 703.977-723.757TL aralığında; 2+1 D tipi çatı dubleksi daire 855.269TL'den satılıktır. Fiyatlara KDV dahil olmayıp; peşin ödeme durumunda fiyatlardan %15 indirim yapıldığı beyan edilmiştir.

SİNPAŞ İNCEK LIFE (KONU PROJE)



113.228m² yüzölçümündeki arsa üzerinde inşa edilmiş olan proje 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 dairelerden oluşan 5 farklı tip bloklar ve 2 farklı tip villadan oluşmaktadır. Toplam 700 bağımsız bölümün bulunduğu projede 2014 Ağustos'ta oturma başlamıştır. Proje alanı ortasında geniş bir peyzaj alanı bulunmakta olup, bu alan içerisinde yüzme havuzu, çocuk oyun alanları, kumsal, gölet, kış bahçeleri bulunmaktadır. Satış ofisi tarafından pazarlanan son 10 gayrimenkul bulunmaktadır. Göl Kule D1 Blok'ta 15. Katta yer alan 139m² alanlı 2+1 daire 680.112TL; Göl Kule D2 Blok'ta 23. Katta yer alan 139m² alanlı 2+1 daire 660.230TL; Leylak Evleri C1 Blok 1. Katta yer alan 164m² alanlı 3+1 daire 801.511TL; Lale Blokları B1 Blok bahçe katında yer alan 208m² alanlı 4+1 daire 1.133.000TL'den satılıktır. Fiyatlara KDV dahil olmayıp; fiyatların %10 indirimli kampanyalı fiyat olduğu beyan edilmiştir.

SİNPAŞ İNCEK BLUE (KONU PROJE)



İncek Life Proje alanı içerisinde, proje alanının kuzeybatısında yer alan İncek Blue tek bloktan oluşmaktadır. 1+1, 2+1 dairelerden oluşan blok inşaatı 2015 yılında başlamış olup, 2016 yılında inşaatı tamamlanmış ve iskan aşamasındadır. 2+1 A tipi 131-152m² alanlı daireler 612.061-732.055TL; 2+1 F tipi 193m² dubleks daireler 786.907TL'den satılıktır. Fiyatlara KDV dahil olmayıp; fiyatlardan peşin ödenmesi durumunda %15 indirim yapıldığı beyan edilmiştir.

İNCEK VİSTA



15.000m² arsa üzerinde, Özçelik-Pelit inşaat ortaklığında inşa edilmekte olan proje İncek Bulvarı üzerinde yer almaktadır. 31 Aralık 2017'de inşaatı tamamlanacak olan proje residence ve home office olarak adlandırılmış toplam 265 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 1+1 simpleks, dubleks; 2+1 simpleks, dubleks ve 4+1 olmak üzere farklı tipte dairelerin bulunduğu projede 1+1 47-68m² alanlı daireler 345.000-421.000TL; 2+1 110m² alanlı 4. ve 6. Katta yer alan daireler 587.000-591.000TL aralığında satışıdır. Daire alanları balkon dahil brüt alanlardır. Fiyatlara KDV dahil olup, liste fiyatlarından %7 pazarlık payı olduğu beyan edilmiştir.

İNCEK PRESTİGE



Fırat ve Dema İnşaat ortaklığında inşa edilen proje 57.400 m² arsa üzerinde yer almaktadır. 16 blok (1 adet 45 katlı Residence blok), 765 konut ve 16 adet ticari bölümden oluşmaktadır. 1700 araçlık kapalı otopark alanına sahip projede elektrikli araçlar için şarj ünitesi de bulunmaktadır. İncek Prestij'in sosyal donatıları arasında; spor merkezi, spa merkezi, çevre dostu otopark, yüzme havuzları, tematik bahçeler, plaj havuzu, düş bahçesi, çoklu spor alanları, bio göletler, teras bahçeler, yürüyüş ve koşu platosu ve tırmanma alanları bulunmaktadır. Proje inşaatı tamamlanmıştır. 1+1 71m² alanlı daireler 385.000-475.000TL; 2+1 103m² alanlı daireler 507.000-630.000TL; 4+1 180m² alanlı daireler 650.000-830.000TL; 4+1 215m² alanlı daireler 770.000-1.105.000TL'den satılıktır. Fiyatlara KDV dahildir.

Tablo. 22 Emsal Projeler Satış Değerleri

PROJE	PROJE TAMAMLANMA DURUMU	ALAN (m ²)	MİN FİYAT (TL)	MAX FİYAT (TL)	ORTALAMA FİYAT (TL)	ORTALAMA BİRİM M2 FİYAT (TL)
İNCEK GREEN	İSKAN AŞAMASINDA	121	580.759	591.736	586.248	4.845
		127		621.285	621.285	4.892
		167	703.977	723.757	713.867	4.275
İNCEK LİFE	AĞUSTOS 2014	139		660.297	660.297	4.750
		139		680.112	680.112	4.893
		164		801.511	801.511	4.887
İNCEK BLUE	AĞUSTOS 2016	131-152	612.061	732.055	672.058	4.750
		196		786.907	786.907	4.015
İNCEK VİSTA	İNŞAAT HALİNDE	47-68	345.000	421.000	383.000	6.661
		110	587.000	591.000	589.000	5.355
İNCEK PRESTİGE	İSKAN AŞAMASINDA	71	385.000	475.000	430.000	6.056
		103	507.000	630.000	568.500	5.519
		180	650.000	830.000	740.000	4.111
		215	770.000	1.105.000	937.500	4.360

Değerleme konusu İncek Life Projesi'nde son 10 dairenin satışı devam etmekte olup; istenen birim m² değerler 4.750-4.893TL aralığındadır. İncek Blue Projesi'nde son 13 dairenin satışı devam etmekte olup, istenen birim m² değer 4.015-4.750TL aralığındadır. Sinpaş GYO'ya ait diğer proje olan İncek Green Projesi'nde satış ofisi tarafından satışı devam eden son 16 taşınmaz için istenen birim m² değerler 4.275-4.892TL aralığındadır. Birim m² değerler ortak alanlar dahil daire brüt alanı üzerinden hesaplanmıştır.

İncek Vista ve İncek Prestige projelerinde satış ofislerinden alınan birim m² değerler kat holünden gelen ortak alanlar dahil brüt alanlardır. İncek Prestige projesi tamamlanmış, iskan durumunda olup; diğer proje inşaat halindedir. Ortalama istenen birim m² değerler 4.111-6.661 TL aralığında değişmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan konu taşınmazlara benzer niteliklere sahip emsal satılık ve kiralık mülkler incelenmiştir. Yapılan konut pazarı araştırmasında emsal taşınmazların konumlu olduğu yapıların teknik donanım, ulaşım ilişkileri, sunulan hizmetler gibi farklı kriterler doğrultusunda değişiklik gösterdiği görülmüştür.

İncek Life, Blue ve Green projeleri içerisinde farklı emlakçılar ve daire sahipleri tarafından 2. El satış ve kiralama yapılmakta olup, satılık ve kiralık gayrimenkuller aşağıda liste halinde verilmiştir.

Tablo. 23 İncek Life, Blue, Green İkinci El Satılık ve Kiralık Gayrimenkuller

	KONUM	ÖZELLİKLER	ALAN (m2)	SATIŞ/KİRA DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	İRTİBAT
EMSAL 1	İncek Life	Sinpaş Projeleri 2. el yönetimi firması Simya ile yapılan görüşmede İncek Life Projesi kapsamında 2. el satışlarda 1+1 dairelerin ortalama satış değerinin 350.000TL; 2+1 dairelerin 490.000TL; 3+1 dairelerin 600.000TL; 4+1 dairelerin 800.000TL olduğu beyan edilmiştir.				Simya 0312 553 82 50
EMSAL 2	İncek Green	İncek Green Projesi'nde 4. katta yer alan 3+1, 137m2 alanlı daire 620.000TL'den satılıktır.	137	620.000	4.526	Simya 0312 553 82 50
EMSAL 3	İncek Life	İncek Life projesinde 1. katta yer alan 3+1, 130m2 alanlı daire 540.000TL'den satılıktır. Dairenin 1.700TL kira getirisi olduğu beyan edilmiştir.	130	540.000 1.700	4.154 13	Borse 0312 490 80 80
EMSAL 4	İncek Green	İncek Green projesinde 3. katta yer alan 2+1, 75m2 alanlı, güneybatı cepheli, peyzaj alanı manzaralı daire 410.000TL'den satılıktır.	75	410.000	5.467	Extra Gayrimenkul 0312 286 17 00
EMSAL 5	İncek Blue	İncek Blue projesinde 14. katta yer alan 2+1, 102m2 alanlı, peyzaj alanı cepheli daire 450.000TL'den satılıktır. Dairenin 2.000TL'den kiraya verilebileceği beyan edilmiştir.	102	450.000 2.000	4.412 20	Demir Gayrimenkul 0533 728 04 77
EMSAL 6	İncek Life	İncek Life projesinde Lale Konakları'nda zemin katta yer alan 4+1, 180m2 alanlı daire 930.000TL'den satılıktır. Dairenin 2.500TL kira getirisi olacağı beyan edilmiştir.	180	930.000 2.500	5.167 14	Nar Gayrimenkul 0312 460 20 84
EMSAL 7	İncek Life	İncek Life projesinde Göl Kule'de 1. katta yer alan güneybatı cepheli, 3+1, 113m2 alanlı daire 510.000TL'den satılıktır. Dairenin 1.800TL kira getirisi olacağı beyan edilmiştir.	113	510.000 1.800	4.513 16	Nar Gayrimenkul 0312 460 20 84
EMSAL 8	İncek Life	İncek Life Projesi'nde Leylak Evleri'nde 2. katta yer alan 3+1, 115m2 alanlı daire 575.000TL'den satılıktır.	115	575.000	5.000	KW Gayrimenkul 0312 240 00 72
EMSAL 9	İncek Life	İncek Life projesinde Göl Kule'de 12. katta yer alan güneybatı cepheli, 2+1, 93m2 alanlı daire 510.000TL'den satılıktır.	93	510.000	5.484	Arse Gayrimenkul 0312 212 15 95
EMSAL 10	İncek Blue	İncek Blue projesinde 14. katta yer alan 2+1, 102m2 alanlı, peyzaj alanı cepheli daire aylık 1.950TL'den kiralıktır.	102	1.950	19	Demir Gayrimenkul 0533 728 04 77
EMSAL 11	İncek Blue	İncek Blue projesinde 6. katta yer alan 1+1, 55m2 alanlı, peyzaj alanı cepheli daire aylık 1.250TL'den kiralıktır.	55	1.250	23	Cef 9 Gayrimenkul 0312 235 80 90
EMSAL 12	İncek Life	İncek Life Projesi'nde Leylak Evleri'nde 2. katta yer alan 3+1, 160m2 alanlı daire aylık 2.500TL'den kiralıktır.	160	2.500	16	İrfan Emlak 0312 279 34 11
EMSAL 13	İncek Life	İncek Life Projesi'nde Göl Kule'de 9. katta yer alan 1+1, 55m2 alanlı peyzaj alanı cepheli daire aylık 1.200TL'den kiralıktır.	55	1.200	22	Nar Gayrimen kul 0312 460 20 84

İncek Life, Blue, Green Projesi'nde farklı emlakçılar ve mal sahipleri tarafından 2. El satışlarda istenen birim m² değerler 4+1 daireler için 4.444-5.167TL; 1+1, 2+1 daireler için 4.412-5.484TL; 3+1 daireler için 4.154-5.000TL aralığındadır. Birim m² değerler dairenin ortak alanlar hariç kendi brüt alanı üzerinden hesaplanan değerlerdir.

Kira değerleri 4+1 daireler için 2.250-2.500TL; 1+1, 2+1 daireler için 1.200-1.950TL; 3+1 daireler için 1.700-2.000TL aralığındadır. Birim m² kira değerleri 1+1, 2+1 daireler için 19-23TL; 3+1 daireler için 13-16TL; 4+1 daireler için 14TL aralığındadır.

✓ **DÜKKAN NİTELİĞİNDEKİ GAYRİMENKUL EMSALLERİ**

8.Blok'ta yer alan 13 bağımsız bölüm no'lu dükkan site içerisine cepheli olup aktif ticaret potansiyeli bulunmamaktadır. Bölgede yakın çevrede satılık ve kiralık olan dükkanlar araştırılmıştır.

Tablo. 24 Satılık ve Kiralık Dükkan Niteliğinde Gayrimenkuller

DÜKKAN	KONUM	ÖZELLİKLER	ALAN (m2)	SATIŞ/KİRA DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	İRTİBAT
EMSAL 1	Tek Kooperatifi	55m2 zemin+55m2 bodrum olmak üzere 110m2 alanlı dükkan 750.000TL'den satılıktır. Aylık 3.000TL'den kiracısı bulunmaktadır.	69	750.000	10.869	Net Gayrimenkul 0312 460 22 73
				3.000	43	
EMSAL 2	LÖSEV Yakını	Lösev yakınında, 420m2 alanlı zemin kattan oluşan, ön bahçesi kullanıma uygun olan dükkan 1.150.000TL'den satılıktır.	420	1.150.000	2.738	Kartal Emlak 0312 495 77 41
EMSAL 3	İncek Bulvarı	İncek Bulvarı üzerinde 350m2 alanlı dükkan aylık 8.000TL'den kiralıktır.	350	8.000	23	Prestij Gayrimenkul 0312 460 22 06
EMSAL 4	Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı	Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı üzerinde yer alan 130m2 zemin+70m2 asma kat olmak üzere 200m2 alanlı dükkan aylık 12.000TL'den kiralıktır.	165	12.000	73	Gold Gayrimenkul 0553 789 05 57
EMSAL 5	İncek Bulvarı	İncek Bulvarı üzerinde 150m2 zemin+150m2 bodrum kat olmak üzere 300m2 alanlı dükkan aylık 7.750TL'den kiralıktır.	188	7.750	41	Coldwell Banker 0312 499 30 10

Emsal 1 ve 2 İncek TEK Kooperatifi içerisinde 2 katlı, üst kat konut, alt kat dükkan olarak inşa edilmiş yapıların zemin katında yer alan dükkanlardır. Dükkanlar TEK Kooperatifi ve yakın çevreye hizmet vermekte olup, bölgede yoğun bir ticari hareketlilik bulunmamaktadır. Emsal 1 için talep edilen satış fiyatları oldukça yüksek olup; emsal 2nin bulunduğu noktada ticari hareketlilik düşük olup, talep edilen fiyat emsal 1'e göre oldukça düşüktür.

Emsal 3 ve 5 İncek Bulvarı üzerinde zemin+2 katlı, zeminler dükkan, üst katlar büro olarak projelendirilmiş iş merkezinde yer alan dükkanlardır. Bulvar üzerinde yer alan iş merkezlerinden birinde A101, diğerinde Migros faaliyette olup, diğer dükkanlar boştur. Emsal 4 Sinpaş projeleri karşısında Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı üzerinde yer alan işyerleri olup, işyerlerinin tamamı boştur. Talep edilen kira fiyatları yüksek olup, bölgede henüz ticari potansiyel oluşmamış; nüfus arttıkça ticari kullanım yoğunluğu artmaktadır. Gelecek beklentisi yüksek olup, fiyatlara yansımış durumdadır.

7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi ve Sonuçları

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

✓ **KONUT PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

Değerleme konusu İncek Life Projesi'nde yer alan bağımsız bölümlerin birim m² değeri hesaplanırken, emsal taşınmazların ortak alan dahil hesaplanan birim m² değerlerinde düzeltmeler yapılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile İncek Life projesinde stokta kalan mesken nitelikli gayrimenkuller şerefiyelendirilerek 2+1, 3+1, 4+1 daireler için birim satış değeri 4.600-5.725 TL/m² aralığında takdir edilmiştir. Taşınmazlar; proje içinde kat, alan, cephe, manzara gibi kriterler açısından değerlendirilerek her bir bağımsız bölüm için birim satış değerleri şerefiyelendirilmiştir.

✓ **DÜKKAN PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

EMSALLER				DÜZELTME			
EMSAL NO	ALAN (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	KONUM	BÜYÜKLÜK	PAZARLIK PAYI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)
EMSAL 1	69	750.000	10.870	-20%	0%	-15%	7.065
EMSAL 2	400	1.150.000	2.875	0%	30%	-8%	3.508
ORTALAMA			6.872				5.286

Değerleme konusu 8. Blok 13 no'lu dükkan site içerisine hizmet verecek olup konu gayrimenkulün konumu, alanı, mevcut kullanım fonksiyonu ve tapu niteliği göz önünde bulundurularak birim değeri 5.286~5.300 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile taşınmazlara takdir edilen değerler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Tablo. 25 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Hesaplanan İncek Life Projesi Kapsamında Yer Alan Taşınmazların Satış Değerleri

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	DAİRE TİPİ	CEPHE	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
LALE KONAĞLARI 3. BLOK	4	10	KONUT	4+1	D-B	185,90	4.600	855.140
LALE KONAĞLARI 4. BLOK	3	8	KONUT	4+1	D-B	178,74	4.750	849.015
LALE KONAĞLARI 12. BLOK	ZEMİN	2	KONUT	4+1	G-K	185,90	5.130	953.667
LALE KONAĞLARI 12. BLOK	2	6	KONUT	4+1	G-K	178,74	4.800	857.952
LEYLAK EVLERİ 17. BLOK	1	4	KONUT	3+1	G-K	135,22	5.100	689.622
GÖL KULE 63. BLOK	15	64	KONUT	2+1	D-G-B	111,87	5.270	589.555
GÖL KULE 63. BLOK	18	74	KONUT	2+1	D	85,45	5.725	489.201
GÖL KULE 64. BLOK	23	93	KONUT	2+1	B	112,36	5.090	571.912
GÖL KULE 64. BLOK	23	96	KONUT	2+1	B	111,87	5.120	572.774
LALE KONAĞLARI 8. BLOK	1. BODRUM	13	DÜKKAN		B	56,22	5.300	297.966
TOPLAM						1.342,27		6.726.805

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile 10 adet bağımsız bölümün toplam değeri **6.726.805.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile İncek Blue projesinde yer alan home ofis, ofis nitelikli gayrimenkuller şerefiyelendirilerek birim satış değeri **4.600-5.100 TL/m²** aralığında takdir edilmiştir. Taşınmazlar; proje içinde kat, alan, cephe, daire tipi, manzara gibi kriterler açısından değerlendirilerek her bir bağımsız bölüm için birim satış değerleri şerefiyelendirilmiştir. Ofis niteliğindeki 226-237 no arası bağımsız bölümler fiili durumda dükkan şeklinde kullanılmak üzere inşa edilmiş ve cephe değişiklikleri yapılmıştır. Ancak ofis olarak cins tashihi yapılmış olması, inşaatın tamamlanmamış ve çarşı olarak kullanılmak üzere değişikliklerin yapılıyor olması nedeniyle fiili kullanım analizi yapılamamaktadır. Bu nedenle değer tespiti ofis nitelikleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır. Cephe, tavan yükseklikleri, bahçeden giriş çıkış yapılması veya bazı bağımsız bölümlerin sadece bina holüne cepheli olması gibi olumlu olumsuz etkenleri göz önünde bulundurularak birim m² değer takdir edilmiştir. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile taşınmazlara takdir edilen değerler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Tablo. 26 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Hesaplanan İncek Blue Projesi Kapsamında Yer Alan Taşınmazların Satış Değerleri

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
F 65	ZEMİN	1	HOME OFİS	2+1	126,29	5.100	644.079
F 65	1	8	HOME OFİS	2+1	108,07	4.743	512.576
F 65	2	16	HOME OFİS	2+1	108,10	4.743	512.718
F 65	8	64	HOME OFİS	2+1	108,10	4.832	522.366
F 65	10	81	HOME OFİS	1+1	69,97	4.577	320.270
F 65	19	152	HOME OFİS	2+1	108,07	4.922	531.867
F 65	22	176	HOME OFİS	2+1	108,07	4.922	531.867
F 65	22	178	HOME OFİS	1+1	78,05	4.667	364.220
F 65	23	184	HOME OFİS	2+1	108,09	5.011	541.612
F 65	24	191	HOME OFİS	2+1	108,09	5.011	541.612
F 65	25	198	HOME OFİS	2+1	108,09	5.055	546.435
F 65	26	205	HOME OFİS	2+1	108,09	5.055	546.435
F 65	27	212	HOME OFİS	2+1	108,09	5.055	546.435
F 65	28	219	HOME OFİS	2+1	108,09	5.055	546.435
F 65	28	221	ÇATI ARALI HOME OFİS	2+1	179,59	3.585	643.830
F 65	28	224	HOME OFİS	2+1	108,09	5.055	546.435
F 65	1, 2, 3. BODRUM	226	TRİPLEKS OFİS		753,57	3.300	2.486.781
F 65	2. BODRUM	227	OFİS		915,27	3.300	3.020.391
F 65	1. VE 2. BODRUM	228	İKİ KATLI OFİS		183,96	5.000	919.800
F 65	1. VE 2. BODRUM	229	İKİ KATLI OFİS		204,21	5.000	1.021.050
F 65	1. VE 2. BODRUM	230	İKİ KATLI OFİS		212,50	5.000	1.062.500
F 65	2. BODRUM	231	OFİS		63,69	5.000	318.450
F 65	2. BODRUM	232	OFİS		100,70	4.300	433.010
F 65	2. BODRUM	233	OFİS		57,93	4.350	251.996
F 65	2. BODRUM	234	OFİS		8,65	5.000	43.250
F 65	1. BODRUM	235	OFİS		101,49	4.350	441.482
F 65	1.BODRUM	236	OFİS		95,45	4.350	415.208
F 65	1. BODRUM	237	OFİS		44,84	4.600	206.264
TOPLAM					4.493,20		19.019.375

7.3.1.3. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Home ofis niteliğindeki gayrimenkullerin kira değeri ve kapitalizasyon oranı analizinde konut emsalleri göz önünde bulundurulmuştur. Home ofis niteliğindeki gayrimenkuller 1+1, 2+1, 3+1 daireler olup; bölgede üniversite, kolej, hastane, okul vb donatıların yer seçmesi ve artması ile talep olduğu tespit edilmiş; ancak son yıllarda 1+1, 2+1, 3+1 gayrimenkullerde arzın oldukça yükseldiği görülmüştür. Home ofis niteliğindeki gayrimenkuller için kapitalizasyon oranının 0,045 olacağı öngörülmüştür. Kapitalizasyon oranı dükkân niteliğindeki bağımsız bölüm için 0,065 olarak öngörülerek hesaplamalar yapılmıştır.

Tablo. 27 R0 (Kapitalizasyon Oranı) Analizi

Emsal No	Daire Tipi	Daire Alanı (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Satış Fiyatı (TL)	Kapitalizasyon Oranı
Emsal 3	3+1	130	1.700	540.000	0,038
Emsal 5	2+1	102	2.000	450.000	0,053
Emsal 6	4+1	180	2.500	930.000	0,032
Emsal 7	3+1	113	1.800	510.000	0,042

Tablo. 28 Birim m² Kira Değeri Analizi (Konut, Home Ofis ve Ofis Niteliğindeki Gayrimenkuller)

EMSALLER				DÜZELTME			
EMSAL NO	ALAN (m ²)	KİRA DEĞERİ (TL)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	KONUM	BÜYÜKLÜK	PAZARLIK PAYI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)
EMSAL 9	125	2.500	20	-20%	10%	10%	20
EMSAL 14	102	2.200	22	-20%	5%	10%	20
EMSAL 15	107	1.400	13	-20%	5%	10%	12
EMSAL 16	130	2.100	16	-20%	10%	10%	16
EMSAL 17	130	1.800	14	-20%	10%	10%	14
EMSAL 18	99	2.000	20	-10%	5%	10%	21
ORTALAMA			17				17

Home Ofis niteliğindeki gayrimenkullerden zemin kat 1 no'lu bağımsız bölüm için birim m² kira değeri 17TL olarak takdir edilmiştir. Bu değer baz alınarak diğer bağımsız bölümlerin kat, konum, cephe ve büyüklüğüne göre birim m² kira değeri ve aylık kira değeri tablosu aşağıda verilmiştir.

Tablo. 29 Birim m² Kira Değeri Analizi (Dükkan Niteliğindeki Gayrimenkul)

EMSALLER				DÜZELTME			
EMSAL NO	ALAN (m ²)	KİRA DEĞERİ (TL)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	KONUM	BÜYÜKLÜK	PAZARLIK PAYI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)
EMSAL 1	69	3.000	43	-20%	0%	-5%	33
EMSAL 3	350	8.000	23	-50%	25%	-5%	16
EMSAL 4	165	12.000	73	-50%	5%	-15%	29
EMSAL 5	188	7.750	41	-50%	20%	-5%	27
ORTALAMA			45				26

Tablo. 30 İncek Life Projesi Kira Değeri Analizi

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ² /Ay)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
LALE KONAĞLARI 3. BLOK	4	10	KONUT	4+1	185,90	14,70	2.733
LALE KONAĞLARI 4. BLOK	3	8	KONUT	4+1	178,74	15,75	2.815
LALE KONAĞLARI 12. BLOK	ZEMİN	2	KONUT	4+1	185,90	16,28	3.026
LALE KONAĞLARI 12. BLOK	2	6	KONUT	4+1	178,74	15,75	2.815
LEYLAK EVLERİ 17. BLOK	1	4	KONUT	3+1	135,22	14,70	1.988
GÖL KULE 63. BLOK	15	64	KONUT	2+1	111,87	16,80	1.879
GÖL KULE 63. BLOK	18	74	KONUT	2+1	85,45	17,85	1.525
GÖL KULE 64. BLOK	23	93	KONUT	2+1	112,36	16,80	1.888
GÖL KULE 64. BLOK	23	96	KONUT	2+1	111,87	16,80	1.879
LALE KONAĞLARI 8. BLOK	1. BODRUM	13	DÜKKAN		56,22	26,00	1.462
TOPLAM					1.342,27		22.011

Tablo. 31 İncek Blue Projesi Kira Değeri Analizi

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m²/Ay)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)
F 65	ZEMİN	1	HOME OFİS	2+1	126,29	17,00	2.147
F 65	1	8	HOME OFİS	2+1	108,07	15,81	1.709
F 65	2	16	HOME OFİS	2+1	108,10	15,81	1.709
F 65	8	64	HOME OFİS	2+1	108,10	16,11	1.741
F 65	10	81	HOME OFİS	1+1	69,97	15,26	1.068
F 65	19	152	HOME OFİS	2+1	108,07	16,41	1.773
F 65	22	176	HOME OFİS	2+1	108,07	16,41	1.773
F 65	22	178	HOME OFİS	1+1	78,05	15,56	1.214
F 65	23	184	HOME OFİS	2+1	108,09	16,70	1.805
F 65	24	191	HOME OFİS	2+1	108,09	16,70	1.805
F 65	25	198	HOME OFİS	2+1	108,09	16,85	1.821
F 65	26	205	HOME OFİS	2+1	108,09	16,85	1.821
F 65	27	212	HOME OFİS	2+1	108,09	16,85	1.821
F 65	28	219	HOME OFİS	2+1	108,09	16,85	1.821
F 65	28	221	ÇATI ARALI HOME OFİS	2+1	179,59	13,00	2.335
F 65	28	224	HOME OFİS	2+1	108,09	16,85	1.821
F 65	1, 2, 3. BODRUM	226	TRİPLEKS OFİS		753,57	11,00	8.289
F 65	2. BODRUM	227	OFİS		915,27	11,00	10.068
F 65	1. VE 2. BODRUM	228	İKİ KATLI OFİS		183,96	16,70	3.072
F 65	1. VE 2. BODRUM	229	İKİ KATLI OFİS		204,21	16,70	3.410
F 65	1. VE 2. BODRUM	230	İKİ KATLI OFİS		212,50	16,70	3.549
F 65	2. BODRUM	231	OFİS		63,69	16,70	1.064
F 65	2. BODRUM	232	OFİS		100,70	15,03	1.514
F 65	2. BODRUM	233	OFİS		57,93	14,50	840
F 65	2. BODRUM	234	OFİS		8,65	18,00	156
F 65	1. BODRUM	235	OFİS		101,49	14,50	1.472
F 65	1. BODRUM	236	OFİS		95,45	14,50	1.384
F 65	1. BODRUM	237	OFİS		44,84	15,00	673
TOPLAM					4.493,20		63.675

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 çalışmasında ikinci Değerleme yöntemi olarak "Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi" kullanılmıştır. Kira değeri analizi başlığında detaylı bilgiler verilmiş olup Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile hesaplanan satış değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Tablo. 32 İncek Life Projesi Direkt Kapitalizasyon Yöntemi Bağımsız Bölüm Değer Tablosu

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	SATIŞ DEĞERİ (TL)
LALE KONAKLARI 3. BLOK	4	10	KONUT	185,90	2.733	0,045	728.728
LALE KONAKLARI 4. BLOK	3	8	KONUT	178,74	2.815	0,045	750.708
LALE KONAKLARI 12. BLOK	ZEMİN	2	KONUT	185,90	3.026	0,045	807.054
LALE KONAKLARI 12. BLOK	2	6	KONUT	178,74	2.815	0,045	750.708
LEYLAK EVLERİ 17. BLOK	1	4	KONUT	135,22	1.988	0,045	530.062
GÖL KULE 63. BLOK	15	64	KONUT	111,87	1.879	0,045	501.178
GÖL KULE 63. BLOK	18	74	KONUT	85,45	1.525	0,045	406.742
GÖL KULE 64. BLOK	23	93	KONUT	112,36	1.888	0,045	503.373
GÖL KULE 64. BLOK	23	96	KONUT	111,87	1.879	0,045	501.178
LALE KONAKLARI 8. BLOK	1. BODRUM	13	DÜKKAN	56,22	1.462	0,065	269.856
TOPLAM				1.342,27	22.011		5.749.586

Tablo. 33 İncek Blue Projesi Direkt Kapitalizasyon Yöntemi Bağımsız Bölüm Değer Tablosu

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KAP. ORANI	SATIŞ DEĞERİ (TL)
F 65	ZEMİN	1	HOME OFİS	2.147	0,045	572.515
F 65	1	8	HOME OFİS	1.709	0,045	455.623
F 65	2	16	HOME OFİS	1.709	0,045	455.750
F 65	8	64	HOME OFİS	1.741	0,045	464.326
F 65	10	81	HOME OFİS	1.068	0,045	284.685
F 65	19	152	HOME OFİS	1.773	0,045	472.770
F 65	22	176	HOME OFİS	1.773	0,045	472.770
F 65	22	178	HOME OFİS	1.214	0,045	323.751
F 65	23	184	HOME OFİS	1.805	0,045	481.433
F 65	24	191	HOME OFİS	1.805	0,045	481.433
F 65	25	198	HOME OFİS	1.821	0,045	485.720
F 65	26	205	HOME OFİS	1.821	0,045	485.720
F 65	27	212	HOME OFİS	1.821	0,045	485.720
F 65	28	219	HOME OFİS	1.821	0,045	485.720
F 65	28	221	ÇATI ARALI HOME OFİS	2.335	0,045	622.579
F 65	28	224	HOME OFİS	1.821	0,045	485.720
F 65	1, 2, 3. BODRUM	226	TRİPLEKS OFİS	8.289	0,045	2.210.472
F 65	2. BODRUM	227	OFİS	10.068	0,045	2.684.792
F 65	1. VE 2. BODRUM	228	İKİ KATLI OFİS	3.072	0,045	819.235
F 65	1. VE 2. BODRUM	229	İKİ KATLI OFİS	3.410	0,045	909.415
F 65	1. VE 2. BODRUM	230	İKİ KATLI OFİS	3.549	0,045	946.333
F 65	2. BODRUM	231	OFİS	1.064	0,045	283.633
F 65	2. BODRUM	232	OFİS	1.514	0,045	403.606
F 65	2. BODRUM	233	OFİS	840	0,045	223.996
F 65	2. BODRUM	234	OFİS	156	0,045	41.520
F 65	1. BODRUM	235	OFİS	1.472	0,045	392.428
F 65	1. BODRUM	236	OFİS	1.384	0,045	369.073
F 65	1. BODRUM	237	OFİS	673	0,045	179.360
TOPLAM				63.675		16.980.099

*Sınpaş G.Y.O. A.Ş. tarafından tarafımıza iletilen 07.07.2015 tarihinde Kadıköy Noterliği tarafından onaylanmış olan kira sözleşmesine göre; İncek Blue Projesi kapsamındaki 227 no'lu bağımsız bölüm için Migros ile 01.09.2015 başlangıç olmak üzere 10 yıllık kira sözleşmesi imzalanmıştır. Ciro esasına dayalı aylık satışın net %5+KDV ana kira olup; brüt asgari sabit kira 45.000TL+KDV olarak takdir edilmiştir. Esas kira bedeli ciroya dayalı kira bedelidir. Ciroya dayalı kira bedelinin, asgari sabit kiranın altında kalması durumunda aylık kira bedeli olarak asgari kira bedeli ödenecektir. Ciroya dayalı kira bedelinin, asgari sabit kiranın üzerinde olması durumunda aylık kira bedeli olarak ciroya dayalı kira bedeli ödenecektir. Onaylı mimari projesine göre 227 no'lu bağımsız bölüm 2. Bodrum katta yer alan 915 m² alanlı "ofis" niteliğindeki tavanı yüksek, üst katı galeri şeklinde bırakılmış bağımsız bölümdür. Migros tarafından işletilen dükkan faaliyete geçmiştir.

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Değerleme çalışmasında Nakit Akımları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

7.4. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

7.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller kat irtifakı kurulmuş, kat mülkiyetine geçilmiş ve bağımsız bölüm niteliği kazanmıştır. Müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu taşınmazlar için Emsal Karşılaştırma ve Direkt Kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanan satış değerleri aşağıdaki tablolarda sunulmuştur. Konut, home ofis, ofis, dükkan nitelikli gayrimenkullerin kent merkezine uzak konumda yer alması nedeniyle satış fiyatları ile kıyaslandığında aylık kira fiyatları düşüktür. Bu nedenle Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile ulaşılan değerler Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile ulaşılan değerlere göre düşüktür. Bölgede arzın artmış olması, 2017 yılı itibarı ile tamamlanan projelerde boşluk oranlarının yüksek olması gibi etkenler göz önünde bulundurularak, nihayi olarak her iki yöntemin uyumlaştırılması ile değer takdir edilmiştir.

%70 inşaat seviyesi tespit edilen 226, 228, 229, 230, 231, 233, 234, 235, 236, 237 no'lu bağımsız bölümler için uyumlaştırma yapılarak taşınmazların tamamlanmaları durumundaki bugünkü satış değerleri takdir edilmiştir. Söz konusu bağımsız bölümlerin mevcut inşaat seviyesi ile değerleri hesaplanırken tamamlanmış olmaları durumundaki değerlerden tamamlanma maliyetleri çıkarılmıştır.

Tablo. 34 İncek Life Projesi Uyumlaştırılmış Toplam Değer Tablosu

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m²)	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ (TL)	DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ (TL)	UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (TL)
LALE KONAĞLARI 3. BLOK	4	10	KONUT	185,90	855.140	728.728	820.000
LALE KONAĞLARI 4. BLOK	3	8	KONUT	178,74	849.015	750.708	820.000
LALE KONAĞLARI 12. BLOK	ZEMİN	2	KONUT	185,90	953.667	807.054	915.000
LALE KONAĞLARI 12. BLOK	2	6	KONUT	178,74	857.952	750.708	840.000
LEYLAK EVLERİ 17. BLOK	1	4	KONUT	135,22	689.622	530.062	660.000
GÖL KULE 63. BLOK	15	64	KONUT	111,87	589.555	501.178	555.000
GÖL KULE 63. BLOK	18	74	KONUT	85,45	489.201	406.742	470.000
GÖL KULE 64. BLOK	23	93	KONUT	112,36	571.912	503.373	545.000
GÖL KULE 64. BLOK	23	96	KONUT	111,87	572.774	501.178	555.000
LALE KONAĞLARI 8. BLOK	1. BODRUM	13	DÜKKAN	56,22	297.966	269.856	295.000
TOPLAM				1.342,27	6.726.805	5.749.586	6.475.000

Her iki yöntemin uyumlaştırılması sonucunda 10 adet bağımsız bölümün toplam değeri 6.475.000TL olarak takdir edilmiştir.

Tablo. 35 İncek Blue Projesi Uyumlaştırılmış Bağımsız Bölüm Değer Tablosu

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ (TL)	DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ (TL)	UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (TL)	TAMAMLANMA MALİYETİ (TL)	MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)
F 65	ZEMİN	1	HOME OFİS	126,29	644.079	572.515	620.000	0	620.000
F 65	1	8	HOME OFİS	108,07	512.576	455.623	510.000	0	510.000
F 65	2	16	HOME OFİS	108,10	512.718	455.750	510.000	0	510.000
F 65	8	64	HOME OFİS	108,10	522.366	464.326	500.000	0	500.000
F 65	10	81	HOME OFİS	69,97	320.270	284.685	320.000	0	320.000
F 65	19	152	HOME OFİS	108,07	531.867	472.770	530.000	0	530.000
F 65	22	176	HOME OFİS	108,07	531.867	472.770	530.000	0	530.000
F 65	22	178	HOME OFİS	78,05	364.220	323.751	350.000	0	350.000
F 65	23	184	HOME OFİS	108,09	541.612	481.433	540.000	0	540.000
F 65	24	191	HOME OFİS	108,09	541.612	481.433	540.000	0	540.000
F 65	25	198	HOME OFİS	108,09	546.435	485.720	545.000	0	545.000
F 65	26	205	HOME OFİS	108,09	546.435	485.720	545.000	0	545.000
F 65	27	212	HOME OFİS	108,09	546.435	485.720	545.000	0	545.000
F 65	28	219	HOME OFİS	108,09	546.435	485.720	545.000	0	545.000
F 65	28	221	ÇATI ARALI HOME OFİS	179,59	643.830	622.579	640.000	0	640.000
F 65	28	224	HOME OFİS	108,09	546.435	485.720	545.000	0	545.000
F 65	1, 2, 3. BODRUM	226	TRİPLEKS OFİS	753,57	2.486.781	2.210.472	2.450.000	322.151	2.127.849
F 65	2. BODRUM	227	OFİS	915,27	3.020.391	2.684.792	3.020.000	0	3.020.000
F 65	1. VE 2. BODRUM	228	İKİ KATLI OFİS	183,96	919.800	819.235	935.000	78.643	856.357
F 65	1. VE 2. BODRUM	229	İKİ KATLI OFİS	204,21	1.021.050	909.415	1.035.000	87.300	947.700
F 65	1. VE 2. BODRUM	230	İKİ KATLI OFİS	212,50	1.062.500	946.333	1.080.000	90.844	989.156
F 65	2. BODRUM	231	OFİS	63,69	318.450	283.633	320.000	27.227	292.773
F 65	2. BODRUM	232	OFİS	100,70	433.010	403.606	430.000	0	430.000
F 65	2. BODRUM	233	OFİS	57,93	251.996	223.996	250.000	24.765	225.235
F 65	2. BODRUM	234	OFİS	8,65	43.250	41.520	43.000	3.698	39.302
F 65	1. BODRUM	235	OFİS	101,49	441.482	392.428	440.000	43.387	396.613
F 65	1. BODRUM	236	OFİS	95,45	415.208	369.073	415.000	40.805	374.195
F 65	1. BODRUM	237	OFİS	44,84	206.264	179.360	205.000	19.169	185.831
TOPLAM				4.493,20	19.019.375	16.980.099	18.938.000	737.989	18.200.011

226, 228, 229, 230, 231, 233, 234, 235, 236, 237 no arası ticari kullanıma yönelik inşa edilmiş olan bağımsız bölümlerin mevcut inşaat seviyesi %70 olarak hesaplanmıştır. Konu taşınmazlar için tamamlanma maliyeti 5A Yapı Grubu Yapı Yaklaşık Maliyeti 1425 TL/m² x 0,30 x Bağımsız Bölüm Alanı şeklinde hesaplanarak tabloda verilmiştir. Yapılan Hesaplar sonucu 28 adet bağımsız bölüm için tamamlanmış durum değerleri 18.938.000.-TL; mevcut inşaat seviyesi ile toplam değer 18.200.011.-TL olarak takdir edilmiştir.

7.2. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

7.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerleme konusu İncek Life ve İncek Blue Projesi içerisinde, hali hazırda Sinpaş G.Y.O. A.Ş. portföyünde yer alan konu taşınmazların, Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınmış; kat mülkiyetine geçiş işlemleri tamamlanmıştır. İmar ve tapu mevzuatı gereği yasal süreç tamamlanmıştır.

7.4. 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 taşınmazların, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme raporu; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63306 ada, 2 parselde konumlu “İncek Life” projesi kapsamında Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki toplam 1 dükkan ve 9 adet konut nitelikli bağımsız bölümün ile “İncek Blue” projesi kapsamında Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki toplam 65 adet bağımsız bölümün güncel satış değerlerini belirlemek amacıyla hazırlanmıştır.

Gayrimenkullerin konum, alan, kat, cephe, inşaat kalitesi, proje konsepti, altyapı ve ulaşım ilişkileri, bulunduğu bölge, bölgenin gelişim eğilimi, çevre yapılanmaları gibi faktörler ışığında Emsal Karşılaştırma ve Direkt Gelir Kapitalizasyon Yöntemleri uygulanmış; her iki yöntemin uyumlaştırılması ile nihai değere ulaşılmıştır.

İncek Blue projesi kapsamında yer alan 226, 228, 229, 230, 231, 233, 234, 235, 236, 237 no arası, ticari kullanıma yönelik inşa edilen bağımsız bölümlerin değerlendirme tarihi itibarıyla inşaat tamamlanma seviyesi dikkate alınarak yapılmıştır.

8.2. Nihai Değer Takdiri

Tablo. 36 Nihai Değer Tablosu

KONU GAYRİMENKULLER	TOPLAM PROJE ALANI (m²)	K.D.V. HARIÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (TL)	*K.D.V. DÂHİL TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (TL)
İNCEK LİFE 10 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	1.342,27	6.475.000	6.827.550
İNCEK BLUE 65 ADET HOME OFİS VE OFİS	4.493,20	18.200.011	20.062.463
TOPLAM	5.835,47	24.675.011	26.890.013

**Rapor içeriğinde belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. Hariç değerlerdir.*

Sonuç olarak; Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alaacatlı Mahallesi, 63306 ada, 2 parselde yer alan "İncek Life Projesi" kapsamında Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetindeki 9 adet mesken, 1 adet dükkan ile "İncek Blue Projesi" kapsamındaki 28 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihi itibarı ile K.D.V. hariç toplam değeri **24.675.011.-TL (Yirmidörtmilyonaltıyüzyetmişbeşbinonbir Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

F. GÜL NUMANOĞLU TANRIÖVER

Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: 401053

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

Almanac

Didem ELDEM

Y.Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 402394

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

Adm

Aysel AKTAN

Şehir Plancısı-Harita Mühendisi

SPK LISANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Monday

9. RAPOR EKLERİ

9.1. İncek Life Bağımsız Bölüm Değer Listesi

BLOK	KAT	BB	NİTELİK	DAİRE TİPİ	CEPHE	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SİGORTAYA ESAS DEĞER (TL)	KDV HARIÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	KDV DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
LALE KONAKLARI 3. BLOK	4	10	KONUT	4+1	D-B	185,90	2.733	155.784	820.000	828.200
LALE KONAKLARI 4. BLOK	3	8	KONUT	4+1	D-B	178,74	2.815	149.784	820.000	828.200
LALE KONAKLARI 12. BLOK	ZEMİN	2	KONUT	4+1	G-K	185,90	3.026	155.784	915.000	924.150
LALE KONAKLARI 12. BLOK	2	6	KONUT	4+1	G-K	178,74	2.815	149.784	840.000	848.400
LEYLAK EVLERİ 17. BLOK	1	4	KONUT	3+1	G-K	135,22	1.988	113.314	660.000	666.600
GÖL KULE 63. BLOK	15	64	KONUT	2+1	D-G-B	111,87	1.879	93.747	555.000	560.550
GÖL KULE 63. BLOK	18	74	KONUT	2+1	D	85,45	1.525	71.607	470.000	474.700
GÖL KULE 64. BLOK	23	93	KONUT	2+1	B	112,36	1.888	94.158	545.000	550.450
GÖL KULE 64. BLOK	23	96	KONUT	2+1	B	111,87	1.879	93.747	555.000	560.550
LALE KONAKLARI 8. BLOK	1. BODRUM	13	DÜKKÂN		B	56,22	1.462	47.112	295.000	348.100
TOPLAM						1.342,27	22.011	1.077.710	6.475.000	6.589.900

*Sigortaya Esas Değer hesabında 2016 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. (3B Yapı Grubu=838 TL/m²)

**KDV oranı Konut nitelikli taşınmazlar için %1, Dükkan nitelikli taşınmaz için %18 olarak alınmıştır.

9.2. İncek Blue Bağımsız Bölüm Değer Listesi

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m²)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	SİGORTAYA ESAS DEĞER (TL)	SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	SATIŞ DEĞERİ KDV DÂHİL (TL)
F 65	ZEMİN	1	HOME OFİS	126,29	2.147	179.963	620.000	626.200
F 65	1	8	HOME OFİS	108,07	1.709	154.000	510.000	515.100
F 65	2	16	HOME OFİS	108,10	1.709	154.043	510.000	515.100
F 65	8	64	HOME OFİS	108,10	1.741	154.043	500.000	505.000
F 65	10	81	HOME OFİS	69,97	1.068	99.707	320.000	323.200
F 65	19	152	HOME OFİS	108,07	1.773	154.000	530.000	535.300
F 65	22	176	HOME OFİS	108,07	1.773	154.000	530.000	535.300
F 65	22	178	HOME OFİS	78,05	1.214	111.221	350.000	353.500
F 65	23	184	HOME OFİS	108,09	1.805	154.028	540.000	545.400
F 65	24	191	HOME OFİS	108,09	1.805	154.028	540.000	545.400
F 65	25	198	HOME OFİS	108,09	1.821	154.028	545.000	550.450
F 65	26	205	HOME OFİS	108,09	1.821	154.028	545.000	550.450
F 65	27	212	HOME OFİS	108,09	1.821	154.028	545.000	550.450
F 65	28	219	HOME OFİS	108,09	1.821	154.028	545.000	550.450
F 65	28	221	ÇATI ARALI HOME OFİS	179,59	2.335	255.916	640.000	646.400
F 65	28	224	HOME OFİS	108,09	1.821	154.028	545.000	550.450
F 65	1, 2, 3. BODRUM	226	TRİPLEKS OFİS	753,57	8.289	1.073.837	2.127.849	2.510.862
F 65	2. BODRUM	227	OFİS	915,27	10.068	1.304.260	3.020.000	3.563.600
F 65	1. VE 2. BODRUM	228	İKİ KATLI OFİS	183,96	3.072	262.143	856.357	1.010.501
F 65	1. VE 2. BODRUM	229	İKİ KATLI OFİS	204,21	3.410	290.999	947.700	1.118.286
F 65	1. VE 2. BODRUM	230	İKİ KATLI OFİS	212,50	3.549	302.813	989.156	1.167.204
F 65	2. BODRUM	231	OFİS	63,69	1.064	90.758	292.773	345.472
F 65	2. BODRUM	232	OFİS	100,70	1.514	143.498	430.000	507.400
F 65	2. BODRUM	233	OFİS	57,93	840	82.550	225.235	265.777
F 65	2. BODRUM	234	OFİS	8,65	156	12.326	39.302	46.377
F 65	1. BODRUM	235	OFİS	101,49	1.472	144.623	396.613	468.003
F 65	1. BODRUM	236	OFİS	95,45	1.384	136.016	374.195	441.550
F 65	1. BODRUM	237	OFİS	44,84	673	63.897	185.831	219.280
TOPLAM				4.493,20	63.675	6.402.810	18.200.011	20.062.463

*Sigortaya Esas Değer hesabında 2016 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. (5A Yapı Grubu=1425 TL/m²)

**KDV oranı Home-Ofis nitelikli taşınmazlar için %1, Ofis nitelikli taşınmaz için %18 olarak alınmıştır.