

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ,
ALACAATLI MAHALLESİ, 63305 ADA 1 PARSEL

**İNCEK GREEN PROJESİ
21 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM**

17_400_327

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	8
4.3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	11
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	15
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	15
5.2. EKONOMİK VERİLER.....	16
5.3. BÖLGE VERİLERİ	24
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	28
5.1. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	28
5.2. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	29
6. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	31
7.1. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	31
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	32
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	32
7.4. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	39
7.5. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	39
8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	40
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	40
8.2. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	40
8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	40
8.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN PORTFÖYE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ANALİZİ	41
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	41
9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	41
9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	41
10. RAPOREKLERİ	42

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporda 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 menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme 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, 63305 ada 1 parselde kayıtlı arsa üzerinde inşa edilmiş olan İncek Green Projesi'nde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 21 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 16-400-216 numaralı değerleme raporunda toplam değer KDV hariç 58.972.000.-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. Rifki 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_327
SÖZLEŞME TARİHİ	: 28.07.2017
DEĞERLEME TARİHİ	: 28.09.2017
RAPOR TARİHİ	: 02.10.2017
GAYRİMENKULÜN TANIMI	: Ankara ili, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63305 ada 1 parselde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki toplam 21 adet bağımsız bölüm
GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ	: 10.126.000.-TL (K.D.V. HARIÇ)
GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ	: 10.227.260.-TL (K.D.V. DAHİL)

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

4.1. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri



Konum Krokileri



Değerlemesi yapılan İncek Green 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 195m mesafededir.

Bölgeye Turan Güneş Bulvarı'ndan İncek Bulvarı'nı takip edip, bulvar üzerinden Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı'na dönülerek ulaşılabilceği 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 Life ve 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, İlke 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 İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Projeyle Hakkında Detaylı Bilgi

8.456 m² yüzölçümündeki 63305 ada 1 parsel parsel Bağlar Caddesi'nin 195 m doğusunda yer almaktadır. Parsel adadaki tek arsa olup, köşe konumundadır. Parsel yamuk formunda olup, hafif eğimli topoğrafik yapıdadır. Parselin kuzeybatı kenarı yaklaşık 155.17 m, kuzeydoğu kenarı 73.36 m, güneydoğu kenarı 79.4 m ve güneybatı kenarı 98.56 m'dir.



İncek Green Genel Görünüm

Parsel üzerinde İncek Green olarak adlandırılan tek bloklu proje inşa edilmiştir. İnşaat Ocak 2017'de tamamlanmış ve oturma başlamıştır. Blok dış cephesi dış cephe boyalı ve kısmi granit kaplamadır. Dış cephede dikey bahçe bulunmaktadır. İç kısımda zeminler seramik kaplı olup, duvarları saten boyalıdır. Dairelerin dış kapısı çelik, iç kapıları ahşap, doğramaları pvc çift camlı doğramadır. Salon ve oda zeminleri laminat; mutfak ve ıslak zeminleri seramik kaplıdır. Mutfak bölümlerinde laminat tezgâhlı suntalam mutfak dolabı bulunmakta olup; Teka marka ankastre fırın, ocak, bulaşık makinası ve davlumbaz montajı yapılmıştır. Banyo ve wc bölümlerinde vitrifiye montajı yapılmıştır.

Konu proje tek blokta toplam 140 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre toplam inşaat alanı 19.807,90 m²'dir. Blok bodrum+zemin+23+çatı arası katlıdır. Kat alanları aşağıda tablo halinde açıklanmıştır.

Tablo. 2 İncek Green Proje Verileri

KAT	KAT ALANI (m ²)	MAHAL ALAN
1.BODRUM	1.326,28	Sığınak, 2 adet su deposu, çöp odası, kaloriferci yeri, eşanjör odası, elektrik odası, mekanik oda, sulama suyu dairesi, hidrofor odası
ZEMİN	905,16	1-6 no arası bağımsız bölümler; elektrik ve çöp odası
1-22. KATLAR	764,64 x 22 = 16.822,08	Her katta 6'şar bağımsız bölüm; 1. Katta 7-12, 2. Katta 13-18, 3. Katta 19-24, 4. Katta 25-30, 5. Katta 31-36, 6. Katta 37-42, 7. Katta 43-48, 8. Katta 49-54, 9. Katta 55-60, 10. Katta 61-66, 11. Katta 67-72, 12. Katta 73-78, 13. Katta 79-94, 14. Katta 85-90, 15. Katta 91-96, 16. Katta 97-102, 17. Katta 103-108, 18. Katta 109-114, 19. Katta 115-120, 20. Katta 121-126, 21. Katta 127-132, 22. Katta 133-138 no'lu bağımsız bölümler; her katta elektrik ve çöp odası
23. KAT	443,10	139, 140 no'lu çatı arası kullanımlı bağımsız bölümler; elektrik ve çöp odası
ÇATI ARASI	265,00	139-140 no'lu bağımsız bölümlere ait çatı arası katı, kazan dairesi; elektrik ve çöp odası
ASANSÖR MAKİNA DAİRESİ KATI	46,28	Asansör makine dairesi

Projede yer alan bağımsız bölümler 3+1, 2+1 nitelikli olarak projelendirilmiştir. 3+1 daireler tek tip, 2+1 daireler iki ayrı tip olarak projelendirilmiştir. Zemin katta yer alan dairelerde bahçe kullanımı verilmiştir. Her katta 6 bağımsız bölüm yer almaktadır.

Blok girişi zemin katta, kuzeydoğu cephede yer almaktadır. Blok dâhilinde 4 normal asansör, 1 acil durum asansörü olmak üzere 5 adet asansör ve 2 adet yangın merdiveni bulunmaktadır. Tek bloklu site açık otoparklı ve özel güvenliklidir. Peyzaj düzenlemesi tamamlanmıştır.

Bağımsız Bölümlere ait kat, alan, cephe, nitelik ve daire tipi bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir.

Tablo. 3 İncek Green Projesi Kapsamında Yer Alan Bağımsız Bölümlerin Özellikleri

KAT	B.B. NO.	NİTELİK	DAİRE TİPİ	CEPHE	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m2)
ZEMİN	3	BAHÇE TERASLI HOME OFİS	2+1	GB	104
1	8	HOME OFİS	3+1	KD-GD-GB	137
1	11	HOME OFİS	3+1	GB-KB-KD	137
2	14	HOME OFİS	3+1	KD-GD-GB	137
3	20	HOME OFİS	3+1	KD-GD-GB	137
3	21	HOME OFİS	2+1	GB	98
3	23	HOME OFİS	3+1	GB-KB-KD	137
6	38	HOME OFİS	3+1	KD-GD-GB	137
12	75	HOME OFİS	2+1	GB	99
14	89	HOME OFİS	3+1	GB-KB-KD	136
17	108	HOME OFİS	2+1	KD	77
18	111	HOME OFİS	2+1	GB	99
19	117	HOME OFİS	2+1	GB	99
19	118	HOME OFİS	2+1	GB	99
20	123	HOME OFİS	2+1	GB	99
20	124	HOME OFİS	2+1	GB	99
21	129	HOME OFİS	2+1	GB	99
21	130	HOME OFİS	2+1	GB	99
22	135	HOME OFİS	2+1	GB	99
22	136	HOME OFİS	2+1	GB	99
23	139	ÇATI PİYESLİ TERASLI DUBLEX HOME OFİS	2+1	GB	154

Zemin Kat 3 no'lu Bağımsız Bölüm: Blok girişine göre arka sol ara cephede yer alan daire bahçe teraslı 2+1 olarak projelendirilmiştir. Bu daire salon, mufak nişi, 2 oda, genel banyo, ebeveyn banyo olmak üzere brüt 84 m² alanlı olup, 20 m² teras dahil toplam brüt alan 104 m²'dir.

3. Kat 21 no'lu Bağımsız Bölüm, 12. Kat 75 no'lu Bağımsız Bölüm, 18. Kat 111 no'lu Bağımsız Bölüm; 19. Kat 117 no'lu Bağımsız Bölüm; 20. Kat 123 no'lu Bağımsız Bölüm; 21. Kat 129 no'lu Bağımsız Bölüm; 22. Kat 135 no'lu Bağımsız Bölüm: Blok girişine göre arka sol ara cephede yer alan daireler 2+1 olarak projelendirilmiştir. Bu daireler salon, mufak nişi, 2 oda, genel banyo, ebeveyn banyo olmak üzere brüt 84 m² alanlı olup, 14 m² balkon dahil toplam brüt alan 98 m²'dir.

19. Kat 118 no'lu Bağımsız Bölüm; 20. Kat 124 no'lu Bağımsız Bölüm; 21. Kat 130 no'lu Bağımsız Bölüm; 22. Kat 136 no'lu Bağımsız Bölüm: Blok girişine göre arka sağ ara cephede yer alan daireler 2+1 olarak projelendirilmiştir. Bu daireler salon, mufak nişi, 2 oda, genel banyo, ebeveyn banyo olmak üzere brüt 84 m² alanlı olup, 14 m² balkon dahil toplam brüt alan 98 m²'dir.

1. Kat 8 no'lu Bağımsız Bölüm, 2. Kat 14 no'lu Bağımsız Bölüm, 3. Kat 20 no'lu Bağımsız Bölüm, 6. Kat 38 no'lu Bağımsız Bölüm: Blok girişine göre sol köşe cephelerde yer alan daireler 3+1 olarak projelendirilmiştir. Bu daireler salon, mutfak, 3 oda, genel banyo, ebeveyn banyo, ebeveyn soyunma odası olmak üzere brüt yaklaşık 117 m² kapalı alanlıdır. 20 m² iki balkon (bir balkon çiçeklik şeklindedir) dahil toplam brüt alan 137 m²'dir.

1. Kat 11 no'lu Bağımsız Bölüm, 3. Kat 23 no'lu Bağımsız Bölüm, 14. Kat 89 no'lu Bağımsız Bölüm: Blok girişine göre sağ köşe cephelerde yer alan daireler 3+1 olarak projelendirilmiştir. Bu daireler salon, mutfak, 3 oda, genel banyo, ebeveyn banyo, ebeveyn soyunma odası olmak üzere brüt yaklaşık 117 m² kapalı alanlıdır. 20 m² iki balkon (bir balkon çiçeklik şeklindedir) dahil toplam brüt alan 137 m²'dir.

17. Kat 108 no'lu Bağımsız Bölüm: Blok girişine göre ön-sağ cephele daire 2+1 daire olarak projelendirilmiştir. Salon, mutfak nişi, 2 oda, banyo olmak üzere brüt yaklaşık 67 m² alanlıdır. 10 m² balkon dahil toplam brüt alan 77 m²'dir.

23. Kat 139 no'lu Bağımsız Bölüm: Çatı arası katında yer alan 139 bağımsız bölüm no'lu daire 2+1, çatı arası kullanımlı daire olarak projelendirilmiştir. 132 m² kapalı alan, 22 m² balkon olmak üzere 154m² alanlıdır. Sinpaş GYO'dan alınan bilgiye göre 35 m² teras tashihi ile toplam brüt alanları 189 m²'dir. Giriş katında salon, mutfak nişi, yemek odası, oda, genel banyo, 2 balkon; çatı arası katında oda ve oda banyosu yer almaktadır.

4.3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

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

Değerleme konusu gayrimenkuller, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63305 ada 1 parselde yer alan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki İncek Green Projesi'nde toplam 21 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. 4 Tapu Bilgileri

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ								
İLİ	:	ANKARA						
İLÇESİ	:	ÇANKAYA						
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	ALACAATLI						
MEVKİİ	:	-						
PAFTA NO	:	-						
ADA NO	:	63305						
PARSEL NO	:	1						
YÜZÖLÇÜMÜ	:	8.456 m ²						
NİTELİĞİ	:	ARSA						
KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI PAY/PAYDA		ÇİLT/SAHİFE NUMARASI	TAPU TARİHİ	YEVİMİYE NUMARASI	MALİK-HİSSE BİLGİSİ
ZEMİN	3	BAHÇE TERASLI HOME OFİS	64	8456	268/26475	12.08.2016	62975	*
1	8	HOME OFİS	74	8456	268/26480	12.08.2016	62975	*
1	11	HOME OFİS	76	8456	268/26483	12.08.2016	62975	*
2	14	HOME OFİS	74	8456	268/26486	12.08.2016	62975	*
3	20	HOME OFİS	74	8456	268/26492	12.08.2016	62975	*
3	21	HOME OFİS	55	8456	268/26493	12.08.2016	62975	*
3	23	HOME OFİS	76	8456	268/26495	12.08.2016	62975	*
6	38	HOME OFİS	78	8456	268/26510	12.08.2016	62975	*
12	75	HOME OFİS	60	8456	269/26547	12.08.2016	62975	*
14	89	HOME OFİS	79	8456	269/26561	12.08.2016	62975	*
17	108	HOME OFİS	43	8456	269/26580	12.08.2016	62975	*
18	111	HOME OFİS	61	8456	269/26583	12.08.2016	62975	*
19	117	HOME OFİS	61	8456	269/26589	12.08.2016	62975	*
19	118	HOME OFİS	61	8456	269/26590	12.08.2016	62975	*
20	123	HOME OFİS	61	8456	269/26595	12.08.2016	62975	*
20	124	HOME OFİS	61	8456	269/26596	12.08.2016	62975	*
21	129	HOME OFİS	62	8456	269/26601	12.08.2016	62975	*
21	130	HOME OFİS	62	8456	269/26602	12.08.2016	62975	*
22	135	HOME OFİS	62	8456	269/26607	12.08.2016	62975	*
22	136	HOME OFİS	62	8456	269/26608	12.08.2016	62975	*
23	139	ÇATI PİYESLİ TERASLI DUBLEKS HOME OFİS	87	8456	269/26611	12.08.2016	62975	*
*SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)								

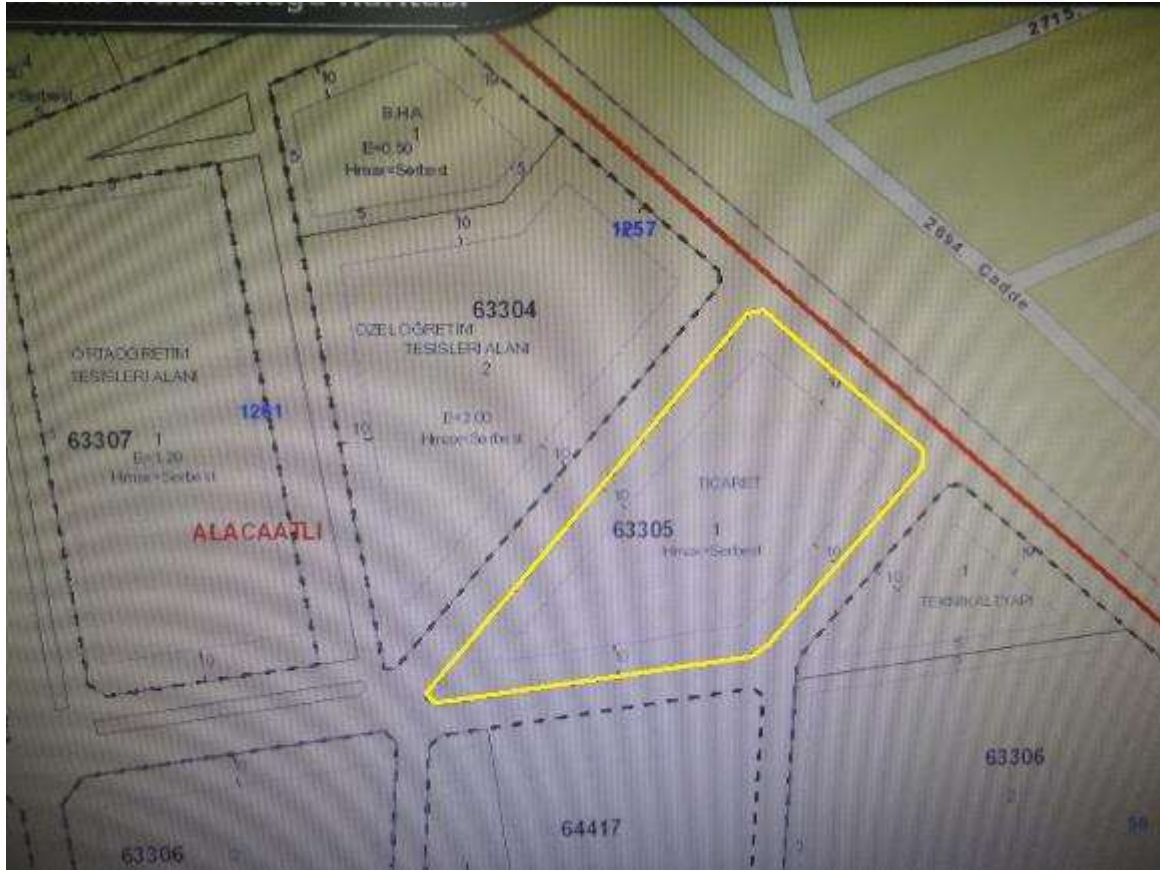
4.3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 20.09.2017 tarihli resmi yazıya göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır. İlgili belge rapor eklerinde sunulmuştur. Ana taşınmaz tapu kaydı üzerinde beyanlar hanesinde;

- 30.01.2012 tarihinde 4460 yevmiye no ile işlenmiş "Ticaret Alanı" ibaresi;
- 12.08.2016 tarihinde 62975 yevmiye no'su ile işlenmiş, "Yönetim Planı:18.05.2016" ibaresi;
- 19.09.2016 tarihinde 70484 yevmiye no'su ile işlenmiş, "Yönetim Planı Değişikliği:01.09.2016" ibaresi yer almaktadır.

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 değerleme konusu 63305 ada 1 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 "Ticaret" alanı olarak nitelendirilmiştir. Yapılanma koşulları E:1,50, Hmax:Serbest'tir.



İmar Planı

Tablo. 5 Konu Gayrimenkule Ait İmar Planı Fonksiyon ve Yapılanma Şartları

KONU GAYRİMENKUL	63305 ADA 1 PARSEL
Fonksiyon	Ticaret
TAKS	-
KAKS	1,50
Hmax	serbest
Ön Bahçe Mesafesi	10 metre
Yan Bahçe Mesafesi	10 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. Emsali aşmamak şartı ile münferit, bitişik ve çoklu bloklar düzenlenebilir. Blok şekli, blok boyu, blok derinliği, bahçe mesafeleri, çıkma boyutları, kat yükseklikleri, maksimum yapı yüksekliği, ön bahçe, yan bahçe ve arka bahçe çekme mesafelerini ve binalar arası yaklaşma mesafelerini tayin etmeye, Kentsel Tasarım Projesi ve/veya Avan Proje onayı ile ilgili İlçe Belediyesi yetkilidir.
8. Bloklar arası kapalı geçiş alanları, mimari projede görsel zenginlik yaratacak şekilde revak olarak düzenlenen alanlar, üstü kapalı iç avlular ve sundurmalar, açık çıkmalar, kış bahçeleri emsale dâhil değildir.
9. Yönetmeliklerde tanımlanmış çatı eğimleri içinde kalmak koşuluyla çatı şekli serbesttir.
10. Teras çatılarda bahçe düzenlemesi yapılabilir, bahçe düzenlemesi için gereken 50cm toprak dolgu parapet yüksekliğine dâhil edilmez.
11. 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.

B. TİCARET ALANLARINDA

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

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

İncek Green, tek bloklu bir proje olup; home ofis nitelikli olarak projelendirilmiş toplam 140 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 19.807,90 m²'dir. Yeni İnşaat Ruhsatı, Tadilat Ruhsatı ve İsim Değişikliği Ruhsatı olmak üzere üç ayrı ruhsat alınmıştır. Yapı Kullanma İzin Belgesi de alınmıştır. Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne ilişkin detaylı bilgiler aşağıda tablo halinde verilmiştir.

Tablo. 6 Konu Gayrimenkullere Ait Yapı Ruhsat Bilgileri

VERİLİŞ AMACI	BELGE TARİHİ	BELGE NO	NİTELİĞİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	ALAN (m ²)
YENİ YAPI RUHSATI	26.03.2014	283	Ofis (işyeri) Binası	138	19.113,00
TADİLAT RUHSATI	24.06.2015	100/15	Ofis ve İşyeri	140	19.807,90
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	11.09.2015	200/15	Ofis ve İşyeri	140	19.807,90
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	10.02.2017	56	Ofis ve İşyeri	140	19.807,90

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 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.

63305 ada 1 parsel "Arsa" niteliğinde ana taşınmaz vasfında iken; 12.08.2016 tarihinde 62975 yevmiye no'su ile kat irtifakı kurulmuş, 140 bağımsız bölüm oluşmuştur. Konu gayrimenkullere ilişkin son 3 yıllık dönemde imar planına ilişkin herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 20.09.2017 tarihli resmi yazıya göre taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir ipotek, haciz ya da şerh bulunmamaktadır. Taşınmazlara ilişkin kayıtlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde incelendiğinde; ilgili kayıtların taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunmalarında engel teşkil etmeyeceği kanaatine varılmıştır.

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

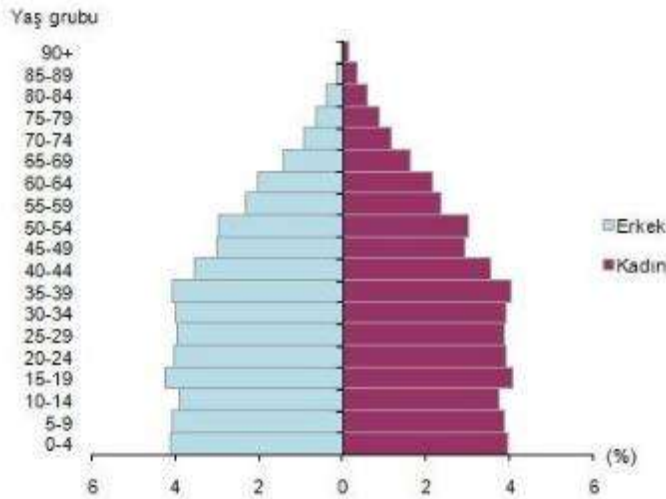
5.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (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. 7 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'e (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. 8 OECD Küresel Ekonomik Görünüm Tahmini Büyüme Oranları

OECD Ara Dönem Ekonomik Görünüm Gayrisafi 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.

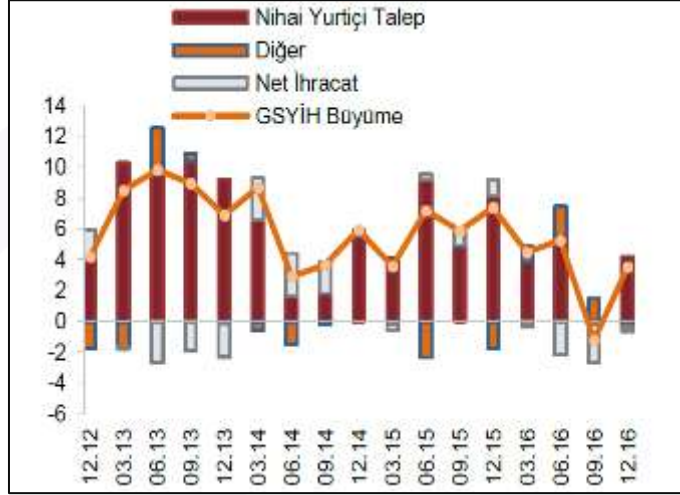
Enflasyon beklentilerindeki düşüşle, son dönemde tahvil piyasalarında da talep artışı görülmüş, uzun vadeli faiz oranları tekrar gerileme eğilimine girmiştir. Küresel risk iştahındaki artış ve yüksek getiri arayışı nedeniyle 2017 yılı başından itibaren gelişmekte olan ülkelere portföy girişleri yaşanmıştır. 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 katkısı 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 çıpası 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.

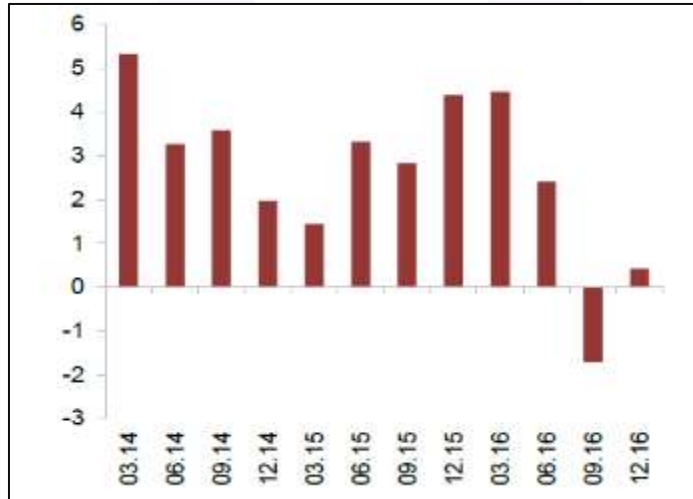
Tablo. 9 Harcama Yönünden Büyümeye Katkılar (Yüzde Puan)



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

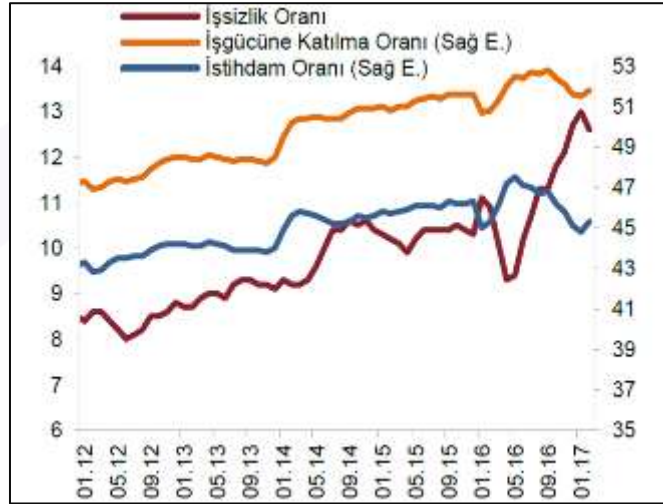


Kaynak: TÜİK (Son Veri: 12.16)

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.

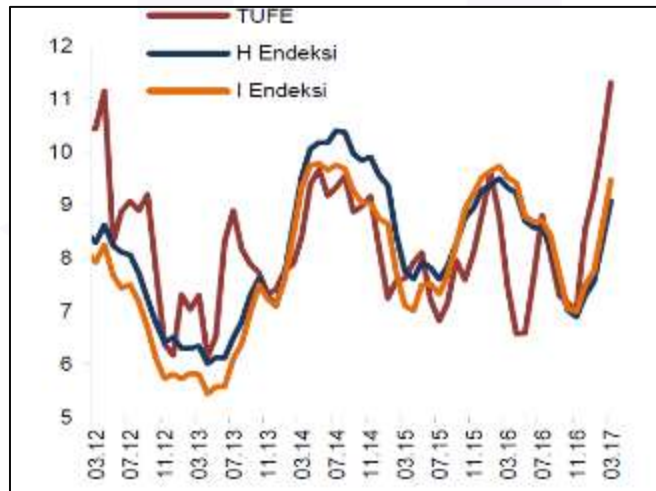
Tablo. 11 İşgücü (Mevsimsellikten Arındırılmış Yüzde)



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. 12 Fiyat Endeksleri (Yıllık Yüzde Değişim)



Kaynak: TÜİK (Son Veri: 03.17)

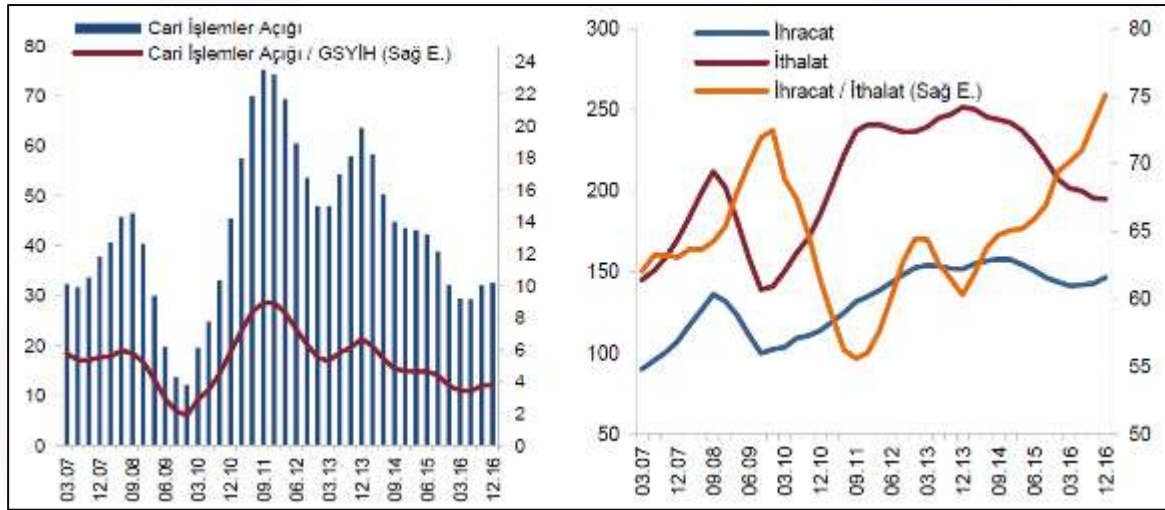
Tüketici enflasyonu, 2016 yılı üçüncü çeyreğinden itibaren yükselmiştir (Grafik I.2.4). Maliyetlerdeki artış ile petrol fiyatlarındaki gelişmelerin yanı sıra gıda fiyatlarındaki artış ve düşük baz etkisinin bu yükselişte etkili olduğu görülmüştür. Artan ithalat fiyatları maliyet yönünden tüketici fiyatlarını 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

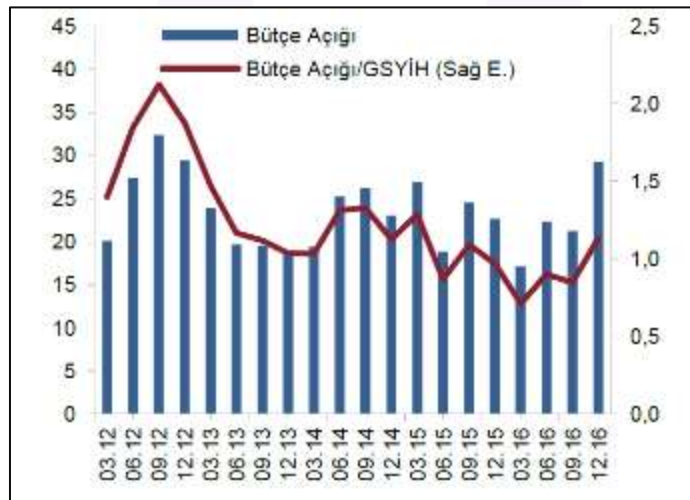
nedeniyle, nette dış ticaretin büyümeye pozitif katkısı olacağı tahmin edilmektedir. Cari açığa bir diğer pozitif katkı, küresel iktisadi faaliyette gözlenmesi muhtemel bir canlanma ile gerçekleşebilecektir.

Tablo. 13 Cari Açık (12 Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları) Dış Ticaret (12 Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları, Yüzde)



Kaynak: TÜİK (Son Veri: 12.16)

Tablo. 14 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. 15 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;

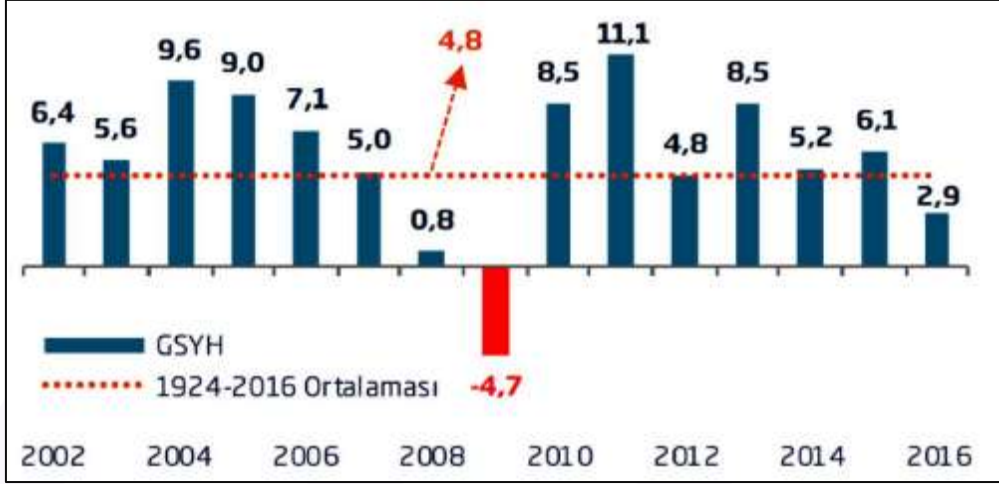
• 2015 yılında iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir büyüme gerçekleşmiş, istihdam artışı devam etmiştir. 2016 Yılı ilk yarı büyümesi de beklenenin üzerinde gerçekleşmiştir. Ancak 15 Temmuz darbe girişiminin yarattığı kısa süreli belirsizlik ortamı nedeniyle üçüncü çeyrekte büyüme oranı %-1,3 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.

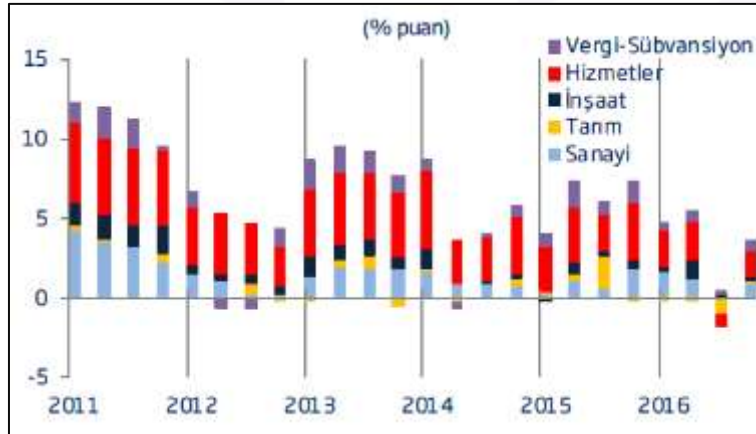
Tablo. 16 Türkiye Yıllık Büyüme Oranları (GSYH) (*Zincirlenmiş Hacim Endeksi 2009=100, Yüzde Değişim)



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. 17 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. 18 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

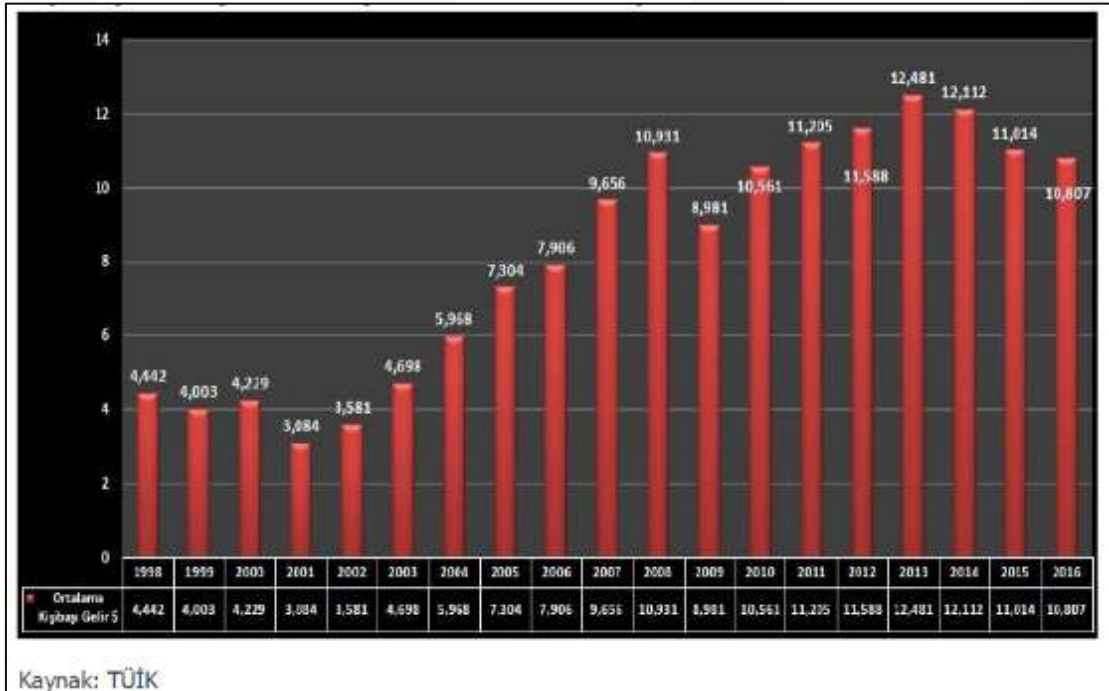
Kaynak: TÜİK

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 değişmelere 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. 19 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 önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

5.3.1. Ankara İli

İç Anadolu Bölgesi'nde yer alan başkent Ankara, Türkiye'nin ikinci büyük ilidir. 30.715 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. 20 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, Pirsaklar, Sincan ve Yenimahalle'dir.

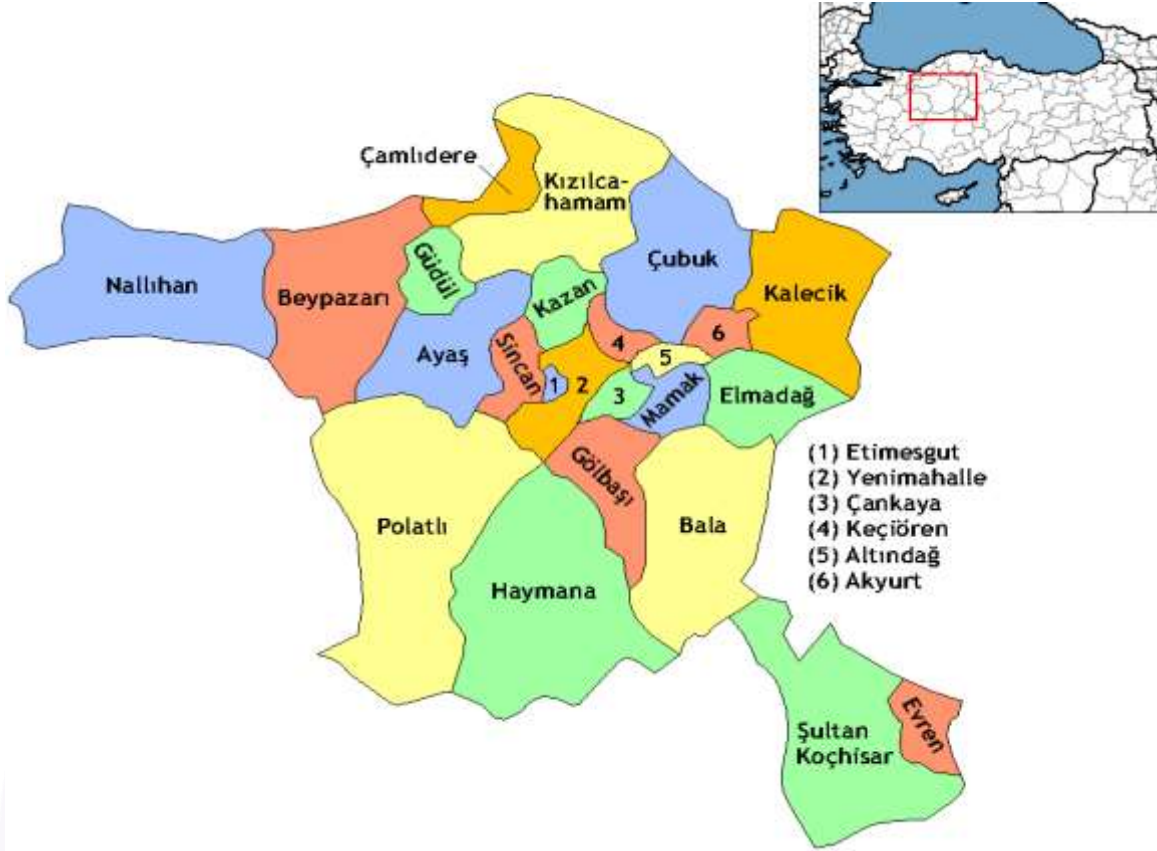
Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ekonomideki payı giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir

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

Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli 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 gerçekleştirmiş 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 bağlantısız 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) Değerleme 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 içerisinde 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 değerlendirme 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 değerlendirme türünde benzerdir. Ancak, farklı türde varlıkların değerlendirilmesinde, varlıkların değerlendirilmesinin 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

- Gayrimenkullerin bölgenin ana aksı olan Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı'ndan iç kesimde yer almaları

❖ **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
- Ticaret alanı imarlı arsa üzerinde geliştirilen projede bağımsız bölümlerin home ofis olarak nitelendirilmiş olması ile konut kullanımı alternatifinin de üretilmiş 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)
- 1+1, 2+1 dairelerde arzın yüksek olması nedeniyle bu tip dairelerde boşluk oranlarının yüksek 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 home-ofis niteliğinde geliştirilmiş proje iskan aşamasında olup, blok içerisindeki eksik imalatların yapımı devam etmektedir. 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 Green projesinde yer alan bağımsız bölümler için Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemleri ile satış değerleri takdir edilmiştir. Elde edilen değerlerin uyumlaştırılması ile nihai değerler takdir edilmiştir. Kullanılan değerlendirme yöntemlerine ilişkin detaylı bilgiler alt başlıklarda verilmiştir.

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 (KONU PROJE)



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 aralığındadır; 2+1 D tipi çatı dubleks daire 855.269TL'den satılır. Fiyatlara KDV dahil olmayıp; peşin ödeme durumunda fiyatlardan %15 indirim yapıldığı beyan edilmiştir.

SİNPAŞ İNCEK LIFE



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 oturum başlamıştır. Proje alanı ortasında geniş bir peyzaj alanı bulunmaktadır, 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	
	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 131-152m ² alanlı daireler 612.061-732.055TL; 2+1 F tipi 193m ² dubleks daireler 786.907TL'den satılıktır. Fiyatlara KDV dahil olmayıp; fiyatlardan peşin ödenmesi durumunda %15 indirim yapıldığı beyan edilmiştir.
İNCEK VİSTA	
	15.000m ² 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 47-68m ² alanlı daireler 345.000-421.000TL; 2+1 110m ² 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 71m ² alanlı daireler 385.000-475.000TL; 2+1 103m ² alanlı daireler 507.000-630.000TL; 4+1 180m ² alanlı daireler 650.000-830.000TL; 4+1 215m ² alanlı daireler 770.000-1.105.000TL'den satılıktır. Fiyatlara KDV dahildir.

Tablo. 21 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 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.

Sinpaş GYO tarafından inşa edilen bir diğer proje olan 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.

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. 22 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.

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 Green Projesi'nde yer alan bağımsız bölümlerin birim m² değeri hesaplanırken, emsal taşınmazların ortak alan dahil hesaplanan birim m² değerlerinde düzeltmeler yapılmıştır. Zemin kata yer alan 3 no'lu bağımsız bölümün kendi brüt alanı için birim m² değer 4.300TL olarak takdir edilmiştir.

Bağımsız bölümler şerefiyelendirilerek 2+1, 3+1 daireler için birim satış değeri 3.950-4.450TL/m² aralığında takdir edilmiştir. Taşınmazlar; proje içinde kat, alan, cephe, manzara gibi kriterler açısından değerlendirilerek her bir bağımsız bölüm için birim satış değerleri şerefiyelendirilmiş olup Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile taşınmazlara takdir edilen değerler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Tablo. 23 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Hesaplanan İncek Green Projesi Kapsamında Yer Alan Taşınmazların Satış Değerleri

KAT	B.B. NO	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	CEPHE	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
ZEMİN	3	BAHÇE TERASLI HOME OFİS	2+1	104,00	GB	4.300	447.200
1	8	HOME OFİS	3+1	137,00	KD-GD-GB	4.000	548.000
1	11	HOME OFİS	3+1	137,00	GB-KB-KD	4.000	548.000
2	14	HOME OFİS	3+1	137,00	KD-GD-GB	4.000	548.000
3	20	HOME OFİS	3+1	137,00	KD-GD-GB	4.000	548.000
3	21	HOME OFİS	2+1	98,00	GB	3.950	387.100
3	23	HOME OFİS	3+1	137,00	GB-KB-KD	4.000	548.000
6	38	HOME OFİS	3+1	137,00	KD-GD-GB	4.205	576.085
12	75	HOME OFİS	2+1	99,00	GB	4.300	425.700
14	89	HOME OFİS	3+1	137,00	GB-KB-KD	4.350	595.950
17	108	HOME OFİS	2+1	77,00	KD	4.300	331.100
18	111	HOME OFİS	2+1	99,00	GB	4.450	440.550
19	117	HOME OFİS	2+1	99,00	GB	4.450	440.550
19	118	HOME OFİS	2+1	99,00	GB	4.450	440.550
20	123	HOME OFİS	2+1	99,00	GB	4.450	440.550
20	124	HOME OFİS	2+1	99,00	GB	4.450	440.550
21	129	HOME OFİS	2+1	99,00	GB	4.450	440.550
21	130	HOME OFİS	2+1	99,00	GB	4.450	440.550
22	135	HOME OFİS	2+1	99,00	GB	4.450	440.550
22	136	HOME OFİS	2+1	99,00	GB	4.450	440.550
23	139	ÇATI PİYESLİ TERASLI DUBLEKS HOME OFİS	2+1	154,00	GB	4.325	666.050
TOPLAM				2.382,00			10.134.135

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile 21 adet bağımsız bölümün toplam değeri **10.134.135.-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.3.1.3. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Bölge şehir merkezine uzak konumda yer almakta olup, ofis talebi oldukça düşüktür. Bu nedenle home ofis niteliğindeki gayrimenkullerin kira değeri ve kapitalizasyon oranı analizinde konut emsalleri göz önünde bulundurulmuştur. Home ofis niteliğindeki gayrimenkuller 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.

Tablo. 24 R0 (Kapitalizasyon Oranı) Analizi

Emsal No	Daire Tipi	Daire Alanı (m2)	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. 25 Birim m² Kira Değeri Analizi (Home 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 3	130	1.700	13	-10%	5%	-5%	12
EMSAL 5	102	2.000	20	-10%	0%	-5%	17
EMSAL 6	180	2.500	14	0%	20%	-5%	16
EMSAL 7	113	1.800	16	-10%	3%	-5%	14
EMSAL 10	102	1.950	19	-10%	0%	-5%	16
EMSAL 11	55	1.250	23	-10%	-10%	-5%	17
EMSAL 12	160	2.500	16	-10%	15%	-5%	16
EMSAL 13	55	1.200	22	-10%	-10%	-5%	16
ORTALAMA			18				15

Home Ofis niteliğindeki gayrimenkullerden zemin kat 3 no'lu bağımsız bölüm için birim m² kira değeri 15TL 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. 26 İncek Green Projesi Kira Değeri Analizi

KAT	B.B. NO	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)
ZEMİN	3	BAHÇE TERASLI HOME OFİS	2+1	104,00	15,00	1.560	18.720
1	8	HOME OFİS	3+1	137,00	14,60	2.000	24.002
1	11	HOME OFİS	3+1	137,00	14,60	2.000	24.002
2	14	HOME OFİS	3+1	137,00	14,60	2.000	24.002
3	20	HOME OFİS	3+1	137,00	14,60	2.000	24.002
3	21	HOME OFİS	2+1	98,00	14,40	1.411	16.934
3	23	HOME OFİS	3+1	137,00	14,60	2.000	24.002
6	38	HOME OFİS	3+1	137,00	15,20	2.082	24.989
12	75	HOME OFİS	2+1	99,00	15,50	1.535	18.414
14	89	HOME OFİS	3+1	137,00	15,70	2.151	25.811
17	108	HOME OFİS	2+1	77,00	15,70	1.209	14.507
18	111	HOME OFİS	2+1	99,00	16,20	1.604	19.246
19	117	HOME OFİS	2+1	99,00	16,20	1.604	19.246
19	118	HOME OFİS	2+1	99,00	16,20	1.604	19.246
20	123	HOME OFİS	2+1	99,00	16,20	1.604	19.246
20	124	HOME OFİS	2+1	99,00	16,20	1.604	19.246
21	129	HOME OFİS	2+1	99,00	16,20	1.604	19.246
21	130	HOME OFİS	2+1	99,00	16,20	1.604	19.246
22	135	HOME OFİS	2+1	99,00	16,20	1.604	19.246
22	136	HOME OFİS	2+1	99,00	16,20	1.604	19.246
23	139	ÇATI PİYESLİ TERASLI DUBLEKS HOME OFİS	2+1	154,00	15,75	2.426	29.106
TOPLAM				2.382,00		36.809	441.703

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. 27 İncek Green Projesi Direkt Kapitalizasyon Yöntemi Bağımsız Bölüm Değer Tablosu

KAT	B.B. NO	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	SATIŞ DEĞERİ (TL)
ZEMİN	3	BAHÇE TERASLI HOME OFİS	2+1	104,00	1.560	0,045	416.000
1	8	HOME OFİS	3+1	137,00	2.000	0,045	533.387
1	11	HOME OFİS	3+1	137,00	2.000	0,045	533.387
2	14	HOME OFİS	3+1	137,00	2.000	0,045	533.387
3	20	HOME OFİS	3+1	137,00	2.000	0,045	533.387
3	21	HOME OFİS	2+1	98,00	1.411	0,045	376.320
3	23	HOME OFİS	3+1	137,00	2.000	0,045	533.387
6	38	HOME OFİS	3+1	137,00	2.082	0,045	555.307
12	75	HOME OFİS	2+1	99,00	1.535	0,045	409.200
14	89	HOME OFİS	3+1	137,00	2.151	0,045	573.573
17	108	HOME OFİS	2+1	77,00	1.209	0,045	322.373
18	111	HOME OFİS	2+1	99,00	1.604	0,045	427.680
19	117	HOME OFİS	2+1	99,00	1.604	0,045	427.680
19	118	HOME OFİS	2+1	99,00	1.604	0,045	427.680
20	123	HOME OFİS	2+1	99,00	1.604	0,045	427.680
20	124	HOME OFİS	2+1	99,00	1.604	0,045	427.680
21	129	HOME OFİS	2+1	99,00	1.604	0,045	427.680
21	130	HOME OFİS	2+1	99,00	1.604	0,045	427.680
22	135	HOME OFİS	2+1	99,00	1.604	0,045	427.680
22	136	HOME OFİS	2+1	99,00	1.604	0,045	427.680
23	139	ÇATI PİYESLİ TERASLI DUBLEKS HOME OFİS	2+1	154,00	2.426	0,045	646.800
TOPLAM				2.382,00	36.809		9.815.627

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 bağımız bölüm niteliği kazanmıştır. Müsterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu taşınmazlar için Emsal Karşılaştırma ve Direkt Kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanan satış değerleri aşağıdaki tablolarda sunulmuştur. Nihai değer takdirinde Emsal Karşılaştırma Analizi yöntemi lehinde uyumlaştırma yapılmıştır.

Tablo. 28 İncek Life Projesi Uyumlaştırılmış Toplam Değer Tablosu

KAT	B.B. NO	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m²)	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ (TL)	DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ (TL)	UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (TL)
ZEMİN	3	BAHÇE TERASLI HOME OFİS	104,00	447.200	416.000	447.000
1	8	HOME OFİS	137,00	548.000	533.387	548.000
1	11	HOME OFİS	137,00	548.000	533.387	548.000
2	14	HOME OFİS	137,00	548.000	533.387	548.000
3	20	HOME OFİS	137,00	548.000	533.387	548.000
3	21	HOME OFİS	98,00	387.100	376.320	387.000
3	23	HOME OFİS	137,00	548.000	533.387	548.000
6	38	HOME OFİS	137,00	576.085	555.307	576.000
12	75	HOME OFİS	99,00	425.700	409.200	425.000
14	89	HOME OFİS	137,00	595.950	573.573	595.000
17	108	HOME OFİS	77,00	331.100	322.373	330.000
18	111	HOME OFİS	99,00	440.550	427.680	440.000
19	117	HOME OFİS	99,00	440.550	427.680	440.000
19	118	HOME OFİS	99,00	440.550	427.680	440.000
20	123	HOME OFİS	99,00	440.550	427.680	440.000
20	124	HOME OFİS	99,00	440.550	427.680	440.000
21	129	HOME OFİS	99,00	440.550	427.680	440.000
21	130	HOME OFİS	99,00	440.550	427.680	440.000
22	135	HOME OFİS	99,00	440.550	427.680	440.000
22	136	HOME OFİS	99,00	440.550	427.680	440.000
23	139	ÇATI PİYESLİ TERASLI DUBLEKS HOME OFİS	154,00	666.050	646.800	666.000
			2.382,00	10.134.135	9.815.627	10.126.000

Her iki yöntemin uyumlaştırılması sonucunda 21 adet bağımsız bölümün toplam değeri **10.126.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

8.2. 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.

8.3. 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 Green 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.

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

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

Hali hazırda Sinpaş G.Y.O. A.Ş. portföyünde yer alan konu taşınmazların, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Binalar” başlığı altında bulunmalarında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme raporu; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63305 ada, 1 parselde konumlu “İncek Green” projesi kapsamında Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki toplam 21 adet home ofis nitelikli 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; Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile ulaşılan değerler nihayi değer olarak alınmıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Tablo. 29 Nihai Değer Tablosu

KONU GAYRİMENKUL	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (TL)	KDV DAHİL TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (L)
63305 ADA 1 PARSEL İNCEK GREEN PROJESİ 21 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	10.126.000	10.227.260

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

Sonuç olarak; Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alaacatlı Mahallesi, 63305 ada, 1 parselde yer alan "İncek Green Projesi" kapsamında Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetindeki 21 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihi itibarı ile değeri K.D.V. hariç toplam değeri **10.126.000.-TL (Onmilyonyüzyirmialtıbin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

F. GÜL NUMANOĞLU TANRIÖVER

Şehir Plancısı

SPK LISANS NO: 401053

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

Blum

Didem ELDEM

Y.Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 402394

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

Adrian

Aysel AKTAN

Şehir Plancısı-Harita Mühendisi

SPK LISANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Monday

10. RAPOREKLERİ

Bağımsız Bölüm Değer Tablosu

KAT	B.B. NO	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	SİGORTAYA ESAS DEĞER (TL)	KDV HARİÇ KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	%1 KDV DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
ZEMİN	3	BAHÇE TERASLI HOME OFİS	2+1	104,00	148.200	1.560	447.000	451.470
1	8	HOME OFİS	3+1	137,00	195.225	2.000	548.000	553.480
1	11	HOME OFİS	3+1	137,00	195.225	2.000	548.000	553.480
2	14	HOME OFİS	3+1	137,00	195.225	2.000	548.000	553.480
3	20	HOME OFİS	3+1	137,00	195.225	2.000	548.000	553.480
3	21	HOME OFİS	2+1	98,00	139.650	1.411	387.000	390.870
3	23	HOME OFİS	3+1	137,00	195.225	2.000	548.000	553.480
6	38	HOME OFİS	3+1	137,00	195.225	2.082	576.000	581.760
12	75	HOME OFİS	2+1	99,00	141.075	1.535	425.000	429.250
14	89	HOME OFİS	3+1	137,00	195.225	2.151	595.000	600.950
17	108	HOME OFİS	2+1	77,00	109.725	1.209	330.000	333.300
18	111	HOME OFİS	2+1	99,00	141.075	1.604	440.000	444.400
19	117	HOME OFİS	2+1	99,00	141.075	1.604	440.000	444.400
19	118	HOME OFİS	2+1	99,00	141.075	1.604	440.000	444.400
20	123	HOME OFİS	2+1	99,00	141.075	1.604	440.000	444.400
20	124	HOME OFİS	2+1	99,00	141.075	1.604	440.000	444.400
21	129	HOME OFİS	2+1	99,00	141.075	1.604	440.000	444.400
21	130	HOME OFİS	2+1	99,00	141.075	1.604	440.000	444.400
22	135	HOME OFİS	2+1	99,00	141.075	1.604	440.000	444.400
22	136	HOME OFİS	2+1	99,00	141.075	1.604	440.000	444.400
23	139	ÇATI PİYESLİ TERASLI DUBLEKS HOME OFİS	2+1	154,00	219.450	2.426	666.000	672.660
TOPLAM				2.382,00	3.394.350	36.809	10.126.000	10.227.260

*Sigortaya Esas Değer hesabında 2017 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. (VA Yapı Grubu=1.425 TL/m²)

**KDV oranı home ofis nitelikli taşınmazlar için %1 olarak alınmıştır.