

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ YENİMAHALLE İLÇESİ ALACAATLI
MAHALLESİNDE
YER ALAN 63306 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDEKİ
İNCEK LİFE PROJESİ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ	
TALEP TARİHİ - NO	02.12.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2013
DEĞERLEME TARİHİ	23.12.2013
RAPOR TARİHİ	26.12.2013
REVİZE RAPOR TARİHİ	11.07.2014
RAPOR NO	SNP-1312014-REV
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	YENİMAHALLE İLÇESİ ALACAATLI MAHALLESİ 63306 ADA 2 PARSELDE YER ALAN İNCEK LİFE PROJESİ
DEĞERLEME ADRESİ	ALACAATLI MAHALLESİ ALACAATLI CADDESİ İNCEK LİFE 63306 ADA 2 PARSEL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Eren KURT - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003) A.Ali YERTUT- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400544)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - Yapı Ruhsatı (Tadilat) (kopya)
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan projenin değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 26.12.2013 tarih ve SNP-1312014 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

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

Eren KURT ve A.Ali YERTUT değerlendirme işleminde görev almış olup, taşınmazın 1/1(tam) hissesi için raporun nihai değeri 238.180.000-TL'dir. (KDV hariç)

Raporun hazırlanmasında Şerife Seda YÜCEL yardımcı olmuştur.

Söz konusu taşınmaz için daha önce 27.12.2012 tarih ve SNP-1210013 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

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

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

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-0709001	SNP-0712008	SNP-1211013
Rapor Tarihi	07.09.2007	17.12.2007	27.12.2012
Rapor Konusu	220 adet arsa	220 adet arsa	1 Adet Proje
Raporu Hazırlayanlar	Haldun BAŞ İ.Ümit SEYMEN	O.TAHSİN AKYEL İ.Ümit SEYMEN	Eren KURT A.Ali YERTUT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	27.675.200	27.356.125	94.104.789

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

63306 ADA 2 PARSEL	
İli	: ANKARA
İlçesi	: YENİMAHALLE
Bucağı	:
Mahallesi	: ALACAATLI
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: NULL
Pafta No	: NULL
Ada No	: 63306
Parsel No	: 2
Alanı	: 113.228 m ²
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 8808
Cilt No	: 89
Sayfa No	: 8766
Tapu Tarihi	: 28.02.2012

2.2 - Takyidat Bilgileri

Tapu Müdürlüğü'nde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

Yenimahalle Tapu Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlemesi yapılan gayrimenkul üzerinde:

Beyanlar Hanesinde;

*Konut Alanı (30.01.2012 tarih 4460 yevmiye)

Şerhler Hanesinde;

TEDAŞ lehine 18.2.2013 tarihinden itibaren 99 yıl müddetli trafo yeri için kira şerhi bulunmaktadır. (09.04.2013 tarih 18187 yevmiye)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

Taşınmaz daha önce Yenimahalle İlçesi Alacaatlı Mahallesi 44639 Ada, 1-14 Parseller; 44640 Ada, 1-5 Parseller; 44643 Ada, 1-12 Parseller; 44645 Ada, 1-14 Parseller; 44646 Ada, 1-17 Parseller; 44647 Ada, 1-13 Parseller; 44648 Ada, 1-17 Parseller; 44649 Ada, 1-13 Parseller; 44653 Ada, 1 parsel; 44654 Ada, 1-16 Parseller; 44657 Ada, 1-16 Parseller; 44661 Ada, 1-11 Parseller; 44662 Ada 1-12 Parseller; 44663 Ada, 1-8 Parseller; 44664 Ada, 1-14 Parseller; 44665 Ada 1-16 Parseller; 44667 Ada, 1 parsel; 61041 Ada, 1 parsel; 61042 Ada, 1-11 Parseller; 61043 Ada, 1-3 Parseller; 61045 Ada, 1-2 Parseller; 61049 Ada, 1-4 Parseller de kayıtlı iken yeni parselasyon planları kapsamında oluşan dağıtım cetvellerine istinaden 28.02.2012 tarih 8808 yevmiye ile kayıt edilmiştir.

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


2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Yenimahalle Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan ekte sunulan 17.06.2013 tarihli imar durumu yazısına göre;

Taşınmazın bulunduğu bölgenin imar planları Yenimahalle Belediyesi Meclisi'nin 05.07.2011 gün ve 468 sayılı kararı ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.08.2011 gün ve 2400 sayılı kararı ile tadilen onaylanmıştır.

63306 ada 2 parsel 84309 nolu parselasyon planı kapsamında yer almaktadır.

Taşınmaz; Emsal=0.85, h max=serbest, konut alanında yer almaktadır.



Yürürlükteki İmar Planı					Bina Yüksekliği	SERBEST	KANIS	---
Adı	64306_SINPAŞ				Kat Adedi	---	TAKS	---
Tasdik Tarihi	13/3/2012				Bina Derinliği	---	Çapra	---
Ölçek	1:4500				Ön Bölge Mesafesi	---	İmar Şekli	Alan
İmaratları	ALACAATLI				Yan Bölge Mesafesi	---	Darlık	---
Özellik	SINPAŞ KÜMEEVLER				Arka Bölge Mesafesi	---	Emsal	0.85
Kadastre	Pafta	Ada	Parsel	Alan(m ²)	Kat Amaçlı No/No	---	Max Katol Sayısı	---
	---	63306	2	113228.0	İmar Durumu	---	Öst. Konut Alanı	---
					İmar Şekli	---	Topl. İmar Alanı	---
					Planla Tabii Olan	(%100 ÖYKONUT YERLEŞME ALANLARI-GELİŞME		

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

A. GENEL HÜKÜMLER

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

B. TİCARET ALANLARINDA

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

C. KONUT ALANLARINDA

1. Emsal: 0.85 Hmax: Serbesttir.
2. Konut adedi: Parsel bazında toplam inşaat alanının $175m^2$ 'ye bölünmesi ile elde edilen rakamdır. Bölümden çıkan rakamın virgülden sonraki hanesinin 5 ve 5'ten fazla olması halinde rakam bir üst tam sayıya yuvarlanır. Emsal alanı dahilinde kalmak, toplam inşaat alanının %20'sinden fazla olmamak koşuluyla, konut adası içerisinde yakın çevresinin ve alanın ihtiyaçlarını karşılamak üzere apart otel, rezidans, ofis, home - ofis alanları ayrı ayrı ya da birlikte yapılabilir.
3. Yapılacak binaların zemin üstü katları konut olarak kullanılmak kaydıyla, toplam kat alanının %5'ini aşmayacak şekilde, halkın günlük zorunlu ihtiyaçlarını gidermeye yönelik ticari kullanımlar yer alabilir. Bu bent kapsamında kalan ticari kullanımlar; bakkal, kasap, manav, kadın / erkek berberleri, gazete / kitap satış yerleri, tuhafiyeye, eczane, muayenehane, kafe, kreş, spor birimleri vb. olarak sayılabilir.
4. Binalara ± 0.00 kotu yüksek yoldan veya tabi zeminden veya tesviyelerle belirlenmiş olan site içi yollardan verilecek; bahçe düzenlemelerinde yola göre tesviye şartı aranmayacaktır. Tüm bu düzenlemeler, Kentsel Tasarım Projesi kapsamında İlçe Belediyesinin onayına tabidir.
5. Ada içi ortak bahçelerde süs havuzları, oturma yerleri (kameriye, pergola, vs.) gibi tesisler ile bahçe ve peyzaj düzenlemelerinde ± 2.00 m.den fazla kazı, dolgu ve teraslamalar yapılabilir.
6. Zemin katlar $\pm 1.50m$ 'de tesis edilebilir.
7. Bir adanın tüm parsellerinin vaziyet planına göre birlikte projelendirilmesi halinde: Parseller arasında inşaat alanı transferi yapılabilir. Emsali azaltılan parselde inşaat alanı $E=0.25$ 'den az olamaz.
8. Ada bazındaki yapılanmalarda: Genel yerleşim, parseller arası emsal transferi, kütle düzenlemesi, yapı yükseklikleri, bloklar arası mesafeler, arazi tanzim ve peyzaj prensipleri kentsel tasarım projesi ile belirlenir. Ticaret ve konut kullanımlarına ilişkin bağımsız bölüm listeleri mimari uygulama projelerinde belirlenecektir. Ada veya parsellerde yapı yüksekliği yapının mimari özelliğine göre yapı yaklaşma sınırı içinde kalmak koşuluyla serbesttir.
9. Parsel sınırından çekme mesafesi en az H/3 metre (H:bina yüksekliği) olacaktır. Yapı yaklaşma mesafesi, parsel sınırından 3m'den az olamaz.
10. Hmax: Serbest olup, binalar arası mesafe minimum H/3 olacaktır ve bina cephe uzunlukları ile blok derinlikleri mimari projesine göre belirlenir. Tabi zemindeki kazı ve dolgular projesine göre serbesttir.
11. Konut adalarında merkezi yönetim hizmetleri düzenlemek kaydıyla kapıcı ve kaloriferci dairesi ayırmak zorunluluğu yoktur.
12. Konut alanlarına, müstakil blok olarak ya da konut bloklarının bodrum katlarında ve/veya zemin katında emsal alanının %5'ini geçmeyecek şekilde siteye hizmet edecek sosyal tesisler yapılabilir. Sosyal tesisler, binaların bodrum kat ve/veya zemin katlarında yer almaları halinde emsale dâhil edilmez.

D. DİĞER HÜKÜMLER

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

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

63306 ada 2 parsel, 84309 nolu parselasyon planı kapsamında yer almaktadır. Taşınmazın eski ada parsel numaralı olan; 44639 Ada, 1-14 Parseller; 44640 Ada, 1-5 Parseller; 44643 Ada, 1-12 Parseller; 44645 Ada 1-14 Parseller; 44646 Ada 1-17 Parseller; 44647 Ada 1-13 Parseller; 44648 Ada 1-17 Parseller; 44649 Ada 1-13 Parseller; 44653 ada 1 parsel; 44654 Ada 1-16 Parseller; 44657 Ada 1-16 Parseller; 44661 Ada 1-11 Parseller; 44662 Ada 1-12 Parseller; 44663 Ada 1-8 Parseller; 44664 Ada 1-14 Parseller; 44665 Ada 1-16 Parseller; 44667 ada 1 parsel; 61041 ada 1 parsel; 61042 Ada 1-11 Parseller; 61043 Ada 1-3 Parseller; 61045 Ada 1-2 Parseller; 61049 Ada 1-4 Parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Yenimahalle Belediyesi Meclisi'nin 05.07.2011 gün ve 468 sayılı kararı ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.08.2011 gün ve 2400 sayılı kararı ile tadilen onaylanmıştır. Taşınmaz ve bulunduğu parselasyon planı kapsamındaki parseller 84237 nolu parselasyon planı kapsamında 62303 ada- 1 parsel; 62303 ada 2 parsel; 62303 ada 5 parsel, 62304 ada 1 parsel; 62305 ada 1 parsel, 62306 ada 1 parsel olarak düzenlenmiş iken daha sonra 10.11.2011 tarih 1382-4877 sayılı Encümen kararı ile onaylanan 84309 parselasyon planı kapsamında mevcut ada parsel numaraları kaydedilmiş ve 28.02.2012 tarihinde tapu siciline kaydedilmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Parsel üzerinde hali hazırda inşaat çalışmaları devam eden 64 adet blok bulunmaktadır. Farklı inşaat seviyelerinde oldukları gözlemlenmiş olup detayları rapor içerisinde belirtilmiştir. Sinpaş GYO A.Ş. tarafından hazırlanan ve Yenimahalle Belediyesi tarafından onaylanan mimari projeler ve bu projelere istinaden onaylanan yapı ruhsatları görülmüştür.

A Tipi Bloklara ait (1, 2, 5, 6, 9, 10, 13,14 numaralı bloklar) projeler 13.07.2012 tasdik tarihli
B Tipi Bloklara ait (3, 7, 11, 59, 61 numaralı bloklar) projeler 27.06.2012 tasdik tarihli
BS Tipi Bloklara ait (4, 8, 12, 60, 62 numaralı bloklar) projeler 27.06.2012 tasdik tarihli
C Tipi Bloklara ait (17, 18, 19, 20 numaralı bloklar) projeler 27.06.2012 tasdik tarihli
D Tipi Bloklara ait (63, 64 numaralı bloklar) projeler 27.06.2012 tasdik tarihli
E Tipi Bloka ait (15 numaralı blok) projeler 13.07.2012 tasdik tarihli
ES Tipi Bloka ait (16 numaralı blok) projeler 13.07.2012 tasdik tarihli
VİLLA A Tipine ait (21, 25, 28, 29, 30, 31, 40, 41, 42, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57 numaralı bloklar) 27.06.2012 tasdik tarihli
VİLLA AS Tipine ait (22, 23, 24, 26, 27, 32, 43, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58 numaralı bloklar) 27.06.2012 tasdik tarihli
VİLLA A-X Tipine ait (33 numaralı blok) 27.06.2012 tasdik tarihli
VİLLA A-X-S Tipine ait (34,35 numaralı blok) 27.06.2012 tasdik tarihli
VİLLA B Tipine ait (36,37 numaralı blok) 27.06.2012 tasdik tarihli
VİLLA B-S Tipine ait (38,39 numaralı blok) 27.06.2012 tasdik tarihli
 Aşağıda taşınmazlara ait yapı ruhsat bilgileri bulunmaktadır.(*Blokların ruhsat alanları ayrı ayrı toplandığında 143.157 m² (R blok olarak isimlendirilen ve ortak alanlar için alınmış 4.928 m² alan hariç olup bu alan dahil toplam 148.085 m² dir.) alanın ruhsatlandırıldığı görülmektedir. Yapılan inceleme neticesinde toplam inşaat alanınının 143.152,11 m² olduğu, ruhsatlarda küsuratlı rakamların yuvarlanarak yazılması nedeni ile konut bloklarında 143.157 m² olarak toplama ulaşıldığı görülmüştür. Ayrıca blokların ruhsat sayfalarının ön yüzünde toplam inşaat alanı 143.512 m² olarak belirtilmiş olup bu rakamın sehven yazılmış olduğu bilgisi alınmıştır. Ayrıca ruhsat bilgilerinde konut-ortak alan ayrımı yapılmamış; ortak alanlardan blok başına düşen alanlar blok bazında tanımlanarak toplam inşaat alanı bilgileri verilmiştir. Aşağıda belirtilen alan toplam ruhsat verilmiş alanı ifade etmektedir.*)

Blok Adı	Projedeki Blok Adı	İlk Ruhsat Tarihi	İlk Ruhsat Sayısı	1.Yenileme Ruhsat Tarihi	1.Yenileme Ruhsat Sayısı	2.Yenileme Ruhsat Tarihi	2.Yenileme Ruhsat Sayısı
1.	A1 BLOK	03.10.2012	1198-1	06.03.2013	128-1	14.11.2013	886-1
2.	A2 BLOK	03.10.2012	1198-2	06.03.2013	128-2	14.11.2013	886-2
3.	B1 BLOK	03.10.2012	1198-3	06.03.2013	128-3	14.11.2013	886-3
4.	BS1 BLOK	03.10.2012	1198-4	06.03.2013	128-4	14.11.2013	886-4
5.	A3 BLOK	03.10.2012	1198-5	06.03.2013	128-5	14.11.2013	886-5
6.	A4 BLOK	03.10.2012	1198-6	06.03.2013	128-6	14.11.2013	886-6
7.	B2 BLOK	03.10.2012	1198-7	06.03.2013	128-7	14.11.2013	886-7
8.	BS2 BLOK	03.10.2012	1198-8	06.03.2013	128-8	14.11.2013	886-8
9.	A5 BLOK	03.10.2012	1198-9	06.03.2013	128-9	14.11.2013	886-9
10.	A6 BLOK	03.10.2012	1198-10	06.03.2013	128-10	14.11.2013	886-10
11.	B3 BLOK	03.10.2012	1198-11	06.03.2013	128-11	14.11.2013	886-11
12.	BS3 BLOK	03.10.2012	1198-12	06.03.2013	128-12	14.11.2013	886-12
13.	A7 BLOK	03.10.2012	1198-13	06.03.2013	128-13	14.11.2013	886-13
14.	A8 BLOK	03.10.2012	1198-14	06.03.2013	128-14	14.11.2013	886-14
15.	E BLOK	03.10.2012	1198-15	06.03.2013	128-15	14.11.2013	886-15

16.	ES BLOK	03.10.2012	1198-16	06.03.2013	128-16	14.11.2013	886-16
17.	C1 BLOK	03.10.2012	1198-17	30.09.2013	785-11		
18.	C2 BLOK	03.10.2012	1198-18	30.09.2013	785-12		
19.	C3 BLOK	03.10.2012	1198-19	30.09.2013	785-13		
20.	C4 BLOK	03.10.2012	1198-20	30.09.2013	785-14		
21.	21. BLOK	12.07.2012	834-1	06.03.2013	128-17	14.11.2013	886-17
22.	22. BLOK	12.07.2012	834-2	06.03.2013	128-18	14.11.2013	886-18
23.	23. BLOK	12.07.2012	834-3	06.03.2013	128-19	14.11.2013	886-19
24.	24. BLOK	12.07.2012	834-4	06.03.2013	128-20	14.11.2013	886-20
25.	25. BLOK	12.07.2012	834-5	06.03.2013	128-21	14.11.2013	886-21
26.	26. BLOK	12.07.2012	834-6	06.03.2013	128-22	14.11.2013	886-22
27.	27. BLOK	12.07.2012	834-7	06.03.2013	128-23	14.11.2013	886-23
28.	28. BLOK	12.07.2012	834-8	06.03.2013	128-24	14.11.2013	886-24
29.	29. BLOK	12.07.2012	834-9	06.03.2013	128-25	14.11.2013	886-25
30.	30. BLOK	12.07.2012	834-10	06.03.2013	128-26	14.11.2013	886-26
31.	31. BLOK	12.07.2012	834-11	06.03.2013	128-27	14.11.2013	886-27
32.	32. BLOK	12.07.2012	834-12	06.03.2013	128-28	14.11.2013	886-28
33.	33. BLOK	12.07.2012	834-13	06.03.2013	128-29	14.11.2013	886-29
34.	34. BLOK	12.07.2012	834-14	06.03.2013	128-30	14.11.2013	886-30
35.	35. BLOK	12.07.2012	834-15	06.03.2013	128-31	14.11.2013	886-31
36.	36. BLOK	12.07.2012	834-16	30.09.2013	785-19		
37.	37. BLOK	12.07.2012	834-17	30.09.2013	785-18		
38.	38. BLOK	12.07.2012	834-18	30.09.2013	785-6		
39.	39. BLOK	12.07.2012	834-19	30.09.2013	785-17		
40.	40. BLOK	12.07.2012	834-20	06.03.2013	128-32	14.11.2013	886-32
41.	41. BLOK	12.07.2012	834-21	06.03.2013	128-33	14.11.2013	886-33
42.	42. BLOK	12.07.2012	834-22	06.03.2013	128-34	14.11.2013	886-34
43.	43. BLOK	12.07.2012	834-23	06.03.2013	128-35	14.11.2013	886-35
44.	44. BLOK	12.07.2012	834-24	06.03.2013	128-36	14.11.2013	886-36

45.	45. BLOK	12.07.2012	834-25	06.03.2013	128-37	14.11.2013	886-37
46.	46. BLOK	12.07.2012	834-26	06.03.2013	128-38	14.11.2013	886-38
47.	47. BLOK	12.07.2012	834-27	06.03.2013	128-39	14.11.2013	886-39
48.	48. BLOK	12.07.2012	834-28	06.03.2013	128-40	14.11.2013	886-40
49.	49. BLOK	12.07.2012	834-29	06.03.2013	128-41	14.11.2013	886-41
50.	50. BLOK	12.07.2012	834-30	06.03.2013	128-42	14.11.2013	886-42
51.	51. BLOK	12.07.2012	834-31	06.03.2013	128-43	14.11.2013	886-43
52.	52. BLOK	12.07.2012	834-32	06.03.2013	128-44	14.11.2013	886-44
53.	53. BLOK	12.07.2012	834-33	30.09.2013	785-5		
54.	54. BLOK	12.07.2012	834-34	30.09.2013	785-4		
55.	55. BLOK	12.07.2012	834-35	30.09.2013	785-3		
56.	56. BLOK	12.07.2012	834-36	30.09.2013	785-2		
57.	57. BLOK	12.07.2012	834-37	30.09.2013	785-1		
58.	58. BLOK	12.07.2012	834-38	30.09.2013	785-20		
59.	B4 BLOK	03.10.2012	1198-21	30.09.2013	785-8		
60.	B4S BLOK	03.10.2012	1198-22	30.09.2013	785-9		
61.	B5 BLOK	03.10.2012	1198-24	30.09.2013	785-10		
62.	B5S BLOK	03.10.2012	1198-23	30.09.2013	785-7		
63.	D1 BLOK	03.10.2012	1198-26	30.09.2013	785-15		
64.	D2 BLOK	03.10.2012	1198-25	30.09.2013	785-16		
R*	R	27.08.2012	987	06.03.2013	06.05.1900		

Blok Adı	Projedeki Blok Adı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Alan (M ²)	Yapı Sınıfı
1.	A1 BLOK	12	3.252	III B
2.	A2 BLOK	12	3.252	III B
3.	B1 BLOK	12	3.765	III B
4.	BS1 BLOK	12	3.765	III B
5.	A3 BLOK	12	3.252	III B
6.	A4 BLOK	12	3.252	III B
7.	B2 BLOK	12	3.765	III B
8.	BS2 BLOK	12	3.765	III B
9.	A5 BLOK	12	3.252	III B
10.	A6 BLOK	12	3.252	III B
11.	B3 BLOK	12	3.765	III B
12.	BS3 BLOK	12	3.765	III B
13.	A7 BLOK	12	3.252	III B

14.	A8 BLOK	12	3.252	III B
15.	E BLOK	12	3.343	III B
16.	ES BLOK	12	3.343	III B
17.	C1 BLOK	26	6.208	IV A
18.	C2 BLOK	26	6.208	IV A
19.	C3 BLOK	24	5.781	IV A
20.	C4 BLOK	22	5.354	IV A
21.	21. BLOK	1	534	IV B
22.	22. BLOK	1	534	IV B
23.	23. BLOK	1	534	IV B
24.	24. BLOK	1	534	IV B
25.	25. BLOK	1	534	IV B
26.	26. BLOK	1	534	IV B
27.	27. BLOK	1	534	IV B
28.	28. BLOK	1	534	IV B
29.	29. BLOK	1	534	IV B
30.	30. BLOK	1	534	IV B
31.	31. BLOK	1	534	IV B
32.	32. BLOK	1	534	IV B
33.	33. BLOK	1	534	IV B
34.	34. BLOK	1	534	IV B
35.	35. BLOK	1	534	IV B
36.	36. BLOK	1	534	IV B
37.	37. BLOK	1	534	IV B
38.	38. BLOK	1	526	IV B
39.	39. BLOK	1	526	IV B
40.	40. BLOK	1	534	IV B
41.	41. BLOK	1	534	IV B
42.	42. BLOK	1	534	IV B
43.	43. BLOK	1	534	IV B
44.	44. BLOK	1	534	IV B
45.	45. BLOK	1	534	IV B
46.	46. BLOK	1	534	IV B
47.	47. BLOK	1	534	IV B
48.	48. BLOK	1	534	IV B
49.	49. BLOK	1	534	IV B
50.	50. BLOK	1	534	IV B
51.	51. BLOK	1	534	IV B
52.	52. BLOK	1	534	IV B

53.	53. BLOK	1	534	IV B
54.	54. BLOK	1	534	IV B
55.	55. BLOK	1	534	IV B
56.	56. BLOK	1	534	IV B
57.	57. BLOK	1	534	IV B
58.	58. BLOK	1	534	IV B
59.	B4 BLOK	12	3.765	III B
60.	B4S BLOK	12	3.765	III B
61.	B5 BLOK	12	3.765	III B
62.	B5S BLOK	12	3.765	III B
63.	D1 BLOK	76	12.988	V A
64.	D2 BLOK	96	15.990	V A
R*	R	Ortak Alan	4.928	II A
TOPLAM:			148.085	

* R Blok ortak alan niteliğinde olup satışa esas alan tablolarında gösterilmemiş maliyet hesaplarına dahil edilmiştir.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parsel üzerinde hali hazırda blokların inşaatı devam etmektedir. Blok bazında inşa edilme işlemi devam etmekte olup aşağıdaki tabloda hangi bloğun ne kadarlık kısmının yapıldığı gösterilmiştir. Genel olarak tüm blokların kaba inşaatı bitmiş durumda olup yasal durumla mevcut durum arasında uyumsuzluk gözlenmemiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Kutay Bir Yapı Denetim LTD.ŞTİ
 Mustafa Kemal Mahallesi 2146 Sokak No: 14/5 ÇANKAYA-ANKARA

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

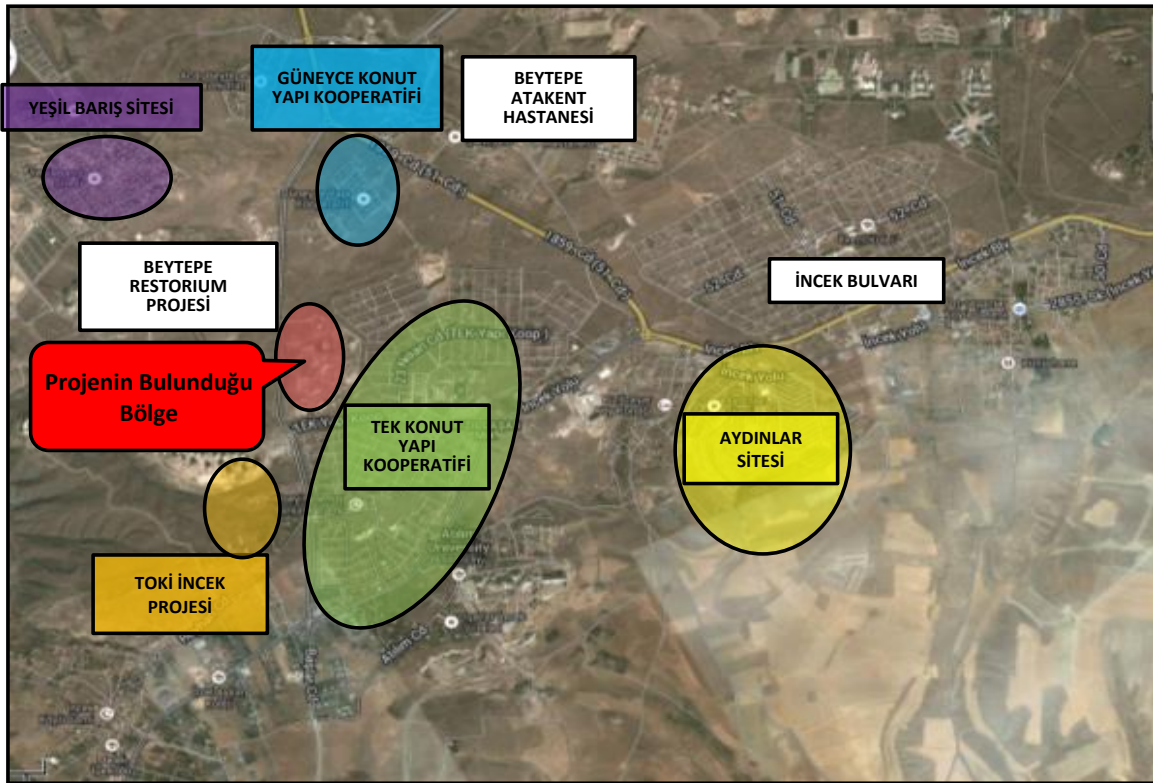
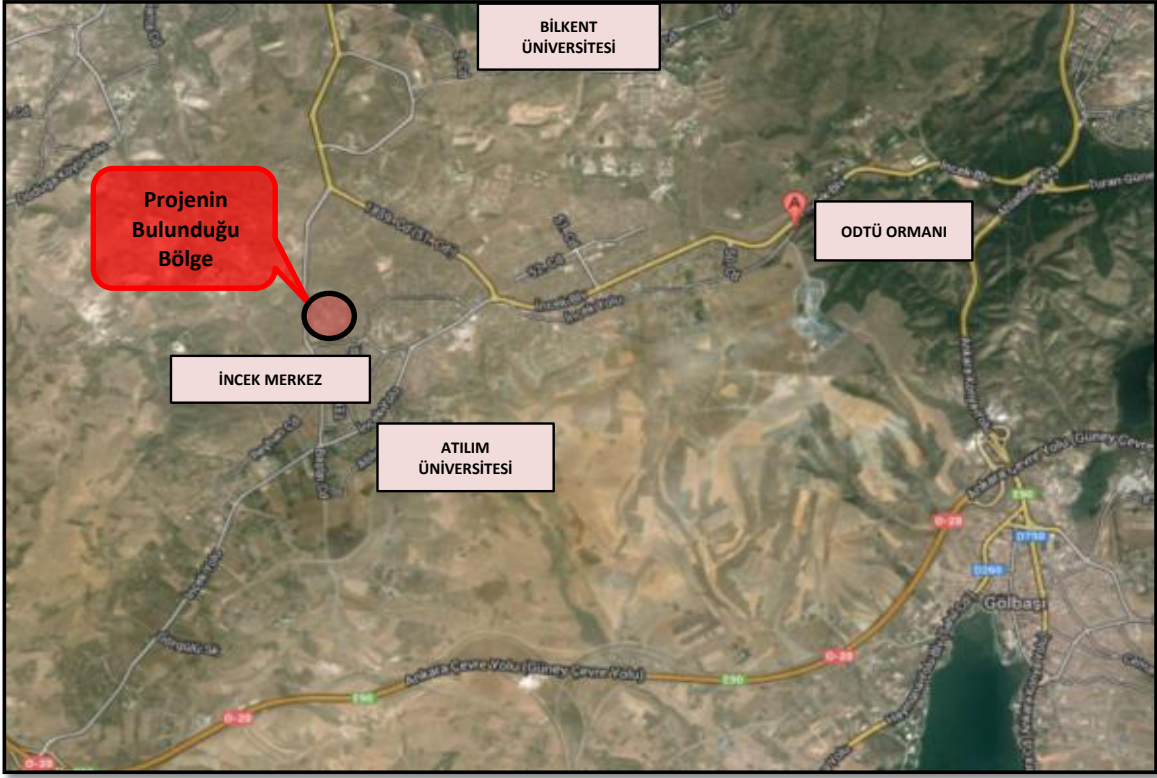
Değerlemeye konu olan proje; Ankara ili, Yenimahalle İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63306 ada 2 parselde yer alan 113.228 m² alanlı arsa üzerinde tanımlanmıştır.

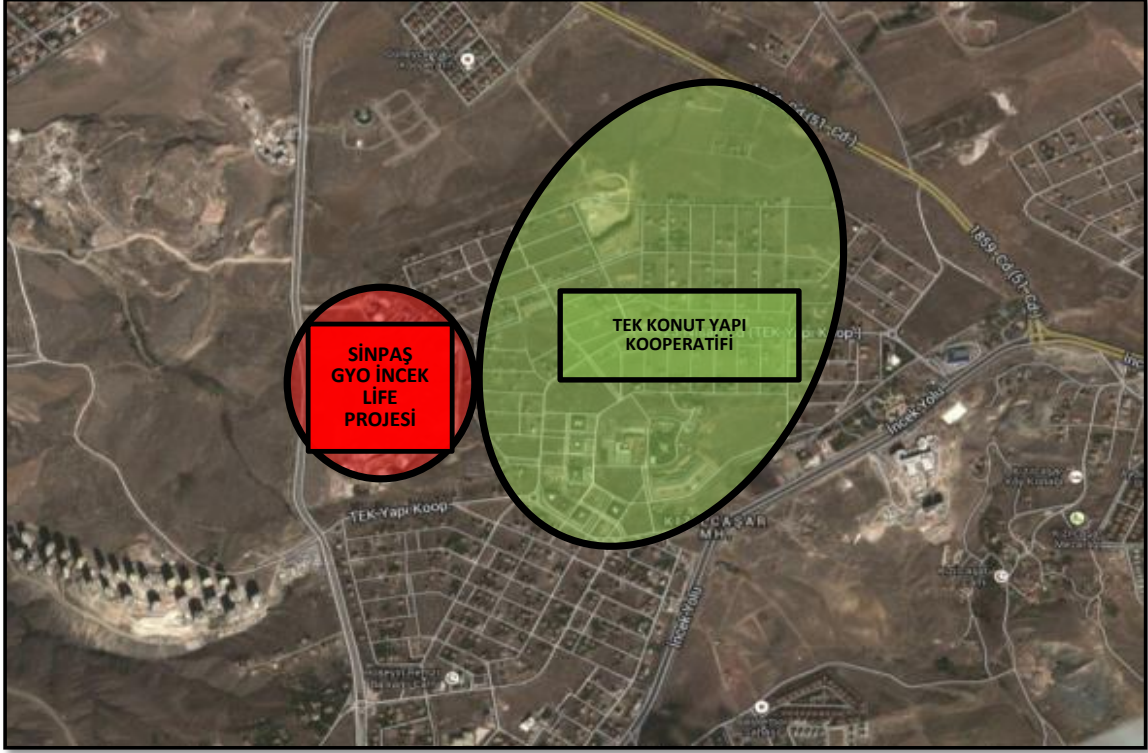
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan projenin yer aldığı 63306 ada 2 parsel, 113.228 m² alana sahiptir. Parsel hafif eğimli topoğrafyaya sahiptir. Parselin herhangi bir geometrik formu bulunmayıp kuşbakışı bakıldığında U harfi formuna yakın bir yapıya sahip olduğu görülmektedir. Ayrıca parselin orta kısmında mülkiyetli belediyeye ait olan ve Park imarlı olan parselin, kiralama yöntemi ile alınıp aktiviteli bir parka dönüştürüleceği bilgisi alınmıştır.

Parsel üzerinde Sinpaş İncek Life olarak adlandırılan 2 Etapta tamamlanacağı belirtilen 64 konut Bloğu bulunan toplam 148.085 m² olarak ruhsatlandırılmış lüks nitelikte bir proje tasarlanmıştır. Proje bünyesinde ruhsatlandırılmış 548 adet konut ünitesi tanımlanmıştır. Bu alanın yaklaşık 111.487,64 m² lik bölümü satılabilir brüt alan olarak tasarlanmıştır. (Aşağıda yer alan Tablo 1 de ruhsatlandırılan kısmın alansal dağılımı gösterilmiştir.)

Ayrıca proje alanı kapsamında henüz projelendirilmemiş ve ruhsatlandırılmamış bir proje gelişim alanı bulunmakta olup; bu bölüme yapılabilecek inşaat ve satılabilir alan hesapları aşağıda açıklanmıştır. Projenin toplam satılabilir alanın 131.057,64 m² olarak hesap edilmiş olup, mevcut ruhsatı alınan satılabilir alan 111.487,64 m² dir. (Aşağıda yer alan Tabloda Toplam satılabilir alan ve toplam inşaat alanı gösterilmiştir.)

(Ruhsatlandırılmamış kısma F tipi blok inşa edileceği bilgisi şantiyede incelenen vaziyet planında görülmüş olup, ruhsatlandırılmış satılabilir alan/ruhsatlandırılmış toplam inşaat alanı oranından yola çıkılarak ruhsatlandırılmamış toplam inşaat alanı öngörülmüştür.)

Proje bünyesinde toplam 148.085 m² inşaat alanı tasarlanmış olup bu alanın toplam 111.487,64 m² lik kısmı satılabilir alan olarak projelendirilmiştir. Mevcut durumda parsel üzerinde tamamlanmış herhangi bir yapı bulunmamakta olup inşaat seviyeleri her blokta farklı ilerlemiş durumdadır.

Değerleme konusu parselin bulunduğu bölgede 0 kotu altında ve bodrum katta inşa edilecek alanların emsal dışı olması Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinde birçok emsal dışı alanların tanımlanmış olması gibi nedenlerle toplam inşaat alanı ve satılabilir alanlar emsal inşaat alanlarının oldukça üzerinde olabilmektedir.

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI			
Arsa Alanı (m ²)	113.228,00	EMSAL/KAKS	0,85
Toplam Emsal İnşaat Alanı (m ²)	96.243,80		
Toplam Satılabilir (Ruhsatlandırılmış+ Ruhsatlandırılmamış) İnşaat Alanı (m ²)	131.057,64		
RUHSATLANDIRILAN TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	111.487,64		
RUHSATLANDIRILMAMIŞ SATILABİLİR ALANI (m ²)	19.570,00		
RUHSATLANDIRILMAMIŞ TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	34.709,00		
RUHSATLANDIRILAN TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	148.085,00		
RUHSATLANDIRILABİLECEK TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	182.794,00		

RUHSATLANDIRILMIŞ ALANLAR İÇİN EMSAL ALAN HESABI		
BLOKLAR	ADET	EMSAL İNŞAAT ALANI
A TİP BLOKLAR	8	12.920,64m ²
B TİP BLOKLAR	10	20.202,00m ²
C-1 & C-2 BLOK	2	6.669,78m ²
C-3 BLOK	1	3.078,36m ²
C-4 BLOK	1	2.821,83m ²
D-1 BLOK	1	6.724,26m ²
D-2 BLOK	1	8.487,96m ²
E TİP BLOK	2	3.470,40m ²
VİLLA A	34	11.411,08m ²
VİLLA B	4	1.341,48m ²
BLOKLAR TOPLAM EMSAL ALANI	64	77.127,79m²
OTOPARK KATI EMSAL ALANI		0,00m ²
PROJE TOPLAMI EMSAL ALANI		77.127,79m²

RUHSATLANDIRILMIŞ ALANLAR İÇİN BRÜT SATIŞA ESAS İNŞAAT ALAN HESABI		
BLOKLAR	ADET	BRÜT İNŞAAT ALANI
A TİP BLOKLAR	8	20.073,04m ²
B TİP BLOKLAR	10	29.034,00m ²
C-1 & C-2 BLOK	2	9.515,26m ²
C-3 BLOK	1	4.429,37m ²
C-4 BLOK	1	4.101,11m ²
D-1 BLOK	1	9.880,24m ²
D-2 BLOK	1	12.182,14m ²
E TİP BLOK	2	5.148,88m ²
VİLLA A	34	15.343,52m ²
VİLLA B	4	1.780,08m ²
RUHSATLANDIRILMIŞ BLOKLAR TOPLAM SATIŞA ESAS BRÜT İNŞAAT ALANI	64	111.487,64m²

Tasarlanan projede; çok katlı apartman tipi bloklar ile az katlı villa tipi olmak üzere 2 ana kategoride toplamda 7 tip blok tanımlanmıştır. Bu 7 tip blok da kendi arasındaki ufak nüanslar da dikkate alınarak farklılaştırılmış olup toplam olarak 13 farklı tipte blok tasarlanmıştır. Çok katlı bloklarda birden fazla bağımsız bölüm yer almakta olup az katlı blokların herbiri bir adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Çok katlı bloklar şu şekilde gruplandırılmıştır:

- A Tipi Menekşe Bloklar-** 1, 2, 5, 6, 9, 10, 13,14 numaralı bloklar
- B Tipi Lale Bloklar** 3, 7, 11, 59, 61 numaralı bloklar
- BS Tipi Lale Bloklar** 4, 8, 12, 60, 62 numaralı bloklar
- C Tipi Leylak Bloklar** 17, 18, 19, 20 numaralı bloklar
- D Tipi Göl Kule Bloklar** 63, 64 numaralı bloklar
- E Tipi Kardelen Blok** 15 numaralı blok
- ES Tipi Kardelen Blok** 16 numaralı blok

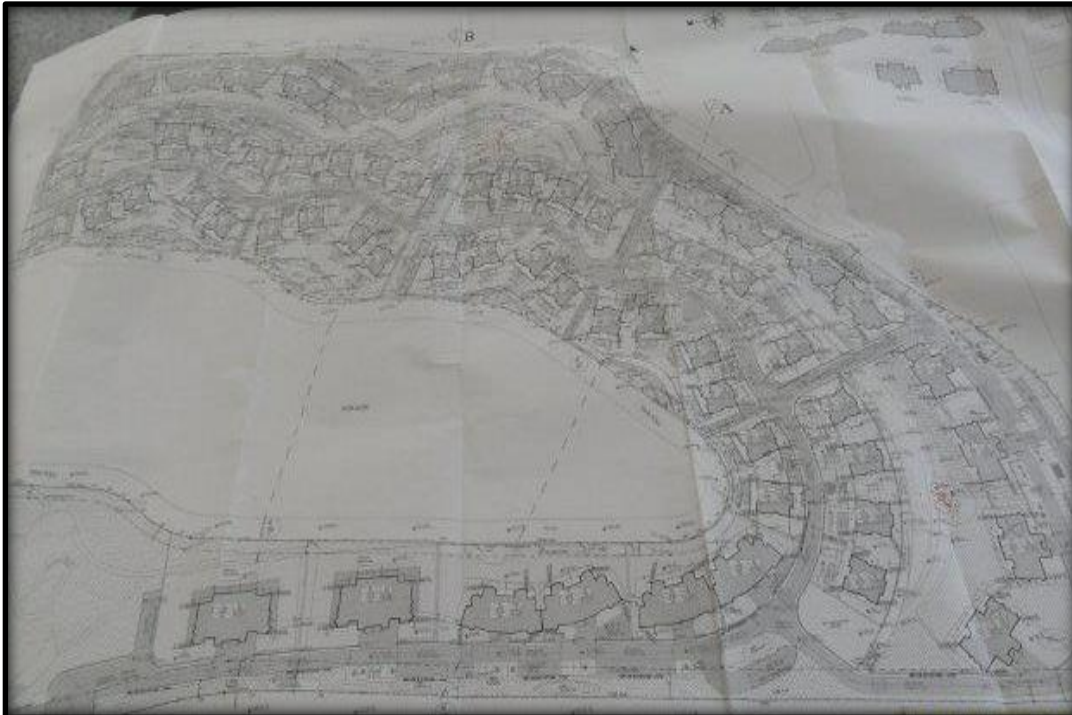
Az katlı bloklar şu şekilde gruplandırılmıştır:

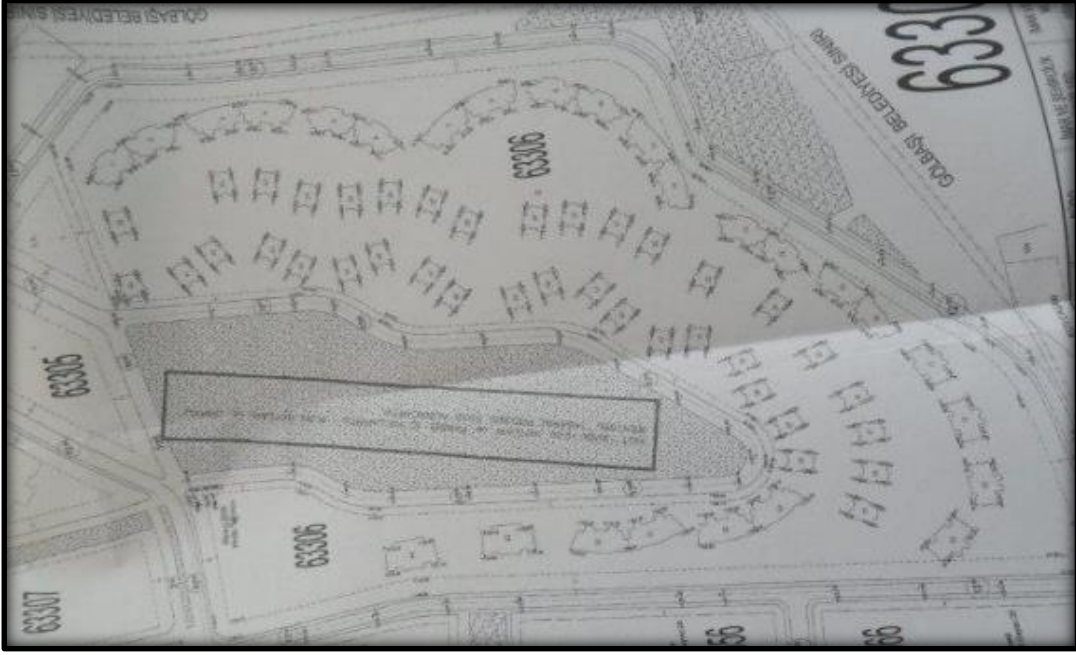
- VİLLA A Tipi Nergis Bloklar** 21, 25, 28, 29, 30, 31, 40, 41, 42, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57 bloklar
- VİLLA AS Tipi Nergis Bloklar** 22, 23, 24, 26, 27, 32, 43, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58 bloklar
- VİLLA A-X Tipi Nergis Blok** 33 numaralı blok
- VİLLA A-X-S Tipi Nergis Bloklar** 34, 35 numaralı bloklar
- VİLLA B Tipi Çiğdem Bloklar** 36, 37 numaralı bloklar
- VİLLA B-S Tipi Çiğdem Bloklar** 38,39 numaralı bloklar





Proje Vaziyet Planı





PROJE GÖRSELLERİ







Blok Adı	Projedeki Adı	Kat Adedi	İnşa Durumu	İnşaat Seviyesi
1. BLOK	A1 BLOK	Bodrum-Zemin-5 Normal kat	Tuğla/duvar/mantolama işleri tamamlanmış, cam/kapı kasası/seramik/asansör/şap beton işleri ileri seviyededir.	89,16%
2. BLOK	A2 BLOK	Bodrum-Zemin-5 Normal kat	Tuğla/duvar/mantolama işleri tamamlanmış, kapı kasası/cam/kapı/seramik/asansör/şap beton işleri ileri seviyededir.	85,46%
3. BLOK	B1 BLOK	2 Bodrum-Zemin-5 Normal kat	Tuğla/duvar/mantolama işleri tamamlanmış, kapı kasası/iç sıva/asansör işleri/şap beton ileri seviyedir.	81,30%
4. BLOK	BS1 BLOK	2 Bodrum-Zemin-5 Normal kat	Tuğla/duvar/mantolama işleri tamamlanmış, kapı kasaları/şap beton ileri seviyededir.	71,25%
5. BLOK	A3 BLOK	2 Bodrum-Zemin-5 Normal kat	Tuğla/duvar işleri ileri seviyede, mantolaması tamamlanmıştır.	68,91%
6. BLOK	A4 BLOK	Bodrum-Zemin-5 Normal kat	Tuğla/duvar işleri/mantolaması ileri seviyededir.	68,08%
7. BLOK	B2 BLOK	Bodrum-Zemin-5 Normal kat	Tuğla/duvar işleri/mantolaması tamamlanmış, şap betonu ileri seviyededir.	84,43%
8. BLOK	BS2 BLOK	Bodrum-Zemin-5 Normal kat	Tuğla/duvar/mantolama işleri tamamlanmış, şap beton/kapı kasası ileri seviyededir.	82,01%
9. BLOK	A5 BLOK	Bodrum-Zemin-5 Normal kat	Tuğla/duvar işleri tamamlanmış, şap beton/kapı kasası/mantolama ileri seviyededir.	82,22%
10. BLOK	A6 BLOK	Bodrum-Zemin-5 Normal kat	Tuğla/duvar işleri tamamlanmış, şap beton/kapı kasası/mantolama ileri seviyededir.	82,98%
11. BLOK	B3 BLOK	Bodrum-Zemin-5 Normal kat	Tuğla/duvar/mantolama işleri tamamlanmış, şap beton/kapı kasası ileri seviyededir.	84,69%
12. BLOK	BS3 BLOK	Bodrum-Zemin-5 Normal kat	Tuğla/duvar/mantolama işleri tamamlanmış, şap beton/kapı kasası ileri seviyededir.	85,08%
13. BLOK	A7 BLOK	Bodrum-Zemin-5 Normal kat	Tuğla/duvar/kapı kasası/mantolama ileri seviyededir.	68,69%
14. BLOK	A8 BLOK	Bodrum-Zemin-5 Normal kat	Tuğla/duvar/kapı kasası/mantolama ileri seviyededir.	68,78%

15. BLOK	E BLOK	Bodrum-Zemin-5 Normal kat	Tuğla/duvar işleri tamamlanmış, şap beton/kapı kasası/mantolama ileri seviyededir.	80,10%
16. BLOK	ES BLOK	Bodrum-Zemin-5 Normal kat	Tuğla/duvar işleri tamamlanmış, şap beton/kapı kasası/mantolama ileri seviyededir.	79,35%
17. BLOK	C1 BLOK	Bodrum-Zemin-12 Normal kat-Çatı arası kat	Tuğla/duvar işleri tamamlanmış, mantolama/kapı kasa işleri ileri seviyededir.	71,12%
18. BLOK	C2 BLOK	Bodrum-Zemin-12 Normal kat-Çatı arası kat	Tuğla/duvar işleri tamamlanmış, mantolama/kapı kasa/şap beton ileri seviye, asansör/seramik işleri başlangıç seviyesindedir.	88,96%
19. BLOK	C3 BLOK	Bodrum-Zemin-11 Normal kat-Çatı arası kat	Tuğla/duvar işleri tamamlanmış, mantolama/kapı kasa ileri seviye, asansör işleri başlangıç seviyesindedir.	67,36%
20. BLOK	C4 BLOK	Bodrum-Zemin-10 Normal kat-Çatı arası kat	Tuğla/duvar işleri tamamlanmış, kapı kasa ileri seviye, asansör işleri başlangıç seviyesindedir.	74,44%
21. BLOK	21. BLOK	Zemin-1 Normal kat-Çatı arası kat	Tuğla/duvar/kapı kasası ileri seviyededir.	64,19%
22. BLOK	22. BLOK	Zemin-1 Normal kat-Çatı arası kat	Tuğla/duvar/kapı kasası ileri seviyededir.	65,08%
23. BLOK	23. BLOK	Zemin-1 Normal kat-Çatı arası kat	Tuğla/duvar/kapı kasası ileri seviyededir.	65,08%
24. BLOK	24. BLOK	Zemin-1 Normal kat-Çatı arası kat	Tuğla/duvar/kapı kasası ileri seviyededir.	64,19%
25. BLOK	25. BLOK	Zemin-1 Normal kat-Çatı arası kat	Tuğla/duvar/kapı kasası/mantolama ileri seviyededir.	71,37%
26. BLOK	26. BLOK	Zemin-1 Normal kat-Çatı arası kat	Tuğla/duvar/kapı kasası/mantolama ileri seviyededir.	70,92%
27. BLOK	27. BLOK	Zemin-1 Normal kat-Çatı arası kat	İskelet tamamlamıştır.	50,30%
28. BLOK	28. BLOK	Zemin-1 Normal kat-Çatı arası kat	İskelet tamamlamıştır.	50,30%
29. BLOK	29. BLOK	Zemin-1 Normal kat-Çatı arası kat	Tuğla/duvar/kapı kasası ileri seviyededir.	62,96%
30. BLOK	30. BLOK	Zemin-1 Normal kat-Çatı arası kat	Tuğla/duvar/kapı kasası ileri seviyededir.	65,53%
31. BLOK	31. BLOK	Zemin-1 Normal kat-Çatı arası kat	Tuğla/duvar/kapı kasası ileri seviyededir.	65,53%

32. BLOK	32. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Tuğla/duvar/kapı kasası ileri seviyededir.	64,19%
33. BLOK	33. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Tuğla/duvar ileri seviyededir.	59,90%
34. BLOK	34. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Tuğla/duvar ileri seviyededir.	59,73%
35. BLOK	35. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Tuğla/duvar ileri seviyede, kapı kasası başlangıç seviyededir.	61,85%
36. BLOK	36. BLOK	Bodrum kat-Zemin kat	Tuğla/duvar/kapı kasası ileri seviyededir.	73,85%
37. BLOK	37. BLOK	Bodrum kat-Zemin kat	Tuğla/duvar ileri seviyededir.	69,59%
38. BLOK	38. BLOK	Bodrum kat-Zemin kat	Tuğla/duvar/kapı kasası/mantolama ileri seviyede dış cephe işleri başlangıç seviyesindedir.	88,16%
39. BLOK	39. BLOK	Bodrum kat-Zemin kat	Tuğla/duvar/kapı kasası/mantolama ileri seviyede dış cephe işleri başlangıç seviyesindedir.	86,87%
40. BLOK	40. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Tuğla/duvar tamamlanmış, mantolama/kapı kasaları ileri seviyededir.	79,49%
41. BLOK	41. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Tuğla/duvar ileri seviyede kapı kasaları başlangıç seviyesindedir.	63,84%
42. BLOK	42. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Tuğla/duvar ileri seviyede kapı kasaları başlangıç seviyesindedir.	62,49%
43. BLOK	43. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Karkas tamamlanmıştır.	50,30%
44. BLOK	44. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Karkas tamamlanmıştır.	50,30%
45. BLOK	45. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Karkas tamamlanmıştır.	50,30%

46. BLOK	46. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Karkas tamamlanmıştır.	50,43%
47. BLOK	47. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Tuğla/duvar işleri ileri seviyededir.	59,77%
48. BLOK	48. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Tuğla/duvar işleri ileri seviyededir.	57,78%
49. BLOK	49. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Tuğla/duvar işleri ileri seviyede kapı kasa işleri başlangıç seviyesindedir.	61,57%
50. BLOK	50. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Tuğla/duvar işleri ileri seviyede kapı kasa işleri başlangıç seviyesindedir.	61,57%
51. BLOK	51. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Tuğla/duvar işleri ileri seviyede kapı kasa/mantolama işleri başlangıç seviyesindedir.	64,73%
52. BLOK	52. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Tuğla/duvar işleri ileri seviyede kapı kasa işleri başlangıç seviyesindedir.	61,57%
53. BLOK	53. BLOK	Bodrum kat-Zemin kat	Zemin kat kaba İnşaat seviyesinde	74,32%
54. BLOK	54. BLOK	Bodrum kat-Zemin kat	Tuğla/duvar/kapı kasası ileri seviyededir.	74,36%
55. BLOK	55. BLOK	Bodrum kat-Zemin kat	Tuğla/duvar/kapı kasası ileri seviyededir.	74,19%
56. BLOK	56. BLOK	Bodrum kat-Zemin kat	Tuğla/duvar işleri tamamlanmıştır.	69,95%
57. BLOK	57. BLOK	Bodrum kat-Zemin kat	Tuğla/duvar işleri tamamlanmış kapı kasa işleri ileri seviyededir.	74,19%
58. BLOK	58. BLOK	Bodrum kat-Zemin kat	Tuğla/duvar işleri tamamlanmıştır.	69,86%

59. BLOK	B4 BLOK	Bodrum-Zemin- 5 Normal kat	Tuğla/duvar işleri tamamlanmış asansör/mantolama/kapı kasa işleri ileri seviyededir.	74,80%
60. BLOK	B4S BLOK	Bodrum-Zemin- 5 Normal kat	Tuğla/duvar işleri tamamlanmış asansör/mantolama/kapı kasa işleri ileri seviyededir.	70,45%
61. BLOK	B5 BLOK	Bodrum-Zemin- 5 Normal kat	Tuğla/duvar işleri tamamlanmış asansör/mantolama/kapı kasa/şap beton işleri ileri seviyededir.	73,09%
62. BLOK	B5S BLOK	Bodrum-Zemin- 5 Normal kat	Tuğla/duvar işleri tamamlanmış asansör/mantolama/kapı kasa işleri ileri seviyededir.	71,42%
63. BLOK	D1 BLOK	2 Bodrum-Zemin- 18 Normal kat- Çatı arası kat	Tuğla/duvar işleri tamamlanmış asansör/mantolama/kapı kasa işleri ileri seviyede seramik işleri başlangıç seviyedindedir.	80,40%
64. BLOK	D2 BLOK	2 Bodrum-Zemin- 23 Normal kat- Çatı arası kat	Tuğla/duvar işleri tamamlanmış asansör/mantolama/kapı kasa işleri ileri seviyede seramik işleri başlangıç seviyedindedir.	78,62%

****Bloklar için inşaat seviyeleri İncek Life Şantiye Görevlilerinden edinilen sayısal veriler ve yerinde yapılan gözlemlere dayanmaktadır. Blok bazında yapılan hesaplamalarda tamamlanmışlık oranına etki oranları harfiyat için %10, kaba inşaat için %35, ince işler için %45, mekanik için %4, elektrik için %4, peyzaj ve çevre öğeleri için %2 kabul edilmiştir.**

****İncek Life 2013-Aralık ayı inşaat seviye tespit raporuna göre projenin ruhsatlandırılmış kısmının tamamlanmışlık oranı ~%69 'dur.**

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

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

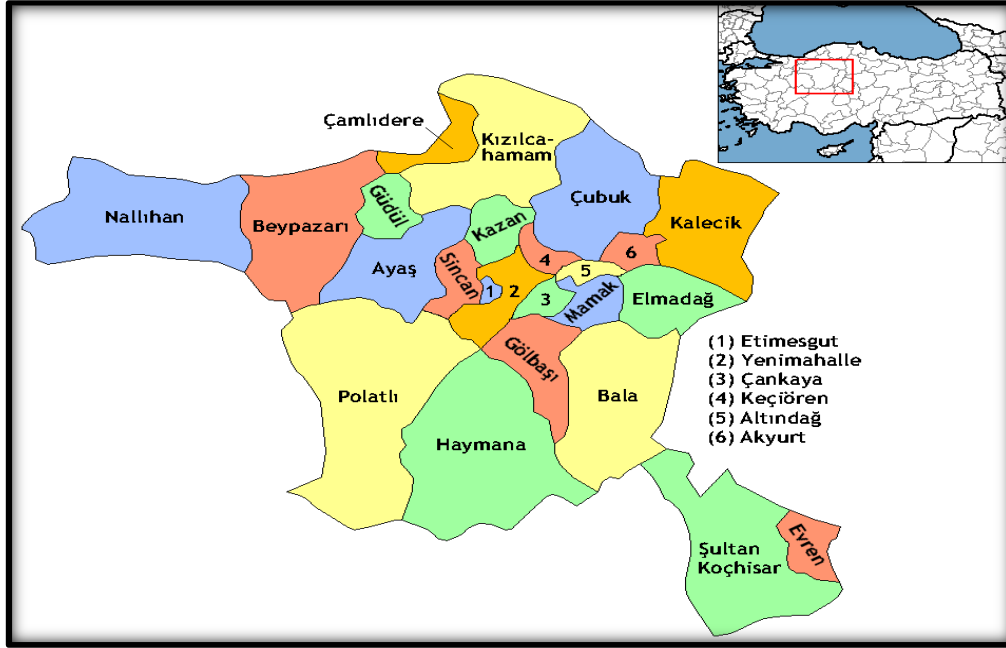
Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ancak, ekonomik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

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

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



Harita 1 - Ankara'nın Konumu



Harita 2 - Ankara'nın İlçelerinin Konumları

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

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

4.1.2 - Yenimahalle İlçesi

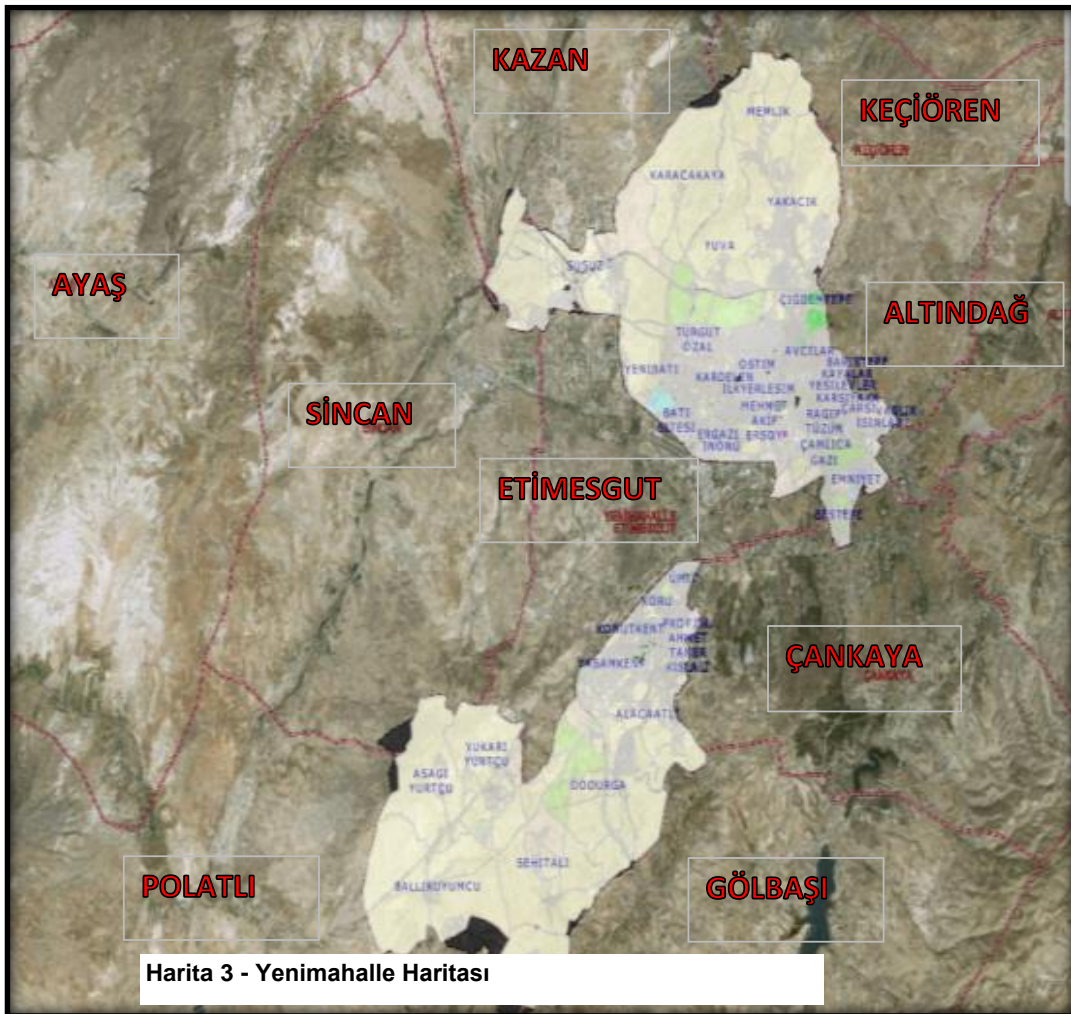
Yenimahalle, Ankara'nın 16 merkez ilçesinden biri olup, 1957 yılında kurulmuştur. İlçede 64 mahalle bulunmaktadır. Köylerin yarısı arazi ve yerleşim durumu itibariyle ova üzerindedir. Diğer yarısı engebeli arazi üzerine kurulmuştur.

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

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

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

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



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Mimari projeleri onaylanmış ruhsatların büyük bir bölümü alınmış olup inşaat başlamış durumdadır.
- * Yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * Bölgedeki genel imar durumuna nazaran, daha yüksek bir imar hakkına sahip olduğu düşünülmektedir.
- * Ümitköy, Çayyolu, Oran gibi merkezlere yakın konumdadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölge gelişmekte olan bir bölge olduğundan nitelikli sitelerin ve yapıların kısıtlı olduğu bir bölgedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

İncek Life Projesine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemi,
- Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde ise Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi ve Hasılat Paylaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.
- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi, arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin (konut) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

* **Doğuş Gayrimenkul**

Tel 0 532 773 28 08

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

* **Bölge Emlakçısı**

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

* **Yetiş Gayrimenkul**

Tel 0 507 484 13 59

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

SATILIK	24700	.-M ²	49.400.000	.-TL	2.000	.-TL/M ²
----------------	-------	------------------	------------	------	-------	---------------------

*** Yetiş Gayrimenkul**

Tel 0 507 484 13 59

İncek Bulvarı'na yakın konumlu, E:0,50, villa imarlı 23 dönüm arsa için m²'si 800.-TL istenildiği bilgisi alınmıştır.

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

*** Emlakçı Mehmet Bey**

Tel 0 532 786 83 71

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

SATILIK	3000	.-M ²	2.400.000	.-TL	800	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	------	-----	---------------------

*** Çatkaya Gayrimenkul**

Tel 0312 489 11 11

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

SATILIK	1200	.-M ²	450.000	.-TL	375	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	---------	------	-----	---------------------

*** Ertaş Gayrimenkul**

Tel 0312 232 39 20

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

SATILIK	38375	.-M ²	9.300.000	.-TL	242	.-TL/M ²
----------------	-------	------------------	-----------	------	-----	---------------------

*** Beykent Gayrimenkul**

Tel 0 312 230 25 44

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

SATILIK	106038	.-M ²	96.500.000	.-TL	910	.-TL/M ²
----------------	--------	------------------	------------	------	-----	---------------------

*** Harput Emlak**

Tel 0312 448 23 23

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

SATILIK	1000	.-M ²	1.400.000	.-TL	1.400	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	------	-------	---------------------

Konut Emsalleri

*** İncek Life Satış Ofisi**

Tel 0312 460 00 01

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

İncek Life Fiyat Listesi				
Konut Tipi		Alan	İstenilen Değer (TL)	Birim ^{m2} Değeri
Göl Kule-D Blok (2+1)	Min.	107	488.753	4.568
	Max.	140	591.988	4.228
Leylak Evleri-C Blok (3+1)	Min.	165	611.329	3.705
	Max.	175	772.007	4.411
Menekşe Blokları-A Blok (3+1)	Min.	173	692.859	4.005
	Max.	175	900.179	5.144
Kardelen Konakları-E Blok (3+1)	Min.	175	768.019	4.389
	Max.	183	942.225	5.149
Lale Konakları-B Blok (4+1)	Min.	199	894.915	4.497
	Max.	208	1.169.646	5.623
Villa Nergis-Villa Çiğdem	Min.	445	2.190.903	4.923
	Max.	451	2.783.040	6.171

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

*** Coldwell Banker**

Tel 0 312 436 01 00

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

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

*** Gala Gayrimenkul**

Tel 0 532 564 36 36

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

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

*** Gala Gayrimenkul**

Tel 0 532 564 36 36

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

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

*** Aydoğan Emlak**

Tel 0312 225 35 42

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

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

*** Ancyra Gayrimenkul**

Tel 0 312 217 30 20

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

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

Medyadan Elde Edilen Veriler

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

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

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

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

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge yapılan yeni projelerle prestij kazanmış ve arsa değerlerinde istenilen rakamlarda ciddi bir artış olduğu gözlemlenmiştir. Villa imarlı parsellerin konumuna ve büyüklüğüne göre 375 TL/m² ile -800.-TL/m² arasında değiştiği görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazın imar hakları yüksektir. Bölgede yeni proje sayısının çok olması, yatırımcıların ilgisini kazanan bir bölge olması ve imar haklarının yükseltileceğine dair söylemlerin olması gibi sebeplerle 1 yıl içerisinde arsa değerleri için yüksek rakamlar telafuz edilmeye başlandığı gözlemlenmiştir.

Değerleme konusu parselin bulunduğu bölgede bulunan prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konut birim m² değerlerinin ise 2.000.-TL/m² ile 4.500.-TL/m² aralığında değiştiği, gözlemlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Yetiş Gayrimenkul	Emlakçı Mehmet Bey	Ankara Büyükşehir Belediyesi
SATIŞ FİYATI		49.400.000	2.400.000	40.485.750
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	113.228	24.700	3.000	53.981
BİRİM M ² DEĞERİ		2.000	800	750
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ORTA KÜÇÜK -10%
İMAR KOŞULLARI	E: 0,85	E:1.30	E:0.30	E:1.40
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -20%	ÇOK KÖTÜ 30%	ORTA İYİ -20%
FONKSİYON	konut+ticaret	konut	villa	konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA İYİ	BENZER	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	0%	10%
DİĞER BİLGİLER				10 parsel
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	0%
TOPLAM DÜZELTME		-60%	10%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	810	800	880	750

TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri (-.TL)	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Değeri (-.USD)
63306	2	113.228,00	810	91.714.680,00	45.403.306,93
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-.TL)				91.720.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)				45.410.000,00	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 810 -TL/m² olabileceği kabul edilmiştir.

63306 ada 2 parsel için inşaat maliyetlerine ilişkin hesaplar, ruhsatlı alanlar üzerinden yapılmış olup birim maliyetler yapı ruhsatında belirtilmiş maliyetler üzerinden hesaplanmıştır. 63306 Ada 2 parselde inşaatı devam etmekte olan projede tamamlanma oranı yapılan incelemeler , yüklenici firma ile yapılan görüşmeler ve şirketten alınan bilgiler de göz önünde bulundurularak blok bazında ayrı ayrı kabul edilmiştir. Projenin ruhsatlandırılmış kısmının bitmişlik oranı yaklaşık %69 civarında olup, ruhsatlandırılmamış ve hiç inşaatına başlanmamış yapılar da dikkate alınarak bu oran yaklaşık % 67,95 olarak kabul edilmiş, hesaplar bu şekilde yapılmıştır

İNŞAAT MALİYETİ HESAPLAMALARI						
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti						
Blok Adı	Projedeki Blok Adı	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (M ²)		Yapı Birim Maliyeti (TL/M ²)	Öngörülen İnşaat Maliyeti (TL)
1.	A1 BLOK	III B	3.252,00	x	585,00	1.902.420,00
2.	A2 BLOK	III B	3.252,00	x	585,00	1.902.420,00
3.	B1 BLOK	III B	3.765,00	x	585,00	2.202.525,00
4.	BS1 BLOK	III B	3.765,00	x	585,00	2.202.525,00
5.	A3 BLOK	III B	3.252,00	x	585,00	1.902.420,00
6.	A4 BLOK	III B	3.252,00	x	585,00	1.902.420,00
7.	B2 BLOK	III B	3.765,00	x	585,00	2.202.525,00
8.	BS2 BLOK	III B	3.765,00	x	585,00	2.202.525,00
9.	A5 BLOK	III B	3.252,00	x	585,00	1.902.420,00
10.	A6 BLOK	III B	3.252,00	x	585,00	1.902.420,00
11.	B3 BLOK	III B	3.765,00	x	585,00	2.202.525,00
12.	BS3 BLOK	III B	3.765,00	x	585,00	2.202.525,00
13.	A7 BLOK	III B	3.252,00	x	585,00	1.902.420,00
14.	A8 BLOK	III B	3.252,00	x	585,00	1.902.420,00
15.	E BLOK	III B	3.343,00	x	585,00	1.955.655,00
16.	ES BLOK	III B	3.343,00	x	585,00	1.955.655,00
17.	C1 BLOK	IV A	6.208,00	x	650,00	4.035.200,00
18.	C2 BLOK	IV A	6.208,00	x	650,00	4.035.200,00
19.	C3 BLOK	IV A	5.781,00	x	650,00	3.757.650,00
20.	C4 BLOK	IV A	5.354,00	x	650,00	3.480.100,00
21.	21. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	389.820,00
22.	22. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	389.820,00
23.	23. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	389.820,00
24.	24. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	389.820,00

25.	25. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	389.820,00
26.	26. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	389.820,00
27.	27. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	389.820,00
28.	28. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	389.820,00
29.	29. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	389.820,00
30.	30. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	389.820,00
31.	31. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	389.820,00
32.	32. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	389.820,00
33.	33. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	389.820,00
34.	34. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	389.820,00
35.	35. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	389.820,00
36.	36. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	389.820,00
37.	37. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	389.820,00
38.	38. BLOK	IV B	526,00	x	730,00	383.980,00
39.	39. BLOK	IV B	526,00	x	730,00	383.980,00
40.	40. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	389.820,00
41.	41. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	389.820,00
42.	42. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	389.820,00
43.	43. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	389.820,00
44.	44. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	389.820,00
45.	45. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	389.820,00
46.	46. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	389.820,00
47.	47. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	389.820,00
48.	48. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	389.820,00
49.	49. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	389.820,00
50.	50. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	389.820,00
51.	51. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	389.820,00
52.	52. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	389.820,00
53.	53. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	389.820,00
54.	54. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	389.820,00

55.	55. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	389.820,00
56.	56. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	389.820,00
57.	57. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	389.820,00
58.	58. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	389.820,00
59.	B4 BLOK	III B	3.765,00	x	585,00	2.202.525,00
60.	B4S BLOK	III B	3.765,00	x	585,00	2.202.525,00
61.	B5 BLOK	III B	3.765,00	x	585,00	2.202.525,00
62.	B5S BLOK	III B	3.765,00	x	585,00	2.202.525,00
63.	D1 BLOK	V A	12.988,00	x	1040,00	13.507.520,00
64.	D2 BLOK	V A	15.990,00	x	1040,00	16.629.600,00
R	R	II A	4.928,00	x	235,00	1.158.080,00
Ruhsatlandırılmamış Blok*		V A	34.709,00	x	1040,00	36.097.360,00
Ruhsatlandırılmış Toplam Alan:			148.085,00		Maliyet:	102.560.750,00
Öngörülen Toplam Alan: ruhsatlandırılmış+ruhsatlandırılmamış			182.794,00		Maliyet:	138.658.110,00

* Bu alanlar için henüz ruhsat alınmamış olup, inşaat alanı hesapları 3.4.1 maddesinde anlatılmıştır. Gerçekleşmiş maliyet hesaplarında değere yansıtılmamıştır. Projenin tamamlanması halinde VA sınıfında inşa edileceği öngörülmüştür.)

Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti								
Blok Adı	Projedeki Blok Adı	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (M ²)		Yapı Birim Maliyeti (TL/M ²)		Bitmişlik Oranı	Tamamlanmış İnşaat Maliyeti (TL)
1.	A1 BLOK	III B	3.252,00	x	585,00	x	89,16%	= 1.696.164,13
2.	A2 BLOK	III B	3.252,00	x	585,00	x	85,46%	= 1.625.767,26
3.	B1 BLOK	III B	3.765,00	x	585,00	x	81,30%	= 1.790.662,90
4.	BS1 BLOK	III B	3.765,00	x	585,00	x	71,25%	= 1.569.277,84
5.	A3 BLOK	III B	3.252,00	x	585,00	x	68,91%	= 1.310.983,65
6.	A4 BLOK	III B	3.252,00	x	585,00	x	68,08%	= 1.295.123,27
7.	B2 BLOK	III B	3.765,00	x	585,00	x	84,43%	= 1.859.597,90
8.	BS2 BLOK	III B	3.765,00	x	585,00	x	82,01%	= 1.806.280,04
9.	A5 BLOK	III B	3.252,00	x	585,00	x	82,22%	= 1.564.222,69
10.	A6 BLOK	III B	3.252,00	x	585,00	x	82,98%	= 1.578.713,07
11.	B3 BLOK	III B	3.765,00	x	585,00	x	84,69%	= 1.865.393,33
12.	BS3 BLOK	III B	3.765,00	x	585,00	x	85,08%	= 1.873.811,94
13.	A7 BLOK	III B	3.252,00	x	585,00	x	68,69%	= 1.306.820,96
14.	A8 BLOK	III B	3.252,00	x	585,00	x	68,78%	= 1.308.507,11
15.	E BLOK	III B	3.343,00	x	585,00	x	80,10%	= 1.566.540,96
16.	ES BLOK	III B	3.343,00	x	585,00	x	79,35%	= 1.551.768,91
17.	C1 BLOK	IV A	6.208,00	x	650,00	x	71,12%	= 2.869.756,88
18.	C2 BLOK	IV A	6.208,00	x	650,00	x	88,96%	= 3.589.800,22
19.	C3 BLOK	IV A	5.781,00	x	650,00	x	67,36%	= 2.530.973,12
20.	C4 BLOK	IV A	5.354,00	x	650,00	x	74,44%	= 2.590.571,35
21.	21. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	x	64,19%	= 250.210,55
22.	22. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	x	65,08%	= 253.708,79
23.	23. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	x	65,08%	= 253.708,79
24.	24. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	x	64,19%	= 250.210,55
25.	25. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	x	71,37%	= 278.196,47
26.	26. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	x	70,92%	= 276.447,35
27.	27. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	x	50,30%	= 196.074,20
28.	28. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	x	50,30%	= 196.074,20
29.	29. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	x	62,96%	= 245.449,06
30.	30. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	x	65,53%	= 255.457,91
31.	31. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	x	65,53%	= 255.457,91
32.	32. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	x	64,19%	= 250.210,55
33.	33. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	x	59,90%	= 233.518,33
34.	34. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	x	59,73%	= 232.827,32

35.	35. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	x	61,85%	=	241.087,05
36.	36. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	x	73,85%	=	287.873,11
37.	37. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	x	69,59%	=	271.259,66
38.	38. BLOK	IV B	526,00	x	730,00	x	88,16%	=	338.515,17
39.	39. BLOK	IV B	526,00	x	730,00	x	86,87%	=	333.570,53
40.	40. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	x	79,49%	=	309.874,98
41.	41. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	x	63,84%	=	248.850,12
42.	42. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	x	62,49%	=	243.602,76
43.	43. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	x	50,30%	=	196.074,20
44.	44. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	x	50,30%	=	196.074,20
45.	45. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	x	50,30%	=	196.074,20
46.	46. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	x	50,43%	=	196.603,05
47.	47. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	x	59,77%	=	233.000,07
48.	48. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	x	57,78%	=	225.226,20
49.	49. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	x	61,57%	=	240.007,35
50.	50. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	x	61,57%	=	240.007,35
51.	51. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	x	64,73%	=	252.348,36
52.	52. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	x	61,57%	=	240.007,35
53.	53. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	x	74,32%	=	289.698,49
54.	54. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	x	74,36%	=	289.881,49
55.	55. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	x	74,19%	=	289.194,97
56.	56. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	x	69,95%	=	272.675,50
57.	57. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	x	74,19%	=	289.194,97
58.	58. BLOK	IV B	534,00	x	730,00	x	69,86%	=	272.317,90
59.	B4 BLOK	III B	3.765,00	x	585,00	x	74,80%	=	1.647.387,91
60.	B4S BLOK	III B	3.765,00	x	585,00	x	70,45%	=	1.551.708,57
61.	B5 BLOK	III B	3.765,00	x	585,00	x	73,09%	=	1.609.765,26
62.	B5S BLOK	III B	3.765,00	x	585,00	x	71,42%	=	1.573.133,32
63.	D1 BLOK	V A	12.988,00	x	1040,00	x	80,40%	=	10.860.204,84
64.	D2 BLOK	V A	15.990,00	x	1040,00	x	78,62%	=	13.073.436,94
R	R	II A	4.928,00	x	235,00	x	1,00%	=	11.580,80
Ruhsatlandırılmamış Blok*		V A	34.709,00	x	1040,00	x	0,00%	=	0,00
TOPLAM ALAN			148.085,00	TOPLAM DEĞER				77.098.526,18	

* Bu alanlar için henüz ruhsat alınmamış olup, inşaat alanı hesapları 3.4.1 maddesinde anlatılmıştır. Gerçekleşmiş maliyet hesaplarında alansal ve değer olarak sonuca yansıtılmamıştır. Projenin tamamlanması halinde VA sınıfında inşa edileceği öngörülmüştür.)

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı Hesabı

Projenin tamamı için yapılan inşaat tamamlanma oranı hesabı, projenin tamamı için öngörülen inşaat maliyetinin değer olarak ne kadarının gerçekleşmiş olduğu ile ilişkilendirilerek hesaplanmıştır. Aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere gerçekleşmiş toplam inşaat maliyetlerinin, toplam inşaat maliyetlerine oranı projenin geneli için tamamlanma oranı olarak kabul edilmiştir. Ruhsatlandırılmamış bloğa ilişkin maliyet, projenin tamamı için öngörülen maliyet içerisinde değerlendirilmemiş olup, ruhsatlandırılmış kısmın toplam inşaat seviyesi %69 olarak hesaplanmıştır. Projede ruhsatlandırılmamış blok göz önünde bulundurularak bu oran proje bazında %67,95 olarak kabul edilmiştir.

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	=	102.560.750	.-TL
Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti	=	77.098.526	.-TL
Maliyet Açısından İnşaat Tamamlanma Oranı	=	75%	

Projenin Tamamı İçin Öngörülen İnşaat Tamamlanma Oranı	=	67,95%
---	---	---------------

GELİŞTİRME MALİYETİ HESAPLAMALARI

Projenin Tamamı için Geliştirme Maliyeti Hesabı

Projenin tamamlanması durumundaki değerinin, arsa değeri ve üzerine inşa edilmesi planlanan (inşa edilen) yapıların toplam değeri toplamından elde edilen değere geliştirme maliyetinin ilave edilmesi sonucu oluşan değer olduğu kabulü ile;

Öngörülen Satış Hasılatı (NBD)	=	354.204.771	.-TL
(-) Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	=	138.658.110	.-TL
(-) Arsa Değeri (Piyasa Değeri Yaklaşımı)	=	91.720.000	.-TL
TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ	=	123.826.661	.-TL

olarak hesaplanmıştır. Toplam öngörülen geliştirme maliyeti projenin tamamlanması durumuna oluşacak olan bir değer olup projenin inşa sürecinde bu değer ne kadarının gerçekleşmiş olduğunu hesaplamanın doğrudan bir yöntemi bulunmamaktadır.

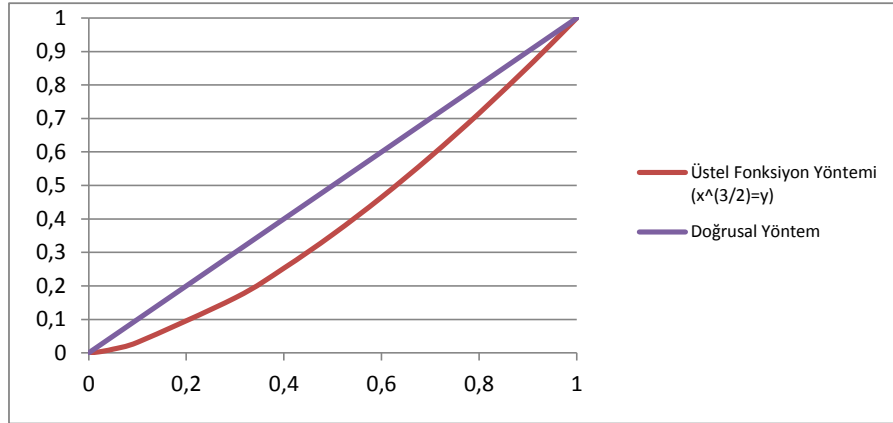
Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti ile ilgili yapılacak öngörüler, başta inşaat tamamlanma oranı olmak üzere belirli değişkenlere bağlıdır. Tamamlanma oranı dışında yüklenici firmanın finansal yapısı, ülkenin ve bölgenin sosyo ekonomik yapısı, projenin kar marjları, projenin finansal ve yapısal büyüklükleri de gerçekleşmiş geliştirme maliyetine etki edebilecek faktörler arasındadır.

Geliştirme Maliyetlerinin oluşumunda projenin hayata geçmeme riskinin azalması (risk faktörü) önemli bir etken olduğundan genel olarak inşaat tamamlanma oranı arttıkça geliştirme maliyetinin artış oranı hızının arttığı kabul edilmektedir. Dolayısı ile inşaat tamamlanma oranı (maliyet bazında) ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti doğrusal bir fonksiyonla oranlanarak basit bir ilişki kurulabilir. Bu yöntem ile gerçekleşen her inşaat birimi için aynı oranda geliştirme maliyetinin gerçekleştiği öngörülür.

Daha hassas bir öngörü için iki parametre arasında olan ilişkiyi ifade eden fonksiyona en yakın sistem ile İnşaat Tamamlanma Oranı ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti arasında bir ilişki kurulabilir. İki parametre arasındaki ilişkiyi tam ifade eden fonksiyon çok değişkenli bilinmeyen bir fonksiyon olmasına karşın, risk faktörünün etkisi ile 2.dereceden bir fonksiyon olduğu öngörülmektedir.

Bu durum yeni başlanmış bir projede risk faktörü çok fazla iken bitme aşamasına yaklaşmış bir projede çok daha az olması ile ifade edilebilir.

Doğrusal bir ilişkilendirmenin yapıldığı yöntem ile üstel fonksiyon ile yapılan ilişkilendirme arasındaki fark aşağıdaki grafikte gösterilmiştir.



X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleştirilmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki $x^{(3/2)}=y$ olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 67,95%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 56,01%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 123.826.661 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 56,01%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ = 69.358.286 .-TL

PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ = 91.720.000 .-TL

GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ = 77.098.526 .-TL

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ = 69.358.286 .-TL

MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(TL) = 238.180.000 .-TL

TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) = 117.910.891 .-USD

Maliyet Yaklaşımına göre; Rapora konu Projenin mevcut durum değeri **238.180.000.-TL (117.910.891.-USD)** olarak hesaplanmıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin yukarıda da anlatıldığı üzere ruhsatlandırılmış alanları ve ruhsatlandırılmamış alanları dikkate alınmış olup hesaplama bölümünde toplam satılabilir inşaat alanı üzerinden değer takdir edilmeye çalışılmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde inşa edilmekte olan İncek Life Projesi kapsamında yer alan bağımsız bölümlerin toplam satışa esas alanı 131.057,64 m² olarak hesaplanmış olup değerler onaylı yapı ruhsatlarından ve ruhsatlandırılmamış inşaat hakkı gözetilerek hesaplanmıştır. Bu alanların fonksiyon ve kullanım tiplerine göre dağılımı Nakit Akışı Tablosunda gösterilmiştir.

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

Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 3.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

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

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

NAKİT AKIŞI					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	131.057,64				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	131.057,64				
		2013-2014	2014-2015	2015-2016	TOPLAM
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)	30,00%	40,00%	30,00%		
Satılan Brüt Alan (Konut)	39.317	52.423	39.317		
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)	3.000	3.300	3.630		
Satış Geliri (Konut)	117.951.876	172.996.085	142.721.770		
Satış Gelirleri (Toplam)	117.951.876 TL	172.996.085 TL	142.721.770 TL		433.669.731 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI					
Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Gid.					
Öngörülemeden Diğer Giderler					
TOPLAM		0 TL	0 TL	0 TL	0 TL
Nakit Akım		117.951.876 TL	172.996.085 TL	142.721.770 TL	433.669.731 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)		357.429.927 TL	354.204.771 TL	351.027.383 TL	
İNDİRGEME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%		

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %10,5 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda **354.204.771.-TL** olarak takdir edilmiştir.

6.4 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi

Bölgede yapılan incelemelerde ve bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde kat karşılığı oranının %40 ila %45 civarında olduğu hasılat paylaşım oranının %35 ila %40 olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Elde edilen bilgilere istinaden arsa üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 35 olabileceği, bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 80 inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama % 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 20 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)	354.204.771 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (USD)	175.348.897 .-USD

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	354.204.771	.-TL
Hasılat Payı Oranı	35%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	123.971.670	.-TL
Geliştirilmiş Arsa Değeri (USD)	61.372.114	.-USD
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	99.177.336	.-TL

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ
--

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	99.177.336	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ =	77.098.526	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =	69.358.286	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(TL)	245.640.000	.-TL
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD)	121.603.960	.-USD

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 63306 ada 2 parselin en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;
Taşınmazın toplam değeri: **238.180.000-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;
Taşınmazın toplam değeri: **245.640.000-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Değerlemesi yapılan 63306 ada 2 parsel bünyesindeki proje kapsamındaki blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

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

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; parsel üzerindeki yapıların mimari projeleri ve ruhsatlarının bulunması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

7 - SONUÇ

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

26.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

238.180.000 .-TL

(İki Yüz Otuz Sekiz Milyon Yüz Seksen Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

281.052.400 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

SİNPAŞ GYO A.Ş.' YE AİT İNCEK LIFE PROJESİNİN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
238.180.000	117.910.891	87.245.421	281.052.400

1 USD = 2,0200 .-TL

1 EURO = 2,7300 .-TL

Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

Sorumlu Değerleme Uzmanı



A.Ali YERTUT

Lisans No: 400544

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.