

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2014
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	06.11.2014
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	24.12.2014
RAPOR TARİHİ	29.12.2014
RAPOR NO	SNP-1410006
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ÇANKAYA İLÇESİ ALACAATLI MAHALLESİ 63306 ADA 2 PARSELDE YER ALAN İNCEK LIFE VE İNCEK BLUE PROJESİ
DEĞERLEME ADRESİ	ALACAATLI MAHALLESİ ALACAATLI CADDESİ İNCEK LIFE VE İNCEK BLUE PROJESİ 63306 ADA 2 PARSEL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402617) Eren KURT- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402403)

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** - Nakit Akışı Tablosu
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - Yapı Ruhsatı (Tadilat) (kopya)
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Tapu Suretleri
- Ek 8** - Kat irtifak listesi-B.Bölüm Listesi

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 781 adet bağımsız bölümden oluşan projenin taşınmazın, değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 29.12.2014 tarih ve SNP-1410006 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Metin EVLEK ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

Raporun hazırlanmasında Şerife Seda YÜCEL yardımcı olmuştur.

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 değerlendirme 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-0712008	SNP-1211013	SNP-1312014-REV
Rapor Tarihi	17.12.2007	27.12.2012	11.07.2014
Rapor Konusu	220 adet arsa	1 Adet Proje	1 Adet Proje
Raporu Hazırlayanlar	O.TAHSİN AKYEL İ.Ümit SEYMEN	Eren KURT A.Ali YERTUT	Eren KURT A.Ali YERTUT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	27.356.125	94.104.789	238.180.000

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

63306 ADA 2 PARSEL	
İli	: ANKARA
İlçesi	: ÇANKAYA
Bucağı	:
Mahallesi	: ALACAATLI
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 63306
Parsel No	: 2
Alanı	: 113.228 m ²
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: KAT RİTİFAKI
Sahibi	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No	:
Cilt/Sayfa No	:
Bağımsız Bölüm No	: <i>Bağımsız bölüm bilgileri Ek-8' deki listede sunulmuştur.</i>
Tapu Tarihi	:

2.2 - Takyidat Bilgileri

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

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlemesi yapılan taşınmazların üzerinde müşterek olarak:

Beyanlar Hanesinde;

*Konut Alanı (30.01.2012 tarih 4460 yevmiye) (Taşınmazın ana gayrimenkul olarak arsa iken imar fonksiyonunu belirtmek amacıyla konulmuştur. İlgili beyanın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Yönetim Planı: 15.08.2014 (22.08.2014 tarih 39176 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) (İlgili şerh TEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

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. 22.08.2014 tarih 39176 yevmiye ile kat irtifakı tesisi işleminden tüm bağımsız bölümler (781 adet bağımsız bölüm) Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. 2014 yılı içerisinde değişen idari sınırlar nedeniyle Çankaya ilçesi sınırlarına dahil edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan ekte sunulan 03.12.2014 tarihli imar durumu yazısına göre;

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

Taşınmazların bulunduğu parsel; Emsal=0.85, h(max)=serbest, konut alanında yer almaktadır.



Yürürlükteki İmar Planı					Bina Yüksekliği	SERBEST	KANÇ	---
Adı	84309_SINPAŞ				Kat Adedi	---	TAKİD	---
					Bina Derinliği	---		İmar Şekli
Taahhüt Tarihi	13/02/2012				Ön Sınır Mesafesi	---	Alan	
Ölçeği	1:4500				Yan Sınır Mesafesi	---	Derinlik	---
Muhabir	ALACAATLI				Arkı Sınır Mesafesi	---	Etiler	0.85
Sokak	SINPAŞ KÜMEEVLER				Kat Alanlık Nokta	---	Max Katın Sayısı	---
Kodları	Pafta	Ada	Parsel	Alan(m ²)	İmar Durumu	---	Ölç. Katın Alan	---
	---	63306	2	113228.0	İnşaat Şekli	---	Topl. İnşaat Alan	---
						Planın Tahmini Alan	(%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, showrooamlar, 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, tuhafiye, 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 kullanımına 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 kaydolmuşlardır. 2014 yılı içerisinde değişen idari sınırlar nedeniyle Çankaya ilçesi sınırlarına dahil edilmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Parsel üzerinde hali hazırda inşaat çalışmaları tamamlanmış 64 adet ve inşaat çalışmaları temel aşamasında olan 1 adet blok bulunmaktadır. Tamamlanan bloklarda oturma başlatıldığı görülmüş olup, peyzaj çalışmalarının ise devam ettiği gözlemlenmiştir. 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

F Tipi Bloğa Ait (65 numaralı blok) projeler 26.05.2014 tasdik tarihli

Aşağıda taşınmazlara ait yapı ruhsat bilgileri bulunmaktadır.(*Blokların ruhsat alanları ayrı ayrı toplandığında 179.900 m² (R blok olarak isimlendirilen ve ortak alanlar için alınmış 4.928 m² alan hariç olup bu alan dahil toplam 184.828 m² dir.) alanın ruhsatlandırıldığı görülmektedir. Yapılan inceleme neticesinde toplam inşaat alanının son alınan F blok ruhsatında 179.844 m² olduğu bu farklılıkların ruhsatlarda kusurlu rakamların yuvarlanarak yazılmasından kaynaklandığı görülmüştür. 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		
65.	F BLOK	22.01.2014	50	22.07.2014	148/14		
R	R	27.08.2012	987	06.03.2013	06.05.1900		

* 8 numaralı blok için 21.08.2014 tarih 193/14 sayılı tadilat ruhsatı alınmıştır.

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	13	3.836	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
65.	F BLOK	232	36.673	VA
R**	R	Ortak Alan	4.928	II A
TOPLAM:		781	184.828	

** 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 64 adet tamamlanmış (satışı gerçekleşmeyen villalar natamam olup, bu şekilde pazarlanmaktadır.) ve 1 adet inşaatı yeni başlamış blok bulunmaktadır. Genel olarak bloklarda 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
 8. bloka ait son tadilat ruhsatında yapı denetim şirketi: HGK Yapı Denetim Ltd. Şti. olarak görülmektedir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

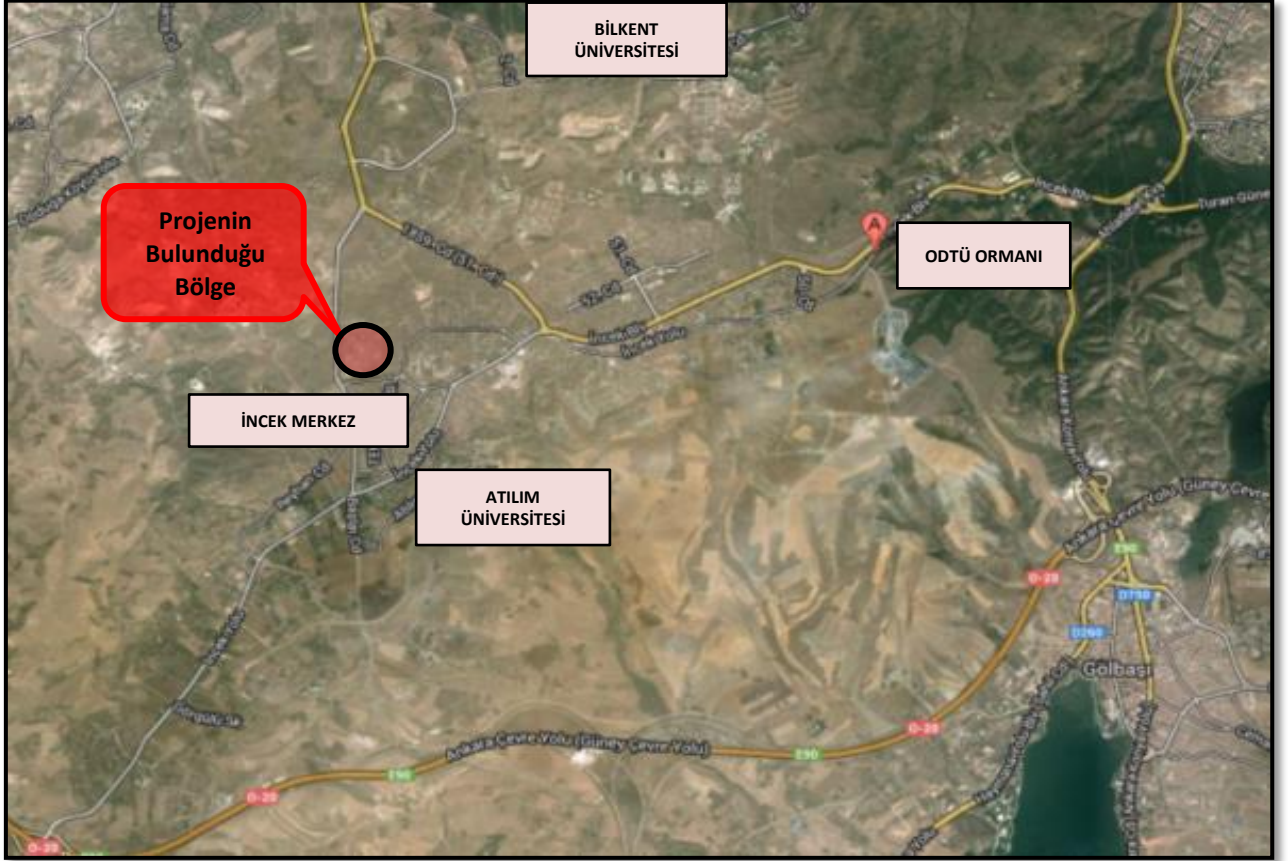
Değerlemeye konu olan proje; Ankara ili, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63306 ada 2 parselde yer alan 113.228 m² alanlı arsa üzerinde tanımlanmış, 66 adet blok 781 adet bağımsız bölümden oluşan "İncek Life & İncek Blue Projesi"dir.

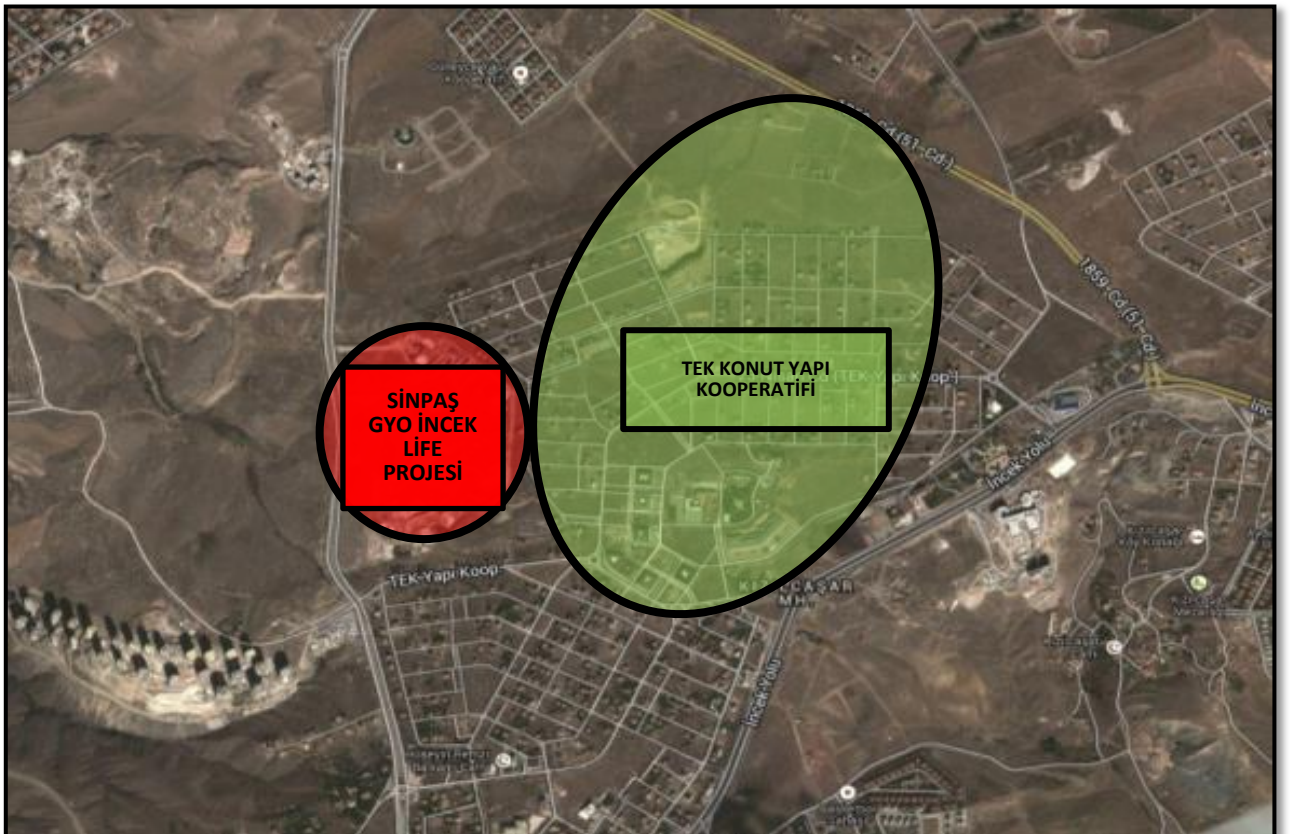
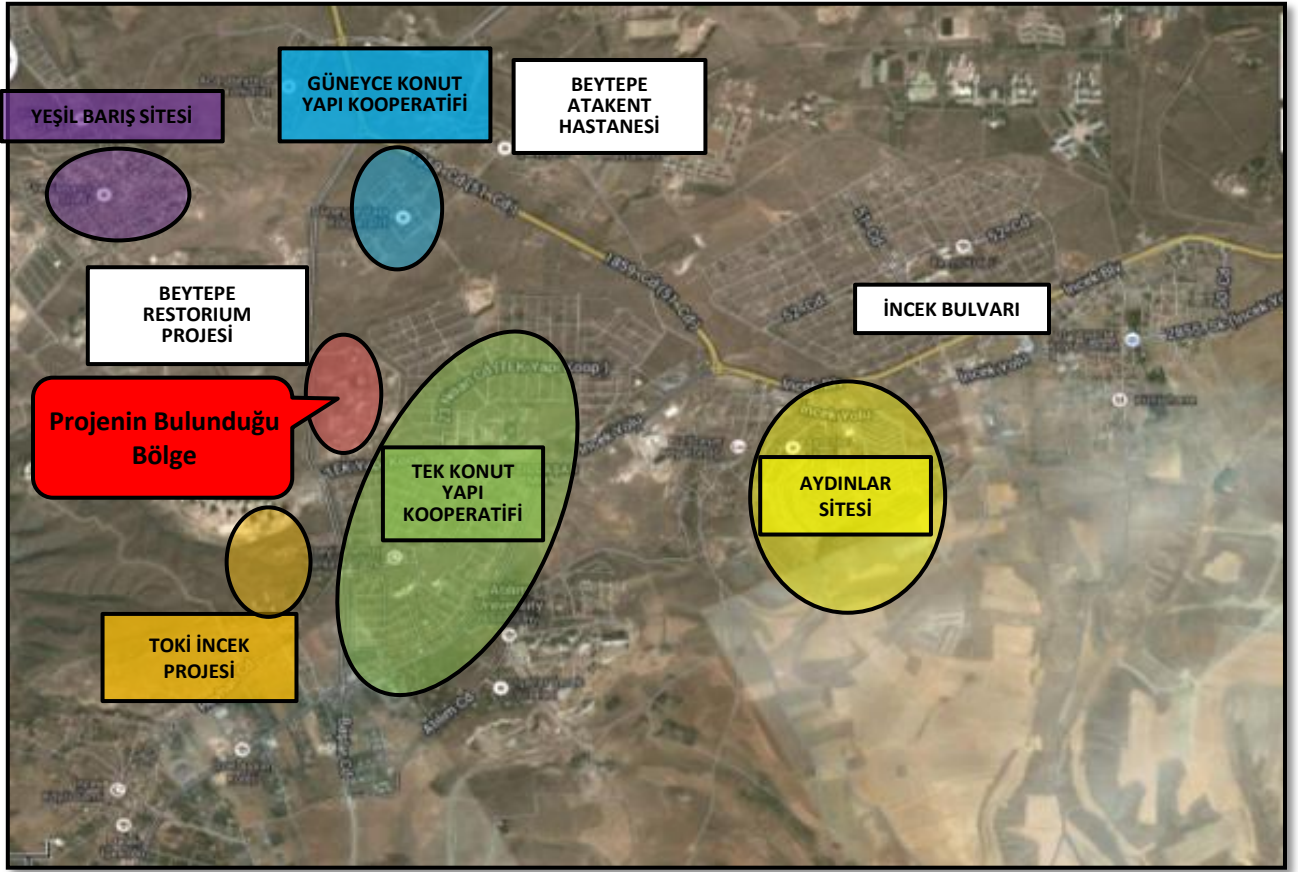
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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 ulaşılabilir. Düzenli olarak gelişmekte olan ve orta ölçekte tercih edilen bir konut alanının bulunduğu bölgede yer almaktadır.







3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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, kiralanma yöntemi ile alınıp aktiviteli bir parka dönüştürüldüğü bilgisi alınmıştır.

Parsel üzerinde Sinpaş İncek Life & İncek Blue olarak adlandırılan 2 Etapta tamamlanacağı belirtilen 64 konut Bloğu ve 1 adet ticari blok bulunan toplam 179.900 m² olarak ruhsatlandırılmış lüks nitelikte bir proje tasarlanmıştır. Proje bünyesinde ruhsatlandırılmış 548 adet konut ünitesi ve 233 adet ofis-iş yeri ünitesi olmak üzere toplamda 781 adet bağımsız bölüm (232 adeti F blokta, 1 adeti 8. bloktadır) tanımlanmıştır. F blok İncek Blue olarak isimlendirilmiş, işyeri-ofis olarak ruhsatlandırılmış bloktur. Satılabilir alanlar İncek Life ve İncek Blue olarak ayrı ayrı değerlendirildiğinde İncek Life Projesinde yaklaşık 111.487,64 m² lik bölümü satılabilir brüt alan olarak, İncek Blue Projesinde ise yaklaşık 28.545 m² lik bölümü satılabilir brüt alan olarak kabul edilmiştir. Aşağıda yer alan Tabloda ayrı ayrı ve toplam alan hesapları gösterilmiştir.

Proje bünyesinde toplam 179.900 m² inşaat alanı tasarlanmış olup bu alanın toplam 140.032,64 m² lik kısmı satılabilir alan olarak projelendirilmiştir.

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 (İncek Life+İncek Blue) İnşaat Alanı (m ²)	140.032,64		
İNCEK LIFE TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	111.487,64		
İNCEK BLUE SATILABİLİR ALANI (m ²)	28.545,00		
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	179.900,37		
İNCEK LIFE TOPLAM İNŞAAT ALAN (m ²)	143.227,69		
İNCEK BLUE TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	36.672,68		

EMSAL ALAN HESABI		
BLOKLAR	ADET	EMSAL İNŞAAT ALANI
A TİP BLOKLAR	8	12.920,64m ²
B TİP BLOKLAR	10	20.291,32m ²
C-1 & C-2 BLOK	2	6.707,28m ²
C-3 BLOK	1	3.095,66m ²
C-4 BLOK	1	2.837,69m ²
D-1 BLOK	1	6.803,30m ²
D-2 BLOK	1	8.593,65m ²
E TİP BLOK	2	3.490,32m ²
VİLLA A	34	11.307,38m ²
VİLLA B	4	1.326,78m ²
F TİP BLOK	1	18.692,70m ²
BLOKLAR TOPLAM EMSAL ALANI	65	96.066,72m ²
OTOPARK KATI EMSAL ALANI		0,00m ²
PROJE TOPLAMI EMSAL ALANI		96.066,72m ²

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
F TİP BLOK	1	28.545,00m ²
TOPLAM SATIŞA ESAS BRÜT İNŞAAT ALANI	65	140.032,64m²

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.

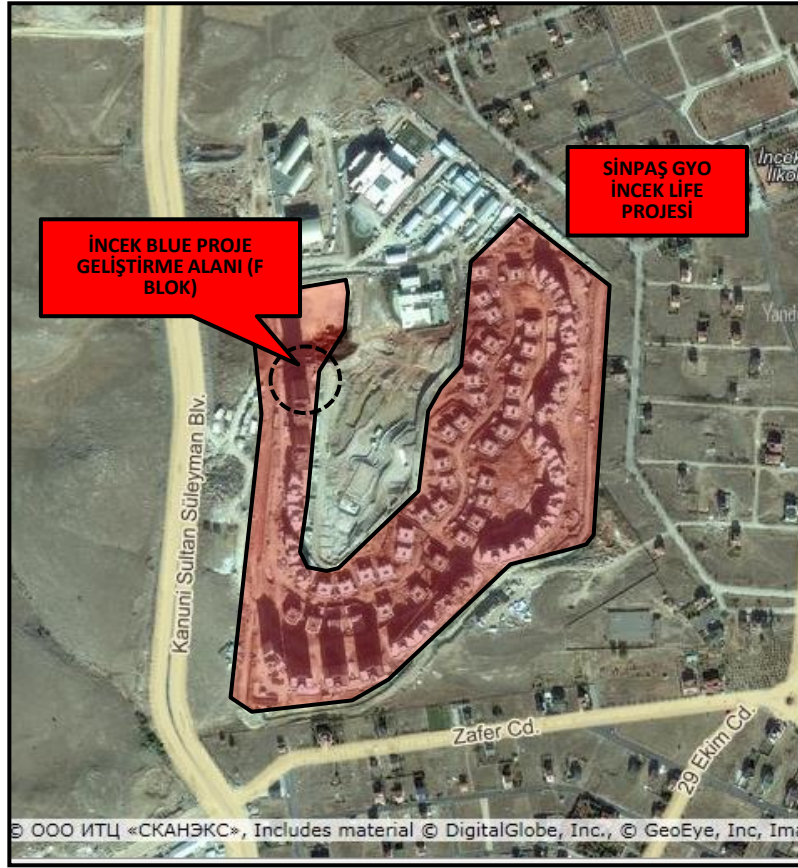
Çok katlı bloklar şu şekilde gruplandırılmıştır:

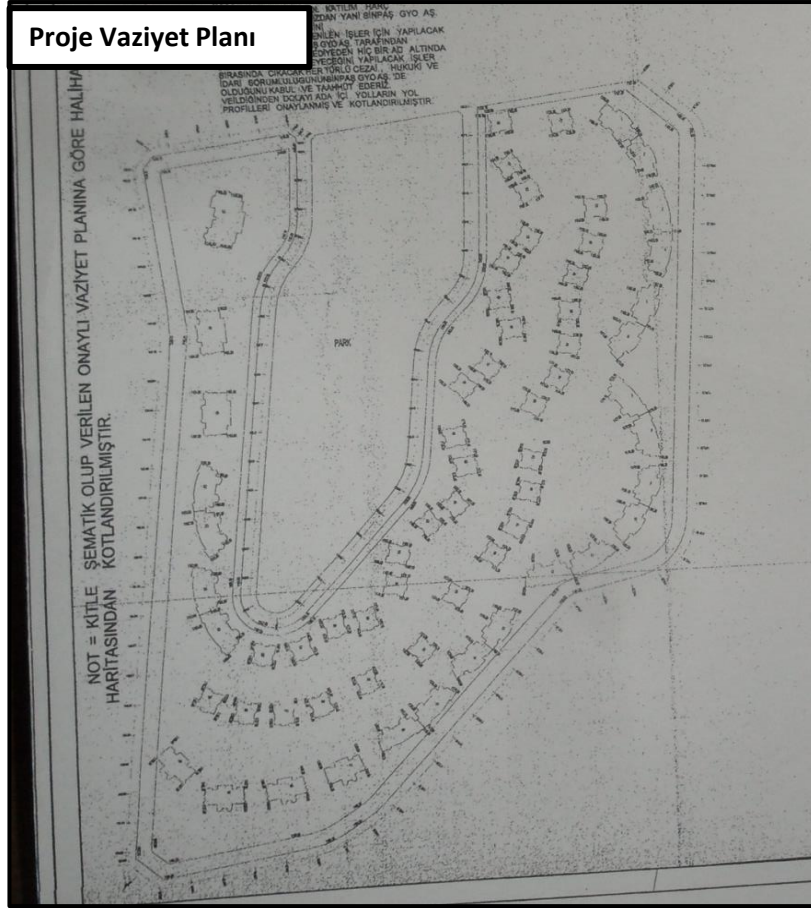
- A Tipi Menekşe Bloklar-** 1, 2, 5, 6, 9, 10, 13,14 numaralı bloklar
- B Tipi Lale Bloklar** 3, 7, 11, 59, 61 numaralı bloklar
- BS Tipi Lale Bloklar** 4, 8, 12, 60, 62 numaralı bloklar
- C Tipi Leylak Bloklar** 17, 18, 19, 20 numaralı bloklar
- D Tipi Göl Kule Bloklar** 63, 64 numaralı bloklar
- E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

F tipi blok ise **İNCEK BLUE** olarak isimlendirilmiş home ofis bloğu olarak ayrıca projelendirilmiştir.





PROJE GÖRSELLERİ







Blok Adı	Projedeki Adı	Kat Adedi	İnşa Durumu	İnşaat Seviyesi
1. BLOK	A1 BLOK	Bodrum-Zemin-5 Normal kat	Tamamlanmış	100,00%
2. BLOK	A2 BLOK	Bodrum-Zemin-5 Normal kat	Tamamlanmış	100,00%
3. BLOK	B1 BLOK	2 Bodrum-Zemin-5 Normal kat	Tamamlanmış	100,00%
4. BLOK	BS1 BLOK	2 Bodrum-Zemin-5 Normal kat	Tamamlanmış	100,00%
5. BLOK	A3 BLOK	2 Bodrum-Zemin-5 Normal kat	Tamamlanmış	100,00%
6. BLOK	A4 BLOK	Bodrum-Zemin-5 Normal kat	Tamamlanmış	100,00%
7. BLOK	B2 BLOK	Bodrum-Zemin-5 Normal kat	Tamamlanmış	100,00%
8. BLOK	BS2 BLOK	Bodrum-Zemin-5 Normal kat	Tamamlanmış	100,00%
9. BLOK	A5 BLOK	Bodrum-Zemin-5 Normal kat	Tamamlanmış	100,00%
10. BLOK	A6 BLOK	Bodrum-Zemin-5 Normal kat	Tamamlanmış	100,00%
11. BLOK	B3 BLOK	Bodrum-Zemin-5 Normal kat	Tamamlanmış	100,00%
12. BLOK	BS3 BLOK	Bodrum-Zemin-5 Normal kat	Tamamlanmış	100,00%
13. BLOK	A7 BLOK	Bodrum-Zemin-5 Normal kat	Tamamlanmış	100,00%
14. BLOK	A8 BLOK	Bodrum-Zemin-5 Normal kat	Tamamlanmış	100,00%
15. BLOK	E BLOK	Bodrum-Zemin-5 Normal kat	Tamamlanmış	100,00%
16. BLOK	ES BLOK	Bodrum-Zemin-5 Normal kat	Tamamlanmış	100,00%
17. BLOK	C1 BLOK	Bodrum-Zemin-12 Normal kat-Çatı arası kat	Tamamlanmış	100,00%
18. BLOK	C2 BLOK	Bodrum-Zemin-12 Normal kat-Çatı arası kat	Tamamlanmış	100,00%

19. BLOK	C3 BLOK	Bodrum-Zemin- 11 Normal kat- Çatı arası kat	Tamamlanmış	100,00%
20. BLOK	C4 BLOK	Bodrum-Zemin- 10 Normal kat- Çatı arası kat	Tamamlanmış	100,00%
21. BLOK	21. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Tamamlanmış	100,00%
22. BLOK	22. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Tamamlanmış	100,00%
23. BLOK	23. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Tamamlanmış	100,00%
24. BLOK	24. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Tamamlanmış	100,00%
25. BLOK	25. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Tamamlanmış	100,00%
26. BLOK	26. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Tamamlanmış	100,00%
27. BLOK	27. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Tamamlanmış	100,00%
28. BLOK	28. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Tamamlanmış	100,00%
29. BLOK	29. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Tamamlanmış	100,00%
30. BLOK	30. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Tamamlanmış	100,00%
31. BLOK	31. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Tamamlanmış	100,00%
32. BLOK	32. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Tamamlanmış	100,00%
33. BLOK	33. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Tamamlanmış	100,00%
34. BLOK	34. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Tamamlanmış	100,00%
35. BLOK	35. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Tamamlanmış	100,00%
36. BLOK	36. BLOK	Bodrum kat-Zemin kat	Tamamlanmış	100,00%
37. BLOK	37. BLOK	Bodrum kat-Zemin kat	Tamamlanmış	100,00%
38. BLOK	38. BLOK	Bodrum kat-Zemin kat	Tamamlanmış	100,00%

39. BLOK	39. BLOK	Bodrum kat-Zemin kat	Tamamlanmış	100,00%
40. BLOK	40. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Tamamlanmış	100,00%
41. BLOK	41. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Tamamlanmış	100,00%
42. BLOK	42. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Tamamlanmış	100,00%
43. BLOK	43. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Tamamlanmış	100,00%
44. BLOK	44. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Tamamlanmış	100,00%
45. BLOK	45. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Tamamlanmış	100,00%
46. BLOK	46. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Tamamlanmış	100,00%
47. BLOK	47. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Tamamlanmış	100,00%
48. BLOK	48. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Tamamlanmış	100,00%
49. BLOK	49. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Tamamlanmış	100,00%
50. BLOK	50. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Tamamlanmış	100,00%
51. BLOK	51. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Tamamlanmış	100,00%
52. BLOK	52. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Tamamlanmış	100,00%
53. BLOK	53. BLOK	Bodrum kat-Zemin kat	Tamamlanmış	100,00%
54. BLOK	54. BLOK	Bodrum kat-Zemin kat	Tamamlanmış	100,00%
55. BLOK	55. BLOK	Bodrum kat-Zemin kat	Tamamlanmış	100,00%
56. BLOK	56. BLOK	Bodrum kat-Zemin kat	Tamamlanmış	100,00%
57. BLOK	57. BLOK	Bodrum kat-Zemin kat	Tamamlanmış	100,00%
58. BLOK	58. BLOK	Bodrum kat-Zemin kat	Tamamlanmış	100,00%

59. BLOK	B4 BLOK	Bodrum-Zemin-5 Normal kat	Tamamlanmış	100,00%
60. BLOK	B4S BLOK	Bodrum-Zemin-5 Normal kat	Tamamlanmış	100,00%
61. BLOK	B5 BLOK	Bodrum-Zemin-5 Normal kat	Tamamlanmış	100,00%
62. BLOK	B5S BLOK	Bodrum-Zemin-5 Normal kat	Tamamlanmış	100,00%
63. BLOK	D1 BLOK	2 Bodrum-Zemin-18 Normal kat-Çatı arası kat	Tamamlanmış	100,00%
64. BLOK	D2 BLOK	2 Bodrum-Zemin-23 Normal kat-Çatı arası kat	Tamamlanmış	100,00%
65. BLOK	F BLOK	Bodrum-Zemin-23 Normal Kat-Çatı Arası Kat	Temelleri atılmış	12,00%

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, Gündül, 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 - Çankaya İlçesi

Çankaya, Türkiye Cumhuriyeti'nin İç Anadolu Bölgesi'nde, Ankara ili'ne bağlı bir ilçe. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Gün içinde nüfusu iki milyona kadar çıkabilmektedir. 102 lise ve on üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir.

Ankara ilinin en yüksek nüfusa sahip ikinci ilçesi olan Çankaya'nın nüfusu 2010 sayımlarına göre 797.109 kişidir. İlçe ayrıca Türkiye'nin de en büyük ikinci ilçesidir. 2000 nüfus sayımında 758,490 olan nüfus 10 yılda yaklaşık 40,000 kişi artmıştır. Sekiz yüz bine yaklaşan nüfusun 384.685'i erkek; 412.424'ü kadındır. Nüfusun tamamı kentte yaşar.

Çankaya'da 80'li yıllardan itibaren inşa edilen önemli eserler arasında, sadece ilçenin değil Ankara'nın da simgesi olan Atakule, Kocatepe Camisi ve Hitit Güneş Kursu Anıtı sayılabilir.

1936 yılında Ankara'nın merkez ilçesi olan Çankaya, 1983 yılında Çankaya, Altındağ, Yenimahalle, Mamak ve Keçiören olmak üzere beş ilçeye bölünmüştür. 1984 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesi kurulmuş, Çankaya da bu belediyeye bağlı bir metropol olmuştur. İlçe bir belediye başkanlığına ve bir kaymakamlığa bağlıdır. İlçede 116 tane mahalle vardır.

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 getiriyi 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, alış veriş 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 özellikli 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 yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye 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 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde ortadoğuda yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

2015 yılından beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi ile piyasaların yeniden hareketleneceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede genellikle 2-3 katlı ayırık düzende inşa edilmiş villa tarzında 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; Çankaya Belediyesi, Çankaya 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.
- * Kat irtifakı kurulmuştur.
- * 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

- * F blok (İncek Blue) inşaatına yeni başlanmıştır.
- * Bölgede satılık konut arzının yüksek olduğu görülmüştür.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

* Kaptan Gayrimenkul

Tel 0312 344 44 41

İncek Beytepe'de, 35 m.'lik yola 3. ada olduğu beyan edilen, E:0.25, 2,5 kat imarlı, 465 m² arsa için 215.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. Konum olarak taşınmazlardan daha iyi konumda bulunmaktadır.

SATILIK	465	.-M ²	215.000	.-TL	462	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-----	---------------------

* Ar-Çe Emlak

Tel 0 533 818 35 05

İncek Bulvarı'na cepheli olduğu beyan edilen 2200 m², Emsal:0.40, konut imarlı arsa için 3.200.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	2200	.-M ²	3.200.000	.-TL	1.455	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	------	-------	---------------------

* Tuncay Gayrimenkul

Tel 0 312 220 10 03

Gölbashi, İncek Migros yakınında olduğu beyan edilen, Emsal:0.50, h(max):9.50 m., konut imarlı 330 m² arsa için 185.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	330	.-M ²	185.000	.-TL	561	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-----	---------------------

*** Sahibinden**

Tel 0 312 435 81 12

Yenimahalle'de Adasitesi,MEA Evleri,Koza Sitesi ve Tilia Avant Residence yanı tek tapu (60959 ada 3 parsel) köşe konumlu, Emsal:0.50, konut imarlı 1182 m² arsa için 1.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz daha yerleşik bir bölgededir.

SATILIK	1.182	.-M ²	1.000.000	.-TL	846	.-TL/M ²
----------------	-------	------------------	-----------	------	-----	---------------------

*** Çatkapı Gayrimenkul**

Tel 0 312 338 74 44

Yenimahalle'de yerleşik alan içerisinde bulunan Emsal: 0.50, konut imarlı 2100 m² arsa için 1.650.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	2.100	.-M ²	1.650.000	.-TL	786	.-TL/M ²
----------------	-------	------------------	-----------	------	-----	---------------------

*** Tuncay Gayrimenkul**

Tel 0 312 220 10 03

Güneyce Villalarının kuzeyinde yer alan E:0.50, villa imarlı tam mülkiyet 330 m² arsa için 185.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. Bölge yeni projelerin olması, talebin çok olması ve imar şartlarının artacağı söylentileri nedeniyle alım-satım rakamlarında artış olduğu beyan edilmiştir. Emsal:1.50 ticari imarlı arsaların bulvar cepheli olduklarında 1.000-1.500.-USD/m² birim değerlerden bahsedildiğini, içerlerde ise bu rakımın düşeceği belirtilmiştir.

SATILIK	330	.-M ²	185.000	.-TL	561	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-----	---------------------

*** Keskin Emlak**

Tel 0 312 460 26 27

Yapılan görüşmede E:0.40 konut imarlı arsalar için 450.-TL/m² birim değer ve E:1.50 ticari imarlı arsa için 1.500.-TL/m² birim değer ile satılabileceği beyan edilmiştir. Bölgede artan konut projeleri nedeniyle talebin de arttığı ve alım-satım rakamlarının arsa bazında yükseldiği bilgisi alınmıştır.

Konut Emsalleri

* İncek Life Satış Ofisi

Tel 0312 460 00 01

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

İncek Life Fiyat Listesi				
Konut Tipi		Alan	Istenilen Değer (TL)	Birim ^m Değeri
Villa	Natamam	380	2.291.000	6.029
3+1	Bahçe	125	801.000	6.408
3+1	Bahçe	130	725.000	5.577
3+1	1.kat	130	684.000	5.262
3+1	5.kat	125	737.000	5.896
4+1	1.kat	150	744.000	4.960

İncek Blue Fiyat Listesi				
Konut Tipi		Alan	Istenilen Değer (TL)	Birim ^m Değeri
1+1 D	Min.	80	331.067	4.138
	Max.	80	362.262	4.528
1+1 B	Min.	84	362.780	4.319
	Max.	89	423.657	4.760
1+1 C	Min.	94	401.472	4.271
	Max.	102	451.760	4.429
2+1 A	Min.	131	565.078	4.314
	Max.	152	675.860	4.446

İncek Green Fiyat Listesi				
Konut Tipi		Alan	Istenilen Değer (TL)	Birim ^m Değeri
2+1 A	Min.	120	469.458	3.912
	Max.	127	567.074	4.465
2+1 B	Min.	94	370.601	3.943
	Max.	98	433.039	4.419
3+1 C	Min.	167	627.727	3.759
	Max.	173	750.083	4.336
2+1 D	Min.	211	694.681	3.292

*** Sahibinden**

Tel 0 532 210 20 31

İncek Life'da 1+1, 23 katlı blokların 22. katında olduğu beyan edilen, 74 m² olarak pazarlanan daire için 320.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	74	.-M ²	320.000	.-TL	4.324	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** Remax Premier**

Tel 0 505 707 82 55

İncek Life'da 4+1, 5 katlı blokların 4. katında olduğu beyan edilen, 198 m² olarak pazarlanan daire için 890.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	198	.-M ²	890.000	.-TL	4.495	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** Aslan Grup Gayrimenkul**

Tel 0 312 242 14 32

Can Atabilge Sitesi'nde peyzaj ve havuz manzaralı olduğu beyan edilen, 1. katta yer alan, 4+1, 185 m² olarak pazarlanan daire için 550.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. Konum olarak taşınmazları bulunduğu bölgeden daha içerde olup, bulvara uzaktır.

SATILIK	185	.-M ²	550.000	.-TL	2.973	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** Sahibinden**

Tel 0 532 631 00 01

Çayyolu Armoni Konutlarında, 5+2, 310 m² olarak pazarlanan, natamam villa için 500.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	310	.-M ²	500.000	.-TL	1.613	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** Sahibinden**

Tel 0536 223 59 10

Kardelenköy Sitesi'nde, 740 m² arsa üzerinde, 355 m² kullanım alanlı, 7+2 olarak pazarlanan natamam villa için 595.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	355	.-M ²	595.000	.-TL	1.676	.-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)

Ankara Büyükşehir Belediyesi; Çankaya ilçesi Alacaatlı Mahallesi'nde yer alan 14.922 m² alanlı, Emsal: 1.50, konut+ticaret imarlı, 64152 ada 1 parseli 13.429.800.-TL muhammen bedel ile ihaleye sunmuştur. (900.-TL/m²)

Yenimahalle ve Susuz ilçelerinde toplam 34.250,09 m² olan 7 adet arsayı 16.125.607.-TL muhammen bedel ile ihaleye sunmuştur. Parsel detayları aşağıdaki gibidir.

Mevkii	Ada	Parsel	Lejandı	Alanı (m ²)	Muhammen Bedel (TL)	Birim Değer (TL/m ²)
Susuz	63318	2	Konut	10.658,79	5.329.395,00	500
Susuz	63310	4	Konut	10.514,98	5.257.490,00	500
Susuz	63311	1	Ticaret	4.130,76	2.478.456,00	600
Alacaatlı	60959	6	Konut	811,00	324.400,00	400
Alacaatlı	60913	2	Konut	5.179,58	1.553.874,00	300
Alacaatlı	44551	5	Konut	829,33	331.732,00	400
Alacaatlı	44550	6	Konut	2.125,65	850.260,00	400

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 400 TL/m² ile 500.-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 3.000.-TL/m² ile 6.000.-TL/m² aralığında değiştiği, gözlemlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Sahibinden	Ar-Çe Emlak	Ankara Büyükşehir Belediyesi
SATIŞ FİYATI		1.000.000	3.200.000	40.485.750
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	113.228	1.182	2.200	53.981
BİRİM M ² DEĞERİ		846	1.455	750
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ORTA KÜÇÜK -10%
İMAR KOŞULLARI	E: 0,85	E:0.50	E:0.40	E:1.40
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	ORTA İYİ -20%
FONKSİYON	konut+ticaret	konut	konut	konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ÇOK KÖTÜ	ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		30%	-10%	10%
DİĞER BİLGİLER				10 parsel
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	0%
TOPLAM DÜZELTME		10%	-30%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	900	931	1.018	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	900	101.905.200,00	43.924.655,17
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-TL)				102.000.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)				43.930.000,00	

6.2 - Yeniden İnşaat 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 900 -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 F blok (İncek Blue Projesi) inşaat seviyesi yerinde yapılan gözlemler ve firmadan edinilen bilgiler doğrultusunda %12 olarak alınmıştır.

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	650,00	2.113.800,00
2.	A2 BLOK	III B	3.252,00	x	650,00	2.113.800,00
3.	B1 BLOK	III B	3.765,00	x	650,00	2.447.250,00
4.	BS1 BLOK	III B	3.765,00	x	650,00	2.447.250,00
5.	A3 BLOK	III B	3.252,00	x	650,00	2.113.800,00
6.	A4 BLOK	III B	3.252,00	x	650,00	2.113.800,00
7.	B2 BLOK	III B	3.765,00	x	650,00	2.447.250,00
8.	BS2 BLOK	III B	3.835,69	x	650,00	2.493.198,50
9.	A5 BLOK	III B	3.252,00	x	650,00	2.113.800,00
10.	A6 BLOK	III B	3.252,00	x	650,00	2.113.800,00
11.	B3 BLOK	III B	3.765,00	x	650,00	2.447.250,00
12.	BS3 BLOK	III B	3.765,00	x	650,00	2.447.250,00
13.	A7 BLOK	III B	3.252,00	x	650,00	2.113.800,00
14.	A8 BLOK	III B	3.252,00	x	650,00	2.113.800,00
15.	E BLOK	III B	3.343,00	x	650,00	2.172.950,00
16.	ES BLOK	III B	3.343,00	x	650,00	2.172.950,00
17.	C1 BLOK	IV A	6.208,00	x	700,00	4.345.600,00
18.	C2 BLOK	IV A	6.208,00	x	700,00	4.345.600,00
19.	C3 BLOK	IV A	5.781,00	x	700,00	4.046.700,00
20.	C4 BLOK	IV A	5.354,00	x	700,00	3.747.800,00
21.	21. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	427.200,00
22.	22. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	427.200,00
23.	23. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	427.200,00
24.	24. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	427.200,00

25.	25. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	427.200,00
26.	26. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	427.200,00
27.	27. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	427.200,00
28.	28. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	427.200,00
29.	29. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	427.200,00
30.	30. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	427.200,00
31.	31. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	427.200,00
32.	32. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	427.200,00
33.	33. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	427.200,00
34.	34. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	427.200,00
35.	35. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	427.200,00
36.	36. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	427.200,00
37.	37. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	427.200,00
38.	38. BLOK	IV B	526,00	x	800,00	420.800,00
39.	39. BLOK	IV B	526,00	x	800,00	420.800,00
40.	40. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	427.200,00
41.	41. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	427.200,00
42.	42. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	427.200,00
43.	43. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	427.200,00
44.	44. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	427.200,00
45.	45. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	427.200,00
46.	46. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	427.200,00
47.	47. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	427.200,00
48.	48. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	427.200,00
49.	49. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	427.200,00
50.	50. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	427.200,00
51.	51. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	427.200,00
52.	52. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	427.200,00
53.	53. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	427.200,00
54.	54. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	427.200,00
55.	55. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	427.200,00
56.	56. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	427.200,00
57.	57. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	427.200,00
58.	58. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	427.200,00
59.	B4 BLOK	III B	3.765,00	x	650,00	2.447.250,00

60.	B4S BLOK	III B	3.765,00	x	650,00	2.447.250,00
61.	B5 BLOK	III B	3.765,00	x	650,00	2.447.250,00
62.	B5S BLOK	III B	3.765,00	x	650,00	2.447.250,00
63.	D1 BLOK	V A	12.988,00	x	1150,00	14.936.200,00
64.	D2 BLOK	V A	15.990,00	x	1150,00	18.388.500,00
65.	F BLOK	V A	36.672,68	x	1150,00	42.173.582,00
R	R	II A	4.928,00	x	250,00	1.232.000,00
Toplam Alan:			184.828,37	Maliyet:		155.211.530,50

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	650,00	x	100,00%	=	2.113.800,00
2.	A2 BLOK	III B	3.252,00	x	650,00	x	100,00%	=	2.113.800,00
3.	B1 BLOK	III B	3.765,00	x	650,00	x	100,00%	=	2.447.250,00
4.	BS1 BLOK	III B	3.765,00	x	650,00	x	100,00%	=	2.447.250,00
5.	A3 BLOK	III B	3.252,00	x	650,00	x	100,00%	=	2.113.800,00
6.	A4 BLOK	III B	3.252,00	x	650,00	x	100,00%	=	2.113.800,00
7.	B2 BLOK	III B	3.765,00	x	650,00	x	100,00%	=	2.447.250,00
8.	BS2 BLOK	III B	3.835,69	x	650,00	x	100,00%	=	2.493.198,50
9.	A5 BLOK	III B	3.252,00	x	650,00	x	100,00%	=	2.113.800,00
10.	A6 BLOK	III B	3.252,00	x	650,00	x	100,00%	=	2.113.800,00
11.	B3 BLOK	III B	3.765,00	x	650,00	x	100,00%	=	2.447.250,00
12.	BS3 BLOK	III B	3.765,00	x	650,00	x	100,00%	=	2.447.250,00
13.	A7 BLOK	III B	3.252,00	x	650,00	x	100,00%	=	2.113.800,00
14.	A8 BLOK	III B	3.252,00	x	650,00	x	100,00%	=	2.113.800,00
15.	E BLOK	III B	3.343,00	x	650,00	x	100,00%	=	2.172.950,00
16.	ES BLOK	III B	3.343,00	x	650,00	x	100,00%	=	2.172.950,00
17.	C1 BLOK	IV A	6.208,00	x	700,00	x	100,00%	=	4.345.600,00
18.	C2 BLOK	IV A	6.208,00	x	700,00	x	100,00%	=	4.345.600,00
19.	C3 BLOK	IV A	5.781,00	x	700,00	x	100,00%	=	4.046.700,00
20.	C4 BLOK	IV A	5.354,00	x	700,00	x	100,00%	=	3.747.800,00
21.	21. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	x	100,00%	=	427.200,00

22.	22. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	x	100,00%	=	427.200,00
23.	23. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	x	100,00%	=	427.200,00
24.	24. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	x	100,00%	=	427.200,00
25.	25. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	x	100,00%	=	427.200,00
26.	26. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	x	100,00%	=	427.200,00
27.	27. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	x	100,00%	=	427.200,00
28.	28. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	x	100,00%	=	427.200,00
29.	29. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	x	100,00%	=	427.200,00
30.	30. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	x	100,00%	=	427.200,00
31.	31. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	x	100,00%	=	427.200,00
32.	32. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	x	100,00%	=	427.200,00
33.	33. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	x	100,00%	=	427.200,00
34.	34. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	x	100,00%	=	427.200,00
35.	35. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	x	100,00%	=	427.200,00
36.	36. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	x	100,00%	=	427.200,00
37.	37. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	x	100,00%	=	427.200,00
38.	38. BLOK	IV B	526,00	x	800,00	x	100,00%	=	420.800,00
39.	39. BLOK	IV B	526,00	x	800,00	x	100,00%	=	420.800,00
40.	40. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	x	100,00%	=	427.200,00
41.	41. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	x	100,00%	=	427.200,00
42.	42. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	x	100,00%	=	427.200,00
43.	43. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	x	100,00%	=	427.200,00
44.	44. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	x	100,00%	=	427.200,00
45.	45. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	x	100,00%	=	427.200,00
46.	46. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	x	100,00%	=	427.200,00
47.	47. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	x	100,00%	=	427.200,00
48.	48. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	x	100,00%	=	427.200,00
49.	49. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	x	100,00%	=	427.200,00
50.	50. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	x	100,00%	=	427.200,00
51.	51. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	x	100,00%	=	427.200,00
52.	52. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	x	100,00%	=	427.200,00
53.	53. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	x	100,00%	=	427.200,00
54.	54. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	x	100,00%	=	427.200,00
55.	55. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	x	100,00%	=	427.200,00
56.	56. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	x	100,00%	=	427.200,00

57.	57. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	x	100,00%	=	427.200,00
58.	58. BLOK	IV B	534,00	x	800,00	x	100,00%	=	427.200,00
59.	B4 BLOK	III B	3.765,00	x	650,00	x	100,00%	=	2.447.250,00
60.	B4S BLOK	III B	3.765,00	x	650,00	x	100,00%	=	2.447.250,00
61.	B5 BLOK	III B	3.765,00	x	650,00	x	100,00%	=	2.447.250,00
62.	B5S BLOK	III B	3.765,00	x	650,00	x	100,00%	=	2.447.250,00
63.	D1 BLOK	V A	12.988,00	x	1150,00	x	100,00%	=	14.936.200,00
64.	D2 BLOK	V A	15.990,00	x	1150,00	x	100,00%	=	18.388.500,00
65.	F BLOK	V A	36.672,68	x	1150,00	x	12,00%	=	5.060.829,84
R	R	II A	4.928,00	x	250,00	x	100,00%	=	1.232.000,00
TOPLAM ALAN			184.828,37	TOPLAM DEĞER				118.098.778,34	

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. F bloğa (İncek Blue) ilişkin maliyet göz önünde bulundurularak bu oran proje bazında %76 olarak kabul edilmiştir.

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	=	155.211.531	.-TL
Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti	=	118.098.778	.-TL
Maliyet Açısından İnşaat Tamamlanma Oranı	=	76%	

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) =	412.299.182	.-TL
(-) Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti =	155.211.531	.-TL
(-) Arsa Değeri (Piyasa Değeri Yaklaşımı) =	102.000.000	.-TL
TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ =	155.087.652	.-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.

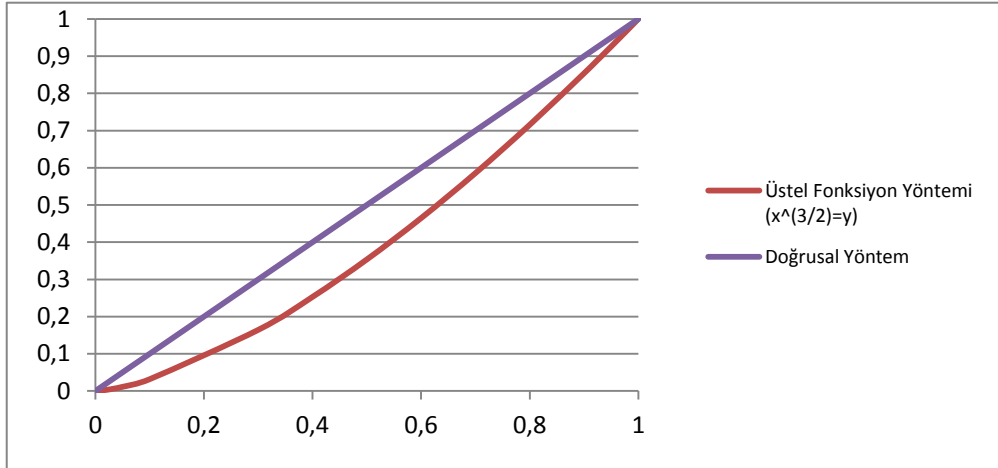
Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti ile ilgili yapılacak öngörüler, başta inşaat tamamlanma oranı olmak üzere belirli değişkenlere bağlıdır. Tamamlanma oranı dışında yüklenici firmanın finansal yapısı, ülkenin ve bölgenin sosyo ekonomik yapısı, projenin kar marjları, projenin finansal ve yapısal büyüklükleri 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=Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki $x^{(5/3)}=y$ olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 76,09%
Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 63,42%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 155.087.652 .-TL
Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 63,42%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ = 98.351.184 .-TL

PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ = 102.000.000 .-TL

GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ = 118.098.778 .-TL

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ = 98.351.184 .-TL

MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(TL) = 318.450.000 .-TL

TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) = 137.262.931 .-USD

Maliyet Yaklaşımına göre; Rapora konu Projenin mevcut durum değeri **318.450.000.-TL** 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 üzerindeki projenin 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 111.487,64 m² olarak hesaplanmış olup değerler onaylı yapı ruhsatlarından inşaat hakkı gözetilerek hesaplanmıştır. İncek Life projesinde yer alan alanların tamamı konut fonksiyonludur. İncek Blue olarak projelendirilmiş ve home-ofis ünitelerinden oluşan bloğun toplam satılabilir alanı 28.545 m² olarak 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 %50'sinin, 2.dönemde %30'unun, 3.dönemde ise %20'sinin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır. Home-ofis türlerinde ünitelerin 1.dönemde %40'ının, 2.dönemde %40'ının, 3.dönemde ise %20'sinin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 3.500.-TL/M² ile gerçekleşeceği, home ofislerin satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 3.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %5 oranında artacağı varsayılmıştır.

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

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

NAKİT AKIŞI				
YATIRIM SÜRECİ	36			
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	111.487,64			
TOPLAM SATILABİLİR HOME OFİS ALANI (m ²)	28.545,00			
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	140.032,64			
		2013-2014	2014-2015	2015-2016
		1.dönem	2.dönem	3.dönem
NAKİT GİRİŞLERİ				
<i>Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)</i>		50,00%	30,00%	20,00%
<i>Satılan Brüt Alan (Konut)</i>		55.744	33.446	22.298
<i>Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)</i>		3.500	3.675	3.859
<i>Satış Geliri (Konut)</i>		195.103.370	122.915.123	86.040.586
<i>Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Home Ofis)</i>		40,00%	40,00%	20,00%
<i>Satılan Brüt Alan (Home Ofis)</i>		11.418	11.418	5.709
<i>Ortalama Birim Satış Fiyatı (Home Ofis)</i>		3.000	3.150	3.308
<i>Satış Geliri (Home Ofis)</i>		34.254.000	35.966.700	18.882.518
<i>Satış Gelirleri (Toplam)</i>		229.357.370 TL	158.881.823 TL	104.923.104 TL
				493.162.297 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI				
<i>Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Gid.</i>				
<i>Öngörülemeyen Diğer Giderler</i>				
TOPLAM		0 TL	0 TL	0 TL
				0 TL
<i>Nakit Akım</i>		229.357.370 TL	158.881.823 TL	104.923.104 TL
				493.162.297 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)		418.644.273 TL	415.449.931 TL	412.299.182 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 %11 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda **412.299.182.-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 buna mukabil 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)	412.299.182 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (USD)	204.108.506 .-USD

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	412.299.182	.-TL
Hasılat Payı Oranı	35%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	144.304.714	.-TL
Geliştirilmiş Arsa Değeri (USD)	71.437.977	.-USD
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	115.443.771	.-TL

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	115.443.771	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ =	118.098.778	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =	98.351.184	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(TL) =	331.900.000	.-TL
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) =	164.306.931	.-USD

Gelir indirgeme Yaklaşımına göre; Rapora konu Projenin mevcut durum değeri **331.900.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

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: **318.450.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;
Taşınmazın toplam değeri: **331.900.000.-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

Parsel üzerindeki projenin henüz tamalanmamış olması nedeni ile münferit değer analizi yapılmamıştır.

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 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu projenin 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 portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında 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 projenin

29.12.2014 tarihli toplam değeri için ;

318.450.000 .-TL

(Üç Yüz On Sekiz Milyon Dört Yüz Elli Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

375.771.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

SİNPAŞ GYO A.Ş.' YE AİT İNCEK LIFE - İNCEK BLUE PROJESİNİN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
318.450.000	137.262.931	112.130.282	375.771.000

1 USD = 2,3200 .-TL

1 EURO = 2,8400 .-TL

Değerleme Uzmanı


REEL
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Metin EVLEK

Lisans No: 402617

Sorumlu Değerleme Uzmanı


REEL
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Eren KURT

Lisans No: 402403

- * 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.