

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	1.11.2012
SÖZLEŞME TARİHİ	1.11.2012
DEĞERLEME TARİHİ	1.11.2012
RAPOR TARİHİ	27.12.2012
RAPOR NO	SNP-1211013
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	YENİMAHALLE İLÇESİ ALACAATLI MAHALLESİ 63306 ADA 2 PARSELDE YER ALAN İNCEK LİFE PROJESİ
DEĞERLEME ADRESİ	ALACAATLI MAHALLESİ ALACAATLI CADDESİ 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
- 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 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 4 - Yapı Ruhsatı (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 şartlarını 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 değerleme 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), değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

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

Eren KURT ve A.Ali YERTUT değerlendirme işleminde görev almış olup, taşınmazın 1/1(tam) hissesi için raporun nihai değeri 94.104.789-TL'dir. (KDV hariç) .

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	: 28.2.2012

2.2 - Takyidat Bilgileri

Tapu Müdürlüğü'nde 14.12.2012 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

Yenimahalle Tapu Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlemesi yapılan gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat 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.

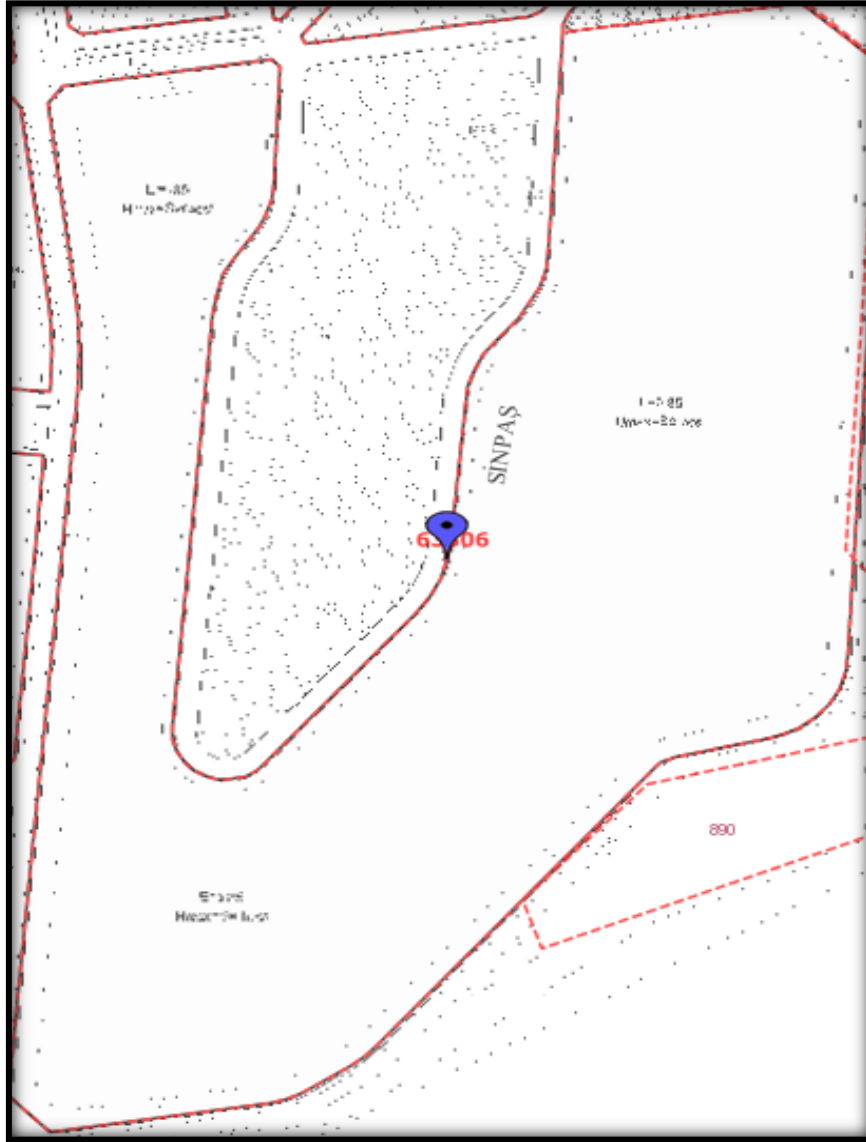
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Yenimahalle Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan ekte sunulan 13.09.2012 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.



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 uylacaktır.

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, 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 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 kaydedilmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Parsel üzerinde hali hazırda tamamlanmış herhangi bir yapı bulunmamakta olup projenin hafriyatı alınmaktadır. Bazı blokların temellerinin yapıldığı, bazı blokların bodrum katlarındaki otopark alanlarının yapıldığı gözlemlenmiş olup detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda 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 26.07.2012 tasdik tarihli

BS Tipi Bloklara ait (4, 8, 12, 60, 62 numaralı bloklar) projeler 26.07.2012 tasdik tarihli

C Tipi Bloklara ait (17, 18, 19, 20 numaralı bloklar) projeler 26.07.2012 tasdik tarihli

D Tipi Bloklara ait (63, 64 numaralı bloklar) projeler 26.07.2012 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 alanın ruhsatlandırıldığı görülmektedir. Yapılan inceleme neticesinde toplam inşaat alanının 143.152,11 m² olduğu, ruhsatlarda küsuratlı rakamların yuvarlanarak yazılması nedeni ile 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 yanlış 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.)

Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Projedeki Blok Adı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Alan (M ²)	Yapı Sınıfı
1. BLOK	3.10.2012	1198-1	A1 BLOK	12	3.252	III B
2. BLOK	3.10.2012	1198-2	A2 BLOK	12	3.252	III B
3. BLOK	3.10.2012	1198-3	B1 BLOK	12	3.765	III B
4. BLOK	3.10.2012	1198-4	BS1 BLOK	12	3.765	III B
5. BLOK	3.10.2012	1198-5	A3 BLOK	12	3.252	III B
6. BLOK	3.10.2012	1198-6	A4 BLOK	12	3.252	III B
7. BLOK	3.10.2012	1198-7	B2 BLOK	12	3.765	III B
8. BLOK	3.10.2012	1198-8	BS2 BLOK	12	3.765	III B
9. BLOK	3.10.2012	1198-9	A5 BLOK	12	3.252	III B
10. BLOK	3.10.2012	1198-10	A6 BLOK	12	3.252	III B
11. BLOK	3.10.2012	1198-11	B3 BLOK	12	3.765	III B
12. BLOK	3.10.2012	1198-12	BS3 BLOK	12	3.765	III B
13. BLOK	3.10.2012	1198-13	A7 BLOK	12	3.252	III B
14. BLOK	3.10.2012	1198-14	A8 BLOK	12	3.252	III B
15. BLOK	3.10.2012	1198-15	E BLOK	12	3.343	III B
16. BLOK	3.10.2012	1198-16	ES BLOK	12	3.343	III B
17. BLOK	3.10.2012	1198-17	C1 BLOK	26	6.208	IV A
18. BLOK	3.10.2012	1198-18	C2 BLOK	26	6.208	IV A
19. BLOK	3.10.2012	1198-19	C3 BLOK	24	5.781	IV A
20. BLOK	3.10.2012	1198-20	C4 BLOK	22	5.354	IV A
21. BLOK	12.7.2012	834-1	21. BLOK	1	534	IV B
22. BLOK	12.7.2012	834-2	22. BLOK	1	534	IV B
23. BLOK	12.7.2012	834-3	23. BLOK	1	534	IV B
24. BLOK	12.7.2012	834-4	24. BLOK	1	534	IV B
25. BLOK	12.7.2012	834-5	25. BLOK	1	534	IV B
26. BLOK	12.7.2012	834-6	26. BLOK	1	534	IV B
27. BLOK	12.7.2012	834-7	27. BLOK	1	534	IV B
28. BLOK	12.7.2012	834-8	28. BLOK	1	534	IV B
29. BLOK	12.7.2012	834-9	29. BLOK	1	534	IV B
30. BLOK	12.7.2012	834-10	30. BLOK	1	534	IV B
31. BLOK	12.7.2012	834-11	31. BLOK	1	534	IV B
32. BLOK	12.7.2012	834-12	32. BLOK	1	534	IV B
33. BLOK	12.7.2012	834-13	33. BLOK	1	534	IV B

34. BLOK	12.7.2012	834-14	34. BLOK	1	534	IV B
35. BLOK	12.7.2012	834-15	35. BLOK	1	534	IV B
36. BLOK	12.7.2012	834-16	36. BLOK	1	534	IV B
37. BLOK	12.7.2012	834-17	37. BLOK	1	534	IV B
38. BLOK	12.7.2012	834-18	38. BLOK	1	526	IV B
39. BLOK	12.7.2012	834-19	39. BLOK	1	526	IV B
40. BLOK	12.7.2012	834-20	40. BLOK	1	534	IV B
41. BLOK	12.7.2012	834-21	41. BLOK	1	534	IV B
42. BLOK	12.7.2012	834-22	42. BLOK	1	534	IV B
43. BLOK	12.7.2012	834-23	43. BLOK	1	534	IV B
44. BLOK	12.7.2012	834-24	44. BLOK	1	534	IV B
45. BLOK	12.7.2012	834-25	45. BLOK	1	534	IV B
46. BLOK	12.7.2012	834-26	46. BLOK	1	534	IV B
47. BLOK	12.7.2012	834-27	47. BLOK	1	534	IV B
48. BLOK	12.7.2012	834-28	48. BLOK	1	534	IV B
49. BLOK	12.7.2012	834-29	49. BLOK	1	534	IV B
50. BLOK	12.7.2012	834-30	50. BLOK	1	534	IV B
51. BLOK	12.7.2012	834-31	51. BLOK	1	534	IV B
52. BLOK	12.7.2012	834-32	52. BLOK	1	534	IV B
53. BLOK	12.7.2012	834-33	53. BLOK	1	534	IV B
54. BLOK	12.7.2012	834-34	54. BLOK	1	534	IV B
55. BLOK	12.7.2012	834-35	55. BLOK	1	534	IV B
56. BLOK	12.7.2012	834-36	56. BLOK	1	534	IV B
57. BLOK	12.7.2012	834-37	57. BLOK	1	534	IV B
58. BLOK	12.7.2012	834-38	58. BLOK	1	534	IV B
59. BLOK	3.10.2012	1198-21	B4 BLOK	12	3.765	III B
60. BLOK	3.10.2012	1198-22	B4S BLOK	12	3.765	III B
61. BLOK	3.10.2012	1198-24	B5 BLOK	12	3.765	III B
62. BLOK	3.10.2012	1198-23	B5S BLOK	12	3.765	III B
63. BLOK	3.10.2012	1198-26	D1 BLOK	76	12.988	V A
64. BLOK	3.10.2012	1198-25	D2 BLOK	96	15.990	V A
TOPLAM				548	143.157	

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parsel üzerinde hali hazırda tamamlanmış yapı bulunmayıp inşaat başlamış durumdadır. Blok bazında inşa edilme işlemi devam etmekte olup aşağıdaki tabloda hangi bloğun ne kadarlık kısmının yapıldığı gösterilmiştir. Genel kapsamda bazı blokların hafriyat çalışmaları başlamış, bazı blokların grobetonları dökülmüş, bazı bloklar temel safhasında bazı blokların ise bodrum kat seviyesine gelmiş durumdadırlar.

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

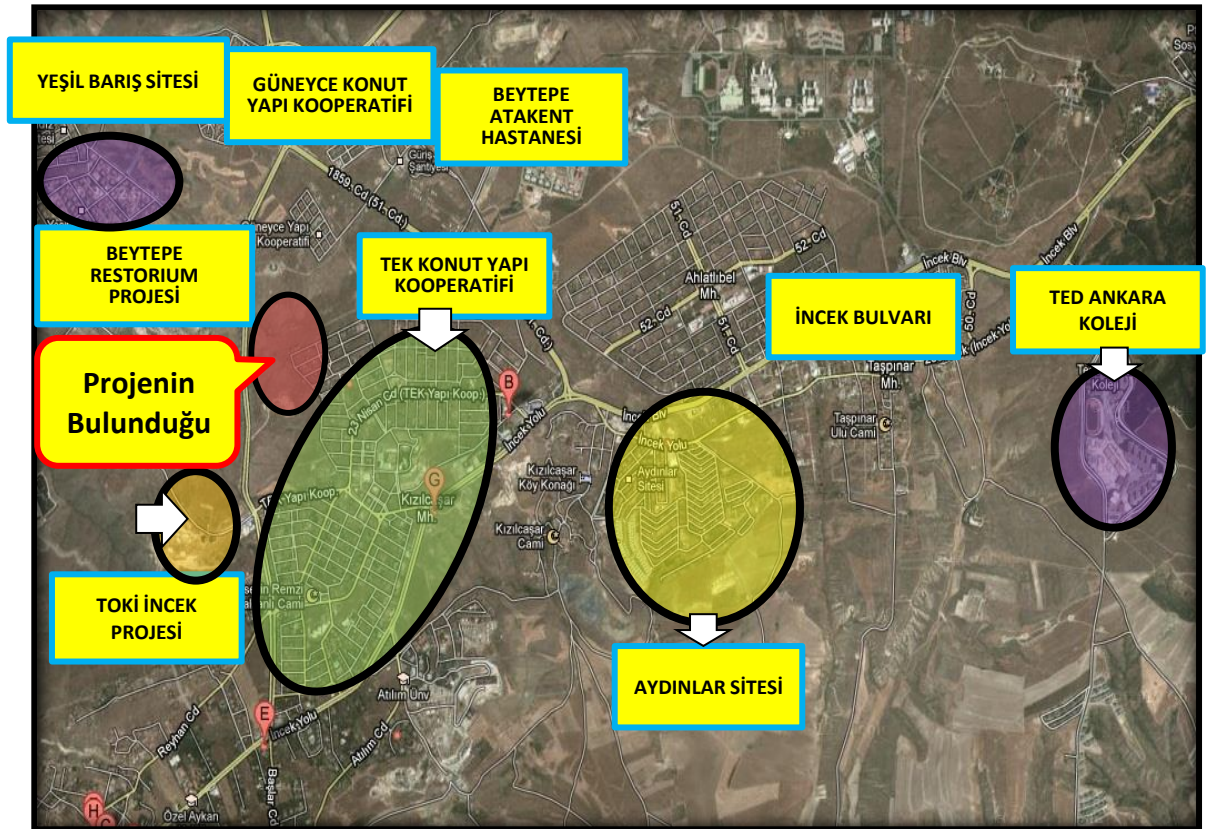
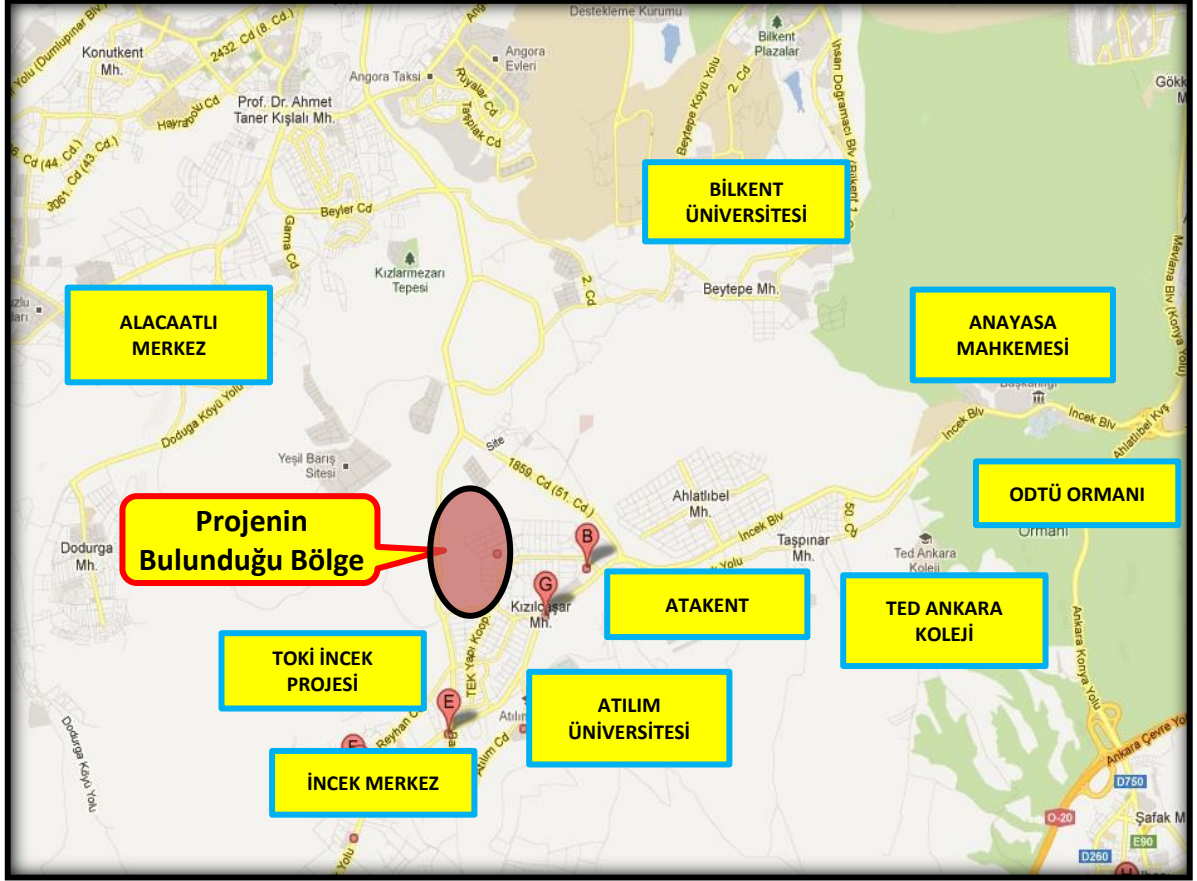
Değerlemeye konu olan proje; Ankara ili, Yenimahalle İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63306 ada 2 parselde yer alan 113.228 m² alanlı arsa üzerinde tanımlanmıştır.

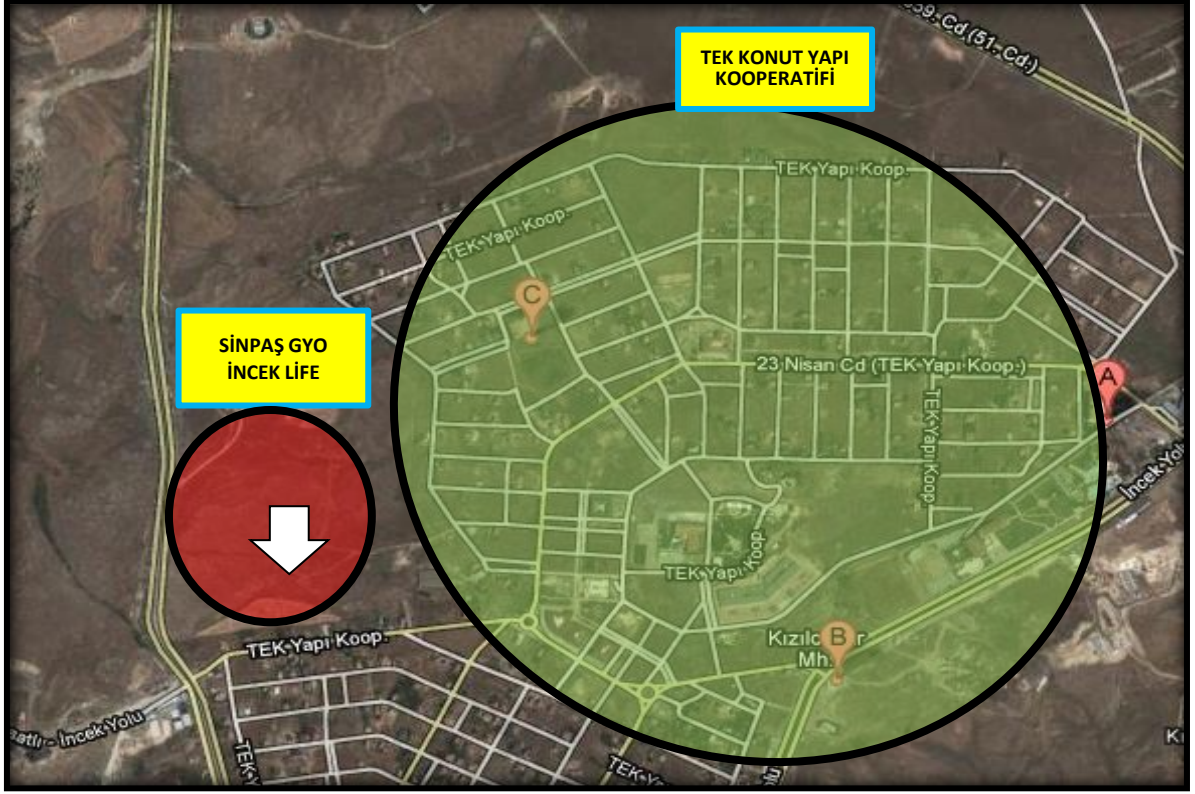
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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 yaskın 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, kiralama yöntemi ile alınıp aktiviteli bir parka dönüştürüleceği bilgisi alınmıştır.

Parsel üzerinde Sinpaş İncek Life olarak adlandırılan 2 Eapta tamamlanacağı belirtilen 64 konut Bloğu bulunan toplam 143.152 m² olarak ruhsatlandırılmış lüks nitelikte bir proje tasarlanmıştır. Proje bünyesinde ruhsatlandırılmış 548 adet konut ünitesi tanımlanmıştır. Bu alanın yaklaşık 108.718 m² lik bölümü satılabilir brüt alan olarak tasarlanmıştır. (Aşağıda yer alan Tablo 1 de ruhsatlandırılan kısmın alansal dağılım gösterilmiştir.)

Ayrıca proje alanı kapsamında henüz projelendirilmemiş ve ruhsatlandırılmamış bir proje gelişim alanı bulunmakta olup; bu bölüme yapılabilecek inşaat ve satılabilir alan hesabı mevcut projelendirilmiş ve ruhsatlandırılmış kısmın oranları kullanılarak elde edilmiştir. Projenin toplam satılabilir alanın 115.492 m² olarak hesap edilmiş olup, mevcut ruhsatı alınan satılabilir alan 108.718 m² dir. Ruhsatı alınmamış satılabilir alan 6.775,56 m², ruhsatı alınmamış satılabilir inşaat alanı 8.921,65 m² olarak hesaplanmıştır. Buradan hareketle toplam inşaat alanının 152.072 m² olabileceği öngörülmektedir. (Aşağıda yer alan Tabloda Toplam satılabilir alan ve toplam inşaat alanı gösterilmiştir.)

(Ruhsatlandırılmamış 8.921,65 m² lik kısma D tipi bloklar şeklinde yapı inşa edileceği öngörülmüş olup hesaplamalar kısmına bu şekilde eklenmiştir.)

Proje bünyesinde toplam 143.152 m² inşaat alanı tasarlanmış olup bu alanın toplam 108.718 m² lik kısmı satılabilir alan olarak projelendirilmiştir. Mevcut durumda parsel üzerinde tamamlanmış herhangi bir yapı bulunmamakta olup hafriyat çalışmalarına ve bazı blokların bodrum kat seviyesine kadar inşaatına başlandığı, çevrede yer alan başak parseller üzerinde inşaat şantiyelerinin kurulduğu ve satış ofisinin inşa edildiği gözlenmiştir.

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI			
Arsa Alanı	113.228,00m ²	Emsal / KAKS	0,85
Toplam Emsal İnşaat Alanı	96.243,80m ²	Konut Alanı	Ticaret Alanı
Ortak Alan ve diğer İlaveler oranı	0,20	100%	0%
Toplam Satılabilir İnşaat Alanı	115.492,56m ²	115.492,56m ²	0,00m ²
RUHSATLANDIRILAN TOPLAM SATILABİLİR ALAN	108.717,00		
RUHSATLANDIRILMAMIŞ SATILABİLİR ALAN	6.775,56		
RUHSATLANDIRILMAMIŞ SATILABİLİR İNŞAAT ALANI	8.921,65		
RUHSATLANDIRILAN TOPLAM İNŞAAT ALANI	143.152,00		
RUHSATLANDIRILABİLECEK TOPLAM İNŞAAT ALANI	152.073,65		

TABLO 1
ALANSAL DAĞILIM TABLOSU
RUHSATLANDIRILMIŞ BÖLÜM

BLOK ADI	BLOK ADEDİ	BLOKLARIN NET ALANLAR TOPLAMI	BLOKLARIN BRÜT ALANLAR TOPLAMI	BLOK BAZINDA BLOK ORTAK HİSSE	BLOK ORTAK HİSSE DAHİL BRÜT ALANLAR TOPLAMI (SATILABİLİR ALANLAR)	BLOKLARIN GENEL ORTAK HİSSE TOPLAMI (OTOPARK ALANLARI)	GENEL ORTAK HİSSE DAHİL BRÜT ALAN	GENEL ORTAK HİSSE DAHİL BRÜT ALANLAR TOPLAMI
A BLOK (1,2,5,6,9,10,13,14)	8	11654,84	14519,01	655,24	19760,91	6258,93	3252,48	26019,82
B BLOK (3,7,11,59,61)	5	8886,50	10795,01	700,19	14295,97	4528,01	3764,80	18823,98
B-S BLOK (4,8,12,60,62)	5	8886,50	10795,01	700,19	14295,97	4528,01	3764,80	18823,98
C-1 BLOK (17)	1	2896,56	3530,16	1184,71	4714,87	1493,36	6208,23	6208,23
C-2 BLOK (18)	1	2896,56	3530,16	1184,71	4714,87	1493,36	6208,23	6208,23
C-3 BLOK (19)	1	2672,97	3259,72	1130,71	4390,43	1390,59	5781,03	5781,03
C-4 BLOK (20)	1	2449,43	2989,28	1076,71	4065,99	1287,83	5353,82	5353,82
D-1 BLOK (63)	1	5810,93	7041,20	2822,61	9863,81	3124,19	12988,00	12988,00
D-2 BLOK (64)	1	7337,85	8883,44	3260,27	12143,71	3846,31	15990,03	15990,03
E BLOK (15)	1	1522,37	1869,04	669,81	2538,84	804,14	3342,98	3342,98
E-S BLOK (16)	1	1522,37	1869,04	669,81	2538,84	804,14	3342,98	3342,98
VİLLA A (21,25,28,29,30,31,40,41,42,45,47,49,51,53,55,57)	16	4550,11	6491,81	0,00	6491,81	2056,17	534,25	8547,98
VİLLA A-S (22,23,24,26,27,32)	15	4265,73	6086,07	0,00	6086,07	1927,66	534,25	8013,74
VİLLA A-X (33)	1	284,38	405,74	0,00	405,74	128,51	534,25	534,25
VİLLA A-X-S (34,35)	2	568,76	811,48	0,00	811,48	257,02	534,25	1068,50
VİLLA B (36,37)	2	569,76	799,17	0,00	799,17	253,12	526,14	1052,29
VİLLA B-S (38,39)	2	569,76	799,17	0,00	799,17	253,12	526,14	1052,29
TOPLAM	64,00	67.345,39	84.474,49	14.054,98	108.717,66	34.434,47		143.152,11

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

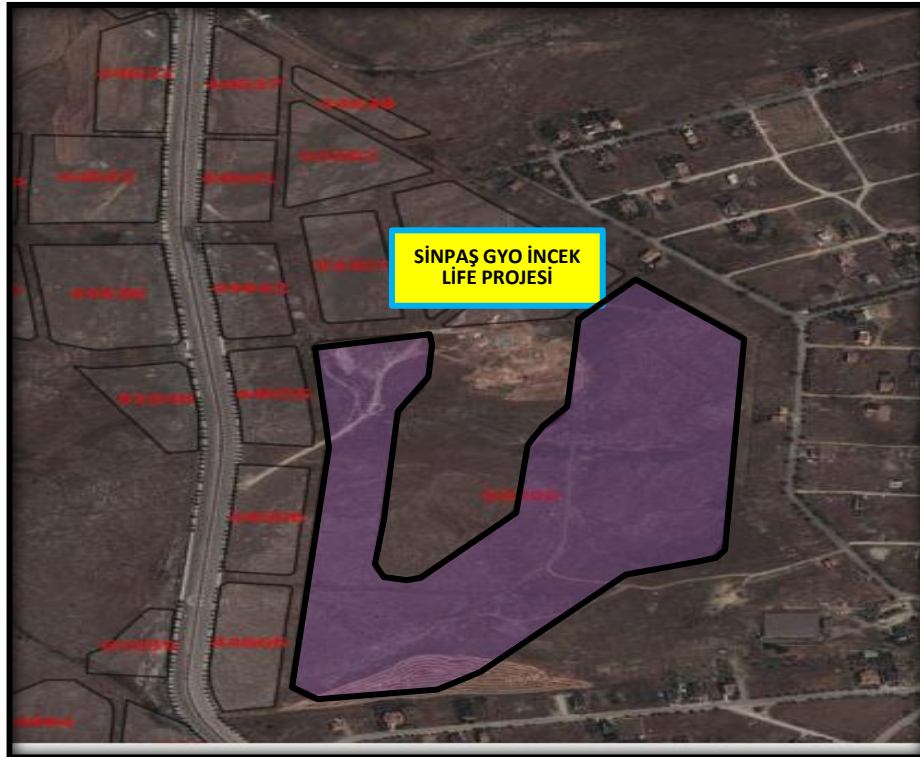
VİLLA AS Tipi Nergis Bloklar 22, 23, 24, 26, 27, 32, 43, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58 bloklar

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

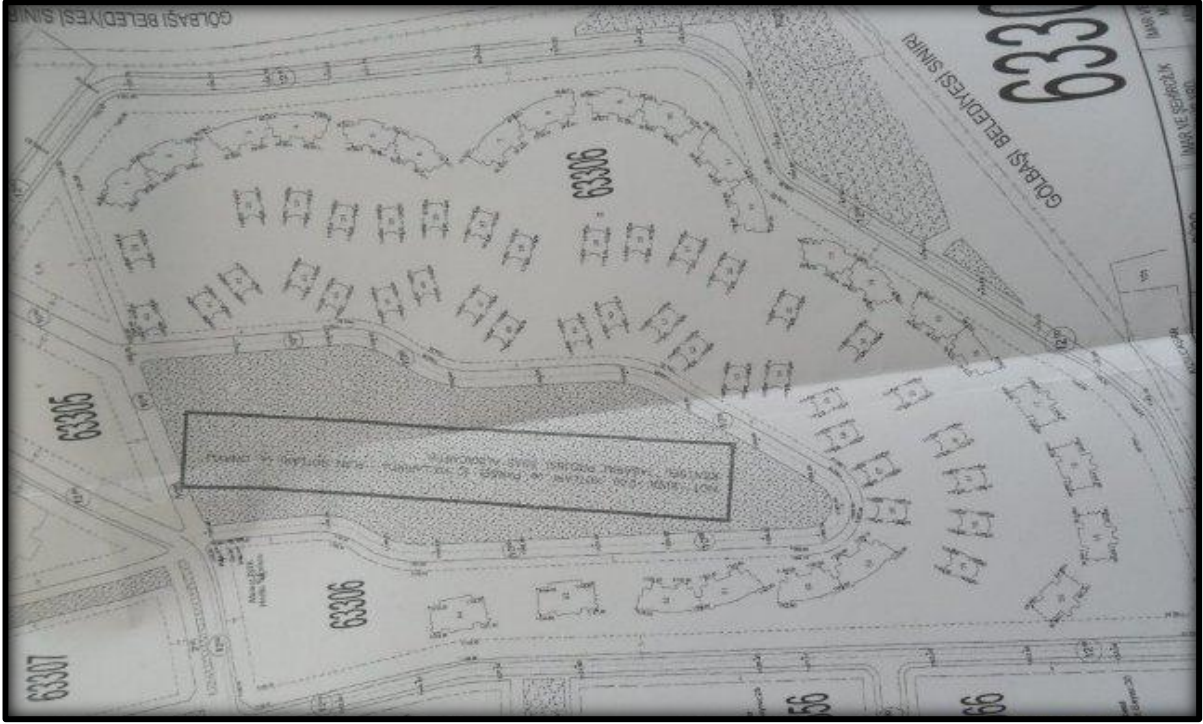
VİLLA B-S Tipi Çiğdem Bloklar 38,39 numaralı bloklar





Proje Vaziyet Planı





PROJE GÖRSELLERİ







Blok Adı	Projedeki Adı	Kat Adedi	İnşa Durumu
1. BLOK	A1 BLOK	Bodrum- Zemin- 5 Normal kat	Bodrum kat ve zemin kat kaba İnşaat seviyesinde
2. BLOK	A2 BLOK	Bodrum- Zemin- 5 Normal kat	Bodrum kat kaba İnşaat seviyesinde
3. BLOK	B1 BLOK	2 Bodrum- Zemin- 5 Normal kat	2 Bodrum kat kaba İnşaat seviyesinde
4. BLOK	BS1 BLOK	2 Bodrum- Zemin- 5 Normal kat	Temeli Atılıyor
5. BLOK	A3 BLOK	2 Bodrum- Zemin- 5 Normal kat	Harfiyat Alınıyor
6. BLOK	A4 BLOK	Bodrum- Zemin- 5 Normal kat	Harfiyat Alınıyor
7. BLOK	B2 BLOK	Bodrum- Zemin- 5 Normal kat	Bodrum kat kaba İnşaat seviyesinde
8. BLOK	BS2 BLOK	Bodrum- Zemin- 5 Normal kat	Harfiyat Alınıyor
9. BLOK	A5 BLOK	Bodrum- Zemin- 5 Normal kat	Harfiyat Alınıyor
10. BLOK	A6 BLOK	Bodrum- Zemin- 5 Normal kat	Harfiyat Alınıyor
11. BLOK	B3 BLOK	Bodrum- Zemin- 5 Normal kat	Bodrum kat kaba İnşaat seviyesinde
12. BLOK	BS3 BLOK	Bodrum- Zemin- 5 Normal kat	Zemin kat kaba İnşaat seviyesinde

13. BLOK	A7 BLOK	Bodrum- Zemin- 5 Normal kat	Temeli Atılıyor
14. BLOK	A8 BLOK	Bodrum- Zemin- 5 Normal kat	Temeli Atılıyor
15. BLOK	E BLOK	Bodrum- Zemin- 5 Normal kat	Bodrum kat kaba İnşaat seviyesinde
16. BLOK	ES BLOK	Bodrum- Zemin- 5 Normal kat	Bodrum kat kaba İnşaat seviyesinde
17. BLOK	C1 BLOK	Bodrum-Zemin- 12 Normal kat- Çatı arası kat	Temeli Atılıyor
18. BLOK	C2 BLOK	Bodrum-Zemin- 12 Normal kat- Çatı arası kat	Bodrum kat kaba İnşaat seviyesinde
19. BLOK	C3 BLOK	Bodrum-Zemin- 11 Normal kat- Çatı arası kat	Harfiyat Alınıyor
20. BLOK	C4 BLOK	Bodrum-Zemin- 10 Normal kat- Çatı arası kat	Harfiyat Alınıyor
21. BLOK	21. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Temeli Atılıyor
22. BLOK	22. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Temeli Atılıyor
23. BLOK	23. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Harfiyat Tamamlanmış

24. BLOK	24. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Harfiyat Alınıyor
25. BLOK	25. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Faaliyet Yok
26. BLOK	26. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Temeli Atılıyor
27. BLOK	27. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Harfiyat Alınıyor
28. BLOK	28. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Harfiyat Alınıyor
29. BLOK	29. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Harfiyat Alınıyor
30. BLOK	30. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Harfiyat Alınıyor
31. BLOK	31. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Faaliyet Yok
32. BLOK	32. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Faaliyet Yok
33. BLOK	33. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Harfiyat Alınıyor
34. BLOK	34. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Harfiyat Alınıyor
35. BLOK	35. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Harfiyat Alınıyor
36. BLOK	36. BLOK	Bodrum kat- Zemin kat	Harfiyat Tamamlanmış
37. BLOK	37. BLOK	Bodrum kat- Zemin kat	Harfiyat Tamamlanmış
38. BLOK	38. BLOK	Bodrum kat- Zemin kat	Harfiyat Tamamlanmış
39. BLOK	39. BLOK	Bodrum kat- Zemin kat	Harfiyat Tamamlanmış

40. BLOK	40. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Faaliyet Yok
41. BLOK	41. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Faaliyet Yok
42. BLOK	42. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Faaliyet Yok
43. BLOK	43. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Faaliyet Yok
44. BLOK	44. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Faaliyet Yok
45. BLOK	45. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Faaliyet Yok
46. BLOK	46. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Faaliyet Yok
47. BLOK	47. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Harfiyat Alınıyor
48. BLOK	48. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Harfiyat Alınıyor
49. BLOK	49. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Harfiyat Alınıyor
50. BLOK	50. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Harfiyat Alınıyor
51. BLOK	51. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Harfiyat Alınıyor
52. BLOK	52. BLOK	Zemin- 1 Normal kat- Çatı arası kat	Harfiyat Alınıyor
53. BLOK	53. BLOK	Bodrum kat- Zemin kat	Zemin kat kaba İnşaat seviyesinde
54. BLOK	54. BLOK	Bodrum kat- Zemin kat	Bodrum kat kaba İnşaat seviyesinde

55. BLOK	55. BLOK	Bodrum kat- Zemin kat	Harfiyat Alınıyor
56. BLOK	56. BLOK	Bodrum kat- Zemin kat	Harfiyat Alınıyor
57. BLOK	57. BLOK	Bodrum kat- Zemin kat	Harfiyat Alınıyor
58. BLOK	58. BLOK	Bodrum kat- Zemin kat	Harfiyat Alınıyor
59. BLOK	B4 BLOK	Bodrum- Zemin- 5 Normal kat	Harfiyat Alınıyor
60. BLOK	B4S BLOK	Bodrum- Zemin- 5 Normal kat	Harfiyat Alınıyor
61. BLOK	B5 BLOK	Bodrum- Zemin- 5 Normal kat	Harfiyat Alınıyor
62. BLOK	B5S BLOK	Bodrum- Zemin- 5 Normal kat	Harfiyat Alınıyor
63. BLOK	D1 BLOK	2 Bodrum- Zemin- 18 Normal kat- Çatı arası kat	1 Bodrum kat kaba İnşaat seviyesinde
64. BLOK	D2 BLOK	2 Bodrum- Zemin- 23 Normal kat- Çatı arası kat	1 Bodrum kat kaba İnşaat seviyesinde

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

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

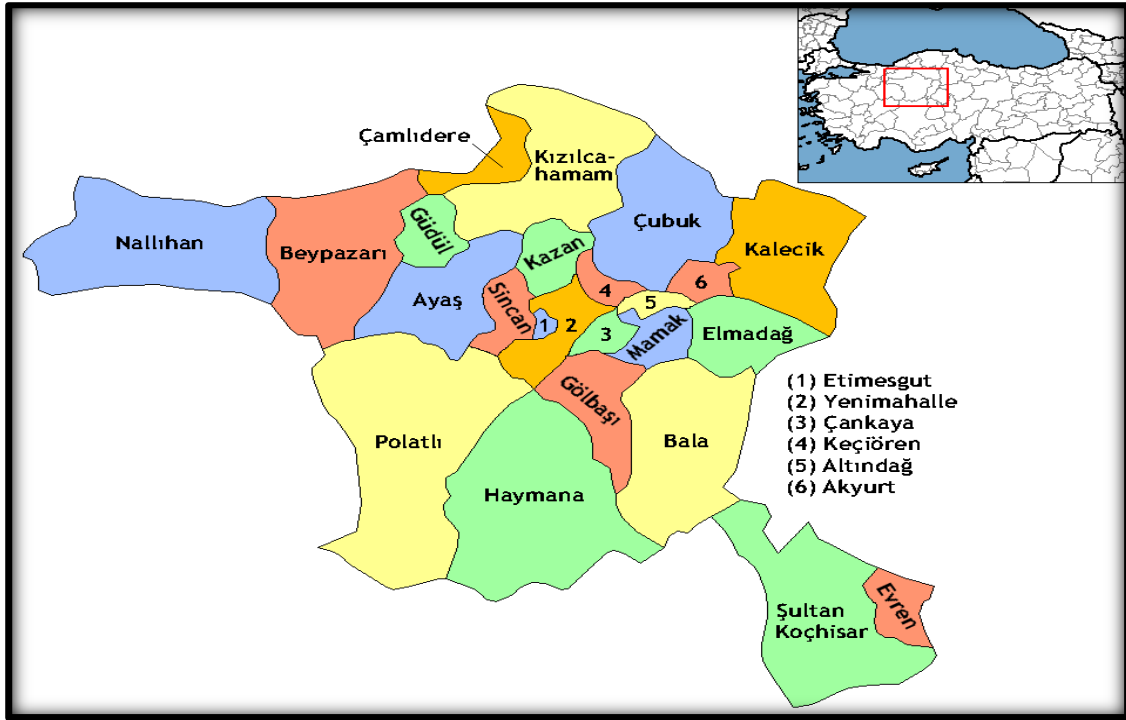
Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmasına rağmen, nüfusunun sadece %3'ü köylerde, %70'i ise il merkezinde yaşar. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır, tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım-haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. İlin ulaşım altyapısı başkent eksenlidir; buradan otoyollar, demiryolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır

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

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



Harita 1 - Ankara'nın Konumu



Harita 2 - Ankara'nın İlçelerinin Konumları

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

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

4.1.2 - Yenimahalle İlçesi

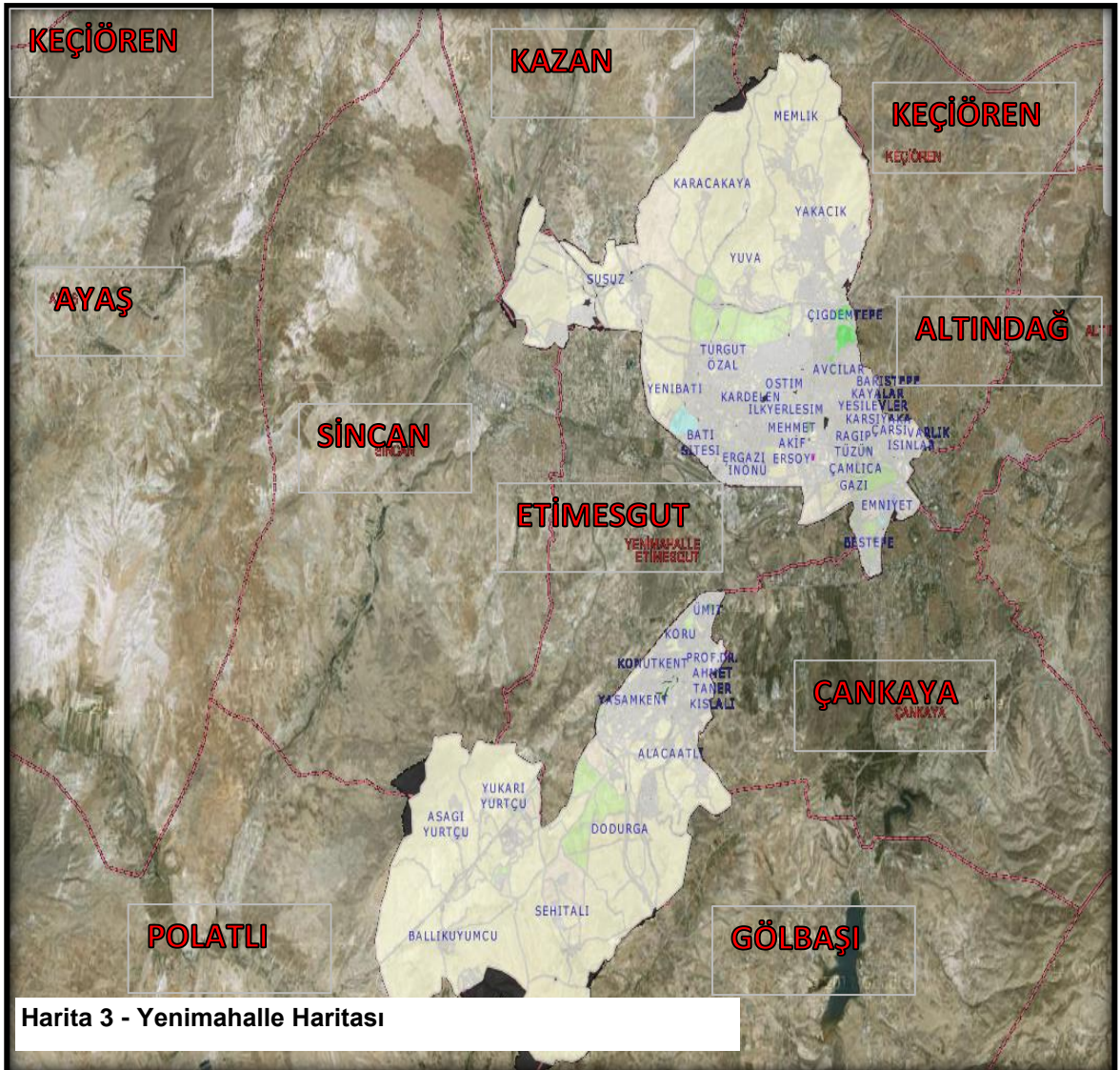
Yenimahalle, Ankara'nın 16 merkez ilçesinden biri olup, 1957 yılında kurulmuştur. İlçede 64 mahalle bulunmaktadır. Köylerin yarısı arazi ve yerleşim durumu itibarıyla ova üzerindedir. Diğer yarısı engebeli arazi üzerine kurulmuştur.

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

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

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

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



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 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 gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

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

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

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan kentsel dönüşüm yasası dahilinde inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren müteakabiliyet 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. Son çeyrekte yaşanan bu hızlanmanın, koşullar aynı şekilde devam ederse 2013 yılında da süreceği, konut alımına olan talebin artması ile konut fiyatlarında da artışların olacağı beklentisi oluşmuştur.

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; 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 ruhsatları alınmış olup inşaat başlamış durumdadır.
- * Yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * Bölgedeki genel imar durumuna 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 - Piyasa Değeri 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.
- Piyasa Değeri Yaklaşımı , arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin (konut) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

* Tek Kayalar Emlak

Tel 0 312 460 14 54

Taşınmazların bulunduğu bölgede satılık ve satılmış olan arsaların genellikle 500 m² civarındaki emsal 0,40 yapılaşma hakkına sahip,iki katlı villa yapımına müsait parseller oldukları belirtilmiştir. Bu tip arsalarda birim m² değerinin konum, büyüklük, cephe gibi faktörlere bağlı olarak 150 TL/m² ile 250 TL/m² arasında değişen değerlerden satıldığı belirtilmiştir. Bulvara cepheli konut arsalarının ise daha kıymetli oldukları ve buralarda birim m² değerlerinin 700 TL/m² - 800 TL/m² bedellere ulaşabildiği belirtilmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede ticaret imarlı parsellerin bulvar cephelilerde 700 TL/m² ile 800 TL/m² aralığında olduğu iç kısımlarda ise 500 TL/m² ile 600 TL/m² aralığında değiştiği belirtilmiş olup, ticari parsellerin yapılaşma koşulları emsal 0,50 dir. TOKİ tarafından bölgede satılan arsaların imarının emsal 2 olduğu ve birim m² bedellerinin 800-1200 TL/ m² bedellerden satıldığı belirtilmiştir. Bölgede müteahhitlerin kat kaşılığı olarak % 50 civarında oranlarla çok katlı yapılara girdikleri belirtilmiş hasılat payının ortalama % 30-35 civarında olabileceği belirtilmiştir.

* Keskin Emlak

Tel 0 312 460 26 27

Taşınmazların bulunduğu bölgede satılık ve satılmış olan arsaların genellikle 500 m² civarındaki emsal 0,40 yapılaşma hakkına sahip, iki katlı villa yapımına müsait parseller oldukları belirtilmiştir. Bu tip arsalarda birim m² değerinin konum, büyüklük, cephe gibi faktörlere bağlı olarak 150 TL/m² ile 250 TL/m² arasında değişen değerlerden satıldığı belirtilmiştir. Bulvara cepheli konut arsalarının ise daha kıymetli oldukları ve buralarda birim m² değerlerinin 700 TL/m² - 800 TL/m² bedellere ulaşabildiği belirtilmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede ticaret imarlı parsellerin bulvar cephelilerde 700 TL/m² ile 800 TL/m² aralığında olduğu iç kısımlarda ise 500 TL/m² ile 600 TL/m² aralığında değiştiği belirtilmiş olup, ticari parsellerin yapılaşma koşulları emsal 0,50 dir. Bölgede müteahhitlerin kat kaşılığı olarak % 50 civarında oranlarla çok katlı yapılara girdikleri belirtilmiş hasılat payının ortalama % 30-35 civarında olabileceği belirtilmiştir.

*** Andaç Emlak**

Tel 0 312 232 08 60

Taşınmazların bulunduğu bölgede satılık ve satılmış olan arsaların genellikle 500 m² civarındaki emsal 0,40 yapılaşma hakkına sahip, iki katlı villa yapımına müsait parseller oldukları belirtilmiştir. Bu tip arsalarda birim m² değerinin konum, büyüklük, cephe gibi faktörlere bağlı olarak 150 TL/m² ile 250 TL/m² arasında değişen değerlerden satıldığı belirtilmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede ticaret imarlı parsellerin bulvar cephelilerde 700 TL/m² ile 800 TL/m² aralığında olduğu iç kısımlarda ise 500 TL/m² ile 600 TL/m² aralığında değiştiği belirtilmiş olup, ticari parsellerin yapılaşma koşulları emsal 0,50 dir

*** Millenium Emlak**

Tel 0 312 441 52 88

Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan emsal 0,50 konut imarlı olduğu belirtilen 14.610 m² alanlı arsa için 6.500.000 TL istenmektedir.(444.-TL/M²)

*** Eskidji Emlak**

Tel 0 312 240 70 56

Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan emsal 0,80 konut imarlı olduğu belirtilen 51.500 m² alanlı arsa için 42.000.000 TL istenmektedir.(823.-TL/M²)
Yine aynı bölgede konumlu 61.000 m² alanlı konut imarlı olduğu belirtilen arsa için % 50 kat karşılığı oranı ile inşaat yaptırılacaktır.

*** Eskidji Emlak**

Tel 0 312 240 70 56

Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan emsal 0,40 konut imarlı olduğu belirtilen 506 m² alanlı arsa için 220.000 TL istenmektedir.(434.-TL/M²)

*** Özcan Emlak**

Tel 0 312 234 16 36

Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan emsal 0,40 konut imarlı olduğu belirtilen 525 m² alanlı 44533 ada 5 parselde kayıtlı arsa için 130.000 TL istenmektedir.(247.-TL/M²)

Ticari İmarlı Arsa Emsalleri

* Sahibinden

Tel 0541 330 63 06

Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan, bulvara cepheli 5.600 m² alanlı konut-ticaret imarlı olduğu belirtilen arsa için 3.500.000 TL istenmektedir.(823.-TL/M²)

* Harput Emlak

Tel 0 312 448 23 23

Taşınmazlara yakın konumda 2458 m² alanlı, E:0,50 ticaret imarlı bulvara cepheli konumdaki parsel için 4.900.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(1.993.-TL/M²) (konumu çok iyi olmasına karşın yüksek istendiği düşünülmektedir.)

* Kayhan Emlak

Tel 0 312 479 06 11

Taşınmazlara yakın konumda 3.185 m² alanlı, E:0,50 ticaret imarlı parsel için 4.000.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(1.255.-TL/M²)

Konut Emsalleri

* Ankara Büyükşehir Belediyesi

Aşağıda bilgileri verilen taşınmazlar 08.11.2012 tarihinde belirtilen bedeller üzerinden ihaleye çıkarılmışlardır.

İlçesi	Mevkii	Kullanım Amacı	Ada /Parsel	Blok No	Katı	Bağ.Böl No	Oda Sayısı	Brüt Alanı M2	Muhammen Bedel	m ² Bedeli
ÇANKAYA	Dikmen Vadisi 3.Etap	Mesken	28440/3	D2	Zemin Kat	1	3+1	120	200.000	1.667
ÇANKAYA	Dikmen Vadisi 3.Etap	Mesken	28440/3	D2	Zemin Kat	2	3+1	120	200.000	1.667
ÇANKAYA	Dikmen Vadisi 3.Etap	Mesken	28440/3	D2	Zemin Kat	3	3+1	120	200.000	1.667
ÇANKAYA	Dikmen Vadisi 3.Etap	Mesken	28440/3	D2	4.kat	17	3+1	120	200.000	1.667
ÇANKAYA	Dikmen Vadisi 3.Etap	Mesken	28440/3	D2	4.kat	18	3+1	120	200.000	1.667
ÇANKAYA	Dikmen Vadisi 3.Etap	Mesken	28440/3	D2	6.kat	27	3+1	120	200.000	1.667
ÇANKAYA	Dikmen Vadisi 3.Etap	Mesken	28440/3	D2	22.kat	90	3+1	120	200.000	1.667
ÇANKAYA	Dikmen Vadisi 3.Etap	Mesken	28440/3	D3	Zemin Kat	1	3+1	120	200.000	1.667
ÇANKAYA	Dikmen Vadisi 3.Etap	Mesken	28440/3	D3	Zemin Kat	2	3+1	120	200.000	1.667
ÇANKAYA	Dikmen Vadisi 3.Etap	Mesken	28440/3	D3	Zemin Kat	3	3+1	120	200.000	1.667
ÇANKAYA	Dikmen Vadisi 3.Etap	Mesken	28440/3	D3	9.kat	37	3+1	120	200.000	1.667
ÇANKAYA	Dikmen Vadisi 3.Etap	Mesken	28440/3	D4	Zemin Kat	1	2+1	100	200.000	2.000
ÇANKAYA	Dikmen Vadisi 3.Etap	Mesken	28440/3	D4	Zemin Kat	2	2+1	100	200.000	2.000

*** İncek Life Satış Ofisi**

Tel 0312 460 00 01

Aşağıda yer alan listede değerlendirme konusu proje kapsamında yer alan dairelerin satış ofisinden alınmış minimum ve maksimum rakamlar doğrultusunda istenen bedelleri bulunmaktadır.

	Alan	Minimum Bedel	Maksimum Bedel	Minimum m ² Bedeli (TL/m ²)	Maksimum m ² Bedeli (TL/m ²)
Göl Kule Evleri	108 140	410.000	495.000	2.929	4583
Leylak Evleri	165 175	487.000	615.000	2.783	3727
Menejşe Evleri	173 175	580.000	691.000	3.314	3994
Kardelen Konakları	175 183	612.000	751.000	3.344	4291
Lale Konakları	199 208	713.000	881.000	3.428	4427
Villa Nergis-Çiğdem	445 451	1.764.000	2.241.000	3.911	5036
Ortalama				3.285	4.343

*** Borsemlak**

Tel 0 312 240 03 23

Taşınmaza yakın konumda yer alan villa tarzı yapılaşmanın bulunduğu Angora evlerinde iyi konumda, köşe başı içi yapılı, 6 oda 1 salondan oluşan tripleks villa 345 m² olarak pazarlanarak 1.400.000 TL bedelle satılmıştır. (4.057.-TL/M²)

*** Güven Emlak**

Tel 0 312 223 65 35

Aynı bölgede daha iyi konumda yer alan Lotus Sitesi içerisinde, havuzlu güvenli, aktiviteli bir site olup bahçe katında konumlu 200 m² olarak pazarlanan lüks daire için 830.000 TL istenmektedir. (4.150.-TL/M²)

*** Yetiş Gayrimenkul**

Tel 0312 240 77 77

Taşınmaza yakın konumda inşa halinde olan 3 bloktan oluşan site şeklinde inşa edilen, lüks olarak lanse edilen projede 3 oda salon 195 m² olarak pazarlanan daire için 550.000 TL istenmektedir. (2.820.-TL/M²)

*** Tetra Emlak**

Tel 0312 225 35 42

Taşınmazın kuzeybatısında yer alan ve site şeklinde inşa edilmiş Yeşil Barış Projesinde yer alan iyi konumda, köşe başı içi yapılı, 7 oda 2 salondan oluşan tripleks villa 650 m² olarak pazarlanarak 1.500.000 TL bedelle satışıdır. (2.307.-TL/M²)

*** Remax Can Emlak**

Tel 0 312 236 27 27

Taşınmazın kuzeybatısında yer alan ve site şeklinde inşa edilmiş Mea Evleri Projesinde yer alan iyi konumda, köşe başı içi yapılı, 3 oda 1 salondan oluşan bahçe katı daire 200 m² olarak pazarlanarak 690.000 TL bedelle satışıdır. (3.450.-TL/M²)

Medyadan Elde Edilen Veriler

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

Toplu Konut İdaresi'nin Ankara'da satışa çıkardığı Konut ve ticaret alanı olarak planlanan, 29101 ada 18 parsel ve 29102 ada 5 parseldeki 57.788 metrekare arsa için 275.220.000 TL yüklenici tarafından TOKİ'ye (arsa sahibine) teklif edilmiştir. (Geliştirilmiş arsa birim değeri 4762 TL/m²)

Ankara Büyükşehir Belediyesi; Yenimahalle ilçesi İstasyon Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 63865 ada 2 parselde kain, Emsal 4,5 Merkezi İş Alanı imarına sahip 124.475 m² alanlı arsasını 529.000.000 TL bedelle ihaleye çıkarmıştır. (M² birim fiyatı 4.249 TL)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki küçük ölçekli, emsal 0,40 konut imarlı (1/1 tam hisseli) arsa birim m² değerlerinin 170- 250 TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu projenin bulunduğu 63306 ada 2 parselin bölgedeki diğer parsellere nazaran imar hakkının çok daha yüksek olması, üzerinde ruhsatı alınmış inşaatına başlanmış bir projenin bulunması, konumu gibi faktörlere bağlı olarak parselin arsa birim m² değeri 700.-TL takdir edilmiştir.

Değerleme konusu parselin bulunduğu bölgede bulunan prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konut birim m² değerlerinin ise 1.800.-TL/m² ile 4.000.-TL/m² aralığında değiştiği, gözlemlenmiştir.

Aşağıdaki tablolarda konut birim m² hesaplamalarında örnekleme olarak 100 m² lik birim baz alınmıştır.Proje kapsamında inşa edilecek lüks inşa vasfına sahip bir konutun 2.800 TL/m² bedelle satılabileceği öngörülmüştür.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	ÖZCAN EMLAK	MİLLENİUM EMLAK	ESKİDJİ EMLAK
SATIŞ FİYATI		130.000	6.500.000	220.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	113.228	525	14.610	506
BİRİM M ² DEĞERİ		248	445	435
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK 30%	ÇOK KÜÇÜK 30%	ÇOK KÜÇÜK 30%
İMAR KOŞULLARI	E: 0,85			
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		85%	85%	85%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	700	458	823	804

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT İÇİN ORTALAMA BİRİM M ²)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	TETRA EMLAK	BORSEM EMLAK	YETİŞ G.MENKUL
SATIŞ FİYATI		1.500.000	1.400.000	550.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	100	650 2.308	345 4.058	195 2.821
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 5%	BENZER 6%	BENZER 5%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	İYİ -20%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	ORTA İYİ -10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME				
TOPLAM DÜZELTME		15%	-25%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2800	2.654	3.064	2.679

TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Değeri (-.USD)
63306	2	113.228,00	700	79.259.600,00	44.033.111,11
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-.TL)				79.260.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)				44.040.000,00	

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 700 -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 %6 olarak kabul edilmiştir. (Projenin ruhsatlandırılmış kısmının bitmişlik oranı yaklaşık %8 civarında olup, ruhsatlandırılmamış ve hiç inşaatına başlanmamış yapılar da dikkate alınarak bu oran % 7 olarak kabul edilmiş, hesaplar bu şekilde yapılmıştır)

İNŞAAT MALİYETİ HESAPLAMALARI

Projenin Tamamı İçin İnşaat Maliyeti Hesabı

63306 ada 2 parsel için İnşaat Maliyeti Hesabı

A TİPİ BLOKLAR (1,2,5,6,9,10,13,14)	560 .-TL/M ²	X	26.019,82 M ²	=	14.571.099 .-TL
B TİPİ BLOKLAR (3,7,11,59,61)	560 .-TL/M ²	X	18.823,98 M ²	=	10.541.429 .-TL
BS TİPİ BLOKLAR (4,8,12,60,62)	560 .-TL/M ²	X	18.823,98 M ²	=	10.541.429 .-TL
C TİPİ BLOKLAR	615 .-TL/M ²	X	23.551,30 M ²	=	14.484.050 .-TL
D TİPİ BLOKLAR	1.015 .-TL/M ²	X	28.978,03 M ²	=	29.412.700 .-TL
E TİPİ BLOKLAR	560 .-TL/M ²	X	6.685,96 M ²	=	3.744.138 .-TL
VİLLA TİPİ BLOKLAR	695 .-TL/M ²	X	20.269,05 M ²	=	14.086.990 .-TL
RUHSATLANDIRILMAMIŞ BLOKLAR*	1.015 .-TL/M ²	X	8.921,65 M ²	=	9.055.475 .-TL
63306 ada 2 parsel için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti				=	106.437.309 .-TL
			İnşaat Tamamlanma Oranı	=	7%

GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ	=	7.450.612 .-TL
-------------------------------------	---	-----------------------

* Bu alanlar için henüz ruhsat alınmamış olup, inşaat alanı hesapları 3.4.1 maddesinde anlatılmıştır. Ruhsatlandırılmamış 8.921,65 m² lik kısma, D tipi bloklar şeklinde yapı inşa edileceği öngörülmüş olup hesaplamalar kısmına bu şekilde eklenmiştir.)

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 Öngörülen toplam inşaat maliyetlerine oranı projenin geneli için tamamlanma oranı olarak kabul edilmiştir.

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	=	106.437.309	.-TL
Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti	=	7.450.612	.-TL
Projenin İnşaat Tamamlanma Oranı	=	7%	

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)	=	291.328.416	.-TL
<hr/>			
(-) Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	=	106.437.309	.-TL
(-) Arsa Değeri (Piyasa Değeri Yaklaşımı)	=	79.260.000	.-TL
<hr/>			
TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ	=	105.631.108	.-TL
Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı	=	7%	
<hr/>			
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ	=	7.394.178	.-TL

PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ	=	79.260.000	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ	=	7.450.612	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ	=	7.394.178	.-TL
<hr/>			
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(TL)	=	94.104.789	.-TL
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD)	=	52.280.438	.-USD

Maliyet Yaklaşımına göre; Sözleşmeye konu Projenin mevcut durum değeri **94.104.789-TL (52.280.438.-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 115.492,56 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' inin 3.dönemde ise %30' sinin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 2.800.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

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

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

NAKİT AKIŞI					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	115.492,56				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	115.492,56				
		2013-2014	2014-2015	2015-2016	TOPLAM
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ					
<i>Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)</i>		30,00%	40,00%	30,00%	
<i>Satılan Brüt Alan (Konut)</i>		34.648	46.197	34.648	
<i>Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)</i>		2.800	3.080	3.388	
<i>Satış Geliri (Konut)</i>		97.013.750	142.286.834	117.386.638	
<i>Satış Gelirleri (Toplam)</i>		97.013.750 TL	142.286.834 TL	117.386.638 TL	356.687.222 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
Nakit Akım		97.013.750 TL	142.286.834 TL	117.386.638 TL	356.687.222 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)(Temmuz 2012)		293.981.062 TL	291.328.416 TL	288.715.059 TL	
İNDİRGE ME ORANI		10,00%	10,50%	11,00%	

6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %10,5 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 291.328.416 TL (161.849.120.-USD) 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 %50 civarında olduğu hasılat paylaşım oranının %30 ila %35 olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Elde edilen bilgilere istinaden arsa üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 32 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)	291.328.416 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (USD)	161.849.120 .-USD

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	291.328.416	.-TL
Hasılat Payı Oranı	32%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	93.225.093	.-TL
Geliştirilmiş Arsa Değeri (USD)	51.791.718	.-USD
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	74.580.075	.-TL

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ
--

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	74.580.075	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ =	7.450.612	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =	7.394.178	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(TL)	= 89.424.864	.-TL
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD)	= 49.680.480	.-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: **94.104.789.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;
Taşınmazın toplam değeri: **89.424.864.-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; Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatının Seri VI No: 11 Tebliği'nin 25 Maddesi kapsamında 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 alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

27.12.2012 tarihli toplam değeri için ;

94.104.789 .-TL

(DoksanDörtMilyonYüzDörtBinYediYüzSeksenDokuzTürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

111.043.651 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
94.104.789	52.280.438	40.215.722	111.043.651

1 USD = 1,8000 .-TL

1 EURO = 2,3400 .-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.