

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İNCEK LIFE VE BLUE PROJELERİ

ARALIK 2015

2015_400_165_07



HARMONİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	3
3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	4
3.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
3.2. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	8
3.3. GAYRİMENKULLERİN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET HAKKI DEĞİŞİKLİKLERİ	9
3.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR BİLGİLERİ.....	9
3.5. GAYRİMENKULLERİN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER.....	11
3.6. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ.....	13
3.7. GAYRİMENKULLERİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER.....	13
3.8. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI.....	13
4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	14
4.1. DEMOGRAFİK VERİLER.....	14
4.2. EKONOMİK VERİLER	15
4.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	22
4.3. BÖLGE VERİLERİ	38
5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	42
5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER.....	42
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	42
6. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ	44
6.1. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	44
6.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	47
7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI	56
7.1. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	56
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	57
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	57
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	75
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI.....	75
8.2. G.Y.O. PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI.....	80
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	80
10. RAPOR EKLERİ	82
İNCEK LIFE DEĞER TABLOSU	82
İNCEK BLUE DEĞER TABLOSU	83

1. RAPOR BİLGİLERİ**RAPORUN TÜRÜ**

Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış, gayrimenkul değerlendirme raporudur.

RAPORUN KAPSAMI

Konu rapor; Ankara ili, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63306 ada 2 parselde kayıtlı arsa üzerinde inşa edilmiş olan İncek Life Projesi'nde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 21 adet bağımsız bölüm ile inşaat halinde olan İncek Blue Projesi'nde yer alan 237 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerlendirme çalışması amacıyla hazırlanmıştır.

DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI

: 11.11.2015

DEĞERLEME TARİHİ

: 28.12.2015

RAPORUN TARİHİ

: 31.12.2015

RAPOR NUMARASI

: 2015_400_165_07

DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

: Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili tarafımızca daha önceki dönemlerde herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

RAPORU HAZIRLAYANLAR: F. Gül NUMANOĞLU TANRIÖVER
Şehir Plancısı
Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No: 401053Aysel AKTAN
Şehir Plancısı – Harita Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No: 400241**2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ****ŞİRKETİN UNVANI**

: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ: İdealtepe Mahallesi Rıfki Tongsir Caddesi No:93/4 Demirhan Plaza Maltepe,
İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(216) 388 05 09
www.harmonigd.com.tr E-mail: info@harmonigd.com.tr**MÜŞTERİ UNVANI**

: Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

MÜŞTERİ ADRESİ: Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No:36, Sinpaş Plaza, 34349,
Beşiktaş / İSTANBUL**MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

: Müşterinin talebi; Ankara ili, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63306 ada 2 parselde kayıtlı arsa üzerinde inşa edilmiş olan İncek Life Projesi'nde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 21 adet bağımsız bölüm ile inşaat halinde olan İncek Blue Projesi'nde yer alan 237 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında güncel satış değerinin tespiti olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

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

Değerleme konusu gayrimenkuller; Ankara ili, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63306 ada 2 parselde yer alan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki İncek Life Projesi'nde toplam 21 adet bağımsız bölüm ve aynı parselde İncek Blue Projesi olarak adlandırılan F-Tipi 65 Bloкта yer alan 237 adet bağımsız bölümdür. Değerleme konusu taşınmazlara dair detaylı bilgi alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkullere Ait Tapu Bilgileri

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ								
İLİ	: ANKARA							
İLÇESİ	: ÇANKAYA							
MAHALLESİ/KÖYÜ	: ALACAATLI							
MEVKİİ	: -							
PAFTA NO	: -							
ADA NO	: 63306							
PARSEL NO	: 2							
YÜZÖLÇÜMÜ	: 113.228 m ²							
NİTELİĞİ	: ARSA							
BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ								
BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI PAY/PAYDA	CİLT/SAHİFE NUMARASI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NUMARASI	MALİK-HISSE BİLGİSİ
A TİPİ 1	ZEMİN	2	KONUT	170/113228	203/20038	23.11.2015	73554	*
A TİPİ 9	ZEMİN	1	KONUT	162/113228	204/20134	16.11.2015	71594	*
A TİPİ 14	4	10	KONUT	147/113228	205/20203	23.11.2015	73554	*
B TİPİ 3	ZEMİN	1	KONUT	188/113228	203/20061	23.11.2015	73554	*
B TİPİ 3	4	10	KONUT	176/113228	203/20070	23.11.2015	73554	*
B TİPİ 7	1	4	KONUT	176/113228	204/20112	23.11.2015	73554	*
B-S TİPİ 4	3	8	KONUT	164/113228	203/20080	23.11.2015	73554	*
B-S TİPİ 12	ZEMİN	2	KONUT	188/113228	204/20171	23.11.2015	73554	*
B-S TİPİ 12	2	6	KONUT	162/113228	204/20175	23.11.2015	73554	*
C-1 TİPİ 17	1	4	KONUT	128/113228	208/20551	23.11.2015	73554	*
D-1 TİPİ 63	15	64	KONUT	117/113228	209/20637	16.11.2015	71594	*
D-1 TİPİ 63	18	74	KONUT	90/113228	209/20647	16.11.2015	71594	*
D-2 TİPİ 64	23	93	KONUT	121/113228	210/20769	16.11.2015	71594	*
D-2 TİPİ 64	23	96	KONUT	121/113228	210/20771	16.11.2015	71594	*
B-S TİPİ 8	1. BODRUM	13	DÜKKAN	132/113228	204/20133	25.11.2015	39176	*
E-S TİPİ 16	2	6	KONUT	151/113228	205/20223	23.11.2015	73554	*
VİLLA-A 40	BODRUM ZEMİN	1	KONUT	476/113228	205/20249	23.11.2015	73554	*
VİLLA-A 47	BODRUM ZEMİN	1	KONUT	482/113228	205/20256	23.11.2015	73554	*
VİLLA-AS 23	BODRUM ZEMİN	1	KONUT	438/113228	205/20232	25.11.2015	39176	*
VİLLA-AS 43	BODRUM ZEMİN	1	KONUT	477/113228	205/20252	23.11.2015	73554	*
VİLLA-AS 56	BODRUM ZEMİN	1	KONUT	475/113228	205/20265	23.11.2015	73554	*
F-TİPİ 65	ZEMİN	1	HOME OFİS	140/113228	206/20316	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	ZEMİN	2	HOME OFİS	88/113228	206/20317	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	ZEMİN	3	HOME OFİS	99/113228	206/20318	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	ZEMİN	4	HOME OFİS	99/113228	206/20319	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	ZEMİN	5	HOME OFİS	88/113228	206/20320	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	ZEMİN	6	HOME OFİS	140/113228	206/20321	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	ZEMİN	7	HOME OFİS	73/113228	206/20322	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	1	8	HOME OFİS	116/113228	206/20323	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	1	9	HOME OFİS	75/113228	206/20324	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	1	10	HOME OFİS	84/113228	206/20325	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	1	11	HOME OFİS	84/113228	206/20326	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	1	12	HOME OFİS	75/113228	206/20327	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	1	13	HOME OFİS	118/113228	206/20328	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	1	14	HOME OFİS	66/113228	206/20329	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	2	15	HOME OFİS	66/113228	206/20330	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	2	16	HOME OFİS	115/113228	206/20331	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	2	17	HOME OFİS	77/113228	206/20332	25.11.2015	39176	*

BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI PAY/PAYDA	CİLT/SAHİFE NUMARASI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NUMARASI	MALİK-HİSSE BİLGİSİ
F-TİPİ 65	2	18	HOME OFİS	85/113228	206/20333	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	2	19	HOME OFİS	85/113228	206/20334	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	2	20	HOME OFİS	77/113228	206/20335	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	2	21	HOME OFİS	118/113228	206/20336	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	2	22	HOME OFİS	66/113228	206/20337	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	3	23	HOME OFİS	66/113228	206/20338	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	3	24	HOME OFİS	115/113228	206/20339	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	3	25	HOME OFİS	77/113228	206/20340	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	3	26	HOME OFİS	85/113228	206/20341	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	3	27	HOME OFİS	85/113228	206/20342	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	3	28	HOME OFİS	77/113228	206/20343	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	3	29	HOME OFİS	118/113228	206/20344	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	3	30	HOME OFİS	66/113228	206/20345	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	4	31	HOME OFİS	66/113228	206/20346	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	4	32	HOME OFİS	115/113228	206/20347	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	4	33	HOME OFİS	77/113228	206/20348	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	4	34	HOME OFİS	85/113228	206/20349	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	4	35	HOME OFİS	85/113228	206/20350	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	4	36	HOME OFİS	77/113228	206/20351	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	4	37	HOME OFİS	118/113228	206/20352	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	4	38	HOME OFİS	66/113228	206/20353	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	5	39	HOME OFİS	66/113228	206/20354	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	5	40	HOME OFİS	115/113228	206/20355	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	5	41	HOME OFİS	77/113228	206/20356	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	5	42	HOME OFİS	85/113228	206/20357	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	5	43	HOME OFİS	85/113228	206/20358	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	5	44	HOME OFİS	77/113228	206/20359	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	5	45	HOME OFİS	118/113228	206/20360	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	5	46	HOME OFİS	66/113228	206/20361	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	6	47	HOME OFİS	67/113228	206/20362	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	6	48	HOME OFİS	116/113228	206/20363	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	6	49	HOME OFİS	77/113228	206/20364	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	6	50	HOME OFİS	86/113228	206/20365	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	6	51	HOME OFİS	86/113228	206/20366	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	6	52	HOME OFİS	77/113228	206/20367	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	6	53	HOME OFİS	117/113228	206/20368	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	6	54	HOME OFİS	67/113228	206/20369	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	7	55	HOME OFİS	67/113228	206/20370	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	7	56	HOME OFİS	116/113228	206/20371	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	7	57	HOME OFİS	77/113228	206/20372	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	7	58	HOME OFİS	86/113228	206/20373	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	7	59	HOME OFİS	86/113228	206/20374	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	7	60	HOME OFİS	77/113228	206/20375	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	7	61	HOME OFİS	119/113228	206/20376	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	7	62	HOME OFİS	67/113228	206/20377	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	8	63	HOME OFİS	67/113228	206/20378	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	8	64	HOME OFİS	116/113228	206/20379	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	8	65	HOME OFİS	77/113228	206/20380	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	8	66	HOME OFİS	86/113228	206/20381	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	8	67	HOME OFİS	86/113228	206/20382	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	8	68	HOME OFİS	77/113228	206/20383	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	8	69	HOME OFİS	119/113228	206/20384	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	8	70	HOME OFİS	67/113228	206/20385	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	9	71	HOME OFİS	67/113228	206/20386	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	9	72	HOME OFİS	116/113228	206/20387	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	9	73	HOME OFİS	77/113228	206/20388	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	9	74	HOME OFİS	86/113228	206/20389	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	9	75	HOME OFİS	86/113228	207/20390	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	9	76	HOME OFİS	77/113228	207/20391	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	9	77	HOME OFİS	119/113228	207/20392	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	9	78	HOME OFİS	67/113228	207/20393	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	10	79	HOME OFİS	67/113228	207/20394	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	10	80	HOME OFİS	116/113228	207/20395	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	10	81	HOME OFİS	77/113228	207/20396	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	10	82	HOME OFİS	86/113228	207/20397	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	10	83	HOME OFİS	86/113228	207/20398	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	10	84	HOME OFİS	77/113228	207/20399	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	10	85	HOME OFİS	119/113228	207/20400	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	10	86	HOME OFİS	67/113228	207/20401	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	11	87	HOME OFİS	68/113228	207/20402	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	11	88	HOME OFİS	117/113228	207/20403	25.11.2015	39176	*

BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI PAY/PAYDA	CİLT/SAHİFE NUMARASI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NUMARASI	MALİK-HISSE BİLGİSİ
F-TİPİ 65	11	89	HOME OFİS	78/113228	207/20404	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	11	90	HOME OFİS	87/113228	207/20405	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	11	91	HOME OFİS	87/113228	207/20406	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	11	92	HOME OFİS	78/113228	207/20407	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	11	93	HOME OFİS	117/113228	207/20408	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	11	94	HOME OFİS	68/113228	207/20409	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	12	95	HOME OFİS	68/113228	207/20410	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	12	96	HOME OFİS	117/113228	207/20411	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	12	97	HOME OFİS	78/113228	207/20412	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	12	98	HOME OFİS	87/113228	207/20413	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	12	99	HOME OFİS	87/113228	207/20414	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	12	100	HOME OFİS	78/113228	207/20415	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	12	101	HOME OFİS	117/113228	207/20416	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	12	102	HOME OFİS	68/113228	207/20417	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	13	103	HOME OFİS	68/113228	207/20418	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	13	104	HOME OFİS	117/113228	207/20419	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	13	105	HOME OFİS	78/113228	207/20420	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	13	106	HOME OFİS	87/113228	207/20421	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	13	107	HOME OFİS	87/113228	207/20422	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	13	108	HOME OFİS	78/113228	207/20423	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	13	109	HOME OFİS	117/113228	207/20424	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	13	110	HOME OFİS	68/113228	207/20425	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	14	111	HOME OFİS	68/113228	207/20426	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	14	112	HOME OFİS	117/113228	207/20427	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	14	113	HOME OFİS	78/113228	207/20428	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	14	114	HOME OFİS	87/113228	207/20429	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	14	115	HOME OFİS	87/113228	207/20430	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	14	116	HOME OFİS	78/113228	207/20431	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	14	117	HOME OFİS	117/113228	207/20432	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	14	118	HOME OFİS	68/113228	207/20433	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	15	119	HOME OFİS	68/113228	207/20434	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	15	120	HOME OFİS	117/113228	207/20435	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	15	121	HOME OFİS	78/113228	207/20436	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	15	122	HOME OFİS	87/113228	207/20437	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	15	123	HOME OFİS	87/113228	207/20438	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	15	124	HOME OFİS	78/113228	207/20439	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	15	125	HOME OFİS	117/113228	207/20440	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	15	126	HOME OFİS	68/113228	207/20441	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	16	127	HOME OFİS	68/113228	207/20442	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	16	128	HOME OFİS	119/113228	207/20443	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	16	129	HOME OFİS	79/113228	207/20444	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	16	130	HOME OFİS	88/113228	207/20445	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	16	131	HOME OFİS	88/113228	207/20446	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	16	132	HOME OFİS	79/113228	207/20447	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	16	133	HOME OFİS	119/113228	207/20448	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	16	134	HOME OFİS	68/113228	207/20449	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	17	135	HOME OFİS	68/113228	207/20450	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	17	136	HOME OFİS	119/113228	207/20451	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	17	137	HOME OFİS	79/113228	207/20452	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	17	138	HOME OFİS	88/113228	207/20453	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	17	139	HOME OFİS	88/113228	207/20454	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	17	140	HOME OFİS	79/113228	207/20455	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	17	141	HOME OFİS	119/113228	207/20456	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	17	142	HOME OFİS	68/113228	207/20457	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	18	143	HOME OFİS	68/113228	207/20458	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	18	144	HOME OFİS	119/113228	207/20459	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	18	145	HOME OFİS	79/113228	207/20460	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	18	146	HOME OFİS	88/113228	207/20461	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	18	147	HOME OFİS	88/113228	207/20462	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	18	148	HOME OFİS	79/113228	207/20463	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	18	149	HOME OFİS	119/113228	207/20464	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	18	150	HOME OFİS	68/113228	207/20465	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	19	151	HOME OFİS	68/113228	207/20466	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	19	152	HOME OFİS	119/113228	207/20467	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	19	153	HOME OFİS	79/113228	207/20468	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	19	154	HOME OFİS	88/113228	207/20469	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	19	155	HOME OFİS	88/113228	207/20470	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	19	156	HOME OFİS	79/113228	207/20471	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	19	157	HOME OFİS	119/113228	207/20472	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	19	158	HOME OFİS	68/113228	207/20473	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	20	159	HOME OFİS	68/113228	207/20474	25.11.2015	39176	*

BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI PAY/PAYDA	CİLT/SAHİFE NUMARASI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NUMARASI	MALİK-HISSE BİLGİSİ
F-TİPİ 65	20	160	HOME OFİS	119/113228	207/20475	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	20	161	HOME OFİS	79/113228	207/20476	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	20	162	HOME OFİS	88/113228	207/20477	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	20	163	HOME OFİS	88/113228	207/20478	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	20	164	HOME OFİS	79/113228	207/20479	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	20	165	HOME OFİS	119/113228	207/20480	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	20	166	HOME OFİS	68/113228	207/20481	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	21	167	HOME OFİS	69/113228	207/20482	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	21	168	HOME OFİS	120/113228	207/20483	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	21	169	HOME OFİS	79/113228	207/20484	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	21	170	HOME OFİS	88/113228	207/20485	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	21	171	HOME OFİS	88/113228	207/20486	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	21	172	HOME OFİS	79/113228	207/20487	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	21	173	HOME OFİS	120/113228	207/20488	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	21	174	HOME OFİS	69/113228	208/20489	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	22	175	HOME OFİS	69/113228	208/20490	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	22	176	HOME OFİS	120/113228	208/20491	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	22	177	HOME OFİS	79/113228	208/20492	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	22	178	HOME OFİS	88/113228	208/20493	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	22	179	HOME OFİS	88/113228	208/20494	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	22	180	HOME OFİS	79/113228	208/20495	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	22	181	HOME OFİS	120/113228	208/20496	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	22	182	HOME OFİS	69/113228	208/20497	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	23	183	HOME OFİS	69/113228	208/20498	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	23	184	HOME OFİS	120/113228	208/20499	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	23	185	HOME OFİS	80/113228	208/20500	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	23	186	HOME OFİS	128/113228	208/20501	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	23	187	HOME OFİS	80/113228	208/20502	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	23	188	HOME OFİS	120/113228	208/20503	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	23	189	HOME OFİS	69/113228	208/20504	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	24	190	HOME OFİS	69/113228	208/20505	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	24	191	HOME OFİS	120/113228	208/20506	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	24	192	HOME OFİS	80/113228	208/20507	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	24	193	HOME OFİS	117/113228	208/20508	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	24	194	HOME OFİS	80/113228	208/20509	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	24	195	HOME OFİS	120/113228	208/20510	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	24	196	HOME OFİS	69/113228	208/20511	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	25	197	HOME OFİS	69/113228	208/20512	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	25	198	HOME OFİS	120/113228	208/20513	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	25	199	HOME OFİS	80/113228	208/20514	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	25	200	HOME OFİS	117/113228	208/20515	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	25	201	HOME OFİS	80/113228	208/20516	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	25	202	HOME OFİS	120/113228	208/20517	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	25	203	HOME OFİS	69/113228	208/20518	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	26	204	HOME OFİS	70/113228	208/20519	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	26	205	HOME OFİS	121/113228	208/20520	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	26	206	HOME OFİS	81/113228	208/20521	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	26	207	HOME OFİS	118/113228	208/20522	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	26	208	HOME OFİS	81/113228	208/20523	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	26	209	HOME OFİS	121/113228	208/20524	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	26	210	HOME OFİS	70/113228	208/20525	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	27	211	HOME OFİS	70/113228	208/20526	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	27	212	HOME OFİS	121/113228	208/20527	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	27	213	HOME OFİS	81/113228	208/20528	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	27	214	HOME OFİS	118/113228	208/20529	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	27	215	HOME OFİS	81/113228	208/20530	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	27	216	HOME OFİS	121/113228	208/20531	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	27	217	HOME OFİS	70/113228	208/20532	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	28	218	HOME OFİS	70/113228	208/20533	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	28	219	HOME OFİS	122/113228	208/20534	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	28	220	HOME OFİS	81/113228	208/20535	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	28	221	ÇATI ARALI HOME OFİS	182/113228	208/20536	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	28	222	ÇATI ARALI HOME OFİS	182/113228	208/20537	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	28	223	HOME OFİS	81/113228	208/20538	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	28	224	HOME OFİS	121/113228	208/20539	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	28	225	HOME OFİS	70/113228	208/20540	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	1, 2, 3. BODRUM	226	TRİPLEKS OFİS	500/113228	208/20541	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	2. BODRUM	227	OFİS	1390/113228	208/20542	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	1. VE 2. BODRUM	228	OFİS	358/113228	208/20543	25.11.2015	39176	*

BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI PAY/PAYDA	CİLT/SAHİFE NUMARASI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NUMARASI	MALİK-HİSSE BİLGİSİ
F-TİPİ 65	1. VE 2. BODRUM	229	OFİS	285/113228	208/20544	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	1. VE 2. BODRUM	230	OFİS	300/113228	208/20545	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	2. BODRUM	231	OFİS	160/113228	208/20546	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	2. BODRUM	232	OFİS	200/113228	208/20547	25.11.2015	39176	*
F-TİPİ 65	2. BODRUM	233	OFİS	224/113228	242/23898	25.11.2015	69883	*
F-TİPİ 65	2. BODRUM	234	OFİS	224/113228	242/23899	25.11.2015	69883	*
F-TİPİ 65	1. BODRUM	235	OFİS	290/113228	242/23900	25.11.2015	69883	*
F-TİPİ 65	1. BODRUM	236	OFİS	300/113228	242/23901	25.11.2015	69883	*
F-TİPİ 65	1. BODRUM	237	OFİS	900/113228	242/23902	25.11.2015	69883	*

*SİNPAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)

3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 25.11.2015 tarihli takyidat belgelerine göre değerlendirme konusu; ATipi1 Blok 2 nolu, BTipi3 Blok 1 ve 10 nolu, B-STipi4 Blok 8 nolu, BTipi7 Blok 4 nolu, B-STipi8 Blok 13 nolu, ATipi9 Blok 1 nolu, B-STipi12 Blok 2 nolu, ATipi14 Blok 10 nolu, E-STipi16 Blok 6 nolu, C1Tipi17 Blok 4 nolu, D1Tipi63 Blok 64 ve 74 nolu, D2Tipi64 Blok 93 ve 96 nolu, VillaAS23, 43, 56, VillaA40, 47 nolu bağımsız bölümler üzerinde;

Beyanlar hanesinde;

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

Serhler hanesinde;

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

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

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 25.11.2015 tarihli takyidat belgesine göre, F tipi 65 no'lu blokta yer alan gayrimenkuller üzerinde;

Beyanlar hanesinde;

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

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

Serhler hanesinde;

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

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

233, 234, 235, 236, 237 no'lu bağımsız bölümler üzerinde,

Serhler hanesinde;

-26.10.2015 tarihinde 67320 yevmiye no'su ile işlenmiş, Ankara 1. Tüketici Mahkemesi'nin 22.10.2015 tarih 2015/549 esas sayılı mahkeme müzekkeresi sayılı yazısı ile *İhtiyati Tedbir yer almaktadır.

**(3.8.maddede sehven tesis edildiği açıklanmıştır.)*

1, 3, 4, 7, 12, 14, 17 no'lu bloklar ile 40, 43, 56 no'lu villalar üzerinde,

Beyanlar hanesinde;

-23.11.2015 tarihinde 73554 yevmiye no'su ile işlenmiş "Bu blokta kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş yapılmıştır" ibaresi yer almaktadır.

9, 63, 64 no'lu bloklar üzerinde,

Beyanlar hanesinde;

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

3.3. Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Hakkı Değişiklikleri

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden şifahi bilgiye göre değerlendirme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında son 3 yıllık dönemde meydana gelen değişiklikler aşağıda açıklanmıştır.

-22.08.2014 tarihinde 39176 yevmiye no ile kat irtifakı kurulmuştur.

-Gayrimenkuller Yenimahalle Tapu Müdürlüğü'ne bağlı iken 2014 yılı içerisinde değişen idari sınırlar nedeniyle Çankaya Tapu Müdürlüğü'ne bağlanmıştır.

-09.11.2015 tarihinde 69883 yevmiye no'su ile F Blok'ta bağımsız bölüm ilavesi yapılmıştır. Bağımsız bölüm sayısı 232 iken yapılan ilave ile 237 olarak değiştirilmiştir.

-23.11.2015 tarihinde 73554 yevmiye no'su ile 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 59, 60, 61, 62 no'lu bloklar ile 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 no'lu villaların kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

-16.11.2015 tarihinde 71594 yevmiye no'su ile 9, 20, 63, 64 no'lu blokların kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

3.4. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 28.10.2015 tarihli resmi yazıya göre; değerlendirme konusu 63306 ada 2 parsel 84309 no'lu parsellasyon planı ile Yenimahalle Belediyesi Encümeni'nin 09.02.2011 gün ve 268 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut" alanı olarak nitelendirilmiştir. Yapılanma koşulları E:0.85, Hmax:Serbest'tir.

Tablo. 2 Konu Gayrimenkule Ait İmar Planı Bilgileri

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



PLAN NOTLARI

84309 NO'LU PARSELASYON PLANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

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

C. KONUT ALANLARINDA

1. Emsal: 0.85 Hmax: Serbesttir.
2. Konut adedi: Parsel bazında toplam inşaat alanının 175m²'ye bölünmesi ile elde edilen rakamdır. Bölümden çıkan rakamın virgülden sonraki hanesinin 5 ve 5'ten fazla olması halinde rakam bir üst tamsayıya yuvarlanır. Emsal alanı dahilinde kalmak, toplam inşaat alanının %20'sinden fazla olmamak koşuluyla, konut adası içerisinde yakın çevresinin ve alanın ihtiyaçlarını karşılamak üzere apart otel, rezidans, ofis, home - ofis alanları ayrı ayrı ya da birlikte yapılabilir.
3. Yapılacak binaların zemin üstü katları konut olarak kullanılmak kaydıyla, toplam kat alanının %5'ini aşmayacak şekilde, halkın günlük zorunlu ihtiyaçlarını gidermeye yönelik ticari kullanımlar yer alabilir. Bu bent kapsamında kalan ticari kullanımlar; bakkal, kasap, manav, kadın/erkek berberleri, gazete/kitap satış yerleri, tuhafiyecilik, eczane, muayenehane, kafe, kreş, spor birimleri vb. olarak sayılabilir.
4. Binalara ±0.00 kotu yüksek yoldan veya tabii zeminden veya tesviyelerle belirlenmiş olan site içi yollardan verilecek; bahçe düzenlemelerinde yola göre tesviye şartı aranmayacaktır. Tüm bu düzenlemeler, Kentsel Tasarım Projesi kapsamında İlçe Belediyesinin onayına tabidir.
5. Ada içi ortak bahçelerde süs havuzları, oturma yerleri (kameriye, pergola, vs.) gibi tesisler ile bahçe ve peyzaj düzenlemelerinde ±2.00 m.den fazla kazı, dolgu ve teraslamalar yapılabilir.
6. Zemin katlar ±1.50m'de tesis edilebilir.
7. Bir adanın tüm parsellerinin vaziyet planına göre birlikte projelendirilmesi halinde: Parseller arasında inşaat alanı transferi yapılabilir. Emsali azaltılan parselde inşaat alanı E=0.25'den az olamaz.
8. Ada bazındaki yapılanmalarda: Genel yerleşim, parseller arası emsal transferi, kütle düzenlemesi, yapı yükseklikleri, bloklar arası mesafeler, arazi tanzim ve peyzaj prensipleri kentsel tasarım projesi ile belirlenir. Ticaret ve konut kullanımlarına ilişkin bağımsız bölüm listeleri mimari uygulama projelerinde belirlenecektir. Ada veya parsellerde yapı yüksekliği yapının mimari özelliğine göre yapı yaklaşma sınırı içinde kalmak koşuluyla serbesttir.
9. Parsel sınırından çekme mesafesi en az h/3 metre (H:binayüksekliği) olacaktır. Yapı yaklaşma mesafesi, parsel sınırından 3m'den az olamaz.
10. Hmax: Serbest olup, binalar arası mesafe minimum H/3 olacaktır ve bina cephe uzunlukları ile blok derinlikleri mimari projesine göre belirlenir. Tabii zemindeki kazı ve dolgular projesine göre serbesttir.
11. Konut adalarında merkezi yönetim hizmetleri düzenlemek kaydıyla kapıcı ve kaloriferci dairesi ayırmak zorunluluğu yoktur.
12. Konut alanlarına, müstakil blok olarak ya da konut bloklarının bodrum katlarında ve/veya zemin katında emsal alanının %5'ini geçmeyecek şekilde siteye hizmet edecek sosyal tesisler yapılabilir. Sosyal tesisler, binaların bodrum kat ve/veya zemin katlarında yer almaları halinde emsale dâhil edilmez.

3.5. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.

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

İncek Life projesi 26 blok ve 38 villa olmak üzere 64 adet bloktan oluşmaktadır. 549 bağımsız bölümlü sitenin inşaatına 2012 yılında başlanmış, ilk oturum Ağustos 2014'te başlamış ve değerlendirme tarihi itibarı ile inşaat tamamlanmıştır.

İncek Blue Projesi, parselin kuzeybatısında yer almaktadır. Tek bloktan oluşan proje 237 bağımsız bölümlüdür. İnşaatı devam etmektedir.

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

Tablo. 3 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi Bilgileri

BLOK	PROJE BLOK NO	YENİ YAPI RUHSATI	SAYI	YENİLEME RUHSATI	SAYI	TADİLAT RUHSATI	SAYI	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	SAYI
1	A1	03.10.2012	1198-1	14.11.2013	886-1			14.10.2015	641
3	B1	03.10.2012	1198-3	14.11.2013	886-3			14.10.2015	642
4	B-S-1	03.10.2012	1198-4	14.11.2013	886-4			14.10.2015	643
7	B2	03.10.2012	1198-7	14.11.2013	886-7			14.10.2015	652
8	B-S-2	03.10.2012	1198-8	14.11.2013	886-8	21.08.2014 11.11.2015	193/14 236/15	16.12.2015	786
9	A5	03.10.2012	1198-9	14.11.2013	886-9			14.10.2015	653
12	B-S-3	03.10.2012	1198-12	14.11.2013	886-12			14.10.2015	607
14	A8	03.10.2012	1198-14	14.11.2013	886-14			14.10.2015	660
16	E-S-1	03.10.2012	1198-16	14.11.2013	886-16			14.10.2015	608
17	C1	03.10.2012	1198-17	30.09.2013	785-11	23.01.2014	57/15	14.10.2015	657
63	D1	03.10.2012	1198-26	30.09.2013	785-15	23.01.2014	57/19	14.10.2015	647
64	D2	03.10.2012	1198-25	30.09.2013	785-16	23.01.2014	57/20	05.10.2015	594
23	V-A-S-2	12.07.2012	834-3	14.11.2013	886-19				
40	V-A-7	12.07.2012	834-20	14.11.2013	886-32			14.10.2015	628
43	V-A-S-7	12.07.2012	834-23	14.11.2013	886-35			14.10.2015	625
47	V-A-11	12.07.2012	834-27	14.11.2013	886-39			14.10.2015	621
56	V-A-S-14	12.07.2012	834-36	30.09.2013	785-2			14.10.2015	617
65	F	22.01.2014	50	24.11.2014*	273/14*	06.11.2015	214/15	-	-

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

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

A Tipi Menekşe Bloklar 1, 9, 14 numaralı bloklar: Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde kat irtifakına konu olan 31.12.2013 tarihli mimari proje.

B Tipi Lale Bloklar 3, 7 numaralı bloklar: Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde kat irtifakına konu olan 31.12.2013 tarihli mimari proje.

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

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

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

ES Tipi Kardelen Blok 16 numaralı blok: Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde kat irtifakına konu olan 31.12.2013 tarihli mimari proje.

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

VİLLA A Tipi Nergis Bloklar 40, 47 bloklar: Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde kat irtifakına konu olan 31.12.2013 tarihli mimari proje.

VİLLA AS Tipi Nergis Bloklar 23, 43, 56 bloklar: Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde kat irtifakına konu olan 31.12.2013 tarihli mimari proje.

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

YAPI DENETİM FİRMASI BİLGİLERİ:

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

8. Bloğa Ait Son Tadilat Ruhsatı'nda Yapı Denetim Şirketi: HGK Yapı Denetim Ltd. Şti.

Ön Cebeci Mah. Ziya Gökalp Caddesi Park İşhanı Sitesi No:68 İç Kapı:35 Çankaya/Ankara

3.6. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerlemesi yapılan İncek Life Projesi kapsamındaki 1, 3, 4, 7, 9, 12, 14, 17, 63, 64 no'lu bloklarda yer alan gayrimenkuller ile 40, 43, 56 no'lu villaların Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınmış; kat mülkiyetine geçiş işlemleri tamamlanmıştır. İmar ve tapu mevzuatı gereği yasal süreç tamamlanmıştır.

İncek Life Projesi kapsamındaki 8.Blokta yer alan gayrimenkul için Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış; kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş işlemi tamamlanmamıştır. Tapuda kat mülkiyetine geçildikten sonra imar ve tapu mevzuatı gereği yasal süreç tamamlanacaktır.

23 no'lu villa için Yapı Kullanma İzin Belgesi henüz alınmamıştır. 23 no'lu bağımsız bölümün Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin onay prosedürünün devam etmekte olduğu Sinpaş G.Y.O. A.Ş. tarafından beyan edilmiştir. Kat irtifakı tesis edilmiştir. Yapı Kullanma İzin Belgesi alınıp; tapuda kat mülkiyetine geçildikten sonra imar ve tapu mevzuatı gereği yasal süreç tamamlanacaktır.

İncek Blue Projesi için 06.11.2015 tarihinde 214/15 belge no'lu Tadilat Ruhsatı alınmış; ruhsata göre onaylı olan 04.09.2015 tarihli mimari proje ile kat irtifakı kurulmuştur. İnşaat seviyesi yaklaşık %53 olup inşaat devam etmektedir. İnşaat tamamlanıp, Yapı Kullanma İzin Belgesi alındıktan ve tapuda kat mülkiyetine geçildikten sonra imar ve tapu mevzuatı gereği yasal süreç tamamlanacaktır.

3.7. Gayrimenkullerin Son Üç Yıl İçerisinde Hukuki Durumunda (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) Meydana Gelen Değişiklikler

63306 ada 2 parsel Yenimahalle Belediyesi Encümeni'nin 09.02.2011 gün ve 268 sayılı kararı ile onaylanan 84309 no'lu parselasyon planı kapsamında yer almaktadır. Son 3 yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır. Gayrimenkul Yenimahalle Belediyesi sınırları içerisinde iken 2014 yılı içerisinde değişen idari sınırlar nedeniyle Çankaya Belediyesi'ne bağlanmıştır.

3.8. Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi yapılan Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu Gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş

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

İncek Blue Projesi kapsamında değerlendirme tarihi itibarıyla inşa halinde olan 65 nolu blokta tesis edilen kat irtifakına göre 237 adet bağımsız bölümden 233, 234, 235, 236, 237 no'lu bağımsız bölümler üzerinde, 26.10.2015 tarihinde 67320 yevmiye no'su ile işlenmiş, Ankara 1. Tüketici Mahkemesi'nin 22.10.2015 tarih 2015/549 esas sayılı mahkeme müzekkeresi sayılı yazısı ile İhtiyati Tedbir şerhi yer

almaktadır. Tarafımıza iletilen mahkeme kararında 26.10.2015 tarihinde 67320 yevmiye no'su ile değerlemeye konu olmayan ATipi5 Blok 11 numaralı bağımsız bölüm üzerine ihtiyati tedbir tesis edildiği görülmektedir. Sinpaş G.Y.O. A.Ş. Hukuk Biriminden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu F65 Blok 233, 234, 235, 236, 237 no'lu bağımsız bölümler üzerindeki ihtiyati tedbir şerhi tapu müdürlüğünde sistem hatasına bağlı olarak sehven kaydedilmiş olup yılsonu yoğunluğundan Tapu Müdürlüğünde terkin işlemi yapılamamıştır. Konu ihtiyati tedbir şerhinin yılsonundan sonra kaldırılacağı Tapu Müdürlüğü tarafından beyan edilmiştir. Sonuç olarak değerlendirme konusu İncek Blue Projesi (F65 Blok) kapsamında yer alan bağımsız bölümler üzerinde yer alan takyidat kayıtlarının taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmalarında herhangi bir engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

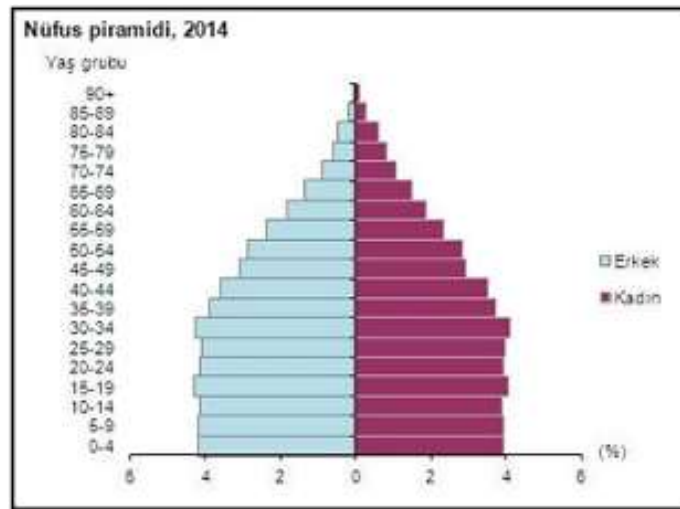
4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

4.1. Demografik veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 77.695.904 olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2014 yılında, bir önceki yıla göre 1.028.040 kişi artmıştır. Erkek nüfusun oranı %50,2 (38.984.302 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (38.711.602 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2013 yılında %13,7 iken, 2014 yılında %13,3'e gerilemiştir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2013 yılında %91,3 iken, bu oran 2014 yılında %91,8'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %8,2 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye nüfusunun %18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14.377.018 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. Bunu sırasıyla takip eden iller; %6,6 ile (5.150.072 kişi) Ankara, %5,3 ile (4.113.072 kişi) İzmir, %3,6 ile (2.787.589 kişi) Bursa ve %2,9 ile (2.222.562 kişi) Antalya'dır. Bayburt ili ise 80.607 kişi ile en az nüfusa sahip ildir.

Grafik 1 Nüfus Piramidi



Türkiye'de 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2013 yılına (%67,7) göre 0,1 puan artarak %67,8 (52.640.512 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24,3'e (18.862.430 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da yaklaşık %8'e (6.192.962 kişi) yükselmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2014 yılına göre 1 kişi artarak 101 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2.767 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olup bunu sırasıyla; 477 kişi ile Kocaeli, 342 kişi ile İzmir, 277 kişi ile Gaziantep, 267 kişi ile Bursa ve Yalova illeri takip etmektedir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 54, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 267 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak TÜİK 2014 yılı sonuçları)

4.2. Ekonomik Veriler

4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

Küresel ekonomiye ilişkin gelişmeler finansal istikrar açısından önemini korumaktadır. ABD diğer gelişmiş ülkelere göre daha güçlü büyüme performansı sergilerken Euro Bölgesinde ekonomik büyüme zayıf seyrini korumaktadır. Küresel büyümenin önemli seyrini oluşturan gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızı yavaşlamaktadır. Enflasyon gelişmiş ülkelerde hedeflerin altında seyretmekte, gelişmekte olan ülkelerde ise yukarı yönlü hareket etmektedir. ABD' nin faiz artırımı sinyali ve para politikasındaki normalleşme sürecine ilişkin belirsizlikler küresel piyasaların veri akışına duyarlılığın yüksek seviyelerde kalmasına neden olmaktadır. Böyle bir konjonktürde ABD doları diğer para birimlerine karşı güçlenme eğilimi göstermiş, gelişmekte olan ülkelerde sermaye hareketleri dalgalı bir seyir izlemiştir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs, 2015).

Ocak 2015'te Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından hazırlanan Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda Küresel ekonominin toplamda %3,5 büyüme sergilediği görülmüştür. Fakat bu büyüme incelendiğinde, gelişmiş ekonomilerin arasında büyüme oranlarındaki farklılıkların dikkat çekmekte olduğu aktarılmıştır. Bu kapsamda özellikle Amerika Birleşik Devletleri (ABD) beklenenin üzerinde bir büyüme rakamı yakalamış olsa da Japonya'nın beklenen büyüme oranlarını yakalayamadığı belirtilmiştir. Japonya gibi beklenenin altında büyüme yakalayan gelişmiş ülkelerin durumu orta vadede beklenen ekonomik performansının düşük olmasına bağlanmıştır.

Gelişmiş ülkeler arasındaki ekonomik ayrışmanın bir başka etkisi olarak ABD dolarınının 2014 Eylül ayından itibaren %6 değer kazandığı, Avrupa Birliği (AB) ortak para birimi Euro'da %2 ve Japon Yeni'nde %8 oranlarında değer kayıpları izlendiği açıklanmıştır. Benzer bir şekilde gelişmekte olan ülkelerde de ihracat rakamlarındaki düşüşler sebebiyle para birimlerindeki değer kayıpları görülmektedir. Yaşanan ekonomik belirsizlikler sebebiyle faiz oranlarında ve risk primlerinde yükselişler gözlenmektedir. Özellikle, petrole bağlı olarak değerlendirilen yatırım araçlarında da düşüşler bulunmaktadır. ABD ekonomisindeki toparlanma ve büyüme IMF tarafından 2015 – 2016 yıllarında da %3 olarak öngörülmektedir. 2014 yılında işsizliğin azalması ve doların değer kazanmasıyla ekonomi beklentileri olumlu olarak değerlendirilmiştir. Buna nazaran, doların değer kazanması ile ABD'nin ihracat rakamlarında düşüş beklendiği de belirtilmiştir.

Tablo. 4 IMF'in Dünya Ekonomisi Tahmini Büyüme Oranları

IMF (Uluslararası Para Fonu) 2014 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla rakamları ve 2015 – 2016 GSYH Büyüme Öngörülleri	2014 (%)	2015(%)	2016(%)
Dünya Ortalaması	3,3	3,5	3,7
Gelişmiş Ülkeler Ortalaması	1,8	2,4	2,4
ABD	2,4	3,6	3,3
Euro Bölgesi Ortalaması	0,8	1,2	1,4
Japonya	0,1	0,6	0,8
İngiltere	2,7	2,6	2,4
Kanada	2,4	2,3	2,1
Gelişmekte olan Ülkeler Ortalaması	4,4	4,3	4,7
Rusya	0,6	-3	-1
Asya	6,5	6,4	6,2
Çin	7,4	6,8	6,3
Hindistan	5,8	6,3	6,5
Latin Amerika ve Karayipler	1,2	1,3	2,3
Brezilya	0,1	0,3	1,5
Meksika	2,1	3,3	3,5
Orta Doğu, Kuzey Afrika, Afganistan ve Pakistan	2,8	3,3	3,9
Sahra altı Afrika	4,8	4,9	5,2
Nijerya	6,1	4,8	5,2
Güney Afrika	1,4	2,1	2,5

Kaynak: Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, IMF (Ekim 2014)

2014 yılında küresel ekonomiye 2008 krizi sonrası uzun vadeli ekonomik durgunluk, işsizlik oranında artış ve büyümedeki sınırlar, Orta Doğu'da ortaya çıkan politik riskler, Rusya ile Ukrayna arasındaki politik gerginlikler damgasını vurmuştur. 2015 ve 2016 yıllarında benzer risklerin devam etmesi öngörülmüştür. Bunlara ek olarak gelişen petrol fiyatlarındaki düşüşler, küresel ekonomi için riskler oluşturmaktadır. Petrol fiyatlarındaki düşüşler, sanayi üretiminin artması için uygun ortam hazırlayabilmekle birlikte, özellikle OPEC ülkelerinin fiyat düşüşlerini durdurmak amacıyla arzı kısıması durumunda küresel ekonomide ciddi daralmalar ortaya çıkabileceğinin altı çizilmiştir. Bu belirsizlik üretici ve yatırımcıları risk içerisine sokmaktadır. Dolayısıyla, makroekonomik belirsizliklere sebep olmaktadır. Belirsizliklerin bir başka sonucu da küresel finans piyasalarındaki dalgalanmalardır. ABD dolarının değer kazanması ve dolar karşısında gelişmekte olan ülkelerin para birimlerinin değer kaybetmesi bu ülkeler için ciddi enflasyon risklerini gündeme getirmektedir. Buna ek olarak, ABD'nin para politikasını normalleştirme ile ilgili almış olduğu karar ile daha sıkı bir mali ve parasal politikaya geçecek olduğunun sinyalini vermiştir. Dolayısıyla IMF tarafından da 2015 – 2016 yıllarında doların değerinde beklenen bir artış gözlemlenmektedir.

Euro alanında ve Japonya'da süregelen düşük enflasyon IMF tarafından da ekonomik durgunluğun bir göstergesi olarak kabul edilmektedir. Bu durumun sonucu olarak euro bölgesi ve Japonya'nın dış şoklara çok açık hale geldiği belirtilmiştir. Son olarak IMF gelişmiş ülkelerin ortak sorununu üretim açıkları (2008 krizi sonrasında düşen üretim rakamları) ve hedeflenenin altında kalan enflasyon oranları, gelişmekte olan ülkeler için ise, hedeflenen enflasyonun üzerinde oranlar, gerekli makroekonomik politikaları uygulamak için yetersiz makroekonomik kapasite, petrol üreticisi ülkeler için düşen petrol fiyatlarına bağlı olarak daha da yüksek enflasyon riskleri ve bütün bunların bir sonucu olarak dış şoklara karşı kırılganlık olarak özetlemektedir. Ekonomik görünüm incelendiğinde, genel olarak ortaya çıkan tablo yapısal ekonomik ve finansal sorunlara işaret etmektedir. Bu kapsamda, sorunların giderilmesi için yapısal reformlar uygulanması zorunlu olarak görülmektedir.

4.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

2015 yılının ilk çeyreğine ilişkin göstergeler, yurt içi iktisadi faaliyette dış talepteki yavaşlamaya bağlı olarak bir miktar ivme kaybı yaşandığına işaret etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinden itibaren Avrupa Birliği büyümesindeki kısmî toparlanmanın da etkisiyle iktisadi faaliyetin ılımlı artış eğilimine geri döneceği tahmin edilmektedir. Enflasyon görünümüne bakıldığında ise uygulanan temkinli para ve maliye politikaları ile alınan makro ihtiyati önlemlerin çekirdek enflasyon göstergelerini olumlu yönde etkilediği bunun yanı sıra düşük seyreden emtia fiyatlarının da enflasyondaki düşüşe destek verdiği görülmektedir. Ancak, gıda fiyatlarındaki yüksek artışlar ve döviz kurunda ilk çeyrekte yaşanan gelişmeler enflasyondaki iyileşmenin öngörülenden daha sınırlı olmasına neden olmuştur. Bu çerçevede, TCMB para politikasındaki temkinli duruşunu korumuştur.

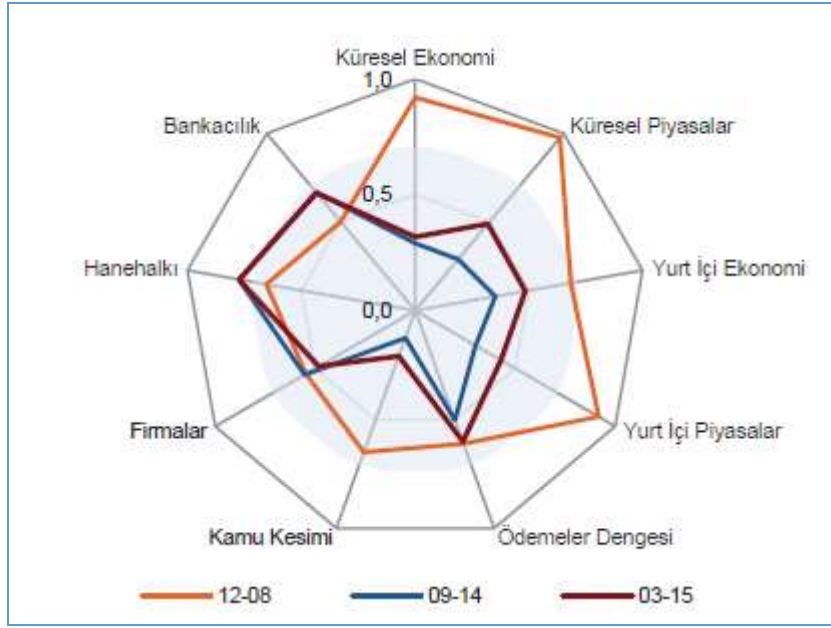
Cari işlemler dengesi iyileşirken, devam eden mali disiplin hem risk primlerinin hem de enflasyonun düşürülmesine önemli katkı sağlamaktadır. TCMB para politikasında temkinli duruşunu sürdürürken, döviz likiditesini, çekirdek yükümlülükleri ve uzun vadeli borçlanmayı desteklemeye yönelik tedbirlerle de makrofinansal riskleri azaltmayı amaçlamıştır.

Alınan makroihtiyati tedbirlerin etkisiyle hanehalkı finansal yükümlülüklerin varlıklarına oranındaki iyileşme devam etmektedir. Hanehalkının sadece Türk lirası cinsinden ve sabit faizle borçlanmakta olması finansal piyasalarda oynaklığın arttığı bu dönemde hanehalkının borç ödeme gücünün korunmasına katkı sağlamaktadır. Reel sektörün kredi talebinde Türk lirası işletme sermayesi finansmanı ve mevcut borçları yenileme ihtiyacının belirleyici olduğu görülmektedir. Reel sektör yabancı para borçlarının ağırlıklı olarak uzun vadeli olmasının, kısa vadeli açık pozisyonun düşüklüğünün ve yabancı para cinsinden borçlanmanın daha çok kur riskinin iyi yönetebilecek büyük firmalar tarafından yapılmasının, kur riskini sınırlandırdığı değerlendirilmektedir. Ayrıca borçlanma yoluyla finansmanın içerdiği vergi avantajının neden olduğu yüksek kaldıracın azaltılması amacıyla yapılan yeni yasal düzenlemeyle nakdi sermaye artışına sağlanan vergi teşviki, özkaynak finansmanını özendiracaktır.

Bankacılık sektörünün kredi büyüme hızları makul düzeylerde seyrederken, alınan tedbirler sonucunda ticari kredilerin tüketici kredilerine göre daha hızlı artmakta olması dengeli büyümeyi desteklemektedir. Bankaların takipteki alacaklar oranı yatay seyretmekle birlikte, iktisadi faaliyetin zayıf seyri ve kur oynaklığı gibi unsurlar kredi riskinin takibini gerekli kılmaktadır. Mevcut sermaye tamponlarının olası kredi riski zararlarını karşılayabilecek düzeyde olduğu görülmektedir. Bankacılık sektörü sağlam likidite görünümünü sürdürmektedir.

Yapılan değerlendirmeler çerçevesinde Türkiye’de finansal istikrara ilişkin gelişmelerin şematik yansımalarına aşağıdaki makro gösterimde yer verilmiştir. Buna göre son altı aylık süreçte, küresel piyasalar, yurt içi ekonomi ve yurt içi finansal piyasa gelişmeleri bir önceki altı aya kıyasla daha zayıf seyretmiştir.

(TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs, 2015).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu (Mayıs 2015)

Tablo. 5 Bazı Ülke Gruplarına İlişkin Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri

KURULUŞ	YIL	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2015	3,3	3,1	1,5	2,5	-1,5	-3,4	7,5	6,8
	2016	3,8	3,6	1,7	3,0	0,7	0,2	7,5	6,3
OECD	2015	3,1	3,1	1,4	2,0	-0,8	-3,1	6,9	6,8
	2016	3,8	3,9	2,1	2,8	1,1	0,8	7,6	6,7
D B	2015	2,8	3,0	1,5	2,7	-1,3	-2,9	7,5	7,1
	2016	3,3	3,9	1,8	2,8	1,1	0,1	7,9	7,0

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Temmuz 2015)

Ekonomi Bakanlığı'nın hazırlamış olduğu ekonomik görünüm raporunda 2015 Türkiye'nin büyüme tahminlerine bakıldığında Uluslararası kurumların %3 olarak tahmin ettikleri görülmüştür.

Uluslararası projeksiyonlar hala temkinli tahminler ortaya koymakta ve Türkiye Ekonomisi için yavaşlama öngörüsünde bulunmaktadır. IMF ve OECD Türkiye'nin GSYİH büyümesini %3,1-%3,2 seviyesinde beklerken, Dünya Bankası'nın tahminleri büyüme oranının %3,5 seviyesinde olacağını öngörmektedir. (Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm Mayıs 2015) I.M.F. nin ekonomik görünüm raporunda Türkiye' deki GSYİH artışın enerji ithalatındaki düşüş akabinde azalan enerji fiyatları sayesinde gerçekleşeceği öngörülmüştür.

Tablo. 6 IMF Ekonomik Görünüm Raporu (Nisan 2015)- Reel GSYİH- Tüketici Fiyatları- Cari İşlemler Dengesi - İşsizlik

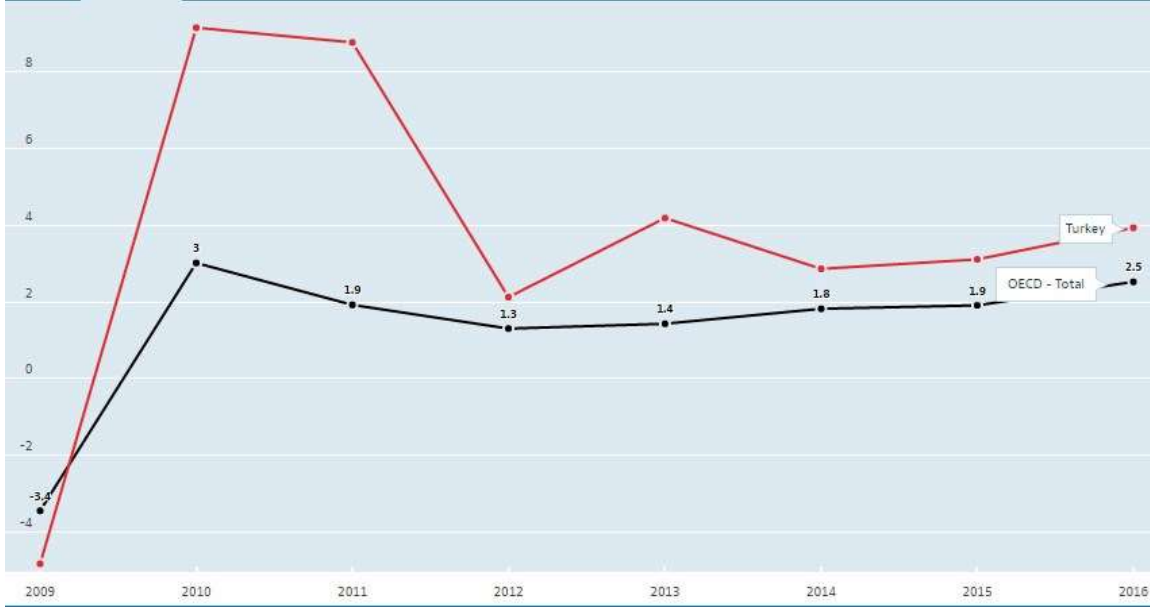
	Table 2.2. European Economies: Real GDP, Consumer Prices, Current Account Balance, and Unemployment (Annual percent change, unless noted otherwise)											
	Real GDP			Consumer Prices ¹			Current Account Balance ²			Unemployment ³		
	2014	Projections		2014	Projections		2014	Projections		2014	Projections	
Europe	1.5	1.9	2.1	1.1	0.5	1.8	1.8	2.2	1.9	...	...	...
Advanced Europe	1.3	1.7	1.8	0.8	0.1	1.1	2.2	2.6	2.4	10.2	9.7	9.3
Euro Area ^{4,5}	0.9	1.5	1.6	0.4	0.1	1.0	2.3	3.3	3.1	11.6	11.1	10.6
Germany	1.6	1.6	1.7	0.8	0.2	1.3	7.5	8.4	7.9	5.0	4.9	4.8
France	0.4	1.2	1.5	0.6	0.1	0.8	-1.1	-0.1	-0.3	10.2	10.1	9.9
Italy	-0.4	0.5	1.1	0.2	0.0	0.8	1.8	2.6	2.5	12.8	12.6	12.3
Spain	1.4	2.5	2.0	-0.2	-0.7	0.7	0.1	0.3	0.4	24.5	22.6	21.1
Netherlands	0.9	1.6	1.6	0.3	-0.1	0.9	10.3	10.4	10.1	7.4	7.2	7.0
Belgium	1.0	1.3	1.5	0.5	0.1	0.9	1.6	2.3	2.4	8.5	8.4	8.2
Austria	0.3	0.9	1.6	1.5	1.1	1.5	1.8	1.9	1.8	5.0	5.1	5.0
Greece	0.8	2.5	3.7	-1.4	-0.3	0.3	0.9	1.4	1.1	26.5	24.8	22.1
Portugal	0.9	1.6	1.5	-0.2	0.6	1.3	0.6	1.4	1.0	13.9	13.1	12.6
Ireland	4.8	3.9	3.3	0.3	0.2	1.5	6.2	4.9	4.8	11.3	9.8	8.8
Finland	-0.1	0.8	1.4	1.2	0.6	1.6	-0.6	-0.3	-0.3	8.6	8.7	8.5
Slovak Republic	2.4	2.9	3.3	-0.1	0.0	1.4	0.2	0.4	0.4	13.2	12.4	11.7
Lithuania	2.9	2.8	3.2	0.2	-0.3	2.0	-0.4	0.2	-0.8	10.7	10.6	10.5
Slovenia	2.6	2.1	1.9	0.2	-0.4	0.7	5.8	7.1	6.5	9.8	9.0	8.3
Luxembourg	2.9	2.5	2.3	0.7	0.5	1.6	5.2	4.7	4.6	7.1	6.9	6.7
Latvia	2.4	2.3	3.3	0.7	0.5	1.7	-3.1	-2.2	-3.0	10.8	10.4	10.2
Estonia	2.1	2.5	3.4	0.5	0.4	1.7	-0.1	-0.4	-0.7	7.0	7.0	6.8
Cyprus	-2.3	0.2	1.4	-0.3	-1.0	0.9	-1.9	-1.9	-1.4	16.2	15.9	14.9
Malta	3.5	3.2	2.7	0.8	1.1	1.4	2.7	3.1	3.1	5.9	6.1	6.3
United Kingdom ⁶	2.6	2.7	2.3	1.5	0.1	1.7	-5.5	-4.8	-4.6	6.2	5.4	5.4
Switzerland	2.0	0.8	1.2	0.0	-1.2	-0.4	7.0	5.8	5.5	3.2	3.4	3.6
Sweden	2.1	2.7	2.8	-0.2	0.2	1.1	6.3	6.3	6.3	7.9	7.7	7.6
Norway	2.2	1.0	1.5	2.0	2.3	2.2	8.5	7.6	7.0	3.5	3.8	3.9
Czech Republic	2.0	2.5	2.7	0.4	-0.1	1.3	0.6	1.6	0.9	6.1	6.1	5.7
Denmark	1.0	1.6	2.0	0.6	0.8	1.6	6.3	6.1	5.5	6.5	6.2	5.5
Iceland	1.8	3.5	3.2	2.0	0.9	2.1	4.7	6.1	4.7	5.0	4.0	4.0
San Marino	-1.0	1.0	1.1	1.1	0.4	0.9	...	...	...	8.7	8.4	7.9
Emerging and Developing Europe⁶	2.8	2.9	3.2	3.8	2.7	3.7	-2.9	-2.4	-3.0	...	...	...
Turkey	2.9	3.1	3.6	8.9	6.6	6.5	-5.7	-4.2	-4.8	9.9	11.4	11.6
Poland	3.3	3.3	3.3	0.0	-0.8	1.2	-1.2	-1.8	-2.4	9.0	8.0	7.7
Romania	2.9	2.7	2.9	1.1	1.0	2.4	-0.5	-1.1	-1.5	6.8	6.7	6.7
Hungary	3.6	2.7	2.3	-0.3	0.0	2.3	4.2	4.8	4.1	7.8	7.6	7.4
Bulgaria ⁶	1.7	1.2	1.5	-1.6	-1.0	0.6	0.0	0.2	-0.8	11.5	10.9	10.3
Serbia	-1.8	-0.5	1.5	2.1	2.7	4.0	-6.0	-4.7	-4.7	19.7	20.7	22.0
Croatia	-0.4	0.5	1.0	-0.2	-0.9	0.9	0.7	2.2	2.0	17.1	17.3	16.9

Kaynak: Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, IMF (Ekim 2014)

I.M.F. nin Nisan 2015 raporunda Dünya Ekonomik Görünüm raporunda Avrupa ülkelerinde reel gayrisafi yurt içi hasıla, tüketici fiyatları, cari işlemler dengesi ve işsizlik konusunda 2015 ve 2016 yılları için tahminler yapılmıştır. I.M.F. Türkiye için 2014 yılı 2,9 2015 büyüme tahminini yüzde 3,1, 2016'da ise yüzde 3.6 olacağını öngörmüştür. Yayınlanan raporda IMF tahminlerine göre yüzde 6 olarak tahmin edilen cari açığın milli gelire oranının petroldeki düşüşe bağlı olarak 2016 yılı için 4.8 olarak revize etmiştir. Türkiye'deki işsizlik oranının artarak 2015 te 11.4,2016 yılında 11.6 olacağı tahmin edilmiştir.

Raporda genel ekonomik durum olarak yılda Türkiye'nin ve doğu Avrupa'nın ekonomik büyümesinin yavaşladığı ancak Macaristan ve Polonya'nın mevcut büyümesini koruduğu gözlemlenmiştir.

Dünya Bankası'nın veri tabanındaki Cari işlemler dengesi oranı ile IMF nin raporunda belirttiği Cari işlemler dengesi oranı paralellik göstermektedir. (Dünya Bankası cari işlemler dengesi tahmini oranları 2014 -5,6; 2015 -4,5; 2016 -4,9). Aynı şekilde OECD nin veri bankasında açıkladığı GSYİH değerleri ile IMF nin açıkladığı değerler paralellik göstermektedir.

Tablo. 7 OECD Reel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla Değerleri

Kaynak: <https://data.oecd.org/gdp/real-gdp-forecast.htm#indicator-chart>

4.2.2.1. Türkiye’de Büyüme Oranları

Türkiye, küresel ekonomik krizden en hızlı çıkan ve son dönemlerdeki küresel ekonomik belirsizlikten görece olarak az etkilenen ülkelerdendir. 2002-2012 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5,2 olmuşken, büyüme oranı 2013 yılında ülkemize %4 oranında gerçekleşmiştir. Türkiye istatistik kurumunun resmi sitesinde 2014 yılı 4. çeyrek GSYH oranları: üretim yöntemiyle hesaplanan GSYİH, 2014 yılında bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %2,9’luk artışla 126 milyar 70 milyon TL, cari fiyatlarla %11,6’lık artışla 1 trilyon 749 milyar 782 milyon TL olarak açıklanmıştır. 2015 yılının birinci çeyreği ise 2014 yılının aynı çeyreğine göre sabit fiyatlarla %2,3’lük artışla 30 milyar 89 milyon TL olmuştur.

Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmininde, 2015 yılının birinci çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %7,8’lik artışla 443 milyar 189 milyon TL olmuştur.

Tarım sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %2,7’lik artışla 1 milyar 390 milyon TL, cari fiyatlarla %17’lik artışla 17 milyar 458 milyon TL olmuştur.

Sanayi sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla değişmedi, cari fiyatlarla %3’lük artışla 106 milyar 192 milyon TL olmuştur. Hizmet sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %4,1’lik artışla 18 milyar 873 milyon TL, cari fiyatlarla %9’luk artışla 268 milyar 473 milyon TL olmuştur.

Takvim etkisinden arındırılmış sabit fiyatlarla GSYH tahmininde, 2015 yılı birinci çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,4’lük artış gösterirken, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH değeri bir önceki çeyreğe göre %1,3 olmuştur.

Gayrisafi yurtiçi hasıla sonuçları, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2015

Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla	Büyüme hızı	Cari fiyatlarla	Büyüme hızı	Sabit fiyatlarla	Büyüme hızı
		GSYH (Milyon TL)	(%)	GSYH (Milyon \$)	(%)	GSYH (Milyon TL)	(%)
2014	Yıllık	1 749 782	11,6	800 107	-2,8	126 070	2,9
	I	411 255	15,6	185 961	-6,6	29 413	4,9
	II	428 259	10,6	202 407	-4,0	30 907	2,3
	III	463 902	11,0	214 751	0,8	33 645	1,9
	IV	446 366	9,8	196 989	-1,5	32 104	2,6
2015	Yıllık						
	I	443 189	7,8	180 506	-2,9	30 089	2,3

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Kaynak: www.tuik.gov.tr

Hanehalklarının nihai tüketim harcamaları, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %11,1'lik artışla 316 milyar 311 milyon TL, sabit fiyatlarla %4,5'lik artışla 20 milyar 982 milyon TL olmuştur.

Devletin nihai tüketim harcamaları, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %7,9'luk artışla 66 milyar 891 milyon TL, sabit fiyatlarla %2,5'lik artışla 3 milyar 211 milyon TL olmuştur.

Gayrisafi sabit sermaye oluşumu, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %4,6'lık artışla 90 milyar 929 milyon TL olmuştur.

Mal ve hizmet ihracatı, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %2,3'lük artışla 117 milyar 695 milyon TL, sabit fiyatlarla %0,3'lük azalışla 7 milyar 858 milyon TL olmuştur.

Mal ve hizmet ithalatı, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %1,8'lik artışla 136 milyar 795 milyon TL, sabit fiyatlarla %4,1'lik artışla 8 milyar 703 milyon TL olmuştur.

Harcamalar yöntemiyle GSYH büyüme hızları, I.Çeyrek: Ocak-Mart, 2015

[1998 Fiyatlarıyla]

Yıl	Çeyrek	Hanehalklarının nihai tüketim harcamaları	Devletin nihai tüketim harcamaları	Gayrisafi sabit sermaye oluşumu	Mal ve hizmet ihracatı	(eksi) Mal ve hizmet ithalatı
		(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
2014	Yıllık	1,3	4,6	-1,3	6,8	-0,2
	I	2,6	9,2	-0,3	11,1	0,7
	II	0,4	2,5	-3,5	5,5	-4,3
	III	0,1	6,6	-0,4	7,9	-1,6
	IV	2,4	1,7	-1,0	3,4	4,6
2015	Yıllık					
	I	4,5	2,5	0,0	-0,3	4,1

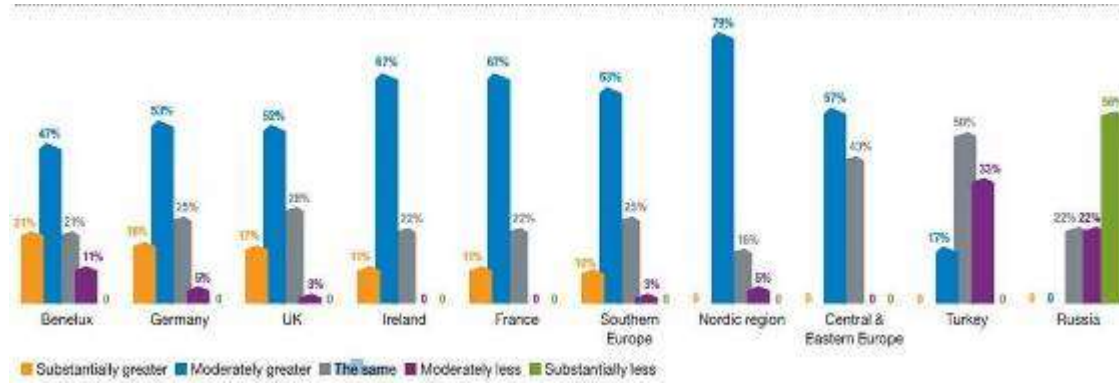
Kaynak: www.tuik.gov.tr

4.3. Gayrimenkul Sektörü

PwC ve Urban Land Institute tarafından ortaklaşa hazırlanan Emerging Trends in Real Estate Europe isimli kapsamlı araştırmanın 2015 sonuçlarında Suriye ve Irak'ta yaşanan gelişmeler dolayısıyla Türkiye'deki konut ve ofis piyasalarının etkilendiği buna rağmen Başbakan ve kabine belirsizliğinden doğan politik risklerin Ağustos ayındaki Cumhurbaşkanlığı seçimleriyle beraber azaldığı belirtilmiştir.

PwC ve Urban Land Institute tarafından ortaklaşa hazırlanan Emerging Trends Europe Survey 2015 araştırma raporunda Türkiye'nin komşu Suriye'de yaşanan politik gelişmeler ve genel olarak ekonomideki yavaşlama dolayısı ile durağan bir sürecin içerisinde bulunduğu belirtilmiştir. Aynı rapor kapsamında 2015 yılı borçlanma beklentisi araştırıldığında, Türkiye'nin borçlanma açısından stabil kalacağı %50 oranında, daha az borçlanacağı yönünde %33 oranında, daha çok borçlanacağı yönünde %17 oranında beklenti belirtilmiştir.

Grafik 2 Avrupa 2015 borçlanma beklentileri



Kaynak: Emerging Trends Europe Survey 2015 araştırma raporu

Dünyanın önde gelen gayrimenkul hizmetleri ve finansal yönetim şirketlerinden ABD'li JonesLangLaSalle'in Şubat 2014'te yayınlanan Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü Raporu'na göre;

- Yerel ve Cumhurbaşkanlığı seçimlerinin yanısıra; Ortadoğu ve Avrupa'da yayılan terörist aktiviteler gibi bölgesel huzursuzluklar ile birlikte Ukrayna' da yaşanan krizden oluşan yoğun politik gündem, 2014 yılında Türkiye ekonomisinin yönünü belirleyen başlıca etkenlerden biri olmuştur.
- Döviz kurları, yerel seçimlerden 3Ç 2014'ün sonuna kadar geçen sürede daha istikrarlı bir görünüme kavuşmuştur. Fakat Türk Lirası (TL) 4. çeyrekte, Amerikan Doları (USD) ve Euro (EUR) karşısında değer kaybına uğramıştır.
- Petrol fiyatlarındaki sert düşüşle birleşen ithalat hacmindeki azalma, cari açığın ağırlıklı olarak 4Ç 2014'te düşmesine neden olmuştur. Daha rekabetçi bir döviz kurunun, Türkiye'nin bölgesel çatışmalar yüzünden olumsuz etkilenen ihracat hacmi üzerinde de olumlu bir etki yaratması beklenmektedir. Politik gündemin 2015 yılında Türkiye için başlıca risk faktörlerinden biri olmaya devam edeceği, yapılacak genel seçimler ve bölgede devam eden çatışmaların da bu faktörü destekleyen unsurlar olarak öne çıkacağı öngörülmektedir.

Tablo. 8 Döviz Kuru Değişimleri**Kaynak: Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü (Şubat 2015)**

Cumhurbaşkanlığı seçimlerinden kaynaklanan siyasi belirsizlik 2014 yılında uluslararası yatırımcı ilgisini sınırlamıştır. Bununla birlikte, yerel yatırımcıların proje geliştirme ve yatırım için güçlü bir iştaha sahip olduğu gözlemlenmiştir. Ofis yatırımları yıl boyunca hareketlilik sergilemiş, özellikle mevcut ve geliştirilen ofis projelerine yönelik mal sahibi tarafından kullanılma amaçlı yatırımlar güçlü bir şekilde devam etmiştir.

4.3.1. Türkiye’de Konut Piyasası

Konut piyasasında bir konutun fiyatı, konut arz ve talep dengesi tarafından belirlenmektedir. Kısa dönemde, konut arzı neredeyse sabit olduğundan konut fiyatlarını belirleyen temel değişken konut talebindeki artış ya da azalışlar olmaktadır. Dolayısıyla kısa dönemde konuta olan talebin artması konut fiyatlarını arttırıcı, talebin azalması ise azaltıcı yönde etki etmektedir.

TÜİK verilerine göre 2013 yılında 2012 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı %11 olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılında ise bu oran %14,6 olmuştur. Sektör 2013 yılında GSYH’nin %4,4’ünü oluştururken 2014 yılını %4,6’lık bir payla kapatmıştır. Özellikle 2014 III çeyreğinden sonraki dönem için, yapı izinleri ve kullanımları ile ilgili istatistikler sektörde canlanmaya işaret etmiştir. Bunun sonucu olarak 2014 yılında satılan konut sayısı yeni bir rekor kırmıştır.

2014 Yılı Ocak-Aralık dönemleri itibarı ile yapı kullanım ve yapı ruhsatlarına bakıldığında bir önceki yılın aynı dönemine göre çok manalı bir artış gözlenmiştir. Bu artış nedeni olarak;

- Talep yönlü görülen iyileşme (ertelenen talebin devreye girmesi)
- Konut kredi faizlerinin gevşemesi
- Yabancı yatırımcıların geçmiş yıllara kıyasla daha fazla talepte bulunması
- Satışlarda görülen hızlı artışın, arzı desteklemesi,
- Yüklenici ve satıcıların cazip kampanyalar yapması gösterilebilir. (Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Mayıs 2015)

Konut sektörü açısından diğer bir değişken de inşaat maliyetlerinde yaşanan değişimler ve bunların arz fiyatlarına etkisidir. Her sektörde olduğu gibi maliyetlerin artması sadece kar marjını sınırlamakla kalmayıp ilgili beklentileri de etkilemektedir. Döviz fiyatlarında yaşanan dalgalanma yukarıda ifade edilen

eğilimleri etkileyen en önemli unsurlardan biridir. (Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Mayıs 2015)

2014 yılı boyunca inşaat maliyetleri ve konut satışlarıyla ilgili en önemli etki unsurları döviz fiyatındaki dalgalanma ile faizler olmuştur. Her iki makroekonomik değişken gerek arz maliyeti gerekse talep yönlü etkiler yaratmışlardır.

TÜİK verilerine göre;71 bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Ekim–Kasım–Aralık aylarını kapsayan 2014 yılı dördüncü çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %0,1, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %9,5 ve dört çeyrek ortalamalarına göre ise %10,7 artmıştır.

2015 yılı ilk çeyreğine baktığımızda ise;

- Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Ocak–Şubat–Mart aylarını kapsayan 2015 yılı birinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,4, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 ve dört çeyrek ortalamalarına göre ise %9,3 artmıştır.

Tüm sektörler üzerinde olduğu kadar hatta daha fazla oranda talep yönlü değişikliklerle inşaat firmalarının kaynak maliyetlerini etkileyen unsur olarak karşımıza çıkan 'faiz' değişkeni satışlar ve buna bağlı tüm parametreler için kritik öneme sahiptir.

2001 krizinden sonra hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde talep büyümesi ve işletme maliyetleri açısından azaltıcı bir etki yaratmıştır.

Konut kredileri faiz oranındaki değişim hane halkının konut satın alma talebini belirlemede dolayısıyla konut kredisi faiz oranında meydana gelen düşüş hane halkının konut satın alma talebini artırmaktadır.

Konut kredileri faiz oranı ile konut sahipliği büyüme hızı ve konut satış sayılarının arasında pozitif yönlü bir ilişki bulunmaktadır.

Türkiye’de gerek reel gerek nominal faizlerin oldukça hızlı düştüğü 2002-2013 Mayıs döneminin ardından Fed’in açıklamaları ve iç ekonomik risk algısının artmasına paralel hızlı bir yükseliş trendi yaşanmıştır. Bu süreç kredi faizleri ve diğer tüm faiz türlerinin de (TL cinsinden) artmasına neden olmuştur. 2014 başında görülen döviz çıkışları ve artan diğer risk algıları yüzünden TCMB’nin döviz ve faiz piyasasına müdahalesi faiz oranlarındaki yükseliş trendine ivme katmıştır. Daha sonra dengelenen ve gerileme yaşanan döviz ve faiz piyasalarında durum hali hazırda gevşeme eğilimindedir.2015 Yılı ilk beş aylık dönemde tüketici kredilerinin konut bacağındaki faiz oranları göreceli olarak gerilerken talepte buna paralel artmıştır. Satış rakamlarından da anlaşılacağı üzere ipotek karşılığı kredi ile alınan konut sayıları hızlı bir yükseliş yaşamıştır.

Faizlerdeki değişimin en önemli uzantısı hane halkı tasarruf ve harcama eğilimleri üzerinde olmaktadır. Uzun bir aradan sonra 2014 yılında hane halkı yükümlülükleri, finansal varlıklarına kıyasla daha ılımlı bir artış göstermiş, yükümlülük/varlık dengesi kademeli olarak iyileşerek 2012 yılı seviyelerine gerilemiştir. Merkez Bankası aldığı makro ihtiyati tedbirler ile kredi hacminin çok hızlı büyümesini engelleyerek daha dengeli ve riski kontrol edilebilen bir ekonomik yapıya ulaşılmasını hedeflemiştir.

Mevduat hane halkı varlıklarının temel bileşeni olmaya devam etse de özellikle bireysel emeklilik sistemine ilginin artmasıyla yatırım fonlarında gözlenen ivmelenme dikkat çekmektedir. Bu durum hane

halkının varlık kompozisyonuna mevduatlardan yatırım fonlarına kısmi bir geçiş olarak yansımaktadır. Nitekim bireysel emeklilik yatırım fonu tutarı yılın ilk on ayında, önceki yılın tamamının üzerinde bir artış sergilemiştir.

Alınan makro ihtiyati tedbirlerin etkisiyle hane halkı yükümlülüklerinin büyümesi 2014 yılının Mart ayından bu yana bu yana makul bir seyir izlemektedir. Yükümlülüklerin büyük kısmını oluşturan bireysel kredi kompozisyonunda, makro ihtiyati tedbirlere konu olan taşıt kredileri ve kredi kartlarının payı gerilerken, konut kredilerinin ağırlığı kademeli olarak artmaya devam etmiş, ihtiyaç kredileri ise hane halkının temel finansman aracı olarak öne çıkmıştır. Hane halkı yükümlülükleri açısından Türk ekonomisinin durumu AB ve gelişmekte olan diğer ülkelere göre iyi durumdadır.

Kredi faiz oranları ve beklentiler, kredi hacmi ve yönü konusunda en önemli görünen değişkenlerdir. TCMB'nin konjonktürdeki gelişmelere paralel ölçülü faiz indirimine gitmesi aynı zamanda kredi hacminin fazla artmasını önlemek için yürüttüğü ihtiyati tedbirler, faiz oranlarında sınırlı bir düşüş etkisi yaratmıştır. Özellikle konut kredisinde sağlanan düşüş diğer kredi türlerinden daha fazladır. Bunun sonucu ipotekli konut satışlarında artış yaşanmıştır.

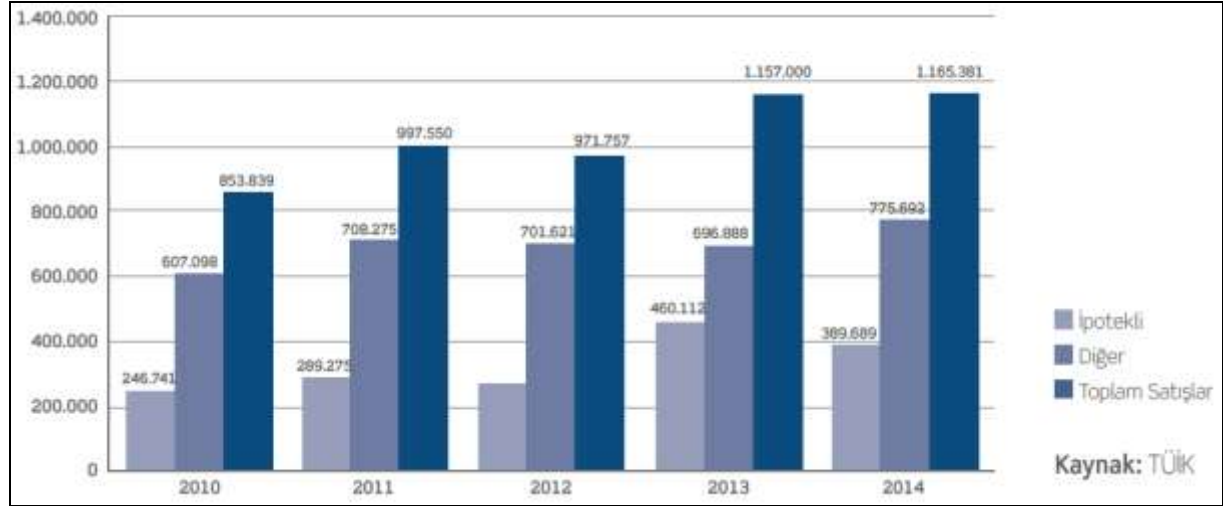
(Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Mayıs 2015)

Gayrimenkul sektörünün en önemli birleşenlerinden olan konut alt sektörü, diğer gayrimenkul türlerine göre satışlarının hem sosyal hem de ekonomik yönü olması bakımından ayrılır.

Ekonomik olarak tüketici (veya yatırımcı) karar alma süreçlerini etkileyen değişkenlerin başında fiyat ve borçlanma oranları(veya alternatif maliyet) gelmektedir. Hem arz hem de talep yönlü konut sektörüne bakıldığında faiz oranları ve risk öngörülebilirliği oldukça önemlidir. Finansal kesim sisteme fon aktarmaktadırlar. Ancak, finansal kesim için verilen kredilerin geri dönüp sistemi risklilik anlamında tehlikeye düşürmemesi gerekliliği de ortadadır. Türk bankacılık ve finans kesimi gelen ciddi düzenleme ve uygulamalardan sonucu (diğer yandan içsel bilgi birikimleriyle de) risklerini yönetmektedir.

Yukarıda ifade edilen değişkenlerin en önemli sonucu konut satış (ve fiyat) rakamlarında kendini göstermektedir. Konut satış rakamları pek çok modern ekonomi için artık ekonomik bir öncü gösterge olarak kullanılmakta olup gelişimin sağlıklı olup olmadığını kestirmek ve ekonomik büyüme rakamları içinde izlenmektedir.

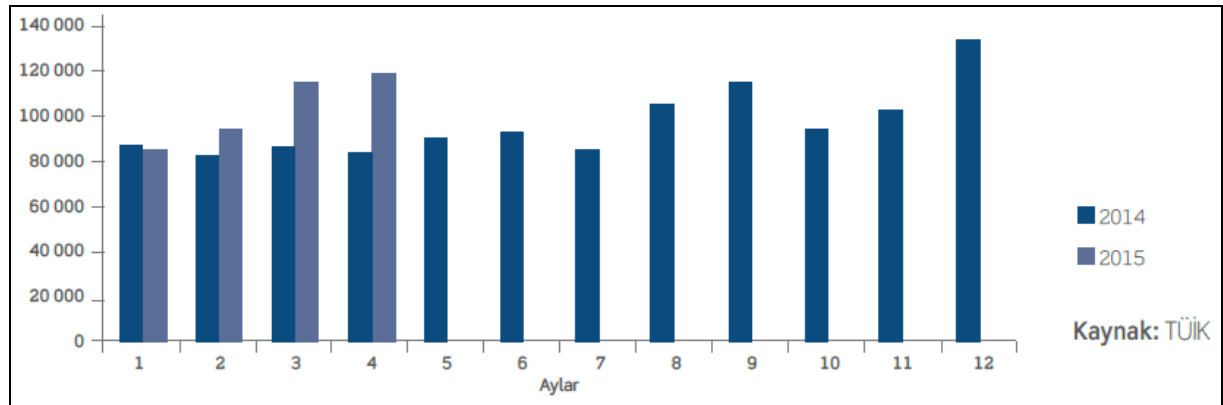
TÜİK verilerine göre, son beş yıllık diğer satış rakamlarına baktığımızda ortalama 737.656 adet (2010-2014 yılları arası aritmetik ortalama) konutun el değiştirdiği görülmektedir. 2014 yılında yapılan diğer satış toplamı 775.692 olarak son beş yıllık ortalamanın üstünde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda ise aynı dönem ortalaması,314.561 adet olmuştur. 2014 yılında ipotekli satış rakamı 389.689 adet ile son beş yılın ortalaması üzerinde gerçekleşmiştir.

Tablo. 9 Türkiye Geneli Yıllara Göre İpotekli Satışlar

Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-2015

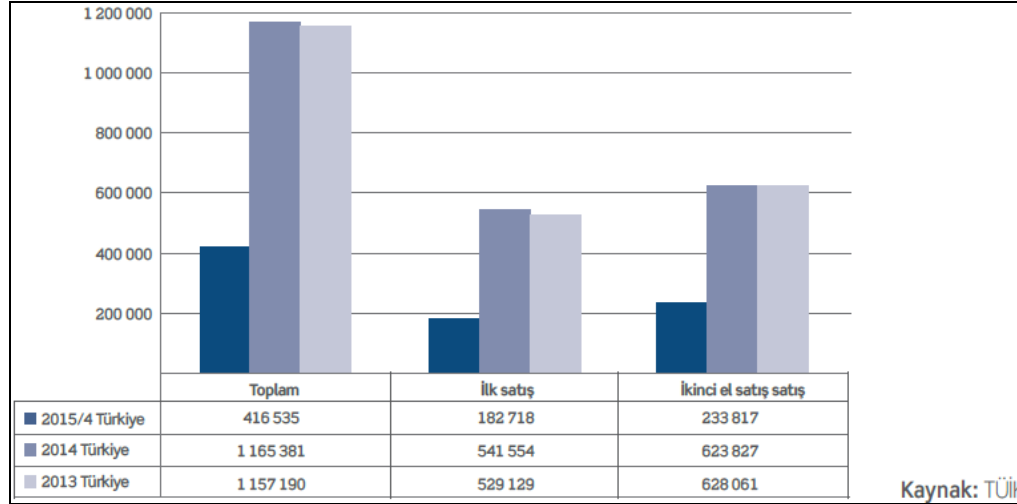
2013 ve 2014 yılı ilk beş aylık yakın geçmişi incelediğimizde ise aylık baz da ki konut satış rakamlarının 2013 yılı rakamlarının biraz altında olduğu gözlenmektedir. Türk konut sektöründe genel temayül son altı aylık süreçte satışların ve kiralamanın ilk yarıya göre biraz daha fazla olmasıdır'. İfadesi gerçekleşmiş olup 2014 yılını son altı aylık döneminin katkısı ile toplam satışlar 1.165.381 adet ile yeni bir rekor kırmıştır. 2015 yılı ilk ayı verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre düşük gelse de Şubat, Mart, Nisan aylarındaki satışlar sektör açısından oldukça canlı bir dönem olduğuna işaret etmektedir.

TÜİK verilerine göre;81 Türkiye genelinde konut satışları 2015 Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,7 oranında artarak 119.317 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 23.197 konut satışı ile en yüksek paya (%19,4) sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 14.001 konut satışı (%11,7) ile Ankara, 7.669 konut satışı (%6,4) ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 15 konut ile Hakkâri, 19 konut ile Ardahan, 48 konut ile Muş ve Bayburt olarak gerçekleşmiştir.

Tablo. 10 Türkiye Geneli Konut Satış Sayıları (2014- Nisan 2015)

Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-2015

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın (Nisan 2014) aynı ayına göre %40,1 artarak 52.598 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %44,1 oranına ulaşmıştır. İlk satışlarda İstanbul 10.652 konut satışı ile en yüksek paya (%20,3) sahip olurken, İstanbul'u 5.308 konut satışı ile Ankara ve 2.969 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Tablo. 11 Türkiye Geneli - İlk ve İkinci El Konut Satışları

Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-2015

Satışa rakamında bir diğer ayrıntıda satışların ipotekli veya diğer yöntemlerle yapıp yapılmadığıdır. İpotekli satışların tamamına yakın bir kısmı alıcının yabancı kaynak kullanarak yaptığı alımlar olduğundan hem borç veren finansal kurumlar hem de ülke ekonomisi açısından önem arz etmektedir. 2009 ile 2013 yılları arasına baktığımızda dengeli sayılabilecek ipotekli konut satışları gerçekleşmiş olup 2013’de daha yüksek bir ivme yakalanmıştır. 2014 yılında ise bugüne kadar yapılmış en yüksek ipotekli konut satışı rakamına ulaşılmıştır. Konut satışlarında gözlemlenen diğer bir yolda nakit, senet ve bunlar benzeri yapılan satış türleridir. Ekonomideki genel durum ve alınan makro ihtiyati (parasal genişlemeyi azaltıcı) politikaların etkisi ile yukarıda ifade ettiğimiz satış türlerinde artışlar yaşanabilmektedir. İnşaat firmaları öz kaynak yapıları ile veya zaman zaman finansal kurumlardan kendi adlarına alıp kullandıkları fonlar ile bazı satışlarını vadeye yayıp doğrudan finansmanını kendileri yapıp konut satışı gerçekleştirmektedirler.

TÜİK verilerine göre,82 Türkiye genelinde ipotekli konut bir önceki yılın(2014 Nisan) ayına göre %96,5 oranında artış göstererek 46.063 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışın payı %38,6 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 9.718 konut satışı ve %21,1 pay ile ilk sırayı almıştır. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %51,1 ile Artvin olmuştur.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde 2014 yılın Nisan ayına göre 2015 Nisan da %21,8 oranında artarak 73.254 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 13.479 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul’daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %58,1 oldu. Ankara 7.760 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara’yı 4.338 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il, 11 konut ile Ardahan olmuştur.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %40,1 artarak 52.598 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %44,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 10.652 konut satışı ile en yüksek paya (%20,3) sahip olurken, İstanbul’u 5.308 konut satışı ile Ankara ve 2 969 konut satışı ile İzmir izledi.

Türkiye genelinde ilk ve ikinci el satışlarda 2014 yılı itibarı ile 1.165.381 adet, 2015 yılında ise ilk dört aylık dönemde 341.463 adet satış gerçekleşmiştir.

Türkiye’de 2003- 2012 yıllarında yabancılara toplam 137 milyon 192 bin 231 metrekare taşınmaz satılmıştır. Bunun 126 milyon 119 bin 800 metrekaresi ana taşınmaz, 11 milyon 72 bin 430 metrekaresi ise kat mülkiyeti şeklinde gerçekleşmiştir. Söz konusu satılan taşınmazlar, 153 bin 183 adet olurken bu taşınmazlara 139 bin 828 kişi sahip olmuştur.

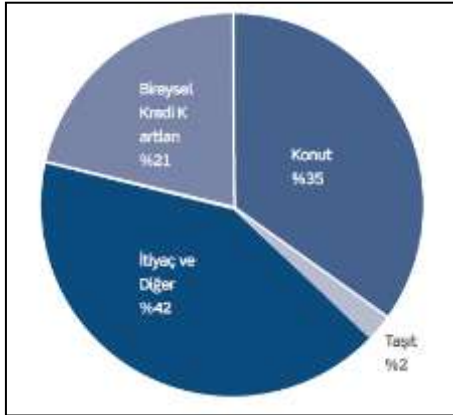
2014 yılında artan yabancı yatırımcı ilgisinin temel nedeni olarak ise aşağıdaki etmenlere dikkat etmek doğru olacaktır.

- Türk gayrimenkullerinin dünyada trend olması
- İstanbul’un dünyanın önemli metropollerinde arasında gerek yatırım gerekse oturma amaçlı talebinin artması
- Antalya, Muğla, Ankara, Bursa gibi şehirlerin de ilgi görmesi
- Avrupalı yatırımcıların yanında Körfez Sermayesi ile Arap Yatırımcılarında ilgisinin artması
- Küresel gayrimenkul yatırım fonlarının satın almaları ve ortaklıkları
- Değişik mimari ve tasarımların talebi etkilemesi olarak özetlenebilir.

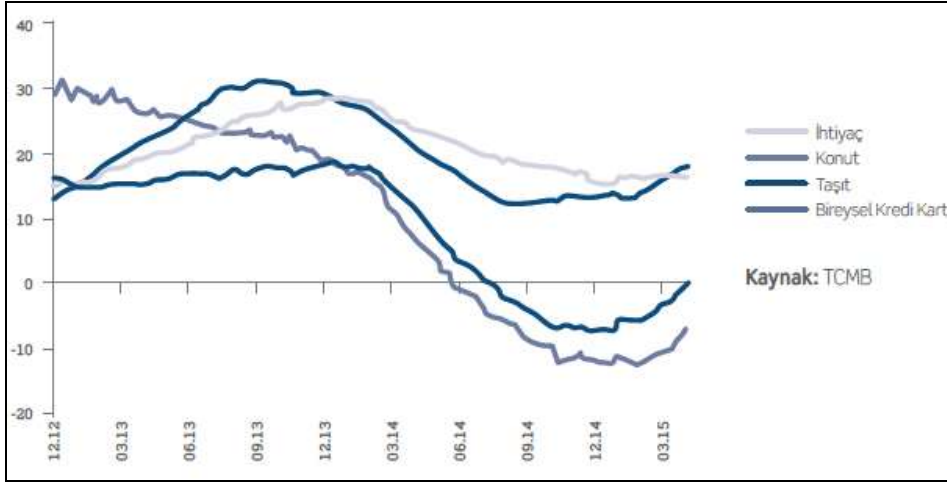
Bu trendin artarak devam edeceği beklenebilir. Geliştirilen projeler ve bu projelerin tanıtımı arttıkça ve dünya konjonktüründe önemli bir değişiklik olmadığında,2015 yılı yabancı satışlarının eğiliminin iyi olduğu öngörülebilir.

2014 Yılı itibarı ile yabancıların il bazında en çok tercih ettiği yerler; Antalya, İstanbul ve Aydın olmuştur. Özellikle Antalya ve İstanbul da ki artış dikkat çekicidir. Diğer yandan 2014 yılına kadar yabancı kökenli yatırımcıların daha az tercih ettiği Yalova, Bursa, Mersin gibi illere de talep gelmeye başlamıştır.

4.3.2. Türkiye’de Konut Kredisi



Tüm kredi çeşitleri içinde ekonomiyle ilgili gelecek beklentiğini en iyi yansıtan kredi türü 'konut' kredisidir. Genel konjonktürdeki iyileşme ve beklentilere paralel olarak, konut kredileri 2014 yılı ikinci çeyreğinden itibaren talep kaynaklı yeniden canlanırken, başvuru ve kullanım adetlerindeki artış ile beraber konut satışları yükselmiştir. Mayıs 2014 dönemine kadar gerileyen kredi başvuruları bu dönemden sonra faiz oranlarındaki gerilemenin de desteğiyle önemli ölçüde canlanmıştır. Konut kredileri 2014 yılı ikinci çeyreğinden itibaren talep kaynaklı yeniden canlanırken, başvuru ve kullanım adetlerindeki artış ile beraber konut satışları yükselmiştir. Mayıs 2014 dönemine kadar gerileyen kredi başvuruları bu dönemden sonra faiz oranlarındaki gerilemenin de desteğiyle önemli ölçüde canlanmıştır.

Tablo. 12 Kredilerin Tür Bazında Büyüme Eğilimleri (Stok Veri, Yıllık % Değişim)

Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-2015

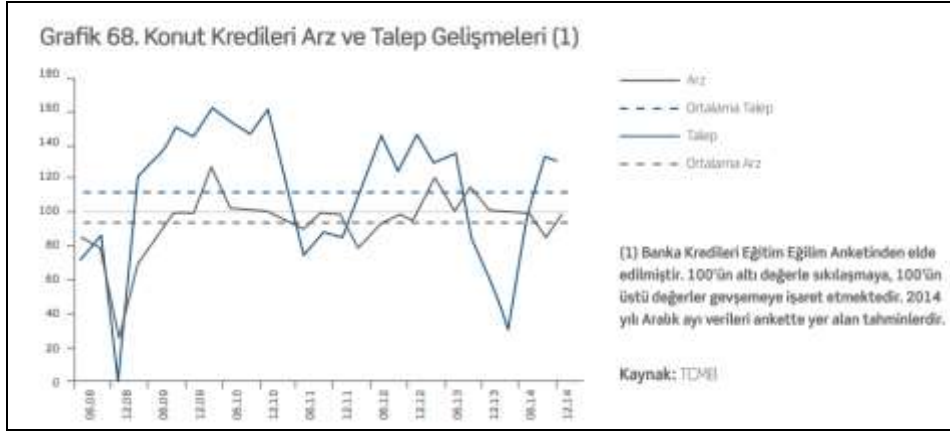
Banka Kredileri Eğilim Anketi'nin Temmuz-Eylül 2014 dönemi sonuçları, konut kredisi büyümesindeki toparlanmanın talep kaynaklı olduğunu teyit etmektedir. Geri ödeme oranları görece yüksek olan konut kredisi talebinin artışında, ağırlıklı olarak konut piyasasına ilişkin olumlu beklentiler, tüketici güveni ve konut alımı dışı tüketim harcamalarının azalması etkili olmuştur.

Yılın ilk yarısında yükselen konut kredisi faizleri sonucu bir miktar gerileyen banka kredisi kaynaklı konut alımlarının payının 2014 yılının toplamında 2013 yılını geçtiği görülmektedir. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 Milyar TL tutarında konut kredisi verilmiştir.

Banka Kredileri Eğilim Anketi'nin Temmuz-Eylül 2014 dönemi sonuçları, konut kredisi büyümesindeki toparlanmanın talep kaynaklı olduğunu teyit etmektedir. Geri ödeme oranları görece yüksek olan konut kredisi talebinin artışında, ağırlıklı olarak konut piyasasına ilişkin olumlu beklentiler, tüketici güveni ve konut alımı dışı tüketim harcamalarının azalması etkili olmuştur.

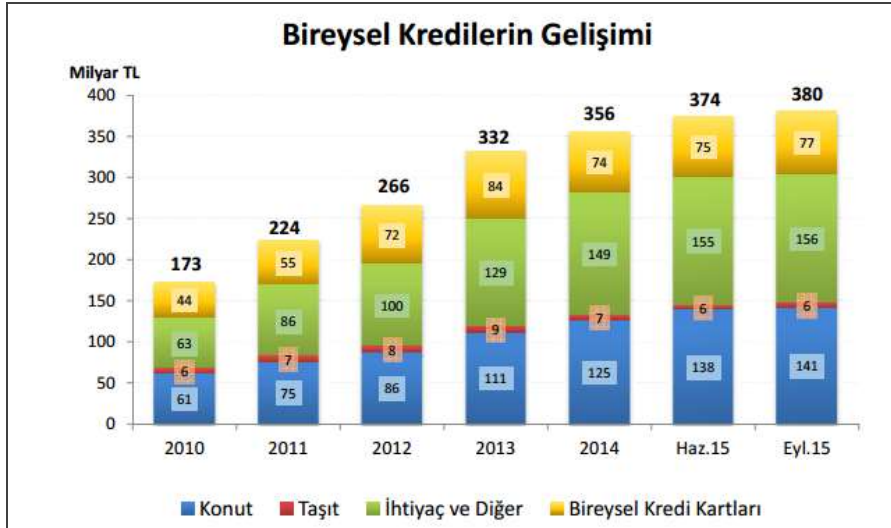
Diğer yandan, konut kredisi standartlarında bir miktar sıkılaşma görülmektedir. Bankaların genel ekonomik faaliyete ilişkin beklentilerindeki kötüleşme sonucu uygulanan sıkılaşmanın faiz dışındaki araçlarla gerçekleştirilmesi, kredi kullandırmalarının canlı kalmasını sağlamıştır. 2014 yılının son çeyreğine ilişkin beklentilere bakıldığında ise anket sonuçları, kredi standartlarının gevşeyeceğine işaret etmektedir. Son dönemde güçlü seyreden konut kredisi talebinin temelde aynı kalması beklenmektedir.

Konut kredisi büyüme oranları 2015 yılı başında bir miktar hız kazanmıştır. Konut kredileri 2014 yılının ikinci yarısında yüzde 12-13 seviyelerinde istikrarlı bir artış sergilerken son aylarda ivmelenerek yüzde 20'li seviyelere yaklaşmıştır. (Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Mayıs 2015)

Tablo. 13 Konut Kredileri Arz ve Talep Gelişmeleri

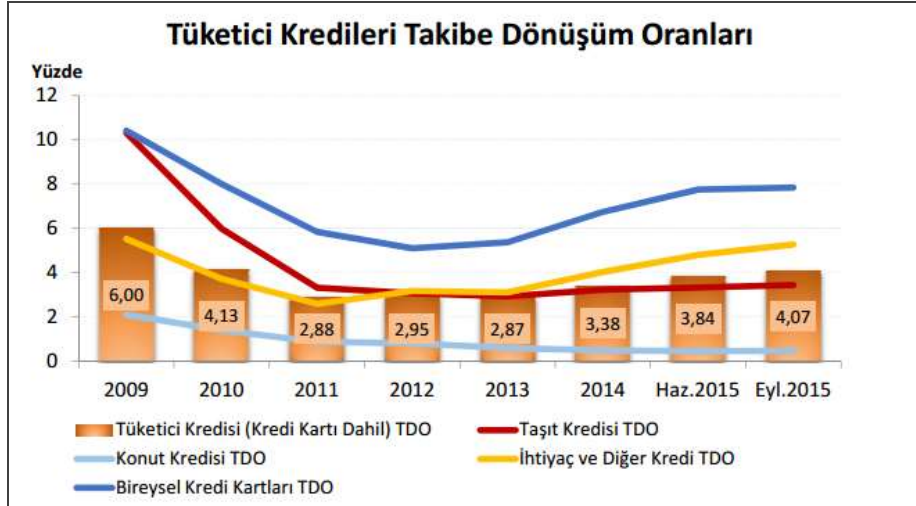
Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Mayıs 2015

Faiz-Kredi ilişkisinin bir analizde olmaz ise olmaz şartı ilgili fon akımlarının kredi verenlere dönüp dönmediği veya kayıp oranıdır. Tahsili Gecikmiş Alacak olarak adlandırılan bu süreç finansal ve ekonomik sağlığın da öncü göstergesi konumundadır. Gerek kurumsal olarak inşaat sektörü firmalarının aldığı kredilerin gerekse bireysel talep yönlü inşaat(konut) kredilerinin geri ödenmesi süreci yakından izlenmesi gereken bir durumdur.(Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Mayıs 2015)

Tablo. 14 Bireysel Kredilerin Gelişimi

Kaynak: Türk Bankacılık Sektörü Temel Göstergeleri, Eylül 2015

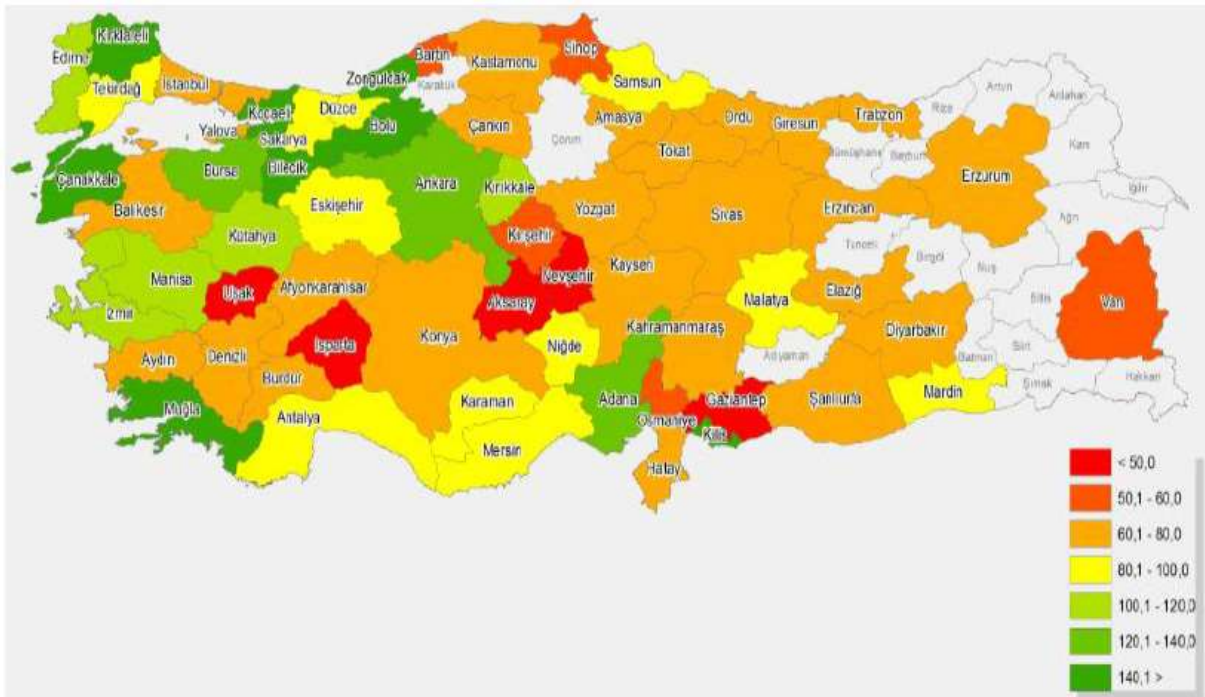
Eylül 2015 döneminde tüketici kredileri bir önceki çeyreğe göre artarak 380 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Konut kredisi, kredi kartları ile ihtiyaç ve diğer tüketici kredileri sırasıyla 141 milyar TL, 77 milyar TL ve 156 milyar TL'dir.(Türk Bankacılık Sektörü Temel Göstergeleri, Eylül 2015)

Tablo. 15 Tüketici Kredileri Takibe Dönüşüm Oranları

Kaynak: Türk Bankacılık Sektörü Temel Göstergeleri, Eylül 2015

Tüketici kredilerinin (bireysel kredi kartları dahil) takibe dönüşüm oranı Eylül 2015 döneminde %4,07 olarak gerçekleşmiştir. (Türk Bankacılık Sektörü Temel Göstergeleri, Eylül 2015)

2015 yılı Ekim ayı REIDIN.com 10 yıllık konut kredisi için konut satın alma gücü endeksi hesaplanmıştır.



Bu analize göre satın alma gücü endeksi en yüksek Uşak, Isparta, Aksaray, Nevşehir ve Gaziantep illeridir.

Konut ile ilgili iş yapan gerçek ve tüzel kişilerin öncelikli olarak dikkat ettiği noktaların başında gelen 'fiyat' kavramıdır. Konut fiyatlarını daha doğrusu varlık fiyatlarındaki değişim yönünü görebilmek için takip edilecek en iyi yöntemlerden birisi de endekslemedir.

Reidin.com konut sektörü 2015 Ekim ayı konut fiyat endeksleri raporuna göre;

- 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR- 7) bir önceki aya göre %2.78 oranında (beklenti %1.81); geçen yılın aynı dönemine göre ise %19.09 oranında artış gerçekleşmiştir. Kasım 2015 için 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi tahmin değeri 186.6 olarak öngörülmekte olup, beklenen aylık değer artış oranı %1.96'dır.
- 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-30) bir önceki aya göre %2.42 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %14.50 oranında artış gerçekleşmiştir. Aynı dönemde 32 ikincil şehir için hesaplanan Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-32) ise, bir önceki aya göre %1.70 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %6.68 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Antalya'da metrekare başına konut satış fiyatları %3.00 oranında artmış ve Antalya fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatlarının azaldığı şehir gözlemlenmezken, fiyatların en az arttığı şehir ise %0.02 oranı ile Kilis olmuştur.
- 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR- 7) bir önceki aya göre %2.71 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %16.19 oranında artış gerçekleşmiştir.
- 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-30) bir önceki aya göre %2.26 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %10.76 oranında artış gerçekleşmiştir. Aynı dönemde 32 ikincil şehir için hesaplanan Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-32) ise, bir önceki aya göre %1.22 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %2.04 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Antalya'da metrekare başına konut kira değerleri %2.93 oranında artmış ve Antalya kiralarn en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerlerinin en çok azaldığı şehir ise %1.06 oranı ile Kilis olmuştur.

Tablo. 16 Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi-7 Şehir

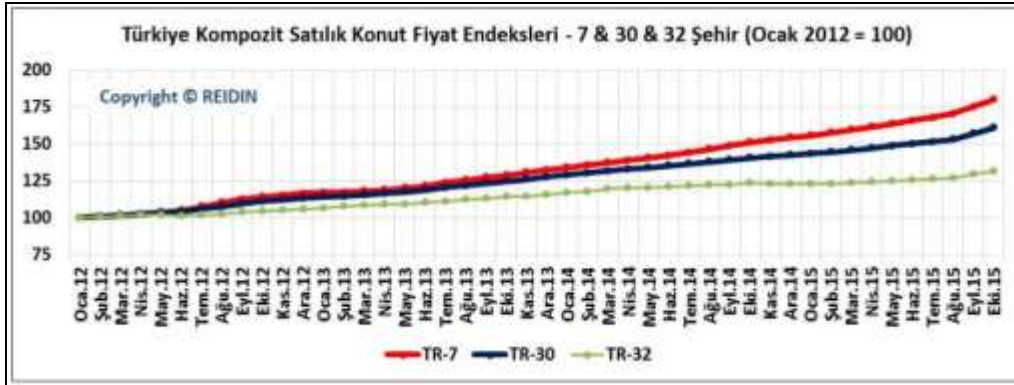


Kaynak: <http://www.reidin.com/>

- 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-7) bir önceki aya göre %2.78 oranında (beklenti %1.81); geçen yılın aynı dönemine göre ise %19.09 oranında artış gerçekleşmiştir. Kasım 2015 için 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit

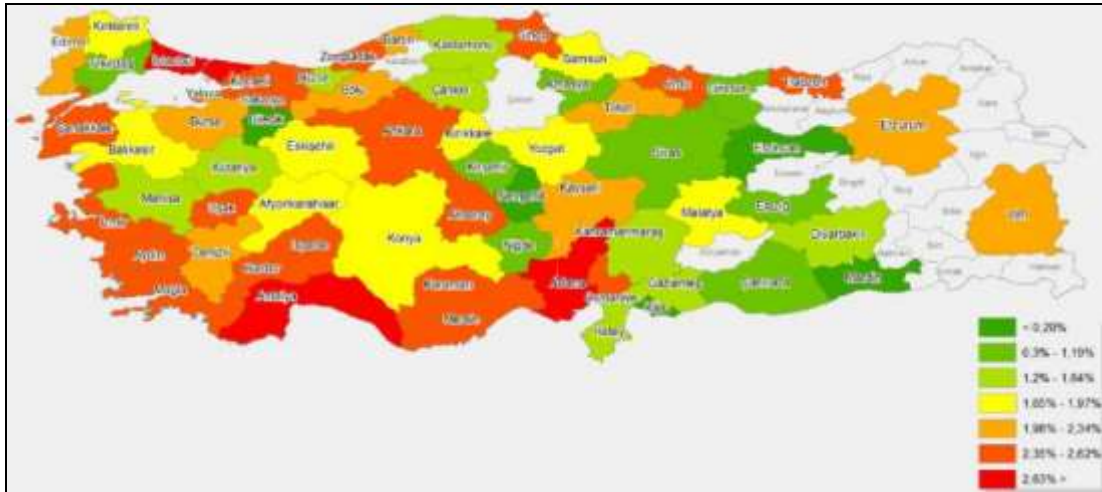
Satılık Konut Fiyat Endeksi tahmin değeri 186.6 olarak öngörülmekte olup, beklenen aylık değer artış oranı %1.96'dır.

Tablo. 17 Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi-7 Şehir



Kaynak: <http://www.reidin.com/>

- 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-30) bir önceki aya göre %2.42 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %14.50 oranında artış gerçekleşmiştir. Aynı dönemde 32 ikincil şehir için hesaplanan Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-32) ise, bir önceki aya göre %1.70 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %6.68 oranında artış gerçekleşmiştir.

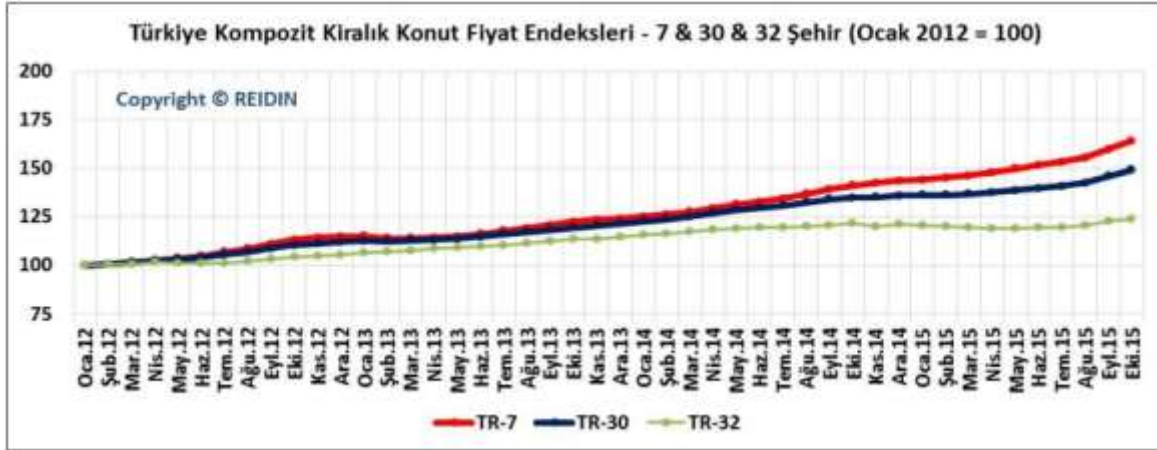


- Antalya'da metrekare başına konut satış fiyatları %3.00 oranında artmış ve Antalya fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatlarının azaldığı şehir gözlemlenmezken, fiyatların en az arttığı şehir ise %0.02 oranı ile Kilis olmuştur.

Tablo. 18 Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi-7 Şehir

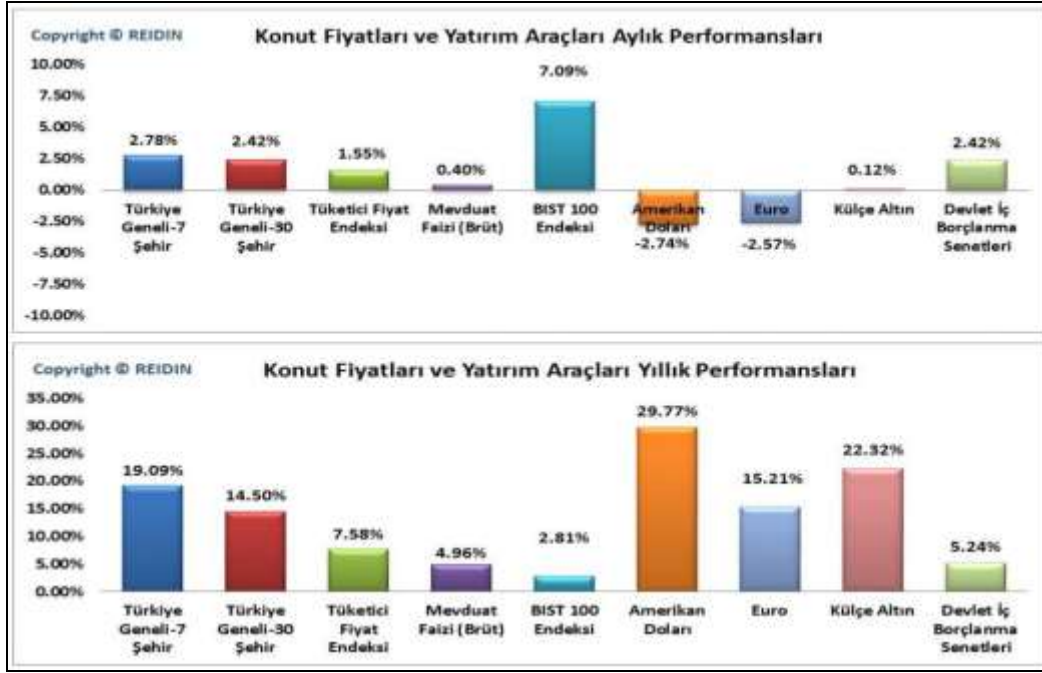
Kaynak: <http://www.reidin.com/>

- 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-7) bir önceki aya göre %2.71 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %16.19 oranında artış gerçekleşmiştir.

Tablo. 19 Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi-7 Şehir

Kaynak: <http://www.reidin.com/>

- 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-30) bir önceki aya göre %2.26 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %10.76 oranında artış gerçekleşmiştir. Aynı dönemde 32 ikincil şehir için hesaplanan Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-32) ise, bir önceki aya göre %1.22 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %2.04 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Antalya'da metrekare başına konut kira değerleri %2.93 oranında artmış ve Antalya kiralının en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerlerinin en çok azaldığı şehir ise %1.06 oranı ile Kilis olmuştur.

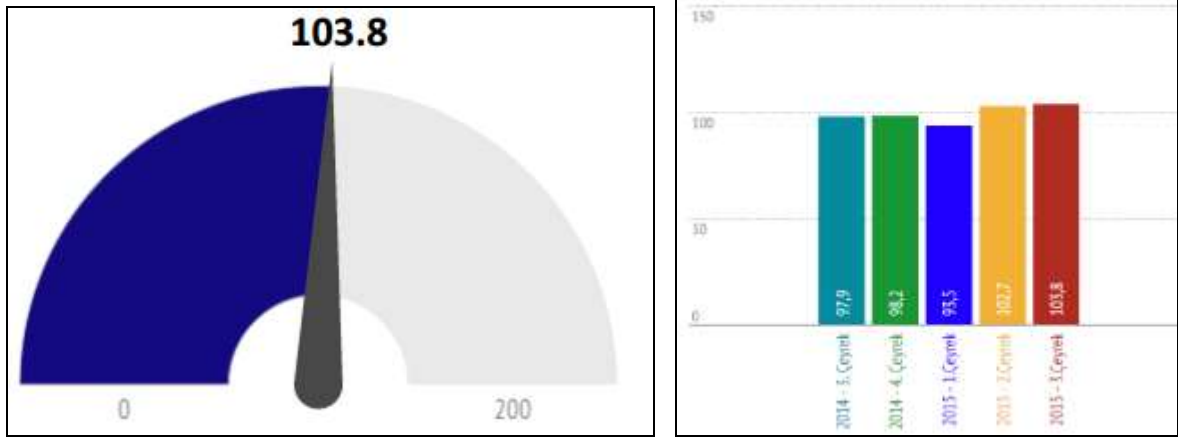
Tablo. 20 Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi-7 Şehir

Kaynak: <http://www.reidin.com>

Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış (Emlak Konut GYO A.Ş.-Mayıs 2015) raporuna göre;

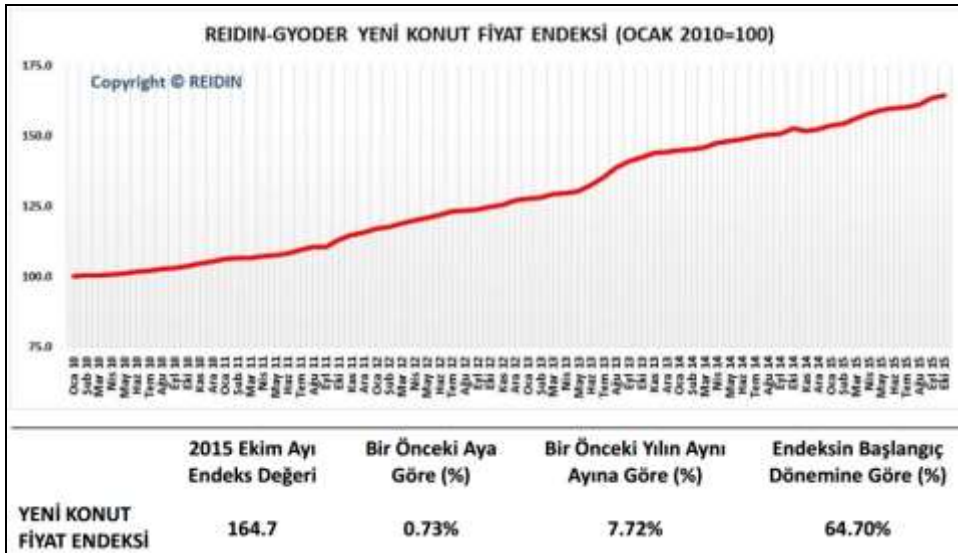
- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi değeri, 2015 yılı 3. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %1.07 artışla 103.8 (Kısmen İyimser) olarak ölçülmüştür.
- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi bankalar ve finansal kurumlar için, 2015 yılı 3. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %29.77 azalışla 85.4 (Kısmen Kötümser) olarak ölçülmüştür.
- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi gayrimenkul danışmanları için, 2015 yılı 3. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %7.31 artışla 126.3 (Kısmen İyimser) olarak ölçülmüştür.
- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi gayrimenkul değerlendirme uzmanları için, 2015 yılı 3. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %5.14 azalışla 92.2 (Kısmen Kötümser) olarak ölçülmüştür.
- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi gayrimenkul geliştiricileri için, 2015 yılı 3. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %11.39 artışla 117.4 (Kısmen İyimser) olarak ölçülmüştür.
- Türkiye gayrimenkul sektörü fiyat beklenti endeksi değeri, 2015 yılı 3. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %0.96 azalışla 123.4 olarak ölçülmüştür. Buna göre, gayrimenkul fiyatlarında geçmiş üç aylık döneme göre, önümüzdeki üç aylık dönemde de fiyat artışı beklenmektedir.

Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi genel değerlendirme sonuçları aşağıda sunulmuştur:



REIDIN tarafından hesaplanan Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi değeri, 2015 yılı 3. çeyrek döneminde 103.8 (Kısmen İyimser¹) olarak ölçülmüştür.

Tablo. 21 Yeni Konut Fiyat Endeksi



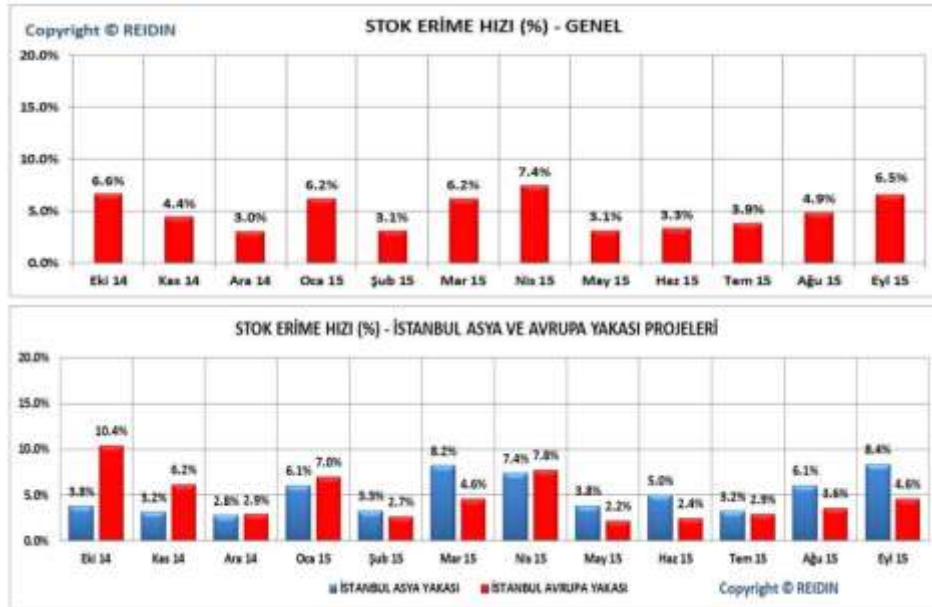
Kaynak: <http://www.reidin.com>

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Ekim ayında bir önceki aya göre;

- %0.73 oranında, geçen yılın aynı dönemine göre %7.72 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %64.70 oranında artış gerçekleşmiştir.
- İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.31 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %1.00 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 8.3 puan fazla artış göstermiştir.
- 1+1 konut tipinde %1.37 oranında artmış; 2+1 konut tipinde %0.77 oranında artmış; 3+1 konut tipinde %0.24 oranında azalmış ve 4+1 konut tipinde %0.88 oranında artmıştır.

¹ 0 – 200 olan endeks değer aralığı "Oldukça Kötümser", "Kötümser", "Kısmen Kötümser", "Kısmen Stabil", "Stabil", "Kısmen İyimser", "İyimser" ve "Oldukça İyimser" şeklinde alt gruplara ayrılmıştır.

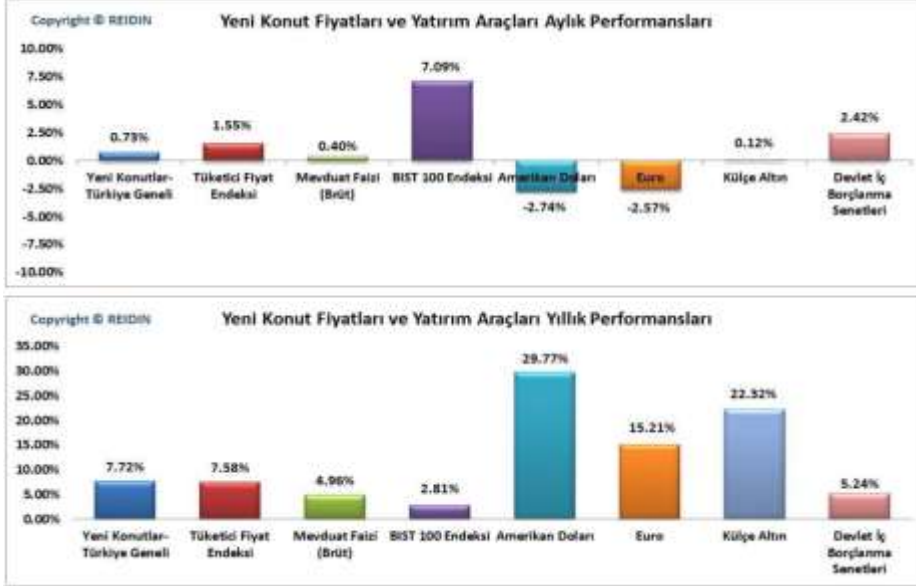
- 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.82 oranında artmış; 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.44 oranında artmış; 101-125m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.82 oranında artmış; 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.55 oranında azalmış; 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.61 oranında artmıştır.
- Ekim ayında satışı gerçekleştirilen konutların %57'si bitmiş konut stoklarından oluşurken, %43'ü ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. İlgili ayda, İstanbul Avrupa yakasında satılan konutların %53'ü; Asya yakasında satılan konutların ise %25'i bitmiş stoklardan oluşmaktadır.
- Ekim ayında markalı projeler kapsamındaki konutların %99.1 oranlık kısmı %1 KDV oranı üzerinden, %0.9 oranlık kısmı ise %18 KDV oranı üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir.
- Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ekim ayında peşinat kullanım oranı %18, banka kredisi kullanım oranı %35 ve senet kullanım oranı %47 olarak gerçekleşmiştir.
- Ekim ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %38'lik (son 6 aylık ortalama %41) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 2+1 ve 3+1 konut tipleri ile ortalama 114 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

Tablo. 22 Stok Erime Hızı (%)

Kaynak: <http://www.reidin.com>

- Ekim ayında satışı gerçekleştirilen konutların %57'si bitmiş konut stoklarından oluşurken, %43'ü ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. İlgili ayda, İstanbul Avrupa yakasında satılan konutların %53'ü; Asya yakasında satılan konutların ise %25'i bitmiş stoklardan oluşmaktadır.
- Ekim ayında markalı projeler kapsamındaki konutların %99.1 oranlık kısmı %1 KDV oranı üzerinden, %0.9 oranlık kısmı ise %18 KDV oranı üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir.
- Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ekim ayında peşinat kullanım oranı %18, banka kredisi kullanım oranı %35 ve senet kullanım oranı %47 olarak gerçekleşmiştir.

- Ekim ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %38'lik (son 6 aylık ortalama %41) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 2+1 ve 3+1 konut tipleri ile ortalama 114 m² büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

Tablo. 23 Yeni Konut Fiyatları ve Yatırım Araçları Aylık-Yıllık PerformanslarıKaynak: <http://www.reidin.com>

4.3. Bölge Verileri

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

4.4.1. Ankara İli

Ankara ili, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında bulunmakta olup 25.978 km² yüzölçümü ile ülke yüzölçümünün %3.3'ünü oluşturmaktadır.

Ankara, doğuda Kırıkkale ve Kırşehir, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, Çankırı iline bağlı Şabanözü, batıda Eskişehir, güneyde Konya ve güneydoğuda Aksaray illeri ile komşudur. Şehir merkezinin önemli bir bölümünün üzerinde kurulu olduğu Ankara Ovası'nın denizden yüksekliği 830 - 850 m civarındadır.



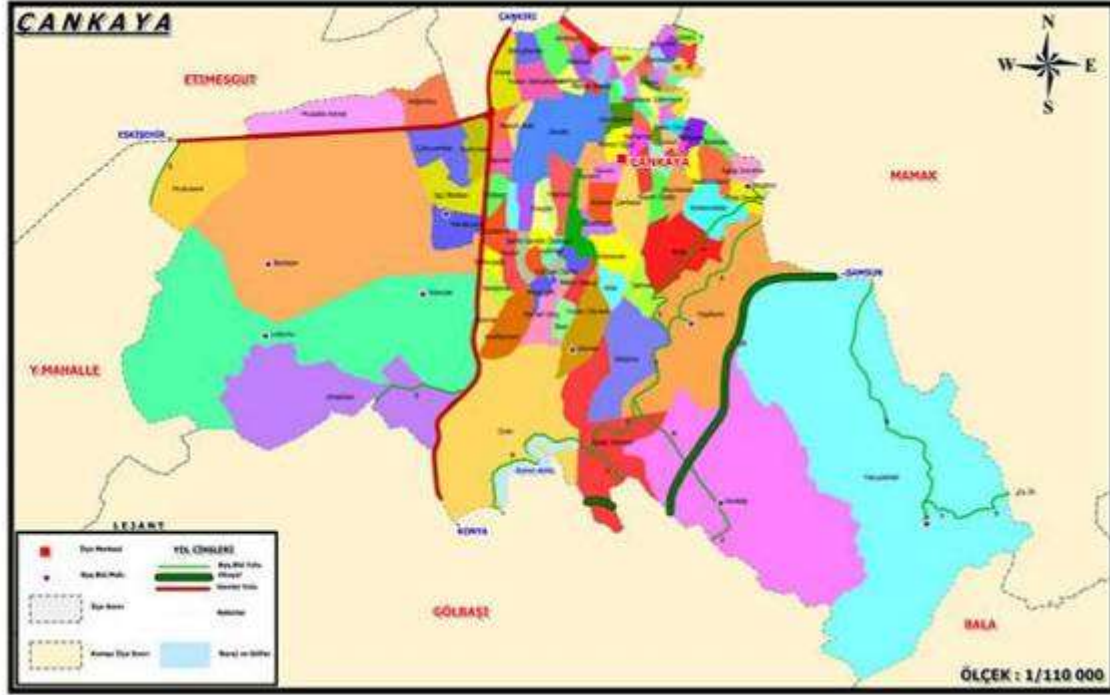
Ankara İlinin Ülke İçindeki Konumu ve Büyükşehir Belediye Sınırları

1924 yılında bugünkü anlamda belediye yönetimine kavuşan şehir merkezinde, 1984 yılından sonra metropolitan ölçekteki sorunlarla uğraşmak üzere Ankara Büyükşehir Belediyesi kurulmuştur.

Ankara'nın 25 ilçesi bulunmakta olup, Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları, 12.11.2012 tarihli resmi gazetede yayınlanan "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"a göre il mülki sınırlarına kadar dayanmaktadır. 25 ilçesinin 18'i merkez ilçedir. Ankara Büyükşehir Belediyesi'ni oluşturan merkez ilçeler Akyurt, Altındağ, Ayaş, Bala, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Gölbaşı, Kalecik, Kazan, Keçiören, Mamak, Pursaklar, Sincan ve Yenimahalle'dir.

Adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre, Ankara ili nüfusu 2014 yılsonu itibariyle 5.150.072 kişi'ye ulaşmıştır. 12.11.2012 tarihli resmi gazetede yayınlanan "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"a göre Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları il mülki sınırlarına kadar dayanmakta olduğundan, il sınırları içerisindeki nüfusun tamamı kent nüfusu olarak kabul edilmektedir.

4.4.2. ÇANKAYA İLÇESİ



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

2014 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre yerleşik nüfusu 913.715 kişi olan Çankaya, Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biridir ve pek çok ilden daha kalabalıktır. Kentin merkezi olması ve Türkiye Büyük Millet Meclisi, Bakanlıklar, elçilikler v.b. kurumların ilçe sınırları içerisinde bulunması nedeni ile gün içinde nüfusu yaklaşık iki milyona kadar çıkmaktadır. Çankaya ilçe nüfusu, il nüfusunun yaklaşık % 18'ini oluşturmaktadır.

Çankaya ilçesi nüfus yoğunluğu ise il genelinin oldukça üzerindedir. Çankaya ilçesi, kentin en merkezi bölgelerinden olup, gündüz nüfusu gece nüfusunun hemen hemen iki katı olmaktadır. İlçe nüfusu 2013-2014 yılları arasında düşüş göstermiştir.

İlçe	Toplam	Erkek	Kadın
Çankaya	913.715	443.057	470.658

4.4.3.ALACAATLI MAHALLESİ

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



Gayrimenkullerin Bulunduğu Alacaatlı Mahallesi

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

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdirdir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- **Pazar Değeri**, 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.
- **Pazar Değeri**, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- **Pazar Değeri**'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir.

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınır, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.

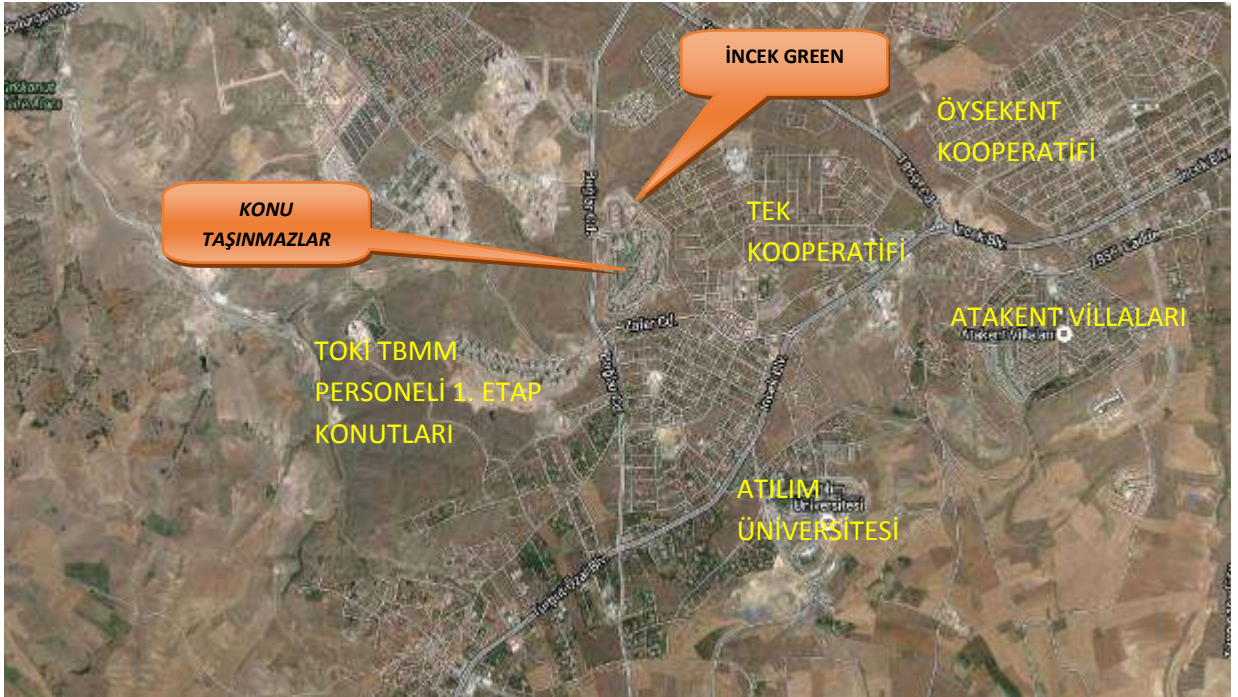
- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilirliğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

6.1. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri



İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Ankara	Çankaya	Alacaatlı	63306	2	113.228,00 m ²	Arsa	-	-

Yol Tarifi

Komşu Parselleri Göster | Yazdır | Koordinat İndir



Konum Krokileri

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

Gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye Turan Güneş Bulvarı'ndan İncek Bulvarı'nı takip edip, bulvar üzerinden Bağlar Caddesi'ne dönülerek ulaşılacağı gibi; Ümitköy 8. Cadde üzerinden Ümitköy'ü İncek'e bağlayan Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı üzerinden Bağlar Caddesi takip edilerek de ulaşılabilir. Gayrimenkuller güneyinde yer alan İncek merkeze yaklaşık olarak 2 km; batısında yer alan Alacaatlı merkezine yaklaşık olarak 4 km ve kuzeyinde yer alan Ümitköy merkeze yaklaşık 6,5 km mesafededir. Gayrimenkullerin bulunduğu bölge villa tipi, müstakil 2 katlı yapılaşmanın yer aldığı bölge iken; son yıllarda yapılan imar planı değişiklikleri ile çok katlı yapılaşmaya açılmıştır. Bölgede altyapı çalışmalarının hızlanmasıyla bölgeye olan talep artmış; bu da bölgenin gelişimini hızlandırmıştır.

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

Doğusunda yer alan Tek ve Öyse kent Kooperatifi ile kuzeydoğusunda yer alan Güneyce Kooperatifi dubleks ikiz veya ayrıklı nizamlı konutların bulunduğu yerleşim bölgeleridir. Bu bölgelerin geneli ortalama

330 m²'lik müstakil ev yapımına uygun parsellerden oluşmaktadır. Bölgelerde oldukça yavaş bir gelişim seyri izlemiş olup; son yıllarda özel okulların bölgede açılması ile yapılaşmanın ve talebin arttığı bölgeler olmuştur. Son yıllarda parsellerin ada bazında birleştirilerek 1+1, 2+1 dairelerden oluşan binaların inşa edildiği görülmektedir. Bölge villa bölgesi olup, yaz/kış ikamet edenler dışında hafta sonu evi olarak kullananlar da bulunmaktadır.

Batısında yer alan Toki İncek 1. Etap ile değerlendirme konusu İncek Life projeleri bölge gelişiminde lokomotif projeler olmuşlardır. Bu bölgede yer alan İncek Green, TOKİ 2. Etap, İncek Prestij, Restoryum inşaatı devam eden projelerdir.

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

Bölgede il ölçeğinde prestijli projelerin inşası devam etmektedir. Enpark, Akfen İncek Loft, İncek Vista, Restoryum, Toki İncek 2. Etap, İncek Prestij, Enpark bölgede inşası devam eden önemli projelerdir. Gayrimenkullerin kuzeydoğusunda, Yavuz Sultan Süleyman Bulvarı üzerinde 36.947m² büyüklüğündeki arsa için İlbank tarafından gelir paylaşımı ihalesini Akfen İnşaat almış olup, 24.07.2015 tarihinde sözleşme imzalanmış ve fiili durumda arsa etrafı çevrilmiştir. Bu proje alanının karşısında ise inşaatı başlamış olan İncek Vista yer almaktadır.

Gayrimenkullerin hizasında inşaat halinde olan İncek Green Projesi, Bahçeşehir Koleji, Mehmet Zakir Eknî Anadolu Lisesi; yakınında Lösev Hastanesi, Ufuk Üniversitesi Tıp Fakültesi ve Hastanesi, Atılım Üniversitesi Kampüsü, TED Ankara Koleji, Doğa Koleji, İlkem Koleji, ATEK Koleji, Aykan Koleji, Ahmet Ulusoy Anadolu ve Fen Lisesi, Özel İlke Koleji, Charles De Gaulle Lisesi yer almaktadır. Bölgede ulaşım avantajlarının artmasıyla pek çok kolej ve okul bölgeye yönelmiştir.

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

Tablo. 24 Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

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

*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.

6.2. Gayrimenkulün Tanımı

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

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

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

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

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

Cok katlı bloklar:

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

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

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

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

D Tipi Göl Kule Bloklar 63, 64 numaralı bloklar

E Tipi Kardelen Blok 15 numaralı blok

ES Tipi Kardelen Blok 16 numaralı blok

F Tipi Blok 65 numaralı blok (İnşaat halinde olan İncek Blue)

Villa tipi bloklar:

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

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

VİLLA A-X Tipi Nergis Blok 33 numaralı blok

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

VİLLA B Tipi Çiğdem Bloklar 36, 37 numaralı bloklar

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

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin blok, kat, bağımsız bölüm no, alan bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir:

A Tipi 1, 9, 14 Bloklar: Onaylı mimari projesine göre blok bodrum+zemin+5 normal katlıdır. Bodrum katında 2 adet depo alanı, su deposu yeri, elektrik odası, zayıf akım odası; zemin katında 1, 2 bağımsız bölüm no'lu daireler; 1. Katında 3, 4 bağımsız bölüm no'lu daireler; 2. Katında 5, 6 bağımsız bölüm no'lu daireler; 3. Katında 7, 8 bağımsız bölüm no'lu daireler; 4. Katında 9, 10 bağımsız bölüm no'lu daireler; 5. Katında 11,12 bağımsız bölüm no'lu daireler yer almaktadır. Blok girişi zemin katta, site içi araç yolu üzerinde yer almaktadır. 1. blok girişi kuzeydoğu cephede, 9. Blok girişi doğu cephede, 14. Blok girişi güneydoğu cephede yer almaktadır. Blok asansörlüdür. Sitenin kuzeydoğusunda, sırasıyla, köşeden 1, 9, 14. Bloklardır.

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

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

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

C Tipi 17 Bloklar: Onaylı mimari projesine göre blok bodrum+zemin+12 normal katlıdır. Bodrum katında 2 adet genel depo alanı, su deposu yeri, elektrik odası, zayıf akım odası; zemin katında 1, 2 bağımsız bölüm no'lu daireler; 1. Katında 3, 4 bağımsız bölüm no'lu daireler; 2. Katında 5, 6 bağımsız bölüm no'lu daireler; 3. Katında 7, 8 bağımsız bölüm no'lu daireler; 4. Katında 9, 10 bağımsız bölüm no'lu daireler; 5. Katında 11, 12 bağımsız bölüm no'lu daireler; 6. Katında 13, 14 bağımsız bölüm no'lu

daireler; 7. Katında 15, 16 bağımsız bölüm no'lu daireler; 8. Katında 17, 18 bağımsız bölüm no'lu daireler; 9. Katında 19, 20 bağımsız bölüm no'lu daireler; 10. Katında 21, 22 bağımsız bölüm no'lu daireler; 11. Katında 23, 24 bağımsız bölüm no'lu daireler; 12. Katında 25, 26 bağımsız bölüm no'lu daireler yer almaktadır. Blok toplam 26 bağımsız bölümlüdür. Blok girişi zemin katta, site içi araç yolu üzerinde, güney cephede yer almaktadır. Blok asansörlüdür. Sitenin kuzeydoğusunda, köşeden 17. Bloktur.

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

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

ES Tipi 16 Blok: Onaylı mimari projesine göre blok bodrum+zemin+5 normal katlıdır. Bodrum katında 2 adet genel depo alanı, hidrofor yeri, su deposu yeri, elektrik odası, zayıf akım odası; zemin katında 1, 2 bağımsız bölüm no'lu daireler; 1. Katında 3, 4 bağımsız bölüm no'lu daireler; 2. Katında 5, 6 bağımsız bölüm no'lu daireler; 3. Katında 7, 8 bağımsız bölüm no'lu daireler; 4. Katında 9, 10 bağımsız bölüm no'lu daireler; 5. Katında 11, 12 bağımsız bölüm no'lu daireler yer almaktadır. Blok girişi zemin katta, site içi araç yolu üzerinde yer almaktadır. 16. Blok girişi güney cephede yer almaktadır. Blok toplam 12 bağımsız bölümlüdür. Blok asansörlüdür. Sitenin kuzeydoğusunda, köşeden 16. Bloktur.

VİLLA A Tipi 40, 47 numaralı bloklar: Onaylı mimari projesine göre bodrum+zemin katlı bloklar tek bağımsız bölümlü, villa olarak projelendirilmiştir. Sitenin kuzeydoğu kesiminde, kuzeybatıdaki ilk blok 40 no'lu blok olup; 47. Blok bu hizadan 8. Bloktur. Bloklar tek bağımsız bölümlü olup, her villanın blok numarası kapı numarasıdır.

VİLLA AS Tipi ait 23, 43, 56 numaralı bloklar: Onaylı mimari projesine göre bodrum+zemin katlı bloklar tek bağımsız bölümlü, villa olarak projelendirilmiştir. Sitenin kuzeydoğu kesiminde, orta sıradaki 3. blok 23 no'lu bloktur. Sitenin kuzeydoğu kesiminde, kuzeybatıdaki bloğun 4. Sırasındaki 43 no'lu blok; 17. Sırasındaki 56 no'lu bloktur. Bloklar tek bağımsız bölümlü olup, her villanın blok numarası kapı numarasıdır.

A, B, E tipi bloklar ikili blok nizamlı olarak inşa edilmiş; diğer bloklar ayırık nizamlı olarak inşa edilmiştir.

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

Tablo. 25 İncek Life Projesi Kapsamında Yer Alan Bağımsız Bölümlerin Özellikleri

BLOK	TAPU BLOK NO	KAT	B.B. NO	NİTELİK	DAİRE TİPİ	CEPHE	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)
MENEKŞE KONAKLARI 1. BLOK	ATİPİ 1	ZEMİN	2	KONUT	3+1	KD-GB	152,09
LALE KONAKLARI 3. BLOK	B TİPİ 3	ZEMİN	1	KONUT	4+1	D-B	179,53
LALE KONAKLARI 3. BLOK	B TİPİ 3	4	10	KONUT	4+1	D-B	185,90
LALE KONAKLARI 4. BLOK	B-S TİPİ 4	3	8	KONUT	4+1	D-B	178,74
LALE KONAKLARI 7. BLOK	B TİPİ 7	1	4	KONUT	4+1	KD-GB	179,10
MENEKŞE KONAKLARI 9. BLOK	A TİPİ 9	ZEMİN	1	KONUT	3+1	GD-KB	152,09
LALE KONAKLARI 12. BLOK	B-S TİPİ 12	ZEMİN	2	KONUT	4+1	G-K	185,90
LALE KONAKLARI 12. BLOK	B-S TİPİ 12	2	6	KONUT	4+1	G-K	178,74
MENEKŞE KONAKLARI 14. BLOK	A TİPİ 14	4	10	KONUT	3+1	GD-KB	151,10
KARDELEN KONAKLARI 16. BLOK	E-S TİPİ 16	2	6	KONUT	3+1	G-K	154,47
LEYLAK EVLERİ 17. BLOK	C-1 TİPİ 17	1	4	KONUT	3+1	G-K	135,22
GÖL KULE 63. BLOK	D-1 TİPİ 63	15	64	KONUT	2+1	D-G-B	111,87
GÖL KULE 63. BLOK	D-1 TİPİ 63	18	74	KONUT	2+1	D	85,45
GÖL KULE 64. BLOK	D-2 TİPİ 64	23	93	KONUT	2+1	B	112,36
GÖL KULE 64. BLOK	D-2 TİPİ 64	23	96	KONUT	2+1	B	111,87
VİLLA NERGİS 23. BLOK	VİLLA-AS 23		1	KONUT	5+1	K-G-D-B	405,74
VİLLA NERGİS 40. BLOK	VİLLA-A 40		1	KONUT	5+1	K-G-D-B	405,74
VİLLA NERGİS 43. BLOK	VİLLA-AS 43		1	KONUT	5+1	K-G-D-B	405,74
VİLLA NERGİS 47. BLOK	VİLLA-A 47		1	KONUT	5+1	K-G-D-B	405,74
VİLLA NERGİS 56. BLOK	VİLLA-AS 56		1	KONUT	5+1	K-G-D-B	405,74
LALE KONAKLARI 8. BLOK	B-S TİPİ 8	1. BODRUM	13	DÜKKAN		B	56,22
TOPLAM							4.339,35

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

8.Blok 13 bağımsız bölüm no'lu dükkân bloğun 1. Bodrum katında, batı cephesinde yer almaktadır. Site içerisine bakan projesinde brüt yaklaşık 56,22 m² kullanım alanıdır.

40 ve 47 no'lu villalar A tipi; 23, 43, 56 no'lu villalar AS tipidir. Onaylı mimari projede yapılan incelemeye göre villaların kat alanları ve planları aynı olup, belirtilen tiplerde konut girişine göre farklılık bulunmaktadır. Villalar dekorasyonsuz olarak teslim edilmektedir. Dış cephesi boyalı, pencere doğrama ve dış kapı montajı yapılmış; iç kısım kaba inşaat durumundadır. Değerlemesi yapılan bloklar dekorasyonsuz vaziyette olup bağımsız bölümler bu şekilde teslim edildiğinden ve villa pazarının da bu şekilde oluşmuş olması sebebiyle tarafımızca inşaat tamamlanma oranı %100 olarak kabul edilmiştir.

Tablo. 26 İncek Life Projesi İçerisinde Yer Alan Villaların Kat Alanları

KAT	ALAN (m ²)	MAHAL ALAN
BODRUM	237	Dış cephede su deposu, hobi odası, havuz makine dairesi, 28m ² büyüklüğünde açık havuz İç kısımda salon, mutfak, içerisinde banyo bulunan misafir odası, içerisinde banyo bulunan hizmetli odası, çamaşırhane, wc, portmanto
ZEMİN	169	Sofa, mutfak nişi, içerisinde banyo bulunan 2 oda, içerisinde banyo ve soyunma odası bulunan ebeveyn odası
TOPLAM	406	

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

Tablo. 27 İncek Blue, F 65 Blok Kat Alanları

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

65. Blok girişi, zemin katta kuzeybatı cephede yer almaktadır. Blok toplam 237 bağımsız bölümlüdür. Blok asansörlü ve yangın merdivenli olacaktır. Sitenin kuzeybatısındaki ilk bloktur.

Tablo. 28 İncek Blue, F 65 Blok Bağımsız Bölümler ve Özellikleri

BLOK	KAT	BB	NİTELİK	DAİRE TİPİ	CEPHE	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)
F TİPİ 65	ZEMİN	1	HOME OFİS	2+1	K-B-D	126,29
F TİPİ 65	ZEMİN	2	HOME OFİS	1+1	D	73,81
F TİPİ 65	ZEMİN	3	HOME OFİS	1+1	D	84,41
F TİPİ 65	ZEMİN	4	HOME OFİS	1+1	D	84,41
F TİPİ 65	ZEMİN	5	HOME OFİS	1+1	D	73,81
F TİPİ 65	ZEMİN	6	HOME OFİS	2+1	B-G-D	125,69
F TİPİ 65	ZEMİN	7	HOME OFİS	1+1	B	65,87
F TİPİ 65	1	8	HOME OFİS	2+1	K-B-D	108,07
F TİPİ 65	1	9	HOME OFİS	1+1	D	69,97
F TİPİ 65	1	10	HOME OFİS	1+1	D	77,85
F TİPİ 65	1	11	HOME OFİS	1+1	D	77,85
F TİPİ 65	1	12	HOME OFİS	1+1	D	69,97
F TİPİ 65	1	13	HOME OFİS	2+1	B-G-D	112,00
F TİPİ 65	1	14	HOME OFİS	1+1	B	66,26
F TİPİ 65	2	15	HOME OFİS	1+1	B	66,26
F TİPİ 65	2	16	HOME OFİS	2+1	K-B-D	108,10
F TİPİ 65	2	17	HOME OFİS	1+1	D	69,97
F TİPİ 65	2	18	HOME OFİS	1+1	D	77,85
F TİPİ 65	2	19	HOME OFİS	1+1	D	77,85
F TİPİ 65	2	20	HOME OFİS	1+1	D	69,97
F TİPİ 65	2	21	HOME OFİS	2+1	B-G-D	112,00
F TİPİ 65	2	22	HOME OFİS	1+1	B	66,26
F TİPİ 65	3	23	HOME OFİS	1+1	B	66,26
F TİPİ 65	3	24	HOME OFİS	2+1	K-B-D	108,10

BLOK	KAT	BB	NİTELİK	DAİRE TİPİ	CEPHE	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)
F TİPİ 65	3	25	HOME OFİS	1+1	D	69,97
F TİPİ 65	3	26	HOME OFİS	1+1	D	77,85
F TİPİ 65	3	27	HOME OFİS	1+1	D	77,85
F TİPİ 65	3	28	HOME OFİS	1+1	D	69,97
F TİPİ 65	3	29	HOME OFİS	2+1	B-G-D	112,00
F TİPİ 65	3	30	HOME OFİS	1+1	B	66,26
F TİPİ 65	4	31	HOME OFİS	1+1	B	66,26
F TİPİ 65	4	32	HOME OFİS	2+1	K-B-D	108,10
F TİPİ 65	4	33	HOME OFİS	1+1	D	69,97
F TİPİ 65	4	34	HOME OFİS	1+1	D	77,85
F TİPİ 65	4	35	HOME OFİS	1+1	D	77,85
F TİPİ 65	4	36	HOME OFİS	1+1	D	69,97
F TİPİ 65	4	37	HOME OFİS	2+1	B-G-D	112,00
F TİPİ 65	4	38	HOME OFİS	1+1	B	66,26
F TİPİ 65	5	39	HOME OFİS	1+1	B	66,26
F TİPİ 65	5	40	HOME OFİS	2+1	K-B-D	108,10
F TİPİ 65	5	41	HOME OFİS	1+1	D	69,97
F TİPİ 65	5	42	HOME OFİS	1+1	D	77,85
F TİPİ 65	5	43	HOME OFİS	1+1	D	77,85
F TİPİ 65	5	44	HOME OFİS	1+1	D	69,97
F TİPİ 65	5	45	HOME OFİS	2+1	B-G-D	112,00
F TİPİ 65	5	46	HOME OFİS	1+1	B	66,26
F TİPİ 65	6	47	HOME OFİS	1+1	B	66,26
F TİPİ 65	6	48	HOME OFİS	2+1	K-B-D	108,10
F TİPİ 65	6	49	HOME OFİS	1+1	D	69,97
F TİPİ 65	6	50	HOME OFİS	1+1	D	77,85
F TİPİ 65	6	51	HOME OFİS	1+1	D	77,85
F TİPİ 65	6	52	HOME OFİS	1+1	D	69,97
F TİPİ 65	6	53	HOME OFİS	2+1	B-G-D	112,00
F TİPİ 65	6	54	HOME OFİS	1+1	B	66,26
F TİPİ 65	7	55	HOME OFİS	1+1	B	66,26
F TİPİ 65	7	56	HOME OFİS	2+1	K-B-D	108,10
F TİPİ 65	7	57	HOME OFİS	1+1	D	69,97
F TİPİ 65	7	58	HOME OFİS	1+1	D	77,82
F TİPİ 65	7	59	HOME OFİS	1+1	D	77,82
F TİPİ 65	7	60	HOME OFİS	1+1	D	69,97
F TİPİ 65	7	61	HOME OFİS	2+1	B-G-D	112,00
F TİPİ 65	7	62	HOME OFİS	1+1	B	66,26
F TİPİ 65	8	63	HOME OFİS	1+1	B	66,26
F TİPİ 65	8	64	HOME OFİS	2+1	K-B-D	108,10
F TİPİ 65	8	65	HOME OFİS	1+1	D	69,97
F TİPİ 65	8	66	HOME OFİS	1+1	D	77,82
F TİPİ 65	8	67	HOME OFİS	1+1	D	77,82
F TİPİ 65	8	68	HOME OFİS	1+1	D	69,97
F TİPİ 65	8	69	HOME OFİS	2+1	B-G-D	112,00
F TİPİ 65	8	70	HOME OFİS	1+1	B	66,26
F TİPİ 65	9	71	HOME OFİS	1+1	B	66,26
F TİPİ 65	9	72	HOME OFİS	2+1	K-B-D	108,10
F TİPİ 65	9	73	HOME OFİS	1+1	D	69,97
F TİPİ 65	9	74	HOME OFİS	1+1	D	77,82
F TİPİ 65	9	75	HOME OFİS	1+1	D	77,82
F TİPİ 65	9	76	HOME OFİS	1+1	D	69,97
F TİPİ 65	9	77	HOME OFİS	2+1	B-G-D	112,00
F TİPİ 65	9	78	HOME OFİS	1+1	B	66,26
F TİPİ 65	10	79	HOME OFİS	1+1	B	66,26
F TİPİ 65	10	80	HOME OFİS	2+1	K-B-D	108,10
F TİPİ 65	10	81	HOME OFİS	1+1	D	69,97
F TİPİ 65	10	82	HOME OFİS	1+1	D	77,82
F TİPİ 65	10	83	HOME OFİS	1+1	D	77,82
F TİPİ 65	10	84	HOME OFİS	1+1	D	69,97
F TİPİ 65	10	85	HOME OFİS	2+1	B-G-D	112,00
F TİPİ 65	10	86	HOME OFİS	1+1	B	66,26
F TİPİ 65	11	87	HOME OFİS	1+1	B	66,26
F TİPİ 65	11	88	HOME OFİS	2+1	K-B-D	108,10
F TİPİ 65	11	89	HOME OFİS	1+1	D	69,97
F TİPİ 65	11	90	HOME OFİS	1+1	D	77,82
F TİPİ 65	11	91	HOME OFİS	1+1	D	77,82
F TİPİ 65	11	92	HOME OFİS	1+1	D	69,97
F TİPİ 65	11	93	HOME OFİS	2+1	B-G-D	108,10
F TİPİ 65	11	94	HOME OFİS	1+1	B	66,26
F TİPİ 65	12	95	HOME OFİS	1+1	B	66,26

BLOK	KAT	BB	NİTELİK	DAİRE TİPİ	CEPHE	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)
F TİPİ 65	12	96	HOME OFİS	2+1	K-B-D	108,10
F TİPİ 65	12	97	HOME OFİS	1+1	D	69,97
F TİPİ 65	12	98	HOME OFİS	1+1	D	77,82
F TİPİ 65	12	99	HOME OFİS	1+1	D	77,82
F TİPİ 65	12	100	HOME OFİS	1+1	D	69,97
F TİPİ 65	12	101	HOME OFİS	2+1	B-G-D	108,10
F TİPİ 65	12	102	HOME OFİS	1+1	B	66,26
F TİPİ 65	13	103	HOME OFİS	1+1	B	66,26
F TİPİ 65	13	104	HOME OFİS	2+1	K-B-D	108,10
F TİPİ 65	13	105	HOME OFİS	1+1	D	69,97
F TİPİ 65	13	106	HOME OFİS	1+1	D	77,82
F TİPİ 65	13	107	HOME OFİS	1+1	D	77,82
F TİPİ 65	13	108	HOME OFİS	1+1	D	69,97
F TİPİ 65	13	109	HOME OFİS	2+1	B-G-D	108,10
F TİPİ 65	13	110	HOME OFİS	1+1	B	66,26
F TİPİ 65	14	111	HOME OFİS	1+1	B	66,16
F TİPİ 65	14	112	HOME OFİS	2+1	K-B-D	108,07
F TİPİ 65	14	113	HOME OFİS	1+1	D	69,83
F TİPİ 65	14	114	HOME OFİS	1+1	D	78,05
F TİPİ 65	14	115	HOME OFİS	1+1	D	78,05
F TİPİ 65	14	116	HOME OFİS	1+1	D	69,83
F TİPİ 65	14	117	HOME OFİS	2+1	B-G-D	108,07
F TİPİ 65	14	118	HOME OFİS	1+1	B	66,16
F TİPİ 65	15	119	HOME OFİS	1+1	B	66,16
F TİPİ 65	15	120	HOME OFİS	2+1	K-B-D	108,07
F TİPİ 65	15	121	HOME OFİS	1+1	D	69,83
F TİPİ 65	15	122	HOME OFİS	1+1	D	78,05
F TİPİ 65	15	123	HOME OFİS	1+1	D	78,05
F TİPİ 65	15	124	HOME OFİS	1+1	D	69,83
F TİPİ 65	15	125	HOME OFİS	2+1	B-G-D	108,07
F TİPİ 65	15	126	HOME OFİS	1+1	B	66,16
F TİPİ 65	16	127	HOME OFİS	1+1	B	66,16
F TİPİ 65	16	128	HOME OFİS	2+1	K-B-D	108,07
F TİPİ 65	16	129	HOME OFİS	1+1	D	69,83
F TİPİ 65	16	130	HOME OFİS	1+1	D	78,05
F TİPİ 65	16	131	HOME OFİS	1+1	D	78,05
F TİPİ 65	16	132	HOME OFİS	1+1	D	69,83
F TİPİ 65	16	133	HOME OFİS	2+1	B-G-D	108,07
F TİPİ 65	16	134	HOME OFİS	1+1	B	66,16
F TİPİ 65	17	135	HOME OFİS	1+1	B	66,16
F TİPİ 65	17	136	HOME OFİS	2+1	K-B-D	108,07
F TİPİ 65	17	137	HOME OFİS	1+1	D	69,83
F TİPİ 65	17	138	HOME OFİS	1+1	D	78,05
F TİPİ 65	17	139	HOME OFİS	1+1	D	78,05
F TİPİ 65	17	140	HOME OFİS	1+1	D	69,83
F TİPİ 65	17	141	HOME OFİS	2+1	B-G-D	108,07
F TİPİ 65	17	142	HOME OFİS	1+1	B	66,16
F TİPİ 65	18	143	HOME OFİS	1+1	B	66,16
F TİPİ 65	18	144	HOME OFİS	2+1	K-B-D	108,07
F TİPİ 65	18	145	HOME OFİS	1+1	D	69,83
F TİPİ 65	18	146	HOME OFİS	1+1	D	78,05
F TİPİ 65	18	147	HOME OFİS	1+1	D	78,05
F TİPİ 65	18	148	HOME OFİS	1+1	D	69,83
F TİPİ 65	18	149	HOME OFİS	2+1	B-G-D	108,07
F TİPİ 65	18	150	HOME OFİS	1+1	B	66,16
F TİPİ 65	19	151	HOME OFİS	1+1	B	66,16
F TİPİ 65	19	152	HOME OFİS	2+1	K-B-D	108,07
F TİPİ 65	19	153	HOME OFİS	1+1	D	69,83
F TİPİ 65	19	154	HOME OFİS	1+1	D	78,05
F TİPİ 65	19	155	HOME OFİS	1+1	D	78,05
F TİPİ 65	19	156	HOME OFİS	1+1	D	69,83
F TİPİ 65	19	157	HOME OFİS	2+1	B-G-D	108,07
F TİPİ 65	19	158	HOME OFİS	1+1	B	66,16
F TİPİ 65	20	159	HOME OFİS	1+1	B	66,16
F TİPİ 65	20	160	HOME OFİS	2+1	K-B-D	108,07
F TİPİ 65	20	161	HOME OFİS	1+1	D	69,83
F TİPİ 65	20	162	HOME OFİS	1+1	D	78,05
F TİPİ 65	20	163	HOME OFİS	1+1	D	78,05
F TİPİ 65	20	164	HOME OFİS	1+1	D	69,83
F TİPİ 65	20	165	HOME OFİS	2+1	B-G-D	108,07
F TİPİ 65	20	166	HOME OFİS	1+1	B	66,16

BLOK	KAT	BB	NİTELİK	DAİRE TİPİ	CEPHE	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)
F TİPİ 65	21	167	HOME OFİS	1+1	B	66,16
F TİPİ 65	21	168	HOME OFİS	2+1	K-B-D	108,07
F TİPİ 65	21	169	HOME OFİS	1+1	D	69,83
F TİPİ 65	21	170	HOME OFİS	1+1	D	78,05
F TİPİ 65	21	171	HOME OFİS	1+1	D	78,05
F TİPİ 65	21	172	HOME OFİS	1+1	D	69,83
F TİPİ 65	21	173	HOME OFİS	2+1	B-G-D	108,07
F TİPİ 65	21	174	HOME OFİS	1+1	B	66,16
F TİPİ 65	22	175	HOME OFİS	1+1	B	66,16
F TİPİ 65	22	176	HOME OFİS	2+1	K-B-D	108,07
F TİPİ 65	22	177	HOME OFİS	1+1	D	69,83
F TİPİ 65	22	178	HOME OFİS	1+1	D	78,05
F TİPİ 65	22	179	HOME OFİS	1+1	D	78,05
F TİPİ 65	22	180	HOME OFİS	1+1	D	69,83
F TİPİ 65	22	181	HOME OFİS	2+1	B-G-D	108,07
F TİPİ 65	22	182	HOME OFİS	1+1	B	66,16
F TİPİ 65	23	183	HOME OFİS	1+1	B	66,04
F TİPİ 65	23	184	HOME OFİS	2+1	B-K-D	108,09
F TİPİ 65	23	185	HOME OFİS	1+1	D	70,21
F TİPİ 65	23	186	HOME OFİS	2+1	D	126,01
F TİPİ 65	23	187	HOME OFİS	1+1	D	70,21
F TİPİ 65	23	188	HOME OFİS	2+1	D-G-B	108,09
F TİPİ 65	23	189	HOME OFİS	1+1	B	66,04
F TİPİ 65	24	190	HOME OFİS	1+1	B	66,04
F TİPİ 65	24	191	HOME OFİS	2+1	B-K-D	108,09
F TİPİ 65	24	192	HOME OFİS	1+1	D	70,21
F TİPİ 65	24	193	HOME OFİS	2+1	D	110,61
F TİPİ 65	24	194	HOME OFİS	1+1	D	70,21
F TİPİ 65	24	195	HOME OFİS	2+1	D-G-B	108,09
F TİPİ 65	24	196	HOME OFİS	1+1	B	66,04
F TİPİ 65	25	197	HOME OFİS	1+1	B	66,04
F TİPİ 65	25	198	HOME OFİS	2+1	B-K-D	108,09
F TİPİ 65	25	199	HOME OFİS	1+1	D	70,21
F TİPİ 65	25	200	HOME OFİS	2+1	D	110,61
F TİPİ 65	25	201	HOME OFİS	1+1	D	70,21
F TİPİ 65	25	202	HOME OFİS	2+1	D-G-B	108,09
F TİPİ 65	25	203	HOME OFİS	1+1	B	66,04
F TİPİ 65	26	204	HOME OFİS	1+1	B	66,04
F TİPİ 65	26	205	HOME OFİS	2+1	B-K-D	108,09
F TİPİ 65	26	206	HOME OFİS	1+1	D	70,21
F TİPİ 65	26	207	HOME OFİS	2+1	D	110,61
F TİPİ 65	26	208	HOME OFİS	1+1	D	70,21
F TİPİ 65	26	209	HOME OFİS	2+1	D-G-B	108,09
F TİPİ 65	26	210	HOME OFİS	1+1	B	66,04
F TİPİ 65	27	211	HOME OFİS	1+1	B	66,04
F TİPİ 65	27	212	HOME OFİS	2+1	B-K-D	108,09
F TİPİ 65	27	213	HOME OFİS	1+1	D	70,21
F TİPİ 65	27	214	HOME OFİS	2+1	D	110,61
F TİPİ 65	27	215	HOME OFİS	1+1	D	70,21
F TİPİ 65	27	216	HOME OFİS	2+1	D-G-B	108,09
F TİPİ 65	27	217	HOME OFİS	1+1	B	66,04
F TİPİ 65	28	218	HOME OFİS	1+1	B	66,04
F TİPİ 65	28	219	HOME OFİS	2+1	B-K-D	108,09
F TİPİ 65	28	220	HOME OFİS	1+1	D	70,07
F TİPİ 65	28	221	ÇATI ARALI HOME OFİS	2+1	D	179,59
F TİPİ 65	28	222	ÇATI ARALI HOME OFİS	2+1	D	179,05
F TİPİ 65	28	223	HOME OFİS	1+1	D	70,07
F TİPİ 65	28	224	HOME OFİS	2+1	D-G-B	108,09
F TİPİ 65	28	225	HOME OFİS	1+1	B	66,04
F TİPİ 65	1, 2, 3. BODRUM	226	TRİPLEKS OFİS			753,57
F TİPİ 65	2. BODRUM	227	OFİS		B	915,27
F TİPİ 65	1. VE 2. BODRUM	228	İKİ KATLI OFİS		B	183,96
F TİPİ 65	1. VE 2. BODRUM	229	İKİ KATLI OFİS		B	204,21
F TİPİ 65	1. VE 2. BODRUM	230	İKİ KATLI OFİS		B-K	212,50
F TİPİ 65	2. BODRUM	231	OFİS		K	63,69
F TİPİ 65	2. BODRUM	232	OFİS		K	100,70
F TİPİ 65	2. BODRUM	233	OFİS			57,93
F TİPİ 65	2. BODRUM	234	OFİS			8,65
F TİPİ 65	1. BODRUM	235	OFİS		K	101,49
F TİPİ 65	1. BODRUM	236	OFİS			95,45
F TİPİ 65	1. BODRUM	237	OFİS			44,84

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme tarihi itibarı ile İncek Blue Projesi inşaat aşamasında olup, blok kaba inşaatı tamamlanmış, çatısı kapatılmıştır. Dış cephede yalıtım malzemesi kaplaması yapılmış, kaba ve ince alçı tamamlanmıştır. İç kısımlarda ara duvarlar örülmüştür. Değerleme tarihi itibarı ile inşaat seviyesi %53'tür.

7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI

7.1. Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

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

❖ ZAYIF YANLAR

- Bölgenin şehrin iş merkezine uzak konumda, yeni gelişen bir bölge olması nedeniyle ofis kullanımına yönelik talebin düşük olması

❖ FIRSATLAR

- Bölgeye yapılan ulaşım yatırımları sonucu (bulvarların açılması) bölgenin değerinin artıyor olması
- Yakın çevresinde üst gelir grubuna yönelik prestijli projelerin tamamlanıp yerleşimin başlaması ve bölgedeki yerleşik nüfusun özellikle son 1 yıl içerisinde artış göstermiş olması
- İncek Blue projesinde bağımsız bölümlerin home ofis olarak nitelendirilmiş olması ile konut ve ticari kullanım alternatiflerinin üretilmiş olması
- Bölgenin Ümitköy ve İncek yerleşimlerine alternatif, üst gelir grubunun talep gösterdiği yeni yerleşim bölgelerinden olması

❖ TEHDİTLER

- Bölgede hızlı gelişme doğrultusunda gayrimenkul arzının artmış olması,

7.2. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

Konu gayrimenkul üzerinde imar planı yapılanma koşulları doğrultusunda konut ve home-ofis niteliğinde geliştirilmiş proje iskan aşamasında olup, bir bloğun imalatı devam etmektedir. Konut, ofis ve home ofis kullanımına yönelik projelendirilen ve pazarlanan projenin etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir. Taşınmazların en etkin ve verimli kullanım analizine yönelik ayrıca bir çalışma tarafımızca yapılmamıştır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında İncek Life projesinde yer alan bağımsız bölümler için Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemleri ile satış değerleri takdir edilmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla inşa halinde olan F65 nolu blok 237 adet bağımsız bölüm için bloğun tamamlanması durumundaki değerleri Emsal Karşılaştırma ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu yöntemleri ile hesaplanmıştır. Elde edilen değerler emsal karşılaştırma yöntemi lehinde uyumlaştırma yapılarak nihai değerler takdir edilmiştir. Taşınmazların mevcut inşaat seviyesi ile değer hesabında bloğun tamamlanması için kalan maliyet bağımsız bölümlere alanları oranında dağıtılarak her bağımsız bölüm için tamamlanma maliyeti hesaplanmıştır. Tamamlanması durumundaki satış değerlerinden tamamlanma maliyetleri çıkarılarak değerlendirme konusu 237 adet bağımsız bölüm için mevcut inşaat seviyesindeki değerler hesaplanmıştır. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu sitede ve yakın çevrede konumlu mesken, home ofis ve dükkan fonksiyonlu taşınmazların satış ve kira değerleri araştırılmıştır. Pazardan elde edilen veriler aşağıda sunulmuştur.

- **Emsal Konut Projesi Araştırmaları:**

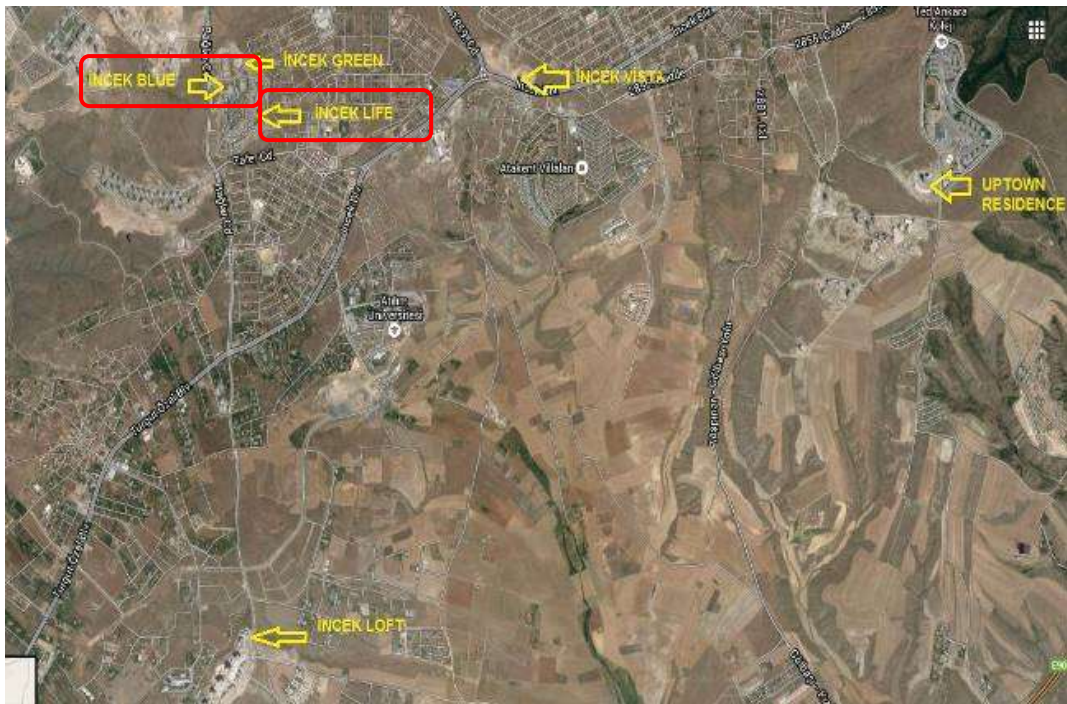
SİNPAŞ İNCEK GREEN	
	<p>Proje 140 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümler 3+1, 2+1 olarak projelendirilmiştir. 3+1 daireler tek tip, 2+1 daireler iki ayrı tip olarak projelendirilmiştir. Zemin katta yer alan daireler bahçe kullanımlı olup, en üst katta 2+1, dubleks daireler yer almaktadır. Proje inşaatı 30.11.2016 tarihinde tamamlanacaktır. 2+1 A tipi 120-127m² alanlı daireler 443.409-535.399TL; 2+1 B tipi 94-98m² alanlı daireler 350.374-409.256TL; 3+1 C tipi 167-173m² alanlı daireler 625.891-747.944TL aralığında satışta. Fiyatlara KDV dahil olmayıp; fiyatların %5+%5 indirimli lansman fiyatı olduğu beyan edilmiştir.</p>
SİNPAŞ İNCEK BLUE (KONU PROJE)	
	<p>İncek Life Proje alanı içerisinde, proje alanının kuzeybatısında yer alan İncek Blue tek bloktan oluşmaktadır. 1+1, 2+1 dairelerden oluşan blok inşaatı 2015 yılında başlamış olup, 2016 yılında inşaat tamamlanacaktır. 1+1 D tipi 80m² alanlı daireler 318.819-348.860TL; 1+1 B tipi 84-89m² aralığında daireler 349.358-407.982TL; 1+1 C tipi 94-102m² aralığındaki daireler 386.619-435.046TL; 2+1 A tipi 131-152m² alanlı daireler 544.170-650.855TL; 2+1 F tipi 193m² dubleks daireler 699.622TL'den satılıktır. Fiyatlara KDV dahil olmayıp; fiyatların %10 indirimli lansman fiyatı olduğu beyan edilmiştir.</p>
SİNPAŞ İNCEK LIFE (KONU PROJE)	
	<p>113.228m² yüzölçümündeki arsa üzerinde inşa edilmiş olan proje 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 dairelerden oluşan 5 farklı tip bloklar ve 2 farklı tip villadan oluşmaktadır. Toplam 700 bağımsız bölümün bulunduğu projede 2014 Ağustos'ta oturma başlamıştır. Proje alanı ortasında geniş bir peyzaj alanı bulunmakta olup, bu alan içerisinde yüzme havuzu, çocuk oyun alanları, kumsal, gölet, kış bahçeleri bulunmaktadır. Satılık 9 daire 2 villa bulunmaktadır. Göl Kule D1 Blok'ta 18. Katta yer alan 107m² alanlı 2+1 daire 487.080TL'den; aynı blok 15. Katta yer alan 139m² alanlı daire 604.673TL; Göl Kule D2 Blok'ta 23. Katta yer alan 139m² alanlı 2+1 daire 587.055TL; Leylak Evleri C1 Blok 1. Katta yer alan 164m² alanlı 3+1 daire 712.606TL; Kardelen Konakları 2. Katta yer alan 175m² alanlı 3+1 daire 771.559TL; Menekşe Konakları A1 Blok ve A5 Blok bahçe katında yer alan 175m² alanlı 3+1 daireler 811.881TL; Lale Blokları B1 Blok bahçe katında yer alan 206m² alanlı 4+1 daire 1.089.000TL; Lale Konakları BS-1 Blok 3. Katta yer alan 199m² alanlı 4+1 daire 890.000TL'den satılıktır. 48 ve 45 no'lu 451m² alanlı villalar 2.264.958TL'den satılıktır. Fiyatlara KDV dahil olmayıp; fiyatların %10 indirimli kampanyalı fiyat olduğu beyan edilmiştir.</p>
İNCEK VİSTA	
	<p>15.000m² arsa üzerinde, Özçelik-Pelit inşaat ortaklığında inşa edilmekte olan proje İncek Bulvarı üzerinde yer almaktadır. 31 Mart 2017'de inşaatı tamamlanacak olan proje residence ve home office olarak adlandırılmış toplam 222 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 1+1 simpleks, dubleks; 2+1 simpleks, dubleks olmak üzere farklı tipte dairelerin bulunduğu projede 1+1 62-72m² aralığındaki daireler 353.000-434.500TL; 2+1 93-100m² aralığındaki daireler 580.600-710.400TL aralığında; 2+1 112m² alanlı dubleks daireler 708.000-730.500TL aralığında satışta. Daire alanları balkon dahil net alanlardır. Fiyatlara KDV dahil olup, liste fiyatlarında %9 pazarlık payı olduğu beyan edilmiştir.</p>

UPTOWN RESIDENCE

18.027 m² yüzölçümündeki arsa üzerinde inşa edilmekte olan Uptown Residence, TED Koleji karşısında yer almaktadır. 2012 yılında inşaatına başlanmış olup, inşaat tamamlanmış, teslimler başlamıştır. Site A1, A2, B1, B2, B3, B4 olmak üzere toplam 5 bloktan oluşmaktadır. 231 bağımsız bölümlü sitede 1+1, 2+1, 4+1, 5+1 olmak üzere 21 ayrı tipte daire bulunmaktadır. A2 Blok 5. Katta yer alan balkonlar dahil 278m² alanlı 4+1 daire Haziran 2015'te KDV dahil 1.370.000TL'den satılmıştır. 2+1, 80-104 m² aralığındaki dairelerin 500.000-680.000TL; 1+1 68m² alanlı dairelerin 490.000-510.000TL aralığında satışta olduğu beyan edilmiştir. 4.katta yer alan 4+1, 278m² alanlı 4+1 dairenin liste fiyatının 1.537.000TL olduğu beyan edilmiştir. 30. Katta yer alan aynı büyüklükteki 4+1 dairenin liste fiyatının 1.832.000TL olduğu beyan edilmiştir. 5. Kattan itibaren göl manzarası olması nedeniyle şerefiyenin yükseldiği beyan edilmiştir. Liste fiyatlarından %9 pazarlık yapıldığı beyan edilmiştir.

AKFEN İNCEK LOFT

108.000m² arsa üzerinde, Akfen inşaat tarafından inşa edilmekte olan proje Nisan 2016'da teslim edilecektir. Toplam 1199 konutun bulunduğu proje 20-30 katlı yüksek katlı bloklar ile 4-6-7-9 katlı bloklardan oluşmaktadır. 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 olmak üzere farklı tiplerde dairelerin bulunduğu proje kapsamında 1+1 48-54m² aralığındaki daireler 320.000-430.000TL; 2+1 81m² büyüklüğündeki 4. Katta yer alan köşe daire 565.000TL; 3+1 100m² büyüklüğündeki daireler 606.000-670.000TL; 3+1 124m² büyüklüğündeki 22, 24, 25. Katta yer alan daireler 865.000TL'den satışta. Daire alanları balkon dahil net alanlardır. Fiyatlara KDV eklenecek olup, liste fiyatlarında %9 pazarlık payı olduğu beyan edilmiştir.

**Emsal Projelerin Konumları**

Tablo. 29 Emsal Projeler Satış Değerleri

Proje	Proje Tamamlanma Durumu	Alan (m ²)	Min Fiyat (TL)	Max Fiyat (TL)	Ortalama Fiyat (TL)	Ortalama Birim m ² Fiyat (TL)	Ortalama Proje Birim m ² Fiyatı (TL)
İncek Green	İnşaat Halinde	120-127	443.409	535.399	489.404	3.963	3.987
		94-98	350.374	409.256	379.815	3.956	
		167-173	625.891	747.944	686.918	4.041	
İncek Blue	İnşaat Halinde	80	318.819	348.860	333.840	4.173	4.118
		84-89	349.358	407.982	378.670	4.378	
		94-102	386.619	435.046	410.833	4.192	
		131-152	544.170	650.855	597.513	4.223	
		193		699.622	699.622	3.625	
İncek Life	Ağustos 2014	107		487.080	487.080	4.563	4547
		139		604.673	604.673	4.356	
		139		587.055	587.055	4.211	
		164		712.606	712.606	4.340	
		175		771.559	771.559	4.399	
		175		811.881	811.881	4.644	
		175		811.881	811.881	4.644	
		206		1.089.000	1.089.000	5.286	
		199		890.000	890.000	4.481	
İncek Vista*	İnşaat Halinde	43-47	321.230	395.395	358.313	7.963	6.631
		93-100	528.346	646.464	587.405	6.087	
		112	644.280	664.755	654.518	5.844	
İncek Loft*	İnşaat Halinde	48-54	291.200	391.300	341.250	6.691	6.298
		81		514.150	514.150	6.348	
		100	551.460	609.700	580.580	5.806	
		124		787.150	787.150	6.348	
Uptown Residence*	Eylül 2015	278		1.370.000		4.928	5.742
		80-104	455.000	618.800	536.900	5.836	
		68	445.900	464.100	455.000	6.691	
		278	1.398.670	1.667.120	1.532.895	5.514	

*Liste fiyatlarından %9 pazarlık payı bulunmakta olup; fiyatlardan %9 pazarlık payı düşülmüştür. İncek Green, İncek Blue, İncek Life projelerinde satışta beyan edilen daire alanları balkonlar ve ortak alanlar dahil brüt alanlardır. İncek Vista, İncek Loft ve Uptown Residence projelerinde beyan edilen alanlar balkonlar dahil net alanlardır.

Sinpaş GYO tarafından inşa edilmekte olan İncek Green, Blue, Life projelerinde ortalama birim satış değeri 3.987-4.547 TL/m² aralığındadır. İncek Life Projesi'nde inşaat tamamlanmış olup, satış değerleri inşaat halinde olan Sinpaş'ın diğer projelerine göre yüksektir. Birim m² değerler ortak alanlar dahil daire brüt alanı üzerinden hesaplanmıştır.

İncek Vista, İncek Loft ve Uptown Residence projelerinde satış ofislerinden alınan birim m² değerler balkonlar dahil dairelerin net alanlarıdır. Uptown Residence Projesi'nde inşaat tamamlanmış olup, diğer projeler inşaat halindedir. Ortalama birim m² değerler 5.742-6.631 TL aralığında değişmekte olup %9 indirim istenen fiyatlardan düşülmüştür.

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

İncek Life Projesi içerisinde farklı emlakçılar ve daire sahipleri tarafından 2. El satış ve kiralamaları yapılmakta olup, satılık ve kiralık gayrimenkuller aşağıda liste halinde verilmiştir.

Tablo. 30 İncek Life Projesi 2. El Konut Satılık ve Kiralık Fiyatları

	KONUM	ÖZELLİKLER	ALAN (m ²)	SATIŞ/KİRA DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER	İRTİBAT
EMSAL 1	İncek Life	Menekşe 6. Blok'ta 2. Katta yer alan 3+1, 125m ² alanlı daire 690.000TL'den satılıktır.	125	690.000	5.520	Daire Sahibi 0532 744 16 73
EMSAL 2	İncek Life	Menekşe 5. Blok'ta 3. Katta yer alan 135m ² alanlı 3+1 daire 650.000TL'den satılıktır.	135	650.000	4.815	Hedef Gayrimenkul 0505 355 89 91
EMSAL 3	İncek Life	Lale Konakları 4. Blok 3. Katta yer alan 4+1 155m ² alanlı daire 725.000TL'den satılıktır.	155	725.000	4.677	Hedef Gayrimenkul 0505 355 89 91
EMSAL 4	İncek Life	Lale Konakları 4. Blok 4. Katta yer alan 4+1 155m ² alanlı daire 750.000TL'den satılıktır.	155	750.000	4.839	Hedef Gayrimenkul 0505 355 89 91
EMSAL 5	İncek Life	Lale Konakları 4. Katta yer alan 4+1 155m ² alanlı daire 850.000TL'den satılıktır.	155	850.000	5.484	Remax Flat 031205 59 236
EMSAL 6	İncek Life	Göl Kule 63. Blok 5. Katta yer alan 50m ² alanlı 1+1 daire 325.000TL'den satılıktır. Dairenin 1.100TL'den kiracısı olduğu beyan edilmiştir.	50	325.000 1.100	6.500 22,00	Daire Sahibi
EMSAL 7	İncek Life	Göl Kule 63. Blok 18. Katta yer alan 93m ² alanlı 2+1 daire 490.000TL'den satılıktır. Dairenin kiralık olduğu beyan edilmiş ve 1.300TL'den kiralanabileceği beyan edilmiştir.	93	490.000 1.300	5.269 13,98	Borsemler VIP 0312 460 18 00
EMSAL 8	İncek Life	Göl Kule 6. Katta yer alan 93m ² alanlı 2+1 daire 325.000TL'den satılıktır.	93	400.000	4.301	Daire Sahibi
EMSAL 9	İncek Life	Göl Kule 10. Katta yer alan 93m ² alanlı 2+1 daire 325.000TL'den satılıktır.	93	463.000	4.978	Daire Sahibi
EMSAL 10	İncek Life	Göl Kule 18. Katta yer alan 93m ² alanlı 2+1 daire 325.000TL'den satılıktır.	93	490.000	5.269	Daire Sahibi
EMSAL 11	İncek Life	Göl Kule 18. Katta yer alan 50m ² alanlı 1+1 daire 325.000TL'den satılıktır.	50	310.000	6.200	Daire Sahibi
EMSAL 12	İncek Life	Kardelen Konakları'nda 3. Katta yer alan 135m ² alanlı 3+1 daire 650.000TL'den satılıktır. Kiracının kullandığı dairenin aylık kira getirisi 2.500TL'dir.	135	650.000 2.500	4.815 18,52	Altın Emlak 0312 217 60 80
EMSAL 13	İncek Life	Kaba inşaat durumundaki villa 2.330.000TL'den satılıktır.	406	2.330.000	5.739	Çağrı Kaleli GYD 0532 554 47 06
EMSAL 14	İncek Life	Kaba inşaat durumundaki villa 2.400.000TL'den satılıktır.	406	2.400.000	5.911	Remax 0312 242 08 88
EMSAL 15	İncek Life	Menekşe Konakları'nda 5. Katta yer alan 3+1, 125m ² alanlı daire 1.800TL'den kiralıktır.	125	1.800	14,4	Borsemler VIP 0312 460 18 00
EMSAL 16	İncek Life	Leylak Konutları'nda 3+1, 115m ² alanlı daireler katına ve cephesine göre 1.300-1.800TL aralığında kiralıktır.	115	1.300-1.800	11,30-15,65	Remax Lot 0312 242 08 88
EMSAL 17	İncek Life	Menekşe Konakları'nda 2. Katta yer alan 150m ² alanlı 4+1 daire aylık 2.450TL'den kiralıktır.	150	2.450	16,33	Remax Lot 0312 242 08 88
EMSAL 18	İncek Life	Zemin Katta yer alan 130m ² alanlı 3+1, bahçe kullanımlı daire aylık 2.100TL'den kiralıktır.	130	2.100	16,15	Remax Lot 0312 242 08 88

İncek Life Projesi'nde farklı emlakçılar ve mal sahipleri tarafından 2. El satışlarda istenen birim m² değerler 1+1, 2+1 daireler için 4.300-6.500TL; 3+1, 4+1 daireler için 4.815-5.520TL; villalar için 5.739-5.911 TL aralığındadır. Birim m² değerler dairenin ortak alanlar hariç kendi brüt alanı üzerinden hesaplanan değerlerdir.

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

Tablo. 31 Dükkan Niteliğindeki Gayrimenkullerin Satış ve Kiralama Fiyatları

	KONUM	ÖZELLİKLER	ALAN (m ²)	SATIŞ/KİRA DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)	İRTİBAT
EMSAL 1	İncek Bulvarı	Her biri 180m ² bodrum kat+180m ² zemin kat+60m ² asma kat olmak üzere toplam 420m ² alanlı toplam 5 dükkan Migros'a kiraya verilmiştir. Her bir dükkanın kirası sabit asgari kira olan 7.750TL'dir. Sonrasında ciro üzerinden kira verileceği beyan edilmiştir. Her bir dükkan 1.080.000USD'den satılıktır.	420	1.080.000\$ 7.750TL	12.692 30,39TL	City Gayrimenkul 0312 473 44 55
EMSAL 2	İncek Bulvarı	İncek Bulvarı üzerinde A101'in bulunduğu iş merkezinde 350m ² zemin+110m ² bodrum olmak üzere 460m ² alanlı dükkan aylık 6.500TL'den kiralıktır. Ocak 2016'da kiranın 9.000TL'ye yükseltileceği beyan edilmiştir.	460	6.500	17,22	Uğurlu Gayrimenkul 0312 460 11 25
EMSAL 3	İncek Bulvarı	İncek Bulvarı üzerinde Migros'un bulunduğu iş merkezinde 135m ² bodrum kat+135m ² zemin kat+30m ² asma kat olmak üzere toplam 300m ² alanlı dükkan aylık 9.000TL'den kiralıktır.	300	9.000	48,98	Yalçın İnşaat 0312 230 89 62
EMSAL 4	İncek TEK Koop.	İncek TEK Kooperatifi'nde MİA Bulut'ta 135m ² bodrum kat+135m ² zemin kat olmak üzere toplam 270m ² alanlı dükkan 800.000TL'den satılıktır. Dükkanın kiracısının aylık 3.500TL ödediği beyan edilmiştir.	300	800.000 3.500	4.741 20,74	AND Emlak 0312 468 57 31
EMSAL 5	İncek TEK Koop.	İncek TEK Kooperatifi'nde MİA Bulut'ta 50m ² bodrum kat+50m ² zemin kat olmak üzere toplam 100m ² alanlı dükkan 635.000TL'den satılıktır. Dükkanın kiracısının aylık 2.000TL ödediği beyan edilmiştir.	100	635.000 2.000	10.160 32,00	Net Gayrimenkul 0312 460 22 73

Emsal 1, 2, 3 İncek Bulvarı üzerinde zemin+2 katlı, zemiler dükkan, üst katlar büro olarak projelendirilmiş iş merkezlerinde yer alan dükkanlardır. Bulvar üzerinde yer alan iş merkezlerinden birinde A101, diğerinde Migros faaliyette olup, diğer dükkanlar boştur. Talep edilen satış fiyatları oldukça yüksek olup, bölgede henüz ticari potansiyel oluşmamıştır.

Emsal 4, 5 İncek TEK Kooperatifi içerisinde Mia Bulut konutlarınının zemin katında yer alan dükkanlardır. Dükkanlar TEK Kooperatifi ve yakın çevreye hizmet vermekte olup, bölgede yoğun bir ticari hareketlilik bulunmamaktadır. Talep edilen satış fiyatları oldukça yüksektir.

7.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi Değerlendirme ve Sonuç

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

Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile İncek Life projesinde stokta kalan mesken nitelikli gayrimenkuller şerefiyelendirilerek 2+1, 3+1, 4+1 daireler için birim satış değeri **4.250-5.460 TL/m²** aralığında; villalar için **4.400TL/m²** olarak takdir edilmiştir. Taşınmazlar; proje içinde kat, alan, cephe, manzara gibi kriterler açısından değerlendirilerek her bir bağımsız bölüm için birim satış değerleri şerefiyelendirilmiş olup Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile taşınmazlara takdir edilen değerler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Değerleme konusu 8. Blok 13 no'lu dükkan site içerisine hizmet verecek olup konu gayrimenkulün konumu, alanı, mevcut kullanım fonksiyonu ve tapu niteliği göz önünde bulundurularak birim değeri 5.000 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Tablo. 32 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Hesaplanan İncek Life Projesi Kapsamında Yer Alan Taşınmazların Satış Değerleri

BLOK	TAPU BLOK NO	KAT	BB	NİTELİK	DAİRE TİPİ	CEPHE	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
MENEKŞE KONAKLARI 1. BLOK	A TİPİ 1	ZEMİN	2	KONUT	3+1	KD-GB	152,09	4.750	722.428
LALE KONAKLARI 3. BLOK	B TİPİ 3	ZEMİN	1	KONUT	4+1	D-B	179,53	5.460	980.234
LALE KONAKLARI 3. BLOK	B TİPİ 3	4	10	KONUT	4+1	D-B	185,90	4.300	799.370
LALE KONAKLARI 4. BLOK	B-S TİPİ 4	3	8	KONUT	4+1	D-B	178,74	4.400	786.456
LALE KONAKLARI 7. BLOK	B TİPİ 7	1	4	KONUT	4+1	KD-GB	179,10	4.250	761.175
MENEKŞE KONAKLARI 9. BLOK	A TİPİ 9	ZEMİN	1	KONUT	3+1	GD-KB	152,09	4.850	737.637
LALE KONAKLARI 12. BLOK	B-S TİPİ 12	ZEMİN	2	KONUT	4+1	G-K	185,90	4.750	883.025
LALE KONAKLARI 12. BLOK	B-S TİPİ 12	2	6	KONUT	4+1	G-K	178,74	4.475	799.862
MENEKŞE KONAKLARI 14. BLOK	A TİPİ 14	4	10	KONUT	3+1	GD-KB	151,10	4.900	740.390
KARDELEN KONAKLARI 16. BLOK	E-S TİPİ 16	2	6	KONUT	3+1	G-K	154,47	4.500	695.115
LEYLAK EVLERİ 17. BLOK	C-1 TİPİ 17	1	4	KONUT	3+1	G-K	135,22	4.730	639.591
GÖL KULE 63. BLOK	D-1 TİPİ 63	15	64	KONUT	2+1	D-G-B	111,87	4.880	545.926
GÖL KULE 63. BLOK	D-1 TİPİ 63	18	74	KONUT	2+1	D	85,45	5.300	452.885
GÖL KULE 64. BLOK	D-2 TİPİ 64	23	93	KONUT	2+1	B	112,36	4.715	529.777
GÖL KULE 64. BLOK	D-2 TİPİ 64	23	96	KONUT	2+1	B	111,87	4.740	530.264
VİLLA NERGİS 23. BLOK	VİLLA-AS 23		1	KONUT	5+1	K-G-D-B	405,74	4.400	1.785.256
VİLLA NERGİS 40. BLOK	VİLLA-A 40		1	KONUT	5+1	K-G-D-B	405,74	4.400	1.785.256
VİLLA NERGİS 43. BLOK	VİLLA-AS 43		1	KONUT	5+1	K-G-D-B	405,74	4.400	1.785.256
VİLLA NERGİS 47. BLOK	VİLLA-A 47		1	KONUT	5+1	K-G-D-B	405,74	4.400	1.785.256
VİLLA NERGİS 56. BLOK	VİLLA-AS 56		1	KONUT	5+1	K-G-D-B	405,74	4.400	1.785.256
LALE KONAKLARI 8. BLOK	B-S TİPİ 8	1. B	13	DÜKKAN		B	56,22	5.000	281.100
TOPLAM							4.339,35		19.811.513

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile 20 adet konut, 1 adet dükkan nitelikli toplam 21 adet bağımsız bölümün toplam değeri **19.811.513 TL** olarak hesaplanmıştır.

Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile İncek Blue projesinde yer alan home ofis, ofis nitelikli gayrimenkuller şerefiyelendirilerek birim satış değeri **2.500-4.900 TL/m²** aralığında takdir edilmiştir. Taşınmazlar; proje içinde kat, alan, cephe, daire tipi, manzara gibi kriterler açısından değerlendirilerek her bir bağımsız bölüm için birim satış değerleri şerefiyelendirilmiş olup Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile taşınmazlara takdir edilen değerler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Ofis niteliğindeki 226-237 no arası bağımsız bölümler dükkan şeklinde kullanılmak üzere projelendirilmişlerdir. Ancak ofis olarak cins tashihi yapılmış olması, inşaatın devam ediyor olması nedeniyle fiili kullanım analizi yapılamıyor olması nedeniyle değer tespitinde ofis nitelikleri göz önünde bulundurulmuş yapılmıştır. Cephe, tavan yükseklikleri, bahçeden giriş çıkış yapılması veya bazı bağımsız bölümlerin sadece bina holüne cepheli olması gibi olumlu olumsuz etkenleri göz önünde bulundurulmuş birim m² değer takdir edilmiştir.

Tablo. 33 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Hesaplanan İncek Blue Kapsamında Yer Alan Taşınmazların Satış Değerleri

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM PROJE ALANI (m ²)	CEPHE	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
F 65	ZEMİN	1	HOME OFİS	2+1	126,29	K-B-D	4.900	618.821
F 65	ZEMİN	2	HOME OFİS	1+1	73,81	D	4.655	343.586
F 65	ZEMİN	3	HOME OFİS	1+1	84,41	D	4.655	392.929
F 65	ZEMİN	4	HOME OFİS	1+1	84,41	D	4.655	392.929
F 65	ZEMİN	5	HOME OFİS	1+1	73,81	D	4.655	343.586
F 65	ZEMİN	6	HOME OFİS	2+1	125,69	B-G-D	4.700	590.743
F 65	ZEMİN	7	HOME OFİS	1+1	65,87	B	4.600	303.002
F 65	1	8	HOME OFİS	2+1	108,07	K-B-D	4.700	507.929
F 65	1	9	HOME OFİS	1+1	69,97	D	4.312	301.711
F 65	1	10	HOME OFİS	1+1	77,85	D	4.312	335.689
F 65	1	11	HOME OFİS	1+1	77,85	D	4.312	335.689
F 65	1	12	HOME OFİS	1+1	69,97	D	4.312	301.711
F 65	1	13	HOME OFİS	2+1	112,00	B-G-D	4.300	481.600
F 65	1	14	HOME OFİS	1+1	66,26	B	3.724	246.752
F 65	2	15	HOME OFİS	1+1	66,26	B	3.724	246.752
F 65	2	16	HOME OFİS	2+1	108,10	K-B-D	4.557	492.612
F 65	2	17	HOME OFİS	1+1	69,97	D	4.312	301.711
F 65	2	18	HOME OFİS	1+1	77,85	D	4.312	335.689
F 65	2	19	HOME OFİS	1+1	77,85	D	4.312	335.689
F 65	2	20	HOME OFİS	1+1	69,97	D	4.312	301.711
F 65	2	21	HOME OFİS	2+1	112,00	B-G-D	4.000	448.000
F 65	2	22	HOME OFİS	1+1	66,26	B	4.300	284.918
F 65	3	23	HOME OFİS	1+1	66,26	B	3.724	246.752
F 65	3	24	HOME OFİS	2+1	108,10	K-B-D	4.557	492.612
F 65	3	25	HOME OFİS	1+1	69,97	D	4.312	301.711
F 65	3	26	HOME OFİS	1+1	77,85	D	4.312	335.689
F 65	3	27	HOME OFİS	1+1	77,85	D	4.312	335.689
F 65	3	28	HOME OFİS	1+1	69,97	D	4.250	297.373
F 65	3	29	HOME OFİS	2+1	112,00	B-G-D	4.557	510.384
F 65	3	30	HOME OFİS	1+1	66,26	B	3.724	246.752
F 65	4	31	HOME OFİS	1+1	66,26	B	3.724	246.752
F 65	4	32	HOME OFİS	2+1	108,10	K-B-D	3.700	399.970
F 65	4	33	HOME OFİS	1+1	69,97	D	4.312	301.711
F 65	4	34	HOME OFİS	1+1	77,85	D	4.312	335.689
F 65	4	35	HOME OFİS	1+1	77,85	D	4.312	335.689
F 65	4	36	HOME OFİS	1+1	69,97	D	3.800	265.886
F 65	4	37	HOME OFİS	2+1	112,00	B-G-D	4.557	510.384
F 65	4	38	HOME OFİS	1+1	66,26	B	3.724	246.752
F 65	5	39	HOME OFİS	1+1	66,26	B	3.724	246.752
F 65	5	40	HOME OFİS	2+1	108,10	K-B-D	4.557	492.612
F 65	5	41	HOME OFİS	1+1	69,97	D	4.312	301.711
F 65	5	42	HOME OFİS	1+1	77,85	D	4.312	335.689
F 65	5	43	HOME OFİS	1+1	77,85	D	4.312	335.689
F 65	5	44	HOME OFİS	1+1	69,97	D	4.312	301.711
F 65	5	45	HOME OFİS	2+1	112,00	B-G-D	3.850	431.200
F 65	5	46	HOME OFİS	1+1	66,26	B	4.000	265.040
F 65	6	47	HOME OFİS	1+1	66,26	B	4.000	265.040
F 65	6	48	HOME OFİS	2+1	108,10	K-B-D	4.557	492.612
F 65	6	49	HOME OFİS	1+1	69,97	D	4.312	301.711
F 65	6	50	HOME OFİS	1+1	77,85	D	4.312	335.689
F 65	6	51	HOME OFİS	1+1	77,85	D	4.312	335.689
F 65	6	52	HOME OFİS	1+1	69,97	D	4.312	301.711
F 65	6	53	HOME OFİS	2+1	112,00	B-G-D	3.400	380.800
F 65	6	54	HOME OFİS	1+1	66,26	B	3.724	246.752
F 65	7	55	HOME OFİS	1+1	66,26	B	3.810	252.434
F 65	7	56	HOME OFİS	2+1	108,10	K-B-D	4.400	475.640
F 65	7	57	HOME OFİS	1+1	69,97	D	4.398	307.711
F 65	7	58	HOME OFİS	1+1	77,82	D	4.398	342.233
F 65	7	59	HOME OFİS	1+1	77,82	D	4.398	342.233
F 65	7	60	HOME OFİS	1+1	69,97	D	4.398	307.711
F 65	7	61	HOME OFİS	2+1	112,00	B-G-D	3.400	380.800
F 65	7	62	HOME OFİS	1+1	66,26	B	3.810	252.434
F 65	8	63	HOME OFİS	1+1	66,26	B	3.810	252.434
F 65	8	64	HOME OFİS	2+1	108,10	K-B-D	4.400	475.640
F 65	8	65	HOME OFİS	1+1	69,97	D	4.398	307.711
F 65	8	66	HOME OFİS	1+1	77,82	D	4.398	342.233
F 65	8	67	HOME OFİS	1+1	77,82	D	4.398	342.233

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM PROJE ALANI (m ²)	CEPHE	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
F 65	8	68	HOME OFİS	1+1	69,97	D	4.398	307.711
F 65	8	69	HOME OFİS	2+1	112,00	B-G-D	4.643	519.988
F 65	8	70	HOME OFİS	1+1	66,26	B	3.810	252.434
F 65	9	71	HOME OFİS	1+1	66,26	B	3.810	252.434
F 65	9	72	HOME OFİS	2+1	108,10	K-B-D	4.643	501.881
F 65	9	73	HOME OFİS	1+1	69,97	D	3.800	265.886
F 65	9	74	HOME OFİS	1+1	77,82	D	4.398	342.233
F 65	9	75	HOME OFİS	1+1	77,82	D	4.398	342.233
F 65	9	76	HOME OFİS	1+1	69,97	D	3.600	251.892
F 65	9	77	HOME OFİS	2+1	112,00	B-G-D	3.800	425.600
F 65	9	78	HOME OFİS	1+1	66,26	B	3.810	252.434
F 65	10	79	HOME OFİS	1+1	66,26	B	3.810	252.434
F 65	10	80	HOME OFİS	2+1	108,10	K-B-D	4.643	501.881
F 65	10	81	HOME OFİS	1+1	69,97	D	4.398	307.711
F 65	10	82	HOME OFİS	1+1	77,82	D	4.398	342.233
F 65	10	83	HOME OFİS	1+1	77,82	D	4.398	342.233
F 65	10	84	HOME OFİS	1+1	69,97	D	4.398	307.711
F 65	10	85	HOME OFİS	2+1	112,00	B-G-D	3.800	425.600
F 65	10	86	HOME OFİS	1+1	66,26	B	3.810	252.434
F 65	11	87	HOME OFİS	1+1	66,26	B	3.810	252.434
F 65	11	88	HOME OFİS	2+1	108,10	K-B-D	4.643	501.881
F 65	11	89	HOME OFİS	1+1	69,97	D	4.398	307.711
F 65	11	90	HOME OFİS	1+1	77,82	D	4.398	342.233
F 65	11	91	HOME OFİS	1+1	77,82	D	4.398	342.233
F 65	11	92	HOME OFİS	1+1	69,97	D	4.398	307.711
F 65	11	93	HOME OFİS	2+1	108,10	B-G-D	3.900	421.590
F 65	11	94	HOME OFİS	1+1	66,26	B	3.810	252.434
F 65	12	95	HOME OFİS	1+1	66,26	B	3.810	252.434
F 65	12	96	HOME OFİS	2+1	108,10	K-B-D	3.900	421.590
F 65	12	97	HOME OFİS	1+1	69,97	D	4.398	307.711
F 65	12	98	HOME OFİS	1+1	77,82	D	4.398	342.233
F 65	12	99	HOME OFİS	1+1	77,82	D	4.398	342.233
F 65	12	100	HOME OFİS	1+1	69,97	D	4.398	307.711
F 65	12	101	HOME OFİS	2+1	108,10	B-G-D	4.300	464.830
F 65	12	102	HOME OFİS	1+1	66,26	B	3.810	252.434
F 65	13	103	HOME OFİS	1+1	66,26	B	3.853	255.275
F 65	13	104	HOME OFİS	2+1	108,10	K-B-D	3.900	421.590
F 65	13	105	HOME OFİS	1+1	69,97	D	4.441	310.711
F 65	13	106	HOME OFİS	1+1	77,82	D	4.441	345.569
F 65	13	107	HOME OFİS	1+1	77,82	D	4.441	345.569
F 65	13	108	HOME OFİS	1+1	69,97	D	3.800	265.886
F 65	13	109	HOME OFİS	2+1	108,10	B-G-D	4.686	506.516
F 65	13	110	HOME OFİS	1+1	66,26	B	3.853	255.275
F 65	14	111	HOME OFİS	1+1	66,16	B	3.853	254.890
F 65	14	112	HOME OFİS	2+1	108,07	K-B-D	3.800	410.666
F 65	14	113	HOME OFİS	1+1	69,83	D	4.441	310.089
F 65	14	114	HOME OFİS	1+1	78,05	D	4.441	346.591
F 65	14	115	HOME OFİS	1+1	78,05	D	4.441	346.591
F 65	14	116	HOME OFİS	1+1	69,83	D	3.800	265.354
F 65	14	117	HOME OFİS	2+1	108,07	B-G-D	3.800	410.666
F 65	14	118	HOME OFİS	1+1	66,16	B	3.853	254.890
F 65	15	119	HOME OFİS	1+1	66,16	B	3.853	254.890
F 65	15	120	HOME OFİS	2+1	108,07	K-B-D	4.686	506.375
F 65	15	121	HOME OFİS	1+1	69,83	D	4.350	303.761
F 65	15	122	HOME OFİS	1+1	78,05	D	4.350	339.518
F 65	15	123	HOME OFİS	1+1	78,05	D	4.350	339.518
F 65	15	124	HOME OFİS	1+1	69,83	D	4.350	303.761
F 65	15	125	HOME OFİS	2+1	108,07	B-G-D	3.900	421.473
F 65	15	126	HOME OFİS	1+1	66,16	B	3.853	254.890
F 65	16	127	HOME OFİS	1+1	66,16	B	3.853	254.890
F 65	16	128	HOME OFİS	2+1	108,07	K-B-D	4.686	506.375
F 65	16	129	HOME OFİS	1+1	69,83	D	4.441	310.089
F 65	16	130	HOME OFİS	1+1	78,05	D	4.441	346.591
F 65	16	131	HOME OFİS	1+1	78,05	D	4.441	346.591
F 65	16	132	HOME OFİS	1+1	69,83	D	4.441	310.089
F 65	16	133	HOME OFİS	2+1	108,07	B-G-D	4.686	506.375
F 65	16	134	HOME OFİS	1+1	66,16	B	3.853	254.890
F 65	17	135	HOME OFİS	1+1	66,16	B	3.853	254.890
F 65	17	136	HOME OFİS	2+1	108,07	K-B-D	4.686	506.375
F 65	17	137	HOME OFİS	1+1	69,83	D	4.441	310.089

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM PROJE ALANI (m ²)	CEPHE	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
F 65	17	138	HOME OFİS	1+1	78,05	D	4.441	346.591
F 65	17	139	HOME OFİS	1+1	78,05	D	4.441	346.591
F 65	17	140	HOME OFİS	1+1	69,83	D	4.441	310.089
F 65	17	141	HOME OFİS	2+1	108,07	B-G-D	4.686	506.375
F 65	17	142	HOME OFİS	1+1	66,16	B	3.853	254.890
F 65	18	143	HOME OFİS	1+1	66,16	B	3.896	257.726
F 65	18	144	HOME OFİS	2+1	108,07	K-B-D	4.200	453.894
F 65	18	145	HOME OFİS	1+1	69,83	D	4.484	313.083
F 65	18	146	HOME OFİS	1+1	78,05	D	4.484	349.937
F 65	18	147	HOME OFİS	1+1	78,05	D	4.484	349.937
F 65	18	148	HOME OFİS	1+1	69,83	D	4.484	313.083
F 65	18	149	HOME OFİS	2+1	108,07	B-G-D	4.150	448.491
F 65	18	150	HOME OFİS	1+1	66,16	B	3.896	257.726
F 65	19	151	HOME OFİS	1+1	66,16	B	3.896	257.726
F 65	19	152	HOME OFİS	2+1	108,07	K-B-D	4.729	511.009
F 65	19	153	HOME OFİS	1+1	69,83	D	4.484	313.083
F 65	19	154	HOME OFİS	1+1	78,05	D	4.484	349.937
F 65	19	155	HOME OFİS	1+1	78,05	D	4.484	349.937
F 65	19	156	HOME OFİS	1+1	69,83	D	4.484	313.083
F 65	19	157	HOME OFİS	2+1	108,07	B-G-D	4.729	511.009
F 65	19	158	HOME OFİS	1+1	66,16	B	3.896	257.726
F 65	20	159	HOME OFİS	1+1	66,16	B	3.896	257.726
F 65	20	160	HOME OFİS	2+1	108,07	K-B-D	4.729	511.009
F 65	20	161	HOME OFİS	1+1	69,83	D	4.484	313.083
F 65	20	162	HOME OFİS	1+1	78,05	D	4.484	349.937
F 65	20	163	HOME OFİS	1+1	78,05	D	4.484	349.937
F 65	20	164	HOME OFİS	1+1	69,83	D	4.484	313.083
F 65	20	165	HOME OFİS	2+1	108,07	B-G-D	4.729	511.009
F 65	20	166	HOME OFİS	1+1	66,16	B	3.896	257.726
F 65	21	167	HOME OFİS	1+1	66,16	B	3.896	257.726
F 65	21	168	HOME OFİS	2+1	108,07	K-B-D	4.729	511.009
F 65	21	169	HOME OFİS	1+1	69,83	D	4.484	313.083
F 65	21	170	HOME OFİS	1+1	78,05	D	4.484	349.937
F 65	21	171	HOME OFİS	1+1	78,05	D	4.484	349.937
F 65	21	172	HOME OFİS	1+1	69,83	D	4.484	313.083
F 65	21	173	HOME OFİS	2+1	108,07	B-G-D	4.729	511.009
F 65	21	174	HOME OFİS	1+1	66,16	B	3.896	257.726
F 65	22	175	HOME OFİS	1+1	66,16	B	3.896	257.726
F 65	22	176	HOME OFİS	2+1	108,07	K-B-D	4.729	511.009
F 65	22	177	HOME OFİS	1+1	69,83	D	4.484	313.083
F 65	22	178	HOME OFİS	1+1	78,05	D	4.484	349.937
F 65	22	179	HOME OFİS	1+1	78,05	D	4.484	349.937
F 65	22	180	HOME OFİS	1+1	69,83	D	4.484	313.083
F 65	22	181	HOME OFİS	2+1	108,07	B-G-D	3.975	429.578
F 65	22	182	HOME OFİS	1+1	66,16	B	3.896	257.726
F 65	23	183	HOME OFİS	1+1	66,04	B	4.500	297.180
F 65	23	184	HOME OFİS	2+1	108,09	B-K-D	4.814	520.372
F 65	23	185	HOME OFİS	1+1	70,21	D	4.569	320.807
F 65	23	186	HOME OFİS	2+1	126,01	D	3.580	451.116
F 65	23	187	HOME OFİS	1+1	70,21	D	4.569	320.807
F 65	23	188	HOME OFİS	2+1	108,09	D-G-B	4.814	520.372
F 65	23	189	HOME OFİS	1+1	66,04	B	3.981	262.922
F 65	24	190	HOME OFİS	1+1	66,04	B	4.500	297.180
F 65	24	191	HOME OFİS	2+1	108,09	B-K-D	4.814	520.372
F 65	24	192	HOME OFİS	1+1	70,21	D	4.569	320.807
F 65	24	193	HOME OFİS	2+1	110,61	D	3.620	400.408
F 65	24	194	HOME OFİS	1+1	70,21	D	4.569	320.807
F 65	24	195	HOME OFİS	2+1	108,09	D-G-B	4.814	520.372
F 65	24	196	HOME OFİS	1+1	66,04	B	3.981	262.922
F 65	25	197	HOME OFİS	1+1	66,04	B	4.024	265.753
F 65	25	198	HOME OFİS	2+1	108,09	B-K-D	4.857	525.007
F 65	25	199	HOME OFİS	1+1	70,21	D	4.612	323.817
F 65	25	200	HOME OFİS	2+1	110,61	D	3.700	409.257
F 65	25	201	HOME OFİS	1+1	70,21	D	4.612	323.817
F 65	25	202	HOME OFİS	2+1	108,09	D-G-B	4.857	525.007
F 65	25	203	HOME OFİS	1+1	66,04	B	4.024	265.753
F 65	26	204	HOME OFİS	1+1	66,04	B	4.024	265.753
F 65	26	205	HOME OFİS	2+1	108,09	B-K-D	4.857	525.007
F 65	26	206	HOME OFİS	1+1	70,21	D	4.612	323.817
F 65	26	207	HOME OFİS	2+1	110,61	D	3.800	420.318

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM PROJE ALANI (m ²)	CEPHE	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
F 65	26	208	HOME OFİS	1+1	70,21	D	4.612	323.817
F 65	26	209	HOME OFİS	2+1	108,09	D-G-B	4.857	525.007
F 65	26	210	HOME OFİS	1+1	66,04	B	4.024	265.753
F 65	27	211	HOME OFİS	1+1	66,04	B	4.024	265.753
F 65	27	212	HOME OFİS	2+1	108,09	B-K-D	4.857	525.007
F 65	27	213	HOME OFİS	1+1	70,21	D	4.612	323.817
F 65	27	214	HOME OFİS	2+1	110,61	D	4.612	510.147
F 65	27	215	HOME OFİS	1+1	70,21	D	4.612	323.817
F 65	27	216	HOME OFİS	2+1	108,09	D-G-B	4.857	525.007
F 65	27	217	HOME OFİS	1+1	66,04	B	4.024	265.753
F 65	28	218	HOME OFİS	1+1	66,04	B	4.024	265.753
F 65	28	219	HOME OFİS	2+1	108,09	B-K-D	4.857	525.007
F 65	28	220	HOME OFİS	1+1	70,07	D	4.612	323.172
F 65	28	221	ÇATI ARALI HOME	2+1	179,59	D	3.450	619.586
F 65	28	222	ÇATI ARALI HOME	2+1	179,05	D	3.450	617.723
F 65	28	223	HOME OFİS	1+1	70,07	D	4.612	323.172
F 65	28	224	HOME OFİS	2+1	108,09	D-G-B	4.857	525.007
F 65	28	225	HOME OFİS	1+1	66,04	B	4.024	265.753
F 65	1, 2, 3. BODRUM	226	TRİPLEKS OFİS		753,57		2.500	1.883.925
F 65	2. BODRUM	227	OFİS		915,27	B	2.500	2.288.175
F 65	1. VE 2. BODRUM	228	İKİ KATLI OFİS		183,96	B	4.900	901.404
F 65	1. VE 2. BODRUM	229	İKİ KATLI OFİS		204,21	B	4.900	1.000.629
F 65	1. VE 2. BODRUM	230	İKİ KATLI OFİS		212,50	B-K	4.900	1.041.250
F 65	2. BODRUM	231	OFİS		63,69	K	4.900	312.081
F 65	2. BODRUM	232	OFİS		100,70	K	4.900	493.430
F 65	2. BODRUM	233	OFİS		57,93		4.200	243.306
F 65	2. BODRUM	234	OFİS		8,65		4.200	36.330
F 65	1. BODRUM	235	OFİS		101,49	K	4.200	426.258
F 65	1. BODRUM	236	OFİS		95,45		4.200	400.890
F 65	1. BODRUM	237	OFİS		44,84		4.200	188.328
TOPLAM		237			21.382,39			89.135.153

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile F65 Blok (İncek Blue Projesi) kapsamında yer alan 237 adet taşınmazın tamamlanması durumlarındaki toplam değeri **89.135.153.-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışması bağımsız bölüm bazında değer takdiri amacıyla yapılmış olup Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

Değerleme tarihi itibarıyla inşa halinde olan F65 nolu blok İncek Blue projesi olarak adlandırılmış olup kat irtifakı tesis edilen blokta 237 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Taşınmazların tamamlanması durumundaki değeri Emsal Karşılaştırma ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu yöntemleri ile hesaplanmış ve emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen değerler lehinde uyumlaştırma yapılarak nihai değerler takdir edilmiştir. Taşınmazların mevcut inşaat seviyesi (blok bazında tamamlanma oranı ortalama %57 olarak hesaplanmış olup porsantaj tablosu rapor eklerinde sunulmuştur.) ile değer hesabında bloğun tamamlanması için kalan maliyet hesaplanarak bağımsız bölümlere alanları oranında dağıtılarak her bağımsız bölüm için tamamlanma maliyeti hesaplanmıştır. Bloğun tamamlanması durumundaki satış değerlerinden tamamlanma maliyetleri çıkarılarak değerlendirme konusu 237 adet bağımsız bölüm için mevcut inşaat seviyesindeki değerler hesaplanmıştır.

Tablo. 34 İncek Blue (F65 Blok) Toplam Proje Maliyeti

Arsa Alanı	22.572,00 m ²		
Ortak Alanlar	16.277,24 m ²		
Blok Toplam Taban Alanı	875,18 m ²		
Brüt Satılabilir Alan	21.382,40 m ²		
Toplam İnşaat Alanı	37.659,64 m ²		
Toplam Bina Taban Alanı	875,18 m ²		
Peyzaj Alanı	21.696,82 m ²		
BİNA MALİYETİ			
Ortak Alanlar	<i>Alan (m²)</i>	<i>Birim Maliyet (USD/m²)</i>	<i>Maliyet</i>
Kaba İnşaat	16.277,24	220	3.580.993 USD
İnce Yapı	16.277,24	120	1.953.269 USD
Elektro-Mekanik	16.277,24	90	1.464.952 USD
Yapı Alanları	<i>Alan (m²)</i>	<i>Birim Maliyet (USD/m²)</i>	<i>Maliyet</i>
Kaba İnşaat	21.382,40	150	3.207.360 USD
İnce Yapı	21.382,40	250	5.345.600 USD
Elektro-Mekanik	21.382,40	125	2.672.800 USD
TOPLAM BİNA MALİYETİ	18.224.973 USD		
BİNA DIŞI MALİYETLER			
	<i>Alan (m²)</i>	<i>Birim Maliyet (USD/m²)</i>	<i>Maliyet</i>
Peyzaj Maliyeti	21.696,82	60	1.301.809 USD
Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler	19.526.782 USD		
DİĞER MALİYETLER			
Proje ve Danışmanlık Maliyetleri	2,00%		364.499 USD
Yasal İzinler ve Harçlar	6,00%		1.093.498 USD
Satış-Pazarlama Maliyetleri	3,00%		546.749 USD
Ekipman, Mobilizasyon v.b Maliyetler	6,00%		1.171.607 USD
TOPLAM DİĞER MALİYETLER	3.176.354 USD		
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ	22.703.136 USD		
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ	66.313.591 TL		

Değerleme konusu İncek Blue projesinin (F65 Blok) toplam geliştirme maliyeti **66.313.591.-TL** hesaplanmıştır.

Değerleme tarihi itibarı ile yerinde yapılan incelemelere göre F65 blok ortalama tamamlanma oranı %57 olarak hesaplanmıştır. Mevcut maliyet hesabında; diğer maliyetler başlığında proje için bu güne kadar yapmış olduğu proje, izin, pazarlama gibi diğer maliyetleri hesaplanmış ve değerlendirme tarihi itibarı ile diğer maliyetlerin ortalama %40 oranında, çevre düzenlemesi maliyetlerinin %5 oranında tamamlandığı kabul edilmiştir.

TABLO. 35 Değerleme Tarihi İtibarı ile Mevcut Maliyet

MEVCUT MALİYET TABLOSU					
	ALAN (m ²)	TOPLAM MALİYET (USD)	TOPLAM MALİYET (TL)	TAMAMLANMA ORANI	GERÇEKLEŞEN MALİYET (TL)
BİNA MALİYETİ	37.659,64	18.224.973	53.233.324	57%	30.342.995
BİNA DIŞI MALİYETLER	21.696,82	1.301.809	3.802.454	5%	190.123
DİĞER MALİYETLER		3.176.354	9.277.812	40%	3.711.125
TOPLAM		22.703.136	66.313.591		34.244.242

F65 Blok için değerlendirme tarihine kadar yapılan toplam harcamalar 34.244.242.-TL, tamamlanması için kalan toplam maliyet 32.069.349.-TL olarak hesaplanmıştır.

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme Yaklaşımı analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazlar için fonksiyon, konum ve büyüklüklerine göre birim kira değerleri Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılarak hesaplanmıştır. Dükkan, home ofis, ofis ve konut fonksiyonlu taşınmazlara birim kira değeri takdir edilmiştir.

Tablo. 36 R0 (Kapitalizasyon Oranı) Analizi (Konut, Home Ofis, Ofis Niteliğindeki Gayrimenkuller)

Emsal No	DAİRE TİPİ	ALAN (m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ FİYATI (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 6	1+1	50	1.100	325.000	0,041
Emsal 7	2+1	93	1.300	490.000	0,032
Emsal 12	3+1	135	2.500	650.000	0,046

Tablo. 37 Birim Kira Değeri Analizi (Konut, Home Ofis, Ofis Niteliğindeki Gayrimenkuller İçin)

Emsal No	DAİRE TİPİ	ALAN (m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ² /Ay)
Emsal 6	1+1	50	1.100	22,00
Emsal 7	2+1	93	1.300	13,98
Emsal 12	3+1	135	2.500	18,52
Emsal 15	3+1	125	1.800	14,40
Emsal 16	3+1	115	1.300	11,30
	3+1		1.800	15,65
Emsal 17	4+1	150	2.450	16,33
Emsal 18	3+1	130	2.100	16,15

Bölge şehir merkezine uzak konumda yer almakta olup, ofis talebi oldukça düşüktür. Bu nedenle home ofis ve ofis niteliğindeki gayrimenkullerin kira değeri ve kapitalizasyon oranı analizinde konut emsalleri göz önünde bulundurulmuştur. Home ofis ve ofis niteliğindeki gayrimenkuller 1+1, 2+1 kullanım alanı küçük daireler olup; bölgede üniversite, kolej, hastane, okul vb donatıların yer seçmesi ve artması ile talep olduğu tespit edilmiştir. Konut, home ofis, ofis niteliğindeki gayrimenkuller için kapitalizasyon oranının **0,045**; villa niteliğindeki bağımsız bölümler için **0,033** olacağı öngörülmüştür.

Tablo. 38 R0 (Kapitalizasyon Oranı) Analizi Dükkan Niteliğindeki Gayrimenkuller)

EMSAL NO	NİTELİK	ZEMİN KAT ALANI (m ²)	1.BODRUM KAT ALANI (m ²)	ASMA KAT (m ²)	TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (R0)
EMSAL 1	DÜKKAN	180	180	60	420,00	7.750	3.236.436	0,029
EMSAL 4	DÜKKAN	135	135		270,00	3.500	800.000	0,053
EMSAL 5	DÜKKAN	50,00	50,00		100,00	2.000	635.000	0,038

Dükkanlar için talep edilen satış fiyatları gelecek beklentisinden oluşan fiyatlar olup; kiralar ile satış fiyatları oldukça uyumsuzdur. Bölgede inşaatlar devam etmekte olup, tamamlanması durumunda nüfusun artacağı beklentisi ile talep edilen fiyatlar yüksektir. Bu nedenle kapitalizasyon oranı dükkan niteliğindeki bağımsız bölüm için 0,065 olarak takdir edilmiştir.

Dairelerin katı, cephesi, alanı, büyüklüğüne göre emsal taşınmazlar doğrultusunda birim m² kira değeri tespit edilmiştir. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile hesaplanan satış değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Tablo. 39 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle İncek Life Projesi Bağımsız Bölümlerin Değeri

BLOK	TAPU BLOK NO	KAT	B.B. NO	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAP. ORANI	SATIŞ DEĞERİ (TL)
MENEKŞE KONAKLARI 1. BLOK	A TİPİ 1	ZEMİN	2	KONUT	152,09	15,50	2.357,40	0,045	628.639
LALE KONAKLARI 3. BLOK	B TİPİ 3	ZEMİN	1	KONUT	179,53	18,00	3.231,54	0,045	861.744
LALE KONAKLARI 3. BLOK	B TİPİ 3	4	10	KONUT	185,90	14,00	2.602,60	0,045	694.027
LALE KONAKLARI 4. BLOK	B-S TİPİ 4	3	8	KONUT	178,74	15,00	2.681,10	0,045	714.960
LALE KONAKLARI 7. BLOK	B TİPİ 7	1	4	KONUT	179,10	14,00	2.507,40	0,045	668.640
MENEKŞE KONAKLARI 9. BLOK	A TİPİ 9	ZEMİN	1	KONUT	152,09	16,00	2.433,44	0,045	648.917
LALE KONAKLARI 12. BLOK	B-S TİPİ 12	ZEMİN	2	KONUT	185,90	15,50	2.881,45	0,045	768.387
LALE KONAKLARI 12. BLOK	B-S TİPİ 12	2	6	KONUT	178,74	15,00	2.681,10	0,045	714.960
MENEKŞE KONAKLARI 14. BLOK	A TİPİ 14	4	10	KONUT	151,10	15,50	2.342,05	0,045	624.547
KARDELEN KONAKLARI 16. BLOK	E-S TİPİ 16	2	6	KONUT	154,47	15,00	2.317,05	0,045	617.880
LEYLAK EVLERİ 17. BLOK	C-1 TİPİ 17	1	4	KONUT	135,22	15,00	2.028,30	0,045	540.880
GÖL KULE 63. BLOK	D-1 TİPİ 63	15	64	KONUT	111,87	16,00	1.789,92	0,045	477.312
GÖL KULE 63. BLOK	D-1 TİPİ 63	18	74	KONUT	85,45	17,00	1.452,65	0,045	387.373
GÖL KULE 64. BLOK	D-2 TİPİ 64	23	93	KONUT	112,36	16,00	1.797,76	0,045	479.403
GÖL KULE 64. BLOK	D-2 TİPİ 64	23	96	KONUT	111,87	16,00	1.789,92	0,045	477.312
VİLLA NERGİS 23. BLOK	VİLLA-AS 23		1	KONUT	405,74	10,00	4.057,40	0,033	1.475.418
VİLLA NERGİS 40. BLOK	VİLLA-A 40		1	KONUT	405,74	10,00	4.057,40	0,033	1.475.418
VİLLA NERGİS 43. BLOK	VİLLA-AS 43		1	KONUT	405,74	10,00	4.057,40	0,033	1.475.418
VİLLA NERGİS 47. BLOK	VİLLA-A 47		1	KONUT	405,74	10,00	4.057,40	0,033	1.475.418
VİLLA NERGİS 56. BLOK	VİLLA-AS 56		1	KONUT	405,74	10,00	4.057,40	0,033	1.475.418
LALE KONAKLARI 8. BLOK	B-S TİPİ 8	1.BODRUM	13	DÜKKAN	56,22	25,00	1.405,50	0,065	259.477
TOPLAM					4.339,35		56.586		16.941.548

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile 20 adet konut, 1 adet dükkan nitelikli toplam 21 adet bağımsız bölümün toplam değeri **16.941.548.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 40 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle İncek Blue Projesi Bağımsız Bölümlerin Değeri

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ² /Ay)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KAP. ORANI	SATIŞ DEĞERİ (TL)
F 65	ZEMİN	1	HOME OFİS	2+1	126,29	16,00	2.021	0,045	538.837
F 65	ZEMİN	2	HOME OFİS	1+1	73,81	15,20	1.122	0,045	299.177
F 65	ZEMİN	3	HOME OFİS	1+1	84,41	15,20	1.283	0,045	342.142
F 65	ZEMİN	4	HOME OFİS	1+1	84,41	15,20	1.283	0,045	342.142
F 65	ZEMİN	5	HOME OFİS	1+1	73,81	15,20	1.122	0,045	299.177
F 65	ZEMİN	6	HOME OFİS	2+1	125,69	16,00	2.011	0,045	536.277
F 65	ZEMİN	7	HOME OFİS	1+1	65,87	13,28	875	0,045	233.268
F 65	1	8	HOME OFİS	2+1	108,07	14,88	1.608	0,045	428.822
F 65	1	9	HOME OFİS	1+1	69,97	14,08	985	0,045	262.714
F 65	1	10	HOME OFİS	1+1	77,85	14,08	1.096	0,045	292.301
F 65	1	11	HOME OFİS	1+1	77,85	14,08	1.096	0,045	292.301
F 65	1	12	HOME OFİS	1+1	69,97	14,08	985	0,045	262.714
F 65	1	13	HOME OFİS	2+1	112,00	14,88	1.667	0,045	444.416
F 65	1	14	HOME OFİS	1+1	66,26	12,16	806	0,045	214.859
F 65	2	15	HOME OFİS	1+1	66,26	12,16	806	0,045	214.859
F 65	2	16	HOME OFİS	2+1	108,10	14,88	1.609	0,045	428.941
F 65	2	17	HOME OFİS	1+1	69,97	14,08	985	0,045	262.714
F 65	2	18	HOME OFİS	1+1	77,85	14,08	1.096	0,045	292.301
F 65	2	19	HOME OFİS	1+1	77,85	14,08	1.096	0,045	292.301

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ² /Ay)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KAP. ORANI	SATIŞ DEĞERİ (TL)
F 65	2	20	HOME OFİS	1+1	69,97	14,08	985	0,045	262.714
F 65	2	21	HOME OFİS	2+1	112,00	13,50	1.512	0,045	403.200
F 65	2	22	HOME OFİS	1+1	66,26	12,16	806	0,045	214.859
F 65	3	23	HOME OFİS	1+1	66,26	12,16	806	0,045	214.859
F 65	3	24	HOME OFİS	2+1	108,10	14,88	1.609	0,045	428.941
F 65	3	25	HOME OFİS	1+1	69,97	14,08	985	0,045	262.714
F 65	3	26	HOME OFİS	1+1	77,85	14,08	1.096	0,045	292.301
F 65	3	27	HOME OFİS	1+1	77,85	14,08	1.096	0,045	292.301
F 65	3	28	HOME OFİS	1+1	69,97	14,08	985	0,045	262.714
F 65	3	29	HOME OFİS	2+1	112,00	14,88	1.667	0,045	444.416
F 65	3	30	HOME OFİS	1+1	66,26	12,16	806	0,045	214.859
F 65	4	31	HOME OFİS	1+1	66,26	12,16	806	0,045	214.859
F 65	4	32	HOME OFİS	2+1	108,10	12,50	1.351	0,045	360.333
F 65	4	33	HOME OFİS	1+1	69,97	14,08	985	0,045	262.714
F 65	4	34	HOME OFİS	1+1	77,85	14,08	1.096	0,045	292.301
F 65	4	35	HOME OFİS	1+1	77,85	14,08	1.096	0,045	292.301
F 65	4	36	HOME OFİS	1+1	69,97	13,50	945	0,045	251.892
F 65	4	37	HOME OFİS	2+1	112,00	14,88	1.667	0,045	444.416
F 65	4	38	HOME OFİS	1+1	66,26	12,16	806	0,045	214.859
F 65	5	39	HOME OFİS	1+1	66,26	12,16	806	0,045	214.859
F 65	5	40	HOME OFİS	2+1	108,10	14,88	1.609	0,045	428.941
F 65	5	41	HOME OFİS	1+1	69,97	14,08	985	0,045	262.714
F 65	5	42	HOME OFİS	1+1	77,85	14,08	1.096	0,045	292.301
F 65	5	43	HOME OFİS	1+1	77,85	14,08	1.096	0,045	292.301
F 65	5	44	HOME OFİS	1+1	69,97	14,08	985	0,045	262.714
F 65	5	45	HOME OFİS	2+1	112,00	14,00	1.568	0,045	418.133
F 65	5	46	HOME OFİS	1+1	66,26	12,16	806	0,045	214.859
F 65	6	47	HOME OFİS	1+1	66,26	12,16	806	0,045	214.859
F 65	6	48	HOME OFİS	2+1	108,10	14,88	1.609	0,045	428.941
F 65	6	49	HOME OFİS	1+1	69,97	14,08	985	0,045	262.714
F 65	6	50	HOME OFİS	1+1	77,85	14,08	1.096	0,045	292.301
F 65	6	51	HOME OFİS	1+1	77,85	14,08	1.096	0,045	292.301
F 65	6	52	HOME OFİS	1+1	69,97	14,08	985	0,045	262.714
F 65	6	53	HOME OFİS	2+1	112,00	12,00	1.344	0,045	358.400
F 65	6	54	HOME OFİS	1+1	66,26	12,16	806	0,045	214.859
F 65	7	55	HOME OFİS	1+1	66,26	12,44	824	0,045	219.807
F 65	7	56	HOME OFİS	2+1	108,10	15,16	1.639	0,045	437.012
F 65	7	57	HOME OFİS	1+1	69,97	14,36	1.005	0,045	267.938
F 65	7	58	HOME OFİS	1+1	77,82	14,36	1.117	0,045	297.999
F 65	7	59	HOME OFİS	1+1	77,82	14,36	1.117	0,045	297.999
F 65	7	60	HOME OFİS	1+1	69,97	14,36	1.005	0,045	267.938
F 65	7	61	HOME OFİS	2+1	112,00	12,00	1.344	0,045	358.400
F 65	7	62	HOME OFİS	1+1	66,26	12,44	824	0,045	219.807
F 65	8	63	HOME OFİS	1+1	66,26	12,44	824	0,045	219.807
F 65	8	64	HOME OFİS	2+1	108,10	15,16	1.639	0,045	437.012
F 65	8	65	HOME OFİS	1+1	69,97	14,36	1.005	0,045	267.938
F 65	8	66	HOME OFİS	1+1	77,82	14,36	1.117	0,045	297.999
F 65	8	67	HOME OFİS	1+1	77,82	14,36	1.117	0,045	297.999
F 65	8	68	HOME OFİS	1+1	69,97	14,36	1.005	0,045	267.938
F 65	8	69	HOME OFİS	2+1	112,00	15,16	1.698	0,045	452.779
F 65	8	70	HOME OFİS	1+1	66,26	12,44	824	0,045	219.807
F 65	9	71	HOME OFİS	1+1	66,26	12,44	824	0,045	219.807
F 65	9	72	HOME OFİS	2+1	108,10	15,16	1.639	0,045	437.012
F 65	9	73	HOME OFİS	1+1	69,97	13,50	945	0,045	251.892
F 65	9	74	HOME OFİS	1+1	77,82	14,36	1.117	0,045	297.999
F 65	9	75	HOME OFİS	1+1	77,82	14,36	1.117	0,045	297.999
F 65	9	76	HOME OFİS	1+1	69,97	13,00	910	0,045	242.563
F 65	9	77	HOME OFİS	2+1	112,00	14,00	1.568	0,045	418.133
F 65	9	78	HOME OFİS	1+1	66,26	12,44	824	0,045	219.807
F 65	10	79	HOME OFİS	1+1	66,26	12,44	824	0,045	219.807

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ² /Ay)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KAP. ORANI	SATIŞ DEĞERİ (TL)
F 65	10	80	HOME OFİS	2+1	108,10	15,16	1.639	0,045	437.012
F 65	10	81	HOME OFİS	1+1	69,97	14,36	1.005	0,045	267.938
F 65	10	82	HOME OFİS	1+1	77,82	14,36	1.117	0,045	297.999
F 65	10	83	HOME OFİS	1+1	77,82	14,36	1.117	0,045	297.999
F 65	10	84	HOME OFİS	1+1	69,97	14,36	1.005	0,045	267.938
F 65	10	85	HOME OFİS	2+1	112,00	14,00	1.568	0,045	418.133
F 65	10	86	HOME OFİS	1+1	66,26	12,44	824	0,045	219.807
F 65	11	87	HOME OFİS	1+1	66,26	12,44	824	0,045	219.807
F 65	11	88	HOME OFİS	2+1	108,10	15,16	1.639	0,045	437.012
F 65	11	89	HOME OFİS	1+1	69,97	14,36	1.005	0,045	267.938
F 65	11	90	HOME OFİS	1+1	77,82	14,36	1.117	0,045	297.999
F 65	11	91	HOME OFİS	1+1	77,82	14,36	1.117	0,045	297.999
F 65	11	92	HOME OFİS	1+1	69,97	14,36	1.005	0,045	267.938
F 65	11	93	HOME OFİS	2+1	108,10	14,00	1.513	0,045	403.573
F 65	11	94	HOME OFİS	1+1	66,26	12,44	824	0,045	219.807
F 65	12	95	HOME OFİS	1+1	66,26	12,44	824	0,045	219.807
F 65	12	96	HOME OFİS	2+1	108,10	14,55	1.573	0,045	419.428
F 65	12	97	HOME OFİS	1+1	69,97	14,36	1.005	0,045	267.938
F 65	12	98	HOME OFİS	1+1	77,82	14,36	1.117	0,045	297.999
F 65	12	99	HOME OFİS	1+1	77,82	14,36	1.117	0,045	297.999
F 65	12	100	HOME OFİS	1+1	69,97	14,36	1.005	0,045	267.938
F 65	12	101	HOME OFİS	2+1	108,10	15,16	1.639	0,045	437.012
F 65	12	102	HOME OFİS	1+1	66,26	12,44	824	0,045	219.807
F 65	13	103	HOME OFİS	1+1	66,26	12,58	834	0,045	222.280
F 65	13	104	HOME OFİS	2+1	108,10	14,50	1.567	0,045	417.987
F 65	13	105	HOME OFİS	1+1	69,97	14,50	1.015	0,045	270.551
F 65	13	106	HOME OFİS	1+1	77,82	14,50	1.128	0,045	300.904
F 65	13	107	HOME OFİS	1+1	77,82	14,50	1.128	0,045	300.904
F 65	13	108	HOME OFİS	1+1	69,97	14,00	980	0,045	261.221
F 65	13	109	HOME OFİS	2+1	108,10	15,30	1.654	0,045	441.048
F 65	13	110	HOME OFİS	1+1	66,26	12,58	834	0,045	222.280
F 65	14	111	HOME OFİS	1+1	66,16	12,58	832	0,045	221.945
F 65	14	112	HOME OFİS	2+1	108,07	14,00	1.513	0,045	403.461
F 65	14	113	HOME OFİS	1+1	69,83	14,50	1.013	0,045	270.009
F 65	14	114	HOME OFİS	1+1	78,05	14,50	1.132	0,045	301.793
F 65	14	115	HOME OFİS	1+1	78,05	14,50	1.132	0,045	301.793
F 65	14	116	HOME OFİS	1+1	69,83	14,00	978	0,045	260.699
F 65	14	117	HOME OFİS	2+1	108,07	14,00	1.513	0,045	403.461
F 65	14	118	HOME OFİS	1+1	66,16	12,58	832	0,045	221.945
F 65	15	119	HOME OFİS	1+1	66,16	12,58	832	0,045	221.945
F 65	15	120	HOME OFİS	2+1	108,07	15,30	1.653	0,045	440.926
F 65	15	121	HOME OFİS	1+1	69,83	14,50	1.013	0,045	270.009
F 65	15	122	HOME OFİS	1+1	78,05	14,50	1.132	0,045	301.793
F 65	15	123	HOME OFİS	1+1	78,05	14,50	1.132	0,045	301.793
F 65	15	124	HOME OFİS	1+1	69,83	14,50	1.013	0,045	270.009
F 65	15	125	HOME OFİS	2+1	108,07	14,50	1.567	0,045	417.871
F 65	15	126	HOME OFİS	1+1	66,16	12,58	832	0,045	221.945
F 65	16	127	HOME OFİS	1+1	66,16	12,58	832	0,045	221.945
F 65	16	128	HOME OFİS	2+1	108,07	15,30	1.653	0,045	440.926
F 65	16	129	HOME OFİS	1+1	69,83	14,50	1.013	0,045	270.009
F 65	16	130	HOME OFİS	1+1	78,05	14,50	1.132	0,045	301.793
F 65	16	131	HOME OFİS	1+1	78,05	14,50	1.132	0,045	301.793
F 65	16	132	HOME OFİS	1+1	69,83	14,50	1.013	0,045	270.009
F 65	16	133	HOME OFİS	2+1	108,07	15,30	1.653	0,045	440.926
F 65	16	134	HOME OFİS	1+1	66,16	12,58	832	0,045	221.945
F 65	17	135	HOME OFİS	1+1	66,16	12,58	832	0,045	221.945
F 65	17	136	HOME OFİS	2+1	108,07	15,30	1.653	0,045	440.926
F 65	17	137	HOME OFİS	1+1	69,83	14,50	1.013	0,045	270.009
F 65	17	138	HOME OFİS	1+1	78,05	14,50	1.132	0,045	301.793
F 65	17	139	HOME OFİS	1+1	78,05	14,50	1.132	0,045	301.793

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ² /Ay)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KAP. ORANI	SATIŞ DEĞERİ (TL)
F 65	17	140	HOME OFİS	1+1	69,83	14,50	1.013	0,045	270.009
F 65	17	141	HOME OFİS	2+1	108,07	15,30	1.653	0,045	440.926
F 65	17	142	HOME OFİS	1+1	66,16	12,58	832	0,045	221.945
F 65	18	143	HOME OFİS	1+1	66,16	12,72	842	0,045	224.415
F 65	18	144	HOME OFİS	2+1	108,07	15,44	1.669	0,045	444.960
F 65	18	145	HOME OFİS	1+1	69,83	14,64	1.022	0,045	272.616
F 65	18	146	HOME OFİS	1+1	78,05	14,64	1.143	0,045	304.707
F 65	18	147	HOME OFİS	1+1	78,05	14,64	1.143	0,045	304.707
F 65	18	148	HOME OFİS	1+1	69,83	14,64	1.022	0,045	272.616
F 65	18	149	HOME OFİS	2+1	108,07	15,00	1.621	0,045	432.280
F 65	18	150	HOME OFİS	1+1	66,16	12,72	842	0,045	224.415
F 65	19	151	HOME OFİS	1+1	66,16	12,72	842	0,045	224.415
F 65	19	152	HOME OFİS	2+1	108,07	15,44	1.669	0,045	444.960
F 65	19	153	HOME OFİS	1+1	69,83	14,64	1.022	0,045	272.616
F 65	19	154	HOME OFİS	1+1	78,05	14,64	1.143	0,045	304.707
F 65	19	155	HOME OFİS	1+1	78,05	14,64	1.143	0,045	304.707
F 65	19	156	HOME OFİS	1+1	69,83	14,64	1.022	0,045	272.616
F 65	19	157	HOME OFİS	2+1	108,07	15,44	1.669	0,045	444.960
F 65	19	158	HOME OFİS	1+1	66,16	12,72	842	0,045	224.415
F 65	20	159	HOME OFİS	1+1	66,16	12,72	842	0,045	224.415
F 65	20	160	HOME OFİS	2+1	108,07	15,44	1.669	0,045	444.960
F 65	20	161	HOME OFİS	1+1	69,83	14,64	1.022	0,045	272.616
F 65	20	162	HOME OFİS	1+1	78,05	14,64	1.143	0,045	304.707
F 65	20	163	HOME OFİS	1+1	78,05	14,64	1.143	0,045	304.707
F 65	20	164	HOME OFİS	1+1	69,83	14,64	1.022	0,045	272.616
F 65	20	165	HOME OFİS	2+1	108,07	15,44	1.669	0,045	444.960
F 65	20	166	HOME OFİS	1+1	66,16	12,72	842	0,045	224.415
F 65	21	167	HOME OFİS	1+1	66,16	12,72	842	0,045	224.415
F 65	21	168	HOME OFİS	2+1	108,07	15,44	1.669	0,045	444.960
F 65	21	169	HOME OFİS	1+1	69,83	14,64	1.022	0,045	272.616
F 65	21	170	HOME OFİS	1+1	78,05	14,64	1.143	0,045	304.707
F 65	21	171	HOME OFİS	1+1	78,05	14,64	1.143	0,045	304.707
F 65	21	172	HOME OFİS	1+1	69,83	14,64	1.022	0,045	272.616
F 65	21	173	HOME OFİS	2+1	108,07	15,44	1.669	0,045	444.960
F 65	21	174	HOME OFİS	1+1	66,16	12,72	842	0,045	224.415
F 65	22	175	HOME OFİS	1+1	66,16	12,72	842	0,045	224.415
F 65	22	176	HOME OFİS	2+1	108,07	15,44	1.669	0,045	444.960
F 65	22	177	HOME OFİS	1+1	69,83	14,64	1.022	0,045	272.616
F 65	22	178	HOME OFİS	1+1	78,05	14,64	1.143	0,045	304.707
F 65	22	179	HOME OFİS	1+1	78,05	14,64	1.143	0,045	304.707
F 65	22	180	HOME OFİS	1+1	69,83	14,64	1.022	0,045	272.616
F 65	22	181	HOME OFİS	2+1	108,07	14,64	1.582	0,045	421.905
F 65	22	182	HOME OFİS	1+1	66,16	12,72	842	0,045	224.415
F 65	23	183	HOME OFİS	1+1	66,04	13,00	859	0,045	228.939
F 65	23	184	HOME OFİS	2+1	108,09	15,72	1.699	0,045	453.113
F 65	23	185	HOME OFİS	1+1	70,21	14,92	1.048	0,045	279.342
F 65	23	186	HOME OFİS	2+1	126,01	13,00	1.638	0,045	436.835
F 65	23	187	HOME OFİS	1+1	70,21	14,92	1.048	0,045	279.342
F 65	23	188	HOME OFİS	2+1	108,09	15,72	1.699	0,045	453.113
F 65	23	189	HOME OFİS	1+1	66,04	13,00	859	0,045	228.939
F 65	24	190	HOME OFİS	1+1	66,04	13,00	859	0,045	228.939
F 65	24	191	HOME OFİS	2+1	108,09	15,72	1.699	0,045	453.113
F 65	24	192	HOME OFİS	1+1	70,21	14,92	1.048	0,045	279.342
F 65	24	193	HOME OFİS	2+1	110,61	13,50	1.493	0,045	398.196
F 65	24	194	HOME OFİS	1+1	70,21	14,92	1.048	0,045	279.342
F 65	24	195	HOME OFİS	2+1	108,09	15,72	1.699	0,045	453.113
F 65	24	196	HOME OFİS	1+1	66,04	13,00	859	0,045	228.939
F 65	25	197	HOME OFİS	1+1	66,04	13,14	868	0,045	231.404
F 65	25	198	HOME OFİS	2+1	108,09	15,86	1.714	0,045	457.149
F 65	25	199	HOME OFİS	1+1	70,21	15,06	1.057	0,045	281.963

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ² /Ay)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KAP. ORANI	SATIŞ DEĞERİ (TL)
F 65	25	200	HOME OFİS	2+1	110,61	13,50	1.493	0,045	398.196
F 65	25	201	HOME OFİS	1+1	70,21	15,06	1.057	0,045	281.963
F 65	25	202	HOME OFİS	2+1	108,09	15,86	1.714	0,045	457.149
F 65	25	203	HOME OFİS	1+1	66,04	13,14	868	0,045	231.404
F 65	26	204	HOME OFİS	1+1	66,04	13,14	868	0,045	231.404
F 65	26	205	HOME OFİS	2+1	108,09	15,86	1.714	0,045	457.149
F 65	26	206	HOME OFİS	1+1	70,21	15,06	1.057	0,045	281.963
F 65	26	207	HOME OFİS	2+1	110,61	14,00	1.549	0,045	412.944
F 65	26	208	HOME OFİS	1+1	70,21	15,06	1.057	0,045	281.963
F 65	26	209	HOME OFİS	2+1	108,09	15,86	1.714	0,045	457.149
F 65	26	210	HOME OFİS	1+1	66,04	13,14	868	0,045	231.404
F 65	27	211	HOME OFİS	1+1	66,04	13,14	868	0,045	231.404
F 65	27	212	HOME OFİS	2+1	108,09	15,86	1.714	0,045	457.149
F 65	27	213	HOME OFİS	1+1	70,21	15,06	1.057	0,045	281.963
F 65	27	214	HOME OFİS	2+1	110,61	15,06	1.666	0,045	444.210
F 65	27	215	HOME OFİS	1+1	70,21	15,06	1.057	0,045	281.963
F 65	27	216	HOME OFİS	2+1	108,09	15,86	1.714	0,045	457.149
F 65	27	217	HOME OFİS	1+1	66,04	13,14	868	0,045	231.404
F 65	28	218	HOME OFİS	1+1	66,04	13,14	868	0,045	231.404
F 65	28	219	HOME OFİS	2+1	108,09	15,86	1.714	0,045	457.149
F 65	28	220	HOME OFİS	1+1	70,07	15,06	1.055	0,045	281.401
F 65	28	221	ÇATI ARALI HOME OFİS	2+1	179,59	12,50	2.245	0,045	598.633
F 65	28	222	ÇATI ARALI HOME OFİS	2+1	179,05	12,50	2.238	0,045	596.833
F 65	28	223	HOME OFİS	1+1	70,07	15,06	1.055	0,045	281.401
F 65	28	224	HOME OFİS	2+1	108,09	15,86	1.714	0,045	457.149
F 65	28	225	HOME OFİS	1+1	66,04	13,14	868	0,045	231.404
F 65	1, 2, 3.B	226	TRİPLEKS OFİS		753,57	8,20	6.179	0,045	1.647.806
F 65	2. BODRUM	227	OFİS		915,27	8,00	7.322	0,045	1.952.576
F 65	1. VE 2.B	228	İKİ KATLI OFİS		183,96	16,00	2.943	0,045	784.896
F 65	1. VE 2.B	229	İKİ KATLI OFİS		204,21	16,00	3.267	0,045	871.296
F 65	1. VE 2.B	230	İKİ KATLI OFİS		212,50	16,00	3.400	0,045	906.667
F 65	2. BODRUM	231	OFİS		63,69	16,00	1.019	0,045	271.744
F 65	2. BODRUM	232	OFİS		100,70	16,00	1.611	0,045	429.653
F 65	2. BODRUM	233	OFİS		57,93	14,00	811	0,045	216.272
F 65	2. BODRUM	234	OFİS		8,65	14,00	121	0,045	32.293
F 65	1. BODRUM	235	OFİS		101,49	14,00	1.421	0,045	378.896
F 65	1. BODRUM	236	OFİS		95,45	14,00	1.336	0,045	356.347
F 65	1. BODRUM	237	OFİS		44,84	14,00	628	0,045	167.403
TOPLAM		237			21.382,39		295.166		78.650.539

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile İncek Blue Projesi'nde yer alan 237 bağımsız bölümün inşaatların tamamlanmış olmaları durumu için toplam **78.650.539.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Sinpaş G.Y.O. A.Ş. tarafından tarafımıza iletilen 07.07.2015 tarihinde Kadıköy Noterliği tarafından onaylanmış olan kira sözleşmesine göre; İncek Blue Projesi kapsamındaki 227 no'lu bağımsız bölüm için Migros ile 01.09.2015 başlangıç olmak üzere 10 yıllık kira sözleşmesi imzalanmıştır. Ciro esasına dayalı aylık satışın net %5+KDV ana kira olup; brüt asgari sabit kira 45.000TL+KDV olarak takdir edilmiştir. Esas kira bedeli ciroya dayalı kira bedelidir. Ciroya dayalı kira bedelinin, asgari sabit kiradan altında kalması durumunda aylık kira bedeli olarak asgari kira bedeli ödenecektir. Ciroya dayalı kira bedelinin, asgari sabit kiradan yüksek olması durumunda aylık kira bedeli olarak ciroya dayalı kira bedeli ödenecektir.

Onaylı mimari projesine göre 227 no'lu bağımsız bölüm 2. Bodrum katta yer alan 915 m² alanlı "ofis" niteliğindeki tavanı yüksek, üst katı galeri şeklinde bırakılmış bağımsız bölümdür. İnşaat devam etmekte olup, inşaat devam ettiği için filli kullanıma yönelik tespit yapılamamakta olup; kira kontratı değerlemede dikkate alınmamış; bağımsız bölüm ofis olarak değerlendirilmiştir.

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Değerleme çalışmasında Nakit Akımları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması**

Değerleme konusu taşınmazlar için Emsal Karşılaştırma ve Direkt Kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanan satış değerleri aşağıdaki tablolarda sunulmuştur. Konut, home ofis, ofis, villa nitelikli gayrimenkullerin kent merkezine uzak konumda yer alması nedeniyle satış fiyatları ile kıyaslandığında aylık kira fiyatları düşüktür. Bu nedenle Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile ulaşılan değerler Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile ulaşılan değerlere göre düşüktür.

Tamamlanmış olan İncek Life projesinde yer alan Sinpaş G.Y.O. A.Ş. mülkiyetindeki 21 adet bağımsız bölüm için Emsal Karşılaştırma Yöntemi lehine uyumlaştırma yapılarak taşınmazların değerleri takdir edilmiştir.

İnşaatı devam eden İncek Blue projesinde (F65 Blok) yer alan Sinpaş G.Y.O. A.Ş. mülkiyetindeki 237 adet bağımsız bölüm için Emsal Karşılaştırma Yöntemi lehine uyumlaştırma yapılarak taşınmazların tamamlanmaları durumundaki bugünkü satış değerleri takdir edilmiştir. Söz konusu bağımsız bölümlerin mevcut inşaat seviyesi ile değerleri hesaplanırken tamamlanmış olmaları durumundaki değerlerden tamamlanma maliyetleri çıkarılmıştır.

Tablo. 41 İncek Life Projesi (21 Adet Bağımsız Bölüm) Uyumlaştırılmış Satış Değeri

BLOK	TAPU BLOK NO	KAT	B.B. NO	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ (TL)	DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ (TL)	UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (TL)
MENEKŞE KONAKLARI 1. BLOK	ATİPİ 1	ZEMİN	2	KONUT	152,09	722.428	628.639	720.000
LALE KONAKLARI 3. BLOK	B TİPİ 3	ZEMİN	1	KONUT	179,53	980.234	861.744	960.000
LALE KONAKLARI 3. BLOK	B TİPİ 3	4	10	KONUT	185,90	799.370	694.027	780.000
LALE KONAKLARI 4. BLOK	B-S TİPİ 4	3	8	KONUT	178,74	786.456	714.960	780.000
LALE KONAKLARI 7. BLOK	B TİPİ 7	1	4	KONUT	179,10	761.175	668.640	760.000
MENEKŞE KONAKLARI 9. BLOK	A TİPİ 9	ZEMİN	1	KONUT	152,09	737.637	648.917	720.000
LALE KONAKLARI 12. BLOK	B-S TİPİ 12	ZEMİN	2	KONUT	185,90	883.025	768.387	875.000
LALE KONAKLARI 12. BLOK	B-S TİPİ 12	2	6	KONUT	178,74	799.862	714.960	800.000
MENEKŞE KONAKLARI 14. BLOK	A TİPİ 14	4	10	KONUT	151,10	740.390	624.547	735.000
KARDELEN KONAKLARI 16. BLOK	E-S TİPİ 16	2	6	KONUT	154,47	695.115	617.880	685.000
LEYLAK EVLERİ 17. BLOK	C-1 TİPİ 17	1	4	KONUT	135,22	639.591	540.880	630.000
GÖL KULE 63. BLOK	D-1 TİPİ 63	15	64	KONUT	111,87	545.926	477.312	530.000
GÖL KULE 63. BLOK	D-1 TİPİ 63	18	74	KONUT	85,45	452.885	387.373	450.000
GÖL KULE 64. BLOK	D-2 TİPİ 64	23	93	KONUT	112,36	529.777	479.403	520.000
GÖL KULE 64. BLOK	D-2 TİPİ 64	23	96	KONUT	111,87	530.264	477.312	530.000
VİLLA NERGİS 23. BLOK	VİLLA-AS 23		1	KONUT	405,74	1.785.256	1.475.418	1.785.000
VİLLA NERGİS 40. BLOK	VİLLA-A 40		1	KONUT	405,74	1.785.256	1.475.418	1.785.000
VİLLA NERGİS 43. BLOK	VİLLA-AS 43		1	KONUT	405,74	1.785.256	1.475.418	1.785.000
VİLLA NERGİS 47. BLOK	VİLLA-A 47		1	KONUT	405,74	1.785.256	1.475.418	1.785.000
VİLLA NERGİS 56. BLOK	VİLLA-AS 56		1	KONUT	405,74	1.785.256	1.475.418	1.785.000
LALE KONAKLARI 8. BLOK	B-S TİPİ 8	1.BODRUM	13	DÜKKAN	56,22	281.100	259.477	280.000
TOPLAM					4.339,35	19.811.513	16.941.548	19.680.000

Tablo. 42 İncek Blue Projesi 237 Adet Bağımsız Bölüm Uyumlaştırılmış Satış Değeri

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDAKİ SATIŞ DEĞERİ (TL)	TAMAMLANMA MALİYETİ (TL)	MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)
F 65	ZEMİN	1	HOME OFİS	126,29	600.000	189.410	410.590
F 65	ZEMİN	2	HOME OFİS	73,81	340.000	110.700	229.300
F 65	ZEMİN	3	HOME OFİS	84,41	370.000	126.598	243.402
F 65	ZEMİN	4	HOME OFİS	84,41	370.000	126.598	243.402
F 65	ZEMİN	5	HOME OFİS	73,81	340.000	110.700	229.300
F 65	ZEMİN	6	HOME OFİS	125,69	550.000	188.510	361.490
F 65	ZEMİN	7	HOME OFİS	65,87	300.000	98.792	201.208
F 65	1	8	HOME OFİS	108,07	500.000	162.084	337.916
F 65	1	9	HOME OFİS	69,97	295.000	104.941	190.059
F 65	1	10	HOME OFİS	77,85	300.000	116.760	183.240
F 65	1	11	HOME OFİS	77,85	300.000	116.760	183.240
F 65	1	12	HOME OFİS	69,97	300.000	104.941	195.059
F 65	1	13	HOME OFİS	112,00	470.000	167.978	302.022
F 65	1	14	HOME OFİS	66,26	240.000	99.377	140.623
F 65	2	15	HOME OFİS	66,26	240.000	99.377	140.623
F 65	2	16	HOME OFİS	108,10	490.000	162.129	327.871
F 65	2	17	HOME OFİS	69,97	300.000	104.941	195.059
F 65	2	18	HOME OFİS	77,85	300.000	116.760	183.240
F 65	2	19	HOME OFİS	77,85	300.000	116.760	183.240
F 65	2	20	HOME OFİS	69,97	300.000	104.941	195.059
F 65	2	21	HOME OFİS	112,00	420.000	167.978	252.022
F 65	2	22	HOME OFİS	66,26	280.000	99.377	180.623
F 65	3	23	HOME OFİS	66,26	240.000	99.377	140.623
F 65	3	24	HOME OFİS	108,10	480.000	162.129	317.871
F 65	3	25	HOME OFİS	69,97	300.000	104.941	195.059
F 65	3	26	HOME OFİS	77,85	315.000	116.760	198.240
F 65	3	27	HOME OFİS	77,85	315.000	116.760	198.240
F 65	3	28	HOME OFİS	69,97	280.000	104.941	175.059
F 65	3	29	HOME OFİS	112,00	510.000	167.978	342.022
F 65	3	30	HOME OFİS	66,26	230.000	99.377	130.623
F 65	4	31	HOME OFİS	66,26	230.000	99.377	130.623
F 65	4	32	HOME OFİS	108,10	380.000	162.129	217.871
F 65	4	33	HOME OFİS	69,97	295.000	104.941	190.059
F 65	4	34	HOME OFİS	77,85	300.000	116.760	183.240
F 65	4	35	HOME OFİS	77,85	300.000	116.760	183.240
F 65	4	36	HOME OFİS	69,97	255.000	104.941	150.059
F 65	4	37	HOME OFİS	112,00	485.000	167.978	317.022
F 65	4	38	HOME OFİS	66,26	245.000	99.377	145.623
F 65	5	39	HOME OFİS	66,26	245.000	99.377	145.623
F 65	5	40	HOME OFİS	108,10	490.000	162.129	327.871
F 65	5	41	HOME OFİS	69,97	290.000	104.941	185.059
F 65	5	42	HOME OFİS	77,85	290.000	116.760	173.240
F 65	5	43	HOME OFİS	77,85	300.000	116.760	183.240
F 65	5	44	HOME OFİS	69,97	280.000	104.941	175.059
F 65	5	45	HOME OFİS	112,00	430.000	167.978	262.022
F 65	5	46	HOME OFİS	66,26	265.000	99.377	165.623
F 65	6	47	HOME OFİS	66,26	270.000	99.377	170.623
F 65	6	48	HOME OFİS	108,10	400.000	162.129	237.871
F 65	6	49	HOME OFİS	69,97	270.000	104.941	165.059
F 65	6	50	HOME OFİS	77,85	300.000	116.760	183.240
F 65	6	51	HOME OFİS	77,85	300.000	116.760	183.240
F 65	6	52	HOME OFİS	69,97	280.000	104.941	175.059
F 65	6	53	HOME OFİS	112,00	380.000	167.978	212.022
F 65	6	54	HOME OFİS	66,26	200.000	99.377	100.623
F 65	7	55	HOME OFİS	66,26	200.000	99.377	100.623
F 65	7	56	HOME OFİS	108,10	460.000	162.129	297.871
F 65	7	57	HOME OFİS	69,97	280.000	104.941	175.059
F 65	7	58	HOME OFİS	77,82	300.000	116.715	183.285
F 65	7	59	HOME OFİS	77,82	300.000	116.715	183.285
F 65	7	60	HOME OFİS	69,97	280.000	104.941	175.059

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	TAMAMLANMIŞ OLMA DURUMUNDAKİ SATIŞ DEĞERİ (TL)	TAMAMLANMA MALİYETİ (TL)	MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)
F 65	7	61	HOME OFİS	112,00	380.000	167.978	212.022
F 65	7	62	HOME OFİS	66,26	200.000	99.377	100.623
F 65	8	63	HOME OFİS	66,26	200.000	99.377	100.623
F 65	8	64	HOME OFİS	108,10	465.000	162.129	302.871
F 65	8	65	HOME OFİS	69,97	300.000	104.941	195.059
F 65	8	66	HOME OFİS	77,82	300.000	116.715	183.285
F 65	8	67	HOME OFİS	77,82	300.000	116.715	183.285
F 65	8	68	HOME OFİS	69,97	300.000	104.941	195.059
F 65	8	69	HOME OFİS	112,00	500.000	167.978	332.022
F 65	8	70	HOME OFİS	66,26	200.000	99.377	100.623
F 65	9	71	HOME OFİS	66,26	200.000	99.377	100.623
F 65	9	72	HOME OFİS	108,10	500.000	162.129	337.871
F 65	9	73	HOME OFİS	69,97	265.000	104.941	160.059
F 65	9	74	HOME OFİS	77,82	300.000	116.715	183.285
F 65	9	75	HOME OFİS	77,82	300.000	116.715	183.285
F 65	9	76	HOME OFİS	69,97	250.000	104.941	145.059
F 65	9	77	HOME OFİS	112,00	425.000	167.978	257.022
F 65	9	78	HOME OFİS	66,26	200.000	99.377	100.623
F 65	10	79	HOME OFİS	66,26	200.000	99.377	100.623
F 65	10	80	HOME OFİS	108,10	500.000	162.129	337.871
F 65	10	81	HOME OFİS	69,97	300.000	104.941	195.059
F 65	10	82	HOME OFİS	77,82	300.000	116.715	183.285
F 65	10	83	HOME OFİS	77,82	300.000	116.715	183.285
F 65	10	84	HOME OFİS	69,97	300.000	104.941	195.059
F 65	10	85	HOME OFİS	112,00	425.000	167.978	257.022
F 65	10	86	HOME OFİS	66,26	200.000	99.377	100.623
F 65	11	87	HOME OFİS	66,26	200.000	99.377	100.623
F 65	11	88	HOME OFİS	108,10	500.000	162.129	337.871
F 65	11	89	HOME OFİS	69,97	300.000	104.941	195.059
F 65	11	90	HOME OFİS	77,82	300.000	116.715	183.285
F 65	11	91	HOME OFİS	77,82	300.000	116.715	183.285
F 65	11	92	HOME OFİS	69,97	280.000	104.941	175.059
F 65	11	93	HOME OFİS	108,10	420.000	162.129	257.871
F 65	11	94	HOME OFİS	66,26	200.000	99.377	100.623
F 65	12	95	HOME OFİS	66,26	200.000	99.377	100.623
F 65	12	96	HOME OFİS	108,10	420.000	162.129	257.871
F 65	12	97	HOME OFİS	69,97	300.000	104.941	195.059
F 65	12	98	HOME OFİS	77,82	300.000	116.715	183.285
F 65	12	99	HOME OFİS	77,82	300.000	116.715	183.285
F 65	12	100	HOME OFİS	69,97	300.000	104.941	195.059
F 65	12	101	HOME OFİS	108,10	450.000	162.129	287.871
F 65	12	102	HOME OFİS	66,26	200.000	99.377	100.623
F 65	13	103	HOME OFİS	66,26	200.000	99.377	100.623
F 65	13	104	HOME OFİS	108,10	420.000	162.129	257.871
F 65	13	105	HOME OFİS	69,97	300.000	104.941	195.059
F 65	13	106	HOME OFİS	77,82	300.000	116.715	183.285
F 65	13	107	HOME OFİS	77,82	300.000	116.715	183.285
F 65	13	108	HOME OFİS	69,97	265.000	104.941	160.059
F 65	13	109	HOME OFİS	108,10	500.000	162.129	337.871
F 65	13	110	HOME OFİS	66,26	200.000	99.377	100.623
F 65	14	111	HOME OFİS	66,16	200.000	99.227	100.773
F 65	14	112	HOME OFİS	108,07	410.000	162.084	247.916
F 65	14	113	HOME OFİS	69,83	300.000	104.731	195.269
F 65	14	114	HOME OFİS	78,05	300.000	117.060	182.940
F 65	14	115	HOME OFİS	78,05	300.000	117.060	182.940
F 65	14	116	HOME OFİS	69,83	265.000	104.731	160.269
F 65	14	117	HOME OFİS	108,07	410.000	162.084	247.916
F 65	14	118	HOME OFİS	66,16	200.000	99.227	100.773
F 65	15	119	HOME OFİS	66,16	200.000	99.227	100.773
F 65	15	120	HOME OFİS	108,07	490.000	162.084	327.916
F 65	15	121	HOME OFİS	69,83	300.000	104.731	195.269
F 65	15	122	HOME OFİS	78,05	330.000	117.060	212.940

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDAKİ SATIŞ DEĞERİ (TL)	TAMAMLANMA MALİYETİ (TL)	MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)
F 65	15	123	HOME OFİS	78,05	330.000	117.060	212.940
F 65	15	124	HOME OFİS	69,83	280.000	104.731	175.269
F 65	15	125	HOME OFİS	108,07	420.000	162.084	257.916
F 65	15	126	HOME OFİS	66,16	250.000	99.227	150.773
F 65	16	127	HOME OFİS	66,16	250.000	99.227	150.773
F 65	16	128	HOME OFİS	108,07	490.000	162.084	327.916
F 65	16	129	HOME OFİS	69,83	300.000	104.731	195.269
F 65	16	130	HOME OFİS	78,05	300.000	117.060	182.940
F 65	16	131	HOME OFİS	78,05	300.000	117.060	182.940
F 65	16	132	HOME OFİS	69,83	300.000	104.731	195.269
F 65	16	133	HOME OFİS	108,07	500.000	162.084	337.916
F 65	16	134	HOME OFİS	66,16	250.000	99.227	150.773
F 65	17	135	HOME OFİS	66,16	250.000	99.227	150.773
F 65	17	136	HOME OFİS	108,07	490.000	162.084	327.916
F 65	17	137	HOME OFİS	69,83	300.000	104.731	195.269
F 65	17	138	HOME OFİS	78,05	300.000	117.060	182.940
F 65	17	139	HOME OFİS	78,05	300.000	117.060	182.940
F 65	17	140	HOME OFİS	69,83	300.000	104.731	195.269
F 65	17	141	HOME OFİS	108,07	500.000	162.084	337.916
F 65	17	142	HOME OFİS	66,16	250.000	99.227	150.773
F 65	18	143	HOME OFİS	66,16	250.000	99.227	150.773
F 65	18	144	HOME OFİS	108,07	450.000	162.084	287.916
F 65	18	145	HOME OFİS	69,83	300.000	104.731	195.269
F 65	18	146	HOME OFİS	78,05	300.000	117.060	182.940
F 65	18	147	HOME OFİS	78,05	300.000	117.060	182.940
F 65	18	148	HOME OFİS	69,83	300.000	104.731	195.269
F 65	18	149	HOME OFİS	108,07	445.000	162.084	282.916
F 65	18	150	HOME OFİS	66,16	250.000	99.227	150.773
F 65	19	151	HOME OFİS	66,16	250.000	99.227	150.773
F 65	19	152	HOME OFİS	108,07	490.000	162.084	327.916
F 65	19	153	HOME OFİS	69,83	290.000	104.731	185.269
F 65	19	154	HOME OFİS	78,05	300.000	117.060	182.940
F 65	19	155	HOME OFİS	78,05	300.000	117.060	182.940
F 65	19	156	HOME OFİS	69,83	300.000	104.731	195.269
F 65	19	157	HOME OFİS	108,07	500.000	162.084	337.916
F 65	19	158	HOME OFİS	66,16	250.000	99.227	150.773
F 65	20	159	HOME OFİS	66,16	240.000	99.227	140.773
F 65	20	160	HOME OFİS	108,07	480.000	162.084	317.916
F 65	20	161	HOME OFİS	69,83	300.000	104.731	195.269
F 65	20	162	HOME OFİS	78,05	300.000	117.060	182.940
F 65	20	163	HOME OFİS	78,05	300.000	117.060	182.940
F 65	20	164	HOME OFİS	69,83	300.000	104.731	195.269
F 65	20	165	HOME OFİS	108,07	500.000	162.084	337.916
F 65	20	166	HOME OFİS	66,16	240.000	99.227	140.773
F 65	21	167	HOME OFİS	66,16	250.000	99.227	150.773
F 65	21	168	HOME OFİS	108,07	500.000	162.084	337.916
F 65	21	169	HOME OFİS	69,83	300.000	104.731	195.269
F 65	21	170	HOME OFİS	78,05	300.000	117.060	182.940
F 65	21	171	HOME OFİS	78,05	300.000	117.060	182.940
F 65	21	172	HOME OFİS	69,83	300.000	104.731	195.269
F 65	21	173	HOME OFİS	108,07	500.000	162.084	337.916
F 65	21	174	HOME OFİS	66,16	250.000	99.227	150.773
F 65	22	175	HOME OFİS	66,16	250.000	99.227	150.773
F 65	22	176	HOME OFİS	108,07	500.000	162.084	337.916
F 65	22	177	HOME OFİS	69,83	300.000	104.731	195.269
F 65	22	178	HOME OFİS	78,05	300.000	117.060	182.940
F 65	22	179	HOME OFİS	78,05	300.000	117.060	182.940
F 65	22	180	HOME OFİS	69,83	300.000	104.731	195.269
F 65	22	181	HOME OFİS	108,07	430.000	162.084	267.916
F 65	22	182	HOME OFİS	66,16	250.000	99.227	150.773
F 65	23	183	HOME OFİS	66,04	290.000	99.047	190.953
F 65	23	184	HOME OFİS	108,09	500.000	162.114	337.886

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDAKİ SATIŞ DEĞERİ (TL)	TAMAMLANMA MALİYETİ (TL)	MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)
F 65	23	185	HOME OFİS	70,21	300.000	105.301	194.699
F 65	23	186	HOME OFİS	126,01	450.000	188.990	261.010
F 65	23	187	HOME OFİS	70,21	300.000	105.301	194.699
F 65	23	188	HOME OFİS	108,09	500.000	162.114	337.886
F 65	23	189	HOME OFİS	66,04	250.000	99.047	150.953
F 65	24	190	HOME OFİS	66,04	290.000	99.047	190.953
F 65	24	191	HOME OFİS	108,09	500.000	162.114	337.886
F 65	24	192	HOME OFİS	70,21	300.000	105.301	194.699
F 65	24	193	HOME OFİS	110,61	400.000	165.893	234.107
F 65	24	194	HOME OFİS	70,21	300.000	105.301	194.699
F 65	24	195	HOME OFİS	108,09	500.000	162.114	337.886
F 65	24	196	HOME OFİS	66,04	250.000	99.047	150.953
F 65	25	197	HOME OFİS	66,04	250.000	99.047	150.953
F 65	25	198	HOME OFİS	108,09	500.000	162.114	337.886
F 65	25	199	HOME OFİS	70,21	300.000	105.301	194.699
F 65	25	200	HOME OFİS	110,61	405.000	165.893	239.107
F 65	25	201	HOME OFİS	70,21	300.000	105.301	194.699
F 65	25	202	HOME OFİS	108,09	490.000	162.114	327.886
F 65	25	203	HOME OFİS	66,04	265.000	99.047	165.953
F 65	26	204	HOME OFİS	66,04	265.000	99.047	165.953
F 65	26	205	HOME OFİS	108,09	500.000	162.114	337.886
F 65	26	206	HOME OFİS	70,21	300.000	105.301	194.699
F 65	26	207	HOME OFİS	110,61	420.000	165.893	254.107
F 65	26	208	HOME OFİS	70,21	300.000	105.301	194.699
F 65	26	209	HOME OFİS	108,09	500.000	162.114	337.886
F 65	26	210	HOME OFİS	66,04	265.000	99.047	165.953
F 65	27	211	HOME OFİS	66,04	265.000	99.047	165.953
F 65	27	212	HOME OFİS	108,09	500.000	162.114	337.886
F 65	27	213	HOME OFİS	70,21	300.000	105.301	194.699
F 65	27	214	HOME OFİS	110,61	465.000	165.893	299.107
F 65	27	215	HOME OFİS	70,21	300.000	105.301	194.699
F 65	27	216	HOME OFİS	108,09	500.000	162.114	337.886
F 65	27	217	HOME OFİS	66,04	265.000	99.047	165.953
F 65	28	218	HOME OFİS	66,04	265.000	99.047	165.953
F 65	28	219	HOME OFİS	108,09	500.000	162.114	337.886
F 65	28	220	HOME OFİS	70,07	300.000	105.091	194.909
F 65	28	221	ÇATI ARALI HOME OFİS	179,59	620.000	269.349	350.651
F 65	28	222	ÇATI ARALI HOME OFİS	179,05	615.000	268.540	346.460
F 65	28	223	HOME OFİS	70,07	300.000	105.091	194.909
F 65	28	224	HOME OFİS	108,09	500.000	162.114	337.886
F 65	28	225	HOME OFİS	66,04	265.000	99.047	165.953
F 65	1, 2, 3. BODRUM	226	TRİPLEKS OFİS	753,57	1.850.000	1.130.206	719.794
F 65	2. BODRUM	227	OFİS	915,27	2.250.000	1.372.724	877.276
F 65	1. VE 2. BODRUM	228	İKİ KATLI OFİS	183,96	900.000	275.904	624.096
F 65	1. VE 2. BODRUM	229	İKİ KATLI OFİS	204,21	1.000.000	306.275	693.725
F 65	1. VE 2. BODRUM	230	İKİ KATLI OFİS	212,50	1.000.000	318.708	681.292
F 65	2. BODRUM	231	OFİS	63,69	300.000	95.522	204.478
F 65	2. BODRUM	232	OFİS	100,70	400.000	151.030	248.970
F 65	2. BODRUM	233	OFİS	57,93	200.000	86.884	113.116
F 65	2. BODRUM	234	OFİS	8,65	35.000	12.973	22.027
F 65	1. BODRUM	235	OFİS	101,49	400.000	152.215	247.785
F 65	1. BODRUM	236	OFİS	95,45	400.000	143.156	256.844
F 65	1. BODRUM	237	OFİS	44,84	100.000	67.251	32.749
TOPLAM		237		21.382,39	84.055.000	32.069.349	51.985.651

Yapılan hesaplamalar sonucu F65 Bloкта yer alan 237 adet bağımsız bölümün bloğun tamamlanması durumunda toplam değer 84.055.000 TL, değerlendirme tarihi itibarıyla mevcut inşaat seviyesi ile toplam değer 51.985.651 TL olarak takdir edilmiştir.

8.2. G.Y.O. Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı

Değerleme 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

Hali hazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde yer alan İncek Life Projesi kapsamındaki Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince "Binalar" başlığı altında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmalarında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Hali hazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde yer alan İncek Blue Projesi kapsamındaki (F65 Blok) 237 adet bağımsız bölümün yer aldığı blokta inşai faaliyetler devam etmekte olup "Projeler" başlığı altında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmalarında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme raporu; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63306 ada, 2 parselde konumlu "İncek Life" projesi kapsamında Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki toplam 1 dükkan ve 20 adet konut nitelikli bağımsız bölümün güncel satış değerlerini belirlemek amacıyla hazırlanmıştır. Gayrimenkullerin konum, alan, kat, cephe, inşaat kalitesi, proje konsepti, altyapı ve ulaşım ilişkileri, bulunduğu bölge, bölgenin gelişim eğilimi, çevre yapılanmaları gibi faktörler ışığında Emsal Karşılaştırma ve Direkt Gelir Kapitalizasyon Yöntemleri uygulanmış; Emsal Karşılaştırma Analizi ile nihai değere ulaşılmıştır.

63306 ada, 2 parselde konumlu inşaat halinde olan "İncek Blue" projesi kapsamında Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki toplam 237 bağımsız bölümün güncel satış değerlerini belirlemek amacıyla hazırlanmıştır. Gayrimenkullerin konum, alan, kat, cephe, inşaat kalitesi, proje konsepti, altyapı ve ulaşım ilişkileri, bulunduğu bölge, bölgenin gelişim eğilimi, çevre yapılanmaları gibi faktörler ışığında Emsal Karşılaştırma ve Direkt Gelir Kapitalizasyon Yöntemleri uygulanmış; Emsal Karşılaştırma Analizi ile nihai değere ulaşılmıştır. Nihai değer gayrimenkullerin değerlendirme tarihi itibarıyla inşaat tamamlanma seviyesi dikaate alınarak yapılmıştır.

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

Tablo. 43 Nihai Değer Tablosu

KONU GAYRİMENKULLER	TOPLAM PROJE ALANI (m ²)	K.D.V. HARIÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (TL)	K.D.V. DAHİL TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (TL)
İNCEK LIFE 21 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	4.339,35	19.680.000	21.441.650
İNCEK BLUE 237 ADET HOME OFİS VE OFİS	21.382,39	*51.985.651	53.308.274
TOPLAM	25.721,74	71.665.651	74.749.924

Raporda belirtilen değerlerin tamamı KDV Hariç değerlerdir.

28.12.2015 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1 USD=2,9157 TL, Satış Kuru 1 USD=2,9209 TL olarak alınmıştır.

*Mevcut inşaat seviyesindeki değerlerdir.

Sonuç olarak; Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alaacatlı Mahallesi, 63306 ada, 2 parselde yer alan "İncek Life Projesi" kapsamında Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetindeki 20 adet mesken, 1 adet dükkan ile inşaat halinde olan "İncek Blue Projesi" kapsamındaki 237 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihi itibari ile mevcut inşaat seviyesi ile değeri K.D.V. hariç **71.665.651.-TL (Yetmişbirmilyonaltıyüztmıışbeşbinaltıyüzellibir Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

F. Güi NUMANOĞLU TANRIÖVER
Şehir Plancısı

SPK Lisans No:401053
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



DİDEM ÖZTÜRK

Y.Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 402394
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



Aysel AKTAN

Şehir Plancısı-Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 400241
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



10. RAPOR EKLERİ

İNCEK LIFE DEĞER TABLOSU

BLOK	TAPU / RUHSAT BLOK NO	KAT	B.B. NO	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	SİGORTAYA ESAS DEĞER (TL)	KDV HARİÇ KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	KDV DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
MENEKŞE KONAKLARI 1. BLOK	ATİPİ 1	ZEMİN	2	KONUT	3+1	152,09	106.463	2.357	720.000	727.200
LALE KONAKLARI 3. BLOK	B TİPİ 3	ZEMİN	1	KONUT	4+1	179,53	125.671	3.232	960.000	969.600
LALE KONAKLARI 3. BLOK	B TİPİ 3	4	10	KONUT	4+1	185,90	130.130	2.603	780.000	787.800
LALE KONAKLARI 4. BLOK	B-S TİPİ 4	3	8	KONUT	4+1	178,74	125.118	2.681	780.000	787.800
LALE KONAKLARI 7. BLOK	B TİPİ 7	1	4	KONUT	4+1	179,10	125.370	2.507	760.000	767.600
MENEKŞE KONAKLARI 9. BLOK	A TİPİ 9	ZEMİN	1	KONUT	3+1	152,09	106.463	2.433	720.000	727.200
LALE KONAKLARI 12. BLOK	B-S TİPİ 12	ZEMİN	2	KONUT	4+1	185,90	130.130	2.881	875.000	883.750
LALE KONAKLARI 12. BLOK	B-S TİPİ 12	2	6	KONUT	4+1	178,74	125.118	2.681	800.000	808.000
MENEKŞE KONAKLARI 14. BLOK	A TİPİ 14	4	10	KONUT	3+1	151,10	105.770	2.342	735.000	742.350
KARDELEN KONAKLARI 16. BLOK	E-S TİPİ 16	2	6	KONUT	3+1	154,47	108.129	2.317	685.000	691.850
LEYLAK EVLERİ 17. BLOK	C-1 TİPİ 17	1	4	KONUT	3+1	135,22	94.654	2.028	630.000	636.300
GÖL KULE 63. BLOK	D-1 TİPİ 63	15	64	KONUT	2+1	111,87	78.309	1.790	530.000	535.300
GÖL KULE 63. BLOK	D-1 TİPİ 63	18	74	KONUT	2+1	85,45	59.815	1.453	450.000	454.500
GÖL KULE 64. BLOK	D-2 TİPİ 64	23	93	KONUT	2+1	112,36	78.652	1.798	520.000	525.200
GÖL KULE 64. BLOK	D-2 TİPİ 64	23	96	KONUT	2+1	111,87	78.309	1.790	530.000	535.300
VİLLA NERGİS 23. BLOK	VİLLA-AS 23		1	KONUT	5+1	405,74	284.018	4.057	1.785.000	2.106.300
VİLLA NERGİS 40. BLOK	VİLLA-A 40		1	KONUT	5+1	405,74	284.018	4.057	1.785.000	2.106.300
VİLLA NERGİS 43. BLOK	VİLLA-AS 43		1	KONUT	5+1	405,74	284.018	4.057	1.785.000	2.106.300
VİLLA NERGİS 47. BLOK	VİLLA-A 47		1	KONUT	5+1	405,74	284.018	4.057	1.785.000	2.106.300
VİLLA NERGİS 56. BLOK	VİLLA-AS 56		1	KONUT	5+1	405,74	284.018	4.057	1.785.000	2.106.300
LALE KONAKLARI 8. BLOK	B-S TİPİ 8	1. BODRUM	13	DÜKKAN		56,22	39.354	1.406	280.000	330.400
TOPLAM						4.339,35	3.037.545	56.586	19.680.000	21.441.650

*Sigortaya Esas Değer hesabında 2015 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. (3B Yapı Grubu=700 TL/m²)

İNCEK BLUE DEĞER TABLOSU

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDAKİ SİGORTAYA ESAS DEĞER (TL)	TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDAKİ KİRA DEĞERİ KDV HARİÇ (TL/Ay)	MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİ İLE DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİ İLE DEĞERİ KDV DAHİL (TL)	TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDAKİ SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDAKİ SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL (TL)
F 65	ZEMİN	1	HOME OFİS	126,29	155.337	2.021	410.590	414.696	600.000	606.000
F 65	ZEMİN	2	HOME OFİS	73,81	90.786	1.122	229.300	231.593	340.000	343.400
F 65	ZEMİN	3	HOME OFİS	84,41	103.824	1.283	243.402	245.836	370.000	373.700
F 65	ZEMİN	4	HOME OFİS	84,41	103.824	1.283	243.402	245.836	370.000	373.700
F 65	ZEMİN	5	HOME OFİS	73,81	90.786	1.122	229.300	231.593	340.000	343.400
F 65	ZEMİN	6	HOME OFİS	125,69	154.599	2.011	361.490	365.105	550.000	555.500
F 65	ZEMİN	7	HOME OFİS	65,87	81.020	875	201.208	203.220	300.000	303.000
F 65	1	8	HOME OFİS	108,07	132.926	1.608	337.916	341.296	500.000	505.000
F 65	1	9	HOME OFİS	69,97	86.063	985	190.059	191.959	295.000	297.950
F 65	1	10	HOME OFİS	77,85	95.756	1.096	183.240	185.073	300.000	303.000
F 65	1	11	HOME OFİS	77,85	95.756	1.096	183.240	185.073	300.000	303.000
F 65	1	12	HOME OFİS	69,97	86.063	985	195.059	197.009	300.000	303.000
F 65	1	13	HOME OFİS	112,00	137.760	1.667	302.022	305.042	470.000	474.700
F 65	1	14	HOME OFİS	66,26	81.500	806	140.623	142.029	240.000	242.400
F 65	2	15	HOME OFİS	66,26	81.500	806	140.623	142.029	240.000	242.400
F 65	2	16	HOME OFİS	108,10	132.963	1.609	327.871	331.150	490.000	494.900
F 65	2	17	HOME OFİS	69,97	86.063	985	195.059	197.009	300.000	303.000
F 65	2	18	HOME OFİS	77,85	95.756	1.096	183.240	185.073	300.000	303.000
F 65	2	19	HOME OFİS	77,85	95.756	1.096	183.240	185.073	300.000	303.000
F 65	2	20	HOME OFİS	69,97	86.063	985	195.059	197.009	300.000	303.000
F 65	2	21	HOME OFİS	112,00	137.760	1.512	252.022	254.542	420.000	424.200
F 65	2	22	HOME OFİS	66,26	81.500	806	180.623	182.429	280.000	282.800
F 65	3	23	HOME OFİS	66,26	81.500	806	140.623	142.029	240.000	242.400
F 65	3	24	HOME OFİS	108,10	132.963	1.609	317.871	321.050	480.000	484.800
F 65	3	25	HOME OFİS	69,97	86.063	985	195.059	197.009	300.000	303.000
F 65	3	26	HOME OFİS	77,85	95.756	1.096	198.240	200.223	315.000	318.150
F 65	3	27	HOME OFİS	77,85	95.756	1.096	198.240	200.223	315.000	318.150
F 65	3	28	HOME OFİS	69,97	86.063	985	175.059	176.809	280.000	282.800
F 65	3	29	HOME OFİS	112,00	137.760	1.667	342.022	345.442	510.000	515.100
F 65	3	30	HOME OFİS	66,26	81.500	806	130.623	131.929	230.000	232.300
F 65	4	31	HOME OFİS	66,26	81.500	806	130.623	131.929	230.000	232.300
F 65	4	32	HOME OFİS	108,10	132.963	1.351	217.871	220.050	380.000	383.800
F 65	4	33	HOME OFİS	69,97	86.063	985	190.059	191.959	295.000	297.950
F 65	4	34	HOME OFİS	77,85	95.756	1.096	183.240	185.073	300.000	303.000
F 65	4	35	HOME OFİS	77,85	95.756	1.096	183.240	185.073	300.000	303.000
F 65	4	36	HOME OFİS	69,97	86.063	945	150.059	151.559	255.000	257.550
F 65	4	37	HOME OFİS	112,00	137.760	1.667	317.022	320.192	485.000	489.850
F 65	4	38	HOME OFİS	66,26	81.500	806	145.623	147.079	245.000	247.450
F 65	5	39	HOME OFİS	66,26	81.500	806	145.623	147.079	245.000	247.450
F 65	5	40	HOME OFİS	108,10	132.963	1.609	327.871	331.150	490.000	494.900
F 65	5	41	HOME OFİS	69,97	86.063	985	185.059	186.909	290.000	292.900

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDAKİ SİGORTAYA ESAS DEĞER (TL)	TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDAKİ KİRA DEĞERİ KDV HARIÇ (TL/Ay)	MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİ İLE DEĞERİ KDV HARIÇ (TL)	MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİ İLE DEĞERİ KDV DAHİL (TL)	TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDAKİ SATIŞ DEĞERİ KDV HARIÇ (TL)	TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDAKİ SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL (TL)
F 65	5	42	HOME OFİS	77,85	95.756	1.096	173.240	174.973	290.000	292.900
F 65	5	43	HOME OFİS	77,85	95.756	1.096	183.240	185.073	300.000	303.000
F 65	5	44	HOME OFİS	69,97	86.063	985	175.059	176.809	280.000	282.800
F 65	5	45	HOME OFİS	112,00	137.760	1.568	262.022	264.642	430.000	434.300
F 65	5	46	HOME OFİS	66,26	81.500	806	165.623	167.279	265.000	267.650
F 65	6	47	HOME OFİS	66,26	81.500	806	170.623	172.329	270.000	272.700
F 65	6	48	HOME OFİS	108,10	132.963	1.609	237.871	240.250	400.000	404.000
F 65	6	49	HOME OFİS	69,97	86.063	985	165.059	166.709	270.000	272.700
F 65	6	50	HOME OFİS	77,85	95.756	1.096	183.240	185.073	300.000	303.000
F 65	6	51	HOME OFİS	77,85	95.756	1.096	183.240	185.073	300.000	303.000
F 65	6	52	HOME OFİS	69,97	86.063	985	175.059	176.809	280.000	282.800
F 65	6	53	HOME OFİS	112,00	137.760	1.344	212.022	214.142	380.000	383.800
F 65	6	54	HOME OFİS	66,26	81.500	806	100.623	101.629	200.000	202.000
F 65	7	55	HOME OFİS	66,26	81.500	824	100.623	101.629	200.000	202.000
F 65	7	56	HOME OFİS	108,10	132.963	1.639	297.871	300.850	460.000	464.600
F 65	7	57	HOME OFİS	69,97	86.063	1.005	175.059	176.809	280.000	282.800
F 65	7	58	HOME OFİS	77,82	95.719	1.117	183.285	185.118	300.000	303.000
F 65	7	59	HOME OFİS	77,82	95.719	1.117	183.285	185.118	300.000	303.000
F 65	7	60	HOME OFİS	69,97	86.063	1.005	175.059	176.809	280.000	282.800
F 65	7	61	HOME OFİS	112,00	137.760	1.344	212.022	214.142	380.000	383.800
F 65	7	62	HOME OFİS	66,26	81.500	824	100.623	101.629	200.000	202.000
F 65	8	63	HOME OFİS	66,26	81.500	824	100.623	101.629	200.000	202.000
F 65	8	64	HOME OFİS	108,10	132.963	1.639	302.871	305.900	465.000	469.650
F 65	8	65	HOME OFİS	69,97	86.063	1.005	195.059	197.009	300.000	303.000
F 65	8	66	HOME OFİS	77,82	95.719	1.117	183.285	185.118	300.000	303.000
F 65	8	67	HOME OFİS	77,82	95.719	1.117	183.285	185.118	300.000	303.000
F 65	8	68	HOME OFİS	69,97	86.063	1.005	195.059	197.009	300.000	303.000
F 65	8	69	HOME OFİS	112,00	137.760	1.698	332.022	335.342	500.000	505.000
F 65	8	70	HOME OFİS	66,26	81.500	824	100.623	101.629	200.000	202.000
F 65	9	71	HOME OFİS	66,26	81.500	824	100.623	101.629	200.000	202.000
F 65	9	72	HOME OFİS	108,10	132.963	1.639	337.871	341.250	500.000	505.000
F 65	9	73	HOME OFİS	69,97	86.063	945	160.059	161.659	265.000	267.650
F 65	9	74	HOME OFİS	77,82	95.719	1.117	183.285	185.118	300.000	303.000
F 65	9	75	HOME OFİS	77,82	95.719	1.117	183.285	185.118	300.000	303.000
F 65	9	76	HOME OFİS	69,97	86.063	910	145.059	146.509	250.000	252.500
F 65	9	77	HOME OFİS	112,00	137.760	1.568	257.022	259.592	425.000	429.250
F 65	9	78	HOME OFİS	66,26	81.500	824	100.623	101.629	200.000	202.000
F 65	10	79	HOME OFİS	66,26	81.500	824	100.623	101.629	200.000	202.000
F 65	10	80	HOME OFİS	108,10	132.963	1.639	337.871	341.250	500.000	505.000
F 65	10	81	HOME OFİS	69,97	86.063	1.005	195.059	197.009	300.000	303.000
F 65	10	82	HOME OFİS	77,82	95.719	1.117	183.285	185.118	300.000	303.000
F 65	10	83	HOME OFİS	77,82	95.719	1.117	183.285	185.118	300.000	303.000
F 65	10	84	HOME OFİS	69,97	86.063	1.005	195.059	197.009	300.000	303.000

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDAKİ SİGORTAYA ESAS DEĞER (TL)	TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDAKİ KİRA DEĞERİ KDV HARİÇ (TL/Ay)	MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİ İLE DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİ İLE DEĞERİ KDV DAHİL (TL)	TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDAKİ SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDAKİ SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL (TL)
F 65	10	85	HOME OFİS	112,00	137.760	1.568	257.022	259.592	425.000	429.250
F 65	10	86	HOME OFİS	66,26	81.500	824	100.623	101.629	200.000	202.000
F 65	11	87	HOME OFİS	66,26	81.500	824	100.623	101.629	200.000	202.000
F 65	11	88	HOME OFİS	108,10	132.963	1.639	337.871	341.250	500.000	505.000
F 65	11	89	HOME OFİS	69,97	86.063	1.005	195.059	197.009	300.000	303.000
F 65	11	90	HOME OFİS	77,82	95.719	1.117	183.285	185.118	300.000	303.000
F 65	11	91	HOME OFİS	77,82	95.719	1.117	183.285	185.118	300.000	303.000
F 65	11	92	HOME OFİS	69,97	86.063	1.005	175.059	176.809	280.000	282.800
F 65	11	93	HOME OFİS	108,10	132.963	1.513	257.871	260.450	420.000	424.200
F 65	11	94	HOME OFİS	66,26	81.500	824	100.623	101.629	200.000	202.000
F 65	12	95	HOME OFİS	66,26	81.500	824	100.623	101.629	200.000	202.000
F 65	12	96	HOME OFİS	108,10	132.963	1.573	257.871	260.450	420.000	424.200
F 65	12	97	HOME OFİS	69,97	86.063	1.005	195.059	197.009	300.000	303.000
F 65	12	98	HOME OFİS	77,82	95.719	1.117	183.285	185.118	300.000	303.000
F 65	12	99	HOME OFİS	77,82	95.719	1.117	183.285	185.118	300.000	303.000
F 65	12	100	HOME OFİS	69,97	86.063	1.005	195.059	197.009	300.000	303.000
F 65	12	101	HOME OFİS	108,10	132.963	1.639	287.871	290.750	450.000	454.500
F 65	12	102	HOME OFİS	66,26	81.500	824	100.623	101.629	200.000	202.000
F 65	13	103	HOME OFİS	66,26	81.500	834	100.623	101.629	200.000	202.000
F 65	13	104	HOME OFİS	108,10	132.963	1.567	257.871	260.450	420.000	424.200
F 65	13	105	HOME OFİS	69,97	86.063	1.015	195.059	197.009	300.000	303.000
F 65	13	106	HOME OFİS	77,82	95.719	1.128	183.285	185.118	300.000	303.000
F 65	13	107	HOME OFİS	77,82	95.719	1.128	183.285	185.118	300.000	303.000
F 65	13	108	HOME OFİS	69,97	86.063	980	160.059	161.659	265.000	267.650
F 65	13	109	HOME OFİS	108,10	132.963	1.654	337.871	341.250	500.000	505.000
F 65	13	110	HOME OFİS	66,26	81.500	834	100.623	101.629	200.000	202.000
F 65	14	111	HOME OFİS	66,16	81.377	832	100.773	101.781	200.000	202.000
F 65	14	112	HOME OFİS	108,07	132.926	1.513	247.916	250.396	410.000	414.100
F 65	14	113	HOME OFİS	69,83	85.891	1.013	195.269	197.222	300.000	303.000
F 65	14	114	HOME OFİS	78,05	96.002	1.132	182.940	184.770	300.000	303.000
F 65	14	115	HOME OFİS	78,05	96.002	1.132	182.940	184.770	300.000	303.000
F 65	14	116	HOME OFİS	69,83	85.891	978	160.269	161.872	265.000	267.650
F 65	14	117	HOME OFİS	108,07	132.926	1.513	247.916	250.396	410.000	414.100
F 65	14	118	HOME OFİS	66,16	81.377	832	100.773	101.781	200.000	202.000
F 65	15	119	HOME OFİS	66,16	81.377	832	100.773	101.781	200.000	202.000
F 65	15	120	HOME OFİS	108,07	132.926	1.653	327.916	331.196	490.000	494.900
F 65	15	121	HOME OFİS	69,83	85.891	1.013	195.269	197.222	300.000	303.000
F 65	15	122	HOME OFİS	78,05	96.002	1.132	212.940	215.070	330.000	333.300
F 65	15	123	HOME OFİS	78,05	96.002	1.132	212.940	215.070	330.000	333.300
F 65	15	124	HOME OFİS	69,83	85.891	1.013	175.269	177.022	280.000	282.800
F 65	15	125	HOME OFİS	108,07	132.926	1.567	257.916	260.496	420.000	424.200
F 65	15	126	HOME OFİS	66,16	81.377	832	150.773	152.281	250.000	252.500
F 65	16	127	HOME OFİS	66,16	81.377	832	150.773	152.281	250.000	252.500

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDAKİ SİGORTAYA ESAS DEĞER (TL)	TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDAKİ KİRA DEĞERİ KDV HARİÇ (TL/Ay)	MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİ İLE DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİ İLE DEĞERİ KDV DAHİL (TL)	TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDAKİ SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDAKİ SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL (TL)
F 65	16	128	HOME OFİS	108,07	132.926	1.653	327.916	331.196	490.000	494.900
F 65	16	129	HOME OFİS	69,83	85.891	1.013	195.269	197.222	300.000	303.000
F 65	16	130	HOME OFİS	78,05	96.002	1.132	182.940	184.770	300.000	303.000
F 65	16	131	HOME OFİS	78,05	96.002	1.132	182.940	184.770	300.000	303.000
F 65	16	132	HOME OFİS	69,83	85.891	1.013	195.269	197.222	300.000	303.000
F 65	16	133	HOME OFİS	108,07	132.926	1.653	337.916	341.296	500.000	505.000
F 65	16	134	HOME OFİS	66,16	81.377	832	150.773	152.281	250.000	252.500
F 65	17	135	HOME OFİS	66,16	81.377	832	150.773	152.281	250.000	252.500
F 65	17	136	HOME OFİS	108,07	132.926	1.653	327.916	331.196	490.000	494.900
F 65	17	137	HOME OFİS	69,83	85.891	1.013	195.269	197.222	300.000	303.000
F 65	17	138	HOME OFİS	78,05	96.002	1.132	182.940	184.770	300.000	303.000
F 65	17	139	HOME OFİS	78,05	96.002	1.132	182.940	184.770	300.000	303.000
F 65	17	140	HOME OFİS	69,83	85.891	1.013	195.269	197.222	300.000	303.000
F 65	17	141	HOME OFİS	108,07	132.926	1.653	337.916	341.296	500.000	505.000
F 65	17	142	HOME OFİS	66,16	81.377	832	150.773	152.281	250.000	252.500
F 65	18	143	HOME OFİS	66,16	81.377	842	150.773	152.281	250.000	252.500
F 65	18	144	HOME OFİS	108,07	132.926	1.669	287.916	290.796	450.000	454.500
F 65	18	145	HOME OFİS	69,83	85.891	1.022	195.269	197.222	300.000	303.000
F 65	18	146	HOME OFİS	78,05	96.002	1.143	182.940	184.770	300.000	303.000
F 65	18	147	HOME OFİS	78,05	96.002	1.143	182.940	184.770	300.000	303.000
F 65	18	148	HOME OFİS	69,83	85.891	1.022	195.269	197.222	300.000	303.000
F 65	18	149	HOME OFİS	108,07	132.926	1.621	282.916	285.746	445.000	449.450
F 65	18	150	HOME OFİS	66,16	81.377	842	150.773	152.281	250.000	252.500
F 65	19	151	HOME OFİS	66,16	81.377	842	150.773	152.281	250.000	252.500
F 65	19	152	HOME OFİS	108,07	132.926	1.669	327.916	331.196	490.000	494.900
F 65	19	153	HOME OFİS	69,83	85.891	1.022	185.269	187.122	290.000	292.900
F 65	19	154	HOME OFİS	78,05	96.002	1.143	182.940	184.770	300.000	303.000
F 65	19	155	HOME OFİS	78,05	96.002	1.143	182.940	184.770	300.000	303.000
F 65	19	156	HOME OFİS	69,83	85.891	1.022	195.269	197.222	300.000	303.000
F 65	19	157	HOME OFİS	108,07	132.926	1.669	337.916	341.296	500.000	505.000
F 65	19	158	HOME OFİS	66,16	81.377	842	150.773	152.281	250.000	252.500
F 65	20	159	HOME OFİS	66,16	81.377	842	140.773	142.181	240.000	242.400
F 65	20	160	HOME OFİS	108,07	132.926	1.669	317.916	321.096	480.000	484.800
F 65	20	161	HOME OFİS	69,83	85.891	1.022	195.269	197.222	300.000	303.000
F 65	20	162	HOME OFİS	78,05	96.002	1.143	182.940	184.770	300.000	303.000
F 65	20	163	HOME OFİS	78,05	96.002	1.143	182.940	184.770	300.000	303.000
F 65	20	164	HOME OFİS	69,83	85.891	1.022	195.269	197.222	300.000	303.000
F 65	20	165	HOME OFİS	108,07	132.926	1.669	337.916	341.296	500.000	505.000
F 65	20	166	HOME OFİS	66,16	81.377	842	140.773	142.181	240.000	242.400
F 65	21	167	HOME OFİS	66,16	81.377	842	150.773	152.281	250.000	252.500
F 65	21	168	HOME OFİS	108,07	132.926	1.669	337.916	341.296	500.000	505.000
F 65	21	169	HOME OFİS	69,83	85.891	1.022	195.269	197.222	300.000	303.000
F 65	21	170	HOME OFİS	78,05	96.002	1.143	182.940	184.770	300.000	303.000

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDAKİ SİGORTAYA ESAS DEĞER (TL)	TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDAKİ KİRA DEĞERİ KDV HARİÇ (TL/Ay)	MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİ İLE DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİ İLE DEĞERİ KDV DAHİL (TL)	TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDAKİ SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDAKİ SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL (TL)
F 65	21	171	HOME OFİS	78,05	96.002	1.143	182.940	184.770	300.000	303.000
F 65	21	172	HOME OFİS	69,83	85.891	1.022	195.269	197.222	300.000	303.000
F 65	21	173	HOME OFİS	108,07	132.926	1.669	337.916	341.296	500.000	505.000
F 65	21	174	HOME OFİS	66,16	81.377	842	150.773	152.281	250.000	252.500
F 65	22	175	HOME OFİS	66,16	81.377	842	150.773	152.281	250.000	252.500
F 65	22	176	HOME OFİS	108,07	132.926	1.669	337.916	341.296	500.000	505.000
F 65	22	177	HOME OFİS	69,83	85.891	1.022	195.269	197.222	300.000	303.000
F 65	22	178	HOME OFİS	78,05	96.002	1.143	182.940	184.770	300.000	303.000
F 65	22	179	HOME OFİS	78,05	96.002	1.143	182.940	184.770	300.000	303.000
F 65	22	180	HOME OFİS	69,83	85.891	1.022	195.269	197.222	300.000	303.000
F 65	22	181	HOME OFİS	108,07	132.926	1.582	267.916	270.596	430.000	434.300
F 65	22	182	HOME OFİS	66,16	81.377	842	150.773	152.281	250.000	252.500
F 65	23	183	HOME OFİS	66,04	81.229	859	190.953	192.863	290.000	292.900
F 65	23	184	HOME OFİS	108,09	132.951	1.699	337.886	341.265	500.000	505.000
F 65	23	185	HOME OFİS	70,21	86.358	1.048	194.699	196.646	300.000	303.000
F 65	23	186	HOME OFİS	126,01	154.992	1.638	261.010	263.620	450.000	454.500
F 65	23	187	HOME OFİS	70,21	86.358	1.048	194.699	196.646	300.000	303.000
F 65	23	188	HOME OFİS	108,09	132.951	1.699	337.886	341.265	500.000	505.000
F 65	23	189	HOME OFİS	66,04	81.229	859	150.953	152.463	250.000	252.500
F 65	24	190	HOME OFİS	66,04	81.229	859	190.953	192.863	290.000	292.900
F 65	24	191	HOME OFİS	108,09	132.951	1.699	337.886	341.265	500.000	505.000
F 65	24	192	HOME OFİS	70,21	86.358	1.048	194.699	196.646	300.000	303.000
F 65	24	193	HOME OFİS	110,61	136.050	1.493	234.107	236.448	400.000	404.000
F 65	24	194	HOME OFİS	70,21	86.358	1.048	194.699	196.646	300.000	303.000
F 65	24	195	HOME OFİS	108,09	132.951	1.699	337.886	341.265	500.000	505.000
F 65	24	196	HOME OFİS	66,04	81.229	859	150.953	152.463	250.000	252.500
F 65	25	197	HOME OFİS	66,04	81.229	868	150.953	152.463	250.000	252.500
F 65	25	198	HOME OFİS	108,09	132.951	1.714	337.886	341.265	500.000	505.000
F 65	25	199	HOME OFİS	70,21	86.358	1.057	194.699	196.646	300.000	303.000
F 65	25	200	HOME OFİS	110,61	136.050	1.493	239.107	241.498	405.000	409.050
F 65	25	201	HOME OFİS	70,21	86.358	1.057	194.699	196.646	300.000	303.000
F 65	25	202	HOME OFİS	108,09	132.951	1.714	327.886	331.165	490.000	494.900
F 65	25	203	HOME OFİS	66,04	81.229	868	165.953	167.613	265.000	267.650
F 65	26	204	HOME OFİS	66,04	81.229	868	165.953	167.613	265.000	267.650
F 65	26	205	HOME OFİS	108,09	132.951	1.714	337.886	341.265	500.000	505.000
F 65	26	206	HOME OFİS	70,21	86.358	1.057	194.699	196.646	300.000	303.000
F 65	26	207	HOME OFİS	110,61	136.050	1.549	254.107	256.648	420.000	424.200
F 65	26	208	HOME OFİS	70,21	86.358	1.057	194.699	196.646	300.000	303.000
F 65	26	209	HOME OFİS	108,09	132.951	1.714	337.886	341.265	500.000	505.000
F 65	26	210	HOME OFİS	66,04	81.229	868	165.953	167.613	265.000	267.650
F 65	27	211	HOME OFİS	66,04	81.229	868	165.953	167.613	265.000	267.650
F 65	27	212	HOME OFİS	108,09	132.951	1.714	337.886	341.265	500.000	505.000
F 65	27	213	HOME OFİS	70,21	86.358	1.057	194.699	196.646	300.000	303.000

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDAKİ SİGORTAYA ESAS DEĞER (TL)	TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDAKİ KİRA DEĞERİ KDV HARİÇ (TL/Ay)	MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİ İLE DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİ İLE DEĞERİ KDV DAHİL (TL)	TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDAKİ SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDAKİ SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL (TL)
F 65	27	214	HOME OFİS	110,61	136.050	1.666	299.107	302.098	465.000	469.650
F 65	27	215	HOME OFİS	70,21	86.358	1.057	194.699	196.646	300.000	303.000
F 65	27	216	HOME OFİS	108,09	132.951	1.714	337.886	341.265	500.000	505.000
F 65	27	217	HOME OFİS	66,04	81.229	868	165.953	167.613	265.000	267.650
F 65	28	218	HOME OFİS	66,04	81.229	868	165.953	167.613	265.000	267.650
F 65	28	219	HOME OFİS	108,09	132.951	1.714	337.886	341.265	500.000	505.000
F 65	28	220	HOME OFİS	70,07	86.186	1.055	194.909	196.858	300.000	303.000
F 65	28	221	ÇATI ARALI	179,59	220.896	2.245	350.651	354.157	620.000	626.200
F 65	28	222	ÇATI ARALI	179,05	220.232	2.238	346.460	349.925	615.000	621.150
F 65	28	223	HOME OFİS	70,07	86.186	1.055	194.909	196.858	300.000	303.000
F 65	28	224	HOME OFİS	108,09	132.951	1.714	337.886	341.265	500.000	505.000
F 65	28	225	HOME OFİS	66,04	81.229	868	165.953	167.613	265.000	267.650
F 65	1, 2, 3. BODRUM	226	TRİPLEKS OFİS	753,57	926.891	6.179	719.794	849.357	1.850.000	2.183.000
F 65	2.BODRUM	227	OFİS	915,27	1.125.782	7.322	877.276	1.035.186	2.250.000	2.655.000
F 65	1. VE 2. BODRUM	228	İKİ KATLI OFİS	183,96	226.271	2.943	624.096	736.434	900.000	1.062.000
F 65	1. VE 2. BODRUM	229	İKİ KATLI OFİS	204,21	251.178	3.267	693.725	818.596	1.000.000	1.180.000
F 65	1. VE 2. BODRUM	230	İKİ KATLI OFİS	212,50	261.375	3.400	681.292	803.925	1.000.000	1.180.000
F 65	2.BODRUM	231	OFİS	63,69	78.339	1.019	204.478	241.284	300.000	354.000
F 65	2.BODRUM	232	OFİS	100,70	123.861	1.611	248.970	293.785	400.000	472.000
F 65	2.BODRUM	233	OFİS	57,93	71.254	811	113.116	133.477	200.000	236.000
F 65	2.BODRUM	234	OFİS	8,65	10.640	121	22.027	25.992	35.000	41.300
F 65	1.BODRUM	235	OFİS	101,49	124.833	1.421	247.785	292.386	400.000	472.000
F 65	1.BODRUM	236	OFİS	95,45	117.404	1.336	256.844	303.076	400.000	472.000
F 65	1.BODRUM	237	OFİS	44,84	55.153	628	32.749	38.644	100.000	118.000
TOPLAM		237		21.382,39	26.300.340	294.940	51.985.651	53.308.274	84.055.000	86.397.500