

**GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
RAPORU**

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

**İNCEK LIFE VE BLUE PROJESİ**

**16\_400\_214**

**23.12.2016**

## İÇİNDEKİLER

<b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>4</b>
<b>2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>4</b>
<b>3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ</b>	<b>4</b>
<b>4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER</b>	<b>5</b>
4.1. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....	5
4.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI .....	8
4.3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER .....	15
<b>5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ</b>	<b>22</b>
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER .....	22
5.2. EKONOMİK VERİLER.....	22
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	30
5.3. BÖLGE VERİLERİ .....	32
<b>6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ</b>	<b>35</b>
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER .....	35
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER .....	36
<b>7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ</b>	<b>40</b>
7.1. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ) .....	40
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....	40
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ.....	41
7.4. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....	53
7.5. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	54
<b>8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>54</b>
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI .....	54
8.2. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER .....	56
8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ .....	56
8.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN PORTFÖYE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ANALİZİ .....	56
<b>9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ</b>	<b>57</b>
9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	57
9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	57
<b>10. RAPOR EKLERİ</b>	<b>58</b>
10.1. İNCEK LİFE BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞER LİSTESİ .....	58
10.2. İNCEK BLUE BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞER LİSTESİ .....	59

## **UYGUNLUK BEYANI**

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların 09.11.2016 tarihinde yer tespiti ve incelemeleri yapılmıştır.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı F. Gül NUMANOĞLU TANRIÖVER tarafından hazırlanmıştır.

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA</b>	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerlendirme raporudur.
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI</b>	: 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 10 adet bağımsız bölüm ile İncek Blue Projesi'nde yer alan 65 adet bağımsız bölümün güncel satış değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
<b>DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER</b>	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b>	: Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili daha önce şirketimiz tarafından 31.12.2015 tarih ve 2015_400_167_7 numaralı değerlendirme raporunda toplam değer KDV hariç 71.665.651.-TL olarak takdir edilmiştir.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: F. Gül NUMANOĞLU TANRIÖVER Şehir Plancısı Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 401053 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

## 2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İdealtepe Mah. Rifki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 - 34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 <a href="http://www.harmonigd.com.tr">www.harmonigd.com.tr</a> e-mail: info@harmonigd.com.tr
<b>MÜŞTERİ UNVANI</b>	: Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	: Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No:36, Sinpaş Plaza, Beşiktaş / İSTANBUL
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	: Müşterinin talebi; konu gayrimenkullerin güncel pazar değerlerinin takdir edilmesi olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

## 3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>RAPOR NUMARASI</b>	: 2016_400_214
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	: 07.12.2016
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 19.12.2016
<b>RAPOR TARİHİ</b>	: 23.12.2016
<b>GAYRİMENKULÜN TANIMI</b>	: Ankara ili, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63306 ada 2 parselde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki toplam 75 adet bağımsız bölüm
<b>GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)</b>	: <b>37.322.065.-TL</b>
<b>GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. DAHİL)</b>	: <b>39.366.737.-TL</b>

#### 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

##### 4.1. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri



**Konum Krokileri**





Değerlemesi yapılan İncek Life ve Blue Projesi Ümitköyü İncek'e bağlayan Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı'nın devamı olan Bağlar Caddesi doğusunda, caddenin İncek Bulvarı ile kesişimine yaklaşık 2km mesafede, İncek istikametine doğru giderken caddenin sol tarafında yer almaktadır. Proje bulvara cepheli olmayıp; bulvara yaklaşık 100m mesafededir.

Bölgeye Turan Güneş Bulvarı'ndan İncek Bulvarı'nı takip edip, bulvar üzerinden Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı'na dönülerek ulaşılabilirliği gibi; Ümitköy 8. Cadde üzerinden Ümitköyü İncek'e bağlayan Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı üzerinden de ulaşılabilir. Proje güneyinde yer alan İncek merkeze yaklaşık olarak 2 km; batısında yer alan Alacaatlı merkezine yaklaşık olarak 4 km ve kuzeyinde yer alan Ümitköy merkeze yaklaşık 6,5 km mesafededir.

Bölge villa tipi, müstakil 2 katlı yapılaşmanın yer aldığı bölge iken; son yıllarda yapılan imar planı değişiklikleri ile çok katlı yapılaşmaya açılmıştır. Bölgede altyapı çalışmalarının hızlanmasıyla bölgeye olan talep artmış; bu da bölgenin gelişimini hızlandırmıştır.

Proje alanına yaklaşık 2 km mesafedeki İncek, çiftlik evi ve hafta sonu evi kullanımı amacıyla gelişimi başlayan bir konut bölgesidir. Bölgenin ana aksı olan İncek Bulvarı 50 m genişliğinde bir ana yol olup, İncek Köyünü Ankara-Konya Karayolu'na ve çevre (çevre yolundan Konya, Samsun, Eskişehir, İstanbul ve Tulutaş 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 330m<sup>2</sup>'lik müstakil ev yapımına uygun parsellerden oluşmaktadır. Bölgelerde oldukça yavaş bir gelişim seyri izlenmiş olup; son yıllarda özel okulların bölgede açılması ile yapılaşmanın ve talebin arttığı bölgeler olmuştur. Son yıllarda parsellerin ada bazında birleştirilerek 1+1, 2+1 dairelerden oluşan binaların inşa edildiği görülmektedir. Bölge villa bölgesi olup, yaz/kış ikamet edenler dışında hafta sonu evi olarak kullananlar da bulunmaktadır.

Batısında yer alan Toki İncek 1. Etap, güneyinde yer alan Sinpaş İncek Life ve Akfen Loft projelerinde yerleşim başlamış ve bölge gelişiminde lokomotif projeler olmuştur. Bu bölgede yer alan İncek Blue, İncek Prestij,

Restoryum, Enpark projelerinde inşaat tamamlanmış ve yaşam başlamıştır. TOKİ 2. Etap, İncek Vista, Akfen Bulvar Loft inşaatı devam eden önemli projelerdir.

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

Proje alanı yakınında Lösev Hastanesi, Ufuk Üniversitesi Tıp Fakültesi ve Hastanesi, Atılım Üniversitesi Kampüsü, TED Ankara Koleji, Ankara Üniversitesi Geliştirme Vakfı Özel Okulu, Doğa Koleji, İlkem Koleji, ATEK Koleji, Aykan Koleji, Özel İlke Koleji, Charles De Gaulle Lisesi yer almaktadır. Bölgede ulaşım avantajlarının artmasıyla pek çok kolej ve okul bölgeye yönelmiştir.

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

**Tablo. 1 Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları**

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

\*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.

## 4.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerlendirme yapıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi



*İncek Life Genel Görünüm*



*İncek Life Genel Görünüm*





### ***İncek Blue Genel Görünüm***

63306 ada 2 parsel, 113.228 m<sup>2</sup> yüzölçümünde olup; hafif eğimli topoğrafyaya sahiptir. Parselin herhangi bir geometrik formu bulunmayıp; yaklaşık olarak U harfi formundadır. Parsel üzerinde inşaatı tamamlanmış İncek Life ve inşaatı Ağustos 2016'da tamamlanan İncek Blue Projeleri yer almaktadır.

Toplam inşaat alanı 179.844 m<sup>2</sup>'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 ve home ofis olarak projelendirilmiştir.

Parselin orta kısmında mülkiyeti belediyeye ait olan ve park alanı olan parselin, 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 (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, nitelik, daire tipi, cephe ve alan bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir:

**Tablo. 2 İncek Life Projesi Kapsamında Yer Alan Bağımsız Bölümlerin Özellikleri**

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	DAİRE TİPİ	CEPHE	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )
LALE KONAKLARI 3. BLOK	4	10	KONUT	4+1	D-B	185,90
LALE KONAKLARI 4. BLOK	3	8	KONUT	4+1	D-B	178,74
LALE KONAKLARI 12. BLOK	ZEMİN	2	KONUT	4+1	G-K	185,90
LALE KONAKLARI 12. BLOK	2	6	KONUT	4+1	G-K	178,74
LEYLAK EVLERİ 17. BLOK	1	4	KONUT	3+1	G-K	135,22
GÖL KULE 63. BLOK	15	64	KONUT	2+1	D-G-B	111,87
GÖL KULE 63. BLOK	18	74	KONUT	2+1	D	85,45
GÖL KULE 64. BLOK	23	93	KONUT	2+1	B	112,36
GÖL KULE 64. BLOK	23	96	KONUT	2+1	B	111,87
LALE KONAKLARI 8. BLOK	1. BODRUM	13	DÜKKAN		B	56,22
<b>TOPLAM</b>						<b>1.342,27</b>

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 gayrimenkul projesine göre brüt yaklaşık 56,22 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Fiili durumda kiracısı tarafından market olarak işletilmektedir.

**B Tipi 3 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; 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.

A, B, E tipi bloklar ikili blok nizamı olarak inşa edilmiş; diğer bloklar ayrıklı nizamı olarak inşa edilmiştir.

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

**Tablo. 3 İncek Blue, F 65 Blok Kat Alanları**

KAT	MAHAL ALAN
3. BODRUM	Şişinak, 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 merdivenlidir. Sitenin kuzeybatısındaki ilk bloktur. Değerleme konusu bağımsız Bölümlere ait kat, alan, cephe, nitelik ve daire tipi bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir.

**Tablo. 4 İncek Blue, F 65 Blok Bağımsız Bölümler ve Özellikleri**

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	DAİRE TİPİ	CEPHE	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )
F TİPİ 65	ZEMİN	1	HOME OFİS	2+1	K-B-D	126,29
F TİPİ 65	ZEMİN	6	HOME OFİS	2+1	B-G-D	125,69
F TİPİ 65	1	8	HOME OFİS	2+1	K-B-D	108,07
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	4	33	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	7	59	HOME OFİS	1+1	D	77,82
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	9	74	HOME OFİS	1+1	D	77,82
F TİPİ 65	9	75	HOME OFİS	1+1	D	77,82
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	11	92	HOME OFİS	1+1	D	69,97
F TİPİ 65	12	99	HOME OFİS	1+1	D	77,82
F TİPİ 65	14	115	HOME OFİS	1+1	D	78,05
F TİPİ 65	14	117	HOME OFİS	2+1	B-G-D	108,07
F TİPİ 65	15	122	HOME OFİS	1+1	D	78,05
F TİPİ 65	16	127	HOME OFİS	1+1	B	66,16
F TİPİ 65	17	137	HOME OFİS	1+1	D	69,83
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	148	HOME OFİS	1+1	D	69,83
F TİPİ 65	19	152	HOME OFİS	2+1	K-B-D	108,07
F TİPİ 65	19	154	HOME OFİS	1+1	D	78,05



BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	DAİRE TİPİ	CEPHE	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )
F TİPİ 65	20	159	HOME OFİS	1+1	B	66,16
F TİPİ 65	20	166	HOME OFİS	1+1	B	66,16
F TİPİ 65	21	167	HOME OFİS	1+1	B	66,16
F TİPİ 65	21	170	HOME OFİS	1+1	D	78,05
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	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	182	HOME OFİS	1+1	B	66,16
F TİPİ 65	23	184	HOME OFİS	2+1	B-K-D	108,09
F TİPİ 65	23	186	HOME OFİS	2+1	D	126,01
F TİPİ 65	23	189	HOME OFİS	1+1	B	66,04
F TİPİ 65	24	191	HOME OFİS	2+1	B-K-D	108,09
F TİPİ 65	25	198	HOME OFİS	2+1	B-K-D	108,09
F TİPİ 65	25	201	HOME OFİS	1+1	D	70,21
F TİPİ 65	26	205	HOME OFİS	2+1	B-K-D	108,09
F TİPİ 65	27	212	HOME OFİS	2+1	B-K-D	108,09
F TİPİ 65	27	214	HOME OFİS	2+1	D	110,61
F TİPİ 65	27	216	HOME OFİS	2+1	D-G-B	108,09
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	2+1	D	179,59
F TİPİ 65	28	224	HOME OFİS	2+1	D-G-B	108,09
F TİPİ 65	1, 2, 3. BODRUM	226	TRIPLEKS 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.

**226 no'lu bağımsız bölüm** 1., 2. ve 3. Bodrum katta yer alan tripleks ofistir. 3. Bodrum katı 117 m<sup>2</sup>+2. Bodrum katı 285 m<sup>2</sup>+1. Bodrum katı 351,57 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 753,57 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 2. Bodrum kat+69 m<sup>2</sup> 1. Bodrum kat olmak üzere toplam 183,96 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 2. Bodrum kat+69,21

m<sup>2</sup> 1. Bodrum kat olmak üzere toplam 204,21 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 2. Bodrum kat+107 m<sup>2</sup> 1. Bodrum kat olmak üzere toplam 212,50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 iskan aşamasında olup; inşaatı Ağustos 2016 tarihinde tamamlanmış ve oturma başlamıştır. Sinpaş GYO'dan alınan bilgiye göre 172 adet bağımsız bölümün satışı tamamlanmıştır. Değerleme tarihinde doluluk seviyesi (oturma) yaklaşık %35 seviyesindedir.

1. Bodrum, 2. Bodrum ve 3. Bodrum katta yer alan ofis niteliğindeki bağımsız bölümler fiili durumda kaba inşaat durumunda olup ticari kullanıma yönelik kiralama yapıldığından, kiracıları tarafından dekorasyonları tamamlanacaktır. Değerleme tarihi itibarı ile 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237 no'lu bağımsız bölümlerin inşaat seviyesi yaklaşık %70 olarak tespit edilmiştir.

#### 4.3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin 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 10 adet bağımsız bölüm ve aynı parselde İncek Blue Projesi olarak adlandırılan F-Tipi 65 Bloкта yer alan 65 adet bağımsız bölümdür. Değerleme konusu taşınmazlara dair detaylı bilgi alt başlıklarda tanımlanacaktır.

##### 4.3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo. 5 Tapu Bilgileri**

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ							
İLİ	: ANKARA						
İLÇESİ	: ÇANKAYA						
MAHALLESİ/KÖYÜ	: ALACAATLI						
ADA NO	: 63306						
PARSEL NO	: 2						
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ	: 113.228 m <sup>2</sup>						
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: ARSA						
*MALİK / HİSSE ORANI	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / TAM						
BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI PAY/PAYDA	CİLT/SAHİFE NUMARASI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NUMARASI
B TİPİ 3	4	10	KONUT	176/113228	203/20070	22.08.2014	39176
B-S TİPİ 4	3	8	KONUT	164/113228	203/20080	22.08.2014	39176
B-S TİPİ 12	ZEMİN	2	KONUT	188/113228	204/20171	22.08.2014	39176
B-S TİPİ 12	2	6	KONUT	162/113228	204/20175	22.08.2014	39176
C-1 TİPİ 17	1	4	KONUT	128/113228	208/20551	22.08.2014	39176
D-1 TİPİ 63	15	64	KONUT	117/113228	209/20637	22.08.2014	39176
D-1 TİPİ 63	18	74	KONUT	90/113228	209/20647	22.08.2014	39176
D-2 TİPİ 64	23	93	KONUT	121/113228	210/20768	22.08.2014	39176
D-2 TİPİ 64	23	96	KONUT	121/113228	210/20771	22.08.2014	39176
B TİPİ 59	3	8	KONUT	190/113228	205/20275	22.08.2014	39176
B-S TİPİ 8	1. BODRUM	13	DÜKKAN	132/113228	204/20133	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	ZEMİN	1	HOME OFİS	140/113228	206/20316	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	ZEMİN	6	HOME OFİS	140/113228	206/20321	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	1	8	HOME OFİS	116/113228	206/20323	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	2	15	HOME OFİS	66/113228	206/20330	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	2	16	HOME OFİS	115/113228	206/20331	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	4	33	HOME OFİS	77/113228	206/20348	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	6	50	HOME OFİS	86/113228	206/20365	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	6	51	HOME OFİS	86/113228	206/20366	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	7	59	HOME OFİS	86/113228	206/20374	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	8	64	HOME OFİS	116/113228	206/20379	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	8	65	HOME OFİS	77/113228	206/20380	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	9	74	HOME OFİS	86/113228	206/20389	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	9	75	HOME OFİS	86/113228	207/20390	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	10	79	HOME OFİS	67/113228	207/20394	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	10	80	HOME OFİS	116/113228	207/20395	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	10	81	HOME OFİS	77/113228	207/20396	22.08.2014	39176

BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI PAY/PAYDA	CİLT/SAHİFE NUMARASI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NUMARASI
F-TİPİ 65	11	92	HOME OFİS	78/113228	207/20407	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	12	99	HOME OFİS	87/113228	207/20414	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	14	115	HOME OFİS	87/113228	207/20430	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	14	117	HOME OFİS	117/113228	207/20432	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	15	122	HOME OFİS	87/113228	207/20437	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	16	127	HOME OFİS	68/113228	207/20442	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	17	137	HOME OFİS	79/113228	207/20452	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	17	140	HOME OFİS	79/113228	207/20455	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	17	141	HOME OFİS	119/113228	207/20456	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	17	142	HOME OFİS	68/113228	207/20457	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	18	148	HOME OFİS	79/113228	207/20463	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	19	152	HOME OFİS	119/113228	207/20467	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	19	154	HOME OFİS	88/113228	207/20469	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	20	159	HOME OFİS	68/113228	207/20474	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	20	166	HOME OFİS	68/113228	207/20481	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	21	167	HOME OFİS	69/113228	207/20482	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	21	170	HOME OFİS	88/113228	207/20485	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	22	175	HOME OFİS	69/113228	207/20490	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	22	176	HOME OFİS	120/113228	207/20491	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	22	178	HOME OFİS	88/113228	207/20493	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	22	179	HOME OFİS	88/113228	207/20494	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	22	180	HOME OFİS	79/113228	207/20495	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	22	182	HOME OFİS	69/113228	207/20497	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	23	184	HOME OFİS	120/113228	207/20499	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	23	186	HOME OFİS	128/113228	207/20501	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	23	189	HOME OFİS	69/113228	207/20504	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	24	191	HOME OFİS	120/113228	207/20506	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	25	198	HOME OFİS	120/113228	207/20513	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	25	201	HOME OFİS	80/113228	207/20516	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	26	205	HOME OFİS	121/113228	207/20520	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	27	212	HOME OFİS	121/113228	207/20527	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	27	214	HOME OFİS	118/113228	208/20529	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	27	216	HOME OFİS	121/113228	207/20531	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	28	219	HOME OFİS	122/113228	207/20534	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	28	220	HOME OFİS	81/113228	208/20535	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	28	221	ÇATI ARALI HOME OFİS	182/113228	208/20536	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	28	224	HOME OFİS	121/113228	208/20539	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	1, 2, 3. BODRUM	226	TRİPLEKS OFİS	500/113228	208/20541	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	2. BODRUM	227	OFİS	1390/113228	208/20542	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	1. VE 2. BODRUM	228	OFİS	358/113228	208/20543	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	1. VE 2. BODRUM	229	OFİS	285/113228	208/20544	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	1. VE 2. BODRUM	230	OFİS	300/113228	208/20545	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	2. BODRUM	231	OFİS	160/113228	208/20546	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	2. BODRUM	232	OFİS	200/113228	208/20547	22.08.2014	39176
F-TİPİ 65	2. BODRUM	233	OFİS	224/113228	242/23898	09.11.2015	69883
F-TİPİ 65	2. BODRUM	234	OFİS	224/113228	242/23899	09.11.2015	69883
F-TİPİ 65	1. BODRUM	235	OFİS	290/113228	242/23900	09.11.2015	69883
F-TİPİ 65	1. BODRUM	236	OFİS	300/113228	242/23901	09.11.2015	69883
F-TİPİ 65	1. BODRUM	237	OFİS	900/113228	242/23902	09.11.2015	69883

*\*Tüm Bağımsız bölümler Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindedir.*



#### 4.3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 13.12.2016 tarihli takyidat belgelerine göre değerlendirme konusu; B Tipi 3 Blok 10 nolu, B-S Tipi 4 Blok 8 nolu, B-S Tipi 12 Blok 2, 6 nolu, C1 Tipi 17 Blok 4 nolu, B Tipi 59 Blok 8 nolu bağımsız bölümler üzerinde;

##### **Beyanlar hanesinde;**

- 23.11.2015 tarihinde 73554 yevmiye no ile işlenmiş "Bu blokta Kİ den KM ye geçiş yapılmıştır" ibaresi;
- 19.09.2016 tarihinde 70484 yevmiye no ile işlenmiş "Yönetim Planı Değişikliği: 01.09.2016" 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.

*D1 Tipi 63 Blok 64 ve 74 nolu, D2 Tipi 64 Blok 93 ve 96 nolu bağımsız bölümler üzerinde;*

##### **Beyanlar hanesinde;**

- 16.11.2015 tarihinde 71594 yevmiye no'su ile işlenmiş "Bu blokta kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş yapılmıştır." ibaresi yer almaktadır.
- 19.09.2016 tarihinde 70484 yevmiye no ile işlenmiş "Yönetim Planı Değişikliği: 01.09.2016" 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 18.10.2016 tarihli takyidat belgesine göre, F tipi 65 no'lu blokta yer alan 1, 6, 8, 15, 16, 33, 50, 51, 59, 64, 65, 74, 75, 79, 80, 81, 92, 99, 115, 117, 122, 127, 137, 140, 141, 142, 148, 152, 154, 159, 166, 167, 170, 175, 176, 178, 179, 180, 182, 184, 186, 189, 191, 198, 201, 205, 212, 214, 216, 219, 220, 221, 224, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232 no'lu bağımsız bölümler 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"
- 18.01.2016 tarihinde 4052 yevmiye no ile işlenmiş "Kat mülkiyetine çevrilmiştir"
- 19.09.2016 tarihinde 70484 yevmiye no ile işlenmiş "Yönetim Planı Değişikliği: 01.09.2016"

##### **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 herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

#### 4.3.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 20.10.2016 tarihinde temin edilen 53849070-310.99 sayılı imar durumu yazısına 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.



**İmar Planı**

**Tablo. 6 Konu Gayrimenkule Ait İmar Planı Fonksiyon ve Yapılanma Şartları**

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 kanununun 18.Maddesi'ne göre hazırlanacak ve uygulanacaktır.
6. Artan nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarının düzenleme ortaklık payı (D.O.P.) kesintisi parsel maliklerince bedelsiz terk edilecektir.
7. Emsali aşmamak şartı ile münferit, bitişik ve çoklu bloklar düzenlenebilir. Blok şekli, blok boyu, blok derinliği, bahçe mesafeleri, çıkma boyutları, kat yükseklikleri, maksimum yapı yüksekliği, ön bahçe, yan bahçe ve arka bahçe çekme mesafelerini ve binalar arası yaklaşma mesafelerini tayin etmeye, Kentsel Tasarım Projesi ve/veya Avan Proje onayı ile ilgili İlçe Belediyesi yetkilidir.
8. Bloklar arası kapalı geçiş alanları, mimari projede görsel zenginlik yaratacak şekilde revak olarak düzenlenen alanlar, üstü kapalı iç avlular ve sundurmalar, açık çıkmalar, kış bahçeleri emsale dâhil değildir.
9. Yönetmeliklerde tanımlanmış çatı eğimleri içinde kalmak koşuluyla çatı şekli serbesttir.
10. Teras çatılarda bahçe düzenlemesi yapılabilir, bahçe düzenlemesi için gereken 50cm toprak dolgu parapet yüksekliğine dâhil edilmez.
11. 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 175m<sup>2</sup>'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, tuhafiyeye, eczane, muayenehane, kafe, kreş, spor birimleri vb. olarak sayılabilir.
4. Binalara ±0.00 kotu yüksek yoldan veya tabi zeminden veya tesviyelerle belirlenmiş olan site içi yollardan verilecek; bahçe düzenlemelerinde yola göre tesviye şartı aranmayacaktır. Tüm bu düzenlemeler, Kentsel Tasarım Projesi kapsamında İlçe Belediyesinin onayına tabidir.
5. Ada içi ortak bahçelerde süs havuzları, oturma yerleri (kameriye, pergola, vs.) gibi tesisler ile bahçe ve peyzaj düzenlemelerinde ±2.00 m.den fazla kazı, dolgu ve teraslamalar yapılabilir.
6. Zemin katlar ±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. Tabi zemindeki kazı ve dolgular projesine göre serbesttir.
11. Konut adalarında merkezi yönetim hizmetleri düzenlemek kaydıyla kapıcı ve kaloriferci dairesi ayırmak zorunluluğu yoktur.
12. Konut alanlarına, müstakil blok olarak ya da konut bloklarının bodrum katlarında ve/veya zemin katında emsal alanının %5'ini geçmeyecek şekilde siteye hizmet edecek sosyal tesisler yapılabilir. Sosyal tesisler, binaların bodrum kat ve/veya zemin katlarında yer almaları halinde emsale dâhil edilmez.

#### 4.3.4. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde İncek Life ve İncek Blue olmak üzere iki ayrı proje geliştirilmiştir. Proje 113.228 m<sup>2</sup> 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 oturma 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 Ağustos 2016'da tamamlanmış olup, iskan aşamasındadır.

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. 7 Konu Gayrimenkullere Ait Yapı Ruhsat Bilgileri**

BLOK	PROJE BLOK NO	YENİ YAPI RUHSATI	SAYI	YENİLEME RUHSATI	SAYI	TADİLAT RUHSATI	SAYI	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	SAYI
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
8	B-S-2	03.10.2012	1198-8	14.11.2013	886-8	21.08.2014	193/14	16.12.2015	786
						11.11.2015	236/15		
12	B-S-3	03.10.2012	1198-12	14.11.2013	886-12			14.10.2015	607
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
65	F	22.01.2014	50	24.11.2014*	273/14*	06.11.2015	214/15	19.08.2016	660

\*F Blok için alınan ruhsat isim Değişikliği Ruhsat'dır.

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

**B Tipi Lale Bloklar** 3 numaralı blok: 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 blok: 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.

**F Tipi Blok** 65 numaralı blok: Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde kat irtifakına konu olan 04.09.2015 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 değerlendirme yapılmıştır.



#### **4.3.5. Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler**

29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu projenin Yapı Denetim işleri; Cevizlidere Mah. 1222 Cd. No:13/23 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren KUTAY BİR YAPI DEN. LTD. ŞTİ. tarafından yürütülmektedir.

#### **4.3.6. Gayrimenkullere İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)**

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu ve mülkiyet hakkı bilgilerinde meydana gelen değişiklikler aşağıda açıklanmıştır.

Konu gayrimenkuller Yenimahalle Tapu Müdürlüğü'ne bağlı iken 2014 yılı içerisinde değişen idari sınırlar nedeniyle Çankaya Tapu Müdürlüğü'ne bağlanmıştır. Gayrimenkuller Yenimahalle Belediyesi sınırları içerisinde iken 2014 yılı içerisinde değişen idari sınırlar nedeniyle Çankaya Belediyesi'ne bağlanmıştır.

63306 ada 2 parsel Yenimahalle Belediyesi Encümeni'nin 09.02.2011 gün ve 268 sayılı kararı ile onaylanan 84309 no'lu parsellasyon planı kapsamında yer almaktadır. Son 3 yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

İncek Life ve Blue Projesi kapsamında 22.08.2014 tarihinde 39176 yevmiye no'su kat irtifakı kurulmuştur. İncek Blue Projesi kapsamında 09.11.2015 tarihinde 69883 yevmiye no'su ile 233, 234, 235, 236, 237 no'lu bağımsız bölümlerin ilavesi yapılmıştır.

#### **4.3.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi**

İncek Life ve Blue 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 bağımsız bölümler üzerinde yer alan takyidat kayıtları taşınmazların değerini etkiler nitelikte olmayıp taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmalarında herhangi bir engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

## 5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

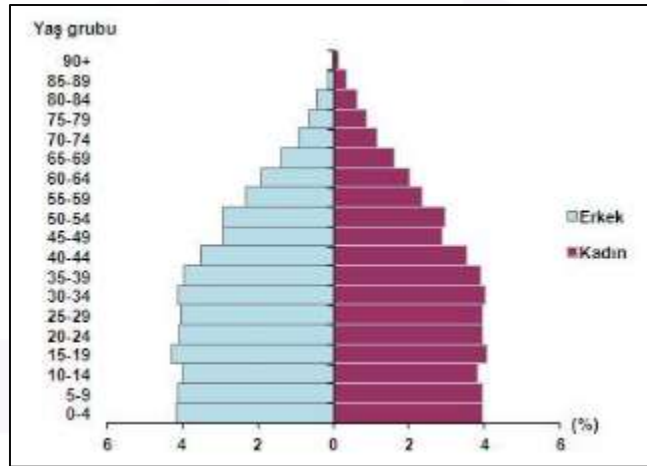
### 5.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 78.741.053 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2015 yılında, bir önceki yıla göre 1.045.149 kişi artmıştır. Erkek nüfusun oranı %50,2 (39.511.191 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (39.229.862 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2014 yılında %13,3 iken, 2015 yılında %13,4'e yükselmiştir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2014 yılında %91,8 iken, bu oran 2015 yılında %92,1'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,9 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 14.657.434 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla %6,7 (5.270.575 kişi) ile Ankara, %5,3 (4.168.415 kişi) ile İzmir, %3,6 (2.842.547 kişi) ile Bursa ve %2,9 (2.288.456 kişi) ile Antalya illeri takip etti. Bayburt ili ise 78.550 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

**Tablo. 8 Nüfus Piramidi**



**Kaynak: www.tuik.gov.tr**

Türkiye'de 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53.359.594 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24'e (18.886.220 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,2'ye (6.495.239 kişi) yükselmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2014 yılına göre 1 kişi artarak 102 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2.821 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olmuştur. İstanbul'u sırasıyla; 493 kişi ile Kocaeli, 347 kişi ile İzmir ve 283 kişi ile Gaziantep takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli olmuştur.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 55, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 275 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak TÜİK 2015 yılı sonuçları)

### 5.2. Ekonomik Veriler

#### 5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

2015 yılında küresel büyüme uzun dönem ortalamasının altında gerçekleşmiştir. Emtia fiyatlarındaki düşük seyir, küresel enflasyon oranlarında yukarı yönlü baskı oluşmasını engellemektedir. Fed faiz artışlarının beklenenden daha ılımlı ve kademeli olacağı anlaşılmış ve diğer gelişmiş ülke merkez bankaları düşen enflasyona ilave destekleyici para politikaları ile yanıt vermiştir. Finansal piyasalarda oynaklık dalgalı bir seyir izlerken, yılbaşından bu yana gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy akımları artmıştır. Küresel risk iştahında

ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarında gözlenen artışa rağmen, söz konusu ülkelerin geçmişte olduğu gibi finansal istikrarı artırıcı tedbirler almaya devam etmesi önem arz etmektedir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2016).

Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (OECD) tarafından yayınlanan Ara Dönem Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda; küresel ticaret artışındaki çöküşün, küreselleşmenin hız kestiğinin sinyali olduğu ve küresel ekonomik büyümedeki yavaşlamaya katkıda bulunduğu belirtildi. OECD yayınladığı raporda, 2016 ve 2017 yılları için küresel büyüme tahminini 0,1'er puan aşağı çekerek %2,9 ve %3,2 olarak belirledi. 2008 finansal krizinden bu yana, küresel ticaret ve büyüme birlikte canlandırılmaya çalışılmaktadır. Kurum 2016 yılı büyüme tahminini (Haziran raporuna göre) ABD için %1,8'den %1,4'e, Avro Bölgesi için %1,6'dan %1,5'e ve Japonya için %0,7'den %0,6'ya revize etti. Ayrıca Brexit kararı alan İngiltere'nin 2017 yılı büyüme tahmini %2'den %1'e indirildi. (Kaynak: Ekonomi Bakanlığı, Ekonomik Araştırmalar ve Değerlendirme Genel Müdürlüğü)

**Tablo. 9 OECD Dünya Ekonomisi Tahmini Büyüme Oranları Değişimi**

	2015	2016		2017	
		September 2016 Projections	difference from June EO <sup>2</sup>	September 2016 Projections	difference from June EO <sup>2</sup>
World	3.1	2.9	-0.1	3.2	-0.1
United States	2.6	1.4	-0.4	2.1	-0.1
Euro area	1.9	1.5	-0.1	1.4	-0.3
Germany	1.5	1.8	0.2	1.5	-0.2
France	1.2	1.3	-0.1	1.3	-0.2
Italy	0.6	0.8	-0.2	0.8	-0.6
Japan	0.5	0.6	-0.1	0.7	0.3
Canada	1.1	1.2	-0.5	2.1	-0.1
United Kingdom	2.2	1.8	0.1	1.0	-1.0
China	6.9	6.5	0.0	6.2	0.0
India <sup>3</sup>	7.6	7.4	0.0	7.5	0.0
Brazil	-3.9	-3.3	1.0	-0.3	1.4
Rest of the World	2.0	2.3	-0.1	2.8	-0.2

**Kaynak: <https://www.oecd.org/>**

IMF (Uluslararası Para Fonu) düzenli olarak hazırladığı Küresel Ekonomi Görünüm Raporu'nun Nisan ayı 2016 güncellemesine göre;

Gelişmekte olan ülkelerin 2016 yılında küresel ekonomiden en büyük payı alması beklenmektedir. Fakat gelişmekte olan ülkelerin içerisinde dengesiz bir dağılım izlenmekte aynı zamanda büyümenin son 20 yılı oranlarının altında kaldığı görülmektedir. Brezilya ve Rusya gibi gelişmekte olan ülkeler arasında önemli yer teşkil eden ülkelerin henüz derin bir durgunluktan çıkmadığı görülmektedir. Aynı zamanda petrol ihrac eden ülkelerin de petrol fiyatlarındaki düşüşler ve küresel ekonomide uygulanan daha sıkı parasal politikalar sebebiyle zor bir durumda olduğu izlenmektedir. Hindistan ve Çin gibi küresel ekonominin lokomotifi sayılan iki ülkede ticarete büyüme hızı düşüş göstermektedir. Bu durum gelişmekte olan ekonomilerin genel olarak yatırım hızının düşüşünden kaynaklanmaktadır. Gelişmekte olan ülkeler arasında ciddi ekonomik sıkıntı sinyalleri veren bir başka ülke ise Rusya'dır. Rusya'da bir süredir devam eden ekonomik durgunluğun 2016 ve 2017 yıllarında da devam etmesi beklenmektedir.

İç pazarlarda artarak devam eden kırılganlıklara bağlı olarak gelişmekte olan ülkelerde ekonomik sorunların artması muhtemeldir. Bu durumun sebep olacağı en önemli muhtemel senaryolar gelişmekte olan ülkelerde para birimlerinin daha da fazla değer kaybetmesi ve buna bağlı olarak özel şirketlerde bilanço bozulmaları, dış yatırımın azalması ve iç talebin hızlı bir şekilde düşmesidir. Bir başka tehdit devamlı düşüşte olan petrol fiyatları sebebiyle petrol ihraç eden ülkeler için geçerlidir. Bütün bunlara bağlı olarak 2015 yılının ikinci yarısından itibaren ekonomik aktivitenin bu ülkeler için yavaşladığı görülmektedir. Buna ek olarak sıkılaştıran para politikaları ile birlikte daha zorlu finansal koşullar olduğu izlenmektedir. Konjonktürün bu şekilde devam etmesi durumunda beklenen büyümenin sağlanması mümkün görülmemektedir. Sonuç olarak düşük üretim oranları, düşük talep ve düşük enflasyonun önüne geçilmesi olanaksız hale gelecektir. Politik risklerin dışında küresel ekonomiyi tehdit eden diğer önemli bir risk ise jeopolitik sorunlardır. Terörizm, mülteci krizleri ve salgın hastalıklar bu risklerin başında gelmektedir. Bu tehditlerin kontrol altına alınamaması durumunda küresel ekonomi ve ticaret üzerinde ciddi etkiler yaratma potansiyeli oluşabilecektir.

(IMF Küresel Ekonomi Raporu)

İş Bankası Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki gelişmeler Ekim 2016 raporunda;

- OECD 21 Eylül'de yayımladığı ara dönem küresel ekonomik görünüm raporunda daha önce 2016v için yaptığı %3'lük küresel büyüme tahminini %2,9'a düşürmüş, 2017 büyüme tahminini de 0,1 puan indirerek %3,2'ye çekmiştir.
- Cezayir'de düzenlenen Uluslararası Enerji Forumu'nun ardından gerçekleştirilen gayri resmî OPEC toplantısında petrol üretiminin kısıtlanması konusunda anlaşmaya varılmıştır. Buna göre, halihazırda 33,2 milyon varil olan OPEC üyelerinin günlük ham petrol üretiminin 32,5-33,0 milyon varil düzeyine indirilmesi hedeflenmektedir.
- Fed, 20-21 Eylül'deki toplantısında faiz oranlarını değiştirmemiştir. Fed faiz artırımına gitmek için koşulların güçlendiğini ancak, ekonominin iyileştiğine dair daha fazla işaret görmek istediğini ifade etmiştir. Merkez Bankasının toplantı sonrasında yaptığı açıklamalar Aralık ayında faiz artırılacağına dair beklentileri desteklemiştir.
- Euro Alanı'nda açıklanan öncü verilere göre yıllık TÜFE artışı Eylül ayında %0,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. Böylece enflasyon Haziran 2014'ten bu yana en yüksek düzeyine çıkmıştır.
- ECB 8 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında para politikasında değişiklik yapmamıştır. İngiltere Merkez Bankası da Eylül ayında yaptığı toplantısında politika faiz oranını değiştirmezken varlık alım programının büyüklüğünü 435 milyar sterlin düzeyinde tutmuştur.
- BoJ (Japonya Merkez Bankası), 21 Eylül'de para politikasının çerçevesinde değişiklik yaparak getiri eğrisini hedef alacağını duyurmuştur. Parasal taban hedefinden vazgeçen BoJ varlık alımlarını uzun vadeli hazine tahvili faizlerini kontrol altında tutmak amacıyla kullanacağını belirtmiştir.

Çeşitli kurumların yayınlamış olduğu ekonomik analizler ve sentezler doğrultusunda küresel çapta ekonomideki büyümenin gerilediği veya gerileme eğiliminde olduğu görülmektedir. Özellikle dünya ekonomisinde önemli yere sahip Ülkemizin de içinde bulunduğu Gelişmekte olan ülkelerde de bu yavaşlama devam etmektedir.



### 5.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

Türkiye iç talebin desteğiyle büyümeye devam etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde bir miktar ivme kaybetse de tüketim harcamaları 5,2 puan ile büyümeye en fazla katkıyı sağlayan kalem olmuştur. Bu dönemde, kamunun tüketim harcamalarına hız verdiği görülmektedir. Nitekim, sabit fiyatlarla yıllık bazda %15,9 oranında artan kamu tüketimi 2009 yılının son çeyreğinden bu yana en hızlı artışını gerçekleştirmiştir. Özel tüketim harcamaları da bu dönemde GSYH artışını önemli ölçüde desteklemeye devam etmiştir. Böylece 2016 yılının ilk yarısında tüketim harcamaları büyümeyi 5,6 puan yukarı çekmiştir. Türkiye’deki yatırım harcamalarında gerileme yaşanmıştır. Yatırım harcamalarındaki olumsuz seyir yılın ikinci çeyreğinde de devam etmiştir. Bu dönemde, özel sektör yatırımları azalırken kamu yatırımlarında sınırlı bir artış meydana gelmiştir. Böylece, toplam yatırım harcamaları ikinci çeyrekte GSYH’yi 0,1 puan aşağı çekmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde ihracat büyümeye katkı sağlamazken, ithalat düşürücü yönde etki yapmaya devam etmiştir. Böylece, net ihracatın GSYH’ye negatif etkisi yılın ikinci çeyreğinde artmıştır. Bu dönemde, büyümeyi 2,1 puan aşağı çeken net ihracat 2013 yılının son çeyreğinden bu yana en olumsuz çeyreklik performansını sergilemiştir.

**Tablo. 10 Üretim Yöntemiyle GSYH’ye Katkı**



Üretim yöntemine göre hesaplanan verilere göre, GSYH içinde en yüksek paya sahip olan hizmetler sektörü ivme kaybetmeye devam ederek ikinci çeyrekte büyümeye 1,8 puan katkı sağlamıştır. Turizm sektöründeki olumsuz gelişmeler nedeniyle hizmetler sektörünün büyümeye sağladığı katkının üçüncü çeyrekte ivme kaybetmeye devam etmesi beklenmektedir. Bu dönemde sanayi sektörü yıllık bazda %3,2 oranında genişleyerek büyümeye 0,9 puan katkı sağlamıştır. İvme kazanmaya devam eden inşaat sektörü de bu dönemde yaklaşık 3 yılın en hızlı yıllık artışını gerçekleştirerek GSYH içindeki düşük payına rağmen büyümeyi 0,4 puan yukarı çekmiştir. Tarım sektörü ise ikinci çeyrekte büyümeyi sınırlı da olsa düşürücü etkide bulunmuştur.

Türkiye ekonomisi talep kaynaklı büyümesine devam ederken, kamunun büyümeye desteğinin arttığı izlenmektedir. Bununla birlikte, Temmuz ayındaki darbe girişimi ile turizm sektöründeki sıkıntıların üçüncü çeyrekte büyüme üzerindeki aşağı yönlü baskıları artırabileceği tahmin edilmektedir. Temmuz ayında sanayi üretiminde yıllık bazda kaydedilen düşüş de üçüncü çeyreğe ilişkin beklentilerin bir miktar bozulmasına neden olmuştur.

### İşsizlik Oranı

Haziran döneminde işsizlik oranı yıllık bazda 0,6 puanlık artışla %10,2’ye yükselmiştir. İstihdam edilenlerin sayısında kaydedilen 390 bin kişilik artışa karşın işgücünün 637 bin kişi yükselmesi işsizlik oranının artmasına

yol açmıştır. Turizm sektörünün bu yıl zayıf bir performans sergilemesi de işsizlik oranını yukarı yönlü etkileyen bir faktör olmuştur.

### **Sanayi Sektörü**

Yılın ikinci çeyreğinde iktisadi faaliyette gözlenen ivme kaybının üçüncü çeyreğe de taşındığı görülmektedir. Temmuz'da sanayi üretimi takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre yıllık bazda %4,9 oranında daralmıştır. Bu dönemde imalat sanayiinde kaydedilen %6,5'lik düşüş dikkat çekmiştir. Ayrıca, ana sanayi gruplarından dayanıklı tüketim malı imalatında yıllık bazda yaşanan %16,6'lık düşüş sanayi üretimi üzerinde önemli baskı yaratmıştır.

İmalat sanayi PMI endeksi Eylül'de 48,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Endeks 50 eşik düzeyinin altındaki seyrini sürdürerek sektörde üretim faaliyetlerinde yavaşlamanın kesintisiz yedi aydır devam ettiğine işaret etmiştir. Endeksteeki yükseliş temel olarak üretim ve yeni siparişlerde Mart ayından bu yana gözlenen daralmanın bir önceki aya kıyasla ivme kaybetmesinden kaynaklanmıştır. Sektörde istihdam da art arda ikinci defa artış kaydetmiştir.

### **Konut Piyasası**

Temmuz'da bayram tatilinin ve bozulan risk algısının etkisiyle yıllık bazda %15,8 oranında azalan konut satışları Ağustos ayında %2 artmıştır. Temmuz'da ipotekli satış olarak nitelendirilen kredili satışlar %22,8 oranında gerilerken, Ağustos'ta %1,2 oranda yükselmiştir. Haziran'da Mayıs 2014'ten bu yana en düşük düzeyine inen konut fiyatlarındaki yıllık artış oranı Temmuz'da hafif toparlanma kaydederek %14 olmuştur. Son dönemde iç talebi canlandırmaya yönelik yapılan düzenlemelerin sektörü bir miktar hareketlendirebileceği düşünülmektedir.

### **Güven Endeksi**

Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre reel kesim güven endeksi Eylül'de iyileşme kaydetmiştir. Tüketici güveni ise Ağustos ayındaki hızlı yükselişin ardından Eylül'de bir miktar gerilemiştir.

### **Dış Ticaret Açığı**

Ağustos ayında ihracat yıllık bazda %7,7 oranında, ithalat da %3,7 oranında artmıştır. İhracattaki artış oranının ithalatı aşması dış ticaret açığındaki daralmanın sürmesine olanak sağlamıştır. Böylece Ağustos ayında dış ticaret açığı geçtiğimiz yılın aynı ayına kıyasla %5,3 oranında gerileyerek 4,7 milyar USD olmuştur. İhracatın ithalatı karşılama oranı ise geçtiğimiz yıla göre 2,7 puanlık artışla %71,7'ye çıkmıştır. 12 aylık kümülatif verilere göre de karşılama oranı 2009'dan bu yana en yüksek seviye olan %71,8 olmuştur.

Ocak-Ağustos döneminde ihracat geçen yıla kıyasla %2,4 düşüşle 93,3 milyar USD düzeyinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde ithalat ise %7,2 gerileyerek 130,8 milyar USD olmuştur.

### **Enerji İthalatı**

Ağustos ayında en fazla ithalat mineral yakıtlar ve yağlarda yapılırken, kazanlar ve makineler sektöründeki ithalat güçlü kalmaya devam etmiştir. Petrol fiyatlarındaki zayıflığın etkisiyle yıllık bazda gerileme eğilimi sergileyen enerji ithalatındaki düşüş Ağustos ayında bir miktar ivme kaybetmiştir. Ocak-Ağustos döneminde geniş ekonomik sınıflandırmaya göre bakıldığında yalnızca sermaye malı ithalatının artış kaydettiği görülmektedir. Özellikle enerji fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle aramalı ithalatı ilk sekiz ayda yıllık bazda %10'un üzerinde azalmıştır. Çin'den yapılan ithalat artmaya devam etmiş ve bu ülke ana tedarikçimiz olma konumunu korumuştur. Ağustos ayında yapılan ithalatın %15,3'ü bu ülkeden yapılırken, Çin'i Almanya ve Rusya takip etmiştir.

### TÜFE- ÜFE Oranları

Eylül ayında TÜFE aylık bazda %0,18 ile piyasa beklentisinin altında artış kaydetmiştir. Yurt İçi ÜFE'deki (Yİ-ÜFE) aylık artış ise %0,29 olmuştur. Reuters anketine göre TÜFE'de bir önceki aya göre %0,66 oranında artış beklenirken, son TCMB Beklenti Anketi'nde aylık enflasyon beklentisi öngörüsü %0,72 seviyesindeydi.

**Tablo. 11 TÜFE-ÜFE Değişim 2015-2016**

Eylül	TÜFE		Yurt İçi ÜFE	
	2015	2016	2015	2016
<b>Değişim (%)</b>				
Aylık	0,89	0,18	1,53	0,29
Yılsonuna Göre	6,21	4,72	7,81	3,79
Yıllık	7,95	7,28	6,92	1,78
Yıllık Ortalama	7,80	7,92	5,92	4,07

TÜFE'nin son iki ayda beklentilerden olumlu bir performans sergilemesiyle yıllık enflasyon Eylül ayı itibarıyla %7,28 seviyesine kadar gerilemiştir. Bu dönemde Yİ-ÜFE'de yıllık enflasyon %1,78 ile Nisan 2013'ten bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşmiştir.

Yurt içi üretici fiyatları endeksinde (Yİ-ÜFE) Eylül'de kaydedilen aylık yükselişe en yüksek katkısı kok ve petrol ürünleri alt kalemi yapmıştır. Bu kalemi gıda ürünlerinin imalatı alt sektörü izlemiştir. Bu dönemde ana metal hariç alt sanayi gruplarının genelinde fiyatlar yukarı yönlü seyrederken, en yüksek artış enerji grubunda kaydedilmiştir.

OPEC anlaşması sonrası toparlanması beklenen petrol fiyatlarının yanı sıra mevsimsel faktörlerin Ekim ayında enflasyon üzerinde yukarı yönlü baskı yaratabileceği, Döviz sepetinin yüksek düzeylerdeki seyrini sürdürmesi durumunda enflasyon üzerindeki risklerin artabileceği; öte yandan, son 2 aydır enflasyonun beklentilerden olumlu bir performans sergilemesi paralelinde TCMB'nin sadeleştirme adımlarına devam etmesi beklenmektedir.

### Yurt İçi Piyasalar

Eylül ayında küresel piyasaların odağında merkez bankalarına ilişkin gelişmeler yer almıştır. Fed Eylül ayı toplantısında piyasa öngörülerine paralel olarak faiz oranlarını sabit tutmuştur. Ancak, faiz artırımı için uygun koşullar olduğu ve faiz artırımı seçeneğinin masada olduğu yönünde açıklamalar yapılmıştır. Diğer başlıca merkez bankalarının Eylül ayında aldıkları kararların da etkisiyle piyasalarda oluşan temkinli hava nispeten dağılmış ve gelişmekte olan ülke piyasalarına yönelik risk iştahı artmıştır. Bu dönemde yurt içi piyasalar da küresel görünüme paralel bir seyir izlemiştir.

### USD/TL Kuru

Fed toplantısı öncesinde küresel piyasalarda hakim olan temkinli hava TL'nin USD karşısında Eylül ayında nispeten yatay bir performans sergilemesine neden olmuştur. USD/TL kuru, toplantının ardından küresel piyasalarda artan risk iştahına bağlı olarak yeniden 2,95'in altına inmiştir. Moody's kararının ardından ise USD/TL kuru 26 Eylül'de 2,9981 seviyesine çıkmıştır. OHAL'in uzatılacağına dair açıklamaların ardından tekrar yükseliş kaydeden kur 3,01 seviyesini test etmiştir. USD/TL kuru, Eylül ayını 3,0031 düzeyinden, ekim ayını 3,1024 düzeyinden tamamlamıştır.

### Kredi Büyümesi

Kredi hacminde yıllık büyüme ivme kaybetmeye devam etmiştir. 23 Eylül haftasında kredilerde yıllık büyüme hızı %7,7 ile 2010 yılından bu yana en düşük seviyesine inmiştir. Bu dönemde, bankacılık sektörünün kredi hacmi 1.611 milyar TL olmuştur.

23 Eylül itibarıyla ticari kredilerde yıllık büyüme oranı %8,6 düzeyinde gerçekleşmiştir. Bireysel krediler ise Eylül ayı itibarıyla bir miktar hız kazanmıştır. Bu gelişmede, bireysel kredi kartları ve konut kredilerindeki kısmi toparlanma etkili olmuştur. Bankaların konut kredisi faiz oranlarını düşürmesinin konut kredilerindeki toparlanmayı önümüzdeki dönemde de destekleyebileceği düşünülmektedir.

Son dönemde ekonomi yönetimi tarafından kredi büyümesini destekleyici yönde yeni adımlar atılmıştır. Bu çerçevede, kredi kartlarında uygulanacak taksit sayısının artırılmasının ve tüketici kredilerindeki azami vadenin 36 aydan 48 aya çıkarılmasının yanı sıra konut kredilerindeki kredi/konut değeri oranı %75'ten %80'e yükseltilmiştir.

Yurt içinde, ekonomik aktivitede yılın ikinci çeyreğinden bu yana ivme kaybı yaşanmaktadır. Söz konusu ivme kaybını sınırlandırmak amacıyla son dönemde tüketici kredilerine ve kredi kartlarına yönelik yapılan düzenlemelerin önümüzdeki dönemde kredi büyümesini desteklemesi beklenmektedir. Bununla birlikte, 23 Eylül tarihinde Moody's'in Türkiye'nin kredi notunu yatırım yapılabilir seviyenin altına indirmesi finansal göstergeler üzerinde bir miktar aşağı yönlü baskı yaratmıştır.

### **5.2.2.1. Türkiye'de Büyüme Oranları**

Türk ekonomisi 2001 krizine kadar dört yıl boyunca artarda büyüme kaydedememiştir. Ancak 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 dünya krizinde ise sadece 2009 yılını negatif büyüme ile kapatarak ardından 2010 yılı itibarı ile çabuk bir toparlanma yaşamıştır.

Türk ekonomisinin son yıllardaki ekonomik büyüme performansına baktığımızda ise 2002-2014 yılları arasında kalan dönemde ortalama olarak yılda %4,9 büyüme kaydedilmiştir. Önemli çarpıcı büyüme rakamlarından biriside;2002'den 2013 sonuna kadar sağlanan reel büyüme hızıdır, söz konusu dönemde Türk ekonomisi % 68,8'lik reel bir büyüme performansına ulaşmıştır. Türkiye, son 19 çeyrekte ise kesintisiz olarak %5,8 ortalamayla büyümüştür. Dünya sürdürülebilir büyüme sorunlarının olduğu düşünüldüğünde sağlanan oranların önemi daha da artmaktadır. (Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Haziran 2016, Emlak Konut GYO) Türkiye'nin genel ekonomik durum göstergesi niteliğindeki Gayrisafi Yurtiçi Hasıla göstergeleri 2016 ikinci çeyrek (Nisan- Haziran) olarak TÜİK tarafından açıklanmıştır. Bu verilere göre;

- Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmininde, 2016 yılının ikinci çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre sabit fiyatlarla %3,1'lik artışla 33 milyar 61 milyon TL,
- Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmininde, 2016 yılının ikinci çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %9'luk artışla 525 milyar 932 milyon TL,
- Tarım sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %1'lik azalışla 2 milyar 338 milyon TL, cari fiyatlarla %1,4'lük artışla 30 milyar 795 milyon TL,
- Sanayi sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %3,9'luk artışla 11 milyar 530 milyon TL, cari fiyatlarla %8,2'lik artışla 129 milyar 182 milyon TL,
- Hizmet sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %3,6'lık artışla 19 milyar 428 milyon TL, cari fiyatlarla %11,5'lik artışla 305 milyar 585 milyon TL,
- GSYH değeri 2015 yılında cari fiyatlarla %11,7'lik artışla 1 trilyon 952 milyar 638 milyon TL, sabit fiyatlarla %4'lük artışla 131 milyar 273 milyon TL,

- Kişi başına gayrisafi yurtiçi hasıla değeri 2015 yılında cari fiyatlarla 25 118 TL, ABD doları cinsinde 9 257 Dolar olarak hesaplanmıştır.
- Takvim etkisinden arındırılmış sabit fiyatlarla GSYH değeri, 2016 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,0 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH değeri, bir önceki çeyreğe göre %0,3 artmıştır.

**Tablo. 12 GSYH 2016 Yılı 2. Çeyrek Sonuçları**

Gayrisafi yurtiçi hasıla sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2016							
Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla	Büyüme hızı	Cari fiyatlarla	Büyüme hızı	Sabit fiyatlarla	Büyüme hızı
		GSYH (Milyon TL)	(%)	GSYH (Milyon \$)	(%)	GSYH (Milyon TL)	(%)
2015	Yıllık <sup>(r)</sup>	1 952 638	11,7	719 620	-10,0	131 273	4,0
	I <sup>(r)</sup>	443 841	7,9	180 772	-2,8	30 232	2,5
	II <sup>(r)</sup>	482 383	12,8	180 711	-10,6	32 069	3,7
	III <sup>(r)</sup>	519 444	12,2	184 477	-13,9	34 901	3,9
	IV <sup>(r)</sup>	506 970	13,6	173 660	-11,8	34 071	5,7
2016	Yıllık <sup>(r)</sup>	1 023 776	10,5	350 387	-3,1	64 710	3,9
	I <sup>(r)</sup>	497 844	12,2	168 979	-6,5	31 649	4,7
	II	525 932	9,0	181 409	0,4	33 061	3,1

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.  
(r): İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

**Kaynak: www.tuik.gov.tr**

- Hane halklarının nihai tüketim harcamaları, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %9,9'luk artışla 361 milyar 585 milyon TL, sabit fiyatlarla %5,2'lik artışla 22 milyar 104 milyon TL,
- Devletin nihai tüketim harcamaları, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %26,4'lük artışla 91 milyar 721 milyon TL, sabit fiyatlarla %15,9'luk artışla 4 milyar 82 milyon TL,
- Gayrisafi sabit sermaye oluşumu, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %8,5'lik artışla 118 milyar 668 milyon TL, sabit fiyatlarla %0,6'lık azalışla 8 milyar 271 milyon TL,
- Mal ve hizmet ihracatı, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %3,4'lük artışla 139 milyar 372 milyon TL, sabit fiyatlarla %0,2'lik artışla 8 milyar 407 milyon TL,
- Mal ve hizmet ithalatı, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %5,4'lük artışla 163 milyar 665 milyon TL, sabit fiyatlarla %7,7'lik artışla 9 milyar 796 milyon TL,



**Tablo. 13 Harcamalar Yöntemiyle GSYH Büyüme Hızları, 2. Çeyrek**

Harcamalar yöntemiyle GSYH büyüme hızları, II.Çeyrek: Nisan-Haziran, 2016 [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 (%)
2015	Yıllık <sup>(1)</sup>	4,8	6,7	4,0	-0,9	0,2
	I <sup>(2)</sup>	4,3	2,8	0,7	-1,4	3,6
	II <sup>(2)</sup>	5,5	7,3	10,1	-2,7	1,4
	III <sup>(2)</sup>	3,9	8,0	1,3	-1,4	-1,3
	IV <sup>(2)</sup>	5,4	8,1	3,5	2,0	-2,6
2016	Yıllık <sup>(1)</sup>	6,1	13,5	-0,3	1,2	7,5
	I <sup>(2)</sup>	7,1	10,9	0,0	2,4	7,3
	II	5,2	15,9	-0,6	0,2	7,7

Kaynak: [www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr)

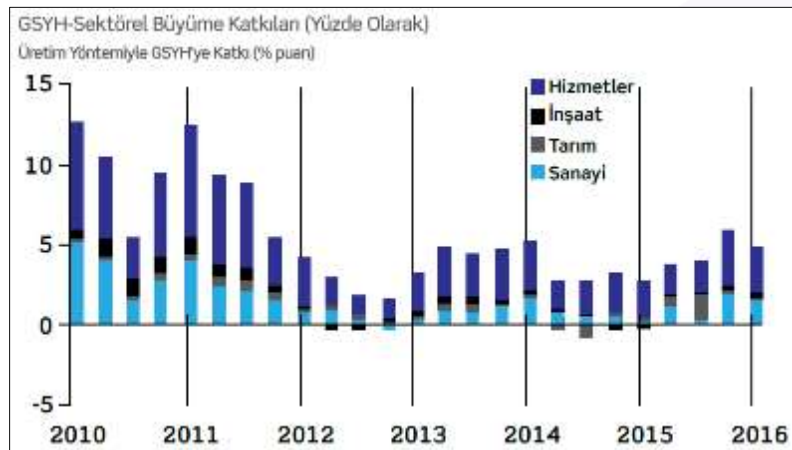
\*Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

### 5.3. Gayrimenkul Sektörü

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarındandır. Türk Konut sektörü son on beş yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörünün makroekonomi açısından önemi çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, 250 sektörü harekete geçirerek gerek büyüme gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır.

İnşaat sektörü ekonomik büyüme içinde de önemli bir paya sahip olup, GSYH (büyüme) oranları ile arasında ciddi bir ilişki (korelasyon) bulunmaktadır. 2001 Türkiye krizi sonrası yaşanan hızlı gerileme hem sektörü hem de GSYH' yı önemli ölçüde etkilemiştir. Benzer bir durumda 2008 küresel krizinin peşinden yaşanmıştır. Ancak dikkat edilmesi gereken husus GSYH ile birlikte sektörün toparlanma süresinin kısa ve çok keskin olduğudur. 2010'daki hızlı toparlanmanın ardından görülen düzeltme hareketi 2013 ve sonrası dönem için dengelenmeye gidilerek dalga boyutunun daha küçüldüğü bir dönem olarak karşımıza çıkmaktadır. 2014 yılı sektörün GSYH' dan aldığı pay 2013 yılı ile büyük bir benzerlik göstermiştir. 2015 yılı ilk dokuz aylık döneminde ise 2014 yılın son iki çeyreğine göre yukarı bir trend gözlenmiştir.

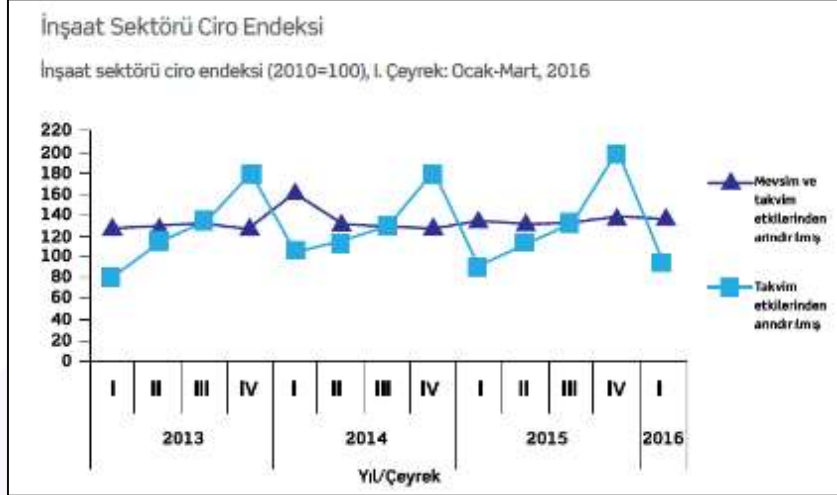
**Tablo. 14 GSYH- Sektörel Büyüme Katkıları (Yüzde Olarak)**



Kaynak: *Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Haziran 2016 ( TÜİK verileri kullanılmıştır.)*

TÜİK verilerine baktığımızda ise inşaat sektöründe ciddi bir ivmelenme yaşandığını bunda ekonomiyi olumlu etkilediğini görmekteyiz.

**Tablo. 15 İnşaat Sektörü Ciro Endeksi**



**Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Haziran 2016 ( TÜİK verileri kullanılmıştır.)**

İnşaat ciro endeksi 2013 yılı üçüncü çeyreği itibarı ile yükselme eğilimi taşımakta olup (Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış) mevsimsel dalgalanmaların etkisi oldukça düşük kalmıştır. 2015 yılı boyunca ise; mevsim etkilerinden arındırılmış ciro endeksi 2014 yılı II. Çeyreğinden beri sürdürdüğü eğilimi devam ettirmiştir. Diğer taraftan; mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi, 2016 yılı I. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,1 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,2 oranında yükseldi. 2016 yılı boyunca da benzer bir trend izlenebilir.

Türk Gayrimenkul ve İnşaat sektörünü 2016 yılında etkileyen ve etkilemesi olası unsurları şöyle özetleyebiliriz;

- Yabancı yatırımcının ilgisinin devam ediyor olması; bu noktada dövizin göreceli olarak değer kazanmasının yarattığı etki yanında; sadece konut niteliği ve niceliğine değil aynı zamanda mülk edindikleri şehri 'bir yaşam alanı' olarak görmelerinin etkileri de dikkat çekmektedir. Bunun en tipik örneği İstanbul'da görülen yabancılara yönelik konut satışlarıdır.
- 2016'nın ilk yarısında konut satışlarının son yıllar ortalamasında seyrederek dinamik bir yapıya sahip olduğunu göstermesi
- Türkiye'nin yakın ve içinde bulunduğu coğrafyada jeopolitik önemin devam etmesi, göreceli olarak bölgede güvenli liman pozisyonunu koruması,
- Konut yapı izinlerinin piyasa beklentilerine göre yükleniciler tarafından azaltılıp- çoğaltılması
- Tüketicinin giderek daha rasyonel kararlar vererek sadece fiyat kıstasına bakmaması, yapı kalitesi, malzemesi, ulaşım kolaylığı gibi pek çok unsuru değerlendirmesi,
- İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcının ilgisini çekmesi; bu noktada İstanbul'un gerek ticari gerek coğrafi bir dağıtım merkezi (Hub) olması;
- İstanbul'un finansal bir merkez olması için yapılan çalışmaların daha da somutlaşması, inşaatların hızla ilerlemesi,
- Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Yavuz Sultan Selim Köprüsü, İstanbul Boğazında Yapılan Tüp geçit projeleri, Üçüncü Hava Limanı, Osmangazi Köprüsü, Çanakkale Köprüsü,

Ankara-İstanbul arası hızlı tren projeleri, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir.)

- Sektörle doğrudan ilgili işletmelerin giderek daha kurumsal yönetilmesinin sağladığı yönetsel ve finansal avantajların şirketleri eskiye nazaran daha güçlü hale getirmesi,
- Köyden kente göçün devam etmesine ek olarak artan mülteci sayısının doğrudan büyükşehirlere akması sonucu özellikle batıdaki büyükşehirlerde kira ve mülk fiyatlarının artış trendinin diğer şehirlere göre daha fazla olması,
- Konut fiyat gelişmelerini takip eden yatırımcıların, fiyat artışı düşük olan bölgelerden de konut almaya başlaması ve tüm Türkiye genelinde talep göstermeleri,
- Mortgage kredisinde başlangıç rakamı olan %25 sağlamakta zorluk çeken konut talep edenlerin, konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önlemler (Konut alımında %15 devlet desteği vb.) ve bunun gerek tasarruf gerekse konut satışlarını artırıcı etkisi,
- İnşaat ve gayrimenkul sektörünün, 'menkul kıymetler' yolu ile gerek kaynak gerekse küçük yatırımcıya ulaşması için gerekli hukuki ve idari sürecin sonuna gelinmesi olarak ifade edilebilir.

Konut sektörünün gelişmesi amacı ve gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmak amacı ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Gayrimenkul Sertifikaları bugüne kadar fazla uygulama alanı bulamamıştır. Buna rağmen hem talebin ileriki dönemlerde canlılığı koruması hem de sektörün ihtiyaç duyduğu fonu uygun maliyetlerle karşılaması amacı ile bu finansal enstrümanın geliştirilmesine ve desteklenmesine ihtiyaç vardır.

Fiyatlarda ise daha tedrici ve dengeli bir artış gözlenebilir. Ancak ekonomiyi etkileyen gelişmeler (Dünya'daki Merkez Bankalarının tutumu, iç sosyoekonomik ve jeopolitik gelişmeler, gelişmekte olan ülke kur ve faizlerindeki değişimler, gayrimenkul rantlarında vergilendirmenin ağırlaştırılması gibi) unsurlar talepte geçici bir dalgalanma yaratabilir. Türkiye genelinde fiyatların ortalamadan az arttığı bölgelerde önümüzdeki altı aylık süreçte, yatırım amacıyla talep artışı görülebilir. İstanbul başta olmak üzere, İzmir, Ankara, Antalya gibi şehirlerimizdeki dinamik talep ile esnek arz yapısının sürmesi olası görünmektedir.

### **5.3. Bölge Verileri**

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

#### **5.3.1. Ankara İli**

İç Anadolu Bölgesi'nde yer alan başkent Ankara, Türkiye'nin ikinci büyük ilidir. 30.715 km<sup>2</sup> yüzölçümündeki şehir; nüfus bakımından İstanbul'dan; yüzölçümü bakımından Konya'dan sonraki ikinci büyük şehirdir.

Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir, kuzeyinde Çankırı ve Bolu, kuzeybatısında Bolu, batısında Eskişehir, güneyinde Konya ve Aksaray illeri ile sınırlı olan Ankara'nın 1927 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 404.581 kişi iken, son 88 yılda yaklaşık 13 kat artarak 2015 yılında 5.270.575 kişiye yükselirken, aynı dönemde ülke nüfusu 5 kat artmıştır. 1927 yılında il nüfusu ülke nüfusu içinde % 3,2'lik bir paya sahip iken, 2013 yılında yaklaşık % 7,2'lik bir paya ulaşmıştır. 12.11.2012 tarihli resmi gazetede yayınlanan "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" a

göre Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları il mülki sınırlarına kadar dayanmakta olduğundan, il sınırları içerisindeki nüfusun tamamı kent nüfusu olarak kabul edilmektedir.

**Tablo. 16 Genel Nüfus Sayımlarına Göre Ankara İli Kırsal ve Kentsel Nüfus**

NÜFUS	1990	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %	2000	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %	Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2015	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %
Kırsal Nüfus	399.907	12,36	467.338	11,66	0	0
Kentsel Nüfus	2.836.719	87,64	3.540.522	88,34	5.270.575	100,00
<b>TOPLAM</b>	<b>3.236.626</b>	<b>100,00</b>	<b>4.007.860</b>	<b>100,00</b>	<b>5.270.575</b>	<b>100,00</b>

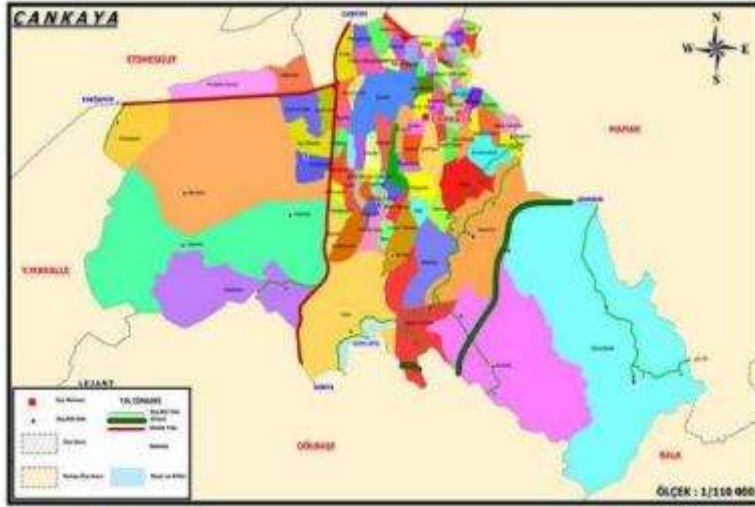
Ankara'nın 25 ilçesi bulunmaktadır. Ankara'nın 25 ilçesi bulunmakta olup, Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları, 12.11.2012 tarihli resmi gazetede yayınlanan "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" 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.

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

Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur.

İl içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldırmak üzere modern bir karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini aksatmadan geçmesini sağlar. O-20 başka otoyollara bağlanarak ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlamaktadır. Ankara ilinden geçen, şehri, batıda Sincan ve Polatlı üzerinden Eskişehir'e, doğuda Irmak ve Boğazköprü üzerinden Kayseri'ye bağlayan bir demiryolu hattı ile Irmak'ı Çankırı üzerinden Karabük ve Zonguldak'a bağlayan ikinci bir demiryolu hattı bulunmaktadır. Hâlihazırda ülkenin dört bir yanına ve banliyölere buradan tren seferleri düzenlenmektedir. Ayrıca Yüksek Hızlı Tren hattının Ankara-Konya, Ankara-Eskişehir ve Ankara-İstanbul hatlarının da tamamlanarak faaliyete geçmesi ile ilin ulaşılabilirliği önemli ölçüde artmıştır.

### 5.3.2. Çankaya İlçesi



1936 yılında Ankara'nın merkez ilçesi olan Çankaya, 1983 yılında Çankaya, Gölbaşı, Mamak olmak üzere farklı ilçelere bölünmüştür. 1984 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı metropol ilçe olmuştur. 12.11.2012 tarihli 6360 sayılı kanun ile "Ankara ilinde, Yenimahalle ilçesine bağlı Dodurga ve Alacaatlı mahallelerinin çevre yolu içinde kalan kısmı ile Çayyolu, Ahmet Taner Kışlalı, Ümit, 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.

2015 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre yerleşik nüfusu 922.536 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. İlçe nüfusu 2013-2014 yılları arasında düşüş göstermiştir. 2015 yılında bir önceki yıla göre nüfus %9,6 oranında artış göstermiştir. Aynı dönemde il nüfusu %23 artış göstermiştir.

### 5.3.3. ALACAATLI MAHALLESİ

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





### Gayrimenkullerin Bulunduğu Alacaatlı Mahallesi

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

## 6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

### Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

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 unsurda, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

### 6.1. 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 kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların

üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. 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 katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

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.

## 6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

**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.

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

"Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır."

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilen yararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şahısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.
- Pazar *Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.
- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değer tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değer, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.

- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.
- Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadır. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açık bir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.
- Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşıktır. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

#### **6.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı**

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dahil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerlendirme yaklaşımıdır. Genelde değerlendirme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satışı ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Emsal karşılaştırma yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, değerlendirme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerlendirme konusu mülklerle aynı pazarda alım satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

#### **6.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı**

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerlendirme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve bir gelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri (genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirine uygulandığı), belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değer gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirin tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerlendirme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerlendirme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle de gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılanmaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dahil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

### **6.2.3. 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 değerlendirilmesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya

müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve Pazar değeri birbiriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet takdirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme eğilimindedir. Maliyet yaklaşımı aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlendirilmesinde de fayda sağlar.

### **Sonuç olarak;**

- Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerlendirme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme, ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.
- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerlendirme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarılmanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, 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 kullanılabileceğini 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 ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.



## 7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

### 7.1. Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

#### ❖ GÜÇLÜ YANLAR

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

#### ❖ ZAYIF YANLAR

- 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 (satışta çok sayıda proje olması)
- 1+1, 2+1 dairelerde arzın yüksek olması nedeniyle bu tip dairelerde boşluk oranlarının yüksek olması

### 7.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

Konu gayrimenkul üzerinde imar planı yapılanma koşulları doğrultusunda konut, ofis ve home-ofis niteliğinde geliştirilmiş proje iskan aşamasındadır. 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

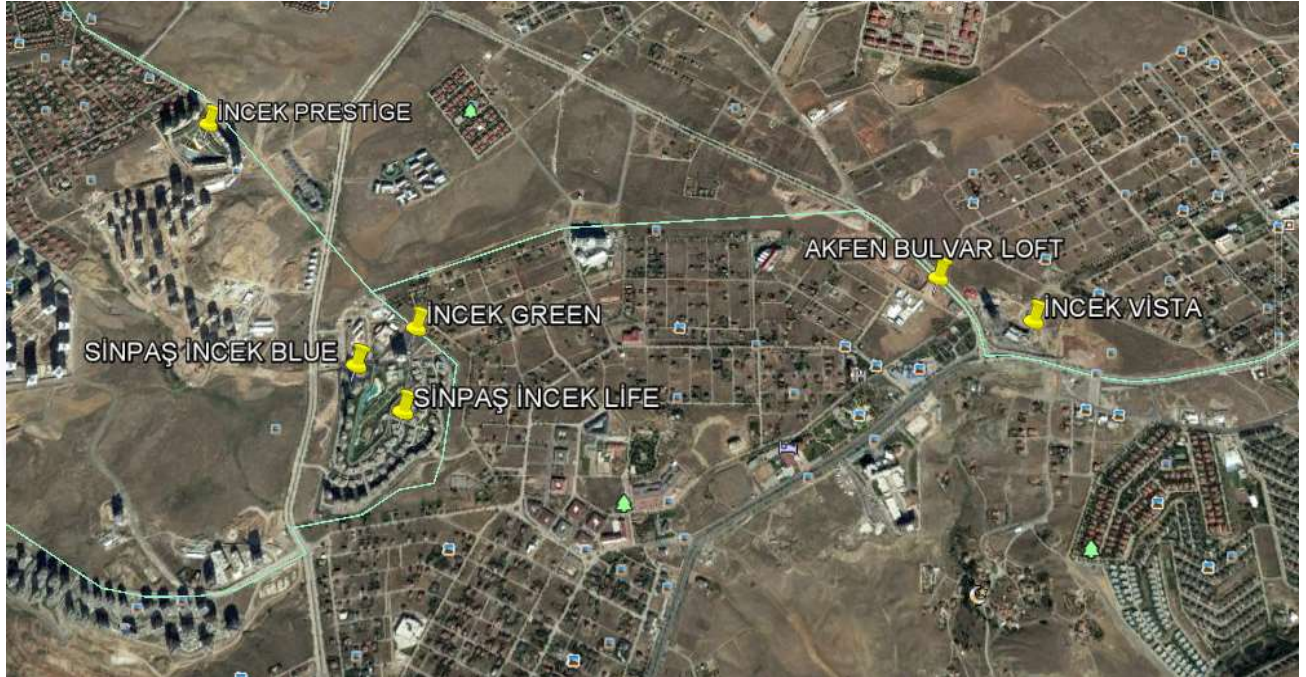
Değerleme çalışmasında İncek Life ve Blue projesinde yer alan bağımsız bölümler için Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemleri ile satış değerleri takdir edilmiştir. Elde edilen değerlerin uyumlaştırması yapılarak nihai değerler takdir edilmiştir. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

#### 7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı bölgede emsal teşkil edebilecek nitelikteki gayrimenkullerin satış değerleri incelenmiş, emlak yetkililerinden görüşler alınmıştır. Pazardan elde edilen veriler "Pazar Araştırmaları" başlığı altında verilmiştir.

##### 7.3.1.1. Pazar araştırmaları

#### ✓ **KONUT PROJELERİ EMSALLERİ**



*Emsal Proje Kroki*

<b>SİNPAŞ İNCEK GREEN</b>	
	<p>Değerleme konusu 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 büyük oranda tamamlanmış olup, eksik imalatlar tamamlanmaktadır. 2+1 A tipi 120-127m<sup>2</sup> alanlı daireler 489.045-590.502TL; 2+1 B tipi 94-98m<sup>2</sup> alanlı daireler 364.389-425.627TL; 3+1 C tipi 167-173m<sup>2</sup> alanlı daireler 650.927-756.683TL aralığında; 2+1 D tipi çatı dubleksi daireler 790.817TL'den satılıktır. Fiyatlara KDV dahil olmayıp; fiyatların %5+%5 indirimli lansman fiyatı olduğu beyan edilmiştir.</p>

### SİNPAŞ İNCEK LIFE (KONU PROJE)



113.228m<sup>2</sup> 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. Satış ofisi tarafından pazarlanan son 6 gayrimenkul bulunmaktadır. Göl Kule D1 Blok'ta 18. Katta yer alan 107m<sup>2</sup> alanlı 2+1 daire 506.563TL'den; aynı blok 15. Katta yer alan 139m<sup>2</sup> alanlı 2+1 daire 628.860TL; Göl Kule D2 Blok'ta 23. Katta yer alan 139m<sup>2</sup> alanlı 2+1 daire 610.538TL; Leylak Evleri C1 Blok 1. Katta yer alan 164m<sup>2</sup> alanlı 3+1 daire 741.110TL; Lale Blokları B1 Blok bahçe katında yer alan 199m<sup>2</sup> alanlı 4+1 daire 1.019.200TL'den satılıktır. Fiyatlara KDV dahil olmayıp; fiyatların %10 indirimli kampanyalı fiyat olduğu beyan edilmiştir.

### SİNPAŞ İNCEK BLUE (KONU PROJE)



İncek Life Proje alanı içerisinde, proje alanının kuzeybatısında yer alan İncek Blue tek bloktan oluşmaktadır. 1+1, 2+1 dairelerden oluşan blok inşaatı 2015 yılında başlamış olup, 2016 yılında inşaatı tamamlanmış ve iskan aşamasındadır. 1+1 D tipi 80m<sup>2</sup> alanlı daireler 331.572-362.815TL; 1+1 B tipi 84-89m<sup>2</sup> aralığında daireler 363.333-424.301TL; 1+1 C tipi 94-102m<sup>2</sup> aralığındaki daireler 402.084-452.447TL; 2+1 A tipi 131-152m<sup>2</sup> alanlı daireler 565.937-676.889TL; 2+1 F tipi 193m<sup>2</sup> dubleks daireler 727.607TL'den satılıktır. Fiyatlara KDV dahil olmayıp; fiyatların %10 indirimli lansman fiyatı olduğu beyan edilmiştir.

### İNCEK VİSTA



15.000m<sup>2</sup> arsa üzerinde, Özçelik-Pelit inşaat ortaklığında inşa edilmekte olan proje İncek Bulvarı üzerinde yer almaktadır. 31 Aralık 2017'de inşaatı tamamlanacak olan proje residence ve home office olarak adlandırılmış toplam 265 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 1+1 simpleks, dubleks; 2+1 simpleks, dubleks olmak üzere farklı tipte dairelerin bulunduğu projede 1+1 61m<sup>2</sup> alanlı daireler 421.600-433.000TL; 1+1 68 m<sup>2</sup> alanlı daireler 395.000-424.000TL; 1+1 47m<sup>2</sup> alanlı daireler 345.000-376.000TL; 1+1 71m<sup>2</sup> alanlı daireler 410.000-416.000TL; 2+1 110m<sup>2</sup> alanlı daireler 580.584-653.737TL; 2+1 133m<sup>2</sup> alanlı dubleks daireler 715.472-745.000TL aralığında satışta. Daire alanları balkon dahil brüt alanlardır. Fiyatlara KDV dahil olup, liste fiyatlarında %9 pazarlık payı olduğu beyan edilmiştir.

### AKFEN BULVAR LOFT



Akfen İnşaat'ın İller Bankası'ndan arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı ile aldığı 36.947m<sup>2</sup> arsa üzerinde 175.000m<sup>2</sup> inşaat alanı 6 bloktan oluşmaktadır. Toplam 822 konut yer aldığı Bulvar Loft'ta dairelerin alanları 66,31m<sup>2</sup> ile 350,44m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Projede 16 farklı daire tipi bulunmaktadır. Brüt 66-90m<sup>2</sup> aralığındaki daireler 303.500-435.500TL; brüt 102-163m<sup>2</sup> aralığındaki daireler 458.500-796.500TL aralığında; 162-209m<sup>2</sup> aralığındaki 3+1 daireler 631.500-864.000TL aralığında; 219-238m<sup>2</sup> aralığındaki daireler 854.000-989.500TL aralığında; 344-350m<sup>2</sup> büyüklüğündeki daireler 1.372.500-1.408.500TL aralığında satışta. Fiyatlara KDV dahildir.

### İNCEK PRESTİJE



Fırat ve Dema İnşaat ortaklığında inşa edilen proje 57.400 m<sup>2</sup> arsa üzerinde yer almaktadır. 16 blok (1 adet 45 katlı Residence blok), 765 konut ve 16 adet ticari bölümden oluşmaktadır. 1700 araçlık kapalı otopark alanına sahip projede elektrikli araçlar için şarj ünitesi de bulunmaktadır. İncek Prestiye'nin sosyal donatıları arasında; spor merkezi, spa merkezi, çevre dostu otopark, yüzme havuzları, tematik bahçeler, plaj havuzu, düş bahçesi, çoklu spor alanları, bio göletler, teras bahçeler, yürüyüş ve koşu platosu ve tırmanma alanları bulunmaktadır. Proje inşaatı tamamlanmıştır. 1+1 71m<sup>2</sup> alanlı daireler 350.200-432.200TL; 2+1 98m<sup>2</sup> alanlı daireler 461.000-537.000TL; 2+1 103m<sup>2</sup> alanlı daireler 461.000-573.000TL; 3+1 153m<sup>2</sup> alanlı daireler 635.000-722.000TL; 4+1 180m<sup>2</sup> alanlı daireler 609.000-754.000TL; 4+1 215m<sup>2</sup> alanlı daireler 868.000-1.005.000TL'den satılıktır. Fiyatlara KDV dahildir.



**Tablo. 17 Emsal Projeler Satış Değerleri**

PROJE	PROJE TAMAMLANMA	ALAN (m <sup>2</sup> )	MİN FİYAT (TL)	MAX FİYAT (TL)	ORTALAMA FİYAT (TL)	ORTALAMA BİRİM M2 FİYAT (TL)
İNCEK GREEN	İSKAN AŞAMASINDA	120-127	489.045	590.502	539.774	4.371
		94-98	364.389	425.627	395.008	4.115
		167-173	650.927	756.683	703.805	4.140
İNCEK LIFE	AĞUSTOS 2014	107		628.860		5.877
		139		610.538		4.392
		164		741.110		4.519
İNCEK BLUE	AĞUSTOS 2016	131-152	565.937	676.889	621.413	4.392
İNCEK VİSTA	İNŞAAT HALİNDE	110	580.584	653.737	617.161	5.611
AKFEN BULVAR LOFT	İNŞAAT HALİNDE	102-163	458.500	796.500	627.500	4.736
		162-209	631.500	864.000	747.750	4.031
İNCEK PRESTİGE	EKİM 2016	98	461.000	537.000	499.000	5.092
		103	461.000	573.000	517.000	5.019
		153	635.000	722.000	678.500	4.435

Değerleme konusu İncek Life Projesi'nde son 6 dairenin satışı devam etmekte olup; istenen birim m<sup>2</sup> değerler 4.392-5.877TL aralığındadır. İncek Blue Projesi'nde satışlar devam etmekte olup, istenen birim m<sup>2</sup> değer ortalama 4.392TL'dir. Sinpaş GYO'ya ait diğer proje olan İncek Green Projesi'nde satış ofisi tarafından satış devam eden taşınmazlar için istenen birim m<sup>2</sup> değerler 4.114-4.371TL aralığındadır. Birim m<sup>2</sup> değerler ortak alanlar dahil daire brüt alanı üzerinden hesaplanmıştır.

İncek Vista, Akfen Bulvar Loft ve İncek Prestige projelerinde satış ofislerinden alınan birim m<sup>2</sup> değerler kat holünden gelen ortak alanlar dahil brüt alanlardır. İncek Prestige projesi tamamlanmış, iskan durumunda olup; diğer projeler inşaat halindedir. Ortalama istenen birim m<sup>2</sup> değerler 4.031-5.611 TL aralığında değişmektedir.

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

İncek Life, Blue ve Green projeleri içerisinde farklı emlakçılar ve daire sahipleri tarafından 2. El satış ve kiralama yapılmakta olup, satılık ve kiralık gayrimenkuller aşağıda liste halinde verilmiştir.

**Tablo. 18 İncek Life, Blue, Green İkinci El Satılık ve Kiralık Gayrimenkuller**

	KONUM	ÖZELLİKLER	ALAN (m2)	SATIŞ/KİRA DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	İRTİBAT
EMSAL 1	İncek Life	İncek Life Proje içerisinde 3. katta yer alan 4+1, 198m2 alanlı daire 655.000TL'den satılıktır. Dairenin kira getirisinin 2.250TL olduğu beyan edilmiştir.	198	655.000	3.308	Realty World 0312 236 83 83
				2.250	11	
EMSAL 2	İncek Life	İncek Life Proje içerisinde 1. katta yer alan 4+1, 198m2 alanlı daire 700.000TL'den satılıktır. Dairenin kira getirisinin 2.250TL olduğu beyan edilmiştir.	198	700.000	3.535	Realty World 0312 236 83 83
				2.250	11	
EMSAL 3	İncek Life	İncek Life Proje içerisinde 1. katta yer alan 4+1, 198m2 alanlı daire 690.000TL'den satılıktır.	198	690.000	3.485	Coldwell Banker 0312 240 67 67
EMSAL 4	İncek Life	Leylak Blok'larda 3. katta yer alan 135m2 alanlı 3+1 daire 545.000TL'den satılıktır.	135	545.000	4.037	Coldwell Banker 0312 460 18 00
EMSAL 5	İncek Life	Göl Kule'de 4. katta yer alan 2+1, 93m2 alanlı daire 465.000TL'den satılıktır.	93	465.000	5.000	Coldwell Banker 0312 460 18 00
EMSAL 6	İncek Blue	İncek Blue projesinde 10. katta yer alan 1+1, 85m2 alanlı daire 305.000TL'den satılıktır. Dairenin 1.000TL kira getirisi olduğu beyan edilmiştir.	85	305.000	3.588	Net Global 0312 236 13 53
				1.000	12	
EMSAL 7	İncek Blue	İncek Blue projesinde 28. katta yer alan 1+1, 85m2 alanlı daire 295.000TL'den satılıktır.	85	295.000	3.471	IP Gayrimenkul 0312 447 04 04
EMSAL 8	İncek Blue	İncek Blue projesinde 8. katta yer alan 54m2 alanlı 1+1 daire 340.000TL'den satılıktır. Daire kiralık olup, istenen kira 1.300TL'dir.	54	340.000	6.296	Realty World 0312 236 83 83
				1.300	24	
EMSAL 9	İncek Life	İncek Life Proje içerisinde 4. katta yer alan 3+1, 125m2 alanlı daire 625.000TL'den satılıktır. Dairenin kira getirisinin 2.500TL olduğu beyan edilmiştir.	125	625.000	5.000	Emka 0312 442 86 44
				2.500	20	
EMSAL 10	İncek Life	İncek Life Proje içerisinde Göl Kule'de 12. katta yer alan 2+1, 93m2 alanlı daire 470.000TL'den satılıktır.	93	470.000	5.054	Realty World 0312 236 83 83
EMSAL 11	İncek Green	İncek Green Projesi içerisinde 3. katta yer alan 2+1, 85m2 alanlı daire 450.000TL'den satılıktır.	85	450.000	5.294	Realty World 0312 236 83 83
EMSAL 12	İncek Blue	İncek Blue projesinde 5. katta yer alan 1+1 66m2 alanlı daire 1.200TL'den kiralıktır.	66	1.200	18	Coldwell Banker 0312 449 30 10
EMSAL 13	İncek Blue	İncek Blue projesinde 3. katta yer alan 1+1 55m2 alanlı daire 950TL'den kiralıktır.	55	950	17	Realty World 0312 236 83 83
EMSAL 14	İncek Life	İncek Life projesinde Göl Kule'de 19. katta yer alan 102m2 alanlı 2+1 daire 2.200TL'den kiralıktır.	102	2.200	22	Emart Gayrimenkul 0312 442 04 03
EMSAL 15	İncek Life	İncek Life projesinde Göl Kule'de 4. katta yer alan 107m2 alanlı 2+1 daire 1.400TL'den kiralıktır.	107	1.400	13	Remax 0312 443 20 00
EMSAL 16	İncek Life	İncek Life projesinde Menekşe Blok'ta 2. katta yer alan 130m2 alanlı 3+1 daire 2.100TL'den kiralıktır.	130	2.100	16	Berker Emlak 0532 281 69 73
EMSAL 17	İncek Life	İncek Life projesinde Kardelen Bloklar'ında 1. katta yer alan 130m2 alanlı 3+1 daire 1.800TL'den kiralıktır.	130	1.800	14	Remax 0312 242 08 88
EMSAL 18	İncek Green	İncek Green Projesi içerisinde 12. katta yer alan 2+1, 99m2 alanlı daire 2.000TL'den kiralıktır.	99	2.000	20	IP Gayrimenkul 0312 447 04 04

İncek Life, Blue, Green Projesi'nde farklı emlakçılar ve mal sahipleri tarafından 2. El satışlarda istenen birim m<sup>2</sup> değerler 4+1 daireler için 3.308-3.535TL; 1+1, 2+1 daireler için 3.471-6.296TL; 3+1 daireler için 4.037-5.000TL aralığındadır. Birim m<sup>2</sup> değerler dairenin ortak alanlar hariç kendi brüt alanı üzerinden hesaplanan değerlerdir.

Kira değerleri 4+1 daireler için 2.250TL; 1+1, 2+1 daireler için 950-2.200TL; 3+1 daireler için 1.800-2.500TL aralığındadır. Birim m<sup>2</sup> kira değerleri 1+1, 2+1 daireler için 12-24TL; 3+1 daireler için 14-20TL; 4+1 daireler için 11TL aralığındadır.



✓ **DÜKKAN NİTELİĞİNDEKİ GAYRİMENKUL EMSALLERİ**

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

**Tablo. 19 Satılık ve Kiralık Dükkan Niteliğinde Gayrimenkuller**

DÜKKAN	KONUM	ÖZELLİKLER	ALAN (m2)	SATIŞ/KİRA DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	İRTİBAT
EMSAL 1	Tek Kooperatifi	55m2 zemin+55m2 bodrum olmak üzere 110m2 alanlı dükkan 750.000TL'den satılıktır. Aylık 2.060TL'den kiracısı bulunmaktadır.	69	750.000	10.909	Net Gayrimenkul 0312 460 22 73
				2.060	30	
EMSAL 2	Tek Kooperatifi	75m2 zemin+75m2 bodrum olmak üzere 150m2 alanlı dükkan 850.000TL'den satılıktır. Aylık 2.100TL'den kiracısı bulunmaktadır.	94	850.000	9.067	KW Angora Gayrimenkul 0312 240 00 72
				2.100	22	
EMSAL 3	İncek Bulvarı	İncek Bulvarı üzerinde yer alan iş merkezinde 200m2 bodrum+200m2 zemin kat olmak üzere 400m2 alanlı dükkan 2.500.000TL'den satılıktır. Dükkan boş olup, asma tavan yapımına uygundur. Aylık 12.500TL kira talep edilmektedir.	250	2.500.000	10.000	KW Angora Gayrimenkul 0312 240 00 72
				12.500	50	

Emsal 1, 2 İncek TEK Kooperatifi içerisinde 2 katlı, üst kat konut, alt kat dükkan olarak inşa edilmiş yapıların 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.

Emsal 3 İncek Bulvarı üzerinde zemin+2 katlı, zeminler dükkan, üst katlar büro olarak projelendirilmiş iş merkezinde 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 oluşmamış; nüfus arttıkça ticari kullanım yoğunluğu artmaktadır. Gelecek beklentisi yüksek olup, fiyatlara yansımış durumdadır.

**7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi ve Sonuçları**

Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım, Satış Bedelleri ve Bunların Seçilmesinin Nedenleri

✓ **KONUT PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

Değerleme konusu İncek Life Projesi'nde yer alan bağımsız bölümlerin birim m<sup>2</sup> değeri hesaplanırken, emsal taşınmazların ortak alan dahil hesaplanan birim m<sup>2</sup> 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 4.600-5.725 TL/m<sup>2</sup> aralığında takdir edilmiştir. Taşınmazlar; proje içinde kat, alan, cephe, manzara gibi kriterler açısından değerlendirilerek her bir bağımsız bölüm için birim satış değerleri şerefiyelendirilmiştir.

✓ **DÜKKAN PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

EMSALLER				DÜZELTME			
EMSAL NO	ALAN (m <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	KONUM	BÜYÜKLÜK	PAZARLIK PAYI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )
EMSAL 1	69	750.000	10.870	-30%	0%	-15%	5.978
EMSAL 2	94	850.000	9.043	-30%	5%	-15%	5.426
EMSAL 3	250	2.500.000	10.000	-60%	20%	-15%	4.500
ORTALAMA			9.971				5.301

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 5.301~5.300 TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile taşınmazlara takdir edilen değerler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

**Tablo. 20 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Hesaplanan İncek Life Projesi Kapsamında Yer Alan Taşınmazların Satış Değerleri**

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	DAİRE TİPİ	CEPHE	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ (TL)
LALE KONAKLARI 3. BLOK	4	10	KONUT	4+1	D-B	185,90	4.600	855.140
LALE KONAKLARI 4. BLOK	3	8	KONUT	4+1	D-B	178,74	4.750	849.015
LALE KONAKLARI 12. BLOK	ZEMİN	2	KONUT	4+1	G-K	185,90	5.130	953.667
LALE KONAKLARI 12. BLOK	2	6	KONUT	4+1	G-K	178,74	4.800	857.952
LEYLAK EVLERİ 17. BLOK	1	4	KONUT	3+1	G-K	135,22	5.100	689.622
GÖL KULE 63. BLOK	15	64	KONUT	2+1	D-G-B	111,87	5.270	589.555
GÖL KULE 63. BLOK	18	74	KONUT	2+1	D	85,45	5.725	489.201
GÖL KULE 64. BLOK	23	93	KONUT	2+1	B	112,36	5.090	571.912
GÖL KULE 64. BLOK	23	96	KONUT	2+1	B	111,87	5.120	572.774
LALE KONAKLARI 8. BLOK	1. BODRUM	13	DÜKKAN		B	56,22	5.300	297.966
TOPLAM						1.342,27		6.726.805

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile 10 adet bağımsız bölümün toplam değeri **6.726.805.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile İncek Blue projesinde yer alan home ofis, ofis nitelikli gayrimenkuller şerefiyelendirilerek birim satış değeri **2.600-5.100 TL/m<sup>2</sup>** aralığında takdir edilmiştir. Taşınmazlar; proje içinde kat, alan, cephe, daire tipi, manzara gibi kriterler açısından değerlendirilerek her bir bağımsız bölüm için birim satış değerleri şerefiyelendirilmiştir. Ofis niteliğindeki 226-237 no arası bağımsız bölümler fiili durumda dükkan şeklinde kullanılmak üzere inşa edilmiş ve cephe değişiklikleri yapılmıştır. Ancak ofis olarak cins tashihi yapılmış olması, inşaatın tamamlanmamış ve çarşı olarak kullanılmak üzere değişikliklerin yapılıyor olması nedeniyle fiili kullanım analizi yapılamamaktadır. Bu nedenle değer tespiti ofis nitelikleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır. Cephe, tavan yükseklikleri, bahçeden giriş çıkış yapılması veya bazı bağımsız bölümlerin sadece bina holüne cephe olması gibi olumlu olumsuz etkenleri göz önünde

bulundurulacak birim m<sup>2</sup> değer takdir edilmiştir. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile taşınmazlara takdir edilen değerler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

**Tablo. 21 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Hesaplanan İncek Blue Projesi Kapsamında Yer Alan Taşınmazların Satış Değerleri**

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	CEPHE	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ (TL)
F 65	ZEMİN	1	HOME OFİS	126,29	K-B-D	5.100	644.079
F 65	ZEMİN	6	HOME OFİS	125,69	B-G-D	4.885	613.996
F 65	1	8	HOME OFİS	108,07	K-B-D	4.743	512.576
F 65	2	15	HOME OFİS	66,26	B	3.876	256.824
F 65	2	16	HOME OFİS	108,10	K-B-D	4.743	512.718
F 65	4	33	HOME OFİS	69,97	D	4.488	314.025
F 65	6	50	HOME OFİS	77,85	D	4.488	349.391
F 65	6	51	HOME OFİS	77,85	D	4.488	349.391
F 65	7	59	HOME OFİS	77,82	D	4.577	356.202
F 65	8	64	HOME OFİS	108,10	K-B-D	4.832	522.366
F 65	8	65	HOME OFİS	69,97	D	4.577	320.270
F 65	9	74	HOME OFİS	77,82	D	4.577	356.202
F 65	9	75	HOME OFİS	77,82	D	4.577	356.202
F 65	10	79	HOME OFİS	66,26	B	3.965	262.737
F 65	10	80	HOME OFİS	108,10	K-B-D	4.832	522.366
F 65	10	81	HOME OFİS	69,97	D	4.577	320.270
F 65	11	92	HOME OFİS	69,97	D	4.577	320.270
F 65	12	99	HOME OFİS	77,82	D	4.577	356.202
F 65	14	115	HOME OFİS	78,05	D	4.622	360.737
F 65	14	117	HOME OFİS	108,07	B-G-D	4.877	527.044
F 65	15	122	HOME OFİS	78,05	D	4.622	360.737
F 65	16	127	HOME OFİS	66,16	B	4.010	265.293
F 65	17	137	HOME OFİS	69,83	D	4.622	322.746
F 65	17	140	HOME OFİS	69,83	D	4.622	322.746
F 65	17	141	HOME OFİS	108,07	B-G-D	4.877	527.044
F 65	17	142	HOME OFİS	66,16	B	4.010	265.293
F 65	18	148	HOME OFİS	69,83	D	4.667	325.862
F 65	19	152	HOME OFİS	108,07	K-B-D	4.922	531.867
F 65	19	154	HOME OFİS	78,05	D	4.667	364.220
F 65	20	159	HOME OFİS	66,16	B	4.055	268.246
F 65	20	166	HOME OFİS	66,16	B	4.055	268.246
F 65	21	167	HOME OFİS	66,16	B	4.055	268.246
F 65	21	170	HOME OFİS	78,05	D	4.667	364.220
F 65	22	175	HOME OFİS	66,16	B	4.055	268.246
F 65	22	176	HOME OFİS	108,07	K-B-D	4.922	531.867
F 65	22	178	HOME OFİS	78,05	D	4.667	364.220

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	CEPHE	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ (TL)
F 65	22	179	HOME OFİS	78,05	D	4.667	364.220
F 65	22	180	HOME OFİS	69,83	D	4.667	325.862
F 65	22	182	HOME OFİS	66,16	B	4.055	268.246
F 65	23	184	HOME OFİS	108,09	B-K-D	5.011	541.612
F 65	23	186	HOME OFİS	126,01	D	4.042	509.381
F 65	23	189	HOME OFİS	66,04	B	4.144	273.653
F 65	24	191	HOME OFİS	108,09	B-K-D	5.011	541.612
F 65	25	198	HOME OFİS	108,09	B-K-D	5.055	546.435
F 65	25	201	HOME OFİS	70,21	D	4.800	337.034
F 65	26	205	HOME OFİS	108,09	B-K-D	5.055	546.435
F 65	27	212	HOME OFİS	108,09	B-K-D	5.055	546.435
F 65	27	214	HOME OFİS	110,61	D	4.800	530.969
F 65	27	216	HOME OFİS	108,09	D-G-B	5.055	546.435
F 65	28	219	HOME OFİS	108,09	B-K-D	5.055	546.435
F 65	28	220	HOME OFİS	70,07	D	4.800	336.362
F 65	28	221	ÇATI ARALI HOME OFİS	179,59	D	3.585	643.830
F 65	28	224	HOME OFİS	108,09	D-G-B	5.055	546.435
F 65	1, 2, 3. BODRUM	226	TRİPLEKS OFİS	753,57		3.300	2.486.781
F 65	2. BODRUM	227	OFİS	915,27	B	3.300	3.020.391
F 65	1. VE 2. BODRUM	228	İKİ KATLI OFİS	183,96	B	5.000	919.800
F 65	1. VE 2. BODRUM	229	İKİ KATLI OFİS	204,21	B	5.000	1.021.050
F 65	1. VE 2. BODRUM	230	İKİ KATLI OFİS	212,50	B-K	5.000	1.062.500
F 65	2. BODRUM	231	OFİS	63,69	K	5.000	318.450
F 65	2. BODRUM	232	OFİS	100,70	K	4.300	433.010
F 65	2. BODRUM	233	OFİS	57,93		4.350	251.996
F 65	2. BODRUM	234	OFİS	8,65		5.000	43.250
F 65	1. BODRUM	235	OFİS	101,49	K	4.350	441.482
F 65	1. BODRUM	236	OFİS	95,45		4.350	415.208
F 65	1. BODRUM	237	OFİS	44,84		4.600	206.264
TOPLAM		237		7.436,26			32.324.541

### 7.3.1.3. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Bölge şehir merkezine uzak konumda yer almakta olup, ofis talebi oldukça düşüktür. Bu nedenle home ofis niteliğindeki gayrimenkullerin kira değeri ve kapitalizasyon oranı analizinde konut emsalleri göz önünde bulundurulmuştur. Home ofis niteliğindeki gayrimenkuller 1+1, 2+1, 3+1 daireler olup; bölgede üniversite, kolej, hastane, okul vb donatıların yer seçmesi ve artması ile talep olduğu tespit edilmiş; ancak son yıllarda 1+1, 2+1, 3+1 gayrimenkullerde arzın oldukça yükseldiği görülmüştür. Home ofis niteliğindeki gayrimenkuller için kapitalizasyon oranının 0,045 olacağı öngörülmüştür.

**Tablo. 22 R0 (Kapitalizasyon Oranı) Analizi**

Emsal No	Daire Tipi	Daire Alanı (m2)	Aylık Kira Değeri (TL)	Satış Fiyatı (TL)	Kapitalizasyon Oranı
Emsal 1	4+1	198	2.250	655.000	0,041
Emsal 2	4+1	198	2.250	700.000	0,039
Emsal 6	1+1	85	1.000	305.000	0,039
Emsal 8	1+1	54	1.300	340.000	0,046
Emsal 9	3+1	125	2.500	625.000	0,048

**Tablo. 23 Birim m<sup>2</sup> Kira Değeri Analizi (Konut, Home Ofis ve Ofis Niteliğindeki Gayrimenkuller)**

EMSALLER				DÜZELTME			
EMSAL NO	ALAN (m <sup>2</sup> )	KİRA DEĞERİ (TL)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	KONUM	BÜYÜKLÜK	PAZARLIK PAYI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )
EMSAL 9	125	2.500	20	-20%	10%	10%	20
EMSAL 14	102	2.200	22	-20%	5%	10%	20
EMSAL 15	107	1.400	13	-20%	5%	10%	12
EMSAL 16	130	2.100	16	-20%	10%	10%	16
EMSAL 17	130	1.800	14	-20%	10%	10%	14
EMSAL 18	99	2.000	20	-10%	5%	10%	21
ORTALAMA			17				17

Home Ofis niteliğindeki gayrimenkullerden zemin kat 1 no'lu bağımsız bölüm için birim m<sup>2</sup> kira değeri 17TL olarak takdir edilmiştir. Bu değer baz alınarak diğer bağımsız bölümlerin kat, konum, cephe ve büyüklüğüne göre birim m<sup>2</sup> kira değeri ve aylık kira değeri tablosu aşağıda verilmiştir.

**Tablo. 24 R0 (Kapitalizasyon Oranı) Analizi Dükkan Niteliğindeki Gayrimenkuller**

Emsal No	Dükkan Alanı (m2)	Aylık Kira Değeri (TL)	Satış Fiyatı (TL)	Kapitalizasyon Oranı
Emsal 1	69	2.060	750.000	0,033
Emsal 2	94	2.100	850.000	0,030
Emsal 3	250	12.500	2.500.000	0,060

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.

**Tablo. 25 Birim m<sup>2</sup> Kira Değeri Analizi (Dükkan Niteliğindeki Gayrimenkul)**

EMSALLER				DÜZELTME			
EMSAL NO	ALAN (m <sup>2</sup> )	KİRA DEĞERİ (TL)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	KONUM	BÜYÜKLÜK	PAZARLIK PAYI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )
EMSAL 1	69	2.060	30	-20%	0%	0%	24
EMSAL 2	94	2.100	22	-20%	5%	0%	19
EMSAL 3	250	12.500	50	-50%	20%	0%	35
ORTALAMA			34				26



**Tablo. 26 İncek Life Projesi Kira Değeri Analizi**

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> /Ay)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
LALE KONAKLARI 3. BLOK	4	10	KONUT	4+1	185,90	14,70	2.733
LALE KONAKLARI 4. BLOK	3	8	KONUT	4+1	178,74	15,75	2.815
LALE KONAKLARI 12. BLOK	ZEMİN	2	KONUT	4+1	185,90	16,28	3.026
LALE KONAKLARI 12. BLOK	2	6	KONUT	4+1	178,74	15,75	2.815
LEYLAK EVLERİ 17. BLOK	1	4	KONUT	3+1	135,22	14,70	1.988
GÖL KULE 63. BLOK	15	64	KONUT	2+1	111,87	16,80	1.879
GÖL KULE 63. BLOK	18	74	KONUT	2+1	85,45	17,85	1.525
GÖL KULE 64. BLOK	23	93	KONUT	2+1	112,36	16,80	1.888
GÖL KULE 64. BLOK	23	96	KONUT	2+1	111,87	16,80	1.879
LALE KONAKLARI 8. BLOK	1. BODRUM	13	DÜKKAN		56,22	26,00	1.462
<b>TOPLAM</b>					<b>1.342,27</b>		<b>22.011</b>

**Tablo. 27 İncek Blue Projesi Kira Değeri Analizi**

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> /Ay)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)
F 65	ZEMİN	1	HOME OFİS	2+1	126,29	17,00	2.147
F 65	ZEMİN	6	HOME OFİS	2+1	125,69	17,00	2.137
F 65	1	8	HOME OFİS	2+1	108,07	15,81	1.709
F 65	2	15	HOME OFİS	1+1	66,26	12,92	856
F 65	2	16	HOME OFİS	2+1	108,10	15,81	1.709
F 65	4	33	HOME OFİS	1+1	69,97	14,96	1.047
F 65	6	50	HOME OFİS	1+1	77,85	14,96	1.165
F 65	6	51	HOME OFİS	1+1	77,85	14,96	1.165
F 65	7	59	HOME OFİS	1+1	77,82	15,26	1.187
F 65	8	64	HOME OFİS	2+1	108,10	16,11	1.741
F 65	8	65	HOME OFİS	1+1	69,97	15,26	1.068
F 65	9	74	HOME OFİS	1+1	77,82	15,26	1.187
F 65	9	75	HOME OFİS	1+1	77,82	15,26	1.187
F 65	10	79	HOME OFİS	1+1	66,26	13,22	876
F 65	10	80	HOME OFİS	2+1	108,10	16,11	1.741
F 65	10	81	HOME OFİS	1+1	69,97	15,26	1.068
F 65	11	92	HOME OFİS	1+1	69,97	15,26	1.068
F 65	12	99	HOME OFİS	1+1	77,82	15,26	1.187
F 65	14	115	HOME OFİS	1+1	78,05	15,41	1.202
F 65	14	117	HOME OFİS	2+1	108,07	16,26	1.757
F 65	15	122	HOME OFİS	1+1	78,05	15,41	1.202
F 65	16	127	HOME OFİS	1+1	66,16	13,37	884
F 65	17	137	HOME OFİS	1+1	69,83	15,41	1.076
F 65	17	140	HOME OFİS	1+1	69,83	15,41	1.076
F 65	17	141	HOME OFİS	2+1	108,07	16,26	1.757
F 65	17	142	HOME OFİS	1+1	66,16	13,37	884
F 65	18	148	HOME OFİS	1+1	69,83	15,56	1.086
F 65	19	152	HOME OFİS	2+1	108,07	16,41	1.773
F 65	19	154	HOME OFİS	1+1	78,05	15,56	1.214
F 65	20	159	HOME OFİS	1+1	66,16	13,52	894
F 65	20	166	HOME OFİS	1+1	66,16	13,52	894
F 65	21	167	HOME OFİS	1+1	66,16	13,52	894
F 65	21	170	HOME OFİS	1+1	78,05	15,56	1.214
F 65	22	175	HOME OFİS	1+1	66,16	13,52	894
F 65	22	176	HOME OFİS	2+1	108,07	16,41	1.773
F 65	22	178	HOME OFİS	1+1	78,05	15,56	1.214
F 65	22	179	HOME OFİS	1+1	78,05	15,56	1.214

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> /Ay)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)
F 65	22	180	HOME OFİS	1+1	69,83	15,56	1.086
F 65	22	182	HOME OFİS	1+1	66,16	13,52	894
F 65	23	184	HOME OFİS	2+1	108,09	16,70	1.805
F 65	23	186	HOME OFİS	2+1	126,01	13,39	1.687
F 65	23	189	HOME OFİS	1+1	66,04	13,81	912
F 65	24	191	HOME OFİS	2+1	108,09	16,70	1.805
F 65	25	198	HOME OFİS	2+1	108,09	16,85	1.821
F 65	25	201	HOME OFİS	1+1	70,21	16,00	1.123
F 65	26	205	HOME OFİS	2+1	108,09	16,85	1.821
F 65	27	212	HOME OFİS	2+1	108,09	16,85	1.821
F 65	27	214	HOME OFİS	2+1	110,61	16,00	1.770
F 65	27	216	HOME OFİS	2+1	108,09	16,85	1.821
F 65	28	219	HOME OFİS	2+1	108,09	16,85	1.821
F 65	28	220	HOME OFİS	1+1	70,07	16,00	1.121
F 65	28	221	ÇATI ARALI HOME OFİS	2+1	179,59	13,00	2.335
F 65	28	224	HOME OFİS	2+1	108,09	16,85	1.821
F 65	1, 2, 3. BODRUM	226	TRİPLEKS OFİS		753,57	11,00	8.289
F 65	2. BODRUM	227	OFİS		915,27	11,00	10.068
F 65	1. VE 2. BODRUM	228	İKİ KATLI OFİS		183,96	16,70	3.072
F 65	1. VE 2. BODRUM	229	İKİ KATLI OFİS		204,21	16,70	3.410
F 65	1. VE 2. BODRUM	230	İKİ KATLI OFİS		212,50	16,70	3.549
F 65	2. BODRUM	231	OFİS		63,69	16,70	1.064
F 65	2. BODRUM	232	OFİS		100,70	15,03	1.514
F 65	2. BODRUM	233	OFİS		57,93	14,50	840
F 65	2. BODRUM	234	OFİS		8,65	18,00	156
F 65	1. BODRUM	235	OFİS		101,49	14,50	1.472
F 65	1. BODRUM	236	OFİS		95,45	14,50	1.384
F 65	1. BODRUM	237	OFİS		44,84	15,00	673
TOPLAM		237			7.436,26		108.105

### 7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

### 7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

#### 7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme çalışmasında ikinci Değerleme yöntemi olarak "Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi" kullanılmıştır. Kira değeri analizi başlığında detaylı bilgiler verilmiş olup Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile hesaplanan satış değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

**Tablo. 28 İncek Life Projesi Direkt Kapitalizasyon Yöntemi Bağımsız Bölüm Değer Tablosu**

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	SATIŞ DEĞERİ (TL)
LALE KONAKLARI 3. BLOK	4	10	KONUT	185,90	2.733	0,045	728.728
LALE KONAKLARI 4. BLOK	3	8	KONUT	178,74	2.815	0,045	750.708
LALE KONAKLARI 12. BLOK	ZEMİN	2	KONUT	185,90	3.026	0,045	807.054
LALE KONAKLARI 12. BLOK	2	6	KONUT	178,74	2.815	0,045	750.708
LEYLAK EVLERİ 17. BLOK	1	4	KONUT	135,22	1.988	0,045	530.062
GÖL KULE 63. BLOK	15	64	KONUT	111,87	1.879	0,045	501.178
GÖL KULE 63. BLOK	18	74	KONUT	85,45	1.525	0,045	406.742
GÖL KULE 64. BLOK	23	93	KONUT	112,36	1.888	0,045	503.373
GÖL KULE 64. BLOK	23	96	KONUT	111,87	1.879	0,045	501.178
LALE KONAKLARI 8. BLOK	1. BODRUM	13	DÜKKAN	56,22	1.462	0,065	269.856
TOPLAM				1.342,27	22.011		5.749.586

**Tablo. 29 İncek Blue Projesi Direkt Kapitalizasyon Yöntemi Bağımsız Bölüm Değer Tablosu**

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KAP. ORANI	SATIŞ DEĞERİ (TL)
F 65	ZEMİN	1	HOME OFİS	2+1	126,29	2.147	0,045	572.515
F 65	ZEMİN	6	HOME OFİS	2+1	125,69	2.137	0,045	569.795
F 65	1	8	HOME OFİS	2+1	108,07	1.709	0,045	455.623
F 65	2	15	HOME OFİS	1+1	66,26	856	0,045	228.288
F 65	2	16	HOME OFİS	2+1	108,10	1.709	0,045	455.750
F 65	4	33	HOME OFİS	1+1	69,97	1.047	0,045	279.134
F 65	6	50	HOME OFİS	1+1	77,85	1.165	0,045	310.570
F 65	6	51	HOME OFİS	1+1	77,85	1.165	0,045	310.570
F 65	7	59	HOME OFİS	1+1	77,82	1.187	0,045	316.624
F 65	8	64	HOME OFİS	2+1	108,10	1.741	0,045	464.326
F 65	8	65	HOME OFİS	1+1	69,97	1.068	0,045	284.685
F 65	9	74	HOME OFİS	1+1	77,82	1.187	0,045	316.624
F 65	9	75	HOME OFİS	1+1	77,82	1.187	0,045	316.624
F 65	10	79	HOME OFİS	1+1	66,26	876	0,045	233.544
F 65	10	80	HOME OFİS	2+1	108,10	1.741	0,045	464.326
F 65	10	81	HOME OFİS	1+1	69,97	1.068	0,045	284.685
F 65	11	92	HOME OFİS	1+1	69,97	1.068	0,045	284.685
F 65	12	99	HOME OFİS	1+1	77,82	1.187	0,045	316.624
F 65	14	115	HOME OFİS	1+1	78,05	1.202	0,045	320.655
F 65	14	117	HOME OFİS	2+1	108,07	1.757	0,045	468.592
F 65	15	122	HOME OFİS	1+1	78,05	1.202	0,045	320.655
F 65	16	127	HOME OFİS	1+1	66,16	884	0,045	235.816
F 65	17	137	HOME OFİS	1+1	69,83	1.076	0,045	286.885
F 65	17	140	HOME OFİS	1+1	69,83	1.076	0,045	286.885
F 65	17	141	HOME OFİS	2+1	108,07	1.757	0,045	468.483
F 65	17	142	HOME OFİS	1+1	66,16	884	0,045	235.816
F 65	18	148	HOME OFİS	1+1	69,83	1.086	0,045	289.655
F 65	19	152	HOME OFİS	2+1	108,07	1.773	0,045	472.770
F 65	19	154	HOME OFİS	1+1	78,05	1.214	0,045	323.751
F 65	20	159	HOME OFİS	1+1	66,16	894	0,045	238.441
F 65	20	166	HOME OFİS	1+1	66,16	894	0,045	238.441
F 65	21	167	HOME OFİS	1+1	66,16	894	0,045	238.441
F 65	21	170	HOME OFİS	1+1	78,05	1.214	0,045	323.751

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KAP. ORANI	SATIŞ DEĞERİ (TL)
F 65	22	175	HOME OFİS	1+1	66,16	894	0,045	238.441
F 65	22	176	HOME OFİS	2+1	108,07	1.773	0,045	472.770
F 65	22	178	HOME OFİS	1+1	78,05	1.214	0,045	323.751
F 65	22	179	HOME OFİS	1+1	78,05	1.214	0,045	323.751
F 65	22	180	HOME OFİS	1+1	69,83	1.086	0,045	289.655
F 65	22	182	HOME OFİS	1+1	66,16	894	0,045	238.441
F 65	23	184	HOME OFİS	2+1	108,09	1.805	0,045	481.433
F 65	23	186	HOME OFİS	2+1	126,01	1.687	0,045	449.856
F 65	23	189	HOME OFİS	1+1	66,04	912	0,045	243.247
F 65	24	191	HOME OFİS	2+1	108,09	1.805	0,045	481.433
F 65	25	198	HOME OFİS	2+1	108,09	1.821	0,045	485.720
F 65	25	201	HOME OFİS	1+1	70,21	1.123	0,045	299.586
F 65	26	205	HOME OFİS	2+1	108,09	1.821	0,045	485.720
F 65	27	212	HOME OFİS	2+1	108,09	1.821	0,045	485.720
F 65	27	214	HOME OFİS	2+1	110,61	1.770	0,045	471.973
F 65	27	216	HOME OFİS	2+1	108,09	1.821	0,045	485.720
F 65	28	219	HOME OFİS	2+1	108,09	1.821	0,045	485.720
F 65	28	220	HOME OFİS	1+1	70,07	1.121	0,045	298.989
F 65	28	221	ÇATI ARALI HOME OFİS	2+1	179,59	2.335	0,045	622.579
F 65	28	224	HOME OFİS	2+1	108,09	1.821	0,045	485.720
F 65	1, 2, 3. BODRUM	226	TRİPLEKS OFİS		753,57	8.289	0,045	2.210.472
F 65	2. BODRUM	227	OFİS		915,27	10.068	0,045	2.684.792
F 65	1. VE 2. BODRUM	228	İKİ KATLI OFİS		183,96	3.072	0,045	819.235
F 65	1. VE 2. BODRUM	229	İKİ KATLI OFİS		204,21	3.410	0,045	909.415
F 65	1. VE 2. BODRUM	230	İKİ KATLI OFİS		212,50	3.549	0,045	946.333
F 65	2. BODRUM	231	OFİS		63,69	1.064	0,045	283.633
F 65	2. BODRUM	232	OFİS		100,70	1.514	0,045	403.606
F 65	2. BODRUM	233	OFİS		57,93	840	0,045	223.996
F 65	2. BODRUM	234	OFİS		8,65	156	0,045	41.520
F 65	1. BODRUM	235	OFİS		101,49	1.472	0,045	392.428
F 65	1. BODRUM	236	OFİS		95,45	1.384	0,045	369.073
F 65	1. BODRUM	237	OFİS		44,84	673	0,045	179.360
TOPLAM		237			7.436,26	108.105		28.828.115

\*Sınpaş 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 kiranın altında kalması durumunda aylık kira bedeli olarak asgari kira bedeli ödenecektir. Ciroya dayalı kira bedelinin, asgari sabit kiranın altında kalması 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 m<sup>2</sup> alanlı "ofis" niteliğindeki tavanı yüksek, üst katı galeri şeklinde bırakılmış bağımsız bölümdür. Kiracı henüz işletmeye başlamamış olup, bağımsız bölüm kaba inşaat durumundadır. Fiili kullanıma yönelik tespit yapılamamakta olup; kira kontratı değerlendirilmede dikkate alınmamış; bağımsız bölüm ofis olarak değerlendirilmiştir.

### 7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Değerleme çalışmasında Nakit Akımları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

### 7.4. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda gayrimenkullerin hukuki durumunda risk oluşturulabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

### 7.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller kat irtifakı kurulmuş, kat mülkiyetine geçilmiş ve bağımsız bölüm niteliği kazanmıştır. Müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

## 8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu taşınmazlar için Emsal Karşılaştırma ve Direkt Kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanan satış değerleri aşağıdaki tablolarda sunulmuştur. Konut, home ofis, ofis, dükkan 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. Bölgede arzın artmış olması, 2016 yılı itibarı ile tamamlanan projelerde boşluk oranlarının yüksek olması gibi etkenler göz önünde bulundurulurken, nihayi olarak her iki yöntemin uyumlaştırılması ile değer takdir edilmiştir.

%70 inşaat seviyesi tespit edilen 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237 no'lu bağımsız bölümler için 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. 30 İncek Life Projesi Uyumlaştırılmış Toplam Değer Tablosu**

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ (TL)	DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ (TL)	UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (TL)
LALE KONAKLARI 3. BLOK	4	10	KONUT	185,90	855.140	728.728	<b>820.000</b>
LALE KONAKLARI 4. BLOK	3	8	KONUT	178,74	849.015	750.708	<b>820.000</b>
LALE KONAKLARI 12. BLOK	ZEMİN	2	KONUT	185,90	953.667	807.054	<b>915.000</b>
LALE KONAKLARI 12. BLOK	2	6	KONUT	178,74	857.952	750.708	<b>840.000</b>
LEYLAK EVLERİ 17. BLOK	1	4	KONUT	135,22	689.622	530.062	<b>660.000</b>
GÖL KULE 63. BLOK	15	64	KONUT	111,87	589.555	501.178	<b>555.000</b>
GÖL KULE 63. BLOK	18	74	KONUT	85,45	489.201	406.742	<b>470.000</b>
GÖL KULE 64. BLOK	23	93	KONUT	112,36	571.912	503.373	<b>545.000</b>
GÖL KULE 64. BLOK	23	96	KONUT	111,87	572.774	501.178	<b>555.000</b>
LALE KONAKLARI 8. BLOK	1. BODRUM	13	DÜKKAN	56,22	297.966	269.856	<b>295.000</b>
<b>TOPLAM</b>				1.342,27	6.726.805	5.749.586	<b>6.475.000</b>

Her iki yöntemin uyumlaştırılması sonucunda 10 adet bağımsız bölümün toplam değeri **6.475.000TL** olarak takdir edilmiştir.



**Tablo. 31 İncek Blue Projesi Uyumlaştırılmış Bağımsız Bölüm Değer Tablosu**

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	EMSAL KARŞ. YÖNTEMİ (TL)	DİREKT KAP. YÖNTEMİ (TL)	UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (TL)	MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)
F 65	ZEMİN	1	HOME OFİS	126,29	644.079	572.515	620.000	620.000
F 65	ZEMİN	6	HOME OFİS	125,69	613.996	569.795	610.000	610.000
F 65	1	8	HOME OFİS	108,07	512.576	455.623	510.000	510.000
F 65	2	15	HOME OFİS	66,26	256.824	228.288	255.000	255.000
F 65	2	16	HOME OFİS	108,10	512.718	455.750	510.000	510.000
F 65	4	33	HOME OFİS	69,97	314.025	279.134	310.000	310.000
F 65	6	50	HOME OFİS	77,85	349.391	310.570	330.000	330.000
F 65	6	51	HOME OFİS	77,85	349.391	310.570	330.000	330.000
F 65	7	59	HOME OFİS	77,82	356.202	316.624	330.000	330.000
F 65	8	64	HOME OFİS	108,10	522.366	464.326	500.000	500.000
F 65	8	65	HOME OFİS	69,97	320.270	284.685	320.000	320.000
F 65	9	74	HOME OFİS	77,82	356.202	316.624	335.000	335.000
F 65	9	75	HOME OFİS	77,82	356.202	316.624	335.000	335.000
F 65	10	79	HOME OFİS	66,26	262.737	233.544	260.000	260.000
F 65	10	80	HOME OFİS	108,10	522.366	464.326	520.000	520.000
F 65	10	81	HOME OFİS	69,97	320.270	284.685	320.000	320.000
F 65	11	92	HOME OFİS	69,97	320.270	284.685	320.000	320.000
F 65	12	99	HOME OFİS	77,82	356.202	316.624	340.000	340.000
F 65	14	115	HOME OFİS	78,05	360.737	320.655	340.000	340.000
F 65	14	117	HOME OFİS	108,07	527.044	468.592	505.000	505.000
F 65	15	122	HOME OFİS	78,05	360.737	320.655	360.000	360.000
F 65	16	127	HOME OFİS	66,16	265.293	235.816	265.000	265.000
F 65	17	137	HOME OFİS	69,83	322.746	286.885	320.000	320.000
F 65	17	140	HOME OFİS	69,83	322.746	286.885	320.000	320.000
F 65	17	141	HOME OFİS	108,07	527.044	468.483	525.000	525.000
F 65	17	142	HOME OFİS	66,16	265.293	235.816	265.000	265.000
F 65	18	148	HOME OFİS	69,83	325.862	289.655	325.000	325.000
F 65	19	152	HOME OFİS	108,07	531.867	472.770	530.000	530.000
F 65	19	154	HOME OFİS	78,05	364.220	323.751	345.000	345.000
F 65	20	159	HOME OFİS	66,16	268.246	238.441	265.000	265.000
F 65	20	166	HOME OFİS	66,16	268.246	238.441	265.000	265.000
F 65	21	167	HOME OFİS	66,16	268.246	238.441	265.000	265.000
F 65	21	170	HOME OFİS	78,05	364.220	323.751	345.000	345.000
F 65	22	175	HOME OFİS	66,16	268.246	238.441	265.000	265.000
F 65	22	176	HOME OFİS	108,07	531.867	472.770	530.000	530.000
F 65	22	178	HOME OFİS	78,05	364.220	323.751	350.000	350.000
F 65	22	179	HOME OFİS	78,05	364.220	323.751	350.000	350.000
F 65	22	180	HOME OFİS	69,83	325.862	289.655	325.000	325.000
F 65	22	182	HOME OFİS	66,16	268.246	238.441	265.000	265.000
F 65	23	184	HOME OFİS	108,09	541.612	481.433	540.000	540.000
F 65	23	186	HOME OFİS	126,01	509.381	449.856	490.000	490.000
F 65	23	189	HOME OFİS	66,04	273.653	243.247	270.000	270.000
F 65	24	191	HOME OFİS	108,09	541.612	481.433	540.000	540.000
F 65	25	198	HOME OFİS	108,09	546.435	485.720	545.000	545.000
F 65	25	201	HOME OFİS	70,21	337.034	299.586	335.000	335.000
F 65	26	205	HOME OFİS	108,09	546.435	485.720	545.000	545.000
F 65	27	212	HOME OFİS	108,09	546.435	485.720	545.000	545.000
F 65	27	214	HOME OFİS	110,61	530.969	471.973	510.000	510.000
F 65	27	216	HOME OFİS	108,09	546.435	485.720	545.000	545.000
F 65	28	219	HOME OFİS	108,09	546.435	485.720	545.000	545.000
F 65	28	220	HOME OFİS	70,07	336.362	298.989	335.000	335.000
F 65	28	221	ÇATI ARALI	179,59	643.830	622.579	640.000	640.000
F 65	28	224	HOME OFİS	108,09	546.435	485.720	545.000	545.000

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	EMSAL KARŞ. YÖNTEMİ (TL)	DİREKT KAP. YÖNTEMİ (TL)	UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (TL)	TAMAMLANMA MALİYETİ (TL)	MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)
F 65	1, 2, 3. BODRUM	226	TRİPLEKS OFİS	753,57	2.486.781	2.210.472	2.450.000	298.414	2.151.586
F 65	2. BODRUM	227	OFİS	915,27	3.020.391	2.684.792	3.020.000	362.447	2.657.553
F 65	1. VE 2. BODRUM	228	İKİ KATLI OFİS	183,96	919.800	819.235	935.000	72.848	862.152
F 65	1. VE 2. BODRUM	229	İKİ KATLI OFİS	204,21	1.021.050	909.415	1.035.000	80.867	954.133
F 65	1. VE 2. BODRUM	230	İKİ KATLI OFİS	212,50	1.062.500	946.333	1.080.000	84.150	995.850
F 65	2. BODRUM	231	OFİS	63,69	318.450	283.633	320.000	25.221	294.779
F 65	2. BODRUM	232	OFİS	100,70	433.010	403.606	430.000	39.877	390.123
F 65	2. BODRUM	233	OFİS	57,93	251.996	223.996	250.000	22.940	227.060
F 65	2. BODRUM	234	OFİS	8,65	43.250	41.520	43.000	3.425	39.575
F 65	1. BODRUM	235	OFİS	101,49	441.482	392.428	440.000	40.190	399.810
F 65	1. BODRUM	236	OFİS	95,45	415.208	369.073	415.000	37.798	377.202
F 65	1. BODRUM	237	OFİS	44,84	206.264	179.360	205.000	17.757	187.243
TOPLAM		237		7.436,26	32.324.541	28.828.115	31.933.000	1.085.935	30.847.065

**226-237 no arası ticari kullanıma yönelik inşa edilmiş olan bağımsız bölümlerin mevcut inşaat seviyesi %70 olarak hesaplanmıştır. Konu taşınmazlar için tamamlanma maliyeti 5A Yapı Grubu Yapı Yaklaşık Maliyeti 1320 TL/m<sup>2</sup> x 0,30 x Bağımsız Bölüm Alanı şeklinde hesaplanarak tabloda verilmiştir. Yapılan Hesaplar sonucu 237 adet bağımsız bölüm için tamamlanmış durum değerleri 31.933.000.-TL; mevcut inşaat seviyesi ile toplam değer 30.847.065.-TL olarak takdir edilmiştir.**

## 8.2. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

## 8.3. Yasal 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

Değerleme konusu İncek Life ve İncek Blue Projesi içerisinde, hali hazırda Sinpaş G.Y.O. A.Ş. portföyünde yer alan konu taşınmazların, Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınmış; kat mülkiyetine geçiş işlemleri tamamlanmıştır. İmar ve tapu mevzuatı gereği yasal süreç tamamlanmıştır.

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

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

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

## 9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

### 9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme raporu; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alaacatlı Mahallesi, 63306 ada, 2 parselde konumlu "İncek Life" projesi kapsamında Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki toplam 1 dükkan ve 9 adet konut nitelikli bağımsız bölümün ile "İncek Blue" projesi kapsamında Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki toplam 65 adet 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; her iki yöntemin uyumlaştırılması ile nihai değere ulaşılmıştır.

İncek Blue projesi kapsamında yer alan 226-237 no arası, ticari kullanıma yönelik inşa edilen bağımsız bölümlerin değerlendirme tarihi itibarıyla inşaat tamamlanma seviyesi dikkate alınarak yapılmıştır.

### 9.2. Nihai Değer Takdiri

**Tablo. 32 Nihai Değer Tablosu**

KONU GAYRİMENKULLER	TOPLAM PROJE ALANI (m <sup>2</sup> )	K.D.V. HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (TL)	*K.D.V. DAHİL TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (TL)
İNCEK LIFE 10 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	1.342,27	6.475.000	6.589.900
İNCEK BLUE 65 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	7.436,26	30.847.065	32.776.837
TOPLAM	8.778,53	37.322.065	39.366.737

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 9 adet mesken, 1 adet dükkan ile "İncek Blue Projesi" kapsamındaki 65 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihi itibarı ile K.D.V. hariç toplam değeri **37.322.065.-TL (Otuzyedimilyonüçyüzirmiiki binaltmışbeş Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**F. GÜL NUMANOĞLU TANRIÖVER**  
Şehir Plancısı  
SPK LİSANS NO: 401053  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



**Didem 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

### 10.1. İncek Life Bağımsız Bölüm Değer Listesi

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	*SİGORTAYA ESAS DEĞER (TL)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	**KDV DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
LALE KONAKLARI 3. BLOK	4	10	KONUT	4+1	185,90	139.425	2.733	820.000	828.200
LALE KONAKLARI 4. BLOK	3	8	KONUT	4+1	178,74	134.055	2.815	820.000	828.200
LALE KONAKLARI 12. BLOK	ZEMİN	2	KONUT	4+1	185,90	139.425	3.026	915.000	924.150
LALE KONAKLARI 12. BLOK	2	6	KONUT	4+1	178,74	134.055	2.815	840.000	848.400
LEYLAK EVLERİ 17. BLOK	1	4	KONUT	3+1	135,22	101.415	1.988	660.000	666.600
GÖL KULE 63. BLOK	15	64	KONUT	2+1	111,87	83.903	1.879	555.000	560.550
GÖL KULE 63. BLOK	18	74	KONUT	2+1	85,45	64.088	1.525	470.000	474.700
GÖL KULE 64. BLOK	23	93	KONUT	2+1	112,36	84.270	1.888	545.000	550.450
GÖL KULE 64. BLOK	23	96	KONUT	2+1	111,87	83.903	1.879	555.000	560.550
LALE KONAKLARI 8. BLOK	1. BODRUM	13	DÜKKAN		56,22	42.165	1.462	295.000	348.100
<b>TOPLAM</b>					<b>1.342,27</b>	<b>964.538</b>	<b>20.549</b>	<b>6.475.000</b>	<b>6.589.900</b>

\*Sigortaya Esas Değer hesabında 2016 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. (3B Yapı Grubu=750 TL/m<sup>2</sup>)

\*\*KDV oranı Konut nitelikli taşınmazlar için %1, Dükkan nitelikli taşınmaz için %18 olarak alınmıştır.

## 10.2. İncek Blue Bağımsız Bölüm Değer Listesi

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m²)	KİRA DEĞERİ KDV HARİÇ (TL/Ay)	TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ SATIŞ DEĞERİ (TL)	*SİGORTAYA ESAS DEĞER (TL)	SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	**SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL (TL)
F 65	ZEMİN	1	HOME OFİS	126,29	2.147	620.000	166.703	620.000	626.200
F 65	ZEMİN	6	HOME OFİS	125,69	2.137	610.000	165.911	610.000	616.100
F 65	1	8	HOME OFİS	108,07	1.709	510.000	142.652	510.000	515.100
F 65	2	15	HOME OFİS	66,26	856	255.000	87.463	255.000	257.550
F 65	2	16	HOME OFİS	108,10	1.709	510.000	142.692	510.000	515.100
F 65	4	33	HOME OFİS	69,97	1.047	310.000	92.360	310.000	313.100
F 65	6	50	HOME OFİS	77,85	1.165	330.000	102.762	330.000	333.300
F 65	6	51	HOME OFİS	77,85	1.165	330.000	102.762	330.000	333.300
F 65	7	59	HOME OFİS	77,82	1.187	330.000	102.722	330.000	333.300
F 65	8	64	HOME OFİS	108,10	1.741	500.000	142.692	500.000	505.000
F 65	8	65	HOME OFİS	69,97	1.068	320.000	92.360	320.000	323.200
F 65	9	74	HOME OFİS	77,82	1.187	335.000	102.722	335.000	338.350
F 65	9	75	HOME OFİS	77,82	1.187	335.000	102.722	335.000	338.350
F 65	10	79	HOME OFİS	66,26	876	260.000	87.463	260.000	262.600
F 65	10	80	HOME OFİS	108,10	1.741	520.000	142.692	520.000	525.200
F 65	10	81	HOME OFİS	69,97	1.068	320.000	92.360	320.000	323.200
F 65	11	92	HOME OFİS	69,97	1.068	320.000	92.360	320.000	323.200
F 65	12	99	HOME OFİS	77,82	1.187	340.000	102.722	340.000	343.400
F 65	14	115	HOME OFİS	78,05	1.202	340.000	103.026	340.000	343.400
F 65	14	117	HOME OFİS	108,07	1.757	505.000	142.652	505.000	510.050
F 65	15	122	HOME OFİS	78,05	1.202	360.000	103.026	360.000	363.600
F 65	16	127	HOME OFİS	66,16	884	265.000	87.331	265.000	267.650
F 65	17	137	HOME OFİS	69,83	1.076	320.000	92.176	320.000	323.200
F 65	17	140	HOME OFİS	69,83	1.076	320.000	92.176	320.000	323.200
F 65	17	141	HOME OFİS	108,07	1.757	525.000	142.652	525.000	530.250
F 65	17	142	HOME OFİS	66,16	884	265.000	87.331	265.000	267.650
F 65	18	148	HOME OFİS	69,83	1.086	325.000	92.176	325.000	328.250
F 65	19	152	HOME OFİS	108,07	1.773	530.000	142.652	530.000	535.300
F 65	19	154	HOME OFİS	78,05	1.214	345.000	103.026	345.000	348.450
F 65	20	159	HOME OFİS	66,16	894	265.000	87.331	265.000	267.650
F 65	20	166	HOME OFİS	66,16	894	265.000	87.331	265.000	267.650
F 65	21	167	HOME OFİS	66,16	894	265.000	87.331	265.000	267.650
F 65	21	170	HOME OFİS	78,05	1.214	345.000	103.026	345.000	348.450
F 65	22	175	HOME OFİS	66,16	894	265.000	87.331	265.000	267.650
F 65	22	176	HOME OFİS	108,07	1.773	530.000	142.652	530.000	535.300
F 65	22	178	HOME OFİS	78,05	1.214	350.000	103.026	350.000	353.500
F 65	22	179	HOME OFİS	78,05	1.214	350.000	103.026	350.000	353.500
F 65	22	180	HOME OFİS	69,83	1.086	325.000	92.176	325.000	328.250
F 65	22	182	HOME OFİS	66,16	894	265.000	87.331	265.000	267.650
F 65	23	184	HOME OFİS	108,09	1.805	540.000	142.679	540.000	545.400
F 65	23	186	HOME OFİS	126,01	1.687	490.000	166.333	490.000	494.900



BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	KİRA DEĞERİ KDV HARİÇ (TL/Ay)	TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ SATIŞ DEĞERİ (TL)	*SİGORTAYA ESAS DEĞER (TL)	SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	**SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL (TL)
F 65	23	189	HOME OFİS	66,04	912	270.000	87.173	270.000	272.700
F 65	24	191	HOME OFİS	108,09	1.805	540.000	142.679	540.000	545.400
F 65	25	198	HOME OFİS	108,09	1.821	545.000	142.679	545.000	550.450
F 65	25	201	HOME OFİS	70,21	1.123	335.000	92.677	335.000	338.350
F 65	26	205	HOME OFİS	108,09	1.821	545.000	142.679	545.000	550.450
F 65	27	212	HOME OFİS	108,09	1.821	545.000	142.679	545.000	550.450
F 65	27	214	HOME OFİS	110,61	1.770	510.000	146.005	510.000	515.100
F 65	27	216	HOME OFİS	108,09	1.821	545.000	142.679	545.000	550.450
F 65	28	219	HOME OFİS	108,09	1.821	545.000	142.679	545.000	550.450
F 65	28	220	HOME OFİS	70,07	1.121	335.000	92.492	335.000	338.350
F 65	28	221	ÇATI ARALI HOME OFİS	179,59	2.335	640.000	237.059	640.000	646.400
F 65	28	224	HOME OFİS	108,09	1.821	545.000	142.679	545.000	550.450
F 65	1, 2, 3. BODRUM	226	TRIPLEKS OFİS	753,57	8.289	2.450.000	994.712	2.151.586	2.538.872
F 65	2. BODRUM	227	OFİS	915,27	10.068	3.020.000	1.208.156	2.657.553	3.135.913
F 65	1. VE 2. BODRUM	228	İKİ KATLI OFİS	183,96	3.072	935.000	242.827	862.152	1.017.339
F 65	1. VE 2. BODRUM	229	İKİ KATLI OFİS	204,21	3.410	1.035.000	269.557	954.133	1.125.877
F 65	1. VE 2. BODRUM	230	İKİ KATLI OFİS	212,50	3.549	1.080.000	280.500	995.850	1.175.103
F 65	2. BODRUM	231	OFİS	63,69	1.064	320.000	84.071	294.779	347.839
F 65	2. BODRUM	232	OFİS	100,70	1.514	430.000	132.924	390.123	460.345
F 65	2. BODRUM	233	OFİS	57,93	840	250.000	76.468	227.060	267.930
F 65	2. BODRUM	234	OFİS	8,65	156	43.000	11.418	39.575	46.698
F 65	1. BODRUM	235	OFİS	101,49	1.472	440.000	133.967	399.810	471.776
F 65	1. BODRUM	236	OFİS	95,45	1.384	415.000	125.994	377.202	445.098
F 65	1. BODRUM	237	OFİS	44,84	673	205.000	59.189	187.243	220.947
TOPLAM		237		7.436,26	108.105	31.933.000	9.815.863	30.847.065	32.776.837

\*Sigortaya Esas Değer hesabında 2016 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. (5A Yapı Grubu=1320 TL/m<sup>2</sup>)

\*\*KDV oranı Home-Ofis nitelikli taşınmazlar için %1, Ofis nitelikli taşınmaz için %18 olarak alınmıştır.