

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

**SİNPAŞ GYO A.Ş.**  
**BURSA İLİ MUDANYA İLÇESİ'NDE YER ALAN**  
118 ADA 2 VE 3 PARSELLER  
119 ADA 6, 7 VE 8 PARSELLER

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	07.09.2016
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	08.09.2016
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	08.12.2016
<b>RAPOR TARİHİ</b>	09.12.2016
<b>RAPOR NO</b>	SNP-1609001
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	BURSA MUDANYA (TRİLYE 4 ADET ARSA NİTELİKLİ GAYRİMENKULÜN VE 1 ADET TRİLYE BİNASI) PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	MUDANYA-ZEYTİNBAĞI YOLU, 118 ADA 2 VE 3 PARSELLER 119 ADA 6,7 VE 8 NOLU PARSELLER BURSA MUDANYA/TRİLYE BİNASI MUDANYA/BURSA
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	<b>Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)</b> <b>Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)</b>

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler Ekler

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

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kayıtları - (kopya)
- Ek 3** - İmar Durumları (kopya)
- Ek 4** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 5** - Tapu Suretleri (Kopya)

## UYGUNLUK BEYANI

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

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

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Bursa İli Mudanya İlçesi'nde Yer Alan 118 Ada 2 Ve 3 Parseller 119 Ada 6, 7 Ve 8 Parsellerde bulunan gayrimenkullerin değerlendirilme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirilme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan Bursa İli Mudanya İlçesi'nde Yer Alan 118 Ada 2 Ve 3 Parseller 119 Ada 6, 7 Ve 8 Parsellerde değerlendirilme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor 09.12.2016 tarih ve SNP-1609001 referans numarası ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Eren KURT ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerleme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde tek başına bir rapor hazırlanmamıştır. Ancak Bursa Modern Projesi kapsamında söz konusu projedeki bağımsız bölümler ve projenin çevresindeki arsalarla birlikte rapor hazırlanmıştır. Aşağıda belirtilen değerler raporların nihai toplam değerleridir. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 3 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	SNP-1410013	SNP-1503002	SNP-1510002
<b>Rapor Tarihi</b>	31.12.2014	30.06.2015	25.12.2015
<b>Rapor Konusu</b>	BURSA MODERN PROJESİ (636 ADET "KONUT" NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN, 168 ADET "OTOPARK" NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN, 38 ADET "DÜKKAN" NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN, 11 ADET ARSA NİTELİKLİ GAYRİMENKULÜN VE 1 ADET SOSYAL TESİSİN) PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	BURSA MODERN PROJESİ (523 ADET "KONUT" NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN, 168 ADET "OTOPARK" NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN, 38 ADET "DÜKKAN" NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN, 11 ADET ARSA NİTELİKLİ GAYRİMENKULÜN VE 1 ADET SOSYAL TESİSİN) PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	BURSA MODERN PROJESİ VE BURSA MUDANYA TRİLYE (439 ADET "KONUT" NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN, 166 ADET "OTOPARK" NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN, 38 ADET "DÜKKAN" NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN, 11 ADET ARSA NİTELİKLİ GAYRİMENKULÜN VE 1 ADET TRİLYE BİNASI) PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Metin EVLEK - Eren KURT	Metin EVLEK - Eren KURT	Onur BÜYÜK- Eren KURT
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	345.267.332	317.613.292	300.171.859

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

118 ADA 2 PARSEL	
İli	: BURSA
İlçesi	: MUDANYA
Bucağı	:
Mahallesi	: KUMYAKA
Köyü	: MANKAFA
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	: H21B12B3A
Ada No	: 118
Parsel No	: 2
Alanı	: 12.660,65 m <sup>2</sup>
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	: 13864
Cilt No	: 18
Sayfa No	: 1680
Tapu Tarihi	: 16.12.2009

**118 ADA 3 PARSEL**

İli	:	BURSA
İlçesi	:	MUDANYA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	KUMYAKA
Köyü	:	MANKAFA
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	H21B12B3A
Ada No	:	118
Parsel No	:	3
Alanı	:	2.074,00 m <sup>2</sup>
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	13864
Cilt No	:	18
Sayfa No	:	1681
Tapu Tarihi	:	16.12.2009



**119 ADA 6 PARSEL**

İli	:	BURSA
İlçesi	:	MUDANYA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	KUMYAKA
Köyü	:	MANKAFA
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	H21B12B3A
Ada No	:	119
Parsel No	:	6
Alanı	:	839,38 m <sup>2</sup>
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	13864
Cilt No	:	18
Sayfa No	:	1688
Tapu Tarihi	:	16.12.2009

**119 ADA 7 PARSEL**

İli	:	BURSA
İlçesi	:	MUDANYA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	KUMYAKA
Köyü	:	MANKAFA
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	H21B12B3A
Ada No	:	119
Parsel No	:	7
Alanı	:	1.290,16 m <sup>2</sup>
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	13864
Cilt No	:	18
Sayfa No	:	1689
Tapu Tarihi	:	16.12.2009

**119 ADA 8 PARSEL**

İli	:	BURSA
İlçesi	:	MUDANYA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	KUMYAKA
Köyü	:	MANKAFA
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	H21B12B3A
Ada No	:	119
Parsel No	:	8
Alanı	:	926,46 m <sup>2</sup>
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	13864
Cilt No	:	18
Sayfa No	:	1690
Tapu Tarihi	:	16.12.2009

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

**Mudanya Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve Sinpaş GYO A.Ş. tarafından alınan 09.09.2016 tarihli takbis belgelerine göre:**

Taşınmazlar üzerinde;

### **118 Ada 2 Parsel**

\* Gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanılmamıştır.

### **118 Ada 3 Parsel**

Beyanlar Bölümü:

\* Rekreasyon alanıdır. (30.12.2003/5207)

( Bu beyan taşınmazın imar fonksiyonu belirtmekte olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

\*31,22 m2 lik kısmı kıyı kenar çizgisi içerisinde yer almaktadır. 11.03.2014 tarih/ 3188 yev

( Bu beyan taşınmazın belirtilen kısmının kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kalan kısımda, kıyı kenar çizgisi içerisinde yer aldığını dolayısı ile kesinlikle yapı yapılamayacak alan olduğunu belirtmekte olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

### **119 Ada 6 Parsel**

**Beyanlar Bölümü:**

\* Artık parseldir. (30.12.2003/5204)

( Bu beyan taşınmazın imar fonksiyonu belirtmekte olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

### **119 Ada 7 Parsel**

\* Gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanılmamıştır.

### **119 Ada 8 Parsel**

\* Gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanılmamıştır.

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde aşağıdaki değişiklikler olmuştur:

<b>118 ADA 2 PARSEL</b>	Taşınmaz; Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken 16.12.2009 tarih 13864 yevmiye ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.
<b>118 ADA 3 PARSEL</b>	Taşınmaz; Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken 16.12.2009 tarih 13864 yevmiye ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.
<b>119 ADA 6 PARSEL</b>	Taşınmaz; Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken 16.12.2009 tarih 13864 yevmiye ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.
<b>119 ADA 7 PARSEL</b>	Taşınmaz; Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken 16.12.2009 tarih 13864 yevmiye ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.
<b>119 ADA 8 PARSEL</b>	Taşınmaz; Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken 16.12.2009 tarih 13864 yevmiye ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

**Mudanya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde** yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan 08.09.2016 tarihli imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. Taşınmazlar 02.12.2013 tarih 51 sayılı 1/5000 ölçekli Kumyaka Mankafa Revizyon İmar planında kalmaktadır.

**118 Ada 2 Parsel:** 02.12.2013 gün 51 sayılı 1/5000 ölçekli Kumyaka Mankafa Revizyon İmar Planında ayırık nizam, hmax: 2 Kat, Kaks: 0.40, "Konut" alanında kalmaktadır.

**118 Ada 3 Parsel:** 02.12.2013 gün 51 sayılı 1/5000 ölçekli Kumyaka Mankafa Revizyon İmar Planında "Rekreasyon" alanında kalmaktadır.

**119 Ada 6 Parsel:** 02.12.2013 gün 51 sayılı 1/5000 ölçekli Kumyaka Mankafa Revizyon İmar Planında bir kısmı Emsal:0.20, h:5.40 m, "Günübirlik Tesis Alanı", bir kısmı "Yol " alanında kalmaktadır.

**119 Ada 7 Parsel:** 02.12.2013 gün 51 sayılı 1/5000 ölçekli Kumyaka Mankafa Revizyon İmar Planında bir kısmı Emsal:0.20, h:5.40 m, bir kısmı "Günübirlik Tesis- Yol ve Park " alanında kalmaktadır.

**119 Ada 8 Parsel:** 02.12.2013 gün 51 sayılı 1/5000 ölçekli Kumyaka Mankafa Revizyon İmar Planında bir kısmı "Rekreasyon" bir kısmı "Yol" ve bir kısmı "Park" alanında kalmaktadır.

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

Taşınmazlara ait plan notları ekte sunulmuştur. Son 3 yıl içerisinde meydana gelen değişiklikler aşağı belirtilmiştir.

<b>118 ADA 2 PARSEL</b>	<p>Mudanya ilçesi Zeytinbağı beldesine bağlı 1995 tarihli Zeytinbağı 1/1000 ölçekli Uygulama Revizyon İmar Planı'nda ayrıık nizam, hmax: 2 Kat, Kaks: 0.40, "konut" alanında kalmaktadır.</p> <p>02.12.2013 gün 51 sayılı 1/1000 ölçekli Kumyaka Mankafa Revizyon İmar Planı yapılmış olup bu planda da değişiklik olmayıp ayrıık nizam, hmax: 2 Kat, Kaks: 0.40, "konut" alanında kalmaktadır.</p> <p>( Taşınmazın bağlı olduğu Belde belediyesi kapatılıp, Mudanya ilçe belediyesine bağlanmıştır.)</p>
<b>118 ADA 3 PARSEL</b>	<p>Mudanya ilçesi Zeytinbağı beldesine bağlı 1995 tarihli Zeytinbağı 1/1000 ölçekli Uygulama Revizyon İmar Planı'nda "rekreasyon" alanında kalmaktadır.</p> <p>02.12.2013 gün 51 sayılı 1/1000 ölçekli Kumyaka Mankafa Revizyon İmar Planı yapılmış olup bu planda da değişiklik olmayıp "rekreasyon" alanında kalmaktadır.</p> <p>( Taşınmazın bağlı olduğu Belde belediyesi kapatılıp, Mudanya ilçe belediyesine bağlanmıştır.)</p>
<b>119 ADA 6 PARSEL</b>	<p>Mudanya ilçesi Zeytinbağı beldesine bağlı 1995 tarihli Zeytinbağı 1/1000 ölçekli Uygulama Revizyon İmar Planı'nda hmax: 2 Kat, Kaks: 0.40, "konut" alanında kalmaktadır.</p> <p>Yeni yapılan planda değişiklik yapılmış olup 02.12.2013 gün 51 sayılı 1/1000 ölçekli Kumyaka Mankafa Revizyon İmar Planında bir kısmı Emsal:0.20, h:5.40 m, "Günöbirlik Tesis Alanı", bir kısmı "Yol " alanında kalmaktadır.</p> <p>( Taşınmazın bağlı olduğu Belde belediyesi kapatılıp, Mudanya ilçe belediyesine bağlanmıştır.)</p>
<b>119 ADA 7 PARSEL</b>	<p>Mudanya ilçesi Zeytinbağı beldesine bağlı 1995 tarihli Zeytinbağı 1/1000 ölçekli Uygulama Revizyon İmar Planı'nda hmax: 2 Kat, Kaks: 0.40, "konut" alanında kalmaktadır.</p> <p>Yeni yapılan planda değişiklik yapılmış olup 02.12.2013 gün 51 sayılı 1/1000 ölçekli Kumyaka Mankafa Revizyon İmar Planında bir kısmı Emsal:0.20, h:5.40 m, bir kısmı "Günöbirlik Tesis- Yol ve Park " alanında kalmaktadır. ( Taşınmazın bağlı olduğu Belde belediyesi kapatılıp, Mudanya ilçe belediyesine bağlanmıştır.)</p>
<b>119 ADA 8 PARSEL</b>	<p>Mudanya ilçesi Zeytinbağı beldesine bağlı 1995 tarihli Zeytinbağı 1/1000 ölçekli Uygulama Revizyon İmar Planı'nda "rekreasyon" alanında kalmaktadır.</p> <p>Yeni yapılan planda değişiklik yapılmış olup 02.12.2013 gün 51 sayılı 1/1000 ölçekli Kumyaka Mankafa Revizyon İmar Planı yapılmış olup bu planda bir kısmı "rekreasyon" bir kısmında "yol" alanında kalmaktadır.( Taşınmazın bağlı olduğu Belde belediyesi kapatılıp, Mudanya ilçe belediyesine bağlanmıştır.)</p>

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerlemeye konu olan taşınmazlardan yalnızca 118 ada 2 parsel üzerinde mevzuat kapsamında bir yapı bulunmakta olup aşağıda yer alan tablolarda ruhat ve iskan belgesi bilgileri detaylı olarak sunulmaktadır.

118 ADA 2 PARSEL RUHSAT BİLGİLERİ					
BLOK ADI	RUHSAT TARİHİ	İLK RUHSAT TARİHİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
TRİLYE BİNASI	15.3.2010	13.8.2009	4	3B	2.290,00
<b>TOPLAM</b>			4		2.290,00

118 ADA 2 PARSEL YAPI KULLANMA İZİN BİLGİLERİ					
BLOK ADI	RUHSAT TARİHİ	SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
TRİLYE BİNASI	4.10.2010	6.1.1900	4	3B	2.290,00
<b>TOPLAM</b>			4		2.290,00



#### 2.3.4 - Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

**Trilye Binası;** Trilye Binası olarak adlandırılan tesis, Mudanya İlçesi, Zeytinbağı Beldesi, Kumyaka Köyü, Mudanya-Zeytinbağı Yolu üzerinde yer alan, **118 ada 2,3 parsel ile 119 ada 6,7 ve 8 parsel** olmak üzere 5 parselde toplam 17.790,65 m<sup>2</sup> alan üzerinde kurulmuştur.

Topoğrafik olarak denize doğru güney-kuzey doğrultusunda eğimli olan parseller üzerinde teraslama yapılarak kapalı-açık mekanlar oluşturulmuş, parsellerin çevresi tel örgü ile çevrelenmiştir. Konu parsellerden **118 ada 2 parsel** üzerinde tesis binası ve açık havuz, **119 ada 7 parsel** üzerinde tek kattan oluşan bina yer almaktadır. Değerlemeye konu parsellerin yer aldığı 118 ada ile 119 ada arasından geçen dere, ıslah edilerek düzenlenmiş ahşap köprü ile parseller arasında bağlantı sağlanmıştır. Üzerinde yapı bulunmayan diğer parseller peyzaj alanı olarak düzenlenmiş olup manzara terasları, yürüyüş parkuru ve çocuk oyun alanları oluşturulmuştur. Tesis binası mimari projesinde bodrum ve zemin kattan oluşmaktadır. Mimari projesinde bodrum katta 4 adet dükkan niteliğinde bölüm planlanmış olup bodrum katı 1.121,34 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir. Bodrum kat seviyesinde tesis binasının önünde 599,80 m<sup>2</sup> olarak tanımlanan açık havuz yer almakta olup açık havuzun altında kattan açığa çıkan alanlar WC, soyunma odaları ve teknik alan olarak düzenlenmiş, mimari projesine göre toplam 498 m<sup>2</sup> brüt kapalı alana sahiptir. Mimari projesine göre 70,82 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip zemin katında giriş holü ve yönetim odası bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemede projesine uygun olarak betonarme tarzda inşa edilen yapının bodrum katında kafe, restoran, mutfak, kazan dairesi, ofis bölümleri ile hol alanı, zemin katta giriş holü ve yönetim odası yer almaktadır. Binada tüm mekanlarda zemin döşemelerinde seramik malzeme kullanılmış olup duvar cepheleri ıslak mekanlarda seramik kaplama, diğer mekanlarda iç cephe boyası ile boyalıdır. Tüm binanın dış mekana açılan kapı ve pencerelerinde PVC malzeme kullanılmıştır. 119 ada 7 parsel üzerinde yer alan bina tek kat olarak inşa edilmiştir.

#### 2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Bursa İli, Mudanya ilçesi, Kumyaka Köyü 118 ada 2 parselde yer alan Trilye Binasının yapı denetimi Beşevler Konak Mah., Konak Cad., No:6 Nilüfer/BURSA adresinde faaliyet gösteren Görsel Yapı Denetim Tic. Ltd. Şti. isimli firma tarafından gerçekleştirilmiştir

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan Bursa Mudanya/ Trilye parselleri Mudanya İlçe sınırları içerisinde Kumyaka Köyü, 118 ada 2 ve 3 parseller ile 119 ada 6, 7 ve 8 parsellerde yer alan Trilye Binası olarak adlandırılan yapıdan oluşmaktadır.

Bursa Mudanya Trilye Binası ; Yerleşim alanının yaklaşık 37 km. kuzeybatısında, Mudanya ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.

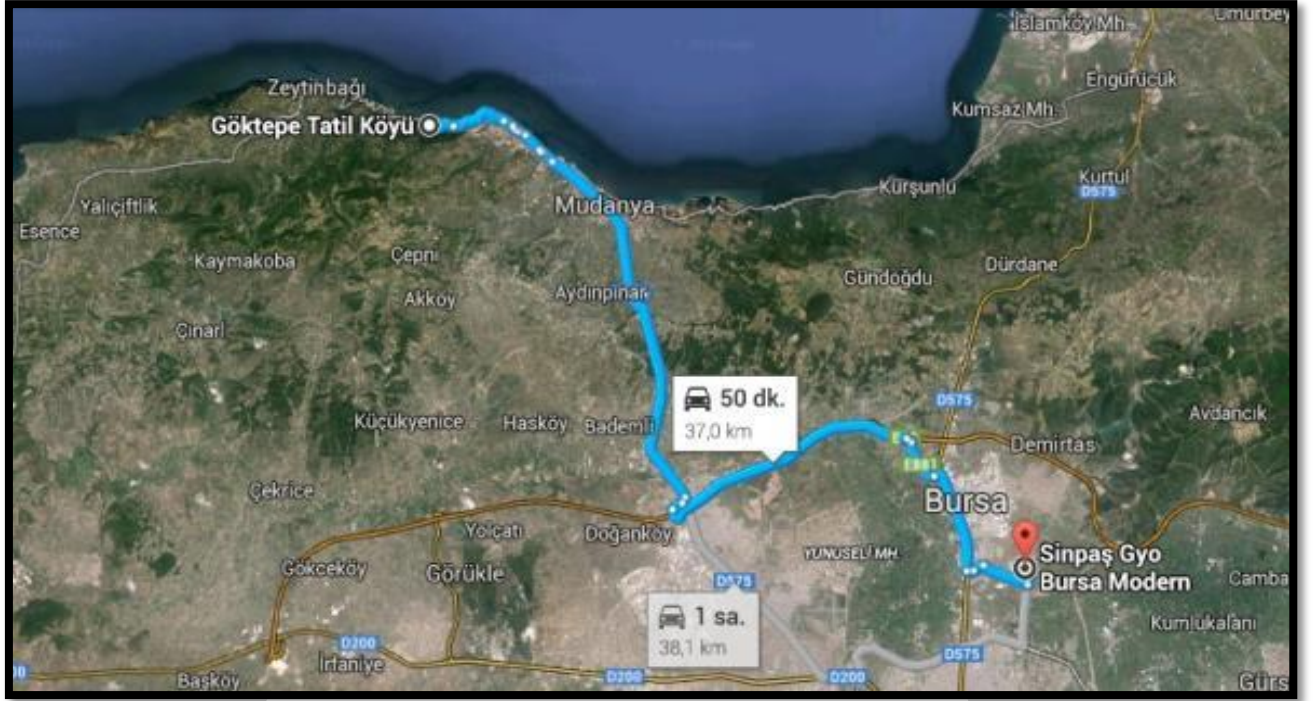
#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu olan Trilye Binası Mudanya İlçesi, Mudanya-Zeytinbağ Yolu 3. km'si Göktepe Mevkii olarak tanımlanan posta adresinde yer almaktadır.

Değerlemeye konu Trilye Binası; Bursa İl Merkezi'nin kuzeydoğusunda Mudanya İlçesi'ne bağlı Zeytinbağı Beldesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Raporu konu Trilye Binasına ulaşım Zeytinbağı-Mudanya yerleşim merkezlerini birbirine bağlayan karayolundan sağlanmaktadır.Tesisin yer aldığı bölge düşük yoğunluklu konut bölgesi olarak gelişme göstermekte olup genellikle orta ve alt gelir grubuna hitap etmektedir. Ayrıca, bölge içerisinde denize doğru eğim gösteren yamaçlarda orta-üst gelir grubunun tercih ettiği villa tipi yapılar bulunmaktadır.Trilye Binası denize sıfır konumu değerini olumlu yönde etkilemektedir.

### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Bursa Modern Projesi'ne Bursa İl Merkezi'nden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlarla kolaylıkla ulaşım sağlanabilmektedir. Yakın çevresinde; Kumyaka Tatil Sitesi, Göktepe Tatil Köyü, Altınışik Villaları, Zeytinbağı Belde Merkezi ve Mudanya İlçe Merkezi yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgenin sahil yolu üzerinde yer alması değerini olumlu yönde etkilemektedir. Taşınmaz Zeytinbağı Belde Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



BURSA MODERN-MUDANYA TİRİLYE KULÜP YOLU

Trilye Binası Bursa İl merkezinin kuzey doğusunda Mudanya ilçesine bağlı Zeytinbağı beldesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Trilye Binası'na Zeytinbağı-Mudanya yerleşim merkezleri arasındaki karayolu ile ulaşım sağlanabilmektedir. Konum olarak Mudanya 3 km. Kumyaka Köyü Göktepe Mevkiinde konumlanmıştır. Mudanyadan Zeytinbağına özel halk otobüsleri seferleri ve özel araçlarla ulaşım sağlanabilmektedir.











### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

**Trilye Binası;** Mudanya İlçesi, Zeytinbağı Beldesi, Kumyaka Köyü, Mudanya-Zeytinbağı Yolu üzerinde yer alan, 118 ada 2,3 parsel ile 119 ada 6,7 ve 8 parsel olmak üzere 5 parselde toplam 17.790,65 m<sup>2</sup> alan üzerinde kurulmuştur.

Topoğrafik olarak denize doğru güney-kuzey doğrultusunda eğimli olan parseller üzerinde teraslama yapılarak kapalı-açık mekanlar oluşturulmuş, parsellerin çevresi tel örgü ile çevrelenmiştir. Konu parsellerden 118 ada 2 parsel üzerinde tesis binası ve açık havuz, 119 ada 7 parsel üzerinde tek kattan oluşan bina yer almaktadır. Değerlemeye konu parsellerin yer aldığı 118 ada ile 119 ada arasından geçen dere ıslah edilerek düzenlenmiş ahşap köprü ile parseller arasında bağlantı sağlanmıştır. Üzerinde yapı bulunmayan diğer parseller peyzaj alanı olarak düzenlenmiş olup manzara terasları, yürüyüş parkuru ve çocuk oyun alanları oluşturulmuştur. Tesis binası mimari projesinde bodrum ve zemin kattan oluşmaktadır. Mimari projesinde bodrum katta 4 adet dükkan niteliğinde bağımsız bölüm planlanmış olup bodrum katı 1.121,34 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir. Bodrum kat seviyesinde tesis binasının önünde 599,80 m<sup>2</sup> olarak tanımlanan açık havuz yer almakta olup açık havuzun altında kattan açığa çıkan alanlar WC, soyunma odaları ve teknik alan olarak düzenlenmiş, mimari projesine göre toplam 498 m<sup>2</sup> brüt kapalı alana sahiptir. Mimari projesine göre 70,82 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip zemin katında giriş holü ve yönetim odası bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemede projesine uygun olarak betonarme tarzda inşa edilen yapının bodrum katında kafe, restoran, mutfak, kazan dairesi, ofis bölümleri ile hol alanı, zemin katta giriş holü ve yönetim odası yer almaktadır. Binada tüm mekanlarda zemin döşemelerinde seramik malzeme kullanılmış olup duvar cepheleri ıslak mekanlarda seramik kaplama, diğer mekanlarda iç cephe boyası ile boyalıdır. Tüm binanın dış mekana açılan kapı ve pencerelerinde PVC malzeme kullanılmıştır. 119 ada 7 parsel üzerinde yer alan bina tek kat olarak inşa edilmiştir.



### Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K
Yapı Nizamı	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: III B
Kullanım Amacı	: TİCARET
Elektrik	: ŞEBEKE
Su	: ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	: Kalorifer
Kanalizasyon	: ŞEBEKE
Asansör	: MEVCUT
Dış Cephe	: BOYA
Park Yeri	: MEVCUT
Güvenlik	: MEVCUT
Manzarası	: GÖLET-SİTE İÇİ
Cephesi	: DÖRT CEPHE
Deprem Bölgesi	1.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Binada tüm mekanlarda zemin döşemelerinde seramik malzeme kullanılmış olup duvar cepheleri ıslak mekanlarda seramik kaplama, diğer mekanlarda iç cephe boyası ile boyalıdır. Tüm binanın dış mekana açılan kapı ve pencerelerinde PVC malzeme kullanılmıştır.



#### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

##### 4.1.1 - Bursa İli

Bursa, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık dördüncü şehri. 2013 itibarıyla 2.740.970 nüfusa sahiptir. Marmara Bölgesinin Güney Marmara bölümünde, 40° batı boylam ve 29° kuzey enlem daireleri arasında yer alır. Eski adı Hüdavendigâr'dır. Kuzeyinde Marmara Denizi ve Yalova, kuzeydoğuda Kocaeli ve Sakarya, doğuda Bilecik, güneyde Kütahya ve batıda Balıkesir illeri ile çevrilidir.

Ekonomik açıdan Türkiye'nin gelişmiş kentlerinden biri olan Bursa doğal ve tarihsel zenginlikleriyle de önem taşır. Bursa'da en çok Osmanlı İmparatorluğu'nun kuruluş dönemine ait tarihî eserlerin bulunmasının sebebi ise, Bursa'nın Osmanlı Devleti'nin ilk başkenti olmasıdır. Bursa alışveriş merkezleri, parkları, müzeleri ve çarşısıyla bölgede öne çıkar. Ayrıca Bursa Marmara bölgesinin İstanbul'dan sonra gelen ikinci büyük şehridir. Türkiye'nin en önemli sanayi kentlerindedir. Şehir İstanbul'dan sonra en büyük ikinci ihracatı gerçekleştirmektedir.

Bursa, sanayi istatistiklerine göre Türkiye'nin en büyük sanayi kenti ve otomotiv üretim merkezidir. CNN International tarafından Türkiye'nin Detroit'i yakıştırmaları yapılmıştır. Tofaş, Fiat, Renault, Peugeot, Karsan Otomotiv, binek otomobil ve ticari araçlar ile Cobra Gülyüz otobüs fabrikaları Bursa'da bulunmaktadır. Bursa'nın otomotiv sanayinin Türkiye'de merkezi olmasından dolayı kurulan Bursa Otomobil Müzesi yine bu şehirde bulunmaktadır.



Bursa; otomotiv, tekstil, makine, gıda sanayi sektörlerinde söz sahibidir. Tarihte ilk havlu üretiminin Bursa'da gerçekleştiği söylenir. Halen de havlu üretimi ve ihracatı gerçekleştirilir. İpek üretimi ve bıçakçılık Bursa'nın eskiden dünyaca tanınmasını sağlamasına rağmen şu anda bitme noktasına gelmiştir.

1961 yılında kurulan Türkiye'nin ilk organize sanayi bölgesi Bursa Organize Sanayi Bölgesi ile daha sonra oluşan Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi ve özellikle İzmir ve Ankara yollarının çevresi Bursa'da sanayileşmenin yoğun olduğu yerlerdir. Kaplıcaları, Uludağ'ı, kestane şekeri, seftalisi, havlusu ile meşhurdur.

Bursa ilinde bulunan ilçeleri; Osmangazi, Nilüfer, Büyükorhan, Yıldırım, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, Mustafakemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi, Yenişehir. En büyük ilçe: Mustafakemalpaşa (1731 km<sup>2</sup>), En küçük ilçe: Gürsu (118 km<sup>2</sup>), En yoğun ilçe: Osmangazi (802.620) Türkiye'nin en büyük 3. ilçesidir, En az nüfus: Harmancık (7.091) dir.

#### 4.1.2 - Mudanya İlçesi

Mudanya, Marmara Denizi kıyısında Bursa iline bağlı 77.461 nüfuslu ilçesidir. 28-29 derece doğu boylamları ile 40-41 derece kuzey enlemleri arasında bulunmaktadır.

Batıda Karacabey, güneyde Osmangazi ve Nilüfer, doğuda Gemlik ile komşudur; kuzeyinde Gemlik Körfezi yer alır.

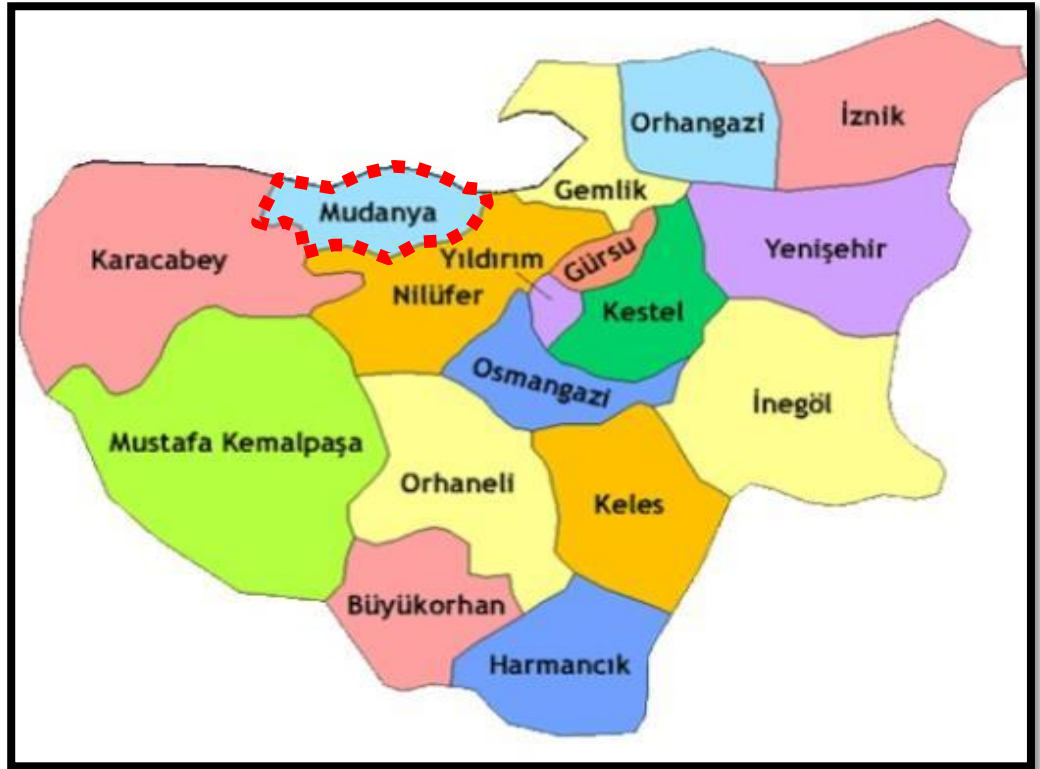
Zeytincilik, ilçe halkının birinci derecede gelir kaynağıdır. Bağcılık, sebze ve meyvecilik, ayçiçeği, soğan ve tahıl gibi diğer tarımsal faaliyetler, az miktarda da olsa yapılmaktadır.

İlçede iş hacminin bir çoğunu ithalat-ihracat işlemleri oluşturmaktadır. İthalat, hem deniz ve hem de karayoluyla gelen sanayi mamulleri ve yarı mamullerinden; ihracat ise Bursa Organize Sanayi bölgesinde faaliyet gösteren sanayi kuruluşlarının ürettikleri mamullerden ve gemilerle yapılan maden cevheri ihracatından meydana gelmektedir.

Marmara Denizi'nin aşırı kirlenmesi sonucu balıkçılık sektöründe büyük gerileme olmuştur.

Yaz mevsiminin serin geçmesi nedeniyle turizm sezonu pek uzun sürmemektedir. Dış turizmin yanında, özellikle başta Bursa olmak üzere çevre il ve ilçelerden gelenlerin oluşturduğu günübirlik yerli turizm faaliyetleri yapılmaktadır. Bunun yanında kendi yazlık evlerinde kalanların sayısı da hayli fazladır.

1893 yılı Osmanlı nüfus sayımına göre Mudanya'da yaşayan kişi sayısı 16.683 kişiydi. Bunların büyük çoğunluğu (%71) Rumlardan oluşmaktaydı (11.757 kişi). Mudanya'daki Türk nüfusu ise 4.891 kişiydi (%29). Rum nüfus 1924 mübadelesinden sonra Yunanistan'a göçmüş, Halkidiki yarımadasında Nea Moudania (Νέα Μουδανιά, Yeni Mudanya) yerleşimini kurmuştur. Mudanya ilçesinin nüfusu 2009 genel nüfus sayımına göre ise 68.954'dur. Bunun 35.000'i ilçe merkezinde, 19.149'i kasaba ve köylerde, 14.805'i ise Güzelyalı semtinde yaşamaktadır. İlçe başlısı olarak merkez hariç olmak üzere ilçe merkezine bağlı; 1 semt, 33 köy ve 11 mahalleden oluşmaktadır.



#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde ortadoğuda yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

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

#### **4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler**

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

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

#### **4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler**

##### **4.4.1 - Olumlu Faktörler**

- \* Ana ulaşım arterlerine yakınlığı ve ulaşım imkanlarının rahatlığı.
- \* Deniz kenarında yer alması
- \* Yapının lüks kalitede malzeme ile yapılmış olması

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* Çevresinde benzer nitelikli yapıların bulunmaması ve boş arazilerin çok olması.
- \* Kentin ana merkezine uzak konumda yer almaktadır.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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



## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

Trilye Binası değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yöntemi, Boş parsellerin değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

### 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

#### Bina -Konut Emsalleri (Mudanya)

##### \* TURYAP EMLAK

Tel 0224 413 98 88

Kumyaka bölgesinde ayrık nizamda inşa edilmiş, lüks inşa vasıflı, deniz manzaralı , yüzme havuzlu 210 m2 olarak pazarlanan villa satılıktır.

<b>SATILIK</b>	210 .-M <sup>2</sup>	900.000 .-TL	4.286 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

##### \* NİL EMLAK

Tel 0224 247 65 15

Kumyaka bölgesinde ayrık nizamda inşa edilmiş,yeni ve lüks inşa vasıflı, deniz manzaralı , butik site şeklinde ortak yüzme havuzlu 150 m2 olarak pazarlanan villa satılıktır.

<b>SATILIK</b>	150 .-M <sup>2</sup>	900.000 .-TL	6.000 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

##### \* MUDANYA BEYAZ EMLAK

Tel 0224 544 84 64

Kumyaka bölgesinde Ana yola cepheli, açık deniz manzaralı, içerisinde 2 adet 2 katlı lev bulunan, orta inşa vasıflı taşınmaz satılıktır.

<b>SATILIK</b>	1900 .-M <sup>2</sup>	2.000.000 .-TL	1.053 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

##### \* G M GAYRİMENKUL

Tel 0224 544 84 64

Kumyaka bölgesinde Ana yola cepheli, 2000 m2 arazi üzerinde inşa edilmiş, 2 her biri 450 m2 olan 2 adet lüks inşa vasıflı villa olan, deniz manzaralı, ortak havuzlu taşınmaz satılıktır.

<b>SATILIK</b>	900 .-M <sup>2</sup>	2.250.000 .-TL	2.500 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

### Arsa Emsalleri (Mudanya)

#### \* EMRE EMLAK

Tel 0 (542) 648 41 01

Kumyaka yolunda denize sıfır konumda yer alan yerleşim alanına yakın, imar beklentisi yüksek koyun 2.500.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	4863 .-M <sup>2</sup>	2.500.000 .-TL	514 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------

#### \* GÖKKUŞAĞI EMLAK

Tel 0 (224) 413 18 01

Kumyaka yolunda, deniz manzaralı, KAKS=0.60, H(max)=6.50 metre, villa imarlı olarak beyan edilen 4797 m<sup>2</sup> zeytinliğin 1.300.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	4797 .-M <sup>2</sup>	1.300.000 .-TL	271 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------

#### \* SELANİK MUDANYA

Tel 0 (224) 544 94 00

Mudanya Trilye yolu üzerinde Kumyakada yola sıfır olduğu beyan edilen deniz manzaralı ticari imarlı olduğu belirtilen 776 m<sup>2</sup> arazi için 250.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	776 .-M <sup>2</sup>	250.000 .-TL	322 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

#### \* EMLAK HABERCİSİ

Tel 0 (224) 554 20 00

Taşınmazlara yakın konumda olduğu beyan edilen villa imarlı olarak belirtilen deniz manzaralı KAKS=0.40, H(max)=6.50 metre villa imarlı 3701 m<sup>2</sup> arsa için 1.250.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	3701 .-M <sup>2</sup>	1.250.000 .-TL	338 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------



### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

Mudanya ilçesinde bulunan arsalar için emsal karşılaştırma tablosu örnek olarak konut fonksiyonlu olan 118 Ada 2 Parsel için aşağıda belirtilmiştir. Örneklem için alınan 118 Ada 2 Parsel Konut imarlı olup birim m<sup>2</sup> değeri 275 TL/m<sup>2</sup> olarak öngörülmüştür. Bu değerden hareketle Günübürlük Turizm fonksiyonuna sahip diğer arsalar olan 119 Ada 6 Parsel ve 119 Ada 7 Parselin konum,büyükük, topoğrafya özelliklere dikkate alınarak her birinin birim değeri olarak 215 TL/m<sup>2</sup> olabileceği kanaatine varılmıştır. Rekreasyon ve yol alanında yer alan 118 Ada 3 Parsel ile 119 ada 8 parselin ise birim değerlerinin 155 TL/m<sup>2</sup> olabileceği kanaatine varılmıştır.

Aşağıdaki tablolarda her bir parsel için yapılan hesaplamalar belirtilmiş olup 118 Ada 2 Parsel üzerinde yapı bulunmakta ve bu yapı için yapı kullanma izin belgesi alınmış olması nedeni ile maliyet yöntemi ile değerine ulaşılmıştır.

<b>KARŞILAŞTIRMA TABLOSU ( ARSA) 118 ADA 2 PARSEL (MUDANYA)</b>				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMLAK HABERCİSİ	SELANİK MUDANYA EMLAK	GÖKKUŞAĞI EMLAK
SATIŞ FİYATI		1.250.000	250.000	1.300.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	12.660,65	3.701	776	4.797
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		338	322	271
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%
İNŞAAT ALANI	E:0,40	E:0,40	E:0,60	E:0,60
<b>DÜZELTME</b>		BENZER 0%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
FONKSİYON	Konut	Konut	Konut	Konut
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	KÖTÜ
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	20%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-3%	-3%	-3%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-8%	-23%	-3%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>275</b>	<b>312</b>	<b>248</b>	<b>264</b>

<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSALARIN DEĞER TABLOSU</b>					
Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Değeri (-USD)
118	2	12.660,65	275	3.480.455,80	1.006.319,26
118	3	2.074,00	155	321.470,00	92.948,01
119	6	839,38	215	180.466,70	52.179,12
119	7	1.290,16	215	277.384,40	80.201,35
119	8	926,46	155	143.601,30	41.520,07
<b>PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)</b>				<b>4.403.378,20</b>	
<b>PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)</b>				<b>4.403.000,00</b>	
<b>PARSELİN DEĞER (-USD)</b>				<b>1.273.167,81</b>	

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Rapora konu 118 Ada 2 Parselde, Sinpaş GYO A.Ş. adına kayıtlı olup portföyünde bulunan taşınmaz değerlendirme yöntemleri bölümünde belirtilen etkenler, değerlendirme süreci, gayrimenkullerin inşaat özellikleri, fiziksel özellikleri ve yapılan piyasa araştırmalarından hareketle maliyet yaklaşımı kullanılarak belirlenen birim ve toplam piyasa değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur

TRİLYE BİNASI 118 ADA 2 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞER TABLOSU				
Arsa Değeri	275 .-TL/M <sup>2</sup>	X	12.660,65 M <sup>2</sup>	= 3.480.456 .-TL
İnşaat Alanı	1.500 .-TL/M <sup>2</sup>	X	1.192,00 M <sup>2</sup>	= 1.788.000 .-TL
Havuz Alanı	770 .-TL/M <sup>2</sup>	X	599,80 M <sup>2</sup>	= 461.846 .-TL
Teknik, Depo, Soyunma Odaları	596 .-TL/M <sup>2</sup>	X	498,00 M <sup>2</sup>	= 296.808 .-TL
TOPLAM =				6.027.110 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ =				6.027.000 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ =				1.742.613 .-USD

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU		
Ada No	Parsel No	Taşınmazın Değeri (.-TL)
118	2	6.027.000,00
118	3	321.470,00
119	6	180.466,70
119	7	277.384,40
119	8	143.601,30
PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)		6.949.922,40
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)		6.950.000,00
PARSELİN DEĞER (.-USD)		2.009.483,61

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak ekte yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsaların bugünkü değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

### 6.3.3 - 118 Ada 2 Parsel İçin Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu 118 ada 2 parselin alanı 12.660,65 m<sup>2</sup> dir. Parsel; Emsal 0,4 konut imarlı olup Toplam Emsal inşaat alanı üzerinden 0,30 ortak alan ve diğer ilaveler yapılacağı varsayılarak satılabilir toplam alanının 6.583,54 m<sup>2</sup> olabileceği varsayılmıştır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1. dönem olarak kabul edilmiştir.

Bu kabule istinaden;

Konut ünitelerinin 1. dönemde %35'ni, 2. dönemde %35'i, 3. dönemde %30'u satışlarının gerçekleşeceği, varsayılmıştır.

1. dönemde konut satış değerlerinin 2.100.-TL izleyen dönemlerde %10 artacağı varsayılmıştır.

\* İndirgeme oranı %10,50 olarak kabul edilmiştir.

\* Hasılat paylaşımı %35 kabul edilmiş, geliştirilmiş arsa değeri bulunmuştur.

\* Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 35 olduğu , bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 85 inin bugünkü arsa değeri olduğu ( bölgede yapılan projelerde ortalama %15- 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI 118 ADA 2 PARSEL					
Arsa Alanı	12.660,65m <sup>2</sup>	Emsal / KAKS	0,40		
Toplam Emsal İnşaat Alanı	5.064,26m <sup>2</sup>	Konut Alanı	Ticaret Alanı		
Ortak Alan ve diğer ilaveler oranı	0,30	100%	0%		
Satışa Esas İnşaat Alanı	6.583,54m <sup>2</sup>	6.583,54m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>		
NAKİT AKIŞI					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR ALANI (m <sup>2</sup> )	6.583,54				
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM
<b>NAKİT GİRİŞLERİ</b>					
<i>Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)</i>		35,00%	35,00%	30,00%	
<i>Satılan Brüt Alan (Konut)</i>		2.304	2.304	1.975	6.584
<i>Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)</i>		2.100	2.310	2.541	
<i>Satış Geliri (Konut)</i>		4.838.900	5.322.790	5.018.631	
<i>Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ticaret)</i>		10,00%	40,00%	50,00%	
<i>Satılan Brüt Alan (Ticaret)</i>		0	0	0	0
<i>Ortalama Birim Satış Fiyatı (Ticaret)</i>		4.000	4.400	4.840	
<i>Satış Geliri (Konut)</i>		0	0	0	
<i>Satış Gelirleri ( Toplam )</i>		4.838.900 TL	5.322.790 TL	5.018.631 TL	15.180.322 TL
<b>Nakit Akım</b>		4.838.900 TL	5.322.790 TL	5.018.631 TL	15.180.322 TL
<b>Net Bugünkü Değer (NPV)</b>	<b>12.568.573 TL</b>	<b>12.457.995 TL</b>	<b>12.349.046 TL</b>		
İNDİRGEME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%		
Hasılat Paylaşımı Oranı		35%			
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)		4.360.298			
Bugünkü Arsa Değeri (TL)		3.706.253			
Bugünkü Arsa m <sup>2</sup> birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )		293			

Mudanya ilçesinde bulunan arsalar için nakit akımları ve arsa proje geliştirme hesapları yapılmış olup;örneklem için alınan 118 Ada 2 Parsel Konut imarlı olup birim m<sup>2</sup> değeri 293 TL olarak öngörülmüştür. Bu değerden hareketle Günöbirlik Turizm fonksiyonuna sahip diğer arsalar olan 119 Ada 6 Parsel ve 119 Ada 7 Parselin konum,büyükük, topoğrafya özelliklere dikkate alınarak her birinin birim değeri olarak 225 TL olabileceği kanaatine varılmıştır. Rekreasyon ve yol alanında yer alan 118 Ada 3 Parsel ile 119 ada 8 parselin ise birim değeri 185 TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

<b>GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSALARIN DEĞER TABLOSU</b>					
Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Değeri (-.USD)
118	2	12.660,65	293	3.709.570,45	1.072.564,17
118	3	2.074,00	185	383.690,00	110.937,95
119	6	839,38	225	188.860,50	54.606,05
119	7	1.290,16	225	290.286,00	83.931,65
119	8	926,46	185	171.395,10	49.556,21
<b>PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)</b>				<b>4.743.802,05</b>	
<b>PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)</b>				<b>4.743.000,00</b>	
<b>PARSELİN DEĞER (-.USD)</b>				<b>1.371.596,04</b>	

TRİLYE BİNASI 118 ADA 2 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞER TABLOSU				
Arsa Değeri	293 .-TL/M <sup>2</sup>	X	12.660,65 M <sup>2</sup>	= 3.709.570 .-TL
İnşaat Alanı	1.500 .-TL/M <sup>2</sup>	X	1.192,00 M <sup>2</sup>	= 1.788.000 .-TL
Havuz Alanı	770 .-TL/M <sup>2</sup>	X	599,80 M <sup>2</sup>	= 461.846 .-TL
Teknik, Depo, Soyunma Odaları	596 .-TL/M <sup>2</sup>	X	498,00 M <sup>2</sup>	= 296.808 .-TL
TOPLAM =				6.256.224 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ =				6.256.000 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ =				1.808.824 .-USD

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU		
Ada No	Parsel No	Taşınmazın Değeri (.-TL)
118	2	6.256.000,00
118	3	383.690,00
119	6	188.860,50
119	7	290.286,00
119	8	171.395,10
PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)		7.290.231,60
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)		7.291.000,00
PARSELİN DEĞER (.-USD)		2.108.078,41

#### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

##### **Bursa İli, Mudanya İlçesi, Kumyaka Köyü'nde yer alan,**

118 ada, 2 parsel üzerinde mevzuat gereği yasal izinleri tamamlanmış bina bulunmakta olup bina fonksiyonu bu parsel için en etkin ve verimli kullanımdır.

119 ada, 6 ve 7 numaralı parseller mer'i imar planında "Günübirlik Turizm Alanı" olarak düzenlenmiş olup bu kullanım en etkin ve verimli kullanımıdır.

118 ada, 3 parsel ve 119 ada, 8 parseller ise Kıyı Kanunu gereği düzenlemeye tabi tutulmuş olup Rekreasyon Alanı olarak kullanılmaları en etkin ve verimli kullanımıdır.

#### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan Trilye Binası değerlemesinde; Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yöntemi, Boş parsellerin değerlemesinde; Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Rekreasyon ve yol alanında yer alan 118 Ada 3 Parsel ile 119 ada 6-7- 8 parsellerin değerlerinin takdir edilmesinde ise yine emsal karşılaştırma yönteminden yararlanılmıştır. 118 Ada 2 Parsel üzerinde konumlu olan "Trilye Binası" isimli taşınmazın değerinin takdir edilmesinde arsa değerinin takdirinde emsal karşılaştırma yaklaşımı yardımı ile birlikte maliyet analizleri yapılarak maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Yapılan analizler ve değerlendirmeler neticesinde arsalar için emsal karşılaştırma , 118 ada 2 parsel için maliyet yöntemi ile gelir indirgeme yöntemi ile elde edilen sonuçlarda farklılıklar olduğu görülmüştür. Bu değerler arasındaki farkın, gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmasından kaynaklandığı öngörülmüştür. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve maliyet yönteminde ise değerlere ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümünde taşınmazlar için maliyet yaklaşımı yöntemi ve arsalar için emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

MUDANYA'DAKİ TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞER TABLOSU					
TAŞINMAZLAR	NİTELİK	TOPLAM DEĞER KDV HARİÇ (TL)	TOPLAM DEĞER KDV DAHİL (TL)	TOPLAM DEĞER (USD)	TOPLAM DEĞER (EURO)
118-2	Trilye Binası	6.027.000	7.111.860	1.742.613	1.642.279
118-3	Arsa	321.470	379.335	92.948	87.596
119-6	Arsa	180.467	212.951	52.179	49.175
119-7	Arsa	277.384	327.314	80.201	75.584
119-8	Arsa	143.601	169.450	41.520	39.129
<b>TOPLAM DEĞERLER</b>		<b>6.949.922</b>	<b>8.200.908</b>	<b>2.009.461</b>	<b>1.893.763</b>
<b>YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER</b>		<b>6.950.000</b>	<b>8.201.000</b>	<b>2.009.484</b>	<b>2.009.484</b>



#### **6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle 118 ada 2 parsel üzerindeki yapıların tamamı dikkate alınarak taşınmazın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

Arsa nitelikli diğer taşınmazların münferit değerleri de ayrı ayrı belirtilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak boş parsellerin değerlerinin belirlenmesinde kullanılan nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür.

#### **6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

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

**Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**  
**6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı**  
**Hakkında Görüş**

**Mudanya İlçesi içerisinde yer alan taşınmazlara ilişkin ;**

**118 Ada 2 Parsel üzerinde yapı bulunmaktadır.** Ana gayrimenkul niteliğinde "Arsa" vasfında olan üzerinde yer alan bina yapı kullanma izin belgesi alınmış ancak cins tashihi yapılmamıştır. Söz konusu parsel üzerinde yer alan bina için cins tashihi yapılarak yasal sürecin tamamlanması gerekmektedir.

**119 Ada 6 ve 7 Parseller** boş arsa niteliğinde olup yapılan incelemelerde mer'î mevzuata göre üzerlerinde proje geliştirilmesini engelleyecek herhangi bir olumsuz durum bulunmamaktadır.

**118 Ada 3 Parsel ve 119 Ada 8 Parsel** rekreasyon alanı imarlı olup ilgili belediyesinden kamulaştırılacak alan olup olmadığı konusunda bilgi edinilememiş olup değerlemede bu durum göz önünde bulundurularak, mülkiyetlerinin Sinpaş GYO A.Ş. ait olması nedeni ile değer takdirinde bulunulmuştur.

**6.5.5 - Kira Değeri Analizi**

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

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

**İmar bilgilerinde ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemeler neticesinde;**

Tapu niteliği "Arsa" olan 118 ada 3 parsel ile 119 ada 6, 7 ve 8 parsel no.lu değerlemeye konu gayrimenkullerin ise mevcut durumda tapu niteliği ile uyumlu olmaları, taşınmazların üzerinde proje geliştirilebilecek arsa niteliğinde olmaları nedenleri ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazların "Arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Değerleme tarihi itibarıyla tapu niteliği "Arsa" olan 118 ada 2 parsel üzerinde mevcut durumda Trilye Binası bulunmaktadır. Söz konusu binaya ait imar yönetmeliği gereği alınması gerekli olan tüm yasal izin ve belgeler alınmış ancak cins tashihi yapılmamıştır. Bu nedenle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde 118 ada 2 parsel no.lu değerlemeye konu gayrimenkulün tapu niteliğinde belirtildiği şekliyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın "Proje" portföyünde ve cins tashihi yapılması halinde ise "Bina" portföyünde yer almasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerlerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemeleri, konumları, lokasyonları, mimari özellikleri, inşai kaliteleri, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amaçları, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; Sinpaş GYO A.Ş.'ye ait rapor konusu 4 Adet Arsa Nitelikli Gayrimenkulün Ve 1 Adet Trilye Bina'sından oluşan taşınmazların

09.12.2016 tarihli toplam değeri için ;

**6.950.000,00** .-TL

(Altı Milyon Dokuz Yüz Elli Bin Türk Lirası )

\*\* Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**8.201.000** .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

MUDANYA'DAKİ TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU					
TAŞINMAZLAR	NİTELİK	TOPLAM DEĞER KDV HARİÇ (TL)	TOPLAM DEĞER KDV DAHİL (TL)	TOPLAM DEĞER (USD)	TOPLAM DEĞER (EURO)
118-2	Trilye Binası	6.027.000	7.111.860	1.742.613	1.642.279
118-3	Arsa	321.470	379.335	92.948	87.596
119-6	Arsa	180.467	212.951	52.179	49.175
119-7	Arsa	277.384	327.314	80.201	75.584
119-8	Arsa	143.601	169.450	41.520	39.129
TOPLAM DEĞERLER		6.949.922	8.200.908	2.009.461	1.893.763
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER		6.950.000	8.201.000	2.009.484	1.893.785

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL )
6.950.000	2.009.484	1.893.785	8.201.000

1 USD = 3,4586 .-TL 09.12.2016 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 3,6699 .-TL 09.12.2016 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Eren KURT**

Lisans No: 402003

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Berrin KURTULUŞ SEVER**

Lisans No: 401732

\* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

\* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.

\* Vergi Kanunlarının Katma sosyal Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.