

**GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
RAPORU**

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

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ,  
DEMİRTAŞ CUMHURİYET MAHALLESİ,  
301 ADA 12, 13, 16, 20, 21, 25 VE 26 PARSEL  
302 ADA 5 VE 8 PARSEL  
7727 ADA 1 PARSEL  
(181 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM, 6 ADET ARSA)

18\_400\_256

08.01.2019

## İÇİNDEKİLER

<b>UYGUNLUK BEYANI</b>	<b>3</b>
<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 .....	7
4.3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER.....	22
<b>5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ.....</b>	<b>37</b>
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER .....	37
5.2. EKONOMİK VERİLER.....	38
5.3. BÖLGE VERİLERİ .....	49
<b>6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ .....</b>	<b>51</b>
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER .....	51
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER .....	52
6.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....	53
<b>7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ.....</b>	<b>54</b>
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	54
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....	54
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ.....	55
7.4. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	68
7.5. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....	69
7.6. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	70
<b>8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....</b>	<b>70</b>
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE UYUMLAŞTIRILMASI .....	70
8.2. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER.....	72
8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ .....	72
8.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN PORTFÖYE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ANALİZİ.....	72
<b>9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ .....</b>	<b>73</b>
9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	73
9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	73
<b>10. RAPOR EKLERİ.....</b>	<b>75</b>
10.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU VE TAKYİDAT BELGELERİ .....	77
10.2. RESMÎ BELGELER .....	82
10.3. DIŞ MAHAL FOTOĞRAFLARI .....	99
10.4. İÇ MAHAL FOTOĞRAFLARI.....	104
<b>11. SERTİFİKASYONLAR.....</b>	<b>107</b>

## **UYGUNLUK BEYANI**

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporunda sunulan bulgulara 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 taşınmazlar mahallinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Erkan SÜMER kontrolünde Değerleme Uzmanı Gizem GİRĞİN tarafından hazırlanmıştır.

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA</b>	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulununun 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; Bursa ili, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi, 301 ada 12, 13, 16 parseller üzerinde konumlu olan toplam 181 adet bağımsız bölüm (konut (12 adet), dükkan (38 adet), otopark (131 adet) olmak üzere ve arsa nitelikli 301 ada, 20, 21, 25, 26 parseller ve 302 ada 5, 8 parsellerin güncel değer takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
<b>DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER</b>	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır. Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili tarafımızca daha önce hazırlanan raporlara ilişkin bilgiler aşağıda belirtilmiştir; 29.12.2011 tarihli 2011_400_100 sayılı değerlendirme raporu 301 Ada 11, 12, 13, 16, 20, 21, 22, 23 parseller ve 302 ada 5, 6, 7 ve 8 parseller üzerinde gerçekleştirilen Bursa Modern Projesi için arsa, bağımsız bölüm inşaat seviyeli ve bağımsız bölüm tamamlanması durumundaki değerleri takdir edilmiştir. 28.12.2012 tarihli 2012_400_84 sayılı değerlendirme raporu 7727 Ada 1 Parsel, 301 ada, 12, 13, 16, 20, 21, 26 parsel, 302 ada 5, 6 ve 8 parseller üzerinde gerçekleştirilen Bursa Modern Projesi için arsa, bağımsız bölüm inşaat seviyeli ve bağımsız bölüm tamamlanması durumundaki değerleri takdir edilmiştir. 02.10.2017 tarihli 2017_400_133 numaralı değerlendirme raporu 301 ada 12, 13, 16 parseller ile 7727 ada 1 parsel üzerinde konumlu olan toplam 450 adet bağımsız bölüm (konut (269 adet), dükkan (38 adet), otopark (143 adet) ve 6 adet arsanın güncel değer takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b>	: 28.12.2012 tarihli 2012_400_84 sayılı değerlendirme raporu 7727 Ada 1 Parsel, 301 ada, 12, 13, 16, 20, 21, 26 parsel, 302 ada 5, 6 ve 8 parseller üzerinde gerçekleştirilen Bursa Modern Projesi için arsa, bağımsız bölüm inşaat seviyeli ve bağımsız bölüm tamamlanması durumundaki değerleri takdir edilmiştir. 02.10.2017 tarihli 2017_400_133 numaralı değerlendirme raporu 301 ada 12, 13, 16 parseller ile 7727 ada 1 parsel üzerinde konumlu olan toplam 450 adet bağımsız bölüm (konut (269 adet), dükkan (38 adet), otopark (143 adet) ve 6 adet arsanın güncel değer takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: Gizem GİRĞİN Aysel AKTAN Harita Mühendisi Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Değerleme Uzmanı Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 409336 S.P.K. Lisans No: 400241

## 2. ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 -34841 Maltepe / İSTANBUL
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: 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>	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	: Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak, Sinpaş Plaza No:36 Beşiktaş / İSTANBUL Müşterinin talebi; Bursa ili, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi, 301 ada 12, 13, 16 parseller ile 7727 ada 1 parsel üzerinde konumlu olan toplam 181 adet bağımsız bölüm (konut (12 adet), dükkan (38 adet), otopark (131 adet) olmak üzere ve arsa nitelikli 301 ada, 20, 21, 25, 26 parseller ve 302 ada 5, 8 parsellerin Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında satış değerinin tespiti olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	: Müşterinin talebi; Bursa ili, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi, 301 ada 12, 13, 16 parseller ile 7727 ada 1 parsel üzerinde konumlu olan toplam 181 adet bağımsız bölüm (konut (12 adet), dükkan (38 adet), otopark (131 adet) olmak üzere ve arsa nitelikli 301 ada, 20, 21, 25, 26 parseller ve 302 ada 5, 8 parsellerin Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında satış değerinin tespiti olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

## 3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>RAPOR NUMARASI</b>	: 18_400_256
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	: 03.10.2018
<b>DEĞERLEME ÇALIŞMASI BİTİŞ TARİHİ</b>	: 31.12.2018
<b>RAPOR TARİHİ</b>	: 08.01.2019
<b>GAYRİMENKULÜN TANIMI</b>	: Bursa ili, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi, 301 ada 12, 13, 16 parseller ile 7727 ada 1 parsel üzerinde konumlu olan toplam 181 adet bağımsız bölüm (konut (12 adet), dükkan (38 adet), otopark (131 adet) olmak üzere ve arsa nitelikli 301 ada, 20, 21, 25, 26 parseller ve 302 ada 5, 8 parsellerin güncel değer takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
<b>GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ</b>	: <b>72.980.000.-TL (K.D.V. HARİÇ)</b>
<b>GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ</b>	: <b>85.420.250.-TL (K.D.V. DAHİL)</b>

#### 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

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

Değerlemeye konu gayrimenkuller; Bursa ili, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde konumlu bulunmaktadır. Taşınmazlara ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden Ankara Caddesi (D200 karayolu) üzerinden İstanbul Caddesi' ne (D575 karayolu) ve yaklaşık 3 km kuzey istikametinde ilerledikten sonra sağ tarafta bulunan 11 Eylül Bulvarı' na dönülür. 11 Eylül Bulvarı' nda yaklaşık 2 km batı istikametinde ilerledikten sonra İnönü Bulvarı üzerinden kuzey istikametine dönüldüğünde konu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkuller 2 km sonra sol tarafta kalmaktadır.

Konu taşınmazların güneyinde Yasemin Park Evleri ve Bahçeşehir Koleji yerleşkesi, kuzeyinde ve batısında ise kısmen imara açılmış ve henüz tarla vasfında bulunan araziler, doğusunda ise BAKGÖR yapı Prestij Optimum Sitesi yer almaktadır. Konu projenin bulunduğu bölge ile kent merkezi arasında tarifeli minibüs ve belediye otobüsleri ile ulaşım sağlanabilmektedir.

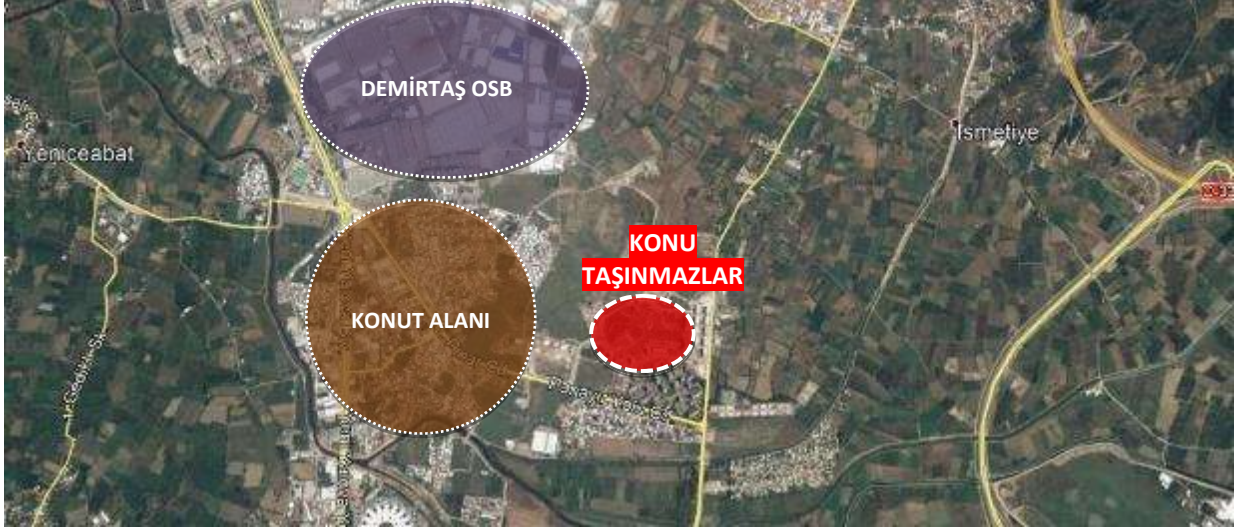


**Tablo. 1 Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları**

LOKASYON	MESAFE (KM)
D-575 KARAYOLU	2,00
DEMİRTAŞ OSB	3,00
OTOGAR	3,50
E-90 OTOYOLU	4,00
BURSA/OSMANGAZI	6,50
MUDANYA ISKELE	18,00
ORHANGAZI	39,00
HAVALİMANI	40,00

\*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.

Konu taşınmazların yer aldığı Demirtaş bölgesi genel itibari ile sanayi fonksiyonlu gelişim göstermiş olup Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi projenin kuzey batısında yaklaşık 3 km mesafede konumlanmıştır. Tofaş'a ait araç üretim fabrikasının kurulmasıyla birlikte bu bölgenin sanayi bölgesi haline gelişi ve akabinde 1991 yılında Demirtaş OSB kurulmasıyla beraber kendi hinterland bölgesini oluşturarak, söz konusu sanayi fonksiyonunun çevresini düşük nitelikli yapılanmış sosyo ekonomik olarak alt gelir grubunun ihtiyaçlarını karşılayan bir konut bölgesi oluşturmuştur.



Taşınmazların bulunduğu bölgede Demirtaş ve yakın mahalleler olan Panayır ve Doğanevler Mahalle yerleşkeleri, 2-5 katlı betonarme yapı tarzında bitişik nizamda inşa edilmiş konut ve konut+ticaret ve ticaret fonksiyonlu yapılar olacak şekilde gelişmiştir. Taşınmaza yakın konumda; Buttim, As Outlet, Uludağ Üniversitesi Ali Osman Sönmez Kampüsü, Hotel İbis Bursa, Hilton Bursa Convention Center&Spa gibi referans yapılar yer almaktadır.

#### 4.2. Gayrimenkullerin Tanımı

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

Değerlemeye konusu taşınmazlar; Bursa ili, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi idari sınırları dahilinde yer alan Sinpaş G.Y.O. A.Ş. mülkiyetindeki arsa, konut, dükkan, otopark ve trafo nitelikli gayrimenkullerdir.

301 Ada 12,13 parseller ve 7727 ada 1 parsel üzerinde tamamlanmış durumda Bursa Modern Projesi yer almaktadır. 301 ada 16 parsel üzerinde tamamlanmış durumda ticari yapı bulunmaktadır. 301 ada 20, 25, 26 ile 302 ada 5 sayılı parseller boş durumda olup 301 ada 21 parsel ve 302 ada 8 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde trafo bulunmaktadır.

Değerleme konusu parsellerden 301 ada 21 ve 26 parseller ile 302 ada 5 ve 8 parseller imar planında trafo yeri olarak planlanmış olup mevcut durumda 301 ada 21 parsel ve 302 ada 8 parsel üzerinde trafo bulunmakta olup 301 ada 26 parsel ve 302 ada 5 parsel numaralı arsalar boştur.

Sinpaş G.Y.O. A.Ş. mülkiyetindeki değerlendirme konusu bağımsız bölümler; 301 ada 12, 13 ve 16 parseller ile 7727 ada 1 parsel numaralı ana taşınmazlar üzerinde konumlandır.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu Bursa Modern Projesi etaplar halinde inşa edilmiş olup mahallinde etaplar mahalle isimleri ile nitelendirilmektedir. Söz konusu etaplar (mahalleler); İpek Yolu Mahallesi (7727 Ada 1 Parsel), Ottomanors Mahallesi (301 Ada 12 Parsel), Cevizli Mahallesi'nden (301 Ada 13 Parsel) oluşmakta olup projenin çerperinde geliştirme planlanan boş arsalar ile trafo yeri olarak planlanmış olan arsalar da bulunmaktadır.

**Tablo. 2 Değerleme Konusu Bağımsız Bölüm Dağılımları**

ADA/PARSEL	KONUT ADEDİ	DÜKKAN ADEDİ	OTOPARK ADEDİ	TOPLAM
301/12	7		124	131
301/13	5			5
301/16		38		38
7727/1			7	7
<b>TOPLAM</b>	<b>12</b>	<b>38</b>	<b>131</b>	<b>181</b>

Değerleme konusu boş arsalar; 301 ada 20 ve 25 parsel numaralı taşınmazlar, değerlendirme konusu trafo yerleri ise (imar planında trafo yeri olarak planlanmış olup tapu sicilinde nitelikleri arsa); 301 ada 21 ve 26 parseller ile 302 ada 5 ve 8 parsel numaralı taşınmazlardır.

**Tablo. 3 Değerlemeye konu ana taşınmazların özellikleri**

ADA	PARSEL	ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	ŞEKİL	EĞİM YAPISI	AÇIKLAMA
7727	1	Blok-1 24 Katlı, Blok-2A 16 Katlı, Blok-2B-2C 13'er Katlı Betonarme Yapılar ve Blok-5 1 Katlı Betonarme Garaj	9.791,99	Düzdün Çokgen	Düz	Projenin <u>İpek Yolu Mahallesi</u> olarak düzenlenmiştir.
301	12	Toplam 34 Adet Betonarme Yapı ve Arsası	52.484,69	Düzdün Çokgen	Düz	Projenin <u>Ottomanors Mahallesi</u> olarak düzenlenmiştir.
301	13	İki adet 3 katlı, Dört adet 5 katlı, 3 adet 17 katlı ve 2 adet 24 katlı betonarme apartman ve arsası	19.246,03	Düzdün Çokgen	Düz	Projenin <u>Cevizli Mahallesi</u> olarak düzenlenmiştir.
301	16	3 Katlı Betonarme Bina	5.841,26	Düzdün Olmayan Çokgen	Düz	Projenin <u>Ticari ve Sosyal Tesis Alanı</u> olarak düzenlenmiştir.
301	20	Arsa	10.021,52	Düzdün Olmayan Çokgen	Düz	Boş Arsa (3 adet blok için ruhsat alınmıştır. Ancak henüz inşai faaliyet başlamamıştır. )
301	21	Arsa	83,48	Dikdörtgen	Düz	Trafo yeri olarak planlanmıştır.
301	25	Arsa	20.346,70	Düzdün Olmayan Çokgen	Düz	Boş Arsa (8 adet blok için ruhsat alınmıştır. Ancak henüz inşai faaliyet başlamamıştır. )
301	26	Arsa	86,16	Dikdörtgen	Düz	Trafo yeri olarak planlanmıştır.
302	5	Arsa	179,58	Dikdörtgen	Düz	Trafo yeri olarak planlanmıştır.
302	8	Arsa	135,33	Dikdörtgen	Düz	Trafo yeri olarak planlanmıştır.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerinin dağılımı Tablo 2'de belirtilmiş olup açıklaması aşağıdaki gibidir;

7727 ada 1 parsel sayılı 9.791,99 m<sup>2</sup> yüzölçümlü ana taşınmazın üzerinde, 7 adet Otopark nitelikli bağımsız bölüm olmak üzere toplam 7 adet;

301 ada 12 parsel sayılı 52.484,69 m<sup>2</sup> yüzölçümlü ana taşınmazın üzerinde, 124 adet Otopark nitelikli ve 7 adet Mesken nitelikli bağımsız bölüm olmak üzere toplam 131 adet;

301 ada 13 parsel sayılı 19246,03 m<sup>2</sup> yüzölçümlü ana taşınmazın üzerinde, Mesken nitelikli toplam 5 adet; 301 ada 16 parsel sayılı 5.840,17 m<sup>2</sup> yüzölçümlü ana taşınmazın üzerinde Dükkan nitelikli toplam 38 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

301 ada 20, 21, 25, 26 parseller ile 302 ada 5 ve 8 parseller arsa vasıflı taşınmaz olup;

301 ada 20 parsel sayılı taşınmaz 10.021,52 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olup imar planında konut alanında,

301 ada 25 parsel sayılı taşınmaz 20.346,70 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olup imar planında konut alanında,

301 ada 21 parsel sayılı taşınmaz 83,48 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olup imar planında trafo alanında,

301 ada 26 parsel sayılı taşınmaz 86,16 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olup imar planında trafo alanında,

302 ada 5 parsel sayılı taşınmaz 179,58 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olup imar planında trafo alanında,

302 ada 8 parsel sayılı taşınmaz 135,13 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olup imar planında trafo alanında kalmaktadır.

Değerlemeye konu, toplam 12 adet "Mesken" nitelikli, 38 adet "Dükkan" nitelikli ve 131 adet "Otopark" nitelikli olmak üzere toplamda 181 adet bağımsız bölüm ve 6 adet "Arsa" vasıflı taşınmaz bulunmaktadır.



**İpek Yolu Mahallesi (7727 Ada 1 Parsel):**

Projenin kuzey bölgesinde konumlanmış olan bu parsel 9.791,99 m<sup>2</sup>'dir. Parsel üzerinde, tapusunda ana taşınmaz niteliğinde de belirtildiği üzere 1 adet 24 Katlı Blok (Blok-1), 1 adet 16 katlı blok (Blok-2A), 2 adet 13'er katlı blok (Blok-2B ve 2C) ve 1 Katlı Betonarme Garaj (Blok-5) bulunmaktadır. 5 blokta 215 adet "Mesken" ve 111 adet "Otopark nitelikli olmak üzere toplam 326 adet bağımsız bölüm tescil edilmiştir.

**Blok-1 (Kule Blok):** Projesinde "Kule Blok" olarak tanımlanan yapı, bodrum kat+zemin kat+22 normal kat olmak üzere toplam 24 kattan oluşmaktadır. Yapıda 1+1 ve 3+1 olmak üzere değişik alan kullanımına sahip 110 adet mesken niteliğinde bağımsız bölüm tescil edilmiştir. Girişi zemin katta bulunan yapının bodrum katında kazan dairesi, teknik odalar ve eklenti depo alanları bulunmaktadır.

**Blok 2 (Yüksek Sıra Blokları):** Projesinde Yüksek Sıra Blok olarak adlandırılan blokların A, B ve C olmak üzere zemin kattan sağlanan 3 adet girişi bulunmaktadır. Blokun A girişi, bodrum kat+ zemin kat+15 normal kat olmak üzere 17 kattan; B ve C girişleri ise bodrum kat+zemin kat+12'şer olmak üzere 14'er kattan oluşmaktadır. Bloka; A girişinde 47, B ve C girişlerinde ise 26'şar adet olmak üzere toplam 99 adet mesken niteliğinde bağımsız bölüm tescil edilmiştir.

**Konak Blok:** Site içinde Yalı Köşk Evleri, projesinde Konak Blok olarak tanımlanan bloklar, bodrum kat+zemin kat+2 normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katında sığınak ve eklenti depo alanı mevcuttur. Bloklarda her bir katta bir adet 3+1 şeklinde olmak üzere toplam 6 adet mesken niteliğinde bağımsız bölüm tescil edilmiştir.

**Otopark Bloğu:** Projesinde Otopark Bloku olarak tanımlanan alanda toplam 111 adet Otopark nitelikli bağımsız bölüm tescil edilmiştir.

**Ottomanors Mahallesi (301 Ada 12 Parsel):**

Projenin doğu bölgesinde konumlanmış olan bu parsel 52.484,69 m<sup>2</sup>'dir. Sitenin ana girişi bu parsel üzerinde bulunmaktadır. Parsel üzerinde mesken nitelikli 863 ve Otopark nitelikli 335 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

**Blok-1 (Çember Blok-1):** Projesinde Çember 1 Blok olarak tanımlanan yapı, site planında Kemer Residence olarak anılmıştır. A, B, C, D ve E olmak üzere 5 adet giriş bulunmaktadır. A girişi, bodrum kat+zemin kat+22 normal kattan; B girişi, bodrum kat+zemin kat+24 normal kattan; C girişi, bodrum kat+zemin kat+23 normal kattan; D girişi, bodrum kat+zemin kat+21 normal kattan ve E girişi, bodrum kat+zemin kat+19 normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katında ortak alan olarak ayrılan alanlar ile eklenti niteliğinde depolar mevcuttur. Bloğun A girişinde 43, B girişinde 47, C girişinde 45, D girişinde 41 ve E girişinde 37 olmak üzere toplam 213 adet mesken niteliğinde bağımsız bölüm tescil edilmiştir.

**Blok-2 (Çember Blok-2):** Projesinde Çember 2 Blok olarak tanımlanan yapı, site planında Marin Residence olarak anılmıştır. A, B, C, D ve E olmak üzere 5 adet giriş bulunmaktadır. A girişi, bodrum kat+zemin kat+22 normal kattan; B girişi, bodrum kat+zemin kat+24 normal kattan; C girişi, bodrum kat+zemin kat+23 normal kattan; D girişi, bodrum kat+zemin kat+21 normal kattan ve E girişi, bodrum kat+zemin kat+19 normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katında ortak alan olarak ayrılan alanlar ile eklenti niteliğinde depolar mevcuttur. Bloğun A girişinde 43, B girişinde 47, C girişinde 45, D girişinde 41 ve E girişinde 37 olmak üzere toplam 213 adet mesken niteliğinde bağımsız bölüm tescil edilmiştir. Ancak projesinde yapılan bazı değişiklikler ile B bloktaki bağımsız bölüm sayısı 47'den 90'a, C bloktaki bağımsız bölüm sayısı 45'ten 86'ya, D bloktaki bağımsız bölüm sayısı ise 41'den 78'e çıkmıştır. Böylece toplamda bağımsız bölüm sayısı 213 iken 334 olmuştur.

**Tablo. 4 Çember 2 Blok' da bulunan değerlemeye konu gayrimenkuller**

BLOK / GİRİŞ	KAT	B.B. NO.	DAİRE TİPİ	NET ALAN (m <sup>2</sup> )	SATIŞ BRÜT ALANI (m <sup>2</sup> )
ÇEMBER 2 / 2 / B	21	90 (44B)	1+1	46,86	76,73
ÇEMBER 2 / 2 / C	2	5A	2+1	104,2	118,22
ÇEMBER 2 / 2 / C	4	54 (9B)	1+1	46,86	74,05
ÇEMBER 2 / 2 / D	6	55 (14B)	1+1	46,86	74,38



**Blok-3 (Yüksek Sıra Blok):** Projesinde Yüksek Sıra Blok olarak tanımlanan yapı, site planında Park Konakları olarak anılmıştır. A, B, C ve D olmak üzere 4 adet giriş bulunmaktadır. A girişi, bodrum kat+zemin kat+11 normal kattan; B girişi, bodrum kat+zemin kat+12 normal kattan; C girişi, bodrum kat+zemin kat+12 normal kattan ve D girişi, bodrum kat+zemin kat+11 normal kattan oluşmaktadır. Bodrum kat tamamen müşterek olup ortak alan olarak ayrılan alanlar ile eklenti niteliğinde depolar mevcuttur. Bloğun A ve D girişinde 22'şer, B ve C girişinde 24'er adet olmak üzere toplam 92 adet mesken niteliğinde bağımsız bölüm tescil edilmiştir.

**Tablo. 5 Yüksek Sıra Blok' da bulunan değerlemeye konu gayrimenkuller**

BLOK / GİRİŞ	KAT	B.B. NO.	DAİRE TİPİ	NET ALAN (m <sup>2</sup> )	SATIŞ BRÜT ALANI (m <sup>2</sup> )
YÜKSEK SIRA 2 / 3 / A	1	3	3+1	102,85	165,92

**Blok-4 ve Blok-16 (Kule Blok):** Projesinde Kule Blok olarak tanımlanan yapı, site planında Gök Kule olarak anılmaktadır. Bloklar, bodrum kat+zemin kat+24 normal kat olmak üzere 26 kattan oluşmakta olup her birinde 1+1, 2+1, 3+1 şeklinde muhtelif alanlara sahip toplam 58 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm tescil edilmiştir. Bodrum katında ortak alan ve eklenti şeklinde depo alanı mevcuttur.

**Tablo. 6 Kule Blok' da bulunan değerlemeye konu gayrimenkuller**

BLOK / GİRİŞ	KAT	B.B. NO.	DAİRE TİPİ	NET ALAN (m <sup>2</sup> )	SATIŞ BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )
KULE 4	18	50	2+1	80,05	132,4

**Blok-5 (Sırayalı-1):** Projesinde Sırayalı-1 olarak tanımlanan yapı, site planında Asmalı Yalı olarak anılmaktadır. Blok, zemin kat+3 normal kat oluşmaktadır. Her katta 2'şer adet 3+1 şeklinde daire olmak üzere toplam 8 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm tescil edilmiştir.

**Blok-15 (Sırayalı-2):** Projesinde Sırayalı-2 olarak tanımlanan yapı, site içinde Asmalı Yalı olarak anılmaktadır. Blokların her biri zemin kat+3 normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmakta olup A ve B

olarak iki girişe sahiptir. Girişlerin her birinde 8'er adet 3+1 şeklinde daire olup toplam 8 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm tescil edilmiştir.

**Blok-7 ve Blok-9 (Sırayalı-3):** Projesinde Sırayalı-1 olarak tanımlanan yapı, site planında Asmalı Yalı olarak anılmaktadır. Blok, zemin kat+3 normal kat oluşmaktadır. Blokların her birinde A, B ve C olarak 3 giriş bulunmaktadır. Girişlerin her birinde 8'er adet 3+1 şeklinde daire olmak üzere toplam 24 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm tescil edilmiştir.

**Tablo. 7 Sırayalı - 3 Blok' da bulunan değerlemeye konu gayrimenkuller**

BLOK / GİRİŞ	KAT	B.B. NO.	DAİRE TİPİ	NET ALAN (m <sup>2</sup> )	SATIŞ BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )
SIRAYALI 3 / 13 / B	3-TERAS	7	3+1	145	210,34

**Blok-6 (Konak Blok):** Projesinde Konak Blok olarak tanımlanan yapı, site planında Yalı Köşk Evleri olarak anılmaktadır. Blok, bodrum kat+zemin kat+2 normal kat oluşmaktadır. Her katta 3+1 şeklinde bir adet daire olmak üzere toplam 3 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm tescil edilmiştir. Bodrum katta ortak alan ve eklenti niteliğinde depo alanı ile sığınak mevcuttur.

**Blok-8, Blok-12 ve Blok-14 (Konak Blok):** Projesinde Konak Blok olarak tanımlanan yapı, site içinde Yalı Köşkü olarak anılmaktadır. Blokların her biri zemin kat+2 normal kat olmak üzere toplam 3 katta oluşmakta olup Tripleks Villa şeklinde tasarlanarak mesken niteliğinde 3 ayrı bağımsız bölüm olarak tescil edilmiştir.

**Blok-10 (Konak Blok):** Projesinde Konak Blok olarak tanımlanan yapı, site içinde Yalı Köşk Evleri olarak anılmaktadır. Blokların her biri zemin kat+2 normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmakta olup her blokun her bir katında 2 adet 3+1 şeklinde olmak üzere toplam 6 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm tescil edilmiştir.

**Blok-11 (Otopark):** Projesinde Otopark Bloğu olarak tanımlanan bu alanda Otopark niteliğinde tescillenmiş toplam 335 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

**Cevizli Mahallesi (301 Ada 13 Parsel):** Projenin kuzey bölgesinde konumlanmış olan bu parsel 19.246,03 m<sup>2</sup>'dir. Parsel üzerinde, tapusunda ana taşınmaz niteliğinde de belirtildiği üzere İki adet 3 katlı, Dört adet 5 katlı, 3 adet 17 katlı ve 2 adet 24 katlı betonarme yapı bulunmaktadır. Söz konusu yapılarda toplam 388 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

**Blok-1 ve Blok-3 (Kule Blok):** Projesinde Kule Blok olarak tanımlanan yapı, site içinde Kristal Kule Blok olarak anılmaktadır. Blokların her biri bodrum kat+zemin kat+22 normal kat olmak üzere toplam 24 kattan oluşmakta olup toplamda değişik alan ve projelere sahip 110 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır. Her bodrum katında kazan dairesi, teknik odalar ve eklenti depo alanları mevcuttur.

**Tablo. 8 Kristal Kule Bloğunda bulunan değerlemeye konu gayrimenkuller**

BLOK / GİRİŞ	KAT	B.B. NO.	DAİRE TİPİ	NET ALAN (m <sup>2</sup> )	SATIŞ BRÜT ALANI (m <sup>2</sup> )
KULE 1 / 1	6	29	3+1	81,6	118,62
KULE 1 / 1	16	82	3+1	81,6	118,62
KULE 3 / 1	14	69	2+1	68,45	102,77
KULE 3 / 1	20	101	1+1	52,21	78,09

**Blok-2 (Yüksek Sıra Blok):** Projesinde Yüksek Sıra Blok olarak tanımlanan yapı, site içinde Saraybahçe Konakları olarak anılmaktadır. A, B ve C olarak isimlendirilen 3 ayrı girişi olan blok, bodrum kat+zemin kat+15 normal kat olmak üzere toplam 24 kattan oluşmakta olup, 1+1, 2+1, 3+1 şeklinde projelendirilmiş kullanımlara sahip, A ve C girişinde 47'şer, B girişinde 32 olmak üzere toplamda 126 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır.

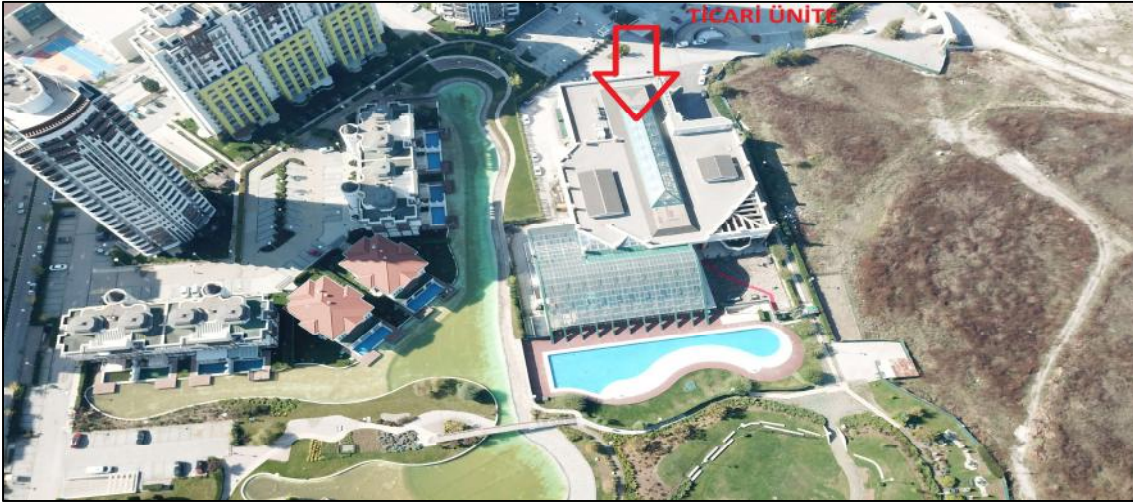
**Tablo. 9 Yüksek Sıra Bloku' nda bulunan değerlemeye konu gayrimenkuller**

BLOK / GİRİŞ	KAT	B.B. NO.	DAİRE TİPİ	NET ALAN (m <sup>2</sup> )	SATIŞ BRÜT ALANI (m <sup>2</sup> )
YÜKSEK SIRA / 2 / A	ZEMİN	1	3+1	93,95	150,56

**Blok-4 ve Blok-7 (Sırayalı Blok):** Projesinde Sırayalı olarak tanımlanan yapı, site içinde Asmalı Yalı olarak anılmaktadır. 1A, 2A, 1B, 2B, 1AB ve 2AB olarak 6 ayrı girişi bulunan blokların her birinde değişik alan ve proje şekillerinde sahip 18 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm tescil edilmiştir.

**Blok-5 ve Blok-6 (Konak Blok):** Projesinde Konak olarak tanımlanan yapı, site içinde Yalı Köşk Evleri olarak anılmaktadır. Bloklar, bodrum kat+zemin kat+2 normal kattan oluşmaktadır. Her blokta, her bir katta 1'er adet 3+1 kullanımında daire bulunmakta olup toplamda 6 adet bağımsız bölüm tescil edilmiştir.

**301 Ada 16 Parsel:** Projesinde Büyük Kulüp olarak adlandırılmış olan bu alan 5.841,26 m<sup>2</sup> olup, yakın çevresine de hizmet verebilecek nitelikte ticari ve sosyal bir ünite şeklinde tasarlanan yapı içerisinde, mahalle ölçeğinde ihtiyacı karşılayabilecek hacimde muhtelif ticari üniteler (kafeterya, market, spor salonu, idari birimler, kuaför salonu, vb.) ile sosyal altyapı ihtiyaçlarını karşılayabilmek üzere kreş alanı bulunmaktadır. Söz konusu yapı bodrum kat+zemin kat+1 normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmakta ve 38 adet Dükkan niteliğinde bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bodrum katta 16 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüme ek olarak; teknik hacimler, makine dairesi, depo, personel servis alanı, duş-wc hacimleri bulunmaktadır. Zemin katta, 16 adet dükkan niteliğinde bağımsız bölüm ve giriş holü bulunmaktadır. 1. Normal katta ise 6 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm mevcuttur.



**Tablo. 10 301 Ada 16 Parselde Bulunan Değerlemeye Konu Gayrimenkuller**

BLOK / GİRİŞ	B.B. NO	BULUNDUĞU KAT	FONKSİYONU	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )
301	1	BODRUM		186,04
301	2	BODRUM		176,21
301	3	BODRUM		194,19
301	4	BODRUM		123,45
301	5	BODRUM		183,83
301	6	BODRUM		78,97
301	7	BODRUM	Terzi	46,03
301	8	BODRUM		43,65
301	12	BODRUM		176,33
301	13	BODRUM		385,45
301	14	BODRUM	Kuaför	175
301	15	BODRUM		239,24
301	16	BODRUM		20,43
301	18	ZEMİN		215,57
301	19	ZEMİN	Migros	658,75
301	20	ZEMİN		
301	21	ZEMİN		
301	22	ZEMİN	Baklavacı	25,69
301	23	ZEMİN	Zeytinci	25,69
301	24	ZEMİN	Güzellik Merkezi	25,69
301	25	ZEMİN	Çiğköfteci	20,43
301	26	ZEMİN		20,43
301	27	ZEMİN	Eczane	40,33
301	28	ZEMİN	Kreş	1750,96
301	29	ZEMİN		
301	30	ZEMİN		
301	31	ZEMİN		
301	33	1. NORMAL KAT		
301	34	1. NORMAL KAT		
301	35	1. NORMAL KAT		
301	32	ZEMİN	Restoran	145,91
301	9	BODRUM	Fitness	4157,85
301	10	BODRUM		
301	11	BODRUM		
301	17	ZEMİN		
301	36	1. NORMAL KAT		
301	37	1. NORMAL KAT		
301	38	1. NORMAL KAT	Kentsel Yön. Ofis	256,57

### **301 Ada 20 parsel:**

SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş. mülkiyetinde bulunan Arsa vasfındaki parsel, projenin güneybatısında, 10,021,52 m<sup>2</sup> büyüklüğünde ve halihazırda boş durumdadır. Geometrik olarak düzgün ve topografik olarak düz sayılabilecek bir yapıya sahiptir. İmar planında 18 m.'lik yola cephesi bulunmaktadır.



301 ada 20 parsel için 08.10.2017 tarihli onaylı mimari proje ve 08.10.2017 tarih, 2141 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı onaylanmıştır. Konu taşınmaz için A, B, C Bloklar ve zemin altında otopark bloğu projelendirilmiştir. A blok; Bodrum, Zemin, 19 normal katlı olarak planlanmış olup blokta 188 adet mesken nitelikli ve 5 adet ofis ve işyeri nitelikli taşınmaz, B blok Bodrum, Zemin, 18 normal katlı olarak planlanmış olup blokta 180 adet mesken nitelikli ve 4 adet ofis ve işyeri nitelikli taşınmaz, C blok zemin katlı olarak planlanmış olup blokta 1 adet ofis ve işyeri nitelikli taşınmaz olmak üzere toplam 378 adet ünite bulunacak şekilde mimari proje onaylanmıştır. Projede ağırlıklı olarak 1+1 daire bulunmakta olup 2+1 ve 3+1 tipi konutlar da mevcuttur. Değerleme tarihi itibarıyla yapılan incelemede parsel üzerinde herhangi bir inşai faaliyete başlanmadığı görülmüştür.

KONUT DAĞILIM TABLOSU /301 ADA / 20 PARSEL								
BLOK TİPİ	BLOK NO	KAT SAYISI	3+1 DAİRE	2+1 DAİRE	1+1 DAİRE	DÜKKAN	TOPLAM KONUT / DÜKKANSAYISI	TİCARET KAPALI BRÜT ALAN
A KULE	A BLOK	1B + Z+ 19 KAT	18 ADET	18 ADET	152 ADET	5 ADET	193 ADET	731,10 m <sup>2</sup>
B KULE	B BLOK	1B + Z+ 18 KAT	17 ADET	19 ADET	144 ADET	4 ADET	184 ADET	318,23 m <sup>2</sup>
C BLOK(TİCARET)	C BLOK	Z KAT	0 ADET	0 ADET	0 ADET	1 ADET	1 ADET	143,52 m <sup>2</sup>
TOPLAM KONUT SAYISI/DÜKKAN			35 ADET	37 ADET	296 ADET	10 ADET	378 ADET	1.192,85 m <sup>2</sup>

**Tablo. 11 301 Ada 20 Parsel Mimari Proje Bilgileri Özeti**

TOPLAM ZEMİN ÜSTÜ ALANLAR (m <sup>2</sup> )	TOPLAM ZEMİN ALTI ALANLAR /TEKNİK ALAN (OTOPARK+BODRUM+ÇATI)			TOPLAM BRÜT PROJE ALANI (m <sup>2</sup> )	TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m <sup>2</sup> )
	BODRUM KAT (m <sup>2</sup> )	ÇATI KATI (m <sup>2</sup> )	OTOPARK ALANI (m <sup>2</sup> )		
34.381,56	1.728,10	1.764,22	7.854,27	45.728,15	21.130,43



Tablo. 12 301 Ada 20 Parsel Mimari Proje Bilgileri

A KULE																
KAT NO	BRÜT ALAN	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	TOPLAM EMSAL	EMSAL HARİCİ ALANLAR	SU DEPOSU	25%		ZEMİNE OTURAN TERAS/TERAS ÇATI	KAT HOLÜ	BOŞLUK	25%		25%		BOŞLUK	
						KAT BAĞÇESİ	BALKON/KIŞ BAĞÇESİ				YANGIN HACİMLERİ		TEKNİK			
											YANGIN MERDİVENİ	YANGIN GÜVENLİK HOLÜ	TEKNİK ODA	TEKNİK ŞAFT		
BODRUM	864,05	864,05	0,00	864,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ZEMİN	864,05	864,05	499,63	0,00	0,00	0,00	168,66	23,39	66,83	23,91	32,76	14,47	10,55	23,85	0,00	
1	864,05	793,45	463,06	0,00	0,00	0,00	168,71	0,00	56,14	23,91	32,76	14,47	10,55	23,85	70,60	
2	882,11	882,11	546,34	0,00	0,00	0,00	173,21	0,00	56,14	23,91	32,76	14,47	10,55	24,73	0,00	
3	882,11	882,11	546,34	0,00	0,00	0,00	173,21	0,00	56,14	23,91	32,76	14,47	10,55	24,73	0,00	
4	882,11	882,11	546,34	0,00	0,00	0,00	173,21	0,00	56,14	23,91	32,76	14,47	10,55	24,73	0,00	
5	882,11	882,11	546,34	0,00	0,00	0,00	173,21	0,00	56,14	23,91	32,76	14,47	10,55	24,73	0,00	
6	882,11	882,11	546,34	0,00	0,00	0,00	173,21	0,00	56,14	23,91	32,76	14,47	10,55	24,73	0,00	
7	882,11	882,11	546,34	0,00	0,00	0,00	173,21	0,00	56,14	23,91	32,76	14,47	10,55	24,73	0,00	
8	882,11	882,11	546,34	0,00	0,00	0,00	173,21	0,00	56,14	23,91	32,76	14,47	10,55	24,73	0,00	
9	882,11	882,11	546,34	0,00	0,00	0,00	173,21	0,00	56,14	23,91	32,76	14,47	10,55	24,73	0,00	
10	882,11	882,11	546,34	0,00	0,00	0,00	173,21	0,00	56,14	23,91	32,76	14,47	10,55	24,73	0,00	
11	882,11	882,11	546,34	0,00	0,00	0,00	173,21	0,00	56,14	23,91	32,76	14,47	10,55	24,73	0,00	
12	882,11	882,11	546,34	0,00	0,00	0,00	173,21	0,00	56,14	23,91	32,76	14,47	10,55	24,73	0,00	
13	882,11	882,11	546,34	0,00	0,00	0,00	173,21	0,00	56,14	23,91	32,76	14,47	10,55	24,73	0,00	
14	882,11	882,11	546,34	0,00	0,00	0,00	173,21	0,00	56,14	23,91	32,76	14,47	10,55	24,73	0,00	
15	882,11	882,11	546,34	0,00	0,01	0,01	173,21	0,00	56,14	23,91	32,76	14,47	10,55	24,73	0,00	
16	882,11	882,11	546,34	0,00	0,02	0,02	173,21	0,00	56,14	23,91	32,76	14,47	10,55	24,73	0,00	
17	882,11	882,11	546,34	0,00	0,03	0,03	173,21	0,00	56,14	23,91	32,76	14,47	10,55	24,73	0,00	
18	882,11	882,11	546,34	0,00	0,04	0,04	173,21	0,00	56,14	23,91	32,76	14,47	10,55	24,73	0,00	
19	882,11	882,11	546,34	0,00	0,00	0,00	173,21	0,00	56,14	23,91	32,76	14,47	10,55	24,73	0,00	
ÇATI	882,11	882,11	0,00	882,11	0,00	0,00	0,00	672,92	0,00	7,78	33,75	15,76	132,23	19,67	0,00	
<b>TOPLAM:</b>	<b>19.352,24</b>	<b>19.281,64</b>	<b>10.796,81</b>	<b>1.746,16</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.455,15</b>	<b>696,31</b>	<b>1.133,49</b>	<b>485,98</b>	<b>688,95</b>	<b>305,16</b>	<b>343,23</b>	<b>512,56</b>	<b>70,60</b>	

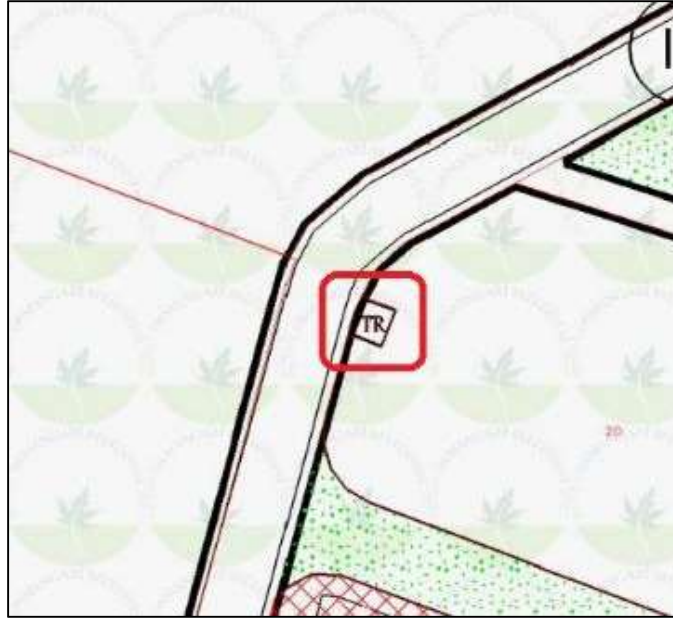
B KULE																
KAT NO	BRÜT ALAN	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	TOPLAM EMSAL	EMSAL HARİCİ ALANLAR	SU DEPOSU	25%		ZEMİNE OTURAN TERAS/TERAS ÇATI	KAT HOLÜ	BOŞLUK	25%		25%		BOŞLUK	
						KAT BAĞÇESİ	BALKON/KIŞ BAĞÇESİ				YANGIN HACİMLERİ		TEKNİK			
											YANGIN MERDİVENİ	YANGIN GÜVENLİK HOLÜ	TEKNİK ODA	TEKNİK ŞAFT		
1.BODRUM	864,05	864,05	0,00	864,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ZEMİN	1097,56	1097,56	615,03	0,00	0,00	0,00	46,20	263,96	66,83	23,91	32,76	14,47	10,55	23,85	0,00	
1	864,05	522,86	288,10	0,00	0,00	0,00	76,74	0,00	56,14	23,91	32,76	14,47	10,55	20,19	341,19	
2	882,11	882,11	546,34	0,00	0,00	0,00	173,21	0,00	56,14	23,91	32,76	14,47	10,55	24,73	0,00	
3	882,11	882,11	546,34	0,00	0,00	0,00	173,21	0,00	56,14	23,91	32,76	14,47	10,55	24,73	0,00	
4	882,11	882,11	546,34	0,00	0,00	0,00	173,21	0,00	56,14	23,91	32,76	14,47	10,55	24,73	0,00	
5	882,11	882,11	546,34	0,00	0,00	0,00	173,21	0,00	56,14	23,91	32,76	14,47	10,55	24,73	0,00	
6	882,11	882,11	546,34	0,00	0,00	0,00	173,21	0,00	56,14	23,91	32,76	14,47	10,55	24,73	0,00	
7	882,11	882,11	546,34	0,00	0,00	0,00	173,21	0,00	56,14	23,91	32,76	14,47	10,55	24,73	0,00	
8	882,11	882,11	546,34	0,00	0,00	0,00	173,21	0,00	56,14	23,91	32,76	14,47	10,55	24,73	0,00	
9	882,11	882,11	546,34	0,00	0,00	0,00	173,21	0,00	56,14	23,91	32,76	14,47	10,55	24,73	0,00	
10	882,11	882,11	546,34	0,00	0,00	0,00	173,21	0,00	56,14	23,91	32,76	14,47	10,55	24,73	0,00	
11	882,11	882,11	546,34	0,00	0,00	0,00	173,21	0,00	56,14	23,91	32,76	14,47	10,55	24,73	0,00	
12	882,11	882,11	546,34	0,00	0,00	0,00	173,21	0,00	56,14	23,91	32,76	14,47	10,55	24,73	0,00	
13	882,11	882,11	546,34	0,00	0,00	0,00	173,21	0,00	56,14	23,91	32,76	14,47	10,55	24,73	0,00	
14	882,11	882,11	546,34	0,00	0,00	0,00	173,21	0,00	56,14	23,91	32,76	14,47	10,55	24,73	0,00	
15	882,11	882,11	546,34	0,00	0,00	0,00	173,21	0,00	56,14	23,91	32,76	14,47	10,55	24,73	0,00	
16	882,11	882,11	546,34	0,00	0,00	0,00	173,21	0,00	56,14	23,91	32,76	14,47	10,55	24,73	0,00	
17	882,11	882,11	546,34	0,00	0,00	0,00	173,21	0,00	56,14	23,91	32,76	14,47	10,55	24,73	0,00	
18	882,11	882,11	546,34	0,00	0,00	0,00	173,21	0,00	56,14	23,91	32,76	14,47	10,55	24,73	0,00	
ÇATI	882,11	882,11	0,00	882,11	0,00	0,00	0,00	672,92	0,00	7,78	33,75	15,76	132,23	19,67	0,00	
<b>TOPLAM:</b>	<b>18.703,64</b>	<b>18.362,45</b>	<b>10.190,91</b>	<b>1.746,16</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.067,51</b>	<b>936,88</b>	<b>1.077,35</b>	<b>462,07</b>	<b>656,19</b>	<b>290,69</b>	<b>332,68</b>	<b>484,12</b>	<b>341,19</b>	



C BLOK (TİCARET)																
KAT NO	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	TOPLAM EMSAL	EMSAL HARİCİ ALANLAR	SU DEPOSU	25%		25%		KAT HOLÜ	BOŞLUK	25%		25%		BOŞLUK
						KAT BAHÇESİ (PROJE m <sup>2</sup> )	BALKON/KIŞ BAHÇESİ	ZEMİNE OTURAN TERAS/TERAS ÇATI	YANGIN HACİMLERİ			TEKNİK				
									YANGIN MERDİVENİ (NET)			YANGIN GÜVENLİK HOLÜ	TEKNİK ODA (NET)	TEKNİK ŞAFT (NET)		
ZEMİN	239,79	239,79	142,71	0,00	0,00	0,00	0,00	96,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,81
<b>TOPLAM:</b>	<b>239,79</b>	<b>239,79</b>	<b>142,71</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>96,27</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,81</b>

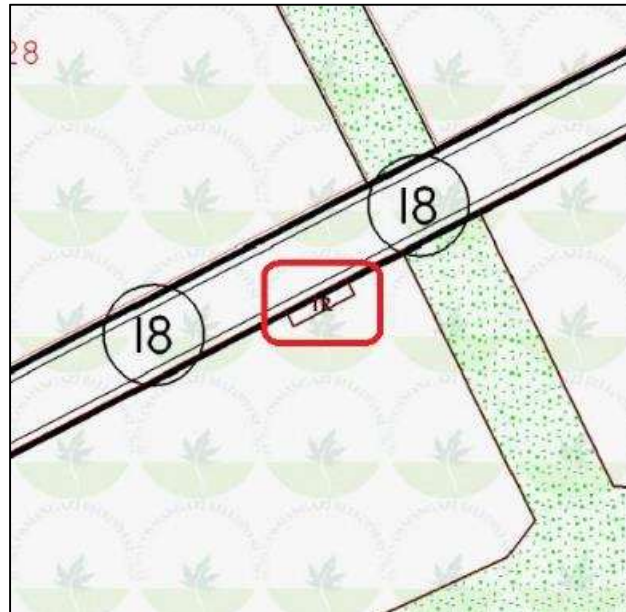
**301 Ada 21 parsel:**

Konu gayrimenkul Arsa vasfında olup, 83,48 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. İmar planında "Trafo" alanında kalmaktadır.



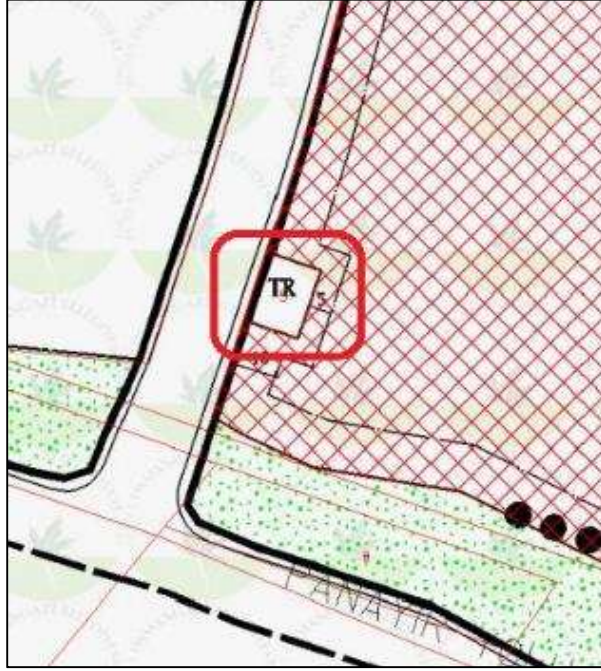
**301 Ada 26 parsel:**

Konu gayrimenkul Arsa vasfında olup, 86,16 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. İmar planında "Trafo" alanında kalmaktadır.



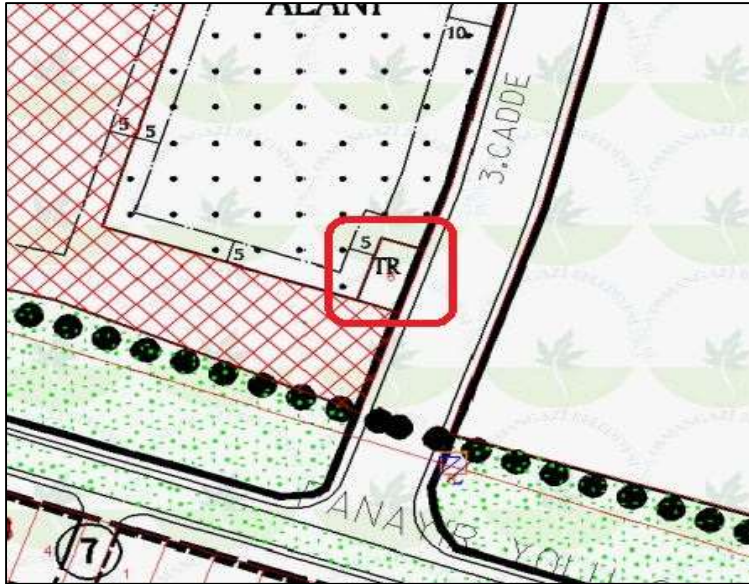
**302 Ada 5 parsel:**

Konu gayrimenkul Arsa vasfında olup, 179,58 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. İmar planında "Trafo" alanında kalmaktadır.



**302 Ada 8 parsel:**

Konu gayrimenkul Arsa vasfında olup, 135,33 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. İmar planında "Trafo" alanında kalmaktadır.



**301 Ada 25 parsel:**

SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş. mülkiyetinde bulunan Arsa vasfındaki parsel, projenin batısında, 20.346,70 m<sup>2</sup> büyüklüğünde ve halihazırda boş durumdadır. Geometrik olarak yamuk şeklinde ve topografik olarak düz sayılabilecek bir yapıya sahiptir. İmar planında 18m.'lik yola cephesi bulunmaktadır.



301 ada 25 parsel için 08.10.2017 tarihli onaylı mimari proje ve 08.10.2017 tarih, 2142 sayılı Tadilat ve İlave Yapı Ruhsatı onaylanmıştır. Konu taşınmaz için A, B, C Bloklar ve zemin altında otopark bloğu projelendirilmiştir. A, B, C ve D blokların her biri Bodrum, Zemin, 15 normal katlı olarak planlanmış olup her blokta 94'er adet mesken nitelikli taşınmaz, E, F ve G blokların her biri Bodrum, Zemin, 7 normal katlı olarak planlanmış olup her blokta 44'er adet mesken nitelikli taşınmaz, H blok zemin katlı olarak planlanmış olup 1 adet ofis ve işyeri nitelikli taşınmaz olmak üzere toplam 509 adet ünite bulunacak şekilde mimari proje onaylanmıştır. Projede ağırlıklı olarak 1+1 daire bulunmakta olup 2+1 ve 3+1 tipi konutlar da mevcuttur. Değerleme tarihi itibarıyla yapılan incelemede parsel üzerinde herhangi bir inşai faaliyete başlanmadığı görülmüştür.

**Tablo. 13 301 Ada 25 Parsel Mimari Proje Bilgileri Özeti**

TOPLAM ZEMİN ÜSTÜ ALANLAR (m <sup>2</sup> )	TOPLAM ZEMİN ALTI ALANLAR /TEKNIK ALAN (OTOPARK+BODRUM+ÇATI)			TOPLAM BRÜT PROJE ALANI (m <sup>2</sup> )	TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m <sup>2</sup> )
	BODRUM KAT (m <sup>2</sup> )	ÇATI KATI (m <sup>2</sup> )	OTOPARK ALANI (m <sup>2</sup> )		
78.861,05	4.680,10	4.287,89	0	87.829,04	42.944,56

KONUT DAĞILIM TABLOSU /301 ADA / 25 PARSEL										
BLOK TİPİ	BLOK NO	KAT SAYISI	4+1 DAİRE	3+1 DAİRE	2+1 DAİRE	1+1 DAİRE	TOPLAM KONUT	TOPLAM DÜKKAN	TOPLAM KONUT/ DÜKKANBAŞI	TOPLAM TİCARİT /m <sup>2</sup>
APARTMAN	A BLOK	1B + 2+ 15 KAT	18 ADET	46 ADET	30 ADET	0 ADET	94 ADET	0 ADET	94 ADET	0,00
APARTMAN	B BLOK	1B + 2+ 15 KAT	18 ADET	46 ADET	30 ADET	0 ADET	94 ADET	0 ADET	94 ADET	0,00
APARTMAN	C BLOK	1B + 2+ 15 KAT	18 ADET	46 ADET	30 ADET	0 ADET	94 ADET	0 ADET	94 ADET	0,00
APARTMAN	D BLOK	1B + 2+ 15 KAT	18 ADET	46 ADET	30 ADET	0 ADET	94 ADET	0 ADET	94 ADET	0,00
KISA BLOK	E BLOK	1B + 2+ 7 KAT	0 ADET	0 ADET	2 ADET	42 ADET	44 ADET	1 ADET	45 ADET	251,60
KISA BLOK	F BLOK	1B + 2+ 7 KAT	0 ADET	0 ADET	2 ADET	42 ADET	44 ADET	1 ADET	45 ADET	251,60
KISA BLOK	G BLOK	1B + 2+ 7 KAT	0 ADET	0 ADET	2 ADET	42 ADET	44 ADET	1 ADET	45 ADET	251,60
TİCARİ BLOK	H BLOK	Z.KAT	0 ADET	0 ADET	0 ADET	0 ADET	0 ADET	1 ADET	1 ADET	278,15
TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI			72 ADET	184 ADET	126 ADET	126 ADET	608 ADET	4 ADET	812 ADET	1.033 m <sup>2</sup>



**Tablo. 14 301 Ada 25 Parsel Mimari Proje Bilgileri**

A- B - C - D BLOK (APARTMAN)													
KAT NO	BRÜT ALAN (BOŞLUKLAR DAHİL) (m <sup>2</sup> )	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	TOPLAM EMSAL	EMSAL HARİCİ ALANLAR	BALKON/KIŞ BAHÇESİ	ZEMİNE OTURAN TERAS/TERAS ÇATI	KAT HOLÜ	BOŞLUK (NET)	25%		25%		BOŞLUK (Galeri boşluğu, Işıklık) (NET)
									YANGIN HACIMLARI		TEKNİK		
									YANGIN MERDİVENİ (NET)	YANGIN KAÇIŞ KORIDORU	TEKNİK ODA (NET)	TEKNİK ŞAFT (NET)	
BODRUM	774,76	774,76	0,00	958,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ZEMİN	822,56	822,56	505,53	0,00	130,10	70,88	43,44	13,16	29,86	15,65	1,45	12,49	0,00
1	822,56	758,42	500,86	0,00	174,85	11,63	25,74	13,16	29,86	0,00	1,45	12,50	64,14
2	834,19	834,19	564,54	0,00	175,44	0,00	25,74	13,16	29,86	0,00	1,45	12,37	0,00
3	822,56	822,56	564,44	0,00	175,51	0,00	25,74	13,16	29,86	0,00	1,45	12,40	0,00
4	822,56	822,56	564,44	0,00	175,51	0,00	25,74	13,16	29,86	0,00	1,45	12,40	0,00
5	822,56	822,56	564,38	0,00	175,57	0,00	25,74	13,16	29,86	0,00	1,45	12,40	0,00
6	822,56	822,56	564,38	0,00	175,57	0,00	25,74	13,16	29,86	0,00	1,45	12,40	0,00
7	822,56	822,56	564,31	0,00	175,64	0,00	25,74	13,16	29,86	0,00	1,45	12,40	0,00
8	822,56	822,56	564,31	0,00	175,64	0,00	25,74	13,16	29,86	0,00	1,45	12,40	0,00
9	822,56	822,56	564,31	0,00	175,64	0,00	25,74	13,16	29,86	0,00	1,45	12,40	0,00
10	822,56	822,56	564,31	0,00	175,64	0,00	25,74	13,16	29,86	0,00	1,45	12,40	0,00
11	822,56	822,56	564,31	0,00	175,64	0,00	25,74	13,16	29,86	0,00	1,45	12,40	0,00
12	822,56	822,56	564,31	0,00	175,64	0,00	25,74	13,16	29,86	0,00	1,45	12,40	0,00
13	822,56	822,56	564,31	0,00	175,64	0,00	25,74	13,16	29,86	0,00	1,45	12,40	0,00
14	822,56	822,56	564,31	0,00	175,64	0,00	25,74	13,16	29,86	0,00	1,45	12,40	0,00
15	822,56	822,56	564,29	0,00	175,64	0,00	25,74	13,16	29,86	0,00	1,45	12,42	0,00
ÇATI	822,56	822,56	0,00	115,99	0,00	536,44	0,00	0,00	31,73	0,00	127,49	10,91	0,00
<b>TOPLAM:</b>	<b>14.769,91</b>	<b>14.705,77</b>	<b>8.907,34</b>	<b>115,99</b>	<b>2.763,31</b>	<b>618,95</b>	<b>429,54</b>	<b>210,56</b>	<b>509,49</b>	<b>15,65</b>	<b>150,69</b>	<b>209,49</b>	<b>64,14</b>

E BLOK													
KAT NO	BRÜT ALAN (BOŞLUKLAR DAHİL) (m <sup>2</sup> )	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	TOPLAM EMSAL	EMSAL HARİCİ ALANLAR	25%		KAT HOLÜ	BOŞLUK (NET)	25%		25%		BOŞLUK (Galeri boşluğu, ışıklık) (NET)
					BALKON/KIŞ BAHÇESİ	ZEMİNE OTURAN TERAS/TERAS ÇATI			YANGIN HACİMLERİ		TEKNİK		
									YANGIN MERDİVENİ (NET)	YANGIN KAÇIŞ KORİDORU	TEKNİK ODA (NET)	TEKNİK ŞAFT (NET)	
1.BODRUM	527,02	527,02	0,00	527,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ZEMİN	649,24	649,24	336,20	0,00	82,60	146,29	35,95	12,38	27,92	0,00	2,69	5,21	0,00
1	521,80	266,51	155,83	0,00	39,77	0,00	21,96	12,38	29,36	0,00	2,69	4,52	255,29
2	532,67	532,67	323,23	0,00	103,84	17,22	26,70	12,38	27,92	0,00	4,80	16,58	0,00
3	508,81	508,81	323,00	0,00	97,43	0,00	26,70	12,38	27,92	0,00	4,80	16,58	0,00
4	508,81	508,81	323,00	0,00	97,43	0,00	26,70	12,38	27,92	0,00	4,80	16,58	0,00
5	508,81	508,81	323,00	0,00	97,43	0,00	26,70	12,38	27,92	0,00	4,80	16,58	0,00
6	508,81	508,81	323,00	0,00	97,43	0,00	26,70	12,38	27,92	0,00	4,80	16,58	0,00
7(ÇEKME)	508,81	508,81	238,44	0,00	26,67	167,86	17,22	12,38	28,14	0,00	2,72	15,38	0,00
ÇATI	332,55	332,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12,65	0,00	61,34	10,38	0,00
<b>TOPLAM:</b>	<b>5.107,33</b>	<b>4.852,04</b>	<b>2.345,70</b>	<b>527,02</b>	<b>642,60</b>	<b>331,37</b>	<b>208,63</b>	<b>99,04</b>	<b>237,67</b>	<b>0,00</b>	<b>93,44</b>	<b>118,39</b>	<b>255,29</b>

F BLOK													
KAT NO	BRÜT ALAN (BOŞLUKLAR DAHİL) (m <sup>2</sup> )	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	TOPLAM EMSAL	EMSAL HARİCİ ALANLAR	25%		KAT HOLÜ	BOŞLUK (NET)	25%		25%		BOŞLUK (Galeri boşluğu, ışıklık) (NET)
					BALKON/KIŞ BAHÇESİ	ZEMİNE OTURAN TERAS/TERAS ÇATI			YANGIN HACİMLERİ		TEKNİK		
									YANGIN MERDİVENİ (NET)	YANGIN KAÇIŞ KORİDORU	TEKNİK ODA (NET)	TEKNİK ŞAFT (NET)	
1.BODRUM	527,02	527,02	0,00	527,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ZEMİN	649,24	649,24	334,45	0,00	82,60	146,29	35,95	12,38	27,92	0,00	2,68	6,97	0,00
1	521,80	266,50	155,83	0,00	39,77	0,00	21,96	12,38	29,36	0,00	2,68	4,52	255,30
2	532,67	534,37	324,93	0,00	103,84	17,22	26,70	12,38	27,92	0,00	4,80	16,58	0,00
3	508,81	508,81	323,00	0,00	97,43	0,00	26,70	12,38	27,92	0,00	4,80	16,58	0,00
4	508,81	508,81	323,00	0,00	97,43	0,00	26,70	12,38	27,92	0,00	4,80	16,58	0,00
5	508,81	508,81	323,00	0,00	97,43	0,00	26,70	12,38	27,92	0,00	4,80	16,58	0,00
6	508,81	508,81	323,00	0,00	97,43	0,00	26,70	12,38	27,92	0,00	4,80	16,58	0,00
7(ÇEKME)	508,81	508,81	238,44	0,00	26,67	167,86	17,22	12,38	28,14	0,00	2,72	15,38	0,00
ÇATI	332,55	332,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12,65	0,00	61,34	10,38	0,00
<b>TOPLAM:</b>	<b>5.107,33</b>	<b>4.853,73</b>	<b>2.345,65</b>	<b>527,02</b>	<b>642,60</b>	<b>331,37</b>	<b>208,63</b>	<b>99,04</b>	<b>237,67</b>	<b>0,00</b>	<b>93,42</b>	<b>120,15</b>	<b>255,30</b>

H BLOK (TİCARET)													
KAT NO	BRÜT ALAN (BOŞLUKLAR DAHİL) (m <sup>2</sup> )	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	TOPLAM EMSAL	EMSAL HARİCİ ALANLAR	25%		KAT HOLÜ	BOŞLUK (NET)	25%		25%		BOŞLUK (Galeri boşluğu, ışıklık) (NET)
					BALKON/KIŞ BAHÇESİ	ZEMİNE OTURAN TERAS/TERAS ÇATI			YANGIN HACİMLERİ		TEKNİK		
									YANGIN MERDİVENİ (NET)	YANGIN KAÇIŞ KORİDORU	TEKNİK ODA (NET)	TEKNİK ŞAFT (NET)	
ZEMİN	430,53	430,53	278,15	0,00	0,00	151,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOPLAM:</b>	<b>430,53</b>	<b>430,53</b>	<b>278,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>151,64</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### 4.3. Gayrimenkullerin Hukuki Tanımı ve İncelemeler

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

Değerleme konusu gayrimenkuller, Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Demirtaş Cumhuriyet ve Demirtaş Mahallesi sınırları dahilinde, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan, boş arsalar ve Bursa Modern Projesi'nde konumlu bağımsız bölümlerdir. Değerleme konusu taşınmazlara dair detaylı bilgi alt başlıklarda tanımlanacaktır.

#### 4.3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

**Tablo. 15 Ana Taşınmaz Tapu Bilgileri**

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ					
İLİ	:	BURSA	BURSA	BURSA	BURSA
İLÇESİ	:	OSMANGAZİ	OSMANGAZİ	OSMANGAZİ	OSMANGAZİ
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	DEMİRTAŞ CMHURİYET	DEMİRTAŞ CMHURİYET	DEMİRTAŞ CMHURİYET	DEMİRTAŞ CMHURİYET
MEVKİİ	:				
PAFTA NO	:				
ADA NO	:	302	301	301	301
PARSEL NO	:	8	25	20	26
YÜZÖLÇÜMÜ	:	135,33 m <sup>2</sup>	20.346,70 m <sup>2</sup>	10.021,52 m <sup>2</sup>	86,16 m <sup>2</sup>
NİTELİĞİ	:	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
YEVMIYE NO	:	29407	20057	29407	20057
MALİK/HİSSE	:	*	*	*	*

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ					
İLİ	:	BURSA	BURSA	BURSA	BURSA
İLÇESİ	:	OSMANGAZİ	OSMANGAZİ	OSMANGAZİ	OSMANGAZİ
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	DEMİRTAŞ CMHURİYET	DEMİRTAŞ CUMHURİYET	DEMİRTAŞ SAKARYA CUMHURİYET	DEMİRTAŞ CUMHURİYET
MEVKİİ	:				
PAFTA NO	:				
ADA NO	:	302	301	301	7727
PARSEL NO	:	5	12	13	16
YÜZÖLÇÜMÜ	:	179,58 m <sup>2</sup>	52.484,69 m <sup>2</sup>	19.246,03 m <sup>2</sup>	5.841,26 m <sup>2</sup>
NİTELİĞİ	:	ARSA	TOPLAM 34 ADET BETONARME YAPI VE ARSASI	İKİ ADET 3 KATLI, DÖRT ADET 5 KATLI, 3 ADET 17 KATLI VE İKİ ADET 24 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI	3 KATLI BETONARME BİNA
					BLOK-1 24 KATLI, BLOK-2A 16 KATLI, BLOK 2B-2C 13'ER KATLI BETONARME YAPILAR VE BLOK 5- 1 KATLI BETONARME GARAJ
CİLT/SAHİFE NO	:		BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ TABLO 16, 17 VE 18'DE SUNULMUŞTUR.		
TAPU TARİHİ	:	12.09.2013			
YEVMIYE NO	:	29407			
MALİK/HİSSE	:	*			

\*Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / TAM

**Tablo. 16 Konut Nitelikli Bağımsız Bölümler**

MAHALLE	ADA	PARSEL	BLOK	GİRİŞ	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	MALİK	HİSSE	TARİH	YEVİMİYE NO	ÇİLT/SAHİFE NO
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	YÜKSEKİRA2	1A	3	3	KONUT	SİNPAŞ GYO A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4696
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	ÇEMBER2	2C	2	5 (5A)	KONUT	SİNPAŞ GYO A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4066
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	SIRAYALI3/13	B	3 ve TERAS	7	ÇATI PİYESLİ DUBLEKS KONUT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	1/1	26.09.2017	41410	48/4675
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	KULE4		18	50	KONUT	ABDELMONEİM AHMED MOHAMED MOHAM	1/1	31.10.2018	48817	47/4636
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	ÇEMBER2	C	4	54 (9B)	KONUT	SİNPAŞ GYO A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4121
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	ÇEMBER2	D	6	55 (14B)	KONUT	SİNPAŞ GYO A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	79/7753
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	ÇEMBER2	B	21	90 (44B)	KONUT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	1/1	26.09.2017	41410	78/7620
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	13	2	A	ZEMİN	1	MESKEN	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	1/1	26.09.2017	41410	66/6519
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	13	1		6	29	MESKEN	SİNPAŞ GYO A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	66/6437
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	13	3		14	69	MESKEN	SİNPAŞ GYO A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	68/6713
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	13	1		16	82	MESKEN	SİNPAŞ GYO A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	66/6490
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	13	3		20	101	MESKEN	SİNPAŞ GYO A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	69/6745

**Tablo. 17 Dükkan Nitelikli Bağımsız Bölümler**

MAHALLE	ADA	PARSEL	BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	MALİK-HİSSE	TARİH	YEVİMİYE NO	ÇİLT/SAHİFE NO
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	16	SOSYAL TESİS 1	BODRUM	1	DÜKKAN	*	12.09.2013	29407	72/7098
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	16	SOSYAL TESİS 1	BODRUM	2	DÜKKAN	*	12.09.2013	29407	72/7099
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	16	SOSYAL TESİS 1	BODRUM	3	DÜKKAN	*	12.09.2013	29407	72/7100
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	16	SOSYAL TESİS 1	BODRUM	4	DÜKKAN	*	12.09.2013	29407	72/7101
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	16	SOSYAL TESİS 1	BODRUM	5	DÜKKAN	*	12.09.2013	29407	72/7102
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	16	SOSYAL TESİS 1	BODRUM	6	DÜKKAN	*	12.09.2013	29407	72/7103
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	16	SOSYAL TESİS 1	BODRUM	7	DÜKKAN	*	12.09.2013	29407	72/7104
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	16	SOSYAL TESİS 1	BODRUM	8	DÜKKAN	*	12.09.2013	29407	72/7105
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	16	SOSYAL TESİS 1	BODRUM	9	DÜKKAN	*	12.09.2013	29407	72/7106
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	16	SOSYAL TESİS 1	BODRUM	10	DÜKKAN	*	12.09.2013	29407	72/7107
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	16	SOSYAL TESİS 1	BODRUM	11	DÜKKAN	*	12.09.2013	29407	72/7108
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	16	SOSYAL TESİS 1	BODRUM	12	DÜKKAN	*	12.09.2013	29407	72/7109
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	16	SOSYAL TESİS 1	BODRUM	13	DÜKKAN	*	12.09.2013	29407	72/7110
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	16	SOSYAL TESİS 1	BODRUM	14	DÜKKAN	*	12.09.2013	29407	72/7111
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	16	SOSYAL TESİS 1	BODRUM	15	DÜKKAN	*	12.09.2013	29407	72/7112
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	16	SOSYAL TESİS 1	BODRUM	16	DÜKKAN	*	12.09.2013	29407	72/7113
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	16	SOSYAL TESİS 1	ZEMİN VE 1.	17	DÜKKAN	*	12.09.2013	29407	72/7114
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	16	SOSYAL TESİS 1	ZEMİN	18	DÜKKAN	*	12.09.2013	29407	72/7115
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	16	SOSYAL TESİS 1	ZEMİN	19	DÜKKAN	*	12.09.2013	29407	72/7116
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	16	SOSYAL TESİS 1	ZEMİN	20	DÜKKAN	*	12.09.2013	29407	72/7117
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	16	SOSYAL TESİS 1	ZEMİN	21	DÜKKAN	*	12.09.2013	29407	72/7118
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	16	SOSYAL TESİS 1	ZEMİN	22	DÜKKAN	*	12.09.2013	29407	72/7119
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	16	SOSYAL TESİS 1	ZEMİN	23	DÜKKAN	*	12.09.2013	29407	72/7120
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	16	SOSYAL TESİS 1	ZEMİN	24	DÜKKAN	*	12.09.2013	29407	72/7121
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	16	SOSYAL TESİS 1	ZEMİN	25	DÜKKAN	*	12.09.2013	29407	72/7122
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	16	SOSYAL TESİS 1	ZEMİN	26	DÜKKAN	*	12.09.2013	29407	72/7123
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	16	SOSYAL TESİS 1	ZEMİN	27	DÜKKAN	*	12.09.2013	29407	72/7124
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	16	SOSYAL TESİS 1	ZEMİN	28	DÜKKAN	*	12.09.2013	29407	72/7125
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	16	SOSYAL TESİS 1	ZEMİN	29	DÜKKAN	*	12.09.2013	29407	72/7126
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	16	SOSYAL TESİS 1	ZEMİN	30	DÜKKAN	*	12.09.2013	29407	72/7127
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	16	SOSYAL TESİS 1	ZEMİN	31	DÜKKAN	*	12.09.2013	29407	72/7128
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	16	SOSYAL TESİS 1	ZEMİN	32	DÜKKAN	*	12.09.2013	29407	72/7129
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	16	SOSYAL TESİS 1	1	33	DÜKKAN	*	12.09.2013	29407	72/7130
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	16	SOSYAL TESİS 1	1	34	DÜKKAN	*	12.09.2013	29407	72/7131
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	16	SOSYAL TESİS 1	1	35	DÜKKAN	*	12.09.2013	29407	72/7132
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	16	SOSYAL TESİS 1	1	36	DÜKKAN	*	12.09.2013	29407	72/7133
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	16	SOSYAL TESİS 1	1	37	DÜKKAN	*	12.09.2013	29407	72/7134
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	16	SOSYAL TESİS 1	1	38	DÜKKAN	*	12.09.2013	29407	72/7135

\*Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Tablo. 18 Otopark/garaj Nitelikli Bağımsız Bölümler

MAHALLE	ADA	PARSEL	BLOK	GİRİŞ	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	MALİK	HİSSE	TARİH	YEVMIYE NO	ÇİLT/SAHİFE NO
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	7727	1	OTOPARK-5		1.BODRUM	1	KAPALI OTO PARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	34/3532
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	5	KAPALI OTO PARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4297
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	8	KAPALI OTO PARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4300
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	7727	1	OTOPARK-5		1.BODRUM	10	KAPALI OTO PARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	34/3541
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	13	KAPALI OTO PARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4315
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	7727	1	OTOPARK-5		1.BODRUM	15	KAPALI OTO PARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	34/3546
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	17	KAPALI OTO PARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4309
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	20	KAPALI OTO PARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4312
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	32	KAPALI OTO PARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4324
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	39	KAPALI OTO PARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4331
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	40	KAPALI OTO PARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4332
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	41	KAPALI OTO PARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4333
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	7727	1	OTOPARK-5		1.BODRUM	44	KAPALI OTO PARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	34/3575
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	52	KAPALI OTO PARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4344
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	53	KAPALI OTO PARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4345
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	54	KAPALI OTO PARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4346
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	56	KAPALI OTO PARK	ELİF ERDOĞAN POLAT	1/1	24.07.2017	32079	38/4348
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	58	KAPALI OTO PARK	MEHMET BAĞLAM	1/1	2.11.2017	47682	38/4350
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	59	KAPALI OTO PARK	GÜNAY ÖZÇELİK	1/1	27.09.2017	41591	44/4302
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	64	KAPALI OTO PARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4356
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	69	KAPALI OTO PARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4361
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	72	KAPALI OTO PARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4364
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	76	ÖZEL GARAJ	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4368
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	77	KAPALI OTO PARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4369
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	80	ÖZEL GARAJ	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4372
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	81	ÖZEL GARAJ	YUSUF LEVENT UĞURLU	1/1	5.12.2017	53057	44/4332
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	83	KAPALI OTO PARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4375
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	85	ÖZEL GARAJ	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4377
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	86	ÖZEL GARAJ	SEDAT ŞENEL	1/1	27.12.2017	57155	44/4337
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	87	KAPALI OTO PARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4379
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	88	ÖZEL GARAJ	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	27.12.2017	29407	38/4380
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	89	KAPALI OTO PARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4381
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	90	KAPALI OTO PARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	27.12.2017	29407	38/4382
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	91	ÖZEL GARAJ	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4383
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	92	ÖZEL GARAJ	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	27.12.2017	29407	38/4384
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	93	ÖZEL GARAJ	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4385
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	95	ÖZEL GARAJ	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	27.12.2017	29407	38/4387
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	96	OTOPARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4388
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	97	ÖZEL GARAJ	ÖZCAN ALAGÖZ	1/1	23.09.2016	38529	38/4389
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	98	ÖZEL GARAJ	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4390
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	100	KAPALI OTO PARK	ÖZCAN ALAGÖZ	1/1	23.09.2016	38529	44/4351
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	7727	1	OTOPARK-5		1.BODRUM	101	ÖZEL GARAJ	GÜLDAN DAYI	1/1	29.08.2014	30994	34/3632
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	103	KAPALI OTO PARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4395
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	7727	1	OTOPARK-5		1.BODRUM	105	ÖZEL GARAJ	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	34/3636
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	7727	1	OTOPARK-5		1.BODRUM	107	KAPALI OTO PARK	NURHAN ÖZER	1/1	30.06.2016	28355	37/3638





MAHALLE	ADA	PARSEL	BLOK	GİRİŞ	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	MALİK	HİSSE	TARİH	YEVMIYE NO	CİLT/SAHİFE NO
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	185	KAPALI OTOYARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4477
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	195	KAPALI OTOYARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4487
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	196	KAPALI OTOYARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4488
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	200	KAPALI OTOYARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4492
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	201	KAPALI OTOYARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4493
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	202	KAPALI OTOYARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4494
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	204	KAPALI OTOYARK	KEVŞER ŞENTÜRK	1/1	7.12.2016	51591	38/4496
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	216	KAPALI OTOYARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4508
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	220	KAPALI OTOYARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4512
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	222	KAPALI OTOYARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4514
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	224	KAPALI OTOYARK	MESUT ŞENTÜRK	1/1	30.06.2016	28369	46/4475
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	229	KAPALI OTOYARK	CEMAL BÜLBÜL	1/1	26.02.2018	8860	46/4480
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	230	KAPALI OTOYARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4522
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	231	KAPALI OTOYARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4523
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	232	KAPALI OTOYARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4524
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	233	KAPALI OTOYARK	NAZLI ÖZKAYMAK	1/1	27.11.2015	45875	46/4484
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	237	KAPALI OTOYARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4529
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	243	KAPALI OTOYARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4535
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	252	KAPALI OTOYARK	ELEEN SALAH SALEH	1/1	28.09.2017	41798	46/4503
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	256	KAPALI OTOYARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4548
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	262	KAPALI OTOYARK	OKAN ERELLİ	1/1	28.04.2017	19319	46/4513
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	263	KAPALI OTOYARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4555
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	270	ÖZEL GARAJ	ÖZDEN SABRİ ÖZÇELİK	1/2	17.11.2015	44146	46/4521
								OSMAN BAKİ ÖZÇELİK	1/2	17.11.2015	44146	
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	272	ÖZEL GARAJ	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4564
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	275	ÖZEL GARAJ	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4567
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	277	ÖZEL GARAJ	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4569
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	280	ÖZEL GARAJ	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4572
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	282	ÖZEL GARAJ	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4574
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	285	ÖZEL GARAJ	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4577
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	287	ÖZEL GARAJ	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4579
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	289	KAPALI OTOYARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4581
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	296	KAPALI OTOYARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4588
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	297	KAPALI OTOYARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4589
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	299	KAPALI OTOYARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4591
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	304	ÖZEL GARAJ	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4596
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	319	ÖZEL GARAJ	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4611
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	324	KAPALI OTOYARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	46/4475
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	329	KAPALI OTOYARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4621
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	333	KAPALI OTOYARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4625
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	335	KAPALI OTOYARK	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013	29407	38/4627

#### 4.3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sisteminden temin edilen takyidat belgeleri üzerinde yapılan incelemede taşınmazlar üzerinde rastlanılan kayıtlar aşağıda açıklanmıştır.

#### ARSALAR

##### **301 Ada 20 Parsel**

Herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

##### **301 Ada 21 Parsel**

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

-TEDAŞ lehine 99 yıl müddetle 83,46 m<sup>2</sup> sahada daimi irtifak hakkı. (16.04.2009 tarih, 7867 yevmiye no)

##### **301 Ada 25 Parsel**

Herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

##### **301 Ada 21 Parsel**

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

-Diğer İrtifak Hakkı: Bu parsel aleyhine TEDAŞ lehine 86,16 m<sup>2</sup> sahada 99 yıl müddetle daimi irtifak hakkı (16.04.2009 tarih, 7869 yevmiye no)

##### **302 Ada 5 Parsel**

Herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

##### **302 Ada 8 Parsel**

Herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

#### KONUT/MESKEN NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

Taşınmazların bazıları üzerinde müşterek kayıtlar bulunmakta olup takyidat kayıtları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

**Tablo. 19 Konut Nitelikli Bağımsız Bölümlerin Takyidat Kayıtları**

ADA/PARSEL	BLOK	GİRİŞ	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BEYANLAR	ŞERHLER	HAK VE MÜKELLEFİYETLER	REHİNLER
301/12	YÜKSEKSIRA 2	3A	3	-801 ada 17 parsel aleyhine zemin altını kullanma hakkı (16.04.1997 tarih, 3455 yevmiye no) -KM ne çevrilmiştir. (17.12.2010 tarih, 25712 yevmiye no) -Yönetim Planı Değişikliği. (14.03.2011 tarih, 8489 yevmiye no)		-TEDAŞ lehine 99 yıl müddetle 98,18 m <sup>2</sup> sahada ve 98,13 m <sup>2</sup> sahada daimi irtifak hakkı tesisi (16.04.2009 tarih, 7865 yevmiye no)	
	ÇEMBER2	2C	5 (5A)				
	SIRAYALI 3/13	B	7			-TEDAŞ lehine 99 yıl müddetle 98,18 m <sup>2</sup> sahada ve 98,13 m <sup>2</sup> sahada daimi irtifak hakkı tesisi (16.04.2009 tarih, 7865 yevmiye no)	
	KULE-4		50				
	ÇEMBER2	C	54 (9B)				
	ÇEMBER2	D	55 (14B)				
301/13		A	1	-KM ne çevrilmiştir. (17.12.2010 tarih, 25712 yevmiye no) -Yönetim Planı Değişikliği. (14.03.2011 tarih, 8489 yevmiye no)		-801 ada 18 parsel aleyhine zemin altını kullanma hakkı (16.04.1997 tarih, 3455 yevmiye no)	
	2		29			-TEDAŞ lehine 99 yıl müddetle daimi irtifak hakkı (18.05.2009 tarih, 10211 yevmiye no)	
	1		69				
	3		82				
	1		101				
	3						

## **DÜKKAN NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER**

Değerleme konusu 38 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm üzerinde bulunan müşterek tapu kayıtları aşağıda belirtilmiş olup bağımsız bölüm bazında bulunan diğer kayıtlar ayrıca belirtilmiştir.

### **Müşterek Kayıtlar**

#### **Beyanlar Hanesi:**

- 301 Ada 16 parsel lehine 301 ada 19 parsel aleyhine 9384,65 m<sup>2</sup>'lik kısımda otopark amaçlı zemin altı kullanım hakkı vardır. (04.07.2011 tarih 21660 yevmiye no)
- Yönetim Planı: 06/10/2011 (12.10.2011 tarih ve 31584 yevmiye no)
- ...KM ne çevrilmiştir. (18.11.2011 tarih ve 34968 yevmiye)

Yukarıda belirtilen müşterek takyidat kayıtları dışında konu taşınmazların bazıları üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

### **19, 20 ve 21 Numaralı Bağımsız Bölümler**

#### **Şerhler Hanesi:**

- 01/07/2011 tarihinden başlamak üzere 10 yıl müddetle MİGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ lehine yıllık 18000 TL bedelle kira şerhi (12.07.2012 tarih, 21387 yevmiye no)

### **15 Numaralı Bağımsız Bölüm**

- Eklentisi: D1 Nolu Depo (12.10.2011 tarih, 31554 yevmiye no)

## **OTOPARK/GARAJ NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER**

Değerleme konusu otopark/garaj nitelikli bağımsız bölümlerin tapu kayıtları üzerinde yapılan inceleme sonucunda; aynı ana gayrimenkul dahilinde bulunan bağımsız birimlerde müşterek takyidat kayıtları bulunduğu gözlemlenmiş olup aşağıda belirtilmiştir.

### **301 Ada 12 Parsel'de konumlu 124 adet bağımsız bölüm üzerinde**

#### **Beyanlar Hanesi:**

- 301 Ada 17 Parsel aleyhine zemin altını kullanma hakkı. (Tarih: 16.04.1997, 3455 yevmiye no)
- KM'ne çevrilmiştir. (Tarih:17.12.2010, 25712 yevmiye no)
- Yönetim Planı Değişikliği. (18.03.2011, 8489 yevmiye no)

#### **Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:**

- TEDAŞ lehine 99 yıl müddetle 98,18 m<sup>2</sup> sahada ve 98,13 m<sup>2</sup> sahada daimi irtifak hakkı tesisi (Tarih:16.04.2009, 7865 yevmiye no)

### **7727 Ada 1 Parselde konumlu 7 adet bağımsız bölüm üzerinde**

#### **Beyanlar Hanesi:**

- KM'ne çevrilmiştir. (Tarih:30.03.2011, 10100 yevmiye no)
- Yönetim Planı Değişikliği: 14/03/2011. (18.03.2011, 8489 yevmiye no)

#### **Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:**

- TEDAŞ lehine 109,73 m<sup>2</sup> sahada 99 yıl müddetle daimi irtifak hakkı tesisi (Tarih:16.04.2009, 7864 yevmiye no)

Takyidat belgeleri ve tapu belgeleri iş bu raporun eki olarak hazırlanmıştır.

### 4.3.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 15.10.2018 tarihli, 56591176-622.03-E.132454, 56591176-622.03-E.132451 ve 56591176-622.03-E.132453 sayılı imar durumu yazılarına göre; değerlemeye konu taşınmazların imar durumları aşağıdaki şekilde belirtilmiştir;

301 Ada 12 Parsel: 1/1000 Bursa İli Demirtaş Belediyesi Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında, kısmen trafo alanında, kısmen blok nizam Hmax: Serbest Emsal: 1,50 konut alanında bulunmaktadır.

301 Ada 13 Parsel: 1/1000 Bursa İli Demirtaş Belediyesi Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında, kısmen trafo alanında, kısmen blok nizam Hmax: Serbest Emsal: 1,50 konut alanında bulunmaktadır.

301 Ada 16 Parsel: 1/1000 Bursa İli Demirtaş Belediyesi Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında, H: Serbest, 3 kat, Sosyal Tesis alanında kalmaktadır.

301 Ada 20 Parsel: 1/1000 Bursa İli Demirtaş Belediyesi Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında, blok nizam, Hmax: Serbest, Emsal:1,50 Konut alanında kalmaktadır.

301 Ada 21 Parsel: 1/1000 Bursa İli Demirtaş Belediyesi Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında, Trafo Alanında kalmaktadır.

301 Ada 25 Parsel: 1/1000 Bursa İli Demirtaş Belediyesi Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında, blok nizam Hmax: Serbest Emsal:1,50 Konut alanında kalmaktadır.

301 Ada 26 Parsel: 1/1000 Bursa İli Demirtaş Belediyesi Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında, trafo alanında kalmaktadır.

302 Ada 5 Parsel: 1/1000 Bursa İli Demirtaş Belediyesi Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında, trafo alanında kalmaktadır.

302 Ada 8 Parsel: 1/1000 Bursa İli Demirtaş Belediyesi Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında, trafo alanında kalmaktadır.

7727 Ada 1 Parsel: 1/1000 Bursa İli Demirtaş Belediyesi Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında, kısmen trafo alanında, kısmen blok nizam Hmax: Serbest Emsal:1,50 konut alanında kalmaktadır.

#### **UYGULAMA HÜKÜMLERİ**

1- Her Yapı Birimi Oturduğu Tabii Veya Tesviye Edilmiş Zeminden Kot Alır. Subasman Seviyesi Tabii Veya Tesviye Edilmiş Zemin Kotuna Gore Max. +1.50 M. Olarak Düzenlenebilir R. Boyle Düzenleme İle Kazanılan En Çok Bir Kat, Kaks İçinde Kalmak Üzere İskana Ayrılabilir.

2- Mimarî Çözümler Aşamasında Munferit, Bitişik İkili Veya Çoklu Bloklar Düzenlenebilir. Blok Boylarında Bir Sınırlama Yoktur.

3- Konut Adalarında Merkezi Yönetim Hizmetleri Düzenlemek Kaydıyla Kapıcı Ve Kaloriferci Dairesi Ayırmak Zorunluluğu Yoktur.

4- Butun Binalarda Hela Ve Banyoların Suni Isıklandırma Ve Cebri Havalandırma Tesisatından Yararlanmak Kaydıyla Isıklık, Havalık Veya Hava Bacasına İrtibatlandırmadan Düzenlemesi Mumkundur.

5- Blok, Ada Veya Yerlesme Olceğinde Tesis Edilecek Isıtma Sisteminden Yararlanan Binalarda Soba Bacaları Düzenlemek Zorunluluğu Yoktur.

6- Çatı Aralarında Bağımsız Bölüm Yapılamaz. Bu Kısımlarda Ancak Su Deposu, Asansor Kulesi Ve Konutlarda Son Kattaki Bolümlerle Kendi İçinde İrtibatlandırılmak Ve Ait Olduğu Bağımsız Bolümün Son Kattaki Sınırlarını Asmamak Kaydı İle İskan Amaçlı Pıyesler Yapılabilir. Çatı Eğimi %45'ı Aşamaz.

7- Toplam İnsaat Alanı Plan Sınırı İçine Giren Kadastral Parsellerin Yuzolcümlelerinin Toplamının 1.50 İle Carpılması İle Bulunur. Hesaplanan İnsaat Alanının Ticaret Ve İskan Adalarında Dagılımı 3194 Sayılı İmar Kanununun İlgili Yönetmelikleri Ve İmar Kanununa Göre Yapılır.

8- İskan İmar Adalarında Max.Taks 0.40 Olacaktır. Cekme Sınırlarına Taks Ve Kaks Degerlerine Uyulmak Sartıyla Bina Yüksekliği Butun İmar Adalarında Serbesttir.

9- Bağımsız Bölümlere İrtibatı Olan Veya Olmayan 0.00 Kotu Altında Bağımsız Bölüm Olarak İnşa Edilecek Kapalı Otoparklar Kaks Hesabı Kapsamında Değildir.

10- Resmî Kurum Alanlarında Uygulama Avan Projesine Göre Yapılır.

11- İnşaat Uygulaması Aşamasında Geo-Teknik Araştırmalara Dayalı Önlemler Alınacak Ve Deprem Yönetmeliğine Uyulacaktır.

12- Plan Sınırları İçinde Konut Ve Ticaret Adaları, Açık Alanların Düzenlenmesi, Ek Donatı Alanlarının Kesin Yerleri Ve 15 M'lik İç Ringde Yer Alacak Günlük İhtiyacı Karşılacak Ticaret Alanı Avan Projesine Göre Yapılacak Ve Belediye Onayı İle Uygulamaya Geçilecektir.

13- Plan Kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde Uygulaması Yapılacaktır. Yeşil Alan Ve Yollar Kamu Eline Geçmeden Ruhsat Verilemez.

14- Yeşil Alanların Altında Teknik Altyapı Tesisleri (Kazan Dairesi, Kanalizasyon, Su, Enerji, Isıtma Ve Toprak Altı Hatları) Bayındırlık Bakanlığı İlgili Sarntamelerine Göre Projelendirmek, İnşa Edilmek Ve Gerekli Güvenlik Düzenlemeleri Yapılmak Şartıyla Yer Alabilir.

15- İlgili Kuruluşların Gorusu Ve Onayı İle Yapılacak Teshin Merkezi, Arıtma Tesisleri, Trafolar, Yeraltı Su Depoları Belediyece Onaylanacak Projesine Göre Uygulama Yapılmak Üzere Yeşil Alanlarda 0.00 Kotu Veya Üzerinde Yer Alabilirler. Alanlarda Acık Spor Tesisleri Ve Acık Yuzme Havuzları Yapılabilir. Böyle Tesisler Kaks Hesabı Dışında Tutulur.

16- Yol, Otopark Ve Yeşil Alanların 0.00 Kotunun Altında Kapalı Otoparklar Yapılabilir. Kapalı Otoparklara Giris Ve Cıkıs İcin Yeraltı Yolları Kullanılabilir. Parsel İcinde 0.00 Kotu Altında Yapılan Kapalı Otoparklar Kaks'a Dahil Degildir. Soz Konusu Yerler Tapuda Bağımsız Bölüm Numarası Alabilir.

17- Yapılar Plandaki Yollardan Veya İmar Adaları İcinde Düzenlenecek Yollardan Servis Alabilirler.30.00 M.'lık Yoldan Servis Alamazlar.

18- İmar Adalarında Yapı Yaklaşma Mesafeleri 20 M, 15 M Ve 10 M Lık Yollar İcin 5 M, Daha Kucuk Olculerde Yapılacak Yollar Ve Yeşil Alan İcin 3 M Olacaktır. Yaklaşma Mesafesi İcinde Yalnızca Bina Girisleri İcin Merdiven, Rampa, Acık Otopark Veya Yeraltı Garajları Yapılabilir.

19- İmar Adalarında Bahçe Ve Çevre Düzenlemeleri İcin +2.00 M Ye Kadar Kazı Ve Dolgu Yapılabilir.

20- Tek Malik Adına Kayıtlı Parseller Arasında Kalan Terk Edilmiş Yeşil Alanlar; Peyzaj Uygulamaları, Sert Ve Yumuşak Zemin Düzenlemeleri İle Düzenli Bakımları Yapılmak Kaydıyla İlçe Belediyesi Onayı İle Malik Adına Tahsis Edilebilir. Söz Konusu Alanlar İçinde Avan Projesi İlçe Belediyesinde Onaylanacak Rekreasyon Tesisleri Yapılabilir.

21- Sosyal Ve Kültürel Tesis Alanı İçinde Diğer Fonksiyonlara Hizmet Etmesi Amacıyla Otopark, Konferans, Toplantı, Balo, Sergi Salonları, Sinema, Tiyatro, Müze, Kütüphane Gibi Kültür Tesisleri İle Restaurant, Cafe Gibi Eğlenceye Yönelik Kullanımlar, İdari Ortak Mahaller İle Her Türü Açık-Kapalı Spor Ve Sağlık Merkezleri, Konaklama Ve Benzeri Aktiviteleri İçeren Bağımsız Bölümler Yer Alabilir.

22- Konut Parsellerinde Ayrı Yapı Olarak Veya Konut Bloğunda Binanın Ara Katlarında Olmamak Kaydı İle Sitenin İhtiyaçlarını Karşılacak Restaurant, Çarşı, Kres, Dükkanlar Ve Spor Salonu Vb Fonksiyonlar İçeren Sosyal Mekanlar Gibi Alanlar Bağımsız Bölüm Olarak Tasarlanabilir.

23- Yüksek Katlı Blokların Çatısında Bloğun Zemini Ve Taşıyıcı Sistemine İlişkin Önlemler Alınmak Kaydı İle Heliport Yapılabilir.

24- Planda Belirtilmeyen Hususlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hukumlerine Uyulur.

25- Parsel Bazında Detaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Yapılması Gerekmektedir.

### **302 ADA 5-6-7-8 PARSELLER İÇİN PLAN NOTU:**

1. Plan Değişikliği onay sınırı içerisinde toplam emsale esas inşaat alanı aynı kalmak kaydı ile 302 Ada 5, 7 ve 8 parsellerde kullanılmıyan inşaat alanı hakkı 302 ada 6 parsel veya bu parselin ifrazı neticesinde oluşacak yeni parsellerde kullandırılır.
2. Konut+Ticaret alanlarında, zemin katlar dahil olmak üzere katlarda konut ve/veya ticaret birimleri yer alabilir.

**BŞ.BEL.MEC.17.11.2011-905/16121001-**

**478**

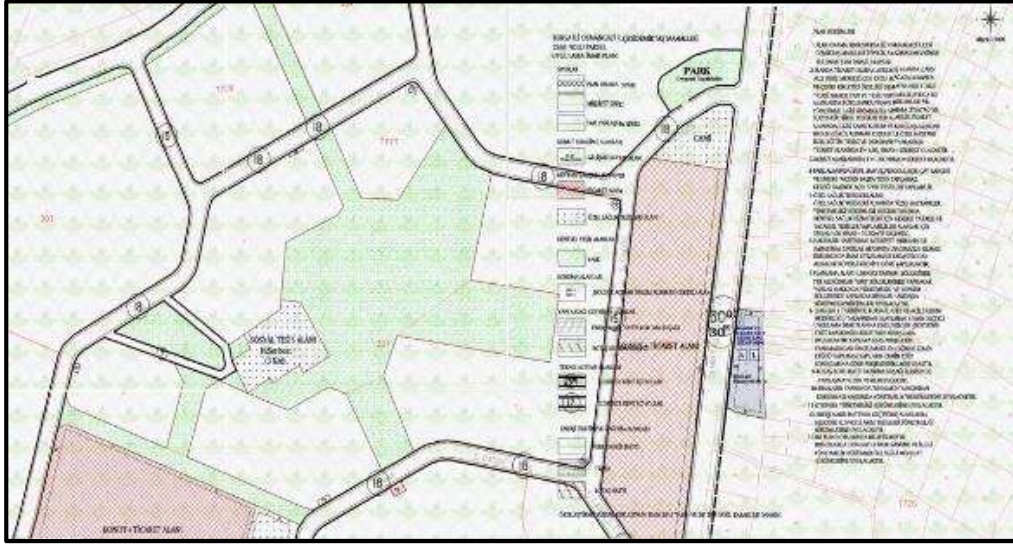
"Maksimum yükseklik belirtilen imar adalarında kat adedi değiştirilmemek ve kendi kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydı ile imar yüksekliği %15 artırılabilir".

**BŞ.BEL.MEC.19.01.2012-72/16021003-587**

"Ön bahçe ve yan bahçeli ayrık, blok ve ya kütle tanımlanmış yapı alanlarında, konut, ticaret, konut dışı kentsel çalışma alanı, sanayi vb. her türlü kullanım alanları dahil olmak üzere ön ve yan bahçe mesafeleri otopark olarak kullanılabilir."

**BŞ.BEL.MEC.21.02.2013-162/16021003-804**

### Konu Taşınmazların Mer'î Planındaki Konumları



#### 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 çalışması; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi, 301 Ada 12, 13 ve 16 parsellerde bulunan 12 adet "Mesken" nitelikli, 38 adet "Dükkân" nitelikli ve 131 adet "Otopark" nitelikli olmak üzere toplam 181 adet bağımsız bölüm ile 301 ada 20, 21, 25, 26 parseller ve 302 Ada 5 ve 8 parseller üzerinde bulunan "Arsa" vasıflı gayrimenkullerin güncel satış değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazların Osmangazi Belediyesi imar arşivinde incelenen dosyasında, aşağıdaki tabloda verilen tarihlere düzenlenen Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanım İzin Belgelerine rastlanmıştır.

**Tablo. 20 Yapı Ruhsatları**

YAPI RUHSATI BİLGİLERİ							
ADA/PARSEL	BLOK ADI	BELGE TÜRÜ	NİTELİK	TARİH	ALAN (m <sup>2</sup> )	B.B. SAYISI	YAPI SINIFI
7727/1	KULE BLOK	YENİ YAPI	KONUT	26.12.2008	10.835,22	110	5A
7727/1	KULE BLOK	TADİLAT	KONUT	6.07.2010	10.835,22	110	5A
7727/1	YÜKSEK SIRA BLOK 2A	YENİ YAPI	KONUT	26.12.2008	4.615,48	47	4A
7727/1	YÜKSEK SIRA BLOK 2A	TADİLAT	KONUT	6.07.2010	4.615,48	47	4A
7727/1	YÜKSEK SIRA BLOK 2B	YENİ YAPI	KONUT	26.12.2008	3.625,33	26	4A
7727/1	YÜKSEK SIRA BLOK 2B	TADİLAT	KONUT	6.07.2010	3.625,33	26	4A
7727/1	YÜKSEK SIRA BLOK 2C	YENİ YAPI	KONUT	26.12.2008	3.669,49	26	5A
7727/1	YÜKSEK SIRA BLOK 2C	TADİLAT	KONUT	6.07.2010	3.669,49	26	5A
7727/1	KONAK	YENİ YAPI	KONUT	26.12.2008	792,38	3	4A
7727/1	KONAK	TADİLAT	KONUT	6.07.2010	792,38	3	4A
7727/1	KONAK	YENİ YAPI	KONUT	26.12.2008	792,38	3	4A
7727/1	KONAK	TADİLAT	KONUT	6.07.2010	792,38	3	4A
7727/1	OTOPARK	YENİ YAPI	OTOPARK	26.12.2008	5.386,39	111	3A
7727/1	OTOPARK	TADİLAT	OTOPARK	6.07.2010	5.386,39	111	3A
301/12	ÇEMBER 1 BLOK A GİRİŞİ	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	8.199,06	43	5A
301/12	ÇEMBER 1 BLOK A GİRİŞİ	TADİLAT	KONUT	24.03.2009	8.199,06	43	5A
301/12	ÇEMBER 1 BLOK B GİRİŞİ	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	8.092,00	47	5A
301/12	ÇEMBER 1 BLOK B GİRİŞİ	TADİLAT	KONUT	24.03.2009	8.092,00	47	5A
301/12	ÇEMBER 1 BLOK C GİRİŞİ	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	7.762,43	45	5A
301/12	ÇEMBER 1 BLOK C GİRİŞİ	TADİLAT	KONUT	24.03.2009	7.762,43	45	5A
301/12	ÇEMBER 1 BLOK D GİRİŞİ	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	7.105,33	41	5A
301/12	ÇEMBER 1 BLOK D GİRİŞİ	TADİLAT	KONUT	24.03.2009	7.105,33	41	5A
301/12	ÇEMBER 1 BLOK E GİRİŞİ	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	7.083,93	37	5A
301/12	ÇEMBER 1 BLOK E GİRİŞİ	TADİLAT	KONUT	24.03.2009	7.083,93	37	5A
301/12	ÇEMBER BLOK A GİRİŞİ	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	8.198,56	43	5A
301/12	ÇEMBER BLOK A GİRİŞİ	TADİLAT	KONUT	25.03.2009	8.198,56	43	5A

ADA/PARSEL	BLOK ADI	BELGE TÜRÜ	NİTELİK	TARİH	ALAN (m <sup>2</sup> )	B.B. SAYISI	YAPI SINIFI
301/12	ÇEMBER BLOK B GİRİŞİ	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	9.994,00	90	5A
301/12	ÇEMBER BLOK B GİRİŞİ	TADİLAT	KONUT	3.05.2011	9.994,00	90	5A
301/12	ÇEMBER BLOK C GİRİŞİ	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	9.694,00	86	5A
301/12	ÇEMBER BLOK C GİRİŞİ	TADİLAT	KONUT	3.05.2011	9.694,00	86	5A
301/12	ÇEMBER BLOK D GİRİŞİ	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	8.989,00	78	5A
301/12	ÇEMBER BLOK D GİRİŞİ	TADİLAT	KONUT	3.05.2011	8.989,00	78	5A
301/12	ÇEMBER BLOK E GİRİŞİ	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	7.083,93	37	5A
301/12	ÇEMBER BLOK E GİRİŞİ	TADİLAT	KONUT	25.03.2009	7.083,93	37	5A
301/12	YÜKSEK SIRA BLOK A BLOK	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	3.110,38	22	4A
301/12	YÜKSEK SIRA BLOK A BLOK	TADİLAT	KONUT	24.03.2009	3.110,38	22	4A
301/12	YÜKSEK SIRA BLOK B BLOK	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	3.366,03	24	4A
301/12	YÜKSEK SIRA BLOK B BLOK	TADİLAT	KONUT	24.03.2009	3.366,03	24	4A
301/12	YÜKSEK SIRA BLOK C BLOK	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	3.366,03	24	4A
301/12	YÜKSEK SIRA BLOK C BLOK	TADİLAT	KONUT	24.03.2009	3.366,03	24	4A
301/12	YÜKSEK SIRA BLOK D BLOK	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	3.110,38	22	4A
301/12	YÜKSEK SIRA BLOK D BLOK	TADİLAT	KONUT	24.03.2009	3.110,38	22	4A
301/12	KULE BLOK	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	6.127,56	58	5A
301/12	KULE BLOK	TADİLAT	KONUT	24.03.2009	6.127,56	58	5A
301/12	SIRA YALI 1	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	1.735,67	8	4A
301/12	SIRA YALI 1	TADİLAT	KONUT	25.03.2009	1.735,67	8	4A
301/12	KONAK	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	796,30	3	4A
301/12	KONAK	TADİLAT	KONUT	25.03.2009	796,30	3	4A
301/12	SIRA YALI	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	1.710,92	8	4A
301/12	SIRA YALI	TADİLAT	KONUT	25.03.2009	1.710,92	8	4A
301/12	SIRA YALI	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	1.686,26	8	4A
301/12	SIRA YALI	TADİLAT	KONUT	25.03.2009	1.686,26	8	4A
301/12	SIRA YALI	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	1.710,92	8	4A
301/12	SIRA YALI	TADİLAT	KONUT	25.03.2009	1.710,92	8	4A
301/12	KONAK BLOK	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	584,53	1	4A
301/12	KONAK BLOK	TADİLAT	KONUT	24.03.2009	584,53	1	4A
301/12	SIRA YALI	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	1.710,92	8	4A
301/12	SIRA YALI	TADİLAT	KONUT	25.03.2009	1.710,92	8	4A
301/12	SIRA YALI	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	1.686,26	8	4A
301/12	SIRA YALI	TADİLAT	KONUT	25.03.2009	1.686,26	8	4A
301/12	SIRA YALI	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	1.710,92	8	4A
301/12	SIRA YALI	TADİLAT	KONUT	25.03.2009	1.710,92	8	4A
301/12	KONAK BLOK	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	1.331,69	6	4A
301/12	KONAK BLOK	TADİLAT	KONUT	25.03.2009	1.331,69	6	4A
301/12	OTOPARK	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	22.427,08	335	3A
301/12	OTOPARK	TADİLAT	KONUT	25.03.2009	22.427,08	335	3A
301/12	KONAK BLOK	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	584,53	1	4A
301/12	KONAK BLOK	TADİLAT	KONUT	25.03.2009	584,53	1	4A
301/12	SIRA YALI	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	1.710,92	8	4A
301/12	SIRA YALI	TADİLAT	KONUT	25.03.2009	1.710,92	8	4A
301/12	SIRA YALI	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	1.686,26	8	4A
301/12	SIRA YALI	TADİLAT	KONUT	25.03.2009	1.686,26	8	4A
301/12	SIRA YALI	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	1.710,92	8	4A
301/12	SIRA YALI	TADİLAT	KONUT	25.03.2009	1.710,92	8	4A
301/12	KONAK BLOK	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	584,53	1	4A
301/12	KONAK BLOK	TADİLAT	KONUT	25.03.2009	584,53	1	4A
301/12	SIRA YALI	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	1.710,92	8	4A
301/12	SIRA YALI	TADİLAT	KONUT	25.03.2009	1.710,92	8	4A
301/12	SIRA YALI	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	1.710,92	8	4A
301/12	SIRA YALI	TADİLAT	KONUT	25.03.2009	1.710,92	8	4A
301/12	KULE BLOK	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	6.127,56	58	5A
301/12	KULE BLOK	TADİLAT	KONUT	2.07.2010	6.127,56	58	5A
301/13	KULE BLOK 1	YENİ YAPI	KONUT	30.12.2010	10.815,00	110	5A
301/13	KULE BLOK 1	TADİLAT	KONUT	4.07.2011	10.815,00	110	5A
301/13	YÜKSEK SIRA 2A BLOK	YENİ YAPI	KONUT	30.12.2010	4.502,00	47	4A
301/13	YÜKSEK SIRA 2A BLOK	TADİLAT	KONUT	4.07.2011	4.502,00	47	4A
301/13	YÜKSEK SIRA 2B BLOK	YENİ YAPI	KONUT	30.12.2010	4.521,00	45	4A
301/13	YÜKSEK SIRA 2B BLOK	TADİLAT	KONUT	4.07.2011	4.521,00	45	4A
301/13	YÜKSEK SIRA 2C BLOK	YENİ YAPI	KONUT	30.12.2010	4.502,00	41	4A
301/13	YÜKSEK SIRA 2C BLOK	TADİLAT	KONUT	4.07.2011	4.502,00	41	4A
301/13	KULE BLOK 3	YENİ YAPI	KONUT	30.12.2010	10.824,00	37	4A
301/13	KULE BLOK 3	TADİLAT	KONUT	4.07.2011	10.824,00	37	4A



ADA/PARSEL	BLOK ADI	BELGE TÜRÜ	NİTELİK	TARİH	ALAN (m <sup>2</sup> )	B.B. SAYISI	YAPI SINIFI
301/13	SIRAYALI 4A	YENİ YAPI	KONUT	30.12.2010	1.575,00	43	4A
301/13	SIRAYALI 4A	TADİLAT	KONUT	4.07.2011	1.575,00	43	4A
301/13	SIRAYALI 4B	YENİ YAPI	KONUT	30.12.2010	1.575,00	90	4A
301/13	SIRAYALI 4B	TADİLAT	KONUT	4.07.2011	1.575,00	90	4A
301/13	KONAK BLOK 5	YENİ YAPI	KONUT	30.12.2010	626,00	86	4A
301/13	KONAK BLOK 5	TADİLAT	KONUT	4.07.2011	626,00	86	4A
301/13	KONAK BLOK 6	YENİ YAPI	KONUT	30.12.2010	626,00	86	4A
301/13	KONAK BLOK 6	TADİLAT	KONUT	4.07.2011	626,00	86	4A
301/13	SIRAYALI 7A	YENİ YAPI	KONUT	30.12.2010	1.575,00	43	4A
301/13	SIRAYALI 7A	TADİLAT	KONUT	4.07.2011	1.575,00	43	4A
301/13	SIRAYALI 7B	YENİ YAPI	KONUT	30.12.2010	1.575,00	90	4A
301/13	SIRAYALI 7B	TADİLAT	KONUT	4.07.2011	1.575,00	90	4A
301/13	OTOPARK	YENİ YAPI	KONUT	30.12.2010	7.599,00	335	3A
301/13	OTOPARK	TADİLAT	KONUT	4.07.2011	7.599,00	335	3A
301/13	BAHÇE DUVARI	YENİ YAPI	KONUT	30.12.2010	202,00		1A
301/13	BAHÇE DUVARI	TADİLAT	KONUT	4.07.2011	202,00		1A
301/16	BÜYÜK KULÜP	YENİ YAPI	DÜKKAN	25.06.2011	19.585,00	38	3B
301/20	A, B, C	YENİ YAPI	KONUT /İŞYERİ	8.10.2017	37.884,00	378	5A
301/20	OTOPARK	YENİ YAPI	ORTAK ALAN	8.10.2017	7.854,00		3B
301/25	A, B, C ve OTO PARK	YENİ YAPI	KONUT	26.07.2017	80.419,00	774	5A
301/25	A, B, C	TADİLAT YAPI	KONUT	08.10.2017	44.118,00	282	5A
301/25	OTOPARK	TADİLAT YAPI	ORTAK ALAN	08.10.2017	14.018,00		3B
301/25	D	İLAVE YAPI	KONUT	08.10.2017	14.706,00	94	5A
301/25	E,F VE G	İLAVE YAPI	KONUT /İŞYERİ	08.10.2017	14.558,00	135	5A
301/25	H	İLAVE YAPI	İŞYERİ	08.10.2017	431	1	3B

Tablo. 21 Yapı Kullanma İzin Belgeleri

ADA/PARSEL	BLOK ADI	TARİH	B.B. SAYISI	YAPI SINIFI	ALAN (m <sup>2</sup> )
7727/1	KULE BLOK	7.03.2011	110	5A	10.835,22
7727/1	YÜKSEK SIRA BLOK 2A	7.03.2011	47	4A	4.615,48
7727/1	YÜKSEK SIRA BLOK 2B	7.03.2011	26	4A	3.625,33
7727/1	YÜKSEK SIRA BLOK 2C	7.03.2011	26	5A	3.669,49
7727/1	KONAK	7.03.2011	3	4A	792,38
7727/1	KONAK	7.03.2011	3	4A	792,38
7727/1	OTOPARK	7.03.2011	111	3A	5.386,39
7727/1	BAHÇE DUVARI	7.03.2011	1	1A	127
301/12	ÇEMBER 1 BLOK A GİRİŞİ	28.05.2007	43	5A	8.199,06
301/12	ÇEMBER 1 BLOK B GİRİŞİ	28.05.2007	47	5A	8.092,00
301/12	ÇEMBER 1 BLOK C GİRİŞİ	28.05.2007	45	5A	7.762,43
301/12	ÇEMBER 1 BLOK D GİRİŞİ	28.05.2007	41	5A	7.105,33
301/12	ÇEMBER 1 BLOK E GİRİŞİ	28.05.2007	37	5A	7.083,93
301/12	ÇEMBER BLOK A GİRİŞİ	28.05.2007	43	5A	8.198,56
301/12	ÇEMBER BLOK B GİRİŞİ	28.05.2007	90	5A	9.994,00
301/12	ÇEMBER BLOK C GİRİŞİ	28.05.2007	86	5A	9.694,00
301/12	ÇEMBER BLOK D GİRİŞİ	28.05.2007	78	5A	8.989,00
301/12	ÇEMBER BLOK E GİRİŞİ	28.05.2007	37	5A	7.083,93
301/12	YÜKSEK SIRA BLOK A BLOK	28.05.2007	22	4A	3.110,38
301/12	YÜKSEK SIRA BLOK B BLOK	28.05.2007	24	4A	3.366,03
301/12	YÜKSEK SIRA BLOK C BLOK	28.05.2007	24	4A	3.366,03
301/12	YÜKSEK SIRA BLOK D BLOK	28.05.2007	22	4A	3.110,38
301/12	KULE BLOK	28.05.2007	58	5A	6.127,56
301/12	SIRA YALI 1	28.05.2007	8	4A	1.735,67
301/12	KONAK	28.05.2007	3	4A	796,3
301/12	SIRA YALI	28.05.2007	8	4A	1.710,92
301/12	SIRA YALI	28.05.2007	8	4A	1.686,26
301/12	SIRA YALI	28.05.2007	8	4A	1.710,92
301/12	KONAK BLOK	28.05.2007	1	4A	584,53
301/12	SIRA YALI	28.05.2007	8	4A	1.710,92
301/12	SIRA YALI	28.05.2007	8	4A	1.686,26
301/12	SIRA YALI	28.05.2007	8	4A	1.710,92
301/12	KONAK BLOK	28.05.2007	1	4A	584,53
301/12	SIRA YALI	28.05.2007	8	4A	1.710,92
301/12	SIRA YALI	28.05.2007	8	4A	1.686,26
301/12	SIRA YALI	28.05.2007	8	4A	1.710,92
301/12	KONAK BLOK	28.05.2007	6	4A	1.331,69

ADA/PARSEL	BLOK ADI	TARİH	B.B. SAYISI	YAPI SINIFI	ALAN (m <sup>2</sup> )
301/12	OTOPARK	28.05.2007	335	3A	22.427,08
301/12	KONAK BLOK	28.05.2007	1	4A	584,53
301/12	SIRA YALI	28.05.2007	8	4A	1.710,92
301/12	SIRA YALI	28.05.2007	8	4A	1.686,26
301/12	SIRA YALI	28.05.2007	8	4A	1.710,92
301/12	KONAK BLOK	28.05.2007	1	4A	584,53
301/12	SIRA YALI	28.05.2007	8	4A	1.710,92
301/12	SIRA YALI	28.05.2007	8	4A	1.710,92
301/12	KULE BLOK	28.05.2007	58	5A	6.127,56
301/13	KULE BLOK 1	12.12.2013	110	5A	10.815,00
301/13	YÜKSEK SIRA 2A BLOK	12.12.2013	47	4A	4.502,00
301/13	YÜKSEK SIRA 2B BLOK	12.12.2013	32	4A	4.521,00
301/13	YÜKSEK SIRA 2C BLOK	12.12.2013	47	4A	4.502,00
301/13	KULE BLOK 3	12.12.2013	110	4A	10.824,00
301/13	SIRAYALI 4A	12.12.2013	9	4A	1.575,00
301/13	SIRAYALI 4B	12.12.2013	9	4A	1.575,00
301/13	KONAK BLOK 5	12.12.2013	3	4A	626
301/13	KONAK BLOK 6	12.12.2013	3	4A	626
301/13	SIRAYALI 7A	12.12.2013	9	4A	1.575,00
301/13	SIRAYALI 7B	12.12.2013	9	4A	1.575,00
301/13	OTOPARK	12.12.2013	-	3A	7.599,00
301/13	BAHÇE DUVARI	12.12.2013	1	1A	202
301/16	BÜYÜK KULÜP	14.11.2011	38	3B	19.585,00

#### 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

Değerlemeye konu gayrimenkullerin Yapı Denetim işleri; "Mimar Sinan Mah., Çavuşbaşı Cad., No:30, Kat:2, D:3, Çekmeköy / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren "Etkin ve Sürekli Yapı Denetim A.Ş." ve "Fatih Sultan Mehmet Bulvarı, İdil Sokak, Ümit 2 Apt., Kat:3, Daire: 1/9, Nilüfer / BURSA isimli firmalar tarafından gerçekleştirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 7727 ada 1 parsel ve 301 ada 12 parsel numaralı ana taşınmazda konumlu gayrimenkullerin iskan süreçleri; "Etkin ve Sürekli Yapı Denetim A.Ş" denetçiliğinde gerçekleşmiştir.

Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliğin 6 maddesindeki değişiklik ile ((6) (Ek:RG-14/4/2012-28264) İlerdeki yapı denetimi faaliyetleri Valilik binası esas alınarak 200 km'ye kadar mesafedeki diğer illerde bulunan yapı denetim kuruluşları tarafından yürütülebilir) 301 ada 13 parsel numaralı ana taşınmazda konumlu gayrimenkullerin iskan süreçleri ise "İdol Yapı Denetim LTD. ŞTİ." denetçiliğinde gerçekleşmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere ait tapu kayıtları ve imar durumu incelenmiştir. Yapılan incelemelerde konu taşınmazların imar durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir. Tapu kayıtlarında yapılan incelemelerde ise konu taşınmazların bazılarında satış işlemi nedeni ile mülkiyet hakkı değişikliği olduğu gözlemlenmiş olup aşağıda belirtilmiştir.

**Tablo. 22 Mülkiyet Hakkı Değişiklikleri**

MAHALLE	ADA	PARSEL	BLOK	GİRİŞ	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	TESCİL NEDENİ	MALİK	TARİH
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	SIRAYALI3/13	B	3 ve TERAS	7	ÇATI PİYESLİ DUBLEKS KONUT	SATIŞ	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	26.09.2017
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	KULE4		18	50	KONUT	SATIŞ	ABDELMONEİM AHMED MOHAMED MOHAM	31.10.2018
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	ÇEMBER2	B	21	90 (44B)	KONUT	SATIŞ	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	26.09.2017
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	13	2	A	ZEMİN	1	MESKEN	SATIŞ	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	26.09.2017
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	56	KAPALI OTO PARK	SATIŞ	ELİF ERDOĞAN POLAT	24.07.2017
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	58	KAPALI OTO PARK	SATIŞ	MEHMET BAĞLAM	2.11.2017
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	59	KAPALI OTO PARK	SATIŞ	GÜNAY ÖZÇELİK	27.09.2017
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	81	ÖZEL GARAJ	SATIŞ	YUSUF LEVENT UĞURLU	5.12.2017
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	86	ÖZEL GARAJ	SATIŞ	SEDAT ŞENEL	27.12.2017
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	97	ÖZEL GARAJ	SATIŞ	ÖZCAN ALAGÖZ	23.09.2016
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	100	KAPALI OTO PARK	SATIŞ	ÖZCAN ALAGÖZ	23.09.2016
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	7727	1	OTOPARK-5		1.BODRUM	107	KAPALI OTO PARK	SATIŞ	NURHAN ÖZER	30.06.2016
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	204	KAPALI OTO PARK	SATIŞ	KEVSER ŞENTÜRK	7.12.2016
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	224	KAPALI OTO PARK	SATIŞ	MESUT ŞENTÜRK	30.06.2016
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	229	KAPALI OTO PARK	SATIŞ	CEMAL BÜLBÜL	26.02.2018
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	233	KAPALI OTO PARK	SATIŞ	NAZLI ÖZKAYMAK	27.11.2015
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	252	KAPALI OTO PARK	SATIŞ	ELEEN SALAH SALEH	28.09.2017
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	262	KAPALI OTO PARK	SATIŞ	OKAN ERELLİ	28.04.2017
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	270	ÖZEL GARAJ	SATIŞ	ÖZDEN SABRİ ÖZÇELİK	17.11.2015
								SATIŞ	OSMAN BAKI ÖZÇELİK	17.11.2015

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

Değerleme konusu taşınmazlara ait tapu kayıtları Tapu Kadastro Bilgi Sisteminden temin edilmiş olup tapu kayıtları üzerinde inceleme yapılmıştır. Taşınmazların beyanlar hanesi, şerhler hanesi ve hak ve mükellefiyetler hanesinde kayıtlar olduğu gözlemlenmiş olup aşağıda açıklanmıştır.

-TEDAŞ lehine 99 yıl müddetle 83,46 m<sup>2</sup> sahada daimi irtifak hakkı. (16.04.2009 tarih, 7867 yevmiye no)

- Diğer İrtifak Hakkı: Bu parsel aleyhine TEDAŞ lehine 86,16 m<sup>2</sup> sahada 99 yıl müddetle daimi irtifak hakkı (16.04.2009 tarih, 7869 yevmiye no)

-TEDAŞ lehine 99 yıl müddetle 98,18 m<sup>2</sup> sahada ve 98,13 m<sup>2</sup> sahada daimi irtifak hakkı tesisi (16.04.2009 tarih, 7865 yevmiye no)

-TEDAŞ lehine 99 yıl müddetle daimi irtifak hakkı (18.05.2009 tarih, 10211 yevmiye no)

Yukarıda belirtilen kayıtlar teknik altyapı (elektrik) gereği mevzuat uyarınca tanımlanması gereken irtifak hakları olup gayrimenkulleri kısıtlayıcı bir durum oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

-KM ne çevrilmiştir. (17.12.2010 tarih, 25712 yevmiye no)

-Yönetim Planı Değişikliği. (14.03.2011 tarih, 8489 yevmiye no)

-Yönetim Planı: 06/10/2011 (12.10.2011 tarih ve 31584 yevmiye no)

-...KM ne çevrilmiştir. (18.11.2011 tarih ve 34968 yevmiye)

-Yönetim Planı Değişikliği. (18.03.2011, 8489 yevmiye no)

-KM'ne çevrilmiştir. (Tarih:30.03.2011, 10100 yevmiye no)

Yukarıda belirtilen kayıtlar tapu mevzuatı (634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu) gereği bulunması gereken matbu kayıtlar olup ana taşınmaz için yönetim planı oluşturulduğu ve kat mülkiyeti kurulduğu belirtmektedir. Bu kayıtlar taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı bir durum oluşturmamaktadır.

- 801 ada 18 parsel aleyhine zemin altını kullanma hakkı (16.04.1997 tarih, 3455 yevmiye no)
- 301 Ada 16 parsel lehine 301 ada 19 parsel aleyhine 9384,65 m<sup>2</sup>'lik kısımda otopark amaçlı zemin altı kullanım hakkı vardır. (04.07.2011 tarih 21660 yevmiye no)
- 301 Ada 17 Parsel aleyhine zemin altını kullanma hakkı. (Tarih: 16.04.1997, 3455 yevmiye no)

Yukarıda belirtilen kayıtlar otopark planlaması gereği geçiş haklarının tanımlanması amacı ile tescil edilmiştir. Bu kayıtların taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı bir durum oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

- 01/07/2011 tarihinden başlamak üzere 10 yıl müddetle MİGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ lehine yıllık 18000 TL bedelle kira şerhi (12.07.2012 tarih, 21387 yevmiye no)

Yukarıda belirtilen kayıt; ilgili gayrimenkullerde bulunan kiracı ile yapılan kira sözleşmesinin belirtmesi amacı ile tescil edilmiş olup gayrimenkuller üzerinde kısıtlayıcı bir etki yaratmadığı kanaatine varılmıştır.

Konu taşınmazlara ilişkin tapu kayıtları incelenmiş olup yukarıda belirtilen kayıtlar dışında herhangi bir haciz, ipotek ve kısıtlayıcı şerhe rastlanılmamıştır. İlgili kayıtlara ilişkin açıklamalar yukarıda belirtilmiş olup konu taşınmazların tapu kayıtlarında bulunan kayıtların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü'ne alınmasında herhangi bir engel oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

## 5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

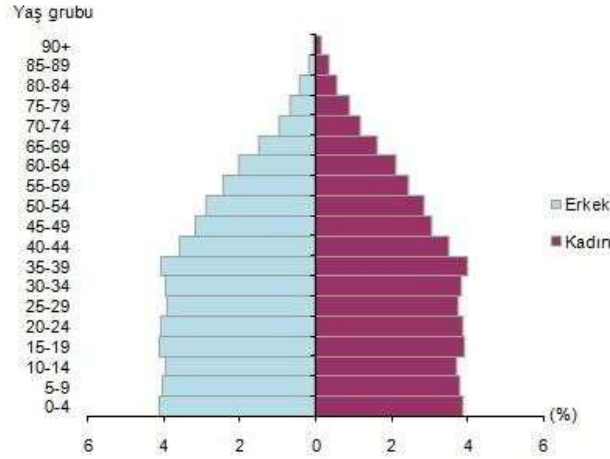
### 5.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 80.810.525 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2017 yılında, bir önceki yıla göre 995 bin 654 kişi artmıştır. Erkek nüfusun oranı %50,2 (40.535.135 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (40.275.390 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2016 yılında %13,5 iken 2017 yılında %12,4 gerilemiştir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2016 yılında %92,3 iken, bu oran %92,5'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,5 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin 396 kişi ile Antalya takip etti. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

#### Grafik 1. Nüfus Piramidi



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

Türkiye'de 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2017 yılında, bir önceki yıla göre % 1,2 artarak %67,9 (54.870.346 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %23,6 'ya (19.071.283 ) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,5'e (6.868.894 kişi) yükselmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2016 yılına göre 1 kişi artarak 105 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2.892 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olmuştur. İstanbul'u sırasıyla; 521 kişi ile Kocaeli, 356 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olmuştur. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 297 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak TÜİK 2017 yılı sonuçları)

## 5.2. Ekonomik Veriler

### 5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

Ekonomik Kalkınma ve İş birliği Örgütü (OECD) tarafından 20 Eylül 2018 yayınlanan Ara Dönem Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda; Küresel Gayri Safi Yurt İçi Hasıla, 2017 yılında %3,3'den gerçekleşirken, 2018 yılında %3,7'ye yükseleceği, 2019 yılında sabit kalarak %3,7 civarında olması beklenmektedir. Küresel GSYİH projeksiyonu Kasım 2017'deki OECD Ekonomik Görünümünden bu yana genel olarak değişmemiştir. Aşağıda OECD tarafından projekte edilen GSYİH büyüme oranları sunulmuştur. (Kaynak: OECD Interim Ekonomik Outlook, 7 March 2017, Will Risks derail the modest recovery?, Financial Vulnerabilities and Policy Risks)

**Tablo. 23 OECD Küresel Ekonomik Görünüm Tahmini Büyüme Oranları**

OECD Ara Dönem Ekonomik Görünüm Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Büyüme Projeksiyonları			
COĞRAFYA	2017	2018	2019
DÜNYA	3,3	3,7	3,7
EURO BÖLGESİ	2,5	2,0	1,9
• ALMANYA	2,5	1,9	1,8
• FRANSA	2,3	1,6	1,8
• İTALYA	1,6	1,2	1,1
JAPONYA	1,7	1,2	1,2
KANADA	3,0	2,1	2,0
BİRLEŞMİŞ KRALLIK	1,7	1,3	1,2
ÇİN	6,9	6,7	6,4
HİNDİSTAN	6,7	7,6	7,4
BREZİLYA	1,0	1,2	2,5
G20	3,8	3,9	3,8
DİĞER ÜLKELER			

IMF Büyüme Tahminleri (Ocak 2018 İtibarıyla)			
Dünya Ekonomisi Büyümede Hız Kazanıyor			
	Tahmin - Projeksiyon		
	2017	2018	2019
Dünya Ekonomisi	3.7	3.9	3.9
Gelişmiş Ekonomiler	2.3	2.3	2.2
Gelişmekte Olan Ülkeler	4.7	4.9	5.0
	Tahmin - Projeksiyon		
	2017	2018	2019
ABD	2.3	2.7	2.5
EURO Bölgesi	2.4	2.2	2.0
Japonya	1.8	1.2	0.9
İngiltere	1.7	1.5	1.5
Brezilya	1.1	1.9	2.1
Çin	6.8	6.6	6.4
Hindistan	6.7	7.4	7.8
Rusya	1.8	1.7	1.5
Nijerya	0.8	2.1	1.9
G. Afrika	0.9	0.9	0.9

Kaynak: IMF

OECD son ekonomik görünüm değerlendirmesinde küresel ekonominin "daha iyi" olduğunu, ancak "yeterince iyi olmadığını" belirterek "küresel ekonomide gözlemlenen gelişme memnuniyet verici olsa da büyüme tahminlerinin halen hem geçmiş değerlerin altında kalmayı sürdürdüğü hem de düşük büyüme tuzağından kurtulmak için ihtiyaç duyulan hıza ulaşamadığı" yorumunda bulundu. Küresel büyümeyi beklentilerden daha 4 da yukarı itebilecek faktörlerin yanı sıra oldukça önemli aşağı yönlü risklerin de olduğunun altını çizen Rapor, aşağı yönlü riskler arasında, gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerdeki finansal riskleri ve kırılganlıkları, birçok ülkedeki yüksek politika belirsizliğini ve ücretlerin zayıf seyrini sürdürüyor oluşunu işaret etti. (Kaynak: OECD Küresel Ekonomik Görünüm Raporu Haziran 2017)

Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) Kasım ayı sonunda yayımladığı Ekonomik Görünüm raporunda küresel ekonomideki iyileşmenin güçlenerek sürdüğünü ve genele yayılmaya devam ettiğini ifade etmiştir. 2017 yılı büyüme tahminlerini dünya ve ABD ekonomisi için 0,1'er puan yükselten OECD, İngiltere ve Japonya ekonomisi için 0,1'er puan düşürmüştür. Kuruluş, Türkiye ekonomisi için Haziran ayı tahminlerine kıyasla yüksek oranda bir revizyona gitmiş ve 2017 büyüme tahminini %6,1'e, 2018 büyüme öngörüsünü ise %4,9'a çıkarmıştır. (*İş Bankası Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki gelişmeler Aralık 2017 raporu*)

### **5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum**

Yurt içi iktisadi faaliyet, 2017 yılı ilk yarısı boyunca, tedbir ve teşviklerin de desteğiyle özel tüketim harcamaları ve güçlü seyreden mal ve hizmet ihracatı yoluyla canlanmıştır. Bu dönemde merkezi yönetim bütçe açığı bir miktar artış göstermiştir. Ancak mevcut bütçe açığının geçici olacağı ve orta vadede uzun dönem ortalamasına yakınsayacağı öngörülmektedir. Bu dönemde mal ihracatındaki güçlü seyir ve turizmde yaşanan toparlanmayla birlikte dış ticaretin cari dengeye yaptığı olumlu katkı sürmüştür. Türkiye ekonomisi Gayri safi yurtiçi hasılanın (GSYH) % 7 büyümesi beklenirken 2018 yılının ilk çeyreğinde % 7.4 büyümüştür. Ekonomi; hükümetin ekonomiyi canlandırmak adına attığı istihdam ve Kredi Garanti Fonu (KGF) başta olmak üzere teşviklerin etkisiyle iç tüketim ağırlıklı olarak 2017 yılının son çeyreğinde yüzde 7.3, 2017'nin tamamında ise yüzde 7.4 ile beklentilerin üzerinde büyüme gerçekleştirmiştir.

Gayrisafi Yurt içi Hasıla (GSYH) II. Çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre (Nisan-Haziran 2018) %5,2 artmıştır. Gayrisafi Yurt içi Hasıla ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2018 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,2 arttı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt içi Hasıla tahmini, 2018 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla %20,4 artarak 884.004.260.000 TL olmuştur. Gayrisafi Yurt içi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde, 2018 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %1,5 azalırken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %0,8 arttı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri ise %8 artmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2018 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,5, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,9 artmıştır.

**Tablo. 24 Gayrimenkul Sektörü**



Geçtiğimiz 16 yıl boyunca, Türkiye’de inşaat sektörü ekonomi büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında ise inşaat sektörünün uygun konjunktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır. Sektör istihdam üzerinde de oldukça önemli bir etkiye sahiptir. Hane halkı ile Devletin nihai tüketim harcamalarındaki artış, inşaat ve alt sektörleri üzerinde olumlu etki yaratan bir yapıya sahiptir. Sabit sermaye oluşumunun artması inşaat sektörü açısından takip edilmesi gereken bir değişkendir. GSYH ile ilgili bu veriler ışığında; sektörün ve bileşenlerinin belli bir büyüklüğün üzerinde kalması 2018 yılı için de rahatlıkla beklenebilir. Sektörün GSYH içindeki doğrudan payı %8’in üstüne çıkan sektörün bağlı sektörlerle birlikte dolaylı payı %30'lara ulaşmış durumdadır.

İnşaat sektörünün ulusal ölçekte istihdama katkıları ve ciro ve üretimdeki yeri güncel verilerle aşağıdaki şekilde özetlenebilir. (Kaynak: KPMG)

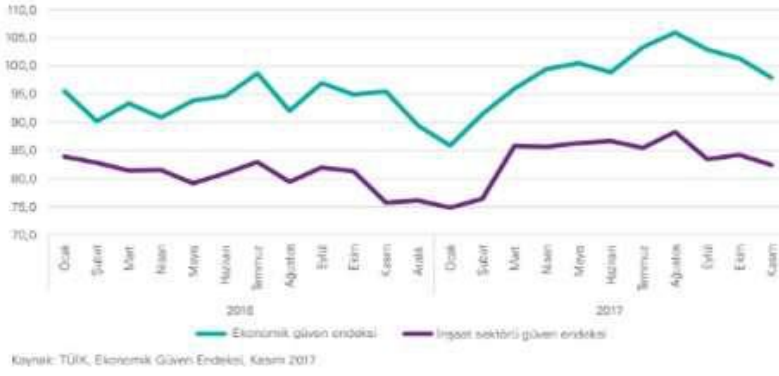
İnşaat sektörünün toplam istihdamdaki oranı 2005 yılında yüzde 5,6 düzeyindeyken, 2016 sonu itibarıyla bu oran yüzde 7,3'e yükseldi. Sektörün istihdam katkısı mevsimsel etki ile en yüksek düzeye yaz aylarında çıkıyor. 2017 Ağustos ayında Türkiye’de istihdamın % 7,9'unu inşaat sektörü oluşturuyordu. Gündemde olan Taşeron Yasası ile ilgili gelişmelerin inşaat sektöründe istihdamı nasıl etkileyeceğini 2018 yılı içerisinde gözlemlenecektir.

Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmamış endeks verilerine göre, inşaat sektöründe güven endeksi, 2016 yılını önemli bir düşüş eğilimi ile tamamlamıştı. 2017 yılının ilk 4 ayında güven endeksi yükseliş gösterdi ve Mart ayında yüzde 12,3 ile geçtiğimiz iki yılın en büyük yükseliş oranı gerçekleşti.

Mevsim etkisi sebebiyle yaz aylarında girişimcilerin istihdama yönelik olumlu öngörülerıyla yorumlanabilecek bu yükseliş, Nisan, Mayıs, Haziran aylarında sırasıyla yüzde -0,2, yüzde 0,8 ve 0,4 oranlarında gerçekleşerek durağan seyretti. Kasım ayında ise Ekim ayına göre yüzde -2,1 oranında geriledi. Genel görünüm olarak, 2017 yılı 2016'ya göre daha güvenli bir yıl oldu.



**Ekonomik güven endeksi ve inşaat sektörü güven endeksi**



Ciro ve üretim endekslerini değerlendirdiğimizde inşaat sektöründeki son 3 yıllık ciro artış eğilimi açık olarak görülüyor. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi 2016 yılı 4. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 9 oranında arttı. 2017 yılı 1. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 0,4 oranında azaldı ancak 2. ve 3. çeyrekte tekrar sırasıyla yüzde 8,8 ve 6,7 artış göstererek son dört yılın en yüksek seviyesine çıktı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise 2016 yılı 4. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 1,4 oranında düşüş gösterdi.

**İnşaat ciro ve üretim endeksleri, 2014-2017 (2010=100)**



### Tablo. 25 Türkiye Konut Sektörü

Konut (barınma) ihtiyacı nefes almak, su içmek ve yemek gibi fizyolojik ihtiyaçların ardından yer alan temel ihtiyaçlardan biridir. Bu nedenle konut yalnızca bir ekonomik değer olmayıp aynı zamanda sosyo-psikolojik özellikleri olan varlık çeşididir. Konutun kendine has dinamikleri olmakla beraber temel taşınmaz özellikleri ve yapısına sahip olduğu söylenebilir. Konut piyasasında bir konutun fiyatı, konut arz ve talep dengesi tarafından belirlenmektedir. Kısa dönemde, konut arzı neredeyse sabit olduğundan konut fiyatlarını belirleyen temel değişken konut talebindeki artış ya da azalışlar olmaktadır. Dolayısıyla kısa dönemde konuta olan talebin artması konut fiyatlarını arttırıcı, talebin azalması ise azaltıcı yönde etki etmektedir.

Ülkemiz için inşaat sektörünün çok önemli bir kısmını konut ve buna bağlı donatılar işgal etmektedir. Konut talebi ve satışlarında görülen canlanma/durgunluk haline göre sektörün gelişme hızı etkilenmektedir. Sektörün, toplam ülke büyümesine karşı duyarlılığı da yüksektir.

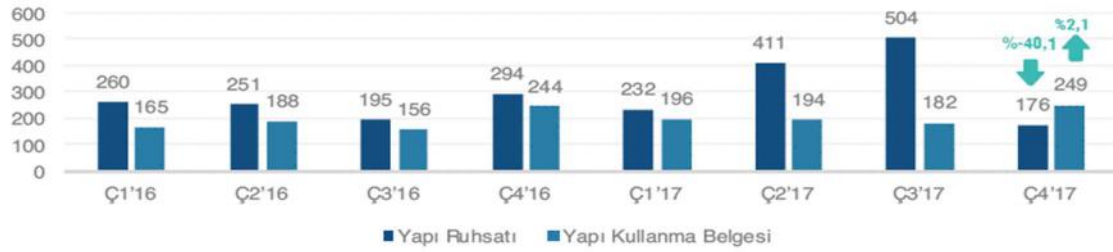
İnşaat sektörünün, konut talebine karşı elastikiyeti kısa vadede oldukça katıdır. Fakat Türk inşaat sektörünün yönetsel özellikleri elastik bir yapı sergileyerek arzı dengelemeye çalışmaktadır. (Emlak GYO 2018 Mayıs)

2017 yıl sonunda yüzölçümü bazında; yapı ruhsatı adeti önceki yılın aynı dönemine göre %31,8, yapı kullanma izin belgesi ise %6,6 artmıştır. Daire sayılarına göre yapı ruhsatı miktarı önceki yılın aynı dönemine göre %32,3, yapı izin belgesi miktarı ise %8,91 oranında artış göstermiştir.

Yıl	Konut Stoku
2000*	16.235.830
2001*-2014**	5.478.603
2015	732.948
2016	753.426
2017	820.526
<b>Toplam</b>	<b>24.021.333</b>

Kaynak: TÜİK  
\*2000 yılı bina sayımı raporunda belirtilen toplam daire sayısı  
\*\*2001-2014 yılları arasında iskan belgesi alan daire sayısı

#### Daire Sayısı (bin adet)



Kaynak: TÜİK  
\*Değişim oranları bir önceki yılın aynı dönemine göre verilmiştir.

Konut satışları, 2018 yılı 1. çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %6,72 oranında azalmıştır. 2018 yılı 1. çeyreğinde İlk kez satılan konutlarda bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,83'lük bir azalma görülürken, ikinci el satışlarda yaşanan daralma ise yaklaşık %8,25 seviyesinde gerçekleşti. İpotekli satışlar ise %28,55 oranında azaldı. İpotekli satışların toplam satışlar içindeki payı ise 2017 yılı 1. çeyreğinde %38 iken 2018 yılı 1. çeyreğinde %29'a geriledi.

#### Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış
Ç1'15	130.120	187.098	297.218	115.445
Ç2'15	152.801	185.081	337.882	128.852
Ç3'15	140.174	161.351	301.525	85.158
Ç4'15	175.572	177.133	352.705	96.832
<b>2015 Toplam</b>	<b>598.667</b>	<b>690.653</b>	<b>1.289.320</b>	<b>434.368</b>
Ç1'16	139.300	193.604	303.464	95.861
Ç2'16	152.305	175.030	327.335	105.223
Ç3'16	142.505	162.427	305.012	102.287
Ç4'16	198.936	208.708	405.842	148.127
<b>2016 Toplam</b>	<b>631.686</b>	<b>709.767</b>	<b>1.341.453</b>	<b>449.508</b>
Ç1'17	145.826	178.854	325.780	125.082
Ç2'17	150.387	178.186	328.583	120.282
Ç3'17	180.486	195.899	378.385	117.852
Ç4'17	183.008	195.577	378.585	109.872
<b>2017 Toplam</b>	<b>659.698</b>	<b>748.616</b>	<b>1.408.314</b>	<b>473.098</b>
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380

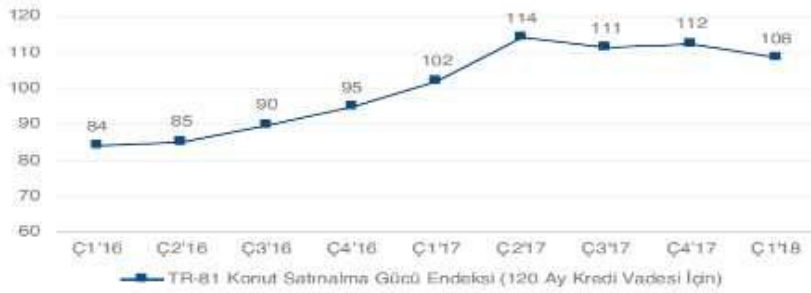
Kaynak: TÜİK

2018 yılı 1. çeyreğinde İlk kez satılan konutlarda bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,83'lük bir azalma görülürken, ikinci el satışlarda yaşanan daralma ise yaklaşık %8,25 seviyesinde gerçekleşti. İpotekli satışlar ise %28,55 oranında azaldı. İpotekli satışların toplam satışlar içindeki payı ise 2017 yılı 1. çeyreğinde %38 iken 2018 yılı 1. çeyreğinde %29'a geriledi.

Geçtiğimiz yıl durağan bir seyir izleyen REIDIN konut endekslerinde yılın ilk çeyreğinde başlayan artış trendi devam etmektedir. REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'ne göre, 2018 mart ayı fiyat artışı, bir önceki aya göre %0,39, geçen yılın aynı dönemine göre ise %3,68 oranında gerçekleşmiştir. (Kaynak: Reidin)

Konut Satın Alma Gücü Endeksi Türkiye ortalaması, bir önceki çeyreğe göre %3,48 oranında azalmış, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %6,23 artarak 2018 yılı 1. çeyreğinde 108 olmuştur.

**Konut Satın Alma Gücü Endeksi\* (120 Ay Kredi Vadesi İçin)**

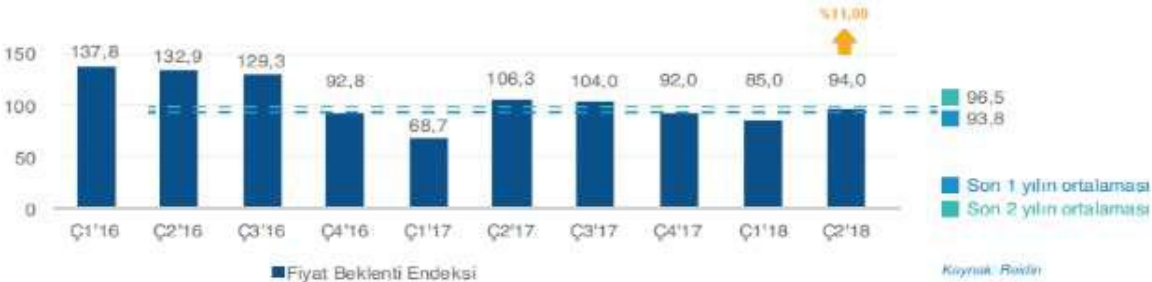


\*Türkiye'nin 81 şehrinde yaşayan ortalama gelire sahip bir ailenin, 120 ay vadeli konut kredisi kullanarak konut sahibi olup olamayacağını ölçen önemli bir ekonomik göstergedir. 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ile 120 ay vadeli konut kredisi kullanılarak bir ev sahibi olunabileceğini gösterirken; 100'ün altındaki değerler ailenin mevcut

finansal koşullarda konut kredisi kullanarak konut sahibi olamayacağına işaret etmektedir.

2018'in ikinci çeyreğinde 99 olarak ölçülen Güven Endeksi, son bir yılın ortalaması 97,3'ün üstünde kalırken, 94 olarak ölçülen Fiyat Beklentisi Endeksi de son bir yılın ortalaması 93,8 üstünde açıklanmıştır.

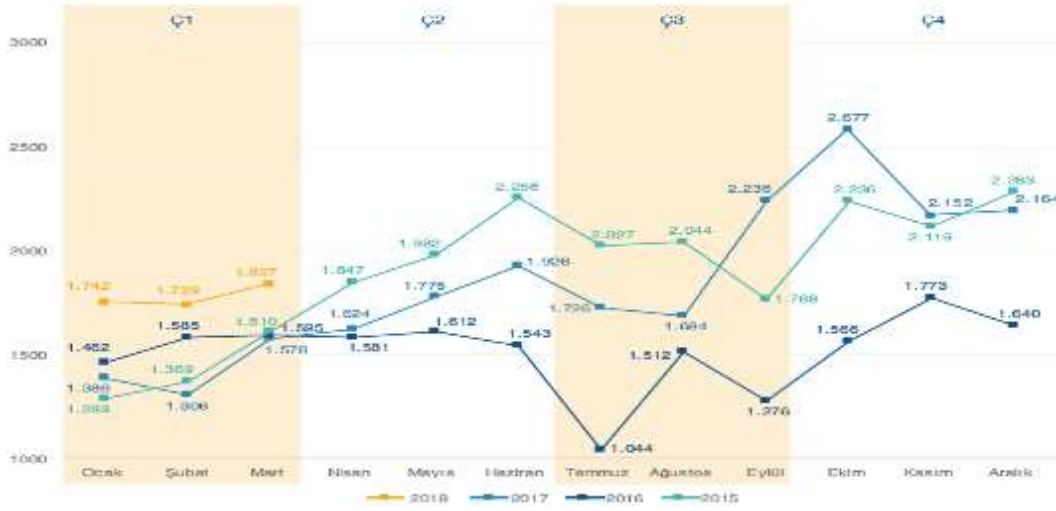
**Gayrimenkul Güven ve Gayrimenkul Fiyat Beklentisi Endeksleri**



Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2018 yılı 1. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanımı seçeneklerinden en fazla peşin kullanımını tercih etmiştir. 2018 yılı 1. Çeyrek dönemde stok erime hızı %4,10 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %6,10'luk oranı ise yabancı yatırımcılara yapılmıştır.

Yabancılara yapılan konut satışları; 2018 yılı birinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %24,1'lik büyüme ile 5.298 adet seviyesine yükselmiştir.

**Türkiye Genel Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları**



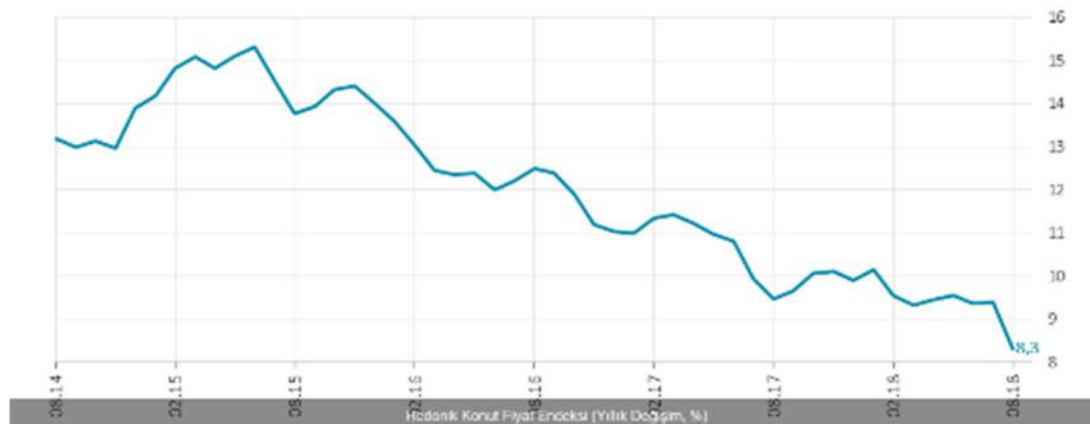
*Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı*

2018 yılı 1. çeyreğinde, yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il Eskişehir olmuştur. Yabancıların 2017 ilk çeyrek ve 2018 ilk çeyrekte tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımları incelediğimizde, alan bazında 2018'de 2017 yılına göre %135,5 artış, işlem sayısı ise %46,0 artış görülmektedir.

Yabancıların tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımları incelediğimizde; 2018 yılı 1. çeyreğinde 2017 yılı aynı döneminden farklı olarak Filistin, Mısır, Norveç, Yunanistan ve İsrail'in, Türkiye'yi tercih eden ilk 10 ülke arasında yer aldığı görülmektedir. *Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı*

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise; 2011 yılında 997.550 adet konut satışı yaşanırken sırası ile bu sayı; 2012 yılında 971.757 adet, 2013 yılında 1.157.190 âdete yükselmiş, 2014 yılında 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları bir rekoru işaret ederek 1.341.453 sayısına ulaşmıştır. 2017 döneminde konut satış sayısı 1.490.314 adet olmuştur.

**Hedonik Konut Fiyat Endeksi (Yıllık Değişim, %)**



Ancak ekonominin ve özünde gayrimenkul sektörünün 'sürdürülebilir' bir şekilde büyüebilmesi için hem yasal hem de kurumsal düzenlemelere ihtiyaç duyduğu da gerçektir. Söz konusu amaçla;

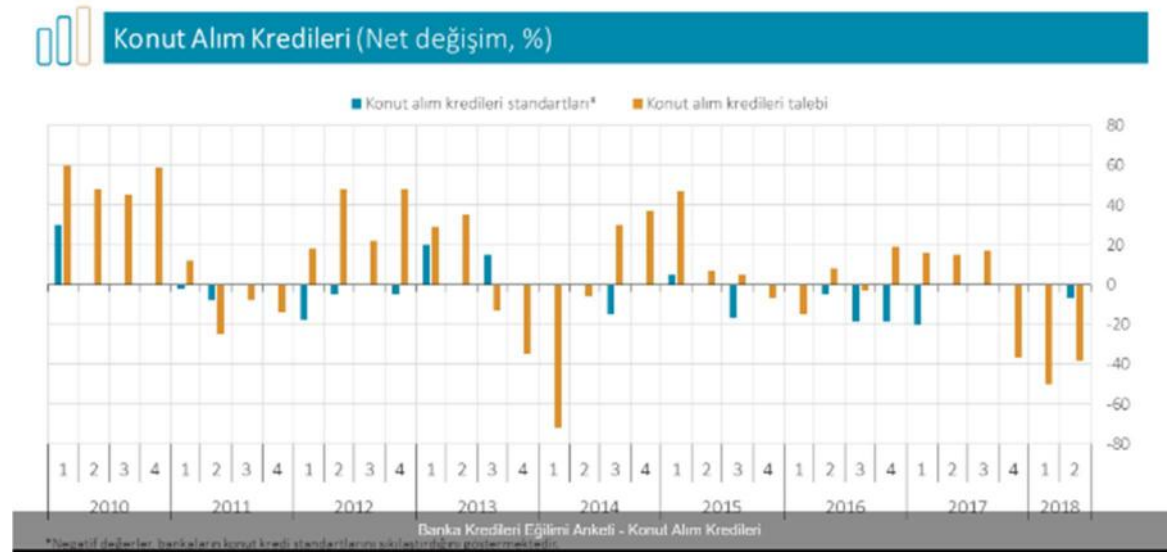
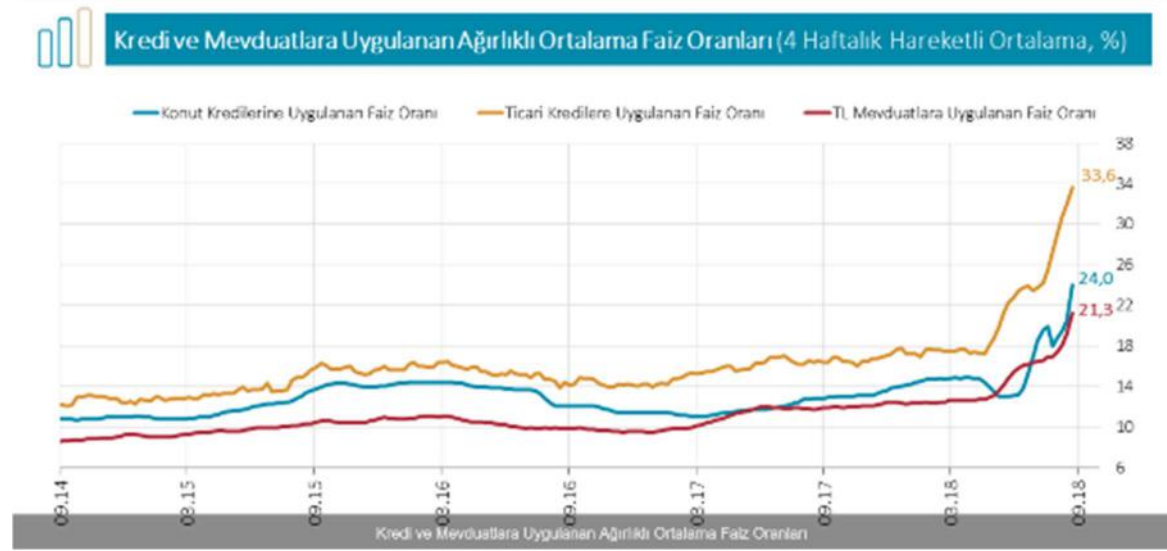
- Kalıcı bir vergi düzenlemesi yapılarak, özellikle ilk konutunu alan kişiler için avantajlar sağlanması,
- Çalışmaları süren Kurumlar ve Gelir Vergisinde sektöre özel belli muafiyetlerin sağlanması
- Yabancılar gayrimenkul satışı ile ilgili düzenlemelerde bazı rötuşların yapılması durumunda olası satış imkânlarının daha da artabileceği
- Değer artışı ve emlak vergisi ile ilgili yalın ve günün şartlarına özgü düzenlemelerin yapılması
- Halen çalışmaları devam eden imar yönetmeliklerinde nüfus yoğunluğu, alt yapı durumu, deprem ve diğer doğal afetler gibi durumlara ve şehirleşme planlarına göre düzenlemelerin yapılması,
- Bazı ülkelerde olduğu üzere kamu ağırlıklı olarak kurulan ve uzun vadeli konut kredilerini hem bireylere hem de kurumlara sağlayan bunlarla birlikte gayrimenkule dayalı 'menkul kıymetleştirme' yapan bir bankanın kurulması
- Banka (Hem mevduat hem de katılım bankaları için) ve sermaye piyasaları açısından gayrimenkule dayalı menkul kıymetler çıkarabilmesi için yasal düzenlemelerin güncellenmesi veya yeniden oluşturulması
- BİST bünyesinde gayrimenkule dayalı haklar ile gayrimenkullerin menkul kıymetleştirilmesi ile ilgili pazarların oluşturulması
- Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının vergi muafiyetlerinin devam etmesi
- Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurulması ve bununla ilgili Belediyelere özendirici teşvikler verilmesi
- Orta ve düşük gelir grubu ile kentsel dönüşüm amacıyla yapılacak konut inşaatlarında temel girdi (beton, demir, vs gibi vergi indirimi)
- Yabancıya yapılan konut satışlarının ihracat gibi nitelendirilmesi
- AİR RIGHT (İmar Hakkı Devri ve buna bağlı hukuki alt yapı çalışmaları)
- Orta ve orta alt gelir grubuna ait konut ihtiyacını karşılamak amacıyla bu konuya özel kooperatiflerin kurulması olarak özetlenebilir.

Son olarak sektör ve bileşenleri için beş yıllık bir stratejik plan çalışması yapılarak yapısal bazı önceliklerin belirlenmesi yerinde olacaktır. Türk ekonomisi ve gayrimenkul sektörü yılların verdiği deneyim ile son derece dinamik bir şekilde gelişen şartlara uyum sağlamaktadır. Sektörün hem üretim hem de finansal anlamada eksikliklerinin giderilmesi durumunda çok daha başarılı ve katma değerli çalışmalar yapacağı aşikârdır (Kaynak: Gyoder 2018 1.Çeyrek)

### **Tablo. 26 Türkiye Konut Kredisi**

Tüm kredi çeşitleri içinde ekonomiyle ilgili gelecek bekleşimini en iyi yansıtan tür 'konut' kredisidir. Genel konjonktürdeki iyileşme ve beklentilere paralel olarak, konut kredileri de artmaktadır. Konut kredisi oranı toplam krediler içinde %39 paya sahip olup geçen sene (2016) oranını %1'lik azalışla korumuştur. Bankalar tarafından yurtdışından aracılık edilen krediler haricindeki konut kredilerinin, finansman şirketleri tarafından kullanılan krediler toplamına oranı yaklaşık yüzde 9 ile aynı kalmıştır. Öte yandan, konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı 6 puan artarak yüzde 38'ye yükselmiştir. Konut kredilerinin gayri safi yurtiçi hasılaya oranı yüzde 4'ten yüzde 7'ye artarken, bu oranın AB ülkeleri ortalaması, 2014 yılında yüzde 43 düzeyinde gerçekleşmiştir. Tüketici kredileri değişimine baktığımızda 2015 yılının sonundan 2016 yılının ilk yarısına kadar ki dönemde konut kredilerinde yükseliş gözlenmiştir. Ardından yaşanan darbe girişiminin etkisiyle tüm kredi kalemlerinde olduğu gibi konut kredisi talebi de 2016 yılı ekim ayına kadar düşmüştür. Ekim ayından sonra ekonomide hızlı normalleşmenin etkisi ve alınan teşvikler ile başta konut olmak üzere

kredilerde artışlar yaşanmıştır. Benzer canlılığın özellikle konut kredilerinde 2017 yılı boyunca sürmesi beklenebilir. 2016 yılı ilk çeyreği itibarı ile ihtiyaç kredileri büyümelerinde süregelen ivme kaybında, alınan makro ihtiyati tedbirlerin yanı sıra, bankaların kredi riskine yönelik endişelerinin de rol oynadığı görülmektedir. Banka Kredi Eğilim Anketi, 2016 yılının ilk çeyreğinde bankaların kredi riskine standartları sıkılaştırarak ve faiz oranlarını artırarak tepki verdiklerini ortaya koymaktadır. Faizlerin genel seviyesinin, görece yüksek seyretmesinin de talebi caydırmış olabileceği değerlendirilmektedir.

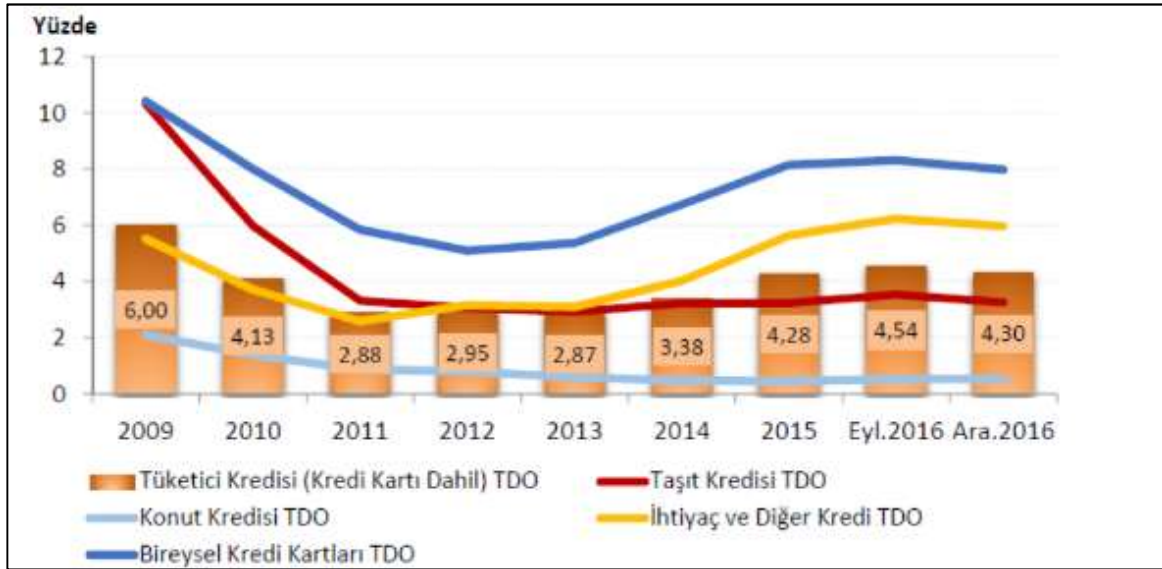


Konut satışlarında 2014 yılı son çeyreğinde başlayan yukarı hareket gerek ipotekli gerekse diğer satış türlerinde görülmüştür. Özellikle 2015 yılının ilk yarısında ipotekli satışlarda oldukça hızlı bir artış görülmüştür. 2015 yılsonundan 2016 yılının ilk çeyreğine kadarki dönemde ise tam tersi bir süreç yaşanmış olup ipotekli satışlarda görülen düşüş azalarak devam etmektedir. 2016 yılı ilk çeyreği itibarı ile ihtiyaç kredileri büyümelerinde süregelen ivme kaybında, alınan makro ihtiyati tedbirlerin yanı sıra, bankaların kredi riskine yönelik endişelerinin de rol oynadığı görülmektedir. Alınan önlemler ve 2016 yılı 4. Çeyreğinde konut üreticilerinin bankalar ile görüşerek özel kredi kampanyaları yapmaları dikkat çekici olup sektöre etkisi aşağıdaki şekilde özetlenebilir;

- Finansal kurumlar ve markalı konut üreticilerinin yaptığı çalışma ile kurumsal bir kimlik kazanan kredilendirme süreci ilk olarak vadelerin uzamasına yol açmıştır. 10 yıl olan uzun vadeli konut kredileri 20 yıla kadar çıkmıştır.
- Benzer bir etkide kredi faiz oranlarında görülmüş, genellikle 60 aylık süreçte faiz oranları sıfıra düşmüş diğer vadelerde ise piyasa kredi faiz oranlarının altında gerçekleşmiştir.
- Kampanyanın etkisi markalı konut üretmeyen diğer yükleniciler de sirayet etmiş onlarda ölçükleri ölçüsünde benzer kampanyalar yapmışlardır.
- Sektördeki pek çok imalatçının benzer kampanyalar düzenlemesi hem inşaat sektörü ve bileşenlerini hem de ekonomiyi canlandırmıştır.

Faiz-Kredi ilişkisinin açısından yapılması gereken en önemli analiz ise ilgili fon akımlarının kredi verenlere dönüp dönmediği veya kayıp oranıdır. Takibe Dönüşüm Oranı olarak adlandırılan bu süreç finansal ve ekonomik sağlığın da öncü göstergesi konumundadır.

**Tablo. 27 Tüketici Kredileri Takibe Dönüşüm Oranları**



**Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış (Emlak Konut) Mart 2017**

Bireysel kredilerin (kredi kartları dâhil) tahsili gecikmiş olanlarının oranı Mart 2016 itibarı ile %4,38 düzeyindedir. BDDK verilerine göre konut kredilerinde durum ise %1'in altındadır. Takibe dönüşüm oranlarının düşük olması borç alanlar kadar finansal sistemin sağlığı açısından da önem taşımaktadır.

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.

### 5.2.2.1. Türkiye'de Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi, ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. On yıllardır devam eden yüksek enflasyon ve işsizlik, düşük büyüme, yüksek faiz ve kamu borcu gibi pek çok yapısal sorun ülkeyi sonunda derin bir krize götürmüştür. Kriz sonrası alınan yasal düzenlemeler ve idari tedbirlerle birlikte kısa sayılabilecek bir sürede çok hızlı bir toparlanma süreci yaşanarak krizin etkileri önemli ölçüde silinmiştir. Özellikle kamu harcamaları ve borçlanma disiplini ile borç yönetimi konusunda görülen iyileşme kendisini büyüme ve risk primlerindeki azalmayla göstermiştir.

Türkiye ekonomisinin son bir yılına bakıldığında ise aşağıdaki tespitleri yapmak mümkündür;

- 2015 yılında iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir büyüme gerçekleşmiş, istihdam artışı devam etmiştir. 2016 Yılı ilk yarı büyümesi de beklenenin üzerinde gerçekleşmiştir. Ancak 15 Temmuz darbe girişiminin yarattığı kısa süreli belirsizlik ortamı nedeniyle üçüncü çeyrekte büyüme oranı %-1,3 olarak gerçekleşmiştir. Dördüncü çeyrekte ise beklentinin üzerinde gelen büyüme rakamı %3,5 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme oranı ise %2,9 düzeyinde gerçekleşmiştir.

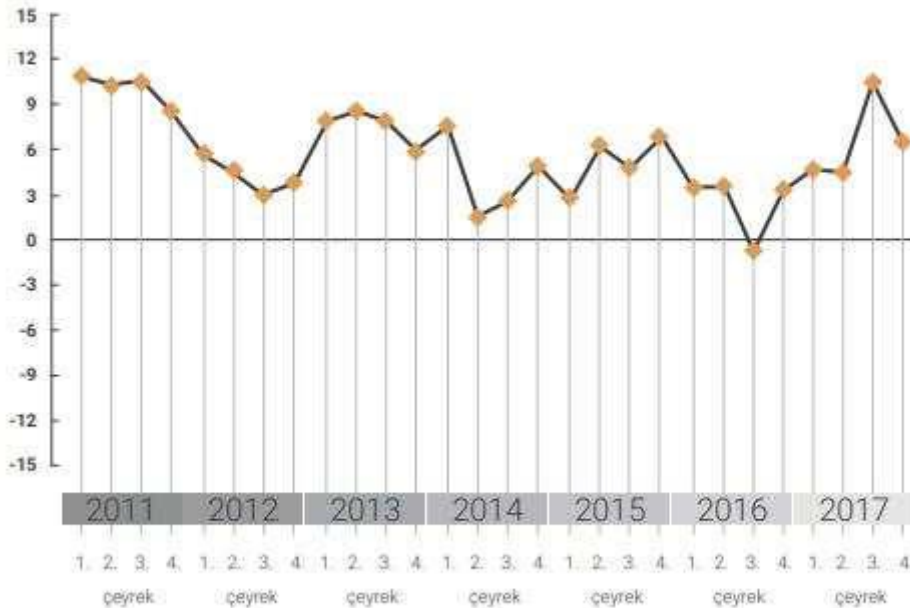
- Bununla beraber, son dönemde temelde gıda fiyatları kaynaklı olmak üzere, yaşanan gerileme genel enflasyon oranını düşürücü bir etki yaratmıştır. Diğer yandan, Fed 'in göreceli olarak söylem değiştirip faiz artırma patikasına girmiş olmasının etkisi ile ABD Doları tüm dünyada olduğu gibi Türkiye de de değer kazanmıştır. Döviz kurundaki artış geçişkenlik nedeniyle enflasyon üzerinde negatif bir baskı yaratmıştır

- 2016 genelinde cari açık 2015'e kıyasla 0,5 milyar ABD doları artarak 32,6 milyar ABD doları olmuştur. Bu gelişmede, dış ticaret açığındaki daralma ile turizm gelirlerindeki düşüşün birbirini yaklaşık olarak dengelemesi etkili olmuştur. Enerji hariç cari denge ise 2016 yılında 8,7 milyar ABD doları açık vermiştir. 2017 Aralık ayında 7,7 milyar USD düzeyinde gerçekleşen cari açık yıllık bazda %42,1 oranında artarak 47,1 milyar USD'ye ulaştı.

- Küresel risk iştahında görülen dalgalanma 2016 yılı üçüncü çeyreğinde negatif yönlü bir seyir izlemiş, gelişmekte olan ülkelerden fon çıkışları yaşanmıştır. Bu ve Türkiye de ki gelişmelerden (Darbe Girişimi, jeopolitik riskler, not değişikliği gibi) ötürü ülke risk primimizde ufak artışlar yaşanmıştır.

## Türkiye Büyüme Oranları (2011-2017)

Türkiye Ekonomisi 2017 Yılında Yüzde 7,4 Büyüdü



Kaynak: TÜİK, AA



### 5.3. Bölge Verileri

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

#### 5.3.1. Bursa İli



Bursa, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık dördüncü şehri. 2016 itibarıyla 2.901.396 nüfusa sahiptir. 2016 Dünya Yaşanabilir Şehirler sıralamasında Dünya'da 28[4]. Türkiye'de 1. sırada yer almaktadır. 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 en 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 birkaç sanayi kentinden biridir. 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 yakıştırması yapılmıştır. Tofaş, Fiat, Renault, Peugeot, Karsan Otomotiv, binek otomobil ve ticari araçlar ile Cobra Gülerüz otobüs fabrikaları Bursa'da bulunmaktadır. Bursa'nın otomotiv sanayinin Türkiye'de merkezi olmasından dolayı kurulan Bursa Otomobil Müzesi yine bu şehirde bulunmaktadır.

**Grafik 2. BURSA İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi**

Yıl	Nüfus	Değişim %	Ortalama %
1 - 2016	2.501.306	2,07	3,64
2 - 2015	2.842.947	1,57	3,61
3 - 2014	2.787.939	1,70	3,59
4 - 2013	2.740.870	1,38	3,58
5 - 2012	2.888.171	1,36	3,56
6 - 2011	2.802.136	1,79	3,55
7 - 2010	2.605.455	-2,15	3,53
8 - 2009	2.590.645	1,70	3,52
9 - 2008	2.597.963	-2,79	3,51
10 - 2007	2.438.876	14,81	3,49
11 - 2006	2.120.140	32,96	3,13
12 - 1990	1.803.137	21,98	2,84
13 - 1985	1.326.010	15,28	2,81
14 - 1980	1.148.492	19,43	2,57
15 - 1975	951.639	13,42	2,38
16 - 1970	847.894	12,29	2,38
17 - 1965	752.504	9,60	2,41

**Kaynak: Nüfus Mobi 2015 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri**

### 5.3.2. Osmangazi İlçesi



Bursa İlinin en büyük nüfusa sahip ilçesidir. Yüzölçümü 1.165 km<sup>2</sup>'dir. Adını, Osmanlı İmparatorluğu kurucusu Osman Gazi'den almıştır. Bursa'nın tüm ilçelerinin kesiştiği noktadır. Osmangazi Belediyesi sınırları dahilinde 136 adet mahalle ve 8.802 sokak ve cadde ile birlikte 2016 yılı TÜİK verilerine göre 841.756 kişi nüfusa ulaşan, sosyal ve ekonomik açıdan merkez konumuyla gündüz nüfusu bir milyonu aşan ilçede; aralarında 5 yıldızlı otellerin de bulunduğu 88 otel, 554 restoran, sinema ve alışveriş merkezleri bulunmaktadır.

Bununla birlikte ilçede; otomobil, otomobil yan sanayi, dokuma sanayi, havlu sanayi, trikotaj sanayi, kundura sanayi, tarım araçları sanayi, mobilya sanayi, deri, plastik sanayi, makine ve madeni eşya yapımclığı, elektrik motoru sanayi, döküm sanayi, marangoz makineleri sanayi, kaynak makineleri sanayi, soba sanayi, bıçakçılık sanayi çok gelişmiştir. Bunların dışında yağ ve un fabrikaları üretim yapmaktadır. Osmangazi; Bursa'nın ekonomik ve kültürel açıdan en gelişmiş ilçesidir. Eğitim yönünden Türkiye ortalamasının çok üstündedir. Okur yazar oranı. % 99'dur. Osmangazi, Türkiye'nin en büyük ilçelerinden biridir. Türkiye'deki 56 ilden daha büyük olan Osmangazi; tarihi kültürel zenginlikleri, dağ ve kaplıcalarıyla bir turizm kenti, eşsiz tabiatı ve verimli ovasıyla bir tarım kenti ve aynı zamanda endüstriyel tesisleri ve sanayisiyle de bir sanayi ve ticaret kentidir. olması nedeniyle gündüzleri bir milyondan fazla insanı barındırmaktadır.

## 6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

### Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Değerin takdir edilmesi için yapılan işlemlerin tamamını kapsayan bir süreçtir.

Değerlemeler, hem finans piyasalarında hem de diğer pazarlarda kullanılmakta olup, finansal tabloların hazırlanmasında, yasal düzenlemelere uyum sağlanmasında veya teminatlı borçlanmaların ve işlem etkinliğinin desteklenmesinde dayanak olarak kabul edilirler.

### 6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir varlık için talep edilen, teklif edilen veya ödenen tutardır. Belirli bir alıcının veya satıcının sahip olduğu finansal kapasite, motivasyon veya özel menfaatler nedeniyle ödenen fiyat, bu varlığa başkalarının atfedeceği değerden farklı olabilir.
- Maliyet, bir varlığı satın almak veya yapmak için gereken tutardır. Varlığın satın alındığı veya yapıldığı andaki maliyeti gerçekleşmiş bir veridir. Fiyat maliyetle ilişkilidir çünkü bir varlık için ödenen fiyat, alıcının maliyeti haline gelir.
- Değer gerçekleşmiş bir veri değil, aşağıdakilerden birine dair bir görüştür:
  - a) Bir el değiştirme işleminde varlık için ödenmesi en olası fiyat, veya
  - b) Bir varlığın mülkiyetinden sağlanacak faydalar.

Bir el değiştirme işlemindeki değer varsayımsal bir fiyattır ve bu değer belirlenmesinde dayanılan varsayım değerlendirme amacı kapsamında tespit edilir. Sahibi açısından değer ise, mülkiyeti sonucu belirli bir taraf için oluşan faydaların sayısal tahminidir.

Değer esası, bir değerlemenin temel ölçüm varsayımlarının açıklamasıdır. Uygun bir esasın nasıl olması gerektiği değerlemenin amacına bağlı olarak değişir. Bir değer esası aşağıdaki üç temel kategoriden birine girebilir:

- a) Birinci kategoride esas, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *pazar değeri* bu kategoriye girer.
- b) İkinci kategoride esas, kişi ya da kurumun bir varlığa sahip olması sonucu sağlayacağı faydaları belirlemektir. Burada değer kişi ya da kuruma özgüdür, genel olarak Pazar katılımcıları açısından önemsiz olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *yatırım değeri ve özel değer* bu kategoriye girer.
- c) Üçüncü kategoride esas, bir varlığın el değiştirmesi için iki özel tarafın üzerinde anlaşmaya varabileceği fiyatı belirlemektir. Taraflar bağlantısız ve muvazaasız bir şekilde pazarlık etmiş olsalar dahi, varlığın pazarda sunulması zorunlu olmayıp, üzerinde anlaşılan fiyat tipik bir Pazar katılımcısının fiyatlamasından ziyade, varlığa sahip olmanın ilgili taraflara sağladığı özel avantajları veya dezavantajları yansıtan bir fiyat olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *makul değer* bu kategoriye girer.

Değer kavramı farklı kategorilere ayrılmakta olup değer esası değerlemenin amacına bağlı olarak değişebilmektedir. Değer esası aşağıdaki kavramlardan açık şekilde ayırt edilmelidir:

- a) Gösterge niteliğindeki değer belirlenmesi amacıyla kullanılan yaklaşım veya yöntem,
- b) Değerlemesi yapılan varlığın türü,
- c) Değerleme sürecinde bir varlığın gerçek veya varsayılan durumu,

Belirli özel koşullar altında temel varsayımları değiştirebilecek tüm ilave varsayımlar veya özel varsayımlar.

## 6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

**Pazar,** mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabilirdiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

- Bir pazar belirli bir zaman içerisinde kendi kendine yeterlidir ve diğer pazarlardaki faaliyetlerden çok etkilenebilir olsa da pazarlar zamanla birbirlerini etkileyeceklerdir. Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir.
- Herhangi bir pazardaki gerçekleşen işlem adedi dalgalanabilmektedir. Uzunca bir süre boyunca normal bir işlem adedi seviyesini tespit etmek mümkün olabilse de, çoğu pazarda işlem adedinin bu normal seviyeye göre daha yüksek veya daha düşük seyrettiği dönemler olmaktadır. Pazardaki işlem adedi seviyeleri, örneğin pazarın bir gün öncesine göre daha hareketli veya daha az hareketli olması gibi, göreceli olarak ifade edilmektedir.
- Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarı ile pazardak koşulları yansıtmalıdır.
- Durgun bir pazardaki fiyat bilgisi de pazar değerinin bir kanıtı olabilir. Fiyatların düştüğü dönemlerde işlem adedi seviyesi düşebileceği gibi, zorunlu olarak nitelendirilen satışlar da artabilir. Ancak fiyatların düştüğü pazarlarda zorlama altında kalmadan da hareket eden satıcılar bulunur ve bu gibi satıcılar tarafından gerçekleştirilen fiyatları dayanak olarak kullanmamak, pazarın gerçeklerini göz ardı etmek anlamına gelecektir.
- Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar katılımcıları, gerçek işlemlere taraf olan veya belirli bir tür varlıkta işlem yapmayı tasarlayan bireylerin, şirketlerin veya kişi ya da kuruluşların tümü anlamına gelmektedir. Pazar katılımcılarına atfedilen tüm görüşler ve alım satım yapma isteği herhangi belirli bir gerçek kişi ya da kuruluş için değil, değerlendirme tarihi itibarıyla bir pazarda faal olan alıcı veya satıcıların ya da potansiyel alıcı veya satıcıların tipik istek ve görüşleridir.

**Pazar değeri,** bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında olmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda Pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğu pazar, el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Pazar esaslı değerlendirme yapılırken, o andaki malikine veya belirli bir potansiyel alıcıya özgü konular değerlemede dikkate alınmaz.
- Pazar değeri, satıcının satış maliyetleri veya alıcının satın alım maliyetlerini hesaba katmadan ve işlemin doğrudan sonucu olarak her iki tarafça ödenecek vergilere göre herhangi bir düzeltme yapmadan, bir varlığın el değiştirmesi için belirlenen tahmini fiyatıdır.

Diğer değer tanımları için Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilmektedir.

### 6.3. Değerleme Yaklaşımları

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Uluslararası Değerleme Standartı çerçevesi kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

#### 6.3.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

- Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır.
- Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir.
- Gerçek işlem koşulları ile değer esaslı ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

#### 6.3.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen karlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- a) Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- b) Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- c) Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, Bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülükler de uygulanabilir.

#### 6.3.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım

yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

### **Uygulama Yöntemleri**

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri, farklı ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir. Farklı varlık sınıfları için yaygın olarak kullanılan çeşitli yöntemler, Uluslararası Değerleme Standartları Varlık Standartları bölümünde ele alınmıştır.

Değerleme Girdileri, bu standartta belirtilen herhangi bir değerlendirme yaklaşımında kullanılan veriler veya diğer bilgiler anlamına gelmektedir. Bu veriler gerçeklere veya varsayımlara dayalı olabilirler.

#### Gerçek girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Aynı veya benzer varlıklar için elde edilen fiyatlar,
- Varlık tarafından yaratılan nakit akışları,
- Aynı veya benzer varlıkların gerçek maliyetleri.

#### Varsayımlara dayanan girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Nakit akışları tahminleri veya projeksiyonları,
- Varsayımsal bir varlığa ait tahmini maliyetler,
- Pazar katılımcılarının risk karşısındaki tutumları.

Değerleme yaklaşımları ve yöntemleri genellikle birçok farklı değerlendirme türünde benzerdir. Ancak, farklı türde varlıkların değerlendirilmesinde, varlıkların değerlendirilmesinin yapıldığı pazar değerini yansıtması gereken farklı veri kaynakları kullanılır.

## **7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ**

### **7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)**

#### **❖ GÜÇLÜ YANLAR**

- Ulaşım alternatiflerinin yoğun olduğu bölgede konumlu olması,
- Taşınmazın düz bir topoğrafik yapıya ve geometrik forma sahip olması,
- Kat mülkiyetine geçmiş olması.

#### **❖ ZAYIF YANLAR**

- Bölgede konut arzının fazla olması.

#### **❖ FIRSATLAR**

- Nitelikli/Prestijli sitelerin yer aldığı bir bölgede konumlu olması,
- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması.

#### **❖ TEHDİTLER**

- Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkisi.

### **7.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken, aşağıdakiler dikkate alınır:

- Bir kullanımın mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, pazar katılımcıları tarafından makul olarak görülen noktalar dikkate alınır.
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili tüm kısıtlamalar, örneğin imar durumu, dikkate alınmak zorundadır.
- Kullanımın finansal karlılık şartı; fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir pazar katılımcısına, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilmeyeceğini dikkate alır.

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir inşai faaliyet bulunmayan "Arsa" nitelikli taşınmaz olup ilgili belediyesinden edinilen şifahi bilgide taşınmaza ait onaylı proje veya ruhsat bulunmamaktadır. Taşınmazın fonksiyonu meri imar planında "Ticaret+Konut" olarak belirlenmiştir. Değerleme çalışmasında "Yasal Olarak İzin Verilebilir Olma" ilkesi kapsamında taşınmazın meri fonksiyonu esas alınmış olup en etkin ve verimli kullanımına yönelik tarafımızca ayrı bir çalışma yapılmamıştır.

### 7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi kullanılarak taşınmazın arsa değeri takdir edilmiştir. Farklı değerlendirme yöntemleri ile hesaplanan değerlerin uyumlaştırılması ile nihai değer takdiri yapılmıştır. Kullanılan değerlendirme yöntemlerine ilişkin detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanmıştır.

#### 7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

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

#### ➤ Konut Projeleri Emsalleri:

YASEMİN PARK SİTESİ	
	<p>Nergis İnşaat tarafından gerçekleştirilen Yasemin Park projesi 121.000 m2 arsa alanı üzerine konumlanmıştır. Projede toplam 1676 konut yer almaktadır. Yasemin Park projesinde; 24 saat güvenlik, açık otopark, kapalı otopark, yürüyüş parkuru, plates, oyun parkı, jeneratör, su deposu bulunmaktadır.</p>
SİNPAŞ BURSA MODERN	
	<p>Sinpaş GYO tarafından gerçekleştirilen Bursa Modern projesinde; Yalı Köşkleri, Asmalı Yalılar, Kemer Residence'lar, Park Konakları, Gök Kuleler, Saraybahçe Konakları ve Kristal Kuleler olmak üzere yedi ayrı yaşam alternatifi sunulmaktadır. Demirtaş bölgesinde, Bursa kent meydanına 10 dakika mesafede yer alan proje Ottomanors ve İpek Yolu olmak üzere iki mahalleden oluşmaktadır.</p> <p>Projenin arsa alanı 232.000 m<sup>2</sup> olup, toplam 65-586 m<sup>2</sup> aralığında değişen 2788 adet konut bulunmaktadır. Proje sosyal olanakları arasında; 2300 metre koşu ve yürüyüş parkuru, 26 bin metrekare gölet, site içi su ulaşımı, açık ve kapalı yüzme havuzları, tenis kompleksi, spor kompleksi (basketbol, voleybol, mini futbol, streetball, tırmanma duvarı, kaykay paten pisti, çocuk oyun alanları) ile sağlıklı bir yaşam üssü, dinlenme ve güneşlenme terasları bulunmaktadır.</p>

### KORUPARK EVLERİ



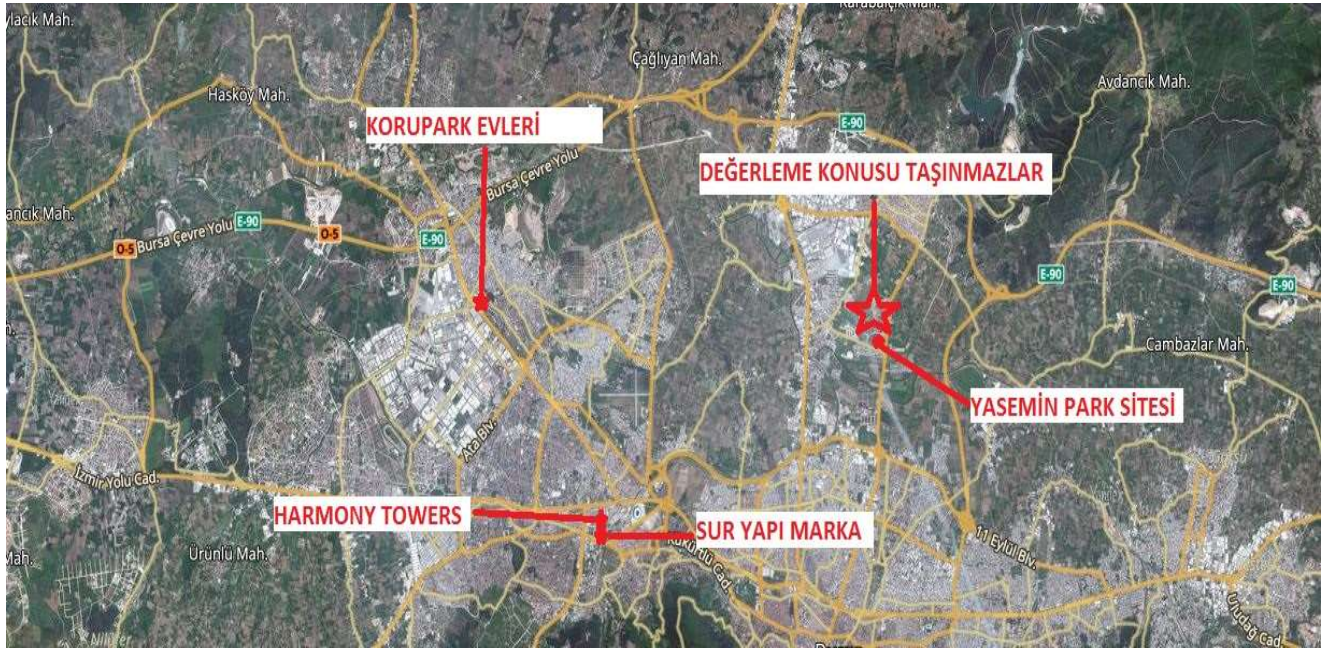
Torunlar GYO tarafından gerçekleştirilen Korupark Evleri 37.000 m<sup>2</sup> alan üzerinde toplam 3 etap ve 1.424 konut ve 102.000 m<sup>2</sup> inşaat alanından oluşmaktadır. Korupark 1. Etap Konutları: 1. Etap 6 Blok'tan (343 daire-brüt 57.119 m<sup>2</sup>) oluşmaktadır. Korupark 2. Etap Konutları: 7 Blok'tan oluşan 2. Etap'ın (403 daire-Brüt 66.721 m<sup>2</sup>) üzerinde kurulmuştur. Korupark Evleri 'nde; alışveriş merkezi, pilates salonu, basketbol sahası, fitness club, sinema, koşu parkuru, Türk hamamı, yürüyüş ve bisiklet yolları, yüzme havuzu, tenis kortu ve çocuk eğlence merkezi bulunmaktadır.

### HARMONY TOWERS



Eroğlu Yapı tarafından Bursa Nilüfer' de 42.663 metrekare alan üzerinde (Konut Bölümü'nün arsa alanı=26835m<sup>2</sup>) inşa edilen Harmony Towers' da; 5 Bloкта, büyüklükleri 108 metrekare ile 257 metrekare arasında değişen 1+1 / 2+1 / 3+1 / 4+1 seçeneklerinde 323 daire bulunmaktadır. Dairelerin 155 tanesi 6 katlı Teras Evler Blok'unda, 168 tanesi ise 23 ve 28 katlı Kule Bloklarında bulunmaktadır. Proje dahilinde, 192m<sup>2</sup>lik 1 adet açık yüzme havuzu ve çocuk havuzu da bulunmaktadır.

**Resim 1. Emsal Krokisi**





Tablo. 28 Pazarda Yer Alan Satılık Konut Emsalleri

SATILIK KONUT EMSALLERİ								
PROJE ADI	NİTELİĞİ	KAT	TİPİ	ALAN(m <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	İRTİBAT	TELEFON
HARMONY TOWERS	DAİRE	3	1+1	85	375.000	4.412	MCW GAYRİMENKUL	0.530.465.36.41
	DAİRE	4	3+1	200	800.000	4.000	MCW GAYRİMENKUL	0.530.465.36.41
	DAİRE	23	4+1	233	1.100.000	4.721	TAMER GAYRİMENKUL	0.533.373.51.10
SUR YAPI MARKA REZİDANS	DAİRE	7	1+1	63	475.000	7.540	NAZAR EMLAK BURSA	
	DAİRE	11	2+1	134	1.000.000	7.463	UYAR EMLAK	0.532.347.65.06
	DAİRE	5	3+1	176	1.350.000	7.670	ORKUN AKMAN GAYRİMENKUL	0.542.353.87.88
KORUPARK EVLERİ	DAİRE	4	1+1	64	325.000	5.078	ÖZHAN TUNALI	0.532.739.70.69
	DAİRE	3	3+1	149	639.000	4.289	EMRAH SİSİLİ	0.532.575.75.27
	DAİRE	11	4+1	180	720.000	4.000	YB YAPI	0532.474.00.32
BURSA GÜZEL BİR YER	DAİRE	3	2+1	135	453.000	3.356	REALTY WORLD ELFİ	0.532.257.64.64
	DAİRE	1	3+1	181	620.000	3.425	REALTY WORLD JİVA GAYRİMENKUL	0.532.573.91.22
ENDÜLÜSPARK	DAİRE	7	1+1	70	350.000	5.000	COLDWELL BANKER EKOL 2 GAYRİMENKUL	0.553.321.17.02
	DAİRE	5	2+1	85	425.000	5.000	MEHMET PAÇACI	0.532.058.87.87
YASEMİN PARK	DAİRE	10	1+1	68	235.000	3.456	PARK MODERN GAYRİMENKUL	0.532.566.21.93
	DAİRE	4	3+1	110	320.000	2.909	GÜRCAN IRMAK GAYRİMENKUL	0.532.066.57.99
SİNPAŞ GYO BURSA MODERN	DAİRE	6	1+1	73	225.000	3.082	GÜRCAN IRMAK GAYRİMENKUL	0.532.066.57.99
	DAİRE	ZK	2+1	110	350.000	3.182	TURYAP HEYKEL TEMSİLCİLİĞİ	0.532.393.30.01
	DAİRE	2	3+1	160	520.000	3.250	KW ALFA BURSA	0.533.728.28.42
	DAİRE	,	4+1	191	645.000	3.377	REALTY WORLD JİVA GAYRİMENKUL	0.532.573.91.22

Tablo. 29 Pazarda Yer Alan Kiralık Konut Emsalleri

KİRA KONUT EMSALLERİ								
PROJE ADI	NİTELİĞİ	KAT	TİPİ	ALAN(m <sup>2</sup> )	KİRA DEĞERİ (TL)	KİRA BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	İRTİBAT	TELEFON
HARMONY TOWERS	DAİRE	4	2+1	167	2.500	15	COLDWELL BANKER MODEL GAYRİMENKUL	0.530.860.57.25
SUR YAPI MARKA REZİDANS	DAİRE	5	1+1	63	2.000	32	NİLÜFER YATIRIM GAYRİMENKUL	0.533.311.22.89
	DAİRE	11	2+1	134	2.750	21	NUANCE GAYRİMENKUL	0.530.389.04.69
	DAİRE	10	3+1	176	4.000	23	FY 16 GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK	0.536.858.19.83
KORUPARK EVLERİ	DAİRE	3	2+1	128	2.550	20	SEMİ KOPUZ	0.541.556.58.07
	DAİRE	3	3+1	149	3.000	20	BURSA DİRİLİŞ GAYRİMENKUL	0.546.580.34.19
BURSA GÜZEL BİR YER	DAİRE	3	2+1	135	1.800	13	REALTY WORLD ELFİ	0.532.257.64.64
	DAİRE	4	3+1	181	2.300	13	REALTY WORLD JİVA GAYRİMENKUL	0.532.573.91.22
ENDÜLÜSPARK	DAİRE	10	1+1	65	1.800	28	NİSANUR EMLAK GAYRİMENKUL	0.532.250.50.50
	DAİRE	3	2+1	85	2.750	32	POYRAZ KANDEMİR	0.533.341.28.85
YASEMİN PARK	DAİRE	ZK	1+1	68	1.000	15	PARK MODERN GAYRİMENKUL	0.532.566.21.93
	DAİRE	2	3+1	110	1.650	15	REMAX BEYAZ	0.532.776.49.92
SİNPAŞ GYO BURSA MODERN	DAİRE	2	1+1	73	1.600	22	N&Y YANDAŞLAR GAYRİMENKUL	0.533.221.50.96
	DAİRE	3	2+1	110	1.750	16	GÜRCAN IRMAK GAYRİMENKUL	0.532.066.57.99
	DAİRE	19	3+1	160	2.500	16	KW ALFA BURSA	0.533.728.28.42
	DAİRE	6	4+1	191	2.450	13	PARK MODERN GAYRİMENKUL	0.532.779.31.22

➤ **Emsal Ticari Ünite Araştırmaları**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazlara emsal oluşturacak nitelikte satılık emsal ticari üniteler araştırılmış olup aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

**Tablo. 30 Pazarda Yer Alan Emsal Satılık Ticari Üniteler**

SATILIK İŞYERİ EMSALLERİ						
AÇIKLAMA	ALAN (m <sup>2</sup> )	KAT	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	İRTİBAT	
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Panayır Mahallesi'nde ara sokakta zemin katta konumlandır. 78 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen ancak 70 m <sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu düşünülen dükkan 200.000 TL bedel ile satılıktır.	78	ZEMİN	200.000,00	2.546,00	EMİROĞULLARI İNŞAAT	5321337700
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Demirtaş Sakarya Mahallesi'nde Cadde üzerinde konumlu yeni binanın zemin katında bulunmaktadır. 88 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen dükkan 285.000 TL bedel ile satılıktır.	88	ZEMİN	285.000,00	3.238,00	RW PLUS	5065118686
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Panayır Mahallesi'nde Tuna Evleri Projesinde Cadde üzerinde konumlu binanın zemin katında bulunmaktadır. 210 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen dükkan 2.100.000 TL bedel ile satılıktır.	210	ZEMİN	2.100.000,00	10.000,00	ALPİŞ İNŞAAT	5325115147
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Panayır Mahallesi'nde ara sokakta zemin katta konumlandır. 400 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen ancak 370 m <sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu düşünülen dükkan 930.000 TL bedel ile satılıktır.	400	ZEMİN	930.000,00	2.325,00	EVCAN EMLAK	5376007629
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Panayır Mahallesi'nde ara sokakta zemin katta konumlandır. 500 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen ancak 450 m <sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu düşünülen dükkan 2.500.000 TL bedel ile satılıktır.	500	ZEMİN	2.500.000,00	5.000,00	İPEKOĞULLARI İNŞAAT	5305255100

**Tablo. 31 Pazarda Yer Alan Emsal Kiralık Ticari Üniteler**

KIRALIK İŞYERİ EMSALLERİ						
AÇIKLAMA	ALAN (m <sup>2</sup> )	KAT	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	İRTİBAT	
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi'nde ara sokak üzerinde konumlu binanın zemin katında bulunmaktadır. 160 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen dükkan 2.000 TL bedel ile kiralıktır.	160	ZEMİN	2.000,00	12,50	ALPER GÖRÜŞEN MİMARLIK	5559954501
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Demirtaş Sakarya Mahallesi'nde Cadde üzerinde konumlu binanın zemin katında bulunmaktadır. 120 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen dükkan 3.000 TL bedel ile kiralıktır.	120	ZEMİN	3.000,00	25,00	LİDER EMLAK GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK	5393477781
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi'nde 20' lik Cadde üzerinde konumlu binanın zemin katında bulunmaktadır. 200 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen dükkan 5.000 TL bedel ile kiralıktır.	200	ZEMİN	5.000,00	25,00	BİRKAYALAR İNŞAAT	5322549736
Harmony Towers Plazada yer alan bodrum, zemin ve asma katlı toplam 160 m <sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 7.500 TL bedel ile kiralıktır.	160	BODRUM, ZEMİN, ASMA	7.500,00	46,87	MCW GAYRİMENKUL VE YATIRIM DANIŞMANLIĞI	5304653641
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Panayır Mahallesi'nde Cadde üzerinde zemin katta konumlandır. 450 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen ancak 400 m <sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu düşünülen dükkan 10.000 TL bedel ile satılıktır.	450	ZEMİN	10.000,00	22,22	İPEKOĞULLARI İNŞAAT	5305255100

### **Bölgede Yer Alan Emsal Teşkil Edebilecek Satılık Arsalar**

#### **EMSAL 1- Bakgör İnşaat - 0 (224) 452 96 81**

Bölgede inşaatı devam etmekte olan projeye ait konut + ticaret alanı lejantına sahip 40.871,64 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsanın yaklaşık 2 yıl önce Başbakanlık Toplu Konut idaresinden 60.000.000 TL bedel ile alındığı bilgisi alınmıştır. Emlak ofisinden öğenilen bilgide bölgede hasılat paylaşımı oranının %30-%35 tir. **(Birim Satış Değeri: 1.468-TL/m<sup>2</sup>)**

#### **EMSAL 2- Bakgör İnşaat - 0 (224) 452 96 81**

Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer konumda ve aynı imar durumuna sahip 60.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsanın 95.000.000 TL bedel ile alındığı bilgisi alınmıştır. **(Birim Satış Değeri: 1.583-TL/m<sup>2</sup>)**

#### **EMSAL 3- Millet Gayrimenkul 5459565058**

Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede, Millet Mahallesi merkezinde konumlu, 2.000 m<sup>2</sup> büyüklüğünde, Ayrık nizam, E=1.50 ve Hmax=27.50 konut+ ticaret imar durumuna sahip arsanın 5.850.000 TL satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(Birim Satış Değeri: 2.925.-TL/m<sup>2</sup>)**

#### **EMSAL 4- Ngsem İnşaat 5327774918**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu bölgede, İstanbul Caddesi'ne cepheli, ayrık nizam Emsal:2,50, Hmax: 20 Kat yapılaşma şartları ile ticaret alanı lejantına sahip olduğu beyan edilen net 9.500,00 m<sup>2</sup> alanlı arsanın 45.000.000-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(Birim Satış Değeri: 4.736.-TL/m<sup>2</sup>)**

#### **EMSAL 5- Abdülkadir Demircili 5340514500**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu bölgede, Panayır Mahallesinde ara sokak cepheli, bitişik nizam Hmax: 3,5 Kat yapılaşma şartları ile konut alanı lejantına sahip olduğu beyan edilen net 114 m<sup>2</sup> alanlı arsanın 350.000-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(Birim Satış Değeri: 3.070.-TL/m<sup>2</sup>)**

#### **EMSAL 6- Kamuyu Aydınlatma Platformu 5340514500**

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda bulunan 302 ada 6 parsel numaralı arsa, (benzer yapılaşma şartlarına sahip) 41.124,83 m<sup>2</sup> alanlı olup 2017 yılı ağustos ayında 72.550.000 TL + KDV bedelle satılmıştır. **(Birim Satış Değeri: 1.764.-TL/m<sup>2</sup>)**

### **7.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Analizi ve Sonuçları**

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan emsal projelerdeki satılık ve kiralık konutlar, yakında bölgede bulunan satılık ve kiralık dükkanlar, satılık arsalar ve bölge kat karşılığı oranları incelenmiştir.

Satılık arsa emsallerine konum, imar durumu, alan ve pazarlık payı kriterleri doğrultusunda düzeltme yapılmış olup tablo aşağıda sunulmuştur.

**Tablo. 32 Arsa Emsaller Düzeltme Tablosu**

EMSALLER				DÜZELTME					
EMSAL NO	ALAN (m <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	BÜYÜKLÜK	İMAR DURUMU	KONUM	PAZARLIK PAYI	ZAMAN FAKTÖRÜ	DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )
1	40.872	60.000.000	1.468,01	10%	-5%	-10%	0%	5%	1.468,01
2	60.000	90.000.000	1.500,00	10%	0%	0%	0%	0%	1.650,00
3	2.000	5.850.000	2.925,00	-15%	-10%	-5%	-15%	0%	1.608,75
4	9.500	45.000.000	4.736,84	0%	-15%	-10%	-30%	0%	2.131,58
5	114	350.000	3.070,18	-25%	0%	-10%	0%	0%	1.842,11
6	41.125	72.550.000	1.764,14	0%	0%	-5%	0%	0%	1.675,93
<b>ORTALAMA</b>									<b>1.729,40</b>

Yapılan analizler sonucunda değerlendirme konusu taşınmazlardan konut fonksiyonlu olan (301 ada 20 ve 25 parseller) arsalarla ortalama **1.730 TL/m<sup>2</sup>** birim satış değeri takdir edilmiştir.

Yapılan araştırmalar sonucunda 301 ada 20 ve 25 parseller için emsal karşılaştırma analizi ile takdir edilen arsa değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

**Tablo. 33 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Hesaplanan Arsa Değerleri**

Taşınmaz	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Değer TL
Bursa İli, Osmangazi İlçesi Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi, 301 Ada 20 Parsel	10.021,52	1.760	17.637.875
Bursa İli, Osmangazi İlçesi Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi, 301 Ada 25 Parsel	20.346,70	1.690	34.385.923

Satılık konut emsallerine konum, bina yaşı, proje donanımı ve pazarlık payı kriterleri doğrultusunda düzeltme yapılmış olup tablo aşağıda sunulmuştur.

**Tablo. 34 Satılık Konut Emsalleri Düzeltme Tablosu**

EMSAL BİLGİLERİ		DÜZELTME				
PROJE ADI	ORTALAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	PROJE DONANIMI	BİNA YAŞI	KONUM	PAZARLIK PAYI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )
HARMONY TOWERS	4.377	10%	-10%	-15%	-10%	3.283
KORUPARK EVLERİ	4.455	5%	-10%	-15%	-15%	2.896
BURSA GÜZELBİRYER	3.390	10%	0%	-15%	-15%	2.712
ENDÜLÜS PARK	5.000	5%	-10%	-15%	-15%	3.250
YASEMİN PARK	3.182	15%	5%	0%	-15%	3.341
SUR YAPI MARKA	7.557	5%	-10%	-15%	-30%	3.779
BURSA MODERN	3.223	0%	0%	0%	-5%	3.062
<b>ORTALAMA</b>						<b>3.189</b>

Yapılan analizler sonucunda değerlendirme konusu taşınmazlardan konut fonksiyonlu olan bağımsız bölümler için satışa esas brüt alan üzerinden ortalama **3.200.-TL/m<sup>2</sup>** birim satış değeri takdir edilmiştir.

Kiralık konut emsallerine konum, bina yaşı, proje donanımı ve pazarlık payı kriterleri doğrultusunda düzeltme yapılmış olup tablo aşağıda sunulmuştur.

**Tablo. 35 Kiralık Konut Emsalleri Düzeltme Tablosu**

EMSAL BİLGİLERİ		DÜZELTME				
PROJE ADI	ORTALAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	PROJE DONANIMI	BİNA YAŞI	KONUM	PAZARLIK PAYI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )
HARMONY TOWERS	4.377	10%	-10%	-15%	-10%	11,25
KORUPARK EVLERİ	4.455	5%	-10%	-15%	-15%	13,00
BURSA GÜZELBİRYER	3.390	10%	0%	-15%	-15%	10,40
ENDÜLÜS PARK	5.000	5%	-10%	-15%	-15%	19,50
YASEMİN PARK	3.182	15%	5%	0%	-15%	15,75
SUR YAPI MARKA	7.557	5%	-10%	-15%	-30%	12,50
BURSA MODERN	3.223	0%	0%	0%	-5%	14,25
<b>ORTALAMA</b>						<b>13,81</b>

Yapılan analizler sonucunda değerlendirme konusu taşınmazlardan konut fonksiyonlu olan bağımsız bölümler için satışa esas brüt alan üzerinden ortalama **14,00 TL/m<sup>2</sup>** aylık birim kira değeri takdir edilmiştir.

**Tablo. 36 Kiralık İşyeri/Mağaza Emsalleri Düzeltme Tablosu**

EMSAL				DÜZELTME				
EMSAL NO	KİRA DEĞERİ	ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/Ay/m <sup>2</sup> )	KONUM	ALAN	CEPHE	PAZARLIK PAYI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )
EMSAL 1	2.000,00	160	12,50	-5%	5%	-15%	-5%	10,00
EMSAL 2	3.000,00	120	25,00	-5%	5%	-15%	-10%	18,75
EMSAL 3	5.000,00	200	25,00	-5%	5%	-15%	-10%	18,75
EMSAL 4	7.500,00	160	46,88	-5%	5%	-15%	-10%	35,16
EMSAL 5	10.000,00	450	22,22	-5%	5%	-15%	-10%	16,67
ORTALAMA								19,86

**Tablo. 37 Satılık İşyeri/Mağaza Emsalleri Düzeltme Tablosu**

EMSAL				DÜZELTME				
EMSAL NO	SATIŞ BEDELİ (TL)	ALAN	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	KONUM	ALAN	CEPHE	PAZARLIK PAYI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )
EMSAL 1	200.000	78	2.564,10	-10%	10%	0%	-15%	2.179,49
EMSAL 2	285.000	88	3.238,64	-10%	10%	-5%	-15%	2.590,91
EMSAL 3	2.100.000	210	10.000,00	-10%	10%	-20%	-20%	6.000,00
EMSAL 4	930.000	400	2.325,00	-10%	10%	10%	-10%	2.325,00
EMSAL 5	2.500.000	500	5.000,00	-10%	10%	-10%	-10%	4.000,00
ORTALAMA								3.419,08

**Tablo. 38 Kapitalizasyon Oranı**

FONKSİYON	ORTALAMA AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	ORTALAMA YILLIK BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	ORTALAMA SATIŞ DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	KAPİTALİZASYON ORAN
KONUT	19,00	228,00	4.455	0,051
DÜKKÂN	26,32	315,83	4.626	0,068

Yapılan Pazar araştırmalarında satılık ve kiralık mülk bulunamamış olup ulaşılan satış değerlerinin ve kira değerlerinin ortalaması alınarak kapitalizasyon oranı hesaplanmıştır. Buna göre konut ve dükkanlar için hesaplanan kapitalizasyon oranları yukarıda belirtilmiştir.

**Tablo. 39 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Hesaplanan Konut Değerleri**

ADA	PARSEL	BLOK / GİRİŞ	KAT	B.B. NO.	DAİRE TİPİ	NET ALAN (m <sup>2</sup> )	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	GENEL BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ (TL)
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / B	21	90 (44B)	1+1	46,86	58,37	76,73	3.600	210.132
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / C	2	5A	2+1	81,6	104,2	118,22	3.350	349.070
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / C	4	54 (9B)	1+1	46,86	58,37	74,05	3.600	210.132
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / D	6	55 (14B)	1+1	46,86	58,37	74,38	3.600	210.132
301	12	YÜKSEK SIRA 2 / 3 / A	1	3	3+1	102,85	139,83	165,92	3.100	433.473
301	12	KULE 4	18	50	2+1	80,05	101,97	132,4	3.400	346.698
301	12	SIRAYALI 3 / 13 / B	3-TERAS	7	3+1	145	175,78	210,34	4.150	729.487
301	13	KULE 1 / 1	6	29	3+1	81,6	104,9	118,62	3.200	335.680
301	13	KULE 1 / 1	16	82	3+1	81,6	104,9	118,62	3.200	335.680
301	13	KULE 3 / 1	14	69	2+1	68,45	91,98	102,77	3.400	312.732
301	13	KULE 3 / 1	20	101	1+1	52,21	64,3	78,09	3.450	221.835
301	13	YÜKSEK SIRA / 2 / A	ZEMİN	1	3+1	93,95	134	150,56	3.000	402.000
TOPLAM										4.097.051

Tablo. 40 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Hesaplanan Dükkan Değerleri

ADA NO	PARSEL NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	FONKSİYON	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ (TL)
301	16	1	BODRUM		186,04	2000	372.080
301	16	2	BODRUM		176,21	1900	334.799
301	16	3	BODRUM		194,19	2000	388.380
301	16	4	BODRUM		123,45	2000	246.900
301	16	5	BODRUM		183,83	2200	404.426
301	16	6	BODRUM		78,97	2000	157.940
301	16	7	BODRUM	Terzi	46,03	2000	92.060
301	16	8	BODRUM	Kirtasiye	43,65	2000	87.300
301	16	12	BODRUM		176,33	2750	484.908
301	16	13	BODRUM		385,45	2200	847.990
301	16	14	BODRUM	Kuaför	175	2350	411.250
301	16	15	BODRUM		239,24	2100	502.404
301	16	16	BODRUM	Oto Kiralama	20,43	2850	58.226
301	16	18	ZEMİN		215,57	2500	538.925
301	16	19	ZEMİN	Migros	658,75	5000	3.293.750
301	16	20	ZEMİN				
301	16	21	ZEMİN		50,53	3750	189.488
301	16	22	ZEMİN	Baklavacı	25,69	3850	98.907
301	16	23	ZEMİN	Zeytinci	25,69	3750	96.338
301	16	24	ZEMİN	Güzellik Merkezi	25,69	3750	96.338
301	16	25	ZEMİN	Çiğköfteci	20,43	11500	234.945
301	16	26	ZEMİN		20,43	3350	68.441
301	16	27	ZEMİN	Eczane	40,33	5000	201.650
301	16	28	ZEMİN	Kreş	1750,96	1800	3.151.728
301	16	29	ZEMİN				
301	16	30	ZEMİN				
301	16	31	ZEMİN				
301	16	33	1. NORMAL KAT				
301	16	34	1. NORMAL KAT				
301	16	35	1. NORMAL KAT				
301	16	32	ZEMİN	Restoran	145,91	3600	525.276
301	16	9	BODRUM	Fitness	4157,85	900	3.742.065
301	16	10	BODRUM				
301	16	11	BODRUM				
301	16	17	ZEMİN				
301	16	36	1. NORMAL KAT				
301	16	37	1. NORMAL KAT				
301	16	38	1. NORMAL KAT	Kentsel Yön. Ofis	256,57	2000	513.140
<b>TOPLAM</b>							<b>17.241.223</b>

Emsal Karşılaştırma Analizi yöntemi ile değerlendirme konusu 12 adet mesken, 38 adet dükkan ve 2 adet arsa nitelikli taşınmaza K.D.V. hariç toplam **74.224.530.-TL** pazar değeri takdir edilmiştir.

### 7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında 301 Ada 20 Parsel ile 301 Ada 25 Parsel için, Gelir Yaklaşımında - Nakit/Gelir Akımları Analizine girdi oluşturacak proje verileri ve toplam proje maliyeti Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi ile hesaplanmıştır. Hesaplar aşağıda sunulmuştur.

Değerleme konusu 301 ada 25 parsel için onaylı mimari proje bulunmakta olup Nakit Akımları Analizi ve Maliyet hesabında proje verileri dikkate alınmıştır.

**Tablo. 41 Proje Verileri (301/25)**

301 ADA 25 PARSEL	
İMAR DURUMU	
BRÜT PARSEL ALANI (m <sup>2</sup> )	20.346,70
NET PARSEL ALANI (m <sup>2</sup> )	20.346,70
FONKSİYON	KONUT+TİCARET
TAKS	0,4
KAKS	1,5
YAPILAŞMA BİLGİLERİ	
TABAN OTURUMU ALANI (m <sup>2</sup> )	4.530,44
EMSAL ALANI (m <sup>2</sup> )	42.944,56
EMSAL DIŞI ALAN (m <sup>2</sup> ) - %30	14.201,01
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )	57.145,57
PROJE ALAN BİLGİLERİ	
TABAN OTURUMU (m <sup>2</sup> )	4.530,44
PEYZAJ ALANI (m <sup>2</sup> )	15.816,26
SATILABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )	57.145,57
ORTAK ALAN (m <sup>2</sup> )	38.960,88
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	96.106,45
SATILABİLİR KONUT ALANI (m <sup>2</sup> )	57.145,57

**Tablo. 42 Proje Verileri (301/20)**

301 ADA 20 PARSEL	
İMAR DURUMU	
BRÜT PARSEL ALANI (m <sup>2</sup> )	10.021,52
NET PARSEL ALANI (m <sup>2</sup> )	10.021,52
FONKSİYON	KONUT+TİCARET
TAKS	0,4
KAKS	1,5
YAPILAŞMA BİLGİLERİ	
TABAN OTURUMU ALANI (m <sup>2</sup> )	1.695,46
EMSAL ALANI (m <sup>2</sup> )	21.130,43
EMSAL DIŞI ALAN (m <sup>2</sup> ) - %30	6.836,49
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )	27.966,92
PROJE ALAN BİLGİLERİ	
TABAN OTURUMU (m <sup>2</sup> )	1.695,46
PEYZAJ ALANI (m <sup>2</sup> )	8.326,06
SATILABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )	27.966,92
ORTAK ALAN (m <sup>2</sup> )	17.866,85
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	45.783,15
SATILABİLİR KONUT ALANI (m <sup>2</sup> )	27.966,92

Tablo. 43 Maliyet Tablosu (301/20)

301 ADA 20 PARSEL MALİYET ANALİZİ TABLOSU			
Arsa Alanı			10.021,52 m <sup>2</sup>
Toplam Zemin Üstü Alan			27.966,92 m <sup>2</sup>
Otopark ve Teknik Alan			17.866,85 m <sup>2</sup>
Toplam İnşaat Alanı			45.833,77 m <sup>2</sup>
Taban Alanı			1.695,46 m <sup>2</sup>
Peyzaj Alanı			8.326,06 m <sup>2</sup>
<b>BİNA MALİYETİ</b>		<b>Birim Maliyet</b>	
<b>Konut Alanı</b>	27.966,92 m <sup>2</sup>	250 USD/m <sup>2</sup>	6.991.730 USD
<b>Otopark ve Teknik Alan</b>	17.866,85 m <sup>2</sup>	100 USD/m <sup>2</sup>	1.786.685 USD
<b>TOPLAM BİNA MALİYETİ</b>		<b>8.778.415 USD</b>	
<b>BİNA DIŞI MALİYETLER</b>		<b>Birim Maliyet</b>	
Peyzaj Maliyeti	8.326,06 m <sup>2</sup>	65 USD/m <sup>2</sup>	541.194 USD
<b>Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler</b>		<b>9.319.609 USD</b>	
<b>DİĞER MALİYETLER</b>			
Proje ve Danışmanlık Maliyetleri	5,00%		465.980 USD
Yasal İzinler ve Harçlar	7,00%		652.373 USD
Satış-Pazarlama ve Diğer Maliyetler	5,00%		465.980 USD
<b>TOPLAM DİĞER MALİYETLER</b>		<b>1.584.334 USD</b>	
<b>TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ</b>		<b>10.903.942 USD</b>	
<b>ORTALAMA BİRİM MALİYET, USD/m<sup>2</sup></b>		<b>237,90 USD</b>	
<b>ORTALAMA BİRİM MALİYET, TL/m<sup>2</sup></b>		<b>1.256,36 TL</b>	

Tablo. 44 Maliyet Tablosu (301/25)

301 ADA 25 PARSEL MALİYET ANALİZİ TABLOSU			
Arsa Alanı			20.346,70 m <sup>2</sup>
Toplam Zemin Üstü Alan			57.145,57 m <sup>2</sup>
Otopark ve Teknik Alan			38.960,88 m <sup>2</sup>
Toplam İnşaat Alanı			96.106,45 m <sup>2</sup>
Taban Alanı			4.530,44 m <sup>2</sup>
Peyzaj Alanı			15.816,26 m <sup>2</sup>
<b>BİNA MALİYETİ</b>		<b>Birim Maliyet</b>	
<b>Konut Alanı</b>	57.145,57 m <sup>2</sup>	250 USD/m <sup>2</sup>	14.286.393 USD
<b>Otopark ve Teknik Alan</b>	38.960,88 m <sup>2</sup>	100 USD/m <sup>2</sup>	3.896.088 USD
<b>TOPLAM BİNA MALİYETİ</b>		<b>18.182.481 USD</b>	
<b>BİNA DIŞI MALİYETLER</b>		<b>Birim Maliyet</b>	
Peyzaj Maliyeti	15.816,26 m <sup>2</sup>	65 USD/m <sup>2</sup>	1.028.057 USD
<b>Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler</b>		<b>19.210.537 USD</b>	
<b>DİĞER MALİYETLER</b>			
Proje ve Danışmanlık Maliyetleri	5,00%		960.527 USD
Yasal İzinler ve Harçlar	7,00%		1.344.738 USD
Satış-Pazarlama ve Diğer Maliyetler	5,00%		960.527 USD
<b>TOPLAM DİĞER MALİYETLER</b>		<b>3.265.791 USD</b>	
<b>TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ</b>		<b>22.476.329 USD</b>	
<b>ORTALAMA BİRİM MALİYET, USD/r</b>		<b>233,8691 USD</b>	
<b>ORTALAMA BİRİM MALİYET, TL/m<sup>2</sup></b>		<b>1.235,06 TL</b>	

Değerleme konusu taşınmazın arsa değeri takdiri amacıyla parsel üzerinde geliştirilmiş olan projeler dikkate alınarak yapılan hesaplar doğrultusunda, 301 Ada 20 Parsel için toplam proje maliyeti **10.903.942 USD** ve 301 Ada 25 Parsel için toplam proje maliyeti **22.476.329 USD** olarak hesaplanmıştır.



### 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 konusu taşınmazlardan 301 Ada 16 Parsel üzerinde bulunan tesis (Büyük Kulüp) içindeki 38 adet "Dükkan" nitelikli bağımsız bölümün değer takdirinde Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmıştır. Söz konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil edebilecek satılık ve kiralık durumdaki ticari mülkler üzerinde yapılan araştırma ve değerlendirmeler sonucunda geçerli kapitalizasyon oranı 0,07 (%7) olarak kabul edilmiştir.

Bu tesis, sosyal ve günübirlik ticari ihtiyaçları karşılamak amacıyla hayata geçirilmiş, Bursa Modern Projesi ve yakın bölgede yaşayan nüfusun ticari ünitelerden faydalanması sağlanmıştır.

**Tablo. 45 Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile Hesaplanan Dükkan Değerleri**

ADA	PARSEL	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	FONKSİYON	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL/Yıl)	KAPİTALİZASYON ORANI	SATIŞ DEĞERİ (TL)
301	16	1	BODRUM		186,04	11,5	2.139	25.674	7,00%	366.765
301	16	2	BODRUM		176,21	11	1.938	23.260	7,00%	332.282
301	16	3	BODRUM		194,19	11,5	2.233	26.798	7,00%	382.832
301	16	4	BODRUM		123,45	11,5	1.420	17.036	7,00%	243.373
301	16	5	BODRUM		183,83	12,5	2.298	27.575	7,00%	393.921
301	16	6	BODRUM		78,97	11,5	908,155	10.898	7,00%	155.684
301	16	7	BODRUM	Terzi	46,03	11,5	529,345	6.352	7,00%	90.745
301	16	8	BODRUM	Kırtasiye	43,65	11,5	501,975	6.024	7,00%	86.053
301	16	12	BODRUM		176,33	16	2.821	33.855	7,00%	483.648
301	16	13	BODRUM		385,45	12,5	4.818	57.818	7,00%	825.964
301	16	14	BODRUM	Kuaför	175	13,5	2.363	28.350	7,00%	405.000
301	16	15	BODRUM		239,24	12	2.871	34.451	7,00%	492.151
301	16	16	BODRUM	Oto Kiralama	20,43	17	347,31	4.168	7,00%	59.539
301	16	18	ZEMİN		215,57	15	3.234	38.803	7,00%	554.323
301	16	19	ZEMİN	Migros	658,75	30	19.763	237.150	7,00%	3.387.857
301	16	20	ZEMİN							
301	16	21	ZEMİN							
301	16	22	ZEMİN	Baklavacı	25,69	23	590,87	7.090	7,00%	101.292
301	16	23	ZEMİN	Zeytinci	25,69	18,5	475,265	5.703	7,00%	81.474
301	16	24	ZEMİN	Güzellik Merkezi	25,69	22	565,18	6.782	7,00%	96.888
301	16	25	ZEMİN	Çiğköfteci	20,43	69	1.410	16.916	7,00%	241.658
301	16	26	ZEMİN		20,43	20	408,6	4.903	7,00%	70.046
301	16	27	ZEMİN	Eczane	40,33	30	1.210	14.519	7,00%	207.411
301	16	28	ZEMİN	Kreş	1750,96	10,5	18.385	220.621	7,00%	3.151.728
301	16	29	ZEMİN							
301	16	30	ZEMİN							
301	16	31	ZEMİN							
301	16	33	1							
301	16	34	1							
301	16	35	1							
301	16	32	ZEMİN	Restoran	145,91	21	3.064	36.769	7,00%	525.276
301	16	9	BODRUM	Fitness	4157,85	5	20.789	249.471	7,00%	3.563.871
301	16	10	BODRUM							
301	16	11	BODRUM							
301	16	17	ZEMİN							
301	16	36	1							
301	16	37	1							
301	16	38	1	Kentsel Yön. Ofis	256,57	11,5	2.951	35.407	7,00%	505.809
<b>TOPLAM</b>										<b>16.996.160</b>

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki 38 Adet Dükkan nitelikli taşınmazın toplam değeri KDV hariç **16.996.160.-TL** olarak takdir edilmiştir.

### 7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır.

Değerleme çalışmasında gayrimenkulün güncel satış değerlerinin belirlenmesi amacıyla Emsal Karşılaştırma Yöntemi'ni desteklemek amacıyla, konu parsel üzerinde imar planı yapılanma koşulları esas alınarak proje geliştirme hesabı yapılmıştır. Proje geliştirme hesabı sonucu ulaşılan satılabilir alanlar esas alınarak Nakit/Gelir akımları Analizi Yöntemi/Hasılat Paylaşımı Yöntemi ile taşınmazın arsa değerleri hesaplanmıştır.

**Tablo. 46 Nakit Akımları Analizi ile Arsa Değeri Hesabı (301 Ada 20 Parsel)**

301 ADA 20 PARSEL					
SATILABİLİR KONUT ALANI (m <sup>2</sup> )	27.966,92				
TOPLAM SATILABİLİR/KİRALANABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )	27.966,92				
İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	45.783,15				
<b>GELİRLER</b>	<b>1.YIL</b>	<b>2.YIL</b>	<b>3.YIL</b>	<b>4.YIL</b>	
<b>Konut Gelirleri</b>					
Satış Oranı	10%	40%	35%	15%	
Satılan Alan (m <sup>2</sup> )	2.797	11.187	9.788	4.195	
Birim Satış Değeri (USD/m <sup>2</sup> )	625,0	643,8	682,4	737,0	
Değer Artış Oranı		3%	6%	8%	
<b>Hasılat (USD)</b>	<b>1.747.933</b>	<b>7.201.482</b>	<b>6.679.374</b>	<b>3.091.596</b>	
<b>GİDERLER</b>					
<b>İnşaat Maliyeti</b>					
İnşaat Tamamlanma Oranı	10%	40%	40%	10%	
Tamamlanan Alan (m <sup>2</sup> )	4.578,32	18.313,26	18.313,26	4.578,32	
Birim İnşaat Maliyeti (USD/m <sup>2</sup> )	237,90	244,325	250,922	257,697	
Maliyet Artış Oranı	0%	2,70%	2,70%	2,70%	
<b>Maliyet (USD)</b>	<b>1.089.190</b>	<b>4.474.392</b>	<b>4.595.201</b>	<b>1.179.818</b>	
<b>Müteahhit Karı</b>	<b>25%</b>	<b>272.297</b>	<b>1.118.598</b>	<b>1.148.800</b>	<b>294.954</b>
<b>Net Gelirler (USD)</b>	<b>386.445</b>	<b>1.608.491</b>	<b>935.373</b>	<b>1.616.824</b>	
İskonto Oranı	14,00%	1,14	1,30	1,48	1,69
<b>İndirgenmiş Gelirler (USD)</b>	<b>338.987</b>	<b>1.237.682</b>	<b>631.350</b>	<b>957.290</b>	
<b>Net Bugünkü Değer (USD)</b>	<b>3.165.308</b>				
<b>Net Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>16.715.994</b>				

**Tablo. 47 Nakit Akımları Analizi ile Arsa Değeri Hesabı (301 Ada 25 Parsel)**

301 ADA 25 PARSEL					
SATILABİLİR KONUT ALANI (m <sup>2</sup> )		57.145,57			
TOPLAM SATILABİLİR/KİRALANABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )		57.145,57			
İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )		96.106,45			
<b>GELİRLER</b>		<b>1.YIL</b>	<b>2.YIL</b>	<b>3.YIL</b>	<b>4.YIL</b>
<b>Konut Gelirleri</b>					
Satış Oranı		15%	35%	35%	15%
Satılan Alan (m <sup>2</sup> )		8.572	20.001	20.001	8.572
Birim Satış Değeri (USD/m <sup>2</sup> )		625	643,75	682	737
Değer Artış Oranı			3%	6%	8%
<b>Hasılat (USD)</b>		<b>5.357.397</b>	<b>12.875.611</b>	<b>13.648.148</b>	<b>6.317.143</b>
<b>GİDERLER</b>					
<b>İnşaat Maliyeti</b>					
İnşaat Tamamlanma Oranı		10%	40%	40%	10%
Tamamlanan Alan (m <sup>2</sup> )		9.610,65	38.442,58	38.442,58	9.610,65
Birim İnşaat Maliyeti (USD/m <sup>2</sup> )		234,83	241,17	247,68	254,37
Maliyet Artış Oranı		0%	2,70%	2,70%	2,70%
<b>Maliyet (USD)</b>		<b>2.256.885</b>	<b>9.271.285</b>	<b>9.521.610</b>	<b>2.444.673</b>
<b>Yüklenici Karı</b>	<b>25%</b>	<b>564.221</b>	<b>2.317.821</b>	<b>2.380.402</b>	<b>611.168</b>
<b>Net Gelirler (USD)</b>		<b>2.536.290</b>	<b>1.286.505</b>	<b>1.746.136</b>	<b>3.261.301</b>
İskonto Oranı	14,00%	1,14	1,30	1,48	1,69
<b>İndirgenmiş Gelirler (USD)</b>		<b>2.224.816</b>	<b>989.924</b>	<b>1.178.592</b>	<b>1.930.952</b>
<b>Net Bugünkü Değer (USD)</b>		<b>6.324.284</b>			
<b>Net Bugünkü Değer (TL)</b>		<b>33.398.542</b>			

Tablolarda belirtilen veriler ışığında, ilgili değerlendirme tekniğine göre yapılan hesaplar sonucunda, 301 Ada 20 Parsel nolu taşınmazın arsa değeri **16.715.994.-TL**, 301 Ada 25 Parsel nolu taşınmazın arsa değeri **33.398.542.-TL** olarak hesaplanmıştır.

### 7.3.3.2.1. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu parseller için düzenlenmiş herhangi bir hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır. Bölgede yapılan piyasa analizinde emlak yetkililerinden alınan bilgiler doğrultusunda kat karşılığı/hasılat paylaşımı oranının %30-35 aralığında olacağı öğrenilmiştir. Nakit Akımları Analizi Yöntemi'nde yüklenici karı yöntemi kullanılmıştır.

#### 7.4. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde geliştirilmiş olan (ruhsat ve mimari proje bilgileri ilgili bölümlerde belirtilmiştir) projelere ilişkin hesap detayları Nakit Akımları Analizi başlığı altında verilmiştir.

Nakit Akımları Analizi Yöntemi ile konu taşınmazların değer takdirinde esas alınan Kabul ve varsayımlar aşağıda belirtildiği gibidir;

##### **Kabul ve Varsayımlar:**

- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilen projenin 2019 yılında başlayıp 2022 yılında tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Hesaplamalar USD para birimi esas alınarak yapılmıştır.
- Dolar Enflasyon Oranı %2,70 olarak kabul edilmiştir.
- Yüklenici karı, maliyet üzerinden %25 olarak kabul edilerek hesaplamalar yapılmıştır.
- İndirgeme oranı %14,00 olarak hesaplanmış olup hesap aşağıda sunulmuştur.

2022	
USD	
RF (Risksiz Getiri Oranı)	5,81
RM-RF (Piyasa Getirisi)	5,10
B (Sektör Betası)	1
C (Diğer Riskler)	2,88

RE (İndirgeme Oranı)	13,74%
----------------------	--------

13,50%

RF = 2022 Yılı Eurobond (USD) getiri oranı dikkate alınmıştır.

B = 1 olarak kabul edilmiştir.

C = Ülke Riski puanı 2,88 olarak kabul edilmiştir.

- Net bugünkü değer hesabında makroekonomik öngörülerin düşük oranda artış göstermesi, risk primlerinden sektörel ve bölgesel risklerin yüksek olması durumu esas alınarak minimum seviyelerdeki ekonomik gelişim ortamı için değer takdir edilmiştir.
- Her iki projede de birim satış değeri 625 USD/m<sup>2</sup> ~ 3.300 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir.
- Satış oranları ve inşaat tamamlanma oranları ilgili tabloda belirtildiği şekilde kabul edilmiştir.

Ayrıca 301 ada 20 ve 25 parseller üzerinde geliştirilmiş olan Projeler için tamamlanmış olması durumunda bugünkü değerle hesaplanmıştır. Hesap detayları aşağıda belirtilmiş olup yukarıda belirtilen varsayımlar proje değerleri için de geçerlidir.

**Tablo. 48 Tamamlanmış Olması Durumunda Bugünkü Proje Değeri (301 Ada 20 Parsel)**

301 ADA 20 PARSEL (PROJE)	
SATILABİLİR KONUT ALANI (m <sup>2</sup> )	27.966,92
TOPLAM SATILABİLİR/KİRALANABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )	27.966,92
İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	45.783,15
<b>GELİRLER</b>	<b>1.YIL</b> <b>2.YIL</b> <b>3.YIL</b> <b>4.YIL</b>
<b>Konut Gelirleri</b>	
Satış Oranı	10% 40% 35% 15%
Satılan Alan (m <sup>2</sup> )	2.797 11.187 9.788 4.195
Birim Satış Değeri (USD/m <sup>2</sup> )	625 644 682 737
Değer Artış Oranı	0% 3% 6% 8%
<b>Hasılat (USD)</b>	<b>1.747.933 7.201.482 6.679.374 3.091.596</b>
<b>Net Gelirler (USD)</b>	<b>1.747.933 7.201.482 6.679.374 3.091.596</b>
İskonto Oranı	14,00% 1,14 1,30 1,48 1,69
<b>İndirgenmiş Gelirler (USD)</b>	<b>1.533.274 5.541.306 4.508.388 1.830.473</b>
<b>Net Bugünkü Değer (USD)</b>	<b>13.413.441</b>
<b>Net Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>70.836.383</b>

**Tablo. 49 Tamamlanmış Olması Durumunda Bugünkü Proje Değeri (301 Ada 25 Parsel)**

301 ADA 25 PARSEL	
SATILABİLİR KONUT ALANI (m <sup>2</sup> )	57.145,57
TOPLAM SATILABİLİR/KİRALANABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )	57.145,57
İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	96.106,45
<b>GELİRLER</b>	<b>1.YIL</b> <b>2.YIL</b> <b>3.YIL</b> <b>4.YIL</b>
<b>Konut Gelirleri</b>	
Satış Oranı	15% 35% 35% 15%
Satılan Alan (m <sup>2</sup> )	8.572 17.144 17.144 11.429
Birim Satış Değeri (USD/m <sup>2</sup> )	625 643,75 682,375 736,965
Değer Artış Oranı	3% 6% 8%
<b>Hasılat (USD)</b>	<b>5.357.500 11.036.450 11.698.637 8.422.773</b>
<b>Net Gelirler (USD)</b>	<b>5.357.500 11.036.450 11.698.637 8.422.773</b>
İskonto Oranı	14,00% 1,14 1,30 1,48 1,69
<b>İndirgenmiş Gelirler (USD)</b>	<b>4.699.561 8.492.190 7.896.247 4.986.958</b>
<b>Net Bugünkü Değer (USD)</b>	<b>26.074.956</b>
<b>Net Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>137.701.842</b>

Tablo 48 ve 49'da belirtildiği üzere değerlendirme konusu 301 ada 20 ve 25 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde onaylanan mimari projelerin tamamlanmış olması durumunda bugünkü değeri Nakit Akımları Analizi Yöntemi kullanılarak hesaplanmış olup aşağıdaki tabloda özet olarak belirtilmiştir.

**Tablo. 50 Proje Değerleri Özet Tablosu**

ADA/PARSEL	TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ PROJE DEĞERİ (TL)
301/20	70.836.383
301/25	137.701.842
<b>TOPLAM</b>	<b>208.538.225</b>

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

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

## 7.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlardan bağımsız bölüm niteliğinde olan taşınmazlar için ana taşınmazın müşterek kullanıma ait (sosyal tesis, otopark, peyzaj vb alanlar) değerlemede dikkate alınmış olup bağımsız bölümlerin Pazar değerine şerefiye olarak yansıtılmıştır.

## 8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 8.1. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Uyumlaştırılması

Değerleme çalışması; 12 adet konut, 131 adet otopark, 38 adet dükkan ve 6 adet arsa nitelikli taşınmazın değer takdiri amacıyla düzenlenmiştir.

Söz konusu taşınmazlardan konut nitelikli taşınmazlar için Emsal Karşılaştırma Yöntemi, dükkan nitelikli taşınmazlar için Emsal Karşılaştırma ve Direkt Kapitalizasyon yöntemleri ile değer takdiri yapılmıştır. Konut nitelikli taşınmazlar için Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile hesaplanan değerler yuvarlatılmıştır. Dükkan nitelikli taşınmazlar için iki yöntemle takdir edilen değerlerin Direkt Kapitalizasyon yöntemi lehinde uyumlaştırılması sonucu nihai değer takdiri yapılmıştır.

İmar planında Konut fonksiyonlu olarak belirlenmiş 301 ada 20 ve 25 parseller için Emsal Karşılaştırma ve Nakit Akımları Analizi yöntemi ile değer hesaplanmış olup inşaat maliyetlerinde yaşanan dalgalanma vb. konular nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile ulaşılan değer Pazar değerini gerçekçi yansıttığı kanaatine varılarak bu yöntem ile ulaşılan değer lehinde yuvarlatılarak uyumlaştırma yapılmıştır.

**Tablo. 51 Farklı Yöntemler ile Hesaplanan Değerlerin Uyumlaştırılması (301 Ada 20 Parsel)**

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ARSA DEĞERİ, TL
EMSAL KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	17.637.875
NAKİT AKIMLARI ANALİZİ	16.715.994
<b>UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER</b>	<b>17.600.000</b>

**Tablo. 52 Farklı Yöntemler ile Hesaplanan Değerlerin Uyumlaştırılması (301 Ada 25 Parsel)**

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ARSA DEĞERİ, TL
EMSAL KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	34.385.923
NAKİT AKIMLARI ANALİZİ	33.398.542
<b>UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER</b>	<b>34.300.000</b>

**Tablo. 53 Konut Nitelikli Taşınmaz Değerlerinin Yuvarlatılması**

ADA	PARSEL	BLOK / GİRİŞ	KAT	B.B. NO.	DAİRE TİPİ	SATIŞ DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (TL)
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / B	21	90 (44B)	1+1	210.132	210.000
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / C	2	5A	2+1	349.070	350.000
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / C	4	54 (9B)	1+1	210.132	210.000
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / D	6	55 (14B)	1+1	210.132	210.000
301	12	YÜKSEK SIRA 2 / 3 / A	1	3	3+1	433.473	435.000
301	12	KULE 4	18	50	2+1	346.698	345.000
301	12	SIRAYALI 3 / 13 / B	3-TERAS	7	3+1	729.487	730.000
301	13	KULE 1 / 1	6	29	3+1	335.680	335.000
301	13	KULE 1 / 1	16	82	3+1	335.680	335.000
301	13	KULE 3 / 1	14	69	2+1	312.732	315.000
301	13	KULE 3 / 1	20	101	1+1	221.835	220.000
301	13	YÜKSEK SIRA / 2 / A	ZEMİN	1	3+1	402.000	400.000
<b>TOPLAM</b>						<b>4.097.051</b>	<b>4.095.000</b>

Tablo. 54 Dükkan Nitelikli Taşınmazların Uyumuşturması

BAĞIMSIZ BİRİM BİLGİLERİ						UYUMLAŞTIRMA		
ADA NO	PARSEL NO	B.B. NO	KAT	FONKSİYON	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	EMSAL KARŞILAŞTIRMA (TL)	DİREKT KAPİTALİZASYON (TL)	UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (TL)
301	16	1	BODRUM		186,04	372.080	366.765	365.000
301	16	2	BODRUM		176,21	334.799	332.282	330.000
301	16	3	BODRUM		194,19	388.380	382.832	385.000
301	16	4	BODRUM		123,45	246.900	243.373	245.000
301	16	5	BODRUM		183,83	404.426	393.921	395.000
301	16	6	BODRUM		78,97	157.940	155.684	155.000
301	16	7	BODRUM	Terzi	46,03	92.060	90.745	90.000
301	16	8	BODRUM	Kırtasiye	43,65	87.300	86.053	85.000
301	16	12	BODRUM		176,33	484.908	483.648	485.000
301	16	13	BODRUM		385,45	847.990	825.964	825.000
301	16	14	BODRUM	Kuaför	175	411.250	405.000	405.000
301	16	15	BODRUM		239,24	502.404	492.151	490.000
301	16	16	BODRUM	Oto Kiralama	20,43	58.226	59.539	60.000
301	16	18	ZEMİN		215,57	538.925	554.323	555.000
301	16	19	ZEMİN	Migros	658,75	3.293.750	3.387.857	3.390.000
301	16	20	ZEMİN					
301	16	21	ZEMİN		50,53	189.488	190.570	190.000
301	16	22	ZEMİN	Baklavacı	25,69	98.907	101.292	100.000
301	16	23	ZEMİN	Zeytinci	25,69	96.338	81.474	80.000
301	16	24	ZEMİN	Güzellik	25,69	96.338	96.888	95.000
301	16	25	ZEMİN	Çiğköfteci	20,43	234.945	241.658	240.000
301	16	26	ZEMİN		20,43	68.441	70.046	70.000
301	16	27	ZEMİN	Eczane	40,33	201.650	207.411	205.000
301	16	28	ZEMİN	Kreş	1750,96	3.151.728	3.151.728	3.150.000
301	16	29	ZEMİN					
301	16	30	ZEMİN					
301	16	31	ZEMİN					
301	16	33	1. NORMAL					
301	16	34	1. NORMAL					
301	16	35	1. NORMAL					
301	16	32	ZEMİN	Restoran	145,91	525.276	525.276	525.000
301	16	9	BODRUM	Fitness	4157,85	3.742.065	3.563.871	3.565.000
301	16	10	BODRUM					
301	16	11	BODRUM					
301	16	17	ZEMİN					
301	16	36	1. NORMAL					
301	16	37	1. NORMAL					
301	16	38	1. NORMAL	Kentsel Yön.	256,57	513.140	505.809	505.000
TOPLAM						17.241.223	16.996.160	16.985.000

Konu parsellerden trafo alanında kalan 301 ada 21, 26 parseller ve 302 ada 5, 8 parseller bitişiğindeki parsellere hizmet etmek amacıyla müşterinin talebi doğrultusunda oluşturulmakta olup aslında hizmet verdikleri parseller ile birlikte değerlendirilmelidir. Tek başlarına herhangi bir değer üretmedikleri için trafo alanı olarak belirlenen kalan 301 ada 21, 26 parseller ve 302 ada 5, 8 parseller için ayrıca değer takdiri yapılmamış, taşınmazların değeri hizmet verecekleri/verdikleri parseller içinde değerlendirilmiştir.

Değerleme konusu 131 adet otopark nitelikli bağımsız bölüm bulunmakta olup konu bağımsız bölümlerin tek başına satış kabiliyeti bulunmayıp site içerisindeki konutlara tahsis edilmişlerdir. Otopark nitelikli bağımsız bölümlerin konut satışlarında satış kabiliyetini artırıcı unsur olarak değerlendirilmiş olup bağımsız bölümlere ayrıca değer takdiri yapılmamıştır.

## 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

Değerlemesi yapılan 301 ada 12, 13, 16 parseller ve 7727 ada 1 parselde yer alan bağımsız bölümlere ilişkin mevzuat uyarınca alınması gerekli izinler alınarak tapuda kat mülkiyetine geçilmiştir. 301 ada 20 ve 25 parsel için mimari proje onayı gerçekleşmiş, yapı ruhsatı alınmış olup inşaat başlanmasına ilişkin belgeler alınmıştır. Rapor tarihi itibarıyla diğer parseller (301 ada 21, 26 parseller ve 302 ada 5, 8 parseller) için alınması gerekli herhangi bir izin bulunmamaktadır.

## 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

Değerleme konusu taşınmazların büyük çoğunluğu rapor tarihinden önce de Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almakta olup taşınmazlardan; 301 ada 20 ve 25 parsel numaralı taşınmazların "Projeler", 301 ada 12, 13 ve 16 parsel ile 7727 ada 1 parsel üzerinde konumlu bağımsız bölümlerin "Binalar", tapuda arsa nitelikli 301 ada 21, 26 parseller ile 302 ada 5 ve 8 parsellerin ise "Arsalar" başlığı altında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Otopark/garaj ve konut nitelikli değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin bazılarının mülkiyeti farklı maliklerde olup söz konusu gayrimenkullerin ise Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü'ne "Binalar" başlığı altında alınmasına herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır. İlgili gayrimenkuller aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

**Tablo. 55 Farklı Mülkiyet Yapısına Sahip Taşınmazlar**

MAHALLE	ADA	PARSEL	BLOK	GİRİŞ	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	MALİK	HİSSE	TARİH
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	SIRAYALI3/13	B	3 ve TERAS	7	ÇATI PİYESLİ DUBLEKS KONUT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	1/1	26.09.2017
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	KULE4		18	50	KONUT	ABDELMONEIM AHMED MOHAMED MOHAM	1/1	31.10.2018
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	ÇEMBER2	B	21	90 (44B)	KONUT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	1/1	26.09.2017
DEMİRTAŞ SAKARYA	301	13	2	A	ZEMİN	1	MESKEN	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	1/1	26.09.2017
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	56	KAPALI OTOPARK	ELİF ERDOĞAN POLAT	1/1	24.07.2017
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	58	KAPALI OTOPARK	MEHMET BAĞLAM	1/1	2.11.2017
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	59	KAPALI OTOPARK	GÜNAY ÖZÇELİK	1/1	27.09.2017
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	81	ÖZEL GARAJ	YUSUF LEVENT UÇURLU	1/1	5.12.2017
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	86	ÖZEL GARAJ	SEDAT ŞENEL	1/1	27.12.2017
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	97	ÖZEL GARAJ	ÖZCAN ALAGÖZ	1/1	23.09.2016
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	100	KAPALI OTOPARK	ÖZCAN ALAGÖZ	1/1	23.09.2016
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	7727	1	OTOPARK-5		1.BODRUM	101	ÖZEL GARAJ	GÜLDAN DAYI	1/1	29.08.2014
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	7727	1	OTOPARK-5		1.BODRUM	107	KAPALI OTOPARK	NURHAN ÖZER	1/1	30.06.2016
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	204	KAPALI OTOPARK	KEVSER ŞENTÜRK	1/1	7.12.2016
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	224	KAPALI OTOPARK	MESUT ŞENTÜRK	1/1	30.06.2016
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	229	KAPALI OTOPARK	CEMAL BÜLBÜL	1/1	26.02.2018
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	233	KAPALI OTOPARK	NAZLI ÖZKAYMAK	1/1	27.11.2015
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	252	KAPALI OTOPARK	ELEEN SALAH SALEH	1/1	28.09.2017
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	262	KAPALI OTOPARK	OKAN ERELLİ	1/1	28.04.2017
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	270	ÖZEL GARAJ	ÖZDEN SABRİ ÖZÇELİK	1/2	17.11.2015
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	270	ÖZEL GARAJ	OSMAN BAKİ ÖZÇELİK	1/2	17.11.2015
DEMİRTAŞ CUMHURİYET	301	12	OTOPARK-11		1.BODRUM	335	KAPALI OTOPARK	SINPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1/1	12.09.2013



## 9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

### 9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi'nde konumlu 181 adet bağımsız bölüm, 6 adet arsa nitelikli taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında satış değerinin tespiti olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

### 9.2. Nihai Değer Takdiri

**Tablo. 56 Nihai Değer Tablosu (Toplam)**

ARSA NİTELİKLİ GAYRİMENKULLER					
ADA	PARSEL	NİTELİK	ALAN (m <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ (K.D.V. HARIÇ)	SATIŞ DEĞERİ (K.D.V. DAHİL)
301	20	ARSA	10.021,52	17.600.000	20.768.000
301	25	ARSA	20.346,70	34.300.000	40.474.000
<b>TOPLAM</b>			<b>30.368,22</b>	<b>51.900.000</b>	<b>61.242.000</b>

301 ADA 12, 13, 16 PARSEL VE 7727 ADA 1 PARSELDE YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER			
NİTELİK	ADET	SATIŞ DEĞERİ (K.D.V. HARIÇ)	SATIŞ DEĞERİ (K.D.V. DAHİL)
KONUT	12	4.095.000	4.135.950
DÜKKAN	38	16.985.000	20.042.300
<b>TOPLAM</b>	<b>50</b>	<b>21.080.000</b>	<b>24.178.250</b>

GENEL TOPLAM	72.980.000	85.420.250
--------------	------------	------------

\*Raporda belirtilen değerlerin tamamı KDV Hariç değerlerdir. \*\*KDV oranı; Arsa ve dükkân nitelikli gayrimenkuller için %18, Konut nitelikli gayrimenkuller için %1 olarak alınmıştır. \*\*\*Değerleme tarihi itibarıyla hesaplamalarda 30.11.2018 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1 USD=5,2810.-TL olarak alınmıştır.

**Tablo. 57 Nihai Değer Tablosu- Konut (Bağımsız Bölüm Bazında)**

ADA	PARSEL	BLOK / GİRİŞ	KAT	B.B. NO.	DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	GENEL BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	K.D.V. HARIÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / B	21	90 (44B)	1+1	58,37	76,73	210.000	212.100
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / C	2	5A	2+1	104,2	118,22	350.000	353.500
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / C	4	54 (9B)	1+1	58,37	74,05	210.000	212.100
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / D	6	55 (14B)	1+1	58,37	74,38	210.000	212.100
301	12	YÜKSEK SIRA 2 / 3 / A	1	3	3+1	139,83	165,92	435.000	439.350
301	12	KULE 4	18	50	2+1	101,97	132,4	345.000	348.450
301	12	SIRAYALI 3 / 13 / B	3-TERAS	7	3+1	175,78	210,34	730.000	737.300
301	13	KULE 1 / 1	6	29	3+1	104,9	118,62	335.000	338.350
301	13	KULE 1 / 1	16	82	3+1	104,9	118,62	335.000	338.350
301	13	KULE 3 / 1	14	69	2+1	91,98	102,77	315.000	318.150
301	13	KULE 3 / 1	20	101	1+1	64,3	78,09	220.000	222.200
301	13	YÜKSEK SIRA 2 / A	ZEMİN	1	3+1	134	150,56	400.000	404.000
<b>TOPLAM</b>								<b>4.095.000</b>	<b>4.135.950</b>

**Tablo. 58 Nihai Değer Tablosu- Dükkan (Bağımsız Bölüm Bazında)**

ADA NO	PARSEL NO	B.B. NO	KAT	GENEL BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	K.D.V. HARIÇ SATIŞ DEĞERİ(TL)	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ(TL)
301	16	1	BODRUM	186,04	2000	2.139	365.000	430.700
301	16	2	BODRUM	176,21	1900	1.938	330.000	389.400
301	16	3	BODRUM	194,19	2000	2.233	385.000	454.300
301	16	4	BODRUM	123,45	2000	1.420	245.000	289.100
301	16	5	BODRUM	183,83	2200	2.298	395.000	466.100
301	16	6	BODRUM	78,97	2000	908	155.000	182.900
301	16	7	BODRUM	46,03	2000	529	90.000	106.200
301	16	8	BODRUM	43,65	2000	502	85.000	100.300
301	16	12	BODRUM	176,33	2750	2.821	485.000	572.300
301	16	13	BODRUM	385,45	2200	4.818	825.000	973.500
301	16	14	BODRUM	175	2350	2.363	405.000	477.900
301	16	15	BODRUM	239,24	2100	2.871	490.000	578.200
301	16	16	BODRUM	20,43	2850	347	60.000	70.800
301	16	18	ZEMİN	215,57	2500	3.234	555.000	654.900
301	16	19	ZEMİN	658,75	5000	19.763	3.390.000	4.000.200
301	16	20	ZEMİN					
301	16	21	ZEMİN	50,53	3750	1.112	190.000	224.200
301	16	22	ZEMİN	25,69	3850	591	100.000	118.000
301	16	23	ZEMİN	25,69	3750	475	80.000	94.400
301	16	24	ZEMİN	25,69	3750	565	95.000	112.100
301	16	25	ZEMİN	20,43	11500	1.410	240.000	283.200
301	16	26	ZEMİN	20,43	3350	409	70.000	82.600
301	16	27	ZEMİN	40,33	5000	1.210	205.000	241.900
301	16	28	ZEMİN	1750,96	1800	18.385	3.150.000	3.717.000
301	16	29	ZEMİN					
301	16	30	ZEMİN					
301	16	31	ZEMİN					
301	16	33	1.					
301	16	34	1.					
301	16	35	1.					
301	16	32	ZEMİN	145,91	3600	3.064	525.000	619.500
301	16	9	BODRUM	4157,85	900	20.789	3.565.000	4.206.700
301	16	10	BODRUM					
301	16	11	BODRUM					
301	16	17	ZEMİN					
301	16	36	1.					
301	16	37	1.					
301	16	38	1.	256,57	2000	2.951	505.000	595.900
<b>TOPLAM</b>						<b>99.144</b>	<b>16.985.000</b>	<b>20.042.300</b>

Sonuç olarak;

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi, 301 ada 12, 13, 16 parseller ile 7727 ada 1 parsel üzerinde konumlu olan toplam 181 adet bağımsız bölüm (konut (12 adet), dükkan (38 adet)) olmak üzere ve arsa nitelikli 301 ada, 20, 21, 25, 26 parseller ve 302 ada 5, 8 parsellerin toplam güncel Pazar değeri K.D.V. hariç **72.980.000.-TL (Yetmişikimilyondokuzyüzseksenbin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**Gizem GİRGIN**

**Şehir Plancısı**

SPK LİSANS NO: 409336

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



**Erkan SÜMER**

**Şehir Plancısı**

SPK LİSANS NO: 404726

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



**Aysel AKTAN**

**Şehir Plancısı-Harita Mühendisi**

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

