

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**SİNPAŞ GYO A.Ş. BURSA MODERN PROJESİ
BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ'NDE YER ALAN
7727 ADA 1 PARSEL
301 ADA 12, 13, 16, 20, 21, 25 VE 26 PARSELLER
302 ADA 5, 6 VE 8 PARSELLER
(378 ADET "KONUT" NİTELİKLİ BAĞIMSIZ
BÖLÜMÜN, 166 ADET "OTOPARK" NİTELİKLİ
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN, 38 ADET "DÜKKAN"
NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN, 7 ADET ARSA
NİTELİKLİ GAYRİMENKULÜN)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.11.2016
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	07.11.2016
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	23.12.2016
RAPOR TARİHİ	27.12.2016
RAPOR NO	SNP-1611002
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	BURSA MODERN PROJESİ (378 ADET "KONUT" NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN, 166 ADET "OTOPARK" NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN, 38 ADET "DÜKKAN" NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN, 7 ADET ARSA NİTELİKLİ GAYRİMENKULÜN) PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	DEMİRTAŞ MAHALLESİ, ESKİ YALOVA YOLU (İNÖNÜ CADDESİ), BURSA MODERN PROJESİ, OSMANGAZİ/BURSA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur BÜYÜK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404674) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Bağımsız bölüm tapu Kayıtları - (kopya)
- Ek 3** - İmar Durumları (kopya)
- Ek 4** - Mesken Nitelikli Bağımsız Bölümlerin Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine Göre Değerlerinin Listesi
- Ek 5** - Dükkan Nitelikli Bağımsız Bölümün Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değerlerinin Listesi
- Ek 6** - Dükkan Nitelikli Bağımsız Bölümün Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Değerlerinin Listesi
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 8** - Tapu Suretleri (Kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Bursa İli Osmangazi İlçesi'nde Yer Alan 7727 Ada 1 Parsel 301 Ada 12, 13, 16, 20, 21, 25 Ve 26 Parseller 302 Ada 5, 6 Ve 8 Parsellerde bulunan Bursa Modern Projesi kapsamında bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan Bursa İli Osmangazi İlçesi'nde Yer Alan 7727 Ada 1 Parsel 301 Ada 12, 13, 16, 20, 21, 25 Ve 26 Parseller 302 Ada 5, 6 Ve 8 Parsellerde bulunan Bursa Modern Projesi (378 Adet "Konut" Nitelikli Bağımsız Bölümün, 166 Adet "Otopark" Nitelikli Bağımsız Bölümün, 38 Adet "Dükkan" Nitelikli Bağımsız Bölümün, 11 Adet Arsa Nitelikli Gayrimenkulün) gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu proje için iş bu rapor 27.12.2016 tarih ve SNP-1611002 referans numarası ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur BÜYÜK ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almış olup, raporun hazırlanmasında

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 3 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

7727 ADA 1 PARSEL	
İli	: BURSA
İlçesi	: OSMANGAZİ
Bucağı	:
Mahallesi	:
Köyü	: DEMİRTAŞ-CUMHURİYET
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	: H22-D-02-B-1-B
Ada No	: 7727
Parsel No	: 1
Alanı	: 9.791,99 m ²
Vasfı	: BLOK-1 24 KATLI BLOK-2A 16 KATLI BLOK 2B-2C 13'ER KATLI BETONARME YAPILAR VE BLOK-5 1 KATLI BETONARME GARAJ
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:
Cilt No	:
Sayfa No	: Bağımsız bölüm bilgileri Ek-2 ' deki listede sunulmuştur.
Tapu Tarihi	:

301 ADA 12 PARSEL

İli	:	BURSA
İlçesi	:	OSMANAGAZİ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	
Köyü	:	DEMİRTAŞ-SAKARYA
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	H22-D-02-B-1-B
Ada No	:	301
Parsel No	:	12
Alanı	:	52.484,70 m ²
Vasfı	:	TOPLAM 34 ADET BETONARME YAPI VE ARSASI
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	
Cilt No	:	
Sayfa No	:	Bağımsız bölüm bilgileri Ek-2 ' deki listede sunulmuştur.
Tapu Tarihi	:	

301 ADA 13 PARSEL

İli	:	BURSA
İlçesi	:	OSMANGAZİ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	
Köyü	:	DEMİRTAŞ-SAKARYA
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	30P2A
Ada No	:	301
Parsel No	:	13
Alanı	:	19.246,00 m ²
Vasfı	:	İKİ ADET 3 KATLI , DÖRT ADET 5 KATLI, ÜÇ ADET 17 KATLI VE İKİ ADET 24 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	
Cilt No	:	
Sayfa No	:	Bağımsız bölüm bilgileri Ek-2 ' deki listede sunulmuştur.
Tapu Tarihi	:	

301 ADA 16 PARSEL

İli	:	BURSA
İlçesi	:	OSMANGAZİ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	
Köyü	:	DEMİRTAŞ - SAKARYA
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	30P2A
Ada No	:	301
Parsel No	:	16
Alanı	:	5.841,26 m ²
Vasfı	:	3 KATLI BETONARME BİNA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	
Cilt No	:	
Sayfa No	:	Bağımsız bölüm bilgileri Ek-2 ' deki listede sunulmuştur.
Tapu Tarihi	:	

301 ADA 20 PARSEL

İli	:	BURSA
İlçesi	:	OSMANGAZİ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	
Köyü	:	DEMİRTAŞ-CUMHURİYET
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	30P2A
Ada No	:	301
Parsel No	:	20
Alanı	:	10.021,52 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	29407
Cilt No	:	165
Sayfa No	:	16293
Tapu Tarihi	:	12.09.2013

301 ADA 21 PARSEL

İli	:	BURSA
İlçesi	:	OSMANGAZİ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	
Köyü	:	DEMİRTAŞ-CUMHURİYET
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	30P2A
Ada No	:	301
Parsel No	:	21
Alanı	:	83,48 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	29407
Cilt No	:	165
Sayfa No	:	16294
Tapu Tarihi	:	12.09.2013

301 ADA 25 PARSEL

İli	:	BURSA
İlçesi	:	OSMANGAZİ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	
Köyü	:	DEMİRTAŞ
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	30P2A
Ada No	:	301
Parsel No	:	25
Alanı	:	20.346,70 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	20057
Cilt No	:	166
Sayfa No	:	16471
Tapu Tarihi	:	29.06.2012

301 ADA 26 PARSEL

İli	:	BURSA
İlçesi	:	OSMANGAZİ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	
Köyü	:	DEMİRTAŞ
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	30P2D
Ada No	:	301
Parsel No	:	26
Alanı	:	86,16 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	20057
Cilt No	:	165
Sayfa No	:	16296
Tapu Tarihi	:	29.06.2012

302 ADA 5 PARSEL

İli	:	BURSA
İlçesi	:	OSMANGAZİ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	
Köyü	:	DEMİRTAŞ-CUMHURİYET
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	30P2D
Ada No	:	302
Parsel No	:	5
Alanı	:	179,58 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	29407
Cilt No	:	164
Sayfa No	:	16274
Tapu Tarihi	:	12.09.2013

302 ADA 6 PARSEL

İli	:	BURSA
İlçesi	:	OSMANGAZİ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	
Köyü	:	DEMİRTAŞ CUMHURİYET
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	30P2D
Ada No	:	302
Parsel No	:	6
Alanı	:	41.124,83 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	29407
Cilt No	:	165
Sayfa No	:	16275
Tapu Tarihi	:	12.09.2013

302 ADA 8 PARSEL

İli	:	BURSA
İlçesi	:	OSMANGAZİ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	
Köyü	:	DEMİRTAŞ-CUMHURİYET
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	30P2D
Ada No	:	302
Parsel No	:	8
Alanı	:	135,33 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	29407
Cilt No	:	165
Sayfa No	:	16277
Tapu Tarihi	:	12.09.2013

2.2 - Takyidat Bilgileri

Osmangazi Tapu Müdürlüğü'nden 07.11.2016 ve 06.12.2016 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takyidat belgeleri ekte sunulmuştur. (Taşınmazların devrine engel teşkil edici bir takyidat bulunmamaktadır.)

Taşınmazlar üzerinde;

7727 Ada 1 Parsel

Beyanlar Bölümü: Değerlemeye konu bağımsız bölümler üzerinde müştereken bulunan kayıtlar;

* Yönetim Planı değişikliği: 14.03.2011 (18.03.2011/8489) (Bu beyan taşınmazın yönetim planında değişiklik yapıldığını ifade etmekte olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

* Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (31.03.2011/10100) (Bu beyan taşınmazda kat mülkiyetine geçildiğine ilişkin olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Hak-Mükellefiyetler Bölümü: Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken:

* TEDAŞ lehine 109,73 m² sahada 99 yıl müddetle daimi irtifak hakkı tesisi (16.04.2009/7864) (Bu beyan TEDAŞ kurumunun rutin uygulamasına ilişkin olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

301 Ada 12 Parsel

Değerlemeye konu bağımsız bölümler üzerinde müştereken bulunan kayıtlar;

Beyanlar Bölümü:

* 301 Ada 17 parsel aleyhine zemin altını kullanma hakkı (16.04.1997/3455) (Bu beyan değerlendirme konusu taşınmaz lehine 17 parsel aleyhine konulmuş irtifak hakkı niteliğinde olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

* Yönetim Planı değişikliği: 14.03.2011 (18.03.2011/8489) (Bu beyan taşınmazın yönetim planında değişiklik yapıldığını ifade etmekte olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

* Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (17.12.2010/25712) (Bu beyan taşınmazda kat mülkiyetine geçildiğine ilişkin olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Hak-Mükellefiyetler Bölümü:

* TEDAŞ lehine 98,18 m² ve 98,13 m² sahada 99 yıl müddetle daimi irtifak hakkı tesisi (16.04.2009/7865) (Bu beyan TEDAŞ kurumunun rutin uygulamasına ilişkin olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

301 Ada 13 Parsel

Değerlemeye konu bağımsız bölümler üzerinde müştereken bulunan kayıtlar;

Beyanlar Bölümü:

* Yönetim Planı: 09.08.2011 (11.08.2011/25957)

Hak-Mükellefiyetler Bölümü:

* TEDAŞ lehine 106,19 m² sahada 99 yıl müddetle daimi irtifak hakkı tesisi (18.05.2009/10211) (Bu beyan TEDAŞ kurumunun rutin uygulamasına ilişkin olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

* 301 Ada 18 parsel aleyhine zemin altını kullanma hakkı (16.04.1997/3455) (Bu beyan değerlendirme konusu taşınmaz lehine 17 parsel aleyhine konulmuş irtifak hakkı niteliğinde olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

301 Ada 16 Parsel

Değerlemeye konu 38 adet "dükkan" nitelikli bağımsız bölümler üzerinde müştereken bulunan kayıtlar;

Beyanlar Bölümü:

* Yönetim Planı: 06.10.2011 (12.10.2011/31554)

* 18.11.2011 tarih ve 34968 yevmiye ile kat mülkiyeti kurulmuştur. (Bu beyan taşınmazda kat mülkiyetine geçildiğine ilişkin olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Hak-Mükellefiyetler Bölümü:

* 301 Ada 16 no.lu parsel lehine 301 Ada 19 parsel aleyhine 9.384,85 m²lik kısımda otopark amaçlı zemin altı kullanma hakkı vardır. (04.07.2011/21660) (Bu beyan değerlendirme konusu taşınmaz lehine 17 parsel aleyhine konulmuş irtifak hakkı niteliğinde olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

301 Ada 20 Parsel

Taşınmaz üzerinde her hangi bir takyidat bulunmamaktadır.

301 Ada 21 Parsel

Hak-Mükellefiyetler Bölümü:

*TEDAŞ lehine 83,46 m² sahada 99 yıl müddetle daimi irtifak hakkı (16.04.2009/7867) (Bu beyan TEDAŞ kurumunun rutin uygulamasına ilişkin olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

301 Ada 25 Parsel

Taşınmaz üzerinde her hangi bir takyidat bulunmamaktadır.

301 Ada 26 Parsel

Hak-Mükellefiyetler Bölümü:

* TEDAŞ lehine 86,16 m² sahada 99 yıl müddetle daimi irtifak hakkı (16.04.2009/7867) (Bu beyan TEDAŞ kurumunun rutin uygulamasına ilişkin olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

302 Ada 5 Parsel

Taşınmaz üzerinde her hangi bir takyidat bulunmamaktadır.

302 Ada 6 Parsel

Taşınmaz üzerinde her hangi bir takyidat bulunmamaktadır.

302 Ada 8 Parsel

Taşınmaz üzerinde her hangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

7727 ADA 1 PARSEL	<p>Konu gayrimenkul üzerinde yer alan bağımsız bölümler; Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken 25.05.2010 tarih 5457 yevmiye ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.</p> <p>31.03.2011 tarih 10100 yevmiye ile kat mülkiyeti tesis edilmiştir.</p> <p>Kadaströ düzenlemeleri sonucu 301 ada 11 parsel, 7727 ada 1 parsel olarak tescil edilmiştir.</p> <p>Parsel üzerinde 12.09.2013 tarih ve 29407 sayılı kadaströ yenilemesi işlemi yapılmış ve parsel yenileme sonucu 9.791,99 m² olarak tescil edilmiştir.</p>
301 ADA 12 PARSEL	<p>Konu gayrimenkul üzerinde yer alan bağımsız bölümler;</p> <p>17.12.2010 tarih 25712 yevmiye ile kat mülkiyeti tesis edilmiştir.</p> <p>Ancak B, C ve D bloklarda konut tiplerinde değişiklikler yapılarak B blokta yer alan konut sayısı 47 adet iken 90 adet, C blokta yer alan konut sayısı 45 adet iken 86 adet, D Blokta yer alan konut sayısı 41 adet iken 78 adet olarak değişmiş, kat mülkiyeti ifrazı yapılmıştır.</p> <p>Parsel üzerinde 12.09.2013 tarih ve 29407 sayılı kadaströ yenilemesi işlemi yapılmış ve parsel yenileme sonucu 52.484,70 m² olarak tescil edilmiştir.</p>
301 ADA 13 PARSEL	<p>Konu gayrimenkul üzerinde yer alan bağımsız bölümler; Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken 25.05.2011 tarih 17002 yevmiye ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.</p> <p>09.08.2011 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiştir.</p> <p>Parsel üzerinde 12.09.2013 tarih ve 29407 sayılı kadaströ yenilemesi işlemi yapılmış ve parsel yenileme sonucu 19.246,00 m² olarak tescil edilmiştir. Parsel üzerindeki taşınmazlar 06.03.2014 tarihinde kat mülkiyetine geçmiştir.</p>
301 ADA 16 PARSEL	<p>Konu gayrimenkul üzerinde yer alan bağımsız bölümler; Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken 04.04.2008 tarih 10860 yevmiye ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.</p> <p>18.11.2011 tarih 34968 yevmiye ile kat mülkiyeti tesis edilmiştir.</p> <p>Parsel üzerinde 12.09.2013 tarih ve 29407 sayılı kadaströ yenilemesi işlemi yapılmış ve parsel yenileme sonucu 5.841,26 m² olarak tescil edilmiştir.</p>
301 ADA 20 PARSEL	<p>Taşınmaz; Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına kayıtlı iken 24.02.2012 tarih 5879 yevmiye ile kişiliklerin unvan değişikliği ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.</p> <p>Parsel üzerinde 12.09.2013 tarih ve 29407 sayılı kadaströ yenilemesi işlemi yapılmış ve parsel yenileme sonucu 10.021,52 m² olarak tescil edilmiştir.</p>

301 ADA 21 PARSEL	<p>Taşınmaz; Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına kayıtlı iken 25.07.2011 tarih ve 23937 yevmiye ile kişiliklerin unvan değişikliği ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Parsel üzerinde 12.09.2013 tarih ve 29407 sayılı kadaströ yenilemesi işlemi yapılmış ve parsel yenileme sonucu 83,48 m² olarak tescil edilmiştir.</p>
301 ADA 25 PARSEL	<p>Taşınmaz 301 ada 15 numaralı parselin ifrazı sonucu 29.09.2011 tarih 30224 yevmiye ile Doğu İstanbul Gayrimenkul ve Yatırımları A.Ş. adına tescil edilmiştir. 04.10.2011 tarih 30700 yevmiye ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Söz konusu parsel ifraz işlemi sonucunda 29.06.2012 tarih 20057 yevmiye ile 301 ada 25 parsel olarak işlenmiş, tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.</p>
301 ADA 26 PARSEL	<p>Taşınmaz 301 ada 15 numaralı parselin ifrazı sonucu 29.09.2011 tarih 30224 yevmiye ile Doğu İstanbul Gayrimenkul ve Yatırımları A.Ş. adına tescil edilmiştir. 04.10.2011 tarih 30700 yevmiye ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Söz konusu parsel ifraz işlemi sonucunda 29.06.2012 tarih 20057 yevmiye ile 301 ada 26 parsel olarak işlenmiş, tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.</p>
302 ADA 5 PARSEL	<p>Taşınmaz 302 ada 4 numaralı parselin ifrazı sonucu 12.08.2011 tarih 26026 yevmiye ile Doğu İstanbul Gayrimenkul ve Yatırımları A.Ş. adına tescil edilmiş, 04.10.2011 tarih 30700 yevmiye ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. 24.02.2012 tarih 5879 yevmiye ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Parsel üzerinde 12.09.2013 tarih ve 29407 sayılı kadaströ yenilemesi işlemi yapılmış ve parsel yenileme sonucu 179,58 m² olarak tescil edilmiştir.</p>
302 ADA 6 PARSEL	<p>Taşınmaz 302 ada 4 numaralı parselin ifrazı sonucu 12.08.2011 tarih 26026 yevmiye ile Doğu İstanbul Gayrimenkul ve Yatırımları A.Ş. adına tescil edilmiştir. 04.10.2011 tarih 30700 yevmiye ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. 04.02.2012 tarih 5879 yevmiye ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Parsel üzerinde 12.09.2013 tarih ve 29407 sayılı kadaströ yenilemesi işlemi yapılmış ve parsel yenileme sonucu 41.124,83 m² olarak tescil edilmiştir.</p>
302 ADA 8 PARSEL	<p>Taşınmaz 302 ada 4 numaralı parselin ifrazı sonucu 12.08.2011 tarih 26026 yevmiye ile Doğu İstanbul Gayrimenkul ve Yatırımları A.Ş. adına tescil edilmiştir. 04.10.2011 tarih 30700 yevmiye ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. 04.02.2012 tarih 5879 yevmiye ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Parsel üzerinde 12.09.2013 tarih ve 29407 sayılı kadaströ yenilemesi işlemi yapılmış ve parsel yenileme sonucu 135,33 m² olarak tescil edilmiştir.</p>

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Osmangazi Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ve ekte sunulan **07.11.2016 tarihli** imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. Taşınmazlar Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından 18.12.2008 gün 893 sayılı Meclis Kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Demirtaş Belediyesi Uygulama İmar Planı Revizyonu (Yeşilşehir) kalmaktadır.

7727 Ada 1 Parsel: 1/1000 Bursa ili Demirtaş Belediyesi Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında Kısmen trafo alanında, kısmen blok nizam, H max:Serbest Emsal 1,50 "Konut" alanında kalmaktadır.

301 Ada 12 Parsel: 1/1000 Bursa ili Demirtaş Belediyesi Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında Kısmen trafo alanında, kısmen blok nizam, H max:Serbest Emsal 1,50 "Konut" alanında kalmaktadır.

301 Ada 13 Parsel: 1/1000 Bursa ili Demirtaş Belediyesi Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında Kısmen trafo alanında, kısmen blok nizam, H max:Serbest Emsal 1,50 "Konut" alanında kalmaktadır.

301 Ada 16 Parsel: 1/1000 Bursa ili Demirtaş Belediyesi Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında blok nizam, h: serbest 3 kat, Sosyal Tesis alanında kalmaktadır.

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

301 Ada 21 Parsel: 1/1000 Bursa ili Demirtaş Belediyesi Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında "Trafo" alanında kalmaktadır.

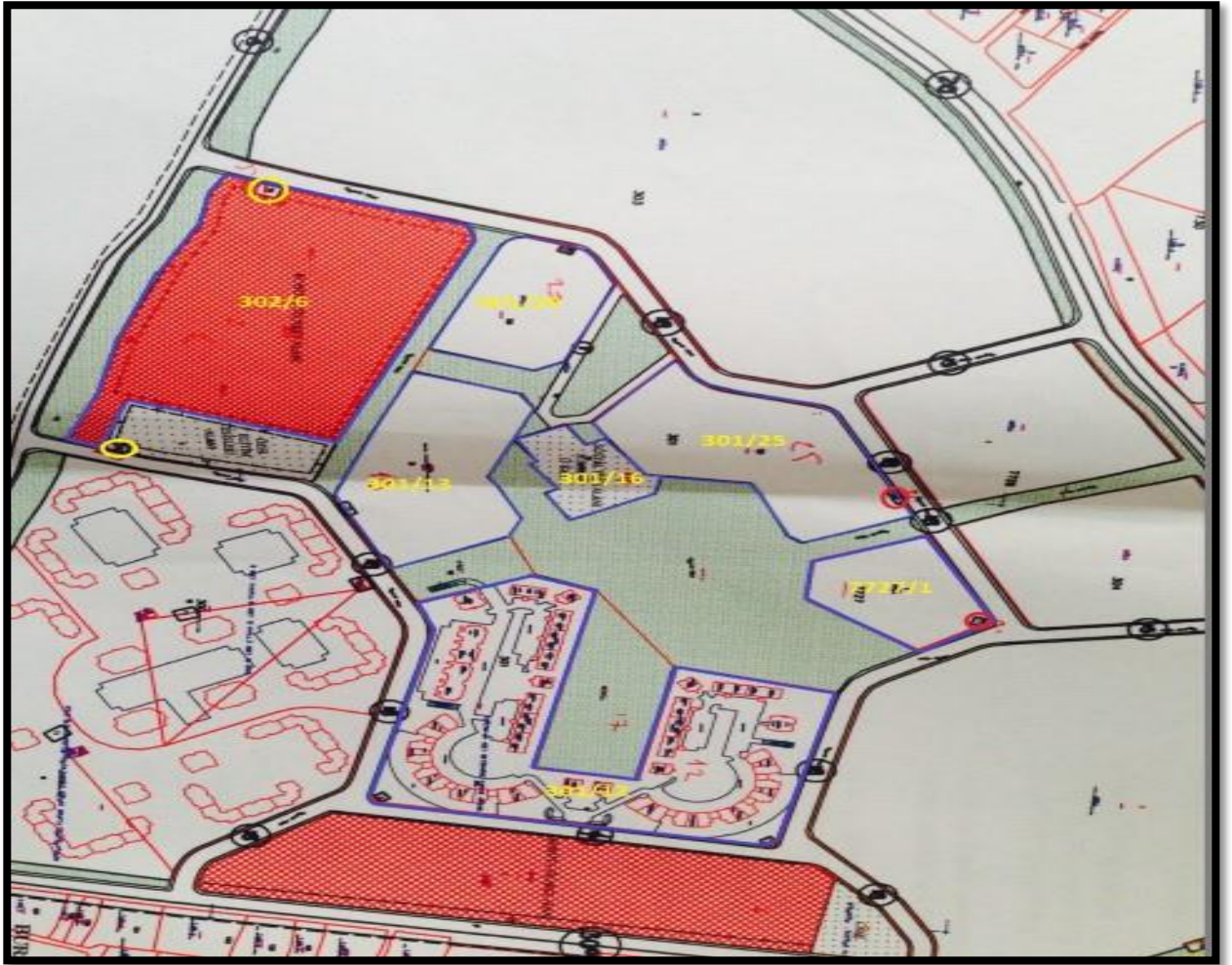
301 Ada 25 Parsel: 1/1000 Bursa ili Demirtaş Belediyesi Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında blok nizam, H max:Serbest Emsal 1,50 "Konut" alanında kalmaktadır.

301 Ada 26 Parsel: 1/1000 Bursa ili Demirtaş Belediyesi Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında "Trafo" alanında kalmaktadır.

302 Ada 5 Parsel: 1/1000 Bursa ili Demirtaş Belediyesi Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında "Trafo" alanında kalmaktadır.

302 Ada 6 Parsel: 1/1000 Bursa ili Demirtaş Belediyesi Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında plan üzerinde belirtilen çekme mesafeleri dahilinde H: Serbest Emsal:1.50, "Konut+Ticaret" alanında kalmaktadır.

302 Ada 8 Parsel: 1/1000 Bursa ili Demirtaş Belediyesi Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında "Trafo" alanında kalmaktadır.



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

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

7727 ADA 1 PARSEL	Kadastro düzenlemeleri sonucu 301 ada 11 parsel, 7727 ada 1 parsel olarak tescil edilmiştir. Parsel üzerinde 12.09.2013 tarih ve 29407 sayılı kadaströ yenilemesi işlemi yapılmış ve parsel yenileme sonucu 9.791,99 m ² olarak tescil edilmiştir. Taşınmazın konumlu olduğu bölge yenileme sonucunda Cumhuriyet Mahallesi olarak belirlenmiştir.
301 ADA 12 PARSEL	Proje kapsamında bulunan B, C ve D bloklarda konut tiplerinde değişiklikler yapılarak B blokta yer alan konut sayısı 47 iken 90, C blokta yer alan konut sayısı 45 iken 86, D Blokta yer alan konut sayısı 41 iken 78 olarak değişmiş, kat mülkiyeti ifrazı yapılmıştır. Parsel üzerinde 12.09.2013 tarih ve 29407 sayılı kadaströ yenilemesi işlemi yapılmış ve parsel yenileme sonucu 52.484,70 m ² olarak tescil edilmiştir. Taşınmazın konumlu olduğu bölge yenileme sonucunda Cumhuriyet Mahallesi olarak belirlenmiştir.
301 ADA 13 PARSEL	Parsel üzerinde 12.09.2013 tarih ve 29407 sayılı kadaströ yenilemesi işlemi yapılmış ve parsel yenileme sonucu 19.246,00 m ² olarak tescil edilmiştir. Taşınmazın konumlu olduğu bölge yenileme sonucunda Cumhuriyet Mahallesi olarak belirlenmiştir.
301 ADA 16 PARSEL	Parsel üzerinde 12.09.2013 tarih ve 29407 sayılı kadaströ yenilemesi işlemi yapılmış ve parsel yenileme sonucu 5.841,26 m ² olarak tescil edilmiştir. Taşınmazın konumlu olduğu bölge yenileme sonucunda Cumhuriyet Mahallesi olarak belirlenmiştir.
301 ADA 20 PARSEL	Parsel üzerinde 12.09.2013 tarih ve 29407 sayılı kadaströ yenilemesi işlemi yapılmış ve parsel yenileme sonucu 10.021,52 m ² olarak tescil edilmiştir. Taşınmazın konumlu olduğu bölge yenileme sonucunda Cumhuriyet Mahallesi olarak belirlenmiştir.
301 ADA 21 PARSEL	Parsel üzerinde 12.09.2013 tarih ve 29407 sayılı kadaströ yenilemesi işlemi yapılmış ve parsel yenileme sonucu 83,48 m ² olarak tescil edilmiştir. Taşınmazın konumlu olduğu bölge yenileme sonucunda Cumhuriyet Mahallesi olarak belirlenmiştir.
301 ADA 25 PARSEL	301 ada 15 numaralı parselin ifrazı sonucu söz konusu parsel ifraz işlemi sonucunda 29.06.2012 tarih 20057 yevmiye ile tapu kütüğüne 301 ada 25 parsel olarak işlenmiş, taşınmazın konumlu olduğu bölge yenileme sonucunda Cumhuriyet Mahallesi olarak belirlenmiştir.
301 ADA 26 PARSEL	301 ada 15 numaralı parselin ifrazı sonucu 29.06.2012 tarih 20057 yevmiye ile tapu kütüğüne 301 ada 26 parsel olarak işlenmiş, taşınmazın konumlu olduğu bölge yenileme sonucunda Cumhuriyet Mahallesi olarak belirlenmiştir.
302 ADA 5 PARSEL	302 ada 4 numaralı parselin ifrazı sonucu 12.09.2013 tarih ve 29407 sayılı kadaströ yenilemesi işlemi yapılmış ve parsel yenileme sonucu 179,58 m ² olarak tescil edilmiştir. Taşınmazın konumlu olduğu bölge yenileme sonucunda Cumhuriyet Mahallesi olarak belirlenmiştir.

302 ADA 6 PARSEL	302 ada 4 numaralı parselin ifrazı sonucu 12.09.2013 tarih ve 29407 sayılı kadaströ yenilemesi işlemi yapılmış ve parsel yenileme sonucu 41.124,83 m ² olarak tescil edilmiştir. Taşınmazın konumlu olduğu bölge yenileme sonucunda Cumhuriyet Mahallesi olarak belirlenmiştir.
302 ADA 8 PARSEL	302 ada 4 numaralı parselin ifrazı sonucu 12.09.2013 tarih ve 29407 sayılı kadaströ yenilemesi işlemi yapılmış ve parsel yenileme sonucu 135,33 m ² olarak tescil edilmiştir. Taşınmazın konumlu olduğu bölge yenileme sonucunda Cumhuriyet Mahallesi olarak belirlenmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Parsellerde yer alan bloklara ait farklı tarihlerde yapı ruhsatları, tadilat ruhsatları alınmıştır. Aşağıda yer alan tablolarda bu bilgiler detaylı olarak sunulmaktadır. Aşağıdaki blokların yapı kullanma izin belgeleri alınmış olup tablo halinde belirtilmiştir.

(Aşağıdaki tabloda değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin yer aldıkları blokların ruhsat bilgileri belirtilmiştir.)

7727 ADA 1 PARSEL RUHSAT BİLGİLERİ					
BLOK ADI	RUHSAT TARİHİ	İLK RUHSAT TARİHİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
KULE BLOK	06.07.2010	26.12.2008	110	5A	10.835,22
YÜKSEK SIRA BLOK 2A	06.07.2010	26.12.2008	47	4A	4.615,48
YÜKSEK SIRA BLOK 2B	06.07.2010	26.12.2008	26	4A	3.625,33
YÜKSEK SIRA BLOK 2C	06.07.2010	26.12.2008	26	4A	3.669,49
KONAK	06.07.2010	26.12.2008	3	4A	792,38
KONAK	06.07.2010	26.12.2008	3	4A	792,38
OTOPARK	06.07.2010	26.12.2008	111	3A	5.386,39
TOPLAM			326		29.716,67

7727 ADA 1 PARSEL YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
KULE BLOK	07.03.2011	76	110	5A	10.835,22
YÜKSEK SIRA BLOK	07.03.2011	76	47	4A	4.615,48
YÜKSEK SIRA BLOK	07.03.2011	76	26	4A	3.625,33
YÜKSEK SIRA BLOK	07.03.2011	76	26	4A	3.669,49
KONAK	07.03.2011	76	3	4A	792,38
KONAK	07.03.2011	76	3	4A	792,38
OTOPARK	07.03.2011	76	111	3A	5.386,39
BAHÇE DUVARI	07.03.2011	75	1	1A	127,00
<u>TOPLAM</u>			326		29.843,67

301 ADA 12 PARSEL RUHSAT BİLGİLERİ					
BLOK ADI	RUHSAT TARİHİ	İLK RUHSAT SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
ÇEMBER 1 BLOK A GİRİŞ	24.03.2009	28.05.2007	43	5A	8.199,06
ÇEMBER 1 BLOK B GİRİŞ	24.03.2009	28.05.2007	47	5A	8.092,00
ÇEMBER 1 BLOK C GİRİŞ	24.03.2009	28.05.2007	45	5A	7.762,43
ÇEMBER 1 BLOK D GİRİŞ	24.03.2009	28.05.2007	41	5A	7.105,33
ÇEMBER 1 BLOK E GİRİŞ	24.03.2009	28.05.2007	37	5A	7.083,93
ÇEMBER BLOK A GİRİŞ	25.03.2009	28.05.2007	43	5A	8.198,56
ÇEMBER BLOK B GİRİŞ	03.05.2011	28.05.2007	90	5A	9.994,00
ÇEMBER BLOK C GİRİŞ	03.05.2011	28.05.2007	86	5A	9.694,00
ÇEMBER BLOK D GİRİŞ	03.05.2011	28.05.2007	78	5A	8.989,00
ÇEMBER BLOK E GİRİŞ	25.03.2009	28.05.2007	37	5A	7.083,93
YÜKSEK SIRA BLOK A BLOK	24.03.2009	28.05.2007	22	4A	3.110,38
YÜKSEK SIRA BLOK B BLOK	24.03.2009	28.05.2007	24	4A	3.366,03
YÜKSEK SIRA BLOK C BLOK	24.03.2009	28.05.2007	24	4A	3.366,03
YÜKSEK SIRA BLOK D BLOK	24.03.2009	28.05.2007	22	4A	3.110,38
KULE BLOK	24.03.2009	28.05.2007	58	5A	6.127,56
SIRA YALI 1	25.03.2009	28.05.2007	8	4A	1.735,67
KONAK	25.03.2009	28.05.2007	3	4A	796,30
SIRA YALI	25.03.2009	28.05.2007	8	4A	1.710,92
SIRA YALI	25.03.2009	28.05.2007	8	4A	1.686,26
SIRA YALI	25.03.2009	28.05.2007	8	4A	1.710,92
KONAK BLOK	24.03.2009	28.05.2007	1	4A	584,53
SIRA YALI	25.03.2009	28.05.2007	8	4A	1.710,92
SIRA YALI	25.03.2009	28.05.2007	8	4A	1.686,26
SIRA YALI	25.03.2009	28.05.2007	8	4A	1.710,92
KONAK BLOK	25.03.2009	28.05.2007	6	4A	1.331,69
OTOPARK	25.03.2009	28.05.2007	335	3A	22.427,08
KONAK BLOK	25.03.2009	28.05.2007	1	4A	584,53
SIRA YALI BLOK	25.03.2009	28.05.2007	8	4A	1.710,92
SIRA YALI BLOK	25.03.2009	28.05.2007	8	4A	1.686,26
SIRA YALI BLOK	25.03.2009	28.05.2007	8	4A	1.710,92
KONAK BLOK	25.03.2009	28.05.2007	1	4A	584,53
SIRA YALI BLOK	25.03.2009	28.05.2007	8	4A	1.710,92
SIRA YALI BLOK	25.03.2009	28.05.2007	8	4A	1.710,92
KULE BLOK	02.07.2010	28.05.2007	58	5A	6.127,56
TOPLAM			1198		154.200,65

301 ADA 12 PARSEL YAPI KULLANMA İZİN BİLGİLERİ					
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
ÇEMBER 1 BLOK A GİRİŞ	09.02.2010	34	43	5A	8.199,06
ÇEMBER 1 BLOK B GİRİŞ	09.02.2010	34	47	5A	8.092,00
ÇEMBER 1 BLOK C GİRİŞ	09.02.2010	34	45	5A	7.762,43
ÇEMBER 1 BLOK D GİRİŞ	09.02.2010	34	41	5A	7.105,33
ÇEMBER 1 BLOK E GİRİŞ	09.02.2010	34	37	5A	7.083,93
ÇEMBER BLOK A GİRİŞ	09.02.2010	174	43	5A	8.198,56
ÇEMBER BLOK B GİRİŞ	09.02.2010	489	90	5A	9.994,00
ÇEMBER BLOK C GİRİŞ	09.02.2010	489	86	5A	9.694,00
ÇEMBER BLOK D GİRİŞ	09.02.2010	489	78	5A	8.989,00
ÇEMBER BLOK E GİRİŞ	09.02.2010	178	37	5A	7.083,93
YÜKSEK SIRA BLOK A BLOK	09.02.2010	179	22	4A	3.110,38
YÜKSEK SIRA BLOK B BLOK	09.02.2010	180	24	4A	3.366,03
YÜKSEK SIRA BLOK C BLOK	09.02.2010	181	24	4A	3.366,03
YÜKSEK SIRA BLOK D BLOK	09.02.2010	182	22	4A	3.110,38
KULE BLOK	09.02.2010	183	58	5A	6.127,56
SIRA YALI 1	09.02.2010	184	8	4A	1.735,67
KONAK	09.02.2010	185	3	4A	796,30
SIRA YALI	09.02.2010	186	8	4A	1.710,92
SIRA YALI	09.02.2010	187	8	4A	1.686,26
SIRA YALI	09.02.2010	188	8	4A	1.710,92
KONAK BLOK	09.02.2010	189	1	4A	584,53
SIRA YALI	09.02.2010	190	8	4A	1.710,92
SIRA YALI	09.02.2010	191	8	4A	1.686,26
SIRA YALI	09.02.2010	192	8	4A	1.710,92
KONAK BLOK	09.02.2010	193	6	4A	1.331,69
OTOPARK	09.02.2010	196	335	3A	22.427,08
KONAK BLOK	09.02.2010	34	1	4A	584,53
SIRA YALI BLOK	09.02.2010	34	8	4A	1.710,92
SIRA YALI BLOK	09.02.2010	34	8	4A	1.686,26
SIRA YALI BLOK	09.02.2010	34	8	4A	1.710,92
KONAK BLOK	09.02.2010	34	1	4A	584,53
SIRA YALI BLOK	09.02.2010	34	8	4A	1.710,92
SIRA YALI BLOK	09.02.2010	34	8	4A	1.710,92
KULE BLOK	09.02.2010	34	58	5A	6.127,56
TOPLAM	09.02.2010	34	1198		154.200,65

301 ADA 13 PARSEL RUHSAT BİLGİLERİ					
BLOK ADI	RUHSAT TARİHİ	İLK RUHSAT TARİHİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
KULE BLOK 1	04.07.2011	30.12.2010	110	5A	10.815,00
YÜKSEK SIRA 2A BLOK	04.07.2011	30.12.2010	47	4A	4.502,00
YÜKSEK SIRA 2B BLOK	04.07.2011	30.12.2010	32	4A	4.521,00
YÜKSEK SIRA 2C BLOK	04.07.2011	30.12.2010	47	4A	4.502,00
KULE BLOK 3	04.07.2011	30.12.2010	110	5A	10.824,00
SIRAYALI 4 A	04.07.2011	30.12.2010	9	4A	1.575,00
SIRAYALI 4 B	04.07.2011	30.12.2010	9	4A	1.575,00
KONAK BLOK 5	04.07.2011	30.12.2010	3	4A	626,00
KONAK BLOK 6	04.07.2011	30.12.2010	9	4A	626,00
SIRAYALI 7 A	04.07.2011	30.12.2010	9	4A	1.575,00
SIRAYALI 7 B	04.07.2011	30.12.2010	9	4A	1.575,00
OTOPARK	04.07.2011	30.12.2010	0	3A	7.599,00
BAHÇE DUVARI	04.07.2011	30.12.2010	-	1A	202,00

301 ADA 13 PARSEL İSKAN BİLGİLERİ					
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
KULE BLOK 1	12.12.2013	777	110	5A	10.815,00
YÜKSEK SIRA 2A BLOK	12.12.2013	777	47	4A	4.502,00
YÜKSEK SIRA 2B BLOK	12.12.2013	777	32	4A	4.521,00
YÜKSEK SIRA 2C BLOK	12.12.2013	777	47	4A	4.502,00
KULE BLOK 3	12.12.2013	777	110	5A	10.824,00
SIRAYALI 4 A	12.12.2013	777	9	4A	1.575,00
SIRAYALI 4 B	12.12.2013	777	9	4A	1.575,00
KONAK BLOK 5	12.12.2013	777	3	4A	626,00
KONAK BLOK 6	12.12.2013	777	9	4A	626,00
SIRAYALI 7 A	12.12.2013	777	9	4A	1.575,00
SIRAYALI 7 B	12.12.2013	777	9	4A	1.575,00
OTOPARK	12.12.2013	777	0	3A	7.599,00
BAHÇE DUVARI	12.12.2013	777	-	1A	202,00

301 ADA 16 PARSEL RUHSAT BİLGİLERİ					
BLOK ADI	RUHSAT TARİHİ	İLK RUHSAT TARİHİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
BÜYÜK KULÜP	25.6.2011	-	38	3B	19.585,00
TOPLAM			38		19.585,00

301 ADA 16 PARSEL YAPI KULLANMA İZİN BİLGİLERİ					
BLOK ADI	RUHSAT TARİHİ	SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
BÜYÜK KULÜP	14.11.2011	445	38	3B	19.585,00
TOPLAM			38		19.585,00

2.3.4 - Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

* **7727 ada 1 parsel (eski 301 ada 11 parsel)** üzerinde 42 adet konut, 8 adet otopark olmak üzere 50 adet bağımsız bölüm için kat mülkiyeti tesis edilmiş olup "Blok-1 24 katlı, Blok-2A 16 katlı, Blok-2B-2C 13'er katlı, Blok 3 ve 4 bloklar 4 katlı Blok Betonarme Yapılar ve Blok-5 1 katlı Betonarme Garaj" olarak cins tashihi yapıp yasal süreci tamamlanmıştır.

* **301 ada 12 parsel** üzerinde 334 adet konut, 162 adet otopark olmak üzere 496 bağımsız bölüm için kat mülkiyeti tesis edilmiş olup "Toplam 34 Betonarme Yapı ve Arsası" olarak cins tashihi yapıp yasal süreci tamamlanmıştır. "Blok-16 26 katlı, Blok-7/A/B/C, 9/A/B/C, 13/A/B/C, 15/A/B blokler 4'er katlı, Blok-3/A 13 katlı, Blok-3/B/C 14'er katlı, Blok-3 D blok 13 katlı, Blok 1-A 24 katlı, Blok 1-B 26 katlı, Blok 1-C 25 katlı, Blok 1-D 23 katlı, Blok 1-E 21 katlı, Blok 2-A 24 katlı, Blok 2-B 26 katlı, Blok 2-C 26 katlı, Blok 2-D 23 katlı, Blok 2-E 21 katlıdır.

* **301 ada 13 parsel** üzerinde 262 adet konut nitelikli bağımsız bölüm için kat irtifakı kurulmuştur. Halihazırda parsel üzerinde inşaat çalışmaları tamamlanmıştır. İki Adet 3 Katlı , Dört Adet 5 Katlı, Üç Adet 17 Katlı Ve İki Adet 24 Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası olarak kat mülkiyeti tesis edilmiş cins tashihi yapıp yasal süreci tamamlanmıştır.

301 ada 16 parsel üzerinde 38 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm için kat mülkiyeti tesis edilmiş olup "3 Katlı Betonarme Bina" olarak cins tashihi yapıp yasal süreci tamamlanmıştır.

301 ada 20 ve 25 parseller ile 302 Ada 6 parsel boş arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir proje geliştirilmemiştir. Konu parsellerin imar durumu ve yapılaşma şartları üst başlıkta yer verilmiş olup yapılaşmasına dair mevzuat uyarınca herhangi bir engel bulunmamaktadır.

301 ada 21 ve 26 parseller ile 302 ada 5 ve 8 parseller imar planında trafo alanı olarak tanımlanmış olup ilgili kurumun irtifak hakkı kurulmuştur.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazlardan Osmangazi ilçesinde bulunan Bursa Modern projesinin yapı denetim ile ilgili işleri Etkin ve Sürekli Yapı Denetim A.Ş: Mimar Sinan Mah., Çavuşbaşı Cad., No:30, Kat:2, D:3, Çekmeköy -İstanbul tarafından yapılmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan Bursa Modern Projesi; Osmangazi İlçe sınırları içerisindeki Demirtaş Köyü, 7727 Ada 1 Parsel, 301 ada 12, 13, 16, 20, 21, 25 ve 26 parseller, 302 ada 5, 6 ve 8 parsellerden oluşmaktadır.

Bursa Modern Projesi'nde yer alan yapı adaları yaklaşık 26.000 m² alan üzerinde oluşturulan suni göletin çevresinde konumlanmış olup yerleşim alanları kendi içinde İpekyolu Mahallesi (7727 ada 1 parsel), Ottomans Mahallesi (301 ada 12 parsel) ve Cevizli Mahallesi (301 ada 13 parsel) olarak adlandırılmıştır. Proje kapsamında kule ve yalı tipi bloklar içerisinde stüdyo daire, rezidans, apart tipi olmak üzere değişik konut tipleri yer almaktadır. Projede sosyal yaşam alanı olarak 301 ada 16 parselde "Büyük Kulüp" olarak tanımlanan tesis içerisinde kafe-restoran, fitness merkezi, açık- kapalı yüzme havuzu, anaokulu ve küçük ticari üniteler yer almaktadır. Büyük kulüp dışında proje kapsamında açık spor alanları, festival meydanı, parklar, çocuk oyun alanları, dinlenme alanları, yürüyüş parkurları yer almaktadır.

Bursa Modern Projesi yerleşim alanı etaplar halinde inşa edilmekte olup 7727 ada 1 ve 301 ada, 12, 13 ve 16 parselde inşaat faaliyetleri tamamlanmış olup, 301 Ada 20 ve 25 Parseller ile 302 Ada 6 Parsel mevcutta boş durumda olup üzerlerinde herhangi bir proje geliştirme çalışması bulunmamaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu Bursa Modern Projesi; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi, İnönü Caddesi (Eski Yalova Yolu 6. km'si) olarak tanımlanan posta adresinde yer almaktadır.

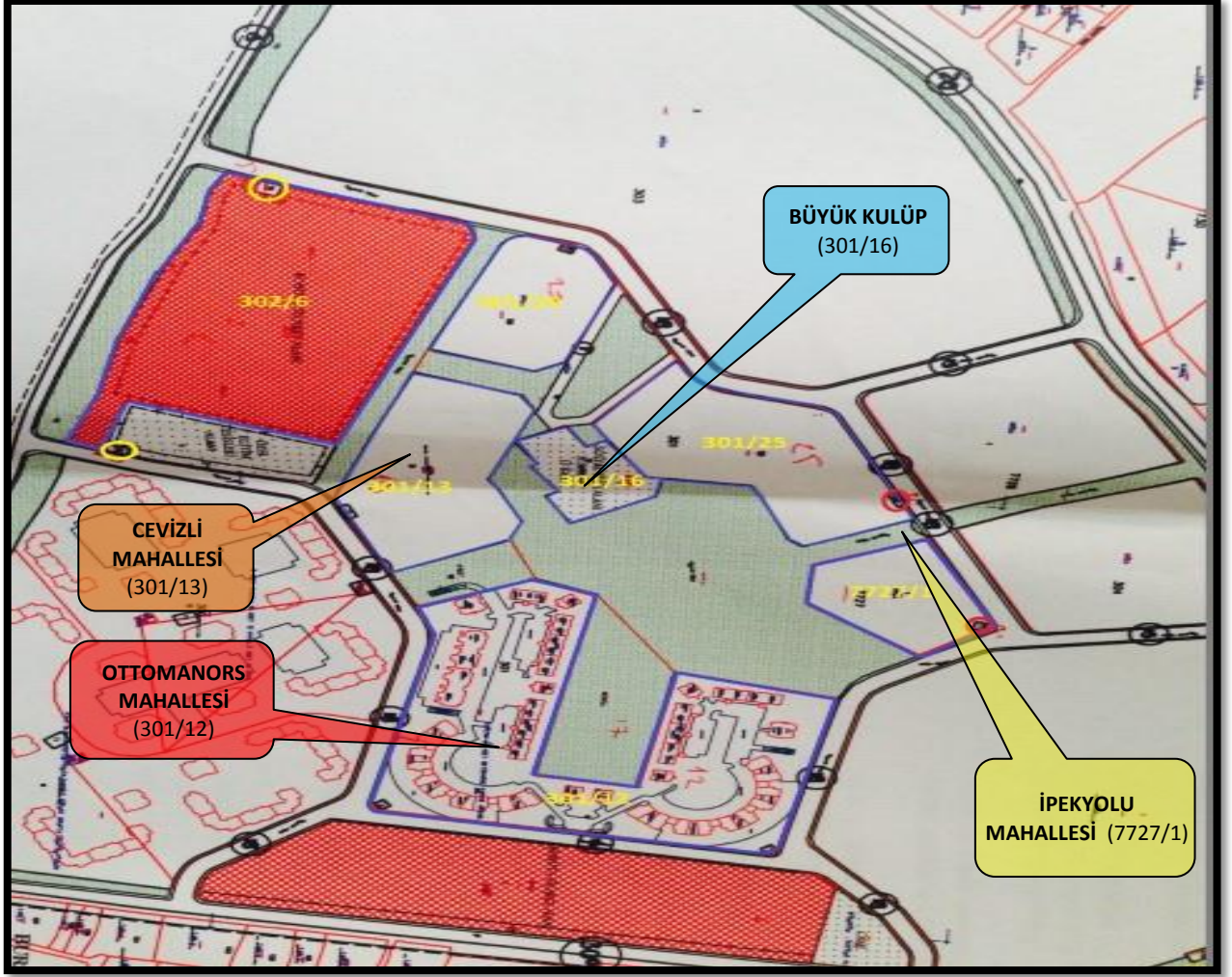
Bursa Modern Projesi Bursa'nın önemli sanayi bölgelerinden biri olan Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi'nin yaklaşık 2 km. kuzeybatısında konumlanmıştır. Söz konusu bölge sanayi bölgesi olması nedeniyle yerleşim yoğunluğu oldukça düşük olup genellikle alt ve orta gelir grubunun ikamet ettiği eski yapılar ile tarla vasıflı gayrimenkuller yer almaktadır.

Bursa Modern Projesi'nin yakın çevresinde Yasemin Park Projesi, Tüyap Bursa, Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi, Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi (Buttim), Tofaş fabrikası yer almaktadır. Taşınmaz Osmangazi Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Bursa Modern Projesi, Bursa Kent Merkezi'nin yaklaşık 6 km. kuzeyinde konumlanmıştır. Projeye ulaşım için; Yalova- Bursa Yolu Panayır Mahallesi Mevkii'nden doğu yönünde Bursa Caddesi'ne ilerlenir. Bursa Caddesi boyunca ilerlenip caddenin bitiminde Panayır Yolu Caddesi'ne bağlanılır. Panayır Yolu Caddesi'nde doğu yönde devam edilerek caddenin sonunda kuzey yönde İnönü Caddesi'ne dönülür. Bursa Modern Projesi'ne Yeni Yalova Yolu (İnönü Caddesi) üzerinde yaklaşık 500 m. ilerlenerek ulaşılmaktadır. Bursa Modern Projesi'ne Bursa İl Merkezi'nden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlarla kolaylıkla ulaşım sağlanabilmektedir.







3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazların yer aldığı Sinpaş GYO Bursa Modern projesi Osmangazi İlçesi Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi'nde yer almakta olup, mevcutta proje kendi içinde 3 mahalleden oluşmaktadır. Sitenin ana girişinin yapıldığı;

Ottomanors Mahallesi (301 ada 12 parsel) yerleşim alanının doğusunda konumlanmış parsel alanı 52.484,70 m²'dir.

Blok 1 (Çember Blok 1): Mimari projesinde "Çember 1 Blok" olarak tanımlanan yapı "Kemer Residence" olarak satışa sunulmuştur. A, B, C, D ve E olarak adlandırılan 5 adet girişi olan blokta A girişi bodrum, zemin ve 22 normal kattan, B girişi bodrum, zemin ve 24 normal katlı, C girişi bodrum, zemin ve 23 normal kattan, D girişi bodrum, zemin ve 21 normal kattan ve E girişi bodrum, zemin ve 19 normal kattan oluşmaktadır. Bloğun A girişinde 43 adet, B girişinde 47 adet, C girişinde 45 adet, D girişinde 41 adet, E girişinde 37 adet konut olmak üzere 5 blokta toplam 213 bağımsız bölüm tescil edilmiştir. Blok bodrum katında ortak alan niteliğinde mahaller ile bağımsız bölümlerin eklentisi olan depo alanları bulunmaktadır.

Blok 2 (Çember Blok 2): Mimari projesinde "Çember 2 Blok" olarak tanımlanan yapı "Marin Residence" olarak satışa sunulmuştur. A, B, C, D ve E olarak adlandırılan 5 adet girişi olan blokta A girişi bodrum, zemin ve 22 normal kattan, B girişi bodrum, zemin ve 24 normal kattan, C girişi bodrum, zemin ve 23 normal kattan, D girişi bodrum, zemin ve 21 normal kattan ve E girişi bodrum, zemin ve 19 normal kattan oluşmaktadır. Bloğun A girişinde 43 adet, B girişinde 90 adet, C girişinde 45 adet, D girişinde 41 adet, E girişinde 37 adet "konut" olmak üzere 5 blokta toplam 213 bağımsız bölüm tescil edilmiştir. Ancak B,C,D bloklarda konut tiplerinde değişiklikler yapılarak B blokta yer alan konut sayısı 47 iken 90, C blokta yer alan konut sayısı 45 iken 86, D Blokta yer alan konut sayısı 41 iken 78 olarak değişmiştir. Blok bodrum katında ortak alan niteliğinde mahaller ile bağımsız bölümlerin eklentisi olan depo alanları bulunmaktadır.

Blok 3 (Yüksek Sıra Blok): Mimari projesinde "Yüksek Sıra Blok" olarak tanımlanan yapı "Park Konakları" olarak satışa sunulmuştur. A, B, C ve D olarak adlandırılan 4 adet girişi olan blokta A ve D girişi bodrum, zemin ve 11 normal kattan, B ve C girişi bodrum, zemin ve 12 normal kattan oluşmaktadır. Bloğun A ve D girişinin her birinde 22 adet, B ve C girişinin her birinde 24 adet değişik tipte konut ünitesi olmak üzere binada toplam 92 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm bulunmaktadır. Dört blok için müşterek olan bodrum katta, ortak alan niteliğinde mahaller ile bağımsız bölümlerin eklentisi olan depo alanları bulunmaktadır.

Blok 4 - Blok 16 (Kule Blok): Mimari projesinde "Kule Blok" olarak tanımlanan yapılar "Gök Kule" olarak satışa sunulmuştur. Bloklar bodrum, zemin ve 24 normal kattan oluşmaktadır. Blokların her birinde 1+1, 2+1 ve 3+1 özellikli 58 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blokların bodrum katında ortak alan niteliğinde genel depo ve bağımsız bölümün eklentileri olan depo alanları mevcuttur.

Blok 5 (Sırayalı 1) : Mimari projesinde "Sırayalı 1" olarak tanımlanan blok "Asmalı Yalı" olarak satışa sunulmuştur. Blok zemin ve 3 normal kattan oluşmakta olup katların her birinde 2'şer adet 3+1 tipte konut ünitesi olmak üzere toplam 8 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Blok 6 (Konak Blok): Mimari projesinde "Konak" olarak tanımlanan blok "Yalı Köşk Evleri" olarak satışa sunulmuştur. Blok bodrum, zemin ve 2 normal kattan oluşmakta olup katların her birinde 3+1 ünite tipinde 1 adet konut olmak üzere blokta toplam 3 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Bodrum katta ortak alan niteliğindeki depolar, sığınak ve bağımsız bölümün eklentileri niteliğindeki depo alanları bulunmaktadır.

Blok 7- Blok 9 (Sırayalı 3 Blok): Mimari projesinde "Sırayalı 1" olarak tanımlanan bloklar "Asmalı Yalı" olarak satışa sunulmuştur. Blokların her biri zemin ve 3 normal kattan oluşmakta olup blokların her birinde A, B ve C olarak adlandırılan 3 giriş bulunmaktadır. Bloklarda yer alan girişlerin her birinde 8 adet 3+1 tipte konut olmak üzere her bir blokta toplam 24 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Blok 8 = Blok 12 = Blok 14 (Konak Blok): Mimari projesinde "Konak" olarak tanımlanan bloklar "Yalı Köşkü" olarak satışa sunulmuştur. Blokların her biri zemin ve 2 normal kattan oluşmakta olup her bir blok bir bağımsız bölümden oluşan tripleks mesken niteliğindedir.

Blok 10 (Konak Blok): Mimari projesinde "Konak" olarak tanımlanan blok "Yalı Köşk Evleri" olarak satışa sunulmuştur. Blok, zemin ve 2 normal kattan oluşmakta olup her bir katta 2 adet 3+1 tipte olmak üzere toplam 6 adet bağımsız bölüm mevcuttur.

Blok 11 (Otopark): Mimari projesinde "otopark bloğu" olarak tanımlanan bu blokta "Otopark" niteliğinde 335 adet bağımsız bölüm tescil edilmiştir.

Blok 15 (Sırayalı 2): Mimari projesinde "Sırayalı 2" olarak tanımlanan blok "Asmalı Yalı" olarak satışa sunulmuştur. Blok, zemin ve 3 normal kattan oluşmakta olup blokta A ve B olarak adlandırılan 2 giriş bulunmaktadır. Bloklarda yer alan girişlerin her birinde 8 adet 3+1 tipte konut olmak üzere toplam 16 bağımsız bölüm bulunmaktadır.





İpekyolu Mahallesi (7727 ada 1 parsel) Bursa Modern Projesi yerleşim alanının kuzeyinde konumlanmış parsel alanı 9.791,99 m²'dir. Parsel üzerinde 5 blokta 215 adet "Konut" ve 111 adet "Otopark" niteliğinde olmak üzere toplam 326 bağımsız bölüm tescil edilmiştir

Blok 1 (Kule Blok): Mimari projesinde "Kule Blok" olarak tanımlanan blok "Kristal Kule Blok" olarak satışa sunulmuştur. Bodrum, zemin ve 22 normal kattan oluşan blokta 1+1 ve 3+1 olmak üzere değişik ünite tiplerinde 110 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blok bodrum katında kazan dairesi, mekanik oda ve bağımsız bölümlerin eklentileri olan depo alanları tanımlanmıştır.

Blok 2 (Yüksek Sıra Blok): Mimari projesinde "Yüksek Sıra Blok" olarak tanımlanan blok "Saraybahçe Konakları" olarak satışa sunulmuştur. A, B ve C olarak adlandırılan 3 adet girişi olan blokta A girişi bodrum, zemin ve 15 normal kattan, B ve C girişleri bodrum, zemin ve 12'şer normal kattan oluşmakta, A girişinde 47 adet, B ve C girişlerinde 26 adet olmak üzere 3 blokta toplam 99 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Blok 4, Blok5 (Konak Blok): Birbiri ile aynı tipte olan bloklar mimari projesinde "Konak Blok" olarak tanımlanmış "Yalı Köşk Evleri" olarak satışa sunulmuştur. Bodrum, zemin ve 2 normal kattan oluşan blokların her birinde her katta 1 adet 3+1 tipte olmak üzere her bir blokta 3 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bodrum katta sığınak ve bağımsız bölümlerin eklentisi alan depo alanları bulunmaktadır.

Blok 5 (Otopark Bloğu): Mimari projesinde "otopark bloğu" olarak tanımlanan bu blokta "Otopark" niteliğinde 111 adet bağımsız bölüm tescil edilmiştir.



Cevizli Mahallesi (301 ada 13 parsel) Bursa Modern Projesi yerleşim alanının güney doğusunda konumlanmış parsel alanı 19.246,00 m²'dir.

Blok 1 – Blok 3 (Kule Blok): Mimari projesinde "Kule Blok" olarak tanımlanan bloklar "Kristal Kule Blok" olarak satışa sunulmuştur. Bodrum, zemin ve 22 normal kattan oluşan blokların her birinde değişik tiplerde olmak üzere 110 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blokların her birinin bodrum katında kazan daireleri, mekanik oda ve bağımsız bölümlerin eklentileri olan depo alanları tanımlanmıştır.

Blok 2 (Yüksek Sıra Blok): Mimari projesinde "Yüksek Sıra Blok" olarak tanımlanan yapı "Saraybahçe Konakları" olarak satışa sunulmuştur. A, B ve C olarak adlandırılan üç girişi olan blok bodrum, zemin ve 15 normal kattan oluşmakta, A ve C girişinde 47 adet, B girişinde 32 adet olmak üzere blokta toplam 126 adet 1+1, 2+1 ve 3+1 ünite tiplerinde konut niteliğinde bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Blok 4 – Blok 7 (Sırayalı Blok): Mimari projesinde "Sırayalı" olarak tanımlanan blok "Asmalı Yalı" olarak satışa sunulmuştur. 1A, 2A, 1B, 2B, 1 AB ve 2AB olarak adlandırılan 6 girişe sahip blokların her birinde değişik tiplerde 18 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Blok 5 – Blok 6 (Konak Blok): Mimari projesinde "Konak" olarak tanımlanan bloklar "Yalı Köşk Evleri" olarak satışa sunulmuştur. Blokların her biri bodrum, zemin ve 2 normal kattan oluşmakta olup katların her birinde 3+1 ünite tipinde 1 adet konut olmak üzere her bir blokta toplam 3 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Bodrum katta ortak alan niteliğindeki depolar, sığınak ve bağımsız bölümün eklentileri niteliğindeki depo alanları bulunmaktadır.



301 ada 16 parsel: Bursa Modern Projesi yerleşim alanının ortasında konumlanmış olan parselin alanı 5.841,26 m²'dir. Parsel üzerinde "sosyal tesis" olarak tanımlanan yapı bloğu içerisinde 38 adet "dükkan" vasfında bağımsız bölüm tescil edilmiştir. Sosyal tesis bloğu bodrum, zemin ve 1 normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katta 16 adet dükkan niteliğinde bağımsız bölüm, teknik hacimler, havuz makine dairesi, depo, personel bölümü, duş-WC hacimleri yer almaktadır. Zemin katta 16 adet dükkan niteliğinde bağımsız bölüm giriş holü ve sirkülasyon bölümü ile kapalı-açık havuz bulunmaktadır. 1. normal katta 6 adet dükkan niteliğinde bağımsız bölüm, bay-bayan soyunma odaları ve hol hacimleri bulunmaktadır.



301 Ada 20 Parsel: Bursa Modern Projesi yerleşim alanının batısında konumlanan parsel 10.021,52 m² yüzölçümlü "Arsa" niteliğindedir. Üzerinde Bursa Modern Projesi'nin diğer etaplarının inşa edilmesi planlanan parsel halihazırda boş durumdadır. Geometrik olarak yamuk formunda olan parsel topoğrafik olarak düz bir yapıya sahiptir. Konu parsel kuzey ve doğu yönlerde 301 ada 19 parsel ile sınır oluşturmakta olup diğer yönlerde yoldan cephe almaktadır.

301 ada 21 parsel: Konu gayrimenkul "Arsa" niteliğinde olup 83,48 m² yüzölçümlüdür. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup imar planında trafo alanı olarak tanımlanmıştır.

301 Ada 25 Parsel: Bursa Modern Projesi yerleşim alanının batısında konumlanan parsel 20.346,70 m² yüzölçümlü "Arsa" niteliğindedir. Üzerinde Bursa Modern Projesi'nin diğer etaplarının inşa edilmesi planlanan parsel halihazırda boş durumdadır. Geometrik olarak yamuk formunda olan parsel topoğrafik olarak düz bir yapıya sahiptir. Konu parsel güneydoğu yönünden 301 ada 16 parsel ile sınır oluşturmakta olup diğer yönlerde imar yollarından cephe vaziyettedir.

301 ada 26 parsel: Konu gayrimenkul "Arsa" niteliğinde olup 86,16 m² yüzölçümlüdür. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup imar planında trafo alanı olarak tanımlanmıştır.

302 ada 5 parsel: Konu gayrimenkul "Arsa" niteliğinde olup 179,58 m² yüzölçümlüdür. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup imar planında trafo alanı olarak tanımlanmıştır.

302 Ada 6 Parsel: Bursa Modern Projesi yerleşim alanının güneyinde konumlanan parsel 41.124,83 m² yüzölçümlü "Arsa" niteliğinde olup boş durumdadır. Geometrik olarak düzgün çokgen formunda olan parsel topoğrafik olarak düz bir yapıya sahiptir. Parsel güney yönde yeşil bant olarak tanımlanan alana cepheli, kuzey ve batı yönden yoldan cephe almakta olup doğu yönde komşu parsel ile sınır oluşturmaktadır.

302 ada 8 parsel: Konu gayrimenkul "Arsa" niteliğinde olup 135,33 m² yüzölçümlüdür. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup imar planında trafo alanı olarak tanımlanmıştır.

Site ve Binaların Genel Özellikleri

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

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Bağımsız bölümler dekorasyonlu, dekorasyonsuz, olarak iki farklı şekilde teslim edilmektedir. Dekorasyonsuz dairelerin teslim koşulları ise şu şekilde tanımlanmış olup ; iç-dış tüm kapı ve pencere sistemleri tamamlanmış, elektrik, doğalgaz altyapıları hazır, duvarların ince sıvaları yapılmış şekilde teslim edilecektir. Site genelinde dekorasyonlu konutların salon, oda, giriş ve hollerinin, iç duvar ve tavanlarında alçı sıvalı, banyo ve WC gibi ıslak mekanların duvarlarında seramik kaplama, tavanlar tavan boyalı biçiminde olup zemin döşemeleri genel olarak parke uygulanmıştır.Konut giriş kapısı çelik, kapı olup iç mekanlarda yer alan kapılar ve kasaları endüstriyel ahşaptır. Pencere doğramaları çift camlı PVC, ahşap ve/veya alüminyum olarak farklılık göstermektedir.Konutların banyo, WC, mutfak mahallerinin iç düzenlenmesi, taban döşemeleri, iç mekanların duvar, tavan kaplamaları, boyalar mevcutta tamamlanmış, mutfak dolapları md f dolap, ankastre ürünleri bulunmaktadır.

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Bursa İli

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

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

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



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

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

Bursa ilinde bulunan ilçeleri; Osmangazi, Nilüfer, Büyükorhan, Yıldırım, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, Mustafakemalpaşa, Orhanlı, Orhangazi, Yenişehir. En büyük ilçe: Mustafakemalpaşa (1731 km²), En küçük ilçe: Gürsu (118 km²), En yoğun ilçe: Osmangazi (802.620) Türkiye'nin en büyük 3. ilçesidir, En az nüfus: Harmancık (7.091) dir.

4.1.2 - Osmangazi İlçesi

Osmangazi, Uludağ'ın eteklerinde, doğuda Gökdere Vadi-si'yle başlar; batıda Nilüfer Deresi ve Yeni Mudanya Yolu, kuzeyde Katırlı Dağları, Nilüfer Çayı ve Bursa Ovası'nı içine alan topraklara sınır oluşturan bölgeyi kapsar. 1165,2 kilometrekarelik bir alana yayılmıştır. İlçenin denizden yüksekliği ortalama 150 metredir. İzmir, İs-tanbul, Eskişehir yollarının kesiştiği kavşak noktasında bulunan Osmangazi, Mudanya Limanı'na 31 km, Yalova'ya 74 km, Gemlik'e 30 km uzaklıktadır.

Türkiye'nin 3. büyük ilçesi olan Osmangazi ilçesinin 2013 yılı ADNKS'ne göre ilçe merkez ilçe toplam nüfusu 802.620'dır. Bu nüfusu ile Osmangazi Türkiye'deki 56 ilden daha büyüktür.

İlçede dokuma sanayi, otomobil yan sanayi, havlu sanayi, trikotaj sanayi, kundura sanayi, tarım araçları sanayi, mobilya sanayi, deri, plastik sanayi, bakır işlemciliği, makine ve madeni eşya yapımıcılığı, elektrik motoru sanayi, döküm sanayi, marangoz makineleri sanayi, kaynak makineleri sanayi, soba sanayi, bıçakçılık sanayi çok gelişmiştir. Bunların dışında yağ ve un fabrikaları ile tuğla fabrikaları üretim yapmaktadır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2015 yılının geneline bakıldığında ise beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaş dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile bu yılın ilk altı ayında görülen ekonomideki durgunluğun, dördüncü çeyrek itibarıyla hareketlenme yönünde olduğu görülmüştür. Hareketliliğin belirgin olarak konut sektöründe olduğu gözlemlenmiştir. Bu durumun da özellikle proje bazlı satışlarda uygulanan kampanyalar, yine 2015 yılı ve öncesinde başlayan Kentsel Dönüşüm projelerinden kaynaklandığı düşünülmektedir.

2016 yılının ilk üç çeyreğinde bölgemizde yaşanan siyasi ve ekonomik gelişmeler, son çeyrekte ise hükümetin almış olduğu ekonomik tedbirler, Kentsel dönüşüm yasasındaki yönetmelik değişikliği ile bu yılda ve gelecek yılın ilk çeyreğinde de kampanyalı konut projelerine ve kentsel dönüşüm projelerine talebin olacağı öngörülmektedir.

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu Demirtaş bölgesi ilçe merkezine yakın olmakla birlikte çarpı yapılaşmaların olduğu ve boş arazi sayılarının yüksek olduğu bölgedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Ana ulaşım arterlerine yakınlığı ve ulaşım imkanlarının rahatlığı.
- * Nitelikli, prestijli lüks bir site olması.
- * Güvenlikli, sosyal aktiviteli, kapalı otoparklı bir projedir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında; Sinpaş GYO A.Ş. Bursa Modern bünyesindeki bağımsız bölümlerin, boş parsellerin, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yöntemi, Boş parsellerin değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi, ticari üniteler için kira değeri (kapitalizasyon) yöntemleri kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

SATILIK EMSALLER

Yasemin Park Evleri Sitesi

Aynı bölgede bulunan Yasemin Park Evleri projesinde 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tipleri bulunmaktadır. 1998 yılında başlanmış projedir. Hemen teslim oturuma hazırdır.



1+1	91	180.000	1.978
2+1	154	257.000	1.669
3+1	142	245.000	1.725
3+1	177	310.000	1.751
4+1	200	355.000	1.775
Ortalama			1.763

Bakıyapı Prestige Park Modern Projesi

Bursa Modern projesinin karşısında yapılan 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tipleri bulunan oturma hazır sitedir.



3+1	130	245.000	1.885
3+1	160	290.000	1.813
3+1	175	379.000	2.166

Ortalama 1.966

Koru Park Terrace Evleri Projesi

Koru Park Evleri Osmangazi İlçesinde Emek Adnan Menderes Mahallesi'nde yapılan 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tipleri bulunan oturma hazır sitedir.



1+1	64	270.000	4.219
2+1	123	500.000	4.065
3+1	149	640.000	4.295
4+1	189	720.000	3.810

Ortalama 4.057

Harmony Towers Residence

Nilüfer Bölgesinde Carrefoursa yanında bulunan 1+1 ve 2+1 farklı tip m² de residence daire tipleri bulunan oturma hazır sitedir.



1+1	80	295.000	3.688
2+1	157	525.000	3.344
2+1	170	550.000	3.235
4+1	230	750.000	3.261
Ortalama			3.328

* SİMYA GAYRİMENKUL

Tel 0212 310 27 27

Değerleme konusu projede yer alan ikinci el gayrimenkullere bakan firmadan alınan bilgilere göre;

* Bursa Modern projesinde 1+1, 62 m² olarak pazarlanan dekorasyonlu 8. katta bulunan daire için 190.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	62 .-M ²	190.000 .-TL	3.065 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

* Bursa Modern projesinde 1+1, 76 m² olarak pazarlanan dekorasyonlu 6. katta bulunan daire için 215.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	76 .-M ²	215.000 .-TL	2.829 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

* Bursa Modern projesinde 2+1, 118 m² olarak pazarlanan dekorasyonlu 5. katta bulunan daire için 355.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	118 .-M ²	355.000 .-TL	3.008 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

* Bursa Modern projesinde 3,5+1, 196 m² olarak pazarlanan dekorasyonlu 6. katta bulunan daire için 470.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	196 .-M ²	470.000 .-TL	2.398 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

* Bursa Modern projesinde 3+1, 174 m² olarak pazarlanan yalı dairesi için 970.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	174 .-M ²	970.000 .-TL	5.575 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

*** RESTATE WORLD GAYRİMENKUL**

Tel 0 224 250 50 00

*Marin Residence'ta 3. katta bulunan 1+1, 72 m² olarak pazarlanan daire için 185.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	72 .-M ²	185.000 .-TL	2.569 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

*** NOYAN GAYRİMENKUL**

Tel 0 536 947 36 24

*Gökkule Residence'ta 16. katta bulunan 2+1, 128 m² olarak pazarlanan daire için 330.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	128 .-M ²	330.000 .-TL	2.578 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

KİRALIK EMSALLER

Yasemin Park Evleri Sitesi

Aynı bölgede bulunan Yasemin Park Evleri projesinde 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tipleri bulunmaktadır. 1998 yılında başlanmış projedir. Hemen teslim oturuma hazırdır.



1+1	91	900	10
2+1	153	1.200	8
3+1	171	1.350	8
4+1	196	1.200	6
Ortalama			8

Koru Park Terrace Evleri Projesi

Koru Park Evleri Osmangazi İlçesinde Emek Adnan Menderes Mahallesi'nde yapılan 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tipleri bulunan oturma hazır sitedir.



1+1	60	1.400	23
2+1	110	1.750	16
3+1	151	2.500	17

Ortalama 18

Harmony Towers Residence

Nilüfer Bölgesinde Carrefoursa yanında bulunan 1+1 ve 2+1 farklı tip m² de residence daire tipleri bulunan oturma hazır sitedir.



1+1	112	1.400	13
2+1	159	2.000	13
4+1	230	2.750	12

Ortalama 12

*** SİMYA GAYRİMENKUL**

Tel 212 310 27 27

* Bursa Modern projesinde 1+1, 82 m² olarak pazarlanan daire 1.000.-TL'ye pazarlanmaktadır.

KİRALIK	82 .-M ²	1.000 .-TL	12 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

* Bursa Modern projesinde ara katta bulunan 3+1, 146 m² olarak pazarlanan daire 1.800.-TL'ye pazarlanmaktadır.

KİRALIK	146 .-M ²	1.800 .-TL	12 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

* Bursa Modern projesinde ara katta bulunan 1+1, 76 m² olarak pazarlanan daire 1.000.-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	76 .-M ²	1.000 .-TL	13 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

* Bursa Modern projesinde 4+1, 196 m² olarak pazarlanan yalı dairesi 2.500.-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	196 .-M ²	2.500 .-TL	13 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

* Bursa Modern projesinde 4+1, 209 m² olarak pazarlanan yalı dairesi 2.500.-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	209 .-M ²	2.500 .-TL	12 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

*** ROTA GAYRİMENKUL**

Tel 0224 413 81 88

* Bursa Modern projesinde göl manzaralı, eşyalı, 4. katta yer alan 2+1, 127 m² olarak pazarlanan daire için 1.650.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	127 .-M ²	1.650 .-TL	13 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

Dükkan Emsalleri

Bölgede yapılan araştırmalarda yakın çevresinde benzer nitelikte ticari ünitelerin bulunmadığı değerleme konusu projede ise dükkanların satışa konu olmadığı, kiralama yoluna gidildiği görölmüştür. Konu projede ticari ünitelerin kira değerleri belirtilmiştir.

* KENTSEL GAYRİMENKUL

Tel 0224 257 52 34

Değerleme konusu proje kapsamında yer alan ticari ünitelerin kat, kattaki konum ve büyüklüklerine göre 10 TL/m² ile 50 TL/m² arasında bedellerle kiralanmakta olduğu bilgisi alınmıştır.

KİRALIK	1 .-M ²	10 .-TL	10 .-TL/M ² /AY
KİRALIK	1 .-M ²	50 .-TL	50 .-TL/M ² /AY

Değerleme konusu proje kapsamında 301 ada 16 parselde Büyük Kulüp'te yer alan 658,8 m² brüt alana sahip 19 ve 20 no.lu bağımsız bölümler müştereken market alanı olarak 18.513,- TL/ay (KDV Hariç) bedelle kiralanmıştır.

KİRALIK	658,75 .-M ²	18.513 .-TL	28 .-TL/M ² /AY
----------------	-------------------------	-------------	----------------------------

Arsa Emsalleri (Osmangazi)
*** MEDYADAN**

Tel

Bursa Modern projesi yanında, projenin ana giriş karşısında İnönü caddesine cepheli konumda yer alan (299 ada 9 parsel) 40.860 m² arsanın yaklaşık bir sene önce 60.000.000.-TL bedelle Bakıyapı inşaat firmasının TMSF den satın aldığı bilgisine ulaşılmıştır.(emsal:1.50, h:serbest, konut+ticaret imarlıdır.)

SATILIK	40860 .-M ²	60.000.000 .-TL	1.468 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

*** RESTATE WORLD GAYRİMENKUL**

Tel 0224 250 50 00

Burda Modern projesinin kuzeyine doğru Çevreyoluna yakın konumda Demirtaş Barbaros mahallesinde yer alan konut imarlı 1.500 m² arsa için 1.200.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. (emsal 1.50, 8 kat imarlı)

SATILIK	1500 .-M ²	1.200.000 .-TL	800 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------

*** PLAZA EMLAK**

Tel 0224 232 32 22

Buttim iş merkezi karşısında Yalova yolu üzerinde cadde cepheli 3895 m² ticari imarlı arsa için 3.750.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. (emsal:1.50)

SATILIK	3895 .-M ²	7.500.000 .-TL	1.926 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

*** GÖLYAZI EMLAK**

Tel 0224 225 48 70

Taşınmazların yakınında cadde cepheli imarsız alanda yer alan 10.000 m² tarla 5.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	10000 .-M ²	5.000.000 .-TL	500 .-TL/M ²
----------------	------------------------	----------------	-------------------------

*** AYDIN EMLAK**

Tel 0532 234 71 25

Taşınmazların yakınında imarsız alanda yer alan 1.700 m² tarla 375.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	1700 .-M ²	375.000 .-TL	221 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	--------------	-------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU KONUT (SATILIK-TL)

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Harmony Towers	Bakıyapı Prestige Modern	Korupark
SATIŞ FİYATI		525.000	245.000	640.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	157	130	149
BİRİM M ² DEĞERİ		3.344	1.885	4.295
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
İNŞA KALİTESİ				
İNŞA KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
YAPIM YILI				
YAPIM YILINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PROJE NİTELİĞİ				
PROJE NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	20%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.000	3.010	2.262	3.866

Emsal karşılaştırma tablosunda 3 farklı site içinde yer alan, benzer büyüklükteki daireler seçilmiştir. Sitelerin yapım yılı, inşa kalitesi vb. özellikleri Bursa Modern ile karşılaştırmak suretiyle ortalama bir daire birim m² değeri hesaplanmıştır. 100 m² alanlı ortalama büyüklükteki üst katlarda yer alan dairenin ortalama birim m² satış değeri 3000 TL olarak kabul edilmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevki, site içindeki konumları, iç mekan özellikleri, alanları, katları dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılarak her bir bağımsız bölüm için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı** Yöntemi ile elde edilen değerleri EK-4' deki listede belirtilmiştir. Aşağıdaki özet tabloda ise ada/parsel bazında bağımsız bölümlere takdir edilen değer toplamları ifade edilmiştir.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin mesken nitelikli olanların Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK-4' deki listede, dükkan nitelikli olanların Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile elde edilen değerleri EK-5' deki listede belirtilmiştir. Prestijli projelerde konumlu olan ticaret (dükkan) birim m² değerlerinin ise 2.500.-TL/m² ile 3.000.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiş olup ortalama birim m² değeri olarak (fitness bölümleri hariç) 2.800.-TL/m² takdir edilmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu dükkanların mevki, iç mekan özellikleri, alanları, katları, cephe özellikleri gibi çeşitli parametreleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılarak her bir bağımsız bölüm için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Değerleme konusu 378 adet konut nitelikli bağımsız bölümün değerleri takdir edilirken proje ve değerlendirme kapsamında yer alan 166 adet "Otopark" nitelikli bağımsız bölümler tek başlarına satılmadığından ve tek başlarına piyasa değeri olmayacağından dolayı direkt değer takdir edilmemiş olup "Konut" nitelikli bağımsız bölümlerin değeri içerisinde şerefiye değeri olarak yansıtılmışlardır.

KONUT NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN ÖZET DEĞER TABLOSU				
Ada/Parsel	Konut Adedi	Toplam Değer KDV Hariç (TL)	Toplam Değer (USD)	Toplam Değer (EURO)
7727-1	18 adet	6.715.271	1.916.404	1.829.525
301-12	234 adet	99.749.345	28.466.466	27.175.956
301-13	126 adet	49.183.014	14.035.848	13.399.541
TOPLAM	378 adet	155.647.630	44.418.718,12	42.405.021,16

DÜKKAN NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOSU									
Ada No	Parsel No	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Fonksiyonu	sinpaş crm brüt m2	m ² Birim (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç)	Taşınmazın Değeri (KDV Dahil)	Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri
301	16	1	BODRUM		186,04	1816,81	338.000,00	398.840,00	148.832,00
301	16	2	BODRUM		176,21	1719,54	303.000,00	357.540,00	140.968,00
301	16	3	BODRUM		194,19	1817,81	353.000,00	416.540,00	155.352,00
301	16	4	BODRUM		123,45	1822,60	225.000,00	265.500,00	98.760,00
301	16	5	BODRUM		183,83	1952,89	359.000,00	423.620,00	147.064,00
301	16	6	BODRUM		78,97	1810,81	143.000,00	168.740,00	63.176,00
301	16	7	BODRUM		46,03	1792,31	82.500,00	97.350,00	36.824,00
301	16	8	BODRUM		43,65	1809,85	79.000,00	93.220,00	34.920,00
301	16	9	BODRUM		1034,15	861,58	891.000,00	1.051.380,00	827.320,00
301	16	10	BODRUM	Spa					
301	16	11	BODRUM						
301	16	12	BODRUM		176,33	2495,32	440.000,00	519.200,00	141.064,00
301	16	13	BODRUM		385,45	1958,75	755.000,00	890.900,00	308.360,00
301	16	14	BODRUM	Kuaför	175	2154,29	377.000,00	444.860,00	140.000,00
301	16	15	BODRUM		239,24	1880,96	450.000,00	531.000,00	191.392,00
301	16	16	BODRUM	OFİS	20,43	2594,22	53.000,00	62.540,00	16.344,00
301	16	18	BODRUM		215,57	2328,71	502.000,00	592.360,00	172.456,00
301	16	19	ZEMİN	Migros	658,75	4705,88	3.100.000,00	3.658.000,00	527.000,00
301	16	20	ZEMİN						
301	16	21	ZEMİN	Cafe	50,53	3502,87	177.000,00	208.860,00	40.424,00
301	16	22	ZEMİN	Baklavacı	25,69	3581,16	92.000,00	108.560,00	20.552,00
301	16	23	ZEMİN	Zeytinci	25,69	3114,05	80.000,00	94.400,00	20.552,00
301	16	24	ZEMİN	Güzellik Merkezi	25,69	3114,05	80.000,00	94.400,00	20.552,00
301	16	25	ZEMİN	Oto Yıkama	20,43	10915,32	223.000,00	263.140,00	16.344,00
301	16	26	ZEMİN		20,43	3132,65	64.000,00	75.520,00	16.344,00
301	16	27	ZEMİN	Eczane	40,33	4512,77	182.000,00	214.760,00	32.264,00
301	16	28	ZEMİN		678,58	1576,82	1.070.000,00	1.262.600,00	542.864,00
301	16	29	ZEMİN				0,00	0,00	
301	16	30	ZEMİN				0,00	0,00	
301	16	31	ZEMİN	Cafe			0,00	0,00	
301	16	32	ZEMİN		382,59	1267,68	485.000,00	572.300,00	306.072,00
301	16	33	1. NORMAL KAT		835,7	2135,93	1.785.000,00	2.106.300,00	668.560,00
301	16	34	1. NORMAL KAT	Kreş					
301	16	35	1. NORMAL KAT						
301	16	17	ZEMİN		3123,7	512,21	1.600.000,00	1.888.000,00	2.498.960,00
301	16	36	1. NORMAL KAT	Fitness					
301	16	37	1. NORMAL KAT						
301	16	38	1. NORMAL KAT	Kentsel Yön. Ofis	256,57	1812,37	465.000,00	548.700,00	205.256,00
TOPLAM							14.753.500,00	17.409.130,00	7.538.576,00

Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi kullanılarak değerlendirme konusu 38 adet dükkan nitelikli bağımsız bölümün toplam KDV hariç değeri **14.753.500 -TL** takdir edilmiştir

Osmangazi ilçesinde bulunan boş arsalar için emsal karşılaştırma tablosu örnek olarak 302 ada 6 parsel için hazırlanmış olup aşağıda belirtilmiştir. Örneklem için alınan 302 ada 6 parsel Konut+ Ticaret imarlı olup birim m² değeri 1.553 TL/m² olarak öngörülmüştür. Bu değerden hareketle Konut fonksiyonuna sahip diğer arsalar 302 ada 20 parsel için konum,büyüklük, topoğrafya özelliklere dikkate alınarak birim değeri olarak 1.540 TL/m² olabileceği, 302 ada 25 parsel için konum,büyüklük, topoğrafya özelliklere dikkate alınarak birim değeri olarak 1.511 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

Bölgede yapılan emsal arsa araştırmalarına ek olarak; Osmangazi İlçesi 301 Ada 21 parsel 301 ada 26 parsel ile 302 ada 5 parsel ve 302 ada 8 parseller imar planında trafo alanı olarak tanımlanmıştır. Bu alanların değerleri takdir edilirken rayiç bedelleri ile bölgedeki konut arsaları değerleri karşılaştırılmıştır. Bu parsellerin ancak kamu eline geçmeleri yolu ile elden çıkarılabilecek nitelikte olmaları, kamu eline geçme bedellerinin asgari olarak vergi bedeli (emlak rayiç bedelleri) üzerinden yapılmaları ve genellikle bu bedellere itiraz edilmesi sonucu piyasadaki diğer parsellerin piyasa rayici ile vergi bedeli arasında belirlenen bir bedelle kamu eline geçmeleri nedeni ile bu alanların değerleri takdir edilirken rayiç bedelleri ile bölgedeki konut arsaları değerleri karşılaştırılmıştır. Belediyece belirlenmiş olan emlak vergisine esas rayiç değerlerin ortalama 302,36 TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır. Her bir parselin konut imarlı parsellerden daha az değerli olacağı ve rayiç bedelinden bir miktar daha fazla değerli olacağı kabulünden yola çıkılarak ortalama birim değerleri 550 TL/m² olarak kabul ve takdir edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA) 302 ADA 6 PARSEL (OSMANGAZI-TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	MEDYADAN	Restate World Gayrimenkul	Plaza Emlak
SATIŞ FİYATI		60.000.000	1.200.000	7.500.000
SATIŞ TARİHİ		01.01.2016		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	41.124,83	40.860	1.500	3.895
BİRİM M ² DEĞERİ		1.468	800	1.926
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ÇOK KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -15%
FONKSİYON	Konut+Ticaret	Konut+Ticaret	Konut	Ticaret
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA		BENZER	ÇOK KÖTÜ	KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	35%	20%
KONUM		BENZER	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	18%	10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-9%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	38%	16%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.553	1.320	1.104	2.234

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (OSMANGAZİ BOŞ PARSELLER)					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-.TL)
301	20	10.021,52	1.540	15.433.140,80	15.440.000,00
301	21	83,48	550	45.914,00	50.000,00
301	25	20.346,70	1.511	30.733.690,35	30.740.000,00
301	26	86,16	550	47.388,00	50.000,00
302	5	179,58	550	98.769,00	100.000,00
302	6	41.124,83	1.553	63.846.298,58	63.850.000,00
302	8	135,33	550	74.431,50	80.000,00
PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)				110.279.632,23	
PARSELLERİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)				110.310.000,00	
PARSELİN DEĞER (-.USD)				31.471.599,62	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlardan arsa olanlar için onaylanmış ruhsat ve projenin olmaması nedeniyle ve proje kapsamında parsel üzerindeki yapılarının inşasının tamamlanmış, iskanlı ve kat mülkiyetli olduğundan, değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir indirgeme yaklaşımı içerisinde inşaat maliyet hesapları yapılarak hesaplardan elde edilen veriler İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda kullanılmıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / Kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. Kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. 301 ada 16 Parselde (Büyük Klup) Sinpaş GYO A.Ş. adına kayıtlı olup portföyünde bulunan ticari ünitelerin bulunduğu bölgede yapılan daha önceki değerlendirme çalışmalarından ve piyasa bilgilerinden söz konusu bölgede yer alan yeni ticari ünitelerin kapitalizasyon oranının %6,5 olarak gerçekleştiği tespit edilmiş olup aşağıdaki tabloda bu yöntemle istinaden takdir edilmiş değerler gösterilmiştir. Dükkan nitelikli taşınmazların içerisinde yer alan 9-10-11 ve 17-36-37 numaralı bağımsız bölümler dışındaki müşterilere açık olmakla beraber, site sakinlerinin ek bedel ödeyerek kullanabildikleri fitness ve spa merkezidir. Bu birimler nitelik ve nicelik bakımından diğer ünitelerden farklı olup hem alansal olarak çok büyük alana sahiptirler, hem kattaki konumları bakımından şerefileri düşüktür hem de işletme açısından kiracı bulmanın zor olduğu, fitness ve spa fonksiyonu ticarilerin bölge emsallerindeki değerinin civarında olduğu, bu fonksiyonların normal ticari bir işletme gibi düşünülmemesi gerekir. Bu neden ile kendisini çok daha uzun sürede amorti edeceği düşünülerek kapitalizasyon oranı %3,04-3,06 olarak alınmıştır. (Dükkan nitelikli olanların Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri EK-6' deki listede belirtilmiştir.)

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %6-%7,5 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Dükkan nitelikli taşınmazların içerisinde yer alan 9-10-11 ve 17-36-37 numaralı bağımsız bölümler dışındaki müşterilere açık olmakla beraber, site sakinlerinin ek bedel ödeyerek kullanabildikleri fitness ve spa merkezidir. Bu birimler nitelik ve nicelik bakımından diğer ünitelerden farklı olup hem alansal olarak çok büyük alana sahiptirler, hem kattaki konumları bakımından şerefileri düşüktür hem de işletme açısından kiracı bulmanın zor olduğu, fitness ve spa fonksiyonu ticarilerin bölge emsallerindeki değerinin civarında olduğu, bu fonksiyonların normal ticari bir işletme gibi düşünülmemesi gerekir. Bu neden ile kendisini çok daha uzun sürede amorti edeceği düşünülerek kapitalizasyon oranı %3,04-3,06 olarak alınmıştır.

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen hesaplama ve kapitalizasyon oranı doğrultusunda oluşturulan aşağıdaki net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, taşınmazların bu yöntemle göre aylık toplam kira değeri baz alındığında toplam değeri **15.110.244-TL** takdir edilmiştir.

Ada No	Parsel No	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Fonksiyonu	sinpaş crm brüt m2	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Aylık Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç)	Taşınmazın Değeri (KDV Dahil)	Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri
301	16	1	BODRUM		186,04	10,05	22.440,00	1.870,00	6,50%	345.230,77	407.372,31	148.832,00
301	16	2	BODRUM		176,21	9,65	20.400,00	1.700,00	6,50%	313.846,15	370.338,46	140.968,00
301	16	3	BODRUM		194,19	10,04	23.400,00	1.950,00	6,50%	360.000,00	424.800,00	155.352,00
301	16	4	BODRUM		123,45	10,13	15.000,00	1.250,00	6,50%	230.769,23	272.307,69	98.760,00
301	16	5	BODRUM		183,83	10,06	22.200,00	1.850,00	6,50%	341.538,46	403.015,38	147.064,00
301	16	6	BODRUM		78,97	10,13	9.600,00	800,00	6,50%	147.692,31	174.276,92	63.176,00
301	16	7	BODRUM		46,03	9,99	5.520,00	460,00	6,50%	84.923,08	100.209,23	36.824,00
301	16	8	BODRUM		43,65	10,31	5.400,00	450,00	6,50%	83.076,92	98.030,77	34.920,00
301	16	9	BODRUM					2.000,00	3,06%			
301	16	10	BODRUM	Spa	1034,15	6,37	24.000,00			784.313,73	925.490,20	827.320,00
301	16	11	BODRUM									
301	16	12	BODRUM		176,33	10,00	21.156,00	1.763,00	6,50%	325.476,92	384.062,77	141.064,00
301	16	13	BODRUM		385,45	10,00	46.260,00	3.855,00	6,50%	711.692,31	839.796,92	308.360,00
301	16	14	BODRUM	Kuafor	175	12,00	25.200,00	2.100,00	6,50%	387.692,31	457.476,92	140.000,00
301	16	15	BODRUM		239,24	10,66	30.600,00	2.550,00	6,50%	470.769,23	555.507,69	191.392,00
301	16	16	BODRUM	OFİS	20,43	14,68	3.060,00	255,00	6,50%	47.076,92	55.550,77	16.344,00
301	16	18	BODRUM		215,57	28,99	34.200,00	2.850,00	6,50%	526.153,85	620.861,54	172.456,00
301	16	19	ZEMİN	Migros					6,50%			
301	16	20	ZEMİN		658,75	28,10	207.000,00	17.250,00	6,50%	3.184.615,38	3.757.846,15	527.000,00
301	16	21	ZEMİN	Cafe	50,53	19,79	11.400,00	950,00	6,50%	175.384,62	206.953,85	40.424,00
301	16	22	ZEMİN	Baklavacı	25,69	21,41	6.000,00	500,00	6,50%	92.307,69	108.923,08	20.552,00
301	16	23	ZEMİN	Zeytinci	25,69	19,46	4.800,00	400,00	6,50%	73.846,15	87.138,46	20.552,00
301	16	24	ZEMİN	Güzellik Merkezi	25,69	19,46	4.800,00	400,00	6,50%	73.846,15	87.138,46	20.552,00
301	16	25	ZEMİN	Oto Yıkama	20,43	66,08	14.400,00	1.200,00	6,50%	221.538,46	261.415,38	16.344,00
301	16	26	ZEMİN		20,43	17,38	4.260,00	355,00	6,50%	65.538,46	77.335,38	16.344,00
301	16	27	ZEMİN	Eczane	40,33	32,23	12.600,00	1.050,00	6,50%	193.846,15	228.738,46	32.264,00
301	16	28	ZEMİN						6,50%	1.107.692,31	1.307.076,92	
301	16	29	ZEMİN						6,50%	0,00	0,00	
301	16	30	ZEMİN		678,58	9,58	72.000,00	6.000,00	6,50%	0,00	0,00	542.864,00
301	16	31	ZEMİN	Cafe					6,50%	0,00	0,00	
301	16	32	ZEMİN		382,59	7,19	30.000,00	2.500,00	6,50%	461.538,46	544.615,38	306.072,00
301	16	33	1. NORMAL KAT						6,50%			
301	16	34	1. NORMAL KAT	Kreş	835,7	13,16	120.000,00	10.000,00		1.846.153,85	2.178.461,54	668.560,00
301	16	35	1. NORMAL KAT									
301	16	17	ZEMİN						3,04%			
301	16	36	1. NORMAL KAT	Fitness	3123,7	6,37	60.000,00	5.000,00		1.973.684,21	2.328.947,37	2.498.960,00
301	16	37	1. NORMAL KAT									
301	16	38	1. NORMAL KAT	Kentsel Yön. Ofis	256,57	10,13	31.200,00	2.600,00	6,50%	480.000,00	566.400,00	205.256,00
TOPLAM										15.110.244,09	17.830.088,03	7.538.576,00

6.3.2 - 301 Ada 20 Parsel İçin Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu Osmangazi İlçesi 301 ada 20 parselin alanı 10.021,52 m² dir. Parsel; Emsal 1,5 konut imarlı olup toplam Emsal inşaat alanı üzerinden 0,30 ortak alan ve diğer ilaveler yapılacağı varsayılarak satılabilir toplam konut alanının 19.541,46 m² olabileceği varsayılmıştır. Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1. dönem olarak kabul edilmiştir.

Bu kabule istinaden;

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

1. dönemde konut satış değerlerinin 2.500.-TL izleyen dönemlerde %10 artacağı varsayılmıştır.

* İndirgeme oranı %10,50 olarak kabul edilmiştir.

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

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

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI (301 ADA 20 PARSEL)					
Arsa Alanı	10.021,52m ²	Emsal / KAKS	1,50		
Toplam Emsal İnşaat Alanı	15.032,28m ²	Konut Alanı		Ticaret Alanı	
Ortak Alan ve diğer İlaveler oranı	0,30	100%		0%	
Satışa Esas İnşaat Alanı	19.541,96m ²	19.541,96m ²		0,00m ²	
NAKİT AKIŞI					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	19.541,96				
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		35,00%	35,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		6.840	6.840	5.863	19.542
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		2.500	2.750	3.025	
Satış Geliri (Konut)		17.099.219	18.809.140	17.734.332	
Satış Gelirleri (Toplam)		17.099.219 TL	18.809.140 TL	17.734.332 TL	53.642.691 TL
Nakit Akım		17.099.219 TL	18.809.140 TL	17.734.332 TL	53.642.691 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)	44.413.555 TL	44.022.806 TL	43.637.813 TL		
İNDİRGEME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%		
Hasılat Paylaşımı Oranı		35%			
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)		15.407.982			
Bugünkü Arsa Değeri (TL)		13.096.785			
Bugünkü Arsa m ² birim Değeri (TL/m ²)		1.306,87m ²			

6.3.3 - 301 Ada 25 Parsel İçin Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu 301 ada 25 parselin alanı 20.346,70 m² dir. Parsel; Emsal 1,5 konut imarlı olup toplam Emsal inşaat alanı üzerinden 0,30 ortak alan ve diğer ilaveler yapılacağı varsayılarak satılabilir toplam konut alanınının 39.676,07 m² olabileceği varsayılmıştır.

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

Bu kabule istinaden;

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

1. dönemde konut satış değerlerinin 2.500.-TL izleyen dönemlerde %10 artacağı varsayılmıştır.

* İndirgeme oranı %10,50 olarak kabul edilmiştir.

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

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

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI (301 ADA 25 PARSEL)					
Arsa Alanı	20.346,70m ²	Emsal / KAKS	1,50		
Toplam Emsal İnşaat Alanı	30.520,05m ²	Konut Alanı	Ticaret Alanı		
Ortak Alan ve diğer İlaveler oranı	0,30	100%	0%		
Satışa Esas İnşaat Alanı	39.676,07m ²	39.676,07m ²	0,00m ²		
NAKİT AKIŞI					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	39.676,07				
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		35,00%	35,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		13.887	13.887	11.903	39.676
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		2.500	2.750	3.025	
Satış Geliri (Konut)		34.716.557	38.188.213	36.006.029	
Satış Gelirleri (Toplam)		34.716.557 TL	38.188.213 TL	36.006.029 TL	108.910.798 TL
Nakit Akım		34.716.557 TL	38.188.213 TL	36.006.029 TL	108.910.798 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)	90.172.875 TL	89.379.537 TL	88.597.885 TL		
İNDİRGEME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%		
Hasılat Paylaşımı Oranı		35%			
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)		31.282.838			
Bugünkü Arsa Değeri (TL)		26.590.412			
Bugünkü Arsa m ² birim Değeri (TL/m ²)		1.306,87m ²			

6.3.4 - 302 Ada 6 Parsel İçin Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu ta 302 ada 6 parselin alanı 41.124,83 m² dir. Parsel; Emsal 1,5 konut + ticaret imarlı olup Toplam Emsal inşaat alanı üzerinden 0,30 ortak alan ve diğer ilaveler yapılacağı varsayılarak satılabilir toplam alanınının 80.193,42 m² olabileceği varsayılmıştır. Bu alanın %85'i konut, %15'i ticaret alanı olarak kabul edilmiştir.

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

Bu kabule istinaden;

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

1. dönemde konut satış değerlerinin 2.500.-TL izleyen dönemlerde %10 artacağı varsayılmıştır.

Ticaret ünitelerinin 1. dönemde %10'nu, 2. dönemde %40'ı, 3. dönemde %50'si satışlarının gerçekleşeceği, varsayılmıştır.

1. dönemde ticaret satış değerlerinin 4.350.-TL izleyen dönemlerde %10 artacağı varsayılmıştır.

* İndirgeme oranı %10,50 olarak kabul edilmiştir.

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

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

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI (302 ADA 6 PARSEL)					
Arsa Alanı	41.124,83m ²	Emsal / KAK S	1,50		
Toplam Emsal İnşaat Alanı	61.687,25m ²	Konut Alanı	Ticaret Alanı		
Ortak Alan ve diğer ilaveler oranı	0,30	85%	15%		
Satış Emsal İnşaat Alanı	80.193,42m ²	68.164,41m ²	12.029,01m ²		
NAKİT AKIŞI					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN(m ²)	80.193,42				
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		35,00%	35,00%	30,00%	
Satışların Brüt Alan (Konut)		23.858	23.858	20.449	68.164
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		2.500	2.750	3.025	
Satış Geliri (Konut)		59.643.855	65.608.241	61.859.198	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ticaret)		10,00%	40,00%	50,00%	
Satışların Brüt Alan (Ticaret)		1.203	4.812	6.015	12.029
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Ticaret)		4.350	4.785	5.264	
Satış Geliri (Ticaret)		5.232.621	23.023.530	31.657.354	
Satış Gelirleri (Toplam)		64.876.476 TL	88.631.771 TL	93.516.553 TL	247.024.799 TL
Nakit Akım		64.876.476 TL	88.631.771 TL	93.516.553 TL	247.024.799 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)	202.488.382 TL	200.610.668 TL	198.761.306 TL		
İNDİRGEME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%		
Hasılat Paylaşımı Oranı			35%		
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)		70.213.734			
Bugünkü Arsa Değeri (TL)		59.681.674			
Bugünkü Arsa m ² birim Değeri (TL/m ²)		1.451,23m ²			

6.3 5 - Gelir İndirgeme Yaklaşımından Elde Edilen Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemesi yapılan **301 Ada 20 parsel ve 301 ada 25 Parseller** Konut imarlı olup hazırlanan nakit akımları ve arsa proje geliştirme hesapları neticesinde birim değer **1.306,87 TL/m²** olarak takdir edilmiştir. **302 Ada 6 Parsel** Konut+ Ticaret imarlı olup Emsal 1.50 yapılaşma koşullarına sahiptir. Taşınmaz için hazırlanan nakit akımları ve arsa proje geliştirme hesapları neticesinde birim değer **1.451,23 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

Bölgede yapılan emsal arsa araştırmalarına ek olarak; Osmangazi İlçesi 301 Ada 21 parsel 301 ada 26 parsel ile 302 ada 5 parsel ve 302 ada 8 parseller imar planında trafo alanı olarak tanımlanmıştır. Bu alanların değerleri takdir edilirken rayiç bedelleri ile bölgedeki konut arsaları değerleri karşılaştırılmıştır. Bu parsellerin ancak kamu eline geçmeleri yolu ile elden çıkarılabilecek nitelikte olmaları, kamu eline geçme bedellerinin asgari olarak vergi bedeli (emlak rayiç bedelleri) üzerinden yapılması ve genellikle bu bedellere itiraz edilmesi sonucu piyasadaki diğer parsellerin piyasa rayiçi ile vergi bedeli arasında belirlenen bir bedelle kamu eline geçmeleri nedeni ile bu alanların değerleri takdir edilirken rayiç bedelleri ile bölgedeki konut arsaları değerleri karşılaştırılmıştır. Belediyece belirlenmiş olan emlak vergisine esas rayiç değerlerin ortalama 302,36.-TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır. Her bir parselin konut imarlı parsellerden daha az değerli olacağı ve rayiç bedelinden bir miktar daha fazla değerli olacağı kabulünden yola çıkılarak ortalama birim değerleri 550 TL/m² olarak kabul ve takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU (OSMANGAZİ BOŞ PARSELLER)					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Değeri (-.USD)
301	20	10.021,52	1.306,87	13.096.823,84	3.737.571,37
301	21	83,48	550,00	45.914,00	13.102,94
301	25	20.346,70	1.306,87	26.590.491,83	7.588.394,12
301	26	86,16	550,00	47.388,00	13.523,59
302	5	179,58	550,00	98.769,00	28.186,70
302	6	41.124,83	1.451,23	59.681.587,04	17.031.930,32
302	8	135,33	550,00	74.431,50	21.241,26
PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)				99.635.405,21	
PARSELLERİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)				99.635.000,00	
PARSELİN DEĞER (-.USD)				28.433.950,29	

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Bursa İli, Osmangazi İlçesi Demirtaş Mahallesi'nde yer alan,

7727 Ada 1 parsel, 301 ada 12, 13, 20 ve 25 numaralı parseller için "Konut Alanı" fonksiyonu,301 ada 16 parsel için "Sosyal Tesis Alanı" fonksiyonu,302 ada 6 parsel için "Konut ve Ticaret Alanı" fonksiyonu, 301 ada 21 ve 26 parseller ile 302 ada 5 ve 8 parseller için "Trafo Alanı" fonksiyonu en etkin ve verimli kullanımıdır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Sinpaş GYO A.Ş. Bursa Modern bünyesindeki bağımsız bölümlerin, boş parsellerin değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yöntemi, Boş parsellerin değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi, ticari üniteler için Doğrudan Kapitalizasyon yöntemleri kullanılmıştır.

Konut nitelikli Bağımsız bölümlerin bulunduğu 7727 Ada 1 Parsel, 301 Ada 12 Parsel ve 301 Ada 13 Parsellerde yer alan taşınmazların değerlerinin takdir edilmesinde emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır.

Boş ve üzerinde proje geliştirilebilecek arsa niteliğinde olan 301 Ada 20 Parsel, 301 ada 25 Parsel, 302 Ada 6 Parselin, değerlerinin takdir edilmesinde emsal karşılaştırma yaklaşımı ve Nakit akışı yöntemleri kullanılmıştır.Trafo alanı alanı olarak tanımlanan 301 Ada 21 parsel 301 ada 26 parsel ile 302 ada 5 parsel ve 302 ada 8 parsellerin değerlerinin takdir edilmesinde ise yine emsal karşılaştırma yönteminden yararlanılmıştır. 301 Ada 16 Parselde konumlu ticari ünitelerin değerinin belirlenmesinde bölgesel kira gelirlerinden faydalanılarak gelir kapitalizasyonu yaklaşımı/doğrudan kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır.

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

OSMANGAZİ'DEKİ TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞER TABLOSU					
TAŞINMAZLAR	NİTELİK	TOPLAM DEĞER KDV HARİÇ (TL)	TOPLAM DEĞER KDV DAHİL (TL)	TOPLAM DEĞER (USD)	TOPLAM DEĞER (EURO)
7727-1	18 adet	6.715.271	6.782.424	1.916.404	1.829.525
301-12	234 adet	99.749.345	100.746.838	28.466.466	27.175.956
301-13	126 adet	49.183.014	49.674.844	14.035.848	13.399.541
301-16	38 Adet dükkan	14.753.500	17.409.130	4.210.354	4.019.480
301-20	Arsa	15.440.000	18.219.200	4.406.267	4.206.511
301-21	Arsa	50.000	59.000	14.269	13.622
301-25	Arsa	30.740.000	36.273.200	8.772.581	8.374.881
301-26	Arsa	50.000	59.000	14.269	13.622
302-5	Arsa	100.000	118.000	28.538	27.244
302-6	Arsa	63.850.000	75.343.000	18.221.512	17.395.450
302-8	Arsa	80.000	94.400	22.830	21.795
TOPLAM DEĞERLER		280.711.130	304.779.036	80.109.338	76.477.627

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞER TABLOSU			
TOPLAM DEĞER KDV HARİÇ (TL)	TOPLAM DEĞER KDV DAHİL (TL)	TOPLAM DEĞER (USD)	TOPLAM DEĞER (EURO)
280.711.130	304.779.036	80.109.338	76.477.627

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin konutların tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m² değerlerinin taşınmazların buldukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ekteki listede belirtilmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından İmar Yönetmeliği'ne göre hesaplanmıştır.

Katma Değer Vergisi (KDV) net alanı 150 m²'den küçük konutlar için %1, 150 m²'den büyük konutlar ile işyerleri, arsa-araziler için %18 olarak hesaplanmış ve değer tablosuna eklenmiştir.

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

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

Ayrıca şirketin 21.12.2015 tarihinde KAP ta yayınlamış olduğu açıklama şu şekildedir: "Şirketimizin Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Demirtaş mevkiinde TMSF ile hasılat paylaşımı esasına göre geliştirmiş olduğu Bursa Modern projesinde, 18.04.2011 tarihinde alınan karar ile, 301 ada 11,12 ve 13 parsellerde satışı gerçekleşen 517 adet bağımsız bölüm için hasılat paylaşımına devam edilmesi ve söz konusu ünitelerden yapılacak tahsilatların %20'sinin tahsil edildikçe TMSF'ye ödenmeye devam edileceği kararlaştırılmıştı ve bu karar KAP'ta duyurulmuştu. Şirketimiz Yönetim Kurulu, varılan mutabakat çerçevesinde TMSF'ye 3.054.281 TL ödenerek söz konusu hasılat paylaşımının sona erdirilmesine ve tarafların karşılıklı olarak birbirlerini ibra etmelerine karar vermiştir."

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

* **7727 ada 1 parsel (eski 301 ada 11 parsel)** üzerinde 17 adet konut, 8 adet otopark olmak üzere 25 adet bağımsız bölüm için kat mülkiyeti tesis edilmiş olup "Blok-1 24 katlı, Blok-2A 16 katlı, Blok-2B-2C 13'er katlı, Blok 3 ve 4 bloklar 4 katlı Blok Betonarme Yapılar ve Blok-5 1 katlı Betonarme Garaj" olarak cins tashihi yapıp yasal süreci tamamlanmıştır.

* **301 ada 12 parsel** üzerinde 225 adet konut, 162 adet otopark olmak üzere 387 bağımsız bölüm için kat mülkiyeti tesis edilmiş olup "Toplam 34 Betonarme Yapı ve Arsası" olarak cins tashihi yapıp yasal süreci tamamlanmıştır. "Blok-16 26 katlı, Blok-7/A/B/C, 9/A/B/C, 13/A/B/C, 15/A/B bloklar 4'er katlı, Blok-3/A 13 katlı, Blok-3/B/C 14'er katlı, Blok-3 D blok 13 katlı, Blok 1-A 24 katlı, Blok 1-B 26 katlı, Blok 1-C 25 katlı, Blok 1-D 23 katlı, Blok 1-E 21 katlı, Blok 2-A 24 katlı, Blok 2-B 26 katlı, Blok 2-C 26 katlı, Blok 2-D 23 katlı, Blok 2-E 21 katlıdır.

* **301 ada 13 parsel** üzerinde 126 adet konut nitelikli bağımsız bölüm için kat mülkiyeti tesis edilmiş olup "İki Adet 3 Katlı , Dört Adet 5 Katlı, Üç Adet 17 Katlı Ve İki Adet 24 Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası" olarak cins tashihi yapıp yasal süreci tamamlanmıştır.

301 ada 16 parsel üzerinde 38 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm için kat mülkiyeti tesis edilmiş olup "3 Katlı Betonarme Bina" olarak cins tashihi yapıp yasal süreci tamamlanmıştır.

301 ada 20 ve 25 parseller ile 302 Ada 6 parsel boş arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir proje geliştirilmemiştir. Konu parsellerin imar durumu ve yapılaşma şartları üst başlıkta yer verilmiş olup yapılaşmasına dair mevzuat uyarınca herhangi bir engel bulunmamaktadır.

301 ada 21 ve 26 parseller ile 302 ada 5 ve 8 parseller imar planında trafo alanı olarak tanımlanmış ilgili kurumların irtifak hakları kurulmuştur.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin aylık kira bedelleri ilgili tablolarda belirtilmiştir.

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

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

İmar bilgilerinde ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemeler neticesinde;

7727 ada 1 parsel, ile 301 ada 12 parsel, 301 ada 13 parsel ve 301 ada 16 parseller üzerinde yer alan değerlemeye konu olan bağımsız bölümlerin, mevcut durumda kat mülkiyetine geçmiş olmaları, tapu niteliği ile uyumlu olarak kullanılmalarından nedeni ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazların "Bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Tapu niteliği "Arsa" olan 301 ada 20, 21, 25 ve 26 parsel, 302 ada 5, 6 ve 8 parsel no.lu değerlemeye konu gayrimenkullerin ise mevcut durumda tapu niteliği ile uyumlu olmaları, taşınmazların üzerinde proje geliştirilebilecek arsa niteliğinde olmaları nedenleri ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazların "Arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

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

Bu bilgiler doğrultusunda; Sinpaş GYO A.Ş.'ye ait rapor konusu 378 ADET "KONUT" NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN, 166 ADET "OTOPARK" NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN, 38 ADET "DÜKKAN" NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN, 7 ADET ARSA NİTELİKLİ GAYRİMENKULDEN oluşan taşınmazların

27.12.2016 tarihli toplam değeri için ;

280.711.130 .-TL

(İki Yüz Seksen Milyon Yedi Yüz On Bir Bin Yüz Otuz Türk Lirası)

** Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

304.779.036 .-TL

Kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞER TABLOSU					
TAŞINMAZLAR	NİTELİK	TOPLAM DEĞER KDV HARİÇ (TL)	TOPLAM DEĞER KDV DAHİL (TL)	TOPLAM DEĞER (USD)	TOPLAM DEĞER (EURO)
7727/1-301/12-13-16	378 KONUT-38 DÜKKAN	170.401.130	174.613.236	48.629.072	46.424.501
301/20-21-25-26,302/5-6-8	DEMİRTAŞ ARSALAR	110.310.000	130.165.800	31.480.266	30.053.126
TOPLAM DEĞERLER		280.711.130	304.779.036	80.109.338	76.477.627

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
280.711.130	80.109.338	76.477.627	304.779.036

1 USD = 3,5041 .-TL 27.12.2016 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 3,6705 .-TL 27.12.2016 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

** KDV Kanunu esas alınarak konut birimleri için %1, ticari birimlerde arsa ve arazi satışlarında % 18 KDV oranı uygulanmıştır.

Değerleme Uzmanı



Onur BÜYÜK

Lisans No: 404674

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma sosyal Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.