



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Bursa/Osmangazi/Demirtaş Cumhuriyet/

153 Adet Bağımsız Bölüm ve 6 Adet Arsa

2019_M_0386 / 02.01.2020

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ©

OCAK 2020

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ	2
2.	DEĞERLEME TEKNİKLERİ	3
2.1.	Fiyat, Maliyet ve Değer	3
2.2.	Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer	3
2.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	4
2.2.2.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	4
2.2.3.	Maliyet Yaklaşımı	4
3.	SEKTÖR ANALİZİ	5
3.1.	Temel Ekonomik ve Demografik Veriler	5
3.2.	Gayrimenkul Pazarı	11
3.3.	Konut Pazarı	12
3.4.	Bursa İli	16
3.5.	Osmangazi İlçesi	17
4.	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER	17
4.1.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	17
4.2.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri	25
4.3.	Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri	27
4.4.	Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri	27
4.5.	Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler	27
4.6.	Gayrimenkullerin Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri	27
4.7.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı	28
5.	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	30
5.1.	Konum ve Ulaşım Özellikleri	30
5.2.	Ana Gayrimenkul Özellikleri	31
5.3.	Bağımsız Bölüm Özellikleri	33
6.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	35
6.1.	Değere Etki Eden Faktörler	35
6.2.	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	35
6.3.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	35
6.3.1.	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi	35
6.3.2.	Maliyet Yaklaşımı	47
6.3.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	48
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	52
7.1.	Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	52
7.2.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi... ..	55
8.	SONUÇ	56
9.	RAPOR EKLERİ	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" ile III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" başlıklı 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararı doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.

- Raporla sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan mülkün/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporla belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar 24.10.2019 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Tayfun ÖZPAK yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Serkan BİLGE kontrolünde Değerleme Uzmanı Başar CANAN tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	:	01.10.2019/0001
Değerleme Tarihi	:	31.12.2019
Rapor Tarihi	:	02.01.2020
Rapor Numarası	:	2019_M_0386
Rapor Türü	:	Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Sermaye Piyasası Mevzuatınca hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporudur.
Talebin Kapsamı	:	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi dahilinde yer alan, 52.484,69 m ² yüzölçümlü 301 ada 12 parselde yer alan "Toplam 34 Adet Betonarme Yapı ve Arsası" vasıflı ana taşınmazda yer alan 6 adet konut ve 103 adet otopark, 9.791,99m ² yüzölçümlü 7727 ada 1 parselde yer alan "Blok-1 24 katlı Blok 2A 16 Katlı Blok 2B 2C 13 er katlı Betonarme Yapılar Blok 5 1 Katlı Betonarme Garaj" vasıflı ana taşınmazda yer alan 5 adet otopark, 19.246,03m ² yüzölçümlü 301 ada 13 parselde yer alan "2 Adet 3 Katlı, 4 Adet 5 Katlı, 3 Adet 17 Katlı ve 2 Adet 24 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası" vasıflı ana taşınmazda yer alan 1 adet konut, 5.841,26m ² yüzölçümlü 301 ada 16 parselde yer alan "3 Katlı Betonarme Bina" vasıflı ana taşınmazda yer alan 38 adet dükkan, 10.021,52m ² yüzölçümlü 301 ada 20 parselde yer alan "Arsa", 20.346,70m ² yüzölçümlü 301 ada 25 parselde yer alan "Arsa", 83,48m ² yüzölçümlü 301 ada 21 parselde yer alan "Arsa", 86,16m ² yüzölçümlü 301 ada 26 parselde yer alan "Arsa", 179,58m ² yüzölçümlü 302 ada 5 parselde yer alan "Arsa" ve 135,33m ² yüzölçümlü 302 ada 8 parselde yer alan "Arsa" vasıflı taşınmazların 31.12.2019 tarihli değer tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	:	Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
Müşteri Firmanın Talebi ve Getirilen Kısıtlamalar	:	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi dahilinde yer alan, 52.484,69m ² yüzölçümlü 301 ada 12 parselde yer alan "Toplam 34 Adet Betonarme Yapı ve Arsası" vasıflı ana taşınmazda yer alan 6 adet konut ve 103 adet otopark, 9.791,99m ² yüzölçümlü 7727 ada 1 parselde yer alan "Blok-1 24 katlı Blok 2A 16 Katlı Blok 2B 2C 13 er katlı Betonarme Yapılar Blok 5 1 Katlı Betonarme Garaj" vasıflı ana taşınmazda yer alan 5 adet otopark, 19.246,03m ² yüzölçümlü 301 ada 13 parselde yer alan "2 Adet 3 Katlı, 4 Adet 5 Katlı, 3 Adet 17 Katlı ve 2 Adet 24 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası" vasıflı ana taşınmazda yer alan 1 adet konut, 5.841,26m ² yüzölçümlü 301 ada 16 parselde yer alan "3 Katlı Betonarme Bina" vasıflı ana taşınmazda yer alan 38 adet dükkan, 10.021,52m ² yüzölçümlü 301 ada 20 parselde yer alan "Arsa", 20.346,70m ² yüzölçümlü 301 ada 25 parselde yer alan "Arsa", 83,48m ² yüzölçümlü 301 ada 21 parselde yer alan "Arsa", 86,16m ² yüzölçümlü 301 ada 26 parselde yer alan "Arsa", 179,58m ² yüzölçümlü 302 ada 5 parselde yer alan "Arsa" ve 135,33m ² yüzölçümlü 302 ada 8 parselde yer

		alan "Arsa" vasıflı taşınmazların 31.12.2019 tarihli değer tespiti olup müşteri firma tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
Değerleme Konusu		
Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	:	Rapora konu taşınmazlar için firmamız tarafından değerleme tarihinden önce Sermaye Piyasası Mevzuatınca herhangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	:	Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Direkt Kapitalizasyon Analizi" yöntemleri kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
Takdir Edilen Pazar Değeri	:	Arı Finansal Kiralama A.Ş. Hissesi: 1.060.000.-TL (K.D.V. Hariç) Sinpaş GYO A.Ş. Hissesi: 72.985.000.-TL (K.D.V. Hariç)
Müşteri Firma Ünvanı	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Müşteri Firma Adresi	:	Dikilitaş Mah., Yenidoğan Sok., No:36, 34349 Beşiktaş/İstanbul
Şirketin Ünvanı	:	Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	:	Bayar Caddesi, Sıtmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul
Raporu Hazırlayanlar	:	Başar CANAN (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Serkan BİLGE (Denetmen- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Tayfun ÖZPAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

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

2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

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

2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

- Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirilme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

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

2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

Sonuç olarak;

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

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

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

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

3. SEKTÖR ANALİZİ

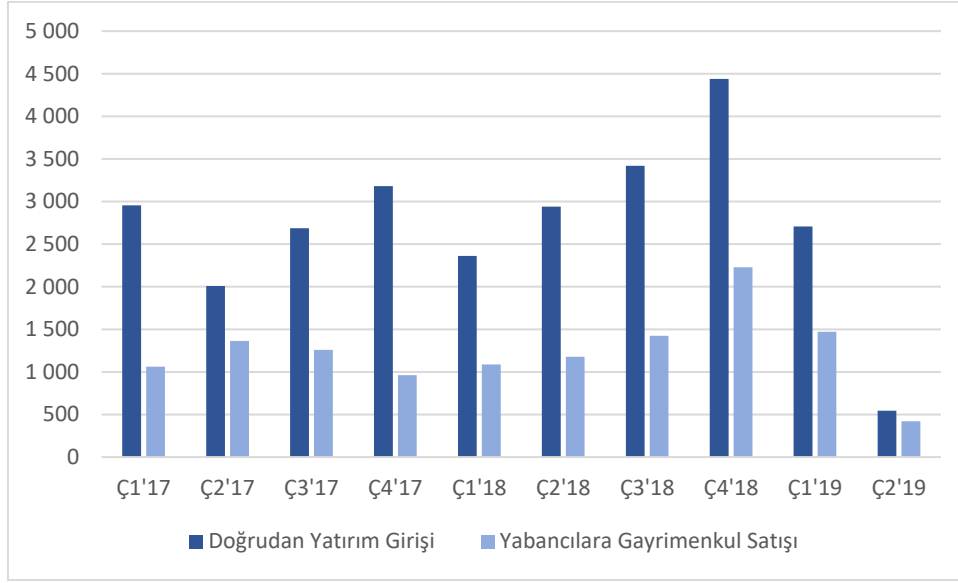
3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 ikinci çeyrek raporuna göre, Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL’de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkılaşma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019 ilk çeyreğinde devam etmiştir. Öte yandan, finansal piyasaların ilk çeyrekte dengelenmesi, kur oynaklığının gerilemesi ve özellikle ticari kredilerde yaşanan canlanma neticesinde kısmi bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu dönemde hane halkı tüketimi ve yatırımlarda süregelen gerileme, kamu harcamaları ve net ihracat performansı ile karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak Nisan ayı sonrasında finansal durumdaki sıkılaşmanın ve artan risk priminin etkisi ikinci çeyrek boyunca hissedilmiştir. İlk çeyrek sonunda sanayi aktivitesinde başlayan toparlanma eğilimi bu dönemde duraksamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %4,7 daralan sanayi aktivitesi, Mayıs ayındaki hafif toparlama ile birlikte ikinci çeyreğin ilk iki ayında ortalama %1,9 gerilemiştir.

Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9’a yükselerek Temmuz 2018’den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici olmuştur. Son dönemde başta Avrupa Birliği ülkeleri olmak üzere küresel büyüme görünümüne ilişkin kısmi yavaşlama sinyallerine rağmen dış talebin nispeten gücünü korumuş olması büyüme dinamikleri açısından olumludur. Yurt içi talepteki yavaşlamaya bağlı olarak firmaların dış piyasalara yönelme eğilimi ve pazar çeşitlendirme esnekliği mal ihracatını desteklerken, gecikmeli döviz kuru etkileri, krediler ve iktisadi faaliyetlerdeki yavaş seyir ithalat talebini sınırlamıştır.

Turizmdeki güçlü seyirle birlikte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. Cari işlemler dengesi Mayıs ayında 151 milyon dolar fazla vermiş ve yılın ilk beş ayında birikimli cari açık pozisyonu 3,1 milyar dolara gerilemiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın Mayıs ayında 1,2 milyar dolar açık vermişken, bu ayda 3,5 milyar dolar fazla verilmiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verileri ışığında, Haziran ayı rakamları ile birlikte 2002 yılından bu yana ilk kez 12 ay birikimli cari dengenin artı değer alması öngörülmektedir.

Haziran ayında tüketici enflasyonu son on iki ayın en düşük seviyesi olan %15,72’ye gerilemiştir. Tüketici fiyatlarındaki düşüşte baz etkisi ve gıda fiyatlarındaki gerileme öne çıkmıştır. Ayrıca iç talep gelişmeleri ve parasal sıkılaştırmanın etkileri enflasyondaki düşüşü desteklemiştir. Kuvvetli baz etkisinin özellikle Eylül-Ekim döneminde enflasyonu aşağı yönde baskılaması, Kasım ve kısmen de Aralık ayında yıllık enflasyonu yükseltici etkiye bulunması öngörülmektedir. Merkez Bankası’nın Temmuz ayına dair yayınladığı Beklenti Anketi’nde 2019 yılı sonunda piyasada enflasyon beklentisinin %15 seviyesine gerilediği görülmüştür. Hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde para politikası görünümü geride kalan aylara kıyasla gevşemiştir. Bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim döngüsü başlarken, ABD ve Avrupa Birliği merkez bankalarının da yakın dönemde faiz indirimine gideceği beklentisi piyasalar tarafından satın alınmıştır. Fiyatlama davranışlarına dair riskleri sınırlamak ve enflasyonun düşüş sürecini hızlandırmak amacıyla sıkı parasal duruşunu 12 Haziran tarihli toplantıda korumuş olan TCMB’nin Temmuz ayındaki faiz toplantısında politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını %24 düzeyinden indirmesi beklenmektedir.

Grafik 1. Doğrudan Yabancı Yatırımlar (milyon USD)


Hazine ve Maliye Bakanlığı Nisan-2019 verisidir.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 2. Çeyrek Raporu – GYODER

2019 Yılı Nisan ayında 544 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşmiştir. 2019 yılı Ocak-Nisan döneminde ise net doğrudan uluslararası yatırım girişi (fiili giriş), 3 milyar 251 milyon ABD Doları düzeyinde gerçekleşmiştir. 2018 yılı aynı döneminde 3 milyar 245 milyon ABD doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2019 yılında %0,2 oranında artış görülmektedir.

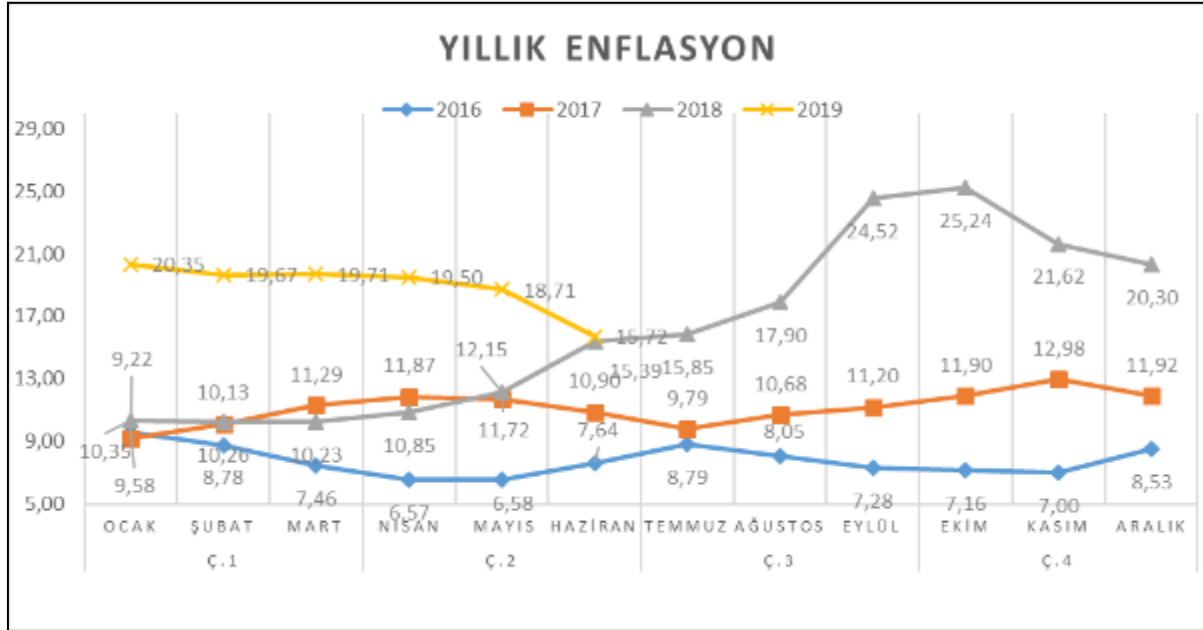
Tablo. 1 GSYH Değerleri

YIL	GSYH (milyon TL)	KİŞİ BAŞI GELİR (TL)	GSYH (milyon USD)	KİŞİ BAŞI GELİR (USD)	BÜYÜME (%)*	YIL İÇİ ORT.KUR (USD/TL)
2014	2.044.466	26.489	798.987	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.879	11.019	6,09	2,75
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,18	3,04
2017	3.106.537	38.660	851.046	10.597	7,44	3,64
2018	3.700.989	45.463	787.087	9.632	2,60	4,70
2019*	914.699	-	170.364	-	-2,62	5,37

Kaynak: TÜİK, Her ayın son günündeki alış kurları ile o yılın ortalama Dolar kuru belirlenmiştir.

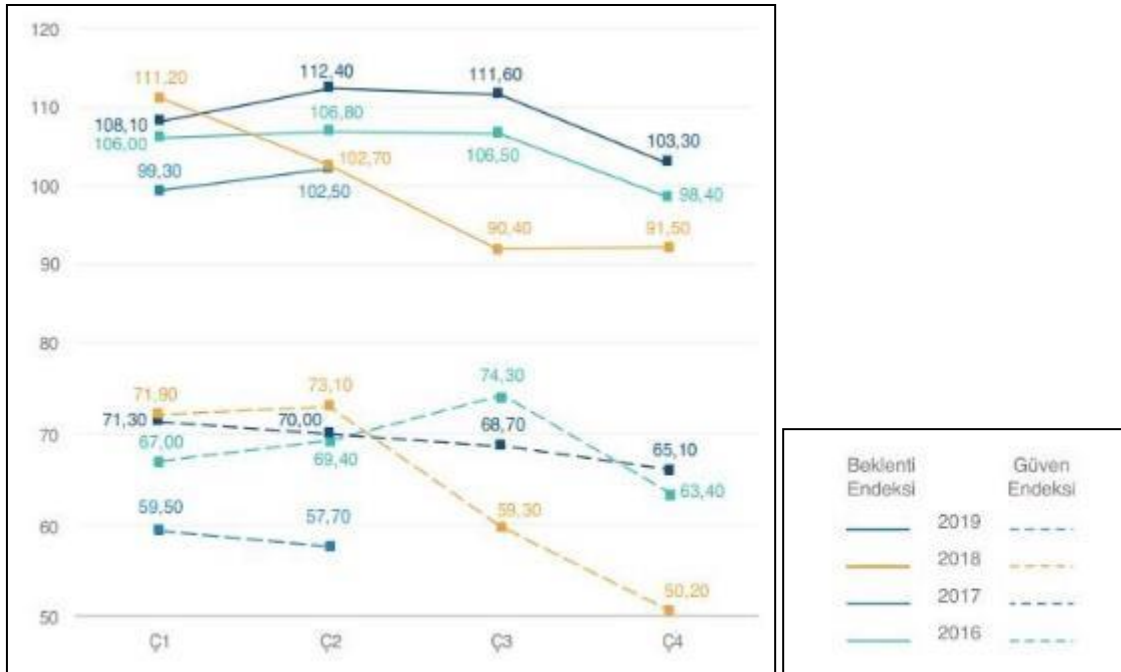
*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 azalmıştır. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %16 artarak 914 milyar 699 milyon TL olmuştur.

Grafik 2. Yıllık Enflasyon


Kaynak: TÜİK (Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim)

TÜFE'de (2003=100) 2019 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %0,03, bir önceki yılın Aralık ayına göre %5,01, bir önceki yılın aynı ayına göre %15,72 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,88 artış gerçekleşmiştir.

Grafik 3. Reel Kesim Beklenti Endeksi ve Tüketici Güven Endeksi


Kaynak: TCMB

Beklenti Endeksi 2019 2. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %3,2'lik artışla 102,5, Güven Endeksi ise %3,0'lık düşüşle 57,7 açıklanmıştır.

Türkiye’de Büyüme Oranları

Türkiye’nin genel ekonomik durum göstergesi niteliğindeki Gayrisafi Yurtiçi Hasıla göstergeleri 2019 tarihinde I. çeyrek için açıklanmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hasıla birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 azaldı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %16 artarak 914 milyar 699 milyon TL oldu. Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %2,5 artarken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %10,9 azalmıştır.

TÜİK verilerine göre;

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmıştır.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla %15 artarak 1 trilyon 24 milyar 226 milyon TL olmuştur.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla’yı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %3,4 arttı, sanayi sektörü %2,7 ve inşaat sektörü %12,7 azaldı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri %0,3 azalmıştır.

Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2019 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,2 artmıştır.

Tablo. 2 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Sonuçları, II. Çeyrek Nisan-Haziran 2019

YIL	ÇEYREK	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon TL)	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon \$)	GSYH Zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	GSYH Değişim Oranı (%)
2017	I	649 435	175 906	147,5	5,3
	II	735 281	205 103	164,1	5,3
	III	833 707	236 350	180,7	11,6
	IV	892 228	235 259	186	7,3
2018	I	790 113	207 165	158,5	7,4
	II	890 436	205 827	173,3	5,6
	III	1 026 649	189 837	184,8	2,3
	IV	1 017 190	186 214	180,7	-2,8
2019	I	921 063	171 549	154,8	-2,4
	II	1 024 226	174 579	170,7	-1,5

Kaynak: TÜİK

Yerleşik hane halklarının ve hane halkına hizmet eden kar amacı olmayan kuruluşların (HHKOK) toplam nihai tüketim harcamaları, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,1 azaldı. Devletin nihai tüketim harcamaları %3,3 artarken gayrisafi sabit sermaye oluşumu %22,8 azalmıştır.

Mal ve hizmet ihracatı, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirleme hacim endeksi olarak %8,1 artarken ithalatı ise %16,9 azalmıştır.

Tablo. 3 Harcamalar Yöntemiyle GSYH Büyüme Hızları, II. Çeyrek Nisan-Haziran 2019 (2009=100)

YIL	ÇEYREK	Hanehalklarının Nihai Tüketim Harcamaları (%)	Devletin Nihai Tüketim Harcamaları (%)	Gayrisafi Sabit Sermaye Oluşumu (%)	Mal ve Hizmet İhracatı (%)	(Eksi) Mal ve Hizmet İthalatı (%)
2017	I	4,8	8,8	4,4	10	0,9
	II	3,6	-1,9	8,5	11	2,2
	III	10,6	7,8	13,4	17,8	15
	IV	5,8	6	6,4	9,2	22,8
2018	I	6	4,9	10,4	0,9	15,3
	II	2,7	9,5	6,1	4,5	0,2
	III	0,7	6,9	-4,4	14,3	-16,3
	IV	-7,7	5,3	-11,6	10,7	-24,3
2019	I	-4,8	6,6	-12,4	9,2	-28,9
	II	-1,1	3,3	-22,8	8,1	-16,9

Kaynak: TÜİK

İşgücü ödemeleri, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,1, net işletme artışı/karma gelir %9,9 artmıştır.

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın aynı çeyreğinde %35,6 iken bu oran 2019 yılının ikinci çeyreğinde %37,1 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %47,2'den %44,6'ya düşmüştür.

Tablo. 4 Gelir Yöntemiyle GSYH Bileşenlerinin Gayrisafi Katma Değer İçerisindeki Payları, II. Çeyrek Nisan- Haziran 2019

YIL	ÇEYREK	İşgücü Ödemeleri (%)	Üretim üzerindeki net vergiler (%)	Sabit sermaye tüketimi (%)	Net işletme artışı/Karma gelir (%)
2017	I	39,0	-1	19,2	42,7
	II	36,4	-0,9	17,6	46,8
	III	32,4	-0,7	16,2	52,1
	IV	31,0	-1,1	16,1	54
2018	I	38,2	-0,9	19,3	43,4
	II	35,6	-1	18,2	47,2
	III	31,3	-0,4	17,1	52
	IV	31,5	-0,8	18,5	50,7
2019	I	39,2	-0,9	21,2	40,4
	II	37,1	-1	19,3	44,6

Kaynak: TÜİK

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2018

Türkiye nüfusu 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 82 milyon 3 bin 882 kişi olmuştur. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2018 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 193 bin 357 kişi artmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 139 bin 980 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 863 bin 902 kişi olmuştur. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2017 yılında %012,4 iken, 2018 yılında %014,7 olmuştur. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2017 yılında %92,5 iken, bu oran 2018 yılında %92,3'e gerilemiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,4'ünün ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 67 bin 724 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. Bunu sırasıyla; 5 milyon 503 bin 985 kişi ile Ankara, 4 milyon 320 bin 519 kişi ile İzmir, 2 milyon 994 bin 521 kişi ile Bursa ve 2 milyon 426 bin 356 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 82 bin 274 kişi ile en az nüfusa sahip olan il olmuştur (TÜİK, Şubat 2019).

Türkiye’de İşsizlik ve İstihdam Oranları

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı 2019 yılı Temmuz döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 1 milyon 65 bin kişi artarak 4 milyon 596 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 3,1 puanlık artış ile %13,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde; tarım dışı işsizlik oranı 3,6 puanlık artış ile %16,5 olarak tahmin edilmiştir. Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı 7,2 puanlık artış ile %27,1 olurken, 15-64 yaş grubunda bu oran 3,2 puanlık artış ile %14,2 olarak gerçekleşmiştir.

İstihdam edilenlerin sayısı 2019 yılı Temmuz döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 748 bin kişi azalarak 28 milyon 517 bin kişi, istihdam oranı ise 1,8 puanlık azalış ile %46,4 olmuştur.

Bu dönemde, tarım sektöründe çalışan sayısı 130 bin, tarım dışı sektörlerde çalışan sayısı 618 bin kişi azaldı. İstihdam edilenlerin %19,8'i tarım, %19,6'sı sanayi, %5,5'i inşaat, %55,1'i ise hizmet sektöründe yer almıştır. Önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında tarım sektörünün istihdam edilenler içindeki payı 0,1 puan, sanayi sektörünün payı 0,1 puan, hizmet sektörünün payı 1,2 puan artarken inşaat sektörünün payı 1,4 puan azalmıştır.

İşgücü 2019 yılı Temmuz döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre 317 bin kişi artarak 33 milyon 113 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 0,2 puanlık azalış ile %53,8 olarak gerçekleşmiştir.

Aynı dönemler için yapılan kıyaslamalara göre; erkeklerde işgücüne katılma oranı 0,6 puanlık azalış ile %73,2, kadınlarda ise 0,2 puanlık artış ile %34,9 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo. 5 Mevsim Etkilerinden Arındırılmamış Temel İşgücü Göstergeleri Temmuz 2018/2019

	Toplam		Erkek		Kadın	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
15 ve daha yukarı yaştakiler	(Bin)					
Nüfus	60 679	61 507	30 317	30 390	30 662	31 117
İşgücü	32 796	33 113	22 153	22 253	10 643	10 860
İstihdam	29 265	28 517	20 144	19 470	9 121	9 047
Tarım	5 774	5 644	3 116	3 088	2 658	2 556
Tarım dışı	23 491	22 873	17 028	16 382	6 463	6 491
İşsiz	3 531	4 596	2 009	2 782	1 522	1 813
İşgücüne dahil olmayan	27 883	28 394	7 864	8 138	20 019	20 257
	(%)					
İşgücüne katılma oranı	54,0	53,8	73,8	73,2	34,7	34,9
İstihdam oranı	48,2	46,4	67,1	64,1	29,7	29,1
İşsizlik oranı	10,8	13,9	9,1	12,5	14,3	16,7
Tarım dışı işsizlik oranı	12,9	16,5	10,3	14,3	18,9	21,7
15-64 yaş grubu						
İşgücüne katılma oranı	59,5	59,5	79,9	79,5	38,9	39,3
İstihdam oranı	52,9	51,0	72,5	69,4	33,2	32,6
İşsizlik oranı	11,0	14,2	9,3	12,7	14,6	17,0
Tarım dışı işsizlik oranı	13,0	16,6	10,4	14,3	19,0	21,8
Genç Nüfus(15-24 yaş)						
İşsizlik oranı	19,9	27,1	16,9	23,6	25,6	33,3
Ne eğitimde ne istihdamda olanların oranı(*)	27,7	29,4	18,4	21,7	37,2	37,2

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

* Çalışmayan ve eğitimde (örgün ve yaygın) olmayan gençlerin, toplam nüfus içindeki oranıdır.

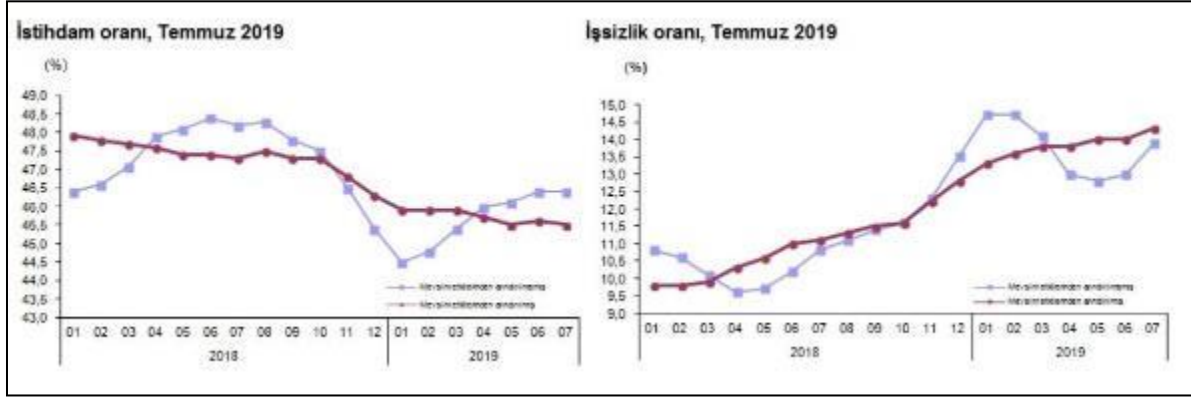
Kaynak: TÜİK

Temmuz 2019 döneminde herhangi bir sosyal güvenlik kuruluşuna bağlı olmadan çalışanların oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre 1,7 puan artarak %36,0 olarak gerçekleşti. Tarım dışı sektörde kayıt dışı çalışanların oranı ise bir önceki yılın aynı dönemine göre 1 puan artarak %23,2 olmuştur.

Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam bir önceki döneme göre 2 bin kişi artarak 27 milyon 993 bin kişi olarak tahmin edilmiştir. İstihdam oranı 0,1 puan azalarak %45,5 oldu. Mevsim etkisinden

arındırılmış işsiz sayısı bir önceki döneme göre 129 bin kişi artarak 4 milyon 677 bin kişi olarak gerçekleşmiştir. İşsizlik oranı 0,3 puan artarak %14,3 olmuştur.

Tablo. 6 İşsizlik ve İstihdam Oranları



Kaynak: TÜİK

Mevsim etkisinden arındırılmış işgücüne katılma oranı 0,1 puan artarak %53,1 olarak gerçekleşmiştir. Ekonomik faaliyete göre istihdam edilenlerin sayısı, tarım sektöründe 67 bin kişi artarken, sanayi sektöründe 16 bin, inşaat sektöründe 34 bin, hizmet sektöründe 15 bin kişi azalmıştır.

Tablo. 7 Mevsim Etkisinden Arındırılmış Temel İşgücü Göstergeleri - Temmuz 2018/2019

	İşgücü (Bin)	DeğişimOranı* (%)	İstihdam (Bin)	Değişim oranı* (%)	İşsiz (Bin)	Değişim oranı* (%)	İşgücüne katılma oranı (%)	İstihdam oranı (%)	İşsizlik Oranı (%)	Tarım dışı işsizlik oranı (%)	Genç nüfusta işsizlik oranı (%)
Temmuz	32 315	0,1	28 721	-0,1	3 595	1,6	53,3	47,3	11,10	13,10	20,10
Ağustos	32 497	0,6	28 838	0,4	3 659	1,8	53,5	47,5	11,30	13,20	20,70
Eylül	32 450	-0,1	28 730	-0,4	3 720	1,7	53,4	47,3	11,50	13,40	21,50
Ekim	32 556	0,3	28 766	0,1	3 791	1,9	53,5	47,3	11,60	13,60	21,90
Kasım	32 462	-0,3	28 517	-0,9	3 946	4,1	53,3	46,8	12,20	14,20	22,80
Aralık	32 337	-0,4	28 209	-1,1	4 128	4,6	53,1	46,3	12,80	14,90	23,20
Ocak	32 281	-0,2	27 978	-0,8	4 303	4,2	52,9	45,9	13,30	15,60	24,60
Şubat	32 446	0,5	28 027	0,2	4 418	2,7	53,1	45,9	13,60	15,90	24,90
Mart	32 583	0,4	28 095	0,2	4 487	1,6	53,3	45,9	13,80	16,00	25,70
Nisan	32 521	-0,2	28 025	-0,2	4 496	0,2	53,1	45,7	13,80	16,00	25,60
Mayıs	32 425	-0,3	27 890	-0,5	4 535	0,9	52,9	45,5	14,00	16,30	25,60
Haziran	32 539	0,4	27 991	0,4	4 548	0,3	53,0	45,6	14,00	16,30	26,00
Temmuz	32 670	0,4	27 993	0,0	4 677	2,8	53,1	45,5	14,30	16,70	27,30

* Değişim oranı bir önceki döneme göre hesaplanmıştır.

Kaynak: TÜİK

3.2. Gayrimenkul Pazarı

2019 yılı ikinci çeyreğine bakıldığında küresel büyüme sorunlarının tekrar gündemi işgal ettiği bir sürecin yaşanıyor olması karar alıcıların bu konuda çalışmalarını hızlandırmıştır. 2008 krizinden bu yana geçen süre içinde gelişmiş ekonomilerde ABD dışında ciddi bir performans gösteren ekonominin olmaması, gelişmekte olan ülkelerin başta ticaret savaşları olmak üzere kendilerine has yapısal sorunlardan etkilenmesi dünya ekonomisi açısından alarm çanlarının çalmasına neden olmuştur. 2018 Yıl sonu itibariyle Türkiye GSYH'sı bir önceki yıla göre yüzde 2,6 büyürken yılın ikinci yarısında büyümenin negatif olması dikkat çekmiştir. 2018 Yılı 2. yarısında başlayan gerileme devam ederek 2019 yılına ait açıklanan birinci çeyrek verilerine göre; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,6 oranında küçülme yaşanmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım

sektörü toplam katma değeri %2,5 artarken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %10,9 azalmıştır. İnşaat sektörünün makro büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. 2018 yılı sonu ve 2019 yılı ilk yarısında gerileyen inşaat ciro endeksleri sektörün üretim ve istihdam süreçlerinin olumsuz etkilendiğini göstermektedir. Ancak gerek dünya konjonktüründe faiz indirim sürecine girilmesi gerekse makroekonomik olarak alınan önlemler ve piyasaların yaşadığı dengelenme süreci inşaat sektörünün yılın sonuna doğru daha iyi bir noktaya gelebileceğinin öncü göstergeleri olarak kabul edilebilir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. Konut satışları 2013 yılında 1.157.190 adet, 2014 yılında 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yükselişini sürdürerek 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 sayısına ulaşılmıştır. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.409.314 adet olarak gerçekleşirken, 2018 yılında söz konusu rakam 1.375.398 adet olmuştur.

2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık yüze 22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde yüzde 59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. 2012 yılında yapılan 'yabancı uyruklu kişilere' taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerinde de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı tabiiyeti gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul alması ile ilgili yapılan bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ve vatandaşlık verilmesi ile zirve yapmış görünmektedir.

2011 ile 2018 yılları arasında yabancı yatırımcılar yaklaşık 29 milyar dolarlık taşınmazı ülkemizden alarak döviz kazandırmıştır. 2015 yılın da 22.830 yabancı taşınmaz alırken 2016 yılında rakam 18.189 olmuş 2017 yılında artan ilgiyle birlikte tekrar 22.234 adete çıkan rakam 2018 yılında hızlı bir şekilde yükselerek 39.663 adet olmuştur. Benzer artış eğilimi 2019 yılının ilk yarısında da sürmüştür. 2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır. Vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da artırmış görünmektedir. Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerinde 'sürdürülebilir karlılık ve risk yönetimi' kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 1. Çeyrek Raporu – GYODER

3.3. Konut Pazarı

2019 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %27,1'lik bir düşüş göstererek 249.363 adet seviyesinde kapanmıştır. Konut fiyat endeksi artış oranındaki yavaşlama trendi ile konut satışlarındaki daralma yılın ikinci çeyreğinde de konuşulmaya devam etmiştir.

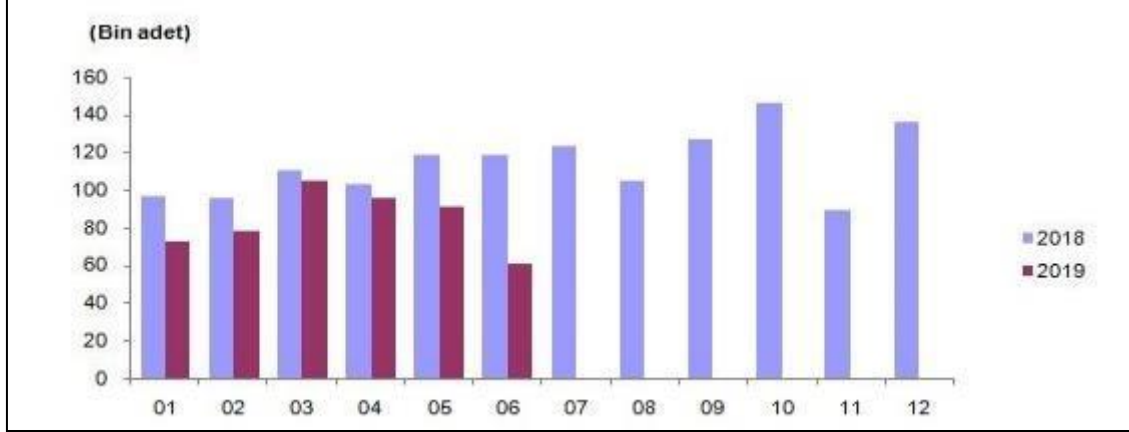
2019 yılı ikinci çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %38,6 oranında, ikinci el satışlarda %17,0 oranında gerileme yaşandı. İpotekli satışlarda ise, geçen yılın aynı dönemine göre adet bazında yaklaşık %60,2'lik bir düşüş yaşanırken ipotekli satışların dışında diğer satışlarda %10,9 oranında aşağı yönlü hareket izlendi. Verilere göre, taleplerde yaşanan daralmanın temelinde ipotekli satışların olduğu görülmektedir.

Taleplerde yaşanan daralmaların konut fiyatlarındaki etkisi de görülmeye devam etti. TCMB verilerine göre, konut fiyat endeksi artışında yılın ilk çeyreğinde de görülen ivme kaybı 2019 yılı ikinci çeyreğinde de görüldü. Mart ayı itibarıyla %3,45 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Mayıs ayında %1,57'ye kadar geriledi.

Yabancılar yapılan konut satışlarında, geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %58,5'lik büyüme sağlandı. Toplam satışlar içindeki payı ise ikinci çeyrekte %4,1 seviyesinde gerçekleşti. İkinci çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %44,3 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %21,2 pay ile Antalya yer aldı.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 1. Çeyrek Raporu – GYODER

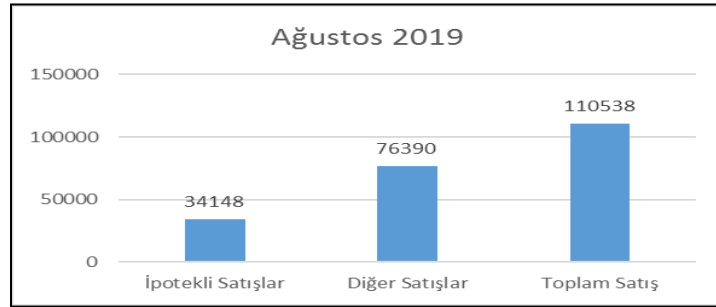
Grafik 4. Konut Satış Sayıları, 2018-2019



Kaynak: TÜİK

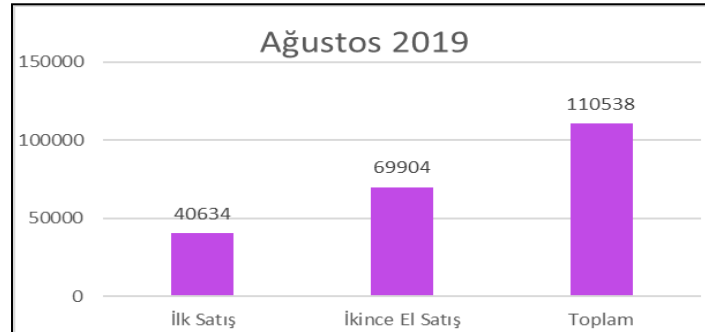
Türkiye genelinde konut satışları 2019 Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,1 oranında artarak 110 538 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 15 881 konut satışı ve %14,4 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 10 707 konut satışı ve %9,7 pay ile Ankara, 6 025 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 18 konut ile Hakkari, 28 konut ile Ardahan ve 59 konut ile Şırnak olmuştur.

Grafik 5. Satış Şekline Göre Konut Sayısı, Ağustos 2019



Kaynak: TÜİK

Grafik 6. Satış Durumuna Göre Konut Sayısı, Ağustos 2019



Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %168 oranında artış göstererek 34 148 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %30,9 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 4 382 konut satışı ve %12,8 pay ile ilk sırayı almıştır. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %43,8 ile Bilecik olmuştur.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %17,3 oranında azalarak 76 390 olmuştur. Diğer konut satışlarında İstanbul 11 499 konut satışı ve %15,1 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %72,4 oldu. Ankara 6 488 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer almıştır. Ankara'yı 3 802 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 15 konut ile Hakkari olmuştur.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %17,7 azalarak 40 634 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %36,8 olmuştur. İlk satışlarda İstanbul 6 001 konut satışı ve %14,8 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3 107 konut satışı ile Ankara ve 1 994 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %25,3 artış göstererek 69 904 olmuştur. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 9 880 konut satışı ve %14,1 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %62,2 oldu. Ankara 7 600 konut satışı ile ikinci sırada yer almıştır. Ankara'yı 4 031 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalarak 3 604 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ağustos 2019'da ilk sırayı 1 549 konut satışı ile İstanbul almıştır. İstanbul ilini sırasıyla 656 konut satışı ile Antalya, 228 konut satışı ile Bursa, 213 konut satışı ile Ankara ve 169 konut satışı ile Yalova izlemiştir.

Nisan ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 533 konut satın almıştır. Irak'ı sırasıyla, 395 konut ile Suudi Arabistan, 332 konut ile İran, 202 konut ile Kuveyt ve Rusya Federasyonu izlemiştir.

Ağustos ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 675 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 469 konut ile İran, 212 konut ile Rusya Federasyonu, 159 konut ile Kuveyt ve 149 konut ile Almanya izlemiştir.

Yapı ruhsatı verilen binaların 2019 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında;

Yapıların toplam yüzölçümü 30,5 milyon m² iken bunun 13,6 milyon m²'si konut, 11,7 milyon m²'si konut dışı ve 5,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Kullanma amacına göre 17,8 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olmuştur. Bunu 3,9 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izlemiştir.

Yapı sahipliğine göre özel sektör 22,4 milyon m² ile en büyük paya sahip olmuştur. Bunu 7,4 milyon m² ile devlet sektörü ve 673 bin m² ile yapı kooperatifleri izlemiştir. Daire sayısına göre ise, toplam 119 bin 982 dairenin 106 bin 448'i özel sektör, 12 bin 80'i devlet sektörü ve bin 454'ü yapı kooperatifleri tarafından alınmıştır.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 4,9 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u, 2,2 milyon m² ile Konya, 2 milyon m² ile Ankara illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Karabük, Iğdır ve Ardahan olmuştur.

Daire sayılarına göre İstanbul ili 20 bin 712 adet ile en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u 7 bin 380 adet ile Konya ve 5 bin 889 adet ile Ankara illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Karabük, Ardahan ve Iğdır olmuştur.

Tablo. 8 Yapı Ruhsatı – Ocak - Haziran, 2017-2019

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı(%)	
	2019	2018*	2017*	2019	2018
Bina sayısı	22 485	56 222	77 331	- 60,0	- 27,3
Yüzölçümü (m ²)	30 496 899	76 369 452	131 454 575	- 60,1	- 41,9
Değer (TL)	48 806 036 903	97 674 509 081	136 055 474 841	- 50,0	- 28,2
Daire sayısı	119 982	355 884	661 866	- 66,3	- 46,2
*Yapı izin istatistikleri 2017 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir.					

Kaynak: TÜİK

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2019 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre yüzölçümü %2,8 ve değeri %29,4 artarken bina sayısı %10,9 ve daire sayısı %2,5 azalmıştır.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2019 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında;

Yapıların toplam yüzölçümü 80,1 milyon m² iken bunun 45 milyon m²'si konut, 18,3 milyon m²'si konut dışı ve 16,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Kullanma amacına göre 60,2 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olmuştur. Bunu 6 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izlemiştir.

Yapı sahipliğine göre özel sektör 68,4 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 10,1 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,6 milyon m² ile yapı kooperatifleri izlemiştir. Daire sayısına göre ise toplam 389 bin 517 dairenin 354 bin 495'i özel sektör, 28 bin 635'i devlet sektörü ve 6 bin 387'si yapı kooperatifleri tarafından alınmıştır.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 16,1 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u 8,1 milyon m² ile Ankara, 3,3 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Tunceli ve Hakkari olmuştur.

Daire sayılarına göre İstanbul ili 83 bin 463 adet ile en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u 29 bin 802 adet ile Ankara ve 19 bin 846 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırasıyla Ardahan, Hakkari ve Batman olmuştur.

Tablo. 9 Yapı Kullanma İzni – Ocak –Haziran 2017-2019

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2019	2018*	2017*	2019	2018
Bina sayısı	50 277	56 445	55 249	- 10,9	2,2
Yüzölçümü (m ²)	80 114 927	77 966 898	77 368 296	2,8	0,8
Değer (TL)	130 059 102 633	100 518 807 508	80 283 271 222	29,4	25,2
Daire sayısı	389 517	399 688	390 159	- 2,5	2,40
*Yapı izin istatistikleri 2017 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir.					

Kaynak: TÜİK

3.4. Bursa İli

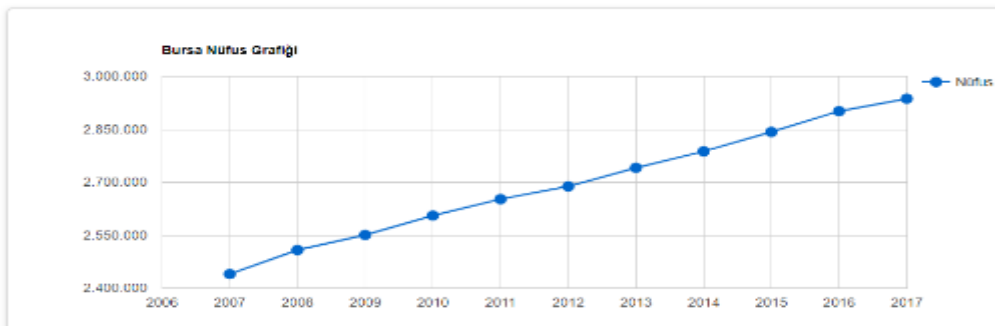


Bursa, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık dördüncü şehri olup 2016 yılı itibarıyla 2.901.396 nüfusa sahiptir. 2016 Dünya Yaşanabilir Şehirler sıralamasında Dünya'da 28. Türkiye'de 1. sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinin Güney Marmara bölümünde, 40° batı boylam ve 29° kuzey enlem daireleri arasında yer alır. Eski adı Hüdavendigâr'dır. Kuzeyinde Marmara Denizi ve Yalova, kuzeydoğuda Kocaeli ve Sakarya, doğuda Bilecik, güneyde Kütahya ve batıda Balıkesir illeri ile çevrilidir. Bursa ili topraklarının yaklaşık %35'ini dağlar

kaplamaktadır. Dağlar genellikle doğu-batı yönünde uzanan sıradağlar şeklindedir. Bunlar; Orhangazi'nin batısından Gemlik körfezinin batı ucunda bulunan Bozburun'a doğru uzanan Samanlı Dağları, Gemlik Körfezi'nin güney yüzünü kaplayan ve Bursa Ovası'nı denizden ayıran Mudanya Dağları, İznik Gölü'nün güneyi, ile Bursa Ovası'nın kuzey kesimleri arasında yer alan Katırlı Dağları, Mudanya Dağlarının uzantısı olan Karadağ ve Marmara Bölgesinin en yüksek dağı olan Uludağ'dır (2.543 metre). İlde en büyük yükselti 2.543 metre ile Uludağ'dır. Bursa sınırları içinde iki önemli göl bulunmaktadır. Bunlardan biri Marmara Bölgesi'nin en büyük gölü olan İznik Gölü ve bir diğeri de Uluabat Gölü'dür. İlin en önemli akarsuyu Susurluk Çayı'nın bir kolu olan Nilüfer Çayı'dır. Uludağ'ın güney yamaçlarından doğan ve gene Uludağ'dan kaynaklanan birçok küçük dere ile beslenen Nilüfer Çayı Bursa Ovası'nı sular. Bursa ili sınırları içinde birçok büyük ve verimli ova vardır. Bunlardan en önemlisi Bursa Ovası'dır. Verimli topraklarıyla Yenişehir, İnegöl, Karacabey, Orhangazi ve İznik ovaları da bitkisel üretimin yoğunlaştığı yerlerdendir. Türkiye'nin 4. büyük ili olan Bursa topraklarının %17'sini ovalar oluşturmaktadır. Yüzölçümü 10.882 km² olan Bursa ilinde kilometrekareye 267 insan düşmektedir. Bursa nüfus yoğunluğu 267/km²'dir. Bursa il nüfusu 2017 yılına göre 2,936.803'tür.

Bursa İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

Bursa Nüfus Grafiği



Kaynak: TÜİK 2017 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

3.5. Osmangazi İlçesi

Osmangazi, adını Osmanlı Devleti'nin kurucusu Osman Gazi'den almıştır. Bursa ilinin merkezinde konumlu olan Osmangazi İlçesi, Bursa ilinin en büyük ilçesidir. İlçe güneyde Uludağ, doğuda Gökdere Vadisi, batıda Nilüfer Çayı ve kuzeyde Samanlı Dağları arasında kuruludur. Bursa'nın simgesi olan Reşat Oyal Kültürparkı, 500 yılı aşkın ömrüyle doğal anıt sayılan İnkaya Çınarı, Tophane Yamaçları, Ulucami ile Orhan Camii arasındaki geniş alana yayılan Kozahan, 1340 yılında Orhan Bey tarafından yaptırılan Emirhan, başta II. Murad ve Cem Sultan'a ait olanlarla birlikte yirmiye yakın türbenin yanı sıra, medrese, okul, imarethane, gusülhane, hamam ve camiden oluşan Muradiye Külliyesi, Hüdavendigâr Camii, Osmanlı mimarlığının başlangıç döneminde, çok ayaklı ve çok kubbeli cami planlarının en önemli örneği Ulu Camii, ayrıca Merinos Kent Parkı, Botanik Parkı, Soğanlı Hayvanat Bahçesi, Pınarbaşı Parkı, Soğukkuyu Parkı ve Hamitler Parkı ve Sukay Park adı ile Sukayağı Tesisleri Osmangazi sınırları içerisinde yer alan belli başlı yerlerdir. İlçede sanayi gelişmiş durumda olup tarım ve hayvancılık devam etmektedir. Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi Osmangazi İlçesi sınırları içinde yer almakta olup Türk Otomobil Fabrikaları A.Ş. (TOFAŞ) Osmangazi ilçesinde konumlanmıştır.

Tablo. 10 Osmangazi İlçesi Nüfus Tablosu

YIL	NÜFUS	ERKEK	KADIN
2018	862.516	432.431	430.085
2017	856.77	430.234	426.536
2016	841.756	423.478	418.278
2015	826.742	415.625	411.117
2014	813.262	408.505	404.757
2013	802.62	403.098	399.522
2012	792.219	397.687	394.532
2011	789.575	395.298	394.277
2010	778.526	388.502	390.024
2009	765.728	383.060	382.668
2008	753.217	377.192	376.025
2007	736.034	368.980	367.054

Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER

4.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 11 Konu Ana Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	BURSA
İLÇESİ	OSMANGAZİ
MAHALLESİ	DEMİRTAŞ CUMHURİYET
MEVKİİ	-
PAFTA NO	H22D02B1B
ADA NO	301
PARSEL NO	12
YÜZÖLÇÜMÜ	52.484,69
NİTELİĞİ	TOPLAM 34 ADET BETONARME YAPI VE ARSASI

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	BURSA
İLÇESİ	:	OSMANGAZİ
MAHALLESİ	:	DEMİRTAŞ CUMHURİYET
MEVKİİ	:	-
PAFTA NO	:	H22D02B1B
ADA NO	:	7727
PARSEL NO	:	1
YÜZÖLÇÜMÜ	:	9.791,99
NİTELİĞİ	:	BLOK-1 24 KATLI, BLOK -2A 16 KATLI, BLOK-2B-2C 13 ER KATLI BETONARME YAPILAR VE BLOK-5 1 KATLI BETONARME GARA]

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	BURSA
İLÇESİ	:	OSMANGAZİ
MAHALLESİ	:	DEMİRTAŞ SAKARYA
MEVKİİ	:	-
PAFTA NO	:	H22D02B1B
ADA NO	:	301
PARSEL NO	:	13
YÜZÖLÇÜMÜ	:	19.246,03
NİTELİĞİ	:	İKİ ADET 3 KATLI, DÖRT ADET 5 KATLI, 3 ADET 17 KATLI VE İKİ ADET 24 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	BURSA
İLÇESİ	:	OSMANGAZİ
MAHALLESİ	:	DEMİRTAŞ CUMHURİYET
MEVKİİ	:	-
PAFTA NO	:	H22D02B1B
ADA NO	:	301
PARSEL NO	:	16
YÜZÖLÇÜMÜ	:	5.841,26
NİTELİĞİ	:	3 KATLI BETONARME BİNA

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	BURSA
İLÇESİ	:	OSMANGAZİ
MAHALLESİ	:	DEMİRTAŞ CUMHURİYET
MEVKİİ	:	-
PAFTA NO	:	H22D02B1A
ADA NO	:	301
PARSEL NO	:	20
YÜZÖLÇÜMÜ	:	10.021,52
NİTELİĞİ	:	ARSA
MALİK / HİSSE	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
TARİH/YEVMIYE	:	12.09.2013 / 29407
CİLT/SAYFA	:	165/16293

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	BURSA
İLÇESİ	:	OSMANGAZİ
MAHALLESİ	:	DEMİRTAŞ CUMHURİYET
MEVKİİ	:	-
PAFTA NO	:	H22D02B1A
ADA NO	:	301
PARSEL NO	:	21
YÜZÖLÇÜMÜ	:	83,48
NİTELİĞİ	:	ARSA
MALİK / HİSSE	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
TARİH/YEVMIYE	:	12.09.2013 / 29407
CİLT/SAYFA	:	165/16294

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	BURSA
İLÇESİ	:	OSMANGAZİ
MAHALLESİ	:	DEMİRTAŞ CUMHURİYET
MEVKİİ	:	-
PAFTA NO	:	H22D02B1B
ADA NO	:	301
PARSEL NO	:	25
YÜZÖLÇÜMÜ	:	20.346,70
NİTELİĞİ	:	ARSA
MALİK / HİSSE	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
TARİH/YEVMIYE	:	29.06.2012 / 20057
CİLT/SAYFA	:	166/16471

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	BURSA
İLÇESİ	:	OSMANGAZİ
MAHALLESİ	:	DEMİRTAŞ CUMHURİYET
MEVKİİ	:	-
PAFTA NO	:	H22D02B1B
ADA NO	:	301
PARSEL NO	:	26
YÜZÖLÇÜMÜ	:	86,16
NİTELİĞİ	:	ARSA
MALİK / HİSSE	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
TARİH/YEVMIYE	:	29.06.2012 / 20057
CİLT/SAYFA	:	166/16472

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	BURSA
İLÇESİ	:	OSMANGAZİ
MAHALLESİ	:	DEMİRTAŞ CUMHURİYET
MEVKİİ	:	-
PAFTA NO	:	H22D02B1A
ADA NO	:	302
PARSEL NO	:	5
YÜZÖLÇÜMÜ	:	179,58
NİTELİĞİ	:	ARSA
MALİK / HİSSE	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
TARİH/YEVMIYE	:	12.09.2013 / 29407
CİLT/SAYFA	:	164/16274

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	BURSA
İLÇESİ	OSMANGAZİ
MAHALLESİ	DEMİRTAŞ CUMHURİYET
MEVKİİ	-
PAFTA NO	H22D02B1C
ADA NO	302
PARSEL NO	8
YÜZÖLÇÜMÜ	135,33
NİTELİĞİ	ARSA
MALİK / HİSSE	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
TARİH/YEVMIYE	12.09.2013 / 29407
CİLT/SAYFA	165/16277

301 ADA 12 PARSEL BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ										
BLOK ADI	KAT	GİRİŞ	BB NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİK	HİSSE	TAPU TARİHİ YEVMIYE	CİLT NO	SAYFA NO
ÇEMBER 1	ZEMİN	B	2	KONUT	65 / 52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	3887
ÇEMBER 1	3	B	8	KONUT	69 / 52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	3726
ÇEMBER 2	21	B	90 (44B)	KONUT	27 / 52749	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	1 / 1	26.09.2017-41410	78	7620
ÇEMBER 2	4	C	54(9-B)	KONUT	26 / 52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4121
ÇEMBER 2	6	D	55(14-B)	KONUT	26 / 52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	79	7753
KULE 4	23-24		58	ÇATI PİYESLİ DUBLEKS KONUT	90 / 52749	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	1 / 1	27.09.2017-41734	47	4644
BLOK 11	1.BODRUM		5	KAPALI OTO PARK	6 / 52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4297
BLOK 11	1.BODRUM		13	KAPALI OTO PARK	6 / 52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4305
BLOK 11	1.BODRUM		17	KAPALI OTO PARK	6 / 52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4309
BLOK 11	1.BODRUM		20	KAPALI OTO PARK	6 / 52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4312
BLOK 11	1.BODRUM		32	KAPALI OTO PARK	6 / 52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4324
BLOK 11	1.BODRUM		39	KAPALI OTO PARK	6 / 52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4331
BLOK 11	1.BODRUM		40	KAPALI OTO PARK	6 / 52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4332
BLOK 11	1.BODRUM		41	KAPALI OTO PARK	6 / 52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4333
BLOK 11	1.BODRUM		52	KAPALI OTO PARK	6 / 52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4344
BLOK 11	1.BODRUM		53	KAPALI OTO PARK	6 / 52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4345
BLOK 11	1.BODRUM		54	KAPALI OTO PARK	6 / 52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4346
BLOK 11	1.BODRUM		64	KAPALI OTO PARK	6 / 52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4356
BLOK 11	1.BODRUM		69	KAPALI OTO PARK	6 / 52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4361
BLOK 11	1.BODRUM		76	ÖZEL GARAJ	17 / 52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4368
BLOK 11	1.BODRUM		77	KAPALI OTO PARK	7 / 52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4369
BLOK 11	1.BODRUM		80	ÖZEL GARAJ	16 / 52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4372

BLOK 11	1.BODRUM		83	KAPALI OTOPIK	9 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4375
BLOK 11	1.BODRUM		85	ÖZEL GARAJ	16 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4377
BLOK 11	1.BODRUM		87	KAPALI OTOPIK	7 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4379
BLOK 11	1.BODRUM		88	ÖZEL GARAJ	16 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4380
BLOK 11	1.BODRUM		89	KAPALI OTOPIK	9 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4381
BLOK 11	1.BODRUM		90	KAPALI OTOPIK	9 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4382
BLOK 11	1.BODRUM		91	ÖZEL GARAJ	16 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4383
BLOK 11	1.BODRUM		92	ÖZEL GARAJ	9 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4384
BLOK 11	1.BODRUM		93	ÖZEL GARAJ	16 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4385
BLOK 11	1.BODRUM		95	ÖZEL GARAJ	10 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4387
BLOK 11	1.BODRUM		96	OTOPIK	7 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4388
BLOK 11	1.BODRUM		98	ÖZEL GARAJ	16 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4390
BLOK 11	1.BODRUM		103	KAPALI OTOPIK	5 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4395
BLOK 11	1.BODRUM		111	KAPALI OTOPIK	5 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4403
BLOK 11	1.BODRUM		125	KAPALI OTOPIK	5 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4417
BLOK 11	1.BODRUM		128	KAPALI OTOPIK	5 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4420
BLOK 11	1.BODRUM		129	KAPALI OTOPIK	6 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4421
BLOK 11	1.BODRUM		138	ÖZEL GARAJ	17 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4430
BLOK 11	1.BODRUM		139	ÖZEL GARAJ	17 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4431
BLOK 11	1.BODRUM		141	KAPALI OTOPIK	7 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4433
BLOK 11	1.BODRUM		142	ÖZEL GARAJ	10 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4434
BLOK 11	1.BODRUM		143	ÖZEL GARAJ	17 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4435
BLOK 11	1.BODRUM		144	ÖZEL GARAJ	16 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4436
BLOK 11	1.BODRUM		145	ÖZEL GARAJ	9 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4437
BLOK 11	1.BODRUM		146	ÖZEL GARAJ	16 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4438
BLOK 11	1.BODRUM		147	KAPALI OTOPIK	9 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4439
BLOK 11	1.BODRUM		148	KAPALI OTOPIK	9 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4440
BLOK 11	1.BODRUM		149	ÖZEL GARAJ	16 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4441
BLOK 11	1.BODRUM		150	ÖZEL GARAJ	9 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4442
BLOK 11	1.BODRUM		151	KAPALI OTOPIK	7 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4443
BLOK 11	1.BODRUM		152	ÖZEL GARAJ	16 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4444

BLOK 11	1.BODRUM		153	KAPALI OTOPIK	9 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4445
BLOK 11	1.BODRUM		154	KAPALI OTOPIK	9 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4446
BLOK 11	1.BODRUM		155	ÖZEL GARAJ	16 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4447
BLOK 11	1.BODRUM		156	ÖZEL GARAJ	9 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4448
BLOK 11	1.BODRUM		157	ÖZEL GARAJ	16 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4449
BLOK 11	1.BODRUM		158	ÖZEL GARAJ	17 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4450
BLOK 11	1.BODRUM		160	KAPALI OTOPIK	7 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4452
BLOK 11	1.BODRUM		161	ÖZEL GARAJ	17 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4453
BLOK 11	1.BODRUM		162	KAPALI OTOPIK	6 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4454
BLOK 11	1.BODRUM		168	KAPALI OTOPIK	5 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4460
BLOK 11	1.BODRUM		169	KAPALI OTOPIK	5 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4461
BLOK 11	1.BODRUM		170	KAPALI OTOPIK	5 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4462
BLOK 11	1.BODRUM		171	KAPALI OTOPIK	6 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4463
BLOK 11	1.BODRUM		172	KAPALI OTOPIK	6 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4464
BLOK 11	1.BODRUM		173	KAPALI OTOPIK	5 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4465
BLOK 11	1.BODRUM		174	KAPALI OTOPIK	5 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4466
BLOK 11	1.BODRUM		175	KAPALI OTOPIK	5 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4467
BLOK 11	1.BODRUM		176	KAPALI OTOPIK	5 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4468
BLOK 11	1.BODRUM		177	KAPALI OTOPIK	5 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4469
BLOK 11	1.BODRUM		178	KAPALI OTOPIK	5 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4470
BLOK 11	1.BODRUM		179	KAPALI OTOPIK	6 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4471
BLOK 11	1.BODRUM		180	KAPALI OTOPIK	6 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4472
BLOK 11	1.BODRUM		181	KAPALI OTOPIK	5 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4473
BLOK 11	1.BODRUM		182	KAPALI OTOPIK	5 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4474
BLOK 11	1.BODRUM		183	KAPALI OTOPIK	5 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4475
BLOK 11	1.BODRUM		184	KAPALI OTOPIK	5 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4476
BLOK 11	1.BODRUM		185	KAPALI OTOPIK	5 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4477
BLOK 11	1.BODRUM		195	KAPALI OTOPIK	6 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4487
BLOK 11	1.BODRUM		196	KAPALI OTOPIK	6 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4488
BLOK 11	1.BODRUM		200	KAPALI OTOPIK	5 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4492
BLOK 11	1.BODRUM		201	KAPALI OTOPIK	5 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4493

BLOK 11	1.BODRUM		202	KAPALI OTO PARK	5 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4494
BLOK 11	1.BODRUM		216	KAPALI OTO PARK	6 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4508
BLOK 11	1.BODRUM		220	KAPALI OTO PARK	6 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4512
BLOK 11	1.BODRUM		222	KAPALI OTO PARK	6 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4514
BLOK 11	1.BODRUM		231	KAPALI OTO PARK	6 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4523
BLOK 11	1.BODRUM		237	KAPALI OTO PARK	6 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4529
BLOK 11	1.BODRUM		243	KAPALI OTO PARK	6 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4535
BLOK 11	1.BODRUM		256	KAPALI OTO PARK	6 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4548
BLOK 11	1.BODRUM		263	KAPALI OTO PARK	6 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4555
BLOK 11	1.BODRUM		272	ÖZEL GARAJ	15 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4564
BLOK 11	1.BODRUM		275	ÖZEL GARAJ	15 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4567
BLOK 11	1.BODRUM		277	ÖZEL GARAJ	15 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4569
BLOK 11	1.BODRUM		280	ÖZEL GARAJ	15 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4572
BLOK 11	1.BODRUM		282	ÖZEL GARAJ	15 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4574
BLOK 11	1.BODRUM		285	ÖZEL GARAJ	15 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4577
BLOK 11	1.BODRUM		287	ÖZEL GARAJ	15 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4579
BLOK 11	1.BODRUM		289	KAPALI OTO PARK	6 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4581
BLOK 11	1.BODRUM		296	KAPALI OTO PARK	6 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4588
BLOK 11	1.BODRUM		297	KAPALI OTO PARK	6 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4589
BLOK 11	1.BODRUM		299	KAPALI OTO PARK	6 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4591
BLOK 11	1.BODRUM		304	ÖZEL GARAJ	17 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4596
BLOK 11	1.BODRUM		319	ÖZEL GARAJ	13 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4611
BLOK 11	1.BODRUM		324	KAPALI OTO PARK	6 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	46	4475
BLOK 11	1.BODRUM		329	KAPALI OTO PARK	6 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4621
BLOK 11	1.BODRUM		333	KAPALI OTO PARK	6 / 52749	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	38	4625

301 ADA 13 PARSEL BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ

BLOK ADI	KAT	GİRİŞ	BB NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİK	HİSSE	TAPU TARİHİ YEVMIYE	CİLT NO	SAYFA NO
3.	20		101	MESKEN	36 / 19244	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	69	6745

7727 ADA 1 PARSEL BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ

BLOK ADI	KAT	GİRİŞ	BB NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİK	HİSSE	TAPU TARİHİ YEVMIYE	CİLT NO	SAYFA NO
BLOK 5	1.BODRUM		1	KAPALI OTOPARK	4 / 9790	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	34	3532
BLOK 5	1.BODRUM		10	KAPALI OTOPARK	5 / 9790	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	34	3541
BLOK 5	1.BODRUM		15	KAPALI OTOPARK	4 / 9790	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	34	3546
BLOK 5	1.BODRUM		44	KAPALI OTOPARK	3 / 9790	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	34	3575
BLOK 5	1.BODRUM		105	ÖZEL GARAJ	3 / 9790	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	34	3636

301 ADA 16 PARSEL BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ

BLOK ADI	KAT	GİRİŞ	BB NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİK	HİSSE	TAPU TARİHİ YEVMIYE	CİLT NO	SAYFA NO
SOSYAL TESİS 1	BODRUM		1	DÜKKAN	120 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	72	7098
SOSYAL TESİS 1	BODRUM		2	DÜKKAN	114 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	72	7099
SOSYAL TESİS 1	BODRUM		3	DÜKKAN	125 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	72	7100
SOSYAL TESİS 1	BODRUM		4	DÜKKAN	80 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	72	7101
SOSYAL TESİS 1	BODRUM		5	DÜKKAN	119 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	72	7102
SOSYAL TESİS 1	BODRUM		6	DÜKKAN	51 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	72	7103
SOSYAL TESİS 1	BODRUM		7	DÜKKAN	30 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	72	7104
SOSYAL TESİS 1	BODRUM		8	DÜKKAN	28 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	72	7105
SOSYAL TESİS 1	BODRUM		9	DÜKKAN	75 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	72	7106
SOSYAL TESİS 1	BODRUM		10	DÜKKAN	582 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	72	7107
SOSYAL TESİS 1	BODRUM		11	DÜKKAN	100 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	72	7108
SOSYAL TESİS 1	BODRUM		12	DÜKKAN	144 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	72	7109
SOSYAL TESİS 1	BODRUM		13	DÜKKAN	249 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	72	7110
SOSYAL TESİS 1	BODRUM		14	DÜKKAN	144 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	72	7111
SOSYAL TESİS 1	BODRUM		15	DÜKKAN	129 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	72	7112
SOSYAL TESİS 1	BODRUM		16	DÜKKAN	13 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	72	7113
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN VE 1.		17	DÜKKAN	1017 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	72	7114
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN		18	DÜKKAN	176 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	72	7115
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN		19	DÜKKAN	55 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	72	7116
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN		20	DÜKKAN	481 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	72	7117
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN		21	DÜKKAN	33 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	72	7118
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN		22	DÜKKAN	17 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	72	7119

Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Bayar Cad. Sıtmapınar Sokak No:17 D:11 Kozyatağı/İstanbul

avrupa@addas.com.tr - Tel:0216 464 60 40 - Faks:0216 464 60 39 - www.addas.com.tr

SOSYAL TESİS 1	ZEMİN		23	DÜKKAN	17 / 5840	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	73	7120
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN		24	DÜKKAN	17 / 5840	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	73	7121
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN		25	DÜKKAN	13 / 5840	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	73	7122
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN		26	DÜKKAN	13 / 5840	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	73	7123
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN		27	DÜKKAN	34 / 5840	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	73	7124
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN		28	DÜKKAN	118 / 5840	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	73	7125
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN		29	DÜKKAN	113 / 5840	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	73	7126
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN		30	DÜKKAN	114 / 5840	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	73	7127
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN		31	DÜKKAN	94 / 5840	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	73	7128
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN		32	DÜKKAN	105 / 5840	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	73	7129
SOSYAL TESİS 1	1		33	DÜKKAN	113 / 5840	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	73	7130
SOSYAL TESİS 1	1		34	DÜKKAN	144 / 5840	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	73	7131
SOSYAL TESİS 1	1		35	DÜKKAN	109 / 5840	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	73	7132
SOSYAL TESİS 1	1		36	DÜKKAN	201 / 5840	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	73	7133
SOSYAL TESİS 1	1		37	DÜKKAN	588 / 5840	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	73	7134
SOSYAL TESİS 1	1		38	DÜKKAN	165 / 5840	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	73	7135

4.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sistemi'nden 19.12.2019 tarihinde temin edilen TAKBİS belgelerine göre konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır:

301 ada 20 parsel

Rehinler;

- Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine 02.05.2019 tarih, 20951 yevmiye ile 1.dereceden 50.000.000.-TL ipotek.

301 ada 21 parsel

İrtifak;

- TEDAŞ lehine 99 yıl müddetle 83,46 m² sahada daimi irtifak hakkı (16.04.2009 tarih, 7867 yevmiye)

301 ada 25 parsel

Rehinler;

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 08.04.2019 tarih, 17179 yevmiye ile 1.dereceden 80.000.000.TL ipotek.

301 ada 26 parsel

İrtifak;

- TEDAŞ lehine 99 yıl müddetle 86,16 m² sahada daimi irtifak hakkı (16.04.2009 tarih, 7869 yevmiye)

302 ada 5 parsel

Herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

302 ada 8 parsel

Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

301 ada 16 parsel üzerindeki bağımsız bölümlerde müşterek takyidat**Rehinler:**

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 12.09.2019 tarih, 43875 yevmiye ile 1.dereceden 30.000.000.TL ipotek.

İrtifak;

- 301 ada 16 parsel lehine 301 ada 19 parsel aleyhine 9.384,65 m² lik kısımda otopark amaçlı zemin altı kullanım hakkı vardır. (04.07.2011 tarih, 21660 yevmiye)

Beyanlar;

- Yönetim Planı: 06.10.2011 (12.10.2011 tarih, 31554 yevmiye)
- KM ne çevrilmiştir. (18.11.2011 tarih, 34968 yevmiye)

19 ve 20 numaralı bağımsız bölümler

- 01.07.2011 tarihinden başlamak üzere 10 yıl müddetle MİGROS TİCARET A.Ş. lehine yıllık 18.000.TL bedelle kira şerhi (12.07.2012 tarih, 21387 yevmiye)

15 numaralı bağımsız bölüm

- Eklentisi: D1 nolu depo (12.10.2011 tarih, 31554 yevmiye)

301 ada 12 parsel üzerindeki bağımsız bölümlerde müşterek takyidat**Beyanlar;**

- 310 ada 17 parsel aleyhine zemin altı kullanma hakkı. (16.04.1997 tarih, 3455 yevmiye)
- KM ne çevrilmiştir. (17.12.2010 tarih, 25712 yevmiye)
- Yönetim Planı Değişikliği: 14.03.2011 (18.03.2011 tarih, 8489 yevmiye)
- 7727 ada 1 parsel ve 301 ada 13 nolu parseller ile birlikte toplu yapı kapsamındadır. 30/11/2018 tarih, 54139 yevmiye no ile.

İrtifak;

- TEDAŞ lehine 99 yıl müddetle 98,18 m² sahada ve 98,13 m² sahada daimi irtifak hakkı tesisi (16.04.2009 tarih, 7865 yevmiye)

Kule 4 / 58 numaralı bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak

- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine 30.05.2019 tarih, 26367 yevmiye ile 1.dereceden 1.000.000EUR ipotek

Çember 1B - 8 numaralı bağımsız bölüm

- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine 11.07.2019 tarih, 32553 yevmiye ile 1.dereceden 200.000 EUR tutarında ipotek.

301 ada 13 parsel**Beyanlar;**

- KM ne çevrilmiştir. (06.03.2014 tarih, 8470 yevmiye)
- Yönetim Planı: 09.08.2011 (11.08.2011 tarih, 25957 yevmiye)
- 7727 ada 1 parsel ve 301 ada 13 nolu parseller ile birlikte toplu yapı kapsamındadır. (30.11.2018 tarih, 54139 yevmiye)

İrtifak;

- 301 ada 18 parsel aleyhine zemin altı kullanma hakkı (16.04.1997 tarih, 3455 yevmiye)
- TEDAŞ lehine 99 yıl müddetle 106.19m² sahada daimi irtifak hakkı (18.05.2009 tarih, 10211 yevmiye)

7727 ada 1 parsel**Beyan;**

- KM ne çevrilmiştir. (30.03.2011 tarih, 10100 yevmiye)
- Yönetim Planı Değişikliği: 14.03.2011 (18.03.2011 tarih, 8489 yevmiye)

İrtifak;

- TEDAŞ lehine 19,73 m² sahada 99 yıl müddetle daimi irtifak hakkı (16.04.2009 tarih, 7864 yevmiye)

4.3. Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

301 ada 12 parselde konumlu, **Çember 2C Blok 44 numaralı bağımsız bölüm ve Kule-4 Blok 58 numaralı bağımsız bölümlerin** maliki 27.09.2017 tarihinde "Arı Finansal Kiralama A.Ş." olarak tescil edilmiştir. Bu iki bağımsız bölüm dışındaki rapora konu tüm bağımsız bölümlerde herhangi bir mülkiyet değişimi gerçekleşmemiştir.

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Osmangazi Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan 05.11.2019 tarihinde alınan ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgiler belirtilmiştir.

Konu taşınmazlar 18.12.2008 tarih, 893 onay sayılı, 1/1000 ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonu (Yeşilşehir) sınırları içinde kalmaktadır.

- 301 ada 12 parsel, 301 ada 13 parsel, 301 ada 20 parsel, 301 ada 25 parsel, 7727 ada 1 parsel TAKS 0.40, E: 1.50, Hmaks: Serbest, blok nizam konut alanında kalmaktadır.
- 301 ada 16 parsel Hmaks: 3 kat, sosyal tesis alanında kalmaktadır.
- 301 ada 21 parsel, 301 ada 26 parsel, 302 ada 5 parsel, 302 ada 8 parsel trafo alanında kalmaktadır.

4.5. Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parseli kapsayan imar planında son üç yıllık süreçte imar durumunda yaşanan herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

4.6. Gayrimenkullerin Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Değerlemeye konu gayrimenkullerin Yapı Denetim işleri; "İhsaniye Mahallesi, İdil Sokak, Ümit 2 Apartmanı, NO:1/10, Nilüfer / BURSA" adresinde faaliyet gösteren, Bursa V.D. 470 061 2760 vergi no'lu, 2215 no'lu izin belgesine sahip olan 'İkol Yapı Denetim Limited Şirketi' ve "Mimar Sinan Mah., Çavuşbaşı Cad., No:30, Kat:2, D:3, Çekmeköy / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren, Sarıgazi V.D. 381 023 22 40 vergi no'lu, 280 no'lu izin belgesine sahip olan 'Etkin ve Sürekli Yapı Denetim A.Ş.' isimli firmalar tarafından gerçekleştirilmiştir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı bloklara ait yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir. Osmangazi Belediyesi'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazlara ilişkin ait işlem dosyasında olumsuz herhangi bir evraka rastlanmamıştır.

Tablo. 12 Konu Taşınmazların Yapı Ruhsatı ve İskan Bilgileri

Blok No	Ada Parsel	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih	Yapı Kullanma İzin Belgesi Sayısı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Kullanım Alanı, m ²
Kule 4 (Gök Kule 4)	301-12	28.05.2007	55/65	2.07.2010	183	58	6.127,56
		24.03.2009	3/53				
Blok 1-B (Çember-1) (Kemer Residence)	301-12	28.05.2007	55/59	9.02.2010	34	47	8.092,22
		24.03.2009	3/51				
Blok 2-C (Çember-2) (Marin Residence)	301-12	28.05.2007	55/62	1.07.2010	176	45	7.762,43
		25.03.2009	3/51				
Blok 2-D (Çember-2) (Marin Residence)	301-12	28.05.2007	55/62	1.07.2010	177	41	7.105,33
		25.03.2009	3/51				
Blok-3 (Ceviz Kule)	301-13	30.12.2010	809	12.12.2013	777	47	4.502,00
		4.07.2011	560				
Blok 5	7727-1	26.12.2008	3/14	7.03.2011	76	111	5.386,39
		6.07.2010	384				
(AVM Bloğu)	301-16	11.03.1998	47/31	14.11.2011	445	38	19.585,00
		25.08.2011	721				
	301-20	8.10.2017	2141				45.738,00
		8.10.2019	602				
	301-25	26.07.2017	1298				87.829,00
		8.10.2019	603				

Taşınmazlar için mimari projeler onaylanmış ve yapı ruhsatları ve iskan belgeleri alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınarak 301 ada 20 parsel ve 301 ada 25 parsel hariç inşaat tamamlanmıştır. 301 ada 20 parsel ve 301 ada 25 parselde inşaat çalışmalarına başlanmamıştır.

4.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı

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

- TEDAŞ lehine 99 yıl müddetle 83,46 m² sahada daimi irtifak hakkı. (16.04.2009 tarih, 7867 yevmiye no)
- Diğer İrtifak Hakkı: Bu parsel aleyhine TEDAŞ lehine 86,16 m² sahada 99 yıl müddetle daimi irtifak hakkı (16.04.2009 tarih, 7869 yevmiye no)
- TEDAŞ lehine 99 yıl müddetle 98,18 m² sahada ve 98,13 m² sahada daimi irtifak hakkı tesisi (16.04.2009 tarih, 7865 yevmiye no)
- TEDAŞ lehine 99 yıl müddetle daimi irtifak hakkı (18.05.2009 tarih, 10211 yevmiye no)

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

- KM ne çevrilmiştir. (17.12.2010 tarih, 25712 yevmiye no)
- Yönetim Planı Değişikliği. (14.03.2011 tarih, 8489 yevmiye no)
- Yönetim Planı: 06/10/2011 (12.10.2011 tarih ve 31584 yevmiye no)
- ...KM ne çevrilmiştir. (18.11.2011 tarih ve 34968 yevmiye no)
- Yönetim Planı Değişikliği. (18.03.2011, 8489 yevmiye no)
- KM'ne çevrilmiştir. (Tarih:30.03.2011, 10100 yevmiye no)

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

- 801 ada 18 parsel aleyhine zemin altını kullanma hakkı (16.04.1997 tarih, 3455 yevmiye no)

- 301 Ada 16 parsel lehine 301 ada 19 parsel aleyhine 9384,65 m²'lik kısımda otopark amaçlı zemin altı kullanım hakkı vardır. (04.07.2011 tarih 21660 yevmiye no)

- 301 Ada 17 Parsel aleyhine zemin altını kullanma hakkı. (Tarih: 16.04.1997, 3455 yevmiye no)

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

-01/07/2011 tarihinden başlamak üzere 10 yıl müddetle MİGROS TİCARET A.Ş. lehine yıllık 18.000 TL bedelle kira şerhi (12.07.2012 tarih, 21387 yevmiye no)

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

301 ada 16 parsel üzerindeki bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak "Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 12.09.2019 tarih, 43875 yevmiye ile 1.dereceden 30.000.000.TL ipotek", **301 ada 12 parsel** üzerindeki Çember 2C-44 ve Kule 4 58 numaralı bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak "Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine 30.05.2019 tarih, 26367 yevmiye ile 1.dereceden 1.000.000EUR ipotek", Çember 1B-8 bağımsız bölüm üzerinde "Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine 11.07.2019 tarih, 32553 yevmiye ile 1.dereceden 200.000 EUR tutarında ipotek", **301 ada 20 parsel** üzerinde "Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine 02.05.2019 tarih, 20951 yevmiye ile 1.dereceden 50.000.000.-TL ipotek", **301 ada 25 parsel** üzerinde "Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 08.04.2019 tarih, 17179 yevmiye ile 1.dereceden 80.000.000.TL ipotek" bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30.Maddesi'nde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından; yukarıda belirtilen değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kaydının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması rapor eklerinde sunulmuştur.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi" başlıklı 30. maddesinin birinci fıkrasında belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan ipotek şerhinin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

5. GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi, 3.Cadde'de konumlu olan Bursa Modern projesi kapsamındadır. Konu taşınmazlara ulaşım için İstanbul Caddesi üzerinde kuzey istikametinde devam edilir ve kavşaktan sağ kolda yer alan 3.Pınar Caddesine dönlür. 3.Pınar Caddesi üzerinde soğu istikametinde devam edilir ve sol kolda yer alan 3.Cadde'ye girilir. Konu taşınmazların konumlu olduğu Bursa Modern Projesi 3.Cadde üzerinde sol kolda yer almaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde Yasemin Park Evleri, Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi, Buttim Ticaret merkezi, Bursa Otobüs Terminali, Asmerkez Alışveriş Merkezi ve Anatolium Alışveriş Merkezi yer almaktadır.



-Konum Krokisi-



-Konum Krokisi-

Tablo. 13 Ana Gayrimenkulün Bazı Merkezlerle Kuş Uçuşu Uzaklıkları

Konum	Uzaklık, KM
İstanbul Yolu Caddesi	1,72
Demirtaş OSB	2,73
İstanbul İzmir Otopanı	6,66
Yenişehir Havaalanı	40,00
Mudanya Feribot İskelesi	18,00

5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi sınırları içinde kalan Bursa Modern Projesinde konumlanmaktadır.

301 Ada 12 Parsel

Parsel üzerinde toplam 34 adet blok planlanmıştır. Bloklar onaylı projede Blok-1 (Çember-1), Blok-2 (Çember-2), Blok-3 (Yüksek Sıra Blok), Blok-4 (Kule 2+1), Blok-5 (Sıra Yalı 1), Blok-6 (Konak), Blok-7 (Sıra Yalı 3), Blok-8 (Konak), Blok-9 (Sıra Yalı 3), Blok-10 (Konak), Blok-11 (Konak), Blok-12 (Konak), Blok-13 (Sıra Yalı 3), Blok-14 (Konak), Blok-15 (Sıra Yalı 2) ve Blok-16 (Kule 2+1) olarak gruplandırılmıştır. Ayrıca bodrum kat kotunda, tüm blokların altını kapsayacak şekilde kapalı otopark mevcuttur. Değerlemeye konu taşınmazlar Blok-1 (Çember-1) ve Blok-2 (Çember-2) de konumlanmaktadır.

Blok-1 ve Blok-2 birbirine bitişik A-B-C-D-E bloklardan oluşmaktadır. Her iki blok grubunda A Bloklar zemin kat ve 21 normal kat olmak üzere toplam 22 katta 43 adet bağımsız bölüme, B Bloklar zemin kat ve 23 normal kat olmak üzere toplam 24 katta 47 bağımsız bölüme, C Bloklar zemin kat ve 22 normal kat olmak üzere toplam 23 katta 45 bağımsız bölüme, D bloklar zemin kat ve 20 normal kat olmak üzere toplam 21 katta 41 bağımsız bölüme, E Bloklar zemin kat ve 18 normal kat olmak üzere toplam 19 katta 37 bağımsız bölüme sahiptir.

301 Ada 13 Parsel

Parsel üzerinde toplam 11 adet blok planlanmıştır. Bloklar onaylı projede Blok-1 (Kule), Blok-2 (Yüksek Sıra Blok), Blok-3 (Kule), Blok-4 (Sıra Yalı), Blok-5 (Konak), Blok-6 (Konak), Blok-7 (Sıra Yalı) olarak gruplanmıştır. Ayrıca bodrum kat kotunda, tüm blokların altını kapsayacak şekilde kapalı otopark mevcuttur. Konu taşınmazın konumlu olduğu Blok 3 (Kule) zemin kat, asma kat ve 21 normal kat olmak üzere toplam 23 katta 110 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

7727 Ada 1 Parsel

Parsel üzerinde toplam 6 blok planlanmıştır. Bloklar onaylı projede Blok-1 (Kule 4+1), Blok-2 (Yüksek Sıra Blok), Blok-3 (Konak), Blok-4 (Konak) şeklinde gruplandırılmıştır. Ayrıca bodrum kat kotunda, tüm blokların altını kapsayacak şekilde kapalı otopark mevcuttur. Değerlemeye konu taşınmazlar otopark katında yer almaktadır.

301 Ada 16 Parsel

Parsel üzerinde tek blok bulunmakta olup sosyal tesis-AVM olarak planlanmıştır. Bodrum kat, zemin kat ve 1.kat olmak üzere toplam 3 katlıdır. Blok dâhilinde toplam 38 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

301 Ada 20 Parsel

Konu taşınmaz 10.021,52m² yüzölçümlü arsadır. Düz bir topografik yapıya sahiptir. Güney ve batı cephelerde imar yolları ile sınırlı olup kuzey ve doğu cephelerde komşu parseller ile sınırlıdır. Konu parsel üzerinde değerlendirme tarihinde herhangi bir yapı veya inşai faaliyet bulunmamaktadır. Konu parselde ait 08.10.2017 tarih, 2141 ruhsat sayılı mimari proje mevcuttur. Onaylı projeye göre parsel üzerinde A-B-C Bloklar planlanmıştır. A Blok zemin kat ve 19 normal kat olmak üzere toplam 20 katta 5 adet dükkan ve 188 adet mesken şeklinde planlanmıştır. B Blok zemin kat ve 18 normal kat olmak üzere toplam 19 katta 4 adet dükkan ve 180 adet mesken olarak planlanmıştır. C Blok zemin katta 1 adet ticaret-kafe olarak planlanmıştır. Ayrıca bodrum kat kotunda, tüm blokların altını kapsayacak şekilde kapalı otopark mevcuttur. Değerleme tarihinde inşaat başlanmamış durumdadır.

301 Ada 25 Parsel

Konu taşınmaz 20.346,70m² yüzölçümlü arsadır. Düz bir topografik yapıya sahiptir. Kuzey cephede imar yolu, diğer cephelerde komşu parseller ile sınırlıdır. Parsel üzerinde değerlendirme tarihinde herhangi bir yapı veya inşai faaliyet bulunmamaktadır. Konu taşınmaza ait 08.10.2017 tarih, 2142 ruhsat sayılı mimari proje mevcuttur. Onaylı projeye göre parsel üzerinde A-B-C-D-E-F-G-H bloklar planlanmıştır. A-B-C-D bloklar zemin kat ve 15 normal kat olmak üzere toplam 16 katta, her bir blokta 94 meskenden oluşmaktadır. E-F-G bloklar zemin kat ve 7 normal kat olmak üzere toplam 8 katta, her bir blokta 44 adet meskenden oluşmaktadır. H Blok ise zemin kat ve 1.katta, 1 adet kafe+ticaret bölümünden oluşmaktadır. Ayrıca bodrum kat kotunda, tüm blokların altını kapsayacak şekilde kapalı otopark mevcuttur.

301 Ada 21 Parsel

Konu parsel 83,48m² yüzölçümlüdür. Dikdörtgen formunda bir geometrik şekle sahip olup düz bir topografik yapıdadır. Konu parsel imar planında trafo alanı olarak planlanmış olup değerlendirme tarihinde parsel üzerinde trafo mevcuttur.

301 Ada 26 Parsel

Konu parsel 86,16m² yüzölçümlüdür. Dikdörtgen formunda bir geometrik şekle sahip olup düz bir topografik yapıdadır. Konu parsel imar planında trafo alanı olarak planlanmıştır. Konu parsel değerlendirme tarihinde boş durumdadır.

302 Ada 5 Parsel

Konu parsel 179,58m² yüzölçümlüdür. Dikdörtgen formunda bir geometrik şekle sahip olup düz bir topografik yapıdadır. Konu parsel imar planında trafo alanı olarak planlanmıştır. Konu parsel değerlendirme tarihinde boş durumdadır.

302 Ada 8 Parsel

Konu parsel 135,33m² yüzölçümlüdür. Dikdörtgen formunda bir geometrik şekle sahip olup düz bir topografik yapıdadır. Konu parsel imar planında trafo alanı olarak planlanmış olup değerlendirme tarihinde parsel üzerinde trafo mevcuttur.

5.3. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Tablo. 14 Bağımsız Bölümlerin Alan, Blok, Kat ve Nitelik Bilgileri

301 ADA 12 PARSEL							
Blok	Kat	Giriş	BB. No	Niteliği	Daire Tipi	Daire Brüt Alan, m ²	Satışa Esas Brüt Alan, m ²
KULE 4	23-24		58	Konut	3+1	188.41	245.61
BLOK 1-B	BAHÇE		2	Konut	3,5+1	95.29	132.57
BLOK 1-B	3		8	Konut	3,5+1	104.20	121.17
BLOK 2-B	21		90 (44-B)	Konut	1+1	58.37	78.32
BLOK 2-C	4		54(9B)	Konut	1+1	58.37	74.38
BLOK 2-D	6		55(14B)	Konut	1+1	58.37	74.05

301 ADA 13 PARSEL							
Blok	Kat	Giriş	BB. No	Niteliği	Daire Tipi	Daire Brüt Alan, m ²	Satışa Esas Brüt Alan, m ²
BLOK 3	20		101	Konut	1+1	64.30	76.10

301 ADA 16 PARSEL				
Blok	Kat	Giriş	BB. No	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı, m ²
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT		1	186,04
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT		2	176,21
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT		3	194,19
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT		4	123,45
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT		5	183,83
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT		6	78,97
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT		7	46,03
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT		8	43,65
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT		12	176,33
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT		13	385,45
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT		14	175
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT		15	239,24
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT		16	20,43
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT		18	215,57

SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	19	658,75
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	20	
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	21	50,53
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	22	25,69
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	23	25,69
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	24	25,69
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	25	20,43
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	26	20,43
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	27	40,33
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	28	1.750,96
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	29	
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	30	
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	31	
SOSYAL TESİS 1	1. NORMAL KAT	33	
SOSYAL TESİS 1	1. NORMAL KAT	34	
SOSYAL TESİS 1	1. NORMAL KAT	35	
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	32	145,91
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	9	4.157,85
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	10	
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	11	
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	17	
SOSYAL TESİS 1	1. NORMAL KAT	36	
SOSYAL TESİS 1	1. NORMAL KAT	37	
SOSYAL TESİS 1	1. NORMAL KAT	38	256,57

301-20 PROJE ALANLARI	SATILABİLİR ALAN (m ²)	EMSAL ALANI (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
ZEMİN ALTI ORTAK ALAN			7.854,27
A BLOK	13.919,08	10.796,81	19.281,64
B BLOK	13.119,40	10.190,91	18.362,45
C BLOK	239,79	142,71	239,79
TOPLAM, m ²			45.738,15

301-25 PROJE ALANLARI	SATILABİLİR ALAN (m ²)	EMSAL ALANI (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
ZEMİN ALTI ORTAK ALAN			6.125,36
A BLOK	11.990,07	8.898,16	14.723,90
B BLOK	11.990,07	8.898,16	14.723,90
C BLOK	11.990,07	8.898,16	14.723,90
D BLOK	11.990,07	8.898,16	14.723,90
E BLOK	3.111,03	2.332,16	4.887,24
F BLOK	3.111,03	2.332,16	4.887,24
G BLOK	3.111,03	2.332,16	4.887,24
H BLOK	1.004,60	395,32	1.004,60
TOPLAM, m ²			80.687,28

6. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazların değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır.

6.1. Değere Etki Eden Faktörler

OLUMLU ÖZELLİKLER

- Altyapı ve belediye hizmetlerinden faydalanmaları
- Tercih edilen bir bölgede yer almaları,
- Güvenlikli, sosyal aktiviteli, kapalı otoparklı, prestijli bir sitede bulunmaları,

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Ülke ekonomisinin son aylarda değişkenlik göstermesi ve buna bağlı olarak gayrimenkul alım/satım hızının düşmesi,
- Arz dengesizliği nedeniyle oluşması muhtemel satış fiyat baskısı ve satış sürelerinin uzaması.

6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Değerleme konusu gayrimenkuller inşaatı ve yasal prosedürleri tamamlanmış Bursa Modern projesi kapsamında bulunan bağımsız bölümler olduklarından dolayı En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizine ilişkin herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazların değerlerine “Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi” ve “Gelir İndirgeme Analizi Yöntemi” kullanılarak ulaşılmıştır. Bu iki analizden elde edilen değerler uyumlaştırılarak nihai değerlere ulaşılmıştır.

6.3.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Bölgede benzer niteliklere sahip yakın konumlarda yer alan konut birimlerinin değerleri araştırılmış, bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilileri ile görüşme yapılmış ve ortalama birim değer üzerinden değer takdir edilmiştir.

6.3.1.1. Satılık Konut Pazarı

Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan benzer nitelikli inşaat projelerinde bulunan konut nitelikli gayrimenkullerin satış ve kira değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

PROJE EMSALLERİ

BURSA MODERN	
	Konum : Osmangazi / BURSA
	Firma : SİNPAŞ GYO
	Arsa Alanı : 232.000 m2
	Ünite Sayısı : 1466
	Tamamlanma Tarihi : 2011
Proje Özellikleri	Sinpaş GYO tarafından yapılmakta olan 301 ada, 12-13-16-17 parseller ve 7727 ada 1 parsel üzerinde kurulu olan, toplam arsa alanı 232.000m2 olarak beyan edilen, planlanan 2.788 adet konutun 1.466 adeti inşa edilmiş ve yaşam başlamış durumdadır. Sitede alışveriş merkezi, kapalı-açık otopark, kapalı-açık yüzme havuzu, 26.000m2 yapay gölet, yürüyüş-koşu yolları, spor alanlar, güvenlik hizmeti v.b. bulunmaktadır.

YASEMİN PARK		
	Konum	: Osmangazi / BURSA
	Firma	: Nergis İnşaat
	Arsa Alanı	: 121.495 m2
	Ünite Sayısı	: 1676
	Tamamlanma Tarihi	: 2003
Proje Özellikleri	:	Nergis İnşaat tarafından inşa edilmiş olan proje, 60.197,18m2 yüzölçümlü 300 ada 10 parsel ile 61.297,44m2 yüzölçümlü 300 ada 11 parsel üzerinde yer almaktadır. 61 blokta toplam 1.676 adet konut planlanmıştır. Sitede açık-kapalı otopark, yürüyüş yolları, güvenlik hizmeti, süs havuzları v.b. yer almaktadır.

KORUPARK		
	Konum	: Osmangazi / BURSA
	Firma	: Torunlar GYO
	Arsa Alanı	: 136.238 m2
	Ünite Sayısı	: 1.424
	Tamamlanma Tarihi	: 2009
Proje Özellikleri	:	Torunlar GYO tarafından inşa edilmiş olan Korupark projesi, 47.434,34m2 yüzölçümlü 519 ada 14 parsel üzerinde yer alan Korupark Evleri, 35.618,12m2 yüzölçümlü 519 ada 17 parsel üzerinde yer alan Korupark Terrace ve 53.185,61m2 yüzölçümlü 519 ada 15 parsel üzerinde yer alan Korupark AVM bölümlerinden oluşmaktadır. Toplam 30 konut bloğunda 1.424 adet konut planlanmıştır. Site genelinde kapalı-açık otopark, kapalı-açık yüzme havuzu, yürüyüş yolları, spor alanları, güvenlik hizmeti v.b. yer almaktadır.

HARMONY TOWERS		
	Konum	: Nilüfer / BURSA
	Firma	: Eroğlu Yapı
	Arsa Alanı	: 42.663.62 m2
	Ünite Sayısı	: 323
	Tamamlanma Tarihi	: 2014
Proje Özellikleri	:	Eroğlu Yapı tarafından inşa edilmiş olan Harmony Towers projesi 42.663.62m2 yüzölçümlü 255 ada 8 parsel üzerinde kuruludur. Proje 2 adet konut bloğu ve 5 adet ticari bloktan oluşmakta olup toplam 323 adet daire planlanmıştır. Sitede açık-kapalı yüzme havuzu, spor alanları, kapalı otopark, güvenlik hizmeti mevcuttur.

MARKA REZİDANS-AVM		
	Konum	: Nilüfer / BURSA
	Firma	: Suryayı
	Arsa Alanı	: 35.872.83
	Ünite Sayısı	: 316
	Tamamlanma Tarihi	: 2015
Proje Özellikleri	:	Suryayı tarafından inşa edilmiş olan proje 35.872.83 m2 yüzölçümlü 254 ada 5 parsel üzerinde kurulu olup 3 konut bloğu ve 1 AVM bloğundan oluşmaktadır. 316 adet daire planlanmıştır. Site dahilinde kapalı-açık otopark, kapalı-açık yüzme havuzu, sosyal alanlar, güvenlik hizmeti v.b. mevcuttur.

BİAPORT ÖZLÜCE	
	Konum : Nilüfer / BURSA
	Firma : Özçeliksın İnşaat
	Arsa Alanı : 18.745.97 m ²
	Ünite Sayısı : 222
	Tamamlanma Tarihi : 2015
Proje Özellikleri :	Özçeliksın İnşaat tarafından inşa edilmiş olan proje 18.745.97m ² yüzölçümlü 1028 ada 4 parsel üzerinde kuruludur. 3 konut bloğu ve 2 ticari bloktan oluşmakta olup toplam 222 adet konut planlanmıştır. Sitede kapalı-açık yüzme havuzu, kapalı otopark, sosyal alanlar, güvenlik hizmeti yer almaktadır.

Tablo. 15 Satılık Konut Emsalleri

BURSA MODERN					
Kat	Tip Özellik	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
16	1+1	76	279.000	3.671	ATB Gayrimenkul – 534 209 05 78
18	2+1	95	439.000	4.621	EEY Gayrimenkul – 533 728 28 42
1	2+1	73	350.000	4.794	Park Modern Emlak – 532 779 31 22
16	2+1	110	490.000	4.454	Leni Gayrimenkul – 533 244 47 77

YASEMİN PARK					
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
4	3+1	127	345.000	2.716	Sahibinden – 533 960 59 09
6	4+1	140	349.000	2.492	Efe Gayrimenkul – 537 405 88 81
12	2+1	90	310.000	3.444	Millet Gayrimenkul – 545 956 50 58
15	4+1	160	498.000	3.112	Ertemeller Emlak – 533 714 37 78

KORUPARK					
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
8	3+1	150	765.000	5.100	Özgür Çakmak Emlak – 533 603 57 71
10	4+1	170	765.000	4.500	Remax Seha – 533 461 32 77
10	4+1	149	875.000	5.872	Premar Emlak – 541 399 79 09
13	2+1	100	580.000	5.800	Sahibinden – 532 677 99 66

HARMONY TOWERS					
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
2	1+1	88	440.000	5.000	MCW Gayrimenkul – 530 465 36 41
3	2+1	130	675.000	5.192	Haldun Kural Emlak – 542 559 16 16
5	1+1	87	455.000	5.229	Remax Beyaz – 545 235 22 83
4	2+1	110	615.000	5.590	Adress Gayrimenkul – 533 595 89 87

MARKA REZİDANS-AVM					
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
5	2+1	100	790.000	7.900	Aygün Mühendislik - 532 793 52 72
16	1+1	63	460.000	7.301	Netice Grup - 544 778 39 51
4	1+1	63	450.000	7.142	Güven Gayrimenkul - 544 392 05 91
5	2+1	115	799.000	6.947	Sahibinden - 555 973 95 21

BİAPORT ÖZLÜCE					
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
3	3+1	220	865.000	3.931	Kültür Emlak - 507 756 48 06
11	3+1	215	1.190.000	5.534	Real İstanbul - 541 558 00 85
2	3+1	180	730.000	4.055	Turyap Ataevler - 543 810 00 75
17	3+1	212	1.049.000	4.948	İdenova Gayrimenkul - 555 037 11 05

Tablo. 16 İncelenen Projelerdeki Ortalama Satış Değerleri Karşılaştırması

Proje Adı	Min. Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Maks. Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Ort. Birim Satış Değeri (TL/m ²)
BURSA MODERN	3.671	4.794	4.385
YASEMİN PARK	2.492	3.444	2.941
KORUPARK	4.500	5.872	5.318
HARMONY TOWERS	5.000	5.590	5.252
MARKA REZİDANS-AVM	4.301	7.900	6.572
BİAPORT ÖZLÜCE	3.931	5.534	4.617

✓ KONUT PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Konu taşınmazların bulunduğu Bursa İlinde markalı konut projeleri incelenmiştir. Yeni inşa edilmiş olan bu projeler kısmen dışarıya açık, içerisinde pek çok sosyal tesisi barındıran sitelerdir. Yapılan konut pazar araştırmasında emsal taşınmazların satış değerlerinin konumlu oldukları sitelerin imkanlarına ve teknik altyapılarına, bulundukları binanın yaşına, binadaki konumuna, iç mekan özelliklerine ve alanına göre değişkenlik gösterdiği belirlenmiştir. İncelenen projelerde satış fiyatlarının **3.000 - 6.500 TL/m²** bandından değiştiği görülmüş, emsallerin konu taşınmazlara uyumlaştırılması sonucu ortalama satışa esas alanı üzerinden birim değer **3.500 TL/m²** olabileceği görülmüştür.

Tablo. 17 Emsal Karşılaştırma Analizi - Sonuç Konut Üniteleri Pazar Değerleri

301 ADA 12 PARSEL							
Blok	Kat	Giriş	BB. No	Daire Tipi	Satışa Esas Alan, m ²	Birim Satış Değeri, TL/m ²	Pazar Değeri, TL
KULE 4	23-24		58	3+1	245.61	3 500	859 635
BLOK 1-B	BAHÇE		2	3,5+1	132.57	3 100	410 967
BLOK 1-B	3		8	3,5+1	121.17	3 500	424 095
BLOK 2-B	21		90(44-B)	1+1	78.32	3 600	281 952
BLOK 2-C	4		54(9B)	1+1	74.05	3 500	259 175
BLOK 2-D	6		55(14B)	1+1	74.38	3 500	260 330

301 ADA 13 PARSEL						
Blok	Kat	BB. No	Daire Tipi	Satışa Esas Alan, m ²	Birim Satış Değeri, TL/m ²	Pazar Değeri, TL
BLOK 3	20	101	1+1	76,10	3 500	266 350

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucu konut nitelikli bağımsız bölümlerin toplam pazar değeri **2.762.504.-TL** olarak takdir edilmiştir.

6.3.1.2. Satılık Dükkan Pazarı

Tablo. 18 Satılık Dükkan Emsalleri

Satılık Dükkan Emsalleri	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1	Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, 3.Pınar Caddesi üzerinde yer alan yeni binada konumlu, tek katta 107m ² kapalı alana sahip dükkan 1.070.000.-TL bedelle satılıktır.	1.070.000	107	10.000	İnşaat Firması 0532 511 51 47
EMSAL 2	3.Pınar Caddesi üzerinde yer alan, yeni binada konumlu dükkan, tek katta 296m ² kapalı alana sahip olup 3.300.000.-TL bedelle satılıktır.	3.300.000	296	11.148	Emlak Ofisi 533 154 65 41
EMSAL 3	3.Pınar Caddesi üzerinde, yeni binada konumlu, tek katta 500m ² kapalı alana sahip dükkan 3.750.000.-TL bedelle satılıktır.	3.750.000	500	7.500	İnşaat Firması 530 525 51 00
EMSAL 4	İstanbul Caddesi üzerinde yer alan, yeni binada konumlu, tek katta 355m ² kapalı alana sahip dükkan 4.050.000.-TL bedelle satılıktır.	4.050.000	355	11.408	Emlak Ofisi 541 298 95 85
EMSAL 5	Buttim Plazada, giriş katta yer alan, 75m ² kapalı alana sahip dükkan 260.000.-TL bedelle satılıktır.	260.000	75	3.466	Emlak Ofisi 532 217 03 38
EMSAL 6	Buttim Plazada, giriş katta konumlu, 130m ² kapalı alana sahip dükkan 550.000.-TL bedelle satılıktır.	550.000	130	4.230	Emlak Ofisi 535 369 48 16
DİĞER	Emsaller konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan satılık dükkanlardır. Emsal fiyatlarında pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal 1-2-3-4 konu taşınmazlara göre daha yüksek konum şerefiyelidir.				



-Satılık Dükkan Emsal Krokisi-

Tablo. 19 Satılık Dükkan Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5	Emsal-6
Konum	Ara sokak	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde	Ara sokak	Ara sokak
Beyan Edilen Alan (m ²)		107.00	296.00	500.00	355.00	75.00	130.00
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		1 070 000	3 300 000	3 750 000	4 050 000	260 000	550 000
Pazarlıklı Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		10 000	11 149	7 500	11 408	3 467	4 231
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5	Emsal-6
Brüt Alan (m ²)	261.00	107.00	296.00	500.00	355.00	75.00	130.00
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	1 162 236	800 000	2 500 000	3 200 000	3 650 000	240 000	450 000
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		7 477	8 446	6 400	10 282	3 200	3 462
Brüt Alan (m ²)	261.00	107.00	296.00	500.00	355.00	75.00	130.00
Brüt Alan Katsayısı	1.00	1.05	1.00	0.95	0.98	1.05	1.05
Konum	Orta	İyi	Çok iyi	İyi	Çok İyi	Orta	Orta
Konum Katsayısı	1.00	1.25	1.50	1.25	1.50	1.00	1.00
Reklam Kabiliyeti	Orta	Daha iyi	Daha iyi	Daha iyi	Daha iyi	Orta	Orta
Reklam Kabiliyeti Katsayısı	1.00	1.20	1.20	1.20	1.20	1.00	1.00
Cephe	1	1	1	1	1	1	1
Cephe Katsayısı	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Yapı Kalitesi	Orta	Orta	Orta	Orta	Daha iyi	Kötü	Kötü
Yapı Kalitesi Katsayısı	1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	0.80	0.80
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1.00	1.58	1.80	1.43	2.12	0.84	0.84
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m ²)	4 500	4 747	4 692	4 491	4 857	3 810	4 121

✓ DÜKKAN PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Ticari nitelikli taşınmazlarda satış fiyatlarının en düşük **3.500 TL/m²** olduğu, **11.000 TL/m²**'ye kadar ulaşabildiği görülmüştür. Ticari nitelikli taşınmazlarda; alan, cephe sayısı, kat, yapı kalitesi gibi özelliklerin yanında ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi unsurların değere etki eden önemli faktörlerdir. Ticari emsallerin konu projeye göre uyumlaştırılması sonucunda, sosyal tesis bloğunda zemin katta yer alan dükkanlar için ortalama birim değerinin **4.500.-TL** olabileceği öngörülmüştür. Dükkanların tamamı şerefiye unsurları göz önünde bulundurulmuştur.

Tablo. 20 Emsal Karşılaştırma Analizi - Sonuç Dükkan Üniteleri Pazar Değerleri

301 ADA 16 PARSEL						
Blok	Kat	BB. No	Niteliği	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı, m ²	Birim Satış Değeri, TL/m ²	Pazar Değeri, TL
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	1	DÜKKAN	186,04	2.100	390.684
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	2	DÜKKAN	176,21	2.000	352.420
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	3	DÜKKAN	194,19	2.100	407.799
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	4	DÜKKAN	123,45	2.100	259.245
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	5	DÜKKAN	183,83	2.300	422.809
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	6	DÜKKAN	78,97	2.100	165.837
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	7	DÜKKAN	46,03	2.100	96.663
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	8	DÜKKAN	43,65	2.100	91.665
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	12	DÜKKAN	176,33	2.850	502.541
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	13	DÜKKAN	385,45	2.300	886.535
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	14	DÜKKAN	175	2.450	428.750
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	15	DÜKKAN	239,24	2.200	526.328
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	16	DÜKKAN	20,43	2.950	60.269
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	18	DÜKKAN	215,57	2.600	560.482
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	19	DÜKKAN	658,75	5.500	3.623.125
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	20	DÜKKAN			
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	21	DÜKKAN	50,53	4.000	202.120
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	22	DÜKKAN	25,69	4.100	105.329
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	23	DÜKKAN	25,69	4.000	102.760
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	24	DÜKKAN	25,69	4.000	102.760
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	25	DÜKKAN	20,43	11.500	234.945
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	26	DÜKKAN	20,43	4.000	81.720
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	27	DÜKKAN	40,33	5.500	221.815

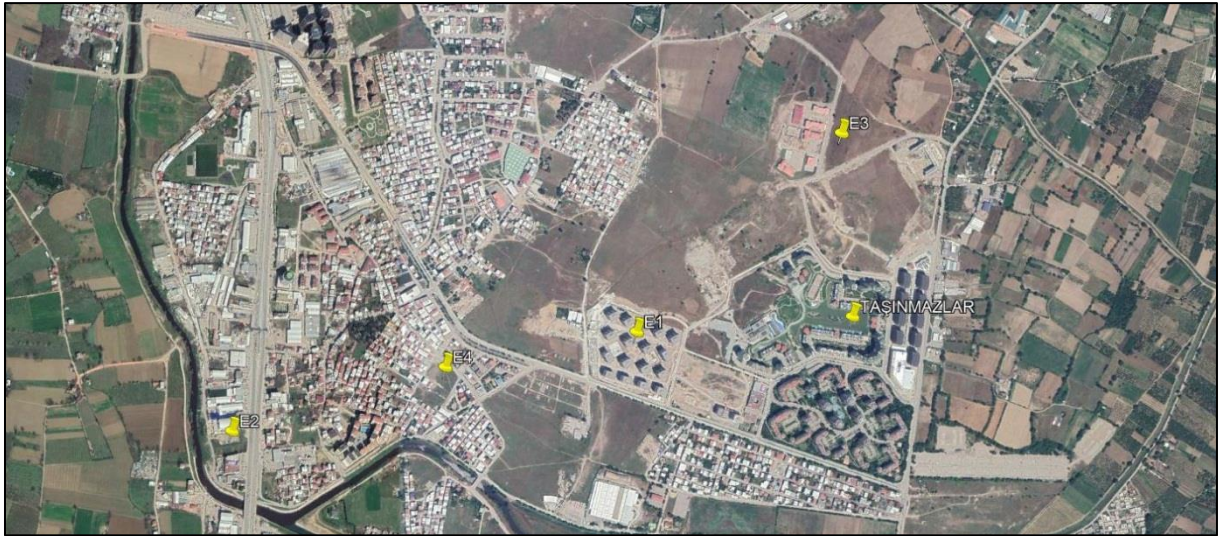
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	28	DÜKKAN	1.750,96	2.000	3.501.920
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	29	DÜKKAN			
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	30	DÜKKAN			
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	31	DÜKKAN			
SOSYAL TESİS 1	1. NORMAL KAT	33	DÜKKAN			
SOSYAL TESİS 1	1. NORMAL KAT	34	DÜKKAN			
SOSYAL TESİS 1	1. NORMAL KAT	35	DÜKKAN	145,91	4.000	583.640
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	32	DÜKKAN			
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	9	DÜKKAN			
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	10	DÜKKAN			
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	11	DÜKKAN			
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	17	DÜKKAN	4.157,85	1.000	4.157.850
SOSYAL TESİS 1	1. NORMAL KAT	36	DÜKKAN			
SOSYAL TESİS 1	1. NORMAL KAT	37	DÜKKAN			
SOSYAL TESİS 1	1. NORMAL KAT	38	DÜKKAN			
SOSYAL TESİS 1	1. NORMAL KAT	38	DÜKKAN			
SOSYAL TESİS 1	1. NORMAL KAT	38	DÜKKAN	256,57	2.100	538.797
TOPLAM						18.608.807

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucu dükkân nitelikli bağımsız bölümlerin toplam pazar değeri **18.608.807.-TL** olarak takdir edilmiştir.

6.3.1.3. Satılık Arsa Pazarı

Tablo. 21 Satılık Arsa Emsalleri

Satılık Arsa Emsalleri	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1	Konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, benzer imar şartlarına sahip, 60.000m ² yüzölçümlü arsanın 95.000.000.TL bedelle alındığı bilgisi alınmıştır.	95.000.000	60.000	1.583	İnşaat Firması 224 452 96 81
EMSAL 2	İstanbul Caddesi üzerinde yer alan, 3.896m ² yüzölçümlü, emsal 1.50 ticaret imarlı arsa 9.350.000.TL bedelle satılıktır.	9.350.000	3.896	2.400	Sahibinden 532 786 51 08
EMSAL 3	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda bulunan 302 ada 6 parsel numaralı arsa, (benzer yapılaşma şartlarına sahip) 41.124,83 m ² alanlı olup 2017 yılı ağustos ayında 72.550.000 TL + KDV bedelle satılmıştır.	72.550.000	41.124	1.764	Kamuyu Aydınlatma Platformu
EMSAL 4	Konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 4.750m ² yüzölçümlü, bitişik nizam, 2 kat, konut imarlı arsa 4.000.000.TL bedelle satılıktır.	4.000.000	4.750	842	Sahibinden 538 422 05 75
DİĞER	Emsaller konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan satılık arsalar. Emsal fiyatlarında pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal 2 konu taşınmazlara göre daha yüksek konum şerefeliyidir.				



-Satılık Arsa Emsal Krokisi-

Tablo. 22 Satılık Arsa Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Konum	Sokak	Cadde	Cadde	Sokak	Sokak
Beyan Edilen Alan (m ²)		60 000.00	3 896.00	41 124.00	4 750.00
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		95 000 000	9 350 000	72 550 000	4 000 000
Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		1 583	2 400	1 764	842
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Denk. ve Zemine İndirgenmiş Brüt Alan (m ²)	10 000.00	60 000.00	3 896.00	41 124.00	4 750.00
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)		80 000 000	8 000 000	72 550 000	3 700 000
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		1 333	2 053	1 764	779
Konum	Sokak	Cadde	Cadde	Cadde	Sokak
Konum Katsayısı	1.00	1.10	1.10	1.10	0.65
İmar Durumu	Konut E:1.5	Konut E:1.5	Konut E:1.5	Yok	2 Kat
İmar Durumu Katsayısı	1.00	1.00	1.00	1.00	0.70
Alan, m ²	10 000.00	60 000.00	3 896.00	41 124.00	4 750.00
Alan Katsayısı	1.00	0.70	1.05	0.85	1.05
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1.00	0.77	1.16	0.94	0.48
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m ²)	1 757	1 732	1 778	1 887	1 630

✓ ARSA PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Arsa nitelikli taşınmazlarda satış fiyatlarının en düşük **800 TL/m²** olduğu, **2.400 TL/m²**'ye kadar ulaşabildiği görülmüştür. Arsa nitelikli taşınmazlarda; alan, yapılaşma şartları, konum gibi özelliklerin yanında, ulaşım ve altyapı imkanları değere etki eden faktörlerdir. Emsallerin konu taşınmazlara uyumlaştırılması sonucu arsa birim değerlerinin ortalama **1.750.-TL** olabileceği öngörülmüştür. Değerleme konusu arsaların alan büyüklüğü ve cephe özellikleri gibi şerefiye unsurları dikkate alınmıştır.

Tablo. 23 Emsal Karşılaştırma Analizi - Sonuç Arsa Pazar Değeri

KONU TAŞINMAZLAR					
ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM, M ²	İMAR DURUMU	BİRİM DEĞER, M ² /TL	PAZAR DEĞERİ, TL
301	20	10.021,52	Konut	1.800,00	18.038.736
301	25	20.346,70	Konut	1.700,00	34 589 390
TOPLAM					52.628.126

"Emsal Karşılaştırma Analizi" sonucu değerlendirme konusu arsaların toplam pazar değeri **52.628.126.-TL** olarak takdir edilmiştir.

6.3.1.4. Kiralık Konut Pazarı

Tablo. 24 Kiralık Konut Emsalleri

BURSA MODERN					
Kat	Tip Özellik	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
11	2+1	95	1.800	18,9	Park Modern Gayrimenkul – 532 739 31 22
3	1+1	88	2.500	28,4	Leni Gayrimenkul – 533 244 47 77
Zemin	2+1	95	2.350	24,7	EEY Gayrimenkul – 533 728 28 42
8	2+1	90	1.650	18,3	İdenova Gayrimenkul – 532 340 15 75

YASEMİN PARK					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
3	3+1	133	1.600	12	Akal İnşaat – 530 875 14 04
3	4+1	147	1.500	10,2	Netice Grup – 543 546 29 55
8	4+1	140	1.650	11,7	Park Modern Gayrimenkul – 532 779 31 22
5	4+1	145	1.550	10,7	Gürcan Irmak Gayrimenkul – 532 066 57 99

KORUPARK					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
12	1+1	60	2.200	36,7	MCW Gayrimenkul – 530 465 36 41
Zemin	2+1	85	2.500	29,4	Özgür Çakmak Gayrimenkul – 533 603 57 71
11	1+1	45	1.800	40	KW Alfa – 532 655 35 16
13	4+1	180	3.600	20	Sahibinden – 505 351 20 71

HARMONY TOWERS					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
2	2+1	110	3.000	27,2	MCW Gayrimenkul – 530 465 36 41
4	1+1	100	3.500	35	Zeki Gayrimenkul – 532 688 77 16
4	1+1	70	2.500	35,7	Altay Gayrimenkul – 543 555 15 98
Zemin	3+1	220	6.500	29,5	Sahibinden – 539 325 40 62

MARKA REZİDANS-AVM					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
13	2+1	95	3.500	36,8	Elfi Gayrimenkul – 532 214 75 20
14	1+1	70	2.000	28,51	MCW Gayrimenkul – 530 465 36 41
13	2+1	85	3.900	45,9	Sahibinden – 532 314 45 11
5	2+1	105	4.750	45,2	Sahibinden – 542 267 07 10

BİAPORT ÖZLÜCE					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
16	3+1	195	7.000	35,9	Mustafa Çırak Gayrimenkul – 532 648 71 42
11	3+1	170	3.750	22	Premar Gayrimenkul – 541 399 79 09
5	3+1	180	3.500	19,4	Premar Gayrimenkul – 541 399 79 09
6	3+1	220	3.600	16,4	RW Genç Bayraktar – 545 504 61 83

Tablo. 25 İncelenen Projelerdeki Ortalama Kira Değerleri Karşılaştırması

Proje Adı	Min. Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Maks. Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Ort. Birim Kira Değeri (TL/m ²)
BURSA MODERN	18,3	28,4	22,6
YASEMİN PARK	10,2	12	11,2
KORUPARK	20	40	31,5
HARMONY TOWERS	27,3	35,7	31,9
MARKA REZİDANS-AVM	28,6	45,9	39,1
BİAPORT ÖZLÜCE	16,4	35,9	23,4

✓ KİRALIK KONUT PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Çevrede bulunan benzer nitelikli konut projelerinde ve konu taşınmazların bulunduğu site içerisinde yapılan emsal araştırması sonrasında bölgede dairelerin birim m² kira değerlerinin **10-45 TL/m² /Ay** arasında değiştiği görülmüş, ortalamanın ise **15 TL/m²/Ay** olduğu hesaplanmıştır. Kira değerlerinde dairelerin konumlu oldukları sitelerin imkanlarına ve teknik altyapılarına, bulundukları binanın yaşına, binadaki konumuna, iç mekan özelliklerine ve alanına göre değişkenlik gösterdiği belirlenmiştir.

Tablo. 26 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Kira Değerleri – Konut Üniteleri

301 ADA 12 PARSEL							
Blok	Kat	Giriş	BB No	Daire Tipi	Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Birim Kira Değeri, TL/m ²	Kira Değeri, TL/Ay
KULE 4	23-24		58	3+1	245.61	15.89	3 903
BLOK 1-B	BAHÇE		2	3,5+1	132.57	14.08	1 867
BLOK 1-B	3		8	3,5+1	121.17	15.89	1 926
BLOK 2-B	21		90(44-B)	1+1	78.32	16.35	1 281
BLOK 2-C	4		54(9B)	1+1	74.05	16.78	1 243
BLOK 2-D	6		55(14B)	1+1	74.38	16.75	1 246

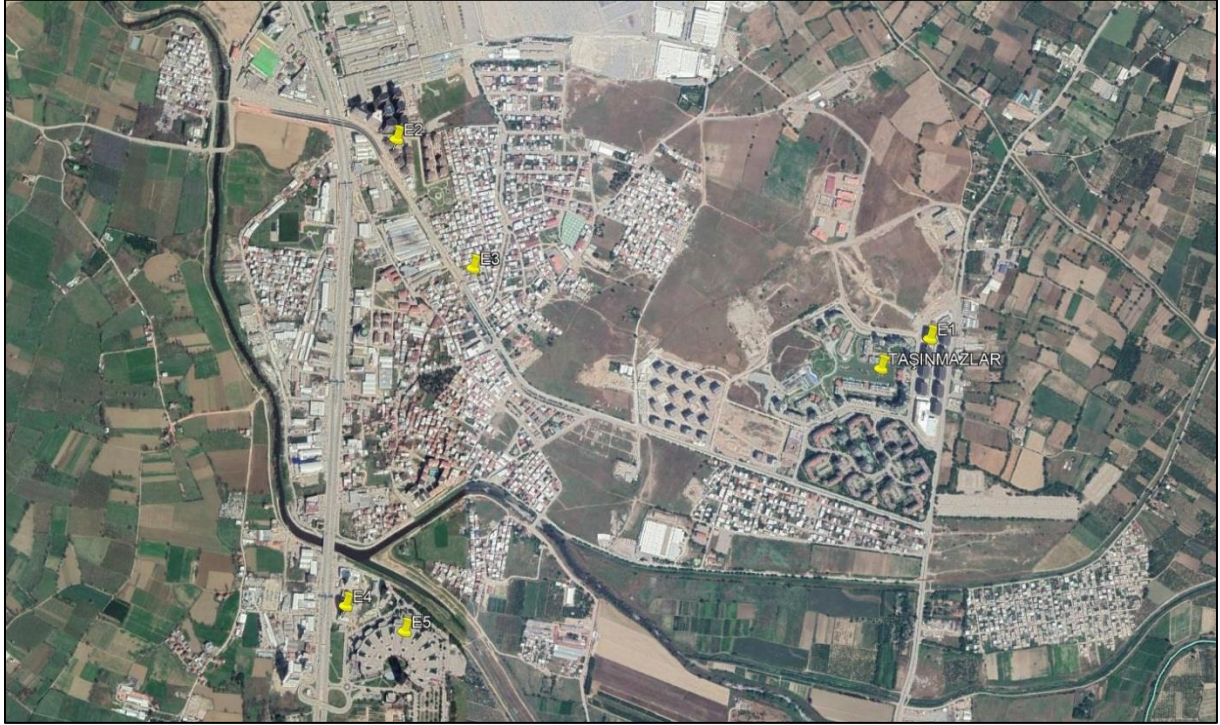
301 ADA 13 PARSEL							
Blok	Kat	Giriş	BB. No	Daire Tipi	Satışa Esas Alan, m ²	Birim Kira Değeri, TL/m ²	Kira Değeri, TL/Ay
BLOK 3	20		101	1+1	76.10	15.90	1 210

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucu değerlendirme konusu konut ünitelerinin toplam aylık kira değeri **12.676.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.3.1.5. Kiralık Dükkan Pazarı

Tablo. 27 Kiralık Dükkan Emsalleri

Kiralık Dükkan Emsalleri	Konumu ve Özellikleri	Kira Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1	Konu taşınmazlara oldukça yakın konumda yer alan, cadde cepheli, tek katta 120m ² kapalı alana sahip dükkan 4.500.TL/Ay bedelle kiralıktır.	4.500	120	37,5	Sur Office Gayrimenkul 532 267 82 81
EMSAL 2	Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, 3.Pınar Caddesi üzerinde yer alan, tek katta 60m ² kapalı alana sahip dükkan 5.000.TL/Ay bedelle kiralıktır.	5.000	60	83,3	Sahibinden 530 880 52 63
EMSAL 3	Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, 3.Pınar Caddesi üzerinde yer alan, tek katta 450m ² kapalı alana sahip dükkan 12.000.TL/Ay bedelle kiralıktır.	12.000	450	26,7	İpekoğulları İnşaat 530 525 51 00
EMSAL 4	İstanbul Caddesi üzerinde konumlu, tek katta 278m ² kapalı alana sahip dükkan 25.000.TL/Ay bedelle kiralıktır.	25.000	278	89,9	RW Ece Gayrimenkul 532 298 18 98
EMSAL 5	Buttim Plaza içinde yer alan, 63m ² kapalı alana sahip dükkan 900.TL/ay bedelle kiralıktır.	900	63	14,28	Sahibinden 532 314 54 08
DİĞER	Emsaller konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan kiralık dükkanlardır. Emsal fiyatlarında pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal 2 ve 3 konu taşınmazlara göre daha yüksek konum şerefilyelidir.				



-Kiralık Dükkan Emsal Krokisi-

Tablo. 28 Kiralık Dükkan Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5
Konum	Ara Sokak	Sokak	Cadde	Cadde	Cadde	Ara sokak
Beyan Edilen Alan (m ²)		120.00	60.00	450.00	278.00	63.00
İstenilen Kira Fiyatı (TL)		4 500	5 000.00	12 000	25 000	900
Pazarlıklı Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)		37.50	83.33	26.67	89.93	14.29
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5
Brüt Alan (m ²)	261.00	120.00	60.00	400.00	278.00	50.00
Gerçekleşebilir Kira Fiyatı (TL)	6 403	4 000	4 500	10 000	20 000	900
Gerçekleşebilir Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)		33.33	75.00	25.00	71.94	18.00
Brüt Alan (m ²)	261.00	100.00	70.00	400.00	278.00	63.00
Brüt Alan Katsayısı	1.00	1.25	1.30	0.80	1.00	1.30
Reklam Kabiliyeti	Orta	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Kötü
Reklam Kabiliyeti Katsayısı	1.00	1.05	1.30	1.20	1.50	0.70
Konum	Orta	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Kötü
Konum Katsayısı	1.00	1.05	1.50	1.10	1.30	0.80
Cephe	1	1	2	1	2	1
Cephe Katsayısı	1.00	1.00	1.20	1.00	1.20	1.00
Yapı Kalitesi	Orta	Orta	Orta	Orta	Daha İyi	Orta
Yapı Kalitesi Katsayısı	1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	1.00
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1.00	1.38	3.04	1.06	2.81	0.73
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m ² /Ay)	24.53	24.19	24.65	23.67	25.62	24.73

✓ KİRALIK DÜKKAN PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Ticari nitelikli taşınmazlarda birim m² kira değerlerinin 25-90 TL/m² /Ay arasında değiştiği görülmüş, konu taşınmazlara uyumlaştırılması sonucunda ortalama 25 TL/m²/Ay olduğu hesaplanmıştır. Ticari nitelikli taşınmazlarda; alan, cephe sayısı, kat, yapı kalitesi gibi özelliklerin yanında ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi unsurların değere etki eden önemli faktörlerdir. Değerlemede taşınmazların şerefiye unsurları dikkate alınmıştır.

Tablo. 29 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Kira Değerleri – Dükkan Üniteleri

301 ADA 16 PARSEL							
Blok	Kat	Giriş	BB. No	Niteliği	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı, m ²	Birim Kira Değeri, TL/m ²	Kira Değeri, TL/Ay
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT		1	DÜKKAN	186,04	11,66	2.170
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT		2	DÜKKAN	176,21	11,09	1.955
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT		3	DÜKKAN	194,19	11,66	2.265
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT		4	DÜKKAN	123,45	11,66	1.440
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT		5	DÜKKAN	183,83	12,76	2.345
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT		6	DÜKKAN	78,97	11,65	920
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT		7	DÜKKAN	46,03	11,62	535
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT		8	DÜKKAN	43,65	11,57	505
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT		12	DÜKKAN	176,33	15,82	2.790
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT		13	DÜKKAN	385,45	12,78	4.925
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT		14	DÜKKAN	175	13,60	2.380
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT		15	DÜKKAN	239,24	12,21	2.920
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT		16	DÜKKAN	20,43	16,15	330
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT		18	DÜKKAN	215,57	14,83	3.196
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT		19	DÜKKAN	658,75	30,55	20.125
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT		20	DÜKKAN			
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT		21	DÜKKAN	50,53	22,17	1.120
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT		22	DÜKKAN	25,69	22,77	585
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT		23	DÜKKAN	25,69	22,19	570
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT		24	DÜKKAN	25,69	22,19	570
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT		25	DÜKKAN	20,43	69,96	1.429
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT		26	DÜKKAN	20,43	22,03	450
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT		27	DÜKKAN	40,33	30,50	1.230
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT		28	DÜKKAN	1.750,96	11,11	19.455
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT		29	DÜKKAN			
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT		30	DÜKKAN			
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT		31	DÜKKAN			
SOSYAL TESİS 1	1. NORMAL KAT		33	DÜKKAN			
SOSYAL TESİS 1	1. NORMAL KAT		34	DÜKKAN			
SOSYAL TESİS 1	1. NORMAL KAT		35	DÜKKAN			
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT		32	DÜKKAN	145,91	22,21	3.240
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT		9	DÜKKAN	4.157,85	5,55	23.095
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT		10	DÜKKAN			
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT		11	DÜKKAN			
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT		17	DÜKKAN			
SOSYAL TESİS 1	1. NORMAL KAT		36	DÜKKAN			
SOSYAL TESİS 1	1. NORMAL KAT		37	DÜKKAN			
SOSYAL TESİS 1	1. NORMAL KAT		38	DÜKKAN	256,57	11,65	2.990
TOPLAM							103.536

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu dükkan nitelikli taşınmazların toplam aylık kira değerlerinin **103.536.-TL/Ay** olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Değerleme çalışmasında Gelir İndirgeme Analizi yönteminde kullanılmak üzere 301 ada 20 ve 25 numaralı parseller üzerinde geliştirilecek projenin nakit akışı tablosu için **"Maliyet Analizi Yöntemi"** kullanılmıştır.

Tablo. 30 301 Ada 20 Parsel Yeni Proje Alan ve Maliyet Hesabı

MALİYET HESAP DETAYLARI	
Net Arsa Alanı, m ²	10 021.52
Emsal Oranı, %	1.50
Zemin Üstü Toplam Brüt İnşaat Alanı, m²	37 883.88
Satılabilir Konut İnşaat Alanı, m²	25 506.94
Satılabilir Zemin Ticaret Alanı, m²	954.39
Uygulama Bodrum Kat Alanı, m ²	7 854.27
Toplam Genel Brüt İnşaat Alanı, m²	45 738.15
Zemin Üstü İnşaat Alanı Maliyeti, TL/m ²	1750
Birim Bodrum Kat Maliyeti, TL/m ²	850
İnşaat Maliyeti, TL	72 972 920
Soft Maliyetler Oranı, %	10%
Soft Maliyetler, TL	7 297 292
Toplam Maliyet, TL	80 270 211
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL/m²	1754.99
İ.O. %	19.00%

Değerleme konusu parselde geliştirilebilecek olan projenin toplam maliyeti yaklaşık **80.270.211.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 31 301 Ada 25 Parsel Yeni Proje Alan ve Maliyet Hesabı

MALİYET HESAP DETAYLARI	
Net Arsa Alanı, m ²	20 346.70
Emsal Oranı, %	1.50
Zemin Üstü Toplam Brüt İnşaat Alanı, m²	74 561.92
Satılabilir Konut İnşaat Alanı, m²	56 119.92
Satılabilir Zemin Ticaret Alanı, m²	1 641.81
Uygulama Bodrum Kat Alanı, m ²	6 125.36
Toplam Genel Brüt İnşaat Alanı, m²	80 687.28
Zemin Üstü İnşaat Alanı Maliyeti, TL/m ²	1850
Birim Bodrum Kat Maliyeti, TL/m ²	750
İnşaat Maliyeti, TL	142 533 572
Soft Maliyetler Oranı, %	10%
Soft Maliyetler, TL	14 253 357
Toplam Maliyet, TL	156 786 929
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL/m²	1943.14
İ.O. %	19.00%

Değerleme konusu parselde geliştirilebilecek olan projenin toplam maliyeti yaklaşık **156.786.929.-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Konu taşınmazın değerlendirilmesinde, sezonluk olarak kiralanması ve kiralanabilir dönemde boş kalmaması durumuna göre elde edilebilecek gelirler hesaplanarak “Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi” kullanılmıştır.

Tablo. 32 Ro (Kapitalizasyon Oranı) Analizi

Proje	Kat	Tipi	Alan, m ²	Satış Fiyatı, TL	Kira, Ay/TL	RO
BURSA MODERN	20	2+1	95	430000	2400	0,067
YASEMİN PARK	4	4+1	143	426000	1500	0,042
KORUPARK	10	4+1	180	775000	3500	0,054
HARMONY TOWERS	4	2+1	110	615000	3200	0,062
MARKA REZİDANS-AVM	5	2+1	105	799000	4500	0,068
BİAPORT ÖZLÜCE	6	3+1	220	865000	3800	0,053

Bölgede faaliyet gösteren emlak ofisleriyle yapılan görüşmeler ve bölgede bulunan satılık ve kiralık konut emsallerinin incelenmesi sonucunda bölge için kapitalizasyon oranının ortalama **%6 (~17 Yıl)** civarında olduğu görülmüştür. Ticari gayrimenkullerde ise kapitalizasyon oranının ortalama **%7 (~14 Yıl)** civarında olduğu görülmüştür. Konu taşınmazların Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi’nde belirlenen aylık kira değerleri üzerinden sağlayacakları yıllık kira getirileri, belirlenen kapitalizasyon oranıyla hesaba sokulmuştur. Bu veriler doğrultusunda yapılan hesaplama göre konu taşınmazların pazar değerleri aşağıda gösterilmiştir.

Tablo. 33 Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemine Göre Pazar Değeri – Konut Üniteleri

301 ADA 12 PARSEL							
Blok	BB. No	Satışa Esas Alan, m ²	m ² Kira Değeri	Aylık Kira Geliri, TL	Yıllık Kira Geliri, TL	KAP Oranı, %	Pazar Değeri, TL
KULE 4	58	245.61	15.89	3 903	46 839	6.0%	780 653
BLOK 1-B	2	132.57	14.08	1 867	22 405	6.0%	373 417
BLOK 1-B	8	121.17	15.89	1 926	23 110	6.0%	385 172
BLOK 2-B	90(44-B)	78.32	16.35	1 281	15 368	6.5%	236 430
BLOK 2-C	54(9B)	74.05	16.78	1 248	14 981	6.5%	229 451
BLOK 2-D	55(14B)	74.38	16.75	1 240	14 883	6.5%	229 997

301 ADA 13 PARSEL							
Blok	BB. No	Satışa Esas Alan, m ²	m ² Kira Değeri	Aylık Kira Geliri, TL	Yıllık Kira Geliri, TL	KAP Oranı, %	Pazar Değeri, TL
BLOK 3	101	76.10	15.90	1 210	14 520	6.5%	223 385

“Gelir İndirgeme Yaklaşımı – Direkt Kapitalizasyon Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu konut nitelikli taşınmazların toplam pazar değerleri **2.458.504.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

Tablo. 34 Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemine Göre Pazar Değeri – Dükkan Üniteleri

301 ADA 16 PARSEL							
Blok	BB. No	Satışa Esas Alan, m ²	m ² Kira Değeri	Aylık Kira Geliri, TL	Yıllık Kira Geliri, TL	KAP Oranı, %	Pazar Değeri, TL
SOSYAL TESİS 1	1	186,04	11,66	2.170	26.040	7,0%	372.000
SOSYAL TESİS 1	2	176,21	11,09	1.955	23.460	7,0%	335.143
SOSYAL TESİS 1	3	194,19	11,66	2.265	27.180	7,0%	388.286
SOSYAL TESİS 1	4	123,45	11,66	1.440	17.280	7,0%	246.857
SOSYAL TESİS 1	5	183,83	12,76	2.345	28.140	7,0%	402.000
SOSYAL TESİS 1	6	78,97	11,65	920	11.040	7,0%	157.714
SOSYAL TESİS 1	7	46,03	11,62	535	6.420	7,0%	91.714
SOSYAL TESİS 1	8	43,65	11,57	505	6.060	7,0%	86.571
SOSYAL TESİS 1	12	176,33	15,82	2.790	33.480	7,0%	478.286
SOSYAL TESİS 1	13	385,45	12,78	4.925	59.100	7,0%	844.286
SOSYAL TESİS 1	14	175	13,60	2.380	28.560	7,0%	408.000
SOSYAL TESİS 1	15	239,24	12,21	2.920	35.040	7,0%	500.571
SOSYAL TESİS 1	16	20,43	16,15	330	3.960	7,0%	56.571
SOSYAL TESİS 1	18	215,57	14,83	3.196	38.355	7,0%	547.925
SOSYAL TESİS 1	19	658,75	30,55	20.125	241.500	7,0%	3.450.000
SOSYAL TESİS 1	20						
SOSYAL TESİS 1	21	50,53	22,17	1.120	13.440	7,0%	192.000
SOSYAL TESİS 1	22	25,69	22,77	585	7.020	7,0%	100.286
SOSYAL TESİS 1	23	25,69	22,19	570	6.840	7,0%	97.714
SOSYAL TESİS 1	24	25,69	22,19	570	6.840	7,0%	97.714
SOSYAL TESİS 1	25	20,43	69,96	1.429	17.152	7,0%	245.031
SOSYAL TESİS 1	26	20,43	22,03	450	5.400	7,0%	77.143
SOSYAL TESİS 1	27	40,33	30,50	1.230	14.760	7,0%	210.857
SOSYAL TESİS 1	28	1750,96	11,11	19.455	233.460	7,0%	3.335.143
SOSYAL TESİS 1	29						
SOSYAL TESİS 1	30						
SOSYAL TESİS 1	31						
SOSYAL TESİS 1	33						
SOSYAL TESİS 1	34						
SOSYAL TESİS 1	35						
SOSYAL TESİS 1	32	145,91	22,21	3.240	38.880	7,0%	555.429
SOSYAL TESİS 1	9	4157,85	5,55	23.095	277.140	7,0%	3.959.143
SOSYAL TESİS 1	10						
SOSYAL TESİS 1	11						
SOSYAL TESİS 1	17						
SOSYAL TESİS 1	36						
SOSYAL TESİS 1	37						
SOSYAL TESİS 1	38	256,57	11,65	2.990	35.880	7,0%	512.571
TOPLAM							17.748.956

“Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi” sonucuna göre değerlemeye konu dükkan nitelikli taşınmazların toplam pazar değeri **17.748.956.-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

Değerleme çalışmasında 301 ada, 20 parsel ile 301 ada 25 parselin değerlemesinde “Nakit Akımları Analizi Yöntemi” kullanılmıştır.

Tablo. 35 301 Ada 20 Parsel Nakit Akım Tablosu

NAKİT AKIMLARI ANALİZİ/PROJE MALİYETİ VE MÜTEAHHİT KARI DÜŞÜLEREK					
SATILABİLİR BRÜT ALANLAR					
Konut, m ²	25 506.94				
Dükkan (Zemine İndirgenmiş), m ²	954.39				
		1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4+Yıl
Enflasyon Oranı, %		12.00%	10.00%	8.00%	8.0%
GELİRLER, TL	0	Y01	Y02	Y03	Y04
Konut Birim Satış Değeri, TL	4 300	4 945	5 588	6 147	6 761
Konut Satış Fiyatı Artış Oranı, %		15.0%	13.0%	10.0%	10.0%
Konut Satış Hızı, %		25%	35%	25%	15%
Top. Konut Gelirleri, TL		31 532 955	49 885 134	39 195 463	25 869 005
Dükkan Birim Satış Değeri, TL	6 000	6 600	7 260	7 768	8 312
Dükkan Satış Fiyatı Artış Oranı, %		10.0%	10.0%	7.0%	7.0%
Dükkan Satış Hızı, %		0%	50%	25%	25%
Top. Dükkan Gelirleri, TL		0	3 810 879	1 983 216	2 122 041
TOPLAM GELİRLER, TL		31 532 955	53 696 013	41 178 679	27 991 047
GİDERLER, TL		Y01	Y02	Y03	Y04
Yapı Maliyetleri, TL					
İnşaat İlerleme Oranı, %	77 322 628	15%	25%	40%	20%
İnşaat Maliyeti, TL		12 990 202	23 815 370	41 152 959	22 222 598
Toplam Maliyet Giderleri, TL		12 990 202	23 815 370	41 152 959	22 222 598
Müteahhit Kar Payı, %	20.00%	6 306 591	10 739 203	8 235 736	5 598 209
TOPLAM GİDERLER, TL		19 296 792	34 554 572	49 388 694	27 820 807
NET GELİRLER, TL		12 236 162	19 141 441	-8 210 016	170 240
İndirgeme Oranı, %	18.00%	1.18	1.39	1.64	1.94
İndirgenmiş Yıllık Net Gelir, TL		10 369 629	13 747 085	-4 996 869	87 808
Net Bugünkü Arsa Değeri, TL	19 250 000				

“Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Nakit Akımları Analizi Yöntemi” kullanılarak değerleme konusu 301 Ada 20 Parsel numaralı taşınmazın arsa değeri **19.250.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Öngörü ve Kabuller:

- 4 yıllık projeksiyon hazırlanmıştır. İnşaatın ve satışları 4 yılda tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Projenin tamamının satılacağı öngörülmüştür.
- Bölgede yapılan araştırmalar dikkate alınarak projedeki konutların bugün için daire brüt alanı üzerinden birim satış değerinin **4.300.-TL/m²** olacağı öngörülmüş ve ilerleyen yıllarda, belirlenen yıllık artış oranlarında artacağı öngörülmüştür.
- Projede birim satış değerlerinin 1. yıl %15, 2. yıl %13, 3. Yıl projede yaşamın başlamasıyla birlikte %10 ve 4. yılda ise %10 oranında artış göstereceği öngörülmüştür.
- Proje satış hızının 2020 yılı için %25, 2021 yılı için %35, 2022 yılı için %25 ve 2023 yılı için %15 olacağı kabul edilmiştir.

- Maliyetin ilk yıl %15, 2021 için %25, 2022 için %40 ve 2023 yılı için %20 oranında gerçekleşmesi öngörülmüştür.
- Girişimci karı ciro üzerinden %20 olarak kabul edilmiştir.
- Enflasyon oranı; 1. Yıl için %12, 2. Yıl için %10, 3. ve 4. Yıllar için ise %8 oranında öngörülmüştür.
- İndirgeme oranı yıllık %18 olarak öngörülmüştür. Risksiz getiri oranı %12, diğer risk oranları ise %6 olarak kabul edilmiştir.

Tablo. 36 301 Ada 25 Parsel Nakit Akım Tablosu

NAKİT AKIMLARI ANALİZİ/PROJE MALİYETİ VE MÜTEAHHİT KARI DÜŞÜLEREK					
SATILABİLİR/KİRALANABİLİR BRÜT ALANLAR					
Konut, m ²	56 119.92				
Dükkan (Zemine İndirgenmiş), m ²	1 641.81				
		1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4+Yıl
Enflasyon Oranı, %		12.00%	10.00%	8.00%	8.0%
GELİRLER, TL	0	Y01	Y02	Y03	Y04
Konut Birim Satış Değeri, TL	4 200	4 704	5 174	5 640	6 091
Konut Satış Fiyatı Artış Oranı, %		12.0%	10.0%	9.0%	8.0%
Konut Satış Hızı, %		20%	30%	30%	20%
Top. Konut Gelirleri, TL	59 133 335	87 116 074	94 956 521	68 368 695	
Dükkan Birim Satış Değeri, TL	5 000	5 600	6 160	6 653	7 185
Dükkan Satış Fiyatı Artış Oranı, %		12.0%	10.0%	8.0%	8.0%
Dükkan Satış Hızı, %		0%	50%	25%	25%
Top. Dükkan Gelirleri, TL	0	5 056 775	2 730 658	2 949 111	
TOPLAM GELİRLER, TL	59 133 335	92 172 849	97 687 179	71 317 806	
GİDERLER, TL		Y01	Y02	Y03	Y04
Yapı Maliyetleri, TL					
İnşaat İlerleme Oranı, %	156 786 929	20%	30%	35%	15%
İnşaat Maliyeti, TL		35 120 272	57 948 449	73 015 046	33 795 535
Toplam Maliyet Giderleri, TL		35 120 272	57 948 449	73 015 046	33 795 535
Müteahhit Kar Payı, %	20.00%	11 826 667	18 434 570	19 537 436	14 263 561
TOPLAM GİDERLER, TL		46 946 939	76 383 019	92 552 482	48 059 097
NET GELİRLER, TL		12 186 396	15 789 830	5 134 698	23 258 709
İndirgeme Oranı, %	18.50%	1.19	1.40	1.66	1.97
İndirgenmiş Yıllık Net Gelir, TL		10 283 879	11 244 516	3 085 744	11 795 387
Net Bugünkü Arsa Değeri, TL	36 450 000				

“Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Nakit Akımları Analizi Yöntemi” kullanılarak değerlendirme konusu 301 Ada 20 Parsel numaralı taşınmazın arsa değeri **36.450.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Öngörü ve Kabuller:

- 4 yıllık projeksiyon hazırlanmıştır. İnşaatın ve satışları 4 yılda tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Projenin tamamının satılacağı öngörülmüştür.
- Bölgede yapılan araştırmalar dikkate alınarak projedeki konutların bugün için daire brüt alanı üzerinden birim satış değerinin projedeki genel daire alanları dikkate alınarak **4.200.-TL/m²** olacağı öngörülmüş ve ilerleyen yıllarda, belirlenen yıllık artış oranlarında artacağı öngörülmüştür.

- Projede birim satış değerlerinin 1. yıl %12, 2. yıl %10, 3. Yıl projede yaşamın başlamasıyla birlikte %9 ve 4. yılda ise %8 oranında artış göstereceği öngörülmüştür.
- Proje satış hızının 2020 yılı için %20, 2021 yılı için %30, 2022 yılı için %30 ve 2023 yılı için %20 olacağı kabul edilmiştir.
- Maliyetin ilk yıl %20, 2021 için %30, 2022 için %35 ve 2023 yılı için %15 oranında gerçekleşmesi öngörülmüştür.
- Girişimci karı ciro üzerinden %20 olarak kabul edilmiştir.
- Enflasyon oranı; 1. Yıl için %12, 2. Yıl için %10, 3. ve 4. Yıllar için ise %8 oranında öngörülmüştür.
- İndirgeme oranı yıllık %18 olarak öngörülmüştür. Risksiz getiri oranı %12, diğer risk oranları ise %6,50 olarak kabul edilmiştir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazların değerine ulaşabilmek için “Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi”, “Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi” ve “Nakit Akımları Analizi Yöntemi” kullanılmıştır. Elde edilen değerlerin uyumlaştırılmasıyla sonuç değer aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Tablo. 37 Uyumlaştırma Tablosu – Konut Üniteleri

301 ADA 12 PARSEL						
Blok	Kat	BB. No	Satışa Esas Brüt Alan (m ²)	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi, TL	Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi, TL	Uyumlaştırılmış Değeri, TL
KULE 4	23-24	58	245.61	859 635	780 653	800 000.00
BLOK 1-B	BAHÇE	2	132.57	410 967	373 417	390 000.00
BLOK 1-B	3	8	121.17	424 095	385 172	400 000.00
BLOK 2-B	21	90(44-B)	78.32	281 952	236 430	240 000.00
BLOK 2-C	4	54(9B)	74.05	259 175	229 451	235 000.00
BLOK 2-D	6	55(14B)	74.38	260 330	229 997	235 000.00
TOPLAM						2.300.000

301 ADA 13 PARSEL						
Blok	Kat	BB. No	Satışa Esas Brüt Alan (m ²)	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi, TL	Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi, TL	Uyumlaştırılmış Değeri, TL
BLOK 3		101	76,10	266.350	223.385	230.000
TOPLAM						230.000

Uyumlaştırma sonucunda değerlendirme konusu konut nitelikli taşınmazların pazar değeri **2.530.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

Tablo. 38 Uyumlaştırma Tablosu – Dükkan Üniteleri

301 ADA 16 PARSEL						
Blok	Kat	BB. No	Satışa Esas Brüt Alan (m ²)	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi, TL	Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi, TL	Uyumlaştırılmış Değeri, TL
SOSYAL TESİS 1		1	186,04	390.684	372.000	385.000
SOSYAL TESİS 1		2	176,21	352.420	335.143	345.000
SOSYAL TESİS 1		3	194,19	407.799	388.286	400.000
SOSYAL TESİS 1		4	123,45	259.245	246.857	255.000
SOSYAL TESİS 1		5	183,83	422.809	402.000	415.000
SOSYAL TESİS 1		6	78,97	165.837	157.714	165.000
SOSYAL TESİS 1		7	46,03	96.663	91.714	95.000
SOSYAL TESİS 1		8	43,65	91.665	86.571	90.000
SOSYAL TESİS 1		12	176,33	502.541	478.286	495.000
SOSYAL TESİS 1		13	385,45	886.535	844.286	870.000
SOSYAL TESİS 1		14	175	428.750	408.000	420.000
SOSYAL TESİS 1		15	239,24	526.328	500.571	515.000
SOSYAL TESİS 1		16	20,43	60.269	56.571	60.000
SOSYAL TESİS 1		18	215,57	560.482	547.925	560.000
SOSYAL TESİS 1		19	658,75	3.623.125	3.450.000	3.540.000
SOSYAL TESİS 1		20				
SOSYAL TESİS 1		21	50,53	202.120	192.000	200.000
SOSYAL TESİS 1		22	25,69	105.329	100.286	105.000
SOSYAL TESİS 1		23	25,69	102.760	97.714	105.000
SOSYAL TESİS 1		24	25,69	102.760	97.714	105.000
SOSYAL TESİS 1		25	20,43	234.945	245.031	240.000
SOSYAL TESİS 1		26	20,43	81.720	77.143	80.000
SOSYAL TESİS 1		27	40,33	221.815	210.857	220.000
SOSYAL TESİS 1		28	1.750,96	3.501.920	3.335.143	3.420.000
SOSYAL TESİS 1		29				
SOSYAL TESİS 1		30				
SOSYAL TESİS 1		31				
SOSYAL TESİS 1		33				
SOSYAL TESİS 1		34				
SOSYAL TESİS 1		35				
SOSYAL TESİS 1		32	145,91	583.640	555.429	570.000
SOSYAL TESİS 1		9	4.157,85	4.157.850	3.959.143	4.060.000
SOSYAL TESİS 1		10				
SOSYAL TESİS 1		11				
SOSYAL TESİS 1		17				
SOSYAL TESİS 1		36				
SOSYAL TESİS 1		37				
SOSYAL TESİS 1		38	256,57	538.797	512.571	530.000
					TOPLAM	18.245.000

Uyumlaştırma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazların satış değeri **18.245.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

Tablo. 39 Uyumlaştırma Tablosu – Arsa Değeri

Ada	Parsel	Yüzölçümü, m ²	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi, TL	Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi, TL	Uyumlaştırılmış Değeri, TL
301	20	10.021,52	18.038.706	19.250.000	18.250.000
301	25	20.346,70	34.589.390	36.450.000	35.000.000
TOPLAM					53.250.000

Uyumlaştırma sonucunda değerlendirme konusu 301 ada 20 ve 25 numaralı parsellerin pazar değeri toplam **53.250.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

GENEL VARSAYIMLAR/KABULLER

- Proje dahilinde Sinpaş GYO portföyünde bulunan 103 adet otopark nitelikli bağımsız bölümlerin tek başına satış kabiliyetleri bulunmamaktadır. Otoparklar site içerisindeki bağımsız bölümlere tahsis edilmektedir. Otoparklar konut satışlarının kabiliyetlerini artırıcı unsur olarak değerlendirilmiş olup otopark nitelikli bağımsız bölümlere ayrıca değer takdir edilmemiştir.
- Proje dahilinde Sinpaş GYO portföyünde bulunan 301 ada 21 ve 26, 302 ada 5 ve 8 parsel numaralı 4 adet “Trafo” lejantlı arsalar bitişiğindeki parsellere hizmet etmek amacıyla Sinpaş GYO talebi ile oluşturulduğu ve hizmet verdiği parseller ile birlikte değerlendirilmesi gerektiği varsayılmıştır. Tek başlarına herhangi bir değer üretmedikleri için hizmet verdikleri/verecekleri parseller içinde değerlendirilmiştir.
- Değerleme konusu 301 ada 20 ve 25 numaralı parseller için yapı ruhsatları alınmış, yasal mevzuat gereği 2 yıl içinde inşaatla başlanmaması nedeniyle 08.10.2019 tarihinden isim değişikliği ruhsatı ile yeniden ruhsatlandırılmış durumdadır. Parseller ilk ruhsatlandırılma aşamasında yürürlükte olan “Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği” şartlarına göre ruhsatı yenilenmiştir. Ancak yeni ruhsatların alındığı tarih itibarıyla, ilgili mevzuat gereği 2 yıl içinde inşaatla başlanması ve 5 yıl içerisinde inşaatın bitirilmesi gerekmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu ’ nun 29. Maddesinde; “Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır. ” denmektedir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ’ nin 54. Maddesinde; (2) Ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içinde inşasına başlanmayan veya 5 yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir. (3) Ruhsat süresi içinde yapılan başvurularda ilgili idarelerin ruhsatı yeniledikleri tarihe bakılmaksızın ruhsat, ilk ruhsat alma tarihindeki plan ve mevzuat hükümleri kapsamında beş yıl uzatılarak yenilenir. Süreye ilişkin ruhsat yenileme en çok iki kere yapılır. ” denmektedir.

Konu parsellerin arsa değerlerinin “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” yöntemine göre hesaplanmasında kazanılmış hak olan mevcut ruhsat eki mimari projeler dikkate alınmıştır. Ancak yasal süre içerisinde inşaat ile ilgili gereklerin yerine getirilmemesi durumunda ilgili imar yönetmeliği ya da imar planına göre yaşanacak değişikliklerden dolayı değerlendirme raporunun revize edilmesinde fayda bulunmaktadır.

7.2. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme raporunun 4.6. başlığında değerlendirilmesi yapılan gayrimenkullere bağlı hak için mevzuat gereği alınmış olan izin ve belgeler ile ilgili ve 4.7. başlığında tapu kayıtlarında devrine ilişkin bir sınırlama olup olmadığı konusunda detaylı bilgiler verilmiştir.

Değerleme konusu Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi, 301 ada 12 parsel, 301 ada 13 parsel, 301 ada 16 parsel ve 7727 ada 1 parsel üzerinde yer alan yapıların inşaatı tamamlanmıştır. Mevcut durumu itibari ile imar mevzuatınca tüm izinlerinin alınmış olması nedeni ile Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince konut/dükkan nitelikli olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Binalar”, 301 ada 20 ve 25 parsel numaralı taşınmazlar “Projeler”, 301 ada 21, 26 parseller ile 302 ada 5 ve 8 parsel numaralı taşınmazlar “Arsalar” başlığında bulunmasının herhangi bir engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

8. SONUÇ

Değerleme konusu taşınmazların konumları, çevre özellikleri, kullanım amaçları, büyüklükleri, çevredeki emsalleri, iç mekan özellikleri, donanımları, yapı kaliteleri, bulundukları sitelerin özellikleri ve imkanları gibi özellikler değerlendirilmesinde göz önünde bulundurulmuştur.

Rapor içeriğinde bağımsız bölüm proje alanı olarak belirtilen alanlar bağımsız bölümün duvarlar dahil net kullanım alanı ve eklentilerini içermekte olup satışa esas alanlar müşteriden temin edilen genel brüt alanlardır. Müşteri talebi ve Pazar verileri doğrultusunda satış değerleri satışa esas alanlar üzerinden hesaplanmıştır.

Taşınmazların belirlenen pazar değerleri ayrı ayrı aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Tablo. 40 Konut ve Dükkan – Nihai Değer Tablosu / Arı Finansal Kiralama A.Ş. Mülkiyeti

301 ADA 12 PARSEL						
Blok	Kat	BB No	Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Sigortaya Esas Değer, TL	K.D.V Hariç Pazar Değeri, TL	%1 K.D.V Dahil Pazar Değeri, TL
KULE 4	23-24	58	245,61	403.292	800.000	808.000
BLOK 2-B	21	90(44-B)	78,32	128.601	240.000	242.400
TOPLAM				531.893	1.040.000	1.050.400

Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi mülkiyetinde yer alan; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi, 301 Ada, 12 parsel üzerinde yer alan yukarıdaki tabloda bilgileri verilen 2 adet konut ünitesinin toplam Pazar değeri K.D.V. hariç **1.040.000.-TL (Birmilyonkırkbın TürkLirası)** olarak takdir edilmiştir.

Tablo. 41 Konut ve Dükkan – Nihai Değer Tablosu / Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Mülkiyeti

301 ADA 12 PARSEL					
Blok	Kat	BB No	Sigortaya Esas Değer, TL	K.D.V Hariç Pazar Değeri, TL	%1 K.D.V Dahil Pazar Değeri, TL
BLOK 1-B	BAHÇE	2	217 680	390 000	393 900
BLOK 1-B	3	8	198 961	400 000	404 000
BLOK 2-C	4	54(9B)	121 590	235 000	237 350
BLOK 2-D	6	55(14B)	122 132	235 000	237 350
TOPLAM, TL			660.363	1.260.000	1.272.600

301 ADA 13 PARSEL					
Blok	Kat	BB. No	Sigortaya Esas Değer, TL	K.D.V Hariç Pazar Değeri, TL	%1 K.D.V Dahil Pazar Değeri, TL
BLOK 3	20	101	124.956	230.000	232.300
TOPLAM, TL			124.956	230.000	232.300

Tablo. 42 Konut ve Dükkan – Nihai Değer Tablosu / Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Mülkiyeti

301 ADA 16 PARSEL					
Blok	Kat	BB. No	Sigortaya Esas Değer, TL	K.D.V Hariç Pazar Değeri, TL	%18 K.D.V Dahil Pazar Değeri, TL
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	1	225.108	385.000	454.300
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	2	213.214	345.000	407.100
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	3	234.970	400.000	472.000
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	4	149.375	255.000	300.900
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	5	222.434	415.000	489.700
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	6	95.554	165.000	194.700
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	7	55.696	95.000	112.100
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	8	52.817	90.000	106.200
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	12	213.359	495.000	584.100
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	13	466.395	870.000	1.026.600
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	14	211.750	420.000	495.600
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	15	289.480	515.000	607.700
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	16	24.720	60.000	70.800
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	18	260.840	560.000	660.800
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	19	797.088	3.540.000	4.177.200
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	20			
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	21	61.141	200.000	236.000
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	22	31.085	105.000	123.900
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	23	31.085	105.000	123.900
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	24	31.085	105.000	123.900
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	25	24.720	240.000	283.200
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	26	24.720	80.000	94.400
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	27	48.799	220.000	259.600
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	28	2.118.662	3.420.000	4.035.600
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	29			
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	30			
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	31			
SOSYAL TESİS 1	1. NORMAL KAT	33			
SOSYAL TESİS 1	1. NORMAL KAT	34	5.030.999	4.060.000	4.790.800
SOSYAL TESİS 1	1. NORMAL KAT	35			
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	32			
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	9			
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	10			
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	11	310.450	530.000	625.400
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	17			
SOSYAL TESİS 1	1. NORMAL KAT	36			
SOSYAL TESİS 1	1. NORMAL KAT	37	11.402.096	18.245.000	21.529.100
SOSYAL TESİS 1	1. NORMAL KAT	38			
TOPLAM, TL					

Tablo. 43 Arsa – Nihai Değer Tablosu / Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Mülkiyeti

Ada	Parsel	Yüzölçümü, m ²	K.D.V. Hariç Pazar Değeri, TL	K.D.V. Dahil Pazar Değeri, TL
301	20	10.021,52	18.250.000	21.535.000
301	25	20.346,70	35.000.000	41.300.000
TOPLAM			53.250.000	62.835.000

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde yer alan; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi, 301 Ada 12, 13, 16 20 ve 25 numaralı parseller üzerindeki gayrimenkullerin toplam Pazar değeri K.D.V. hariç **72.985.000.-TL (Yetmişikimilyondokuzyüzseksenbeşbin TürkLirası)** olarak takdir edilmiştir.

Sonuç olarak;

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi dahilinde yer alan, 52.484,69m² yüzölçümlü 301 ada 12 parselde yer alan "Toplam 34 Adet Betonarme Yapı ve Arsası" vasıflı ana taşınmazda yer alan 6 adet konut ve 103 adet otopark, 9.791,99 m² yüzölçümlü 7727 ada 1 parselde yer alan "Blok-1 24 katlı Blok 2A 16 Katlı Blok 2B 2C 13 er katlı Betonarme Yapılar Blok 5 1 Katlı Betonarme Garaj" vasıflı ana taşınmazda yer alan 5 adet otopark, 19.246,03 m² yüzölçümlü 301 ada 13 parselde yer alan "2 Adet 3 Katlı, 4 Adet 5 Katlı, 3 Adet 17 Katlı ve 2 Adet 24 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası" vasıflı ana taşınmazda yer alan 1 adet konut, 5.841,26m² yüzölçümlü 301 ada 16 parselde yer alan "3 Katlı Betonarme Bina" vasıflı ana taşınmazda yer alan 38 adet dükkan, 10.021,52m² yüzölçümlü 301 ada 20 parselde yer alan "Arsa", 20.346,70m² yüzölçümlü 301 ada 25 parselde yer alan "Arsa", 83,48m² yüzölçümlü 301 ada 21 parselde yer alan "Arsa", 86,16m² yüzölçümlü 301 ada 26 parselde yer alan "Arsa", 179,58m² yüzölçümlü 302 ada 5 parselde yer alan "Arsa" ve 135,33m² yüzölçümlü 302 ada 8 parselde yer alan "Arsa" vasıflı taşınmazların **toplam pazar değeri K.D.V. hariç 74.025.000.-TL (Yetmişdörtmilyonyirmibeşbin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
 Başar CANAN Makine Mühendisi 404788	 Serkan BILGE Şehir Plancısı 404714	 Tayfun ÖZPAK Mimar 400129