Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

LOTUS
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST
Telefon +90 216 545 48 66 • 67
+90 216 545 95 29
+90 216 545 88 91
Faks +90 216 339 02 81
ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Osmangazi / BURSA

(Bursa Modern Projesi-6 Adet Parsel)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2020 / 1369

Ercan Mese
Bu rapor 25360103628 kimlik numarali Ercan Mese tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 07/01/2021 14:45

Mustafa Kivanc Kilvan
Bu rapor 22699984560 kimlik numarali Mustafa Kivanc Kilvan tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 07/01/2021 14:13

Uygar Tost
Bu rapor 42364312566 kimlik numarali Uygar Tost tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 07/01/2021 14:24

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ 4
2. RAPOR BİLGİLERİ 5
3. ŞİRKET BİLGİLERİ 6
4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ 6
5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA 7
6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR 7
7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER 7
8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI 8
9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR 9
10. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI 10
10.1. TAPU KAYITLARI 10
10.2. TAPU TAKYİDATI 11
10.3. TAKYİDAT AÇIKLAMALARI 12
11. BELEDİYE İNCELEMESİ 12
11.1. İMAR DURUMU 12
11.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ 13
11.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR 14
11.4. YAPI DENETİM FİRMASI 14
11.5. SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM 14
12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU 16
12.1. KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ 16
12.2. BÖLGE ANALİZİ 18
12.3. DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ 23
12.4. TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ 25
12.5. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 30
12.6. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER 38
12.7. GENEL KONJONKTÜRÜN KONUT PİYASASI VE GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİSİ 38
13. AÇIKLAMALAR VE YAPILARIN İNŞAİ ÖZELLİKLERİ 39
14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ 41
15. DEĞERLENDİRME 41
16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI 42

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

16.1. PAZAR YAKLAŞIMI 42
16.2. MALİYET YAKLAŞIMI 44
16.3. GELİR YAKLAŞIMI 45
17. FİYATLANDIRMA 46
18.1. ARSALARIN DEĞERİ 46
18.2. PROJENİN HALİHAZIR DURUM DEĞERİ 53
18.3. PROJENİN TAMAMLANMIŞ OLMASI HALİNDEKİ DEĞERİ 53
19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ 56
19.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI 56
19.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER 56
19.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ 56
19.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ 56
19.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ 57
19.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR 57
19.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ 57
19.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 57
19.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI 57
19.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI 57
19.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ 57
19.12. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 58
20. SONUÇ 59

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Demirtaş Cumhuriyet Mahalle, Bursa Modern Projesi, 301 ada 20, 21, 25, 26 parsel ve 302 ada, 5 ve 8 nolu parseller **Osmangazi / BURSA**
DAYANAK SÖZLEŞME	18 Kasım 2020 tarih ve 1189 - 2020/023 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2020
RAPOR TARİHİ	06 Ocak 2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	6 Adet Parsel
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi, 301 ada 20 parsel, 301 ada 25 parsel, 301 ada 21 parsel 301 ada 26 parsel, 302 ada 5 parsel, 302 ada 8 parsellerdir.
İMAR DURUMU ÖZETİ	(Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen arsanın pazar değerinin ve proje değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, DEMİRTAŞ CUMHURİYET MAHALLESİ, 301 ADA 20, 21, 25, 26 NOLU VE 302 ADA, 5 VE 8 NOLU PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ (*)	**65.600.000,-TL**
BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, DEMİRTAŞ CUMHURİYET MAHALLESİ, 301 ADA 20, 21, 25, 26 NOLU VE 302 ADA, 5 VE 8 NOLU PARSELLERDE PLANLANAN PROJENİN HALİHAZIR DURUM DEĞERİ (*)	**93.250.000,-TL**

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Ercan MEŞE (SPK Lisans Belge No: 406154)

(*) 301 ada 21, 26 nolu parseller ile 302 ada 5 ve 8 nolu parseller trafo alanında kalmakta olup değerlemede dikkate alınmamıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Demirtaş Cumhuriyet Mahalle, Bursa Modern Projesi, 301 ada 20, 21, 25, 26 parsel ve 302 ada, 5 ve 8 nolu parseller **Osmangazi / BURSA**
DAYANAK SÖZLEŞME	18 Kasım 2020 tarih ve 1189 - 2020/023 no ile
MÜŞTERİ NO	**1189**
RAPOR NO	**2020/1369**
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2020
RAPOR TARİHİ	06 Ocak 2021
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 6 adet arsanın pazar değerinin ve proje değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Ercan MEŞE - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 406154
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	Konu taşınmazlar için şirketimiz tarafından ilk kez değerleme raporu hazırlanmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy/İSTANBUL
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009- 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	600.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36, 34349 Beşiktaş/İSTANBUL
TELEFON NO	(212) 310 27 00
E-MAIL	info@sinpaş.com.tr
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	22.12.2006
KAYITLI SERMAYE TAVANI	1.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	873.193.431,32 TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	%30,84
FAALİYET KONUSU	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkullerin ve projenin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

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

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.

b. Şirketimizin değerleme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.

c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.

d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.

e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.

f. Mülkün takdir edilen değerde değişikliliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemlemeler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

10. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

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

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

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

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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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

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

10.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 28.12.2020 tarihi itibariyle temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür.

301 ada 20 parsel-Rehinler Bölümü;
Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine 1.dereceden 02.05.2019 tarih, 20951 yevmiye no ile 50.000.000.-TL tutarında ipotek şerhi.

301 ada 21 parsel-İrtifak Bölümü;

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

301 ada 25 parsel-Rehinler Bölümü:
Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine 1.dereceden 08.04.2019 tarih, 17179 yevmiye no ile 80.000.000.-TL tutarında ipotek şerhi.

301 ada 26 parsel-İrtifak Bölümü;

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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

10.3. Takyidat Açıklamaları

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "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 değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazısı rapor ekinde yer almaktadır.

TEDAŞ lehine olan irtifak hakları ise ilgili kurumun elektrik altyapısı için rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

301 ada 20 ve 25 nolu parsellerin GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. 301 ada 21 ve 26 parseller ile 302 ada 5 ve 8 nolu parseller trafo alanı olarak ayrılmış olup kamuya terk edilecek alan statüsündedirler. Bu sebeple değerlemede dikkate alınmamışlardır.

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

Osmangazi Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere ve ilgili kurumdan 02.12.2020 tarihinde alınan ve ekte sunulan imar durum yazısına göre projenin yer aldığı parsellerin güncel imar durumları aşağıdaki şekildedir.

- 301 ada 20 parsel ve 25 nolu parseller, TAKS 0.40, E: 1.50, Hmaks: Serbest, blok nizam konut alanında kalmaktadır.
- 301 ada 21 ve 26 nolu parseller ile 302 ada 5 ve 8 nolu parseller trafo alanında kalmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

11.2. İmar dosyası incelemesi

Osmangazi Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemelerde 301 ada 20 ve 25 nolu parsellerde yer alan bloklar için alınmış olan yapı ruhsatları aşağıda listelenmiştir. Projenin inşai faaliyetlerine henüz başlanmamış olup ruhsatların geçerlilik süresi devam etmektedir.

301 ADA 20 PARSEL - YAPI RUHSATI (İLK RUHSAT)				
Blok Adı	**Kullanım Alanı m²**	**Ünite Sayısı**	**Tarih**	**Sayı**
A	19.281,64	193	8.10.2017	2141
B	18.362,45	184	8.10.2017	2141
C	239,79	1	8.10.2017	2141
Otopark	7.854,27		8.10.2017	2141
	45.738,15	**378**		

301 ADA 20 PARSEL YAPI RUHSATI (İSİM DEĞİŞİKLİĞİ)				
Blok Adı	**Kullanım Alanı m²**	**Ünite Sayısı**	**Tarih**	**Sayı**
A	19.281,64	193	8.10.2019	602
B	18.362,45	184	8.10.2019	602
C	239,79	1	8.10.2019	602
Otopark	7.854,27		8.10.2019	602
	45.738,15	**378**		

301 ADA 25 PARSEL-YAPI RUHSATI (İLK RUHSAT)				
Blok Adı	**Kullanım Alanı m²**	**Ünite Sayısı**	**Tarih**	**Sayı**
A	14.706,00	94	26.07.2017	1298
B	14.706,00	94	26.07.2017	1298
C	14.706,00	94	26.07.2017	1298
D	14.706,00	94	26.07.2017	1298
E	4.852,00	45	26.07.2017	1298
F	4.854,00	45	26.07.2017	1298
G	4.852,00	45	26.07.2017	1298
H	431,00	1	26.07.2017	1298
OTOPARK	14.018,00		26.07.2017	1298
	87.831	**512**		

301 ADA 25 PARSEL-YAPI RUHSATI (İSİM DEĞİŞİKLİĞİ)				
Blok Adı	**Kullanım Alanı m²**	**Ünite Sayısı**	**Tarih**	**Sayı**
A	14.706,00	94	8.10.2019	603
B	14.706,00	94	8.10.2019	603
C	14.706,00	94	8.10.2019	603
D	14.706,00	94	8.10.2019	603
E	4.852,00	45	8.10.2019	603
F	4.854,00	45	8.10.2019	603
G	4.852,00	45	8.10.2019	603
H	431,00	1	8.10.2019	603
OTOPARK	14.018,00		8.10.2019	603
	87.831	**512**		

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

301 ADA 25 PARSEL-YAPI RUHSATI (TADİLAT RUHSATI)				
Blok Adı	**Kullanım Alanı m²**	**Ünite Sayısı**	**Tarih**	**Sayı**
A	14.724,00	94	07.09.2020	492
B	14.724,00	94	07.09.2020	492
C	14.724,00	94	07.09.2020	492
D	14.724,00	94	07.09.2020	492
E	4.887,00	45	07.09.2020	492
F	4887,00	45	07.09.2020	492
G	4887,00	45	07.09.2020	492
H	1.005,00	1	07.09.2020	492
OTOPARK	6125,00		07.09.2020	492
	80.687	**512**		

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular

Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı v.b. duruma rastlanmamıştır.

11.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Değerlemeye konu gayrimenkullerin Yapı Denetim işleri; "Ülkem Yapı Denetim A.Ş. Ömerağa Mahallesi, Latif Bey Sokak, Kardeşler Apartmanı, NO:24/2, İzmit / KOCAELİ" adresinde faaliyet gösteren firma tarafından gerçekleştirilecektir.

11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Rapora konu taşınmazlar Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetinde olup son üç yıl içerisinde gerçekleşmiş herhangi bir alım-satım işlemi bulunmamaktadır. Herhangi bir hukuki değişim yaşanmamıştır.

11.5.2. Belediye Bilgileri

11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

Son üç yıllık dönemde imar planında bir değişiklik meydana gelmemiştir.

Sermaye Piyasası Mevzuatı Uyarınca değerlemeye konu olan taşınmazın Gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

11.5.3. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Proje inşasına henüz başlanmamıştır.

11.5.5. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Madde 21: – *Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (....) (1) yapı ruhsatiyesi alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.*

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

301 ada 20 ve 25 nolu parseller için ruhsat alınmış olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

301 ada 21 ve 26 parseller ile 302 ada 5 ve 8 nolu parseller trafo alanında kalıp kamuya terk edilecek alan statüsündedirler. Bu sebeple değerlemede dikkate alınmamışlardır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi, 3.Cadde'de konumlu Bursa Modern projesinde yer alan 6 adet parseldir. (301 ada 20, 21, 25, 26 parsel ve 302 ada, 5 ve 8 nolu parseller)

Taşınmazların yer aldığı bölgede konut ve kısmen ticari fonksiyonlu yapılaşma bulunmaktadır. Yapıların zemin katları dükkan olarak kullanılmakta olup bölge genelinde site tarzında 14-15 katlı yapılar bulunmaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde Yasemin Park Evleri, Prestij Optimum, Prestij Hayat, Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi, Buttim Ticaret merkezi, Bahçeşehir Koleji, Bursa Otobüs Terminali, Asmerkez Alışveriş Merkezi ve Anatolium Alışveriş Merkezi ve boş parseller yer almaktadır.

Bölgenin her türlü teknik altyapısı tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Taşınmaza özel taşıt ve toplu taşıma araçlarıyla kolayca ulaşım sağlanabilmektedir.

Taşınmazların bazı merkezlere uzaklıkları aşağıdaki gibidir.

Konum	Uzaklık
Panayır Yolu Caddesi	300 m.
İstanbul Yolu Caddesi	2,3 km
Demirtaş OSB	3 km.
İstanbul İzmir Otobanı	7 km.
Bursa Şehir Merkezi'ne	9 km.
Yenişehir Havaalanı	40 km

Uydu Fotoğrafı

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Uydu Fotoğrafları

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

12.2. Bölge analizi

12.2.1. Bursa İli:

Bursa, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık dördüncü şehri 2019 yılı TÜİK verilerine göre 3.056.120 nüfusa sahiptir. 2015 Dünya Yaşanabilir Şehirler sıralamasında Dünya'da 48. Türkiye'de 1. sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinin Güney Marmara bölümünde, 40° batı boylam ve 29° kuzey enlem daireleri arasında yer alır. Eski adı Hüdavendigâr'dır. Kuzeyinde Marmara Denizi ve Yalova, kuzeydoğuda Kocaeli ve Sakarya, doğuda Bilecik, güneyde Kütahya ve batıda Balıkesir illeri ile çevrilidir.

Ekonomik açıdan Türkiye'nin gelişmiş kentlerinden biri olan Bursa doğal ve tarihsel zenginlikleriyle de önem taşır. Bursa'da en çok Osmanlı İmparatorluğu'nun kuruluş dönemine ait tarihî eserlerin bulunmasının sebebi ise, Bursa'nın Osmanlı Devleti'nin ilk başkenti olmasıdır. Bursa alışveriş merkezleri, parkları, müzeleri ve çarşısıyla bölgede öne çıkar. Ayrıca Bursa Marmara bölgesinin İstanbul'dan sonra gelen ikinci büyük şehridir. Türkiye'nin en önemli sanayi kentlerindendir. Şehir İstanbul'dan sonra en büyük ikinci ihracatı gerçekleştirmektedir. Şehrin futbol takımı Bursaspor 2009-10 sezonunda Süper Lig şampiyonudur.

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

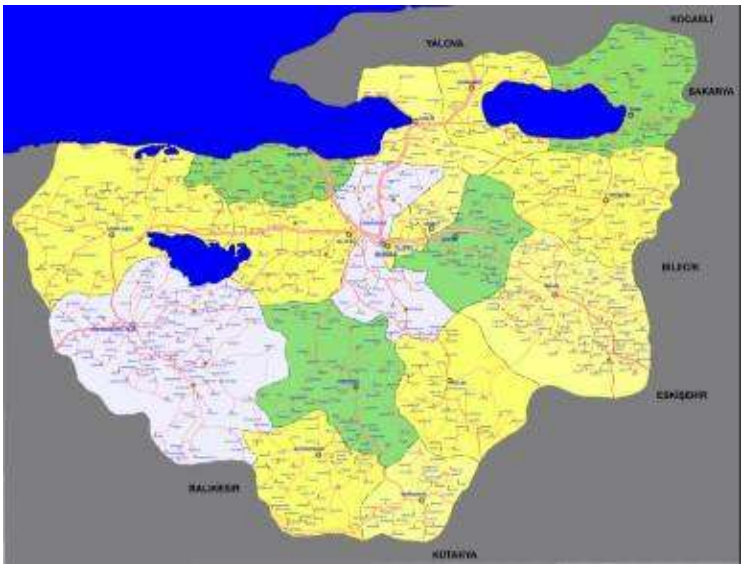
Bursa'da şimdilik bilinen en eski arkeolojik kalıntılar Yenişehir yakınlarındaki Menteşe Höyüğü ve Orhangazi yakınlarındaki Ilıpınar'dan bilinmektedir. Bu arkeolojik buluntu yerlerinin en eski tabakaları yaklaşık 7 bin yıllıktır. Bu tabakalardaki kültür, çanak çömleğin gelişmiş olarak ortaya çıktığı, mimarinin dörtgen planlı, bol miktarda ahşap destekli kerpiç kullanılarak inşaa edilmiş yapılardan oluştuğu tabakalardır.

Bursa ve civarında MÖ 4000'li yıllardan itibaren çeşitli yerleşimlerin olduğu saptanmıştır; fakat yöreye ait kesin bilgiler MÖ 700'lere dayanmaktadır. Homeros, bölgeden Mysia olarak söz etmektedir. Günümüzde Bursa yöresinde Mysia yerleşmelerini anımsatan iki köy bulunmaktadır: Misi (Gümüştepe) ve Misebolu.

Tarihi coğrafyada bölgeye Frigya da denilmektedir. MÖ 700'lerde İskitler'den kaçan Kimmerlerin Frigya devletini yıktıkları bilinmektedir.

Bursa adı, bu şehri kuran Bitinya Kralı Prusias'dan gelmektedir. MÖ 7. yy'da bu bölgeye göç eden Bityn'ler (Bitinler) buraya Bitinya adını verirler.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.



MÖ 185'te, Kartaca'nın yetiştirdiği büyük generallerden Hannibal'ın Kral I. Prusias'a, Prusias ve Olympus kentinin kurulmasını örgütlediği bilinmektedir. Prusias adı zamanla Prusa, sonra da Bursa'ya dönüşmüştür. MÖ 74'te Roma İmparatorluğu'nun egemenliğine geçen Bitinya, Roma'dan gönderilen Proconsul (Eyalet Valisi)'lerce yönetilen bir Asya Eyaleti haline gelmiştir. Bursa, MS 385-1326 yılları arasında ise Bizans dönemini yaşamıştır.

MS 555 civarında bölgede ipek üretimine başlanmış ve doğal sıcak sulu kaplıcaların üretilmesi ile küçük bir kaplıca kenti kurulmuştur.

Bursa, İstanbul ve İzmir illeri arasında bir köprü gibidir. Bu D-200 karayoludur. Bursa'da otoyol da mevcuttur.(O-33) Bursa şehir merkezinin kuzeyinde bulunur, iller arası ulaşımı kolaylaştırmak için yapılmıştır. Şehir içi ulaşım ise BURULAŞ'a aittir. Bursa'da çok sayıda halk otobüsü, minibüs, dolmuş ve taksi bulunur. Otobüsler ve Bursaray'da ücretler Bukart adı verilen manyetik kartla sağlanır. 75 dk. içinde Metro-otobüs aktarmalarında ücretlendirmede indirim olur.

Bursa'da hava ulaşımı Bursa Yenişehir Havaalanı aracılığıyla yapılır. Anadolu da birçok merkeze Ankara aktarmalı sefer düzenlenmektedir. Hava alanı Yenişehir ilçesinde bulunur. Hava yolunun şehrin merkezinde bulunmamasının sebebi eskiden askeri amaçla kullanılan yedek hava meydanının sivilleştirilmiş olmasıdır. Ayrıca Gemlik'ten İstanbul (Haliç)'a BURULAŞ tarafından deniz uçağı seferleri yapılmaktadır.

Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin İDO'ya karşı çıkarmış olduğu BUDO Mudanya'dan İstanbul'a deniz otobüsü seferleri yapmaktadır. İDO aracılığıyla da Güzelyalı, Mudanya'dan İstanbul'a deniz otobüsü ve feribot ulaşımı yapılır. Ayrıca BURULAŞ yaz aylarında körfez seferleri düzenlemektedir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Bursa'da demiryolu ulaşımını BursaRay yapar. Yapımına 1998'de başlanmıştır. Bursa'nın merkez ilçe ve semtlerini çoğu noktada doğu-batı doğrultusunda birbirine bağlar. BURULAŞ isimli Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı şirket tarafından işletilmektedir. Belirli etaplar halinde yapıldığından henüz tamamen bitirilmemiş bir projedir. 2002'de ilk olarak iki hat halinde işletmeye açıldı. Şu anda bu hatlar Emek'ten başlanan ve Kestel'de sona eren 1 no'lu hat ve Uludağ Üniversitesi'nden başlayan ve yine Kestel'de sona eren 2 no'lu hattır. Toplam uzunluğu 50 km'dir. Uludağ ile Bursa arasındaki ulaşımı kolaylaştıran bir sistemdir. Türkiye'nin en uzun teleferiği olan Uludağ Teleferiği, Bursa'dadır. Yıldırım'daki Teferrüç semti ile Uludağ'daki Sarıalan yaylası arasında 1963'te kurulmuştur. Kadıyayla istasyonundaki aktarma ile toplam 4766 metre uzunluğundadır. 374 metrelik rakımdan başlayan yolculuk, yaklaşık 20 dakika sonra 1634 metrelik rakımda sona erer. Bu teleferik aynı zamanda Türkiye'nin ilk teleferiğidir. 2014 yılı itibari ile tamamen yenilenen teleferik Sarıalan'a 12 dakikada ulaştırmaktadır. 2015 yılında oteller bölgesine açılan teleferikle Bursa teleferiği, Dünya çapında en uzun mesafeli teleferik hattı olmuştur.

12.2.2. Osmangazi İlçesi

Osmangazi ilçesi adını, Osmanlı İmparatorluğu kurucusu Osman Gazi'den almaktadır.

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

109 mahalleden oluşmaktadır. Adalet, Ahmetpaşa, Akpınar, Aktarhüssam, Alaaddin, Alacahırka, Alacamescit, Alaşarköy, Alemdar, Alipaşa, Altınova, Altıparmak, Armutköy, Atıcılar, Bağlarbaşı, Bahar, Başaran, Çekirge, Çeltikköy, Çırpan, Çiftehavuzlar, Çirişhane, Çukurcaköy, Demirkapı, Demirtaşpaşa, Dereçavuşköy, Dikkaldırım, Dobruca, Doğanbey, Doğanevler, Ebuiskak, Elmasbahçeler , Fatih, Gaziakdemir, Geçit, Gülbahçe, Gündoğdu, Güneştepe, Hacıilyas, Hamitler, Hamzabey, Hocahasan, Hüdavendigar, Hürriyet, İbrahimpaşa, İnkaya,

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

İntizam, İsmetiye, İstiklâl, İvazpaşa, Kavaklı, Kayhan, Kemerçeşme, Kırcaali, Kiremitçi, Kirazlı, Kocanaip, Koğukçınar, Kuruçeşme, Küçükbalıklı, Kükürtlü, Küplüpınar, Maksem, Mehmet Akif, Mollafenari, Mollagürani, Muradiye, Nalbantoğlu, Namıkkemal, Orhanbey, Osmangazi, Panayır, Pınarbaşı, Reyhan, Sakarya, Santralgaraj, Selamet, Selçukhatun, Selimiye, Sırameşeler, Soğanlı, Soğukkuyu, Şehabettinpaşa, Şehreküstü, Tahtakale, Tayakadın, Tuna, Tuzpazarı, Ulu, Veyselkarani, Yahşibey, Yenibağlar, Yeniceabad, Yenikaraman, Yenikent, Yeşilova , Yunuseli, Zafer. (Emek) Adnan Menderes, F. Sultan Mehmet, Zekai Gümüşdiş, (Demirtaş) Barbaros, Cumhuriyet, Dumlupınar, Sakarya (ovaakça) Merkez, Çeşmebaşı, Eğitim, Santral.

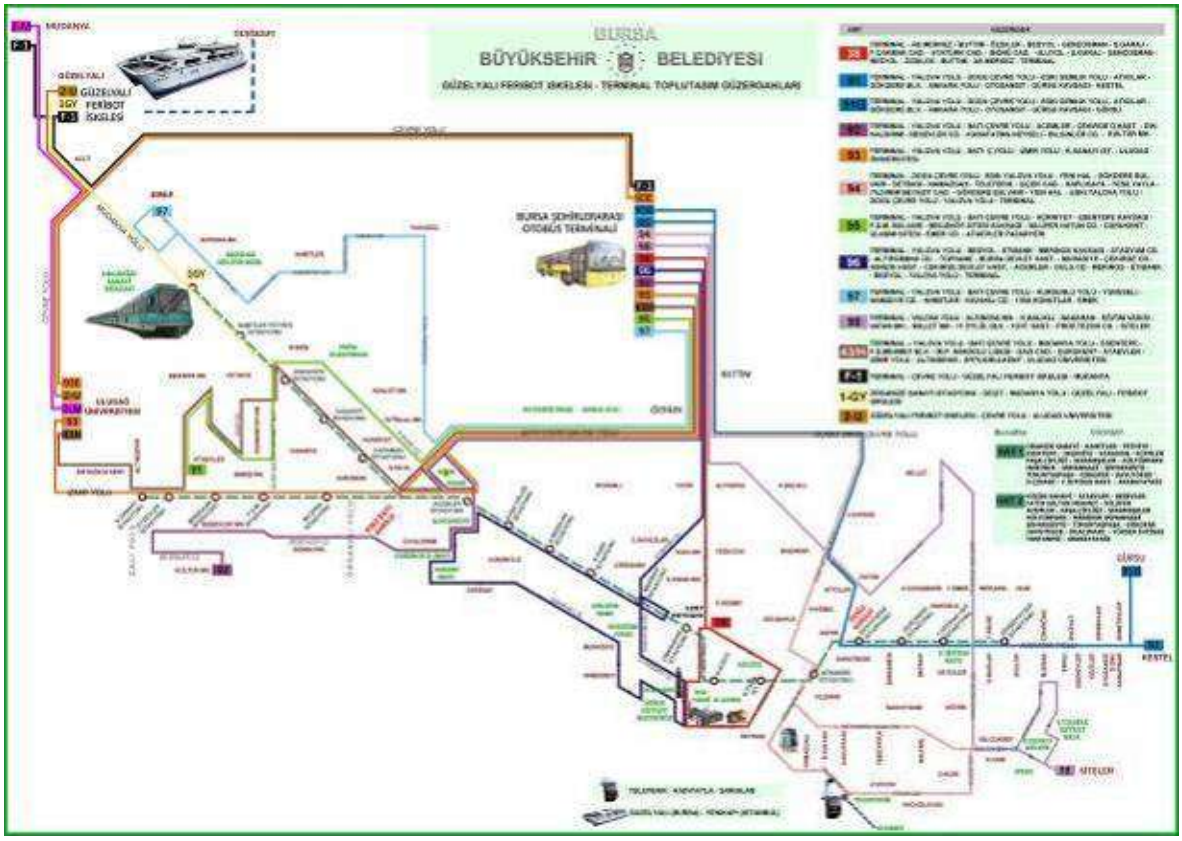
Eskiden Osmangazi İlçesi'ne bağlı üç belediye vardı: Osmangazi Belediyesi, Emek Belediyesi ve Demirtaş Belediyesi. İlçeye, Demirtaş Bucağı ve Soğukpınar Bucakları ile 32 köy bağlıydı. Köylerden sekizi Soğukpınar Bucağı'na bağlıydı.

2009 yerel seçimleri ile birlikte Emek Belediyesi, Demirtaş Belediyesi ve bu belediyelere bağlı köyler tamamen Osmangazi Belediyesi'ne bağlandı. Şu an Osmangazi Belediyesi'nin toplam 112 mahallesi ve 26 köyü bulunmaktadır.

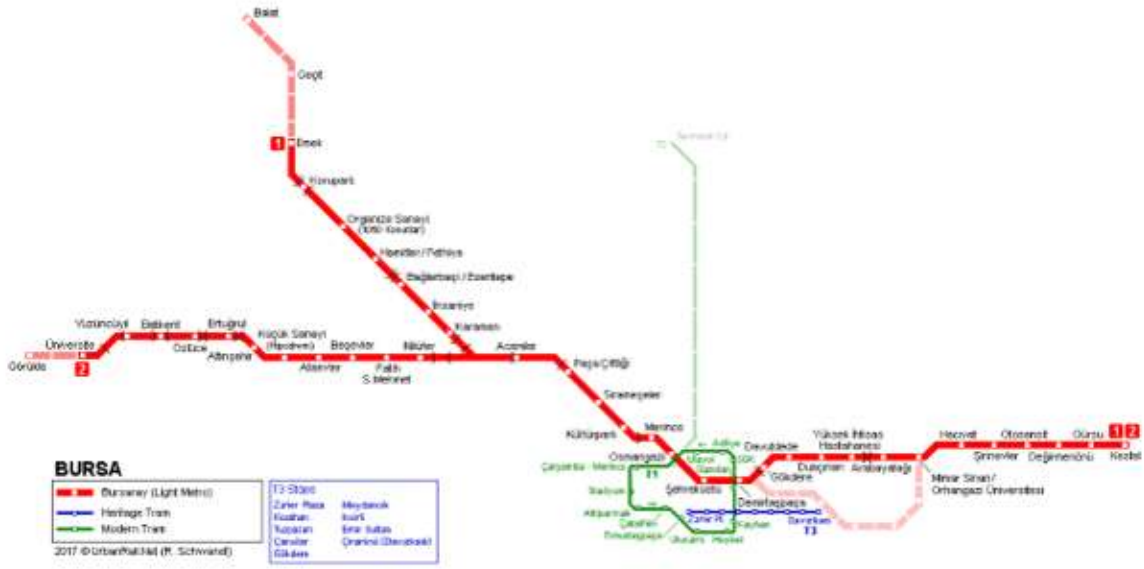
Bölgede ılıman Marmara iklimi görülür. Ortalama sıcaklık 14.4 derecedir. İlçede nem oranı ortalama %58'dir. Yağış, en çok kış ve ilkyaz aylarında görülür. Haziran ve Temmuz en düşük yağış aldığı aylardır. Yağışlar yıllık 500–700 mm arasındadır. İlçede ortalama 8 gün kar yağar, Uludağ'a ise 25 gün kar düşer ve 4 ay kadar yerde kalır. İlçede kar kalınlığı 5–10 cm olur, Uludağ'da ise 250 cm.'dir. İlçede en çok yıldız, poyraz ve lodos rüzgarları görülür.

İlçenin en önemli tarihsel anıtları ve yapıtları şunlardır: Bursa Kalesi, Balabancık Kalesi, Bursa Hisarı, Bursa Sarayı, Muradiye Türbesi, Pars Bey Türbesi, Çakır Ağa Hamamı, Osmangazi ve Orhangazi Türbeleri, II. Murat Türbesi, Şehzade Mustafa Türbesi, Bedesten, Arkeoloji Müzesi, Atatürk Müzesi, Osmanlı Evi Müzesi, Kent Müzesi, Hünkar Köşkü Müzesi,Karagöz Müzesidir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.



Bursa Ulaşım Haritası



BursaRay Haritası

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

12.3. Dünya ekonomisine genel bakış

Küresel Ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılattaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

Dünya ekonomisini şekillendiren gelişmeler genellikle politika kaynaklı olup bu gelişmeler arasında Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Brexit süreci ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimi sayabiliriz.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılamaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmıştır. Salgının reel sektördeki etkileri önümüzdeki süreçte daha da hissedilebilir şekilde ortaya çıkacaktır.

Dünya ekonomisinin kısa vadede derin bir resesyon içerisine girmesi beklenmekte olup yılın ilk çeyreğinin başlarında oluşan olumlu sinyaller salgın hastalığın etkisiyle darbe almıştır. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %1,5 oranında daralmanın takip etmesi beklenmektedir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

G20 Ülkelerinin 2020 ve 2019 yıllarında 2. Çeyrekte Geçen Yılın Aynı Dönemine Büyüme Oranları (2019-2020)

Ülke	2020	2019
Çin	4.9	3.2
Hollanda	-2.5	-9.4
Günek Kore	-2.7	1.4
Amerika	-2.9	-9
Endonezya	-3.49	-5.32
Rusya	-3.6	-8
Suudi Arabistan	-4.2	-7
Fransa	-4.3	-18.9
Almanya	-4.3	-11.3
İtalya	-4.7	-17.9
Japonya	-5.8	-10.2
Avusturya	-6.3	1.6
Singapur	-7	-13.3
İsviçre	-8.3	-0.6
Meksika	-8.6	-18.7
İspanya	-8.7	-21.5
İngiltere	-9.6	-21.5
Türkiye	-9.9	4.4
Brezilya	-11.4	-0.3
Kanada	-13	-0.9
Güney Afrika	-17.1	0.1
Arjantin	-19.1	-5.2
Hindistan	-23.9	3.1

Kaynak: Tarding Economics, GDP Annual Growth Rate

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre % 5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9 olarak gerçekleşmiştir.

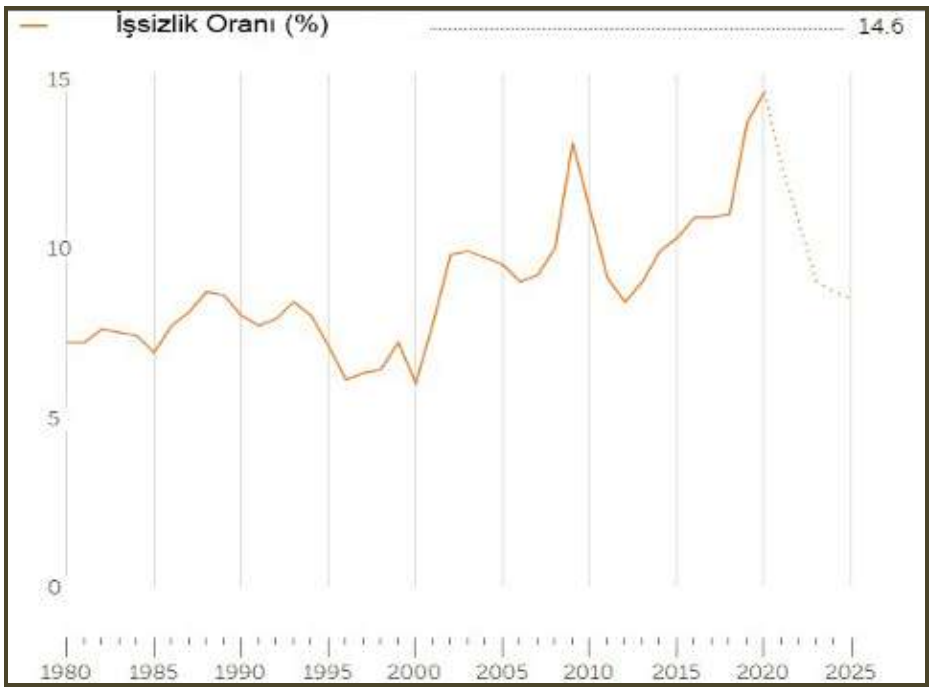
2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. Günümüz itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 19. Avrupa'nın 7. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında ise %15,18 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Eylül Tüketici Fiyat Endeksi TÜİK verilerine göre yıılk %11,75 dir. TÜFE 2020 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,97 oranında artış göstermiştir.

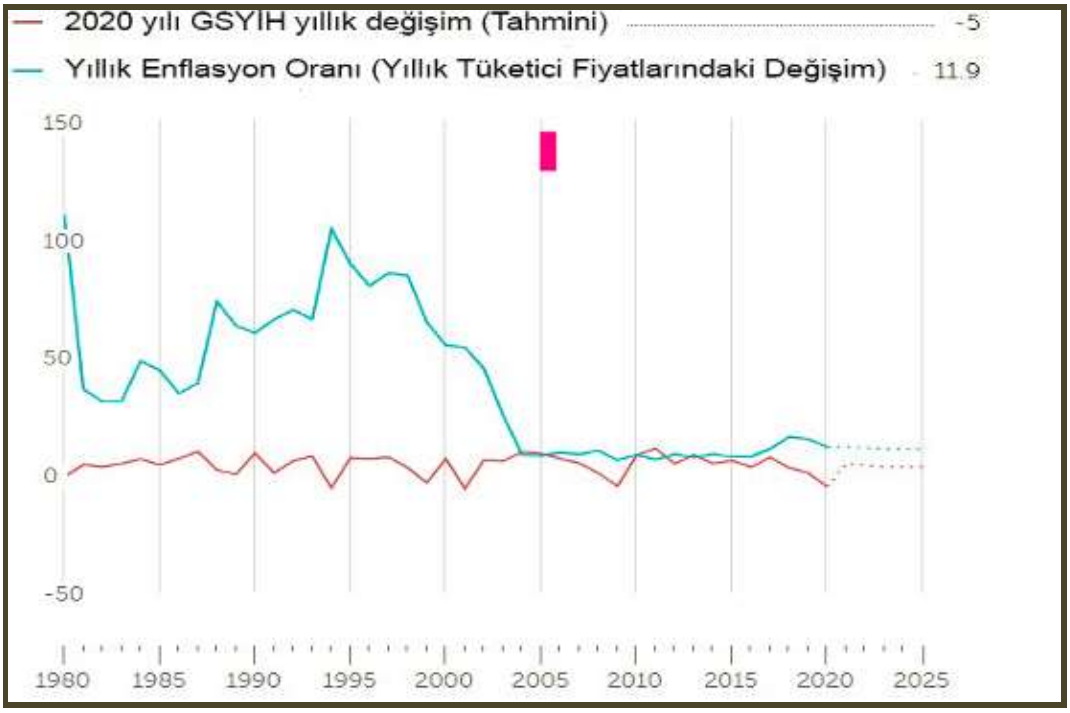
İşsizlik oranları ise son üç yılda %11-%13 aralığında seyretmekteydi. 2020 yılı Ağustos döneminde işsiz sayısı geçen yılın aynı dönemine göre 456 bin kişi azalarak 4 milyon 194 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 0,8 puanlık azalış ile %13,2 seviyesinde gerçekleşti. Tarım dışı işsizlik oranı 1,0 puanlık azalış ile %15,7 oldu. İstihdam edilenlerin sayısı 2020 yılı Ağustos döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 975 bin kişi azalarak 27 milyon 554 bin kişi, istihdam oranı ise 2,4 puanlık azalış ile %43,9 oldu.

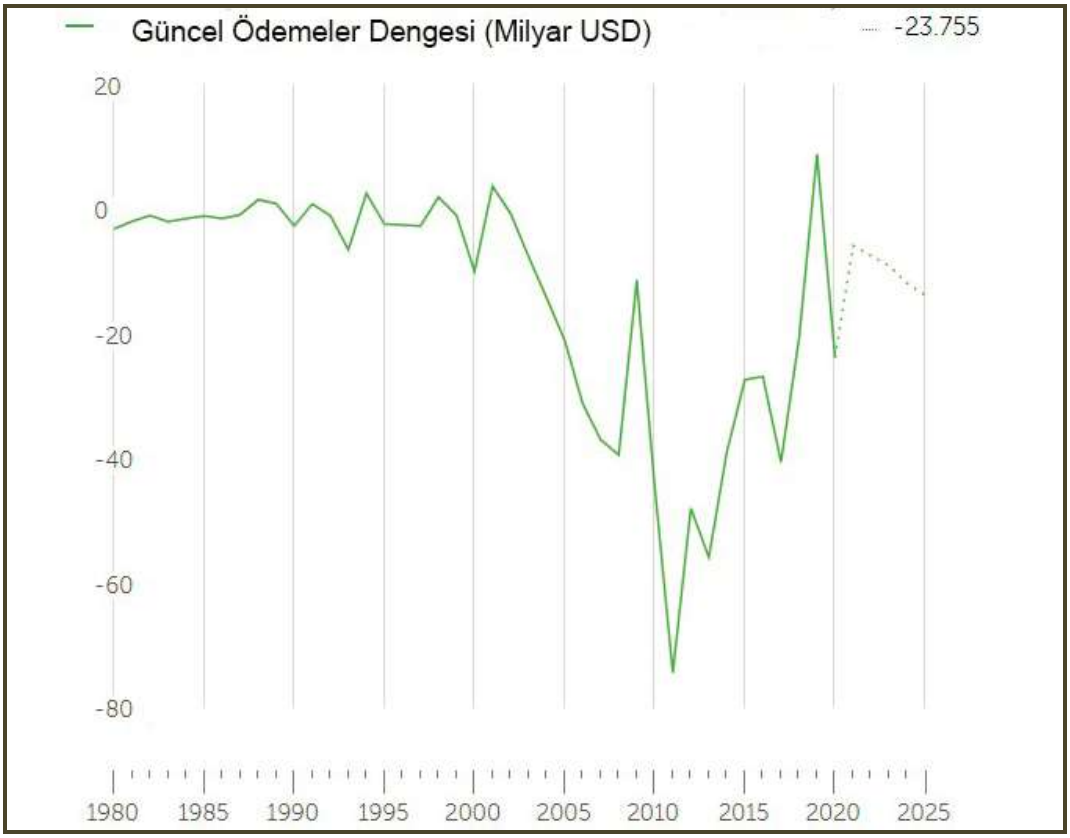
Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %85,9 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Eylül ayı itibariyle 12 aylık cari işlemler açığı 27.539.000 USD olarak gerçekleşmiştir.

IMF Tahminleri (Türkiye)



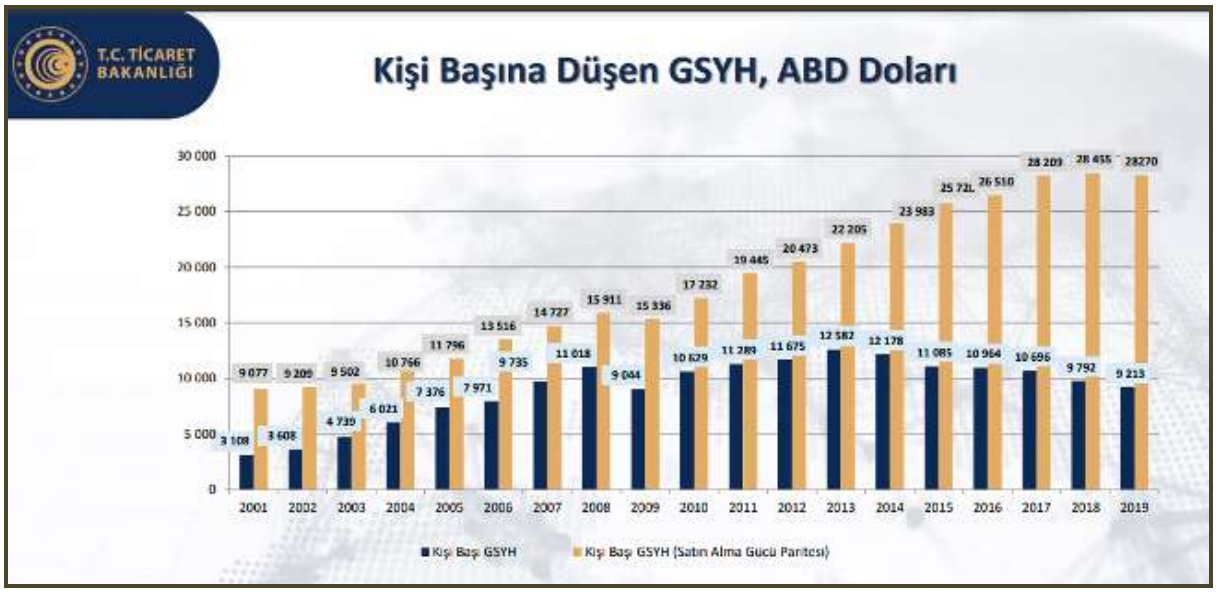
Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

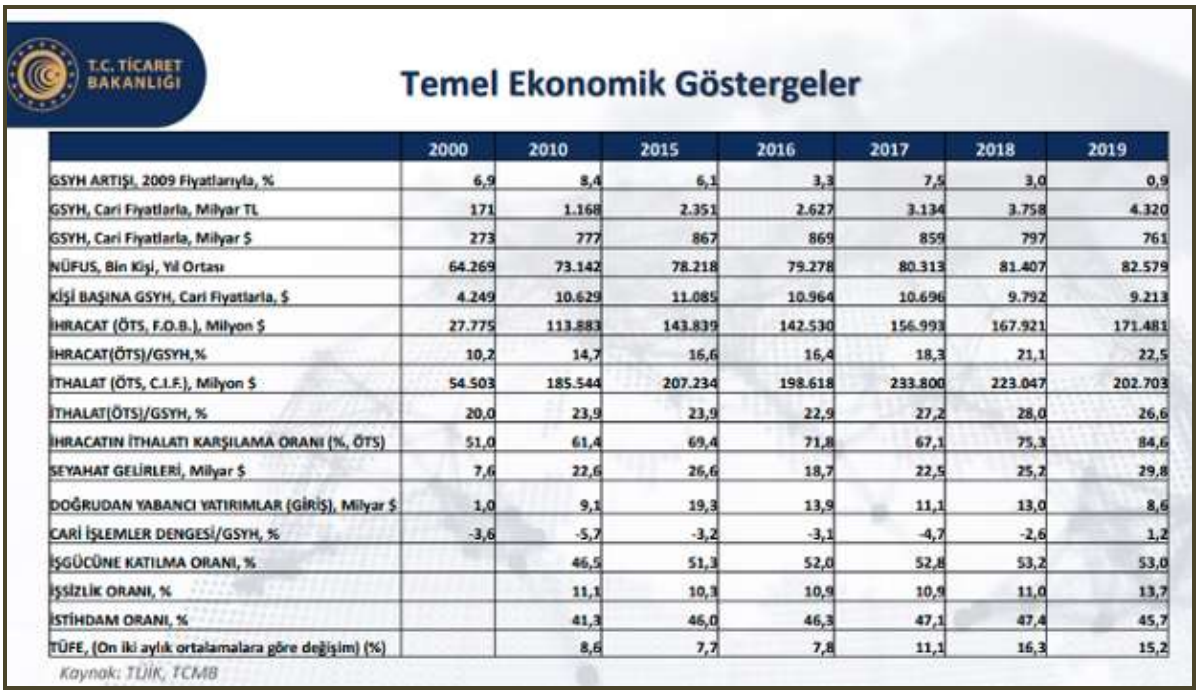




Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)





	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.758	4.320
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar $	273	777	867	869	859	797	761
NÜFUS, Bin Kişi, Yıl Ortası	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, $	4.249	10.629	11.085	10.964	10.696	9.792	9.213
İHRACAT (ÖTS, F.O.B.), Milyon $	27.775	113.883	143.839	142.530	156.993	167.921	171.481
İHRACAT(ÖTS)/GSYH,%	10,2	14,7	16,6	16,4	18,3	21,1	22,5
İTHALAT (ÖTS, C.I.F.), Milyon $	54.503	185.544	207.234	198.618	233.800	223.047	202.703
İTHALAT(ÖTS)/GSYH, %	20,0	23,9	23,9	22,9	27,2	28,0	26,6
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (%, ÖTS)	51,0	61,4	69,4	71,8	67,1	75,3	84,6
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar $	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2	29,8
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar $	1,0	9,1	19,3	13,9	11,1	13,0	8,6
CARİ İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,7	-2,6	1,2
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %		46,5	51,3	52,0	52,8	53,2	53,0
İŞSİZLİK ORANI, %		11,1	10,3	10,9	10,9	11,0	13,7
İSTİHDAM ORANI, %		41,3	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)		8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2

Kaynak: TÜİK, TCMB

Kaynak: *T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)*

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2020'nin ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralmıştır.

2003-2019 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,3 oranında büyüme kaydedilmiştir.

Kaynak: TÜİK

IMF 2020-2021 Büyüme Tahminleri:

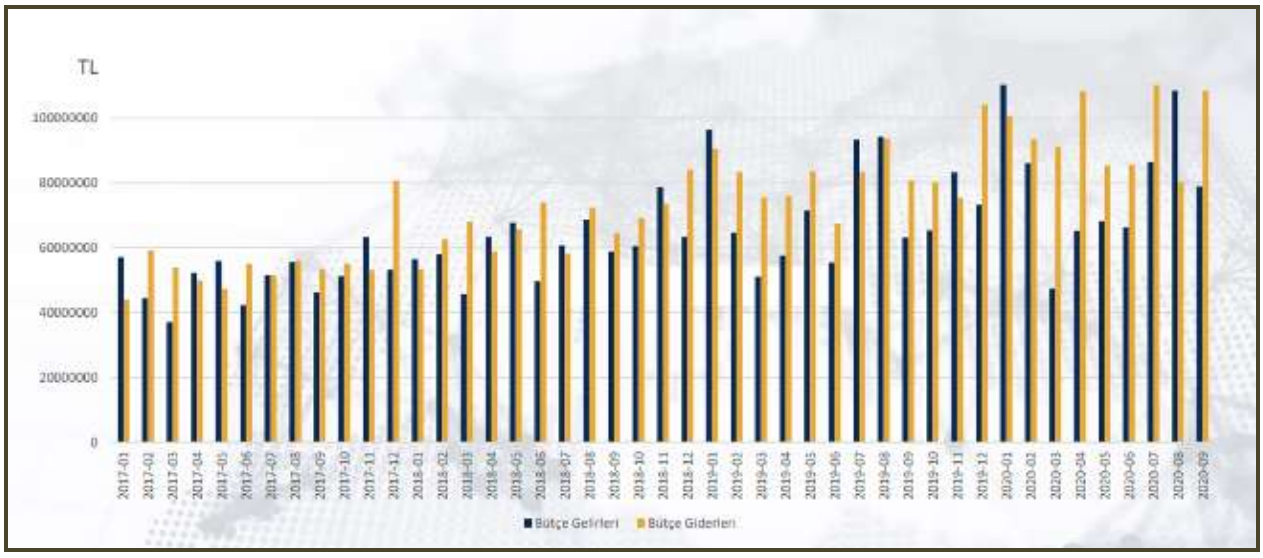
Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2019	2,8	1,3	2,2	1,1	1,3	4,2	6,1	0,7
	2020	-4,4	-8,3	-4,3	-5,8	-4,1	-10,3	1,9	-5,3
	2021	5,2	5,2	3,1	2,8	2,8	8,8	8,2	2,3
OECD*	2019	2,7	1,3	2,3	1,1	1,4	4,2	6,1	0,7
	2020	-6,0/-7,6	-9,1/-11,5	-7,3/-8,5	-7,4/-9,1	-8,0/-10,0	-3,7/-7,3	-2,6/-3,7	-6,0/-7,3
	2021	5,2/2,8	6,5/3,5	4,1/1,9	4,2/2,4	6/4,9	7,9/8,1	6,8/4,5	2,1/-0,5
Dünya Bankası	2019	2,4	1,2	2,3	1,1	1,3	4,2	6,1	0,7
	2020	-5,2	-9,1	-6,1	-8,0	-6,0	-3,2	1,0	-6,1
	2021	4,2	4,5	4,0	2,2	2,7	3,1	6,9	2,5

Kaynak: *T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)*

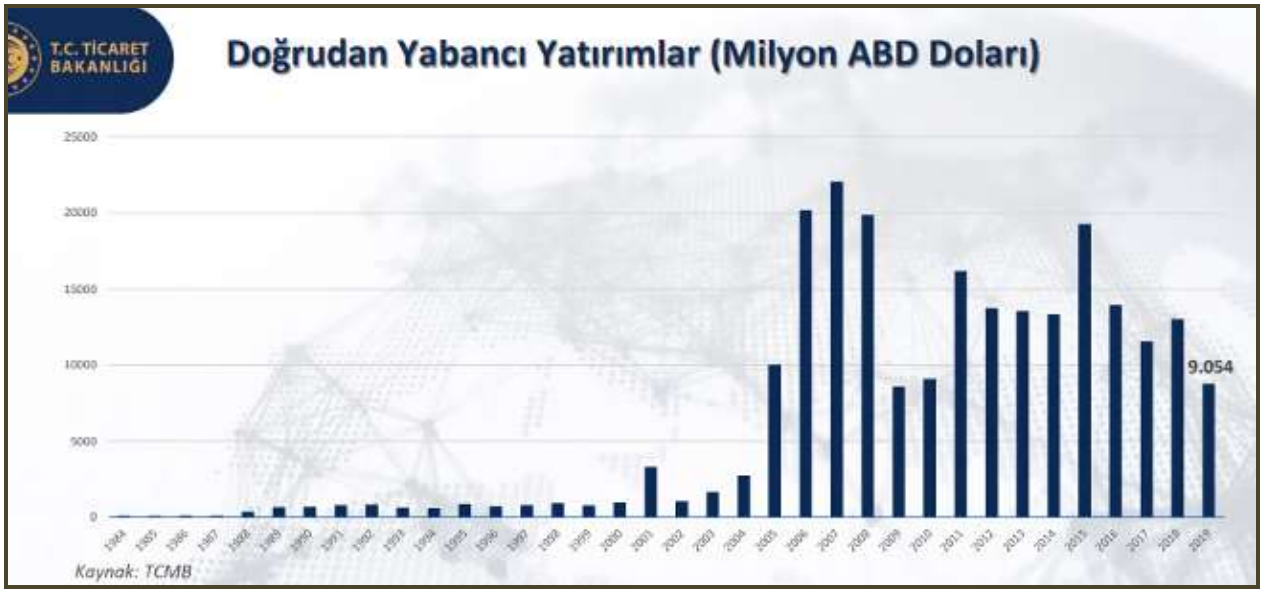
Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2020 yılı Eylül ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 78,9 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 108,6 milyar TL olmuş ve bütçe 29,7 milyar TL açık vermiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: *T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)*

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

12.5. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

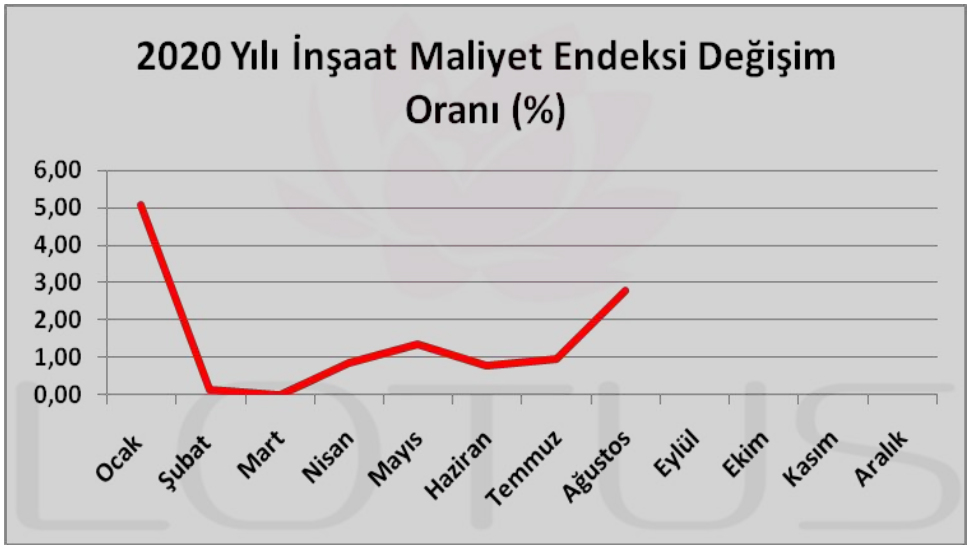
Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.

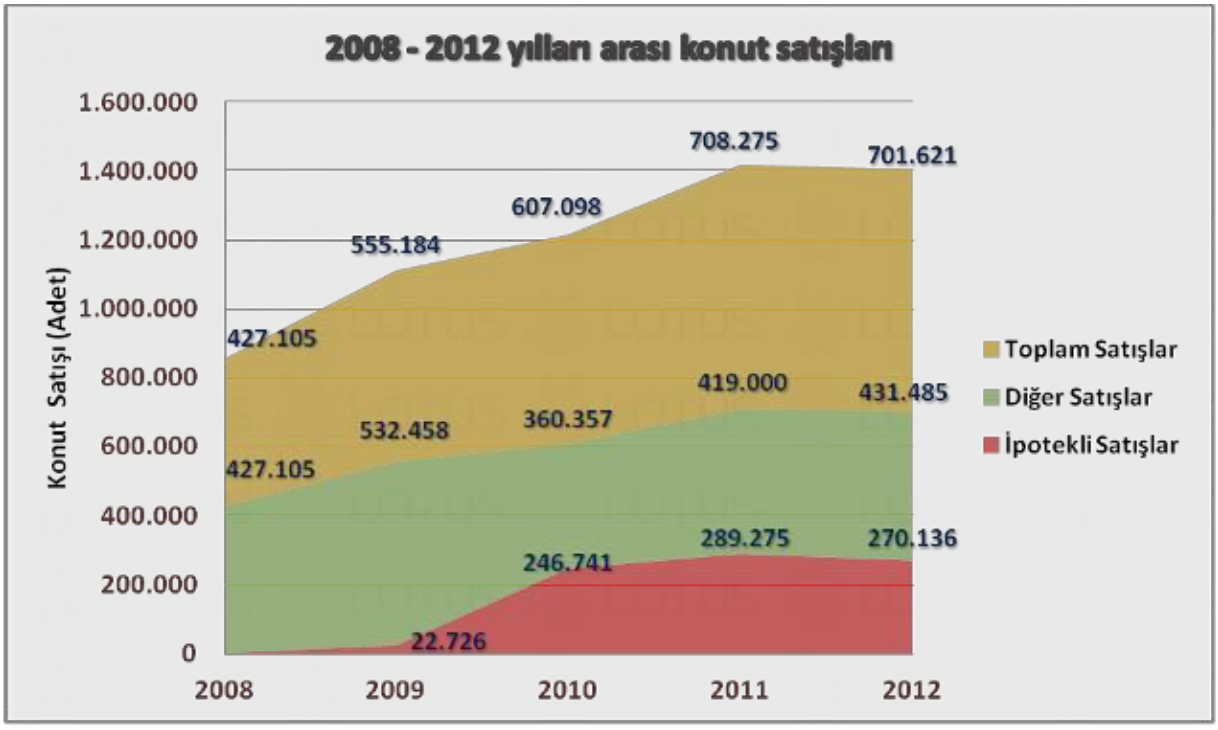


Kaynak: TÜİK, 2020 yılı verisi 9 aylıktır.

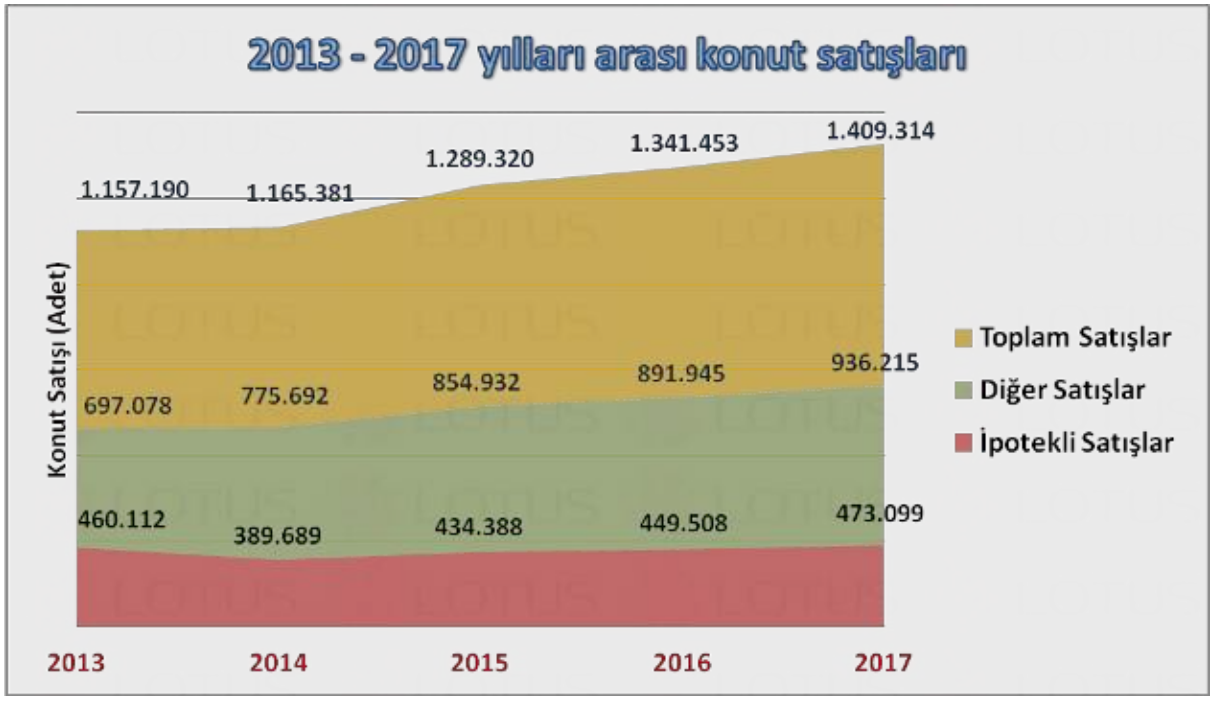
2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin'de ortaya çıkan Covid-19 salgınının Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır.

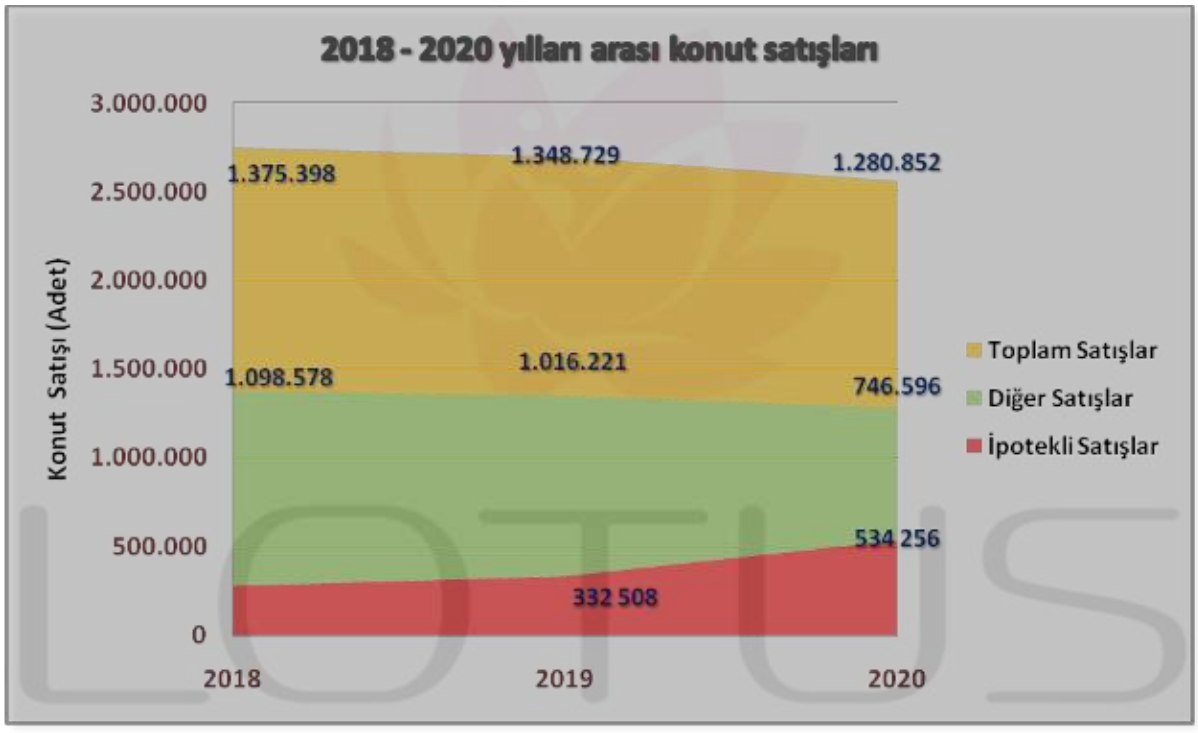
Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaşma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaşma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. TCMB, 19 Kasım 2020 tarihli toplantısında politika faizi 475 baz puanlık artışla %10,25'ten %15'e yükseltilmiştir. Covid-19 vakalarının hızla artmasıyla ticari hareketliliğin daha da azalacağı düşünüldüğünde gayrimenkul sektörünü kısa vadede zorlu bir sürecin beklediği öngörülebilir. Geliştiriciler ve diğer sektör paydaşlarının risk iştahının azaldığı bu dönemde orta ve uzun vade için yeni yatırım planlamalarına ağırlık verecekleri düşünülmektedir. Bütün bunlara rağmen İstanbul gibi metropol kentlerde hayata geçirilen ve proje aşamasında olan büyük altyapı yatırımlarının yanı sıra büyükşehirlerin sürekli artan nüfusu kentsel rantı hala canlı tutmakta, doğru bir planlamayla arz-talep dengesi ve fiyatlamanın optimal oluştuğu lokasyonlarda geliştiricilere fırsatlar sunmaktadır. Son dönemde yabancı yatırımcıların ülkemize ilgisi artmış olup gayrimenkul pazarında yabancıya yapılan satışlarda bu etki görülmektedir. 2020 Eylül ayında satılan toplam konut adedinin %4,4'ünü yabancılara yapılan satışlar oluşturmaktadır.



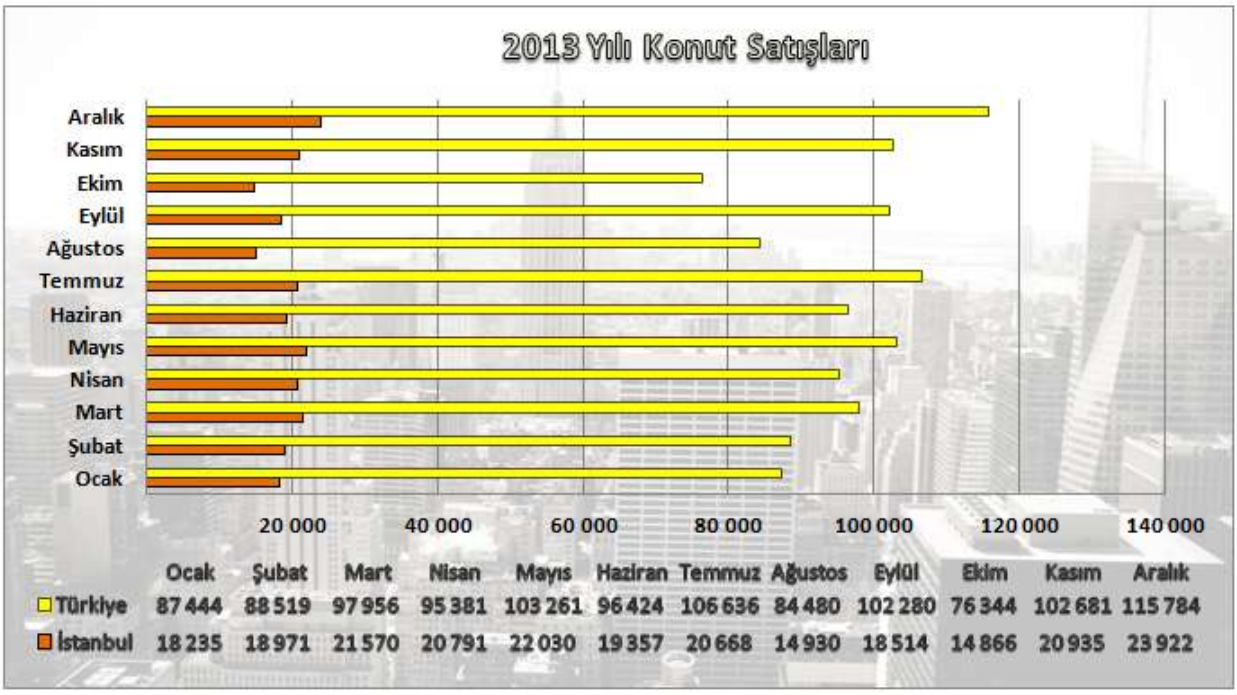
Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.



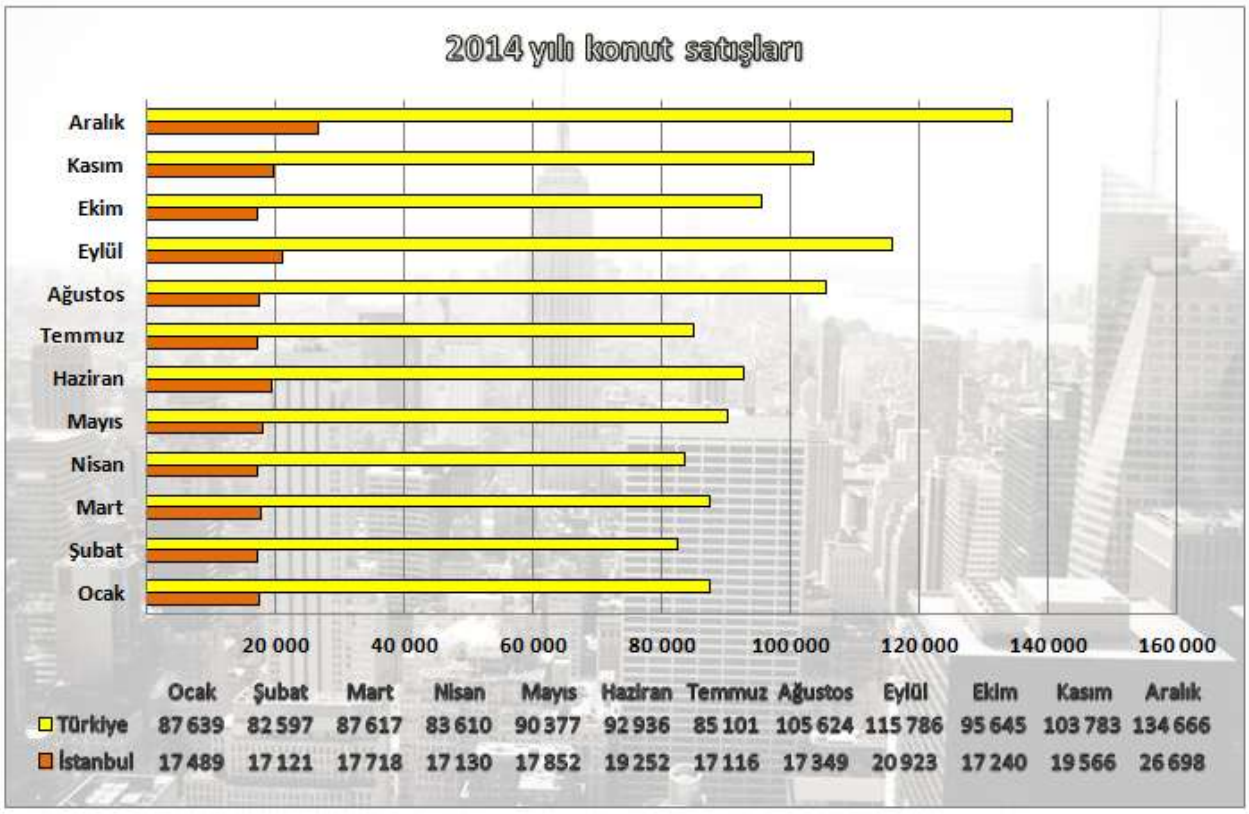


Not: 2020 yılı verisi 10 aylıktır
Kaynak:TÜİK

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

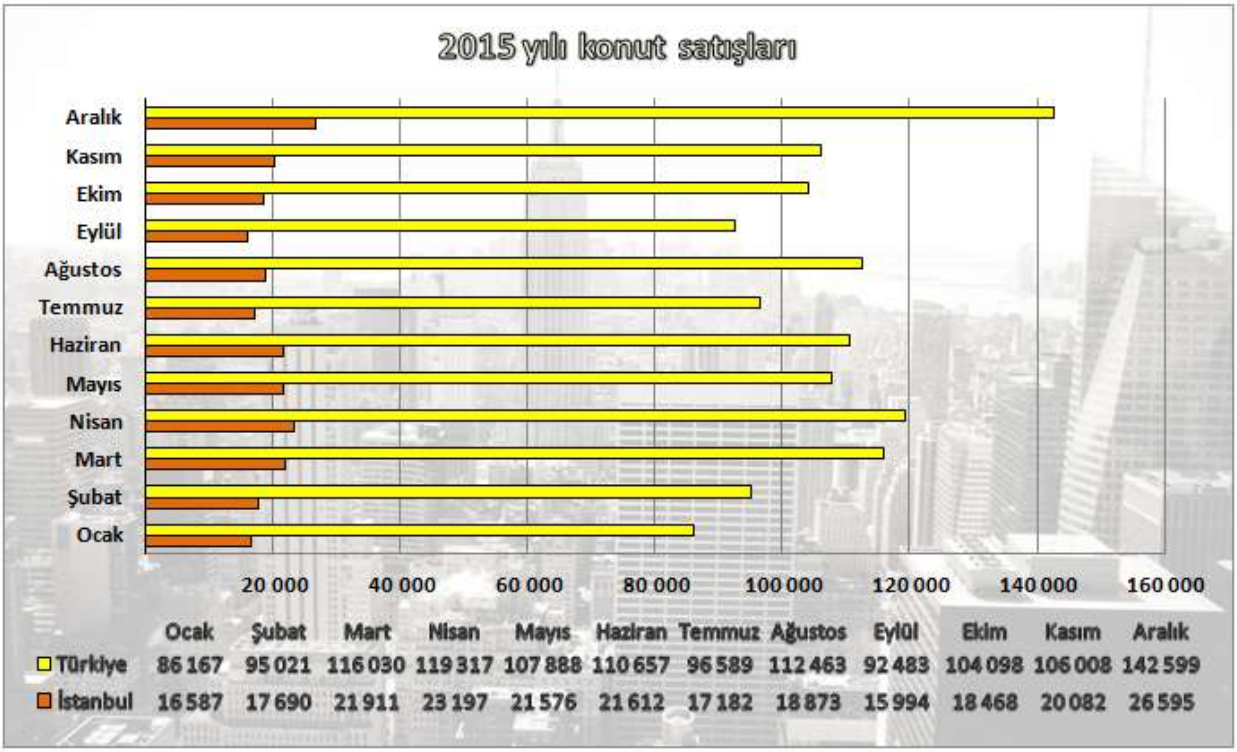


	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Türkiye	87 444	88 519	97 956	95 381	103 261	96 424	106 636	84 480	102 280	76 344	102 681	115 784
İstanbul	18 235	18 971	21 570	20 791	22 030	19 357	20 668	14 930	18 514	14 866	20 935	23 922

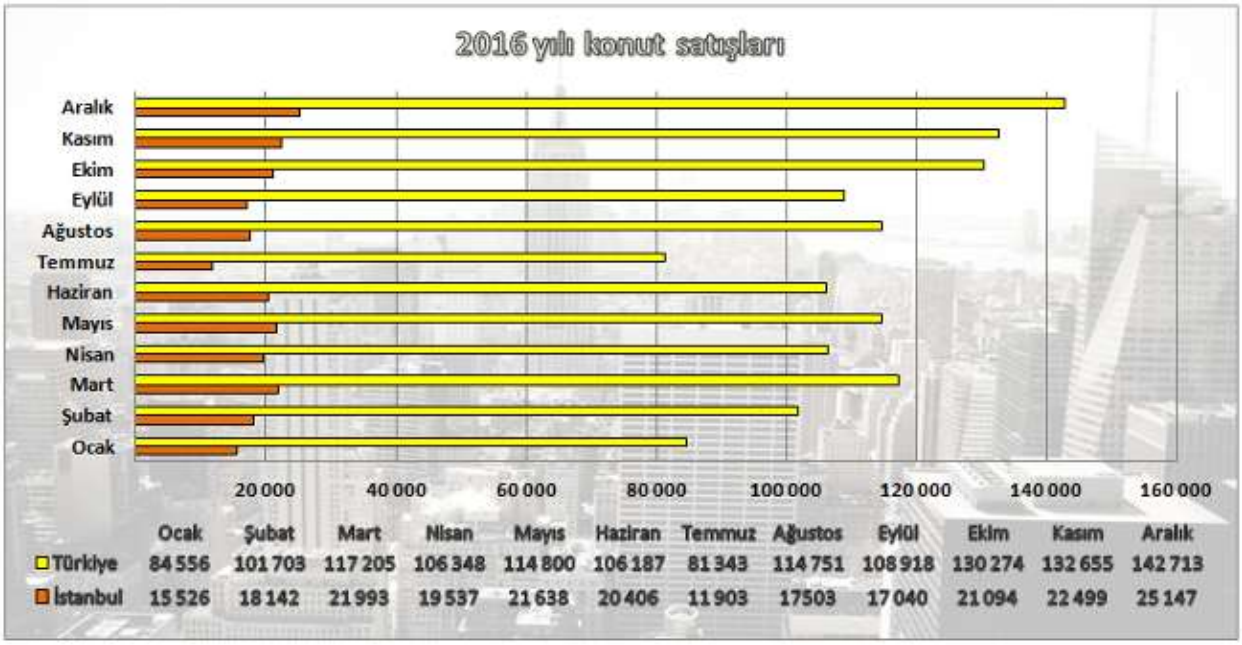


	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Türkiye	87 639	82 597	87 617	83 610	90 377	92 936	85 101	105 624	115 786	95 645	103 783	134 666
İstanbul	17 489	17 121	17 718	17 130	17 852	19 252	17 116	17 349	20 923	17 240	19 566	26 698

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

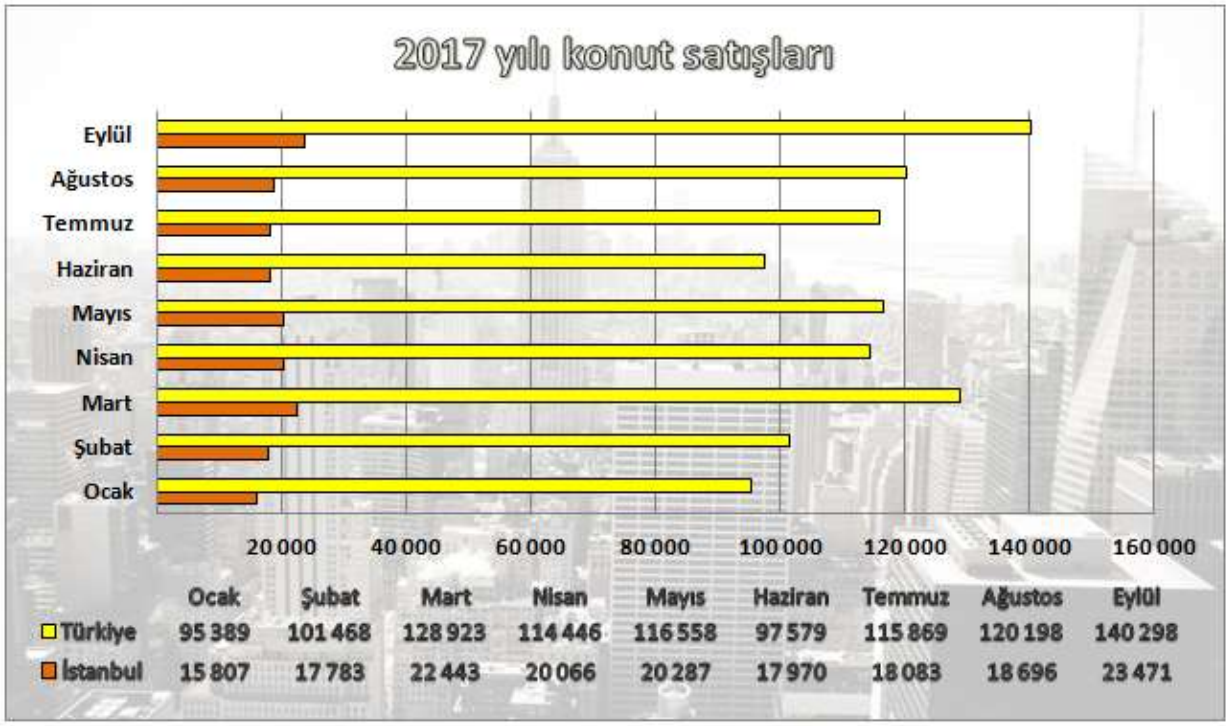


	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Türkiye	86 167	95 021	116 030	119 317	107 888	110 657	96 589	112 463	92 483	104 098	106 008	142 599
İstanbul	16 587	17 690	21 911	23 197	21 576	21 612	17 182	18 873	15 994	18 468	20 082	26 595

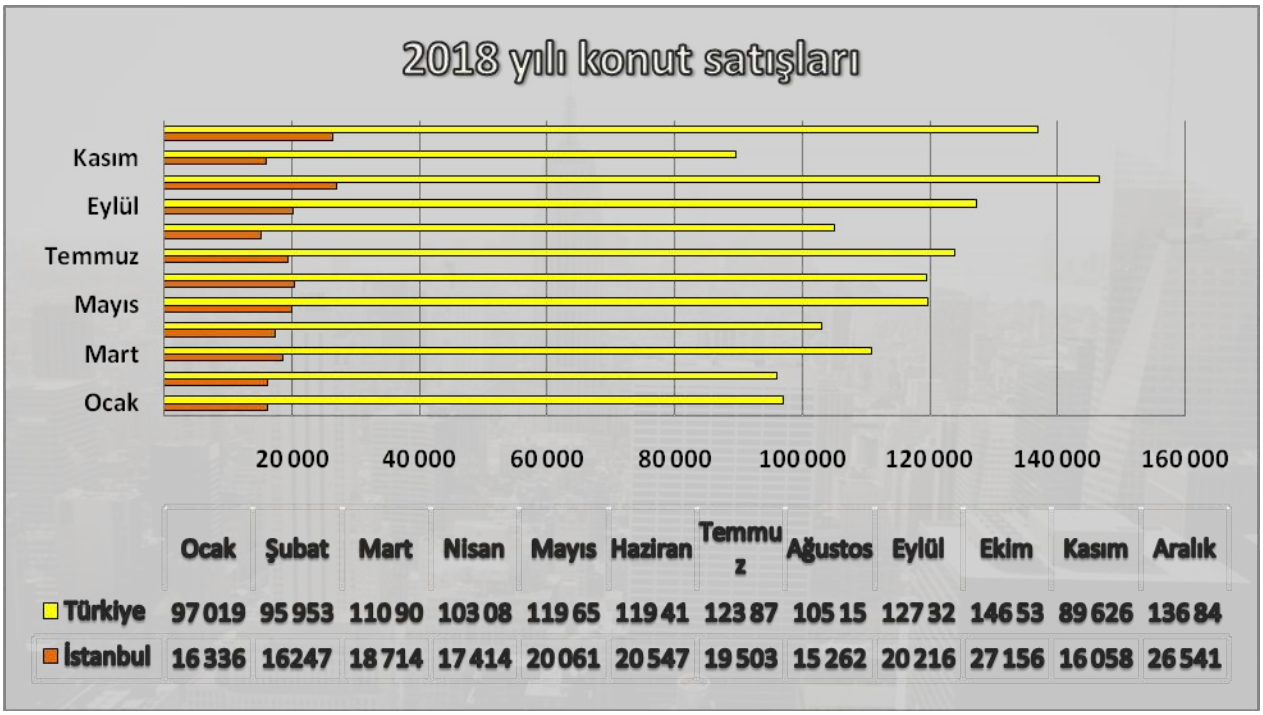


	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Türkiye	84 556	101 703	117 205	106 348	114 800	106 187	81 343	114 751	108 918	130 274	132 655	142 713
İstanbul	15 526	18 142	21 993	19 537	21 638	20 406	11 903	17503	17 040	21 094	22 499	25 147

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

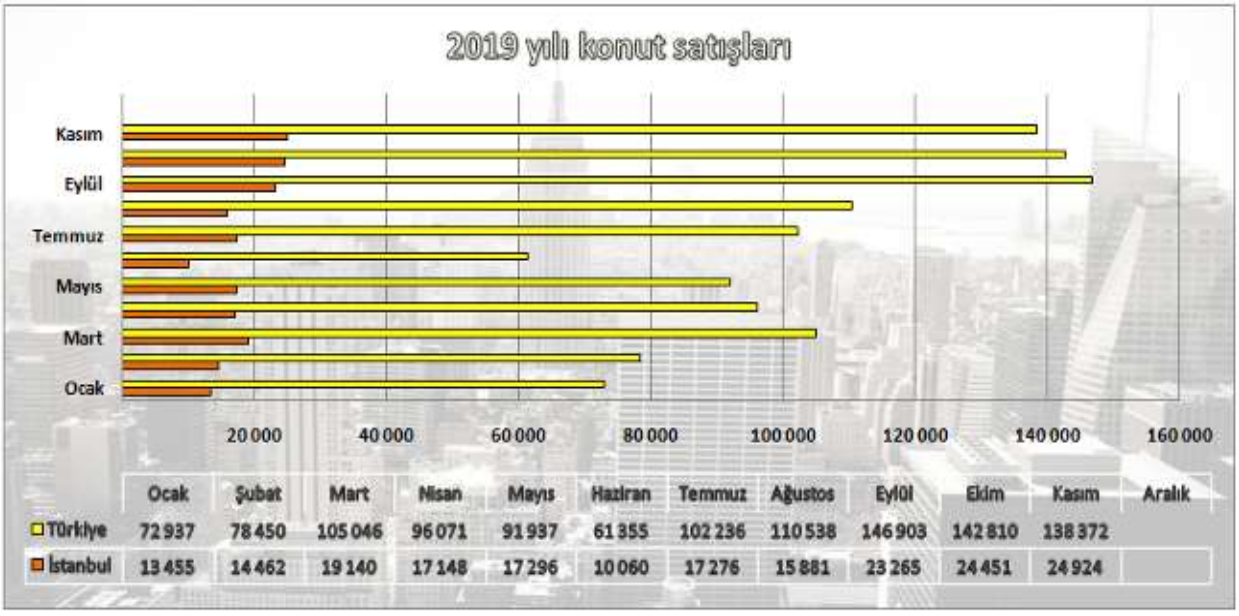


	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül
Türkiye	95 389	101 468	128 923	114 446	116 558	97 579	115 869	120 198	140 298
İstanbul	15 807	17 783	22 443	20 066	20 287	17 970	18 083	18 696	23 471

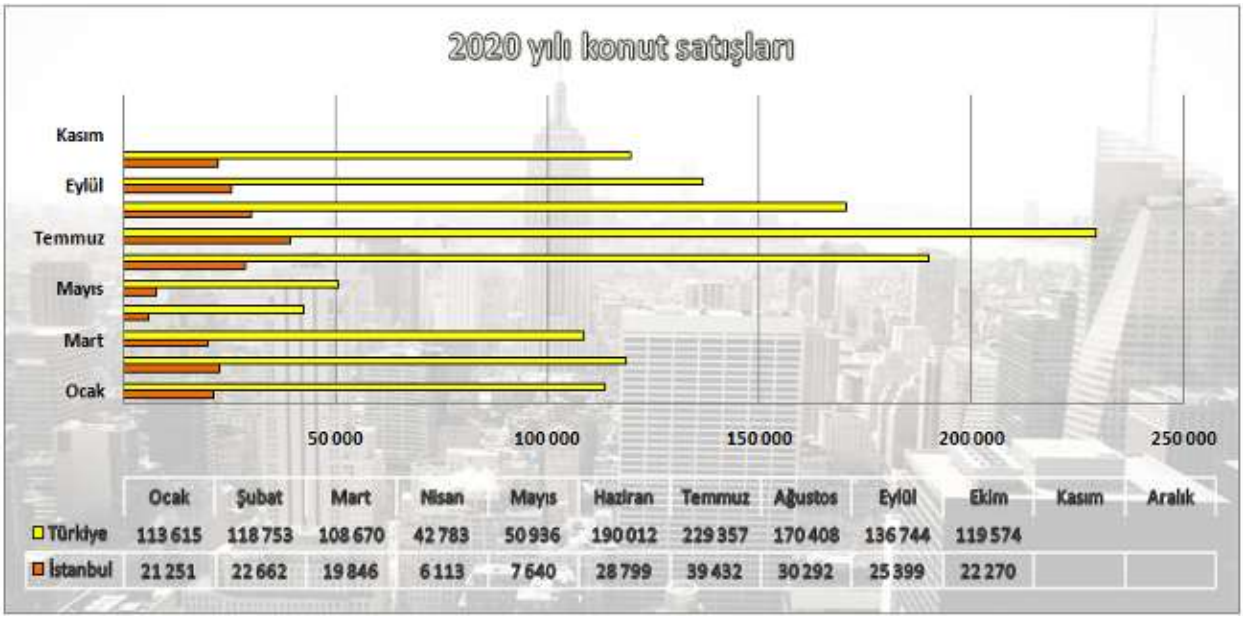


	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Türkiye	97019	95953	110 90	103 08	119 65	119 41	123 87	105 15	127 32	146 53	89 626	136 84
İstanbul	16 336	16247	18 714	17 414	20 061	20 547	19 503	15 262	20 216	27 156	16 058	26 541

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.



	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Türkiye	72 937	78 450	105 046	96 071	91 937	61 355	102 236	110 538	146 903	142 810	138 372	
İstanbul	13 455	14 462	19 140	17 148	17 296	10 060	17 276	15 881	23 265	24 451	24 924	



	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Türkiye	113 615	118 753	108 670	42 783	50 936	190 012	229 357	170 408	136 744	119 574		
İstanbul	21 251	22 662	19 846	6 113	7 640	28 799	39 432	30 292	25 399	22 270		

Kaynak: TÜİK

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Salgının küresel anlamda yarattığı belirsizlik,
- Döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların maliyetler üzerinde oluşturduğu baskı,
- Faizlerdeki artış beklentisi ve bu atışın ipotekli konut satışlarında yaratacağı dönemsel daralma,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği (%15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,

12.7. Genel Konjonktürün Konut Piyasası ve Gayrimenkulün Değerine etkisi

Covid-19 etkisi ve döviz kurlarındaki artışa ve diğer olumsuzluklara rağmen gayrimenkul piyasası, gerek devlet tarafından alınan önlemler gerekse hane halkının gayrimenkule olan doğal ilgisinin canlı kalmasından dolayı iyi bir yıl geçirmektedir.

Rapora konu Bursa Modern projesi nitelikli bir proje olarak gerçekleştirilecek olup çağdaş teknik altyapı imkanları ve sosyal alanları bünyesinde barındıracaktır. Bölgenin yeni bir cazibe merkezi olarak öne çıkmasına katkı sağlamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

13. AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmazlar Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi sınırları içinde kalan Bursa Modern Projesinde konumludur. Proje çok sayıda parselden oluşmaktadır. Rapor konusu 301 ada 20 ve 25 nolu parsellerde inşai faaliyetlere henüz başlanmamıştır.
- Tamamlanan etapta; gölet, yalılar, köşkler, göl ve doğa manzaralı kuleler, rezidanslar, sosyal tesisler, süs havuzları, tenis kompleksi, festival alanı, tırmanma duvarı, kaykay paten pisti, çocuk oyun alanları, site içi su ulaşımı tematik bahçeler, dinlenme terasları, güneşlenme terasları, büyük kulüp iskele meydanları, kıyı bahçeleri, 2.300 m. koşu ve yürüyüş parkuru, açık-kapalı yüzme havuzları, açık-kapalı otopark ve 24 saat güvenlik hizmeti bulunmaktadır. Rapor konusu taşınmazlar da benzer konseptte olacaktır.

301 Ada 20 Parsel

- Konu taşınmaz 10.021,52 m² 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 değerleme tarihinde herhangi bir yapı veya inşai faaliyet bulunmamaktadır. Konu parsele 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 dükkân ve 188 adet mesken şeklinde planlanmıştır. B Blok zemin kat ve 18 normal kat olmak üzere toplam 19 katta 4 adet dükkân 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 inşaata başlanmamış durumdadır.

301-20 PROJE ALANLARI	SATILABİLİR KONUT ALAN (m²)	SATILABİLİR TİCARİ ALAN (m²)	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	ORTAK ALAN (m²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)
A BLOK	13.258,12	736,58	13.994,70	5.287,30	19.281,64
B BLOK	12.719,20	530,07	13.249,27	5.112,82	18.362,45
C BLOK	0,00	239,79	239,79	0,00	239,79
OTOPARK	0,00	0,00	0,00	7.854,27	7.854,27
TOPLAM	**25.977,32**	**1.506,44**	**27.483,76**	**18.254,39**	**45.738,15**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

301 Ada 25 Parsel

- Konu taşınmaz 20.346,70 m² yüzölçümlü arsadır. Düz bir topografik yapıya sahiptir. Kuzey cephede imar yolu, diğer cephelerde komşu parseller ile sınırlıdır. Parsel üzerinde değerleme 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.

301-25 PROJE ALANLARI	SATILABİLİR KONUT ALAN (m²)	SATILABİLİR TİCARİ ALAN (m²)	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	ORTAK ALAN (m²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)
A	11.594,68	0,00	11.594,68	3.129,32	14.724,00
B	11.594,68	0,00	11.594,68	3.129,32	14.724,00
C	11.594,68	0,00	11.594,68	3.129,32	14.724,00
D	11.594,68	0,00	11.594,68	3.129,32	14.724,00
E	2.754,62	375,73	3.130,35	1.756,75	4.887,10
F	2.754,62	375,73	3.130,35	1.756,75	4.887,10
G	2.754,92	375,70	3.130,62	1.756,38	4.887,00
H	0,00	1.005,00	1.005,00	0,00	1.005,00
OTOPARK	0,00	0,00	0,00	6.125,00	6.125,00
TOPLAM	**54.642,88**	**2.132,16**	**56.775,04**	**23.912,16**	**80.687,20**

301 Ada 21 Parsel

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

301 Ada 26 Parsel

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

301 Ada 5 Parsel

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

302 Ada 8 Parsel

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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

301 ada 20 ve 25 nolu parsellerin konumları, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumları, bulundukları bölgenin gelişim potansiyeli, Sinpaş Bursa Modern projesi bünyesinde bulunmaları ve yapı ruhsatlarının alınmış olması da dikkate alınarak yapı ruhsatlarına uygun bir proje inşa edilmesinin en uygun kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- **Ulaşım imkanlarının kolaylığı** - **Parsel üzerinde geliştirilecek projenin çağdaş şehircilik anlayışına uygun olarak gerekli sosyal imkân ve donatılara sahip olması,** - **Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları,** - **Nitelikli mimari tasarım,** - **Kapalı otopark alanlarına sahip olması,** - **Tamamlanmış altyapı,** - **Tercih edilen bir bölgede yer alması**	- **Ekonomide ve buna bağlı olarak gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk,** - **İmalatlara henüz başlanmamış olması.**
Fırsatlar	**Tehditler**
- **Projenin, son dönemde artan T.C. vatandaşlığına yönelik talebe uygun nitelikte olması.** - **Gelişmekte olan bir bölgede yer alması**	- **Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi,** - **Bölgede son dönemde hayata geçirilen benzer nitelikli projelerin yaratmış olduğu rekabet ortamı.**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşı**mıdır. Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

16.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklıklandırılamayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

16.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda 60.2 nolu maddede yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

16.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

a) Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

birçok faktörden yalnızca biri olması,

b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

c) Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

d) Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

17. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu projenin değer tespiti aşağıda belirtilen ana başlıklar altında yapılmıştır.

1. **Arsaların değeri**
2. **Projenin halihazır durum değeri**
3. **Projenin tamamlanmış olması halindeki değeri**

18.1. Arsaların değeri

Arsaların değerinin tespitinde aşağıda belirtilen yöntemler kullanılmıştır.

A. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
B. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

18.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ve proje yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için kıymet takdir edilmiştir.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, konum, büyüklük, imar durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden yararlanılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Arsa Emsalleri:

SATILIK ARSA EMSALLERİ					
	Konumu ve Özellikleri	**Satış Değeri (TL)**	**Alan (m2)**	**Birim Değeri (TL/m2)**	**İrtibat**
EMSAL 1	Konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, benzer imar şartlarına sahip, 60.000 m² yüzölçümlü 2018 yılında 95.000.000.TL bedelle satılmıştır. 2018-2019 yılı enflasyon oranları ve aynı dönemdeki gayrimenkul piyasa şartları değerlendirilerek arsanın güncel değerinin 115.000.000,-TL mertebesinde olabileceği düşünülmektedir.	115.000.000	60.000	1.917	İnşaat Firması 224 452 96 81
EMSAL 2	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda bulunan 302 ada 6 parsel numaralı arsa, (benzer yapılaşma şartlarına sahip) 41.124,83 m² alanlı olup 2017 yılı ağustos ayında 72.550.000 TL + KDV bedelle satılmıştır. 2017 ila 2019 yılı enflasyon oranları ve aynı dönemdeki gayrimenkul piyasa şartları değerlendirilerek arsanın güncel değerinin 95.000.000,-TL mertebesinde olabileceği düşünülmektedir.	95.000.000	41.124	2.310	Kamuyu Aydınlatma Platformu
EMSAL 3	Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı bölgede konumlu 1.299 m2 yüzölçümlü Konut+Ticari İmarlı arsa (3199 ada 4 parsel) 3.900.000,-TL bedelle satılıktır.	3.900.000	1.299	3.002	Özen Emlak Ofisi 0224 220 80 08
EMSAL 4	Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı bölgede konumlu 1.300 m2 yüzölçümlü Konut İmarlı (Emsal: 1,20) arsa (10386 ada 2 parsel) 3.250.000,-TL bedelle satılıktır.	3.250.000	1.300	2.500	Sahibinden 0539 621 93 32
EMSAL 5	Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı bölgede konumlu 3.128 m2 yüzölçümlü Ticari İmarlı (Emsal: 1,00) arsa (7005 ada 19 parsel) 3.250.000,-TL bedelle satılıktır.	9.000.000	3.128	2.877	İbrahim Yatbay Gayrimenkul 0 532 626 35 87

Emsal Analizi (Arsa)

EMSAL ANALİZ TABLOSU (310 ADA 20 VE 25 NOLU PARSELLER)										
	Birim Satış Fiyatı (TL)	**Pazarlıklı Payı**	**Alan Düzeltmesi**		**Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi**		**Konum**		**Toplam Düzeltme**	**Düzeltilmiş Değer (TL)**
Konu Mülk					**Konut Lejant (Kaks: 1,50)**					**2.160**
		Düzeltme Oranı	**Alanı**	**Düzeltme Oranı**	**Lejant**	**Düzeltme Oranı**	**Durumu**	**Düzeltme Oranı**	**Düzeltme Oranı**	
Emsal 1	1.917	-10%	60.000	0%	Konut (Kaks: 1,50)	0%	Benzer	0%	-10%	1.725
Emsal 2	2.310	-10%	41.124	0%	Konut (Kaks: 1,50)	0%	Benzer	0%	-10%	2.079
Emsal 3	3.002	-10%	1.299	-10%	Konut (Kaks: 1,00)	15%	İyi	-5%	-10%	2.702
Emsal 4	2.500	-10%	1.300	-10%	Konut (Kaks: 1,20)	10%	İyi	-5%	-15%	2.125
Emsal 5	2.877	-10%	3.128	-5%	Konut (Kaks: 1,00)	15%	İyi	-5%	-5%	2.733

Emsallerde pazarlık payı olarak %10 düzeltme yapılmıştır. Alan, konum, imar durumu ve şerefiyelerine göre değişen oranlarda düzeltmeler yapılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Satılık – Konut/Residence

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.

BURSA MODERN

Kat	Tip Özellik	Alan, m²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri TL/m²	İrtibat Bilgisi
3	1+1	70	325.000	4.643	Gürcan Irmak Gayrimenkul – 224 211 02 18
20	3+1	130	650.000	5.000	Kültür Gayrimenkul – 530 776 43 19
18	2+1	129	645.000	5.000	Sahibinden – 554 959 35 35
Bahçe	3+1	173	1.175.000	6.792	Turyap Balat – 224 414 00 54

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.

KORUPARK

Kat	Tip Özellik	Alan, m²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri TL/m²	İrtibat Bilgisi
Zemin	2+1	135	695.000	5.148	Remax Beyaz Gayrimenkul – 224 249 16 16
15	3+1	151	945.000	6.258	Özgür Çakmak Gayrimenkul – 224 241 90 10
4	3+1	140	875.000	6.250	Aydın Emlak – 533 698 82 60

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

YASEMİN PARK		
	Konum	: Osmangazi / BURSA
	Firma	: Nergis İnşaat
	Arsa Alanı	: 121.495 m2
	Ünite Sayısı	: 1676
	Tamamlanma Tarihi	: 2003
Proje Özellikleri	:	Nergis İnşşat 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.

YASEMİN PARK					
Kat	Tip	Alan, m²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m²	İrtibat Bilgisi
Zemin	1+1	95	325.000	3.421	Sahibinden – 546 463 81 47
16	3+1	174	590.000	3.390	Park Modern Gayrimenkul – 224 443 74 43
6	3+1	159	525.000	3.302	Gürcan Irmak Gayrimenkul – 224 211 02 18

PRESTİJ HAYAT		
	Konum	: Osmangazi/Bursa
	Firma	: Bak Yapı
	Arsa Alanı	: 62.000
	Ünite Sayısı	: 1516
	Tamamlanma Tarihi	: 2019
Proje Özellikleri	BAK Yapı tarafından inşa edilmiş olan Prestij Hayat Projesi 62.000 m2 yüzölçümlü 303 ada 4 parsel üzerinde 17 blok, 1516 konuttan oluşacak şekilde inşa edilmiştir. Site bünyesinde sosyal alanlar mevcuttur.	

PRESTİJ HAYAT					
Kat	Tip	Alan, m²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m²	İrtibat Bilgisi
11	3+1	125	495.000	3.960	Espa Gayrimenkul – 532 400 52 82
9	3+1	155	595.000	3.839	Red/Max Gayrimenkul– 541 206 31 88
13	2+1	110	395.000	3.591	Sibay Gayrimenkul – 533 134 01 65
8	2+1	110	445.000	4.045	Remax Gayrimenkul – 224 249 16 16

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Emsal Analizi – Konut/Residence

Proje Adı	Min. Birim Satış Değeri (TL/m²)	Maks. Birim Satış Değeri (TL/m²)	Ort. Birim Satış Değeri (TL/m²)
BURSA MODERN	4.643	5.195	**4.919**
KORUPARK	5.148	6.258	**5.703**
YASEMİN PARK	3.302	3.421	**3.362**
PRESTİJ HAYAT	3.591	4.045	**3.818**

Konu taşınmazların bulunduğu Bursa İlinde markalı konut projeleri incelenmiştir. Emsaller taşınmazlar ile benzer 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 **4.000 – 6.250 TL/m²** aralığındadır. Projenin yeni inşa edilecek olması da dikkate alınarak ortalama birim satış fiyatının **5.250,-TL** mertebesinde olacağı kabul edilmiştir.

Satılık – Dükkan/Mağaza

Satılık Dükkân Emsalleri	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m²)	Birim Değeri (TL/m²)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1	Taşınmazlara yakın mesafede Panayır Caddesi üzerinde benzer özelliklere sahip olan Prestij Hayat Park Sitesi'nde zemin katta konumlu 100 m2 kullanım alanlı dükkân 739.000,-TL bedelle satılıktır.	739.000	100	7.390	Emlak Ofisi 0 (224) 413 81 88
EMSAL 2	Taşınmazlara yakın mesafede Panayır Caddesi üzerinde benzer özelliklere sahip olan Prestij Hayat Park Sitesi'nde zemin katta konumlu 100 m2 kullanım alanlı dükkân 749.000,-TL bedelle satılıktır.	749.000	100	7.490	Emlak Ofisi 0 (224) 413 81 88
EMSAL 3	Taşınmazın yer aldığı Mahallede, Kuzey yönünde konumlu brüt 320 m2 kullanım alanlı olduğu söylenen Kurumsal Kiracılı Dükkan 2.100.000,-TL bedelle satılıktır.	2.100.000	320	7.500	Emlak Ofisi 0 535 050 30 63
EMSAL 4	3.Pınar Caddesi üzerinde yer alan, yeni binada konumlu 123 m² kullanım alanlı dükkan 1.050.000.-TL bedelle satılıktır.	1.050.000	123	8.537	TGJ Gayrimenkul 0 224 240 25 15
EMSAL 5	3.Pınar Caddesi üzerinde yer alan, yeni binada konumlu 450 m² kullanım alanlı dükkan 4.500.000.-TL bedelle satılıktır.	4.500.000	450	10.000	Emlak Ofisi 0 538 522 05 90

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Satılık – Dükkan/Mağaza-Emsal Krokisi

Satılık-Emsal Analizi – Dükkan/Mağaza

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum /Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni Yapı		Bursa Modern			7.350
		Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 1	7.390	-10%	100	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	6.651
Emsal 2	7.490	-10%	100	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	6.741
Emsal 3	7.500	-10%	320	0%	Benzer	0%	Daha kötü	10%	0%	7.500
Emsal 4	8.537	-10%	123	0%	Benzer	0%	Daha İyi	-5%	-15%	7.256
Emsal 5	10.000	-10%	450	0%	Benzer	0%	Daha İyi	-5%	-15%	8.500

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 şerefiyelendirilmesi sonucunda, dükkanlar için ortalama birim değerinin 7.350.-TL olabileceği öngörülmüştür.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Ulaşılan Sonuç

Emsal analizlerinden hareketle emsallerin birim değerlerinin ortalaması dikkate alınmak suretiyle ve emsal analizinden hareketle konu taşınmaz için takdir edilen arsa m^2 birim değeri, toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Trafo imarlı olan parseller kamuya bedelsiz terk edileceklerinden kıymet takdirleri yapılmamıştır.

Ada-Parsel	Yüzölçümü (m^2)	m^2 birim fiyatı	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)
301/20	10.021,52	2.160	21.650.000
301/25	20.346,70	2.160	43.950.000
TOPLAM			**65.600.000**

18.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi)

Bu yöntem, proje değerinin projenin gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalıdır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve projenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve projenin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer projenin, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeridir.

Varsayımlar:

Reel İskonto Oranı:

Reel iskonto oranı, 2020 yıl sonu ve sonrasına ilişkin enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2021 ve sonrası için belirlenen enflasyon oranlarının % 8 üzerinde alınmıştır.

Toplam İnşaat Alanı:

Proje bünyesindeki 890 adet bağımsız bölümden oluşan 301 ada 20 ve 25 nolu parsellerdeki ruhsatlara esas toplam inşaat alanı 126.425,35 m^2 dir. SİNPAŞ GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre projedeki toplam satılabilir alan 84.258,80 m^2 dir. Bu alanın 80.620,20 m^2'si konut, 3.638,60 m^2'si ise ticaridir.

Satış Bedelleri ve Satış Süresi:

Konutların 2021 yılı için ortalama 5.250,-TL/m^2 ; ticari ünitelerin ise 7.350 TL/m^2 birim fiyatlar ile satılacağı varsayılmıştır. Hesaplamalarda birim satış değerinin her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır.

Konutların 2021 yılında %30, 2022 yılında %30, 2023 yılında %20, 2024 yılında %20; ticari ünitelerin ise 2021 yılında %30, 2022 yılında %30, 2023 yılında %40 oranında satılacağı varsayılmıştır.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

İnşaat Süresi:

Konu parseldeki proje inşaatının 4 yıl süreceği, inşai gerçekleşmenin 2021 yılında %20, 2022 yılında %30, 2023 yılında %30 ve 2024 yılında %20 şeklinde olacağı varsayılmıştır.

İnşaat Maliyetleri:

İnşa edilecek yapılar için m^2 birim maliyet bedeli olarak 2020 yılı yapı yaklaşık maliyetleri alınmıştır. Altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık vb. proje geliştirme maliyetlerinin (İnşaat piyasasındaki güncel veriler doğrultusunda %15-25 aralığındadır) inşaat maliyetinin %20'si mertebesinde olacağı varsayılmıştır. 2021 yılı için % 15 mertebesinde, 2022, 2023 ve 2024 yılları için ise %10 mertebesinde bir maliyet artışı öngörülmüştür. Buna göre yıl bazında inşaat maliyeti aşağıda yer alan tablodaki gibi hesaplanmıştır.

ADA/ PARSEL	BLOK	YAPI SINIFI	2020 Yılı Yapı Yaklaşık Maliyeti (TL)	Yapı Alanı (m2)	Toplam Maliyet (TL)	Altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık vb. (%20) dahil maliyet	Toplam Maliyet	2021 Yılı İnşaat Maliyeti	2022 Yılı İnşaat Maliyeti	2023 Yılı İnşaat Maliyeti	2024 Yılı İnşaat Maliyeti
301-20	A	5A	2400	19.281,64	46.275.936	55.531.123	303.525.076	69.810.767	115.187.766	126.706.543	92.918.131
301-20	B	5A	2400	18.362,45	44.069.880	52.883.856					
301-20	C	3B	1450	239,79	347.696	417.235					
301-20	OTOPARK	3B	1450	7.854,27	11.388.692	13.666.430					
301-25	A	4C	2000	14.724,00	29.448.000	35.337.600					
301-25	B	4C	2000	14.724,00	29.448.000	35.337.600					
301-25	C	4C	2000	14.724,00	29.448.000	35.337.600					
301-25	D	4C	2000	14.724,00	29.448.000	35.337.600					
301-25	E	4A	1550	4.887,10	7.575.005	9.090.006					
301-25	F	4A	1550	4.887,10	7.575.005	9.090.006					
301-25	G	4A	1550	4.887,00	7.574.850	9.089.820					
301-25	H	3B	1450	1.005,00	1.457.250	1.748.700					
301-25	OTOPARK	3B	1450	6.125,00	8.881.250	10.657.500					
TOPLAM				126.425,35	252.937.563	303.525.076					

Girişimci Karı:

İNA modelinden arsa değerine ulaşılabilmesi için, projeksiyondan elde edilen net bugünkü değerden %20 mertebesinde girişimci karı düşülmüştür.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 54'de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere proje arsasının değeri yaklaşık **74.600.000,-TL** (2.457 TL/m^2) olarak bulunmuştur.

18.2. Projenin Halihazır Durum Değeri

Sayfa 54'de sunulan İndirgenmiş Nakit Akımları tablosundan da görüleceği üzere 301 ada 20 ve 25 parsellerde geliştirilen ve yapı ruhsatı alınan projenin bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile hesaplanan halihazır durum değeri **93.250.000,-TL** mertebesindedir.

18.3. Projenin Tamamlanmış Olması Halindeki değeri

Sayfa 55'de sunulan İndirgenmiş Nakit Akımları tablosundan da görüleceği üzere 301 ada 20 ve 25 parsellerde geliştirilen ve yapı ruhsatı alınan projenin gelir indirgeme yaklaşımı bölümündeki varsayımlar altında bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile hesaplanan tamamlanmış olması halindeki değeri **379.350.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

BURSA MODERN - Halihazır Durum

(TL)

İnşaat varsayımları

Toplam Arsa Alanı (m^2)	30.368,22
Toplam İnşaat Alanı (m^2)	126.425,35
İnşaatın Süresi	4 yıl
Satışa Esas Toplam Konut Alanı (m2)	80.620
Satışa Esas Toplam Ticari Alan (m2)	3.639

Satış Varsayımları

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Satılabilir Konut Alanı m^2 Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	5.250	5.880	6.468	7.115	-	
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	423.256.050	474.046.776	521.451.454	573.596.599	0	
Satış Oranı	30%	30%	20%	20%	0%	
Satılabilir Ticari Alan m^2 Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	7.350	8.232	9.055	-	-	
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	26.743.710	29.952.955	32.948.251	0	0	
Satış Oranı	30%	30%	40%	0%	0%	
Yılık Enflasyon Oranı Tahmini	12%	10%	10%	8%	8%	5%
Reel İskonto Oranı	20%	18%	18%	16%	16%	13%
1 / İskonto Faktörü	1,10	1,30	1,54	1,80	2,09	2,39
Etkin Vergi Oranı			0%			
Konut Satış Gelirleri	**126.976.815**	**142.214.033**	**104.290.291**	**114.719.320**	**0**	**0**
Satış Oranı	30%	30%	20%	20%	0%	
Kümülatif Satış Oranı	30%	60%	80%	100%	100%	
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	423.256.050	474.046.776	521.451.454	573.596.599	0	
Yıllık Satış Geliri (TL)	126.976.815	142.214.033	104.290.291	114.719.320	0	
Ticari Ünite Satış Gelirleri	**8.023.113**	**8.985.887**	**13.179.300**	**0**	**0**	**0**
Satış Oranı	30%	30%	40%	0%	0%	0%
Kümülatif Satış Oranı	30%	60%	100%	100%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	26.743.710	29.952.955	32.948.251	0	0	0
Yıllık Satış Geliri (TL)	8.023.113	8.985.887	13.179.300	0	0	0
İnşaat Harcamaları	**69.810.767**	**115.187.766**	**126.706.543**	**92.918.131**		
Serbest Nakit Akımı	**65.189.161**	**36.012.153**	**-9.236.952**	**21.801.188**	**0**	**0**
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	**59.509.290**	**27.626.562**	**-6.005.158**	**12.114.512**	**0**	**0**

31/12/2020 İtibarı İle Projenin Halihazır Durum Değeri (TL)	**93.250.000**
Girişimci Karı (%20) Düşülmüş Arsa Değeri (TL)	**74.600.000**
Arsa m^2 Birim Değeri (TL/m^2)	**2.457**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

BURSA MODERN - Tamamlanmış Hali

(TL)

İnşaat varsayımları

Toplam Arsa Alanı (m^2)	30.368,22
Toplam İnşaat Alanı (m^2)	126.425,35
Satışa Esas Toplam Konut Alanı (m2)	80.620
Satışa Esas Toplam Ticari Alan (m2)	3.639

Satış Varsayımları

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Satılabilir Konut Alanı m^2 Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	5.250	5.880	6.468	7.115	-	
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	423.256.050	474.046.776	521.451.454	573.596.599	0	
Satış Oranı	30%	30%	20%	20%	0%	
Satılabilir Ticari Alan m^2 Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	7.350	8.232	9.055	-	-	
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	26.743.710	29.952.955	32.948.251	0	0	
Satış Oranı	30%	30%	40%	0%	0%	
		0%				
Yılık Enflasyon Oranı Tahmini	12%	10%	10%	8%	8%	5%
Reel İskonto Oranı	20%	18%	18%	16%	16%	13%
1 / İskonto Faktörü	1,10	1,30	1,54	1,80	2,09	2,39
Etkin Vergi Oranı			0%			
Konut Satış Gelirleri	126.976.815	142.214.033	104.290.291	114.719.320	0	0
Satış Oranı	30%	30%	20%	20%	0%	
Kümülatif Satış Oranı	30%	60%	80%	100%	100%	
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	423.256.050	474.046.776	521.451.454	573.596.599	0	
Yıllık Satış Geliri (TL)	126.976.815	142.214.033	104.290.291	114.719.320	0	
Ticari Ünite Satış Gelirleri	8.023.113	8.985.887	13.179.300	0	0	0
Satış Oranı	30%	30%	40%	0%	0%	0%
Kümülatif Satış Oranı	30%	60%	100%	100%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	26.743.710	29.952.955	32.948.251	0	0	0
Yıllık Satış Geliri (TL)	8.023.113	8.985.887	13.179.300	0	0	0
Serbest Nakit Akımı	134.999.928	151.199.919	117.469.591	114.719.320	0	0
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	123.237.510	115.992.340	76.369.720	63.747.375	0	0

31/12/2020 İtibarı İle Projenin Tamamlanmış Halinin Değeri (TL)	379.350.000

LOTUS 2020/1123 SİNPAŞ

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

19.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Arsa Değeri:

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan arsa değerleri birbirine yakındır.

FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	**TOPLAM DEĞER (TL)**
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	65.600.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	74.600.000

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıtması ve diğer yöntemin büyük oranda kabullere bağlı olması sebepleriyle "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değerin alınması uygun görülmüş ve buna göre arsa değeri **65.600.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Projenin halihazır durum değeri gelir indirgeme yaklaşımı ile **93.250.000,-TL**; projenin tamamlanmış haldeki değeri ise gelir indirgeme yaklaşımı ile **379.350.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

19.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmaz ruhsatlı proje niteliğinde olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

19.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki soruna rastlanmamıştır.

19.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazlar üzerinde gayrimenkul değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

19.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazın devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

19.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Değerleme konusu projenin halihazır durum değeri gelir indirgeme yaklaşımına göre 93.250.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

Arsa değeri emsal karşılaştırma yöntemine göre 65.600.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

19.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

19.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

19.9. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

19.10. Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

301 ada 20 ve 25 nolu parseller üzerinde geliştirilecek proje için yapı ruhsatları alınmıştır. Değerleme tarihine kadar olan süreçte herhangi bir olumsuz belgeye rastlanmamıştır.

19.11. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

301 ada 20 parsel için 08.10.2017 tarihi itibariyle yeni yapı ruhsatı 08.10.2019 tarihli isim değişikliği ruhsatları, 301 ada 25 parsel için 26.07.2017 tarihi itibariyle yeni yapı ruhsatı 08.10.2019 tarihli isim değişikliği ruhsatları ile 07.09.2020 tarihli tadilat ruhsatları bulunmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

19.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. Fırka (c), (d) ve (r) bentleri:

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

301 ada 20 ve 25 nolu parsellerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Taşınmaz üzerinde yer alan ipotek proje finansmanı sağlamak amacıyla kullanılan kredilere istinaden tesis edilmiş olup Sinpaş GYO'nun bu hususstaki yazıları rapor ekinde sunulmuştur. Trafolar kamuya terk edilecek alanda kalmaları sebebiyle değerlemede dikkate alınmamış olup kıymet takdirleri yapılmamıştır.

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

20. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **301 ada 20 ve 25 nolu parsellerde planlanan projenin** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumuna, arsanın yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle;

1. Arsa değeri için,,

65.600.000,-TL (Altmışbeşmilyonaltıyüzbin Türk Lirası)

(65.600.000,-TL ÷ 7,4194 TL/USD (*) ≅ **8.842.000,-USD**)

(65.600.000,-TL ÷ 9,1164 TL/Euro (*) ≅ **7.196.000,-Euro**)

2. Halihazır Durum Değeri için,

93.250.000,-TL (Dokanüçmilyonikiyüzellibin Türk Lirası)

(93.250.000,-TL ÷ 7,4194 TL/USD (*) ≅ **12.568.000,-USD**)

(93.250.000,-TL ÷ 9,1164 TL/Euro (*) ≅ **10.229.000,-Euro**)

3. Tamamlanmış Halinin Değeri için ise,

379.350.000,-TL (Üçyüzyetmişdokuzmilyonüçyüzellibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(379.350.000,-TL ÷ 7,4194 TL/USD (*) ≅ **51.129.000,-USD**)

(379.350.000,-TL ÷ 9,1164 TL/Euro (*) ≅ **41.612.000,-Euro**)

(*) 31.12.2020 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 9,1164 TL; 1,- USD = 7,4194 TL'dir.
Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Arsanın KDV dahil (%18) değeri 77.408.000,-TL; projenin halihazır durumuyla KDV dahil değeri 110.035.000,-TL; tamamlanmış haldeki KDV dahil değeri ise 447.633.000,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

İşbu rapor, **SİNPAŞ Gayrimenkul ve Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve iki (2) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 06 Ocak 2021

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2020)

Saygılarımızla,

LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Eki:

- Fotoğraflar
- Mimari Proje
- İmar Durum Yazısı
- Plan Örnekleri
- Yapı ruhsatları
- İpotek Yazısı
- Takbis Belgeleri
- Tapu Suretleri
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Ercan MEŞE
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 406154)