



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-134 Adet Bağımsız Bölüm ve 4 Adet Parsel)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2022 / 1270

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.....	15
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	16
11.	BELEDİYE İNCELEMESİ	16
11.1.	İMAR DURUMU.....	16
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	17
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	17
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	17
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	17
12.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	19
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	19
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	21
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	26
12.4.	TÜRKİYE’NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	28
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	32
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	36
13.	AÇIKLAMALAR	37
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	38
15.	DEĞERLENDİRME.....	39
16.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	39

16.1.	PAZAR YAKLAŞIMI.....	40
16.2.	MALİYET YAKLAŞIMI.....	41
16.3.	GELİR YAKLAŞIMI.....	43
17.	FİYATLANDIRMA	44
17.2.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	45
18.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	51
18.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	51
18.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	51
18.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	52
18.4.	GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	52
18.5.	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.....	52
18.6.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR.....	52
18.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	52
18.8.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	52
18.9.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	52
18.10.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI.....	52
18.11.	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.....	53
19.	SONUÇ.....	54

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Demirtaş Cumhuriyet Mahalle, 3.Cadde, Bursa Modern Projesi, 301 ada 12 parselde yer alan 4 adet konut ve 89 adet otopark, 7727 ada 1 parselde yer alan 3 adet otopark, 301 ada 16 parselde yer alan 38 adet dükkân ile 301 ada 21, 26 parsel ve 302 ada, 5 ve 8 nolu parseller <u>Osmangazi / BURSA</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	15 Aralık 2022 tarih ve 1189 - 2022/081 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2022
RAPOR TARİHİ	06 Ocak 2023
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	134 adet bağımsız bölüm ve 4 Adet Parsel
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi, 301 ada 12 parselde yer alan 4 adet konut ve 89 adet otopark, 7727 ada 1 parselde yer alan 3 adet otopark, 301 ada 16 parselde yer alan 38 adet dükkânlar ile 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 134 adet bağımsız bölüm ile 4 adet parselin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, DEMİRTAŞ CUMHURİYET MAHALLESİ, 301 ADA 12 PARSELDE YER ALAN 4 ADET KONUT VE 89 ADET OTOPARK, 7727 ADA 1 PARSELDE YER ALAN 3 ADET OTOPARK, 301 ADA 16 PARSELDE YER ALAN 38 ADET DÜKKÂN İLE 301 ADA 21, 26 NOLU VE 302 ADA, 5 VE 8 NOLU PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ (*)	80.535.000,-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.

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.								
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Demirtaş Cumhuriyet Mahalle, 3.Cadde, Bursa Modern Projesi, 301 ada 12 parselde yer alan 4 adet konut ve 89 adet otopark, 7727 ada 1 parselde yer alan 3 adet otopark, 301 ada 16 parselde yer alan 38 adet dükkân ile 301 ada 21, 26 parsel ve 302 ada, 5 ve 8 nolu parseller <u>Osmangazi / BURSA</u>								
DAYANAK SÖZLEŞME	15 Aralık 2022 tarih ve 1189 - 2022/081 no ile								
MÜŞTERİ NO	1189								
RAPOR NO	2022/1270								
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2022								
RAPOR TARİHİ	06 Ocak 2023								
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 134 adet bağımsız bölüm ile 4 adet arsanın pazar 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 DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	<table><tr><td>06.01.2021</td><td>07.01.2022</td></tr><tr><td>2020/1123</td><td>2021/1559</td></tr><tr><td>M. Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)</td><td>M. Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)</td></tr><tr><td>25.537.000,-TL (148 adet bağımsız bölüm için)</td><td>49.185.000,-TL (149 adet bağımsız bölüm için)</td></tr></table>	06.01.2021	07.01.2022	2020/1123	2021/1559	M. Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)	25.537.000,-TL (148 adet bağımsız bölüm için)	49.185.000,-TL (149 adet bağımsız bölüm için)
06.01.2021	07.01.2022								
2020/1123	2021/1559								
M. Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)								
25.537.000,-TL (148 adet bağımsız bölüm için)	49.185.000,-TL (149 adet bağımsız bölüm için)								

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,-TL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-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@sinpas.com.tr
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	22.12.2006
KAYITLI SERMAYE TAVANI	4.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	1.500.000.000,- TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	%59,61
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 Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

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 gayrimenkullerin 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

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkullerin 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 değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme 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.

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 değerlendirme 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 değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler 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.

10. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

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/YEVMIYE	: 12.09.2013 / 29407
CİLT/SAYFA	: 165/16294
301 ADA 26 PARSEL TAPU BİLGİLERİ	
SAHİBİ	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
İLİ	: BURSA
İLÇESİ	: OSMANGAZİ
MAHALLESİ	: DEMİRTAŞ
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: H22D02B1B
ADA NO	: 301
PARSEL NO	: 26
YÜZÖLÇÜMÜ	: 86,16
NİTELİĞİ	: ARSA
TARİH/YEVMIYE	: 29.06.2012 / 20057
CİLT/SAYFA	: 166/16472
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/YEVMIYE	: 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/YEVMIYE	: 12.09.2013 / 29407
CİLT/SAYFA	: 165/16277

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

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

301 ADA 12 PARSEL BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ											
BLOK ADI	KAT	GİRİŞ	BB NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI		MALİK	TAPU TARİHİ YEVMIYE	CİLT	SAYFA NO	
ÇEMBER 1	13	B	27	KONUT	78	/	52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	12.09.2013-29407	38	3745
ÇEMBER 1	16	D	34	KONUT	69	/	52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	12.09.2013-29407	39	3844
ÇEMBER 2	17	A	36	KONUT	74	/	52749	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	27.09.2017-41734	40	3924
KULE 4	23-24		58	ÇATI PİYESLİ	90	/	52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	12.09.2013-29407	43	4251
BLOK 11	1.BODRUM		13	KAPALI OTOPARK	6	/	52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	12.09.2013-29407	44	4264
BLOK 11	1.BODRUM		20	KAPALI OTOPARK	6	/	52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	12.09.2013-29407	44	4271
BLOK 11	1.BODRUM		32	KAPALI OTOPARK	6	/	52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	12.09.2013-29407	44	4283
BLOK 11	1.BODRUM		40	KAPALI OTOPARK	6	/	52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	12.09.2013-29407	44	4291
BLOK 11	1.BODRUM		52	KAPALI OTOPARK	6	/	52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	12.09.2013-29407	44	4303
BLOK 11	1.BODRUM		53	KAPALI OTOPARK	6	/	52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	12.09.2013-29407	44	4304
BLOK 11	1.BODRUM		54	KAPALI OTOPARK	6	/	52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	12.09.2013-29407	44	4305
BLOK 11	1.BODRUM		69	KAPALI OTOPARK	6	/	52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	12.09.2013-29407	44	4361
BLOK 11	1.BODRUM		76	ÖZEL GARAJ	17	/	52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	12.09.2013-29407	44	4368
BLOK 11	1.BODRUM		77	KAPALI OTOPARK	7	/	52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	12.09.2013-29407	44	4369
BLOK 11	1.BODRUM		80	ÖZEL GARAJ	16	/	52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	12.09.2013-29407	44	4372
BLOK 11	1.BODRUM		83	KAPALI OTOPARK	9	/	52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	12.09.2013-29407	44	4375
BLOK 11	1.BODRUM		85	ÖZEL GARAJ	16	/	52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	12.09.2013-29407	44	4377
BLOK 11	1.BODRUM		87	KAPALI OTOPARK	7	/	52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	12.09.2013-29407	44	4379
BLOK 11	1.BODRUM		88	ÖZEL GARAJ	16	/	52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	12.09.2013-29407	44	4380
BLOK 11	1.BODRUM		89	KAPALI OTOPARK	9	/	52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	12.09.2013-29407	44	4381
BLOK 11	1.BODRUM		90	KAPALI OTOPARK	9	/	52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	12.09.2013-29407	44	4382
BLOK 11	1.BODRUM		91	ÖZEL GARAJ	16	/	52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	12.09.2013-29407	44	4383
BLOK 11	1.BODRUM		92	ÖZEL GARAJ	9	/	52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	12.09.2013-29407	44	4384
BLOK 11	1.BODRUM		93	ÖZEL GARAJ	16	/	52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	12.09.2013-29407	44	4385
BLOK 11	1.BODRUM		95	ÖZEL GARAJ	10	/	52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	12.09.2013-29407	44	4387
BLOK 11	1.BODRUM		96	OTOPARK	7	/	52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	12.09.2013-29407	44	4388
BLOK 11	1.BODRUM		98	ÖZEL GARAJ	16	/	52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	12.09.2013-29407	44	4390
BLOK 11	1.BODRUM		103	KAPALI OTOPARK	5	/	52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	12.09.2013-29407	45	4395
BLOK 11	1.BODRUM		111	KAPALI OTOPARK	5	/	52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	12.09.2013-29407	45	4403
BLOK 11	1.BODRUM		138	ÖZEL GARAJ	17	/	52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	12.09.2013-29407	45	4430
BLOK 11	1.BODRUM		139	ÖZEL GARAJ	17	/	52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	12.09.2013-29407	45	4431
BLOK 11	1.BODRUM		141	KAPALI OTOPARK	7	/	52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	12.09.2013-29407	45	4433
BLOK 11	1.BODRUM		142	ÖZEL GARAJ	10	/	52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	12.09.2013-29407	45	4434
BLOK 11	1.BODRUM		143	ÖZEL GARAJ	17	/	52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	12.09.2013-29407	45	4435
BLOK 11	1.BODRUM		144	ÖZEL GARAJ	16	/	52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	12.09.2013-29407	45	4436
BLOK 11	1.BODRUM		145	ÖZEL GARAJ	9	/	52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	12.09.2013-29407	45	4437
BLOK 11	1.BODRUM		146	ÖZEL GARAJ	16	/	52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	12.09.2013-29407	45	4438
BLOK 11	1.BODRUM		147	KAPALI OTOPARK	9	/	52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	12.09.2013-29407	45	4439
BLOK 11	1.BODRUM		148	KAPALI OTOPARK	9	/	52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	12.09.2013-29407	45	4440
BLOK 11	1.BODRUM		149	ÖZEL GARAJ	16	/	52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	12.09.2013-29407	45	4441
BLOK 11	1.BODRUM		150	ÖZEL GARAJ	9	/	52749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	12.09.2013-29407	45	4442

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

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

7727 ADA 1 PARSEL BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ													
BLOK ADI	KAT	BB NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI			MALİK	HİSSE			TAPU TARİHİ YEVMIYE	CİLT NO	SAYFA NO
BLOK 5	1.BODRUM	1	KAPALI OTOYOL	4	/	9790	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1	/	1	12.09.2013-29407	34	3532
BLOK 5	1.BODRUM	15	KAPALI OTOYOL	4	/	9790	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1	/	1	12.09.2013-29407	34	3546
BLOK 5	1.BODRUM	105	ÖZEL GARAJ	3	/	9790	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1	/	1	12.09.2013-29407	34	3636

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

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

301 ADA 16 PARSEL BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ											
BLOK ADI	KAT	GİRİŞ	BB NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİK	HİSSE	TAPU TARİHİ YEVMIYE	CİLT NO	SAYFA NO	
SOSYAL TESİS 1	BODRUM		1	DÜKKAN	120 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	/ 1	12.09.2013-29407	72	7098	
SOSYAL TESİS 1	BODRUM		2	DÜKKAN	114 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	/ 1	12.09.2013-29407	72	7099	
SOSYAL TESİS 1	BODRUM		3	DÜKKAN	125 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	/ 1	12.09.2013-29407	72	7100	
SOSYAL TESİS 1	BODRUM		4	DÜKKAN	80 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	/ 1	12.09.2013-29407	72	7101	
SOSYAL TESİS 1	BODRUM		5	DÜKKAN	119 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	/ 1	12.09.2013-29407	72	7102	
SOSYAL TESİS 1	BODRUM		6	DÜKKAN	51 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	/ 1	12.09.2013-29407	72	7103	
SOSYAL TESİS 1	BODRUM		7	DÜKKAN	30 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	/ 1	12.09.2013-29407	72	7104	
SOSYAL TESİS 1	BODRUM		8	DÜKKAN	28 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	/ 1	12.09.2013-29407	72	7105	

SOSYAL TESİS 1	BODRUM		9	DÜKKAN	75 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	72	7106
SOSYAL TESİS 1	BODRUM		10	DÜKKAN	582 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	72	7107
SOSYAL TESİS 1	BODRUM		11	DÜKKAN	100 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	72	7108
SOSYAL TESİS 1	BODRUM		12	DÜKKAN	144 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	72	7109
SOSYAL TESİS 1	BODRUM		13	DÜKKAN	249 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	72	7110
SOSYAL TESİS 1	BODRUM		14	DÜKKAN	144 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	72	7111
SOSYAL TESİS 1	BODRUM		15	DÜKKAN	129 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	72	7112
SOSYAL TESİS 1	BODRUM		16	DÜKKAN	13 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	72	7113
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN VE 1.		17	DÜKKAN	1017 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	72	7114
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN		18	DÜKKAN	176 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	72	7115
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN		19	DÜKKAN	55 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	72	7116
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN		20	DÜKKAN	481 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	72	7117
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN		21	DÜKKAN	33 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	72	7118
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN		22	DÜKKAN	17 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	72	7119
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN		23	DÜKKAN	17 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	73	7120
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN		24	DÜKKAN	17 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	73	7121
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN		25	DÜKKAN	13 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	73	7122
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN		26	DÜKKAN	13 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	73	7123
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN		27	DÜKKAN	34 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	73	7124
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN		28	DÜKKAN	118 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	73	7125
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN		29	DÜKKAN	113 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	73	7126
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN		30	DÜKKAN	114 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	73	7127
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN		31	DÜKKAN	94 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	73	7128
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN		32	DÜKKAN	105 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	73	7129
SOSYAL TESİS 1	1		33	DÜKKAN	113 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	73	7130
SOSYAL TESİS 1	1		34	DÜKKAN	144 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	73	7131
SOSYAL TESİS 1	1		35	DÜKKAN	109 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	73	7132
SOSYAL TESİS 1	1		36	DÜKKAN	201 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	73	7133
SOSYAL TESİS 1	1		37	DÜKKAN	588 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	73	7134
SOSYAL TESİS 1	1		38	DÜKKAN	165 / 5840	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	12.09.2013-29407	73	7135

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 temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür.

301 ada 12 parsel üzerindeki bağımsız bölümlerde müşterek takyidat

Beyanlar ve irtifaklar;

KM ne çevrilmiştir. (17.12.2010 tarih, 25712 yevmiye)

Yönetim Planı Değişikliği: 14.03.2011 (18.03.2011 tarih, 8489 yevmiye)

7727 ada 1 parsel ve 301 ada 13 nolu parseller ile birlikte toplu yapı kapsamındadır.

30/11/2018 tarih, 54139 yevmiye no ile.

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

7727 ada 1 parsel

Beyan ve irtifak;

KM ne çevrilmiştir. (30.03.2011 tarih, 10100 yevmiye)

Yönetim Planı Değişikliği: 14.03.2011 (18.03.2011 tarih, 8489 yevmiye)

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

301 ada 16 parsel üzerindeki bağımsız bölümlerde müşterek takyidat Rehinler;

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

Beyanlar ve İrtifak;

Yönetim Planı: 06.10.2011 (12.10.2011 tarih, 31554 yevmiye)

KM ne çevrilmiştir. (18.11.2011 tarih, 34968 yevmiye)

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

19 ve 20 numaralı bağımsız bölümler

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

15 numaralı bağımsız bölüm

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

301 ada 21 parsel-İrtifak Bölümü;

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

301 ada 26 parsel-İrtifak Bölümü;

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

10.3. Takyidat Açıklamaları

301 ada 16 nolu parseldeki taşınmazlar üzerinde yer alan ipotek proje finansmanı sağlamak amacıyla kullanılan kredilere istinaden tesis edilmiş olup ilgili bankanın bu husustaki yazısı rapor ekinde sunulmuştur. 28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar– 7. Bölüm) 30. Maddesinde “(1) 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. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.” denilmektedir.

Yönetim planı ve cins değişikliği yasal bir zorunluluk olup taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı bir durum oluşturmamaktadır.

Teknik altyapı (elektrik) gereği mevzuat uyarınca tanımlanması gereken irtifak hakları olup gayrimenkulleri kısıtlayıcı bir durum oluşturmadiğı kanaatine varılmıştır.

Parsellerden geçiş hakları, otopark planlaması gereği geçiş haklarının tanımlanması amacı ile tescil edilmiştir. Bu kayıtların taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı bir durum oluşturmadiğı kanaatine varılmıştır.

301 ada 16 parsel 19 ve 20 nolu bağımsız bölümlerde yer alan “01/07/2011 tarihinden başlamak üzere 10 yıl müddetle MİGROS TİCARET A.Ş. lehine yıllık 18.000 TL bedelle kira şerhi (12.07.2012 tarih, 21387 yevmiye no)” ilgili gayrimenkullerde bulunan kiracı ile yapılan kira sözleşmesinin belirtmesi amacı ile tescil edilmiş olup gayrimenkuller üzerinde kısıtlayıcı bir etki yaratmadığı kanaatine varılmıştır.

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 alınan ve ekte sunulan imar durum yazısına göre projenin yer aldığı parsellerin güncel imar durumları aşağıdaki şekildedir.

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

11.2. İmar dosyası incelemesi

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

Blok No	Ada - Parsel	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih	Yapı Kullanma İzin Belgesi Sayısı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Kullanım Alanı, m ²
Kule 4 (Gök Kule 4)	301-12	28.05.2007	55/65	02.07.2010	183	58	6.127,56
		24.03.2009	3/53				
Blok 1-B (Çember-1) (Kemer Residence)	301-12	28.05.2007	55/59	09.02.2010	34	47	8.092,22
		24.03.2009	3/51				
Blok 2-C (Çember-2) (Marin Residence)	301-12	28.05.2007	55/62	01.07.2010	176	45	7.762,43
		25.03.2009	3/51				
Blok 2-D (Çember-2) (Marin Residence)	301-12	28.05.2007	55/62	01.07.2010	177	41	7.105,33
		25.03.2009	3/51				
Blok 5	7727-1	26.12.2008	3/14	07.03.2011	76	111	5.386,39
		06.07.2010	384				
(Sosyal Tesis)	301-16	11.03.1998	47/31	14.11.2011	445	38	19.585,00
		25.08.2011	721				

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 değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

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

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 taşınmazların Gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

Osmangazi Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivindeki dosyasında Enerji Kimlik Belgesine rastlanmamıştır.

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 ruhsatıyesı 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.

Taşınmazların Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin belgesi alınmış olup proje genelinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum tespit edilmemiştir.

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.

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 134 adet bağımsız bölümdür. (301 ada 12 parselde yer alan 4 adet konut ve 89 adet otopark, 7727 ada 1 parselde yer alan 3 adet otopark ve 301 ada 16 parselde yer alan 38 adet dükkân.)

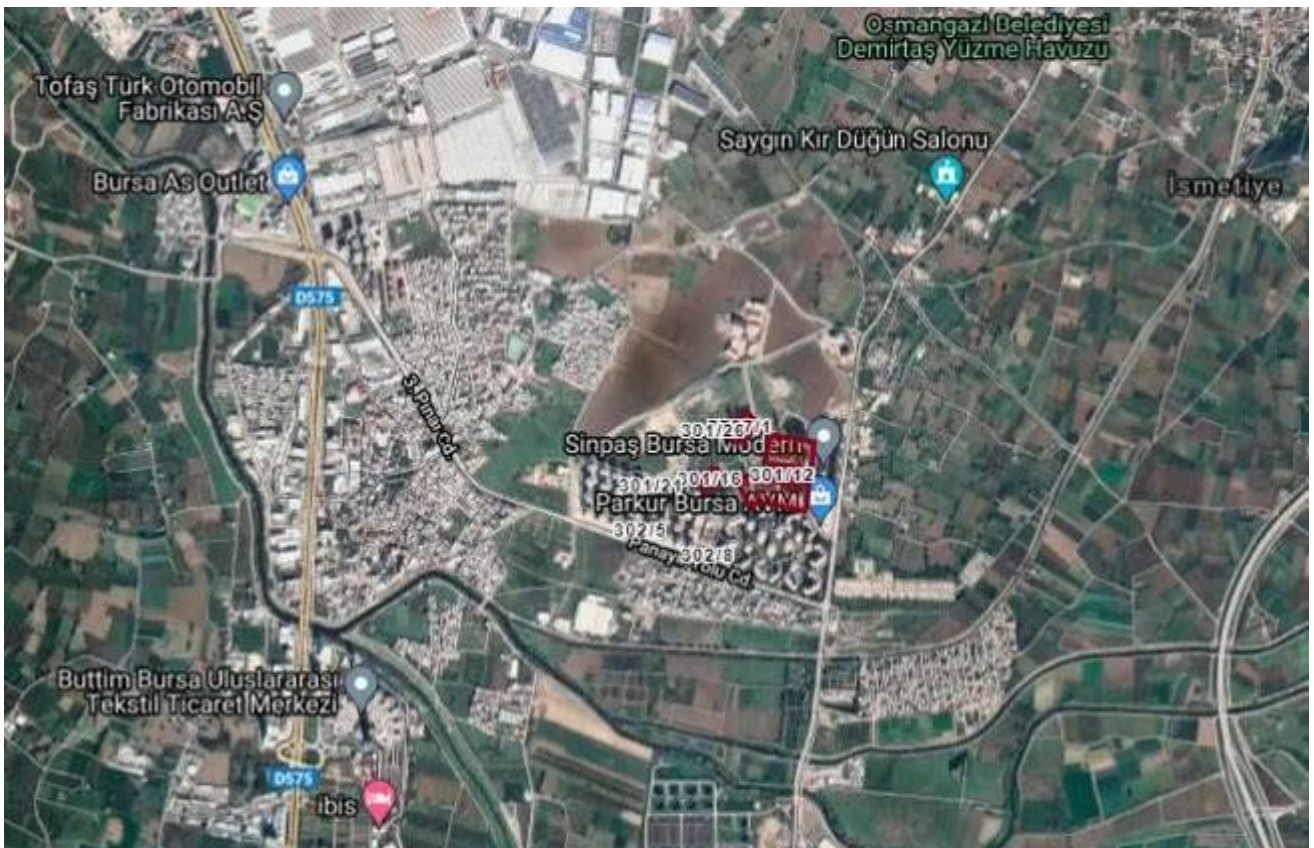
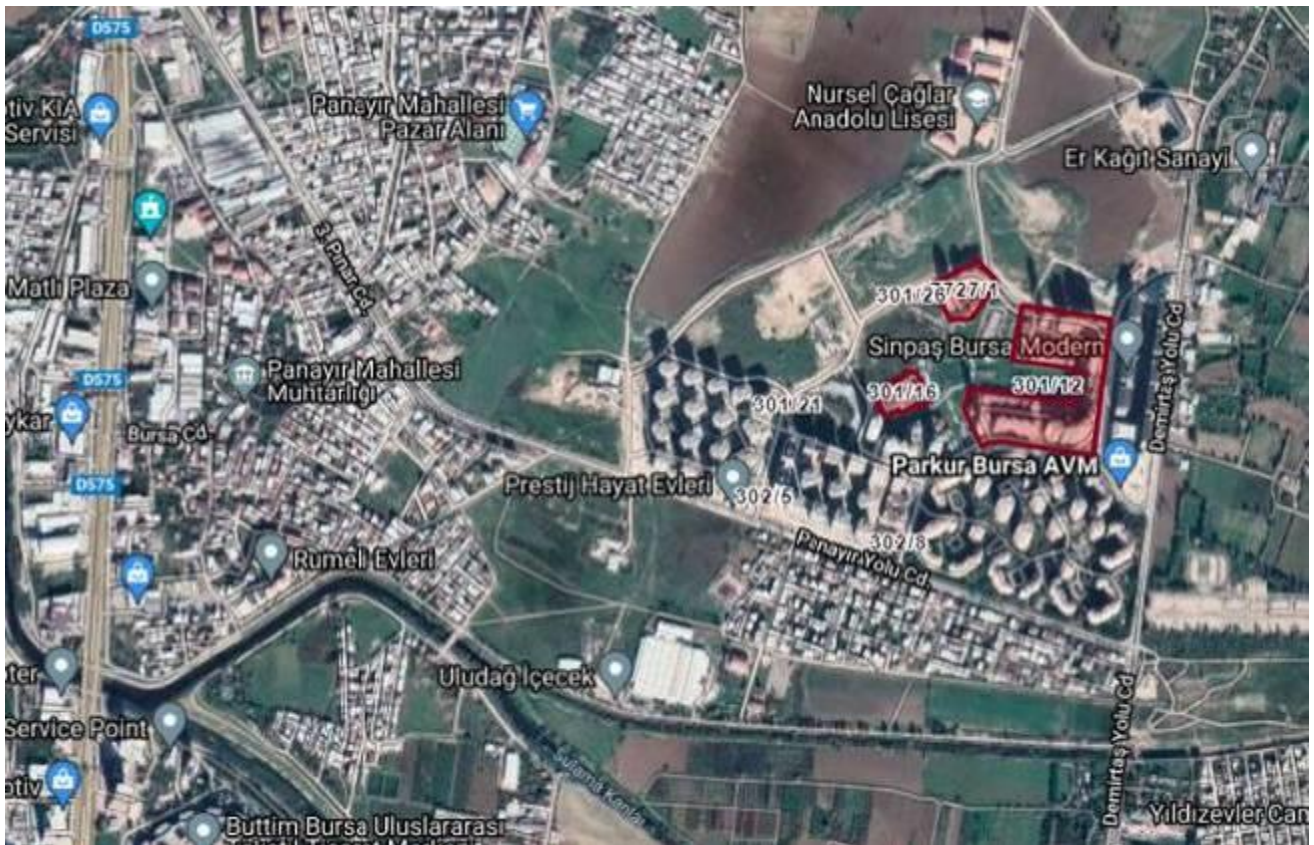
Taşınmazların yer aldığı bölgede konut ve kısmen ticari fonksiyonlu yapılaşma bulunmaktadır. Yapıların zemin katları dükkan olarak kullanılmakta olup bölge genelinde site tarzında 14-15 katlı yapılar bulunmaktadır.

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. Taşınmazlara 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 Otoyolu	7 km.
Bursa Şehir Merkezi'ne	9 km.
Yenişehir Havaalanı	40 km



Uydu Fotoğrafları

12.2. Bölge analizi

12.2.1. Bursa İli

Bursa, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık dördüncü şehri 2021 yılı TÜİK verilerine göre 3.147.818 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.

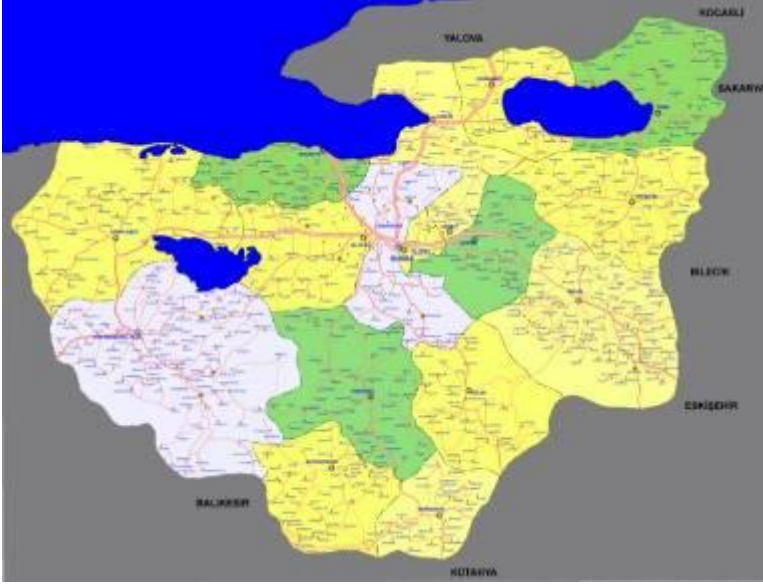
Bursa, sanayi istatistiklerine göre Türkiye'nin en büyük sanayi kenti ve otomotiv üretim merkezidir. CNN International tarafından Türkiye'nin Detroit'i yakıştırması yapılmıştır. Tofaş, Fiat, Renault, Peugeot, Karsan Otomotiv, binek otomobil ve ticari araçlar ile Cobra Güteryüz otobüs fabrikaları Bursa'da 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.



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.

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 başlayan 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. Kadiyayla 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, Çiftelhavuzlar, 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,

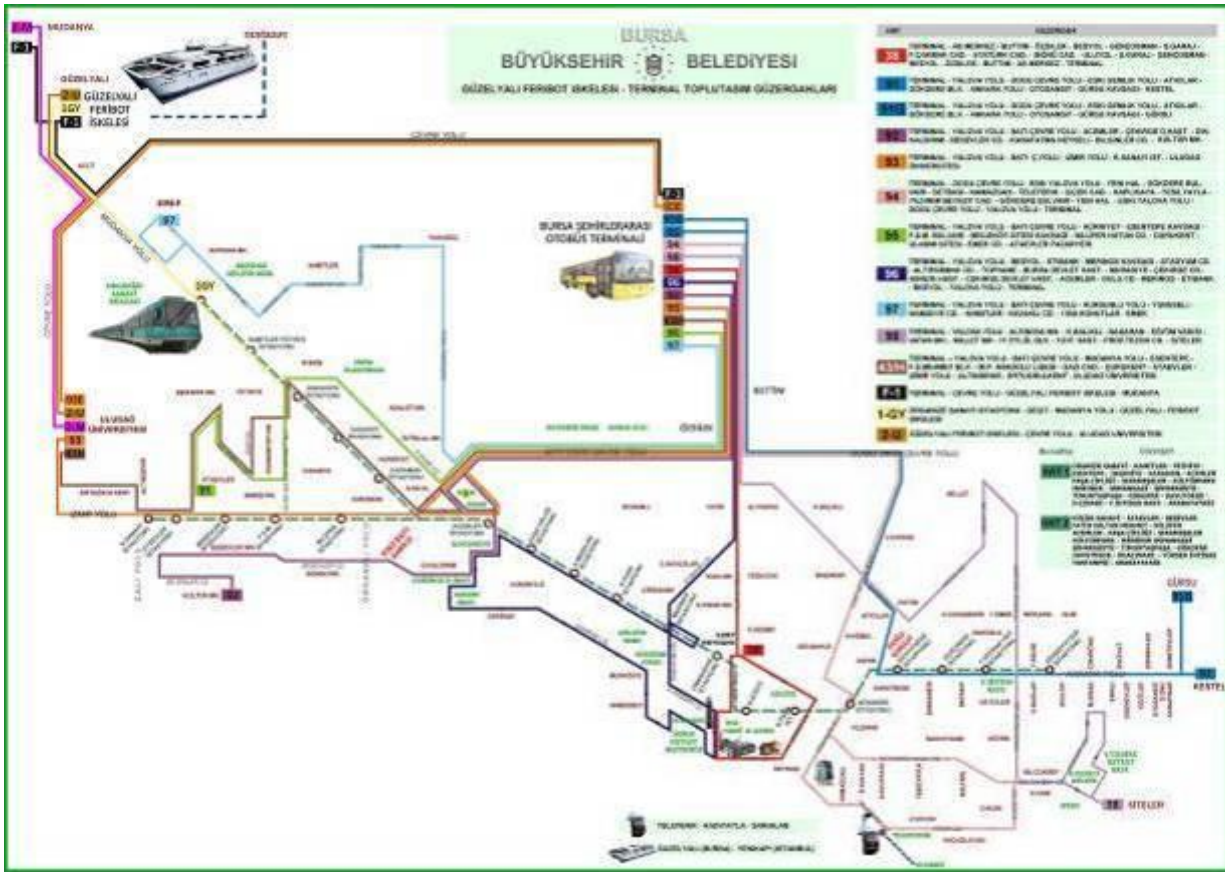
İntizam, İsmetiye, İstiklâl, İvazpaşa, Kavaklı, Kayhan, Kemerçeşme, Kırcaali, Kiremitçi, Kirazlı, Kocanaip, Koşukçınar, Kuruçeşme, Küçükbalıklı, Kükürtlü, Küplüpinar, Maksem, Mehmet Akif, Mollafenari, Mollagürani, Muradiye, Nalbantoğlu, Namıkkemal, Orhanbey, Osmangazi, Panayır, Pınarbaşı, Reyhan, Sakarya, 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.

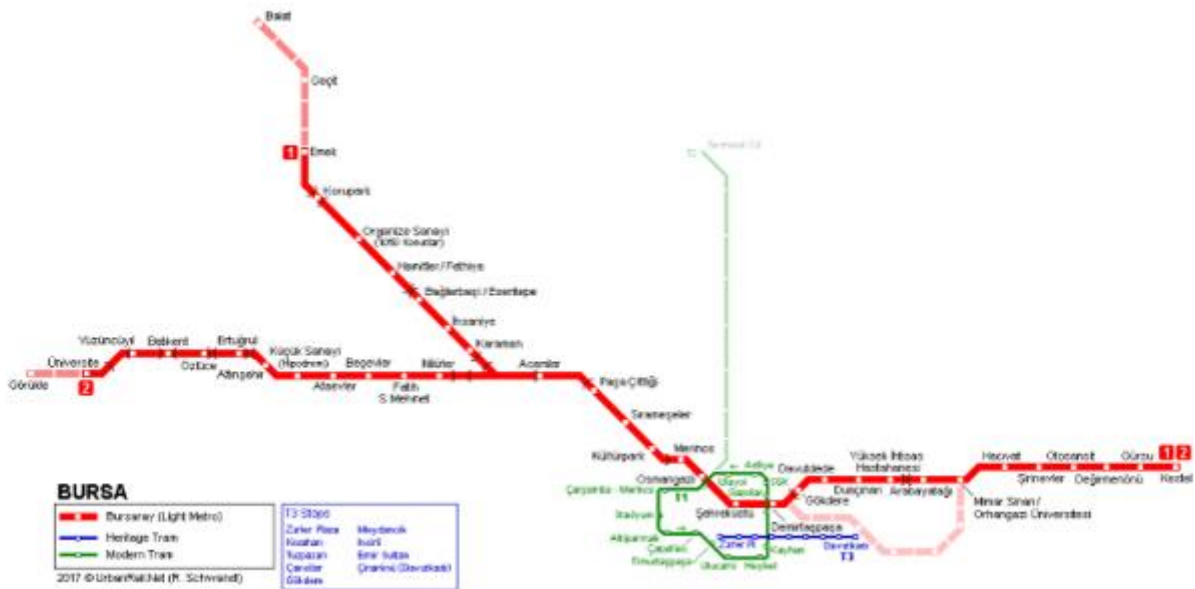
2009 yerel seçimleri ile birlikte Emek Belediyesi, Demirtaş Belediyesi ve bu belediyelere bağlı köyler tamamen Osmangazi Belediyesi'ne bağlandı. Şu an Osmangazi Belediyesi'nin toplam 112 mahallesi ve 26 köyü bulunmaktadır.

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.



Bursa Ulaşım Haritası



BursaRay Haritası

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 hasılatındaki 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.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya 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 yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

2021 yılı aşılımların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı bir dönem olmuştur. Yılın son çeyreğinde gelişmiş ülkeler pandeminin etkisinden kurtulup normalleşme yönünde adımlar atarken pek çok gelişmekte olan ve az gelişmiş ülkede vaka sayıları artmaya devam etmektedir. Virüsün yayılmaya devam etmesi, aşılamanın beklenen hızda yapılamaması ve virüsün geçirdiği mutasyonlar sebebiyle tam anlamıyla bir toparlanmanın ne zaman yaşanacağı konusu hala belirsizliğini korumaktadır. Bu süreçte gelişmiş ülkelerde dahil olmak üzere artan enflasyon oranlarının, pandemi kaynaklı gelişmelerden, arz-talep dengesizliklerinden, tedarik zincirlerindeki sorunlardan, artan teknolojik ürün-hizmet talebinden, Rusya-Ukrayna arasında yaşanan savaşın yaratmış olduğu enerji krizinden ve Amerika ile Çin arasındaki Ticari çekişmeden kaynaklandığı söylenebilir.

Bazı Ülkelerin 2022 ve 2023 yılların Büyüme Oranları Tahminleri

Ülke	2022	2023
Çin	3.2	4.7
ABD	1.5	0.5
Rusya	-5,5	-4.5
Suudi Arabistan	9.9	6
Fransa	2.6	0.5
Almanya	1.2	-0.7
İtalya	3.4	0.4
Japonya	1.6	1.4
Meksika	2.1	1.5
İspanya	4.4	1.5
İngiltere	3.4	0
Türkiye	5.4	3
Brezilya	2.5	0.8
Kanada	3.4	1.5
Güney Afrika	1.7	1.1
Arjantin	3.6	0.4
Hindistan	6.9	5.7

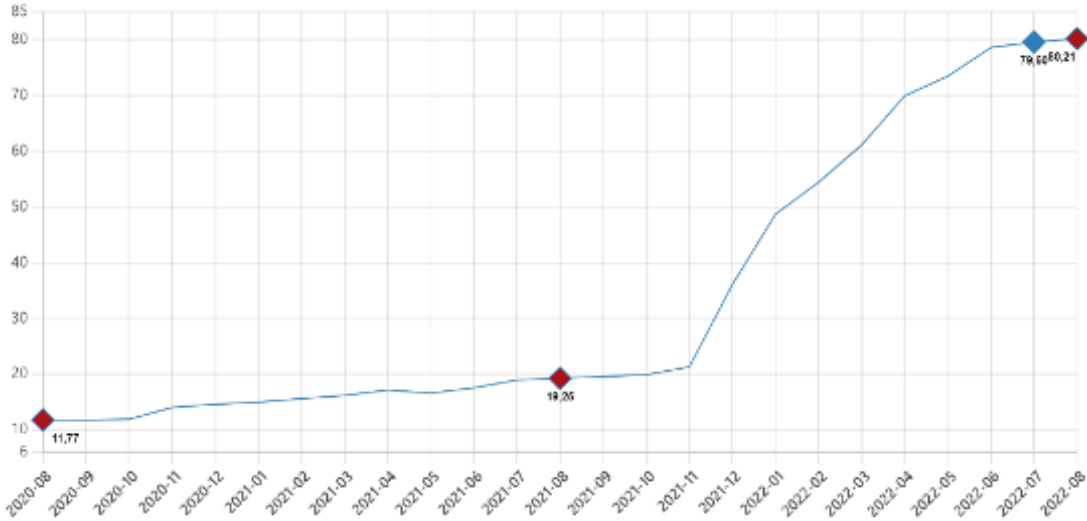
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2021 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 21. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58 oranında gerçekleşmiştir. 2022 yılı Ağustos ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre 80,21 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %1,46 dır.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022

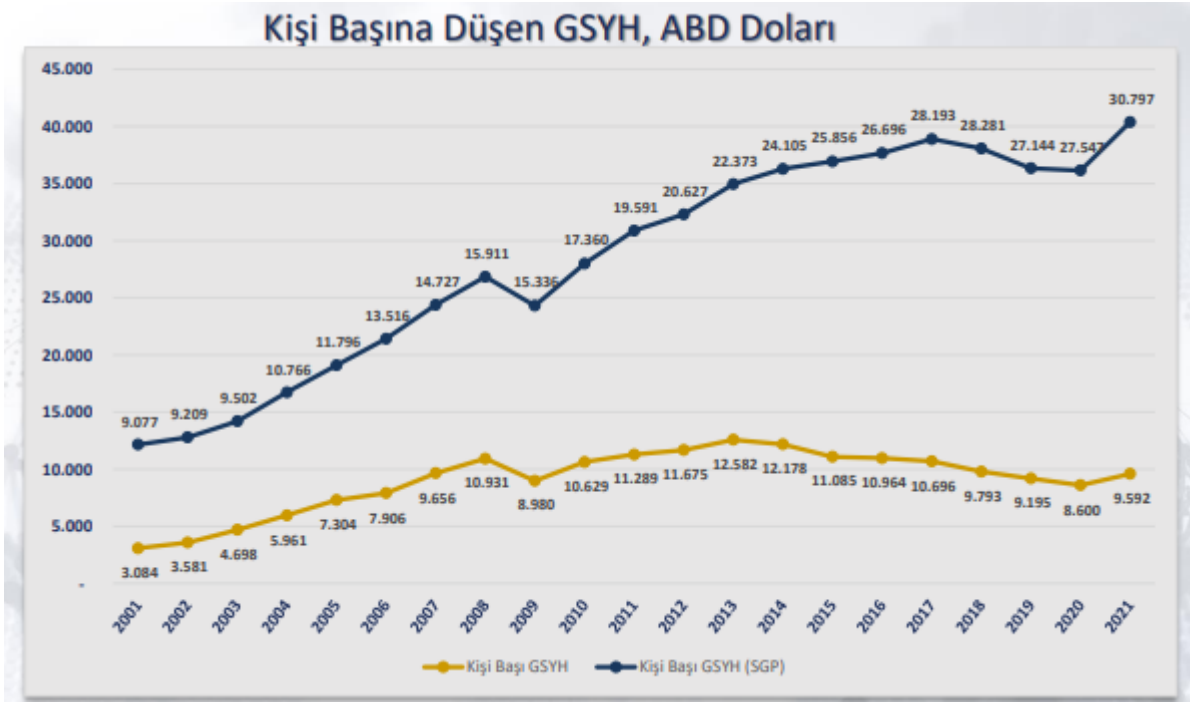


Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretnmekteydi. 2022 yılı Ekim ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %10,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı bir önceki aya göre 57 bin kişi artmıştır. İstihdam edilenlerin sayısı 2022 yılı Ekim döneminde, bir önceki aya göre 229 bin kişi artarak 31 milyon 200 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %48 oldu.

Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında ise %82 olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılı Ekim ayı itibariyle ödemeler dengesi tanımlı dış ticaret açığı 6.463 milyon ABD Doları olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



Temel Ekonomik Göstergeler

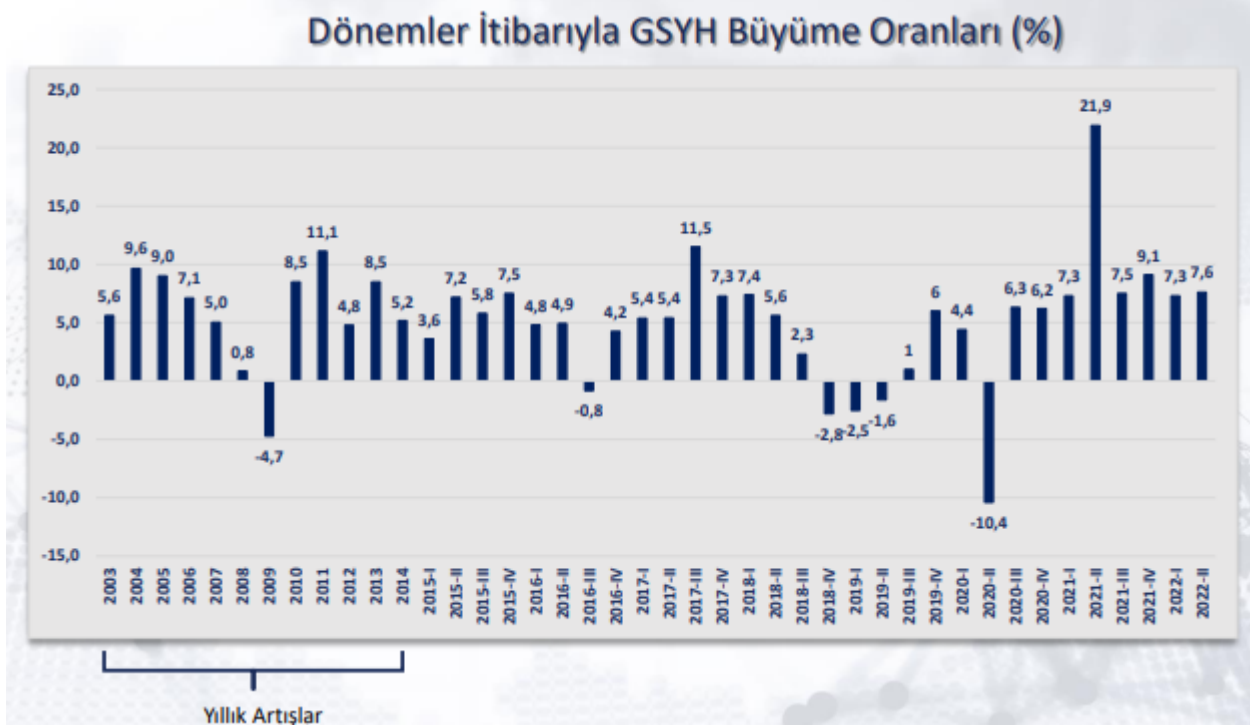
	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9	1,9	11,4
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.759	4.312	5.048	7.249
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777,5	867	869	859	797	759,3	717,1	807,1
NÜFUS, Bin Kişi	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.085	10.964	10.696	9.793	9.195	8.600	9.592
İHRACAT (GTS, F.O.B.), Milyon \$	-	-	151	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,3
İHRACAT(GTS)/GSYH, %	-	-	17,4	17,2	19,1	22,2	23,8	23,7	28,1
İTHALAT (GTS, C.I.F.), Milyon \$	-	-	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5	271,4
İTHALAT(GTS)/GSYH, %	-	-	24,6	23,3	27,8	29,0	27,7	30,6	33,8
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% GTS)	-	-	70,7	73,8	68,9	76,6	86	77,3	83
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2	29,8	10,2	20,8
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1	9,1	19,1	13,8	11	12,5	9,6	7,8	14,1
CARİ İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,8	-2,7	0,7	-5,0	-1,9
İSGÜCÜNE KATILMA ORANI, %		46,5	51,3	52	52,8	53,2	53	49,3	51,4
İŞSİZLİK ORANI, %		11,1	10,3	10,9	10,9	11	13,7	13,2	12
SİTİHURAM ORANI, %		41,3	46	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	43,2
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)		8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2	12,28	19,6

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2022'nin ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %7,6 oranında büyümüştür.

2003-2021 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,5 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

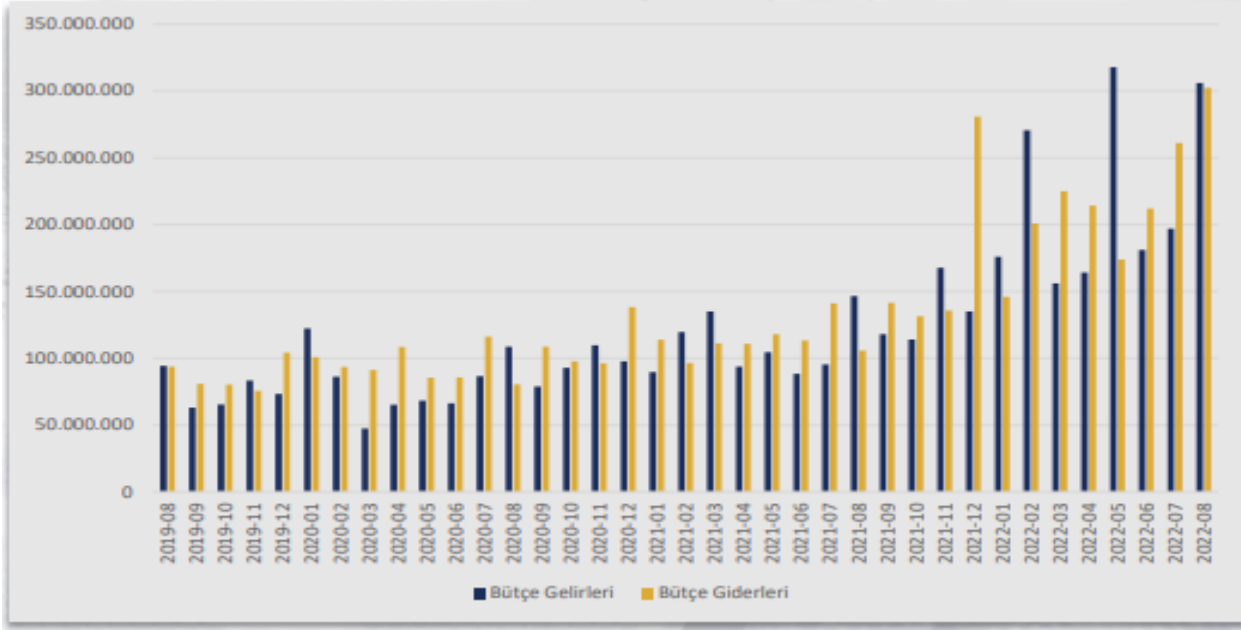
2021-2022 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2021	6,1	5,3	5,7	4,6	4,7	8,9	8,1	1,6
	2022	3,2	2,6	2,3	1,7	-6,0	7,4	3,3	1,7
	2023	2,9	1,2	1,0	1,1	-3,5	6,1	4,6	1,7
OECD	2021	5,8	5,2	5,7	4,9	4,7	8,7	8,1	1,7
	2022	3,0	3,1	1,5	2,5	-5,5	6,9	3,2	1,6
	2023	2,2	0,3	0,5	0,8	-4,5	5,7	4,7	1,4
Dünya Bankası	2021	5,7	5,4	5,7	4,6	4,7	8,7	8,1	1,7
	2022	2,9	2,5	2,5	1,5	-8,9	7,5	4,3	1,7
	2023	3,0	1,9	2,4	0,8	-2,0	7,1	5,2	1,3

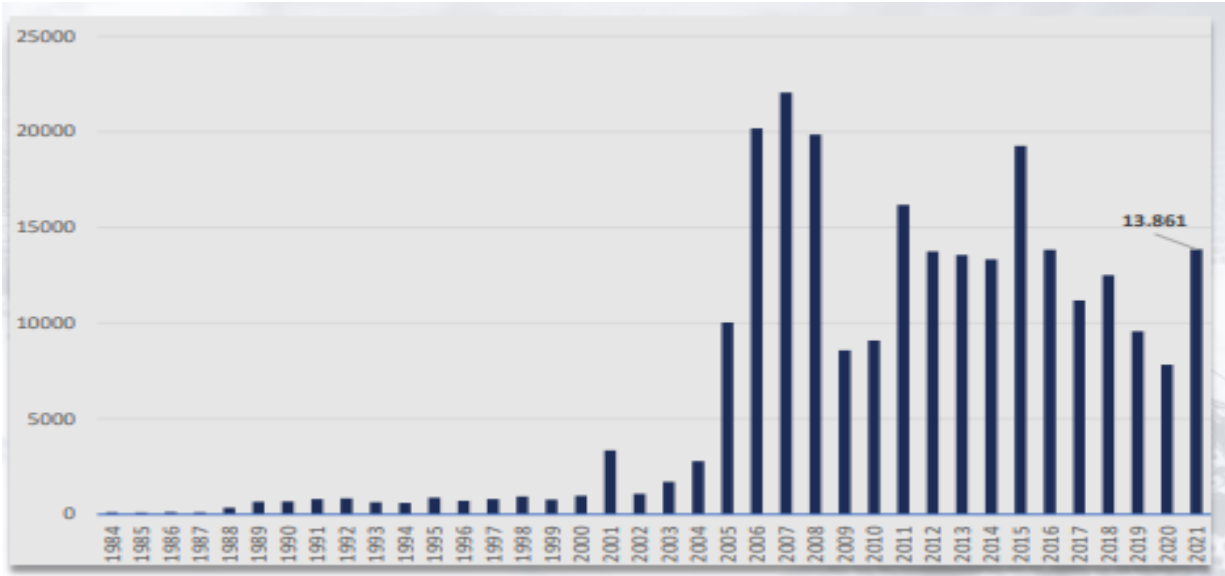
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2022 yılı Ağustos ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 305,9 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 302,3 milyar TL olmuş ve bütçe 3,6 milyar TL fazla vermiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)

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.

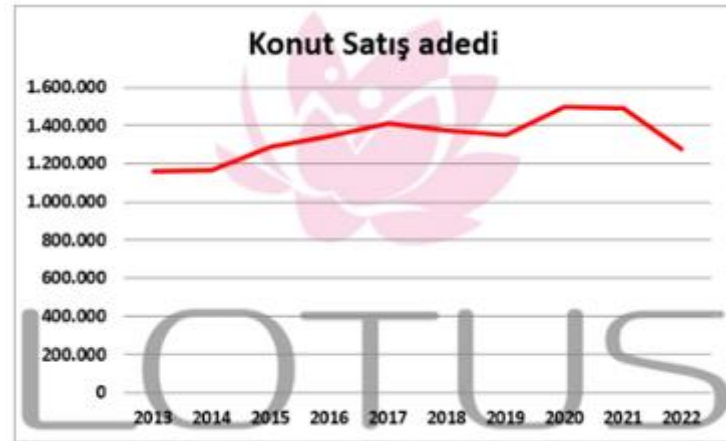
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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.

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.



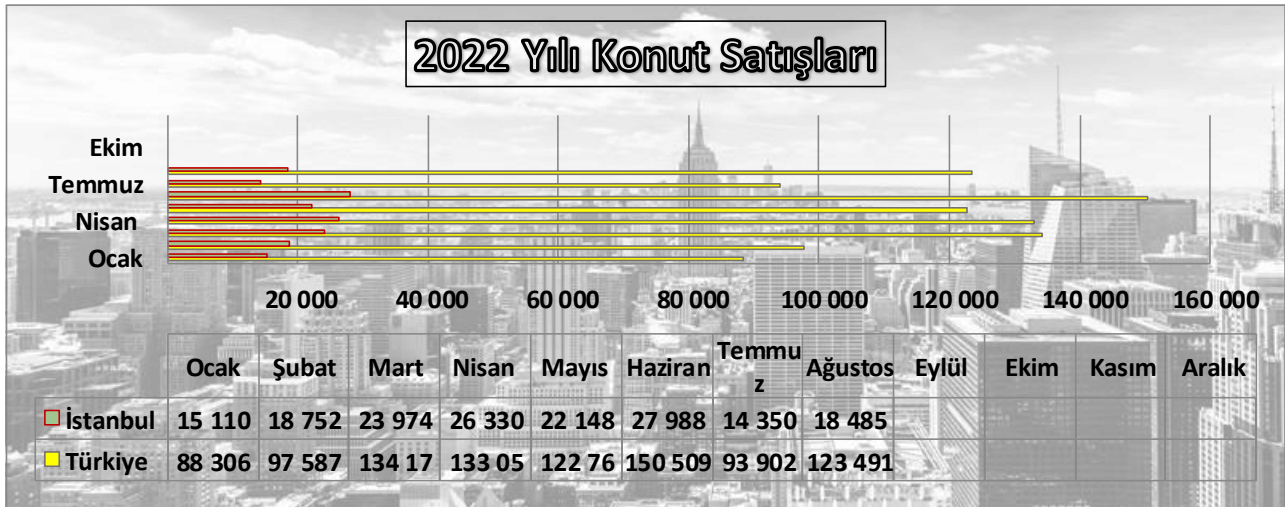
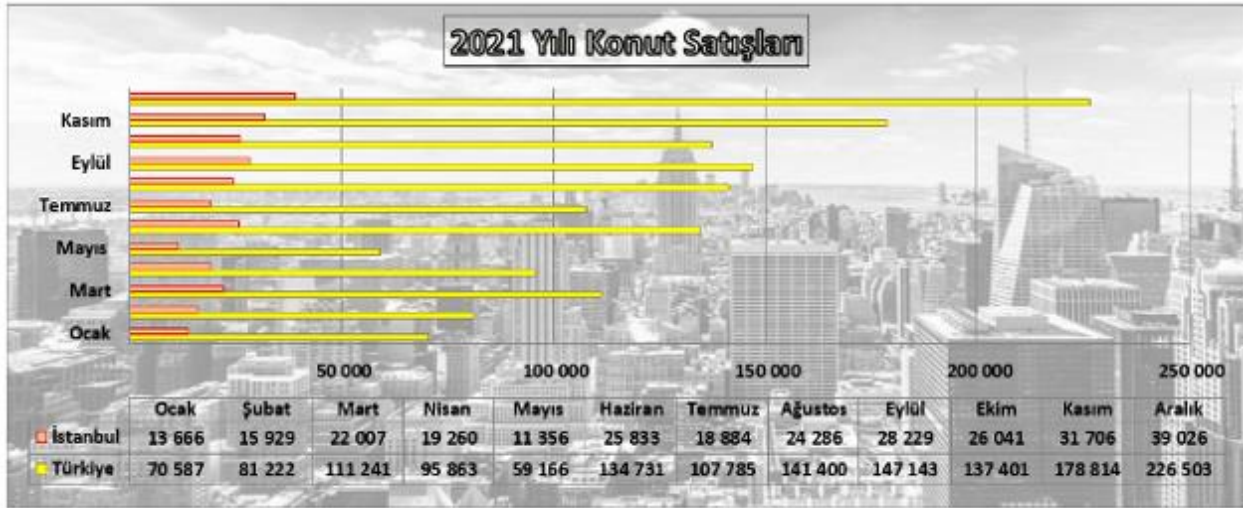
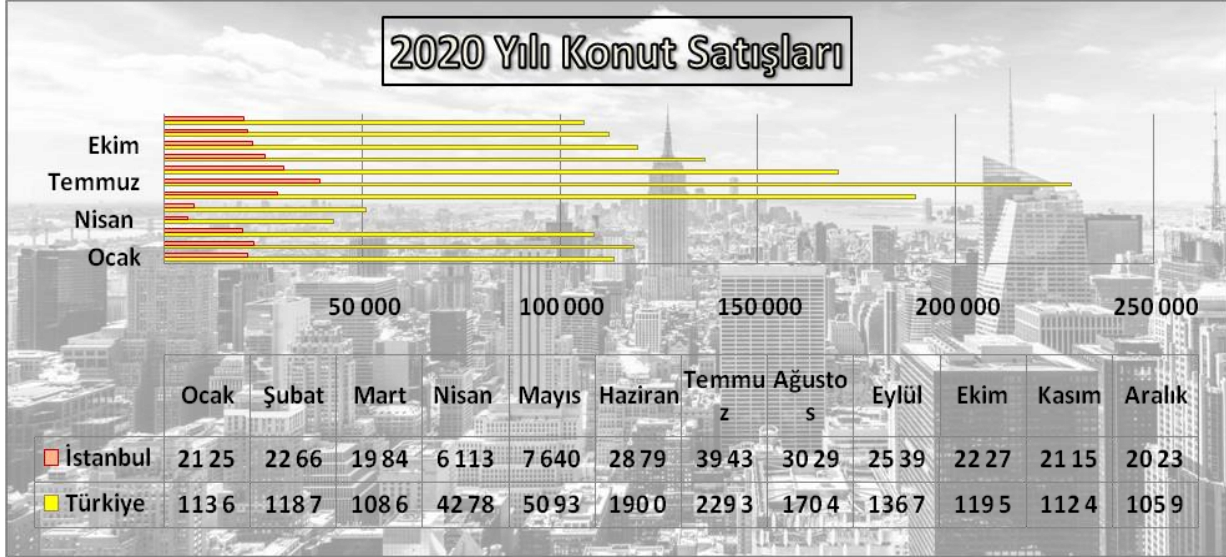
Kaynak: TÜİK, 2022 yılı verisi 10 aylıktır.

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 2020 yılı 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.

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. İnşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı süreçte yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Konut arzındaki bu düşüşe karşın Türk halkının gayrimenkule olan doğal ilgisinin canlı kalması, döviz kurlarında yaşanan artışlar ve enflasyon oranındaki artış fiyatların yükselmesine sebep olmuştur. Ayrıca yabancılara yapılan satışlar bölgesel fiyat artışlarına yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin düşük tutulduğu, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinde geçmekteyiz.

	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)**
	575,2 (%189,2)	601,7 (%178,8)	568,2 (%190,6)	15863,3 ₺
	530,9 (%212,1)	566,4 (%204,7)	531,2 (%213,9)	25714,8 ₺
	551,1 (%196,0)	681,0 (%197,4)	542,1 (%198,8)	11323,8 ₺
	595,6 (%185,8)	630,3 (%189,7)	584,9 (%184,6)	18761,3 ₺

Eylül 2022 Konut Fiyat Endeksleri (207=100) ve Birim Fiyatlar (Kaynak TCMB)



Kaynak:TÜİK

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,

13. AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmazlar Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi sınırları içinde kalan Bursa Modern Projesinde konumludur. Proje çok sayıda parselden oluşmaktadır.
- Proje bünyesinde; 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. Peyzaj ve sosyal alanlarının konumlu olduğu parsellerin büyük çoğunluğu kamu arazisidir.
- Taşınmazların yer aldığı ana yapıların özellikleri aşağıdaki gibidir. Bağımsız bölüm bazındaki kat, kullanım alanları gibi özellikler ise fiyatlandırma tablosunda belirtilmiştir.

- 301 Ada 12 Parsel**

Parsel üzerinde toplam 34 adet blok planlanmıştır. Bloklar onaylı projede Blok-1 (Çember-1), Blok-2 (Çember-2), Blok-3 (Yüksek Sıra Blok), Blok-4 (Kule 2+1), Blok-5 (Sıra Yalı 1), Blok-6 (Konak), Blok-7 (Sıra Yalı 3), Blok-8 (Konak), Blok-9 (Sıra Yalı 3), Blok-10 (Konak), Blok-11 (Konak), Blok-12 (Konak), Blok-13 (Sıra Yalı 3), Blok-14 (Konak), Blok-15 (Sıra Yalı 2) ve Blok-16 (Kule 2+1) olarak gruplandırılmıştır. Ayrıca bodrum kat kotunda, tüm blokların altını kapsayacak şekilde kapalı otopark mevcuttur. Blok-1 ve Blok-2 birbirine bitişik A-B-C-D-E bloklardan oluşmaktadır. Her iki blok grubunda A Bloklar zemin kat ve 21 normal kat olmak üzere toplam 22 katta 43 adet bağımsız bölüme, B Bloklar zemin kat ve 23 normal kat olmak üzere toplam 24 katta 47 bağımsız bölüme, C Bloklar zemin kat ve 22 normal kat olmak üzere toplam 23 katta 45 bağımsız bölüme, D bloklar zemin kat ve 20 normal kat olmak üzere toplam 21 katta 41 bağımsız bölüme, E Bloklar zemin kat ve 18 normal kat olmak üzere toplam 19 katta 37 bağımsız bölüme sahiptir.

- 7727 Ada 1 Parsel**

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

- 301 Ada 16 Parsel**

Parsel üzerinde tek blok bulunmakta olup sosyal tesis-AVM olarak planlanmıştır. Bodrum kat, zemin kat ve 1.kat olmak üzere toplam 3 katlıdır. Halihazırda bodrum kattaki işyerleri kullanılmamaktadır. Binada doluluk oranı düşüktür. Blok dâhilinde toplam 38 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Dükkanlar mevcut kullanım ihtiyaçlarına göre düzenlenmiştir.

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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme tarihinde boş durumda olup kaldırım olarak kullanılmaktadır.

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 değerlendirme tarihinde parsel üzerinde trafo mevcuttur.

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 değerlendirme 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)

Bursa Modern Projesi bünyesindeki taşınmazların konumları, ulaşım kabiliyeti, parselin mevcut imar durumu, bulundukları bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanımın devam etmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı - Parsel üzerinde geliştirilen projenin çağdaş şehircilik anlayışına uygun olarak gerekli sosyal imkân ve donatılara sahip olması - Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları, - Kat mülkiyetine geçilmiş olması, - 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, - Sosyal tesiste doluluk oranının düşük 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.

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen 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 değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı**, **Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme 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) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme 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) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme 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.

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 ağırlıklılandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

(b) değerlendirme 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 değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif

düzeltilmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, 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 değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme 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.

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 değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerlendirme 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 yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı 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 ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak 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) değerlendirme 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 karşılanmadığı 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 ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- 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
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

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

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

17. FİYATLANDIRMA

Taşınmazların satış (pazar) değerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslar Arası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanılması gerekmez" yazmaktadır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların Pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır.

Rapor konusu Bursa Modern projesindeki 134 adet bağımsız bölümün değer tespiti kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

17.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

17.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

17.3. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

17.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde taşınmazların arsa ve inşai değeri olmak üzere iki bileşeni esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazların değeri bu bileşenlerin toplamı olarak takdir edilmektedir. (Ancak bu değerler arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas olmayıp toplam değere ulaşmak için belirlenen fiktif büyüklüklerdir.)

Bursa Modern Projesi bünyesinde yer alan 134 adet bağımsız bölüm rapora konu edilmektedir. Karma nitelikte olan bu projenin tamamı ekspertize konu edilmediğinden ikame maliyet yönteminin uygulanmasında zorluklar ortaya çıkmaktadır.

Bu sebeplerle İkame Maliyet Yaklaşımı yönteminin sağlıklı şekilde uygulanması mümkün olmamıştır.

17.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır.

Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar sürekli ve istikrarlı bir ekonomiye dayalı olup arz ve talepte meydana gelebilecek değişimlerden, piyasa koşullarından etkilenebilecektir. Bu sebeple gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmamıştır.

17.3. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, taşınmazların çevresinde pazara çıkarılmış veya yakın dönemde satılmış/kiraya verilmiş benzer gayrimenkullerin satış değerleri araştırılmış ve pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkuller için fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, kullanım alanı büyüklüğü, manzara, inşai kalite, konfor ve teknik donanım gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Pazar değerinin tespitinde, emsallerin m² birim değerleri taşınmaz niteliğine göre farklılaşmak üzere; konum, fonksiyon, büyüklük, imar durumu, şerefiye, fiziksel özellik, yapı yaşı, inşaat kalitesi, manzara vb. kriterlere göre uygunlaştırma yapılmak suretiyle değerlendirilmiştir. Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyükölük)	Emsalin Durumu (Yaş/İnşai Kalite)	Yüzdelik Oranlar
Çok Kötü	Çok Büyük	Çok Eski	> %20
Orta Kötü	Orta Büyük	Orta Eski	%11 ... %20
Az Kötü	Az Büyük	Az Eski	%1 ... %10
Benzer	Benzer	Benzer	%0
Az İyi	Az Küçük	Az Yeni	-%10 ... -%1
İyi	Küçük	Yeni	-%20 ... - %11
Çok İyi	Çok Küçük	Çok Yeni	> -%20

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

SATILIK KONUT EMSALLERİ						
Sıra No	Kat	Tip	Kullanım Alanı m ²	Satış Değeri TL	Birim Değeri TL/m ²	Açıklama/İrtibat Bilgisi
EMSAL 1	22	1+1	86	1.490.000	17.326	Taşınmazların yer aldığı Bursa Modern Sitesi'nde konumludur. TRGO Emlak- (212) 310 54 54
EMSAL 2	16	2+1	102	2.530.000	24.804	Taşınmazların yer aldığı Bursa Modern Sitesi'nde konumludur. Sahibinden - (549) 776 21 **
EMSAL 3	13	2+1	110	1.645.000	14.955	Taşınmazların yer aldığı Bursa Modern Sitesi'nde konumludur. Kristal Gayrimenkul - (554) 299 80 00
EMSAL 4	11	2+1	118	2.075.000	17.585	Taşınmazların yer aldığı Bursa Modern Sitesi'nde konumludur. TRGO Emlak- (212) 310 54 54
EMSAL 5	4	2+1	128	2.175.000	16.992	Taşınmazların yer aldığı Bursa Modern Sitesi'nde konumludur. Kültür Emlak- (530) 776 43 19
EMSAL 6	21	3+1	229	5.750.000	25.109	Taşınmazların yer aldığı Bursa Modern Sitesi'nde konumlu olup dubleks dairedir. Gürcan Irmak Emlak- (224) 211 02 18
EMSAL 7	2	3+1	180	3.175.000	17.639	Taşınmazların yer aldığı Bursa Modern Sitesi'nde konumlu olup yalı dairedir. TRGO Emlak- (212) 310 54 54
EMSAL 8	6	4+1	191	4.335.000	22.696	Taşınmazların yer aldığı Bursa Modern Sitesi'nde konumludur. Gürcan Irmak Emlak- (224) 211 02 18
EMSAL 9	16	4+1	191	3.930.000	20.576	Taşınmazların yer aldığı Bursa Modern Sitesi'nde konumludur. TRGO Emlak- (212) 310 54 54

KİRALIK KONUT EMSALLERİ						
Sıra No	Kat	Tip	Kullanım Alanı m ²	Kira Değeri TL	Birim Değeri TL/m ²	Açıklama/İrtibat Bilgisi
EMSAL 10	20	1+1	78	6.250	80	Taşınmazların yer aldığı Bursa Modern Sitesi'nde konumludur. TRGO Emlak- (212) 310 54 54
EMSAL 11	23	3+1	241	13.250	55	Taşınmazların yer aldığı Bursa Modern Sitesi'nde konumludur. TRGO Emlak- (212) 310 54 54
EMSAL 12	13	5+1	220	13.950	63	Taşınmazların yer aldığı Bursa Modern Sitesi'nde konumludur. Nazım Hikmet Gayrimenkul - (530) 159 20 15
EMSAL 13	10	4+1	191	12.250	64	Taşınmazların yer aldığı Bursa Modern Sitesi'nde konumludur. TRGO Emlak- (212) 310 54 54

SATILIK OTOYOL EMSALLERİ					
Sıra No	Kat	Kullanım Alanı m ²	Satış Değeri TL	Birim Değeri TL/m ²	Açıklama/İrtibat Bilgisi
EMSAL 14	Bodrum	25	90.000	3.600	Taşınmazların yer aldığı Bursa Modern Sitesi'nde bodrum katta konumlu otoyol. Gürcan Irmak Gayrimenkul - 224 211 02 18
EMSAL 15	Bodrum	20	80.000	4.000	Taşınmazların yer aldığı Bursa Modern Sitesi'nde bodrum katta konumlu otoyol. Gürcan Irmak Gayrimenkul - 224 211 02 18
EMSAL 16	Bodrum	25	70.000	2.800	Taşınmazların yer aldığı Bursa Modern Sitesi'nde bodrum katta konumlu otoyol. Coşkunlar Gayrimenkul - 542 711 15 45

Emsal Krokisi-Konut ve Otopark



Emsal Analizi – Satılık-Konut/Residence

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA										
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum Manzara/ Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			198,00		12/İyi		Bursa Modern/Kemer Residence/13.Kat			18.100
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	17.326	-5%	86	0%	Benzer/ Benzer	0%	Az İyi/22.Kat	-10%	-15%	14.727
Emsal 2	24.804	-5%	102	0%	Benzer/ Benzer	0%	Az İyi/16.Kat	-10%	-15%	21.083
Emsal 3	14.955	-5%	110	0%	Benzer/ Benzer	0%	Benzer/13.Kat	0%	-5%	14.207
Emsal 4	17.585	-5%	118	0%	Benzer/ Benzer	0%	Benzer/11.Kat	0%	-5%	16.706
Emsal 5	16.992	-5%	128	0%	Benzer/ Benzer	0%	Az Kötü/4.Kat	5%	0%	16.992
Emsal 6	25.109	-5%	229	0%	Benzer/ Benzer	0%	Az İyi/21.Kat	-10%	-15%	21.343
Emsal 7	17.639	-5%	180	0%	Benzer/ Benzer	0%	Az Kötü/2.Kat	5%	0%	17.639
Emsal 8	22.696	-5%	191	0%	Benzer/ Benzer	0%	Az Kötü/6.Kat	5%	0%	22.696
Emsal 9	20.576	-5%	191	0%	Benzer/ Benzer	0%	Az İyi/16.Kat	-10%	-15%	17.490

Emsallerin tamamı taşınmazlar ile aynı sitede konumludur. Emsal analizi Kemer Residence Blok 27 nolu bağımsız bölüm için yapılmış olup birim satış fiyatı **18.100,-TL** olarak hesaplanmıştır. Diğer konutlar için ise konum, şerefiye, kat ve kullanım alanları dikkate alınarak birim fiyatları ayrıca hesaplanmış olup aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Sıra No	Parsel	Blok No	B. B. No	Kat	Tipi	Satış Brütü	Birim Satış Değeri (TL/m²)	Pazar Değeri (TL)	KDV Dahil Değeri (TL)
1	12	Çember-1B	27	13	3+1	172	18.100	3.110.000	3.141.100
2	12	Çember-2B	34	16	2+1	118	19.500	2.300.000	2.323.000
3	12	Kule-4	58	23-24	3+1	241	13.670	3.295.000	3.888.100
4	12	Çember-2A	36	17	4+1	191	19.870	3.795.000	3.832.950
TOPLAM								12.500.000	13.185.150

Emsal Analizi – Kiralık-Konut/Residence

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA										
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum Manzara/ Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			118,00		12/İyi		Bursa Modern /Çember2/16.Kat			63
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	80	-5%	78	0%	Benzer/ Benzer	0%	Az İyi/20.Kat	-10%	-15%	68
Emsal 2	55	-5%	241	0%	Benzer/ Benzer	0%	Az İyi/23.Kat	0%	-5%	52
Emsal 3	63	-5%	220	0%	Benzer/ Benzer	0%	Benzer/13.Kat	5%	0%	63
Emsal 4	64	-5%	191	0%	Benzer/ Benzer	0%	Benzer/10.Kat	10%	5%	67

Emsallerin tamamı taşınmazlar ile aynı sitede konumludur. Emsal analizi Çember2 Blok nolu bağımsız bölüm için yapılmış olup birim kira fiyatı **63,-TL** olarak hesaplanmıştır. Diğer konutlar için ise şerefiye ve kullanım alanları dikkate alınarak birim fiyatları ayrıca hesaplanmıştır. Konu taşınmazlara göre şerefiyeleri dikkate alınarak birim değerleri belirlenmiş ve aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Sıra No	Parsel	Blok No	B. B. No	Kat	Tipi	Satış Brütü	Birim Kira Değeri (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
4	12	Çember-1B	27	13	3+1	172	64	11.000	132.000
5	12	Çember-2B	34	16	2+1	118	63	7.435	89.220
9	12	Kule-4	58	23-24	3+1	241	48	11.590	139.080
6	12	Çember-2A	36	17	4+1	191	70	13.365	160.380
TOPLAM								43.390	520.680

Satılık – Dükkan/Mağaza

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ					
Sıra No	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1	Taşınmazlara yakın mesafede daha iyi yerde Prestij Avlu Sitesi'nde zemin katta konumlu 71 m2 kullanım alanlı cadde cepheli dükkan.	2.190.000	71	30.845	Sibay Gayrimenkul 0 533 134 01 65
EMSAL 2	Taşınmazlara yakın mesafede Panayır Yolu Caddesi üzerinde zemin katta konumlu 85 m2 kullanım alanlı cadde cepheli dükkan.	2.695.000	85	31.706	TRGO Gayrimenkul 0 224 503 99 99
EMSAL 3	Taşınmazlara yakın mesafede Panayır Yolu Caddesi üzerinde zemin katta konumlu 53 m2 kullanım alanlı cadde cepheli dükkan.	1.680.000	53	31.698	TRGO Gayrimenkul 0 224 503 99 99
EMSAL 4	Taşınmazlara yakın mesafede Panayır Yolu Caddesi üzerinde zemin katta konumlu 58 m2 kullanım alanlı cadde cepheli dükkan.	2.200.000	58	37.931	Sahibinden 0 544 573 68 **
EMSAL 5	Taşınmazlara yakın mesafede Panayır Yolu Caddesi üzerinde zemin katta konumlu 88 m2 kullanım alanlı cadde cepheli dükkan.	2.015.000	88	22.898	Sibay Gayrimenkul 0 533 134 01 65
EMSAL 6	Taşınmazlara yakın mesafede Panayır Yolu Caddesi üzerinde zemin katta konumlu 150 m2 kullanım alanlı cadde cepheli depolu dükkan.	1.750.000	150	11.667	Park Modern Gayrimenkul 0 224 443 74 43

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ					
Sıra No	Konumu ve Özellikleri	Aylık Kira Değeri (TL)	Alan	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 7	3.Pınar Caddesi üzerinde yer alan, yeni binada konumlu 210 m ² kullanım alanlı dükkan aylık 11.000.-TL bedelle kiralıktır.	11.000	210	52	TGJ Gayrimenkul 0 224 503 05 04
EMSAL 8	Panayır Yolu Caddesi üzerinde yer alan, yeni binada konumlu 130 m ² kullanım alanlı dükkan aylık 10.000.-TL bedelle kiralıktır.	10.000	130	77	N Glass Gayrimenkul 0 553 085 65 04
EMSAL 9	Panayır Yolu Caddesi üzerinde yer alan, yeni binada konumlu 117 m ² kullanım alanlı dükkan aylık 7.500.-TL bedelle kiralıktır.	7.500	117	64	COLDWELL Gayrimenkul 0228 888 08 08
EMSAL 10	Doğanevler Caddesi üzerinde yer alan, 20 yıllık binada konumlu 85 m ² kullanım alanlı dükkan aylık 7.500.-TL bedelle kiralıktır.	3.800	85	45	Sahibinden 0533 789 66 **

Emsal Krokisi-Ticari (Satılık-Kiralık)



Satılık-Emsal Analizi – Dükkan/Mağaza

301 ada 16 nolu parselde yer alan ticari nitelikli taşınmazlarda satış fiyatlarının en düşük **3.200 TL/m²** olduğu, **39.700 TL/m²**'ye kadar ulaşabildiği görülmüştür. Ticari nitelikli taşınmazlarda; alan, cephe sayısı, kat, yapı kalitesi gibi özelliklerin yanında ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi unsurların değere etki eden önemli faktörlerdir. Ticari emsallerin konu projeye göre şerefiyelendirilmesi sonucunda, sosyal tesis bloğunda zemin katta yer alan dükkanlar için ortalama birim değerinin **16.000.-TL** olabileceği öngörülmüştür. Dükkanların tamamı şerefiye unsurları göz önünde bulundurulmuştur. 301 ada 12 parsel ve 7727 ada 1 nolu parsellerde yer alan otopark/garaj alanlarının yalnızca sitede ikamet edenlere satılabilmeleri göz önünde bulundurulduğunda pazarlama sürelerinin uzun ve alıcı kitlesinin sınırlı olduğu düşünülmektedir. Bu sebeple dükkânların şerefiyeleri de dikkate alınarak otoparklar için m² birim değeri **3.000.-TL** olarak takdir edilmiştir. Değerleme tablosu rapor ekindedir.

Kiralık-Emsal Analizi – Dükkan/Mağaza

Dükkanların birim m² kira değerlerinin **15-189 TL/m²** arasında değiştiği görülmüş, şerefiye uygulanarak her biri için ayrı ayrı m² birim kira değeri hesaplanmıştır. Otoparklar için ise **12-15,-TL/m²** belirlenmiştir. Ticari nitelikli taşınmazlarda; alan, cephe sayısı, kat, yapı kalitesi gibi özelliklerin yanında ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi unsurların değere etki eden önemli faktörlerdir. Taşınmazlara ait kira bilgileri eklerde yer almaktadır.

Ulaşılan Sonuç

Emsal analizlerinden hareketle satış ve aylık kira değerleri aşağıdaki özet tabloda sunulmuştur. Taşınmazların bağımsız bölüm bazında takdir olunan değerleri ise rapor ekindedir.

ADA/PARSEL	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
301/12	Konut	4	43.390	12.500.000
301/12	Otopark	89	26.535	5.280.000
7727/1	Otopark	3	540	105.000
301/16	Dükkan-Ticari	38	279.490	62.650.000
	TOPLAM	134	349.955	80.535.000

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların Pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Rapora konu 83 adet bağımsız bölümün toplam değeri **80.535.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Rapor konusu bağımsız bölümler için takdir olunan aylık ve yıllık kira değerleri rapor ekinde tablolar halinde sunulmuş olup takdir olunan aylık kira bedellerinin fonksiyon bazındaki özet tablosu aşağıdadır.

ADA/PARSEL	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
301/12	Konut	4	43.390
301/12	Otopark	89	26.535
7727/1	Otopark	3	540
301/16	Dükkan-Ticari	38	279.490
	TOPLAM	134	349.955

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

18.5. 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.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

18.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi alınmış olup kat mülkiyetine geçilmiştir. Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

18.11. 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 (b), (c), (d) bentleri:

b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

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, inşaa ta başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

Trafolar kamuya terk edilecek alanda kalmaları sebebiyle 4 adet parsel değerlemede dikkate alınmamış olup kıymet takdirleri yapılmamıştır.

Taşınmazların yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi alınmış olup kat mülkiyetine geçilmiştir. Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Bursa Modern Projesinde yer alan 134 adet** bağımsız bölümün yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumlarına, kullanım alanı, büyüklüklerine, kullanım fonksiyonlarına, mimari ve inşai özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki **arsa payları dâhil yasal durum değeri toplamı için;**

80.535.000,-TL (Seksenmilyonbeşyüzotuzbeşbin Türk Lirası); kıymet takdir edilmiştir.

(80.535.000,-TL ÷ 19,9349 TL/Euro (*) $\cong$ **4.040.000,-Euro**)

(80.535.000,-TL ÷ 18,6983 TL/USD (*) $\cong$ **4.361.000,-USD**)

(*) 31.12.2022 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 19,9349 TL; 1,- USD = 18,6983 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

4 adet konutun KDV Dahil (%1 ve %18) toplam değeri 13.185.150-TL; dükkan ve otoparkların KDV Dahil (%18) toplam değeri ise 80.281.300-TL'dir.

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

İşbu rapor, **SİNPAŞ Gayrimenkul ve Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve e-imzalı olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 06 Ocak 2023

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2022)

Saygılarımızla,

LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Eki:

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

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

Ercan MEŞE
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 406154)