

- Bursa Modern projesi kapsamında 301 ada 16 parsel üzerinde yer alan değerlemeye konusu 38 adet "Dükkan" niteliğinde bağımsız bölümlerin tapu sicil bilgileri tablo 4 de gösterilmiştir.

**Tablo 4- 301 Ada 16 Parsel**

ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ								
<b>İLİ</b>		: BURSA						
<b>İLÇESİ</b>		: OSMANGAZİ						
<b>MAHALLESİ</b>		: -						
<b>KÖYÜ</b>		: DEMİRTAŞ						
<b>SOKAĞI</b>		: -						
<b>MEVKİİ</b>		: -						
<b>PAFTA NO</b>		: 30P2A						
<b>ADA NO</b>		: 301						
<b>PARSEL NO</b>		: 16						
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>		: 5.840,17 m <sup>2</sup>						
<b>NİTELİĞİ</b>		: 3 KATLI BETONARME BİNA						
BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ								
BLOK ADI-NO-GİRİŞ	KAT NO	B.	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	MALİK	HİSSE	EKLENTİ	
1	SOSYAL TESİS	BODRUM	1	120/5840	DÜKKAN	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	TAM	-
2	SOSYAL TESİS	BODRUM	2	114/5840	DÜKKAN	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	TAM	-
3	SOSYAL TESİS	BODRUM	3	125/5840	DÜKKAN	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	TAM	-
4	SOSYAL TESİS	BODRUM	4	80/5840	DÜKKAN	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	TAM	-
5	SOSYAL TESİS	BODRUM	5	119/5840	DÜKKAN	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	TAM	-
6	SOSYAL TESİS	BODRUM	6	51/5840	DÜKKAN	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	TAM	-
7	SOSYAL TESİS	BODRUM	7	30/5840	DÜKKAN	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	TAM	-
8	SOSYAL TESİS	BODRUM	8	28/5840	DÜKKAN	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	TAM	-
9	SOSYAL TESİS	BODRUM	9	75/5840	DÜKKAN	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	TAM	-
10	SOSYAL TESİS	BODRUM	10	582/5840	DÜKKAN	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	TAM	-
11	SOSYAL TESİS	BODRUM	11	100/5840	DÜKKAN	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	TAM	-
12	SOSYAL TESİS	BODRUM	12	144/5840	DÜKKAN	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	TAM	-
13	SOSYAL TESİS	BODRUM	13	249/5840	DÜKKAN	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	TAM	-
14	SOSYAL TESİS	BODRUM	14	144/5840	DÜKKAN	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	TAM	-
15	SOSYAL TESİS	BODRUM	15	125/5840	DÜKKAN	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	TAM	D1 NOLU DEPO
16	SOSYAL TESİS	ZEMİN VE 1	16	13/5840	DÜKKAN	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	TAM	-
17	SOSYAL TESİS	ZEMİN	17	1017/5840	DÜKKAN	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	TAM	-
18	SOSYAL TESİS	ZEMİN	18	176/5840	DÜKKAN	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	TAM	-
19	SOSYAL TESİS	ZEMİN	19	55/5840	DÜKKAN	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	TAM	-
20	SOSYAL TESİS	ZEMİN	20	481/5840	DÜKKAN	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	TAM	-
21	SOSYAL TESİS	ZEMİN	21	33/5840	DÜKKAN	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	TAM	-
22	SOSYAL TESİS	ZEMİN	22	17/5840	DÜKKAN	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	TAM	-
23	SOSYAL TESİS	ZEMİN	23	17/5840	DÜKKAN	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	TAM	-
24	SOSYAL TESİS	ZEMİN	24	17/5840	DÜKKAN	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	TAM	-
25	SOSYAL TESİS	ZEMİN	25	13/5840	DÜKKAN	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	TAM	-
26	SOSYAL TESİS	ZEMİN	26	13/5840	DÜKKAN	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	TAM	-

27	SOSYAL TESİS	ZEMİN	27	34/5840	DÜKKAN	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	TAM	-
28	SOSYAL TESİS	ZEMİN	28	118/5840	DÜKKAN	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	TAM	-
29	SOSYAL TESİS	ZEMİN	29	113/5840	DÜKKAN	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	TAM	-
30	SOSYAL TESİS	ZEMİN	30	114/5840	DÜKKAN	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	TAM	-
31	SOSYAL TESİS	ZEMİN	31	94/5840	DÜKKAN	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	TAM	-
32	SOSYAL TESİS	ZEMİN	32	105/5840	DÜKKAN	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	TAM	-
33	SOSYAL TESİS	1.NORMAL	33	113/5840	DÜKKAN	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	TAM	-
34	SOSYAL TESİS	1.NORMAL	34	144/5840	DÜKKAN	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	TAM	-
35	SOSYAL TESİS	1.NORMAL	35	109/5840	DÜKKAN	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	TAM	-
36	SOSYAL TESİS	1.NORMAL	36	201/5840	DÜKKAN	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	TAM	-
37	SOSYAL TESİS	1.NORMAL	37	588/5840	DÜKKAN	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	TAM	-
38	SOSYAL TESİS	1.NORMAL	38	165/5840	DÜKKAN	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	TAM	-

➤ Değerlemeye konu olan Bursa Modern yerleşim alanı içerisinde diğer etapların inşa edileceği arsa niteliğindeki diğer gayrimenkullerin tapu kayıt bilgileri tablo 5 de gösterilmiştir.

**Tablo 5:Tapu Kayıt Bilgileri**

<b>İLİ</b>	:	BURSA	BURSA	BURSA
<b>İLÇESİ</b>	:	OSMANGAZİ	OSMANGAZİ	OSMANGAZİ
<b>MAHALLE</b>	:	DEMİRTAŞ	DEMİRTAŞ	DEMİRTAŞ
<b>SOKAĞI</b>	:	-	-	-
<b>MEVKİİ</b>	:	-	-	-
<b>PAFTA NO</b>	:	30P2D	30P2D	30P2D
<b>ADA NO</b>	:	301	301	301
<b>PARSEL NO</b>	:	20	21	26
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	:	10.021,78 m <sup>2</sup>	83,46 m <sup>2</sup>	86,16 m <sup>2</sup>
<b>NİTELİĞİ</b>	:	ARSA	ARSA	ARSA
<b>CİLT NO</b>	:	165	165	165
<b>SAHİFE NO</b>	:	16293	16294	16296
<b>YEVMIYE NO</b>	:	5879	5879	20057
<b>TAPU TARİHİ</b>	:	24.02.2012	24.02.2012	29.06.2012
<b>MALİK</b>	:	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.
<b>İLİ</b>	:	BURSA	BURSA	BURSA
<b>İLÇESİ</b>	:	OSMANGAZİ	OSMANGAZİ	OSMANGAZİ
<b>MAHALLE</b>	:	DEMİRTAŞ	DEMİRTAŞ	DEMİRTAŞ
<b>SOKAĞI</b>	:	-	-	-
<b>MEVKİİ</b>	:	-	-	-
<b>PAFTA NO</b>	:	30P2D	30P2D	30P2D
<b>ADA NO</b>	:	302	302	302
<b>PARSEL NO</b>	:	5	6	8
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	:	179,58 m <sup>2</sup>	41.124,83 m <sup>2</sup>	135,33 m <sup>2</sup>
<b>NİTELİĞİ</b>	:	ARSA	ARSA	ARSA
<b>CİLT NO</b>	:	164	165	165
<b>SAHİFE NO</b>	:	16274	16275	16277
<b>YEVMIYE NO</b>	:	5879	5879	5879
<b>TAPU TARİHİ</b>	:	24.02.2012	24.02.2012	24.02.2012
<b>MALİK</b>	:	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.

<b>İLİ</b>	: BURSA	BURSA	BURSA	BURSA	BURSA
<b>İLÇESİ</b>	: MUDANYA	MUDANYA	MUDANYA	MUDANYA	MUDANYA
<b>MAHALLE</b>	: KUMYAKA	KUMYAKA	KUMYAKA	KUMYAKA	KUMYAKA
<b>SOKAĞI</b>	: -	-	-	-	-
<b>MEVKİİ</b>	: MANKAFA	MANKAFA	MANKAFA	MANKAFA	MANKAFA
<b>PAFTA NO</b>	: H21B12B3A	H21B12B3A	H21B12B3A	H21B12B3A	H21B12B3A
<b>ADA NO</b>	: 118	118	119	119	119
<b>PARSEL NO</b>	: 2	3	6	7	8
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 12.660,65 m <sup>2</sup>	2.074,00 m <sup>2</sup>	839,38 m <sup>2</sup>	1290,16 m <sup>2</sup>	926,46 m <sup>2</sup>
<b>NİTELİĞİ</b>	: ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
<b>CİLT NO</b>	: 18	18	18	18	18
<b>SAHİFE NO</b>	: 1680	1680	1688	1689	1680
<b>YEVİMİYE NO</b>	: 13864	13864	13864	13864	13864
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 16.12.2009	16.12.2009	16.12.2009	16.12.2009	16.12.2009
<b>MALİK</b>	: SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.

### 3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Bursa İli, Osmangazi İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan 26.10.2011 tarihli resmi yazıya göre değerlemeye konu gayrimenkuller üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir şerh ve ipotek kaydına rastlanmamış olup konu gayrimenkullerle ilgili takyidat kayıtları aşağıda verilmiştir.

❖ **7727 Ada 1 Parsel:** Değerlemeye konu 59 adet "konut", 8 adet "otopark" nitelikli bağımsız bölümler üzerinde müştereken bulunan kayıtlar;

➤ Beyanlar Bölümünde

- Yönetim Planı değişikliği;14.03.2011. (18.03.2011/8489)
- 3402 sayılı kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının a bendi uygulamasına tabidir. (30.03.2011/9913)
- Kat Mülkiyetine çevrilmiştir. (31.03.2011/10100)

➤ Haklar- Mükellefiyetler Bölümünde;

TEDAŞ lehine 109,73 m<sup>2</sup> sahada 99 yıl müddetle daimi irtifak hakkı tesisi (16.04.2009/7864)

❖ **301 Ada 12 Parsel:** Değerlemeye konu 366 adet "konut", 167 adet "otopark" nitelikli bağımsız bölümler üzerinde müştereken bulunan kayıtlar;

➤ Beyanlar Bölümünde

- 301 ada 17 parsel aleyhine zemin altını kullanma hakkı. (16.04.1997/3455)
- Yönetim Planı değişikliği;14.03.2011 (18.03.2011/8489)
- 3402 sayılı kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının a bendi uygulamasına tabidir. (30.03.2011/9913)
- Kat Mülkiyetine çevrilmiştir. (17.12.2010/25712)

➤ Haklar- Mükellefiyetler Bölümünde

- TEDAŞ lehine 98,18m<sup>2</sup> ve 98,13 m<sup>2</sup> sahada 99 yıl müddetle daimi hakkı tesisi. (16.04.2009 /7864)

❖ **301 Ada 13 Parsel:** Değerlemeye konu 388 adet "mesken" nitelikli bağımsız bölümler üzerinde müştereken bulunan kayıtlar;

➤ Beyanlar Bölümünde

- Yönetim Planı;09.08.2011. (11.08.2011/25957)
- 3402 sayılı kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının a bendi uygulamasına tabidir. (30.03.2011/9913)

- Haklar- Mükellefiyetler Bölümünde
- 301 ada 18 parsel aleyhine zemin altı kullanma hakkı. (16.04.1997/3455)
- TEDAŞ lehine 99 yıl müddetle 106,19 m<sup>2</sup> sahada daimi irtifak hakkı tesisi.(18.05.2009-10211)
- ❖ **301 Ada 16 Parsel:** Değerlemeye konu 38 adet "dükkan" nitelikli bağımsız bölümler üzerinde müştereken bulunan kayıtlar;
- Beyanlar Bölümünde
- Yönetim Planı;06.10.2011. (12.10.2011/31554)
- 18.11.2011 Tarih 34968 yevmiye ile Kat Mülkiyeti kurulmuştur.
- 3402 sayılı kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının a bendi uygulamasına tabidir. (30.03.2011/9913)
- Haklar- Mükellefiyetler Bölümünde
- 301 ada 16 parsel lehine 301 ada 19 parsel aleyhine 9384,85 m<sup>2</sup>lik kısmında otopark amaçlı zemin altı kullanım hakkı vardır. (04.07.2011/21660)
- ❖ **301 Ada 20 Parsel:**
- Beyanlar Bölümünde
- 3402 sayılı kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının a bendi uygulamasına tabidir. (30.03.2011/9913)
- ❖ **301 Ada 21 Parsel:**
- Beyanlar Bölümünde
- 3402 sayılı kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının a bendi uygulamasına tabidir. (30.03.2011/9913)
- Haklar- Mükellefiyetler Bölümünde
- TEDAŞ lehine 99 yıl müddetle 83,46 m<sup>2</sup> sahada daimi irtifak hakkı. (16.04.2009/7867)
- ❖ **301 Ada E:23 Y:26 Parsel:**
- Beyanlar Bölümünde
- 3402 sayılı kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının a bendi uygulamasına tabidir. (30.03.2011/9913)
- Haklar- Mükellefiyetler Bölümünde
- Bu parsel aleyhine TEDAŞ lehine 86,16 m<sup>2</sup> sahada 99 yıl müddetle daimi irtifak hakkı. (16.04.2009/7867)
- ❖ **302 Ada 5 Parsel:**
- Beyanlar Bölümünde
- 3402 sayılı kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının a bendi uygulamasına tabidir. (30.03.2011/9913)
- ❖ **302 Ada 6 Parsel:**
- Beyanlar Bölümünde
- 3402 sayılı kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının a bendi uygulamasına tabidir. (30.03.2011/9913)
- ❖ **302 Ada 8 Parsel:**
- Beyanlar Bölümünde
- 3402 sayılı kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının a bendi uygulamasına tabidir. (30.03.2011/9913)
- Bursa İli, Mudanya İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğünden alınan 26.10.2011 tarihli resmi takyidat belgeleri ekte sunulmuş olup değerlemeye konu gayrimenkuller üzerinde yer alan kayıtlar aşağıda gösterilmiştir;

- ❖ **118 Ada 2 Parsel:**
  - Herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.
- ❖ **118 Ada 3 Parsel:**
  - Beyanlar Bölümünde
  - Rekreasyon alanıdır. (30.12.2003/5207)
- ❖ **119 Ada 6 Parsel:**
  - Beyanlar Bölümünde
  - Artık Parsel. (30.12.2003/5204)
- ❖ **119 Ada 7 Parsel:**
  - Herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.
- ❖ **119 Ada 8 Parsel:**
  - Herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.

### 3.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri;

Osmangazi İlçesi Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemeye göre;

**Tablo 6:**

<b>7727 Ada 1 Parsel</b>	: Konu gayrimenkul üzerinde yer alan bağımsız bölümler Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken 25.05.2010 tarih 5457 yevmiye ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiş, 31.03.2011 tarih 10100 yevmiye ile kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Kadastro düzenlemeleri sonucu 301 ada 11 parsel 7727 ada 1 parsel olarak tescil edilmiştir.
<b>301 Ada 12 Parsel</b>	: Konu gayrimenkul üzerinde yer alan bağımsız bölümler Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken 25.05.2010 tarih 5457 yevmiye ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiş, 17.12.2010 tarih 25712 yevmiye ile kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Ancak B,C,D bloklarda konut tiplerinde değişiklikler yapılarak B blokta yer alan konut sayısı 47 iken 90, C blokta yer alan konut sayısı 45 iken 86, D Blokta yer alan konut sayısı 41 iken 78 olarak değişmiş, kat mülkiyeti ifrazı yapılmıştır.
<b>301 Ada 13 Parsel</b>	: Konu gayrimenkul Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.adına kayıtlı iken 25.05.2010 tarih 5457 yevmiye ile Sinpaş G.Y. O. A.Ş. adına tescil edilmiş olup 09.08.2011 tarihi itibari ile kat irtifakı tesis edilmiştir.
<b>301 Ada 16 Parsel</b>	: Konu gayrimenkul Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken 04.04.2008 tarih 10860 yevmiye ile Sinpaş G.Y.O. A.Ş. adına tescil edilmiş olup 06.10.2011 tarihi itibari ile kat mülkiyeti tesis edilmiştir.
<b>301 Ada 20 Parsel</b>	: Konu gayrimenkul Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescilli iken 04.02.2012 tarih 5879 yevmiye ile kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.
<b>301 Ada 21 Parsel</b>	: Konu gayrimenkul Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescilli iken 04.02.2012 tarih 5879 yevmiye ile kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.
<b>301 Ada 26 Parsel</b>	: Konu gayrimenkul 301 ada 15 numaralı parselin ifrazı sonucu 29.09.2011 tarih 30224 yevmiye Doğu İstanbul Gayrimenkul ve Yatırımları A.Ş. adına tescil edilmiş iken

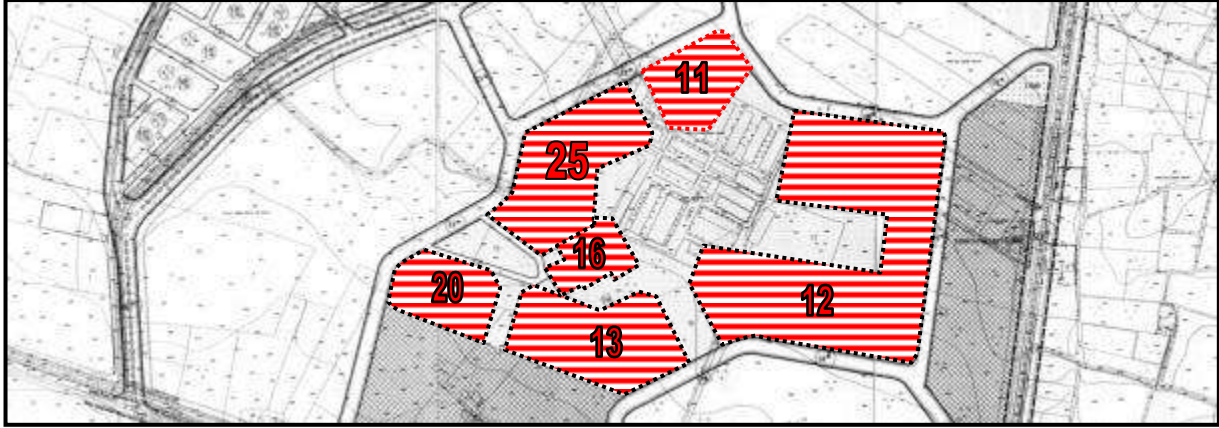
	04.10.2011 tarih 30700 yevmiye ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Söz konusu parsel numarası olan taşınmaz 29.06.2012 tarih 20057 yevmiye ile kayıtlara 301 ada 26 parsel olarak işlenmiş, tüzel kişiliklerin unvan işleminden Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.
<b>302 Ada 5 Parsel</b>	Konu gayrimenkul 302 ada 4 numaralı parselin ifrazı sonucu 12.08.2011 tarih 26026 yevmiye ile önce Doğu İstanbul Gayrimenkul ve Yatırımları A.Ş. adına tescil edilmiş iken 04.10.2011 tarih 30700 yevmiye ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına, 24.02.2012 tarih 5879 yevmiye ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.
<b>302 Ada 6 Parsel</b>	Konu gayrimenkul 302 ada 4 numaralı parselin ifrazı sonucu 12.08.2011 tarih 26026 yevmiye ile önce Doğu İstanbul Gayrimenkul ve Yatırımları A.Ş. adına tescil edilmiş iken 04.10.2011 tarih 30700 yevmiye ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına, 24.02.2012 tarih 5879 yevmiye ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.
<b>302 Ada 8 Parsel</b>	Konu gayrimenkul 302 ada 4 numaralı parselin ifrazı sonucu 12.08.2011 tarih 26026 yevmiye ile önce Doğu İstanbul Gayrimenkul ve Yatırımları A.Ş. adına tescil edilmiş iken 04.10.2011 tarih 30700 yevmiye ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına, 24.02.2012 tarih 5879 yevmiye ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

Mudanya İlçesi Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemeye göre;

<b>118 ada 2 Parsel</b>	Konu gayrimenkul Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken 25.05.2010 tarih 5457 yevmiye ile Sinpaş G.Y. O. A.Ş. adına tescil edilmiş olup 09.08.2011 tarihi itibari ile kat irtifakı tesis edilmiştir.
<b>118 ada 3 Parsel</b>	Konu gayrimenkul Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken 25.05.2010 tarih 5457 yevmiye ile Sinpaş G.Y. O. A.Ş. adına tescil edilmiş olup 09.08.2011 tarihi itibari ile kat irtifakı tesis edilmiştir.
<b>119 ada 6 Parsel</b>	Konu gayrimenkul Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken 25.05.2010 tarih 5457 yevmiye ile Sinpaş G.Y. O. A.Ş. adına tescil edilmiş olup 09.08.2011 tarihi itibari ile kat irtifakı tesis edilmiştir.
<b>119 ada 7 Parsel</b>	Konu gayrimenkul Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken 25.05.2010 tarih 5457 yevmiye ile Sinpaş G.Y. O. A.Ş. adına tescil edilmiş olup 09.08.2011 tarihi itibari ile kat irtifakı tesis edilmiştir.
<b>119 ada 8 Parsel</b>	Konu gayrimenkul Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken 25.05.2010 tarih 5457 yevmiye ile Sinpaş G.Y. O. A.Ş. adına tescil edilmiş olup 09.08.2011 tarihi itibari ile kat irtifakı tesis edilmiştir.

### 3.4. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

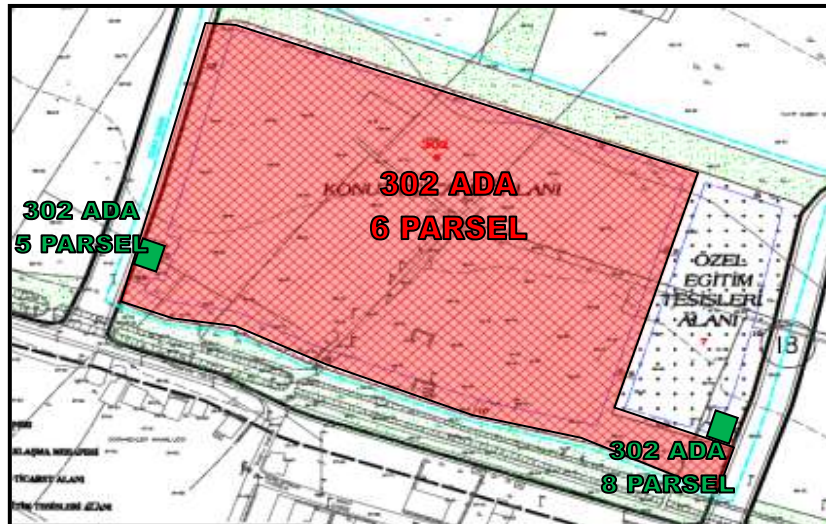
Değerleme konusu gayrimenkuller Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından 18.12.2008 gün 893 sayılı Meclis Kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Demirtaş Belediyesi Uygulama İmar Planı Revizyonu (Yeşilşehir) kapsamında kalmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin yapılaşma şartları tabloda gösterilmiş olup resmi imar durum belgesi ekler bölümündedir.



**Tablo 7: Bursa Modern Projesi Yerleşim Alanı Parselleri İmar Durum Bilgileri**

KONU GAYRİMENKUL	7727 ADA 1 PARSEL	301 ADA 12 PARSEL	301 ADA 13 PARSEL	301 ADA 16 PARSEL	301 ADA 20 PARSEL
<b>Fonksiyon</b>	Konut	Konut	Konut	Sosyal Tesis	Konut
<b>İnşaat Nizamı</b>	Ayrık	Ayrık	Ayrık	Ayrık	Ayrık
<b>TAKS</b>	0,40	0,40	0,40	-	0,40
<b>KAKS</b>	1,50	1,50	1,50	-	1,50
<b>Hmax</b>	Serbest	Serbest	Serbest	Serbest	Serbest
<b>Ön Bahçe Mesafesi</b>	5 metre	5 metre	5 metre	-	5 metre
<b>Yan Bahçe Mesafesi</b>	3 metre	3 metre	3 metre	-	3 metre
<b>Arka Bahçe Mesafesi</b>	3 metre	3 metre	3 metre	-	3 metre

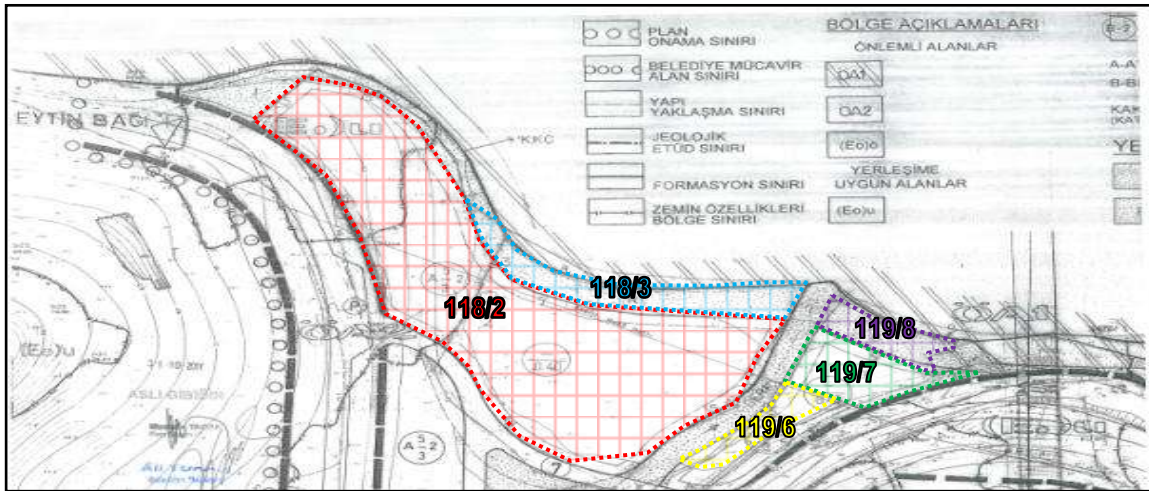
Değerleme konusu 302 ada 5,6 ve 8 parsellere ilişkin 22.06.2011 tarih 532 sayılı 1/5000 Nazım İmar Plan Değişikliği Bursa Büyükşehir Belediyesince onanmış olup Osmangazi Belediyesi 05.10.2011 tarih 766 sayılı meclis kararı, 25.11.20011 tarih 905 sayılı Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.



KONU GAYRİMENKUL	302 ADA 5 PARSEL	302 ADA 6 PARSEL	302 ADA 8 PARSEL
<b>Fonksiyon</b>	Trafo Alanı	Konut+Ticaret	Trafo Alanı
<b>İnşaat Nizamı</b>	-	Ayrık	-
<b>TAKS</b>	-	0,40	-
<b>KAKS</b>	-	1,50	-
<b>Hmax</b>	-	Serbest	-
<b>Ön Bahçe Mesafesi</b>	-	10 metre	-
<b>Yan Bahçe Mesafesi</b>	-	5 metre	-
<b>Arka Bahçe Mesafesi</b>	-	5 metre	-

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

Değerleme konusu Bursa İli Mudanya İlçesi, Kumyaka Köyü, H21B12B3A Pafta, 118 ada 2,3 parsel ile 119 ada 6,7 ve 8 parseller ile ilgili Zeytinbağı Belediyesinden alınan 31.10.2011 tarih 1216 sayılı imar durum yazısı ektedir. Buna göre söz konusu parsellerin imar durumları tabloda gösterilmiştir.



**Tablo 8: Bursa Modern Projesi Trilye Marin Kulüp Parselleri İmar Durum Bilgileri**

KONU GAYRİMENKUL	118 Ada 2 Parsel	118 Ada 3 Parsel	119 Ada 6 Parsel	119 Ada 7 Parsel	119 Ada 8 Parsel
<b>Fonksiyon</b>	Konut	Rekreasyon	Konut	Konut	Park Alanı
<b>İnşaat Nizamı</b>	Ayrık	-	Ayrık	Ayrık	-
<b>TAKS</b>	-	-	-	-	-
<b>KAKS</b>	0,40	-	0,40	0,40	-
<b>Hmax</b>	2 kat	-	2 kat	2 kat	-
<b>Ön Bahçe Mesafesi</b>	5 metre	-	5 metre	5 metre	-
<b>Yan Bahçe Mesafesi</b>	3 metre	-	3 metre	3 metre	-
<b>Arka Bahçe Mesafesi</b>	3 metre	-	3 metre	3 metre	-



### 3.5. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Konu gayrimenkullere ilişkin mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler ilgili kurumlardan sorgulanmış olup elde edilen veriler parsellere göre sıralanmıştır.

➤ 7727 Ada 1 Parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin 26.12.2008 tarihli ilk Yapı Ruhsatı düzenlenmiş tadilat amacı ile düzenlenen son yapı ruhsatı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi bilgileri tabloda gösterilmiştir.

7727 Ada 1 Parsel										
YAPI RUHSATI	BLOK TİPİ	BLOK ADI	TARİH	NO	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI	(-) KAT	(+) KAT	TOPLAM KAT
	BLOK 1	KULE BLOK	06.07.2010	392	110	10.835,22	5A	1	23	24
	BLOK 2A	YÜKSEK SIRA BLOK	06.07.2010	385	47	4.615,48	4A	1	12	13
	BLOK 2B	YÜKSEK SIRA BLOK	06.07.2010	388	26	3.625,33	4A	1	12	13
	BLOK 2C	YÜKSEK SIRA BLOK	06.07.2010	386	26	3.669,49	4A	1	12	13
	BLOK 3	KONAK	06.07.2010	389	3	792,38	4A	1	3	4
	BLOK 4	KONAK	06.07.2010	391	3	792,38	4A	1	3	4
	BLOK 5	OTOPARK	06.07.2010	384	111	5.386,39	3A	1	3	4
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	BLOK TİPİ	BLOK ADI	TARİH	NO	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI	(-) KAT	(+) KAT	TOPLAM KAT
	BLOK 1	KULE BLOK	07.03.2011	76	110	10.835,22	5A	1	23	24
	BLOK 2A	YÜKSEK SIRA BLOK	07.03.2011	76	47	4.615,48	4A	1	12	13
	BLOK 2B	YÜKSEK SIRA BLOK	07.03.2011	76	26	3.625,33	4A	1	12	13
	BLOK 2C	YÜKSEK SIRA BLOK	07.03.2011	76	26	3.669,49	4A	1	12	13
	BLOK 3	KONAK	07.03.2011	76	3	792,38	4A	1	3	4
	BLOK 4	KONAK	07.03.2011	76	3	792,38	4A	1	3	4
	BLOK 5	OTOPARK	07.03.2011	76	111	5.386,39	3A	1	3	4
-	BAHÇE DUVARI	07.03.2011	75	1	127,00	1A	-	1	1	

➤ 301 ada 12 parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin 28.05.2007 tarihli ilk Yapı Ruhsatı düzenlenmiş tadilat amacı ile düzenlenen son Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi bilgileri tabloda gösterilmiştir.

301 ADA 12 PARSEL										
YAPI RUHSATI	BLOK TİPİ	BLOK ADI	TARİH	NO	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI	(-) KAT	(+) KAT	TOPLAM KAT
	BLOK 1-A	ÇEMBER 1 BLOK A GİRİŞ	24.03.2009	3/51	43	8.199,06	5A	1	23	24
	BLOK 1-B	ÇEMBER 1 BLOK B GİRİŞ	24.03.2009	3/51	47	8.092,00	5A	1	25	26
	BLOK 1-C	ÇEMBER 1 BLOK C GİRİŞ	24.03.2009	3/51	45	7.762,43	5A	1	24	25
	BLOK 1-D	ÇEMBER 1 BLOK D GİRİŞ	24.03.2009	3/51	41	7.150,33	5A	1	22	23
	BLOK 1-E	ÇEMBER 1 BLOK E GİRİŞ	24.03.2009	3/51	37	7.083,93	5A	1	20	21
	BLOK 2-A	ÇEMBER 2 BLOK A GİRİŞ	25.03.2009	3/51	43	8.198,56	5A	1	23	24
	BLOK 2-B	ÇEMBER 2BLOK B GİRİŞ	03.05.2011	334	90	9.994	5A	1	25	26
	BLOK 2-C	ÇEMBER 2BLOK C GİRİŞ	03.05.2011	334	86	9.694	5A	1	25	26
	BLOK 2-D	ÇEMBER 2BLOK D GİRİŞ	03.05.2011	334	78	8.989	5A	1	22	23

BLOK TİPİ	BLOK ADI	TARİH	NO	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI	(-) KAT	(+) KAT	TOPLAM KAT
BLOK 2-E	ÇEMBER 2 BLOK E GİRİŞ	25.03.2009	3/51	37	7.083,93	5A	1	20	21
BLOK 3-A	YÜKSEK SIRA BLOK A GİRİŞ	24.03.2009	3/52	22	3.110,38	4A	1	12	13
BLOK 3-B	YÜKSEK SIRA BLOK B GİRİŞ	24.03.2009	3/52	24	3.366,03	4A	1	13	14
BLOK 3-C	YÜKSEK SIRA BLOK C GİRİŞ	24.03.2009	3/52	24	3.366,03	4A	1	13	14
BLOK 3-D	YÜKSEK SIRA BLOK D GİRİŞ	24.03.2009	3/52	22	3.110,38	4A	1	12	13
BLOK 4	KULE BLOK	24.03.2009	3/53	58	6.127,56	5A	1	25	26
BLOK 5	SIRA YALI 1	25.03.2009	3/54	8	1.735,67	4A	-	4	4
BLOK 6	KONAK	25.03.2009	3/55	3	796,30	4A	1	3	4
BLOK 7-A	SIRA YALI	25.03.2009	3/54	8	1.710,92	4A	-	4	4
BLOK 7-B	SIRA YALI	25.03.2009	3/54	8	1.686,26	4A	-	4	4
BLOK 7-C	SIRA YALI	25.03.2009	3/54	8	1.710,92	4A	-	4	4
BLOK 8	KONAK BLOK	24.03.2009	3/52	1	584,53	4A	-	3	3
BLOK 9-A	SIRA YALI	25.03.2009	3/54	8	1.710,92	4A	-	4	4
BLOK 9-B	SIRA YALI	25.03.2009	3/54	8	1.686,26	4A	-	4	4
BLOK 9-C	SIRA YALI	25.03.2009	3/54	8	1.710,92	4A	-	4	4
BLOK 10	KONAK BLOK	25.03.2009	3/59	6	1.331,69	4A	-	3	3
BLOK 11	OTOPARK	25.03.2009	3/60	335	22.427,08	3A	1	0	1
BLOK 12	KONAK BLOK	25.03.2009	3/57	1	584,53	4A	-	3	3
BLOK 13-A	SIRA YALI BLOK	25.03.2009	3/54	8	1.710,92	4A	-	4	4
BLOK 13-B	SIRA YALI BLOK	25.03.2009	3/54	8	1.686,26	4A	-	4	4
BLOK 13-C	SIRA YALI BLOK	25.03.2009	3/54	8	1.710,92	4A	-	4	4
BLOK 14	KONAK BLOK	25.03.2009	3/57	1	584,53	4A	-	3	3
BLOK 15-A	SIRA YALI BLOK	25.03.2009	3/54	8	1.710,92	4A	-	4	4
BLOK 15-B	SIRA YALI BLOK	25.03.2009	3/54	8	1.710,92	4A	-	4	4
BLOK 16	KULE BLOK	02.07.2010	3/53	58	6.127,56	5A	1	25	26
BLOK TİPİ	BLOK ADI	TARİH	NO	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM ALAN	YAPI SINIF	(-) KAT	(+) KAT	TOPLAM KAT
BLOK 3-A	ÇEMBER 1 BLOK A GİRİŞ	09.02.2010	34	43	8.199,06	5A	1	23	24
BLOK 3-B	ÇEMBER 1 BLOK B GİRİŞ	09.02.2010	34	47	8.092,00	5A	1	25	26
BLOK 3-C	ÇEMBER 1 BLOK C GİRİŞ	09.02.2010	34	45	7.762,43	5A	1	24	25
BLOK 3-D	ÇEMBER 1 BLOK D GİRİŞ	09.02.2010	34	41	7.150,33	5A	1	22	23
BLOK 4	ÇEMBER 1 BLOK E GİRİŞ	09.02.2010	34	37	7.083,93	5A	1	20	21
BLOK 5	ÇEMBER 2 BLOK A GİRİŞ	01.07.2010	174	43	8.198,56	5A	1	23	24
BLOK 6	ÇEMBER 2 BLOK B GİRİŞ	21.12.2011	489	90	9.994	5A	1	25	26
BLOK 7-A	ÇEMBER 2 BLOK C GİRİŞ	21.12.2011	489	86	9.694	5A	1	25	26
BLOK 2-D	ÇEMBER 2 BLOK D GİRİŞ	21.12.2011	489	78	8.989	5A	1	22	23
BLOK 2-E	ÇEMBER 2 BLOK E GİRİŞ	01.07.2010	178	37	7.083,93	5A	1	20	21
BLOK 3-A	YÜKSEK SIRA BLOK A GİRİŞ	01.07.2010	179	22	3.110,38	4A	1	12	13
BLOK 3-B	YÜKSEK SIRA BLOK B GİRİŞ	01.07.2010	180	24	3.366,03	4A	1	13	14
BLOK 3-C	YÜKSEK SIRA BLOK C GİRİŞ	01.07.2010	181	24	3.366,03	4A	1	13	14
BLOK 3-D	YÜKSEK SIRA BLOK D GİRİŞ	01.07.2010	182	22	3.110,38	4A	1	12	13
BLOK 4	KULE BLOK	02.07.2010	183	58	6.127,56	5A	1	25	26
BLOK 5	SIRA YALI BLOK	02.07.2010	185	8	1.735,67	4A	-	4	4
BLOK 6	KONAK BLOK	02.07.2010	184	3	796,30	4A	1	3	4
BLOK 7-A	SIRA YALI BLOK	02.07.2010	186	8	1.710,92	4A	-	4	4
BLOK 7-B	SIRA YALI BLOK	02.07.2010	187	8	1.686,26	4A	-	4	4
BLOK 7-C	SIRA YALI BLOK	02.07.2010	188	8	1.710,92	4A	-	4	4
BLOK 8	KONAK BLOK	02.07.2010	189	1	584,53	4A	-	3	3
BLOK 9-A	SIRA YALI BLOK	02.07.2010	190	8	1.710,92	4A	-	4	4
BLOK 9-B	SIRA YALI BLOK	02.07.2010	191	8	1.686,26	4A	-	4	4

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

	BLOK TİPİ	BLOK ADI	TARİH	NO	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM ALAN	YAPI SINIF	(-) KAT	(+) KAT	TOPLAM KAT
	BLOK 9-C	SIRA YALI BLOK	02.07.2010	192	8	1.710,92	4A	-	4	4
	BLOK 10	KONAK BLOK	02.07.2010	193	6	1.331,69	4A	-	3	3
	BLOK 11	OTOPARK	07.05.2010	196	335	22.427,08	3A	1	0	1
	BLOK 12	KONAK BLOK	09.02.2010	34	1	584,53	4A	-	3	3
	BLOK 13-A	SIRA YALI BLOK	09.02.2010	34	8	1.710,92	4A	-	4	4
	BLOK 13-B	SIRA YALI BLOK	09.02.2010	34	8	1.686,26	4A	-	4	4
	BLOK 13-C	SIRA YALI BLOK	09.02.2010	34	8	1.710,92	4A	-	4	4
	BLOK 14	KONAK BLOK	09.02.2010	34	1	584,53	4A	-	3	3
	BLOK 15-A	SIRA YALI BLOK	09.02.2010	34	8	1.710,92	4A	-	4	4
	BLOK 15-B	SIRA YALI BLOK	09.02.2010	34	8	1.710,92	4A	-	4	4
	BLOK 16	KULE BLOK	09.02.2010	34	58	6.127,56	5A	1	25	26

➤ 301 ada 13 nolu parsel üzerinde yer alan tüm yapılar için 30.12.2010 tarihli ilk yapı ruhsatı düzenlenmiş, 04.07.2011 tarihinde tadilat amacı ile yeni Yapı Ruhsatları düzenlenmiş olup tabloda ruhsat bilgileri gösterilmiştir.

<b>301 ADA 13 PARSEL</b>										
	BLOK TİPİ	BLOK ADI	TARİH	NO	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI	(-) KAT	(+) KAT	TOPLAM KAT
<b>YAPI RUHSATLARI</b>	BLOK 1	KULE BLOK	04.07.2011	560	110	10.815,00	5A	1	23	24
	BLOK 2-A	YÜKSEK SIRA A BLOK	04.07.2011	560	47	4.502,00	4A	1	23	24
	BLOK 2-B	YÜKSEK SIRA A BLOK	04.07.2011	560	32	4.521,00	4A	1	23	24
	BLOK 2-C	YÜKSEK SIRA A BLOK	04.07.2011	560	47	4.502,00	4A	1	23	24
	BLOK 3	KULE BLOK	04.07.2011	560	110	10.824,00	5A	1	23	24
	BLOK 4-A	SIRAYALI A	04.07.2011	560	9	1.575,00	4A	-	5	5
	BLOK 4-B	SIRAYALI B	04.07.2011	560	9	1.575,00	4A	-	5	5
	BLOK 5	KONAK BLOK	04.07.2011	560	3	626,00	4A	-	5	5
	BLOK 6	KONAK BLOK	04.07.2011	560	3	626,00	4A	-	3	3
	BLOK 7-A	SIRAYALI A	04.07.2011	560	9	1.575,00	4A	-	5	5
	BLOK 7-B	SIRAYALI B	04.07.2011	560	9	1.575,00	4A	-	5	5
	BLOK 8	OTOPARK	04.07.2011	560	-	7.599,00	3A	1	-	1
		BAHÇE DUVARI	04.07.2011	560		202,00	1A	-	1	1

➤ 301 ada 16 parsel üzerinde yer alan yapıya ilişkin Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi bilgileri tabloda gösterilmiştir.

<b>301 ADA 16 PARSEL</b>										
<b>YAPI RUHSATI</b>	BLOK TİPİ	BLOK ADI	TARİH	NO	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI	(-) KAT	(+) KAT	TOPLAM KAT
		DİĞER	BÜYÜK KULÜP	25.06.2011	721	38	19.585,00	3B	1	2
<b>YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ</b>	BLOK TİPİ	BLOK ADI	TARİH	NO	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI	(-) KAT	(+) KAT	TOPLAM KAT
		DİĞER	BÜYÜK KULÜP	14.11.2011	445	38	19.585,00	3B	1	2

➤ Bursa Modern Projesi kapsamında değerlemeye konu olan gayrimenkullerin yapı denetimi Mimar Sinan Mah., Çavuşbaşı Cad., No:30, Kat:2, D:3, Çekmeköy / İSTANBUL adresinde faaliyet

gösteren, 280 nolu izin belgesine sahip olan 'Etkin ve Sürekli Yapı Denetim A.Ş.' isimli firma tarafından gerçekleştirilmektedir.

- Bursa İli, Mudanya ilçesi, Kumyaka Köyü 118 ada 2 parselde yer alan Trilye Marin Kulüp binasına ilişkin 13.08.2009 tarihli ilk yapı ruhsatı düzenlenmiş olup tadilat amacı ile düzenlenen yapı ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi bilgileri tabloda gösterilmiştir.

118 ADA 2 PARSEL										
YAPI RUHSATI	BLOK TİPİ	BLOK ADI	TARİH	NO	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI	(-) KAT	(+) KAT	TOPLAM KAT
		Diğer	TRİLYE MARİN KULÜP	15.03.2010	1	4	2.290,00	3B	1	1
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	BLOK TİPİ	BLOK ADI	TARİH	NO	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI	(-) KAT	(+) KAT	TOPLAM KAT
		Diğer	TRİLYE MARİN KULÜP	04.10.2010	6	4	2.290,00	3B	1	1

- Değerlemeye konu olan Bursa İli, Mudanya ilçesi, Kumyaka Köyü 118 ada 3 parsel ile 119 ada 6,7 ve 8 numaralı parseller boş arsa niteliğinde olup üzerlerinde herhangi bir proje geliştirilmemiştir. Konu parsellerin imar durumu ve yapılaşma şartları üst başlıkta yer verilmiş olup yapılaşmasına dair mevzuat uyarınca herhangi bir engel bulunmamaktadır.

➤ Bursa İli, Mudanya ilçesi, Kumyaka Köyü 118 ada 2 parselde yer alan Trilye Marin Kulüp binasının yapı denetimi Beşevler Konak Mah., Konak Cad., No:6 Nilüfer/BURSA adresinde faaliyet gösteren, 431 nolu izin belgesine sahip olan 'Görsel Yapı Denetim Tic. Ltd. Şti.' isimli firma tarafından gerçekleştirilmektedir.

### 3.6. Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

➤ **7727 Ada 1 Parsel** üzerinde 215 konut, 111 otopark olmak üzere 326 bağımsız bölüm için kat mülkiyeti tesis edilmiş olup "Blok-1 24 katlı, Blok-2A 16 katlı, Blok-2B-2C 13'er katlı Betonarme Yapılar ve Blok-5 1 katlı Betonarme Garaj" olarak cins tashihi yapılar yasal süreci tamamlanmıştır.

➤ **301 ada 12 parsel** üzerinde 863 konut, 335 otopark olmak üzere 1198 bağımsız bölüm için kat mülkiyeti tesis edilmiş olup "Toplam 34 Betonarme Yapı ve Arsası" olarak cins tashihi yapılar yasal süreci tamamlanmıştır.

➤ **301 ada 13 parsel** üzerinde 388 adet konut nitelikli bağımsız bölüm için kat irtifakı kurulmuştur. Halihazırda parsel üzerinde inşaat devam etmektedir. Mevzuat uyarınca yapının 5 yıl içinde( 04.07.2016 yılına kadar) bitirilerek yapı kullanma izin belgesi alması, kat mülkiyeti tesis edilip cins tashihi yapılar yasal sürecin tamamlanması gerekmektedir.

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

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

➤ **301 ada 21 ve 26 parseller ile 302 ada 5 ve 8 parseller** imar planında trafo alanı olarak tanımlanmış olup ilgili kurumların talebi ile devrinin yapılması, üst hakkı kurulması yada kiralanması gerekmektedir.

➤ Bursa İli, Mudanya ilçesi, Kumyaka Köyü **118 ada 2 parselde** yer alan Trilye Marin Kulüp binasının Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcut olup tapuda cins tashihi yapılarak yasal sürecin tamamlanması gerekmektedir. 119 ada 6 parsel ve 7 parsel boş arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir proje bulunmamaktadır. Kıyı Kanunu kapsamında, 118 ada 3 parsel rekreasyon alanı, 119 ada 8 parsel yeşil alan fonksiyonlu olarak düzenlenmiştir.

### **3.7. Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Hukuki Durumunda (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) Meydana Gelen Değişiklikler**

- 7727 Ada 1 parsel ve 301 ada 12, 13 ve 16 parseller Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından 18.12.2008 gün 893 sayılı meclis kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Demirtaş Belediyesi Uygulama İmar Planı Revizyonu (Yeşilşehir) kapsamında kalmakta olup son üç yıl içerisinde gayrimenkullerin imar durumunda herhangi bir değişikliğe rastlanmamıştır.
- 301 Ada 20 ve 21 Parseller eski 301 ada 14 parselin ifrazı sonucu oluşmuştur. 301 ada 20 numaralı parsel eski 301 ada 14 parsel ile aynı yapılanma şartlarına sahip imar parseli, 301 ada 21 parsel ise trafo parseli olarak tanımlanmıştır.
- 301 26 Parsel eski 301 ada 15 parselin ifrazı sonucu 24 parsel, 24 parselin ifrazı sonucu oluşmuştur. 301 ada 26 parsel ise trafo parseli olarak tanımlanmıştır.
- 302 Ada 5,6,7 ve 8 Parseller eski 302 ada 1 parsel ile 302 ada 3 parselin tevhidten ifrazı sonucu oluşmuştur. 302 ada 5 ve 8 parseller trafo parseli, 302 ada 6 ve 7 parseller 18.12.2008 gün 893 sayılı Meclis Kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Demirtaş Belediyesi Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında "konut + ticaret" fonksiyonlu imar parseli olarak tanımlanmıştır. Bursa Büyükşehir Belediyesinin 25.11.20011 tarih 905 sayılı meclis kararı ile onanan, Osmangazi Belediyesi 05.10.2011 tarih 766 sayılı Uygulama İmar Planı Tadilatında 302 ada 6 parsel "Konut+Ticaret" olarak tanımlanmıştır.
- 118 ada 2,3 parsel ile 119 ada 6,7 ve 8 parsellerde yapılan inceleme sonucu son üç yıl içerisinde imar durumunda herhangi bir değişikliğe rastlanmamıştır.

### **3.8. Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı**

Değerlemesi yapılan Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu Gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş

Konu gayrimenkuller, Madde 3.1.'de ayrıntısı verildiği gibi SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde yer almakta olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

#### 4. GAYRİMENKULÜN KONUMU, TANIMI VE ÖZELLİKLERİ

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

Değerlemeye konu olan Bursa Modern Projesi yerleşim alanı Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Eski Yalova Yolu (İnönü Caddesi) 6. km olarak tanımlanan posta adresinde yer almaktadır. Değerlemeye konu olan proje Bursa kent merkezinin yaklaşık 6 km kuzeyinde konumlanmıştır. Projeye ulaşmak için Yalova- Bursa Yolu (Yeni Yalova Yolu) panayır mahallesi mevkiinde dört yol kavşaktan doğu yönde Bursa Caddesine girilir. Bursa Caddesi boyunca devam edilip cadde bitiminde Panayır Yolu Caddesine bağlanılıp doğu yönde devam edilerek cadde sonunda kuzey yönde İnönü Caddesine sapılarak yaklaşık 500 metre sonra projeye ulaşım sağlanabilmektedir. Konu projenin bulunduğu bölge ile kent merkezi arasında tarifeli minibüs ve belediye otobüsleri ile ulaşım sağlanabilmektedir.



##### Bursa Modern Proje Yerleşimi Bazı Merkezlere Kuşucuşu Uzaklıkları

Kent Merkezleri	Uzaklıklar (km)	Kent Merkezleri	Uzaklıklar (km)
Bursa	6,50	Otogar	3,50
Osmangazi	6,00	Havalimanı	40,00
Demirtaş	2,00	Mudanya Feribot	18,00

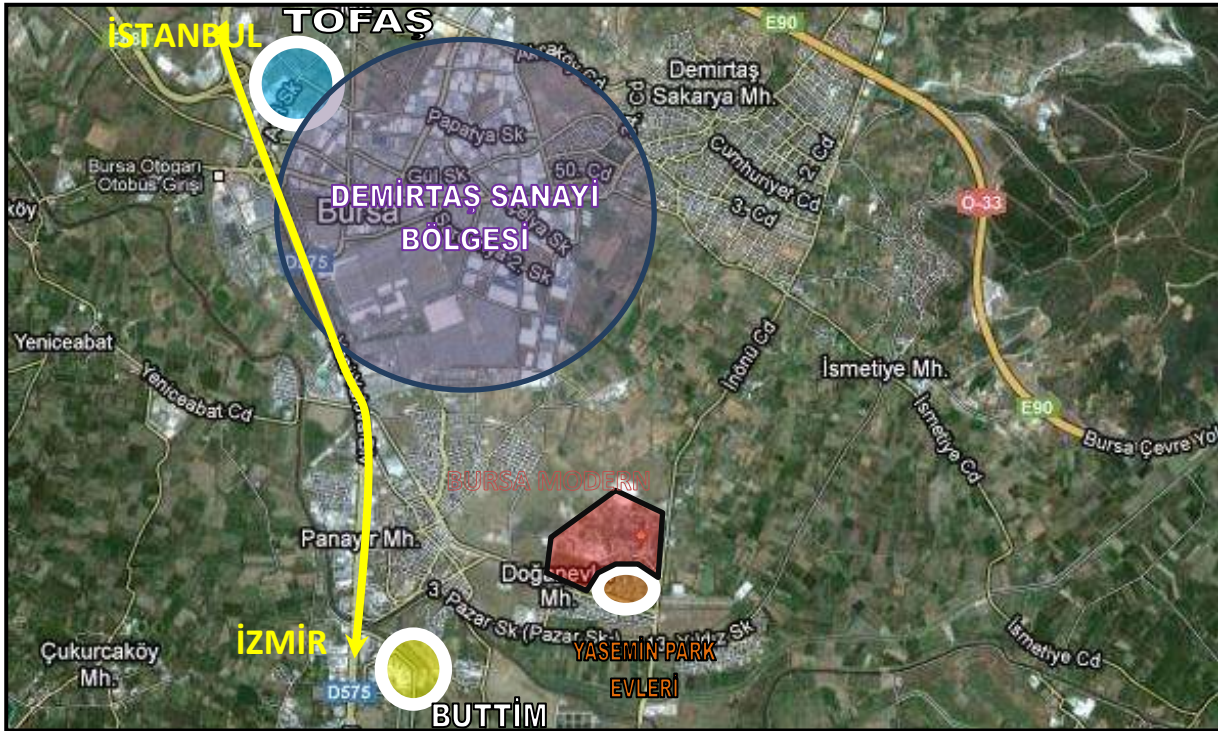
Bursa Modern proje kapsamında yer alan Trilye Marin Kulüp Bursa İl merkezinin kuzey doğusunda Mudanya İlçesine bağlı Zeytinbağı beldesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Bursa Modern yerleşimi ile kuşucuşu 27 km uzaklıkta yer alan Trilye Marün Kulüp'e Zeytinbağı-Mudanya yerleşim merkezleri arasındaki karayolundan ulaşım sağlanabilmektedir.

**Trilye Marin Kulüp Bazı Merkezlere Kuşuçuşu Uzaklıkları**

Kent Merkezleri	Uzaklıklar (km)	Kent Merkezleri	Uzaklıklar (km)
Bursa	30,00	Otogar	24,50
Mudanya	5,50	Havalimanı	63,00
Nilüfer	15,30	Mudanya Feribot	10,00

Bursa Modern Projesi yerleşim alanının bulunduğu Demirtaş bölgesi genel itibari ile sanayi fonksiyonlu olarak gelişme göstermiş olup Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi projenin kuzey batısında yaklaşık 2 km mesafede konumlanmıştır. 1969 yılında Tofaş'ın kurulmasıyla başlayan Demirtaş'ın sanayi bölgesi haline gelişi 1991 yılında Demirtaş OSB kurulmasıyla uç noktasına ulaşmıştır. Bölgede sanayi fonksiyonunun çarpan etkisi sebebi ile kent merkezi ve çepelerine doğru düşük nitelikli yapılanmış yapılar ve bu bağlamda ekonomik olarak alt gelir grubunun oluşturduğu demografik yapı oluşturmaktadır.

Değerlemeye konu olan Bursa Modern Projesi yerleşim alanının yakın çevresinde tarım arazisi nitelikli tarla vasıflı gayrimenkuller yoğunluktadır. Projenin güneyinde sosyo ekonomik olarak orta üst gelir gurubunun tercih ettiği site tipi yapılanmış Yasemin Park evleri yer almakta olup Bursa Modern projesinin diğer etaplarının inşaat faaliyetleri devam etmektedir.



Bursa Modern Proje kapsamında yer alan Trilye Marin Kulüp Mudanya İlçesi, Zeytinbağı beldesi Mudanya İlçesi, Kumyaka köyü yerleşim sınırları içerisinde yer alan Trilye Marin Kulüp denize sıfır olarak konumlanmıştır. Bölge düşük yoğunluklu konut bölgesi olarak gelişme göstermiştir. Köy yerleşim merkezi, sosyo ekonomik orta-alt gelir grubunun ikamet ettiği konut bölgesi olarak gelişmiş olup bölgede özellikle denize doğru eğim gösteren yamaçlarda orta-üst gelir grubunun tercih ettiği villa tipi yapılanmalar görülmektedir.

#### 4.2. Gayrimenkulün Tanımı

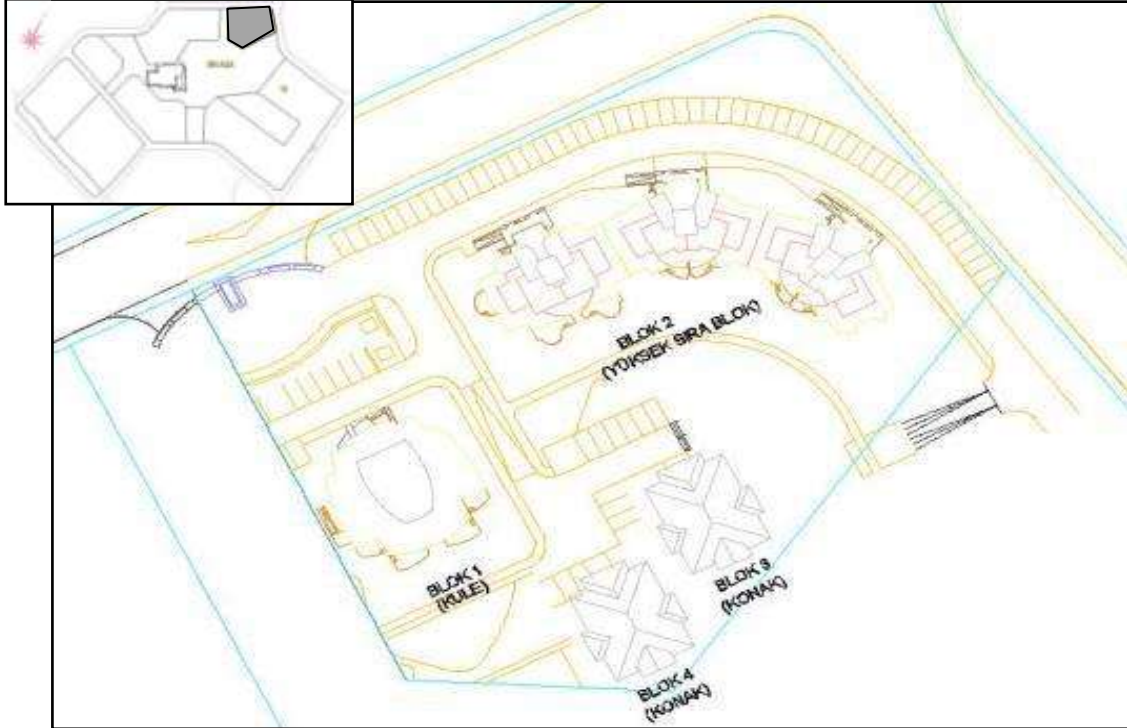
Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Projeye Hakkında Detaylı Bilgi

Değerlemeye konu olan Bursa Modern Projesi; Osmangazi İlçe sınırları içerisindeki Demirtaş köyü, 7727 Ada 1 Parsel, 301 ada 12-13-16-20-21-26 parseller, 302 ada, 5-6-8 parsellerde yer alan yerleşim alanı ile Mudanya İlçe sınırları içerisinde Kumyaka Köyü, 118, ada 2-3 parseller ile 119 ada, 6-7-8 parsellerde yer alan Trilye Marin Kulüp olarak adlandırılan sosyal tesisten oluşmaktadır.

Bursa Modern projesinin yapı adaları oluşturulan 26.000 m<sup>2</sup> suni göletin çevresinde konumlanmış olup yerleşim alanları İpekyolu Mahallesi ve Ottomanors Mahallesi olarak adlandırılmıştır. Proje kapsamında kule ve yalı tipi bloklarda stüdyo daire, rezidans, apart tipi olmak üzere değişik konut tipleri yer almaktadır. Projede sosyal yaşam alanı olarak 301 ada 16 parselde "Büyük Kulüp" olarak tanımlanan tesis dahilinde cafe-restoran, fitness merkezi, açık-kapalı yüzme havuzu, anaokulu ve küçük ticari üniteler yer almaktadır. Büyük kulüp dışında proje kapsamında açık spor alanları, festival meydanı, parklar, çocuk oyun alanları, dinlenme alanları, yürüyüş parkurları yer almaktadır. Yerleşim alanı dışında Mudanya ilçe sınırları içerisinde Marmara Denizi kıyısında yer alan "Trilye Marin Kulüp" proje dinlenme alanı olarak planlanmıştır.

Bursa Modern Projesi yerleşim alanı etaplar halinde inşa edilmekte olup 7727 ada 1 ve 301 ada, 12 ve 16 parselde inşa faaliyetleri tamamlanmış, 301 ada 13 parselde inşa faaliyetleri devam etmekte olup diğer parsellerde inşai faaliyetlere başlanmamıştır.

➤ **7727 Ada 1 Parsel:** Bursa modern projesi yerleşim alanının kuzeyinde konumlanmış parsel alanı 9.790,04 m<sup>2</sup>'dir. Parsel üzerinde 5 blokta 215 adet "konut" 111 "otopark" niteliğinde olmak üzere toplam 326 bağımsız bölüm tescil edilmiştir.



7727 Ada 1 Parsel Vaziyet Planı-



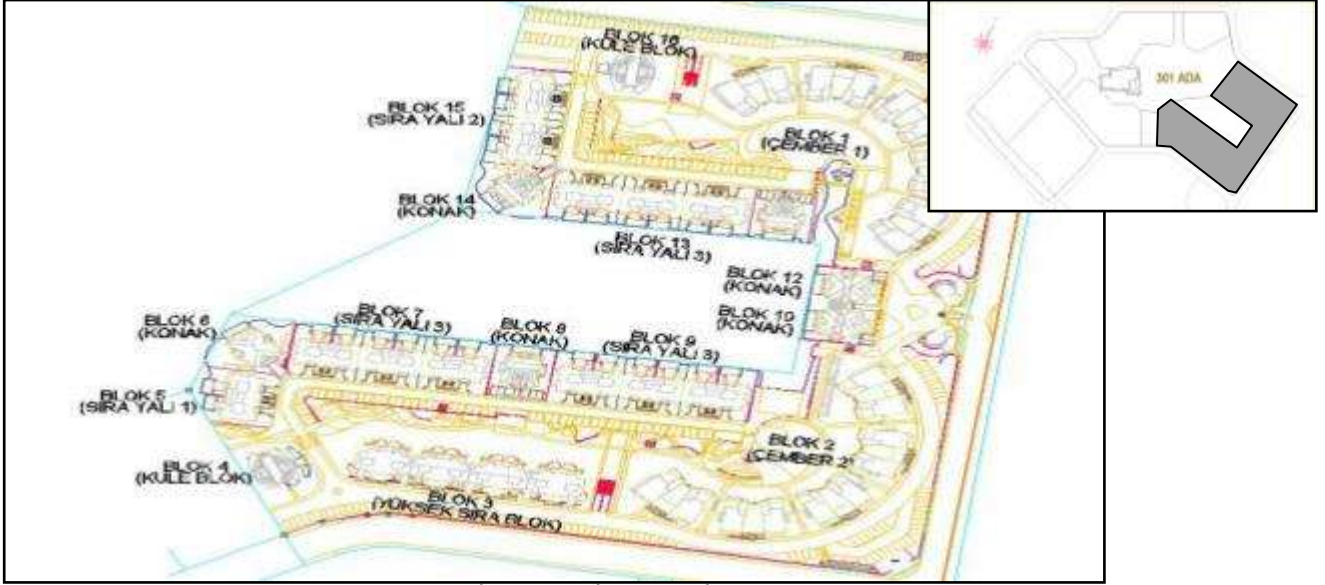
- **Blok 1 (Kule Blok):** Mimari projesinde "Kule Blok" olarak tanımlanan blok "Kristal Kule Blok" olarak satışa sunulmuştur. Bodrum+ zemin+ 22 normal kattan oluşan blokta 1+1 ve 3+1 olmak üzere değişik tiplerde 110 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blok bodrum katında kazan dairesi, mekanik oda ve bağımsız bölümlerin eklentileri olan depo alanları tanımlanmıştır.
- **Blok 2 (Yüksek Sıra Blok) :** Mimari projesinde "Yüksek Sıra Blok" olarak tanımlanan blok "Saraybahçe Konakları" olarak satışa sunulmuştur. A, B ve C olarak adlandırılan 3 adet girişi olan blokta A girişi bodrum + zemin + 15 normal kat, B ve C girişleri bodrum + zemin + 12 normal kattan oluşmakta, A girişinde 47 adet, B ve C girişlerinde 26 adet olmak üzere blokta toplam 99 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- **Blok 4, Blok5 (Konak Blok) :** Birbiri ile aynı tipte olan bloklar mimari projesinde "Konak Blok" olarak tanımlanmış "Yalı Köşk Evleri" olarak satışa sunulmuştur. Bodrum + zemin + 2 normal kattan oluşan blokların her birinde her katta 1 adet 3+1 tipte olmak üzere her bir blokta 3 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bodrum katta sığınak ve bağımsız bölümlerin eklentisi alan depo alanları tanımlanmıştır.
- **Blok 5 (Otopark Bloğu) :** Mimari projesinde "otopark bloğu" olarak tanımlanan bu blokta "otopark" niteliğinde 111 adet bağımsız bölüm tescil edilmiş ve satışa sunulmuştur.

\_ Mahalde yapılan incelemelerde 7727 Ada 1 Parselde yer alan blokların inşasının tamamlandığı ve yaşamın başladığı görülmüştür.



-7727 Ada 1 Parsel Görünüm-

➤ **301 ada 12 parsel:** Bursa Modern Projesi yerleşim alanının doğusunda konumlanmış parsel alanı 52.478,67 m<sup>2</sup>dir. Parsel üzerinde 16 blokta 863 adet "konut" 335 adet "otopark" niteliğinde olmak üzere toplam 1198 bağımsız bölüm tescil edilmiştir.



-301 Ada 12 Parsel Vaziyet Planı-

- Blok 1 (Çember Blok 1) : Mimari projesinde "Çember 1 Blok" olarak tanımlanan yapı "Kemer Residence" olarak satışa sunulmuştur. A, B, C, D ve E olarak adlandırılan 5 adet girişi olan blokta A girişi bodrum + zemin + 22 normal katlı, B girişi bodrum + zemin + 24 normal katlı, C girişi bodrum + zemin + 23 normal katlı, D girişi bodrum + zemin + 21 normal katlı ve E girişi bodrum + zemin + 19 normal kattan oluşmaktadır. Bloğun A girişinde 43 adet, B girişinde 47 adet, C girişinde 45 adet, D girişinde 41 adet, E girişinde 37 adet konut olmak üzere blokta toplam 213 bağımsız bölüm tescil edilmiştir. Blok bodrum katında ortak alan niteliğinde mahaller ile bağımsız bölümlerin eklentisi olan depo alanları bulunmaktadır.
- Blok 2 (Çember Blok 2) : Mimari projesinde "Çember 2 Blok" olarak tanımlanan yapı "Marin Residence" olarak satışa sunulmuştur. A, B, C, D ve E olarak adlandırılan 5 adet girişi olan blokta A girişi bodrum + zemin + 22 normal katlı, B girişi bodrum + zemin + 24 normal katlı, C girişi bodrum + zemin + 23 normal katlı, D girişi bodrum + zemin + 21 normal katlı ve E girişi bodrum + zemin + 19 normal kattan oluşmaktadır. Bloğun A girişinde 43 adet, B girişinde 90 adet, C girişinde 45 adet, D girişinde 41 adet, E girişinde 37 adet "konut" olmak üzere blokta toplam 213 bağımsız bölüm tescil edilmiştir. Ancak B,C,D bloklarda konut tiplerinde değişiklikler yapılarak B blokta yer alan konut sayısı 47 iken 90, C blokta yer alan konut sayısı 45 iken 86, D Blokta yer alan konut sayısı 41 iken 78 olarak değişmiştir. Blok bodrum katında ortak alan niteliğinde mahaller ile bağımsız bölümlerin eklentisi olan depo alanları bulunmaktadır.
- Blok 3 (Yüksek Sıra Blok) : Mimari projesinde "Yüksek Sıra Blok" olarak tanımlanan yapı "Park Konakları" olarak satışa sunulmuştur. A, B, C ve D olarak adlandırılan 4 adet girişi olan blokta A ve D girişi bodrum + zemin + 11 normal katlı, B ve C girişi bodrum + zemin + 12 normal kattan oluşmaktadır. Bloğun A ve D girişinin her birinde 22 adet, B ve C girişinin her birinde 24 adet değişik tipte konut olmak üzere binada toplam 92 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blok bodrum katında ortak alan niteliğinde mahaller ile bağımsız bölümlerin eklentisi olan depo alanları bulunmaktadır.

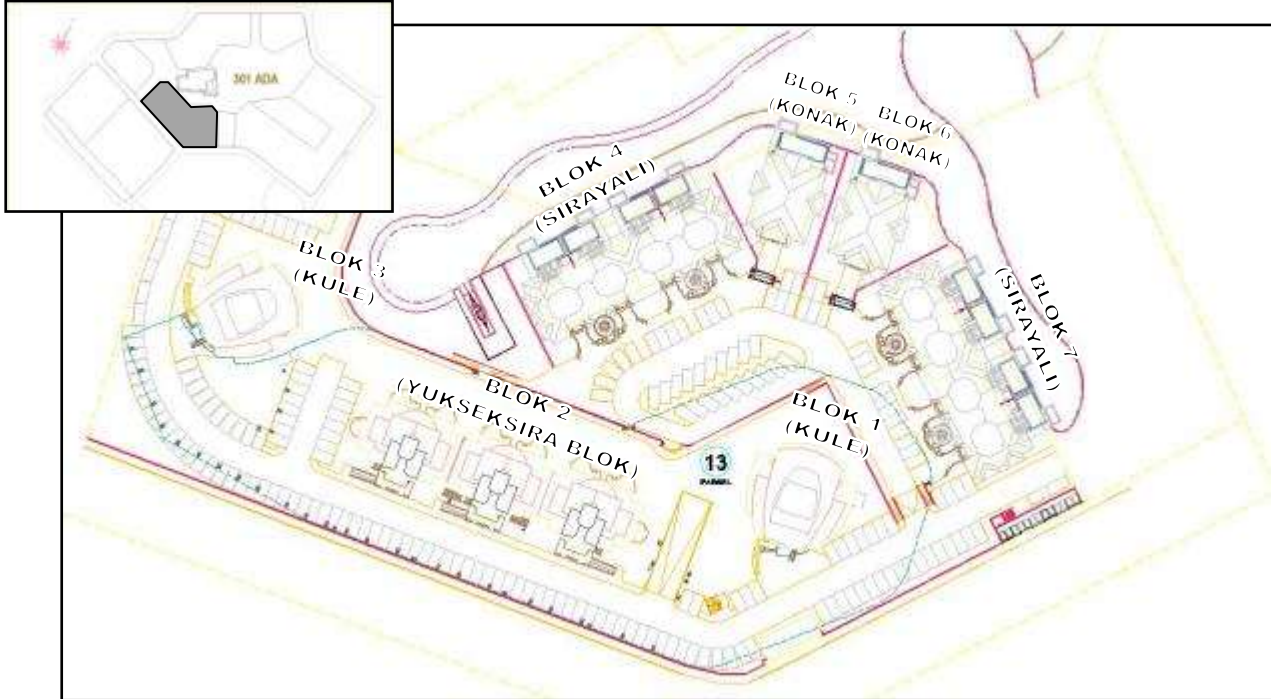
- Blok 4 – Blok 16 (Kule Blok): Mimari projesinde "Kule Blok" olarak tanımlanan yapılar "Gök Kule" olarak satışa sunulmuştur. Bloklar bodrum + zemin + 24 normal kattan oluşmaktadır. Blokların her birinde 1+1, 2+1 ve 3+1 özellikli 58 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blokların bodrum katında ortak alan niteliğinde genel depo ve bağımsız bölümün eklentileri olan depo alanları mevcuttur.
- Blok 5 (Sırayalı 1) : Mimari projesinde "Sırayalı 1" olarak tanımlanan blok "Asmalı Yalı" olarak satışa sunulmuştur. Blok zemin + 3 normal kattan oluşmakta olup katların her birinde 2 adet 3+1 tipte konut olmak üzere blokta toplam 8 bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Blok 6 (Konak Blok): Mimari projesinde "Konak" olarak tanımlanan blok "Yalı köşk evleri" olarak satışa sunulmuştur. Blok bodrum + zemin + 2 normal kattan oluşmakta olup katların her birinde 3+1 özellikli 1 adet konut olmak üzere blokta toplam 3 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Bodrum katta ortak alan niteliğindeki depolar, sığınak ve bağımsız bölümün eklentileri niteliğindeki depo alanları bulunmaktadır.
- Blok 7- Blok 9 (Sırayalı 3 Blok): Mimari projesinde "Sırayalı 1" olarak tanımlanan bloklar "Asmalı Yalı" olarak satışa sunulmuştur. Blokların her biri zemin + 3 normal kattan oluşmakta olup blokların her birinde A, B ve C olarak adlandırılan 3 giriş bulunmaktadır. Bloklarda yer alan girişlerin her birinde 8 adet 3+1 tipte konut olmak üzere her bir blokta toplam 24 bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Blok 8 – Blok 12 – Blok 14 (Konak Blok): Mimari projesinde "Konak" olarak tanımlanan bloklar "Yalı köşkü" olarak satışa sunulmuştur. Blokların her biri zemin +2 normal kattan oluşmakta olup her bir blok bir bağımsız bölümden oluşan "triples mesken" niteliğindedir.
- Blok 10 (Konak Blok) : Mimari projesinde "Konak" olarak tanımlanan blok "Yalı köşk evleri" olarak satışa sunulmuştur. Blok zemin + 2 normal kattan oluşmakta olup her bir katta 2 adet 3+1 tipte olmak üzere blokta toplam 6 adet bağımsız bölüm mevcuttur.
- Blok 11 (Otopark) : Mimari projesinde "otopark bloğu" olarak tanımlanan bu blokta "otopark" niteliğinde 335 adet bağımsız bölüm tescil edilmiş ve satışa sunulmuştur.
- Blok 15 (Sırayalı 2): Mimari projesinde "Sırayalı 2" olarak tanımlanan blok "Asmalı Yalı" olarak satışa sunulmuştur. Blok zemin + 3 normal kattan oluşmakta olup blokta A ve B olarak adlandırılan 2 giriş bulunmaktadır. Bloklarda yer alan girişlerin her birinde 8 adet 3+1 tipte konut olmak üzere blokta toplam 16 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Mahalde yapılan incelemede genel itibari 301 ada 12 parselde blokların tamamlandığı yaşamın başladığı görülmüştür. Ancak Çember 2 blokta B, C ve D girişlerinde tadilat işleri devam etmektedir.



-301 Ada 12 Parsel Görünüm-

➤ **301 ada 13 parsel:** Bursa Modern Projesi yerleşim alanının güneyinde doğusunda konumlanmış parsel alanı 19.244,06 m<sup>2</sup> dir. Parsel üzerinde 7 blokta 388 adet "mesken" niteliğinde bağımsız bölüm tescil edilmiştir.



-301 Ada 13 Parsel Vaziyet Planı-

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

- **Blok 2 (Yüksek Sıra Blok):** Mimari projesinde "Yüksek Sıra Blok" olarak tanımlanan yapı "Saraybahçe Konakları" olarak satışa sunulmuştur. A, B ve C olarak adlandırılan üç girişi olan blok bodrum + zemin + 15 normal kattan oluşmakta, A ve C girişinde 47 adet, B girişinde 32 adet olmak üzere blokta toplam 126 adet 1+1, 2+1 ve 3+1 özellikli değişik tiplerde konut niteliğinde bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- **Blok 4 – Blok 7 (Sırayalı Blok):** Mimari projesinde "Sırayalı" olarak tanımlanan blok "Asmalı Yalı" olarak satışa sunulmuştur. 1A, 2A, 1B, 2B, 1 AB ve 2AB olarak adlandırılan 6 girişe sahip blokların her birinde değişik tiplerde 18 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- **Blok 5 – Blok 6 (Konak Blok):** Mimari projesinde "Konak" olarak tanımlanan bloklar "Yalı köşk evleri" olarak satışa sunulmuştur. Blokların herbiri bodrum + zemin + 2 normal kattan oluşmakta olup katların her birinde 3+1 özellikli 1 adet konut olmak üzere her bir blokta toplam 3 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Bodrum katta ortak alan niteliğindeki depolar, sığınak ve bağımsız bölümün eklentileri niteliğindeki depo alanları bulunmaktadır.

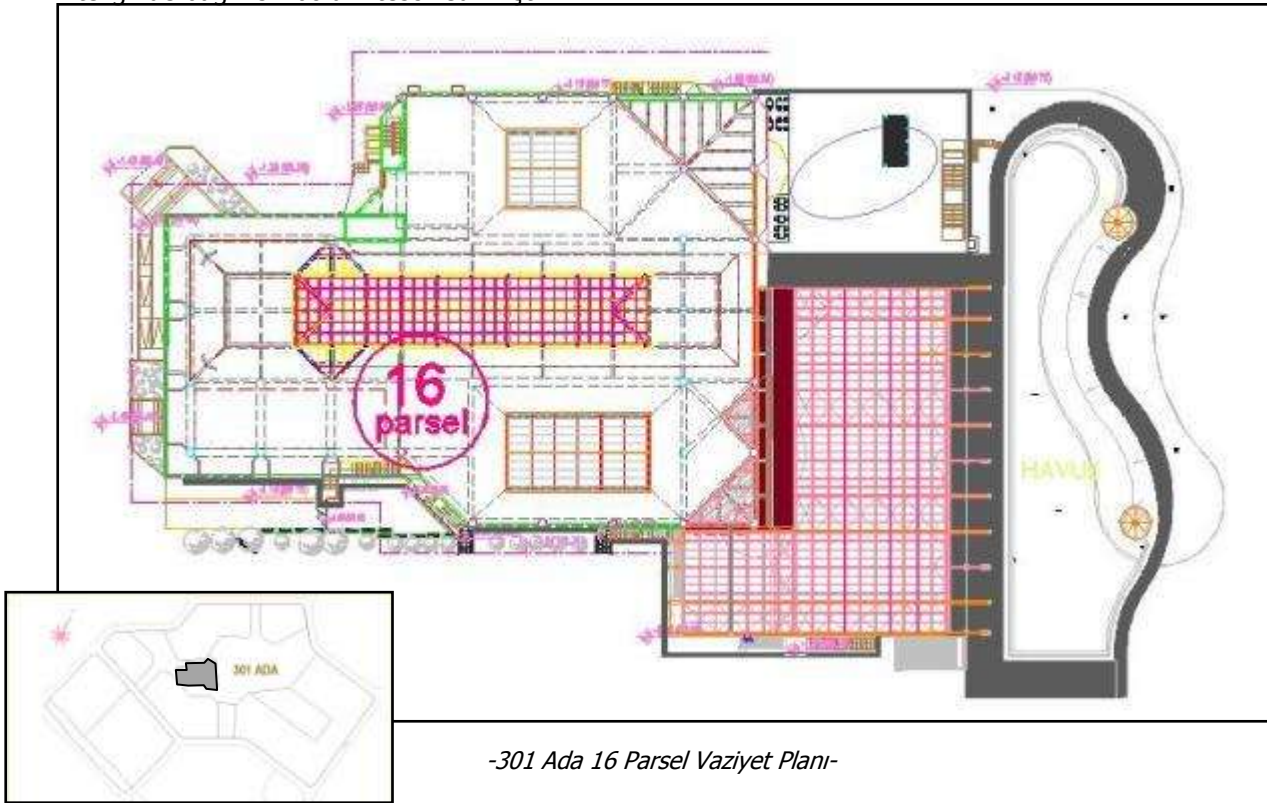


-301 Ada 13 Parsel Görünüm-

Mahalde yapılan incelemede 301 ada 13 parsel üzerinde inşa faaliyetlerinin devam ettiği görülmüştür. 08 Aralık 2012 tarihi itibari ile 301 ada 13 parselin inşaat seviyesini gösteren tablo aşağıda verilmiştir.

ETAP / KISIM	BİNA TİPİ	İNŞAAT SEVİYE ORANI	PROJE GENEL
301 ADA 13 PARSEL	KULE BLOK-1	70,12%	<b>69,41%</b>
	YÜKSEK SIRA BLOK-AB	60,21%	
	YÜKSEK SIRA BLOK-C	60,66%	
	KULE BLOK-3	71,87%	
	KONAK-5	86,05%	
	KONAK-6	78,41%	
	SIRA YALI BLOK-4	61,00%	
	SIRA YALI BLOK-7	52,55%	
	KAPALI OTOYERLER	77,61%	
	VAZİYET YAPILARI, ALTYAPI, PEYZAJ, GÖLET	74,00%	

➤ **301 ada 16 parsel:** Bursa Modern Projesi yerleşim alanının ortasında konumlanmış olan parselin alanı 5.840,17 m<sup>2</sup>dir. Parsel üzerinde sosyal tesis olarak tanımlanan blokta 38 adet "dükkan" niteliğinde bağımsız bölüm tescil edilmiştir.



Sosyal tesis bloğu bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katta 16 adet dükkan niteliğinde bağımsız bölüm, teknik hacimler, havuz makine dairesi, depo, personel bölümü, duş-WC hacimleri yer almaktadır. Zemin katta 16 adet dükkan niteliğinde bağımsız bölüm giriş holü ve sirkülasyon bölümü ile kapalı-açık havuz bulunmaktadır. 1. Normal katta 6 adet dükkan niteliğinde bağımsız bölüm, bay-bayan soyunma odaları ve hol hacimleri bulunmaktadır.



-301 Ada 16 Parsel Sosyal Tesis Görünüm-

➤ **301 Ada 20 Parsel:** Bursa Modern Projesi yerleşim alanının batısında konumlanan parsel 10.021,78 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "arsa" niteliğindedir. Bursa Modern Projesinin diğer etaplarının inşa edilmesi planlanan parselin hâlihazırda üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş durumdadır. Geometrik olarak düzgün yamuk formda olan parsel topoğrafik olarak düz bir yapıya sahiptir. Konu parsel kuzey ve doğu yönlerde 301 ada 19 parsel ile sınır oluşturmakta olup diğer yönlerde yoldan cephe almaktadır.

➤ **301 ada 21 parsel:** Konu gayrimenkul "arsa" niteliğinde olup 83,46 m<sup>2</sup> yüzölçümlüdür. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup imar planında trafo alanı olarak tanımlanmıştır.

➤ **301 ada 26 parsel:** Konu gayrimenkul "arsa" niteliğinde olup 86,16 m<sup>2</sup> yüzölçümlüdür. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup imar planında trafo alanı olarak tanımlanmıştır.

➤ **302 ada 5 parsel:** Konu gayrimenkul "arsa" niteliğinde olup 179,58 m<sup>2</sup> yüzölçümlüdür. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup imar planında trafo alanı olarak tanımlanmıştır.

➤ **302 Ada 6 Parsel:** Bursa Modern Projesi yerleşim alanının güneyinde konumlanan parsel 41.124,83 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "arsa" niteliğindedir. Projenin diğer etabını oluşturacak yapıların yer alacağı parselin hâlihazırda üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş durumdadır. Geometrik olarak düzgün çokgen formda olan parsel topoğrafik olarak düz bir yapıya sahiptir. Parsel güney yönde yeşil bant olarak tanımlanan alana cepheli, kuzey ve batı yönden yoldan cephe almakta olup doğu yönde komşu parsel ile sınır oluşturmaktadır.

➤ **302 ada 8 parsel:** Konu gayrimenkul "arsa" niteliğinde olup 135,33 m<sup>2</sup> yüzölçümlüdür. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup imar planında trafo alanı olarak tanımlanmıştır.

➤ **Trilye Marin Kulüp:** Bursa Modern Projesi kapsamında Trilye Marin Kulüp olarak adlandırılan tesis Mudanya İlçesi, Zeytinbağı Beldesi, Kumyaka köyü 118 ada 2,3 parsel ile 119 ada 6,7,8 parsel olmak üzere 5 parselde toplam 17.790,65 m<sup>2</sup> alan üzerinde kurulmuştur.



*-Trilye Marin Kulüp panoramik görünüm-*

Topoğrafik olarak denize doğru eğimli olan parseller üzerinde teraslama yapılarak mekânlar oluşturulmuş, parsellerin çevresi tel örgü ile çevrelenmiştir. Konu parsellerden 118 ada 2 parsel üzerinde tesis binası ve açık havuz, 119 ada 7 parsel üzerinde masaj odalarının yer aldığı tek kattan oluşan bina yer almaktadır. Değerlemeye konu parsellerin yer aldığı 118 ada ile 119 ada arasından geçen dere ıslah edilerek düzenlenmiş ahşap köprü ile parseller arasında bağlantı sağlanmıştır. Üzerinde yapı bulunmayan diğer parseller peyzaj alanı olarak düzenlenmiş olup manzara terasları, yürüyüş parkuru, çocuk oyun alanları oluşturulmuştur.

Tesis binası mimari projesinde bodrum + zemin kat olarak tanımlanmıştır. Mimari projesinde bodrum katta 4 adet dükkan niteliğinde bağımsız bölüm planlanmış olup bodrum katı 1.121,34 m<sup>2</sup> brüt alanlı olarak tanımlanmıştır. Bodrum kat seviyesinde tesis binasının önünde 599,80 m<sup>2</sup> olarak tanımlanan açık havuz yer almakta olup açık havuzun altında kottan açığa çıkan alanlar WC, soyunma odaları ve teknik alan olarak düzenlenmiş, mimari projede toplam 498 m<sup>2</sup> olarak tanımlanmıştır. Bina zemin katında giriş holü ve yönetim odası bulunmakta; zemin katı 70,82 m<sup>2</sup> alanlı olarak mimari projede tanımlanmıştır.

Yerinde yapılan incelemede projesine uygun olarak betonarme tarzda inşa edilen yapının bodrum katında cafe, restoran, mutfak, kazan dairesi, ofis bölümleri ile hol alanı, zemin katta giriş holü ve yönetim odası yer almaktadır. Binada tüm mekanlarda zemin döşemelerinde seramik malzeme kullanılmış olup duvar cepheleri ıslak mekanlarda seramik kaplama, diğer mekanlarda iç cephe boyası ile boyalıdır. Tüm binanın dış mekana açılan kapı ve pencerelerinde PVC malzeme kullanılmıştır.

119 ada 7 parsel üzerinde yer alan bina tek kat olarak inşa edilmiş 3 adet masaj salonu ve wc hacimlerinden oluşmaktadır.



#### 4.2.1. Gayrimenkulün İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerlemeye konu olan parseller üzerinde yer alan blokların genel itibari yapı özellikleri tabloda gösterilmiştir.

Blok Tipleri	:	Kule Blok	Yüksek Sıra Blok	Çember Blok	Sırayalı Blok	Konak Blok
<b>Yapı Tarzı</b>	:	B.A.K	B.A.K	B.A.K	B.A.K	B.A.K
<b>Yapı Sınıfı</b>	:	5A	4A	5A	4A	4A
<b>Yapı Nizamı</b>	:	Ayrık (Blok)	Ayrık (Blok)	Ayrık (Blok)	Ayrık (Blok)	Ayrık (Blok)
<b>Çatı Yapısı</b>	:	Teras	Teras	Teras	Teras	Teras
<b>Kat Adedi</b>	:	26	13-14(Kademeli)	21-26(Kademeli)	4	3
<b>Asansör</b>	:	3 adet	Her giriş 2 adet	Her giriş 2 adet	-	1 adet
<b>Yangın Merdiveni</b>	:	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut Değil	Mevcut Değil
<b>Isınma Sistemi</b>	:	Merkezi	Merkezi	Merkezi	Kombi	Kombi
<b>Dış Cephe</b>	:	Tüm bloklarda akrilik esaslı dış cephe boyası ve projesine uygun yerlerde cam, galvanize edilmiş boyalı sac levha, granit seramik veya benzeri dekoratif kaplama malzemeleri kullanılmıştır.				
<b>Yangın tesisatı</b>	:	Sprinkler ve yangın dolapları mevcuttur.				
<b>Güvenlik</b>	:	Bütün yerleşkenin proje sınırlarında kontrol dışı girişi engellemek için uygun yükseklikte duvar veya çit bulunmaktadır. Yerleşkenin giriş noktasında giriş kontrol yapısı ve elektronik kontrollü bariyer mevcuttur. Konutlarda hırsız alarm sistemi ve acil ikaz butonu bulunmaktadır. Konutlarda görüntülü kapı telefon sistemi yapılacaktır.				
<b>Otopark</b>	:	Kapalı ve açık otoparklar bulunmaktadır.				
<b>Jeneratör</b>	:	Kapalı garaj, genel merdiven kat holleri, asansörler, yangın ihbar sistemi ihtiyacını karşılamak üzere yeterli kapasitede jeneratör tesis edilecektir.				
<b>Elektrik</b>	:	Şehir şebekesine bağlı yerleşke içerisinde bulunan trafo ünitelerinden sağlanmaktadır.				
<b>Su</b>	:	Şebeke				
<b>Kanalizasyon</b>	:	Şebeke				
<b>Doğalgaz</b>	:	Şebeke				
<b>Telefon&amp;İnternet</b>	:	Şebeke				

#### 4.2.2. Gayrimenkulün İç Mekan Özellikleri

Konutların salon, oda, giriş ve hollerinin, iç duvar ve tavanlarında alçı sıvalı, banyo ve WC gibi ıslak mekânların duvarlarında seramik kaplamaya uygun şekilde çimento esaslı kaba sıvalı, tavanlar brüt beton yüzey biçiminde olup zemin döşemelerinde şap beton uygulanmıştır.

Konut giriş kapısı çelik, iç mekânlarda endüstriyel ahşap ürünleri (MDF, HDF ve benzeri ) üretilmiş iç kapılar kullanılmış, pencere doğramaları çift camlı PVC, ahşap ve/veya alüminyum olarak farklılık göstermektedir.

Konutun banyo, WC, mutfak mahallerinin iç düzenlenmesi ile taban döşemeleri (halı, parke vs...) iç mekânların duvar, tavan kaplamaları, boyalar mevcut olmayıp kullanıcı dekorasyonunu seçeceği bir iç mimarla kendisi yapmakta serbesttir.

## 5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

### 5.1. Demografik veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan verilere göre 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 74.724.269 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.001.281 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini erkekler, % 49,8'ini ise kadınlar oluşturmaktadır. 2011 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır. Toplam nüfusun % 76,8'i il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, % 23,2'si belde ve köylerde ikamet etmektedir. Toplam nüfusun % 18,2'si (13.624.240 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,6 ile (4.890.893 kişi) Ankara, % 5,3 ile (3.965.232 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.652.126 kişi) Bursa, % 2,8 ile (2.108.805 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 76.724'tür. Ülkemizde ortanca yaş 29,7 olup nüfusun yarısı 29,7 yaşından küçüktür. Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 97 kişidir. Bu sayı illerde 11 ile 2.622 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.622 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 443 kişi ile Kocaeli, 330 kişi ile İzmir, 257 kişi ile Gaziantep ve 254 kişi ile Bursa illeri izlemektedir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 11 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 244'tür. 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus (50.346.979 kişi), toplam nüfusun % 67,4'ünü oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 25,3'ü (18.886.575 kişi) 0-14 yaş grubunda, % 7,3'ü ise (5.490.715 kişi) 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır. (Kaynak TÜİK 2011 yılı sonuçları)

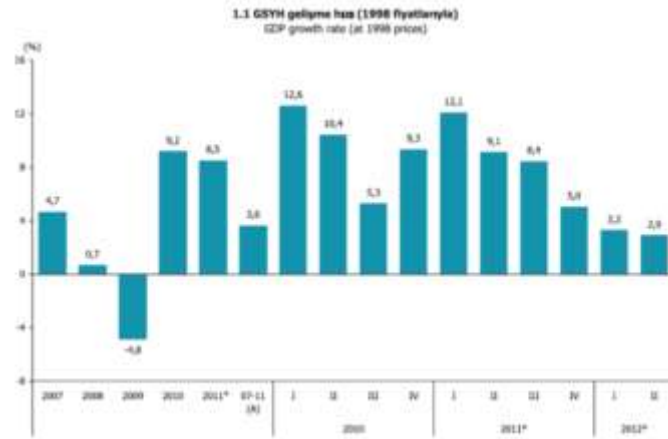
### 5.2. Ekonomik Veriler

Küresel mali piyasalar 2007 yılı Temmuz ayından itibaren krize girmiş, özellikle 2008 yılının son çeyreğinden itibaren küresel mali krizin dünya ekonomileri üzerindeki yıkıcı etkisi ortaya çıkmıştır. Dünya genelinde özellikle Amerika ve birçok Avrupa ülkesinde 2008, 2009 yılında düşük büyüme oranları gerçekleşmiştir. 2009 yılında küresel krizin etkisinin en yoğun hissedildiği dönemde tabloda görüldüğü gibi negatif büyüme gerçekleşmiş olup 2010 yılında dünya ekonomisinin toparlanma belirtilerinin başlamış dünya piyasalarında büyüme oranları pozitif değeri almıştır. Uluslararası Para Fonunun Nisan 2012'de yayınladığı tahminlere göre 2012 yılı için dünya ekonomisinin yüzde 3,5, 2013 yılı için yüzde 4,1 büyümesi öngörülmektedir.

	2010	2011	2012*	2013*
Dünya	5.3	3.9	3.5	4.1
ABD	3.0	1.7	2.1	2.4
Almanya	3.6	3.1	0.6	1.5
Fransa	1.4	1.7	0.5	1.0
İngiltere	2.1	0.7	0.8	2.0
TÜRKİYE	9.2	8.5	4.0	5.0

Büyüme Oranları, Kaynak: Dünya Ekonomik Görünümü, Nisan 2012, IMF  
\* IMF Tahmini

Türkiye’de ekonomik gelişmeler son on yıllık dönemde incelendiğinde 2001 yılı krizi Cumhuriyet tarihinin en önemli sayılan ekonomik ve siyasi krizi olarak görülmektedir. 2001 krizinden bugüne 11 yıl geçmiş ve bu süreçte Türkiye ekonomisi yeniden yapılandırılmaya çalışılmış ve dünyada en hızlı büyüyen ekonomiler arasına girmiştir. Türkiye ekonomisi 1950 yılından sonra en yüksek büyüme hızlarından birine 2002-2007 döneminde ulaşmıştır. 2007 yılından itibaren dış piyasalara bağlı olarak yaşanan ekonomik kriz Türkiye’de de etkilerini göstermiş olup 2007 yılından başlayarak büyüme oranlarının artış hızı düşmeye başlamış, özellikle 2009 yılında negatif değer almıştır. 2010 yılı itibari ile dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile krizin etkilerinin azaldığı hissedilmiş, büyüme oranı rekor değeri almıştır. 2011 yılı 1. çeyreğinde %11,6 büyüyen Türkiye’de, çeyrek büyüme hızı 8,8 olmuştur. Uluslararası Para Fonunun Nisan 2012’de yayınladığı tahminlere göre Türkiye için büyüme oranı 2012 yılı için %4, 2013 yılı için %5 olarak öngörülmüştür. IMF tahminlerine göre ise Türkiye’nin GSYİH büyüme oranı beklentisi 2012 yılı için %2.3, 2013 yılı için %3.2 düzeyindedir.



\*EKONOMİK GÖSTERGELER 2012-TÜİK

2012 2. dönem: Üretim yöntemi ile hesaplanan gayri safi yurtiçi hasıla tahmininde, 2012 yılı ikinci üç aylık dönemde bir önceki yılın aynı dönemine göre cari fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla %10,3'lük artışla 349 630 Milyon TL olmuştur.2012 yılının ikinci üç aylık döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre sabit fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla %2,9'luk artışla 28 838 Milyon TL olmuştur.2011 yılı gayri safi yurtiçi hasıla değeri cari fiyatlarla %18,1'lik artışla 1 298 062 Milyon TL, sabit fiyatlarla % 8,5'lik artışla 114 889 Milyon TL olmuştur.2011 yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla değeri cari fiyatlarla 17 553 TL, ABD doları cinsinden 10 469 Dolar olarak hesaplanmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış sabit fiyatlarla GSYH 2012 yılı ikinci üç aylık döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,2'lik artış gösterirken, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH değeri bir önceki döneme göre %1,8 artmıştır.(Kaynak TÜİK)

#### • GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Gayrimenkul sektörü Kısa bir dönem önce yaşanan ipotekli konut kredisi (mortgage) krizi ve küresel ekonomik durgunluk 2008 yılının ikinci yarısından başlayarak tüm dünyadaki gayrimenkul piyasalarını etkilemiştir. Tüm dünyada yeni konut inşaatlarının durduğu, ofis alanı talebinin azaldığı ve boşluk oranlarının arttığı gözlemlenmiştir.

Dünyanın önde gelen gayrimenkul hizmetleri ve finansal yönetim şirketlerinden ABD'li Jones Lang LaSalle'in raporuna göre, 2009 yılında 209 milyar dolarla sekiz yılın en düşük seviyesinde olan gayrimenkul yatırımları 2010 yılında yüzde 50 yükselerek 316 milyar doları bulmuştur. Gayrimenkul piyasasında oluşan balonun patlamasından ve 2008 yılındaki küresel finansal krizin başlamasından önce gayrimenkul yatırımları 2007 yılında 759 milyar dolarla zirve yapmıştır.

Yeni düzenlemeler ile finansal krizin en çok etkilediği ülke olan ABD'nin hızlı bir toparlanma sürecinin getirisi olarak gayrimenkul sektöründe % 20 oranında bir artış yakalayacağı tahmin edilmektedir. Gayrimenkul sektöründe 2010 yılında İngiltere'de % 46, Singapur'da % 219, Avustralya'da % 77, Hong Kong'da % 41, Çin'de % 28 artış gerçekleşmiş olup 2011 yılında da bu ülkeler de gelişen ülkeler arasında yer almaktadır.

PwC ve Urban Land Institute (ULI) işbirliğinde hazırlanan "Avrupa Gayrimenkul Piyasalarında Gelişen Trendler 2011" Raporu'na göre Avrupa'daki kemer sıkma politikaları, katı düzenlemeler ve ülke borçlarındaki krizlerle birlikte hala kısıtlı düzeyde kalan kredi piyasası nedeniyle 2011'in Avrupalı gayrimenkulcüler için zorlu bir yıl olacağı belirtilmiştir. Rapora göre 2011, yatırım noktaları ve ikincil gayrimenkul piyasaları arasındaki büyüyen boşluğu yansıtan iki vitesli bir piyasanın ortaya çıkması ile Avrupa emlak sektörünün ümit ettiği iyileşme yılı olmayacağı, Avrupa'da sektörün daha fazla küçüleceği tahmin edilmektedir.

Türkiye'de gayrimenkul sektörü, 2001 yılında bankacılık sektöründeki krizin ardından toparlanma dönemine girmiştir. Özellikle sektör 2002- 2007 yıllarında ekonomik göstergelerin iyi yönde olmasına paralel olarak altın çağını yaşamış, bu dönem de gayrimenkul yatırımları hız kazanmıştır. 2008 yılı itibari ile özellikle Amerika'da yaşanan sub-prime konut kredisi krizi ve ardından gelen global ölçekli finansal piyasalardaki çöküşler bu dönemde gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak yaşanan global krizin etkilerinin azaldığı 2010 yılında, sektörde yer alan kurumların daha iyimser beklentiler içinde olmaları ve faiz oranlarındaki düşüşün yarattığı uzun vadeli finansman imkanı konut satışlarında canlanma yaratmış, gayrimenkul sektörü yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye'de en çok tercih ettiği sektörler arasında yer almıştır. 2012 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmüştür.

2012 yılının ilk yarısı için de global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı düşünülmüş olmasına karşılık TÜİK Haziran 2012 verilerine göre Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü önceki yıllara göre artış göstermiştir.

2012 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın ilk üç ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde % 19,7, değerinde % 34,7, daire sayısında % 5,0 oranında artış olurken, bina sayısında % 10,1 düşüş olmuştur. 2012 yılının ilk üç ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 25 535 954 m<sup>2</sup> iken bunun 13.231.070.m<sup>2</sup>'si (% 51,8) konut, 6 898 781 m<sup>2</sup>'si (% 27,0) konut dışı ve 5 406 103 m<sup>2</sup>'si (% 21,2) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

**Yapı Ruhsatı, Ocak- Mart ayları toplamı**

	Göstergeler			Bir Önceki Yılın İlk Üç Ayna Göre Değişim Oranı (%)	
	2012	2011	2010	2012	2011
<b>Bina Sayısı</b>	15 237	18 942	22 218	-10,1	-23,7
<b>Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b>	25 535 954	21 328 705	24 437 228	19,7	-12,7
<b>Değer (TL)</b>	17 613 883 751	13 079 527 913	13 814 687 701	34,7	-5,3
<b>Daire sayısı</b>	118 884	111 150	128 519	5,0	-13,5

Not: Her iki yıl için edinilen veriler ilk üç ayı kapsamaktadır.



Yandaki grafikte 2012 yılında alınan ruhsat sayıları incelendiğinde ise %85 ile konut ruhsatlarının ilk sırayı aldığı izlenmektedir.

Kriz sonrası konut satışlardaki canlanmanın yeni yatırımlara etkisi sınırlı kalsa da, mevcut stokların azalması yönünde etkisi olumlu yönde olmuştur.

2008 yılı başında Türkiye’de kullanılan toplam Konut Kredisi stoku 28,400 Milyar TL; 2009 yılı başında 36.Milyar TL iken, 2010 yılı başında 43 Milyar TL ye yaklaşmıştır.

2012 yılında ise konut kredi hacminde yılın ilk çeyreğinde artış trendinde bir yavaşlama gözlenmiştir. Merkez Bankası’nın para politikası uygulamasındaki değişiklik (munzam karşılıkların artırılması) ve BDDK’nın da kullanılacak konut finansmanı kredi limitini teminat alınacak konutun değerinin yüzde 75’i ile sınırlandırması bu doğrultuda kredi maliyetlerinin artmasına ve konut kredisi artış hızının yavaşlamasına neden olmuştur. BDDK Nisan 2012 verilerine göre 2012 yılı birinci ve ikinci çeyreğinde kullanılan konut kredileri toplam 75.4 ve 76.1 milyar TL olup, bu yıllar içerisinde kullanılan toplam konut kredisinin, toplam krediler içerisindeki payı %10.8 ve %10.7’dir.

DÖNEMLER	KONUT KREDLERİ MİLYAR TL	TÜKETİCİ KREDİLERİ		TOPLAM KREDİLER	
		MİLYAR TL	KONUT KREDİLERİ % PAY	MİLYAR TL	KONUT KREDİLERİ % PAY
2010 Q2	52,00	108,50	47,90	454,80	9,50
2010 Q3	55,00	116,90	47,00	475,40	11,60
2010 Q4	60,80	129,00	47,10	525,90	11,60
2011 Q1	65,40	140,50	46,50	564,30	11,60
2011 Q2	70,80	156,20	45,30	620,40	11,40
2011 Q3	72,80	163,00	44,70	66,30	11,00
2011 Q4	76,60	168,40	44,30	682,90	10,90
2012 Q1	75,40	171,70	43,90	699,10	10,80
2012 Q2	76,10	173,70	43,80	710,30	10,70

• \*BDDK veriler çeyrek dönemin son ayı itibarıyla (Nisan 2012)

### 5.3. Bölge Verileri

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

#### 5.2.1. Bursa



Bursa, Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde 40 derece doğu meridyeni ve 28-30 derece kuzey paralel daireleri arasında yer almakta olup, Türkiye'nin 4. büyük kentidir. Bursa ili; kuzeyinde Marmara Denizi ve Yalova, kuzeydoğuda Kocaeli ve Sakarya, doğuda Bilecik, güneyde Kütahya ve Balıkesir illeri ile çevrilidir.

Bursa Şehri; Uludağ'ın yamaçları boyunca kurulmuş ve gelişmiştir. Hitit, Lidya, Frigya, Roma, Bizans, Selçuklu ve Osmanlı kültürleri Bursa'da izlerini bırakmıştır. Kent,

Bizanslılar'dan alındıktan sonra özellikle Osmanlı Başkenti olarak büyük bayındırlık çalışmalarına sahne olmuştur. Bursa, özellikle 1940'lardan sonra ovaya doğru genişlemiştir. Birinci derece deprem kuşağı üzerinde bulunan Bursa İli, 1855 ve 1905 depremlerinden büyük zarar görmüştür. Bursa, Osmanlı başkenti olduktan sonra hızla gelişmiş ve Ortadoğu ülkelerinden Anadolu'yu yönelen yollar, bu merkeze doğru yönelmiştir. Bunun sonucunda kent 15.yy'da dünyanın başlıca ticaret, sanayi ve kültür şehirlerinden biri haline gelmiştir. Bazı kaynaklara göre nüfusun o dönemde 100.000'i geçtiği belirtilmektedir.

**İklim:** Bursa iklimi Akdeniz ile Karadeniz arasında bir geçiş niteliği göstermektedir. Kışların çok sert geçmediği ilde yaz dönemlerinde şiddetli bir kuraklık görülmemektedir. En çok yağış, kış ve ilkbahar aylarında olmaktadır. Merkez ilçenin yıllık sıcaklık ortalaması 14,4 °C'dir. İl merkezinde sıcaklık yılda 60,5 gün 30 °C üstüne çıkmakta, ortalama 33,6 gün ise 0 °C'nin altına düşmektedir.

#### Jeolojik durum:



Deprem Araştırma Merkezi tarafından hazırlanan Türkiye Deprem Haritası'na göre, Marmara çevresinde aktif fayların bulunması nedeniyle, Bursa 1. Derece deprem kuşağı içinde yer almaktadır.

Bursa ilinde en büyük doğal felaket tehlikesi depremdir. Bursa ovası genel olarak Kuzey Anadolu Fayı'nın etkisi altındadır. Bursa ilinde yerel küçük fayların yanında, Kuzey Anadolu

Fayı ile ilişkili gelişen büyük ölçekli faylar, genç birimlerin depolanmasını denetlemiştir. Bursa ovası Neojen birimleri ve alüvyon birimlerinin altında yer alan kayalarda fay oluşumları beklenmelidir.

Depreme kaynak olabilecek en önemli fay Bursa Fayı'dır. Bursa Fayı; doğuda Derekızık–Burhaniye köyleri ile batıda Uluabat gölü arasında uzanan, D-B gidişli, yaklaşık 45 km. uzunluğunda, sağ yanal ve doğrultu atımlı bir faydır. Bursa Fayı, Uluabat ve Mustafakemalpaşa Alt Fay Zonları ile birlikte, Kuzey Anadolu Fay Sisteminin Marmara bölgesindeki en güney segmentlerini oluşturur. Bursa Fayı, Uludağ Yükseliniminin (2245 m.) kuzey eteğinden geçer, yer yer Triyas-Permiyen yaşlı metamorfileri, Jura yaşlı karbonatları ve Miyosen yaşlı akarsu-göl tortullarını keser ve bunları Kuvaterner yaşlı alüvyonlarla tektonik dokanağa getirir. Genelde fayın kuzey bloğu, güney bloğuna oranla 2 km. kadar düşmüş olup, bu durum, Bursa fayının, önemli miktarda normal bileşeni olduğunu gösterir. Fay sarplığını kuzeye doğru akarak kat eden ve yataklarını derine kazmış olan dereler (Nilüfer çayı gibi), bu derelerin ağzında birikmiş ve gelişimini sürdüren, faya koşut dizilimli kalın (150-200 m.) alüvyon yelpazeleri, sıcaqsu kaynakları, traverten oluşumları ve ötelenmiş dereler Bursa fayının varlığını ve jeolojik olarak aktif olduğunu belirler.

Nüfus ve Demografik Özellikler: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre, Bursa ilinin 2011 yılı nüfusu 2.625.126'dır. Nüfusun 2.389.804'ü şehir merkezlerinde, 262.384' köylerde yaşamaktadır. 1975 yılından itibaren şehir nüfusu köy nüfusundan önde gitmektedir. Bursa'nın şehir nüfusunun, yıllık nüfus artışı, Türkiye'nin şehir nüfusunun yıllık artış hızından %26,81 büyüktür. Bursa nüfusunun artışındaki en büyük neden göçtür. Bursa en fazla göçü yurt dışında Bulgaristan'dan, yurt içinde ise Erzurum'dan almaktadır. Bir kilometrekareye düşen kişi sayısı olan nüfus yoğunluğu Bursa genelinde 208'dir. Bursa'nın nüfusu Türkiye genelinde olduğu gibi gençtir. Nüfusun %47,4sini 0–29 yaş grubu oluşturmaktadır. İlde ortalama hane halkı büyüklüğü 3,9'dur. Toplam yaş bağımlılık oranı %42,95 ile Türkiye yaş bağımlılık oranından %55,10 daha küçüktür.

2011 ADNKS	İL/İLÇE MERKEZLERİ			BELDE/KÖYLER			TOPLAM		
	TOPLAM	ERKEK	KADIN	TOPLAM	ERKEK	KADIN	TOPLAM	ERKEK	KADIN
<b>TÜRKİYE</b>	57.385.706	28.864.107	28.521.599	17.338.563	8.725.124	8.663.439	74.724.269	37.532.954	37.191.315
<b>BURSA</b>	2.389.802	1.153.373	1.155.201	262.384	126.910	135.474	2.652.126	1.325.715	1.326.431

Sosyo-ekonomik Yapı: Bursa, güçlü sanayisine bağlı olarak yaratmış olduğu katma değer ve istihdam açısından ülke ekonomisi için büyük bir öneme sahiptir. Bursa ili, Türkiye ortalamasının üzerindeki nüfus artışı ile en hızlı gelişen kentlerimizden biridir. Bu hızlı nüfus artışının en önemli etkeni devamlı olarak göç almasıdır. İlin göç almasındaki en önemli neden ise, Bursa'nın ekonomik, ticaret ve sanayi açısından çok gelişmiş olmasıdır.

İşyeri ve çalışan sayılarına göre Bursa, Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra 2. sırada bulunmaktadır. Türkiye'de kişi başına yurt içi gelir ortalaması 15.137 ABD \$ dir. Bursa'da kişi başına yurt içi gelir ortalaması 2009 Yılında 17.990 ABD USD'dir. DPT tarafından en son 2003 yılında açıklanan illerin ve bölgelerin sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralaması araştırması sonuçlarına göre; sosyo-ekonomik gelişmişlik düzeyi itibarıyla Bursa, İstanbul, Ankara, İzmir ve Kocaeli'nden sonra 5. sırada yer almaktadır.

## 5.2.2. Osmangazi İlçesi

**Konum ve İdari Yapı:** 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. 116.520 kilometrekarelik bir alana yayılmıştır. İlçenin denizden yüksekliği ortalama 150 metredir. İzmir, İstanbul, Eskişehir yollarının kesiştiği kavşak noktasında bulunan Osmangazi, Mudanya Limanı'na 31 km, Yalova'ya 74 km, Gemlik'e 30 km uzaklıktadır. 92 mahalleden oluşmaktadır.

**Nüfus:** Türkiye'nin 3. büyük ilçesi olan Osmangazi ilçesinin 2011 yılı ADNKS'ne göre ilçe merkez nüfusu 789.575, ilçe toplam nüfusu 775.951'dir. Bu nüfusu ile Osmangazi Türkiye'deki 56 ilden daha büyüktür.

2011 ADNKS	İL/İLÇE MERKEZLERİ			BELDE/KÖYLER			TOPLAM		
	TOPLAM	ERKEK	KADIN	TOPLAM	ERKEK	KADIN	TOPLAM	ERKEK	KADIN
BURSA	2.389.802	1.153.373	1.155.201	262.384	126.910	135.474	2.652.126	1.325.715	1.326.431
OSMANGAZİ	775.951	377.390	390.561	13.624	6.636	6.987	789.575	388.502	390.024

**Tarım:** İlçede en çok yetiştirilen ürün, tahıldır. Ekili alanların büyük bir bölümünü tahıl tarlaları oluşturmaktadır. Buğday, arpa, yulaftan başka, baklagillerden fasulye, bakla ekilmektedir. Domates, biber, patlıcan, gibi sebzelerin yanında şekerpancarı, pamuk, susam, ayçiçeği, tütün gibi endüstri bitkileri; çilek, kavun, karpuz, üzüm, şeftali, dut, kestane, ceviz, elma, erik, kiraz, armut gibi meyveler yetiştirilmektedir. Ancak son yıllarda Bursa ovasındaki verimli arazilerin büyük bölümü, yoğun konut yapımından dolayı şehirleşmeye başlamıştır.

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

## 6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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

### 6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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



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

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değış tokuşu ile ilişkiliden, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

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

## 6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

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

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

### 6.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

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

### 6.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

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

### 6.2.3. Maliyet yaklaşımı

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

#### **Sonuç olarak;**

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

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

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

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

## 7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI

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

#### ❖ Güçlü Yanlar

- Ana ulaşım arterlerine yakın konumlanması,
- Projenin özgün mimarisi ve nitelikli yapısı,
- Teknik altyapının tamamlanmış olması,
- Meri deprem yönetmeliğine uygun olarak inşa edilmiş olması,

#### ❖ Zayıf Yanlar

- Bölgede sosyal ve ticari donatıların henüz gelişmemiş olması,
- Çevresinde düşük nitelikli konut alanlarının bulunması,
- Konu projede doluluk oranının düşük olması,
- Konu projenin yer aldığı bölgede sanayi tesisleri ve çöp atıklarının yaratmış olduğu gürültü ve koku kirliliği

#### ❖ Fırsatlar

- Bölgede benzer nitelikte bir proje olmaması,

#### ❖ Tehditler

- Çevresinde nitelikli tarım arazileri olması nedeni ile gelişimin sınırlı kalması,
- 2012 yılındaki kötümser ekonomik göstergelerin konut piyasasına yansması.

### 7.2. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırın en olası kullanımıdır". (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 olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,

- Azami düzeyde verimli olma,

Konu gayrimenkul için yapılan analizler sonucunda, gayrimenkulün bulunduğu konum, bölge, çevresel etkiler, mer'î imar planı ve yasal kısıtlar göz önüne alınarak;

Bursa İli, Osmangazi İlçesi Demirtaş Mahallesiinde yer alan,

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

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Kumyaka Köyünde yer alan,

- ✓ 118 ada, 2 parsel üzerinde mevzuat gereği yasal izinleri tamamlanmış Sosyal Tesis bulunmakta olup "sosyal tesis" fonksiyonu bu parsel için en etkin ve verimli kullanımdır.
- ✓ 119 ada, 6 ve 7 numaralı parseller mer'î imar planında konut alanı olarak düzenlenmiş olup proje konsepti ile ilgili en etkin ve verimli kullanım analizi için daha ayrıntılı çalışma yapılması gerekmektedir.
- ✓ 118 ada, 3 parsel ve 119 ada, 8 parseller ise Kıyı Kanunu gereği düzenlemeye tabi tutulmuş olup bu parseller içinde yasal statüleri nedeni ile ayrıntılı çalışma yapılmamıştır.

### 7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerlemeye konu Bursa Modern Projesi kapsamında yer alan gayrimenkuller farklı niteliklerde olup farklı yöntemlerle değerlendirilmiştir.

- ✓ 7727 Ada 1 ve 301 ada 12 parseller üzerinde yer alan "mesken" niteliğindeki bağımsız bölümler projede yapılan satışlar ve emsal projeler dikkate alınarak "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ile değerlendirilmiştir.
- ✓ 301 Ada 13 Parsel üzerinde inşa faaliyetleri devam eden "mesken" niteliğindeki bağımsız bölümlerin bitmiş durumu ile oluşan değerler "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ile tamamlanma oranları dikkate alınarak mevcut durum değerinin tespiti için "maliyet oluşumları analizi yöntemi" kullanılmıştır.
- ✓ İmar planında "konut alanı" fonksiyonlu 301 ada 20, "konut+ticaret alanı" fonksiyonlu tanımlanmış 302 ada 6 nolu parsellerde kayıtlı boş "arsa" niteliğindeki gayrimenkuller Gelir İndirgeme-Nakit Gelir Akımları Analizi" yöntemi ile değerlendirilmiştir.
- ✓ 301 ada 21 ve 26 numaralı parseller ile 302 ada 5 ve 8 numaralı parseller trafo alanı olarak kullanılacak olup satış kabiliyeti yoktur.
- ✓ Mudanya İlçesi, Zeytinbağı Beldesi, Kumyaka köyünde yer alan "Trilye Marin Kulüp" ün mevcut Pazar değeri "Maliyet Oluşumları Analizi" yöntemine göre takdir edilmiştir.

### 7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

#### 7.3.1.1. Pazar Analizi

- **Emsal Arsa Verileri:** Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede ve Bursa kent merkezi ölçeğinde büyük ölçekte proje inşa edilebilecek benzer imar şartlarında arsa değerleri ile ilgili yapılan analiz sonucunda elde edilen veriler aşağıda sunulmuştur.


	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
<b>Satış Fiyatı, TL</b>	40.000.000	5.000.000	161.000.000 (70.000.000€)	36.000.000	10.000.000	6.740.000	5.624.800 3.160.000\$
<b>Alanı, m<sup>2</sup></b>	82.000	12.500	100.000	28.227	9.100	4.814	3.160
<b>Birim Satış Fiyatı TL/m<sup>2</sup></b>	487	400	1.610	1.275	1.100	1.400	1.780
<b>Konum</b>	Taşınmazla aynı bölgede	Taşınmazla aynı bölgede	Osmangazi Adalet Mah	Nilüfer A. Yesevi Mah	Nilüfer Balat Mah.	Nilüfer Beşevler	Nilüfer Beşevler
<b>İmar</b>			E:1,70 15 kat Konut+ Ticaret	360 konutluk Konut	Konut	8 Kat Konut	8 Kat Konut

- **1. Emsal:** (Emlak ofisi 0 532 779 31 22 ) Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede anayola 50 metre cephesi bulunan özel proje imarına sahip 82 dönüm brüt arsa için 40,000,000 TL istenmektedir. Birim Değer: 487 TL/m<sup>2</sup>-. Değerleme konusu taşınmaz için mevcut imar haklarına yönelik olarak birim m<sup>2</sup> değerinin ortalama 1000 TL olabileceği hakkında beyan vermiştir.
- **2. Emsal:** (Emlak Ofisi 0532 646 48 73) Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede E:1,5 imar hakkına sahip net 12500 m<sup>2</sup> arsa için 5,000,000 TL istenmektedir. Değerleme konusu taşınmaz için mevcut imar haklarına yönelik olarak birim m<sup>2</sup> değerinin 1.000 TL olabileceği hakkında beyan vermiştir.
- **3. Emsal:** (Emlak Ofisi 282 263 14 00) Osmangazi Adalet Mahallesi sınırları içerisinde Brüt 11.500 m<sup>2</sup> Net: 65.500 m<sup>2</sup> inşaat alanı beyan edilen Emsal:1,70 H:15 kat imarlı 100.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü konut+ ticaret arsası 70.000.000 € bedelle satılıktır.
- **4. Emsal:** (Emlak Ofisi 224 452 29 33) Nilüfer Ahmet Yesevi Mahallesi sınırları içerisinde 360 adet daire projelendirilebileceği beyan edilen konut imarlı 28.227 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 36.000.000 TL değerle satılıktır.
- **5. Emsal:** (Emlak Ofisi 224 441 52 75) Nilüfer Balat Mahallesi sınırları içerisinde konut imarlı 9100 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 10.000.000 TL değerle satılıktır.
- **6. Emsal:** (Emlak Ofisi 224 441 52 75) Nilüfer Beşevler Mahallesi sınırları içerisinde H:8 kat konut imarlı 4.814 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 6.740.000 TL değerle satılıktır.
- **7. Emsal:** (Emlak Ofisi 224 452 45 55) Nilüfer Beşevler Mahallesi sınırları içerisinde konut imarlı 3160 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 3.160.000 USD değerle satılıktır.


- **Emsal Proje Verileri:** Bölgede yapılan pazar analizi çalışmasında değerlemeye konu 7721 ada 1 parsel, 301 Ada 12 ve 13 parsellerde yer alan ve boş parseller inşa edilecek konut ünitelerine emsal olabilecek yakın çevrede bulunan projelerin özellikleri ve konut değerleri araştırılmıştır.

➤ YASEMİNPARK EVLERİ					
			<b>Konum</b>	:	Demirtaş/Osmangazi/BURSA
			<b>Girişimci</b>	:	Nergis İnşaat/Kentsel A.Ş.
			<b>Arsa Alanı</b>	:	127.000 m <sup>2</sup>
			<b>Blok</b>	:	55 Blok (2 etap)
			<b>Konut</b>	:	1676 Adet (2 Etap)
			<b>Konut Tipi</b>	:	Daire
			<b>İnşaat</b>	:	1998 /2005
<b>Teslim</b>	:	Hemen teslim			
Konut Tipi	Konut Büyüklüğü	Satış Değeri TL	Birim Satış Değeri	Kira Değeri	Birim Kira Değeri
2+1	153 m <sup>2</sup>	240.000 TL	1568 TL/m <sup>2</sup>	-	-
2+1	168 m <sup>2</sup>	250.000 TL	1488 TL/m <sup>2</sup>	-	-
3+1	152 m <sup>2</sup>	200.000 TL	1315 TL/m <sup>2</sup>	-	-
3+1	159 m <sup>2</sup>	230.000 TL	1446 TL/m <sup>2</sup>	-	-
3+1	171 m <sup>2</sup>	250.000 TL	1461 TL/m <sup>2</sup>	-	-
4+1	182 m <sup>2</sup>	265.000 TL	1456 TL/m <sup>2</sup>	-	-
4+1	200 m <sup>2</sup>	275.000 TL	1378 TL/m <sup>2</sup>	-	-
4+1	240 m <sup>2</sup>	300.000 TL	1250 TL/m <sup>2</sup>	-	-
<b>Genel Özellikler</b>	:	Site içerisinde yeşil alanları, bisiklet, yürüyüş, koşu parkurları, çocuk oyun alanları, spor alanları, kapalı ve açık otoparklar, güvenlik bulunmaktadır.			

➤ GEÇİTPARK					
			<b>Konum</b>	:	Balat - Nilüfer/BURSA
			<b>Girişimci Firma</b>	:	Eren – Begüm Ortaklığı
			<b>Arsa Alanı</b>	:	22.200 m <sup>2</sup>
			<b>Blok Sayısı</b>	:	8 blok
			<b>Konut Sayısı</b>	:	220 adet
			<b>Konut Tipi</b>	:	Daire
			<b>İnşaat Başlangıç</b>	:	Ağustos 2007
<b>Teslim Tarihi</b>	:	Hemen Teslim			
Konut Tipi	Konut Büyüklüğü	Satış Değeri	Birim Satış Değeri	Kira Değeri	Birim Kira Değeri
3+1	183 m <sup>2</sup>	325.000 TL	1.775 TL/m <sup>2</sup>	-	-
3+1	216 m <sup>2</sup>	350.000 TL	1.620 TL/m <sup>2</sup>	-	-
4+1	200 m <sup>2</sup>	345.000 TL	1.725 TL/m <sup>2</sup>	-	-
4+1	200 m <sup>2</sup>	370.000 TL	1.850 TL/m <sup>2</sup>	-	-
<b>Genel Özellikler</b>	:	Sitede açık yüzme havuzu, güneşlenme terası, çocuk oyun havuzu, çocuk parkı, çocuk evi, fitness salonu, cafe, açık-kapalı otopark, güvenlik sosyal donatıları mevcuttur.			

➤ KORUPARK					
			<b>Konum</b>	:	Mudanya Yolu/Osmangazi/BURSA
			<b>Girişimci Firma</b>	:	Torunlar G.Y.O A.Ş.
			<b>Arsa Alanı</b>	:	47.434,34 m <sup>2</sup> (1. ve 2. Etap)
			<b>Blok Sayısı</b>	:	1. Etap:6 Blok 2. Etap:7 Blok
			<b>Konut Sayısı</b>	:	1. Etap=343 adet /2. Etap=403 adet
			<b>Proje Konut Tipi</b>	:	Daire, Rezidans
			<b>İnşaat Başlangıç</b>	:	1. Etap:2007 Eylül 2. Etap:2008 Temmuz
			<b>Teslim Tarihi</b>	:	Hemen Teslim-3.etap Eylül 2012
Konut Tipi	Konut Büyüklüğü	Satış Değeri	Birim Satış Değeri	Kira Değeri	Birim Kira Değeri
1+1	60 m <sup>2</sup>	170.000 TL	2.833 TL/m <sup>2</sup>	-	-
1+1	64 m <sup>2</sup>	175.000 TL	2.734 TL/m <sup>2</sup>	-	-
2+1	100 m <sup>2</sup>	232.000 TL	2.320 TL/m <sup>2</sup>	-	-
2+1	123 m <sup>2</sup>	258.000 TL	2.097 TL/m <sup>2</sup>	-	-
3+1	149 m <sup>2</sup>	298.000 TL	2.000 TL/m <sup>2</sup>	-	-
3+1	188 m <sup>2</sup>	399.000 TL	2.122 TL/m <sup>2</sup>	-	-
4+1	181 m <sup>2</sup>	369.000 TL	2.038 TL/m <sup>2</sup>	-	-
4+1	213 m <sup>2</sup>	520.000 TL	2.441 TL/m <sup>2</sup>	-	-
5+1	263 m <sup>2</sup>	515.000 TL	1.958 TL/m <sup>2</sup>	-	-
<b>Genel Özellikler</b>	:	Proje 3 etaptan oluşmakta olup toplam 124.000 m <sup>2</sup> alanlıdır. 3. Etap inşa aşamasında olup 472 konut bulunacaktır. Proje kapsamında AVM, Fitness merkezi, açık-kapalı yüzme havuzu, kreş, çocuk oyun alanları, spor alanları, yürüyüş parkurları, açık kapalı otopark, kamera güvenlik sistemi olanakları bulunmaktadır.			

➤ DOĞUŞPARK					
			<b>Konum</b>	:	İhsaniye/Nilüfer/BURSA
			<b>Girişimci Firma</b>	:	Bur-Ol İnşaat
			<b>Arsa Alanı</b>	:	44.650 m <sup>2</sup>
			<b>Blok Sayısı</b>	:	17 Blok
			<b>Konut Sayısı</b>	:	390 adet
			<b>Konut Tipi</b>	:	Daire
			<b>İnşaat Başlangıç</b>	:	Haziran 2007
			<b>Teslim Tarihi</b>	:	Hemen Teslim
Konut Tipi	Konut Büyüklüğü	Satış Değeri	Birim Satış Değeri	Kira Değeri	Birim Kira Değeri
2+1	110 m <sup>2</sup>	190.806-270.929 TL	1.735-2.463 TL/m <sup>2</sup>	-	-
3+1 Ç.D	151 m <sup>2</sup>	299.303-324.245 TL	1.982-2.147 TL/m <sup>2</sup>	-	-
2+1	150 m <sup>2</sup>	254.676-327.856 TL	1.698-2.185 TL/m <sup>2</sup>	-	-
3+1 Ç.D	210 m <sup>2</sup>	397.845-439.674 TL	1.898-2.094 TL/m <sup>2</sup>	-	-
3+1	202 m <sup>2</sup>	316.542-468.020 TL	1.567-2.317 TL/m <sup>2</sup>	-	-
5+1 B.D.	404 m <sup>2</sup>	449.608-633.972 TL	1.113-1.569 TL/m <sup>2</sup>	-	-
4+1	248 m <sup>2</sup>	391.435-585.463 TL	1.578-2.360 TL/m <sup>2</sup>	-	-
4+1 Ç.D.	354 m <sup>2</sup>	565.626-797.411 TL	1.598-2.252 TL/m <sup>2</sup>	-	-
<b>Genel Özellikler</b>	:	Proje kapsamında 24 saat güvenlik, Yarı olimpik açık-kapalı havuz, Güneşlenme terasları, Çocuk kulübü, Squah, Fitness, Yazlık sinema alanı, Basketbol sahaları, Voleybol sahaları, Tenis, Bowling, Bilardo ve oyun salonu, Sauna, Cafe-bar, Restaurant sosyal donatıları bulunmaktadır.			

➤ GÜZELBİRYER						
		<b>Konum</b>	:	Hamitler/Osmangazi/BURSA		
		<b>Girişimci Firma</b>	:	Koray İnşaat		
		<b>Arsa Alanı</b>	:	60.000 m <sup>2</sup>		
		<b>Blok Sayısı</b>	:	28 Blok		
		<b>Konut Sayısı</b>	:	384 adet		
		<b>Konut Tipi</b>	:	Daire		
		<b>İnşaat Başlangıç</b>	:	Eylül 2008		
		<b>Teslim Tarihi</b>	:	2. Etap 2011 Aralık Teslim		
Konut Tipi	Konut Büyüklüğü	Satış Değeri	Birim Satış Değeri	Kira Değeri	Birim Kira Değeri	
1+1	62 m <sup>2</sup>	167.000 TL	2.693 TL/m <sup>2</sup>	-	-	
1+1	78 m <sup>2</sup>	180.000 TL	2.307 TL/m <sup>2</sup>	-	-	
2+1	120 m <sup>2</sup>	275.000 TL	2.292 TL/m <sup>2</sup>	-	-	
2+1	135 m <sup>2</sup>	300.000 TL	2.222 TL/m <sup>2</sup>	-	-	
3+1	190 m <sup>2</sup>	425.000 TL	2.236 TL/m <sup>2</sup>	-	-	
3+1 B.D.	235 m <sup>2</sup>	505.000 TL	2.149 TL/m <sup>2</sup>	-	-	
4+1	237 m <sup>2</sup>	518.000 TL	2.185 TL/m <sup>2</sup>	-	-	
4+1 Ç.D.	336 m <sup>2</sup>	805.000 TL	2.396 TL/m <sup>2</sup>	-	-	
<b>Genel Özellikler</b>	:	24 saat güvenlik, Isıtmalı ve nem kontrollü kapalı yüzme havuzu, Çocuk havuzu, Jakuzi, Dans Stüdyosu, Squash salonu, Açık spor alanı, Sauna+dinlenme vs., Cafe, Kreş, Ticari alanlar, Çok amaçlı salon, açık kapalı otopark sosyal donatıları mevcuttur.				

➤ 15300 MİSİA						
		<b>Konum</b>	:	Beşevler-Nilüfer/BURSA		
		<b>Girişimci Firma</b>	:	Fideltus Yapı Kalyoncu-Göller İnşaat		
		<b>Arsa Alanı</b>	:	15.300 m <sup>2</sup>		
		<b>Blok Sayısı</b>	:	7 blok		
		<b>Konut Sayısı</b>	:	160 adet		
		<b>Konut Tipi</b>	:	Residence		
		<b>İnşaat Başlangıç</b>	:	Haziran 2008		
		<b>Teslim Tarihi</b>	:	Ocak 2012		
Konut Tipi	Konut Büyüklüğü	Satış Değeri	Birim Satış Değeri	Kira Değeri	Birim Kira Değeri	
1+1	90 m <sup>2</sup>	255.000 TL	2.833 TL/m <sup>2</sup>	-	-	
1+1	90 m <sup>2</sup>	290.000 TL	3.222 TL/m <sup>2</sup>	-	-	
2+1	145 m <sup>2</sup>	440.000 TL	3.034 TL/m <sup>2</sup>	-	-	
3+1	162 m <sup>2</sup>	480.000 TL	2.963 TL/m <sup>2</sup>	-	-	
3+1	162 m <sup>2</sup>	510.000 TL	3.148 TL/m <sup>2</sup>	-	-	
4+1	249 m <sup>2</sup>	740.000 TL	2.972 TL/m <sup>2</sup>	-	-	
4+1	249 m <sup>2</sup>	785.000 TL	3.153 TL/m <sup>2</sup>	-	-	
4+1 B.D.	320 m <sup>2</sup>	850.000 TL	2.656 TL/m <sup>2</sup>	-	-	
<b>Genel Özellikler</b>	:	Akıllı ev teknolojisi, concierge servisi, resepsiyon, oda hizmetleri, kuru temizleme, 24 saat kameralı güvenlik, yarı açık-yarı kapalı yüzme havuzu, fitness center, squash salonu, cep sineması, çocuk oyun alanları, kapalı otopark proje kapsamında yer alan sosyal donatılardır.				



➤ OLİVİA SU EVLERİ					
		<b>Konum</b>	:	Üçevler-Nilüfer/BURSA	
		<b>Girişimci Firma</b>	:	Ömer Kumova İnşaat Mimarlık	
		<b>Arsa Alanı</b>	:	4.934 m <sup>2</sup>	
		<b>Blok Sayısı</b>	:	10 Blok	
		<b>Konut Sayısı</b>	:	10	
		<b>Konut Tipi</b>	:	Villa	
		<b>İnşaat Başlangıç</b>	:	Eylül 2010	
		<b>Teslim Tarihi</b>	:	Hemen Teslim	
Konut Tipi	Konut Büyüklüğü	Satış Değeri	Birim Satış Değeri	Kira Değeri	Birim Kira Değeri
2+1	322	650.000 TL	2.018 TL/m <sup>2</sup>	-	-
2+1	277	550.000 TL	1.985 TL/m <sup>2</sup>	-	-
<b>Genel Özellikler</b>	:	Sitede 24 saat güvenlik, açık kapalı çocuk oyun parkı, cafe, yazlık sinema, üstü kapanabilir havuz ve güneşlenme terası, fitness, sauna, squash, tenis kortu, basketbol sahası, voleybol sahası, mini golf sahası, yürüyüş ve koşu parkuru donatıları bulunmaktadır.			

➤ **Emsal Arsa Verileri:** Bölgede yapılan pazar analizi çalışmasında değerlendirme konusu projenin yerleşim alanı olan Demirtaş bölgesinde benzer imar koşullarında herhangi bir emsal arsa verisine rastlanmamıştır. Diğer değerlendirme konusu "Trilye Marin Kulüp" tesisinin boş arsa maliyet değerinin belirlenebilmesi için bölgede benzer konum, imar şartları ve büyüklüklere sahip arsa değerleri araştırılmış ve ulaşılan veriler aşağıda verilmiştir.

- **1.Emsal:** (Bursa Emlak 224 245 84 00 - 224 245 21 02) Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgesinde Mudanya merkeze yakın konumda Mudanya yoluna cepheli 1400 m<sup>2</sup> taşınmazla benzer imar haklarına sahip arsa 700.000 TL değer ile satıştır. Birim Değer: 500 TL/m<sup>2</sup>
- **2. Emsal:** (Bursa Emlak 532 263 42 21) Konu gayrimenkullere yakın konumda deniz manzaralı yaklaşık 5000 m<sup>2</sup> net alanlı TAKS/KAKS: 0,15/0,30 h:6,50 metre yapılanma şartlarına haiz konut imarlı arsa 1.300.000 TL fiyatla satılık olup 250 TL/m<sup>2</sup> fiyatla satılabileceği bilgisi edinilmiştir. Birim Değer: 260 TL/m<sup>2</sup>
- **3.Emsal:** (Prestij Emlak 224 554 98 99) Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yolun kuzeyinde yola cepheli olarak konumlanmış imarsız sahada kalan brüt 6506 m<sup>2</sup> arsa 550.000 TL fiyatla satılık olup konu gayrimenkullere benzer konumda imarlı arsaların minimum 200 TL/m<sup>2</sup> değerle kolay satılabileceği bilgisi edinilmiştir.
- **4.Emsal:** (Bursa Emlak 224 563 22 22) Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yola cepheli konumda 4900 m<sup>2</sup> brüt, yaklaşık 3.imarlı arsa 1.590.000 TL değerle satılmıştır. Birim Değer:324 TL/m<sup>2</sup>
- **5.Emsal:** (Trilye Alemdar Emlak 0532 482 18 34 ) Değerlemeye konu olan gayrimenkullerin bulunduğu bölgede denize sıfır konumda 4000m<sup>2</sup> imarlı arsa 800.000 TL değer ile satılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın m<sup>2</sup> birim fiyatının konumu itibari ile 200-250 TL/m<sup>2</sup> olabileceği beyan edilmiştir.

- **Emsal Ticari Ünite Verileri:** Bölgede yapılan pazar analizi çalışmasında değerlendirme konusu projede ve emsal projelerde ticari ünitelerin satışa konu olmadığı, projelerde yer alan ticari ünitelerde kiralama yoluna gidildiği görülmüştür. Konu projede ve benzer nitelikte emsal projelerde ticari ünitelerin kira değerleri araştırılmış elde edilen veriler aşağıda sıralanmıştır.

**1. Emsal:** (Kentsel Hizmetler 224 257 52 34) Değerleme konusu proje kapsamında 301 ada 16 parselde Büyük kulüpte yer alan 40 m<sup>2</sup> dükkan 1600 TL/ay fiyatla kiralıktır.

**2. Emsal:** (Kentsel Hizmetler 224 257 52 34) Değerleme konusu proje kapsamında 301 ada 16 parselde Büyük kulüpte yer alan 206 m<sup>2</sup> dükkan 4200 TL/ay fiyatla kiralıktır.

**3. Emsal:** Değerleme konusu proje kapsamında 301 ada 16 parselde Büyük Kulüpte yer alan 723 m<sup>2</sup> brüt alana sahip 19 ve 20 nolu bağımsız bölümler müştereken market alanı olarak minimum 13.500 TL/ay+ KDV değerle cironun %3 + KDV bedelle kiralananmıştır.

**4. Emsal:** Değerleme konusu proje kapsamında 301 ada 16 parselde Büyük Kulüpte bodrum katta 9,10,11,13,14 numaralı bağımsız bölümler, zemin katta yer alan 17 numaralı bağımsız bölüm ve 1. Normal katta yer alan 33,34,35,36,37,38 numaralı bağımsız bölümler toplamda teraslar dahil net 4753 m<sup>2</sup> olup (ortak alan ilaveleri) ile 5417 m<sup>2</sup> olarak 8550 TL/ay bedelle kiraya verilmiştir.

**5. Emsal :** Değerleme konusu proje kapsamında bodrum katta yer alan 2,3 nolu bağımsız bölümler ile zemin katta yer alan 28,29,30,31,32 numaralı bağımsız bölümler (net 973 m<sup>2</sup>) anaokulu alanı olarak 10.625 TL/ay değerle 15.05.2011 tarihli kira sözleşmesi bulunmaktadır.

### 7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç

- ✓ Bölgede yer alan değerlendirme konusu projeye benzer özelliklerde konut projelerinde yapılan pazar analizinde konut değerlerinin konut projesinin özelliklerine, donatılarına, konutların büyüklüğü, manzara özelliği, kat yüksekliği, mimari özelliği ve inşaat kalitesi kriterlerine göre birim değerlerin değiştiği gözlemlenmiştir, satış fiyatları ile ilgili özet veriler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

PROJE	KONUT SAYISI	MİN KONUT BÜYÜKLÜĞÜ	MAX KONUT BÜYÜKLÜĞÜ	MİN BİRİM KONUT DEĞERİ	MAX BİRİM KONUT DEĞERİ
YASEMİN PARK	1676	153 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	1.250 TL/m <sup>2</sup>	1.568 TL/m <sup>2</sup>
KORU PARK	746	60 m <sup>2</sup>	423 m <sup>2</sup>	1.958 TL/m <sup>2</sup>	2.833 TL/m <sup>2</sup>
DOĞUŞ PARK	390	110 m <sup>2</sup>	354 m <sup>2</sup>	1.567 TL/m <sup>2</sup>	2.463 TL/m <sup>2</sup>
GÜZELBİRYER	384	62 m <sup>2</sup>	336 m <sup>2</sup>	2.185 TL/m <sup>2</sup>	2.693 TL/m <sup>2</sup>
GEÇİT PARK	220	183 m <sup>2</sup>	216 m <sup>2</sup>	1.620 TL/m <sup>2</sup>	1.850 TL/m <sup>2</sup>
15300 MİSİA	320	90 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>	2.656 TL/m <sup>2</sup>	3.222 TL/m <sup>2</sup>
OLİVİA SY EVLERİ	10	277 m <sup>2</sup>	322 m <sup>2</sup>	1.985 TL/m <sup>2</sup>	2.018 TL/m <sup>2</sup>

- ✓ Bölgede yapılan piyasa analizi sonucunda değerlendirme konusu Bursa Modern Projesi konum, ulaşım, konsept, mimari özelliği, yapı özellikleri ile diğer projeler ile karşılaştırıldığında piyasa verileri ile satışa devam eden Bursa Modern Projesi'ne ait satış verileri dikkate alınarak konutların şerefiye öncesi

ortalama birim satış değerinin ortalama **2400 TL/m<sup>2</sup>** olacağı kanaatine varılmıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerin çevresinde yer alan konut projelerine ilişkin konum bilgileri şekilde gösterilmiştir.



-Emsal Projeler Krokisi-

- ✓ Bölgede yapılan piyasa analizinde Trilye Marin kulüp ile benzer nitelikte tesise rastlanılamamış olup herhangi bir kira ve satış verisi tespit edilememiştir. Maliyet Oluşumları Analizi yöntemi ile yapılacak değerlemede arsa değerine ilişkin Trilye Marin Kulüp çevresinde yer alan emsal arsalar tabloda gösterilmiş olup emsal gayrimenkuller konum, imar durumu ve büyüklüklerine göre karşılaştırılmıştır.

	<b>Emsal 1</b>	<b>Emsal 2</b>	<b>Emsal 3</b>	<b>Emsal 4</b>	<b>Emsal 5</b>
<b>Satış Fiyatı, TL</b>	700.000	1.300.000	550.000	1.590.000	800.000
<b>Alanı, m<sup>2</sup></b>	1400	260	6.506	5400	4000
<b>Birim Satış Fiyatı TL/m<sup>2</sup></b>	500	260	84	294	200
<b>Konum</b>	Mudanya Yola Cephe	Kumyaka Köyü Denize sıfır	Kumyaka köyü yol kuzeyi	Mudanya Yola Cephe	Kumyaka köyü denize cephe
<b>İmar</b>	TAKS:0,15 KAKS:0,30 H:6,50	TAKS:0,15 KAKS:0,30 H:6,50	İmarsız	İmarlı	TAKS:0,20 KAKS:0,40 H:6,50

- ✓ Bölgede yapılan piyasa analizinde elde edilen veriler değerlendirilerek "emsal karşılaştırma analizi yöntemi" sonucu imar planında "konut alanı" fonksiyonu tanımlanmış, Mudanya İlçesi Kumyaka Köyü, 118 ada 2 parsel ile 119 ada 6-7 parsellerin boş arsa değeri **250 TL/m<sup>2</sup>**, imar planında park ve rekreasyon alanı" olarak tanımlanmış 118 ada 3 parsel ve 119 ada 8 parselin boş arsa değerleri **100 TL/m<sup>2</sup>** olarak takdir edilmiştir.

- ✓ Trilye Marin Kulüp olarak tanımlanan sosyal tesis için 09.06.2011 tarihi itibari ile 4 yıl müddetli kira sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmeye göre yıllık kira bedeli yıllık net 240.000 TL'den az olmamak koşulu ile aylık 50.000 TL üzerindeki cironun 50.000 TL üzerinde kalan miktarının %25'idir.

### 7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerlemeye konu olan Mudanya İlçesi, Zeytinbağı Beldesi, Kumyaka köyünde yer alan "Trilye Marin Kulüp" ün ve halihazırda inşa faaliyetleri devam eden 301 ada 13 parselin mevcut hali ile değerlemesi "Maliyet Oluşumları Analizi" yöntemine göre yapılmıştır.

- ✓ Pazar Analizi bölümünde yer alan boş arsa emsal verileri dikkate alınarak Trilye Marin Kulüp tesisinin bulunduğu parsellerin "Emsal Karşılaştırma Analizi" ne göre takdir edilen boş arsa değerleri tabloda gösterilmiştir.

GAYRİMENKUL	ALAN	BİRİM DEĞER	TOPLAM
118 Ada 2 Parsel	12.660,65 m <sup>2</sup>	250 TL/m <sup>2</sup>	3.165.162,50 TL
118 Ada 3 Parsel	2.074,00 m <sup>2</sup>	100 TL/m <sup>2</sup>	207.400,00 TL
119 Ada 6 Parsel	839,38 m <sup>2</sup>	250 TL/m <sup>2</sup>	209.845,00 TL
119 Ada 7 Parsel	1.290,16 m <sup>2</sup>	250 TL/m <sup>2</sup>	322.540,00 TL
119 Ada 8 Parsel	926,46 m <sup>2</sup>	100 TL/m <sup>2</sup>	92.646,00 TL
<b>TOPLAM DEĞER</b>			<b>3.997.593,50 TL</b>

- ✓ 118 ada 2 parsel üzerinde yer alan tesisin bina değeri ve parsellerin düzenleme bedellerini içeren inşai yatırım bedelleri tabloda gösterilmiştir.

#### ➤ Proje Verileri

İnşaat Alanı	1192 m <sup>2</sup>
Teknik+Depo+ Soyunma Odaları	498 m <sup>2</sup>
Havuz Alanı	599,8 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI</b>	<b>2289,8 m<sup>2</sup></b>

#### ➤ Maliyet Oluşumları Analizi

BİNA MALİYETİ			
Bina Alanı,m <sup>2</sup>	Birim Değer,USD/m <sup>2</sup>	*Toplam Değer,USD	Toplam Değer,TL
2289,80	650	1.488.370	2.679.066

\*1 USD: 1,80 TL olarak hesaplanmıştır.

\*\*Birim maliyet değeri piyasa analizi sonucu elde edilmiştir.

- ✓ Trilye Marin Kulübün maliyet oluşumları analizine göre toplam tesis değeri tabloda gösterilmiştir.

TOPLAM ARSA DEĞERİ (Emsal Karşılaştırma Analizi)	<b>3.997.593,50</b>	TL
İNŞAİ YATIRIM DEĞERİ	<b>2.679.066,00</b>	TL
<b>TOPLAM TESİS DEĞERİ</b>	<b>6.676.659,50</b>	<b>TL</b>

Değerleme konusu 301 ada 13 parselde inşası devam eden proje verileri tabloda gösterilmiştir.

➤ **Proje Verileri**

<b>ARSA ALANI</b>		<b>19.244,06 m<sup>2</sup></b>	
<b>TAKS</b>		0,40	7.697,62 m <sup>2</sup>
<b>BLOKLAR</b>	<b>YAPI BRÜT ALANI</b>	<b>ORTAK ALAN</b>	<b>SATILABİLİR ALAN</b>
KULE 1	8.745,00 m <sup>2</sup>	2.089,00 m <sup>2</sup>	10.366,71 m <sup>2</sup>
YÜKSEK SIRA 2 BLOK	7.371,67 m <sup>2</sup>	1.748,54 m <sup>2</sup>	13.339,92 m <sup>2</sup>
KULE 3	8.772,00 m <sup>2</sup>	2.096,00 m <sup>2</sup>	10.400,40 m <sup>2</sup>
SIRAYALI 4	11.111,00 m <sup>2</sup>	2.639,72 m <sup>2</sup>	3.071,06 m <sup>2</sup>
KONAK 5	473,87 m <sup>2</sup>	204,09 m <sup>2</sup>	616,34 m <sup>2</sup>
KONAK 6	473,87 m <sup>2</sup>	204,09 m <sup>2</sup>	616,34 m <sup>2</sup>
SIRAYALI 7	2.642,72 m <sup>2</sup>	632,82 m <sup>2</sup>	3.071,06 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM</b>	<b>39.590,13 m<sup>2</sup></b>	<b>9.614,26 m<sup>2</sup></b>	<b>41.481,83 m<sup>2</sup></b>

➤ **Maliyet Oluşumları Analizi**

<b>BİNA MALİYETİ</b>			
<b>Bina Satılabilir Alanı, m<sup>2</sup></b>	<b>**Birim Değer, USD/m<sup>2</sup></b>	<b>*Toplam Değer, USD</b>	<b>Toplam Değer, TL</b>
41.481,83	750	31.111.372,50	56.000.470

\*1 USD = 1,80 TL olarak kabul edilmiştir.

\*\*Birim maliyet değeri piyasa analizi sonucu elde edilmiştir.

- ✓ 301 ada 13 parsel üzerinde inşa edilen projenin inşaat tamamlanma seviyesi 08.12.2012 tarihi itibari ile yaklaşık %69,50 oranındadır. Buna göre mevcut hali ile inşa yatırımların değeri hesaplanmıştır.

<b>TOPLAM İNŞA YATIRIM MALİYETİ</b>	<b>56.000.470 TL</b>
<b>TAMAMLANMA SEVİYESİ</b>	<b>%69,50</b>
<b>MEVCUT MALİYET</b>	<b>38.920.326 TL</b>
<b>**ARSA DEĞERİ</b>	<b>22.950.191 TL</b>
<b>PROJE GELİŞTİRME PRİMİ</b>	<b>6.187.051 TL</b>
<b>TOPLAM DEĞER</b>	<b>68.057.568 TL</b>

\*Bakınız Sayfa :86

\*\* Mevcut inşaat seviyesi ile toplam maliyet değerinin (Arsa+inşa yatırım maliyeti) % 10 oranında proje geliştirme primi öngörülmüştür.

### 7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu bölümde gelir getiren mülkün özelliklerine göre 2 durumda incelenecektir.

#### 7.3.3.1 Direkt Kapitalizasyonu Yöntemi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek Kapitalizasyon oranı tespit edilir. 301 ada 16 parselde sosyal tesis niteliğindeki Büyük Kulüpte yer alan 38 adet bağımsız bölüm ve Trilye Marin Kulüp için Direkt Kapitalizasyon yöntemi uygulanmıştır.

301 Ada 16 parselde yer alan dükkan niteliğindeki gayrimenkullere emsal ticari mülklerde yapılan araştırmalar sonucu geçerli kapitalizasyon oranı %7,5 olarak öngörülerek değer yaklaşımı yapılmıştır.

BLOK ADI-NO	KAT NO	B. BL.NO:		NET ALAN	KİRALAMAYA ESAS ALAN	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	KİRA DEĞERİ	KAPİTALİZASYON ORANI	BİRİM DEĞER (TL)	TOPLAM DEĞER (KDV Hariç) (TL)	TOPLAM DEĞER (KDV Dahil) (TL)	
SOSYAL TESİS/BÜYÜK KULÜP	BODRUM	1	Restaurant	145,27	153	13,0	1.889	0,075	2.080	302.162	356.551	
	BODRUM	4	Restaurant	96,88	97	10,5	1.017	0,075	1.680	162.758	192.055	
	BODRUM	5	Restaurant	143,49	143	8,0	1.148	0,075	1.280	183.667	216.727	
	BODRUM	6	Restaurant	62,01	62	13,0	806	0,075	2.080	128.981	152.197	
	BODRUM	7	Açık Stand Alanı	35,83	36	15,5	555	0,075	2.480	88.858	104.853	
	BODRUM	8	Açık Stand Alanı	33,95	34	15,5	526	0,075	2.480	84.196	99.351	
	BODRUM	12	Restaurant	176,33	176	13,0	2.292	0,075	2.080	366.766	432.784	
	BODRUM	13	Çocuk Oyun Alanı	305,57	306	5,0	1.528	0,075	800	244.456	288.458	
	BODRUM	14	Kuaför	175,39	175	5,0	877	0,075	800	140.312	165.568	
	BODRUM	15	Banka	183,42	183	15,0	2.751	0,075	2.400	440.208	519.445	
	ZEMİN VE 1	16	Açık Stand Alanı	16,70	17	45,0	752	0,075	7.200	120.240	141.883	
	ZEMİN	18	Restaurant	215,57	216	15,5	3.341	0,075	2.480	534.614	630.844	
	ZEMİN	19	Süper Market Depo	65,22								
	ZEMİN	20	Süper Market	592,23	723	21,0	15.183	0,085	2.965	2.143.482	2.529.309	
	ZEMİN	21	Restaurant	38,74	39	26,0	1.007	0,075	4.160	161.158	190.167	
	ZEMİN	22	Terzi	20,95	21	33,0	691	0,075	5.280	110.616	130.527	
	ZEMİN	23	Kuru Temizleme	19,46	19	35,5	691	0,075	5.680	110.533	130.429	
	ZEMİN	24	Revir/Sağlık Noktası	19,46	19	35,5	691	0,075	5.680	110.533	130.429	
	ZEMİN	25	Oto Yıkama	16,70	17	45,0	752	0,075	7.200	120.240	141.883	
	ZEMİN	26	Açık Stand Alanı	16,70	17	45,0	752	0,075	7.200	120.240	141.883	
	ZEMİN	27	Eczane	40,33	40	25,5	1.028	0,075	4.080	164.546	194.165	
	BODRUM	2	Anaokulu Yemekhane	158,25								
	BODRUM	3		151,25								
	ZEMİN	28	Anaokulu	143,54								
	ZEMİN	29		134,73	1.263	8,1	10.226	0,075	1.296	1.636.200	1.930.716	
	ZEMİN	30		140,26								
	ZEMİN	31		116,33								
	ZEMİN	32		128,89								
	ZEMİN	33		136,55								
	1. NORMAL	34	Satış Ofisi	173,81	444	5,1	2.264	0,075	816	362.304	427.519	
	1. NORMAL	35		133,71								
	1. NORMAL	38	Aile Hekimliği	199,40	199	8,0	1.595	0,075	1.280	255.232	301.174	
	BODRUM	9	Terapi Odaları	88,74								
	BODRUM	11		121,80								
	BODRUM	10	Fitness- Wellness- Kapalı Havuz	712,93	3.215	2,8	9.002	0,075	448	1.440.302	1.699.556	
	ZEMİN	17		1.309,48								
	1. NORMAL	37		732,75								
	1. NORMAL	36	Stüdyolar	249,26								

- Değerlemeye konu olan 301 ada 16 parselde yer alan Büyük Kulüp 38 adet "dükkan" nitelikli bağımsız bölüm içermekle birlikte Bursa Modern Projesinin içerisinde yer alması nedeni ile sosyal tesis ve sitenin günlük ihtiyaçlarının karşılandığı kompleks olarak düzenlenmiştir. Bu nedenle dükkanların gerek kira, gerek satış değerleri sitenin doluluk oranı ile değişkenlik gösterecektir. Halihazırda sitede doluluk oranı yaklaşık % 25 oranında olup mevcut kira sözleşmeleri de bu durum dikkate alınarak yapılmıştır.
- Halihazırda 19 ve 20 numaralı bağımsız bölümler, 2, 3, 28, 29, 30, 31, 32 numaralı bağımsız bölümler, 33, 34, 35 numaralı bağımsız bölümler ve 9, 10, 11, 17, 37, 36 numaralı bağımsız bölümler müştereken kiraya verilmiş ve kullandıkları fonksiyona göre düzenleme yapılmış olduğundan bu bağımsız bölümlere müştereken değer verilmiştir.
- Birim değerler kompleksteki fonksiyon alanlarına göre belirlenmiş olup spor kompleksinde birim kira değeri, Bursa Modern proje maliklerine bedelsiz kullanım sözü (tapu kütüğünde herhangi bir kayda rastlanmamış olmakla birlikte satış ofisi ve site sakinleri ile yapılan görüşmede öğrenilmiştir.) verilmesi dikkate alınarak takdir edilmiştir.

### 7.3.3.2 Nakit Akımları Analizi Yöntemi

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede benzer imar şartlarına sahip arsalar bulunmadığından değer tespitinde Nakit Gelir Akımı Analizleri kullanılmıştır. Değerlemeye konu imar planında "konut alanı" fonksiyonu tanımlanmış inşa faaliyetleri devam eden 301 ada 13 parsel ile boş arsa niteliğinde 301 ada 20 parsel, imar planında "konut+ ticaret alanı" fonksiyonu tanımlanmış 302 ada 6 parsellerde geliştirilen proje sonucu olabilecek nakit akımları ile hasılat değeri hesaplanmış olup kat karşılığı/hasılat paylaşımı yöntemi ile arsa değeri tespit edilmiştir.

#### ➤ 301 ADA 13 PARSEL ONAYLI PROJE VERİLERİ

301 ADA 13 PARSEL	ARSA ALANI	EMSAL ALANI	SATILABİLİR ALAN	
	19.244,06	28.866,09	KULE 1	10.366,71
YÜKSEK SIRA 2			13.339,92	
KULE 3			10.400,40	
SIRAYALI 4			3.071,06	
KONAK 5			616,34	
KONAK 6			616,34	
SIRAYALI 7			3.071,06	
<b>TOPLAM</b>			<b>41.481,83</b>	

301 Ada 13 Parsel	2013	2014	2015	2016	2017
Satış Hızı	20,00%	25,00%	25,00%	20,00%	10,00%
Birim Satış Değerleri (TL/m <sup>2</sup> )	2.400	2.568	2.748	2.940	3.087
Birim satış değer artış oranı		7%	7%	7%	5%
Toplam Satış Değerleri	19.911.278	26.631.335	28.495.528	24.392.172	12.805.890
İndirgeme Oranı	0,15				
Net Bugünkü Hasılat Değeri	76.500.637 TL				
Hasılat Paylaşımı Arsa Payı Oranı	30 %				
Arsa Değeri	<b>22.950.191 TL</b>				

*Varsayımlar:*

\*Mevcut durumda diğer parsellerde bulunan konut arzı dikkate alınarak 301 ada 13 parsel üzerinde gerçekleşen projenin satışlarının 5 yıl içinde tamamlanacağı ön görülmüştür.

\*Konut birim satış değerleri pazardan alınan veriler doğrultusunda belirlenmiş artış oranları enflasyon ve proje aşamaları dikkate alınarak öngörülmüştür.

\*Tüm ödemelerin peşin yapılacağı ön görülmüş, vergi oranı 0 kabul edilmiştir.

\*İndirgeme oranı risksiz getiri oranına pazar risklerinin eklenmesi sonucunda saptanmıştır.

- Risksiz getiri oranı uzun vadeli devlet tahvili faiz oranı esas alınarak % 11 olarak kabul edilmiştir. (5 yıllık devlet tahvili getiri oranı değerlendirilme tarihi itibarı ile % 10,65 tir)

- Pazar Riski projenin gerçekleştirildiği bölge özellikleri, sektör risk primleri, proje yönetimi vb risk bileşenlerinden oluşur. Pazar risk bileşenleri toplamı % 4 olarak öngörülmüştür.

\*Hasılat paylaşımı/kat karşılığı oranı piyasa verileri dikkate esas alınarak %30 olarak öngörülmüştür.



Değerlemeye konu boş arsa niteliğindeki 301 ada, 20 ve 22 parsel ile 302 ada, 6 parselin proje verileri; 301 ada 11, 12 ve 13 parselde onaylanan projedeki satılabilir ve emsal alanı ilişkileri incelenerek oluşturulmuştur.

7727 Ada 1 Parsel	ARSA ALANI	EMSAL ALANI	SATILABİLİR ALAN		SATILABİLİR ALAN/ EMSAL ALANI
	9.790,04	14.685,06	KULE BLOK-1	10.413,46	1,59
		Y.SIRA-2	11.579,02		
		KONAK-3	667,49		
		KONAK-4	667,49		
		<b>TOPLAM</b>	<b>23.327,46</b>		
		OTOPARK-5	3.828,31		
301 ADA 12 PARSEL	ARSA ALANI	EMSAL ALANI	SATILABİLİR ALAN		SATILABİLİR ALAN/ EMSAL ALANI
	52.478,67	78.718,01	ÇEMBER 1	40.621,87	1,67
		ÇEMBER 2	42.068,68		
		YÜKSEK SIRA3	14.490,47		
		KULE 4	6.587,95		
		SIRAYALI 5	1.442,64		
		KONAK 6	661,40		
		SIRAYALI 7	4.292,48		
		KONAK 8	586,91		
		SIRAYALI 9	4.292,48		
		KONAK 10	1.297,86		
		KONAK 12	586,91		
		SIRAYALI 13	4.240,64		
		KONAK 14	586,91		
		SIRAYALI 15	2.837,32		
		KULE 16	6.587,95		
		<b>TOPLAM</b>	<b>131.182,47</b>		
		OTOPARK 11	12.697,85		
301 ADA 13 PARSEL	ARSA ALANI	EMSAL ALANI	SATILABİLİR ALAN		SATILABİLİR ALAN/ EMSAL ALANI
	19.244,06	28.866,09	KULE 1	10.366,71	1,44
		YÜKSEK SIRA 2	13.339,92		
		KULE 3	10.400,40		
		SIRAYALI 4	3.071,06		
		KONAK 5	616,34		
		KONAK 6	616,34		
		SIRAYALI 4	3.071,06		
		<b>TOPLAM</b>	<b>41.481,83</b>		

Onaylanan projedeki veriler incelendiğinde gerçekleşen projelerde emsale esas alan ile satılabilir alan oranı arasındaki ilişki tabloda görülmektedir. Değerleme konusu boş parsellerde gerçekleşecek proje satılabilir alan/Emsale esas alan katsayısı diğer parsellerde gerçekleşmiş değerler dikkate alınarak ortalama katsayı 1,5 olarak kabul edilmiştir.

301 ADA 20 PARSEL	ARSA ALANI	EMSAL ALANI	SATILABİLİR ALAN	SATILABİLİR ALAN/ EMSAL ALANI
	10.021,78	15.032,67	22.549,01	1,5

301 Ada 20 Parsel	2013	2014	2015	2016	2017
Satış Hızı	0,00%	30,00%	35,00%	25,00%	10,00%
Birim Satış Değerleri	2.400	2.568	2.748	2.940	3.087
Birim satış değer artış oranı		7%	7%	7%	5%
Toplam Satış Değerleri	0	17.371.753	21.685.739	16.574.100	6.961.122
İndirgeme Oranı		0,15			
Net Bugünkü Hasılat Değeri		40.331.470 TL			
Hasılat Paylaşımı Arsa Payı Oranı		30 %			
Arsa Değeri		<b>12.099.441 TL</b>			

302 ADA 6 PARSEL	ARSA ALANI	EMSAL ALANI	SATILABİLİR ALAN	SATILABİLİR ALAN/ EMSAL ALANI
	41.124,83	61.687,25	92.530,87	1,5

301 Ada 6 Parsel	2013	2014	2015	2016	2017
Satış Hızı	0,00%	30,00%	35,00%	25,00%	10,00%
Birim Satış Değerleri	2.550	2728,50	2.919	3.124	3.280
Birim satış değer artış oranı		7%	7%	7%	5%
Toplam Satış Değerleri	0	75.741.141	94.550.191	72.263.360	30.350.611
İndirgeme Oranı		0,15			
Net Bugünkü Hasılat Değeri		175.845.900 TL			
Hasılat Paylaşımı Arsa Payı Oranı		30 %			
Arsa Değeri		<b>52.753.769 TL</b>			

*Varsayımlar:* Mevcut durumda diğer parsellerde bulunan konut arzı dikkate alınarak parseller üzerinde gerçekleşen projenin satışlarının 5 yıl içinde tamamlanacağı ön görülmüştür.

\*Konut birim satış değerleri pazardan alınan veriler doğrultusunda belirlenmiş artış oranları enflasyon ve proje aşamaları dikkate alınarak öngörülmüştür. 301 ada 20 parselde ortalama birim satış değeri ilk yıl için 2400 TL/m<sup>2</sup> olarak öngörülmüş iken, imar hakları doğrultusunda 302 ada 6 parselde ticari ünitelerin oluşturacağı fark nedeni ile ortalama birim satış değeri ilk yıl için 2550 TL/m<sup>2</sup> olarak öngörülmüştür.

\*Tüm ödemelerin peşin yapılacağı ön görülmüş, vergi oranı 0 kabul edilmiştir.

\*İndirgeme oranı risksiz getiri oranına pazar risklerinin eklenmesi sonucunda % 15 olarak öngörülmüştür.

- Risksiz getiri oranı uzun vadeli devlet tahvili faiz oranı esas alınarak % 11 olarak kabul edilmiştir. (5 yıllık devlet tahvili getiri oranı değerlendirilerek % 10,65 tir)

- Pazar Riski projenin gerçekleştirildiği bölge özellikleri, sektör risk primleri, proje yönetimi vb risk bileşenlerinden oluşur. Pazar risk bileşenleri toplamı % 4 olarak öngörülmüştür.

\*Hasılat paylaşımı/kat karşılığı oranı piyasa verileri dikkate esas alınarak %30 olarak öngörülmüştür.

## **8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Değerlendirilmesi**

Değerlemeye konu gayrimenkuller farklı niteliklerde olup değerlendirme yöntemleri ve ulaşılan sonuçlarla ilgili veriler aşağıda sıralanmıştır.

- ✓ Değerleme konusu 7727 ada 1 parsel ve 301 ada 12 parselde bağımsız bölümler tamamlanmış olup bölgede yapılan piyasa analizinde benzer proje konseptinde konutlar ile konum, inşaat özellikleri, sosyal donatı alanları, mimari özellikleri parametreleri kullanılarak "emsal karşılaştırma analizi" yöntemi ile değerlendirilmiş olup bağımsız bölüm bazında yapılan değerlendirme tabloları ekler bölümünde yer almaktadır. Emsal karşılaştırma analizi yöntemi sonucu ulaşılan değerlerde herhangi bir uyumlaştırma yapılmamıştır.
- ✓ Değerleme konusu 301 ada 13 parsel inşaat aşamasında olup mevcut durum değeri "maliyet analizi" yöntemi ile değerlendirilmiş, bitmiş durumda oluşan değerleri " emsal karşılaştırma analizine göre değerlendirilmiş olup bitmiş durumda değerini gösteren bağımsız bölüm bazında yapılan değerlendirme tabloları ekler bölümünde yer almaktadır. Maliyet oluşumları analizi yöntemi ile yapılan değerlemede herhangi bir uyumlaştırma yapılmamıştır.
- ✓ 301 Ada 16 Parselde yer alan imar planında "sosyal tesis alanı" olarak tanımlanan sosyal tesis niteliğindeki "Büyük Kulüp" te yer alan bağımsız bölümlerin değerlendirilmesinde "Gelir İndirgeme- Direkt Kapitalizasyon" yöntemi uygulanmış olup ulaşılan sonuç değerlere ilişkin tablo ekler bölümünde yer almaktadır. Gelir İndirgeme- Direkt Kapitalizasyon yöntemi ile yapılan değerlemede herhangi bir uyumlaştırma yapılmamıştır.
- ✓ Değerleme konusu boş arsa niteliğindeki 301 ada 20 parsel ve 302 ada 6 parsel ile ilişkin yapılan piyasa analizinde emsal veriler ile karşılaştırılıp, konu arsa üzerinde bölgede yer alan benzer proje konseptlerinden elde edilen veriler doğrultusunda proje geliştirilerek "Gelir İndirgeme Nakit Gelir Akımları Analizi" ve "Emsal Karşılaştırma Yöntemi " ile sonuç değerlere ulaşılmıştır.
- ✓ Boş arsa niteliğindeki 301 ada 21,26 parseller ile 302 ada 5 ve 8 parseller imar planında trafo alanı olarak tanımlanmış olup satış ve kira kabiliyeti bulunmamaktadır.
- ✓ Sosyal Tesis Niteliğindeki Trilye Marin Kulüp için bölgede emsal kiralık benzer tesis verisine ulaşılamadığından sadece maliyet analizi yöntemi ile sonuç değere ulaşılmış, herhangi bir uyumlaştırma yapılmamıştır.

## 9. SONUÇ

### 9.1. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, dâhil olduğu proje, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, mevcut yapıların fiziksel durumu gibi faktörler ışığında, sonuç değere ulaşmıştır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM SONUÇ DEĞER TABLOSU				
ADA/PARSEL	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM DEĞER (KDV Hariç)	TOPLAM DEĞER (KDV Hariç)	TOPLAM DEĞER (KDV Dahil)
7727 ADA 1 PARSEL	59 Adet Konut	10.188.448 USD	18.184.342 TL	18.366.186 TL
301 ADA 12 PARSEL	366 Adet Konut	77.441.791 USD	138.218.108 TL	140.282.249 TL
301 ADA 13 PARSEL	% 69,50 İnşaat Seviyeli Değeri	38.131.762 USD	68.057.568 TL	80.307.930 TL
301 ADA 16 PARSEL	38 Dükkan	5.340.993 USD	9.532.605 TL	11.248.474 TL
301 ADA 20 PARSEL	Boş Arsa	6.779.158 USD	12.099.441 TL	14.277.340 TL
302 ADA 6 PARSEL	Boş Arsa	29.557.244 USD	52.753.769 TL	62.249.447 TL
301 ADA 21 PARSEL	Trafo Alanı	-	-	-
301 ADA 26 PARSEL	Trafo Alanı	-	-	-
302 ADA 5 PARSEL	Trafo Alanı	-	-	-
302 ADA 8 PARSEL	Trafo Alanı	-	-	-
TRİLYE MARİN KULÜP	Kulüp Binası	3.740.845 USD	6.676.660 TL	7.878.459 TL
<b>TOPLAM DEĞER</b>		<b>171.180.240 USD</b>	<b>305.522.493 TL</b>	<b>334.610.085 TL</b>
<p>➤ Konu gayrimenkullerin KDV Hariç Toplam Satış değeri <b>305.522.493 TL</b> (Üçyüzbeşmilyonbeşyüzyirmiikibindörtüzdoksanüç Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.</p> <p>➤ KDV Kanunu esas alınarak 150 m<sup>2</sup> ye kadar olan konut teslimlerinde %1, 150 m<sup>2</sup> den büyük konutlarda % 18 KDV oranı uygulanmıştır. Projenin mevcut hali ile KDV oranı % 18 alınmıştır.</p> <p>➤ 301 ada 21,26 parseller ve 302 ada 5 ve 8 parseller kamusal alan niteliğinde olup satış kabiliyeti bulunmadığından değer verilmemiştir.</p> <p>➤ Trilye Marin Kulüp Değeri KDV Hariç <b>20.000 TL/ay</b> (Yirimibin Türk Lirası) Büyük Kulüpte yer alan 38 adet dükkan kira değerleri tabloda gösterilmiştir.</p> <p>28.12.2012 Tarihli Merkez Bankası USD alış kuru 1.7848 olarak alınmıştır.</p>				

## 9.2. Bitirilmiş Proje ve Tamamlanmış Kısım Değeri

Gayrimenkul Projesinin Değerleme Tarihi İtibarı ile Bitirilmiş Olması Varsayımı ile Değeri ve Değerleme tarihi itibarı ile tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil değer takdiri

Değerleme konusu 301 ada 13 parselin bitmiş hali ile oluşacak 388 adet bağımsız bölümün değerleri Ekler bölümünde yer almakta olup toplam değerleri tabloda gösterilmiştir.

ADA/PARSEL	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM DEĞER (KDV Hariç)	*TOPLAM DEĞER (KDV Dahil)
301 ADA 13 PARSEL	388 Adet Konut	98.750.507 TL	99.738.012 TL

## 9.3. G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı

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

Değerlemeye konu gayrimenkuller ile ilgili kurumlarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkullerle ilgili herhangi bir kısıtlayıcı unsura rastlanmamış olup

- Bursa Modern projesi kapsamında inşası tamamlanan 7727 Ada 1 parsel ve 301 ada 12 parseldeki toplam 425 adet bağımsız bölüm (otoparklar dahil), 301 ada 16 parselde kayıtlı 38 adet dükkan niteliğinde bağımsız bölümün ve Bursa Modern Projesi kapsamında yer alan sosyal Tesis niteliğindeki Trilye Marin Kulübün,
- Bursa Modern Projesi kapsamında inşa faaliyetleri devam eden 301 ada 13 parselin,
- Bursa Modern Projesi kapsamında boş arsa niteliğindeki 301 ada 20 parsel ile 302 ada 6 parselin Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.
- 301 ada 21 ve 26 parseller ile 302 ada, 5 ve 8 parseller imar planında trafo alanı olarak tanımlanmış olup satış kabiliyeti olmadığından değer takdiri yapılmamıştır. Konu gayrimenkullerin ilgili kurumların talebi ile devri ya da kiralanması gerekmektedir.

**Olçay Serdar YILMAZ**

**Şehir Plancısı**

SPK LİSANS NO: 401208

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



**Aysel AKTAN**

**Şehir Plancısı-Harita Mühendisi**

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



**EKLER**

- Ek 1. Bağımsız Bölüm Değer Tabloları-
- 7727 Ada 1 Parsel

BLOK ADI NO-GİRİŞ	KAT NO	BB. NO:	TİP	NET ALAN	TERAS	BALKON	KIŞ BAHÇESİ	DEPO	BRÜT ALAN	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN	BİRİM DEĞER	TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	TOPLAM DEĞER (KDV DAHİL)
KULE-1	ZEMİN	1.	3+1	81,15	8,45	-	-	6,00	101,41	128,94	2.385	307.522	310.597
	ZEMİN	4.	3+1	81,15	8,45	-	-	6,00	101,41	128,94	2.385	307.522	310.597
	1.NORMAL	5.	3+1	81,15	-	4,25	-	4,65	106,64	125,74	2.359	296.558	299.523
	4.NORMAL	19.	3+1	81,15	-	4,25	-	3,00	104,64	119,90	2.332	279.607	282.403
	4.NORMAL	22.	3+1	81,15	-	4,25	-	3,00	104,64	119,90	2.332	279.607	282.403
	5.NORMAL	24.	3+1	81,15	-	4,25	-	3,00	104,64	119,90	2.332	279.607	282.403
	6.NORMAL	29.	3+1	81,15	-	4,25	-	3,00	104,64	119,90	2.332	279.607	282.403
	9.NORMAL	44.	3+1	81,15	-	4,25	-	-	104,64	119,90	2.332	279.607	282.403
	10.NORMAL	49.	3+1	81,15	-	4,25	-	-	104,64	119,90	2.332	279.607	282.403
	10.NORMAL	52.	3+1	81,15	-	4,25	-	-	104,64	119,90	2.332	279.607	282.403
	11.NORMAL	54.	3+1	81,15	-	4,25	-	-	104,64	119,90	2.332	279.607	282.403
	11.NORMAL	57.	3+1	81,15	-	4,25	-	-	104,64	119,90	2.332	279.607	282.403
	13.NORMAL	67.	3+1	81,15	-	4,25	-	-	104,64	119,90	2.359	282.784	285.612
	15.NORMAL	74.	3+1	81,15	-	4,25	-	-	104,64	119,90	2.359	282.784	285.612
	16.NORMAL	83.	1+1	49,05	-	-	-	-	56,61	71,87	2.385	171.410	173.124
	17.NORMAL	84.	3+1	81,15	-	4,25	-	-	104,64	119,90	2.359	282.784	285.612
	17.NORMAL	87.	3+1	81,15	-	4,25	-	-	104,64	119,90	2.359	282.784	285.612
	18.NORMAL	89.	3+1	81,15	-	4,25	-	-	104,64	119,90	2.359	282.784	285.612
	18.NORMAL	92.	3+1	81,15	-	4,25	-	-	104,64	119,90	2.359	282.784	285.612
	19.NORMAL	94.	3+1	81,15	-	4,25	-	-	104,64	119,90	2.359	282.784	285.612
	20.NORMAL	99.	3+1	81,15	-	4,25	-	-	104,64	119,90	2.385	285.962	288.821
20.NORMAL	102.	3+1	81,15	-	4,25	-	-	104,64	119,90	2.385	285.962	288.821	
21.NORMAL	104.	1+1	52,00	-	8,25	-	-	71,89	87,33	2.491	217.539	219.714	
21.- 22.NORMAL	108.	3+1	98,50	-	-	-	-	120,97	158,45	2.385	377.903	381.682	
22.NORMAL	109.	1+1	51,35	-	-	-	-	61,94	85,82	2.544	218.326	220.509	
22.NORMAL	110.	1+1	51,35	-	-	-	-	61,94	85,82	2.544	218.326	220.509	
YÜKSEKSIRA-2A	ZEMİN	1.	3+1	93,95	14,65	-	6,30	-	121,68	152,46	2.571	391.898	395.817
	ZEMİN	2.	2+1	65,05	14,65	-	-	-	78,84	109,62	2.385	261.444	264.058
	ZEMİN	3.	1+1	38,15	7,90	-	-	-	47,38	70,90	2.650	187.885	189.764
	1.NORMAL	4.	3+1	93,95	-	6,30	-	-	121,68	136,84	2.226	304.606	307.652
	2.NORMAL	7.	3+1	93,95	-	6,30	-	-	121,68	136,84	2.226	304.606	307.652
	3.NORMAL	10.	3+1	93,95	-	6,30	-	-	121,68	136,84	2.226	304.606	307.652
	4.NORMAL	15.	1+1	38,20	-	-	-	-	47,38	62,54	2.650	165.731	167.388
	5.NORMAL	16.	3+1	93,95	-	6,30	-	-	121,68	136,84	2.226	304.606	307.652
	9.NORMAL	28.	3+1	85,45	-	12,35	-	-	121,68	136,84	2.279	311.858	314.977
	13.NORMAL	40	3+1	85,45	-	3,80	-	-	110,07	125,23	2.332	292.036	294.957
	15.NORMAL	47.	1+1	46,90	-	7,30	-	-	66,70	89,14	2.597	231.497	233.812

BLOK ADI NO-GİRİŞ	KAT NO	BB. NO:	TİP	NET ALAN	TERAS	BALKON	KIŞ BAHÇESİ	DEPO	BRÜT ALAN	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN	BİRİM DEĞER	TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	TOPLAM DEĞER (KDV DAHİL)
YÜKSEKSIRA-2B	ZEMİN	1.	3+1	93,40	7,35		4,45	-	115,40	147,05	2.332	342.921	346.350
	1.NORMAL	3.	3+1	93,40	-	4,70	-	-	116,00	138,04	2.279	314.593	317.739
	1.NORMAL	4.	3+1	93,40	-	4,70	-	-	117,33	139,37	2.279	317.624	320.800
	2.NORMAL	5.	3+1	93,40	-	4,70	-	-	116,00	138,04	2.279	314.593	317.739
	2.NORMAL	6.	3+1	93,40	-	4,70	-	-	117,33	139,37	2.279	317.624	320.800
	3.NORMAL	7.	3+1	93,40	-	4,70	-	-	116,00	138,04	2.279	314.593	317.739
	3.NORMAL	8.	3+1	93,40	-	4,70	-	-	117,33	139,37	2.279	317.624	320.800
YÜKSEKSIRA-2C	ZEMİN	1.	3+1	96,75	7,35	-	4,45	-	120,41	152,06	2.332	354.604	358.150
	ZEMİN	2.	3+1	93,40	7,35	-	4,45	-	115,40	147,05	2.332	342.921	346.350
	1.NORMAL	3.	3+1	96,75	-	4,70	-	-	121,01	143,05	2.279	326.011	329.271
	1.NORMAL	4.	3+1	93,40	-	4,70	-	-	116,00	138,04	2.332	321.909	325.128
	2.NORMAL	5.	3+1	96,75	-	4,70	-	-	121,01	143,05	2.279	326.011	329.271
	2.NORMAL	6.	3+1	93,40	-	4,70	-	-	116,00	138,04	2.332	321.909	325.128
	3.NORMAL	7.	3+1	96,75	-	4,70	-	-	121,01	143,05	2.279	326.011	329.271
	3.NORMAL	8.	3+1	93,40	-	4,70	-	-	116,00	138,04	2.332	321.909	325.128
	4.NORMAL	10.	3+1	93,40	-	4,70	-	-	116,00	138,04	2.332	321.909	325.128
	7.NORMAL	15.	3+1	96,75	-	4,70	-	-	121,01	143,05	2.279	326.011	329.271
	9.NORMAL	19.	3+1	96,75	-	4,70	-	-	121,01	143,05	2.279	326.011	329.271
	12.NORMAL	26.	1+1	44,60	-	6,15	-	-	61,50	84,25	2.650	223.263	225.495
KONAK-3	1.NORMAL	2.	3+1	131,35	-	6,35	-	15,10	163,24	209,18	2.968	620.846	627.055
	2.NORMAL	3.	3+1	131,35	-	6,35	-	14,35	163,24	209,18	2.968	620.846	627.055
KONAK-4	1.NORMAL	2.	3+1	134,35	-	6,35	-	15,10	163,24	209,18	2.968	620.846	627.055
<b>TOPLAM</b>												<b>18.184.342</b>	<b>18.366.186</b>

## • 301 ADA 12 PARSEL

BLOK ADI NO-GİRİŞ	KAT NO	B. BL.NO:	DAİRE TİPİ	NET ALAN	TERAS	BALKON	KIŞ BAHÇESİ	DEPO	BRÜT ALAN	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN	BİRİM DEĞER	TOPLAM DEĞER (KDV Hariç)	TOPLAM DEĞER (KDV Dahil)
ÇEMBER-1A	ZEMİN	1	4+1	124,44	21,52	-	-	-	151,25	200,00	2.015	403.000	407.030
	ZEMİN	2	4,5+1	140,50	20,42	-	-	-	169,15	216,35	2.225	481.379	486.193
	1.NORMAL	4	4,5+1	140,50	-	7,60	-	-	177,81	207,33	2.950	611.624	617.740
	2.NORMAL	5	4+1	124,44	-	8,70	-	-	161,46	190,98	2.015	384.825	388.673
	12.NORMAL	25	4+1	123,94	-	8,70	-	-	160,91	190,43	2.175	414.185	418.327
	13.NORMAL	27	4+1	123,94	-	25,04	-	-	182,28	211,80	2.175	460.665	465.272
	14.NORMAL	29	4+1	123,94	-	8,70	-	-	160,91	190,43	2.200	418.851	423.039
	15.NORMAL	31	4+1	123,94	-	8,70	-	-	160,91	190,43	2.200	418.851	423.039
	16.NORMAL	33	4+1	123,94	-	25,04	-	-	182,28	211,80	2.280	482.904	487.733
	17.NORMAL	35	4+1	123,94	-	8,70	-	-	160,91	190,43	2.280	434.180	438.522
	18.NORMAL	37	4+1	123,94	-	8,70	-	-	160,91	190,43	2.305	438.941	443.331
	18.NORMAL	38	4,5+1	140,00	-	7,60	-	-	177,25	206,77	2.305	476.605	481.371
	19.NORMAL	39	4+1	123,94	-	8,70	-	-	160,91	190,43	2.330	443.702	448.139
	19.NORMAL	40	4,5+1	140,00	-	7,60	-	-	177,25	206,77	2.305	476.605	481.371
	20.NORMAL	41	4+1	123,94	-	8,70	-	-	160,91	190,43	2.280	434.180	438.522
	20.- 21.NORMAL	42	3+1	125,05	-	25,25	-	-	181,60	225,29	2.650	597.019	602.989
21.-22.NORMAL	43	3+1	126,70	-	25,25	-	-	184,99	228,68	2.360	539.685	545.082	
ÇEMBER-1-B	ZEMİN	1	3,5+1	115,38	20,50	0,00	-	-	140,90	187,39	2.015	377.591	381.367
	1.NORMAL	3	3,5+1	115,38	-	7,60	-	-	149,81	178,38	2.015	359.436	363.030
	1.NORMAL	4	3,5+1	115,38	-	7,60	-	-	149,81	178,38	2.800	499.464	504.459
	2.NORMAL	5	3,5+1	115,38	-	7,60	-	-	149,81	178,38	2.015	359.436	363.030
	3.NORMAL	7	3,5+1	115,38	-	7,60	-	-	149,81	178,38	2.015	359.436	363.030
	3.NORMAL	8	3,5+1	115,38	-	7,60	-	-	149,81	178,38	2.015	359.436	363.030
	5.NORMAL	11	3,5+1	115,38	-	7,60	-	-	149,81	178,38	2.015	359.436	363.030
	5.NORMAL	12	3,5+1	115,38	-	7,60	-	-	149,81	178,38	2.015	359.436	363.030
	13.NORMAL	27	3,5+1	114,88	-	24,40	-	-	169,81	198,38	2.145	425.525	429.780
	13.NORMAL	28	3,5+1	114,88	-	24,40	-	-	169,81	198,38	2.145	425.525	429.780
	16.NORMAL	34	3,5+1	114,88	-	24,40	-	-	169,81	198,38	2.200	436.436	440.800
	17.NORMAL	35	3,5+1	114,88	-	24,40	-	-	169,81	198,38	2.225	441.396	445.809
	22.NORMAL	45	3,5+1	114,88	-	7,60	-	-	149,26	177,83	2.120	377.000	380.770
22.-23.NORMAL	46	3+1	125,55	-	25,80	-	-	186,37	228,70	2.335	534.015	539.355	
23.-24.NORMAL	47	3+1	125,55	-	25,80	-	-	186,37	228,70	2.360	539.732	545.129	
ÇEMBER-1-C	ZEMİN	1	3,5+1	115,38	20,50	-	-	-	140,90	187,51	2.015	377.833	381.611
	ZEMİN	2	3,5+1	115,38	20,50	-	-	-	140,90	187,51	2.015	377.833	381.611
	1.NORMAL	3	3,5+1	115,38	-	7,60	-	-	149,81	178,50	2.015	359.678	363.274
	1.NORMAL	4	3,5+1	115,38	-	7,60	-	-	149,81	178,50	2.015	359.678	363.274
	2.NORMAL	5	3,5+1	115,38	-	7,60	-	-	149,81	178,50	2.015	359.678	363.274
	2.NORMAL	6	3,5+1	115,38	-	7,60	-	-	149,81	178,50	2.015	359.678	363.274
	3.NORMAL	7	3,5+1	115,38	-	7,60	-	-	149,81	178,50	2.015	359.678	363.274
	3.NORMAL	8	3,5+1	115,38	-	7,60	-	-	149,81	178,50	2.015	359.678	363.274



BLOK ADI NO-GİRİŞ	KAT NO	B. BL.NO:	DAİRE TİPİ	NET ALAN	TERAS	BALKON	KIŞ BAHÇESİ	DEPO	BRÜT ALAN	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN	BİRİM DEĞER	TOPLAM DEĞER (KDV Haric)	TOPLAM DEĞER (KDV Dahil)
ÇEMBER-1-C	4.NORMAL	9	3,5+1	115,38	-	7,60	-	-	149,81	178,50	2.015	359.678	363.274
	4.NORMAL	10	3,5+1	115,38	-	7,60	-	-	149,81	178,50	2.015	359.678	363.274
	5.NORMAL	11	3,5+1	115,38	-	7,60	-	-	149,81	178,50	2.015	359.678	363.274
	5.NORMAL	12	3,5+1	115,38	-	7,60	-	-	149,81	178,50	2.015	359.678	363.274
	6.NORMAL	13	3,5+1	115,38	-	7,60	-	-	149,81	178,50	2.040	364.140	367.781
	6.NORMAL	14	3,5+1	115,38	-	7,60	-	-	149,81	178,50	2.040	364.140	367.781
	7.NORMAL	15	3,5+1	114,88	-	7,60	-	-	149,81	178,50	2.040	364.140	367.781
	8.NORMAL	17	3,5+1	114,88	-	7,60	-	-	149,26	177,95	2.040	363.018	366.648
	8.NORMAL	18	3,5+1	114,88	-	7,60	-	-	149,26	177,95	2.040	363.018	366.648
	9.NORMAL	19	3,5+1	114,88	-	24,40	-	-	169,81	198,50	2.065	409.903	414.002
	10.NORMAL	21	3,5+1	114,88	-	7,60	-	-	149,26	177,95	2.065	367.467	371.141
	11.NORMAL	27	3,5+1	114,88	-	24,40	-	-	169,81	198,50	2.145	425.783	430.040
	13.NORMAL	28	3,5+1	114,88	-	24,40	-	-	169,81	198,50	2.145	425.783	430.040
	17.NORMAL	35	3,5+1	114,88	-	24,40	-	-	169,81	198,50	2.225	441.663	446.079
	17.NORMAL	36	3,5+1	114,88	-	24,40	-	-	169,81	198,50	2.225	441.663	446.079
	19.NORMAL	39	3,5+1	114,88	-	7,60	-	-	149,26	177,95	2.120	377.254	381.027
	21.-22.NORMAL	43	3+1	125,55	-	25,80	-	-	186,37	228,82	2.330	533.151	538.482
	21.NORMAL	44	3,5+1	114,88	-	7,60	-	-	149,26	177,95	2.120	377.254	381.027
22.-23.NORMAL	45	3+1	125,55	-	25,80	-	-	186,37	228,82	2.330	533.151	538.482	
ÇEMBER-1-D	ZEMİN	1	3,5+1	115,38	20,50	-	-	-	140,90	187,79	2.015	378.397	382.181
	ZEMİN	2	3,5+1	115,38	20,50	-	-	-	140,90	187,79	2.015	378.397	382.181
	1.NORMAL	3	3,5+1	115,38	-	7,60	-	-	149,81	178,78	2.015	360.242	363.844
	1.NORMAL	4	3,5+1	115,38	-	7,60	-	-	149,81	178,78	2.015	360.242	363.844
	2.NORMAL	5	3,5+1	115,38	-	7,60	-	-	149,81	178,78	2.015	360.242	363.844
	2.NORMAL	6	3,5+1	115,38	-	7,60	-	-	149,81	178,78	2.015	360.242	363.844
	3.NORMAL	7	3,5+1	115,38	-	7,60	-	-	149,81	178,78	2.015	360.242	363.844
	3.NORMAL	8	3,5+1	115,38	-	7,60	-	-	149,81	178,78	2.015	360.242	363.844
	4.NORMAL	9	3,5+1	115,38	-	7,60	-	-	149,81	178,78	2.015	360.242	363.844
	4.NORMAL	10	3,5+1	115,38	-	7,60	-	-	149,81	178,78	2.015	360.242	363.844
	5.NORMAL	11	3,5+1	115,38	-	7,60	-	-	149,81	178,78	2.015	360.242	363.844
	5.NORMAL	12	3,5+1	115,38	-	7,60	-	-	149,81	178,78	2.015	360.242	363.844
	6.NORMAL	13	3,5+1	115,38	-	7,60	-	-	149,81	178,78	2.040	364.711	368.358
	6.NORMAL	14	3,5+1	115,38	-	7,60	-	-	149,81	178,78	2.040	364.711	368.358
	7.NORMAL	15	3,5+1	114,88	-	7,60	-	-	149,81	178,78	2.040	364.711	368.358
	7.NORMAL	16	3,5+1	114,88	-	7,60	-	-	149,81	178,78	2.040	364.711	368.358
	8.NORMAL	17	3,5+1	114,88	-	7,60	-	-	149,26	178,23	2.040	363.589	367.225
	8.NORMAL	18	3,5+1	114,88	-	7,60	-	-	149,26	178,23	2.040	363.589	367.225
	9.NORMAL	19	3,5+1	114,88	-	24,40	-	-	169,81	198,78	2.065	410.481	414.586
	9.NORMAL	20	3,5+1	114,88	-	24,40	-	-	169,81	198,78	2.065	410.481	414.586
	10.NORMAL	21	3,5+1	114,88	-	7,60	-	-	149,26	178,23	2.095	373.392	377.126
	10.NORMAL	22	3,5+1	114,88	-	7,60	-	-	149,26	178,23	2.095	373.392	377.126
	11.NORMAL	23	3,5+1	114,88	-	7,60	-	-	149,26	178,23	2.095	373.392	377.126
	11.NORMAL	24	3,5+1	114,88	-	7,60	-	-	149,26	178,23	2.095	373.392	377.126
	12.NORMAL	25	3,5+1	114,88	-	7,60	-	-	149,26	178,23	2.120	377.848	381.626
	12.NORMAL	26	3,5+1	114,88	-	7,60	-	-	149,26	178,23	2.120	377.848	381.626

BLOK ADI NO-GİRİŞ	KAT NO	B. BL.NO:	DAİRE TİPİ	NET ALAN	TERAS	BALKON	KIŞ BAHÇESİ	DEPO	BRÜT ALAN	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN	BİRİM DEĞER	TOPLAM DEĞER (KDV Hariç)	TOPLAM DEĞER (KDV Dahil)
ÇEMBER-1-D	13.NORMAL	27	3,5+1	114,88	-	24,40	-	-	169,81	198,78	2.145	426.383	430.647
	13.NORMAL	28	3,5+1	114,88	-	24,40	-	-	169,81	198,78	2.145	426.383	430.647
	14.NORMAL	29	3,5+1	114,88	-	7,60	-	-	149,26	178,23	2.120	377.848	381.626
	14.NORMAL	30	3,5+1	114,88	-	7,60	-	-	149,26	178,23	2.120	377.848	381.626
	15.NORMAL	31	3,5+1	114,88	-	7,60	-	-	149,26	178,23	2.145	382.303	386.126
	15.NORMAL	32	3,5+1	114,88	-	7,60	-	-	149,26	178,23	2.145	382.303	386.126
	16.NORMAL	33	3,5+1	114,88	-	26,80	-	-	172,38	201,35	2.225	448.004	452.484
	16.NORMAL	34	3,5+1	114,88	-	7,60	-	-	149,26	178,23	2.145	382.303	386.126
	17.NORMAL	35	3,5+1	114,88	-	7,60	-	-	149,26	178,23	2.145	382.303	386.126
	17.NORMAL	36	3,5+1	114,88	-	26,80	-	-	172,38	201,35	2.225	448.004	452.484
	18.NORMAL	37	3,5+1	114,88	-	7,60	-	-	149,26	178,23	2.145	382.303	386.126
	18.NORMAL	38	3,5+1	114,88	-	7,60	-	-	149,26	178,23	2.145	382.303	386.126
	19.-20.NORMAL	39	3+1	125,55	-	25,80	-	-	186,37	229,10	2.280	522.348	527.571
	19.NORMAL	40	3,5+1	114,88	-	7,60	-	-	149,26	178,23	2.175	387.650	391.527
20.- 21.NORMAL	41	3+1	125,55	-	25,80	-	-	186,37	229,10	2.280	522.348	527.571	
ÇEMBER-1-E	ZEMİN	1	4,5+1	140,50	21,46	-	-	-	169,15	216,84	2.015	436.933	441.302
	ZEMİN	2	4+1	124,44	23,01	-	-	-	151,25	200,49	2.015	403.987	408.027
	1.NORMAL	3	4,5+1	140,50	-	7,60	-	-	177,81	207,82	2.015	418.757	422.945
	1.NORMAL	4	4+1	124,44	-	8,70	-	-	161,46	191,47	2.040	390.599	394.505
	2.NORMAL	5	4,5+1	140,50	-	7,60	-	-	177,81	207,82	2.015	418.757	422.945
	2.NORMAL	6	4+1	124,44	-	8,70	-	-	161,46	191,47	2.040	390.599	394.505
	3.NORMAL	8	4+1	124,44	-	8,70	-	-	161,46	191,47	2.040	390.599	394.505
	4.NORMAL	10	4+1	124,44	-	8,70	-	-	161,46	191,47	2.040	390.599	394.505
	5.NORMAL	11	4,5+1	140,50	-	7,60	-	-	177,81	207,82	2.015	418.757	422.945
	6.NORMAL	13	4,5+1	140,50	-	7,60	-	-	177,81	207,82	2.015	418.757	422.945
	7.NORMAL	16	4+1	123,94	-	8,70	-	-	161,46	191,47	2.040	390.599	394.505
	8.NORMAL	17	4,5+1	140,00	-	7,60	-	-	177,25	207,26	2.065	427.992	432.272
	8.NORMAL	18	4+1	123,94	-	8,70	-	-	160,91	190,92	2.095	399.977	403.977
	9.NORMAL	19	4,5+1	140,00	-	7,60	-	-	177,25	207,26	2.095	434.210	438.552
	9.NORMAL	20	4+1	123,94	-	25,04	-	-	182,28	212,29	2.095	444.748	449.195
	10.NORMAL	22	4+1	123,94	-	8,70	-	-	160,91	190,92	2.120	404.750	408.798
	11.NORMAL	24	4+1	123,94	-	8,70	-	-	160,91	190,92	2.145	409.523	413.619
	12.NORMAL	26	4+1	123,94	-	8,70	-	-	160,91	190,92	2.175	415.251	419.404
	13.NORMAL	28	4+1	123,94	-	25,04	-	-	182,28	212,29	2.175	461.731	466.348
	14.NORMAL	29	4,5+1	140,00	-	7,60	-	-	177,25	207,26	2.200	455.868	460.427
	14.NORMAL	30	4+1	123,94	-	8,70	-	-	160,91	190,92	2.200	419.929	424.128
	15.NORMAL	31	4,5+1	140,00	-	7,60	-	-	177,25	207,26	2.225	461.154	465.765
	15.NORMAL	32	4+1	123,94	-	8,70	-	-	160,91	190,92	2.225	424.797	429.045
	16.NORMAL	33	4,5+1	140,00	-	7,60	-	-	177,25	207,26	2.225	461.154	465.765
16.NORMAL	34	4+1	123,94	-	27,60	-	-	184,85	214,86	2.255	484.509	489.354	
17.-18.NORMAL	35	3+1	125,05	-	25,25	-	-	181,60	225,78	2.490	562.192	567.814	
17.NORMAL	36	4+1	123,94	-	8,70	-	-	160,91	190,92	2.280	435.298	439.651	
18.-19.NORMAL	37	3+1	126,70	-	25,25	-	-	184,99	229,17	2.335	535.112	540.463	

BLOK ADI NO-GİRİŞ	KAT NO	B. BL.NO:	DAİRE TİPİ	NET ALAN	TERAS	BALKON	KIŞ BAHÇESİ	DEPO	BRÜT ALAN	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN	BİRİM DEĞER	TOPLAM DEĞER (KDV Hariç)	TOPLAM DEĞER (KDV Dahil)
ÇEMBER-2-A	ZEMİN	2	4+1	125,05	21,52	-	-	-	151,25	200,00	2.015	403.000	407.030
	8.NORMAL	18	4+1	124,55	-	8,70	-	-	160,91	190,43	2.065	393.238	397.170
	12.NORMAL	26	4+1	124,55	-	8,70	-	-	160,91	190,43	2.065	393.238	397.170
	13.NORMAL	28	4+1	124,55	-	25,04	-	-	182,28	211,80	2.225	471.255	475.968
	14.NORMAL	30	4+1	124,55	-	8,70	-	-	160,91	190,43	2.225	423.707	427.944
	15.NORMAL	32	4+1	124,55	-	8,70	-	-	160,91	190,43	2.225	423.707	427.944
	16.NORMAL	34	4+1	124,55	-	25,04	-	-	182,28	211,80	2.255	477.609	482.385
	17.NORMAL	35	4.5+1	140,00	-	7,60	-	-	177,25	206,77	2.280	471.436	476.150
	17.NORMAL	36	4+1	124,55	-	8,70	-	-	160,91	190,43	2.280	434.180	438.522
	18.NORMAL	37	4.5+1	140,00	-	7,60	-	-	177,25	206,77	2.330	481.774	486.592
	18.NORMAL	38	4+1	124,55	-	8,70	-	-	160,91	190,43	2.330	443.702	448.139
	19.NORMAL	39	4.5+1	140,00	-	7,60	-	-	177,25	206,77	2.330	481.774	486.592
	19.NORMAL	40	4+1	124,55	-	8,70	-	-	160,91	190,43	2.330	443.702	448.139
	20.- 21.NORMAL	41	3+1	125,05	-	25,25	-	-	181,60	225,29	2.490	560.972	566.582
	20.NORMAL	42	4+1	124,55	-	8,70	-	-	160,91	190,43	2.330	443.702	448.139
21.-22.NORMAL	43	3+1	126,70	-	25,25	-	-	184,99	228,68	2.280	521.390	526.604	
ÇEMBER-2-B	ZEMİN	1 (1A)	2+1	78,07	19,88	-	-	-	95,29	129,55	2.280	295.374	298.328
	1.NORMAL	3 (3A)	2+1	78,07	-	7,74	-	-	104,20	118,15	2.280	269.382	272.076
	1.NORMAL	50(3B)	1+1	46,39	-	-	-	-	57,75	71,70	2.475	177.458	179.232
	1.NORMAL	51 (4B)	1+1	46,39	-	-	-	-	57,75	71,70	2.385	171.005	172.715
	2.NORMAL	52 (5B)	1+1	46,86	-	-	-	-	58,37	72,32	3.300	238.656	241.043
	7.NORMAL	62 (15B)	1+1	46,86	-	-	-	-	58,37	72,32	2.475	178.992	180.782
	9.NORMAL	19 (19A)	2+1	78,07	-	26,27	-	-	124,20	138,15	2.280	314.982	318.132
	9.NORMAL	20 (20A)	2+1	78,07	-	26,27	-	-	124,20	138,15	2.280	314.982	318.132
	13.NORMAL	27 (27A)	2+1	78,07	-	26,27	-	-	124,20	138,15	2.330	321.890	325.108
	13.NORMAL	28 (28A)	2+1	78,07	-	26,27	-	-	124,20	138,15	2.475	341.921	345.340
	13.NORMAL	75 (28B)	1+1	46,86	-	-	-	-	58,37	72,32	2.410	174.291	176.034
	16.NORMAL	33 (33A)	2+1	78,07	-	26,27	-	-	124,20	138,15	2.330	321.890	325.108
	17.NORMAL	36 (36A)	2+1	78,07	-	26,27	-	-	124,20	138,15	2.475	341.921	345.340
	21.NORMAL	43 (43A)	3,5+1	115,50	-	7,60	-	-	149,26	167,74	2.360	395.866	399.825
	21.NORMAL	90 (43B)	1+1	46,86	-	-	-	-	58,37	76,73	2.465	189.101	190.992
	21.NORMAL	44	2+1	78,07	-	7,74	-	-	104,20	122,56	2.410	295.370	298.323
	22.-23.NORMAL	45	3+1	125,55	-	25,80	-	-	186,37	227,42	2.360	536.711	542.078
22.NORMAL	46	3,5+1	115,50	-	7,60	-	-	149,26	176,55	2.120	374.286	378.029	
23.-24.NORMAL	47	3+1	125,55	-	25,80	-	-	186,37	227,42	2.385	542.397	547.821	
ÇEMBER-2-C	ZEMİN	1(1A)	2+1	78,07	19,88	-	-	-	95,29	129,55	2.280	295.534	298.489
	ZEMİN	46(1B)	1+1	43	-	-	-	-	53	65	2.650	172.807	174.535
	ZEMİN	47 (2B)	1+1	43	-	-	-	-	53	65	2.650	172.807	174.535
	1.NORMAL	48 (3B)	1+1	46,39	-	-	-	-	57,75	71,70	2.475	177.631	179.407
	1.NORMAL	4 (4A)	2+1	78,07	-	7,74	-	-	104,20	118,15	2.475	292.595	295.520
	1.NORMAL	49 (4B)	1+1	46,39	-	-	-	-	57,75	71,70	2.385	171.171	172.883
	2.NORMAL	5 (5A)	2+1	78,07	-	7,74	-	-	104,20	118,15	2.280	269.542	272.237
	2.NORMAL	6 (6A)	2+1	78,07	-	7,74	-	-	104,20	118,15	2.475	292.595	295.520
	3.NORMAL	7 (7A)	2+1	78,07	-	7,74	-	-	104,20	118,15	2.280	269.542	272.237

BLOK ADI NO-GİRİŞ	KAT NO	B. BL.NO:	DAİRE TİPİ	NET ALAN	TERAS	BALKON	KIŞ BAHÇESİ	DEPO	BRÜT ALAN	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN	BİRİM DEĞER	TOPLAM DEĞER (KDV Hariç)	TOPLAM DEĞER (KDV Dahil)
ÇEMBER-2-C	9.NORMAL	19 (19A)	2+1	78,07	-	26,27	-	-	124,20	138	2.280	315.142	318.293
	9.NORMAL	20 (20A)	2+1	78,07	-	26,27	-	-	124,20	138	2.475	342.095	345.515
	13.NORMAL	27 (27A)	2+1	78,07	-	26,27	-	-	124,20	138	2.330	322.053	325.273
	13.NORMAL	28 (28A)	2+1	78,07	-	26,27	-	-	124,20	138	2.475	342.095	345.515
	14.NORMAL	29 (29A)	2+1	78,07	-	7,74	-	-	104,20	118,15	2.305	272.497	275.222
	14.NORMAL	30 (30A)	2+1	78,07	-	7,74	-	-	104,20	118,15	2.475	292.595	295.520
	16.NORMAL	79 (34B)	1+1	46,39	-	-	-	-	57,75	71,70	2.440	176.632	178.398
	17.NORMAL	35 (35A)	2+1	78,07	-	26,27	-	-	124,20	138	2.330	322.053	325.273
	17.NORMAL	36 (36A)	2+1	78,07	-	26,27	-	-	124,20	138	2.475	342.095	345.515
	18.NORMAL	37 (37A)	2+1	78,07	-	7,74	-	-	104,20	118,15	2.330	275.453	278.207
	18.NORMAL	38 (38A)	2+1	78,07	-	7,74	-	-	104,20	118,15	2.475	292.595	295.520
	19.NORMAL	39 (39A)	2+1	78,07	-	7,74	-	-	104,20	118,15	2.330	275.453	278.207
	19.NORMAL	40 (40A)	2+1	78,07	-	7,74	-	-	104,20	118,15	2.475	292.595	295.520
	20.NORMAL	41 (41A)	2+1	78,07	-	7,74	-	-	104,20	123	2.360	289.407	292.301
	20.NORMAL	86 (41B)	1+1	46,39	-	-	-	-	57,75	71,70	2.465	189.312	191.205
	20.NORMAL	42	3,5+1	115,50	-	7,60	-	-	149,26	167,82	2.225	373.400	377.133
	21.NORMAL	43	3,5+1	115,50	-	7,60	-	-	149,26	176,55	2.120	374.456	378.200
	21.-22.NORMAL	44	3+1	125,55	-	25,80	-	-	186,37	227,42	2.330	530.075	535.376
22.-23.NORMAL	45	3+1	125,55	-	25,80	-	-	186,37	227,42	2.360	536.900	542.269	
ÇEMBER-2-D	ZEMİN	1 (1A)	2+1	78,07	19,88	-	-	-	95,29	129,77	2.280	295.876	298.834
	ZEMİN	2 (2A)	2+1	78,07	19,88	-	-	-	95,29	129,77	2.325	301.715	304.732
	1.NORMAL	3 (3A)	2+1	78,07	-	7,74	-	-	104,20	118,37	2.280	269.884	272.582
	1.NORMAL	44 (3B)	1+1	46,39	-	-	-	-	57,75	71,92	2.475	178.002	179.782
	1.NORMAL	4 (4A)	2+1	78,07	-	7,74	-	-	104,20	118,37	2.475	292.966	295.895
	1.NORMAL	45 (4B)	1+1	46,39	-	-	-	-	57,75	71,92	2.385	171.529	173.244
	2.NORMAL	5 (5A)	2+1	78,07	-	7,74	-	-	104,20	118,37	2.280	269.884	272.582
	2.NORMAL	6 (6A)	2+1	78,07	-	7,74	-	-	104,20	118,37	2.475	292.966	295.895
	3.NORMAL	7 (7A)	2+1	78,07	-	7,74	-	-	104,20	118,37	2.280	269.884	272.582
	3.NORMAL	8 (8A)	2+1	78,07	-	7,74	-	-	104,20	118,37	2.475	292.966	295.895
	4.NORMAL	9 (9A)	2+1	78,07	-	7,74	-	-	104,20	118,37	2.280	269.884	272.582
	4.NORMAL	10 (10A)	2+1	78,07	-	7,74	-	-	104,20	118,37	2.475	292.966	295.895
	7.NORMAL	15 (15A)	2+1	78,07	-	7,74	-	-	104,20	118,37	2.475	292.966	295.895
	7.NORMAL	56 (15B)	1+1	46,86	-	-	-	-	58,37	72,54	2.500	181.350	183.164
	7.NORMAL	16 (16A)	2+1	78,07	-	7,74	-	-	104,20	118,37	2.475	292.966	295.895
	8.NORMAL	17 (17A)	2+1	78,07	-	7,74	-	-	104,20	118,37	2.280	269.884	272.582
	8.NORMAL	58 (17B)	1+1	46,86	-	-	-	-	58,37	72,54	2.500	181.350	183.164
	8.NORMAL	18 (18A)	2+1	78,07	-	7,74	-	-	104,20	118,37	2.475	292.966	295.895
	9.NORMAL	19 (19A)	2+1	78,07	-	26,27	-	-	124,20	138,37	2.330	322.402	325.626
	9.NORMAL	60 (19B)	1+1	46,86	-	-	-	-	58,37	72,54	2.500	181.350	183.164
	9.NORMAL	20 (20A)	2+1	78,07	-	26,27	-	-	124,20	138,37	2.475	342.466	345.890
	10.NORMAL	21 (21A)	2+1	78,07	-	7,74	-	-	104,20	118,37	2.280	269.884	272.582
10.NORMAL	62 (21B)	1+1	46,86	-	-	-	-	58,37	72,54	2.500	181.350	183.164	
10.NORMAL	22 (22A)	2+1	78,07	-	7,74	-	-	104,20	118,37	2.475	292.966	295.895	

BLOK ADI NO-GİRİŞ	KAT NO	B. BL.NO:	DAİRE TİPİ	NET ALAN	TERAS	BALKON	KIŞ BAHÇESİ	DEPO	BRÜT ALAN	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN	BİRİM DEĞER	TOPLAM DEĞER (KDV Hariç)	TOPLAM DEĞER (KDV Dahil)
ÇEMBER-2-D	10.NORMAL	63 (22B)	1+1	46,86	-	-	-	-	58,37	72,54	2.385	173.008	174.738
	11.NORMAL	23 (23A)	2+1	78,07	-	7,74	-	-	104,20	118,37	2.305	272.843	275.571
	11.NORMAL	64 (23B)	1+1	46,86	-	-	-	-	58,37	72,54	2.475	179.537	181.332
	11.NORMAL	24 (24A)	2+1	78,07	-	7,74	-	-	104,20	118,37	2.475	292.966	295.895
	11.NORMAL	65 (24B)	1+1	46,86	-	-	-	-	58,37	72,54	2.410	174.821	176.570
	12.NORMAL	25 (25A)	2+1	78,07	-	7,74	-	-	104,20	118,37	2.305	272.843	275.571
	12.NORMAL	66 (25B)	1+1	46,86	-	-	-	-	58,37	72,54	2.475	179.537	181.332
	12.NORMAL	26 (26A)	2+1	78,07	-	7,74	-	-	104,20	118,37	2.475	292.966	295.895
	12.NORMAL	67 (26B)	1+1	46,86	-	-	-	-	58,37	72,54	2.410	174.821	176.570
	13.NORMAL	27 (27A)	2+1	78,07	-	26,27	-	-	124,20	138,37	2.330	322.402	325.626
	13.NORMAL	68 (27B)	1+1	46,86	-	-	-	-	58,37	72,54	2.475	179.537	181.332
	13.NORMAL	28 (28A)	2+1	78,07	-	26,27	-	-	124,20	138,37	2.475	342.466	345.890
	13.NORMAL	69 (28B)	1+1	46,86	-	-	-	-	58,37	72,54	2.410	174.821	176.570
	14.NORMAL	29 (29A)	2+1	78,07	-	7,74	-	-	104,20	118,37	2.305	272.843	275.571
	14.NORMAL	70 (29B)	1+1	46,86	-	-	-	-	58,37	72,54	2.475	179.537	181.332
	14.NORMAL	30 (30A)	2+1	78,07	-	7,74	-	-	104,20	118,37	2.475	292.966	295.895
	14.NORMAL	71 (30B)	1+1	46,86	-	-	-	-	58,37	72,54	2.410	174.821	176.570
	15.NORMAL	31 (31A)	2+1	78,07	-	7,74	-	-	104,20	118,37	2.330	275.802	278.560
	15.NORMAL	72 (31B)	1+1	46,86	-	-	-	-	58,37	72,54	2.475	179.537	181.332
	15.NORMAL	32 (32A)	2+1	78,07	-	7,74	-	-	104,20	118,37	2.475	292.966	295.895
	15.NORMAL	73 (32B)	1+1	46,86	-	-	-	-	58,37	72,54	2.440	176.998	178.768
	16.NORMAL	33 (33A)	2+1	78,07	-	7,74	-	-	104,20	118,37	2.330	275.802	278.560
	16.NORMAL	74 (33B)	1+1	46,86	-	-	-	-	58,37	72,54	2.475	179.537	181.332
	16.NORMAL	34 (34A)	2+1	78,07	-	28,83	-	-	126,77	140,94	2.475	348.827	352.315
	16.NORMAL	75 (34B)	1+1	46,86	-	-	-	-	58,37	72,54	2.440	176.998	178.768
	17.NORMAL	35 (35A)	2+1	78,07	-	28,83	-	-	126,77	140,94	2.385	336.142	339.503
	17.NORMAL	76 (35B)	1+1	46,86	-	-	-	-	58,37	72,54	2.475	179.537	181.332
	17.NORMAL	36 (36A)	2+1	78,07	-	7,74	-	-	104,20	118,37	2.475	292.966	295.895
	17.NORMAL	77 (36B)	1+1	46,86	-	-	-	-	58,37	72,54	2.440	176.998	178.768
	18.NORMAL	37 (37A)	2+1	78,07	-	7,74	-	-	104,20	122,78	2.385	292.830	295.759
	18.NORMAL	78 (37B)	1+1	46,86	-	-	-	-	58,37	76,95	2.440	187.758	189.636
	18.NORMAL	38	3,5+1	115,50	-	7,60	-	-	149,26	167,97	2.225	373.733	377.471
19.NORMAL	39	3,5+1	115,50	-	-	-	-	149,26	176,78	2.175	384.497	388.341	
19.-20. NORMAL	40	3+1	125,55	-	25,80	-	-	186,37	227,65	2.280	519.042	524.232	
20.-21. NORMAL	41	3+1	125,55	-	25,80	-	-	186,37	227,65	2.305	524.733	529.981	
ÇEMBER-2-E	ZEMİN	1	4+1	125,05	23,01	-	-	-	169,15	216,84	2.015	436.933	441.302
	ZEMİN	2	4.5+1	140,50	21,46	-	-	-	151,25	200,49	2.330	467.142	471.813
	1.NORMAL	3	4+1	125,05	-	8,70	-	-	161,46	191,47	2.120	405.916	409.976
	1.NORMAL	4	4.5+1	140,50	-	7,60	-	-	177,81	207,82	2.015	418.757	422.945
	2.NORMAL	5	4+1	125,05	-	8,70	-	-	161,46	191,47	2.015	385.812	389.670
	2.NORMAL	6	4.5+1	140,50	-	7,60	-	-	177,81	207,82	2.015	418.757	422.945
	3.NORMAL	7	4+1	125,05	-	8,70	-	-	161,46	191,47	2.015	385.812	389.670
	3.NORMAL	8	4.5+1	140,50	-	7,60	-	-	177,81	207,82	2.015	418.757	422.945

BLOK ADI NO-GİRİŞ	KAT NO	B. BL.NO:	DAİRE TİPİ	NET ALAN	TERAS	BALKON	KIŞ BAĞESİ	DEPO	BRÜT ALAN	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN	BİRİM DEĞER	TOPLAM DEĞER (KDV Hariç)	TOPLAM DEĞER (KDV Dahil)
ÇEMBER-2-E	4.NORMAL	9	4+1	125,05	-	8,70	-	-	161,46	191,47	2.015	385.812	389.670
	4.NORMAL	10	4.5+1	140,50	-	7,60	-	-	177,81	207,82	2.015	418.757	422.945
	5.NORMAL	11	4+1	125,05	-	8,70	-	-	161,46	191,47	2.015	385.812	389.670
	5.NORMAL	12	4.5+1	140,50	-	7,60	-	-	177,81	207,82	2.015	418.757	422.945
	6.NORMAL	13	4+1	125,05	-	8,70	-	-	161,46	191,47	2.015	385.812	389.670
	6.NORMAL	14	4.5+1	140,50	-	7,60	-	-	177,81	207,82	2.015	418.757	422.945
	7.NORMAL	15	4+1	124,55	-	8,70	-	-	161,46	191,47	2.015	385.812	389.670
	7.NORMAL	16	4.5+1	140,00	-	7,60	-	-	177,81	207,82	2.015	418.757	422.945
	8.NORMAL	17	4+1	124,55	-	8,70	-	-	160,91	190,92	2.015	384.704	388.551
	8.NORMAL	18	4.5+1	140,00	-	7,60	-	-	177,25	207,26	2.120	439.391	443.785
	9.NORMAL	19	4+1	124,55	-	25,04	-	-	182,28	212,29	2.120	450.055	454.555
	9.NORMAL	20	4.5+1	140,00	-	7,60	-	-	177,25	207,26	2.120	439.391	443.785
	10.NORMAL	21	4+1	124,55	-	8,70	-	-	160,91	190,92	2.120	404.750	408.798
	10.NORMAL	22	4.5+1	140,00	-	7,60	-	-	177,25	207,26	2.120	439.391	443.785
	11.NORMAL	23	4+1	124,55	-	8,70	-	-	160,91	190,92	2.120	404.750	408.798
	11.NORMAL	24	4.5+1	140,00	-	7,60	-	-	177,25	207,26	2.225	461.154	465.765
	12.NORMAL	25	4+1	124,55	-	8,70	-	-	160,91	190,92	2.120	404.750	408.798
	12.NORMAL	26	4.5+1	140,00	-	7,60	-	-	177,25	207,26	2.225	461.154	465.765
	13.NORMAL	27	4+1	124,55	-	25,04	-	-	182,28	212,29	2.120	450.055	454.555
	14.NORMAL	29	4+1	124,55	-	8,70	-	-	160,91	190,92	2.120	404.750	408.798
	14.NORMAL	30	4.5+1	140,00	-	7,60	-	-	177,25	207,26	2.225	461.154	465.765
	15.NORMAL	31	4+1	124,55	-	8,70	-	-	160,91	190,92	2.120	404.750	408.798
	15.NORMAL	32	4.5+1	140,00	-	7,60	-	-	177,25	207,26	2.225	461.154	465.765
	16.NORMAL	33	4+1	123,94	-	27,60	-	-	184,85	214,86	2.250	483.435	488.269
16.NORMAL	34	4.5+1	140,00	-	7,60	-	-	177,25	207,26	2.280	472.553	477.278	
17.NORMAL	35	4+1	124,55	-	8,70	-	-	160,91	190,92	2.280	435.298	439.651	
17.-18. NORMAL	36	3+1	125,05	-	25,25	-	-	181,60	225,78	2.490	562.192	567.814	
18.-19. NORMAL	37	3+1	126,70	-	25,25	-	-	184,99	229,17	2.330	533.966	539.306	
YÜKSEKSIRA2-3-A	ZEMİN	1	3+1	103,45	26,80	-	7,25	-	132,26	176,39	2.225	392.468	396.392
	ZEMİN	2	3+1	103,15	25,50	-	7,25	-	130,70	173,41	2.225	385.837	389.696
	1.NORMAL	3	3+1	102,85	-	9,80	-	-	131,39	165,92	2.120	351.750	355.268
	1.NORMAL	4	3+1	102,55	-	9,50	-	-	129,90	156,86	2.120	332.543	335.869
	2.NORMAL	5	3+1	102,85	-	9,80	-	-	131,39	165,92	2.120	351.750	355.268
	3.NORMAL	7	3+1	102,85	-	10,20	-	-	131,39	165,92	2.120	351.750	355.268
	8.NORMAL	17	3+1	91,50	-	7,55	-	-	117,32	151,93	2.175	330.448	333.752
	10.-11.NORMAL	21	2+1	74,60	-	54,65	-	-	156,41	186,86	2.120	396.143	400.105
	10.-11.NORMAL	22	2+1	80,15	-	54,65	-	-	151,09	178,21	2.015	359.093	362.684

BLOK ADI NO-GİRİŞ	KAT NO	B. BL.NO:	DAİRE TİPİ	NET ALAN	TERAS	BALKON	KIŞ BAHÇESİ	DEPO	BRÜT ALAN	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN	BİRİM DEĞER	TOPLAM DEĞER (KDV Hariç)	TOPLAM DEĞER (KDV Dahil)
YÜKSEKSIRA2-3-B	ZEMİN	1	3+1	103,15	25,50	-	7,25	-	130,69	173,14	2.120	367.057	370.727
	ZEMİN	2	3+1	103,15	25,50	-	7,25	-	132,13	174,58	2.120	370.110	373.811
	1.NORMAL	3	3+1	102,55	-	11,95	-	-	129,90	159,94	2.120	339.073	342.464
	1.NORMAL	4	3+1	102,55	-	12,20	-	-	131,32	161,67	2.095	338.699	342.086
	2.NORMAL	5	3+1	102,55	-	11,95	-	-	129,90	159,94	2.120	339.073	342.464
	2.NORMAL	6	3+1	102,55	-	12,20	-	-	131,32	161,67	2.095	338.699	342.086
	4.NORMAL	10	3+1	92,00	-	23,15	-	-	131,32	161,67	2.095	338.699	342.086
	6.NORMAL	14	3+1	92,00	-	9,95	-	-	117,26	147,69	2.120	313.103	316.234
	11.-12.NORMAL	23	2+1	80,15	-	51,25	-	-	152,38	189,39	2.015	381.621	385.437
	11.-12.NORMAL	24	2+1	80,15	-	51,50	-	-	152,38	182,96	2.015	368.664	372.351
YÜKSEKSIRA2 3-C	ZEMİN	1	3+1	103,15	25,50	-	7,25	-	132,13	174,58	2.120	370.110	373.811
	ZEMİN	2	3+1	103,15	25,50	-	7,25	-	130,69	173,14	2.120	367.057	370.727
	1.NORMAL	3	3+1	102,55	-	9,50	-	-	131,32	157,99	2.015	318.350	321.533
	11.-12.NORMAL	23	2+1	80,15	-	48,65	-	-	152,38	179,21	2.015	361.108	364.719
	11.-12.NORMAL	24	2+1	80,15	-	51,00	-	-	152,38	189,39	2.015	381.621	385.437
YÜKSEKSIRA2-3-D	ZEMİN	1	3+1	103,15	25,50	-	7,25	-	130,70	173,41	2.120	367.629	371.305
	ZEMİN	2	3+1	103,45	26,80	-	7,25	-	132,26	176,39	2.120	373.947	377.686
	1.NORMAL	3	3+1	102,55	-	9,50	-	-	129,90	156,86	2.120	332.543	335.869
	1.NORMAL	4	3+1	102,85	-	9,80	-	-	131,39	165,92	2.120	351.750	355.268
	2.NORMAL	5	3+1	102,55	-	9,50	-	-	129,90	156,86	2.120	332.543	335.869
	2.NORMAL	6	3+1	102,85	-	9,80	-	-	131,39	165,92	2.120	351.750	355.268
	3.NORMAL	8	3+1	102,85	-	10,20	-	-	131,39	165,92	2.120	351.750	355.268
	4.NORMAL	10	3+1	92,30	-	20,30	-	-	131,39	165,92	2.120	351.750	355.268
	5.NORMAL	12	3+1	92,30	-	7,55	-	-	117,32	151,93	2.225	338.044	341.425
	6.NORMAL	14	3+1	92,30	-	7,55	-	-	117,32	151,93	2.225	338.044	341.425
	9.NORMAL	20	3+1	93,95	-	9,45	-	-	121,28	155,89	2.225	346.855	350.324
	11.-12.NORMAL	21	2+1	80,15	-	48,65	-	-	151,09	178,21	2.120	377.805	381.583
11.-12.NORMAL	22	2+1	74,60	-	54,65	-	-	156,41	186,86	2.120	396.143	400.105	
KULE-4	ZEMİN	2	2+1	80,05	6,00	-	-	-	95,75	128,50	2.120	272.420	275.144
	9. NORMAL	26	2+1	80,05	-	-	-	-	101,97	127,87	2.121	271.220	273.932
	10. NORMAL	30	2+1	81,05	-	5,1	-	-	101,97	127,87	2.120	271.084	273.795
	11. NORMAL	33	2+1	81,05	-	5,1	-	-	101,97	127,87	2.175	278.117	280.898
	14. NORMAL	41	2+1	76,45	-	39,45	-	-	137,47	163,47	2.175	355.547	359.103
	14. NORMAL	42	2+1	80,05	-	5,1	-	-	101,97	127,87	2.225	284.511	287.356
	19. NORMAL	52	2+1	80,05	-	5,10	-	-	101,97	127,87	2.280	291.544	294.459
	20. NORMAL	54	2+1	80,05	-	5,10	-	-	101,97	127,87	2.280	291.544	294.459
	21-22 NORMAL	55	3+1	114,80	-	31,45	-	-	179,74	229,33	2.225	510.259	515.362
	23-24 NORMAL	58	3+1	121,85	-	29,55	-	-	188,41	241,07	2.225	536.381	541.745

BLOK ADI NO-GİRİŞ	KAT NO	B. BL.NO:	DAİRE TİPİ	NET ALAN	TERAS	BALKON	KIŞ BAHÇESİ	DEPO	BRÜT ALAN	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN	BİRİM DEĞER	TOPLAM DEĞER (KDV Hariç)	TOPLAM DEĞER (KDV Dahil)
SIRAYALI1-5	1.NORMAL	3	3+1	112,90	-	-	-	-	134,42	149,66	2.650	396.599	400.565
	1.NORMAL	4	3+1	112,90	-	-	-	-	134,42	149,66	2.650	396.599	400.565
SIRAYALI 3-7A	1.NORMAL	4	3+1	112,90	-	-	-	-	134,42	149,66	2.650	396.599	400.565
KONAK- 8	ZEMİN-1 VE 2	1	5+2	353	60	59	-	-	513	587	3.390	1.989.625	2.347.757
SIRAYALI3 9-A	ZEMİN	2	3+1	108,45	27,10	-	-	-	129,28	175,95	3.390	596.471	602.435
	1.NORMAL	3	3+1	112,90	-	-	-	-	134,42	149,66	2.650	396.599	400.565
	1.NORMAL	4	3+1	112,90	-	-	-	-	134,42	149,66	2.650	396.599	400.565
KONAK 10	1.NORMAL	3	4+1	146	-	6	-	-	181	201	3.180	639.339	645.732
	1.NORMAL	4	4+1	146	-	6	-	-	181	201	3.180	639.339	645.732
	2.NORMAL	5	4+1	146	-	6	-	-	181	201	3.180	639.339	645.732
	2.NORMAL	6	4+1	146	-	6	-	-	181	201	3.180	639.339	645.732
KONAK- 12	ZEMİN-1 VE 2	1	5+2	352,70	59,50	58,50	-	-	513,30	586,91	3.445	2.021.905	2.385.848



BLOK ADI NO-GİRİŞ	KAT NO	B. BL.NO:	DAİRE TİPİ	NET ALAN	TERAS	BALKON	KIŞ BAĞÇESİ	DEPO	BRÜT ALAN	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN	BİRİM DEĞER	TOPLAM DEĞER (KDV Hariç)	TOPLAM DEĞER (KDV Dahil)
SIRAYALI -13A	1.NORMAL	* 4	3+1	113	-	-	-	-	134	150	4.700	703.402	710.436
SIRAYALI 3-13-B	1.NORMAL	4	3+1	112,90	-	-	-	-	134,42	149,66	2.650	396.599	400.565
SIRAYALI 3-13-C	1.NORMAL	3	3+1	113	-	-	-	-	134	150	2.650	396.599	400.565
	1.NORMAL	4	3+1	113	-	-	-	-	134	150	2.650	396.599	400.565
SIRAYALI2-15-A	ZEMİN	1		108,45	18,45	-	-	-	129,29	167,31	2.650	443.372	447.805
	1.NORMAL	3		112,90					134,42	149,66	2.650	396.599	400.565
	1.NORMAL	4	3+1	112,90	-	-	-	-	134,42	149,66	2.650	396.599	400.565
	2.NORMAL	5	3+1	122,80	-	11,75	-	-	159,85	182,02	2.915	530.588	535.894
KULE-16	ZEMİN	2	2+1	80	6	-	-	-	96	129	2.225	285.913	288.772
	1.NORMAL	*4	2+1	80	-	5	-	-	102	128	3.750	479.513	484.308
	3. NORMAL	9	2+1	80	-	5	-	-	102	128	2.120	271.084	273.795
	3. NORMAL	10	1+1	59	-	5	-	-	75	89	2.225	198.070	200.050
	4. NORMAL	12	2+1	80	-	5	-	-	102	128	2.120	271.084	273.795
	5. NORMAL	15	2+1	80	-	5	-	-	102	128	2.120	271.084	273.795
	6. NORMAL	18	2+1	80	-	5	-	-	102	128	2.120	271.084	273.795
	7. NORMAL	21	2+1	80	-	5	-	-	102	128	2.120	271.084	273.795
	14. NORMAL	41	2+1	76	-	39	-	-	137	163	2.120	346.556	350.022
	15. NORMAL	44	2+1	80	-	5	-	-	102	128	2.120	271.084	273.795
	17. NORMAL	48	2+1	80	-	5	-	-	102	128	2.175	278.117	280.898
	18. NORMAL	50	2+1	80	-	5	-	-	102	128	2.200	281.250	284.063
23.-24. NORMAL	58	3+1	122			30	-	-	188	241	2.175	524.327	529.571
<b>TOPLAM</b>											<b>138.218.108</b>	<b>140.282.249</b>	

- Konut nitelikli bağımsız bölümlerde satışa esas brüt alanı; konut brüt alanına ortak alan niteliğindeki kat holü, giriş holü, cephe ekleri ve bodrum kat payları ilave edilerek tanımlanmıştır.

\* Dekorasyonu yapılmış olan meskenlerdir.

## • 301 ADA 13 PARSEL

BLOK ADI-NO	GİRİŞ	KAT NO	B. BL.NO:	DAİRE TİPİ	NET ALAN	TERAS	BALKON	KIŞ BAĞESİ	DEPO	BRÜT ALAN	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN	BİRİM DEĞER	TOPLAM DEĞER (KDV Hariç)	TOPLAM DEĞER (KDV Dahil)
KULE-1	-	ZEMİN	1	3+1	81,70	8,15	-	-	6,10	101,00	128,17	2.385	305.685	308.742
	-	ZEMİN	2	1+1	52,14	10,53	-	-	3,90	64,30	94,61	2.545	240.782	243.190
	-	ZEMİN	3	1+1	52,14	10,53	-	-	3,90	64,30	94,61	2.545	240.782	243.190
	-	ZEMİN	4	3+1	81,70	8,15	-	-	6,00	101,00	128,17	2.385	305.685	308.742
	-	1. NORMAL	5	3+1	81,70	-	4,25	-	4,20	106,22	123,75	2.120	262.350	264.974
	-	1. NORMAL	6	1+1	52,14	-	-	-	3,90	64,30	81,83	2.175	177.980	179.760
	-	1. NORMAL	7	1+1	52,14	-	-	-	3,90	64,30	81,83	2.175	177.980	179.760
	-	1. NORMAL	8	3+1	81,70	-	4,25	-	4,65	106,22	123,75	2.175	269.156	271.848
	-	2. NORMAL	9	3+1	81,60	-	4,25	-	3,00	104,90	118,62	2.175	257.999	260.578
	-	2. NORMAL	10	1+1	51,98	-	-	-	3,00	64,30	78,02	2.225	173.595	175.330
	-	2. NORMAL	11	1+1	51,98	-	-	-	2,95	64,30	78,02	2.225	173.595	175.330
	-	2. NORMAL	12	3+1	81,60	-	4,25	-	3,00	104,90	118,62	2.175	257.999	260.578
	-	2. NORMAL	13	1+1	50,44	-	-	-	3,00	58,85	72,57	2.120	153.848	155.387
	-	3. NORMAL	14	3+1	81,60	-	4,25	-	3,00	104,90	118,62	2.175	257.999	260.578
	-	3. NORMAL	15	1+1	51,98	-	-	-	3,00	64,30	78,02	2.225	173.595	175.330
	-	3. NORMAL	16	1+1	51,98	-	-	-	2,90	64,30	78,02	2.225	173.595	175.330
	-	3. NORMAL	17	3+1	81,60	-	4,25	-	3,45	104,90	118,62	2.175	257.999	260.578
	-	3. NORMAL	18	1+1	50,44	-	-	-	3,20	58,85	72,57	2.120	153.848	155.387
	-	4. NORMAL	19	3+1	81,60	-	4,25	-	3,20	104,90	118,62	2.175	257.999	260.578
	-	4. NORMAL	20	1+1	51,98	-	-	-	3,20	64,30	78,02	2.225	173.595	175.330
	-	4. NORMAL	21	1+1	51,98	-	-	-	3,20	64,30	78,02	2.225	173.595	175.330
	-	4. NORMAL	22	3+1	81,60	-	4,25	-	3,15	104,90	118,62	2.175	257.999	260.578
	-	4. NORMAL	23	1+1	50,44	-	-	-	3,00	58,85	72,57	2.120	153.848	155.387
	-	5. NORMAL	24	3+1	81,60	-	4,25	-	3,15	104,90	118,62	2.175	257.999	260.578
	-	5. NORMAL	25	1+1	51,98	-	-	-	3,00	64,30	78,02	2.225	173.595	175.330
	-	5. NORMAL	26	1+1	51,98	-	-	-	3,45	64,30	78,02	2.225	173.595	175.330
	-	5. NORMAL	27	3+1	81,60	-	4,25	-	3,20	104,90	118,62	2.175	257.999	260.578
	-	5. NORMAL	28	1+1	50,44	-	-	-	3,20	58,85	72,57	2.120	153.848	155.387
	-	6. NORMAL	29	3+1	81,60	-	4,25	-	3,20	104,90	118,62	2.175	257.999	260.578
	-	6. NORMAL	30	1+1	51,98	-	-	-	-	64,30	78,02	2.225	173.595	175.330
	-	6. NORMAL	31	1+1	51,98	-	-	-	-	64,30	78,02	2.225	173.595	175.330
	-	6. NORMAL	32	3+1	81,60	-	4,25	-	3,20	104,90	118,62	2.175	257.999	260.578
	-	6. NORMAL	33	1+1	50,44	-	-	-	-	58,85	72,57	2.120	153.848	155.387
	-	7. NORMAL	34	3+1	81,60	-	4,25	-	-	104,90	118,62	2.175	257.999	260.578
	-	7. NORMAL	35	1+1	51,98	-	-	-	-	64,30	78,02	2.225	173.595	175.330
	-	7. NORMAL	36	1+1	51,98	-	-	-	-	64,30	78,02	2.225	173.595	175.330
	-	7. NORMAL	37	3+1	81,60	-	4,25	-	-	104,90	118,62	2.175	257.999	260.578
	-	7. NORMAL	38	1+1	50,44	-	-	-	-	58,85	72,57	2.120	153.848	155.387
	-	8. NORMAL	39	3+1	81,60	-	4,25	-	-	104,90	118,62	2.175	257.999	260.578
	-	8. NORMAL	40	1+1	51,98	-	-	-	-	64,30	78,02	2.225	173.595	175.330
	-	8. NORMAL	41	1+1	51,98	-	-	-	-	64,30	78,02	2.225	173.595	175.330

BLOK ADI-NO	GİRİŞ	KAT NO	B. BL.NO:	DAİRE TİPİ	NET ALAN	TERAS	BALKON	KIŞ BAĞESİ	DEPO	BRÜT ALAN	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN	BİRİM DEĞER	TOPLAM DEĞER (KDV Harıç)	TOPLAM DEĞER (KDV Dahil)
KULE-1	-	8. NORMAL	42	3+1	81,60	-	4,25	-	-	104,90	118,62	2.175	257.999	260.578
	-	8. NORMAL	43	1+1	50,44	-	-	-	-	58,85	72,57	2.120	153.848	155.387
	-	9. NORMAL	44	3+1	81,60	-	4,25	-	-	104,90	118,62	2.175	257.999	260.578
	-	9. NORMAL	45	1+1	51,98	-	-	-	-	64,30	78,02	2.225	173.595	175.330
	-	9. NORMAL	46	1+1	51,98	-	-	-	-	64,30	78,02	2.225	173.595	175.330
	-	9. NORMAL	47	3+1	81,60	-	4,25	-	-	104,90	118,62	2.175	257.999	260.578
	-	9. NORMAL	48	1+1	50,44	-	-	-	-	58,85	72,57	2.120	153.848	155.387
	-	10. NORMAL	49	3+1	81,60	-	4,25	-	-	104,90	118,62	2.175	257.999	260.578
	-	10. NORMAL	50	1+1	51,98	-	-	-	-	64,30	78,02	2.225	173.595	175.330
	-	10. NORMAL	51	1+1	51,98	-	-	-	-	64,30	78,02	2.225	173.595	175.330
	-	10. NORMAL	52	3+1	81,60	-	4,25	-	-	104,90	118,62	2.175	257.999	260.578
	-	10. NORMAL	53	1+1	50,44	-	-	-	-	58,85	72,57	2.120	153.848	155.387
	-	11. NORMAL	54	3+1	81,60	-	4,25	-	-	104,90	118,62	2.200	260.905	263.514
	-	11. NORMAL	55	1+1	51,98	-	-	-	-	64,30	78,02	2.255	175.935	177.694
	-	11. NORMAL	56	1+1	51,98	-	-	-	-	64,30	78,02	2.255	175.935	177.694
	-	11. NORMAL	57	3+1	81,60	-	4,25	-	-	104,90	118,62	2.200	260.905	263.514
	-	11. NORMAL	58	1+1	50,44	-	-	-	-	58,85	72,57	2.175	157.840	159.418
	-	12. NORMAL	59	3+1	81,60	-	4,25	-	-	104,90	118,62	2.200	260.905	263.514
	-	12. NORMAL	60	1+1	51,98	-	-	-	-	64,30	78,02	2.255	175.935	177.694
	-	12. NORMAL	61	1+1	51,98	-	-	-	-	64,30	78,02	2.255	175.935	177.694
	-	12. NORMAL	62	3+1	81,60	-	4,25	-	-	104,90	118,62	2.200	260.905	263.514
	-	12. NORMAL	63	1+1	50,44	-	-	-	-	58,85	72,57	2.175	157.840	159.418
	-	13. NORMAL	64	3+1	81,60	-	4,25	-	-	104,90	118,62	2.200	260.905	263.514
	-	13. NORMAL	65	1+1	51,98	-	-	-	-	64,30	78,02	2.255	175.935	177.694
	-	13. NORMAL	66	1+1	51,98	-	-	-	-	64,30	78,02	2.255	175.935	177.694
	-	13. NORMAL	67	3+1	81,60	-	4,25	-	-	104,90	118,62	2.200	260.905	263.514
	-	13. NORMAL	68	1+1	50,44	-	-	-	-	58,85	72,57	2.175	157.840	159.418
	-	14. NORMAL	69	3+1	81,60	-	4,25	-	-	104,90	118,62	2.200	260.905	263.514
	-	14. NORMAL	70	1+1	51,98	-	-	-	-	64,30	78,02	2.255	175.935	177.694
	-	14. NORMAL	71	1+1	51,98	-	-	-	-	64,30	78,02	2.255	175.935	177.694
	-	14. NORMAL	72	3+1	81,60	-	4,25	-	-	104,90	118,62	2.200	260.905	263.514
	-	14. NORMAL	73	1+1	50,44	-	-	-	-	58,85	72,57	2.175	157.840	159.418
-	15. NORMAL	74	3+1	81,60	-	4,25	-	-	104,90	118,62	2.200	260.905	263.514	
-	15. NORMAL	75	1+1	51,98	-	-	-	-	64,30	78,02	2.255	175.935	177.694	
-	15. NORMAL	76	1+1	51,98	-	-	-	-	64,30	78,02	2.255	175.935	177.694	
-	15. NORMAL	77	3+1	81,60	-	4,25	-	-	104,90	118,62	2.200	260.905	263.514	
-	15. NORMAL	78	1+1	50,44	-	-	-	-	58,85	72,57	2.175	157.840	159.418	
-	16. NORMAL	79	3+1	81,60	-	4,25	-	-	104,90	118,62	2.225	263.930	266.569	
-	16. NORMAL	80	1+1	51,98	-	-	-	-	64,30	78,02	2.280	177.886	179.664	
-	16. NORMAL	81	1+1	51,98	-	-	-	-	64,30	78,02	2.280	177.886	179.664	
-	16. NORMAL	82	3+1	81,60	-	4,25	-	-	104,90	118,62	2.225	263.930	266.569	

BLOK ADI-NO	GİRİŞ	KAT NO	B. BL.NO:	DAİRE TİPİ	NET ALAN	TERAS	BALKON	KIŞ BAHÇESİ	DEPO	BRÜT ALAN	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN	BİRİM DEĞER	TOPLAM DEĞER (KDV Hariç)	TOPLAM DEĞER (KDV Dahil)
KULE-1	-	16. NORMAL	83	1+1	50,44	-	-	-	-	58,85	72,57	2.225	161.468	163.083
	-	17. NORMAL	84	3+1	81,60	-	4,25	-	-	104,90	118,62	2.225	263.930	266.569
	-	17. NORMAL	85	1+1	51,98	-	-	-	-	64,30	78,02	2.280	177.886	179.664
	-	17. NORMAL	86	1+1	51,98	-	-	-	-	64,30	78,02	2.280	177.886	179.664
	-	17. NORMAL	87	3+1	81,60	-	4,25	-	-	104,90	118,62	2.225	263.930	266.569
	-	17. NORMAL	88	1+1	50,44	-	-	-	-	58,85	72,57	2.225	161.468	163.083
	-	18. NORMAL	89	3+1	81,60	-	4,25	-	-	104,90	118,62	2.225	263.930	266.569
	-	18. NORMAL	90	1+1	51,98	-	-	-	-	64,30	78,02	2.280	177.886	179.664
	-	18. NORMAL	91	1+1	51,98	-	-	-	-	64,30	78,02	2.280	177.886	179.664
	-	18. NORMAL	92	3+1	81,60	-	4,25	-	-	104,90	118,62	2.225	263.930	266.569
	-	18. NORMAL	93	1+1	50,44	-	-	-	-	58,85	72,57	2.225	161.468	163.083
	-	19. NORMAL	94	3+1	81,60	-	4,25	-	-	104,90	118,62	2.225	263.930	266.569
	-	19. NORMAL	95	1+1	51,98	-	-	-	-	64,30	78,02	2.280	177.886	179.664
	-	19. NORMAL	96	1+1	51,98	-	-	-	-	64,30	78,02	2.280	177.886	179.664
	-	19. NORMAL	97	3+1	81,60	-	4,25	-	-	104,90	118,62	2.225	263.930	266.569
	-	19. NORMAL	98	1+1	50,44	-	-	-	-	58,85	72,57	2.225	161.468	163.083
	-	20. NORMAL	99	3+1	81,60	-	4,25	-	-	104,90	118,62	2.225	263.930	266.569
	-	20. NORMAL	100	1+1	51,98	-	-	-	-	64,30	78,02	2.280	177.886	179.664
	-	20. NORMAL	101	1+1	51,98	-	-	-	-	64,30	78,02	2.280	177.886	179.664
	-	20. NORMAL	102	3+1	81,60	-	4,25	-	-	104,90	118,62	2.225	263.930	266.569
	-	20. NORMAL	103	1+1	50,44	-	-	-	-	58,85	72,57	2.225	161.468	163.083
	-	21. NORMAL	104	1+1	52,40	-	7,75	-	-	72,38	86,10	2.255	194.156	196.097
-	21. NORMAL	105	1+1	52,22	-	-	-	-	65,04	78,76	2.305	181.542	183.357	
-	21. NORMAL	106	1+1	52,22	-	-	-	-	65,04	78,76	2.305	181.542	183.357	
-	21. NORMAL	107	1+1	52,40	-	7,75	-	-	72,38	86,10	2.255	194.156	196.097	
-	21-22 NORMAL	108	3+1	100,78	-	-	-	-	125,16	159,16	2.500	397.900	401.879	
-	22. NORMAL	109	1+1	52,05	-	-	-	-	63,17	84,98	2.385	202.677	204.704	
-	22. NORMAL	110	1+1	52,05	-	-	-	-	63,17	84,98	2.385	202.677	204.704	
YÜKSEK SIRA-2	A	ZEMİN KAT	1	3+1	93,95	13,81	-	6,15	-	120,34	150,56	2.450	368.872	372.561
	A	ZEMİN KAT	2	2+1	65,05	13,81	-	-	-	78,83	109,05	2.465	268.754	271.441
	A	ZEMİN KAT	3	1+1	38,20	7,50	-	-	-	47,36	70,32	2.755	193.732	195.669
	A	1. NORMAL	4	3+1	93,95	-	6,15	-	-	120,34	135,11	2.225	300.620	303.626
	A	1. NORMAL	5	2+1	65,05	-	-	-	-	78,83	93,60	2.225	208.260	210.343
	A	1. NORMAL	6	1+1	38,20	-	-	-	-	47,36	62,13	2.490	154.704	156.251
	A	2. NORMAL	7	3+1	93,95	-	6,15	-	-	120,34	135,11	2.225	300.620	303.626
	A	2. NORMAL	8	2+1	65,05	-	-	-	-	78,83	93,60	2.225	208.260	210.343
	A	2. NORMAL	9	1+1	38,20	-	-	-	-	47,36	62,13	2.490	154.704	156.251
	A	3. NORMAL	10	3+1	93,95	-	6,15	-	-	120,34	135,11	2.225	300.620	303.626
	A	3. NORMAL	11	2+1	65,05	-	-	-	-	78,83	93,60	2.225	208.260	210.343
	A	3. NORMAL	12	1+1	38,20	-	-	-	-	47,36	62,13	2.500	155.325	156.878
	A	4. NORMAL	13	3+1	93,95	-	6,15	-	-	120,34	135,11	2.225	300.620	303.626

BLOK ADI-NO	GİRİŞ	KAT NO	B. BL.NO:	DAİRE TİPİ	NET ALAN	TERAS	BALKON	KIŞ BAHÇESİ	DEPO	BRÜT ALAN	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN	BİRİM DEĞER	TOPLAM DEĞER (KDV Hariç)	TOPLAM DEĞER (KDV Dahil)
YÜKSEK SIRA-2	A	4. NORMAL	14	2+1	65,05	-	-	-	-	78,83	93,60	2.225	208.260	210.343
	A	4. NORMAL	15	1+1	38,20	-	-	-	-	47,36	62,13	2.500	155.325	156.878
	A	5. NORMAL	16	3+1	93,95	-	6,15	-	-	120,34	135,11	2.255	304.673	307.720
	A	5. NORMAL	17	2+1	65,05	-	-	-	-	78,83	93,60	2.225	208.260	210.343
	A	5. NORMAL	18	1+1	38,20	-	-	-	-	47,36	62,13	2.500	155.325	156.878
	A	6. NORMAL	19	3+1	93,95	-	6,15	-	-	120,34	135,11	2.280	308.051	311.131
	A	6. NORMAL	20	2+1	65,05	-	-	-	-	78,83	93,60	2.225	208.260	210.343
	A	6. NORMAL	21	1+1	38,20	-	-	-	-	47,36	62,13	2.500	155.325	156.878
	A	7. NORMAL	22	3+1	93,95	-	6,15	-	-	120,34	135,11	2.280	308.051	311.131
	A	7. NORMAL	23	2+1	65,05	-	-	-	-	78,83	93,60	2.225	208.260	210.343
	A	7. NORMAL	24	1+1	38,20	-	-	-	-	47,36	62,13	2.500	155.325	156.878
	A	8. NORMAL	25	3+1	93,95	-	6,15	-	-	120,34	135,11	2.280	308.051	311.131
	A	8. NORMAL	26	2+1	65,05	-	-	-	-	78,83	93,60	2.225	208.260	210.343
	A	8. NORMAL	27	1+1	38,20	-	-	-	-	47,36	62,13	2.500	155.325	156.878
	A	9. NORMAL	28	3+1	85,45	-	12,57	-	-	120,34	135,11	2.280	308.051	311.131
	A	9. NORMAL	29	2+1	55,55	-	9,13	-	-	79,34	94,11	2.225	209.395	211.489
	A	9. NORMAL	30	1+1	37,65	-	-	-	-	46,87	61,64	2.500	154.100	155.641
	A	10. NORMAL	31	3+1	85,45	-	3,65	-	-	108,85	123,62	2.280	281.854	284.672
	A	10. NORMAL	32	2+1	55,55	-	-	-	-	67,47	82,24	2.225	182.984	184.814
	A	10. NORMAL	33	1+1	37,65	-	-	-	-	46,87	61,64	2.500	154.100	155.641
	A	11. NORMAL	34	3+1	85,45	-	3,65	-	-	108,85	123,62	2.335	288.653	291.539
	A	11. NORMAL	35	2+1	55,55	-	-	-	-	67,47	82,24	2.280	187.507	189.382
	A	11. NORMAL	36	1+1	37,65	-	-	-	-	46,87	61,64	2.545	156.874	158.443
	A	12. NORMAL	37	3+1	85,45	-	3,65	-	-	108,85	123,62	2.335	288.653	291.539
	A	12. NORMAL	38	2+1	55,55	-	-	-	-	67,47	82,24	2.280	187.507	189.382
	A	12. NORMAL	39	1+1	37,65	-	-	-	-	46,87	61,64	2.545	156.874	158.443
	A	13. NORMAL	40	3+1	85,45	-	3,65	-	-	108,85	123,62	2.335	288.653	291.539
	A	13. NORMAL	41	2+1	55,55	-	-	-	-	67,47	82,24	2.280	187.507	189.382
	A	13. NORMAL	42	1+1	37,65	-	-	-	-	46,87	61,64	2.545	156.874	158.443
	A	14. NORMAL	43	3+1	85,45	-	7,00	-	-	113,02	127,79	2.335	298.390	301.374
	A	14. NORMAL	44	2+1	55,55	-	3,36	-	-	71,64	86,41	2.280	197.015	198.985
	A	14. NORMAL	45	1+1	37,65	-	-	-	-	46,87	61,64	2.545	156.874	158.443
A	15. NORMAL	46	1+1	45,90	-	7,00	-	-	64,25	85,49	2.650	226.549	228.814	
A	15. NORMAL	47	1+1	46,90	-	7,00	-	-	66,31	87,55	2.650	232.008	234.328	
B	ZEMİN	1	3+1	93,95	13,81	-	6,15	-	121,67	158,61	2.385	378.285	382.068	
B	ZEMİN	2	3+1	93,95	13,81	-	6,15	-	120,34	157,28	2.385	375.113	378.864	
B	1. NORMAL	3	3+1	93,95	-	6,15	-	-	121,67	143,75	2.120	304.750	307.798	
B	1. NORMAL	4	3+1	93,95	-	6,15	-	-	120,34	142,42	2.120	301.930	304.950	
B	2. NORMAL	5	3+1	93,95	-	6,15	-	-	121,67	143,75	2.120	304.750	307.798	
B	2. NORMAL	6	3+1	93,95	-	6,15	-	-	120,34	142,42	2.120	301.930	304.950	
B	3. NORMAL	7	3+1	93,95	-	6,15	-	-	121,67	143,75	2.120	304.750	307.798	

BLOK ADI-NO	GİRİŞ	KAT NO	B. BL.NO:	DAİRE TİPİ	NET ALAN	TERAS	BALKON	KIŞ BAĞESİ	DEPO	BRÜT ALAN	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN	BİRİM DEĞER	TOPLAM DEĞER (KDV Hariç)	TOPLAM DEĞER (KDV Dahil)
YÜKSEK SIRA-2	B	3. NORMAL	8	3+1	93,95	-	6,15	-	-	120,34	142,42	2.120	301.930	304.950
	B	4. NORMAL	9	3+1	93,95	-	6,15	-	-	121,67	143,75	2.120	304.750	307.798
	B	4. NORMAL	10	3+1	93,95	-	6,15	-	-	120,34	142,42	2.120	301.930	304.950
	B	5. NORMAL	11	3+1	93,95	-	6,15	-	-	121,67	143,75	2.150	309.063	312.153
	B	5. NORMAL	12	3+1	93,95	-	6,15	-	-	120,34	142,42	2.150	306.203	309.265
	B	6. NORMAL	13	3+1	93,95	-	6,15	-	-	121,67	143,75	2.150	309.063	312.153
	B	6. NORMAL	14	3+1	93,95	-	6,15	-	-	120,34	142,42	2.150	306.203	309.265
	B	7. NORMAL	15	3+1	93,95	-	6,15	-	-	121,67	143,75	2.150	309.063	312.153
	B	7. NORMAL	16	3+1	93,95	-	6,15	-	-	120,34	142,42	2.150	306.203	309.265
	B	8. NORMAL	17	3+1	93,95	-	6,15	-	-	121,67	143,75	2.150	309.063	312.153
	B	8. NORMAL	18	3+1	93,95	-	6,15	-	-	120,34	142,42	2.150	306.203	309.265
	B	9. NORMAL	19	3+1	85,45	-	12,57	-	-	121,67	143,75	2.150	309.063	312.153
	B	9. NORMAL	20	3+1	85,45	-	12,57	-	-	120,34	142,42	2.150	306.203	309.265
	B	10. NORMAL	21	3+1	85,45	-	3,65	-	-	110,06	132,14	2.175	287.405	290.279
	B	10. NORMAL	22	3+1	85,45	-	3,65	-	-	108,85	130,93	2.175	284.773	287.620
	B	11. NORMAL	23	3+1	85,45	-	3,65	-	-	110,06	132,14	2.175	287.405	290.279
	B	11. NORMAL	24	3+1	85,45	-	3,65	-	-	108,85	130,93	2.175	284.773	287.620
	B	12. NORMAL	25	3+1	85,45	-	3,65	-	-	110,06	132,14	2.175	287.405	290.279
	B	12. NORMAL	26	3+1	85,45	-	3,65	-	-	108,85	130,93	2.175	284.773	287.620
	B	13. NORMAL	27	3+1	85,45	-	3,65	-	-	110,06	132,14	2.175	287.405	290.279
	B	13. NORMAL	28	3+1	85,45	-	3,65	-	-	108,85	130,93	2.175	284.773	287.620
	B	14. NORMAL	29	3+1	85,45	-	7,00	-	-	114,24	136,32	2.175	296.496	299.461
	B	14. NORMAL	30	3+1	85,45	-	7,00	-	-	113,02	135,10	2.175	293.843	296.781
	B	15. NORMAL	31	1+1	45,90	-	7,00	-	-	64,25	86,33	2.650	228.775	231.062
	B	15. NORMAL	32	1+1	45,90	-	7,00	-	-	64,25	86,33	2.650	228.775	231.062
	C	ZEMİN KAT	1	1+1	38,20	7,50	-	-	-	47,36	70,32	2.755	193.732	195.669
	C	ZEMİN KAT	2	2+1	65,05	13,81	-	-	-	78,83	109,05	2.465	268.754	271.441
	C	ZEMİN KAT	3	3+1	93,95	13,81	-	6,15	-	121,67	151,89	2.440	370.612	374.318
	C	1. NORMAL	4	1+1	38,20	-	-	-	-	47,36	62,13	2.500	155.325	156.878
	C	1. NORMAL	5	2+1	65,05	-	-	-	-	78,83	93,60	2.225	208.260	210.343
	C	1. NORMAL	6	3+1	93,95	-	6,15	-	-	121,67	136,44	2.225	303.579	306.615
	C	2. NORMAL	7	1+1	38,20	-	-	-	-	47,36	62,13	2.500	155.325	156.878
C	2. NORMAL	8	2+1	65,05	-	-	-	-	78,83	93,60	2.225	208.260	210.343	
C	2. NORMAL	9	3+1	93,95	-	6,15	-	-	121,67	136,44	2.225	303.579	306.615	
C	3. NORMAL	10	1+1	38,20	-	-	-	-	47,36	62,13	2.500	155.325	156.878	
C	3. NORMAL	11	2+1	65,05	-	-	-	-	78,83	93,60	2.225	208.260	210.343	
C	3. NORMAL	12	3+1	93,95	-	6,15	-	-	121,67	136,44	2.225	303.579	306.615	
C	4. NORMAL	13	1+1	38,20	-	-	-	-	47,36	62,13	2.500	155.325	156.878	
C	4. NORMAL	14	2+1	65,05	-	-	-	-	78,83	93,60	2.225	208.260	210.343	
C	4. NORMAL	15	3+1	93,95	-	6,15	-	-	121,67	136,44	2.225	303.579	306.615	
C	5. NORMAL	16	1+1	38,20	-	-	-	-	47,36	62,13	2.500	155.325	156.878	

BLOK ADI-NO	GİRİŞ	KAT NO	B. BL.NO:	DAİRE TİPİ	NET ALAN	TERAS	BALKON	KIŞ BAĞESİ	DEPO	BRÜT ALAN	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN	BİRİM DEĞER	TOPLAM DEĞER (KDV Hariç)	TOPLAM DEĞER (KDV Dahil)	
YÜKSEK SIRA-2	C	5. NORMAL	17	2+1	65,05	-	-	-	-	78,83	93,60	2.225	208.260	210.343	
	C	5. NORMAL	18	3+1	93,95	-	6,15	-	-	121,67	136,44	2.255	307.672	310.749	
	C	6. NORMAL	19	1+1	38,20	-	-	-	-	47,36	62,13	2.500	155.325	156.878	
	C	6. NORMAL	20	2+1	65,05	-	-	-	-	78,83	93,60	2.225	208.260	210.343	
	C	6. NORMAL	21	3+1	93,95	-	6,15	-	-	121,67	136,44	2.280	311.083	314.194	
	C	7. NORMAL	22	1+1	38,20	-	-	-	-	47,36	62,13	2.500	155.325	156.878	
	C	7. NORMAL	23	2+1	65,05	-	-	-	-	78,83	93,60	2.225	208.260	210.343	
	C	7. NORMAL	24	3+1	93,95	-	6,15	-	-	121,67	136,44	2.280	311.083	314.194	
	C	8. NORMAL	25	1+1	38,20	-	-	-	-	47,36	62,13	2.500	155.325	156.878	
	C	8. NORMAL	26	2+1	65,05	-	-	-	-	78,83	93,60	2.225	208.260	210.343	
	C	8. NORMAL	27	3+1	93,95	-	6,15	-	-	121,67	136,44	2.280	311.083	314.194	
	C	9. NORMAL	28	1+1	37,65	-	-	-	-	46,87	61,64	2.500	154.100	155.641	
	C	9. NORMAL	29	2+1	55,55	-	9,13	-	-	79,34	94,11	2.225	209.395	211.489	
	C	9. NORMAL	30	3+1	85,45	-	12,57	-	-	121,67	136,44	2.280	311.083	314.194	
	C	10. NORMAL	31	1+1	37,65	-	-	-	-	46,87	61,64	2.500	154.100	155.641	
	C	10. NORMAL	32	2+1	55,55	-	-	-	-	67,47	82,24	2.225	182.984	184.814	
	C	10. NORMAL	33	3+1	85,45	-	3,65	-	-	110,06	124,83	2.280	284.612	287.459	
	C	11. NORMAL	34	1+1	37,65	-	-	-	-	46,87	61,64	2.545	156.874	158.443	
	C	11. NORMAL	35	2+1	55,55	-	-	-	-	67,47	82,24	2.280	187.507	189.382	
	C	11. NORMAL	36	3+1	85,45	-	3,65	-	-	110,06	124,83	2.335	291.478	294.393	
	C	12. NORMAL	37	1+1	37,65	-	-	-	-	46,87	61,64	2.545	156.874	158.443	
	C	12. NORMAL	38	2+1	55,55	-	-	-	-	67,47	82,24	2.280	187.507	189.382	
	C	12. NORMAL	39	3+1	85,45	-	3,65	-	-	110,06	124,83	2.335	291.478	294.393	
	C	13. NORMAL	40	1+1	37,65	-	-	-	-	46,87	61,64	2.545	156.874	158.443	
	C	13. NORMAL	41	2+1	55,55	-	-	-	-	67,47	82,24	2.280	187.507	189.382	
	C	13. NORMAL	42	3+1	85,45	-	3,65	-	-	110,06	124,83	2.335	291.478	294.393	
	C	14. NORMAL	43	1+1	37,65	-	-	-	-	46,87	61,64	2.545	156.874	158.443	
	C	14. NORMAL	44	2+1	55,55	-	3,36	-	-	71,64	86,41	2.280	197.015	198.985	
	C	14. NORMAL	45	3+1	85,45	-	7,00	-	-	114,24	129,01	2.335	301.238	304.251	
	C	15. NORMAL	46	1+1	46,90	-	7,00	-	-	66,31	87,55	2.650	232.008	234.328	
	C	15. NORMAL	47	1+1	45,90	-	7,00	-	-	64,25	85,49	2.650	226.549	228.814	
	KULE-3	-	ZEMİN	1	3+1	81,25	8,15	-	-	6	101,00	128,17	2.385	305.685	308.742
		-	ZEMİN	2	1+1	52,49	10,55	-	-	3	64,30	94,61	2.545	240.782	243.190
-		ZEMİN	3	1+1	52,49	10,55	-	-	3	64,30	94,61	2.545	240.782	243.190	
-		ZEMİN	4	3+1	81,25	8,15	-	-	6	101,00	128,17	2.385	305.685	308.742	
-		1. NORMAL	5	3+1	81,25	-	4,25	-	4	106,22	123,75	2.120	262.350	264.974	
-		1. NORMAL	6	1+1	52,49	-	-	-	3	64,30	81,83	2.175	177.980	179.760	
-		1. NORMAL	7	1+1	52,49	-	-	-	3	64,30	81,83	2.175	177.980	179.760	
-		1. NORMAL	8	3+1	81,25	-	4,28	-	4	106,22	123,75	2.175	269.156	271.848	
-		2. NORMAL	9	2+1	68,45	-	4,25	-	3	88,98	102,77	2.175	223.525	225.760	
-		2. NORMAL	10	1+1	52,21	-	-	-	3	64,30	78,09	2.225	173.750	175.488	

BLOK ADI-NO	GİRİŞ	KAT NO	B. BL.NO:	DAİRE TİPİ	NET ALAN	TERAS	BALKON	KIŞ BAĞÇESİ	DEPO	BRÜT ALAN	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN	BİRİM DEĞER	TOPLAM DEĞER (KDV Hariç)	TOPLAM DEĞER (KDV Dahil)
KULE-3	-	2. NORMAL	11	1+1	52,21	-	-	-	2	64,30	78,09	2.225	173.750	175.488
	-	2. NORMAL	12	2+1	68,45	-	4,25	-	3	88,98	102,77	2.175	223.525	225.760
	-	2. NORMAL	13	2+1	72,45	-	-	-	3	91,98	105,77	2.120	224.232	226.475
	-	3. NORMAL	14	2+1	68,45	-	4,25	-	3	88,98	102,77	2.175	223.525	225.760
	-	3. NORMAL	15	1+1	52,21	-	-	-	3	64,30	78,09	2.225	173.750	175.488
	-	3. NORMAL	16	1+1	52,21	-	-	-	2	64,30	78,09	2.225	173.750	175.488
	-	3. NORMAL	17	2+1	68,45	-	4,25	-	3	88,98	102,77	2.175	223.525	225.760
	-	3. NORMAL	18	2+1	72,45	-	-	-	3	91,98	105,77	2.120	224.232	226.475
	-	4. NORMAL	19	2+1	68,45	-	4,25	-	3	88,98	102,77	2.175	223.525	225.760
	-	4. NORMAL	20	1+1	52,21	-	-	-	3	64,30	78,09	2.225	173.750	175.488
	-	4. NORMAL	21	1+1	52,21	-	-	-	3	64,30	78,09	2.225	173.750	175.488
	-	4. NORMAL	22	2+1	68,45	-	4,25	-	3	88,98	102,77	2.175	223.525	225.760
	-	4. NORMAL	23	2+1	72,45	-	-	-	3	91,98	105,77	2.120	224.232	226.475
	-	5. NORMAL	24	2+1	68,45	-	4,25	-	3	88,98	102,77	2.175	223.525	225.760
	-	5. NORMAL	25	1+1	52,21	-	-	-	3	64,30	78,09	2.225	173.750	175.488
	-	5. NORMAL	26	1+1	52,21	-	-	-	3	64,30	78,09	2.225	173.750	175.488
	-	5. NORMAL	27	2+1	68,45	-	4,25	-	3	88,98	102,77	2.175	223.525	225.760
	-	5. NORMAL	28	2+1	72,45	-	-	-	3	91,98	105,77	2.120	224.232	226.475
	-	6. NORMAL	29	2+1	68,45	-	4,25	-	3	88,98	102,77	2.175	223.525	225.760
	-	6. NORMAL	30	1+1	52,21	-	-	-	-	64,30	78,09	2.225	173.750	175.488
	-	6. NORMAL	31	1+1	52,21	-	-	-	-	64,30	78,09	2.225	173.750	175.488
	-	6. NORMAL	32	2+1	68,45	-	4,25	-	3	88,98	102,77	2.175	223.525	225.760
	-	6. NORMAL	33	2+1	72,45	-	-	-	-	91,98	105,77	2.120	224.232	226.475
	-	7. NORMAL	34	2+1	68,45	-	4,25	-	-	88,98	102,77	2.175	223.525	225.760
	-	7. NORMAL	35	1+1	52,21	-	-	-	-	64,30	78,09	2.225	173.750	175.488
	-	7. NORMAL	36	1+1	52,21	-	-	-	-	64,30	78,09	2.225	173.750	175.488
	-	7. NORMAL	37	2+1	68,45	-	4,25	-	-	88,98	102,77	2.175	223.525	225.760
	-	7. NORMAL	38	2+1	72,45	-	-	-	-	91,98	105,77	2.120	224.232	226.475
	-	8. NORMAL	39	2+1	68,45	-	4,25	-	-	88,98	102,77	2.175	223.525	225.760
	-	8. NORMAL	40	1+1	52,21	-	-	-	-	64,30	78,09	2.225	173.750	175.488
	-	8. NORMAL	41	1+1	52,21	-	-	-	-	64,30	78,09	2.225	173.750	175.488
-	8. NORMAL	42	2+1	68,45	-	4,25	-	-	88,98	102,77	2.175	223.525	225.760	
-	8. NORMAL	43	2+1	72,45	-	-	-	-	91,98	105,77	2.120	224.232	226.475	
-	9. NORMAL	44	2+1	68,45	-	4,25	-	-	88,98	102,77	2.175	223.525	225.760	
-	9. NORMAL	45	1+1	52,21	-	-	-	-	64,30	78,09	2.225	173.750	175.488	
-	9. NORMAL	46	1+1	52,21	-	-	-	-	64,30	78,09	2.225	173.750	175.488	
-	9. NORMAL	47	2+1	68,45	-	4,25	-	-	88,98	102,77	2.175	223.525	225.760	
-	9. NORMAL	48	2+1	72,45	-	-	-	-	91,98	105,77	2.120	224.232	226.475	
-	10. NORMAL	49	2+1	68,45	-	4,25	-	-	88,98	102,77	2.175	223.525	225.760	
-	10. NORMAL	50	1+1	52,21	-	-	-	-	64,30	78,09	2.225	173.750	175.488	
-	10. NORMAL	51	1+1	52,21	-	-	-	-	64,30	78,09	2.225	173.750	175.488	



BLOK ADI-NO	GİRİŞ	KAT NO	B. BL.NO:	DAİRE TİPİ	NET ALAN	TERAS	BALKON	KIŞ BAĞESİ	DEPO	BRÜT ALAN	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN	BİRİM DEĞER	TOPLAM DEĞER (KDV Hariç)	TOPLAM DEĞER (KDV Dahil)
KULE-3	-	10. NORMAL	52	2+1	68,45	-	4,25	-	-	88,98	102,77	2.175	223.525	225.760
	-	10. NORMAL	53	2+1	72,45	-	-	-	-	91,98	105,77	2.120	224.232	226.475
	-	11. NORMAL	54	2+1	68,45	-	4,25	-	-	88,98	102,77	2.200	226.043	228.303
	-	11. NORMAL	55	1+1	52,21	-	-	-	-	64,30	78,09	2.255	176.093	177.854
	-	11. NORMAL	56	1+1	52,21	-	-	-	-	64,30	78,09	2.255	176.093	177.854
	-	11. NORMAL	57	2+1	68,45	-	4,25	-	-	88,98	102,77	2.200	226.043	228.303
	-	11. NORMAL	58	2+1	72,45	-	-	-	-	91,98	105,77	2.175	230.050	232.350
	-	12. NORMAL	59	2+1	68,45	-	4,25	-	-	88,98	102,77	2.200	226.043	228.303
	-	12. NORMAL	60	1+1	52,21	-	-	-	-	64,30	78,09	2.255	176.093	177.854
	-	12. NORMAL	61	1+1	52,21	-	-	-	-	64,30	78,09	2.255	176.093	177.854
	-	12. NORMAL	62	2+1	68,45	-	4,25	-	-	88,98	102,77	2.200	226.043	228.303
	-	12. NORMAL	63	2+1	72,45	-	-	-	-	91,98	105,77	2.175	230.050	232.350
	-	13. NORMAL	64	2+1	68,45	-	4,25	-	-	88,98	102,77	2.200	226.043	228.303
	-	13. NORMAL	65	1+1	52,21	-	-	-	-	64,30	78,09	2.255	176.093	177.854
	-	13. NORMAL	66	1+1	52,21	-	-	-	-	64,30	78,09	2.255	176.093	177.854
	-	13. NORMAL	67	2+1	68,45	-	4,25	-	-	88,98	102,77	2.200	226.043	228.303
	-	13. NORMAL	68	2+1	72,45	-	-	-	-	91,98	105,77	2.175	230.050	232.350
	-	14. NORMAL	69	2+1	68,45	-	4,25	-	-	88,98	102,77	2.200	226.043	228.303
	-	14. NORMAL	70	1+1	52,21	-	-	-	-	64,30	78,09	2.255	176.093	177.854
	-	14. NORMAL	71	1+1	52,21	-	-	-	-	64,30	78,09	2.255	176.093	177.854
	-	14. NORMAL	72	2+1	68,45	-	4,25	-	-	88,98	102,77	2.200	226.043	228.303
	-	14. NORMAL	73	2+1	72,45	-	-	-	-	91,98	105,77	2.175	230.050	232.350
	-	15. NORMAL	74	2+1	68,45	-	4,25	-	-	88,98	102,77	2.200	226.043	228.303
	-	15. NORMAL	75	1+1	52,21	-	-	-	-	64,30	78,09	2.255	176.093	177.854
	-	15. NORMAL	76	1+1	52,21	-	-	-	-	64,30	78,09	2.255	176.093	177.854
	-	15. NORMAL	77	2+1	68,45	-	4,25	-	-	88,98	102,77	2.200	226.043	228.303
	-	15. NORMAL	78	2+1	72,45	-	-	-	-	91,98	105,77	2.175	230.050	232.350
	-	16. NORMAL	79	2+1	68,45	-	4,25	-	-	88,98	102,77	2.225	228.663	230.950
	-	16. NORMAL	80	1+1	52,21	-	-	-	-	64,30	78,09	2.280	178.045	179.826
	-	16. NORMAL	81	1+1	52,21	-	-	-	-	64,30	78,09	2.280	178.045	179.826
	-	16. NORMAL	82	2+1	68,45	-	4,25	-	-	88,98	102,77	2.225	228.663	230.950
	-	16. NORMAL	83	2+1	72,45	-	-	-	-	91,98	105,77	2.225	235.338	237.692
	-	17. NORMAL	84	2+1	68,45	-	4,25	-	-	88,98	102,77	2.225	228.663	230.950
	-	17. NORMAL	85	1+1	52,21	-	-	-	-	64,30	78,09	2.280	178.045	179.826
	-	17. NORMAL	86	1+1	52,21	-	-	-	-	64,30	78,09	2.280	178.045	179.826
	-	17. NORMAL	87	2+1	68,45	-	4,25	-	-	88,98	102,77	2.225	228.663	230.950
-	17. NORMAL	88	2+1	72,45	-	-	-	-	91,98	105,77	2.225	235.338	237.692	
-	18. NORMAL	89	2+1	68,45	-	4,25	-	-	88,98	102,77	2.225	228.663	230.950	
-	18. NORMAL	90	1+1	52,21	-	-	-	-	64,30	78,09	2.280	178.045	179.826	
-	18. NORMAL	91	1+1	52,21	-	-	-	-	64,30	78,09	2.280	178.045	179.826	
-	18. NORMAL	92	2+1	68,45	-	4,25	-	-	88,98	102,77	2.225	228.663	230.950	

BLOK ADI-NO	GİRİŞ	KAT NO	B. BL.NO:	DAİRE TİPİ	NET ALAN	TERAS	BALKON	KIŞ BAĞÇESİ	DEPO	BRÜT ALAN	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN	BİRİM DEĞER	TOPLAM DEĞER (KDV Hariç)	TOPLAM DEĞER (KDV Dahil)
<b>KULE-3</b>	-	18. NORMAL	93	2+1	72,45	-	-	-	-	91,98	105,77	2.225	235.338	237.692
	-	19. NORMAL	94	2+1	68,45	-	4,25	-	-	88,98	102,77	2.225	228.663	230.950
	-	19. NORMAL	95	1+1	52,21	-	-	-	-	64,30	78,09	2.280	178.045	179.826
	-	19. NORMAL	96	1+1	52,21	-	-	-	-	64,30	78,09	2.280	178.045	179.826
	-	19. NORMAL	97	2+1	68,45	-	4,25	-	-	88,98	102,77	2.225	228.663	230.950
	-	19. NORMAL	98	2+1	72,45	-	-	-	-	91,98	105,77	2.225	235.338	237.692
	-	20. NORMAL	99	2+1	68,45	-	4,25	-	-	88,98	102,77	2.225	228.663	230.950
	-	20. NORMAL	100	1+1	52,21	-	-	-	-	64,30	78,09	2.280	178.045	179.826
	-	20. NORMAL	101	1+1	52,21	-	-	-	-	64,30	78,09	2.280	178.045	179.826
	-	20. NORMAL	102	2+1	68,45	-	4,25	-	-	88,98	102,77	2.225	228.663	230.950
	-	20. NORMAL	103	2+1	72,45	-	-	-	-	91,98	105,77	2.225	235.338	237.692
	-	21. NORMAL	104	1+1	52,05	-	7,75	-	-	72,41	86,20	2.255	194.381	196.325
	-	21. NORMAL	105	1+1	52,24	-	-	-	-	65,04	78,83	2.310	182.097	183.918
	-	21. NORMAL	106	1+1	52,24	-	-	-	-	65,04	78,83	2.310	182.097	183.918
	-	21. NORMAL	107	1+1	52,05	-	7,75	-	-	72,41	86,20	2.255	194.381	196.325
	-	21-22 NORMAL	108	3+1	101,10	-	-	-	-	126,89	161,07	2.500	402.675	406.702
	-	22. NORMAL	109	1+1	52,05	-	-	-	-	63,17	85,12	2.385	203.011	205.041
	-	22. NORMAL	110	1+1	52,05	-	-	-	-	63,17	85,12	2.385	203.011	205.041
<b>SIRAYALI-4</b>	1A	ZEMİN	1	3+1	109,20	18,20	-	-	-	129,17	165,73	3.710	614.858	621.007
	1B	ZEMİN	2	3+1	109,20	18,20	-	-	-	129,17	165,73	3.400	563.482	569.117
	1AB	1. NORMAL	3	3+1	113,45	-	-	-	-	134,59	149,16	2.650	395.274	399.227
	1AB	1. NORMAL	4	3+1	113,45	-	-	-	-	134,59	149,16	2.650	395.274	399.227
	1AB	2. NORMAL	5	3+1	123,15	-	11,70	-	-	160,09	181,75	2.810	510.718	515.825
	1AB	2. NORMAL	6	3+1	123,15	-	5,70	-	-	152,40	174,06	2.650	461.259	465.872
	1AB	3. NORMAL	7	3+1	123,15	-	11,70	-	-	160,09	181,75	2.810	510.718	515.825
	1AB	3. NORMAL	8	3+1	123,15	-	5,70	-	-	152,40	174,06	2.650	461.259	465.872
	1AB	4. NORMAL	9	2+1	101,52	-	44,90	-	-	168,86	194,13	2.810	545.505	550.960
	2B	ZEMİN	1	3+1	109,20	18,20	-	-	-	129,17	165,73	3.710	614.858	621.007
	2A	ZEMİN	2	3+1	109,20	18,20	-	-	-	129,17	165,73	3.400	563.482	569.117
	2AB	1. NORMAL	3	3+1	113,45	-	-	-	-	134,59	149,16	2.650	395.274	399.227
	2AB	1. NORMAL	4	3+1	113,45	-	-	-	-	134,59	149,16	2.650	395.274	399.227
	2AB	2. NORMAL	5	3+1	123,15	-	11,70	-	-	160,09	181,75	2.810	510.718	515.825
	2AB	2. NORMAL	6	3+1	123,15	-	5,70	-	-	152,40	174,06	2.650	461.259	465.872
	2AB	3. NORMAL	7	3+1	123,15	-	11,70	-	-	160,09	181,75	2.810	510.718	515.825
	2AB	3. NORMAL	8	3+1	123,15	-	5,10	-	-	152,40	174,06	2.650	461.259	465.872
	2AB	4. NORMAL	9	2+1	101,52	-	44,90	-	-	168,86	194,13	2.810	545.505	550.960

BLOK ADI-NO	GİRİŞ	KAT NO	B. BL.NO:	DAİRE TİPİ	NET ALAN	TERAS	BALKON	KIŞ BAĞÇESİ	DEPO	BRÜT ALAN	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN	BİRİM DEĞER	TOPLAM DEĞER (KDV Hariç)	TOPLAM DEĞER (KDV Dahil)
KONAK-5	-	ZEMİN	1	3+1	124,95	52,90	-	-	-	147,39	232,08	3.400	789.072	796.963
	-	1. NORMAL	2	3+1	131,35	-	6,35	-	-	163,24	192,13	3.350	643.636	650.072
	-	2. NORMAL	3	3+1	131,35	-	6,35	-	-	163,24	192,13	3.350	643.636	650.072
KONAK-6	-	ZEMİN	1	3+1	124,95	52,90	-	-	-	147,39	232,08	3.350	777.468	785.243
	-	1. NORMAL	2	3+1	131,35	-	6,35	-	-	163,24	192,13	3.350	643.636	650.072
	-	2. NORMAL	3	3+1	131,35	-	6,35	-	-	163,24	192,13	3.350	643.636	650.072
SIRAYALI-7	1A	ZEMİN	1	3+1	109,20	18,20	-	-	-	129,17	165,73	3.710	614.858	621.007
	1B	ZEMİN	2	3+1	109,20	18,20	-	-	-	129,17	165,73	3.400	563.482	569.117
	1AB	1. NORMAL	3	3+1	113,45	-	-	-	-	134,59	149,16	2.650	395.274	399.227
	1AB	1. NORMAL	4	3+1	113,45	-	-	-	-	134,59	149,16	2.650	395.274	399.227
	1AB	2. NORMAL	5	3+1	123,15	-	11,70	-	-	160,09	181,75	2.810	510.718	515.825
	1AB	2. NORMAL	6	3+1	123,15	-	5,70	-	-	152,40	174,06	2.650	461.259	465.872
	1AB	3. NORMAL	7	3+1	123,15	-	11,70	-	-	160,09	181,75	2.810	510.718	515.825
	1AB	3. NORMAL	8	3+1	123,15	-	5,70	-	-	152,40	174,06	2.650	461.259	465.872
	1AB	4. NORMAL	9	2+1	101,52	-	44,90	-	-	168,86	194,13	2.810	545.505	550.960
	2A	ZEMİN	1	3+1	109,20	18,20	-	-	-	129,17	165,73	3.710	614.858	621.007
	2B	ZEMİN	2	3+1	109,20	18,20	-	-	-	129,17	165,73	3.400	563.482	569.117
	2AB	1. NORMAL	3	3+1	113,45	-	-	-	-	134,59	149,16	2.650	395.274	399.227
	2AB	1. NORMAL	4	3+1	113,45	-	-	-	-	134,59	149,16	2.650	395.274	399.227
	2AB	2. NORMAL	5	3+1	123,15	-	11,70	-	-	160,09	181,75	2.810	510.718	515.825
	2AB	2. NORMAL	6	3+1	123,15	-	5,70	-	-	152,40	174,06	2.650	461.259	465.872
	2AB	3. NORMAL	7	3+1	123,15	-	11,70	-	-	160,09	181,75	2.810	510.718	515.825
	2AB	3. NORMAL	8	3+1	123,15	-	5,70	-	-	152,40	174,06	2.650	461.259	465.872
2AB	4. NORMAL	9	2+1	101,52	-	44,90	-	-	168,86	194,13	2.810	545.505	550.960	
<b>TOPLAM</b>												<b>98.750.507</b>	<b>99.738.012</b>	

- Konut nitelikli bağımsız bölümlerde satışa esas brüt alanı; konut brüt alanına ortak alan niteliğindeki kat holü, giriş holü, cephe ekleri ve bodrum kat payları ilave edilerek tanımlanmıştır.

## • 301 ADA 16 PARSEL

BLOK ADI-NO	KAT NO	B. BL.NO:	NET ALAN	KİRALAMAYA ESAS ALAN	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	KİRA DEĞERİ	KAPİTALİZASYON ORANI	BİRİM DEĞER (TL)	TOPLAM DEĞER (KDV Hariç) (TL)	TOPLAM DEĞER (KDV Dahil) (TL)
SOSYAL TESİS/BÜYÜK KULÜP	BODRUM	1	145,27	153	13,0	1.889	0,075	2.080	302.162	356.551
	BODRUM	4	96,88	97	10,5	1.017	0,075	1.680	162.758	192.055
	BODRUM	5	143,49	143	8,0	1.148	0,075	1.280	183.667	216.727
	BODRUM	6	62,01	62	13,0	806	0,075	2.080	128.981	152.197
	BODRUM	7	35,83	36	15,5	555	0,075	2.480	88.858	104.853
	BODRUM	8	33,95	34	15,5	526	0,075	2.480	84.196	99.351
	BODRUM	12	176,33	176	13,0	2.292	0,075	2.080	366.766	432.784
	BODRUM	13	305,57	306	5,0	1.528	0,075	800	244.456	288.458
	BODRUM	14	175,39	175	5,0	877	0,075	800	140.312	165.568
	BODRUM	15	183,42	183	15,0	2.751	0,075	2.400	440.208	519.445
	ZEMİN VE 1	16	16,70	17	45,0	752	0,075	7.200	120.240	141.883
	ZEMİN	18	215,57	216	15,5	3.341	0,075	2.480	534.614	630.844
	ZEMİN	19	65,22	723	21,0	15.183	0,085	2.965	2.143.482	2.529.309
	ZEMİN	20	592,23							
	ZEMİN	21	38,74	39	26,0	1.007	0,075	4.160	161.158	190.167
	ZEMİN	22	20,95	21	33,0	691	0,075	5.280	110.616	130.527
	ZEMİN	23	19,46	19	35,5	691	0,075	5.680	110.533	130.429
	ZEMİN	24	19,46	19	35,5	691	0,075	5.680	110.533	130.429
	ZEMİN	25	16,70	17	45,0	752	0,075	7.200	120.240	141.883
	ZEMİN	26	16,70	17	45,0	752	0,075	7.200	120.240	141.883
	ZEMİN	27	40,33	40	25,5	1.028	0,075	4.080	164.546	194.165
	BODRUM	2	158,25	1.263	8,1	10.226	0,075	1.296	1.636.200	1.930.716
	BODRUM	3	151,25							
	ZEMİN	28	143,54							
	ZEMİN	29	134,73							
	ZEMİN	30	140,26							
	ZEMİN	31	116,33							
	ZEMİN	32	128,89							
	1. NORMAL	33	136,55	444	5,1	2.264	0,075	816	362.304	427.519
	1. NORMAL	34	173,81							
	1. NORMAL	35	133,71							
	1. NORMAL	38	199,40	199	8,0	1.595	0,075	1.280	255.232	301.174
	BODRUM	9	88,74	3.215	2,8	9.002	0,075	448	1.440.302	1.699.556
	BODRUM	11	121,80							
	BODRUM	10	712,93							
	ZEMİN	17	1.309,48							
	1. NORMAL	37	732,75							
	1. NORMAL	36	249,26							
<b>TOPLAM 38 ADET DÜKKAN</b>						<b>61.365</b>		<b>9.532.605</b>	<b>11.248.474</b>	