

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ'NDE YER ALAN
7727 ADA 1 PARSEL
301 ADA 12, 13, 16, 20, 21, 25 VE 26 PARSELLER
302 ADA 5, 6 VE 8 PARSELLER

BURSA İLİ MUDANYA İLÇESİ'NDE YER ALAN
118 ADA 2 VE 3 PARSELLER
119 ADA 6, 7 VE 8 PARSELLER

SİNPAŞ GYO A.Ş. BURSA MODERN PROJESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	17.06.2015
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	17.06.2015
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.06.2015
RAPOR TARİHİ	30.06.2015
RAPOR NO	SNP- 1503002
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	BURSA MODERN PROJESİ (523 ADET "KONUT" NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN, 165 ADET "OTOPARK" NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN, 38 ADET "DÜKKAN" NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN, 11 ADET ARSA NİTELİKLİ GAYRİMENKULÜN VE 1 ADET SOSYAL TESİSİN) PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	DEMİRTAŞ MAHALLESİ, ESKİ YALOVA YOLU (İNÖNÜ CADDESİ), BURSA MODERN PROJESİ, OSMANGAZİ/BURSA KUMKAYA KÖYÜ, MUDANYA-ZEYTİNBAĞI YOLU, 118 ADA 2 VE 3 PARSELLER 119 ADA 6,7 VE 8 NOLU PARSELLER BURSA MODERN MARİN KULÜP MUDANYA/BURSA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Metin EVLEK- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402617) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

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

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

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

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

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

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

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

5 - Değerleme Yöntemleri

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

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

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

7 - Sonuç

EKLER

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

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Bursa İli Osmangazi İlçesi'nde Yer Alan 7727 Ada 1 Parsel 301 Ada 12, 13, 16, 20, 21, 25 Ve 26 Parseller 302 Ada 5, 6 Ve 8 Parsellerde bulunan Bursa Modern Projesi ile Bursa İli Mudanya İlçesi'nde Yer Alan 118 Ada 2 Ve 3 Parseller 119 Ada 6, 7 Ve 8 Parsellerde bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan Bursa İli Osmangazi İlçesi'nde Yer Alan 7727 Ada 1 Parsel 301 Ada 12, 13, 16, 20, 21, 25 Ve 26 Parseller 302 Ada 5, 6 Ve 8 Parsellerde bulunan Bursa Modern Projesi ile Bursa İli Mudanya İlçesi'nde Yer Alan 118 Ada 2 Ve 3 Parseller 119 Ada 6, 7 Ve 8 Parsellerde bulunan (523 Adet "Konut" Nitelikli Bağımsız Bölümün, 165 Adet "Otopark" Nitelikli Bağımsız Bölümün, 38 Adet "Dükkan" Nitelikli Bağımsız Bölümün, 11 Adet Arsa Nitelikli Gayrimenkulün Ve 1 Adet Sosyal Tesisin) gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu proje için iş bu rapor 30.06.2015 tarih ve SNP-1503002 referans numarası ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Metin EVLEK ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almış olup, raporun hazırlanmasında Şerife Seda YÜCEL raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlendirme ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 1 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1
Rapor Numarası	SNP-1410013
Rapor Tarihi	31.12.2014
Rapor Konusu	BURSA MODERN PROJESİ (636 ADET "KONUT" NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN, 168 ADET "OTOPARK" NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN, 38 ADET "DÜKKAN" NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN, 11 ADET ARSA NİTELİKLİ GAYRİMENKULÜN VE 1 ADET SOSYAL TESİSİN) PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
Raporu Hazırlayanlar	Metin EVLEK - Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	345.267.332

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

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

301 ADA 12 PARSEL

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

301 ADA 13 PARSEL

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

301 ADA 16 PARSEL

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

301 ADA 20 PARSEL

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

301 ADA 21 PARSEL

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

301 ADA 25 PARSEL

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

301 ADA 26 PARSEL

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

302 ADA 5 PARSEL

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

302 ADA 6 PARSEL

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

302 ADA 8 PARSEL

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

118 ADA 2 PARSEL

İli	:	BURSA
İlçesi	:	MUDANYA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	KUMYAKA
Köyü	:	MANKAFA
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	H21B12B3A
Ada No	:	118
Parsel No	:	2
Alanı	:	12.660,65 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	13864
Cilt No	:	18
Sayfa No	:	1680
Tapu Tarihi	:	16.12.2009

118 ADA 3 PARSEL

İli	:	BURSA
İlçesi	:	MUDANYA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	KUMYAKA
Köyü	:	MANKAFA
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	H21B12B3A
Ada No	:	118
Parsel No	:	3
Alanı	:	2.074,00 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	13864
Cilt No	:	18
Sayfa No	:	1680
Tapu Tarihi	:	16.12.2009

119 ADA 6 PARSEL

İli	:	BURSA
İlçesi	:	MUDANYA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	KUMYAKA
Köyü	:	MANKAFA
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	H21B12B3A
Ada No	:	119
Parsel No	:	6
Alanı	:	839,38 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	13864
Cilt No	:	18
Sayfa No	:	1688
Tapu Tarihi	:	16.12.2009

119 ADA 7 PARSEL

İli	:	BURSA
İlçesi	:	MUDANYA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	KUMYAKA
Köyü	:	MANKAFA
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	H21B12B3A
Ada No	:	119
Parsel No	:	7
Alanı	:	1.290,16 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	13864
Cilt No	:	18
Sayfa No	:	1689
Tapu Tarihi	:	16.12.2009

119 ADA 8 PARSEL

İli	:	BURSA
İlçesi	:	MUDANYA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	KUMYAKA
Köyü	:	MANKAFA
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	H21B12B3A
Ada No	:	119
Parsel No	:	8
Alanı	:	926,46 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	13864
Cilt No	:	18
Sayfa No	:	1690
Tapu Tarihi	:	16.12.2009

2.2 - Takyidat Bilgileri

Osmangazi Tapu Müdürlüğü'nden 22.12.2014 tarihinde alınmış olan takyidat belgelerinin 27.03.2015 tasdik tarihli aslı gibidir yazıları ile taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takyidat belgesi ekte sunulmuştur.

Taşınmazlar üzerinde;

7727 Ada 1 Parsel

Beyanlar Bölümü: Değerlemeye konu 42 adet "konut" ve 8 adet "otopark" nitelikli bağımsız bölümler üzerinde müştereken bulunan kayıtlar;

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

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

Hak-Mükellefiyetler Bölümü: Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken:

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

301 Ada 12 Parsel

Değerlemeye konu bağımsız bölümler üzerinde müştereken bulunan kayıtlar;

Beyanlar Bölümü:

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

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

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

Hak-Mükellefiyetler Bölümü:

* TEDAŞ lehine 98,18 m² ve 98,13 m² sahada 99 yıl müddetle daimi irtifak hakkı tesisi (16.04.2009/7864) (Bu beyan TEDAŞ kurumunun rutin uygulamasına ilişkin olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

301 Ada 13 Parsel

Değerlemeye konu bağımsız bölümler üzerinde müştereken bulunan kayıtlar;

Beyanlar Bölümü:

* Yönetim Planı: 09.08.2011 (11.08.2011/25957)

Hak-Mükellefiyetler Bölümü:

* TEDAŞ lehine 106,19 m² sahada 99 yıl müddetle daimi irtifak hakkı tesisi (18.05.2009/10211)

(Bu beyan TEDAŞ kurumunun rutin uygulamasına ilişkin olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

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

301 Ada 16 Parsel

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

Beyanlar Bölümü:

* Yönetim Planı: 06.10.2011 (12.10.2011/31554)

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

Hak-Mükellefiyetler Bölümü:

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

301 Ada 20 Parsel

Taşınmaz üzerinde her hangi bir takyidat bulunmamaktadır.

301 Ada 21 Parsel

Hak-Mükellefiyetler Bölümü:

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

301 Ada 25 Parsel

Taşınmaz üzerinde her hangi bir takyidat bulunmamaktadır.

301 Ada 26 Parsel

Hak-Mükellefiyetler Bölümü:

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

302 Ada 5 Parsel

Taşınmaz üzerinde her hangi bir takyidat bulunmamaktadır.

302 Ada 6 Parsel

Taşınmaz üzerinde her hangi bir takyidat bulunmamaktadır.

302 Ada 8 Parsel

Taşınmaz üzerinde her hangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Mudanya Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve Sinpaş GYO A.Ş. tarafından alınan takbis belgelerine göre;

Taşınmazlar üzerinde;

118Ada 2 Parsel

* Gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanılmamıştır.

118Ada 3 Parsel

Beyanlar Bölümü:

* Rekreasyon alanıdır. (30.12.2003/5207) (Bu beyan taşınmazın imar fonksiyonu belirtmekte olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

*31,22 m2 lik kısmı kıyı kenar çizgisi içerisinde yer almaktadır. 11.03.2014 tarih/ 3188 yev (Bu beyan taşınmazın belirtilen kısmının kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kalan kısımda, kıyı kenar çizgisi içerisinde yer aldığını dolayısı ile kesinlikle yapı yapılamayacak alan olduğunu belirtmekte olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

119 Ada 6 Parsel

Beyanlar Bölümü:

* Artık parseldir. (30.12.2003/5204) (Bu beyan taşınmazın imar fonksiyonu belirtmekte olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

119 Ada 7 Parsel

* Gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanılmamıştır.

119 Ada 8 Parsel

* Gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanılmamıştır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

7727 ADA 1 PARSEL	<p>Konu gayrimenkul üzerinde yer alan bağımsız bölümler; Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken 25.05.2010 tarih 5457 yevmiye ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.</p> <p>31.03.2011 tarih 10100 yevmiye ile kat mülkiyeti tesis edilmiştir.</p> <p>Kadaströ düzenlemeleri sonucu 301 ada 11 parsel, 7727 ada 1 parsel olarak tescil edilmiştir.</p> <p>Parsel üzerinde 12.09.2013 tarih ve 29407 sayılı kadaströ yenilemesi işlemi yapılmış ve parsel yenileme sonucu 9.791,99 m² olarak tescil edilmiştir.</p>
302 ADA 12 PARSEL	<p>Konu gayrimenkul üzerinde yer alan bağımsız bölümler; Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken 25.05.2010 tarih 5457 yevmiye ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.</p> <p>17.12.2010 tarih 25712 yevmiye ile kat mülkiyeti tesis edilmiştir.</p> <p>Ancak B, C ve D bloklarda konut tiplerinde değişiklikler yapılarak B blokta yer alan konut sayısı 47 adet iken 90 adet, C blokta yer alan konut sayısı 45 adet iken 86 adet, D Blokta yer alan konut sayısı 41 adet iken 78 adet olarak değişmiş, kat mülkiyeti ifrazı yapılmıştır.</p> <p>Parsel üzerinde 12.09.2013 tarih ve 29407 sayılı kadaströ yenilemesi işlemi yapılmış ve parsel yenileme sonucu 52.484,70 m² olarak tescil edilmiştir.</p>
301 ADA 13 PARSEL	<p>Konu gayrimenkul üzerinde yer alan bağımsız bölümler; Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken 25.05.2010 tarih 5457 yevmiye ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.</p> <p>09.08.2011 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiştir.</p> <p>Parsel üzerinde 12.09.2013 tarih ve 29407 sayılı kadaströ yenilemesi işlemi yapılmış ve parsel yenileme sonucu 19.246,00 m² olarak tescil edilmiştir. Parsel üzerindeki taşınmazlar 06.03.2014 tarihinde kat mülkiyetine geçmiştir.</p>
301 ADA 16 PARSEL	<p>Konu gayrimenkul üzerinde yer alan bağımsız bölümler; Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken 04.04.2008 tarih 10860 yevmiye ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.</p> <p>06.10.2011 tarihinde kat mülkiyeti tesis edilmiştir.</p> <p>Parsel üzerinde 12.09.2013 tarih ve 29407 sayılı kadaströ yenilemesi işlemi yapılmış ve parsel yenileme sonucu 5.841,26 m² olarak tescil edilmiştir.</p>
301 ADA 20 PARSEL	<p>Taşınmaz; Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına kayıtlı iken 04.02.2012 tarih 5879 yevmiye ile kişiliklerin unvan değişikliği ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.</p> <p>Parsel üzerinde 12.09.2013 tarih ve 29407 sayılı kadaströ yenilemesi işlemi yapılmış ve parsel yenileme sonucu 10.021,52 m² olarak tescil edilmiştir.</p>

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

302 ADA 8 PARSEL	Taşınmaz 302 ada 4 numaralı parselin ifrazı sonucu 12.08.2011 tarih 26026 yevmiye ile Doğu İstanbul Gayrimenkul ve Yatırımları A.Ş. adına tescil edilmiştir. 04.10.2011 tarih 30700 yevmiye ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. 04.02.2012 tarih 5879 yevmiye ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Parsel üzerinde 12.09.2013 tarih ve 29407 sayılı kadastro yenilemesi işlemi yapılmış ve parsel yenileme sonucu 135,33 m ² olarak tescil edilmiştir.
118 ADA 2 PARSEL	Taşınmaz; Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken 25.05.2010 tarih 5457 yevmiye ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.
118 ADA 3 PARSEL	Taşınmaz; Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken 25.05.2010 tarih 5457 yevmiye ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.
119 ADA 6 PARSEL	Taşınmaz; Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken 25.05.2010 tarih 5457 yevmiye ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.
119 ADA 7 PARSEL	Taşınmaz; Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken 25.05.2010 tarih 5457 yevmiye ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.
119 ADA 8 PARSEL	Taşınmaz; Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken 25.05.2010 tarih 5457 yevmiye ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

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

7727 Ada 1 Parsel: Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından 18.12.2008 gün 893 sayılı Meclis Kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Demirtaş Belediyesi Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda (Yeşilşehir) Kısmen trafo alanında, kısmen Kaks:1.50, taks:0.40, h:serbest, ayırık nizamda "Konut" alanında kalmaktadır.

301 Ada 12 Parsel: Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından 18.12.2008 gün 893 sayılı Meclis Kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Demirtaş Belediyesi Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda (Yeşilşehir) Kısmen trafo alanında Kaks:1.50, taks:0.40, h:serbest, ayırık nizamda "konut" alanında kalmaktadır.

301 Ada 13 Parsel: Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından 18.12.2008 gün 893 sayılı Meclis Kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Demirtaş Belediyesi Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda (Yeşilşehir) Kısmen trafo alanında, Kaks:1.50, taks:0.40, h:serbest, ayırık nizamda "konut" alanında kalmaktadır.

301 Ada 16 Parsel: Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından 18.12.2008 gün 893 sayılı Meclis Kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Demirtaş Belediyesi Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda (Yeşilşehir) blok nizam, hmax: serbest 3 kat, "Sosyal Tesis" alanında kalmaktadır.

301 Ada 20 Parsel: Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından 18.12.2008 gün 893 sayılı Meclis Kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Demirtaş Belediyesi Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda (Yeşilşehir) Kaks:1.50, taks:0.40, h:serbest, ayrık nizamda "konut" alanında kalmaktadır.

301 Ada 21 Parsel: Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından 18.12.2008 gün 893 sayılı Meclis Kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Demirtaş Belediyesi Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda (Yeşilşehir) "Trafo" alanında kalmaktadır.

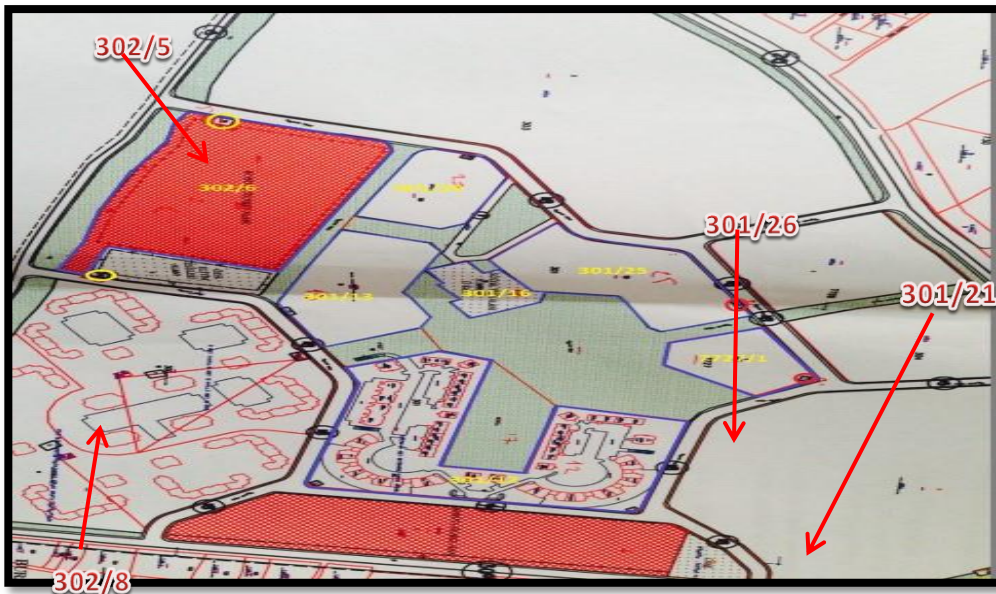
301 Ada 25 Parsel: Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından 18.12.2008 gün 893 sayılı Meclis Kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Demirtaş Belediyesi Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda (Yeşilşehir) Kısmen trafo alanında, Kaks:1.50, taks:0.40, h:serbest, ayrık nizamda "konut" alanında kalmaktadır.

301 Ada 26 Parsel: Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından 18.12.2008 gün 893 sayılı Meclis Kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Demirtaş Belediyesi Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda (Yeşilşehir) "Trafo" alanında kalmaktadır.

302 Ada 5 Parsel: Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından 18.12.2008 gün 893 sayılı Meclis Kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Demirtaş Belediyesi Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda (Yeşilşehir) "Trafo" alanında kalmaktadır. (22.06.2011 tarih 532 sayılı 1/5000 Nazım İmar Plan Değişikliği Bursa Büyükşehir Belediyesiince 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.)

302 Ada 6 Parsel: Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından 18.12.2008 gün 893 sayılı Meclis Kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Demirtaş Belediyesi Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda (Yeşilşehir) Kaks:1.50, taks:0.40, h:serbest, ayrık nizamda "Konut+Ticaret" alanında kalmaktadır. (22.06.2011 tarih 532 sayılı 1/5000 Nazım İmar Plan Değişikliği Bursa Büyükşehir Belediyesiince 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.)

302 Ada 8 Parsel: Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından 18.12.2008 gün 893 sayılı Meclis Kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Demirtaş Belediyesi Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda (Yeşilşehir) "Trafo" alanında kalmaktadır. (22.06.2011 tarih 532 sayılı 1/5000 Nazım İmar Plan Değişikliği Bursa Büyükşehir Belediyesiince 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.)



Mudanya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. Taşınmazlar 02.12.2013 tarih 51 sayılı 1/1000 ölçekli Kumyaka Mankafa Revizyon İmar planında kalmaktadır.

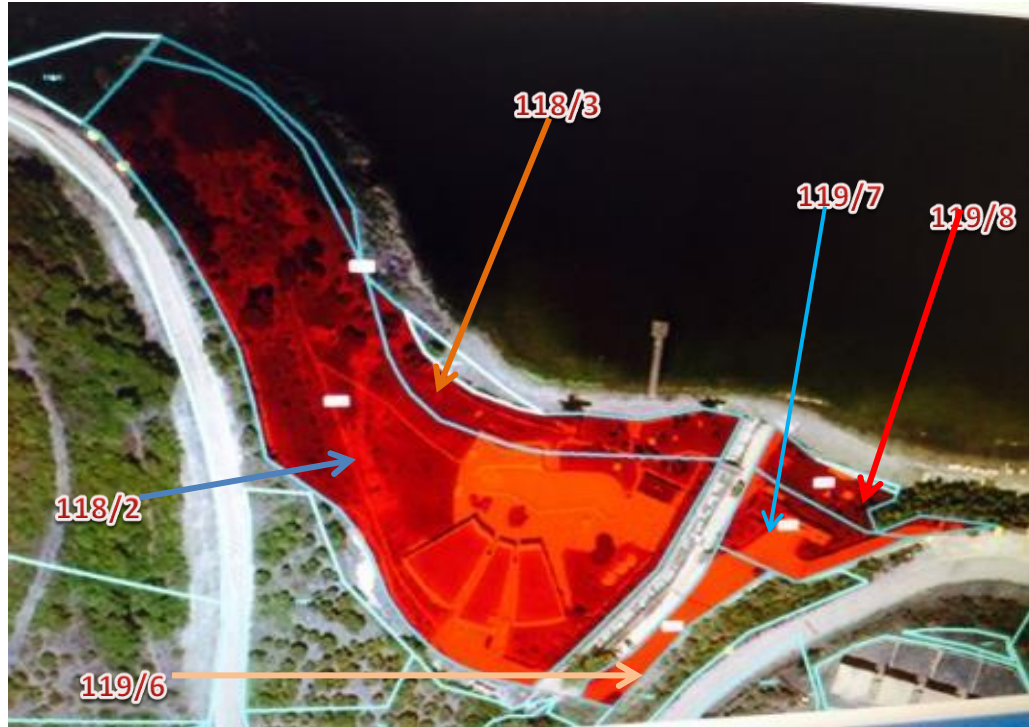
118 Ada 2 Parsel: 02.12.2013 gün 51 sayılı 1/1000 ölçekli Kumyaka Mankafa Revizyon İmar Planında ayırık nizam, hmax: 2 Kat, Kaks: 0.40, "Konut" alanında kalmaktadır.

118 Ada 3 Parsel: 02.12.2013 gün 51 sayılı 1/1000 ölçekli Kumyaka Mankafa Revizyon İmar Planında "Rekreasyon" alanında kalmaktadır.

119 Ada 6 Parsel: 02.12.2013 gün 51 sayılı 1/1000 ölçekli Kumyaka Mankafa Revizyon İmar Planında bir kısmı Emsal:0.20, h:5.40 m, "Günübirlik Tesis Alanı", bir kısmı "Yol " alanında kalmaktadır.

119 Ada 7 Parsel: 02.12.2013 gün 51 sayılı 1/1000 ölçekli Kumyaka Mankafa Revizyon İmar Planında bir kısmı emsal:0.20, h:5.40 m, bir kısmı "Günübirlik Tesis- Yol ve Park " alanında kalmaktadır.

119 Ada 8 Parsel: 02.12.2013 gün 51 sayılı 1/1000 ölçekli Kumyaka Mankafa Revizyon İmar Planında bir kısmı "Rekreasyon" bir kısmı "Yol ve Otopark" alanında kalmaktadır.



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

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

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

302 ADA 6 PARSEL	302 ada 4 numaralı parselin ifrazı sonucu 12.09.2013 tarih ve 29407 sayılı kadaströ yenilemesi işlemi yapılmış ve parsel yenileme sonucu 41.124,83 m ² olarak tescil edilmiştir. Taşınmazın konumlu olduğu bölge yenileme sonucunda Cumhuriyet Mahallesi olarak belirlenmiştir.
302 ADA 8 PARSEL	302 ada 4 numaralı parselin ifrazı sonucu 12.09.2013 tarih ve 29407 sayılı kadaströ yenilemesi işlemi yapılmış ve parsel yenileme sonucu 135,33 m ² olarak tescil edilmiştir. Taşınmazın konumlu olduğu bölge yenileme sonucunda Cumhuriyet Mahallesi olarak belirlenmiştir
118 ADA 2 PARSEL	Mudanya ilçesi Zeytinbağı beldesine bağılı 1995 tarihli Zeytinbağı 1/1000 ölçekli Uygulama Revizyon İmar Planı'nda ayırık nizam, hmax: 2 Kat, Kaks: 0.40, "konut" alanında kalmaktadır. 02.12.2013 gün 51 sayılı 1/1000 ölçekli Kumyaka Mankafa Revizyon İmar Planı yapılmış olup bu planda da değişiklik olmayıp ayırık nizam, hmax: 2 Kat, Kaks: 0.40, "konut" alanında kalmaktadır. (Taşınmazın bağılı olduğu Belde belediyesi kapatılıp, Mudanya ilçe belediyesine bağılanmıştır.)
118 ADA 3 PARSEL	Mudanya ilçesi Zeytinbağı beldesine bağılı 1995 tarihli Zeytinbağı 1/1000 ölçekli Uygulama Revizyon İmar Planı'nda "rekreasyon" alanında kalmaktadır. 02.12.2013 gün 51 sayılı 1/1000 ölçekli Kumyaka Mankafa Revizyon İmar Planı yapılmış olup bu planda da değişiklik olmayıp "rekreasyon" alanında kalmaktadır. (Taşınmazın bağılı olduğu Belde belediyesi kapatılıp, Mudanya ilçe belediyesine bağılanmıştır.)
119 ADA 6 PARSEL	Mudanya ilçesi Zeytinbağı beldesine bağılı 1995 tarihli Zeytinbağı 1/1000 ölçekli Uygulama Revizyon İmar Planı'nda hmax: 2 Kat, Kaks: 0.40, "konut" alanında kalmaktadır. Yeni yapılan planda değişiklik yapılmış olup 02.12.2013 gün 51 sayılı 1/1000 ölçekli Kumyaka Mankafa Revizyon İmar Planı'nda bir kısmı emsal:0.20, h:5.40 m, "günübirlik tesis alanı" alanında, bir kısmı "yol ve otopark" alanında kalmaktadır. (Taşınmazın bağılı olduğu Belde belediyesi kapatılıp, Mudanya ilçe belediyesine bağılanmıştır.)
119 ADA 7 PARSEL	Mudanya ilçesi Zeytinbağı beldesine bağılı 1995 tarihli Zeytinbağı 1/1000 ölçekli Uygulama Revizyon İmar Planı'nda hmax: 2 Kat, Kaks: 0.40, "konut" alanında kalmaktadır. Yeni yapılan planda değişiklik yapılmış olup 02.12.2013 gün 51 sayılı 1/1000 ölçekli Kumyaka Mankafa Revizyon İmar Planı'nda emsal:0.20, h:5.40 m, "günübirlik tesis alanı" alanında kalmaktadır. ((Taşınmazın bağılı olduğu Belde belediyesi kapatılıp, Mudanya ilçe belediyesine bağılanmıştır.)

119 ADA 8 PARSEL	<p>Mudanya ilçesi Zeytinbağı beldesine bağlı 1995 tarihli Zeytinbağı 1/1000 ölçekli Uygulama Revizyon İmar Planı'nda "rekreasyon" alanında kalmaktadır.</p> <p>Yeni yapılan planda değişiklik yapılmış olup 02.12.2013 gün 51 sayılı 1/1000 ölçekli Kumyaka Mankafa Revizyon İmar Planı yapılmış olup bu planda bir kısmı "rekreasyon" bir kısmında "park ve yol" alanında kalmaktadır.(Taşınmazın bağlı olduğu Belde belediyesi kapatılıp, Mudanya ilçe belediyesine bağlanmıştır.)</p>
-------------------------	---

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

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

7727 ADA 1 PARSEL RUHSAT BİLGİLERİ					
BLOK ADI	RUHSAT TARİHİ	İLK RUHSAT TARİHİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
KULE BLOK	6.7.2010	26.12.2008	110	5A	10.835,22
YÜKSEK SIRA BLOK	6.7.2010	26.12.2008	47	4A	4.615,48
YÜKSEK SIRA BLOK	6.7.2010	26.12.2008	26	4A	3.625,33
YÜKSEK SIRA BLOK	6.7.2010	26.12.2008	26	4A	3.669,49
KONAK	6.7.2010	26.12.2008	3	4A	792,38
KONAK	6.7.2010	26.12.2008	3	4A	792,38
OTOPARK	6.7.2010	26.12.2008	111	3A	5.386,39
TOPLAM			326		29.716,67

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

301 ADA 12 PARSEL RUHSAT BİLGİLERİ					
BLOK ADI	RUHSAT TARİHİ	İLK RUHSAT SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
ÇEMBER 1 BLOK A GİRİŞ	24.3.2009	28.5.2007	43	5A	8.199,06
ÇEMBER 1 BLOK B GİRİŞ	24.3.2009	28.5.2007	47	5A	8.092,00
ÇEMBER 1 BLOK C GİRİŞ	24.3.2009	28.5.2007	45	5A	7.762,43
ÇEMBER 1 BLOK D GİRİŞ	24.3.2009	28.5.2007	41	5A	7.150,33
ÇEMBER 1 BLOK E GİRİŞ	24.3.2009	28.5.2007	37	5A	7.083,93
ÇEMBER BLOK A GİRİŞ	25.3.2009	28.5.2007	43	5A	8.198,56
ÇEMBER BLOK B GİRİŞ	3.5.2011	28.5.2007	90	5A	9.994,00
ÇEMBER BLOK C GİRİŞ	3.5.2011	28.5.2007	86	5A	9.694,00
ÇEMBER BLOK D GİRİŞ	3.5.2011	28.5.2007	78	5A	8.989,00
ÇEMBER BLOK E GİRİŞ	25.3.2009	28.5.2007	37	5A	7.083,93
YÜKSEK SIRA BLOK A BLOK	24.3.2009	28.5.2007	22	4A	3.110,38
YÜKSEK SIRA BLOK B BLOK	24.3.2009	28.5.2007	24	4A	3.366,03
YÜKSEK SIRA BLOK C BLOK	24.3.2009	28.5.2007	24	4A	3.366,03
YÜKSEK SIRA BLOK D BLOK	24.3.2009	28.5.2007	22	4A	3.110,38
KULE BLOK	24.3.2009	28.5.2007	58	5A	6.127,56
SIRA YALI 1	25.3.2009	28.5.2007	8	4A	1.735,67
KONAK	25.3.2009	28.5.2007	3	4A	796,30
SIRA YALI	25.3.2009	28.5.2007	8	4A	1.710,92
SIRA YALI	25.3.2009	28.5.2007	8	4A	1.686,26
SIRA YALI	25.3.2009	28.5.2007	8	4A	1.710,92
KONAK BLOK	24.3.2009	28.5.2007	1	4A	584,53
SIRA YALI	25.3.2009	28.5.2007	8	4A	1.710,92
SIRA YALI	25.3.2009	28.5.2007	8	4A	1.686,26
SIRA YALI	25.3.2009	28.5.2007	8	4A	1.710,92
KONAK BLOK	25.3.2009	28.5.2007	6	4A	1.331,69
OTOPARK	25.3.2009	28.5.2007	335	3A	22.427,08
KONAK BLOK	25.3.2009	28.5.2007	1	4A	584,53
SIRA YALI BLOK	25.3.2009	28.5.2007	8	4A	1.710,92
SIRA YALI BLOK	25.3.2009	28.5.2007	8	4A	1.686,26
SIRA YALI BLOK	25.3.2009	28.5.2007	8	4A	1.710,92
KONAK BLOK	25.3.2009	28.5.2007	1	4A	584,53
SIRA YALI BLOK	25.3.2009	28.5.2007	8	4A	1.710,92
SIRA YALI BLOK	25.3.2009	28.5.2007	8	4A	1.710,92
KULE BLOK	2.7.2010	28.5.2007	58	5A	6.127,56
TOPLAM			1198		154.245,65

301 ADA 12 PARSEL YAPI KULLANMA İZİN BİLGİLERİ					
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
ÇEMBER 1 BLOK A GİRİŞ	9.2.2010	34	43	5A	8.199,06
ÇEMBER 1 BLOK B GİRİŞ	9.2.2010	34	47	5A	8.092,00
ÇEMBER 1 BLOK C GİRİŞ	9.2.2010	34	45	5A	7.762,43
ÇEMBER 1 BLOK D GİRİŞ	9.2.2010	34	41	5A	7.150,33
ÇEMBER 1 BLOK E GİRİŞ	9.2.2010	34	37	5A	7.083,93
ÇEMBER BLOK A GİRİŞ	9.2.2010	174	43	5A	8.198,56
ÇEMBER BLOK B GİRİŞ	9.2.2010	489	90	5A	9.994,00
ÇEMBER BLOK C GİRİŞ	9.2.2010	489	86	5A	9.694,00
ÇEMBER BLOK D GİRİŞ	9.2.2010	489	78	5A	8.989,00
ÇEMBER BLOK E GİRİŞ	9.2.2010	178	37	5A	7.083,93
YÜKSEK SIRA BLOK A BLOK	9.2.2010	179	22	4A	3.110,38
YÜKSEK SIRA BLOK B BLOK	9.2.2010	180	24	4A	3.366,03
YÜKSEK SIRA BLOK C BLOK	9.2.2010	181	24	4A	3.366,03
YÜKSEK SIRA BLOK D BLOK	9.2.2010	182	22	4A	3.110,38
KULE BLOK	9.2.2010	183	58	5A	6.127,56
SIRA YALI 1	9.2.2010	184	8	4A	1.735,67
KONAK	9.2.2010	185	3	4A	796,30
SIRA YALI	9.2.2010	186	8	4A	1.710,92
SIRA YALI	9.2.2010	187	8	4A	1.686,26
SIRA YALI	9.2.2010	188	8	4A	1.710,92
KONAK BLOK	9.2.2010	189	1	4A	584,53
SIRA YALI	9.2.2010	190	8	4A	1.710,92
SIRA YALI	9.2.2010	191	8	4A	1.686,26
SIRA YALI	9.2.2010	192	8	4A	1.710,92
KONAK BLOK	9.2.2010	193	6	4A	1.331,69
OTOPARK	9.2.2010	196	335	3A	22.427,08
KONAK BLOK	9.2.2010	34	1	4A	584,53
SIRA YALI BLOK	9.2.2010	34	8	4A	1.710,92
SIRA YALI BLOK	9.2.2010	34	8	4A	1.686,26
SIRA YALI BLOK	9.2.2010	34	8	4A	1.710,92
KONAK BLOK	9.2.2010	34	1	4A	584,53
SIRA YALI BLOK	9.2.2010	34	8	4A	1.710,92
SIRA YALI BLOK	9.2.2010	34	8	4A	1.710,92
KULE BLOK	9.2.2010	34	58	5A	6.127,56
TOPLAM	9.2.2010	34	1198		154.245,65

301 ADA 13 PARSEL RUHSAT BİLGİLERİ					
BLOK ADI	RUHSAT TARİHİ	İLK RUHSAT TARİHİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
KULE BLOK	4.7.2011	30.12.2010	110	5A	10.815,00
YÜKSEK SIRA A BLOK	4.7.2011	30.12.2010	47	4A	4.502,00
YÜKSEK SIRA A BLOK	4.7.2011	30.12.2010	32	4A	4.521,00
YÜKSEK SIRA A BLOK	4.7.2011	30.12.2010	47	4A	4.502,00
KULE BLOK	4.7.2011	30.12.2010	110	5A	10.824,00
SIRAYALI A	4.7.2011	30.12.2010	110	4A	1.575,00
SIRAYALI B	4.7.2011	30.12.2010	9	4A	1.575,00
KONAK BLOK	4.7.2011	30.12.2010	9	4A	626,00
KONAK BLOK	4.7.2011	30.12.2010	3	4A	626,00
SIRAYALI A	4.7.2011	30.12.2010	3	4A	1.575,00
SIRAYALI B	4.7.2011	30.12.2010	9	4A	1.575,00
OTOPARK	4.7.2011	30.12.2010	9	3A	7.599,00
BAHÇE DUVARI	4.7.2011	30.12.2010	-	1A	202,00
TOPLAM			498		50.517,00

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

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

118 ADA 2 PARSEL RUHSAT BİLGİLERİ					
BLOK ADI	RUHSAT TARİHİ	İLK RUHSAT TARİHİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
TRİLYE MARİN KULÜP	15.3.2010	13.8.2009	4	3B	2.290,00
TOPLAM			4		2.290,00

118 ADA 2 PARSEL YAPI KULLANMA İZİN BİLGİLERİ					
BLOK ADI	RUHSAT TARİHİ	SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
TRİLYE MARİN KULÜP	4.10.2010	6.1.1900	4	3B	2.290,00
TOPLAM			4		2.290,00

2.3.4 - Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

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

* **301 ada 13 parsel** üzerinde 262 adet konut nitelikli bağımsız bölüm için kat irtifakı kurulmuştur. Halihazırda parsel üzerinde inşaat çalışmaları tamamlanmıştır. Mevzuat uyarınca yapının 5 yıl içinde(04.07.2016 yılına kadar) bitirilerek yapı kullanma izin belgesi alması, kat mülkiyeti tesis edilip cins tashihi yapılarak 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 yapıлып yasal süreci tamamlanmıştır.

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

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

Tirilye Marina Kulüp; Bursa Modern Projesine bağlı bu projenin tamamlayıcı sosyal tesisi niteliğindeki Tirilye Marin Kulüp olarak adlandırılan tesis, Mudanya İlçesi, Zeytinbağı Beldesi, Kumyaka Köyü, Mudanya-Zeytinbağı Yolu üzerinde yer alan, **118 ada 2,3 parsel ile 119 ada 6,7 ve 8 parsel** olmak üzere 5 parselde toplam 17.790,65 m² alan üzerinde kurulmuştur.

Topoğrafik olarak denize doğru güney-kuzey doğrultusunda eğimli olan parseller üzerinde teraslama yapılarak kapalı-açık mekanlar 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 ve çocuk oyun alanları oluşturulmuştur. Tesis binası mimari projesinde bodrum ve zemin kattan oluşmaktadır. Mimari projesinde bodrum katta 4 adet dükkan niteliğinde bağımsız bölüm planlanmış olup bodrum katı 1.121,34 m² brüt alana sahiptir. Bodrum kat seviyesinde tesis binasının önünde 599,80 m² olarak tanımlanan açık havuz yer almakta olup açık havuzun altında kottan açığa çıkan alanlar WC, soyunma odaları ve teknik alan olarak düzenlenmiş, mimari projesine göre toplam 498 m² brüt kapalı alana sahiptir. Mimari projesine göre 70,82 m² kapalı alana sahip zemin katında giriş holü ve yönetim odası bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemede projesine uygun olarak betonarme tarzda inşa edilen yapının bodrum katında kafe, 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.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

Bursa İli, Mudanya ilçesi, Kumyaka Köyü 118 ada 2 parselde yer alan Tirilye Marin Kulüp binasının yapı denetimi Beşevler Konak Mah., Konak Cad., No:6 Nilüfer/BURSA adresinde faaliyet gösteren **Görsel Yapı Denetim Tic. Ltd. Şti.** isimli firma tarafından gerçekleştirilmiştir

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan Bursa Modern Projesi; Osmangazi İlçe sınırları içerisindeki Demirtaş Köyü,7727 Ada 1 Parsel, 301 ada 12, 13, 16, 20, 21, 25 ve 26 parseller, 302 ada 5, 6 ve 8 parsellerde yer alan yerleşim alanı ile Mudanya İlçe sınırları içerisinde Kumyaka Köyü, 118 ada 2 ve 3 parseller ile 119 ada 6, 7 ve 8 parsellerde yer alan Tirilye Marin Kulüp olarak adlandırılan sosyal tesisten oluşmaktadır.

Bursa Modern Projesi'nde yer alan yapı adaları yaklaşık 26.000 m² alan üzerinde oluşturulan suni göletin çevresinde konumlanmış olup yerleşim alanları kendi içinde İpekyolu Mahallesi (7727 ada 1 parsel), Ottomanors Mahallesi (301 ada 12 parsel) ve Cevizli Mahallesi (301 ada 13 parsel) olarak adlandırılmıştır. Proje kapsamında kule ve yalı tipi bloklar içerisinde stüdyo daire, rezidans, apart tipi olmak üzere değişik konut tipleri yer almaktadır. Projede sosyal yaşam alanı olarak 301 ada 16 parselde "Büyük Kulüp" olarak tanımlanan tesis içerisinde kafe-restoran, fitness merkezi, açık- kapalı yüzme havuzu, anaokulu ve küçük ticari üniteler yer almaktadır. Büyük kulüp dışında proje kapsamında açık spor alanları, festival meydanı, parklar, çocuk oyun alanları, dinlenme alanları, yürüyüş parkurları yer almaktadır. Yerleşim alanının yaklaşık 37 km. kuzeybatısında, Mudanya ilçe sınırları içerisinde Marmara Denizi kıyısında yer alan "Tirilye Marin Kulüp" proje dinlenme alanı olarak planlanmıştır. Bursa Modern Projesi yerleşim alanı etaplar halinde inşa edilmekte olup 7727 ada 1 ve 301 ada, 12, 13 ve 16 parselde inşaat faaliyetleri tamamlanmış olup, 301 Ada 20 ve 25 Parseller ile 302 Ada 6 Parsel mevcutta boş durumda olup üzerlerinde herhangi bir proje geliştirme çalışması bulunmamaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu Bursa Modern Projesi; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi, İnönü Caddesi (Eski Yalova Yolu 6. km'si) olarak tanımlanan posta adresinde yer almakta iken projenin tamamlayıcı eki niteliğinde olan Tirilye Marin Kulüp (Sosyal Tesis) ise Mudanya İlçesi, Mudanya-Zeytinbağ Yolu 3. km'si Göktepe Mevkii olarak tanımlanan posta adresinde yer almaktadır.

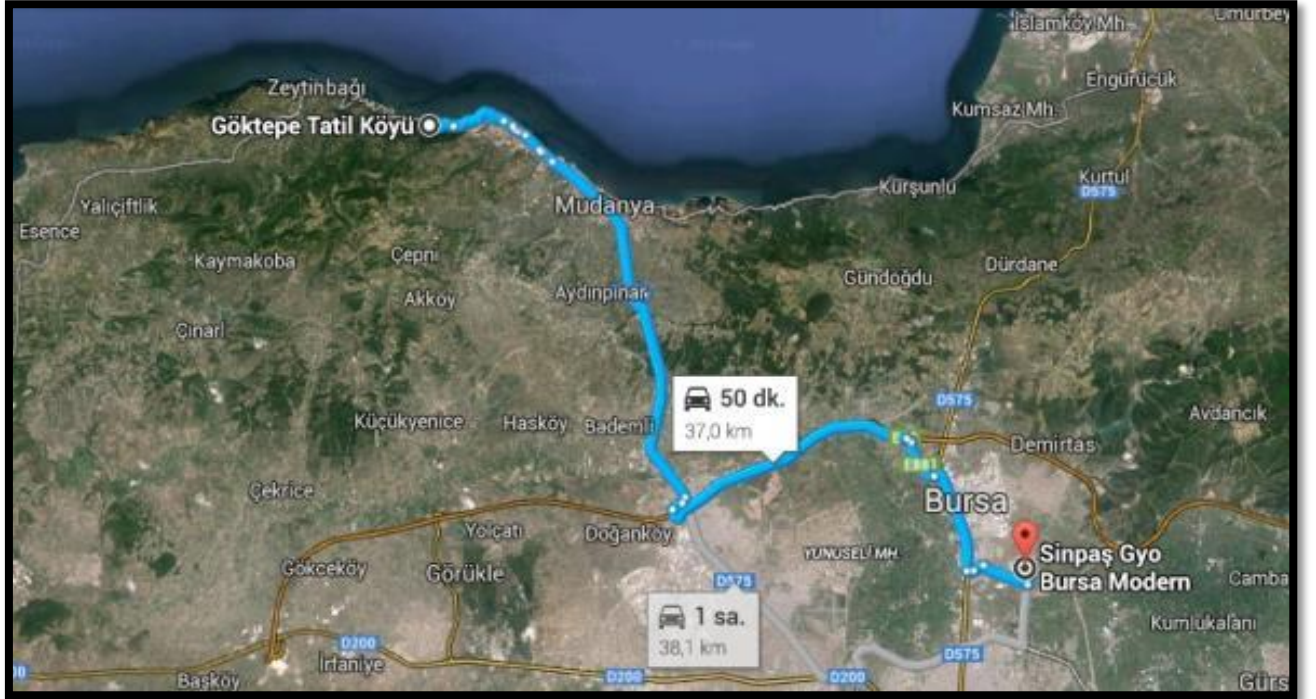
Bursa Modern Projesi Bursa'nın önemli sanayi bölgelerinden biri olan Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi'nin yaklaşık 2 km. kuzeybatısında konumlanmaktadır. Söz konusu bölge sanayi bölgesi olması nedeniyle yerleşim yoğunluğu oldukça düşük olup genellikle alt ve orta gelir grubunun ikamet ettiği eski yapılar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

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

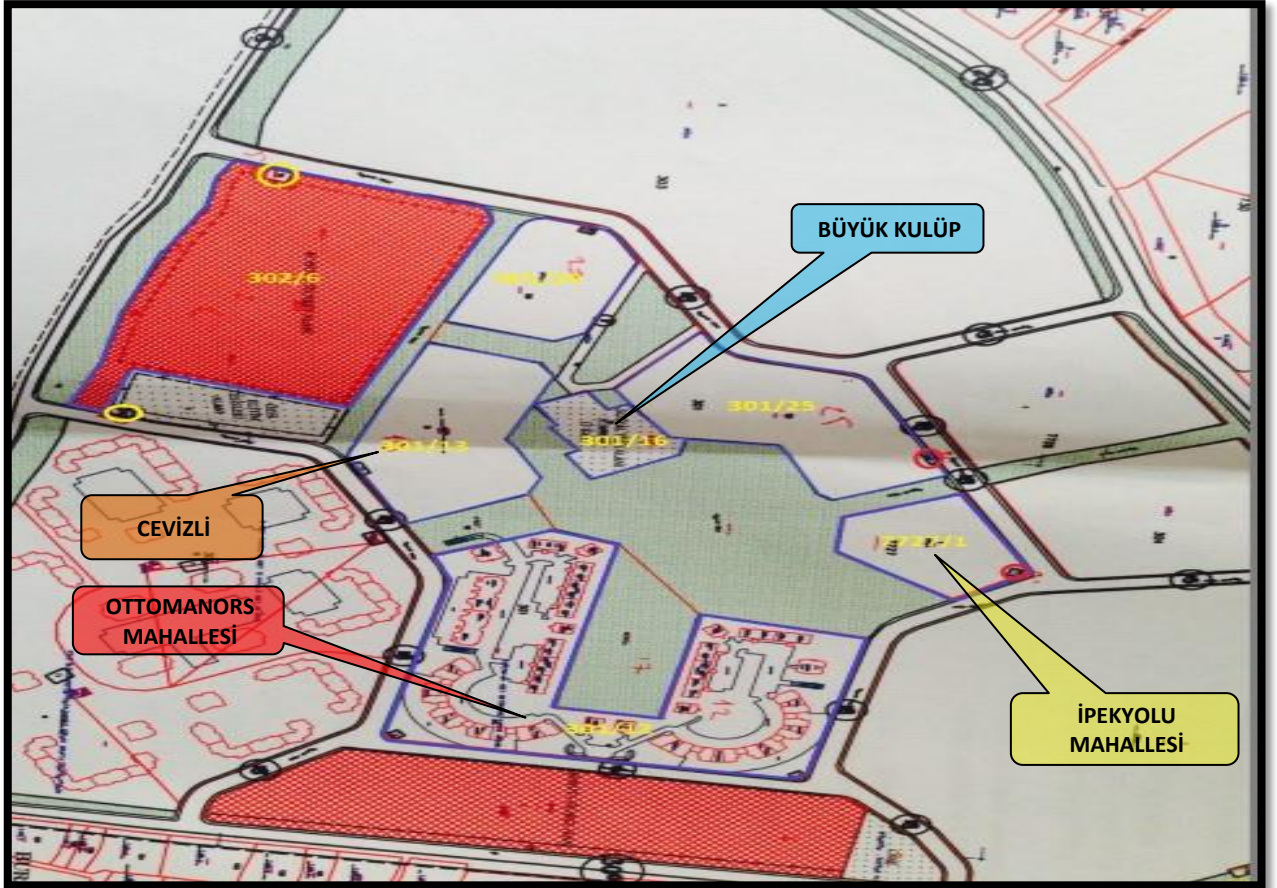
Değerlemeye konu Tirilye Marin Kulüp; Bursa İl Merkezi'nin kuzeydoğusunda Mudanya İlçesi'ne bağlı Zeytinbağı Beldesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Raporla konu Tirilye Marin Kulübe ulaşım Zeytinbağı-Mudanya yerleşim merkezlerini birbirine bağlayan karayolundan sağlanmaktadır. Tirilye Marin Kulüp Bursa Modern Projesi'nin tamamlayıcı sosyal tesisi niteliğinde olup Kumyaka Köyü sınırlarında yer almaktadır. Tesisin yer aldığı bölge düşük yoğunluklu konut bölgesi olarak gelişme göstermekte olup genellikle orta ve alt gelir grubuna hitap etmektedir. Ayrıca, bölge içerisinde denize doğru eğim gösteren yamaçlarda orta-üst gelir grubunun tercih ettiği villa tipi yapılar bulunmaktadır. Tirilye Marin Kulüp'ün denize sıfır konumu değerini olumlu yönde etkilemektedir. Tirilye Marin Kulüp'ün yakın çevresinde; Kumyaka Tatil Sitesi, Göktepe Tatil Köyü, Altınışık Villaları, Zeytinbağı Belde Merkezi ve Mudanya İlçe Merkezi yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgenin sahil yolu üzerinde yer alması değerini olumlu yönde etkilemektedir. Taşınmaz Zeytinbağı Belde Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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



BURSA MODERN-MUDANYA TİRİLYE KULÜP YOLU





Bursa Modern proje kapsamında yer alan Tirilye Marin Kulüp Bursa İl merkezinin kuzey doğusunda Mudanya ilçesine bağlı Zeytinbağı beldesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Bursa Modern yerleşimine yaklaşık 37 km uzaklıkta yer alan Tirilye Marün Kulüp'e Zeytinbağı-Mudanya yerleşim merkezleri arasındaki karayolu ile ulaşım sağlanabilmektedir. Konum olarak Mudanya 3 km. Kumyaka Köyü Göktepe Mevkiinde konumlanmıştır. Mudanyadan Zeytinbağına özel halk otobüsleri seferleri ve özel araçlarla ulaşım sağlanabilmektedir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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

Ottomanors Mahallesi (301 ada 12 parsel) yerleşim alanının doğusunda konumlanmış parsel alanı 52.484,70 m²'dir. 16 blokta 863 adet "Konut" ve 335 adet "Otopark" niteliğinde olmak üzere toplam 1.198 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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



Cevizli Mahallesi (301 ada 13 parsel) Bursa Modern Projesi yerleşim alanının güney doğusunda konumlanmış parsel alanı 19.246,00 m²'dir. Parsel üzerinde 7 blokta 388 adet "Mesken" niteliğinde bağımsız bölüm tescil edilmiştir.

Blok 1 – Blok 3 (Kule Blok): Mimari projesinde "Kule Blok" olarak tanımlanan bloklar "Kristal Kule Blok" olarak satışa sunulmuştur. Bodrum, zemin ve 22 normal kattan oluşan blokların her birinde değişik tiplerde olmak üzere 110 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blokların her birinin bodrum katında kazan 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 ve 15 normal kattan oluşmakta, A ve C girişinde 47 adet, B girişinde 32 adet olmak üzere blokta toplam 126 adet 1+1, 2+1 ve 3+1 ünite tiplerinde konut niteliğinde bağımsız bölüm bulunmaktadır.

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

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



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



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

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

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

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

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

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

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

Tirilye Marina Kulüp; Bursa Modern Projesine bağlı bu projenin tamamlayıcı sosyal tesisi niteliğindeki Tirilye Marin Kulüp olarak adlandırılan tesis, Mudanya İlçesi, Zeytinbağı Beldesi, Kumyaka Köyü, Mudanya-Zeytinbağı Yolu üzerinde yer alan, 118 ada 2,3 parsel ile 119 ada 6,7 ve 8 parsel olmak üzere 5 parselde toplam 17.790,65 m² alan üzerinde kurulmuştur.

Topoğrafik olarak denize doğru güney-kuzey doğrultusunda eğimli olan parseller üzerinde teraslama yapılarak kapalı-açık mekanlar 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 ve çocuk oyun alanları oluşturulmuştur. Tesis binası mimari projesinde bodrum ve zemin kattan oluşmaktadır. Mimari projesinde bodrum katta 4 adet dükkan niteliğinde bağımsız bölüm planlanmış olup bodrum katı 1.121,34 m² brüt alana sahiptir. Bodrum kat seviyesinde tesis binasının önünde 599,80 m² olarak tanımlanan açık havuz yer almakta olup açık havuzun altında kottan açığa çıkan alanlar WC, soyunma odaları ve teknik alan olarak düzenlenmiş, mimari projesine göre toplam 498 m² brüt kapalı alana sahiptir. Mimari projesine göre 70,82 m² kapalı alana sahip zemin katında giriş holü ve yönetim odası bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemede projesine uygun olarak betonarme tarzda inşa edilen yapının bodrum katında kafe, 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.



Site ve Binaların Genel Özellikleri

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

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

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

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Bursa İli

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

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

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

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

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

4.1.2 - Osmangazi İlçesi

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

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

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



4.1.2 - Mudanya İlçesi

Mudanya, Marmara Denizi kıyısında Bursa iline bağlı 77.461 nüfuslu ilçesidir. 28-29 derece doğu boylamları ile 40-41 derece kuzey enlemleri arasında bulunmaktadır.

Batıda Karacabey, güneyde Osmangazi ve Nilüfer, doğuda Gemlik ile komşudur; kuzeyinde Gemlik Körfezi yer alır.

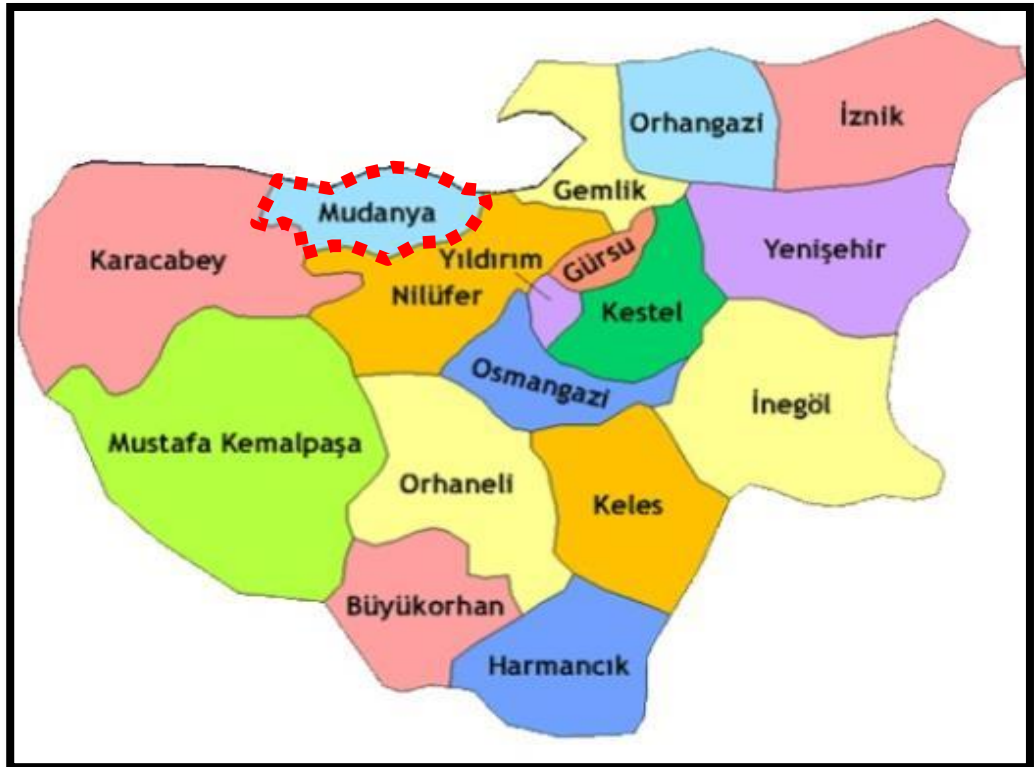
Zeytincilik, ilçe halkının birinci derecede gelir kaynağıdır. Bağcılık, sebze ve meyvecilik, ayçiçeği, soğan ve tahıl gibi diğer tarımsal faaliyetler, az miktarda da olsa yapılmaktadır.

İlçede iş hacminin bir çoğunu ithalat-ihracat işlemleri oluşturmaktadır. İthalat, hem deniz ve hem de karayoluyla gelen sanayi mamulleri ve yarı mamullerinden; ihracat ise Bursa Organize Sanayi bölgesinde faaliyet gösteren sanayi kuruluşlarının ürettikleri mamullerden ve gemilerle yapılan maden cevheri ihracatından meydana gelmektedir.

Marmara Denizi'nin aşırı kirlenmesi sonucu balıkçılık sektöründe büyük gerileme olmuştur.

Yaz mevsiminin serin geçmesi nedeniyle turizm sezonu pek uzun sürmemektedir. Dış turizmin yanında, özellikle başta Bursa olmak üzere çevre il ve ilçelerden gelenlerin olusturduğu günübirlik yerli turizm faaliyetleri yapılmaktadır. Bunun yanında kendi yazlık evlerinde kalanların sayısı da hayli fazladır.

1893 yılı Osmanlı nüfus sayımına göre Mudanya'da yaşayan kişi sayısı 16.683 kişiydi. Bunların büyük çoğunluğu (%71) Rumlardan oluşmaktaydı (11.757 kişi). Mudanya'daki Türk nüfusu ise 4.891 kişiydi (%29). Rum nüfus 1924 mübadelesinden sonra Yunanistan'a göçmüş, Halkidiki yarımadasında Nea Moudania (Νέα Μουδανιά, Yeni Mudanya) yerleşimini kurmuştur. Mudanya ilçesinin nüfusu 2009 genel nüfus sayımına göre ise 68.954'dur. Bunun 35.000'i ilçe merkezinde, 19.149'i kasaba ve köylerde, 14.805'i ise Güzelyalı semtinde yaşamaktadır. İlçe başlısı olarak merkez hariç olmak üzere ilçe merkezine bağlı; 1 semt, 33 köy ve 11 mahalleden oluşmaktadır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2015 yılından beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi ile piyasaların yeniden hareketleneceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

SATILIK EMSALLER

Yasemin Park Evleri Sitesi

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



1+1	91	145.000	1.593
2+1	153	205.000	1.340
4+1 dubleks	218	243.000	1.115
3+1	177	243.000	1.373
4+1	270	375.000	1.389
Ortalama			1.332

Koru Park Terrace Evleri Projesi

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



1+1	60	245.000	4.083
3+1	140	390.000	2.786
4+1	200	470.000	2.350
Ortalama			2.763

Harmony Towers Residence

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



1+1	116	330.000	2.845
2+1	159	425.000	2.673
3+1	200	600.000	3.000
4+1	257	970.000	3.774
Ortalama			3.176

* KENTSEL GAYRİMENKUL

Tel 0224 257 52 34

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

* Saraybahçe 1+1, 60 m² olarak pazarlanan 8. kat daire için 160.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	60 .-M ²	160.000 .-TL	2.667 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

* Gökkule'de 1+1, 88 m² olarak pazarlanan 2. kat daire için 250.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	88 .-M ²	250.000 .-TL	2.841 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

* Gökkule'de 2+1, 129 m² olarak pazarlanan 7. kat daire için 310.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	129 .-M ²	310.000 .-TL	2.403 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

* Kemer Residence'ta 3+1, 179 m² olarak pazarlanan 18. kat daire için 435.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	179 .-M ²	480.000 .-TL	2.682 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

*** RESTATE WORLD GAYRİMENKUL**

Tel 0 224 211 70 70

* Marin Residence'ta 4+1, 150 m² olarak pazarlanan 16. kat daire için 600.000.-Tl istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	150 .-M ²	600.000 .-TL	4.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

*** GÖRSEL GAYRİMENKUL**

Tel 0 224 282 24 26

* Bursa Modern projesinde 16. katta 4,5+1, 207 m² olarak pazarlanan daire için 650.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	207 .-M ²	650.000 .-TL	3.140 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

KİRALIK EMSALLER

Yasemin Park Evleri Sitesi

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



1+1	91	700	8
2+1	153	900	6
3+1	171	1.100	6
4+1	196	1.000	5
Ortalama			6

Koru Park Terrace Evleri Projesi

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



1+1	60	1.200	20
3+1	151	1.950	13
Ortalama			15

Harmony Towers Residence

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



1+1	112	1.350	12
2+1	159	1.650	10
3+1	200	1.900	10
2+1	155	1.700	11
Ortalama			11

* KENTSEL GAYRİMENKUL

Tel 0224 257 52 34

* Bursa Modern projesinde Cevizli Konaklarında en üst katta bulunan 1+1, 57 m² olarak pazarlanan eşyalı daire 1.200.-TL'ye pazarlanmaktadır.

KİRALIK	62 .-M ²	1.200 .-TL	19 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

* Bursa Modern projesinde Cevizli Konaklarında 6. katta bulunan 2+1, 94 m² olarak pazarlanan daire 950.-TL'ye pazarlanmaktadır.

KİRALIK	94 .-M ²	950 .-TL	10 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------	------------------------

* Bursa Modern projesinde ara katta bulunan 2+1, 80 m² olarak pazarlanan dekorasyonlu daire 900.-TL'ye pazarlanmaktadır.

KİRALIK	80 .-M ²	900 .-TL	11 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------	------------------------

* Bursa Modern projesinde Marin Residence 20. katta yer alan 2+1, 118 m² olarak pazarlanan daire için 1.100.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	118 .-M ²	1.100 .-TL	9 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	-----------------------

* Bursa Modern projesinde ara katta bulunan 2+1, 118 m² olarak pazarlanan dekorasyonlu gölet manzaralı daire 1.100.-TL'ye pazarlanmaktadır.

KİRALIK	118 .-M ²	1.100 .-TL	9 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	-----------------------

* Bursa Modern projesinde Asmalı Yalı'da 3+1, 177 m² olarak pazarlanan daire için 2.500.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	177 .-M ²	2.500 .-TL	14 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

*** PİNDOLİ GAYRİMENKUL**

Tel 0224 237 00 44

* Bursa Modern projesinde göl manzaralı, eşyalı, 11. katta yer alan 2+1, 129 m² olarak pazarlanan daire için 1.750.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	129 .-M ²	1.750 .-TL	14 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

Dükkan Emsalleri

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

*** KENTSEL GAYRİMENKUL**

Tel 0224 257 52 34

Değerleme konusu proje kapsamında yer alan ticari ünitelerin kat, kattaki konum ve büyüklüklerine göre 15 TL/m² ile 40 TL/m² arasında bedellerle kiralanmakta olduğu bilgisi alınmıştır.

KİRALIK	40 .-M ²	1.600 .-TL	40 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

Değerleme konusu proje kapsamında 301 ada 16 parselde Büyük Kulüp'te yer alan 723m² brüt alana sahip 19 ve 20 no.lu bağımsız bölümler müştereken market alanı olarak 13.500,-TL/ay (KDV Hariç) baz kira olmak üzere cironun %3 (KDV Hariç) bedelle kiralanmıştır.

KİRALIK	50 .-M ²	1.000 .-TL	20 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

Değerleme konusu proje kapsamında 301 Ada 16 Parselde Büyük Kulüp'te yer alan 17, 33, 34, 35, 36 ve 37 no.lu bağımsız bölümler 4.000,-TL bedelle kiralanmıştır. (Toplam Kiralanan Alan: 2.935 m²)

KİRALIK	2935 .-M ²	4.000 .-TL	1 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------	-----------------------

Arsa Emsalleri (Osmangazi)
*** AA GAYRİMENKUL**

Tel 0535 250 85 43

Panayır Mahallesi İstanbul yolu üzerinde olduğu beyan edilen, E=1.00, h(max)=11.50 m., ticari (depo,antrepo) imarlı olarak pazarlanan 3000 m² arsa için 5.250.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	3000 .-M ²	5.250.000 .-TL	1.750 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

*** BHÇ MURAT ÖZKAN YATIRIM DANIŞMANLIK**

Tel 0224 251 11 06

* Yeni yalova yolu üzerinde 7. km.'de olduğu bean edilen Emsal= 1.50, h.15.50 metre, 12000 m² ticari imarlı arazi için 12.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	12000 .-M ²	12.000.000 .-TL	1.000 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

*** RIHTİM GAYRİMENKUL**

Tel 0224 451 49 29

Osmangazi Panayır Mahallesinde 8750 m² ticari imarlı arsa için 21.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	8750 .-M ²	21.000.000 .-TL	2.400 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

Arsa Emsalleri (Mudanya)
*** MUDANYA EREN EMLAK**

Tel 0224 544 36 64

Kumyaka yolunda KAKS=0.60, H(max)=6.50 metre, villa imarlı olarak beyan edilen 7.500 m² zeytniliğin 1.500.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	7500 .-M ²	1.500.000 .-TL	200 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------

*** MUDANYA EREN EMLAK**

Tel 0224 544 36 64

Kumyaka yolunda, deniz manzaralı, KAKS=0.60, H(max)=6.50 metre, villa imarlı olarak beyan edilen 6.500 m² zeytniliğin 1.250.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	6500 .-M ²	1.250.000 .-TL	192 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------

*** EZGİ EMLAK MUDANYA**

Tel 0224 544 19 62

Mudanya Trilye yolu üzerinde Kumyakada yola sıfır olduğu beyan edilen deniz manzaralı villa imarlı 8.000 m² arazi için 1.500.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	8000 .-M ²	1.500.000 .-TL	188 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------

*** SAHİBİ**

Tel 0546 631 94 05

Taşınmazlara yakın konumda olduğu beyan edilen villa imarlı olarak belirtilen 9717 m² tarla için 1.600.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	9717 .-M ²	1.600.000 .-TL	165 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konut birim m² değerlerinin ise 2.250.-TL/m² ile 3.500.-TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiş olup ortalama birim m² değeri olarak 2.600.-TL/m² takdir edilmiştir.

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (SATILIK)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Harmony Towers	Yasemin Park	Korupark
SATIŞ FİYATI		425.000	205.000	390.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	159	153	140
BİRİM M ² DEĞERİ		2.673	1.340	2.786
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
İNŞA KALİTESİ				
İNŞA KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ÇOK KÖTÜ 30%	BENZER 0%
YAPIM YILI				
YAPIM YILINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ÇOK KÖTÜ 30%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PROJE NİTELİĞİ				
PROJE NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-3%	-3%	-3%
TOPLAM DÜZELTME		-3%	78%	-3%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.600	2.606	2.378	2.716

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı** Yöntemi ile elde edilen değerleri EK-3' deki listede belirtilmiştir. Aşağıdaki özet tabloda ise ada/parsel bazında bağımsız bölümlere takdir edilen değer toplamları ifade edilmiştir.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin mesken nitelikli olanların Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK-3' deki listede, dükkan nitelikli olanların Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri EK-4' deki listede belirtilmiştir.

Değerleme konusu 523 adet konut nitelikli bağımsız bölümün değerleri takdir edilirken proje ve değerlendirme kapsamında yer alan 165 adet "Otopark" nitelikli bağımsız bölümler tek başlarına satılmadığından ve tek başlarına piyasa değeri olmayacağından dolayı direkt değer takdir edilmemiş olup "Konut" nitelikli bağımsız bölümlerin değeri içerisinde şerefiye değeri olarak yansıtılmışlardır.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU				
Ada/Parsel	Konut Adedi	Toplam Değer (TL)	Toplam Değer (USD)	Toplam Değer (EURO)
7727-1	24 adet	7.318.232	2.730.684	2.455.783
301-12	305 adet	120.553.302	44.982.575	40.454.128
301-13	194 adet	59.407.402	22.166.941	19.935.370
TOPLAM	523 adet	187.278.935	69.880.199,81	62.845.280,36

Osmangazi ilçesinde bulunan boş arsalar için emsal karşılaştırma tablosu örnek olarak 302 ada 6 parsel için hazırlanmış olup aşağıda belirtilmiştir. Örnekleme için alınan 302 ada 6 parsel Konut+ Ticaret imarlı olup birim m² değeri 1.550 TL/m² olarak öngörülmüştür. Bu değerden hareketle Konut fonksiyonuna sahip diğer arsalar (302 ada 20 ve 25 parseller) konum,büyükölçü, topoğrafya özelliklere dikkate alınarak her birinin birim değeri olarak 1.450 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

Bölgede yapılan emsal arsa araştırmalarına ek olarak; Osmangazi İlçesi 301 Ada 21 parsel 301 ada 26 parsel ile 302 ada 5 parsel ve 302 ada 8 parseller imar planında trafo alanı olarak tanımlanmıştır. Bu alanların değerleri takdir edilirken rayiç bedelleri ile bölgedeki konut arsaları değerleri karşılaştırılmıştır. Bu parsellerin ancak kamu eline geçmeleri yolu ile elden çıkarılabilecek nitelikte olmaları, kamu eline geçme bedellerinin asgari olarak vergi bedeli (emlak rayiç bedelleri) üzerinden yapılması ve genellikle bu bedellere itiraz edilmesi sonucu piyasadaki diğer parsellerin piyasa rayiçi ile vergi bedeli arasında belirlenen bir bedelle kamu eline geçmeleri nedeni ile bu alanların değerleri takdir edilirken rayiç bedelleri ile bölgedeki konut arsaları değerleri karşılaştırılmıştır. Belediyece belirlenmiş olan emlak vergisine esas rayiç değerlerin ortalama 300 TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır. Her bir parselin konut imarlı parsellerden daha az değerli olacağı ve rayiç bedelinden bir miktar daha fazla değerli olacağı kabulünden yola çıkılarak ortalama birim değerleri 500 TL/m² olarak kabul ve takdir edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA) 302 ADA 6 PARSEL (OSMANGAZİ)

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	AA Gayrimenkul	BHÇ Murat Özkan	Rihtim Gayrimenkul
SATIŞ FİYATI		5.250.000	12.000.000	21.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	41.124,83	3.000	12.000	8.750
BİRİM M ² DEĞERİ		1.750	1.000	2.400
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%
KAT		E=1.00	E=1.50	
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Konut+Ticaret	Ticaret	Ticaret(DEPO)	Ticaret
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	0%
KONUM		BENZER	KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	20%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-6%	-6%	-6%
TOPLAM DÜZELTME		-6%	24%	-26%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.550	1.645	1.240	1.776

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (OSMANGAZİ BOŞ PARSELLER)

Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Değeri (-.USD)
301	20	10.021,52	1.450	14.531.204,00	5.422.091,04
301	21	83,48	500	41.740,00	15.574,63
301	25	20.346,70	1.450	29.502.715,00	11.008.475,75
301	26	86,16	500	43.080,00	16.074,63
302	5	179,58	500	89.790,00	33.503,73
302	6	41.124,83	1.550	63.743.486,50	23.784.883,02
302	8	135,33	500	67.665,00	25.248,13
PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)				108.019.680,50	
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)				108.019.000,00	
PARSELİN DEĞER (-.USD)				40.305.850,93	

Mudanya ilçesinde bulunan arsalar için emsal karşılaştırma tablosu örnek olarak konut fonksiyonlu olan 118 Ada 2 Parsel için aşağıda belirtilmiştir. Örneklem için alınan 118 Ada 2 Parsel Konut imarlı olup birim m² değeri 270 TL/m² olarak öngörülmüştür. Bu değerden hareketle Günübürlük Turizm fonksiyonuna sahip diğer arsalar olan 119 Ada 6 Parsel ve 119 Ada 7 Parselin konum,büyükük, topoğrafya özelliklere dikkate alınarak her birinin birim değeri olarak 210 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır. Rekreasyon ve yol alanında yer alan 118 Ada 3 Parsel ile 119 ada 8 parselin ise birim değerlerinin 150 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

Aşağıdaki tablolarda her bir parsel için yapılan hesaplamalar belirtilmiş olup 118 Ada 2 Parsel üzerinde yapı bulunmakta ve bu yapı için yapı kullanma izin belgesi alınmış olması nedeni ile maliyet yöntemi ile değerine ulaşılmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA) 118 ADA 2 PARSEL (MUDANYA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Mudanya Eren Emlak	Mudanya Eren Emlak	Ezgi Emlak Mudanya
SATIŞ FİYATI		1.500.000	1.250.000	1.500.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	12.660,65	7.500	6.500	8.000
BİRİM M ² DEĞERİ		200	192	188
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
İNŞAAT ALANI	E:0,40	E:0,60	Villa	E:0,60
DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	BENZER 0%	ORTA İYİ -5%
FONKSİYON	Konut	Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	10%	20%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 5%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-3%	-2%	-3%
TOPLAM DÜZELTME		43%	33%	43%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	270	285	256	267

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (MUDANYA)					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Değeri (-.USD)
118	2	12.660,65	270	3.418.375,50	1.275.513,25
118	3	2.074,00	150	311.100,00	116.082,09
119	6	839,38	210	176.269,80	65.772,31
119	7	1.290,16	210	270.933,60	101.094,63
119	8	926,46	150	138.969,00	51.854,10
PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)				4.315.647,90	
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)				4.315.000,00	
PARSELİN DEĞER (-.USD)				1.610.316,38	

6.2 - Yeniden İnşaat Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Rapora konu 118 Ada 2 Parselde, Sinpaş GYO A.Ş. adına kayıtlı olup portföyünde bulunan taşınmaz değerlendirme yöntemleri bölümünde belirtilen etkenler, değerlendirme süreci, gayrimenkullerin inşaat özellikleri, fiziksel özellikleri ve yapılan piyasa araştırmalarından hareketle maliyet yaklaşımı kullanılarak belirlenen birim ve toplam piyasa değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur

118 ADA 2 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞER TABLOSU						
Arsa Değeri	270,00	.-TL/M ²	X	12.660,65 M ²	= 3.418.376	.-TL
İnşaat Alanı	1.500	.-TL/M ²	X	1.192,00 M ²	= 1.788.000	.-TL
Havuz Alanı	750	.-TL/M ²	X	599,80 M ²	= 449.850	.-TL
Teknik, Depo, Soyunma Odaları	590	.-TL/M ²	X	498,00 M ²	= 293.820	.-TL
TOPLAM =					5.950.046	.-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ =					5.950.000	.-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ =					2.220.149	.-USD

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır. Kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. 301 ada 16 Parselde (Büyük Klup) Sinpaş GYO A.Ş. adına kayıtlı olup portföyünde bulunan ticari ünitelerin bulunduğu bölgede yapılan daha önceki değerlendirme çalışmalarından ve piyasa bilgilerinden söz konusu bölgede yer alan yeni ticari ünitelerin kapitalizasyon oranının %7 olarak gerçekleştiği tespit edilmiş olup aşağıdaki tabloda bu yöntemle istinaden takdir edilmiş değerler gösterilmiştir. Dükkan nitelikli taşınmazların içerisinde yer alan 9-10-11 ve 17-36-37 numaralı bağımsız bölümler dışındaki müşterilere açık olmakla beraber, site sakinlerinin aidat karşılığı kullanabildikleri fitness ve spa merkezidir. Bu birimler nitelik ve nicelik bakımından diğer ünitelerden farklı olup hem alansal olarak çok büyük alana sahiptirler, hem kattaki konumları bakımından şerefliyerleri düşüktür hem de işletme açısından kiracı bulmanın zor olduğu, Sitenin doluluk oranının düşük olması nedeniyle müşteri profili kısıtlı olup bu nedeni ile kendisini çok daha uzun sürede amorti edeceği düşünüldükçe kapitalizasyon oranı %3 olarak alınmıştır. (Dükkan nitelikli olanların Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri EK-4' deki listede belirtilmiştir.)

Ada No	Parsel No	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Fonksiyonu	sinpaş crm brüt m2	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Aylık Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç)	Taşınmazın Değeri (KDV Dahil)
301	16	1	BODRUM		186,04	9,14	20.395,76	1.699,65	7%	304.414,28	359.208,85
301	16	2	BODRUM		176,21	9,00	19.030,68	1.585,89	7%	284.040,00	335.167,20
301	16	3	BODRUM		194,19	9,00	20.972,52	1.747,71	7%	313.022,69	369.366,77
301	16	4	BODRUM		123,45	9,00	13.325,47	1.110,46	7%	198.887,64	234.687,42
301	16	5	BODRUM		183,83	7,92	17.462,02	1.455,17	7%	260.627,10	307.539,98
301	16	6	BODRUM		78,97	8,59	8.138,76	678,23	7%	121.474,10	143.339,44
301	16	7	BODRUM		46,03	9,50	5.247,42	437,29	7%	78.319,70	92.417,25
301	16	8	BODRUM		43,65	9,50	4.976,10	414,68	7%	74.270,15	87.638,78
301	16	9	BODRUM					4.240,02			
301	16	10	BODRUM	Spa	1034,15	4,10	50.880,18	0,00	3%	1.662.750,98	1.962.046,16
301	16	11	BODRUM					0,00			
301	16	12	BODRUM		176,33	11,00	23.282,69	1.940,22	7%	347.502,81	410.053,31
301	16	13	BODRUM		385,45	6,73	31.138,56	2.594,88	7%	464.754,63	548.410,46
301	16	14	BODRUM	Kuaför	175	11,80	24.780,00	2.065,00	7%	369.850,75	436.423,88
301	16	15	BODRUM		239,24	9,79	28.119,34	2.343,28	7%	419.691,65	495.236,15
301	16	16	BODRUM		20,43	10,00	2.451,60	204,30	7%	36.591,04	43.177,43
301	16	18	BODRUM		215,57	12,35	31.939,92	2.661,66	7%	476.715,22	562.523,96
301	16	19	ZEMİN	Migros							
301	16	20	ZEMİN		658,75	26,00	205.530,00	17.127,50	7%	3.067.611,94	3.619.782,09
301	16	21	ZEMİN	Cafe	50,53	18,20	11.035,75	919,65	7%	164.712,72	194.361,01
301	16	22	ZEMİN	Baklavacı	25,69	18,20	5.610,70	467,56	7%	83.741,73	98.815,24
301	16	23	ZEMİN	Zeytinçi	25,69	15,50	4.778,34	398,20	7%	71.318,51	84.155,84
301	16	24	ZEMİN	Güzellik Merkezi	25,69	15,50	4.778,34	398,20	7%	71.318,51	84.155,84
301	16	25	ZEMİN	Oto Yıkama	20,43	44,50	10.909,62	909,14	7%	162.830,15	192.139,58
301	16	26	ZEMİN		20,43	15,00	3.677,40	306,45	7%	54.886,57	64.766,15
301	16	27	ZEMİN	Eczane	40,33	25,10	12.147,40	1.012,28	7%	181.304,42	213.939,21
301	16	28	ZEMİN						7%	1.063.446,27	1.254.866,60
301	16	29	ZEMİN						7%	0,00	0,00
301	16	30	ZEMİN		678,58	8,75	71.250,90	5.937,58	7%	0,00	0,00
301	16	31	ZEMİN	Cafe					7%	0,00	0,00
301	16	32	ZEMİN		382,59	6,50	29.842,02	2.486,84	7%	445.403,28	525.575,87
301	16	33	1. NORMAL KAT								
301	16	34	1. NORMAL KAT	Kreş	835,7	11,80	118.335,12	9.861,26	7%	1.766.195,82	2.084.111,07
301	16	35	1. NORMAL KAT								
301	16	17	ZEMİN								
301	16	36	1. NORMAL KAT	Fitness	3123,7	2,00	74.968,80	6.247,40	3%	2.466.078,95	2.909.973,16
301	16	37	1. NORMAL KAT								
301	16	38	1. NORMAL KAT	Kentsel Yön. Ofis	265,57	9,58	30.528,00	2.544,00	7%	455.641,79	537.657,31
TOPLAM										15.467.403,40	18.251.536,01

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

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

Bu kabule istinaden;

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

1. dönemde konut satış değerlerinin 2.300.-TL izleyen dönemlerde %10 artacağı varsayılmıştır.

* İndirgeme oranı %10,50 olarak kabul edilmiştir.

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

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

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI 301 ADA 20 PARSEL					
Arsa Alanı	10.021,52m ²	Emsal / KAKS	1,50		
Toplam Emsal İnşaat Alanı	15.032,28m ²	Konut Alanı	Ticaret Alanı		
Ortak Alan ve diğer ilaveler oranı	0,30	100%	0%		
Satışa Esas İnşaat Alanı	19.541,96m ²	19.541,96m ²	0,00m ²		
NAKİT AKIŞI					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	19.541,96				
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		35,00%	35,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		6.840	6.840	5.863	19.542
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		2.300	2.530	2.783	
Satış Geliri (Konut)		15.731.281	17.304.409	16.315.586	
Satış Gelirleri (Toplam)		15.731.281 TL	17.304.409 TL	16.315.586 TL	49.351.276 TL
Nakit Akım		15.731.281 TL	17.304.409 TL	16.315.586 TL	49.351.276 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)	40.860.470 TL	40.500.981 TL	40.146.788 TL		
İNDİRGEME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%		
Hasılat Paylaşımı Oranı		35%			
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)		14.175.343			
Bugünkü Arsa Değeri (TL)		12.049.042			
Bugünkü Arsa m ² birim Değeri (TL/m ²)		1.202,32m ²			

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

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

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

Bu kabule istinaden;

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

1. dönemde konut satış değerlerinin 2.300.-TL izleyen dönemlerde %10 artacağı varsayılmıştır.

* İndirgeme oranı %10,50 olarak kabul edilmiştir.

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

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

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI 301 ADA 25 PARSEL					
Arsa Alanı	20.346,70m ²	Emsal / KAKS	1,50		
Toplam Emsal İnşaat Alanı	30.520,05m ²	Konut Alanı	Ticaret Alanı		
Ortak Alan ve diğer ilaveler oranı	0,30	100%	0%		
Satışa Esas İnşaat Alanı	39.676,07m ²	39.676,07m ²	0,00m ²		
NAKİT AKIŞI					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	39.676,07				
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		35,00%	35,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		13.887	13.887	11.903	39.676
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		2.300	2.530	2.783	
Satış Geliri (Konut)		31.939.232	35.133.156	33.125.547	
Satış Gelirleri (Toplam)		31.939.232 TL	35.133.156 TL	33.125.547 TL	100.197.935 TL
Nakit Akım		31.939.232 TL	35.133.156 TL	33.125.547 TL	100.197.935 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)		82.959.045 TL	82.229.174 TL	81.510.055 TL	
İNDİRGEME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%		
Hasılat Paylaşımı Oranı			35%		
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)			28.780.211		
Bugünkü Arsa Değeri (TL)			24.463.179		
Bugünkü Arsa m ² birim Değeri (TL/m ²)			1.202,32m ²		

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

Değerleme konusu ta 302 ada 6 parselin alanı 20.346,70 m² dir. Parsel; Emsal 1,5 konut + ticaret imarlı olup Toplam Emsal inşaat alanı üzerinden 0,30 ortak alan ve diğer ilaveler yapılacağı varsayılarak satılabilir toplam alanının 80.193,42 m² olabileceği varsayılmıştır. Bu alanın %85'i konut, %15'i ticaret alanı olarak kabul edilmiştir.

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

Bu kabule istinaden;

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

1. dönemde konut satış değerlerinin 2.300.-TL izleyen dönemlerde %10 artacağı varsayılmıştır.

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

1. dönemde ticaret satış değerlerinin 4.000.-TL izleyen dönemlerde %10 artacağı varsayılmıştır.

* İndirgeme oranı %10,50 olarak kabul edilmiştir.

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

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

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI 302 ADA 6 PARSEL					
Arsa Alanı	41.124,83m ²	Emsal / KAKS	1,50		
Toplam Emsal İnşaat Alanı	61.687,25m ²	Konut Alanı	Ticaret Alanı		
Ortak Alan ve diğer ilaveler oranı	0,30	85%	15%		
Satışa Esas İnşaat Alanı	80.193,42m ²	68.164,41m ²	12.029,01m ²		
NAKİT AKIŞI					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR ALANI (m ²)	80.193,42				
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		35,00%	35,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		23.858	23.858	20.449	68.164
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		2.300	2.530	2.783	
Satış Geliri (Konut)		54.872.347	60.359.581	56.910.462	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ticaret)		10,00%	40,00%	50,00%	
Satılan Brüt Alan (Ticaret)		1.203	4.812	6.015	12.029
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Ticaret)		4.000	4.400	4.840	
Satış Geliri (Konut)		4.811.605	21.171.062	29.110.211	
Satış Gelirleri (Toplam)		59.683.952 TL	81.530.644 TL	86.020.673 TL	227.235.269 TL
Nakit Akım		59.683.952 TL	81.530.644 TL	86.020.673 TL	227.235.269 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)	186.267.440 TL	184.540.180 TL	182.839.000 TL		
İNDİRGEME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%		
Hasılat Paylaşımı Oranı		35%			
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)		64.589.063			
Bugünkü Arsa Değeri (TL)		54.900.704			
Bugünkü Arsa m ² birim Değeri (TL/m ²)		1.334,98m ²			

6.3.5 - 118 Ada 2 Parsel İçin Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu 118 ada 2 parselin alanı 12.660,65 m² dir. Parsel; Emsal 0,4 konut imarlı olup Toplam Emsal inşaat alanı üzerinden 0,30 ortak alan ve diğer ilaveler yapılacağı varsayılarak satılabilir toplam alanının 6.583,54 m² olabileceği varsayılmıştır.

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

Bu kabule istinaden;

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

1. dönemde konut satış değerlerinin 2.050.-TL izleyen dönemlerde %10 artacağı varsayılmıştır.

* İndirgeme oranı %10,50 olarak kabul edilmiştir.

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

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

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI 118 ADA 2 PARSEL					
Arsa Alanı	12.660,65m ²	Emsal / KAKS	0,40		
Toplam Emsal İnşaat Alanı	5.064,26m ²	Konut Alanı	Ticaret Alanı		
Ortak Alan ve diğer ilaveler oranı	0,30	100%	0%		
Satışa Esas İnşaat Alanı	6.583,54m ²	6.583,54m ²	0,00m ²		
NAKİT AKIŞI					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	6.583,54				
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		35,00%	35,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		2.304	2.304	1.975	6.584
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		2.050	2.255	2.481	
Satış Geliri (Konut)		4.723.689	5.196.057	4.899.140	
Satış Gelirleri (Toplam)		4.723.689 TL	5.196.057 TL	4.899.140 TL	14.818.886 TL
Nakit Akım					
		4.723.689 TL	5.196.057 TL	4.899.140 TL	14.818.886 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)					
	12.269.321 TL	12.161.376 TL	12.055.021 TL		
İNDİRGE ME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%		
Hasılat Paylaşımı Oranı		35%			
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)		4.256.482			
Bugünkü Arsa Değeri (TL)		3.618.009			
Bugünkü Arsa m ² birim Değeri (TL/m ²)		285,77m ²			

6.3 5 - Gelir İndirgeme Yaklaşımından Elde Edilen Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemesi yapılan **301 Ada 20 parsel ve 301 ada 25 Parseller** Konut imarlı olup hazırlanan nakit akımları ve arsa proje geliştirme hesapları neticesinde birim değer **1.202,34 TL/m²** olarak takdir edilmiştir. **302 Ada 6 Parsel** Konut+ Ticaret imarlı olup Emsal 1.50 yapılaşma koşullarına sahiptir. Taşınmaz için hazırlanan nakit akımları ve arsa proje geliştirme hesapları neticesinde birim değer **1.334,98 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

Bölgede yapılan emsal arsa araştırmalarına ek olarak; Osmangazi İlçesi 301 Ada 21 parsel 301 ada 26 parsel ile 302 ada 5 parsel ve 302 ada 8 parseller imar planında trafo alanı olarak tanımlanmıştır. Bu alanların değerleri takdir edilirken rayiç bedelleri ile bölgedeki konut arsaları değerleri karşılaştırılmıştır. Bu parsellerin ancak kamu eline geçmeleri yolu ile elden çıkarılabilecek nitelikte olmaları, kamu eline geçme bedellerinin asgari olarak vergi bedeli (emlak rayiç bedelleri) üzerinden yapılması ve genellikle bu bedellere itiraz edilmesi sonucu piyasadaki diğer parsellerin piyasa rayiçi ile vergi bedeli arasında belirlenen bir bedelle kamu eline geçmeleri nedeni ile bu alanların değerleri takdir edilirken rayiç bedelleri ile bölgedeki konut arsaları değerleri karşılaştırılmıştır. Belediyece belirlenmiş olan emlak vergisine esas rayiç değerlerin ortalama 300 TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır. Her bir parselin konut imarlı parsellerden daha az değerli olacağı ve rayiç bedelinden bir miktar daha fazla değerli olacağı kabulünden yola çıkılarak ortalama birim değerleri 500 TL/m² olarak kabul ve takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU (OSMANGAZİ BOŞ PARSELLER)					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Değeri (-.USD)
301	20	10.021,52	1.202,32	12.049.073,93	4.495.923,11
301	21	83,48	500,00	41.740,00	15.574,63
301	25	20.346,70	1.202,32	24.463.244,34	9.128.076,25
301	26	86,16	500,00	43.080,00	16.074,63
302	5	179,58	500,00	89.790,00	33.503,73
302	6	41.124,83	1.334,98	54.900.825,55	20.485.382,67
302	8	135,33	500,00	67.665,00	25.248,13
PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)				91.655.418,82	
PARSELLERİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)				91.655.000,00	
PARSELİN DEĞER (-.USD)				34.199.783,14	

Mudanya ilçesinde bulunan arsalar için nakit akımları ve arsa proje geliştirme hesapları yapılmış olup;örneklem için alınan 118 Ada 2 Parsel Konut imarlı olup birim m² değeri 285 TL olarak öngörülmüştür. Bu değerden hareketle Günübirlik Turizm fonksiyonuna sahip diğer arsalar olan 119 Ada 6 Parsel ve 119 Ada 7 Parselin konum,büyükölük, topoğrafya özelliklere dikkate alınarak her birinin birim değeri olarak 220 TL olabileceği kanaatine varılmıştır. Rekreasyon ve yol alanında yer alan 118 Ada 3 Parsel ile 119 ada 8 parselin ise birim değerlerinin 180 TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (MUDANYA)					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Değeri (-.USD)
118	2	12.660,65	285	3.608.285,25	1.346.375,09
118	3	2.074,00	180	373.320,00	139.298,51
119	6	839,38	220	184.663,60	68.904,33
119	7	1.290,16	220	283.835,20	105.908,66
119	8	926,46	180	166.762,80	62.224,93
PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)				4.616.866,85	
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)				4.616.000,00	
PARSELİN DEĞER (-.USD)				1.722.711,51	

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Kumyaka Köyü'nde 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 kullanımıdır.

119 ada, 6 ve 7 numaralı parseller mer'i imar planında "Günübirlik Turizm Alanı" olarak düzenlenmiş olup bu kullanım en etkin ve verimli kullanımıdır.

118 ada, 3 parsel ve 119 ada, 8 parseller ise Kıyı Kanunu gereği düzenlemeye tabi tutulmuş olup Rekreasyon Alanı olarak kullanılmaları en etkin ve verimli kullanımıdır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

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

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

Boş ve üzerinde proje geliştirilebilecek arsa niteliğinde olan 301 Ada 20 Parsel, 301 ada 25 Parsel, 302 Ada 6 Parselin, 118 Ada 2 Parselin, 119 Ada 6 Parsel, 119 Ada 7 Parselin değerlerinin takdir edilmesinde emsal karşılaştırma yaklaşımı ve Nakit akışı yöntemleri kullanılmıştır. Rekreasyon ve yol alanında yer alan 118 Ada 3 Parsel ile 119 ada 8 parsel ile trafo alanı alanı olarak tanımlanan 301 Ada 21 parsel 301 ada 26 parsel ile 302 ada 5 parsel ve 302 ada 8 parsellerin değerlerinin takdir edilmesinde ise yine emsal karşılaştırma yönteminden yararlanılmıştır. 118 Ada 2 Parsel üzerinde konumlu olan "Tirilye Marin Kulüp" isimli taşınmazın değerinin takdir edilmesinde arsa değerinin takdirinde emsal karşılaştırma yaklaşımı yardımı ile birlikte maliyet analizleri yapılarak maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. 301 Ada 16 Parselde konumlu ticari ünitelerin değerinin belirlenmesinde bölgesel kira gelirlerinden faydalanılarak gelir kapitalizasyonu yaklaşımı/doğrudan kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır.

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

MUDANYA'DAKİ TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞER TABLOSU					
TAŞINMAZLAR	NİTELİK	TOPLAM DEĞER KDV HARİÇ (TL)	TOPLAM DEĞER KDV DAHİL (TL)	TOPLAM DEĞER (USD)	TOPLAM DEĞER (EURO)
118-2	Sosyal Tesis Binası	5.950.000	7.021.000	2.220.149	1.996.644
118-3	Arsa	311.100	367.098	116.082	104.396
119-6	Arsa	176.270	207.998	65.772	59.151
119-7	Arsa	270.934	319.702	101.095	90.917
119-8	Arsa	138.969	163.983	51.854	46.634
TOPLAM DEĞERLER		6.847.272	8.079.781	2.554.952	2.297.742

OSMANGAZİ'DEKİ TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞER TABLOSU					
TAŞINMAZLAR	NİTELİK	TOPLAM DEĞER KDV HARİÇ (TL)	TOPLAM DEĞER KDV DAHİL (TL)	TOPLAM DEĞER (USD)	TOPLAM DEĞER (EURO)
7727-1	24 adet	7.318.232	7.391.414	2.730.684	2.455.783
301-12	305 adet	120.553.302	122.462.369	44.982.575	40.454.128
301-13	194 adet	59.407.402	60.001.476	22.166.941	19.935.370
301-16	38 Adet dükkan	15.467.403	18.251.536	5.771.419	5.190.404
301-20	Arsa	14.531.204	17.146.821	5.422.091	4.876.243
301-21	Arsa	41.740	49.253	15.575	14.007
301-25	Arsa	29.502.715	34.813.204	11.008.476	9.900.240
301-26	Arsa	43.080	50.834	16.075	14.456
302-5	Arsa	89.790	105.952	33.504	30.131
302-6	Arsa	63.743.487	75.217.314	23.784.883	21.390.432
302-8	Arsa	67.665	79.845	25.248	22.706
TOPLAM DEĞERLER		310.766.019	335.570.018	115.957.470	104.283.899

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞER TABLOSU			
TOPLAM DEĞER KDV HARİÇ (TL)	TOPLAM DEĞER KDV DAHİL (TL)	TOPLAM DEĞER (USD)	TOPLAM DEĞER (EURO)
317.613.292	343.649.799	118.512.422	106.581.642

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

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

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

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

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

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

* **301 ada 13 parsel** üzerinde 262 adet konut nitelikli bağımsız bölüm için kat irtifakı kurulmuştur. Halihazırda parsel üzerinde inşaat çalışmaları tamamlanmıştır. Mevzuat uyarınca yapının 5 yıl içinde(04.07.2016 yılına kadar) bitirilerek yapı kullanma izin belgesi alması, kat mülkiyeti tesis edilip cins tashihi yapılarak 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 yapıлып yasal süreci tamamlanmıştır.

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

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

Mudanya İlçesi içerisinde yer alan taşınmazlara ilişkin ise;

118 Ada 2 Parsel üzerinde yapı bulunmaktadır. Ana gayrimenkul niteliğinde "Arsa" vasfında olan üzerinde yer alan sosyal tesis için yapı kullanma izin belgesi alınmış ancak cins tashihi yapılmamıştır. Söz konusu parsel üzerinde yer alan sosyal tesis için cins tashihi yapılarak yasal sürecin tamamlanması gerekmektedir.

119 Ada 6 ve 7 Parseller boş arsa niteliğinde olup yapılan incelemelerde mer'î mevzuata göre üzerlerinde proje geliştirilmesini engelleyecek herhangi bir olumsuz durum bulunmamaktadır.

118 Ada 3 Parsel ve 119 Ada 8 Parsel rekreasyon alanı imarlı olup ilgili belediyesinden kamulaştırılacak alan olup olmadığı konusunda bilgi edinilememiş olup değerlemede bu durum göz önünde bulundurulmuş, mülkiyetlerinin Sinpaş GYO A.Ş. ait olması nedeni ile değer takdirinde bulunulmuştur.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerden 301 ada 16 parselde bulunan ticari üniteler için kira değer tablosu ekte belirtilmiştir.

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

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

İmar bilgilerinde ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemeler neticesinde;

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

Tapu niteliği "Arsa" olan 301 ada 20, 21, 25 ve 26 parsel, 302 ada 5, 6 ve 8 parsel, 118 ada 3 parsel ile 119 ada 6, 7 ve 8 parsel no.lu değerlemeye konu gayrimenkullerin ise mevcut durumda tapu niteliği ile uyumlu olmaları, taşınmazların üzerinde proje geliştirilebilecek arsa niteliğinde olmaları nedenleri ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (a) ve (r) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazların "Arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Değerleme tarihi itibarıyla tapu niteliği "Arsa" olan 118 ada 2 parsel üzerinde mevcut durumda sosyal tesis bulunmaktadır. Sosyal tesise ait imar yönetmeliği gereği alınması gerekli olan tüm yasal izin ve belgeler alınmış ancak cins tashihi yapılmamıştır. Bu nedenle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (a) ve (r) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde 118 ada 2 parsel no.lu değerlemeye konu gayrimenkulün tapu niteliğinde belirtildiği şekliyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın "Proje" portföyünde ve cins tashihi yapılması halinde ise "Bina" portföyünde yer almasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

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

Bu bilgiler doğrultusunda; Sinpaş GYO A.Ş.'ye ait rapor konusu 523 Adet "Konut" Nitelikli Bağımsız Bölümün, 165 Adet "Otopark" Nitelikli Bağımsız Bölümün, 38 Adet "Dükkan" Nitelikli Bağımsız Bölümün, 11 Adet Arsa Nitelikli Gayrimenkulün Ve 1 Adet Sosyal Tesis bölümlerinden oluşan projenin

30.06.2015 tarihli toplam değeri için ;

317.613.291,78 .-TL

(Üç Yüz On Yedi Milyon Altı Yüz On Üç Bin İki Yüz Doksan Bir Türk Lirası, Yetmiş Sekiz Krş)

** Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

343.649.799 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞER TABLOSU					
TAŞINMAZLAR	NİTELİK	TOPLAM DEĞER KDV HARİÇ (TL)	TOPLAM DEĞER KDV DAHİL (TL)	TOPLAM DEĞER (USD)	TOPLAM DEĞER (EURO)
118/2-3,119/6-7-8	TRİLYE MARİNA	6.847.272	8.079.781	2.554.952	2.297.742
7727/1-301/12-13-16	523 KONUT-38 DÜKKAN	202.746.339	208.106.795	75.651.619	68.035.684
301/20-21-25-26,302/5-6-8	DEMİRTAŞ ARSALAR	108.019.681	127.463.223	40.305.851	36.248.215
TOPLAM DEĞERLER		317.613.292	343.649.799	118.512.422	106.581.642

PROJENİN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
317.613.292	118.512.422	106.581.642	343.649.799

1 USD = 2,6800 .-TL

1 EURO = 2,9800 .-TL

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

Değerleme Uzmanı



Metin EVLEK

Lisans No: 402617

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.