

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ,
DEMİRTAŞ CUMHURİYET MAHALLESİ,
301 ADA 12, 13, 16, 20, 21, 25 VE 26 PARSEL
302 ADA 5 VE 8 PARSEL
7727 ADA 1 PARSEL
(462 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM, 6 ADET ARSA)

17_400_333_REV

15.11.2017



İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
2. ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER	5
4.1. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	5
4.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI	7
4.3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	25
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	33
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	33
5.2. EKONOMİK VERİLER.....	33
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	42
5.3. BÖLGE VERİLERİ	45
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	47
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER.....	47
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	48
6.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	49
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	50
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	50
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	51
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	51
7.4. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	63
7.5. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	64
7.6. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	64
8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	64
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE UYUMLAŞTIRILMASI.....	64
8.2. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	64
8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	65
8.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN PORTFÖYE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ANALİZİ	65
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	66
9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	66
9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	66

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar mahallinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Erkan SÜMER kontrolünde Değerleme Uzmanı Tuğba AYDIN tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	: Konu rapor; Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi, 301 ada 12, 13, 16 parseller ile 7727 ada 1 parsel üzerinde konumlu olan 30.06.2017 tarihi itibarıyla Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde toplam 462 adet bağımsız bölüm (konut (281 adet), dükkan (38 adet), otopark (143 adet)) olmak üzere ve arsa nitelikli 301 ada, 20, 21, 25, 26 parseller ve 302 ada 5, 8 parsellerin güncel değer takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili tarafımızca daha önce farklı kapsamlara ait iki adet değerleme raporu hazırlanmıştır. 29.12.2011 tarihli 2011_400_100 sayılı değerleme raporu 301 Ada 11, 12, 13, 16, 20, 21, 22, 23 parseller ve 302 ada 5, 6, 7 ve 8 parseller üzerinde gerçekleştirilen Bursa Modern Projesi için arsa, bağımsız bölüm inşaat seviyeli ve bağımsız bölüm tamamlanması durumundaki değerleri takdir edilmiştir. 28.12.2012 tarihli 2012_400_84 sayılı değerleme raporu 7727 Ada 1 Parsel, 301 ada, 12, 13, 16, 20, 21, 26 parsel, 302 ada 5, 6 ve 8 parseller üzerinde gerçekleştirilen Bursa Modern Projesi için arsa, bağımsız bölüm inşaat seviyeli ve bağımsız bölüm tamamlanması durumundaki değerleri takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Tuğba AYDIN Şehir Plancısı Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 405825 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 -34841
ŞİRKETİN ADRESİ	: Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr e-mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak, Sinpaş Plaza No:36 Beşiktaş / İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Müşterinin talebi; Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi, 301 ada 12, 13, 16 parseller ile 7727 ada 1 parsel üzerinde konumlu olan 30.06.2017 tarihi itibarıyla Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde toplam 462 adet bağımsız bölüm (konut (281 adet), dükkan (38 adet), otopark (143 adet)) olmak üzere ve arsa nitelikli 301 ada, 20, 21, 25, 26 parseller ve 302 ada 5, 8 parsellerin güncel değer takdiri olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir. <i>Bu rapor, Müşteri'nin talebine istinaden revize edilmiştir. Müşteri tarafından değerlendirilmesi talep edilen bağımsız bölümlerde değişiklik olmuştur. Müşteri tarafından iletilen ilk değerlendirme talebinde yer alan değerlendirilmesi istenen bağımsız bölümler listesi, 30.06.2017 tarihi itibarıyla Müşteri'nin stoklarında yer alıp değerlendirme tarihine kadar satışı gerçekleşmiş olan bağımsız bölümleri kapsamamaktadır. Müşteri 30.06.2017 tarihi itibarıyla stoklarında olan tüm bağımsız bölümleri içerecek şekilde talebini yenilemiş olup, değerlendirme raporumuza konu edilen bağımsız bölümler bu talebe istinaden revize edilmiştir.</i>

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	: 17_400_333_REV
SÖZLEŞME TARİHİ	: 28.07.2017
DEĞERLEME ÇALIŞMASI BİTİŞ TARİHİ	: 28.09.2017
RAPOR TARİHİ	: 15.11.2017
GAYRİMENKULÜN TANIMI	: Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi, 301 ada 12, 13, 16 parseller ile 7727 ada 1 parsel üzerinde konumlu olan toplam 462 adet bağımsız bölüm (konut (281 adet), dükkan (38 adet), otopark (143 adet)) olmak üzere ve arsa nitelikli 301 ada, 20, 21, 25, 26 parseller ve 302 ada 5, 8 parseller
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ	: 193.709.448.-TL (K.D.V. HARİÇ)
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ	: 206.935.852.-TL (K.D.V. DAHİL)

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

4.1. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkuller; Bursa ili, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde konumlu bulunmaktadır. Taşınmazlara ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden Ankara Caddesi (D200 karayolu) üzerinden İstanbul Caddesi' ne (D575 karayolu) ve yaklaşık 3 km kuzey istikametinde ilerledikten sonra sağ tarafta bulunan 11 Eylül Bulvarı' na dönülür. 11 Eylül Bulvarı' nda yaklaşık 2 km batı istikametinde ilerledikten sonra İnönü Bulvarı üzerinden kuzey istikametine dönüldüğünde konu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkuller 2 km sonra sol tarafta kalmaktadır.

Konu taşınmazların güneyinde Yasemin Park Evleri ve Bahçeşehir Koleji yerleşkesi, kuzeyinde ve batısında ise kısmen imara açılmış ve henüz tarla vasfında bulunan araziler yer almaktadır. Konu projenin bulunduğu bölge ile kent merkezi arasında tarifeli minibüs ve belediye otobüsleri ile ulaşım sağlanabilmektedir.



Tablo. 1 Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlerle Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	MESAFE (KM)
D-575 KARAYOLU	2,00
DEMİRTAŞ OSB	3,00
OTOGAR	3,50
E-90 OTOYOLU	4,00
BURSA/OSMANGAZİ	6,50
MUDANYA ISKELE	18,00
ORHANGAZİ	39,00
HAVALİMANI	40,00

*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.

Konu taşınmazların yer aldığı Demirtaş bölgesi genel itibari ile sanayi fonksiyonlu gelişim göstermiş olup Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi projenin kuzey batısında yaklaşık 3 km mesafede konumlanmıştır. Tofaş'a ait araç üretim fabrikasının kurulmasıyla birlikte bu bölgenin sanayi bölgesi haline gelişi ve akabinde 1991 yılında Demirtaş OSB kurulmasıyla beraber kendi hinterland bölgesini oluşturarak, söz konusu sanayi fonksiyonunun çevresini düşük nitelikli yapılanmış sosyo ekonomik olarak alt gelir grubunun ihtiyaçlarını karşılayan bir konut bölgesi oluşturmuştur.



Taşınmazın bulunduğu bölgede Demirtaş ve yakın mahalleler olan Panayır ve Doğaneyler Mahalle yerleşkeleri, 2-5 katlı betonarme yapı tarzında bitişik nizamda inşa edilmiş konut ve konut+ticaret ve ticaret fonksiyonlu yapılar olacak şekilde gelişmiştir. Taşınmaza yakın konumda; Buttim, As Outlet, Uludağ Üniversitesi Ali Osman Sönmez Kampüsü, Hotel İbis Bursa, Hilton Bursa Convention Center&Spa gibi referans yapılar yer almaktadır.

4.2. Gayrimenkullerin Tanımı

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

Değerlemeye konusu taşınmazlar; Bursa ili, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi idari sınırları dahilinde yer alan 30.06.2017 tarihi itibarıyla Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki arsa, konut, dükkan, otopark ve trafo nitelikli gayrimenkullerdir.

301 Ada 12,13 parseller ve 7727 ada 1 parsel üzerinde tamamlanmış durumda Bursa Modern Projesi yer almaktadır. 301 ada 16 parsel üzerinde tamamlanmış durumda ticari yapı bulunmaktadır. 301 ada 20, 25, 26 ile 302 ada 5 sayılı vasıflı parseller boş durumda olup, 302 ada 21 parsel ve 302 ada 8 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde trafo bulunmaktadır.

Değerleme konusu parsellerden 301 ada 21 ve 26 parseller ile 302 ada 5 ve 8 parseller imar planında trafo yeri olarak planlanmış olup mevcut durumda 301 ada 21 parsel ve 302 ada 8 parsel üzerinde trafo bulunmakta olup 301 ada 26 parsel ve 302 ada 5 parsel numaralı arsalar boştur.

Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki değerlendirme konusu bağımsız bölümler; 301 ada 12, 13 ve 16 parseller ile 7727 ada 1 parsel numaralı ana taşınmazlar üzerinde konumlanmaktadır.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu Bursa Modern Projesi etaplar halinde inşa edilmiş olup mahallinde etaplar mahalle isimleri ile nitelendirilmektedir. Söz konusu etaplar (mahalleler); İpek Yolu Mahallesi (7727 Ada 1 Parsel), Ottomans Mahallesi (301 Ada 12 Parsel), Cevizli Mahallesi'nden (301 Ada 13 Parsel) oluşmakta olup projenin çerçevesinde geliştirme planlanan boş arsalar ile trafo yeri olarak planlanmış olan arsalar da bulunmaktadır.

Tablo. 2 Değerleme Konusu Bağımsız Bölüm Dağılımları

ADA/PARSEL	DÜKKAN	OTOPARK	KONUT	TOPLAM
301/12		137	156	293
301/13			111	111
301/16	38			38
7727/1		6	14	20
TOPLAM	38	143	281	462

Değerleme konusu boş arsalar; 301 ada 20 ve 25 parsel numaralı taşınmazlar, değerlendirme konusu trafo yerleri ise (imar planında trafo yeri olarak planlanmış olup tapu sicilinde nitelikleri arsa); 301 ada 21 ve 26 parseller ile 302 ada 5 ve 8 parsel numaralı taşınmazlardır.

Tablo. 3 Değerlemeye konu ana taşınmazların özellikleri

ADA	PARSEL	ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	ŞEKİL	EĞİM YAPISI	AÇIKLAMA
7727	1	Blok-1 24 Katlı, Blok-2A 16 Katlı, Blok-2B-2C 13'er Katlı Betonarme Yapılar ve Blok-5 1 Katlı Betonarme Garaj	9.791,99	Düzgün Çokgen	Düz	Projenin <u>İpek Yolu Mahallesi</u> olarak düzenlenmiştir.
301	12	Toplam 34 Adet Betonarme Yapı ve Arsası	52.484,69	Düzgün Çokgen	Düz	Projenin <u>Ottomanors Mahallesi</u> olarak düzenlenmiştir.
301	13	İki adet 3 katlı, Dört adet 5 katlı, 3 adet 17 katlı ve 2 adet 24 katlı betonarme apartman ve arsası	19.246,03	Düzgün Çokgen	Düz	Projenin <u>Cevizli Mahallesi</u> olarak düzenlenmiştir.
301	16	3 Katlı Betonarme Bina	5.841,26	Düzgün Olmayan Çokgen	Düz	Projenin <u>Ticari ve Sosyal Tesis Alanı</u> olarak düzenlenmiştir.
301	20	Arsa	10.021,52	Düzgün Olmayan Çokgen	Düz	Boş Arsa
301	21	Arsa	83,48	Dikdörtgen	Düz	Trafo yeri olarak planlanmıştır.
301	25	Arsa	20.346,70	Düzgün Olmayan Çokgen	Düz	Boş Arsa
301	26	Arsa	86,16	Dikdörtgen	Düz	Trafo yeri olarak planlanmıştır.
302	5	Arsa	179,58	Dikdörtgen	Düz	Trafo yeri olarak planlanmıştır.
302	8	Arsa	135,33	Dikdörtgen	Düz	Trafo yeri olarak planlanmıştır.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerinin dağılımı Tablo 2'de belirtilmiş olup açıklaması aşağıdaki gibidir;

7727 ada 1 parsel sayılı 9.791,99 m² yüzölçümlü ana taşınmazın üzerinde, 6 adet Otopark nitelikli ve 14 adet Mesken nitelikli bağımsız bölüm olmak üzere toplam 20 adet;

301 ada 12 parsel sayılı 52.484,69 m² yüzölçümlü ana taşınmazın üzerinde, 137 adet Otopark nitelikli ve 131 adet Mesken nitelikli bağımsız bölüm olmak üzere toplam 268 adet;

301 ada 13 parsel sayılı 19246,03 m² yüzölçümlü ana taşınmazın üzerinde, Mesken nitelikli toplam 73 adet; 301 ada 16 parsel sayılı 5.840,17 m² yüzölçümlü ana taşınmazın üzerinde Dükkan nitelikli toplam 38 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

301 ada 20, 21, 25, 26 parseller ile 302 ada 5 ve 8 parseller arsa vasıflı taşınmaz olup;

301 ada 20 parsel sayılı taşınmaz 10.021,52 m² yüzölçümlü olup imar planında konut alanında,

301 ada 25 parsel sayılı taşınmaz 20.346,70 m² yüzölçümlü olup imar planında konut alanında,

301 ada 21 parsel sayılı taşınmaz 83,48 m² yüzölçümlü olup imar planında trafo alanında,

301 ada 26 parsel sayılı taşınmaz 86,16 m² yüzölçümlü olup imar planında trafo alanında,

302 ada 5 parsel sayılı taşınmaz 179,58 m² yüzölçümlü olup imar planında trafo alanında,

302 ada 8 parsel sayılı taşınmaz 135,13 m² yüzölçümlü olup imar planında trafo alanında kalmaktadır.

Değerlemeye konu, toplam 281 adet "Mesken" nitelikli, 38 adet "Dükkan" nitelikli ve 143 adet "Otopark" nitelikli olmak üzere toplamda 462 adet bağımsız bölüm ve 6 adet "Arsa" vasıflı taşınmaz bulunmaktadır.

İpek Yolu Mahallesi (7727 Ada 1 Parsel):

Projenin kuzey bölgesinde konumlanmış olan bu parsel 9.791,99 m²'dir. Parsel üzerinde, tapusunda ana taşınmaz niteliğinde de belirtildiği üzere 1 adet 24 Katlı Blok (Blok-1), 1 adet 16 katlı blok (Blok-2A), 2 adet 13'er katlı blok (Blok-2B ve 2C) ve 1 Katlı Betonarme Garaj (Blok-5) bulunmaktadır. 5 blokta 215 adet "Mesken" ve 111 adet "Otopark nitelikli olmak üzere toplam 326 adet bağımsız bölüm tescil edilmiştir.

Blok-1 (Kule Blok): Projesinde "Kule Blok" olarak tanımlanan yapı, bodrum kat+zemin kat+22 normal kat olmak üzere toplam 24 kattan oluşmaktadır. Yapıda 1+1 ve 3+1 olmak üzere değişik alan kullanımlarına sahip 110 adet mesken niteliğinde bağımsız bölüm tescil edilmiştir. Girişi zemin katta bulunan yapının bodrum katında kazan dairesi, teknik odalar ve eklenti depo alanları bulunmaktadır.

Tablo. 4 Blok-1 (Kule Blok)'de bulunan değerlemeye konu gayrimenkuller

ADA NO	PARSEL NO	BLOK / GİRİŞ	KAT	B.B. NO.	DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)
7727	1	KULE 1	1	5	3+1	106,64	125,74
7727	1	KULE 1	15	74	3+1	104,64	119,90
7727	1	KULE 1	16	83	1+1	56,61	71,87
7727	1	KULE 1	19	94	3+1	104,64	119,90
7727	1	KULE 1	20	99	3+1	104,64	119,90
7727	1	KULE 1	20	102	3+1	104,64	119,90
7727	1	KULE 1	21	104	1+1	71,89	87,33
7727	1	KULE 1	21-22	108	3+1	120,97	158,45
7727	1	KULE 1	22	109	1+1	61,94	85,82
7727	1	KULE 1	22	110	1+1	61,94	85,82

Blok 2 (Yüksek Sıra Blokları): Projesinde Yüksek Sıra Blok olarak adlandırılan blokların A, B ve C olmak üzere zemin kattan sağlanan 3 adet girişi bulunmaktadır. Blokun A girişi, bodrum kat+ zemin kat+15 normal kat olmak üzere 17 kattan; B ve C girişleri ise bodrum kat+zemin kat+12'şer olmak üzere 14'er kattan oluşmaktadır. Bloкта; A girişinde 47, B ve C girişlerinde ise 26'şar adet olmak üzere toplam 99 adet mesken niteliğinde bağımsız bölüm tescil edilmiştir.

Tablo. 5 Blok 2 (Yüksek Sıra Blokları)'de bulunan değerlemeye konu gayrimenkuller

ADA NO	PARSEL NO	BLOK / GİRİŞ	KAT	B.B. NO.	DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)
7727	1	YÜKSEK SIRA 2 / C	1	3	3+1	121,01	143,05

Konak Blok: Site içinde Yalı Köşk Evleri, projesinde Konak Blok olarak tanımlanan bloklar, bodrum kat+zemin kat+2 normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katında sığınak ve eklenti depo alanı mevcuttur. Bloklarda her bir katta bir adet 3+1 şeklinde olmak üzere toplam 6 adet mesken niteliğinde bağımsız bölüm tescil edilmiştir.

Tablo. 6 Konak Blok'da bulunan değerlemeye konu gayrimenkuller

ADA NO	PARSEL NO	BLOK / GİRİŞ	KAT	B.B. NO.	DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)
7727	1	KONAK 3	1	2	3+1	163,24	209,18
7727	1	KONAK 3	2	3	3+1	163,24	209,18
7727	1	KONAK 4	1	2	3+1	163,24	209,18

Otopark Bloğu: Projesinde Otopark Bloku olarak tanımlanan alanda toplam 111 adet Otopark nitelikli bağımsız bölüm tescil edilmiştir.

Ottomanors Mahallesi (301 Ada 12 Parsel):

Projenin doğu bölgesinde konumlanmış olan bu parsel 52.484,69 m²'dir. Sitenin ana girişi bu parsel üzerinde bulunmaktadır. Parsel üzerinde mesken nitelikli 863 ve Otopark nitelikli 335 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Blok-1 (Çember Blok-1): Projesinde Çember 1 Blok olarak tanımlanan yapı, site planında Kemer Residence olarak anılmıştır. A, B, C, D ve E olmak üzere 5 adet giriş bulunmaktadır. A girişi, bodrum kat+zemin kat+22 normal kattan; B girişi, bodrum kat+zemin kat+24 normal kattan; C girişi, bodrum kat+zemin kat+23 normal kattan; D girişi, bodrum kat+zemin kat+21 normal kattan ve E girişi, bodrum kat+zemin kat+19 normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katında ortak alan olarak ayrılan alanlar ile eklenti niteliğinde depolar mevcuttur. Bloğun A girişinde 43, B girişinde 47, C girişinde 45, D girişinde 41 ve E girişinde 37 olmak üzere toplam 213 adet mesken niteliğinde bağımsız bölüm tescil edilmiştir.

Tablo. 7 Çember 1 Blok' da bulunan değerlemeye konu gayrimenkuller

ADA NO	PARSEL NO	BLOK / GİRİŞ	KAT	B.B. NO.	DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / A	ZEMİN	1	4+1	151,25	200,00
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / A	13	27	4+1	182,28	211,80
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / A	18	38	4,5+1	177,25	206,77
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / A	19	39	4+1	160,91	190,43
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / A	19	40	4,5+1	177,25	206,77
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / A	20-21	42	3+1	181,60	225,29
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / A	21-22	43	3+1	184,99	228,68
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / B	1	4	3,5+1	149,81	178,78
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / B	3	7	3,5+1	149,81	178,38
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / B	14	30	3,5+1	149,26	177,83
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / B	17	35	3,5+1	169,81	198,38
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / B	20	42	3,5+1	149,26	177,83
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / B	22-23	46	3+1	186,37	228,70
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / C	8	18	3,5+1	149,26	177,95
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / D	1	3	3,5+1	149,81	178,78
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / D	2	5	3,5+1	149,81	178,78
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / D	3	7	3,5+1	149,81	178,78
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / D	3	8	3,5+1	149,81	178,78
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / D	4	10	3,5+1	149,81	178,78
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / D	5	12	3,5+1	149,81	178,78
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / D	9	19	3,5+1	169,81	198,78
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / D	11	24	3,5+1	149,26	178,23
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / D	17	36	3,5+1	172,38	201,35
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / D	19-20	39	3+1	186,37	229,10
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / D	20-21	41	3+1	186,37	229,10
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / E	1	3	4,5+1	177,81	207,82
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / E	1	4	4+1	161,46	191,47
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / E	2	5	4,5+1	177,81	207,82
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / E	2	6	4+1	161,46	191,47
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / E	3	7	4,5+1	177,81	208,00
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / E	3	8	4+1	161,46	191,47
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / E	4	10	4+1	161,46	191,47
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / E	8	18	4+1	160,91	190,92
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / E	9	20	4+1	182,28	212,94
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / E	12	26	4+1	160,91	190,92
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / E	15	31	4,5+1	177,25	207,26
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / E	16	33	4,5+1	177,25	207,26
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / E	17-18	35	3+1	181,60	225,78
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / E	17	36	4+1	160,91	190,92
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / E	18-19	37	3+1	184,99	229,17

Blok-2 (Çember Blok-2): Projesinde Çember 2 Blok olarak tanımlanan yapı, site planında Marin Residence olarak anılmıştır. A, B, C, D ve E olmak üzere 5 adet giriş bulunmaktadır. A girişi, bodrum kat+zemin kat+22 normal kattan; B girişi, bodrum kat+zemin kat+24 normal kattan; C girişi, bodrum kat+zemin kat+23 normal kattan; D girişi, bodrum kat+zemin kat+21 normal kattan ve E girişi, bodrum kat+zemin kat+19 normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katında ortak alan olarak ayrılan alanlar ile eklenti niteliğinde depolar mevcuttur. Bloğun A girişinde 43, B girişinde 47, C girişinde 45, D girişinde 41 ve E girişinde 37 olmak üzere toplam 213 adet mesken niteliğinde bağımsız bölüm tescil edilmiştir. Ancak projesinde yapılan bazı değişiklikler ile B bloktaki bağımsız bölüm sayısı 47'den 90'a, C bloktaki bağımsız bölüm sayısı 45'ten 86'ya, D bloktaki bağımsız bölüm sayısı ise 41'den 78'e çıkmıştır. Böylece toplamda bağımsız bölüm sayısı 213 iken 334 olmuştur.

Tablo. 8 Çember 2 Blok' da bulunan değerlemeye konu gayrimenkuller

ADA NO	PARSEL NO	BLOK / Giriş	KAT	B.B. NO.	DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / A	5	12	4+1	161,46	190,98
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / A	13	28	4+1	182,28	211,80
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / A	16	34	4+1	182,28	211,80
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / A	17	35	4,5+1	177,25	206,77
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / A	18	37	4,5+1	177,25	206,77
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / A	18	38	4+1	160,91	190,43
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / A	19	39	4,5+1	177,25	206,77
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / A	19	40	4+1	160,91	190,43
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / A	20-21	41	3+1	181,60	225,29
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / A	20	42	4+1	160,91	190,43
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / A	21-22	43	3+1	184,99	228,68
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / B	1	4B	1+1	57,75	71,70
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / B	2	5B	1+1	58,37	77,32
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / B	5	11A	2+1	104,20	118,15
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / B	9	20A	2+1	124,20	138,15
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / B	17	36A	2+1	124,20	138,15
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / B	18	38B	1+1	58,37	72,32
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / B	19	39B	1+1	58,37	72,32
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / B	19	40B	1+1	58,37	72,32
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / B	20	41A	2+1	104,20	118,15
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / B	20	42A	2+1	104,20	118,15
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / B	21	44B	1+1	58,37	76,73
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / B	22-23	45	3+1	186,37	227,42
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / C	ZEMİN	2B	1+1	52,92	65,21
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / C	1	3B	1+1	57,75	71,77
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / C	1	4A	2+1	104,20	118,22
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / C	5	12B	1+1	58,37	72,39
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / C	9	19A	2+1	124,20	138,22
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / C	9	20A	2+1	124,20	138,22
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / C	12	26A	2+1	104,20	118,22
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / C	13	27A	2+1	124,20	138,22
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / C	13	28A	2+1	124,20	138,22
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / C	16	33A	2+1	104,20	118,22
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / C	17	36A	2+1	124,20	138,22
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / C	19	40A	2+1	104,20	118,22
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / C	19	40B	1+1	58,37	72,39
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / C	20	41B	1+1	58,37	76,80
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / C	21-22	44	3+1	186,37	227,50
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / C	22-23	45	3+1	186,37	227,50
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / D	1	3B	1+1	57,75	71,92
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / D	1	4A	2+1	104,20	118,37
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / D	9	19A	2+1	124,20	138,37
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / D	9	20A	2+1	124,20	138,37
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / D	13	27A	2+1	124,20	138,37
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / D	13	28A	2+1	124,20	138,37

ADA NO	PARSEL NO	BLOK / Giriş	KAT	B.B. NO.	DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m²)	GENEL BRÜT ALAN (m²)
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / D	16	34A	2+1	126,77	140,94
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / D	16	34B	1+1	58,37	72,54
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / D	17	35A	2+1	126,77	140,94
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / D	17	36B	1+1	58,37	72,54
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / D	19-20	40	3+1	186,37	227,65
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / D	20-21	41	3+1	186,37	227,65
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / E	ZEMİN	1	4+1	169,15	216,84
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / E	1	3	4+1	161,46	191,47
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / E	2	5	4+1	161,46	191,47
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / E	3	7	4+1	161,46	191,47
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / E	14	29	4+1	161,46	191,47
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / E	14	30	4,5+1	177,25	207,26
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / E	15	31	4+1	160,91	190,92
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / E	15	32	4,5+1	177,25	207,26
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / E	16	33	4+1	184,85	214,86
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / E	16	34	4+1	177,25	207,26
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / E	17	35	4,5+1	160,91	190,92
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / E	17-18	36	3+1	181,60	225,78
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / E	18-19	37	3+1	184,99	229,17



Blok-3 (Yüksek Sıra Blok): Projesinde Yüksek Sıra Blok olarak tanımlanan yapı, site planında Park Konakları olarak anılmıştır. A, B, C ve D olmak üzere 4 adet giriş bulunmaktadır. A girişi, bodrum kat+zemin kat+11 normal kattan; B girişi, bodrum kat+zemin kat+12 normal kattan; C girişi, bodrum kat+zemin kat+12 normal kattan ve D girişi, bodrum kat+zemin kat+11 normal kattan oluşmaktadır. Bodrum kat tamamen müşterek olup ortak alan olarak ayrılan alanlar ile eklenti niteliğinde depolar mevcuttur. Bloğun A ve D girişinde 22'şer, B ve C girişinde 24'er adet olmak üzere toplam 92 adet mesken niteliğinde bağımsız bölüm tescil edilmiştir.

Tablo. 9 Yüksek Sıra Blok' da bulunan değerlemeye konu gayrimenkuller

ADA NO	PARSEL NO	BLOK / GİRİŞ	KAT	B.B. NO.	DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m²)	GENEL BRÜT ALAN (m²)
301	12	YÜKSEK SIRA 2 / 3 / A	1	3	3+1	131,39	165,92
301	12	YÜKSEK SIRA 2 / 3 / A	10-11	21	2+1	156,41	186,86
301	12	YÜKSEK SIRA 2 / 3 / A	10-11	22	2+1	151,09	178,21
301	12	YÜKSEK SIRA 2 / 3 / B	1	3	3+1	129,90	159,94
301	12	YÜKSEK SIRA 2 / 3 / B	1	4	3+1	131,32	161,67
301	12	YÜKSEK SIRA 2 / 3 / B	11-12	23	2+1	152,38	189,39
301	12	YÜKSEK SIRA 2 / 3 / B	11-12	24	2+1	152,38	182,96
301	12	YÜKSEK SIRA 2 / 3 / C	1	3	3+1	131,32	157,99
301	12	YÜKSEK SIRA 2 / 3 / C	11-12	23	2+1	152,38	179,21
301	12	YÜKSEK SIRA 2 / 3 / C	11-12	24	2+1	152,38	189,39
301	12	YÜKSEK SIRA 2 / 3 / D	1	4	3+1	131,39	165,92
301	12	YÜKSEK SIRA 2 / 3 / D	10-11	21	2+1	151,09	178,21
301	12	YÜKSEK SIRA 2 / 3 / D	10-11	22	2+1	156,41	186,86

Blok-4 ve Blok-16 (Kule Blok): Projesinde Kule Blok olarak tanımlanan yapı, site planında Gök Kule olarak anılmaktadır. Bloklar, bodrum kat+zemin kat+24 normal kat olmak üzere 26 kattan oluşmakta olup her birinde 1+1, 2+1, 3+1 şeklinde muhtelif alanlara sahip toplam 58 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm tescil edilmiştir. Bodrum katında ortak alan ve eklenti şeklinde depo alanı mevcuttur.

Tablo. 10 Kule Blok' da bulunan değerlemeye konu gayrimenkuller

ADA NO	PARSEL NO	BLOK / GİRİŞ	KAT	B.B. NO.	DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m²)	GENEL BRÜT ALAN (m²)
301	12	KULE 4	1	4	2+1	101,97	132,41
301	12	KULE 4	8	24	2+1	101,97	132,41
301	12	KULE 4	14	41	2+1	137,47	167,90
301	12	KULE 4	18	50	2+1	101,97	132,40
301	12	KULE 4	19	52	2+1	101,97	132,40
301	12	KULE 4	20	54	2+1	101,97	132,40
301	12	KULE 4	21-22	55	3+1	179,74	233,87
301	12	KULE 4	22	57	3+1	101,97	132,40
301	12	KULE 4	23-24	58	3+1	188,41	245,61
301	12	KULE 16	1	4	2+1	101,97	132,40
301	12	KULE 16	3	9	2+1	101,97	132,40
301	12	KULE 16	4	12	2+1	101,97	132,40
301	12	KULE 16	5	15	2+1	101,97	132,40
301	12	KULE 16	6	18	2+1	101,97	132,40
301	12	KULE 16	7	21	2+1	101,97	132,40
301	12	KULE 16	11	33	2+1	101,97	132,40
301	12	KULE 16	14	41	2+1	137,47	167,90
301	12	KULE 16	17	48	2+1	101,97	132,40
301	12	KULE 16	18	50	2+1	101,97	132,40

Blok-5 (Sırayalı-1): Projesinde Sırayalı-1 olarak tanımlanan yapı, site planında Asmalı Yalı olarak anılmaktadır. Blok, zemin kat+3 normal kat oluşmaktadır. Her katta 2'şer adet 3+1 şeklinde daire olmak üzere toplam 8 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm tescil edilmiştir.

Tablo. 11 Sırayalı - 1 Blok' da bulunan değerlemeye konu gayrimenkuller

ADA NO	PARSEL NO	BLOK / GİRİŞ	KAT	B.B. NO.	DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)
301	12	SIRAYALI 1 / 5 / A	1	3	3+1	134,42	149,66
301	12	SIRAYALI 1 / 5 / A	1	4	3+1	134,42	149,66

Blok-15 (Sırayalı-2): Projesinde Sırayalı-2 olarak tanımlanan yapı, site içinde Asmalı Yalı olarak anılmaktadır. Blokların her biri zemin kat+3 normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmakta olup A ve B olarak iki giriş sahibidir. Girişlerin her birinde 8'er adet 3+1 şeklinde daire olup toplam 8 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm tescil edilmiştir.

Tablo. 12 Sırayalı - 2 Blok' da bulunan değerlemeye konu gayrimenkuller

ADA NO	PARSEL NO	BLOK / GİRİŞ	KAT	B.B. NO.	DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)
301	12	SIRAYALI 2 / 15 / A	1	4	3+1	134,42	149,66

Blok-7 ve Blok-9 (Sırayalı-3): Projesinde Sırayalı-1 olarak tanımlanan yapı, site planında Asmalı Yalı olarak anılmaktadır. Blok, zemin kat+3 normal kat oluşmaktadır. Blokların her birinde A, B ve C olarak 3 giriş bulunmaktadır. Girişlerin her birinde 8'er adet 3+1 şeklinde daire olmak üzere toplam 24 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm tescil edilmiştir.

Tablo. 13 Sırayalı - 3 Blok' da bulunan değerlemeye konu gayrimenkuller

ADA NO	PARSEL NO	BLOK / GİRİŞ	KAT	B.B. NO.	DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)
301	12	SIRAYALI 3 / 7 / A	1	4	3+1	134,42	149,66
301	12	SIRAYALI 3 / 7 / B	2	6	3+1	134,42	149,66
301	12	SIRAYALI 3 / 9 / B	1	3	3+1	134,42	149,66
301	12	SIRAYALI 3 / 9 / C	1	3	3+1	134,42	149,66
301	12	SIRAYALI 3 / 9 / B	1	4	3+1	134,42	149,66
301	12	SIRAYALI 3 / 9 / B	3-TERAS	7	3+1	175,78	210,34
301	12	SIRAYALI 3 / 13 / C	1	3	3+1	134,42	149,66
301	12	SIRAYALI 3 / 13 / B	1	4	3+1	134,42	149,66
301	12	SIRAYALI 3 / 13 / C	1	4	3+1	134,42	149,66
301	12	SIRAYALI 3 / 13 / B	3-TERAS	7	3+1	175,78	210,34
301	12	SIRAYALI 3 / 13 / A	3-TERAS	8	3+1	175,78	210,34

Blok-6 (Konak Blok): Projesinde Konak Blok olarak tanımlanan yapı, site planında Yalı Köşk Evleri olarak anılmaktadır. Blok, bodrum kat+zemin kat+2 normal kat oluşmaktadır. Her katta 3+1 şeklinde bir adet daire olmak üzere toplam 3 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm tescil edilmiştir. Bodrum katta ortak alan ve eklenti niteliğinde depo alanı ile sığınak mevcuttur.

ADA NO	PARSEL NO	BLOK / GİRİŞ	KAT	B.B. NO.	DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)
301	13	KONAK / 6 / 1	1	2	3+1	163,24	192,13
301	13	KONAK / 6 / 1	2	3	3+1	163,24	192,13

Blok-8, Blok-12 ve Blok-14 (Konak Blok): Projesinde Konak Blok olarak tanımlanan yapı, site içinde Yalı Köşkü olarak anılmaktadır. Blokların her biri zemin kat+2 normal kat olmak üzere toplam 3 katta oluşmakta olup Tripleks Villa şeklinde tasarlanarak mesken niteliğinde 3 ayrı bağımsız bölüm olarak tescil edilmiştir.

Tablo. 14 Konak Blok (Blok-8 ve Blok-12)' da bulunan değerlemeye konu gayrimenkuller

ADA NO	PARSEL NO	BLOK / GİRİŞ	KAT	B.B. NO.	DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)
301	12	KONAK 8	ZEMİN-1-2	1	5+2	513,30	587,00
301	12	KONAK 12	ZEMİN-1-2	1	5+2	513,30	586,91

Blok-10 (Konak Blok): Projesinde Konak Blok olarak tanımlanan yapı, site içinde Yalı Köşk Evleri olarak anılmaktadır. Blokların her biri zemin kat+2 normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmakta olup her blokun her bir katında 2 adet 3+1 şeklinde olmak üzere toplam 6 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm tescil edilmiştir.

Tablo. 15 Konak Blok (Blok-10)' da bulunan değerlemeye konu gayrimenkuller

ADA NO	PARSEL NO	BLOK / GİRİŞ	KAT	B.B. NO.	DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)
301	12	KONAK 10	1	3	4+1	180,84	204,07
301	12	KONAK 10	1	4	4+1	180,84	204,07
301	12	KONAK 10	2	5	4+1	180,84	204,07
301	12	KONAK 10	2	6	4+1	180,84	204,07

Blok-11 (Otopark): Projesinde Otopark Bloğu olarak tanımlanan bu alanda Otopark niteliğinde tescillenmiş toplam 335 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Cevizli Mahallesi (301 Ada 13 Parsel): Projenin kuzey bölgesinde konumlanmış olan bu parsel 19.246,03 m²'dir. Parsel üzerinde, tapusunda ana taşınmaz niteliğinde de belirtildiği üzere İki adet 3 katlı, Dört adet 5 katlı, 3 adet 17 katlı ve 2 adet 24 katlı betonarme yapı bulunmaktadır. Söz konusu yapılarda toplam 388 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Blok-1 ve Blok-3 (Kule Blok): Projesinde Kule Blok olarak tanımlanan yapı, site içinde Kristal Kule Blok olarak anılmaktadır. Blokların her biri bodrum kat+zemin kat+22 normal kat olmak üzere toplam 24 kattan oluşmakta olup toplamda değişik alan ve projelere sahip 110 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır. Her bodrum katında kazan dairesi, teknik odalar ve eklenti depo alanları mevcuttur.

Tablo. 16 Kristal Kule Bloku' nda bulunan değerlemeye konu gayrimenkuller

ADA NO	PARSEL NO	BLOK / GİRİŞ	KAT	B.B. NO.	DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)
301	13	KULE 1 / 1	ZEMİN	4	3+1	101,00	137,94
301	13	KULE 1 / 1	1	5	3+1	106,22	131,89
301	13	KULE 1 / 1	1	8	3+1	106,22	131,89
301	13	KULE 1 / 1	2	9	3+1	104,90	125,10
301	13	KULE 1 / 1	2	12	3+1	104,90	125,10
301	13	KULE 1 / 1	3	14	3+1	104,90	125,10
301	13	KULE 1 / 1	3	17	3+1	104,90	124,98
301	13	KULE 1 / 1	4	19	3+1	104,90	125,10
301	13	KULE 1 / 1	4	22	3+1	104,90	125,10
301	13	KULE 1 / 1	5	24	3+1	104,90	125,10
301	13	KULE 1 / 1	15	74	3+1	104,90	118,62
301	13	KULE 1 / 1	16	79	3+1	104,90	118,62
301	13	KULE 1 / 1	16	82	3+1	104,90	118,62
301	13	KULE 1 / 1	16	83	1+1	58,85	72,57
301	13	KULE 1 / 1	17	84	3+1	104,90	118,62
301	13	KULE 1 / 1	17	87	3+1	104,90	118,62
301	13	KULE 1 / 1	18	89	3+1	104,90	118,62

ADA NO	PARSEL NO	BLOK / Giriş	KAT	B.B. NO.	DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m²)	GENEL BRÜT ALAN (m²)
301	13	KULE 1 / 1	18	92	3+1	104,90	118,62
301	13	KULE 1 / 1	18	93	1+1	58,85	72,57
301	13	KULE 1 / 1	19	94	3+1	104,90	118,62
301	13	KULE 1 / 1	19	97	3+1	104,90	118,62
301	13	KULE 1 / 1	19	98	1+1	58,85	72,57
301	13	KULE 1 / 1	20	99	3+1	104,90	118,62
301	13	KULE 1 / 1	20	100	1+1	64,30	78,02
301	13	KULE 1 / 1	20	102	3+1	104,90	118,62
301	13	KULE 1 / 1	20	103	1+1	58,85	72,57
301	13	KULE 1 / 1	21	104	1+1	72,38	86,10
301	13	KULE 1 / 1	21	107	1+1	72,38	86,10
301	13	KULE 1 / 1	21-22	108	3+1	125,16	159,16
301	13	KULE 1 / 1	22	109	1+1	63,17	84,98
301	13	KULE 1 / 1	22	110	1+1	63,17	84,98

ADA NO	PARSEL NO	BLOK / Giriş	KAT	B.B. NO.	DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m²)	GENEL BRÜT ALAN (m²)
301	13	KULE 3 / 1	1	5	3+1	106,22	131,89
301	13	KULE 3 / 1	1	8	3+1	106,22	131,89
301	13	KULE 3 / 1	3	18	2+1	91,98	112,25
301	13	KULE 3 / 1	4	23	2+1	91,98	112,25
301	13	KULE 3 / 1	5	28	2+1	91,98	112,25
301	13	KULE 3 / 1	6	33	2+1	91,98	105,77
301	13	KULE 3 / 1	7	38	2+1	91,98	105,77
301	13	KULE 3 / 1	8	43	2+1	91,98	105,77
301	13	KULE 3 / 1	9	48	2+1	91,98	105,77
301	13	KULE 3 / 1	10	53	2+1	91,98	105,77
301	13	KULE 3 / 1	11	54	2+1	88,98	102,77
301	13	KULE 3 / 1	11	57	2+1	88,98	102,77
301	13	KULE 3 / 1	11	58	2+1	91,98	105,77
301	13	KULE 3 / 1	12	63	2+1	91,98	105,77
301	13	KULE 3 / 1	13	68	2+1	91,98	105,77
301	13	KULE 3 / 1	14	73	2+1	91,98	105,77
301	13	KULE 3 / 1	15	78	2+1	91,98	105,77
301	13	KULE 3 / 1	16	83	2+1	91,98	105,77
301	13	KULE 3 / 1	17	84	2+1	88,98	102,77
301	13	KULE 3 / 1	17	88	2+1	91,98	105,77
301	13	KULE 3 / 1	18	92	2+1	88,98	102,77
301	13	KULE 3 / 1	18	93	2+1	91,98	105,77
301	13	KULE 3 / 1	19	98	2+1	91,98	105,77
301	13	KULE 3 / 1	20	101	1+1	64,30	78,09
301	13	KULE 3 / 1	20	102	2+1	88,98	102,77
301	13	KULE 3 / 1	20	103	2+1	91,98	105,77
301	13	KULE 3 / 1	21	104	1+1	72,41	86,20
301	13	KULE 3 / 1	21	107	1+1	72,41	86,20
301	13	KULE 3 / 1	21	108	3+1	126,89	161,07
301	13	KULE 3 / 1	22	109	1+1	63,17	82,12
301	13	KULE 3 / 1	22	110	1+1	63,17	82,12

Blok-2 (Yüksek Sıra Blok): Projesinde Yüksek Sıra Blok olarak tanımlanan yapı, site içinde Saraybahçe Konakları olarak anılmaktadır. A, B ve C olarak isimlendirilen 3 ayrı girişi olan blok, bodrum kat+zemin kat+15 normal kat olmak üzere toplam 24 kattan oluşmakta olup, 1+1, 2+1, 3+1 şeklinde projelendirilmiş kullanımlara sahip, A ve C girişinde 47'şer, B girişinde 32 olmak üzere toplamda 126 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Tablo. 17 Yüksek Sıra Bloku' nda bulunan değerlemeye konu gayrimenkuller

ADA NO	PARSEL NO	BLOK / GİRİŞ	KAT	B.B. NO.	DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m²)	GENEL BRÜT ALAN (m²)
301	13	YÜKSEK SIRA / 2 / A	1	6	1+1	47,36	62,13
301	13	YÜKSEK SIRA / 2 / A	6	19	3+1	120,34	135,11
301	13	YÜKSEK SIRA / 2 / A	9	28	3+1	120,34	135,11
301	13	YÜKSEK SIRA / 2 / A	11	34	3+1	108,85	123,62
301	13	YÜKSEK SIRA / 2 / A	12	37	3+1	108,85	123,62
301	13	YÜKSEK SIRA / 2 / A	13	40	3+1	108,85	123,62
301	13	YÜKSEK SIRA / 2 / A	14	43	3+1	113,02	127,79
301	13	YÜKSEK SIRA / 2 / B	6	14	3+1	120,34	142,42
301	13	YÜKSEK SIRA / 2 / B	10	22	3+1	108,85	130,93
301	13	YÜKSEK SIRA / 2 / B	15	32	1+1	64,25	86,33
301	13	YÜKSEK SIRA / 2 / C	1	4	1+1	47,36	62,13

Blok-4 ve Blok-7 (Sırayalı Blok): Projesinde Sırayalı olarak tanımlanan yapı, site içinde Asmalı Yalı olarak anılmaktadır. 1A, 2A, 1B, 2B, 1AB ve 2AB olarak 6 ayrı girişi bulunan blokların her birinde değişik alan ve proje şekillerinde sahip 18 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm tescil edilmiştir.

Tablo. 18 Sırayalı 4 ve Sırayalı 7 Bloku' nda bulunan değerlemeye konu gayrimenkuller

ADA NO	PARSEL NO	BLOK / GİRİŞ	KAT	B.B. NO.	DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m²)	GENEL BRÜT ALAN (m²)
301	13	SIRAYALI / 4 / A	ZEMİN	2	3+1	129,17	165,73
301	13	SIRAYALI / 4 / A	1	3	3+1	134,59	149,16
301	13	SIRAYALI / 4 / A	1	4	3+1	134,59	149,16
301	13	SIRAYALI / 4 / A	2	5	3+1	160,09	181,75
301	13	SIRAYALI / 4 / A	2	6	3+1	152,40	174,06
301	13	SIRAYALI / 4 / A	3	7	3+1	160,09	181,75
301	13	SIRAYALI / 4 / A	3	8	3+1	152,40	174,06
301	13	SIRAYALI / 4 / A	4	9	2+1	168,86	194,13
301	13	SIRAYALI / 4 / B	ZEMİN	1	3+1	129,17	165,73
301	13	SIRAYALI / 4 / B	ZEMİN	2	3+1	129,17	165,73
301	13	SIRAYALI / 4 / B	1	3	3+1	134,59	149,16
301	13	SIRAYALI / 4 / B	1	4	3+1	134,59	149,16
301	13	SIRAYALI / 4 / B	2	5	3+1	160,09	181,75
301	13	SIRAYALI / 4 / B	2	6	3+1	152,40	174,06
301	13	SIRAYALI / 4 / B	3	7	3+1	160,09	181,75
301	13	SIRAYALI / 4 / B	3	8	3+1	152,40	174,06
301	13	SIRAYALI / 4 / B	4	9	2+1	168,86	194,13
301	13	SIRAYALI / 7 / A	ZEMİN	2	3+1	129,17	165,73
301	13	SIRAYALI / 7 / A	1	3	3+1	134,59	149,16
301	13	SIRAYALI / 7 / A	1	4	3+1	134,59	149,16
301	13	SIRAYALI / 7 / A	2	5	3+1	160,09	181,75
301	13	SIRAYALI / 7 / A	2	6	3+1	152,40	174,06
301	13	SIRAYALI / 7 / A	3	7	3+1	160,09	181,75
301	13	SIRAYALI / 7 / A	3	8	3+1	152,40	174,06
301	13	SIRAYALI / 7 / A	4	9	2+1	168,86	194,13
301	13	SIRAYALI / 7 / B	ZEMİN	1	3+1	129,17	165,73
301	13	SIRAYALI / 7 / B	ZEMİN	2	3+1	129,17	165,73
301	13	SIRAYALI / 7 / B	1	3	3+1	134,59	149,16
301	13	SIRAYALI / 7 / B	1	4	3+1	134,59	149,16
301	13	SIRAYALI / 7 / B	2	5	3+1	160,09	181,75
301	13	SIRAYALI / 7 / B	2	6	3+1	152,40	174,06
301	13	SIRAYALI / 7 / B	3	7	3+1	160,09	181,75
301	13	SIRAYALI / 7 / B	3	8	3+1	152,40	174,06
301	13	SIRAYALI / 7 / B	4	9	2+1	168,86	194,13

Blok-5 ve Blok-6 (Konak Blok): Projesinde Konak olarak tanımlanan yapı, site içinde Yalı Köşk Evleri olarak anılmaktadır. Bloklar, bodrum kat+zemin kat+2 normal kattan oluşmaktadır. Her blokta, her bir katta 1'er adet 3+1 kullanımında daire bulunmakta olup toplamda 6 adet bağımsız bölüm tescil edilmiştir.

Tablo. 19 Konak Blok' da bulunan değerlemeye konu gayrimenkuller

ADA NO	PARSEL NO	BLOK / Giriş	KAT	B.B. NO.	DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)
301	13	KONAK / 5 / 1	1	2	3+1	163,24	192,13
301	13	KONAK / 5 / 1	2	3	3+1	163,24	192,13
301	13	KONAK / 6 / 1	1	2	3+1	163,24	192,13
301	13	KONAK / 6 / 1	2	3	3+1	163,24	192,13

301 Ada 16 Parsel: Projesinde Büyük Kulüp olarak adlandırılmış olan bu alan 5.841,26 m2 olup, yakın çevresine de hizmet verebilecek nitelikte ticari ve sosyal bir ünite şeklinde tasarlanan yapı içerisinde, mahalle ölçeğinde ihtiyacı karşılayabilecek hacimde muhtelif ticari üniteler (kafeterya, market, spor salonu, idari birimler, kuaför salonu, vb.) ile sosyal altyapı ihtiyaçlarını karşılayabilmek üzere kreş alanı bulunmaktadır. Söz konusu yapı bodrum kat+zemin kat+1 normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmakta ve 38 adet Dükkan niteliğinde bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bodrum katta 16 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüme ek olarak; teknik hacimler, makine dairesi, depo, personel servis alanı, duş-wc hacimleri bulunmaktadır. Zemin katta, 16 adet dükkan niteliğinde bağımsız bölüm ve giriş holü bulunmaktadır. 1. Normal katta ise 6 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm mevcuttur.



Tablo. 20 301 Ada 16 Parselde Bulunan Değerlemeye Konu Gayrimenkuller

BLOK / GİRİŞ	B.B. NO	BULUNDUĞU KAT	FONKSİYONU	BRÜT ALAN (m²)
301	1	BODRUM		186,04
301	2	BODRUM		176,21
301	3	BODRUM		194,19
301	4	BODRUM		123,45
301	5	BODRUM		183,83
301	6	BODRUM		78,97
301	7	BODRUM	Terzi	46,03
301	8	BODRUM	Kırtasiye	43,65
301	12	BODRUM		176,33
301	13	BODRUM		385,45
301	14	BODRUM	Kuaför	175
301	15	BODRUM		239,24
301	16	BODRUM		20,43
301	18	ZEMİN		215,57
301	19	ZEMİN	Migros	658,75
301	20	ZEMİN		
301	21	ZEMİN		50,53
301	22	ZEMİN	Baklavacı	25,69
301	23	ZEMİN	Zeytinci	25,69
301	24	ZEMİN	Güzellik Merkezi	25,69
301	25	ZEMİN	Çiğköfteci	20,43
301	26	ZEMİN		20,43
301	27	ZEMİN	Eczane	40,33
301	28	ZEMİN	Kreş	1750,96
301	29	ZEMİN		
301	30	ZEMİN		
301	31	ZEMİN		
301	33	1. NORMAL KAT		
301	34	1. NORMAL KAT		
301	35	1. NORMAL KAT	Restoran	145,91
301	32	ZEMİN		
301	9	BODRUM	Fitness	4157,85
301	10	BODRUM		
301	11	BODRUM		
301	17	ZEMİN		
301	36	1. NORMAL KAT		
301	37	1. NORMAL KAT		
301	38	1. NORMAL KAT	Kentsel Yön. Ofis	256,57
TOPLAM				9.423,22

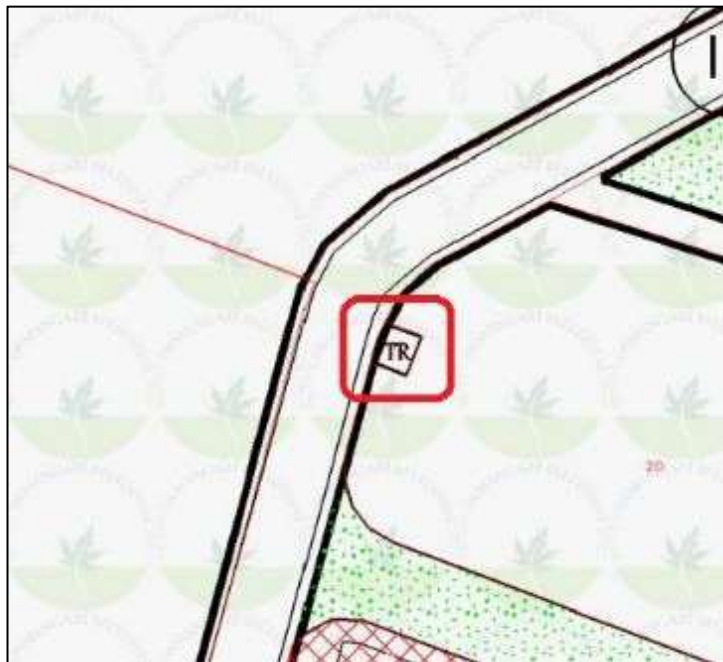
301 Ada 20 parsel:

SİNPAŞ GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan Arsa vasfındaki parsel, projenin güneybatısında, 10021,52 m² büyüklüğünde ve halihazırda boş durumdadır. Geometrik olarak düzgün ve topografik olarak düz sayılabilecek bir yapıya sahiptir. İmar planında 18m.'lik yola cephesi bulunmaktadır. İmar lejandına göre konut alanında kalmakta olup, h_{max}=Serbest, MaxTAKS=0.40 E=1.50 yapılaşma koşullarına sahiptir.



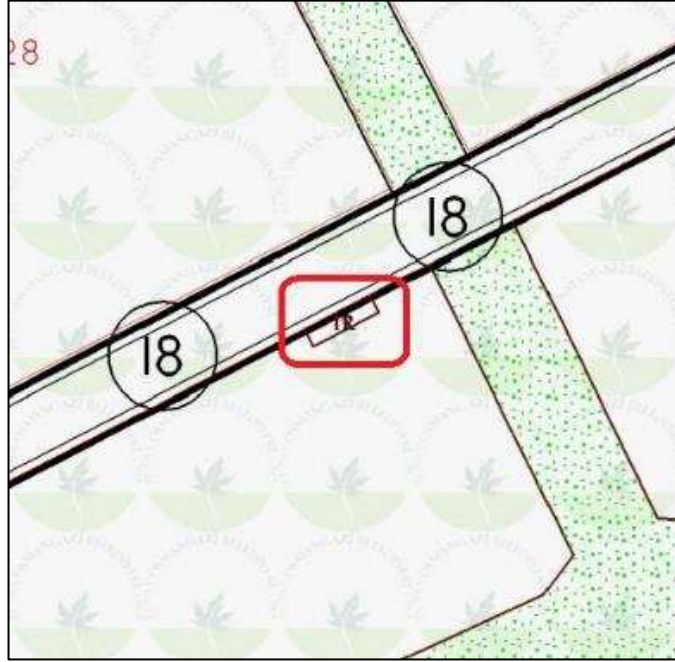
301 Ada 21 parsel:

Konu gayrimenkul Arsa vasfında olup, 83,48 m² büyüklüğündedir. İmar planında "Trafo" alanında kalmaktadır.



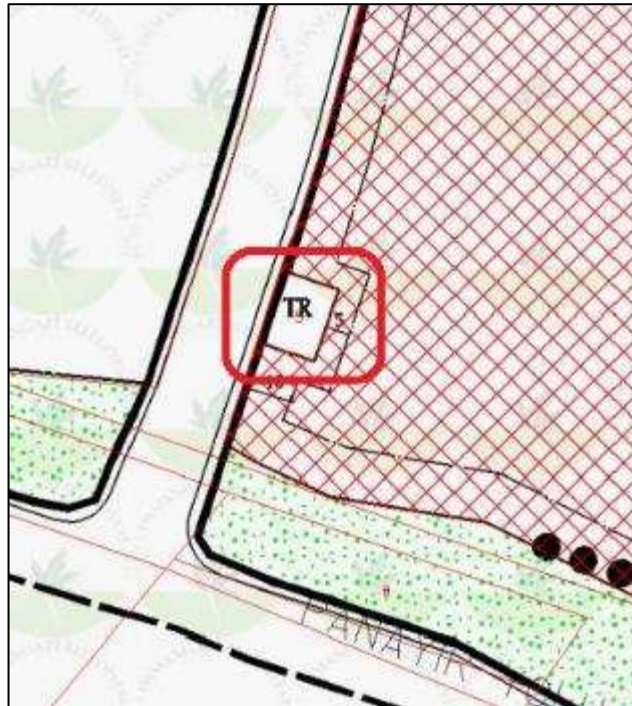
301 Ada 26 parsel:

Konu gayrimenkul Arsa vasfında olup, 86,16 m2 büyüklüğündedir. İmar planında "Trafo" alanında kalmaktadır.



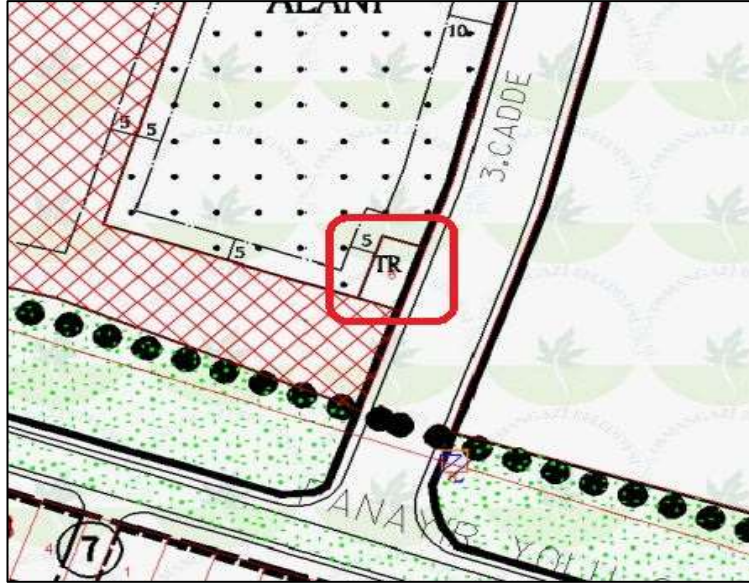
302 Ada 5 parsel:

Konu gayrimenkul Arsa vasfında olup, 179,58 m2 büyüklüğündedir. İmar planında "Trafo" alanında kalmaktadır.



302 Ada 8 parsel:

Konu gayrimenkul Arsa vasfında olup, 135,33 m2 büyüklüğündedir. İmar planında "Trafo" alanında kalmaktadır.



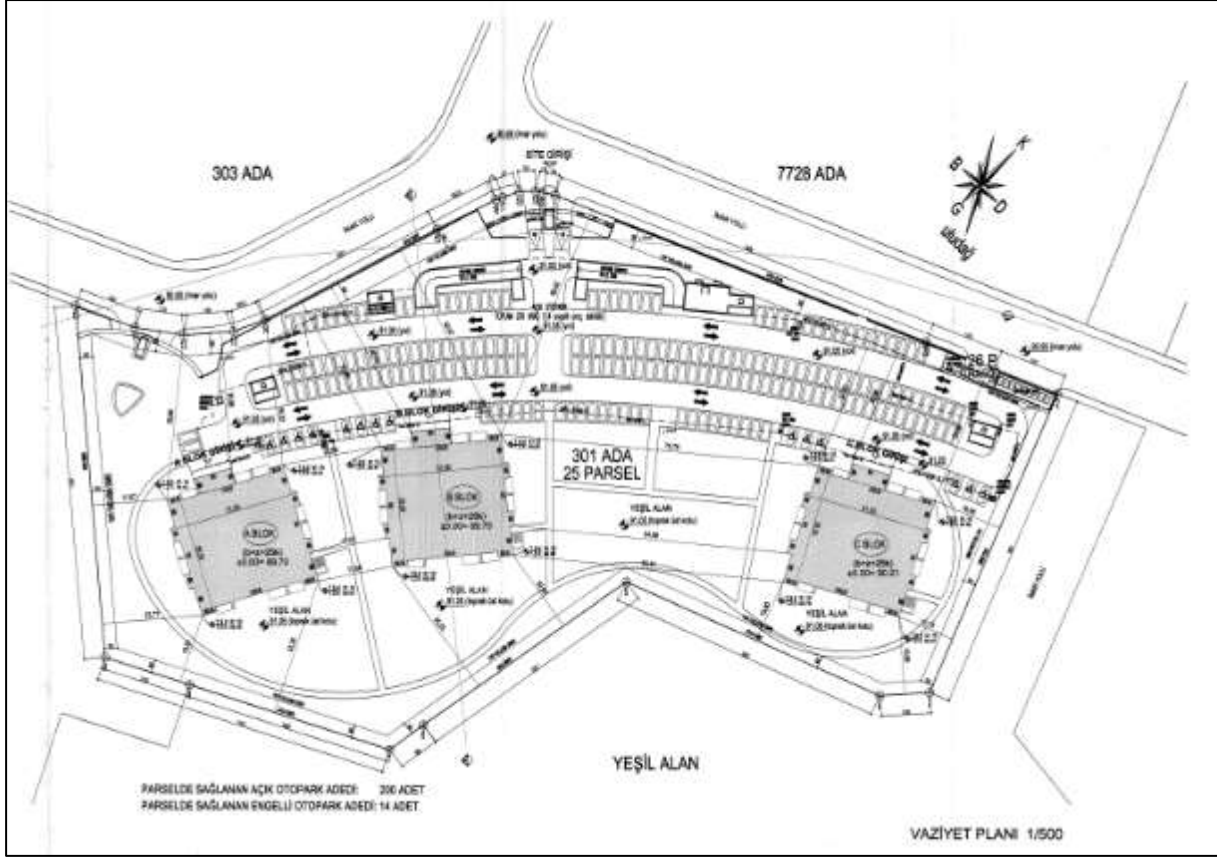
301 Ada 25 parsel:

SİNPAŞ GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan Arsa vasfındaki parsel, projenin batısında, 20.346,70 m2 büyüklüğünde ve halihazırda boş durumdadır. Geometrik olarak yamuk şeklinde ve topografik olarak düz sayılabilecek bir yapıya sahiptir. İmar planında 18m.'lik yola cephesi bulunmaktadır.



301 ada 25 parsel için 19.06.2017 tarihli onaylı mimari proje ve 26.06.2017 tarih, 1298 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı onaylanmıştır. Konu taşınmaz için A, B, C Bloklar ve zemin altında otopark bloğu projelendirilmiştir. A, B ve C

blokların her biri Bodrum, Zemin, 25 normal katlı olarak planlanmış olup her blokta 258'er adet mesken nitelikli taşınmaz olmak üzere toplam 774 adet ünite bulunacak şekilde mimari proje onaylanmıştır. Projede ağırlıklı olarak 1+1 daire bulunmakta olup 2+1 ve 3+1 tipi konutlar da mevcuttur. Değerleme tarihi itibarıyla yapılan incelemede parsel üzerinde herhangi bir inşai faaliyete başlanmadığı görülmüştür.



KONUT DAĞILIM TABLOSU / 301 ADA / 25 PARSEL						
BLOK TİPİ	BLOK NO	KAT SAYISI	3+1 DAİRE	2+1 DAİRE	1+1 DAİRE	TOPLAM KONUT / DÜKKAN SAYISI
KULE	A BLOK	1B + Z+ 25 KAT	24 ADET	26 ADET	208 ADET	258 ADET
KULE	B BLOK	1B + Z+ 25 KAT	24 ADET	26 ADET	208 ADET	258 ADET
KULE	C BLOK	1B + Z+ 28 KAT	24 ADET	26 ADET	208 ADET	258 ADET
TOPLAM KONUT SAYISI			72 ADET	78 ADET	624 ADET	774 ADET

Tablo. 21 301 Ada 25 Parsel Mimari Proje Bilgileri Özeti

TOPLAM ZEMİN ÜSTÜ ALANLAR (m ²)	TOPLAM ZEMİN ALTI ALANLAR /TEKNİK ALAN (OTOPARK+BODRUM+ÇATI)			TOPLAM BRÜT PROJE ALANI (m ²)	TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)
	BODRUM KAT (m ²)	ÇATI KATI (m ²)	OTOPARK ALANI (m ²)		
69.761,82	2.876,58	2.668,92	5.533,87	80.841,19	55.798,53

Tablo. 22 301 Ada 25 Parsel Mimari Proje Bilgileri

A - B - C BLOK KULE													
KAT NO	BRÜT ALAN (BOŞLUKLAR DAHİL) (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM EMSAL	EMSAL HARİCİ ALANLAR	BALKON/KIŞ BAHÇESİ	ZEMİNE OTURAN TERAS/TERAS ÇATI	KAT HOLÜ	BOŞLUK (ASANSÖR vs.) (NET)	YANGIN HACİMLERİ		TEKNİK		BOŞLUK (Galeri boşluğu, Işıklık) (NET)
									YANGIN MERDİVENİ (NET)	YANGIN KAÇIŞ KORİDORU	TEKNİK ODA (NET)	TEKNİK ŞAFT (NET)	
BODRUM	958,86	958,86	0,00	958,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ZEMİN	925,13	925,13	601,67	0,00	68,14	68,70	70,57	30,29	33,71	14,58	13,24	24,23	0,00
1	925,43	785,11	474,75	0,00	136,84	0,00	57,47	30,29	33,71	14,58	13,24	24,23	140,32
2	941,66	941,66	550,91	0,00	164,10	52,02	57,47	30,29	33,71	14,58	13,24	25,34	0,00
3	889,64	889,64	550,91	0,00	164,10	0,00	57,47	30,29	33,71	14,58	13,24	25,34	0,00
4	889,64	889,64	550,91	0,00	164,10	0,00	57,47	30,29	33,71	14,58	13,24	25,34	0,00
5	889,64	889,64	550,49	0,00	164,52	0,00	57,47	30,29	33,71	14,58	13,24	25,34	0,00
6	889,64	889,64	550,49	0,00	164,52	0,00	57,47	30,29	33,71	14,58	13,24	25,34	0,00
7	889,64	889,64	550,49	0,00	164,52	0,00	57,47	30,29	33,71	14,58	13,24	25,34	0,00
8	889,64	889,64	550,49	0,00	164,52	0,00	57,47	30,29	33,71	14,58	13,24	25,34	0,00
9	889,64	889,64	550,49	0,00	164,52	0,00	57,47	30,29	33,71	14,58	13,24	25,34	0,00
10	889,64	889,64	550,49	0,00	164,52	0,00	57,47	30,29	33,71	14,58	13,24	25,34	0,00
11	889,64	889,64	551,85	0,00	165,06	0,00	57,32	29,89	33,29	13,92	12,90	25,41	0,00
12	889,64	889,64	551,85	0,00	165,06	0,00	57,32	29,89	33,29	13,92	12,90	25,41	0,00
13	889,64	889,64	551,85	0,00	165,06	0,00	57,32	29,89	33,29	13,92	12,90	25,41	0,00
14	889,64	889,64	551,85	0,00	165,06	0,00	57,32	29,89	33,29	13,92	12,90	25,41	0,00
15	889,64	889,64	551,85	0,00	165,06	0,00	57,32	29,89	33,29	13,92	12,90	25,41	0,00
16	889,64	889,64	551,85	0,00	165,06	0,00	57,32	29,89	33,29	13,92	12,90	25,41	0,00
17	889,64	889,64	551,85	0,00	165,06	0,00	57,32	29,89	33,29	13,92	12,90	25,41	0,00
18	889,64	889,64	551,85	0,00	165,06	0,00	57,32	29,89	33,29	13,92	12,90	25,41	0,00
19	889,64	889,64	551,85	0,00	165,06	0,00	57,32	29,89	33,29	13,92	12,90	25,41	0,00
20	889,64	889,64	551,85	0,00	165,06	0,00	57,32	29,89	33,29	13,92	12,90	25,41	0,00
21	889,64	889,64	553,58	0,00	165,06	0,00	57,35	29,48	32,87	13,26	12,56	25,48	0,00
22	889,64	889,64	553,58	0,00	165,06	0,00	57,35	29,48	32,87	13,26	12,56	25,48	0,00
23	889,64	889,64	553,58	0,00	165,06	0,00	57,35	29,48	32,87	13,26	12,56	25,48	0,00
24	889,64	889,64	553,58	0,00	165,06	0,00	57,35	29,48	32,87	13,26	12,56	25,48	0,00
25	889,64	889,64	553,58	0,00	165,06	0,00	57,35	29,48	32,87	13,26	12,56	25,48	0,00
ÇATI	889,64	889,64	0,00	889,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOPLAM:	25.102,44	24.962,1 2	14.318,49	1.848,50	4.160,30	120,72	1.505,22	779,49	868,06	365,88	337,44	658,02	140,32

4.3. Gayrimenkullerin Hukuki Tanımı ve İncelemeler

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller, Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Demirtaş Cumhuriyet ve Demirtaş Mahallesi sınırları dahilinde, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan, boş arsalar ve Bursa Modern Projesi'nde konumlu bağımsız bölümlerdir. Değerleme konusu taşınmazlara dair detaylı bilgi alt başlıklarda tanımlanacaktır.

4.3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Tablo. 23 Ana Taşınmaz Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ					
İLİ :	BURSA	BURSA	BURSA	BURSA	BURSA
İLÇESİ :	OSMANGAZİ	OSMANGAZİ	OSMANGAZİ	OSMANGAZİ	OSMANGAZİ
MAHALLESİ/KÖYÜ :	DEMİRTAŞ CMHURİYET	DEMİRTAŞ CMHURİYET	DEMİRTAŞ CMHURİYET	DEMİRTAŞ	DEMİRTAŞ CUMHURİYET
MEVKİİ :					
PAFTA NO :					
ADA NO :	302	301	301	301	301
PARSEL NO :	8	25	20	26	21
YÜZÖLÇÜMÜ :	135,33 m ²	20.346,70 m ²	10.021,52 m ²	86,16 m ²	83,48 m ²
NİTELİĞİ :	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
YEVİMİYE NO :	29407	20057	29407	20057	29407
MALİK/HİSSE :	*	*	*	*	*

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ					
İLİ :	BURSA	BURSA	BURSA	BURSA	BURSA
İLÇESİ :	OSMANGAZİ	OSMANGAZİ	OSMANGAZİ	OSMANGAZİ	OSMANGAZİ
MAHALLESİ/KÖYÜ :	DEMİRTAŞ CMHURİYET	DEMİRTAŞ CUMHURİYET	DEMİRTAŞ SAKARYA	DEMİRTAŞ CUMHURİYET	DEMİRTAŞ CUMHURİYET
MEVKİİ :					
PAFTA NO :					
ADA NO :	302	301	301	301	7727
PARSEL NO :	5	12	13	16	1
YÜZÖLÇÜMÜ :	179,58 m ²	52.484,69 m ²	19.246,03 m ²	5.841,26 m ²	9.791,99 m ²
NİTELİĞİ :	ARSA	TOPLAM 34 ADET BETONARME YAPI VE ARSASI	İKİ ADET 3 KATLI, DÖRT ADET 5 KATLI, 3 ADET 17 KATLI VE İKİ ADET 24 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI	3 KATLI BETONARME BİNA	BLOK-1 24 KATLI, BLOK-2A 16 KATLI, BLOK 2B-2C 13'ER KATLI BETONARME YAPILAR VE BLOK 5- 1 KATLI BETONARME GARAJ
CİLT/SAHİFE NO :		BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ EKTE LİSTE1'DE SUNULMUŞTUR.			
TAPU TARİHİ :	12.09.2013				
YEVİMİYE NO :	29407				
MALİK/HİSSE :	*				

*Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / TAM

4.3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Osmangazi Kaymakamlığı Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 19.09.2017 tarihli üst yazı mekinde belirtilen takyidat kayıtları üzerinde yapılan incelemede taşınmazlar üzerinde rastlanılan kayıtlar aşağıda açıklanmıştır.

301 ADA 12 PARSEL

Beyanlar Hanesi:

-301 Ada 17 parsel aleyhine zemin altı kullanma hakkı. Y: 3455 – 16.04.1997 (16.04.1997 tarih- 3455 yevmiye)

-...KM ne çevrilmiştir. (17.12.2010 tarih ve 25712 yevmiye)

-Yönetim Planı değişikliği: 14.03.2011 (18.03.2011 tarih ve 8489 yevmiye)

Hak ve Mükellefiyetler:

-Tedaş lehine 99 yıl müddetle 98,18 m² sahada ve 98,13 m² sahada daimî irtifak hakkı tesisi. (16.04.1997 tarih- 7865)

301 ADA 13 PARSEL

Beyanlar Hanesi:

-Yönetim Planı: 09.08.2011 (11.08.2011 tarih ve 25957)

-...KM ne çevrilmiştir. (06.03.2014 tarih ve 8470)

Hak ve Mükellefiyetler:

-İrtifak: Tedaş lehine 99 yıl müddetle 106,19 m² sahada daimi irtifak hakkı. (18.05.2009 tarih ve 10211 yevmiye)

-301 ada 18 parsel aleyhine zemin altı kullanma hakkı. (16.04.1997 tarih ve 3455 yevmiye.)

301 ADA 21 PARSEL

Hak ve Mükellefiyetler:

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

301 ADA 26 PARSEL

Hak ve Mükellefiyetler:

-Diğer irtifak hakkı: Bu parsel aleyhine Tedaş lehine 86,16 m² sahada 99 yıl müddetle daimi irtifak hakkı (16.04.2009 tarih ve 7869 yevmiye.)

7727 ADA 1 PARSEL

Beyanlar Hanesi:

-Yönetim planı değişikliği: 14.03.2011 (18.03.2011 tarih ve 8489 yevmiye)

- K.M. ne çevrilmiştir. (31.03.2011 tarih ve 10100 yevmiye)

Hak ve Mükellefiyetler:

-Tedaş lehine 109,73 m² sahada 99 yıl müddetle daimî irtifak hakkı tesisi (16.04.2009 tarih ve 7864 yevmiye)

**30.06.2017 tarihi itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetinde bulunan taşınmazlar için değerlendirme raporu düzenlenmiş olup rapor tarihi itibarıyla mülkiyette olmayan taşınmazlar için tapu belgesi ve takyidat kaydı alınmamıştır.*

4.3.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Osmangazi Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden temin edilen 07.11.2016 tarihli imar durumu yazısına göre; değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu parseller; 18/12/2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bursa İli Demirtaş Belediyesi Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında; 7727 Ada 1 Parsel, 301 Ada 12 ve 13 parsel kısmen trafo alanında, kısmen blok nizam (plan üzerinde belirtilen çekme mesafeleri dahilinde) TAKS:0,40, KAKS: 1,50 Hmaks: Serbest m. yapılanma koşulları ile "Konut" alanında; 301 Ada 16 Parsel Hmax=Serbest 3 kat "Sosyal Tesis Alanı"nda; 301 Ada 20 ve 25 Parsel blok nizam (plan üzerinde belirtilen çekme mesafeleri dahilinde) TAKS:0,40, KAKS: 1,50 Hmaks: Serbest m. yapılanma koşulları ile "Konut" alanında; 301 Ada 21 ve 26 Parsel ile 302 Ada 5 ve 8 Parsel ise trafo alanında kalmaktadır. Mer'î İmar Plan Notları ve plan notlarında konu parselin yer aldığı alanlar için aşağıdaki notlar belirtilmiştir;

UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1- Her Yapı Birimi Oturduğu Tabii Veya Tesviye Edilmiş Zeminden Kot Alır. Subasman Seviyesi Tabii Veya Tesviye Edilmiş Zemin Kotuna Gore Max. +1.50 M. Olarak Düzenlenebilir R. Boyle Düzenleme İle Kazanılan En Çok Bir Kat, Kaks İçinde Kalmak Üzere İskana Ayırılabilir.

2- Mimarî Çözümler Aşamasında Munferit, Bıtsık İkili Veya Çoklu Bloklar Düzenlenebilir. Blok Boylarında Bir Sınırlama Yoktur.

3- Konut Adalarında Merkezi Yönetim Hizmetleri Düzenlemek Kaydıyla Kapıcı Ve Kaloriferci Dairesi Ayırmak Zorunluluğu Yoktur.

4- Butun Binalarda Hela Ve Banyoların Suni Isıklandırma Ve Cebri Havalandırma Tesisatından Yararlanmak Kaydıyla Isıklık, Havalık Veya Hava Bacasına İrtibatlandırmadan Düzenlemesi Mumkundur.

5- Blok, Ada Veya Yerleşme Olceğinde Tesis Edilecek Isıtma Sisteminden Yararlanan Binalarda Soba Bacaları Düzenlemek Zorunluluğu Yoktur.

6- Çatı Aralarında Bağımsız Bölüm Yapılamaz. Bu Kısımlarda Ancak Su Deposu, Asansor Kulesi Ve Konutlarda Son Kattaki Bolumlerle Kendi İçinde İrtibatlandırılmak Ve Ait Oldugu Bağımsız Bolumun Son Kattaki Sınırlarını Asmamak Kaydı İle İskan Amaçlı Piyesler Yapılabilir. Çatı Eğimi %45'i Aşamaz.

7- Toplam İnşaat Alanı Plan Sınırı İçine Giren Kadastral Parsellerin Yuzolcumlerinin Toplamının 1.50 İle Carpılması İle Bulunur. Hesaplanan İnşaat Alanının Ticaret Ve İskan Adalarında Dagılımı 3194 Sayılı İmar Kanununun İlgili Yönetmelikleri Ve İmar Kanununa Göre Yapılır.

8- İskan İmar Adalarında Max.Taks 0.40 Olacaktır. Çekme Sınırlarına Taks Ve Kaks Degerlerine Uyulmak Sartıyla Bina Yüksekliği Butun İmar Adalarında Serbesttir.

9- Bağımsız Bölümlere İrtibatı Olan Veya Olmayan 0.00 Kotu Altında Bağımsız Bölüm Olarak İnşā Edilecek Kapalı Otoparklar Kaks Hesabı Kapsamında Değildir.

10- Resmi Kurum Alanlarında Uygulama Avan Projesine Gore Yapılır.

11- İnşaat Uygulaması Aşamasında Geo-Teknik Araştırmalara Dayalı Önlemler Alınacak Ve Deprem Yönetmeliğine Uyulacaktır.

12- Plan Sınırları İçinde Konut Ve Ticaret Adaları, Açık Alanların Düzenlenmesi, Ek Donatı Alanlarının Kesin Yerleri Ve 15 M'lik İç Ringde Yer Alacak Günlük İhtiyacı Karşılacak Ticaret Alanı Avan Projesine Göre Yapılacak Ve Belediye Onayı İle Uygulamaya Geçilecektir.

13- Plan Kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde Uygulaması Yapılacaktır. Yeşil Alan Ve Yollar Kamu Eline Geçmeden Ruhsat Verilemez.

14- Yeşil Alanların Altında Teknik Altyapı Tesisleri (Kazan Dairesi, Kanalizasyon, Su, Enerji, Isıtma Ve Toprak Altı Hatları) Bayındırlık Bakanlığı İlgili Sarnamelerine Gore Projelendirmek, İnşā Edilmek Ve Gerekli Güvenlik Düzenlemeleri Yapılmak Sartıyla Yer Alabilir.

15- İlgili Kuruluşların Gorusu Ve Onayı İle Yapılacak Teshin Merkezi, Anıtma Tesisleri, Trafolar, Yeraltı Su Depoları Belediyece Onaylanacak Projesine Gore Uygulama Yapılmak Üzere Yeşil Alanlarda 0.00 Kotu Veya Üzerinde Yer Alabilirler. Alanlarda Acık Spor Tesisleri Ve Acık Yuzme Havuzları Yapılabilir. Böyle Tesisler Kaks Hesabı Dışında Tutulur.

16- Yol, Otopark Ve Yeşil Alanların 0.00 Kotunun Altında Kapalı Otoparklar Yapılabilir. Kapalı Otoparklara Giris Ve Cıkıs İçin Yeraltı Yolları Kullanılabilir. Parsel İçinde 0.00 Kotu Altında Yapılan Kapalı Otoparklar Kaks'a Dahil Degildir. Soz Konusu Yerler Tapuda Bağımsız Bölüm Numarası Alabilir.

17- Yapılar Plandaki Yollardan Veya İmar Adaları İçinde Düzenlenecek Yollardan Servis Alabilirler.30.00 M.'lık Yoldan Servis Alamazlar.

18- İmar Adalarında Yapı Yaklaşma Mesafeleri 20 M, 15 M Ve 10 M Lık Yollar İçin 5 M, Daha Küçük Ölçülerde Yapılacak Yollar Ve Yeşil Alan İçin 3 M Olacaktır. Yaklaşma Mesafesi İçinde Yalnızca Bina Girişleri İçin Merdiven, Rampa, Acık Otopark Veya Yeraltı Garajları Yapılabilir.

19- İmar Adalarında Bahçe Ve Çevre Düzenlemeleri İçin +2.00 M Ye Kadar Kazı Ve Dolgu Yapılabilir.

20- Tek Malik Adına Kayıtlı Parseller Arasında Kalan Terk Edilmiş Yeşil Alanlar; Peyzaj Uygulamaları, Sert Ve Yumuşak Zemin Düzenlemeleri İle Düzenli Bakımları Yapılmak Kaydıyla İlçe Belediyesi Onayı İle Malik Adına Tahsis Edilebilir. Söz Konusu Alanlar İçinde Avan Projesi İlçe Belediyesince Onaylanacak Rekreasyon Tesisleri Yapılabilir.

21- Sosyal Ve Kültürel Tesis Alanı İçinde Diğer Fonksiyonlara Hizmet Etmesi Amacıyla Otopark, Konferans, Toplantı, Balo, Sergi Salonları, Sinema, Tiyatro, Müze, Kütüphane Gibi Kültür Tesisleri İle Restaurant, Cafe Gibi Eğlenceye Yönelik Kullanımlar, İdari Ortak Mahaller İle Her Türlü Açık-Kapalı Spor Ve Sağlık Merkezleri, Konaklama Ve Benzeri Aktiviteleri İçeren Bağımsız Bölümler Yer Alabilir.

22- Konut Parsellerinde Ayrı Yapı Olarak Veya Konut Bloğunda Binanın Ara Katlarında Olmamak Kaydı İle Sitenin İhtiyaçlarını Karşılacak Restaurant, Çarşı, Kış, Dükkanlar Ve Spor Salonu Vb Fonksiyonlar İçeren Sosyal Mekanlar Gibi Alanlar Bağımsız Bölüm Olarak Tasarlanabilir.

23- Yüksek Katlı Blokların Çatısında Bloğun Zemini Ve Taşıyıcı Sistemine İlişkin Önlemler Alınmak Kaydı İle Heliport Yapılabilir.

24- Planda Belirtilmeyen Hususlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hukuklarına Uyulur.

25- Parsel Bazında Detaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Yapılması Gerekmeğedir.

302 ADA 5-6-7-8 PARSELLER İÇİN PLAN NOTU:

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

BŞ.BEL.MEC.17.11.2011-905/16121001-478

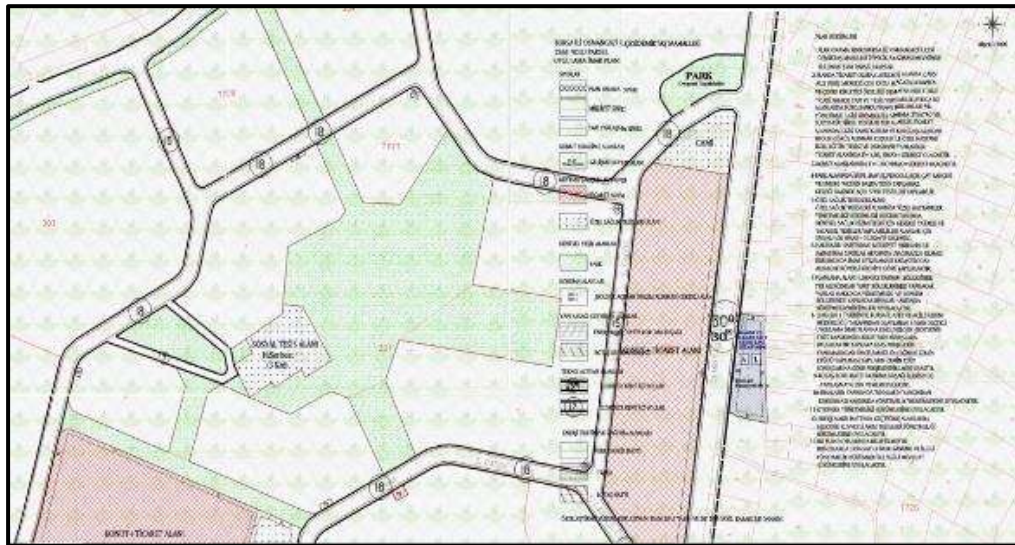
"Maksimum yükseklik belirtilen imar adalarında kat adedi değiştirilmemek ve kendi kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydı ile imar yüksekliği %15 artırılabilir".

BŞ.BEL.MEC.19.01.2012-72/16021003-587

"Ön bahçe ve yan bahçeli ayırık, blok ve ya kütle tanımlanmış yapı alanlarında, konut, ticaret, konut dışı kentsel çalışma alanı, sanayi vb. her türlü kullanım alanları dahil olmak üzere ön ve yan bahçe mesafeleri otopark olarak kullanılabilir."

BŞ.BEL.MEC.21.02.2013-162/16021003-804

Konu Taşınmazların Mer'î Plandaki Konumu



4.3.4. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaat Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme çalışması; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi, 7727 Ada 1 Parsel, 301 Ada 12, 13 ve 16 parsellerde bulunan 281 adet "Mesken" nitelikli, 38 adet "Dükkan" nitelikli ve 143 adet "Otopark" nitelikli olmak üzere toplam 414 adet bağımsız bölüm ile 301 ada 20, 21, 25, 26 parseller ve 302 Ada 5 ve 8 parseller üzerinde bulunan "Arsa" vasıflı gayrimenkullerin güncel satış değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazların Osmangazi Belediyesi imar arşivinde incelenen dosyasında, aşağıdaki tabloda verilen tarihlerde düzenlenen Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanım İzin Belgelerine rastlanmıştır.

Tablo. 24Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

YAPI RUHSATI BİLGİLERİ							
ADA/PARSEL	BLOK ADI	BELGE TÜRÜ	NİTELİK	TARİH	ALAN (m ²)	B.B. SAYISI	YAPI SINIFI
7727/1	KULE BLOK	YENİ YAPI	KONUT	26.12.2008	10.835,22	110	5A
7727/1	KULE BLOK	TADİLAT	KONUT	6.07.2010	10.835,22	110	5A
7727/1	YÜKSEK SIRA BLOK 2A	YENİ YAPI	KONUT	26.12.2008	4.615,48	47	4A
7727/1	YÜKSEK SIRA BLOK 2A	TADİLAT	KONUT	6.07.2010	4.615,48	47	4A
7727/1	YÜKSEK SIRA BLOK 2B	YENİ YAPI	KONUT	26.12.2008	3.625,33	26	4A
7727/1	YÜKSEK SIRA BLOK 2B	TADİLAT	KONUT	6.07.2010	3.625,33	26	4A
7727/1	YÜKSEK SIRA BLOK 2C	YENİ YAPI	KONUT	26.12.2008	3.669,49	26	5A
7727/1	YÜKSEK SIRA BLOK 2C	TADİLAT	KONUT	6.07.2010	3.669,49	26	5A
7727/1	KONAK	YENİ YAPI	KONUT	26.12.2008	792,38	3	4A
7727/1	KONAK	TADİLAT	KONUT	6.07.2010	792,38	3	4A
7727/1	KONAK	YENİ YAPI	KONUT	26.12.2008	792,38	3	4A
7727/1	KONAK	TADİLAT	KONUT	6.07.2010	792,38	3	4A
7727/1	OTOPARK	YENİ YAPI	OTOPARK	26.12.2008	5.386,39	111	3A
7727/1	OTOPARK	TADİLAT	OTOPARK	6.07.2010	5.386,39	111	3A
301/12	ÇEMBER 1 BLOK A GİRİŞİ	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	8.199,06	43	5A
301/12	ÇEMBER 1 BLOK A GİRİŞİ	TADİLAT	KONUT	24.03.2009	8.199,06	43	5A
301/12	ÇEMBER 1 BLOK B GİRİŞİ	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	8.092,00	47	5A
301/12	ÇEMBER 1 BLOK B GİRİŞİ	TADİLAT	KONUT	24.03.2009	8.092,00	47	5A
301/12	ÇEMBER 1 BLOK C GİRİŞİ	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	7.762,43	45	5A
301/12	ÇEMBER 1 BLOK C GİRİŞİ	TADİLAT	KONUT	24.03.2009	7.762,43	45	5A
301/12	ÇEMBER 1 BLOK D GİRİŞİ	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	7.105,33	41	5A
301/12	ÇEMBER 1 BLOK D GİRİŞİ	TADİLAT	KONUT	24.03.2009	7.105,33	41	5A
301/12	ÇEMBER 1 BLOK E GİRİŞİ	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	7.083,93	37	5A
301/12	ÇEMBER 1 BLOK E GİRİŞİ	TADİLAT	KONUT	24.03.2009	7.083,93	37	5A
301/12	ÇEMBER BLOK A GİRİŞİ	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	8.198,56	43	5A
301/12	ÇEMBER BLOK A GİRİŞİ	TADİLAT	KONUT	25.03.2009	8.198,56	43	5A
301/12	ÇEMBER BLOK B GİRİŞİ	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	9.994,00	90	5A
301/12	ÇEMBER BLOK B GİRİŞİ	TADİLAT	KONUT	3.05.2011	9.994,00	90	5A
301/12	ÇEMBER BLOK C GİRİŞİ	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	9.694,00	86	5A
301/12	ÇEMBER BLOK C GİRİŞİ	TADİLAT	KONUT	3.05.2011	9.694,00	86	5A
301/12	ÇEMBER BLOK D GİRİŞİ	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	8.989,00	78	5A
301/12	ÇEMBER BLOK D GİRİŞİ	TADİLAT	KONUT	3.05.2011	8.989,00	78	5A
301/12	ÇEMBER BLOK E GİRİŞİ	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	7.083,93	37	5A
301/12	ÇEMBER BLOK E GİRİŞİ	TADİLAT	KONUT	25.03.2009	7.083,93	37	5A
301/12	YÜKSEK SIRA BLOK A BLOK	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	3.110,38	22	4A
301/12	YÜKSEK SIRA BLOK A BLOK	TADİLAT	KONUT	24.03.2009	3.110,38	22	4A
301/12	YÜKSEK SIRA BLOK B BLOK	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	3.366,03	24	4A
301/12	YÜKSEK SIRA BLOK B BLOK	TADİLAT	KONUT	24.03.2009	3.366,03	24	4A
301/12	YÜKSEK SIRA BLOK C BLOK	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	3.366,03	24	4A
301/12	YÜKSEK SIRA BLOK C BLOK	TADİLAT	KONUT	24.03.2009	3.366,03	24	4A
301/12	YÜKSEK SIRA BLOK D BLOK	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	3.110,38	22	4A
301/12	YÜKSEK SIRA BLOK D BLOK	TADİLAT	KONUT	24.03.2009	3.110,38	22	4A
301/12	KULE BLOK	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	6.127,56	58	5A
301/12	KULE BLOK	TADİLAT	KONUT	24.03.2009	6.127,56	58	5A
301/12	SIRA YALI 1	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	1.735,67	8	4A

ADA/PARSEL	BLOK ADI	BELGE TÜRÜ	NİTELİK	TARİH	ALAN (m ²)	B.B. SAYISI	YAPI SINIFI
301/12	SIRA YALI 1	TADİLAT	KONUT	25.03.2009	1.735,67	8	4A
301/12	KONAK	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	796,30	3	4A
301/12	KONAK	TADİLAT	KONUT	25.03.2009	796,30	3	4A
301/12	SIRA YALI	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	1.710,92	8	4A
301/12	SIRA YALI	TADİLAT	KONUT	25.03.2009	1.710,92	8	4A
301/12	SIRA YALI	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	1.686,26	8	4A
301/12	SIRA YALI	TADİLAT	KONUT	25.03.2009	1.686,26	8	4A
301/12	SIRA YALI	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	1.710,92	8	4A
301/12	SIRA YALI	TADİLAT	KONUT	25.03.2009	1.710,92	8	4A
301/12	KONAK BLOK	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	584,53	1	4A
301/12	KONAK BLOK	TADİLAT	KONUT	24.03.2009	584,53	1	4A
301/12	SIRA YALI	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	1.710,92	8	4A
301/12	SIRA YALI	TADİLAT	KONUT	25.03.2009	1.710,92	8	4A
301/12	SIRA YALI	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	1.686,26	8	4A
301/12	SIRA YALI	TADİLAT	KONUT	25.03.2009	1.686,26	8	4A
301/12	SIRA YALI	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	1.710,92	8	4A
301/12	SIRA YALI	TADİLAT	KONUT	25.03.2009	1.710,92	8	4A
301/12	KONAK BLOK	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	1.331,69	6	4A
301/12	KONAK BLOK	TADİLAT	KONUT	25.03.2009	1.331,69	6	4A
301/12	OTOPARK	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	22.427,08	335	3A
301/12	OTOPARK	TADİLAT	KONUT	25.03.2009	22.427,08	335	3A
301/12	KONAK BLOK	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	584,53	1	4A
301/12	KONAK BLOK	TADİLAT	KONUT	25.03.2009	584,53	1	4A
301/12	SIRA YALI	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	1.710,92	8	4A
301/12	SIRA YALI	TADİLAT	KONUT	25.03.2009	1.710,92	8	4A
301/12	SIRA YALI	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	1.686,26	8	4A
301/12	SIRA YALI	TADİLAT	KONUT	25.03.2009	1.686,26	8	4A
301/12	SIRA YALI	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	1.710,92	8	4A
301/12	SIRA YALI	TADİLAT	KONUT	25.03.2009	1.710,92	8	4A
301/12	KONAK BLOK	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	584,53	1	4A
301/12	KONAK BLOK	TADİLAT	KONUT	25.03.2009	584,53	1	4A
301/12	SIRA YALI	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	1.710,92	8	4A
301/12	SIRA YALI	TADİLAT	KONUT	25.03.2009	1.710,92	8	4A
301/12	SIRA YALI	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	1.710,92	8	4A
301/12	SIRA YALI	TADİLAT	KONUT	25.03.2009	1.710,92	8	4A
301/12	KULE BLOK	YENİ YAPI	KONUT	28.05.2007	6.127,56	58	5A
301/12	KULE BLOK	TADİLAT	KONUT	2.07.2010	6.127,56	58	5A
301/13	KULE BLOK 1	YENİ YAPI	KONUT	30.12.2010	10.815,00	110	5A
301/13	KULE BLOK 1	TADİLAT	KONUT	4.07.2011	10.815,00	110	5A
301/13	YÜKSEK SIRA 2A BLOK	YENİ YAPI	KONUT	30.12.2010	4.502,00	47	4A
301/13	YÜKSEK SIRA 2A BLOK	TADİLAT	KONUT	4.07.2011	4.502,00	47	4A
301/13	YÜKSEK SIRA 2B BLOK	YENİ YAPI	KONUT	30.12.2010	4.521,00	45	4A
301/13	YÜKSEK SIRA 2B BLOK	TADİLAT	KONUT	4.07.2011	4.521,00	45	4A
301/13	YÜKSEK SIRA 2C BLOK	YENİ YAPI	KONUT	30.12.2010	4.502,00	41	4A
301/13	YÜKSEK SIRA 2C BLOK	TADİLAT	KONUT	4.07.2011	4.502,00	41	4A
301/13	KULE BLOK 3	YENİ YAPI	KONUT	30.12.2010	10.824,00	37	4A
301/13	KULE BLOK 3	TADİLAT	KONUT	4.07.2011	10.824,00	37	4A
301/13	SIRAYALI 4A	YENİ YAPI	KONUT	30.12.2010	1.575,00	43	4A
301/13	SIRAYALI 4A	TADİLAT	KONUT	4.07.2011	1.575,00	43	4A
301/13	SIRAYALI 4B	YENİ YAPI	KONUT	30.12.2010	1.575,00	90	4A
301/13	SIRAYALI 4B	TADİLAT	KONUT	4.07.2011	1.575,00	90	4A
301/13	KONAK BLOK 5	YENİ YAPI	KONUT	30.12.2010	626,00	86	4A
301/13	KONAK BLOK 5	TADİLAT	KONUT	4.07.2011	626,00	86	4A
301/13	KONAK BLOK 6	YENİ YAPI	KONUT	30.12.2010	626,00	86	4A
301/13	KONAK BLOK 6	TADİLAT	KONUT	4.07.2011	626,00	86	4A
301/13	SIRAYALI 7A	YENİ YAPI	KONUT	30.12.2010	1.575,00	43	4A
301/13	SIRAYALI 7A	TADİLAT	KONUT	4.07.2011	1.575,00	43	4A
301/13	SIRAYALI 7B	YENİ YAPI	KONUT	30.12.2010	1.575,00	90	4A
301/13	SIRAYALI 7B	TADİLAT	KONUT	4.07.2011	1.575,00	90	4A
301/13	OTOPARK	YENİ YAPI	KONUT	30.12.2010	7.599,00	335	3A
301/13	OTOPARK	TADİLAT	KONUT	4.07.2011	7.599,00	335	3A
301/13	BAHÇE DUVARI	YENİ YAPI	KONUT	30.12.2010	202,00		1A
301/13	BAHÇE DUVARI	TADİLAT	KONUT	4.07.2011	202,00		1A
301/16	BÜYÜK KULÜP	YENİ YAPI	DÜKKAN	25.06.2011	19.585,00	38	3B
301/25	A, B, C ve OTOPARK	YENİ YAPI	MESKEN	26.07.2017	80.419,00	774	5A

İSKAN BİLGİLERİ					
ADA/PARSEL	BLOK ADI	TARİH	B.B. SAYISI	YAPI SINIFI	ALAN (m ²)
7727/1	KULE BLOK	7.03.2011	110	5A	10.835,22
7727/1	YÜKSEK SIRA BLOK 2A	7.03.2011	47	4A	4.615,48
7727/1	YÜKSEK SIRA BLOK 2B	7.03.2011	26	4A	3.625,33
7727/1	YÜKSEK SIRA BLOK 2C	7.03.2011	26	5A	3.669,49
7727/1	KONAK	7.03.2011	3	4A	792,38
7727/1	KONAK	7.03.2011	3	4A	792,38
7727/1	OTOPARK	7.03.2011	111	3A	5.386,39
7727/1	BAHÇE DUVARI	7.03.2011	1	1A	127
301/12	ÇEMBER 1 BLOK A GİRİŞİ	28.05.2007	43	5A	8.199,06
301/12	ÇEMBER 1 BLOK B GİRİŞİ	28.05.2007	47	5A	8.092,00
301/12	ÇEMBER 1 BLOK C GİRİŞİ	28.05.2007	45	5A	7.762,43
301/12	ÇEMBER 1 BLOK D GİRİŞİ	28.05.2007	41	5A	7.105,33
301/12	ÇEMBER 1 BLOK E GİRİŞİ	28.05.2007	37	5A	7.083,93
301/12	ÇEMBER BLOK A GİRİŞİ	28.05.2007	43	5A	8.198,56
301/12	ÇEMBER BLOK B GİRİŞİ	28.05.2007	90	5A	9.994,00
301/12	ÇEMBER BLOK C GİRİŞİ	28.05.2007	86	5A	9.694,00
301/12	ÇEMBER BLOK D GİRİŞİ	28.05.2007	78	5A	8.989,00
301/12	ÇEMBER BLOK E GİRİŞİ	28.05.2007	37	5A	7.083,93
301/12	YÜKSEK SIRA BLOK A BLOK	28.05.2007	22	4A	3.110,38
301/12	YÜKSEK SIRA BLOK B BLOK	28.05.2007	24	4A	3.366,03
301/12	YÜKSEK SIRA BLOK C BLOK	28.05.2007	24	4A	3.366,03
301/12	YÜKSEK SIRA BLOK D BLOK	28.05.2007	22	4A	3.110,38
301/12	KULE BLOK	28.05.2007	58	5A	6.127,56
301/12	SIRA YALI 1	28.05.2007	8	4A	1.735,67
301/12	KONAK	28.05.2007	3	4A	796,30
301/12	SIRA YALI	28.05.2007	8	4A	1.710,92
301/12	SIRA YALI	28.05.2007	8	4A	1.686,26
301/12	SIRA YALI	28.05.2007	8	4A	1.710,92
301/12	KONAK BLOK	28.05.2007	1	4A	584,53
301/12	SIRA YALI	28.05.2007	8	4A	1.710,92
301/12	SIRA YALI	28.05.2007	8	4A	1.686,26
301/12	SIRA YALI	28.05.2007	8	4A	1.710,92
301/12	KONAK BLOK	28.05.2007	6	4A	1.331,69
301/12	OTOPARK	28.05.2007	335	3A	22.427,08
301/12	KONAK BLOK	28.05.2007	1	4A	584,53
301/12	SIRA YALI	28.05.2007	8	4A	1.710,92
301/12	SIRA YALI	28.05.2007	8	4A	1.686,26
301/12	SIRA YALI	28.05.2007	8	4A	1.710,92
301/12	KONAK BLOK	28.05.2007	1	4A	584,53
301/12	SIRA YALI	28.05.2007	8	4A	1.710,92
301/12	SIRA YALI	28.05.2007	8	4A	1.710,92
301/12	KULE BLOK	28.05.2007	58	5A	6.127,56
301/13	KULE BLOK 1	12.12.2013	110	5A	10.815,00
301/13	YÜKSEK SIRA 2A BLOK	12.12.2013	47	4A	4.502,00
301/13	YÜKSEK SIRA 2B BLOK	12.12.2013	32	4A	4.521,00
301/13	YÜKSEK SIRA 2C BLOK	12.12.2013	47	4A	4.502,00
301/13	KULE BLOK 3	12.12.2013	110	4A	10.824,00
301/13	SIRAYALI 4A	12.12.2013	9	4A	1.575,00
301/13	SIRAYALI 4B	12.12.2013	9	4A	1.575,00
301/13	KONAK BLOK 5	12.12.2013	3	4A	626,00
301/13	KONAK BLOK 6	12.12.2013	3	4A	626,00
301/13	SIRAYALI 7A	12.12.2013	9	4A	1.575,00
301/13	SIRAYALI 7B	12.12.2013	9	4A	1.575,00
301/13	OTOPARK	12.12.2013	-	3A	7.599,00
301/13	BAHÇE DUVARI	12.12.2013	1	1A	202,00
301/16	BÜYÜK KULÜP	14.11.2011	38	3B	19.585,00

4.3.5. Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkullerin Yapı Denetim işleri; "Mimar Sinan Mah., Çavuşbaşı Cad., No:30, Kat:2, D:3, Çekmeköy / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren "Etkin ve Sürekli Yapı Denetim A.Ş." ve "Fatih Sultan Mehmet Bulvarı, İdil Sokak, Ümit 2 Apt., Kat:3, Daire: 1/9, Nilüfer / BURSA isimli firmalar tarafından gerçekleştirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 7727 ada 1 parsel ve 301 ada 12 parsel numaralı ana taşınmazda konumlu gayrimenkullerin iskan süreçleri; "Etkin ve Sürekli Yapı Denetim A.Ş." denetçiliğinde gerçekleşmiştir.

Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliğin 6 maddesindeki değişiklik ile ((6) (Ek:RG-14/4/2012-28264) *İldeki yapı denetimi faaliyetleri Valilik binası esas alınarak 200 km'ye kadar mesafedeki diğer illerde bulunan yapı denetim kuruluşları tarafından yürütülebilir*) 301 ada 13 parsel numaralı ana taşınmazda konumlu gayrimenkullerin iskan süreçleri ise "İdol Yapı Denetim LTD. ŞTİ." denetçiliğinde gerçekleşmiştir.

4.3.6. Gayrimenkullere İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerleme konusu gayrimenkullere ait tapu kayıtları ve imar durumu incelenmiş olup son 3 yıl içinde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmediği görülmüştür.

4.3.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme konusu taşınmazlara ait tapu kayıtları Tapu Kadastro Bilgi Sisteminden 28.07.2017 tarihinde ve Osmangazi Kaymakamlığı Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen üst yazı incelenerek edinilmiştir.

Osmangazi Kaymakamlığı Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 19.09.2017 tarih vve 80078597-106.01/49041 sayılı Üst Yazı'da; "*Bursa İli Osmangazi İlçesi, 7727 ada 1 parsel, 301 ada 12,13 ve 16 parsel sayılı taşınmazlara ait tapu kayıtları yazımız ekinde sunulmuş olup, iş bu taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır*" denmektedir. İş bu nedenle halihazırda SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde olan değerlemeye konu taşınmazların rapor tarihinden önce de Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almakta olup taşınmazlardan; 301 ada 25 parsel numaralı taşınmazın "Projeler", 301 ada 12, 13 ve 16 parsel ile 7727 ada 1 parsel üzerinde konumlu bağımsız bölümler "Binalar", 301 ada 20 ve 21 parseller ile 302 ada 5 ve 8 parsellerin ise rapor tarihi itibarıyla "Arsalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

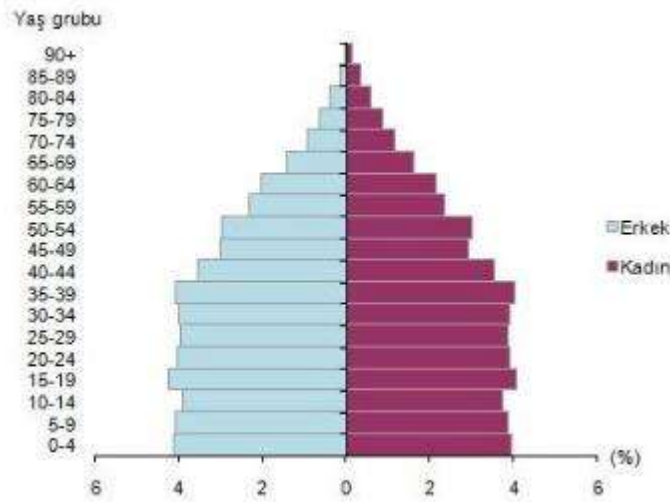
5.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 79.814.871 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2016 yılında, bir önceki yıla göre 1.073.818 kişi artmıştır. Erkek nüfusun oranı %50,2 (40.043.650 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (39.771.221 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2015 yılında %13,4 iken, 2016 yılında %13,5'e yükselmiştir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2015 yılında %92,1 iken, bu oran 2016 yılında %92,3'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,5'sinin ikamet ettiği İstanbul, 14.804.116 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5.346.518 kişi ile Ankara, 4.223.545 kişi ile İzmir, 2.901.396 kişi ile Bursa ve 2.328.555 kişi ile Antalya illeri takip etti. Tunceli ili ise 82.193 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Grafik 1. Nüfus Piramidi



Kaynak: www.tuik.gov.tr

Türkiye'de 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2016 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %68 (54.274.122 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %23,7'e (18.357.420 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,3'ye (6.624.634 kişi) yükselmiştir. Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2015 yılına göre 2 kişi artarak 104 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2.849 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olmuştur. İstanbul'u sırasıyla; 507 kişi ile Kocaeli, 352 kişi ile İzmir ve 290 kişi ile Gaziantep takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olmuştur. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 285 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak TÜİK 2016 yılı sonuçları)

5.2. Ekonomik Veriler

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

Ekonomik Kalkınma ve İş birliği Örgütü (OECD) tarafından 7 Mart 2017 yayınlanan Ara Dönem Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda; Küresel Gayri Safi Yurt İçi Hasıla, 2016 yılında %3'ün hemen altında gerçekleşirken, 2017 yılında %3,3'e yükseleceği, 2018 yılında ılımlı bir toparlanma ile %3,1 civarında olması beklenmektedir. Küresel GSYİH projeksiyonu Kasım 2016'daki OECD Ekonomik Görünümünden bu yana genel olarak değişmemiştir. Aşağıda OECD tarafından projekte edilen GSYİH büyüme oranları sunulmuştur. (Kaynak: OECD Interim Ekonomik Outlook, 7 March 2017, Will Risks derail the modest recovery?, Financial Vulnerabilities and Policy Risks)

Tablo. 25 OECD Küresel Ekonomik Görünüm Tahmini Büyüme Oranları

OECD Ara Dönem Ekonomik Görünüm Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Büyüme Projeksiyonları			
COĞRAFYA	2016	2017	2018
DÜNYA	3	3,3	3,6
BİRLEŞMİŞ MİLLETLER	1,6	2,4	2,8
EURO BÖLGESİ	1,7	1,6	1,6
• ALMANYA	1,8	1,8	1,7
• FRANSA	1,1	1,4	1,4
• İTALYA	1	1	1
JAPONYA	1	1,2	0,8
KANADA	1,4	2,4	2,2
BİRLEŞMİŞ KRALLIK	1,8	1,6	1
ÇİN	6,7	6,5	6,3
HİNDİSTAN	7	7,3	7,7
BREZİLYA	-3,5	0	1,5
G20	3,1	3,5	3,8
DİĞER ÜLKELER	2,3	2,7	3,2

Gelişmiş ekonomilerde ve gelişmekte olan bazı piyasa ekonomilerinde son aylarda hareketliliğin hızlanması ve artan tüketici ve ticari güvene ilişkin bazı olumlu işaretler olmuştur. Kasım 2016 OECD tahminlerinden bu yana bir değişiklik yaşanmamış, güven gelişmiş, ancak tüketim, yatırım, ticaret ve üretkenlik güçlü olmamakla birlikte geçmiş normlara göre daha yavaş bir gelişim göstermiştir. Bununla birlikte potansiyel piyasa oynaklığı, finansal açıklar ve politika belirsizlikleri, mütevazı toparlanmayı bozabileceği belirtilmiştir. (Kaynak: OECD Interim Ekonomik Outlook, 7 March 2017, Will Risks derail the modest recovery?, Financial Vulnerabilities and Policy Risks) İş Bankası Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki gelişmeler Şubat 2017 raporunda ise;

- IMF, Küresel Ekonomik Görünüm Raporunun Ocak güncellemesini yayımlamıştır. Küresel ekonomiye ilişkin büyüme tahmininde bir değişiklik yapmayan IMF, gelişmiş ülke ekonomilerinin 2017 ile 2018'de Ekim 2016 tahminlerine kıyasla daha olumlu performans sergileyeceğini öngörmüştür.
- Fed, 1 Şubat'ta sona eren toplantısında faiz oranlarında değişikliğe gitmemiştir. Yapılan açıklamada; istihdam artışının sürdüğü, enflasyonun yükseldiği ve ekonomiye duyulan güvenin arttığı belirtilirken, bir sonraki faiz artışının zamanlaması konusunda net bir mesaj verilmemiştir.
- ABD Başkanı Trump'ın görevinin ilk haftasında seçim sürecinde vadettiği korumacı ekonomi politikalarının uygulamaya geçirilmesi yönünde kararlar alması küresel piyasalarda tedirginlik yaratmıştır. Korumacı bir ticaret politikası benimseyen yeni ABD yönetiminin vergi indirimleri gibi büyümeyi destekleyici politikaları ne ölçüde uygulayacağı ise halen belirsizliğini korumaktadır.

• İngiltere'nin AB'den ayrılması sürecinde nasıl bir yol izleneceği son dönemde gündemin öne çıkan maddelerinden biri olmuştur. Başbakan May'in 17 Ocak'taki açıklamalarının ardından Brexit sürecine ilişkin belirsizliğin kısmen ortadan kalkmasıyla birlikte sterlin ABD doları karşısında değer kazanmıştır.

• ECB (Avrupa Merkez Bankası), 19 Ocak tarihinde gerçekleştirdiği toplantıda para politikasında değişikliğe gitmemiştir. Toplantıdan sonra konuşan ECB Başkanı Draghi, büyüme üzerinde küresel faktörlerden kaynaklı risklerin sürdüğüne dikkat çekmiştir.

- 2016 yılının son çeyreğinde Çin ekonomisi %6,8 ile beklentilerin üzerinde büyümüştür.

2016 yılı Kasım ayından bu yana, küresel ekonomik faaliyette ivmelenme ve istikrarı artan bir küresel finansal ortam gözlenmiştir. Yurt içinde ise, alınan teşvik ve tedbirlerin katkısıyla ekonomik faaliyete ilişkin aşağı yönlü riskler önemli ölçüde azalmıştır. İktisadi faaliyet 2016 yılının son çeyreğinde bir önceki dönemdeki kayıplarını telafi

ederken finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar, maliye politikası ve kredi teşviklerinin katkısıyla toparlanma eğiliminin 2017 yılında da süreceği tahmin edilmektedir. Alınan tedbir ve teşvikler, kredi kanalının sağlıklı işleyişini destekleyerek finansal istikrara da katkı sağlamaktadır. Diğer taraftan, TCMB, enflasyon üzerindeki yukarı yönlü baskıları sınırlamak amacıyla ocak ayından bu yana güçlü bir parasal sıkılaştırma yapmıştır. Para politikasındaki bu sıkı duruş, döviz kuru oynaklığını azaltmış ve finansal istikrara dönük riskleri sınırlamıştır. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2017).

ABD başkanlık seçimi sonrasında küresel finansal piyasalarda oluşan belirsizlik, son dönemde bir miktar azalmıştır. Söz konusu dönemde, küresel belirsizliklerdeki azalma ve küresel büyümeye dair toparlanma sinyalleri, borsa endekslerinin, özellikle gelişmiş ülkelerde güçlü performans sergilemesini sağlamıştır.

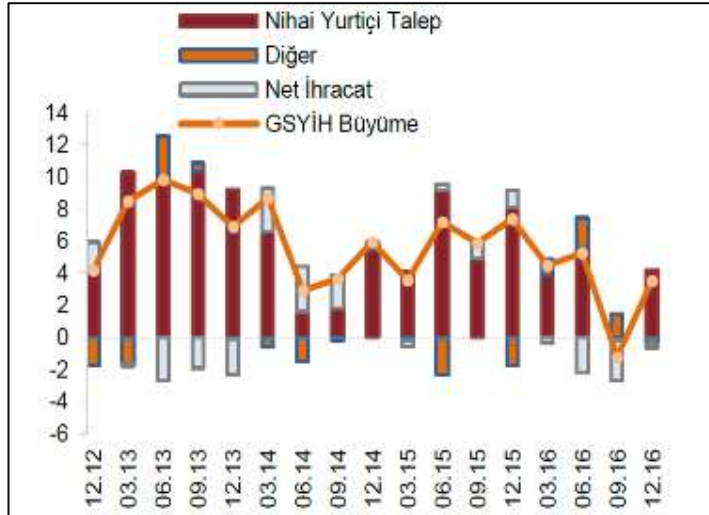
Enflasyon beklentilerindeki düşüşle, son dönemde tahvil piyasalarında da talep artışı görülmüş, uzun vadeli faiz oranları tekrar gerileme eğilimine girmiştir. Küresel risk iştahındaki artış ve yüksek getiri arayışı nedeniyle 2017 yılı başından itibaren gelişmekte olan ülkelere portföy girişleri yaşanmıştır. Portföy akımlarına bağlı olarak gelişmekte olan para birimleri endeksi, ABD doları karşısında değer kazanmıştır. Küresel büyüme, zayıf seyrini korumakla beraber, toparlanmaya devam etmektedir. Bununla birlikte, Çin ve Hindistan hariç gelişmekte olan ülkelerdeki büyüme oranı, son zamanlarda bir miktar güç kazansa da halen gelişmiş ülke büyüme oranlarının altında seyretmektedir.

İktisadi faaliyet, 2016 yılının son çeyreğinde, tedbir ve teşviklerin desteğiyle artan özel tüketim harcamaları ve güçlü seyreden mal ihracatının katkısıyla ılımlı bir toparlanma sergilemiştir. Öte yandan, döviz kuru ve petrol fiyatlarındaki gelişmeler ile gıda fiyatlarındaki artış tüketici enflasyonunun yükselmesine neden olmuştur. Dış ticaret, turizm gelirlerinin ihracat kalemi içerisindeki payı düşmüş ancak cari dengeye yaptığı pozitif katkıyı sürdürmüştür. Mal ve hizmet ihracatı, önümüzdeki dönemde, küresel ekonomik canlanmanın dış ticaret ortaklarımızda oluşturacağı net gelir etkisine ve pazar çeşitlendirme performansına bağlı olarak artması öngörülmektedir. Merkezi yönetim bütçe açığı, 2016 yılı ikinci yarısında ve 2017 yılı ilk çeyreğinde bir miktar artış göstermiştir. Söz konusu artışın geçici olacağı ve mali disiplinin Türkiye ekonomisinin temel çıkışı olmaya devam edeceği değerlendirilmektedir. Bütün bu gelişmelerin bir neticesi olarak, 2016 yılı ikinci yarısından bu yana, ülke varlıklarına yönelik risk algılamalarındaki olumlu seyir devam etmektedir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2017)

5.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

Türkiye ekonomisi 2016 yılının son çeyreğinde temel olarak nihai yurt içi talebin desteğiyle büyümüştür. Nihai yurt içi talebin artışında, üçüncü çeyrekte özel tüketim harcamalarında görülen daralmanın makro ihtiyati tedbirler yoluyla dengelenmesi etkili olmuştur. 2016 yılının son çeyreğinde, net ihracatın büyümeye olan negatif katkısı oldukça sınırlı düzeyde kalmıştır. Bu gelişmeler sonucunda, jeopolitik risklerin ve geçtiğimiz dönem dış ticaret aleyhine gerçekleşen gelişmelerin, büyüme üzerindeki olumsuz etkisi belirgin seviyede hafiflemiştir.

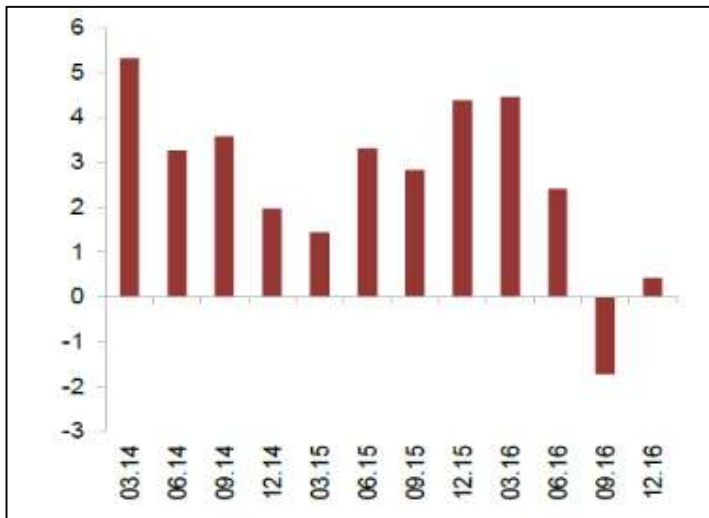
Tablo. 26 Harcama Yönünden Büyümeye Katkılar (Yüzde Puan)



Kaynak: TÜİK (Son Veri: 12.16)

2016 yılının son çeyreğinde, net ihracatın büyümeye olan negatif katkısı oldukça sınırlı düzeyde kalmıştır. Bu gelişmeler sonucunda, jeopolitik risklerin ve geçtiğimiz dönem dış ticaret aleyhine gerçekleşen gelişmelerin, büyüme üzerindeki olumsuz etkisi belirgin seviyede hafiflemiştir.

Tablo. 27 Sanayi Üretim Endeksi (Mevsim ve Takvim Etkisinden Arındırılmış Yıllık Yüzde Değişim)

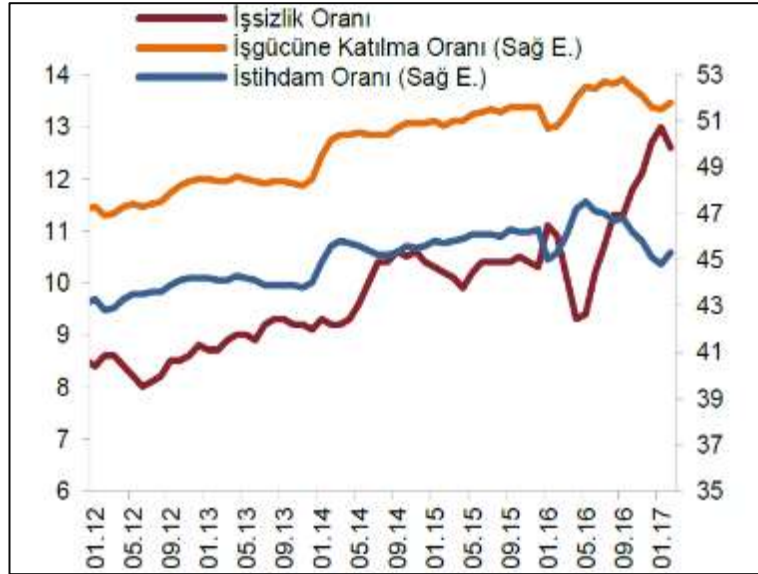


Kaynak: TÜİK (Son Veri: 12.16)

İktisadi faaliyet, 2016 yılının üçüncü çeyreğinde gözlenen daralmaya rağmen, yılın son çeyreğinde toparlanmıştır. Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretim endeksi, yılın son çeyreğinde, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 0,4 oranında ılımlı bir artışla bir önceki çeyreğin kayıplarını kısmen telafi etmiştir.

2016 yılının üçüncü çeyreğinde ekonomik aktivitede gözlenen yavaşlamaya karşılık alınan büyümeyi destekleyici tedbirlerin 2016 yılının son çeyreğinde olumlu etkileri görülmüştür. Başta yeni açıklanan yatırım teşvik paketleri olmak üzere büyümeyi teşvik edici kredi uygulamaları gerek işsizlikle mücadelede gerekse üretim kapasitesinin artırılmasında önemli bir yere sahip olmuştur. Söz konusu adımların küresel çapta artan belirsizliklerin gelişmekte olan ülkelerin destekleyici maliye politikalarıyla hafifletilmesi eğilimine paralel yürütüldüğü söylenebilir.

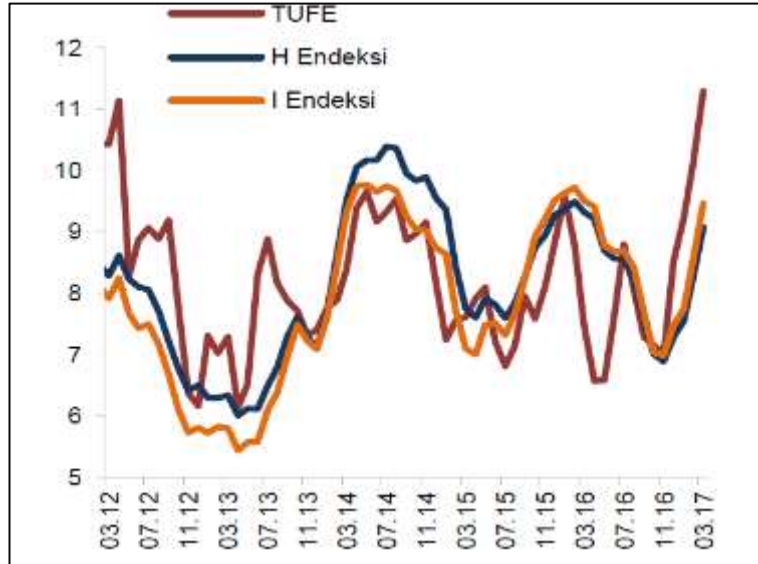
Tablo. 28 İşgücü (Mevsimsellikten Arındırılmış Yüzde)



Kaynak: TÜİK (Son Veri: 02.17)

2016 yılının ikinci yarısında istihdam eğilimi zayıflarken iş kayıplarında da artış yaşanmış ve buna bağlı olarak işsizlik oranı artmıştır. İktisadi faaliyette görülen yavaşlama ve yeni iş imkânlarının zayıflamasına paralel olarak sanayi ve inşaat sektörleri istihdamındaki gerileme, işsizlikteki yükselişte etkili olmuştur. Öncü göstergeler 2017 yılı Mart ayından itibaren, istihdam seferberliğinin de katkısıyla, ekonomik aktivitede iyileşmeye ve buna bağlı olarak daha olumlu istihdam verilerine işaret etmektedir.

Tablo. 29 Fiyat Endeksleri (Yıllık Yüzde Değişim)

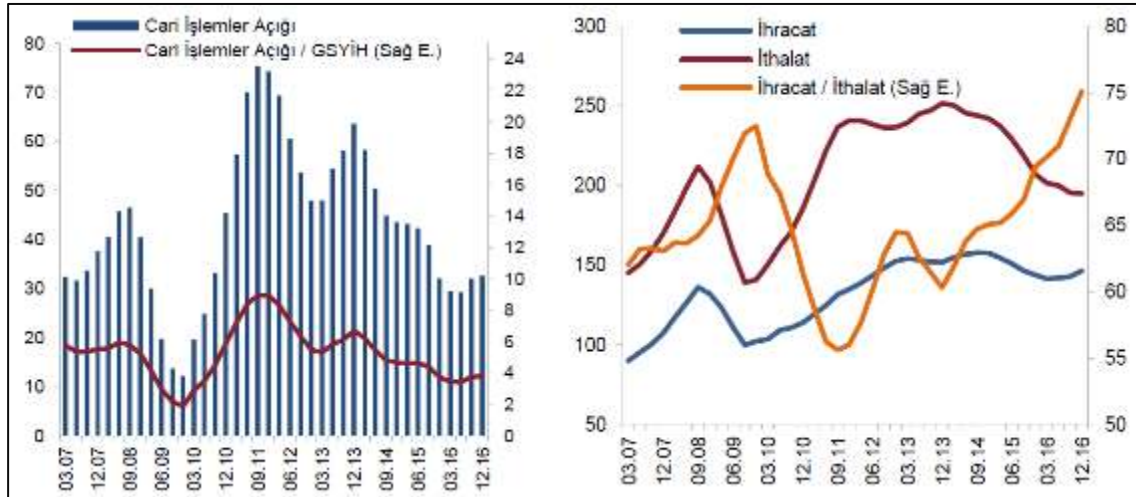


Kaynak: TÜİK (Son Veri: 03.17)

Tüketici enflasyonu, 2016 yılı üçüncü çeyreğinden itibaren yükselmiştir (Grafik I.2.4). Maliyetlerdeki artış ile petrol fiyatlarındaki gelişmelerin yanı sıra gıda fiyatlarındaki artış ve düşük baz etkisinin bu yükselişte etkili olduğu görülmüştür. Artan ithalat fiyatları maliyet yönünden tüketici fiyatlarını etkilerken, Aralık ayından itibaren gözlenen olumsuz mevsimsel etkiler taze meyve ve sebze fiyatlarının yukarı yönlü hareketinde etkili olmuştur. Hizmet sektörü enflasyonu da akaryakıt fiyatlarının kurdaki yükseliş ile birlikte döviz kuruna duyarlı sektörlerdeki fiyat artışlarını tetiklemesiyle yükselmiştir.

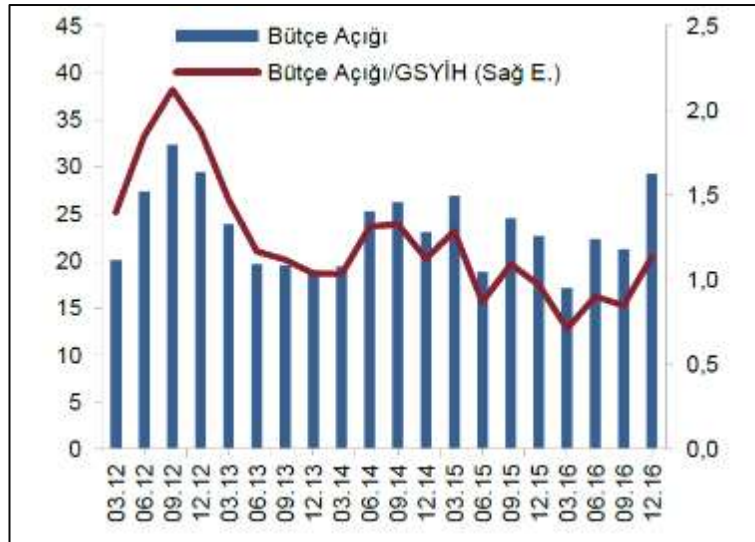
2016 yılının son çeyreğinde cari açık bir miktar artsa da, dış ticaret, turizmin ihracat kalemindeki payının azalmasına rağmen mal ihracatının güçlü seyri nedeniyle cari işlemlere pozitif katkı sağlamıştır. 2017 yılının ilk çeyreğinde dış ticaret lehine değerlendirilmesi gereken bir diğer gelişme, ihracatın, başta AB olmak üzere, bölgeler ve sektörler genelinde artış sağlamasıdır. 2017 yılının ilk aylarında da, yurt içi talep koşulları ve kur hareketleri nedeniyle, nette dış ticaretin büyümeye pozitif katkısı olacağı tahmin edilmektedir. Cari açığa bir diğer pozitif katkı, küresel iktisadi faaliyette gözlenmesi muhtemel bir canlanma ile gerçekleşebilecektir.

Tablo. 30 Cari Açık (12 Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları) Dış Ticaret (12 Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları, Yüzde)



Kaynak: TÜİK (Son Veri: 12.16)

Tablo. 31 Merkezi Yönetim Bütçe Dengesi (12-Aylık Birikimli, Milyar TL, Yüzde)



Kaynak: Hazine Müsteşarlığı (Son Veri: 12.16)

İktisadi büyümenin yavaşladığı 2016 yılı ikinci yarısında maliye politikası, özellikle kamu tüketim harcamaları yoluyla büyümeyi desteklemiştir. Tüketim ve yatırım teşvikleriyle verilen destek, 2016 yılı son çeyreğinde karşılığını bulmuş ve yeniden pozitif yıllık büyüme gerçekleşmiştir. Bu çerçevede, merkezi yönetim bütçe açığı artış göstermiş ve merkezi yönetim bütçe açığı/GSYİH oranı uzun süredir kaydedilen düşüş eğiliminin ardından yükselmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama nedeniyle düşüş gösteren vergi gelirleri, büyümeyi destekleyici teşvik paketlerinin vergi gelirleri üzerinde yapmış olduğu dolaylı pozitif katkı ile kısmen telafi edilmiştir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2017).

Türk ekonomisi açısından 2016 yılı üçüncü çeyreği sistemik risklerin oldukça yoğun olduğu bir dönem olmuştur. Ardından gelen ve oldukça erken bir karar olan 'kredi derecelendirme notu' indirimine rağmen uluslararası risk algısı beklenin oldukça altında bozulmuştur. Bunun temel nedeni olarak ise makroekonomik parametrelerin oldukça sağlam olması gerçeği bulunmaktadır.

Tablo. 32 Seçilmiş Ülkelerin CDS Primleri (5 Yıllık)

Seçilmiş Ülkelerin CDS Primleri (5 Yıllık)					
	30 Haziran 2015	30 Haziran 2016	30 Eylül 2016	31 Aralık 2016	31 Mart 2017
Türkiye	226,2	245,9	264,1	273,63	237,25
Rusya	334,0	237,1	219,6	475,73	175,28
Brezilya	266,7	321,7	273,0	493,44	233,95
Portekiz	197,6	323,8	304,5	170,52	227,63
İspanya	115,8	118,6	81,61	90,02	72,33
Almanya	17,0	22,2	19,15	12,87	17,34
Japonya	44,1	45,1	45,61	46,86	45,79

Kaynak: Bloomberg

Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, Emlak Konut GYO A.Ş., Mart 2017

5.2.2.1. Türkiye’de Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi, ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. On yıllardır devam eden yüksek enflasyon ve işsizlik, düşük büyüme, yüksek faiz ve kamu borcu gibi pek çok yapısal sorun ülkeyi sonunda derin bir krize götürmüştür. Kriz sonrası alınan yasal düzenlemeler ve idari tedbirlerle birlikte kısa sayılabilecek bir sürede çok hızlı bir toparlanma süreci yaşanarak krizin etkileri önemli ölçüde silinmiştir. Özellikle kamu harcamaları ve borçlanma disiplini ile borç yönetimi konusunda görülen iyileşme kendisini büyüme ve risk primlerindeki azalmayla göstermiştir.

Türkiye ekonomisinin son bir yılına bakıldığında ise aşağıdaki tespitleri yapmak mümkündür;

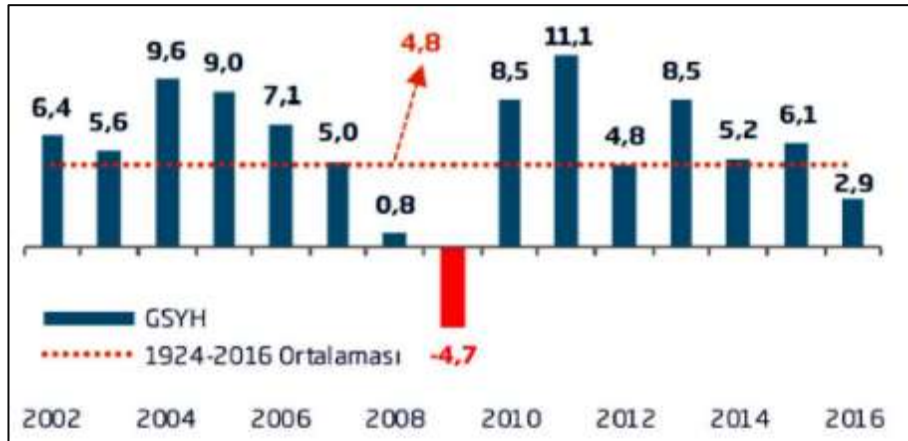
- 2015 yılında iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir büyüme gerçekleşmiş, istihdam artışı devam etmiştir. 2016 Yılı ilk yarı büyümesi de beklenenin üzerinde gerçekleşmiştir. Ancak 15 Temmuz darbe girişiminin yarattığı kısa süreli belirsizlik ortamı nedeniyle üçüncü çeyrekte büyüme oranı %-1,3 olarak gerçekleşmiştir. Dördüncü çeyrekte ise beklentinin üzerinde gelen büyüme rakamı %3,5 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme oranı ise %2,9 düzeyinde gerçekleşmiştir.

- Bununla beraber, son dönemde temelde gıda fiyatları kaynaklı olmak üzere, yaşanan gerileme genel enflasyon oranını düşürücü bir etki yaratmıştır. Diğer yandan, Fed’in göreceli olarak söylem değiştirip faiz artırma patikasına girmiş olmasının etkisi ile ABD Doları tüm dünyada olduğu gibi Türkiye de de değer kazanmıştır. Döviz kurundaki artış geçişkenlik nedeniyle enflasyon üzerinde negatif bir baskı yaratmıştır

- 2016 genelinde cari açık 2015’e kıyasla 0,5 milyar ABD doları artarak 32,6 milyar ABD doları olmuştur. Bu gelişmede, dış ticaret açığındaki daralma ile turizm gelirlerindeki düşüşün birbirini yaklaşık olarak dengelemesi etkili olmuştur. Enerji hariç cari denge ise 2016 yılında 8,7 milyar ABD doları açık vermiştir.

- Küresel risk iştahında görülen dalgalanma 2016 yılı üçüncü çeyreğinde negatif yönlü bir seyir izlemiş, gelişmekte olan ülkelerden fon çıkışları yaşanmıştır. Bu ve Türkiye de ki gelişmelerden (Darbe Girişimi, jeopolitik riskler, not değişikliği gibi) ötürü ülke risk primimizde ufak artışlar yaşanmıştır.

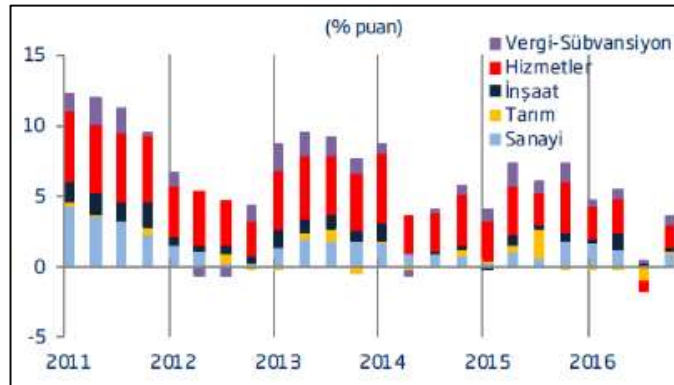
Tablo. 33 Türkiye Yıllık Büyüme Oranları (GSYH) (*Zincirlenmiş Hacim Endeksi 2009=100, Yüzde Değişim)



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, Emlak Konut GYO A.Ş., Mart 2017

Türk ekonomisinin son yıllardaki ekonomik büyüme performansına baktığımızda ise 2002-2014 yılları arasında kalan dönemde ortalama olarak yılda %4,9 büyüme kaydedilmiştir. Önemli büyüme rakamlarından biriside; 2002'den 2013 sonuna kadar sağlanan reel büyüme hızıdır, söz konusu dönemde Türk ekonomisi %68,8'lik reel bir büyüme performansına ulaşmıştır. TÜİK tarafından açıklanan üretim yöntemine göre dört dönem toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksiyle 2016 yılında bir önceki yıla göre %2,9 artmıştır. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2016 yılında bir önceki yıla göre %10,8 artarak 2 trilyon 590 milyar 517 milyon TL olmuştur. Gayrisafi yurtiçi hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2016 yılında tarım sektörünün toplam katma değeri, zincirlenmiş hacim endeksi olarak %4,1 azalırken, sanayi sektörünün toplam katma değeri %4,5 artmış, inşaat sektörünün toplam katma değeri %7,2 yükselmiştir. Hizmetler sektörünün toplam katma değeri %0,8 azalmıştır.

Tablo. 34 Üretim Yöntemiyle GSYH'ye Katkı



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, Emlak Konut GYO A.Ş., Mart 2017

Dünyanın pek çok ülkesindeki ekonomik yapıları olumsuz etkileyecek olan darbe girişimi ile jeopolitik risklerin etkisi sadece 2016 yılı üçüncü çeyreğinde küçülmeye neden olmuştur. Türk ekonomisi 2016 3. Çeyreğine kadar olan dönemde art arda 27 çeyrek büyümüştür. 2016 yılının pozitif büyüme oranı ile kapatılmış olması 2017 yılı içinde umut verici bir görünüm sergilemektedir.

Tablo. 35 Cari Fiyatlarla GSYH Tutarları-USD, Milyar (2010–2016)

Yıllar	GSYH (Yeni Seri-Milyar ABD Doları)
2010	772
2011	832
2012	871
2013	950
2014	935
2015	861
2016	657

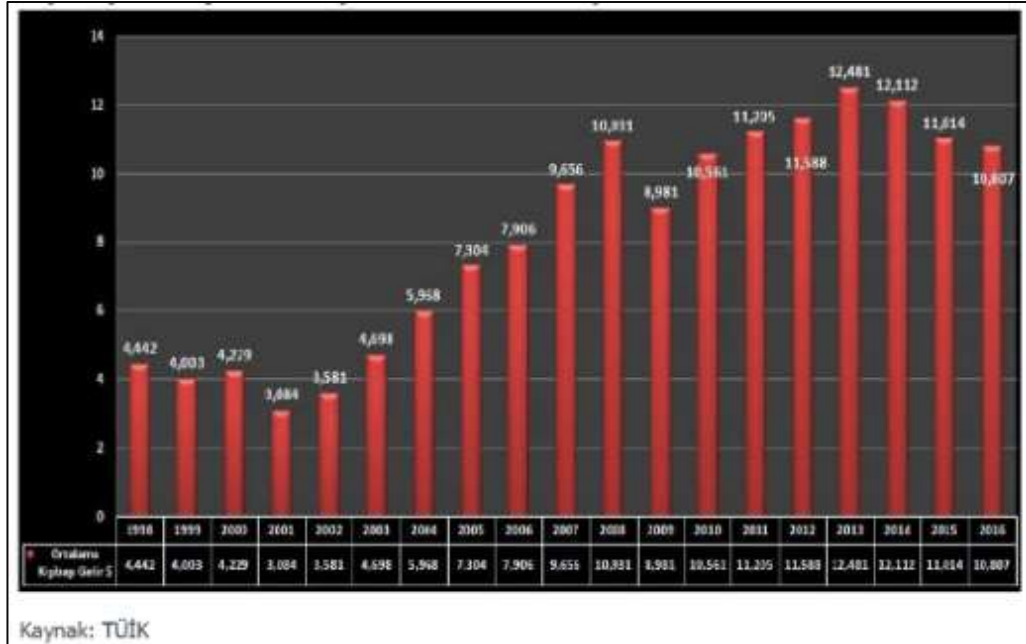
Kaynak: TÜİK

Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, Emlak Konut GYO A.Ş., Mart 2017

Türkiye’deki büyüme dünya geneline göre iyi olsa da 2013 yılı itibarı ile hızlı büyümenin yaratacağı sorunlar ve dünya konjonktürün de ki değişimlere paralel olarak alınan para ve maliye politikaları ile büyümenin ivmesinin kontrollü olarak azaltılması yoluna gidilmiştir.

2016 yılı itibarı ile hem ülkemizde yaşanan gelişmelere karşı hem de dünyadaki risk unsurlarında görülen farklılaşmaya karşı, daha büyüme yanlısı bir ekonomik politika anlayışına ağırlık verilmiştir. Para ve maliye politikaları ile ekonomiye sağlanan destek etkisini son çeyrekte daha da göstermiştir. 2015 ve 2016 yıllarında tüm dünyada görülen ABD dolarının değer kazanma süreci Türkiye’nin GSYH büyüklüğü üzerine negatif etkiye neden olmuştur.

Tablo. 36 Kişi Başına Düşen GSYH (Yeni Seri-Ortalama)



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, Emlak Konut GYO A.Ş., Mart 2017

Büyüme oranlarına paralel olarak kişi başına düşen milli gelir ile satın alma gücü paritesi bakımından da önemli kazanımlar elde edilmiştir. Kişi başına düşen milli gelirin artış hızı 2003–2008 yılları arasında çok hızlı bir şekilde gerçekleşmiştir. Bu yükselişte 2001 krizi sonrası alınan önlemlerin etkisi ve ekonominin sağladığı istikrar etkili olmuştur. 2008 küresel krizinden sonra yaşanan geçici gerilemeyi takiben 2010–2013 arası tekrar bir yükseliş trendi yaşanmıştır. 2013 sonrası yukarıda ifade edilen nedenlerden ötürü kademeli bir gerileme yaşamıştır. 2001 krizinden hemen sonra 2002 yılında kişi başına düşen milli gelir 3.581 ABD doları iken 2013 yılında 12.461 ABD dolarına çıkarak 3,48 kat artmıştır. (Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, Emlak Konut GYO A.Ş., Mart 2017)

5.3. Gayrimenkul Sektörü

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarındandır. Türk Konut sektörü son on beş yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörünün makroekonomi açısından önemi çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, 250 sektörü harekete geçirerek gerek büyüme gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır.

İnşaat sektörü ekonomik büyüme içinde de önemli bir paya sahip olup, GSYH (büyüme) oranları ile arasında ciddi bir ilişki (korelasyon) bulunmaktadır. 2001 Türkiye krizi sonrası yaşanan hızlı gerileme hem sektörü hem de GSYH' yı önemli ölçüde etkilemiştir. Benzer bir durumda 2008 küresel krizinin peşinden yaşanmıştır. Ancak dikkat edilmesi gereken husus GSYH ile birlikte sektörün toparlanma süresinin kısa ve çok keskin olduğudur. 2010'daki hızlı toparlanmanın ardından görülen düzeltme hareketi 2013 ve sonrası dönem için dengelenmeye gidilerek dalga boyutunun daha küçüldüğü bir dönem olarak karşımıza çıkmaktadır. 2014 yılı sektörün GSYH' dan aldığı pay 2013 yılı ile büyük bir benzerlik göstermiştir. 2015 yılı ilk dokuz aylık döneminde ise 2014 yılın son iki çeyreğine göre yukarı bir trend gözlenmiştir. 2016 yılında ilk altı aylık dönemde yukarı doğru ivme gösteren sektör olağanüstü hal ilanı ile minimum seviyelere inmiştir. Ancak 2016 yılının pozitif büyüme oranı ile kapatılmış olması 2017 yılı için umut verici görünüm sergilemektedir.

Tablo. 37 GSYH- Sektörel Büyüme Katkıları (Yüzde Olarak)



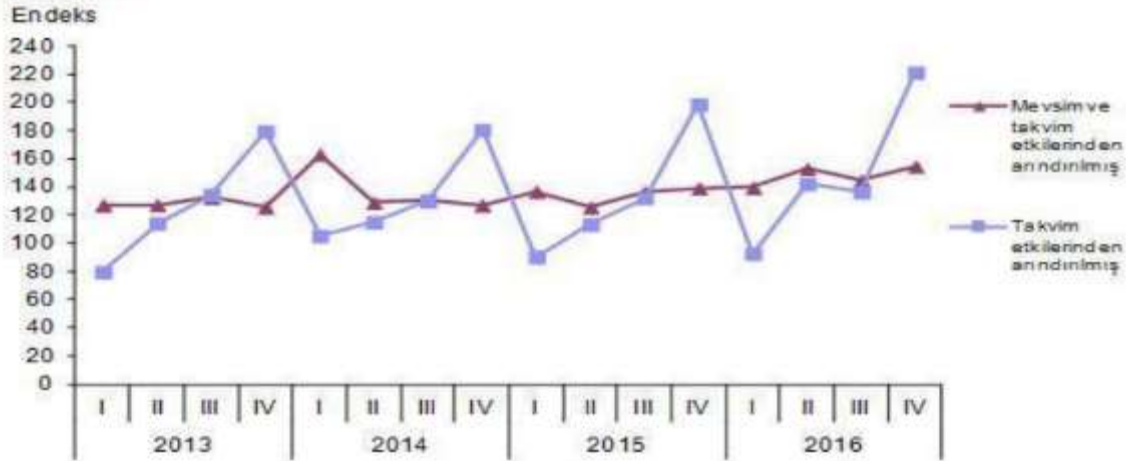
Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Mart 2017 (TÜİK verileri kullanılmıştır.)

TÜİK verilerine baktığımızda ise inşaat sektöründe ciddi bir ivmelenme yaşandığını ve ekonomiye olan katkısının dalgalı seyrettiğini görmekteyiz.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi 2016 yılı IV. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %6,9 oranında yükselmiştir. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %11,5 oranında artarken, 2016 yılında bir önceki yıla göre %10,8 oranında yükseliş sağlamıştır.

Tablo. 38 İnşaat Sektörü Ciro Endeksi

İnşaat sektörü ciro endeksi, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2016
[2010=100]



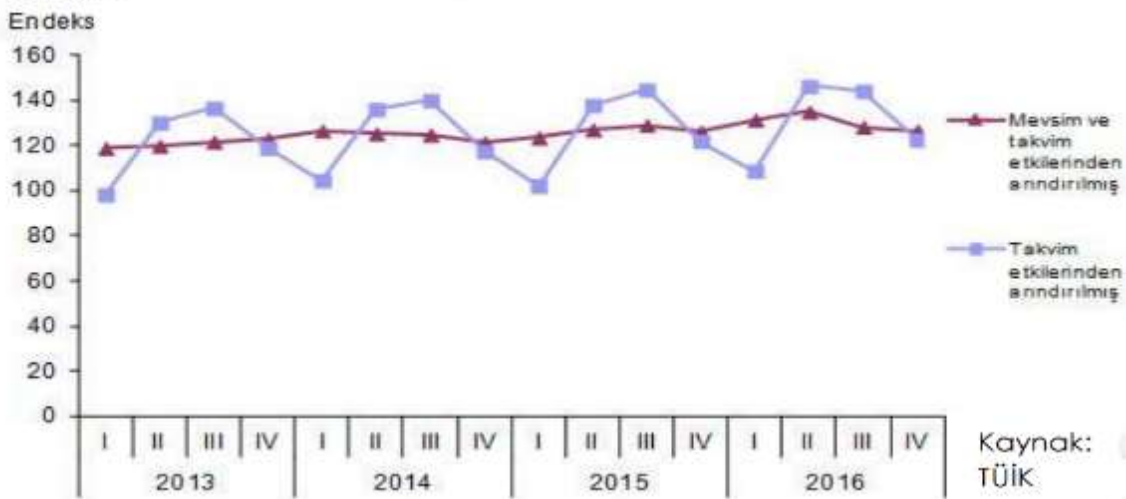
Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Mart 2017 (TÜİK verileri kullanılmıştır.)

İnşaat ciro endeksi 2013 yılı üçüncü çeyreği itibarı ile yükselme eğilimi taşımakta olup (Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış) mevsimsel dalgalanmaların etkisi oldukça düşük kalmıştır. 2015 yılı boyunca ise; mevsim etkilerinden arındırılmış ciro endeksi 2014 yılı II. Çeyreğinden beri sürdürdüğü eğilimi devam ettirmiştir. 2016 yılı boyunca 3.çeyrek dönemi hariç endeks güçlü bir eğilim göstermiştir.

Diğer taraftan; mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi 2016 yılı IV. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %1,4 oranında azalmıştır. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,5 oranında artarken, 2016 yılında bir önceki yıla göre %2,9 oranında yükselmiştir.

Tablo. 39 İnşaat Sektörü Üretim Endeksi

İnşaat sektörü üretim endeksi, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2016
[2010=100]



Kaynak:
TÜİK

Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Mart 2017 (TÜİK verileri kullanılmıştır.)

İnşaat üretim endeksi ise; 2013 yılından itibaren oldukça dengeli bir yükseliş trendi göstermiştir (mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış) 2016 yılı 3. Çeyreğinde tüm sektörlerde olduğu gibi darbe girişiminin etkisi ile üretim endeksinde gerileme görülmüştür. Ciro endeks 'inin ciddi artış kaydettiği 2016 yılında üretim endeks 'inin aynı derecede artamamasının nedeni olarak üreticilerin temkinli davranarak ellerinde bulunan taşınmazları kampanyalar ile satmasına bağlayabiliriz.

Türk Gayrimenkul ve İnşaat sektörünü 2016 yılında etkileyen unsurlar ile 2017 yılında dikkat edilmesi gereken noktaları şöyle özetleyebiliriz;

Aşağıda belirtilen unsurlar 2017 yılı içinde bahsedilen dinamiklere paralel bir seyir oluşturarak, konut satışlarının yukarı trendini destekleyecektir:

- En az 1 milyon dolarlık taşınmaz satın alan ve 3 yıl satılmaması şartı ile yabancıya vatandaşlık veren düzenleme,
- Konuttaki KDV indiriminin Mart ayından Eylül ayına uzatılması,
- Yapı ruhsatı 1 Ocak'tan sonra alınan konut inşaatı projeleri ile kamu tarafından ihalesi 1 Ocak'tan itibaren yapılacak konut inşaatı projelerinde de metrekare vergi değeri bin lira ile 2 bin lira arasındaki konutların tesliminde KDV'nin yüzde 8 olarak sürekli uygulanması,
- Gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ait damga vergisi oranı sıfır olarak uygulanması,
- Emlak Konut GYO A.Ş ve GYODER üyelerinin öncülük ettiği ilk kez 20 yıl vade ve düşük konut kredi faizleri sektöre itici bir güç kazandırarak çarpan etkisi ile diğer yüklenici ve tüketicileri olumlu etkilemesi
- Her türlü gelişmeye karşın, yabancı yatırımcının ilgisinin devam ediyor olması, bu noktada dövizin değer kazanmasının yarattığı faydanın yabancı yatırımcılar için göreceli ucuzluk sağlaması
- Yabancı yatırımcının sadece konut niteliği ve niceliğine değil aynı zamanda mülk edindikleri şehri 'bir yaşam alanı' olarak görmelerinin etkileri de dikkat çekmektedir. Bunun en tipik örneği İstanbul da görülen yabancı talebidir.
- Yabancı konut alıcıları ve yatırımcıları açısından diğer bir nokta ise vize, vatandaşlık, oturma izni ve bürokratik işlemlerinin azaltılması ile ilgili yapılan düzenlemelerdir.
- Türkiye'nin yakın ve içinde bulunduğu coğrafyada jeopolitik önemin devam etmesi, göreceli olarak bölgede güvenli liman pozisyonunu koruması,
- Kredi faizlerinde 2016 yılının son çeyreği ile 2017 yılı ilk çeyreğinde görülen düşüşlerin taşınmaz talebini olumlu etkiliyor olması,
- Konut yapı izinlerinin piyasa beklentilerine göre yükleniciler tarafından azaltılıp- çoğaltılması
- Tüketicinin giderek daha rasyonel kararlar vererek sadece fiyat kıstasına bakmaması, yapı kalitesi, malzemesi, ulaşım kolaylığı gibi pek çok unsuru değerlendirmesi,
- İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcının ilgisini çekmesi; bu noktada İstanbul'un gerek ticari gerek coğrafi bir dağıtım merkezi (Hub) olması,
- İstanbul'un finansal bir merkez olması için yapılan çalışmaların daha da somutlaşması, inşaatların ilerlemesi,
- Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Yavuz Sultan Selim Köprüsü, İstanbul Boğazında Yapılan Tüp geçit projeleri, Üçüncü Hava Limanı, Osmangazi Köprüsü, Çanakkale Köprüsü, Ankara-İstanbul arası hızlı tren projeleri, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir.)
- Ulaşım araç ve olanaklarının giderek artması sonucu büyük şehir çevrelerinin genişlemesi ve bu çevrelerde (dış çeperde) şehir merkezlerine nazaran daha planlı sosyal tesisler olması sonucu dış çevrelerin cazibesi koruması / arttırması,
- Kentsel dönüşümün ve buna bağlı düzenlemelerin 2016 yılında da hayata geçirilmeye devam etmesi ve 2017 yılında konuyla ilgili alınması planlanan kararların yaratacağı olumlu etki,
- Sektörle doğrudan ilgili işletmelerin giderek daha kurumsal yönetilmesinin sağladığı yönetsel ve finansal avantajların şirketleri eskiye nazaran daha güçlü hale getirmesi,

- Köyden kente göçün devam etmesine ek olarak artan mülteci sayısının doğudan büyükşehirlerle akması sonucu özellikle batıdaki büyükşehirlerde kira ve mülk fiyatlarının artış trendinin diğer şehirlere göre daha fazla olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Çekirdek aile kavramının değişmesi, evlenme ve boşanmalar nedeniyle artan konut ihtiyacının devam etmesi,
- Gerek talep gerek arz yönlü konut piyasasının giderek daha rasyonelleşmesi ve esnekliğe sahip olması,
- Konut fiyat gelişmelerini takip eden yatırımcıların, fiyat artışı düşük olan bölgelerden de konut almaya başlaması ve tüm Türkiye genelinde talep göstermeleri,
- Uzun Vadeli konut kredisinde başlangıç rakamı olan %25 tutarındaki sermayeyi sağlamakta zorluk çeken tüketici için bu rakamın %20'ye indirilmesi,
- Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önlemler (Konut alımında %15 devlet desteği vb.) ve bunun ekonomi üzerindeki etkisi,
- 2001 Krizinden sonra oldukça hızlı büyüyen kişi başına düşen gelirin taşınmaz alımını kolaylaştırmış olmasına karşın bir süredir taşınmaz fiyatlarının artışı oranın kişi başına düşen milli gelirden hızlı olması,
- İnşaat ve gayrimenkul sektörünün, 'menkul kıymetler' yolu ile gerek kaynak gerekse küçük yatırımcıya ulaşması için gerekli hukuki ve idari düzenlemelerin hayata geçirilmesi sonucu TOKİ tarafından gayrimenkul sertifikası ihracının gerçekleştirilmesi,
- Gayrimenkul sertifikası dışında taşınmazlara dayalı farklı menkul kıymetlerin çıkarılması için teknik altyapı çalışmalarının devam ediyor olmasıdır.

15 Temmuz'da yaşanan darbe girişiminin Türk ekonomisine etkileri oldukça sınırlı olmuştur. Ekonomimizin kendini hızlı toparlama gücü sayesinde makroekonomik değişkenler sağlamlıklarını korumaktadır.

5.3. Bölge Verileri

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

5.3.1. Bursa İli



Bursa, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık dördüncü şehri. 2016 itibarıyla 2.901.396 nüfusa sahiptir. 2016 Dünya Yaşanabilir Şehirler sıralamasında Dünya'da 28[4]. Türkiye'de 1. sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinin Güney Marmara bölümünde, 40° batı boylam ve 29° kuzey enlem daireleri arasında yer alır. Eski adı Hüdavendigâr'dır. Kuzeyinde Marmara Denizi ve Yalova, kuzeydoğuda Kocaeli ve Sakarya, doğuda Bilecik, güneyde Kütahya ve batıda Balıkesir illeri ile çevrilidir.

Ekonomik açıdan Türkiye'nin en 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 birkaç sanayi kentinden biridir. 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 yakıştırması yapılmıştır. Tofaş, Fiat, Renault, Peugeot, Karsan Otomotiv, binek otomobil ve ticari araçlar ile Cobra Güleriyüz otobüs fabrikaları Bursa'da bulunmaktadır. Bursa'nın otomotiv sanayinin Türkiye'de merkezi olmasından dolayı kurulan Bursa Otomobil Müzesi yine bu şehirde bulunmaktadır.

Grafik 2. BURSA İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

Yıl	İl	Nüfus	Değişim %	Ülkeye %
1	2016	2.901.396	2,07	3,64
2	2015	2.842.347	1,57	3,51
3	2014	2.787.539	1,70	3,58
4	2013	2.740.870	1,36	3,58
5	2012	2.688.171	1,56	3,55
6	2011	2.652.126	1,79	3,50
7	2010	2.605.465	2,15	3,53
8	2009	2.590.645	1,70	3,52
9	2008	2.567.965	2,75	3,51
10	2007	2.495.876	14,21	3,45
11	2000	2.125.140	32,56	3,12
12	1990	1.303.137	21,08	2,84
13	1985	1.324.019	55,28	2,81
14	1980	1.148.432	19,43	2,57
15	1975	951.829	13,42	2,38
16	1970	847.884	12,29	2,38
17	1965	755.504	0,00	2,41

Kaynak: Nüfus Mabi 2015 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

5.3.2. Osmangazi İlçesi



Bursa İlının en büyük nüfusa sahip ilçesidir. Yüzölçümü 1.165 km²'dir. Adını, Osmanlı İmparatorluğu kurucusu Osman Gazi'den almıştır. Bursa'nın tüm ilçelerinin kesiştiği noktadır. Osmangazi Belediyesi sınırları dahilinde 136 adet mahalle ve 8.802 sokak ve cadde ile birlikte 2016 yılı TÜİK verilerine göre 841.756 kişi nüfusa ulaşan, sosyal ve ekonomik açıdan merkez konumuyla gündüz nüfusu bir milyonu aşan ilçede; aralarında 5 yıldızlı otellerin de bulunduğu 88 otel, 554 restoran, sinema ve alışveriş merkezleri bulunmaktadır.

Bununla birlikte ilçede; otomobil, otomobil yan sanayi, dokuma sanayi, havlu sanayi, trikotaj sanayi, kundura sanayi, tarım araçları sanayi, mobilya sanayi, deri, plastik sanayi, makine ve madeni eşya yapımcılığı, elektrik motoru sanayi, döküm sanayi, marangoz makineleri sanayi, kaynak makineleri sanayi, soba sanayi, bıçakçılık sanayi çok gelişmiştir. Bunların dışında yağ ve un fabrikaları üretim yapmaktadır. Osmangazi; Bursa'nın ekonomik ve kültürel açıdan en gelişmiş ilçesidir. Eğitim yönünden Türkiye ortalamasının çok üstündedir. Okur yazar oranı, % 99'dur. Osmangazi, Türkiye'nin en büyük ilçelerinden biridir. Türkiye'deki 56 ilden daha büyük olan Osmangazi; tarihi kültürel zenginlikleri, dağ ve kaplıcalarıyla bir turizm kenti, eşsiz tabiatı ve verimli ovasıyla bir tarım kenti ve aynı zamanda endüstriyel tesisleri ve sanayisiyle de bir sanayi ve ticaret kentidir. olması nedeniyle gündüzleri bir milyondan fazla insanı barındırmaktadır.

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Değerin takdir edilmesi için yapılan işlemlerin tamamını kapsayan bir süreçtir.

Değerlemeler, hem finans piyasalarında hem de diğer pazarlarda kullanılmakta olup, finansal tabloların hazırlanmasında, yasal düzenlemelere uyum sağlanmasında veya teminatlı borçlanmaların ve işlem etkinliğinin desteklenmesinde dayanak olarak kabul edilirler.

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir varlık için talep edilen, teklif edilen veya ödenen tutardır. Belirli bir alıcının veya satıcının sahip olduğu finansal kapasite, motivasyon veya özel menfaatler nedeniyle ödenen fiyat, bu varlığa başkalarının atfedeceği değerden farklı olabilir.
- Maliyet, bir varlığı satın almak veya yapmak için gereken tutardır. Varlığın satın alındığı veya yapıldığı andaki maliyeti gerçekleşmiş bir veridir. Fiyat maliyetle ilişkilidir çünkü bir varlık için ödenen fiyat, alıcının maliyeti haline gelir.
- Değer gerçekleşmiş bir veri değil, aşağıdakilerden birine dair bir görüştür:
 - a) Bir el değiştirme işleminde varlık için ödenmesi en olası fiyat, veya
 - b) Bir varlığın mülkiyetinden sağlanacak faydalar.

Bir el değiştirme işlemindeki değer varsayımsal bir fiyattır ve bu değer belirlenmesinde dayanan varsayım değerlendirme amacı kapsamında tespit edilir. Sahibi açısından değer ise, mülkiyeti sonucu belirli bir taraf için oluşan faydaların sayısal tahminidir.

Değer esası, bir değerlemenin temel ölçüm varsayımlarının açıklamasıdır. Uygun bir esasın nasıl olması gerektiği değerlemenin amacına bağlı olarak değişir. Bir değer esası aşağıdaki üç temel kategoriden birine girebilir:

- a) Birinci kategoride esas, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *pazar değeri* bu kategoriye girer.
- b) İkinci kategoride esas, kişi ya da kurumun bir varlığa sahip olması sonucu sağlayacağı faydaları belirlemektir. Burada değer kişi ya da kuruma özgüdür, genel olarak Pazar katılımcıları açısından önemsiz olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *yatırım değeri* ve *özel değer* bu kategoriye girer.
- c) Üçüncü kategoride esas, bir varlığın el değiştirmesi için iki özel tarafın üzerinde anlaşmaya varabileceği fiyatı belirlemektir. Taraflar bağlantısız ve muvazaasız bir şekilde pazarlık etmiş olsalar dahi, varlığın pazarda sunulması zorunlu olmayıp, üzerinde anlaşılan fiyat tipik bir Pazar katılımcısının fiyatlamasından ziyade, varlığa sahip olmanın

ilgili taraflara sağladığı özel avantajları veya dezavantajları yansıtan bir fiyat olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *makul değer* bu kategoriye girer.

Değer kavramı farklı kategorilere ayrılmakta olup değer esaslı değerlemenin amacına bağlı olarak değişebilmektedir. Değer esaslı aşağıdaki kavramlardan açık şekilde ayırt edilmelidir:

- Gösterge niteliğindeki değer belirlenmesi amacıyla kullanılan yaklaşım veya yöntem,
- Değerlemesi yapılan varlığın türü,
- Değerleme sürecinde bir varlığın gerçek veya varsayılan durumu,

Belirli özel koşullar altında temel varsayımları değiştirebilecek tüm ilave varsayımlar veya özel varsayımlar.

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

- Bir pazar belirli bir zaman içerisinde kendi kendine yetebilir ve diğer pazarlardaki faaliyetlerden çok etkilenebilir olsa da pazarlar zamanla birbirlerini etkileyeceklerdir. Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir.
- Herhangi bir pazardaki gerçekleşen işlem adedi dalgalanabilmektedir. Uzunca bir süre boyunca normal bir işlem adedi seviyesini tespit etmek mümkün olabilse de, çoğu pazarda işlem adedinin bu normal seviyeye göre daha yüksek veya daha düşük seyrettiği dönemler olmaktadır. Pazardaki işlem adedi seviyeleri, örneğin pazarın bir gün öncesine göre daha hareketli veya daha az hareketli olması gibi, göreceli olarak ifade edilmektedir.
- Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarı ile pazardaki koşulları yansıtmalıdır.
- Durgun bir pazardaki fiyat bilgisi de pazar değerinin bir kanıtı olabilir. Fiyatların düştüğü dönemlerde işlem adedi seviyesi düşebileceği gibi, zorunlu olarak nitelendirilen satışlar da artabilir. Ancak fiyatların düştüğü pazarlarda zorlama altında kalmadan da hareket eden satıcılar bulunur ve bu gibi satıcılar tarafından gerçekleştirilen fiyatları dayanak olarak kullanmamak, pazarın gerçeklerini göz ardı etmek anlamına gelecektir.
- Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar katılımcıları, gerçek işlemlere taraf olan veya belirli bir tür varlıkta işlem yapmayı tasarlayan bireylerin, şirketlerin veya kişi ya da kuruluşların tümü anlamına gelmektedir. Pazar katılımcılarına atfedilen tüm görüşler ve alım satım yapma isteği herhangi belirli bir gerçek kişi ya da kuruluş için değil, değerlendirme tarihi itibarıyla bir pazarda faal olan alıcı veya satıcıların ya da potansiyel alıcı veya satıcıların tipik istek ve görüşleridir.

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve

satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda Pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğu pazar, el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

- Pazar esaslı değerlendirme yapılırken, o andaki malikine veya belirli bir potansiyel alıcıya özgü konular değerlemede dikkate alınmaz.
- Pazar değeri, satıcının satış maliyetleri veya alıcının satın alım maliyetlerini hesaba katmadan ve işlemin doğrudan sonucu olarak her iki tarafça ödenecek vergilere göre herhangi bir düzeltme yapmadan, bir varlığın el değiştirmesi için belirlenen tahmini fiyatıdır.

Diğer değer tanımları için Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilmektedir.

6.3. Değerleme Yaklaşımları

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Uluslararası Değerleme Standartı çerçevesi kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

6.3.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

- Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır.
- Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir.
- Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

6.3.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen karlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- a) Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- b) Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- c) Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, Bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülükler de uygulanabilir.

6.3.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Uygulama Yöntemleri

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri, farklı ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir. Farklı varlık sınıfları için yaygın olarak kullanılan çeşitli yöntemler, Uluslararası Değerleme Standartları Varlık Standartları bölümünde ele alınmıştır.

Değerleme Girdileri, bu standartta belirtilen herhangi bir değerlendirme yaklaşımında kullanılan veriler veya diğer bilgiler anlamına gelmektedir. Bu veriler gerçeklere veya varsayımlara dayalı olabilirler.

Gerçek girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Aynı veya benzer varlıklar için elde edilen fiyatlar,
- Varlık tarafından yaratılan nakit akışları,
- Aynı veya benzer varlıkların gerçek maliyetleri.

Varsayımlara dayanan girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Nakit akışları tahminleri veya projeksiyonları,
- Varsayımsal bir varlığa ait tahmini maliyetler,
- Pazar katılımcılarının risk karşısındaki tutumları.

Değerleme yaklaşımları ve yöntemleri genellikle birçok farklı değerlendirme türünde benzerdir. Ancak, farklı türde varlıkların değerlemesinde, varlıkların değerlemesinin yapıldığı pazar değerini yansıtmaması gereken farklı veri kaynakları kullanılır.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Ulaşım alternatiflerinin yoğun olduğu bölgede konumlu olması
- Taşınmazın düz bir topoğrafik yapıya ve geometrik forma sahip olması
- Kat mülkiyetine geçmiş olması

❖ ZAYIF YANLAR

- Bölgede konut arzının fazla olması

❖ FIRSATLAR

- Nitelikli/Prestijli sitelerin yer aldığı bir bölgede konumlu olması
- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması

❖ TEHDİTLER

- Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkisi

7.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken, aşağıdakiler dikkate alınır:

- Bir kullanımın mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, pazar katılımcıları tarafından makul olarak görülen noktalar dikkate alınır.
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili tüm kısıtlamalar, örneğin imar durumu, dikkate alınmak zorundadır.
- Kullanımın finansal karlılık şartı; fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir pazar katılımcısına, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceğini dikkate alır.

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir inşai faaliyet bulunmayan "Arsa" nitelikli taşınmaz olup ilgili belediyesinden edinilen şifahi bilgide taşınmaza ait onaylı proje veya ruhsat bulunmamaktadır. Taşınmazın fonksiyonu meri imar planında "Ticaret+Konut" olarak belirlenmiştir. Değerleme çalışmasında "Yasal Olarak İzin Verilebilir Olma" ilkesi kapsamında taşınmazın meri fonksiyonu esas alınmış olup en etkin ve verimli kullanımına yönelik tarafımızca ayrı bir çalışma yapılmamıştır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi kullanılarak taşınmazın arsa değeri takdir edilmiştir. Farklı değerleme yöntemleri ile hesaplanan değerlerin uyumlaştırılması ile nihai değer takdiri yapılmıştır. Kullanılan değerleme yöntemlerine ilişkin detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanmıştır.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu sitede ve yakın çevrede konumlu arsa, mesken ve dükkan fonksiyonlu taşınmazların satış ve kira değerleri araştırılmıştır. Pazardan elde edilen veriler aşağıda sunulmuştur.

➤ Konut Projeleri Emsalleri:

YASEMİN PARK SİTESİ	
	Nergis İnşaat tarafından gerçekleştirilen Yasemin Park projesi 121.000 m2 arsa alanı üzerine konumlanmıştır. Projede toplam 1676 konut yer almaktadır. Yasemin Park projesinde; 24 saat güvenlik, açık otopark, kapalı otopark, yürüyüş parkuru, plates, oyun parkı, jeneratör, su deposu bulunmaktadır.
SİNPAŞ BURSA MODERN	
	Sinpaş GYO tarafından gerçekleştirilen Bursa Modern projesinde; Yalı Köşkleri, Asmalı Yalılar, Kemer Residence'lar, Park Konakları, Gök Kuleler, Saraybahçe Konakları ve Kristal Kuleler olmak üzere yedi ayrı yaşam alternatifi sunulmaktadır. Demirtaş bölgesinde, Bursa kent meydanına 10 dakika mesafede yer alan proje Ottomanors ve İpek Yolu olmak üzere iki mahalleden oluşmaktadır. Projenin arsa alanı 232.000 m² olup, toplam 65-586 m² aralığında değişen 2788 adet konut bulunmaktadır. Proje sosyal olanakları arasında; 2300 metre koşu ve yürüyüş parkuru, 26 bin metrekare gölet, site içi su ulaşımı, açık ve kapalı yüzme havuzları, tenis kompleksi, spor kompleksi (basketbol, voleybol, mini futbol, streetball, tırmanma duvarı, kayak paten pisti, çocuk oyun alanları) ile sağlıklı bir yaşam üssü, dinlenme ve güneşlenme terasları bulunmaktadır.

	TUANA EVLERİ Alpış İnşaat A.Ş. tarafından gerçekleştirilen Tuana Evleri projesi; 51.000 m² alan üzerinde 6 katlı 13 bloktan ve toplam 356 daire 23 işyerinden oluşmaktadır. 1000 m² ortak alana sahip olup, 7/24 Güvenlik, Açık Otopark, Çocuk Oyun Parkı, Kamelya, Fitness Center, Kapalı Havuz, Türk Hamamı, Soyunma Odası ve Duşlar gibi ortak yaşam alanları bulunmaktadır.
	KORUPARK EVLERİ Torunlar GYO tarafından gerçekleştirilen Korupark Evleri 37.000 m² alan üzerinde toplam 3 etap ve 1.424 konut ve 102.000 m² inşaat alanından oluşmaktadır. Korupark 1. Etap Konutları: 1. Etap 6 Blok'tan (343 daire-brüt 57.119 m²) oluşmaktadır. Korupark 2. Etap Konutları: 7 Blok'tan oluşan 2. Etap'ın (403 daire-Brüt 66.721 m²) üzerinde kurulmuştur. Korupark Evleri 'nde; alışveriş merkezi, pilates salonu, basketbol sahası, fitness club, sinema, koşu parkuru, Türk hamamı, yürüyüş ve bisiklet yolları, yüzme havuzu, tenis kortu ve çocuk eğlence merkezi bulunuyor.
	İKENCİK COUNTRY EVLERİ 1 - 2 UMİ İnşaat A.Ş. tarafından gerçekleştirilen Dikencik Country 1 Evleri 45.000 m² alan üzerinde toplam 55 adet villadan oluşmaktadır. Her villaya ait 820m² brüt arazi payı, 3000m²'lik alanda aktivite kulübü, kontrollü giriş, çıkış ve çevre güvenliği, ortak site yönetimi ve güzel bir peyzajı bulunmaktadır. Dikencik Country 2 projesi ise 1. proje ile komşu doğa ile iç içe, 20.880 m² alan üzerinde 4 katlı 11 blok toplam 88 daire olarak planlanmıştır. 4+1 normal daire net 232.39 m²'den, 5+1 dubleks daire net 322.10 m²'den oluşmaktadır. 10.000 m² alanda aktivite alanı içinde Tenis, basketbol ve mini futbol sahaları bulunmaktadır. Her daire için 2 araçlık kapalı otopark ve 14 m² depo alanına sahiptir.
	HARMONY TOWERS Eroğlu Yapı tarafından Bursa Nilüfer' de 42.663 metrekare alan üzerinde (Konut Bölümü'nün arsa alanı=26835m²) inşa edilen Harmony Towers' da; 5 Bloкта, yükseklikleri 108 metrekare ile 257 metrekare arasında değişen 1+1 / 2+1 / 3+1 / 4+1 seçeneklerinde 323 daire bulunmaktadır. Dairelerin 155 tanesi 6 katlı Teras Evler Blok'unda, 168 tanesi ise 23 ve 28 katlı Kule Bloklarında bulunmaktadır. Proje dahilinde, 192m²lik 1 adet açık yüzme havuzu ve çocuk havuzu da bulunmaktadır.

Resim 1. Emsal Krokisi



Tablo. 40 Pazarda Yer Alan Satılık Konut Emsalleri

SATILIK KONUT EMSALLERİ								
PROJE ADI	NİTELİĞİ	KAT	TİPİ	ALAN(m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	İRTİBAT	TELEFON
HARMONY TOWERS	DAİRE	3	1+1	85	339.000	4.571	NM GAY. YAT. DAN.	0.532.780 3706
	DAİRE	4	2+1	157	570.000	4.320	CB KRİSTAL	0.531.691 5838
	DAİRE	5	3+1	200	650.000	3.500	MUSTAFA ÇIRAK GAYRİMENKUL	0.532.717 4205
	DAİRE	3	4+1	233	715.000	3.253	RİCHWAYS EMLAK	0.532.524 8969
BALAT DİKENCİK COUNTRY EVLERİ	DAİRE	2	4+1	230	700.000	3.095	SÖZERİ GAY. YAT. DAN.	0.532.216 0205
	DAİRE	2	4+1	275	825.000	3.100	SÖZERİ GAY. YAT. DAN.	0.532.216 0205
	DUB. DAİRE	4	6+1	358	900.000	2.833	SÖZERİ GAY. YAT. DAN.	0.532.216 0205
	VİLLA	3	5+2	600	1.900.000	3.400	EMRE ÖZTÜRK GAY. YAT. DAN.	0.541.840 0840
KORUPARK EVLERİ	DAİRE	3	3+1	186	680.000	4.062	DUYGU GAYRİMENKUL	0.553.868 0019
	DAİRE	12	3+1	149	700.000	4.700	BÜLENT ALBERİ	0.552.221 0276
	DAİRE	12	4+1	180	730.000	4.375	NUANCE GAYRİMENKUL	0.530.389 0459
BURSA GÜZELBİRYER	DAİRE	1	3+1	181	468.000	2.812	ÖZBEY GAYRİMENKUL	0.533.658 2714
	PENT. DAİRE	2	4+1	330	1.250.000	3.833	ÖZBEY GAYRİMENKUL	0.533.658 2714
ENDÜLÜSPARK	DAİRE	5	2+1	110	390.000	3.894	KAAN KARA GAYRİMENKUL	0.541.816 1601
	DAİRE	3	3+1	115	500.000	4.500	ŞİMŞEK GAYRİMENKUL	0.553.643 0019
İNALLAR HAYAT	DAİRE	2	3+1	198	750.000	4.117	EMRE DURAK	0.533.378 0790
OLİSA SU	VİLLA	3	5+1	595	1.250.000	2.400	YILDIRAY ZİLİFLİ	0.544.690 4367
YASEMİN PARK	DAİRE	5	3+1	177	356.000	2.374	TURYAP OSMANGAZİ MODERN	0.532.779 3122
	DAİRE	4	3+1	177	410.000	2.600	MEHMET ERGUN SEZGİN	0.532.730 3251
	DAİRE	5	4+1	188	385.000	2.250	KAZIM AKKAYA	0.533.723 3671
SUR YAPI MARKA REZİDANS	DAİRE		2+1	134	541.000	4.416	SUR YAPI MARKA SATIŞ OFİSİ	0.216.556.0800
	DAİRE		3+1	176	761.000	4.774		
	DAİRE		3,5+1	226	1.010.000	4.750		
	DUB. DAİRE		3+1	246	1.350.000	5.454		
	DAİRE		4+1	270	1.258.000	4.800		
	DUB. DAİRE		4+1	292	1.600.000	5.555		
SİNPAŞ GYO BURSA MODERN	DAİRE	16	1+1	90	235.000	3.142	MK GAYRİMENKUL	0.532.446 0066
	DAİRE	8	2+1	94	315.000	4.000	GÜRCAN IIRMAK GAY. YAT. DAN.	0.532.066 5799
	DAİRE	5	3+1	137	455.000	3.909	ASLI KOCAMAN	0.532.600 1505
	DAİRE	3	3+1	149	425.000	3.153	GÜRCAN IIRMAK GAY. YAT. DAN.	0.532.066 5799
	DAİRE	7	3+1	156	379.000	2.769	TURYAP OSMANGAZİ MODERN	0.532.779 3122
	DAİRE	ZK	3+1	179	466.000	3.000	TURYAP OSMANGAZİ MODERN	0.532.779 3122
	DAİRE	9	3+1	189	650.000	4.800	VEYSEL KARAKAYA	0.551.163 4523
	DAİRE		4+1	210	665.000	4.333	NM GAY. YAT. DAN.	0.532.780 3706

Tablo. 41 Pazarda Yer Alan Kiralık Konut Emsalleri

KİRALIK KONUT EMSALLERİ								
PROJE ADI	NİTELİĞİ	KAT	TİPİ	ALAN	KİRA DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	İRTİBAT	TELEFON
KORUPARK EVLERİ	DAİRE	10	1+1	70	1.400,00	26,00	BEYRUT DANIŞMANLIK	0.532.798 9558
	DAİRE	2	3+1	188	2.350,00	15,00	REMAX BEYAZ	0.545.235 2283
	DAİRE	10	4+1	181	3.000,00	18,70	ÇİZGİ GAYRİMENKUL	0.533.270 1156
	DAİRE	10	4+1	181	2.900,00	18,06	KORUPARK EVLERİ SATIŞ OFİSİ	0.533.503 5772
BURSA GÜZELBİRYER	DAİRE	3	2+1	121	1.850,00	18,00	DEGA GAY. YAT. DAN.	0.546.652 6054
ENDÜLÜSPARK	DAİRE	7	1+1	55	1.850,00	37,70	REALİTY WORLD	0.533.578 5411
	DAİRE	5	3+1	75	2.100,00	36,36	LACİVERT GAYRİMENKUL	0.553.643 0019
İNALLAR HAYAT	DAİRE	3	3+1	197	3.000,00	19,33	BALAT GAYRİMENKUL	0.533.169 3649
	DUB. DAİRE	6	4+1	336	3.750,00	14,40	REMAX AMBIANCE	0.546.254 1066
YASEMİN PARK	DAİRE	12	2+1	114	1.300,00	12,50	AMİRAL GAYRİMENKUL	0.532.408 4646
	DAİRE	13	2+1	125	1.450,00	12,27	NPLUS GAYRİMENKUL	0.541.433.1404
	DAİRE	3	3+1	160	1.700,00	12,30	NPLUS GAYRİMENKUL	0.541.433.1404
	DAİRE	5	3+1	177	2.100,00	12,90	TURYAP OSMANGAZİ MODERN	0.532.779 3122
SİNPAŞ GYO BURSA MODERN	DAİRE	9	1+1	57	950	20,00	TURYAP OSMANGAZİ MODERN	0.532.779 3122
	LOFT DAİRE	2	1+1	109	1.300,00	13,33	GÜRCAN IRMAK GAY. YAT. DAN.	0.532.066 5799
	DAİRE	15	3+1	140	2.000,00	16,52	BEYRUT DANIŞMANLIK	0.532.798 9558
	DAİRE	1	3+1	149	2.500,00	20,00	GÜRCAN IRMAK GAY. YAT. DAN.	0.532.066 5799
	DAİRE	9	4+1	191	1.900,00	12,00	GÜRCAN IRMAK GAY. YAT. DAN.	0.532.066 5799
	DAİRE	10	4+1	209	2.000,00	12,66	SİMYA A.Ş.	0.549.792 9698

➤ **Emsal Ticari Ünite Araştırmaları**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazlara emsal oluşturacak nitelikte satılık emsal ticari üniteler araştırılmış olup aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Tablo. 42 Pazarda Yer Alan Emsal Satılık Ticari Üniteler

SATILIK İŞYERİ EMSALLERİ						
AÇIKLAMA	ALAN (m²)	KAT	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	İRTİBAT	
Barbaros Caddesi üzerindedir. Cadde üzerinde olması, merkeze yakın konumda olması ve ticari hareketliliğin daha yoğun olduğu bölgede olması sebebi ile taşınmaza göre şerefiyesi yüksektir. Zemin katta konumlu 105 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkan 575.000 TL bedel ile satılıktır.	105	ZEMİN	575.000,00	5.526,00	ÖNYALI İNŞAAT	0.545.327 3005
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ara sokakta konumlu yeni binanın zemin katında bulunmaktadır. 215m² alanlı olduğu beyan edilen dükkan 400.000 TL bedel ile satılıktır.	215	ZEMİN	400.000,00	1.850,00	KARATUZ LTD. ŞTİ.	0.532.347 9559
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, yerleşim bölgesinde ara sokakta konumlu yeni binanın zemin katında bulunmaktadır. 175 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkan 400.000 TL bedel ile satılıktır.	175	ZEMİN	400.000,00	2.466,00	KARAGÖZ İNŞAAT	0.534.204 0001
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, ana cadde üzerinde Evke Flex projesi kapsamında zemin katta konumludur. 556 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkan 1.500.000 TL bedel ile satılıktır.	556	ZEMİN	1.500.000,00	2.700,00	EVKE YAPI LTD. ŞTİ.	0.534.365 3400
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Panayır Mahallesinde ara sokakta zemin katta konumludur. 500 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 450 m2 kullanım alanına sahip olduğu düşünülen dükkan 2.000.000 TL bedel ile satılıktır.	500	ZEMİN	2.000.000,00	4.000,00	İPEKOĞULLARI İNŞAAT	0.530.525 5100
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Panayır Mahallesinde ara sokakta zemin katta konumludur. 78 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 70 m2 kullanım alanına sahip olduğu düşünülen dükkan 285.000 TL bedel ile satılıktır.	78	ZEMİN	285.000,00	3.857,00	EMİROĞULLARI İNŞAAT	0.532.133 7700

Tablo. 43 Pazarda Yer Alan Emsal Kiralık Ticari Üniteler

KİRALIK İŞYERİ EMSALLERİ						
AÇIKLAMA	ALAN	KAT	KİRA DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	İRTİBAT	TELEFON
Değerleme konusu taşınmaz benzer bir bölgede, Harmony Towers projesi dahilinde , cadde üzerinde ve girişe yakın konumdadır. Bodrum kat ve asma kat kullanım olanağı mevcuttur. Kullanım özellikleri ve konumu itibarıyla değerlendirme konusu taşınmaz daha yüksek şerefiyeye sahip, 500 m² olduğu beyan edilen 17.000 TL bedelle kiralıktır.	500	ZEMİN	17.000,00	34,00	DİJİTAL EMLAK	0.530.944 4600
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yürüme mesafesinde, Panayır Yolu Caddesine 300 m. mesafede cadde üzerindedir. Ön bahçe kullanımı bulunmaktadır. Ana ulaşım aksına yakın olması ve ticari hareketliliğin daha yoğun olduğu bölgede olması sebebi ile taşınmaz daha yüksek şerefiyeye sahip zemin katta konumlu 70 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkan 1.750 TL bedel ile kiralıktır.	70	ZEMİN	1.750,00	25,00	ÇİFTLİKOĞLU GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI	0.533.276 1736
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yürüme mesafesinde, Panayır Yolu Caddesine 300 m. mesafede cadde üzerindedir. Ön bahçe kullanımı bulunmaktadır. Ana ulaşım aksına yakın olması ve ticari hareketliliğin daha yoğun olduğu bölgede olması sebebi ile taşınmaz daha yüksek şerefiyeye sahip zemin katta konumlu 70 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkan 1.750 TL bedel ile kiralıktır.	70	ZEMİN	1.800,00	25,71	TURYAP OSMANGAZİ MODERN	0.532.779 3122
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın mesafede, Panayır Yolu Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Ana ulaşım aksı üzerinde olması, otopark imkanının olması, yola olan cephesinin geniş olması sebebi ile taşınmaz daha yüksek şerefiyeye sahip, asma kat kullanımına sahip 500 m² olduğu beyan edilen dükkan 10.000 TL bedelle kiralıktır.	500	ZEMİN	10.000,00	20,00	ÇİFTLİKOĞLU GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI	0.533.276 1736
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın mesafede, Panayır Yolu Caddesi'ne 50m. mesafede ara sokak üzerinde konumlanmaktadır. Merkezi konumda ve köşe parselde bulunmasına rağmen tadilat ihtiyacı olduğu görülmektedir. Değerleme konusu taşınmaz daha yüksek şerefiyeye sahip olan, 1000 m² olduğu beyan edilen dükkan 9.500 TL bedelle kiralıktır.	1000	ZEMİN	9.500,00	9,50	KILINÇOĞLU İNŞAAT EMLAK	0.532.216 8398
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın mesafede, Panayır Mahallesi merkezinde konumlanmaktadır. Merkezi konumda olması, ticari sirkülasyonun yoğun olduğu bölgede ve yeni bina olması sebebi ile taşınmaz daha yüksek şerefiyeye sahip, asma kat ve bodrum kat kullanımına sahip 1000 m² olduğu beyan edilen dükkan 10.000 TL bedelle kiralıktır.	1000	DEPO+ZEMİN +ASMA KAT	10.000,00	10,00	YENER YILMAZ	0.535.503 5179
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın mesafede, Panayır Mahallesi merkezinde konumlanmaktadır. Merkezi konumda olması, ticari sirkülasyonun yoğun olduğu bölgede olması, yola olan cephesinin geniş olması ve yeni bina olması sebebi ile taşınmaz daha yüksek şerefiyeye sahip, asma kat ve bodrum kat kullanımına sahip 800 m² olduğu beyan edilen dükkan 10.000 TL bedelle kiralıktır.	800	ZEMİN	10.000,00	12,50	EVCAN EMLAK	0.537. 886 4723

Bölgede Yer Alan Emsal Teşkil Edebilecek Satılık Arsalar

EMSAL 1- Bakgör İnşaat - 0 (224) 452 96 81

Bölgede inşaatı devam etmekte olan projeye ait konut + ticaret alanı lejantına sahip 40.871,64 m2 yüzölçümlü arsanın yaklaşık 1 yıl önce Başbakanlık Toplu Konut idaresinden 60.000.000 TL bedel ile alındığı bilgisi alınmıştır. Emlak ofisinden ögenilen bilgide bölgede hasılat paylaşımı oranının %30-%35 tir. **(Birim Satış Değeri: 1.468-TL/m²)**

EMSAL 2- Bakgör İnşaat - 0 (224) 452 96 81

Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer konumda ve aynı imar durumuna sahip 60.000 m2 yüzölçümlü arsanın 95.000.000 TL bedel ile alındığı bilgisi alınmıştır. **(Birim Satış Değeri: 1.583-TL/m²)**

EMSAL 3- AKBULUT GAYRİMENKUL - 0 (542) 508 99 09

Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede, Panayır Mahallesi merkezinde konumlu, 2.650 m2 büyüklüğünde, Ayrık nizam, E=1.00 ve Hmax=12.50 imar durumuna sahip arsanın 3.000.000 TL satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(Birim Satış Değeri: 1.132.-TL/m²)**

EMSAL 4- CB Kristal Özcan Çetin; 0 (532) 654 81 40

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, benzer konumda, ayrık nizam Emsal:1,50, Hmax: Serbest yapılaşma şartları ile konut alanı lejantına sahip olduğu beyan edilen net 19.000,00 m2 alanlı arsanın 36.500.000-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emlak ofisinden ögenilen bilgide bölgede hasılat paylaşımı oranının %30-%35 tir. **(Birim Satış Değeri: 1.921.-TL/m²)**

EMSAL 5- Kamuyu Aydınlatma Platformu

Kamuyu Aydınlatma Platformu'ndan alınan bilgiye göre değerleme konusu taşınmazların bitişiğinde yer alan 302 ada 6 parsel numaralı, 41.124,83 m² yüzölçümlü, Emsal:1,50, Konut yapılaşma şartlarına sahip arsa 72.550.000 TL bedelle Sinpaş G.Y.O. tarafından satılmıştır. **(Birim Satış Değeri: 1.764.-TL/m²)**

7.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Analizi ve Sonuçları

Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım, Satış Bedelleri ve Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan emsal projelerdeki satılık ve kiralık konutlar, yakında bölgede bulunan satılık ve kiralık dükkanlar, satılık arsalar ve bölge kat karşılığı oranları incelenmiştir.

Satılık arsa emsallerine konum, imar durumu, alan ve pazarlık payı kriterleri doğrultusunda düzeltme yapılmış olup tablo aşağıda sunulmuştur.

Tablo. 44 Arsa Emsaller Düzeltme Tablosu

EMSAL BİLGİLERİ				DÜZELTME					
EMSAL NO	ALAN (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	BÜYÜKLÜK	İMAR DURUMU	KONUM	PAZARLIK PAYI	ZAMAN FAKTÖRÜ	DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)
1	40.871,64	60.000.000	1.468	10%	-5%	-10%	0%	10%	1.541
2	60.000,00	90.000.000	1.500	15%	0%	0%	0%	0%	1.725
3	2.650,00	3.000.000	1.132	-15%	50%	10%	-5%	0%	1.585
4	19.000,00	36.500.000	1.921	0%	0%	0%	-10%	0%	1.729
5	41.124,83	72.550.000	1.764	10%	0%	-10%	0%	0%	1.764
ORTALAMA									1.669

Yapılan analizler sonucunda değerleme konusu taşınmazlardan konut fonksiyonlu olan (301 ada 20 ve 25 parseller) arsalar ortalama **1.669 ~ 1.700 TL/m²** birim satış değeri takdir edilmiştir.

Yapılan araştırmalar sonucunda 301 ada 20 ve 25 parseller için emsal karşılaştırma analizi ile takdir edilen arsa değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Tablo. 45 301 Ada 20 ve 25 Parsel Değer Takdiri

Taşınmaz	Arsa Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer TL
Bursa İli, Osmangazi İlçesi Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi, 301 Ada 20 Parsel	10.021,52	1.725	17.287.122
Bursa İli, Osmangazi İlçesi Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi, 301 Ada 25 Parsel	20.346,70	1.675	34.080.723

Satılık konut emsallerine konum, bina yaşı, proje donanımı ve pazarlık payı kriterleri doğrultusunda düzeltme yapılmış olup tablo aşağıda sunulmuştur.

Tablo. 46 Satılık Konut Emsalleri Düzeltme Tablosu

EMSAL BİLGİLERİ		DÜZELTME				
PROJE ADI	ORTALAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	PROJE DONANIMI	BİNA YAŞI	KONUM	PAZARLIK PAYI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)
HARMONY TOWERS	3.911	10%	-10%	-15%	-15%	2.738
BALAT DİKENCİK	3.107	15%	0%	-10%	-10%	2.952
KORUPARK EVLERİ	4.379	5%	-10%	-10%	-15%	3.065
BURSA GÜZELBİRYER	3.323	10%	0%	-10%	-15%	2.825
PROJE ADI	ORTALAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	PROJE DONANIMI	BİNA YAŞI	KONUM	PAZARLIK PAYI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)
ENDÜLÜS PARK	4.197	5%	-10%	-10%	-15%	2.938
İNALLAR HAYAT	4.117	5%	-10%	-10%	-15%	2.882
OLİSA SU	2.400	15%	0%	0%	-10%	2.520
YASEMİN PARK	2.408	15%	5%	0%	-10%	2.649
SUR YAPI MARKA	4.958	5%	0%	-10%	-20%	3.719
BURSA MODERN	3.638	0%	0%	0%	-10%	3.274
ORTALAMA						2.917

Yapılan analizler sonucunda değerlendirme konusu taşınmazlardan konut fonksiyonlu olan bağımsız bölümler için satışa esas brüt alan üzerinden ortalama **3.000.-TL/m²** birim satış değeri takdir edilmiştir.

Kiralık konut emsallerine konum, bina yaşı, proje donanımı ve pazarlık payı kriterleri doğrultusunda düzeltme yapılmış olup tablo aşağıda sunulmuştur.

Tablo. 47 Kiralık Konut Emsalleri Düzeltme Tablosu

EMSAL BİLGİLERİ		DÜZELTME				
PROJE ADI	ORTALAMA BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	PROJE DONANIMI	BİNA YAŞI	KONUM	PAZARLIK PAYI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ²)
KORUPARK EVLERİ	17,25	5%	-10%	-10%	-5%	13,80
İNALLAR HAYAT	16,87	5%	-10%	-10%	-5%	13,50
YASEMİN PARK	12,49	15%	5%	0%	-5%	14,36
BURSA MODERN	15,75	0%	0%	0%	-5%	14,96
ORTALAMA						14,16

Yapılan analizler sonucunda değerlendirme konusu taşınmazlardan konut fonksiyonlu olan bağımsız bölümler için satışa esas brüt alan üzerinden ortalama **14,16 TL/m² ~ 14,00 TL/m²** aylık birim kira değeri takdir edilmiştir.

Tablo. 48 Kiralık İşyeri/Mağaza Emsalleri Düzeltme Tablosu

KİRALIK İŞYERİ/MAĞAZA EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
EMSAL				DÜZELTME				
EMSAL NO	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	ALAN (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KONUM	ALAN	CEPHE	PAZARLIK PAYI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ²)
EMSAL 1	17.000	500	34,00	-25%	10%	0%	-15%	23,80
EMSAL 2	10.000	500	20,00	-15%	10%	-20%	-10%	13,00
EMSAL 3	10.000	1.000	10,00	-15%	15%	0%	-10%	9,00
EMSAL 4	10.000	800	12,50	-15%	15%	0%	-10%	11,25
EMSAL 5	9.500	1.000	9,50	-15%	15%	0%	-10%	8,55
EMSAL 6	1.800	80	22,50	-10%	-15%	0%	10%	19,13
EMSAL 7	1.750	70	25,00	-10%	-15%	0%	10%	21,25
ORTALAMA			19,07					15,14

Tablo. 49 Satılık İşyeri/Mağaza Emsalleri Düzeltme Tablosu

SATILIK İŞYERİ/MAĞAZA EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
EMSAL				DÜZELTME				
EMSAL NO	SATIŞ BEDELİ (TL)	ALAN	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	KONUM	ALAN	CEPHE	PAZARLIK PAYI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)
EMSAL 1	2.000.000,00	500	4.000	-15%	10%	-20%	-15%	2.400
EMSAL 2	1.500.000,00	556	2.698	-20%	10%	0%	-15%	2.023
EMSAL 3	575.000,00	105	5.476	-15%	-10%	0%	5%	4.380
EMSAL 4	400.000,00	215	1.860	-10%	0%	0%	0%	1.674
EMSAL 5	400.000,00	175	2.286	-10%	-10%	0%	-5%	1.714
EMSAL 6	285.000,00	78	3.654	-10%	-15%	0%	10%	3.106
ORTALAMA			3329,01					2550

Tablo. 50 Kapitalizasyon Oranı

FONKSİYON	ORTALAMA AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	ORTALAMA YILLIK BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	ORTALAMA SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	KAPİTALİZASYON ORAN
KONUT	18,32	219,81	3719,28	0,06
DÜKKÂN	19,07	228,86	3329,01	0,07

Emsal Karşılaştırma Analizi ile Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki 38 Adet Dükân ve 281 Adet Konut nitelikli taşınmazın toplam değeri KDV hariç **143.600.652.-TL** olarak takdir edilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Analizi Sonucu takdir edilen bağımsız bölümlere ilişkin değer tablosu raporun ekler bölümünde sunulmuştur.

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında 301 Ada 20 Parsel ile 301 Ada 25 Parsel için, Gelir Yaklaşımında - Nakit/Gelir Akımları Analizine girdi oluşturacak proje verileri ve toplam proje maliyeti Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi ile hesaplanmıştır. Hesaplar aşağıda sunulmuştur.

Değerleme konusu 301 ada 25 parsel için onaylı mimari proje bulunmakta olup Nakit Akımları Analizi ve Maliyet hesabında proje verileri dikkate alınmıştır.

Tablo. 51 Proje Verileri

301 ADA 25 PARSEL	
İMAR DURUMU	
NET PARSEL ALANI (m ²)	20.346,70
FONKSİYON	KONUT
TABAN OTURUMU ALANI (m ²)	2.363,34
EMSAL ALANI (m ²)	42.954,57
TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI (m ²)	80.419,33
SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	55.798,53
TOPLAM ÜNİTE SAYISI	774
ZEMİN ALTI ALAN HESABI	
OTOPARK VE SİĞİNAK ALANI (m ²)	5.533,87
BODRUM VE ÇATI KAT ALANI (m ²)	11.079,37
TOPLAM ZEMİN ALTI ALAN (m ²)	16.613,24

Tablo. 52 Proje Verileri

301 ADA 20 PARSEL	
İMAR DURUMU	
BRÜT PARSEL ALANI (m ²)	10.021,52
NET PARSEL ALANI (m ²)	10.021,52
FONKSİYON	KONUT
TAKS	0,40
KAKS	1,50

YAPILAŞMA BİLGİLERİ	
TABAN OTURUMU ALANI (m ²)	4.008,61
EMSAL ALANI (m ²)	15.032,28
EMSAL DIŞI ALAN (m ²) - %30	4.509,68
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	19.541,96

PROJE ALAN BİLGİLERİ	
TABAN OTURUMU (m ²)	4.008,61
PEYZAJ ALANI (m ²)	6.012,91
SATILABİLİR ALAN (m ²)	19.541,96
ORTAK ALAN (m ²)	4.759,10
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	24.301,06

SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	19.541,96
301 ADA 20 PARSEL	
KONUT	
ORTALAMA ÜNİTE BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	130
TOPLAM ÜNİTE SAYISI	150

ZEMİN ALTI ALAN HESABI	
KONUT ÜNİTE SAYISI	150
TOPLAM ÜNİTE SAYISI	150

KONUT ÜNİTE BAŞINA 1 ADET OTO PARK	150
1 OTO PARK (m ²)	20
TOPLAM OTO PARK ALANI (m ²)	3.000,00

KONUT NÜFUSU (25 m ² /Kişi)	782
TOPLAM NÜFUS	782
1 KİŞİLİK SİĞİNAK (m ²)	1
TOPLAM SİĞİNAK ALANI (m ²)	782,00
DİĞER TEKNİK ALAN (m ²) - %5	977,10
TOPLAM ZEMİN ALTI ALAN (m ²)	4.759,10

Tablo. 53 Maliyet Tablosu

301 ADA 20 PARSEL MALİYET ANALİZİ TABLOSU				
Arsa Alanı	10.021,52	m ²		
Toplam Zemin Üstü Alan	19.541,96	m ²		
Otopark ve Teknik Alan	4.759,10	m ²		
Toplam İnşaat Alanı	24.301,06	m ²		
Taban Alanı	4.008,61	m ²		
Peyzaj Alanı	6.012,91	m ²		
BİNA MALİYETİ			Birim Maliyet	
Konut Alanı	19.541,96	m ²	350 USD/m ²	6.839.687 USD
Otopark ve Teknik Alan	4.759,10	m ²	160 USD/m ²	761.456 USD
TOPLAM BİNA MALİYETİ				7.601.143 USD
BİNA DIŞI MALİYETLER			Birim Maliyet	
Peyzaj Maliyeti	6.012,91	m ²	60 USD/m ²	360.775 USD
Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler				7.961.918 USD
DİĞER MALİYETLER				
Proje ve Danışmanlık Maliyetleri			3,00%	228.034 USD
Yasal İzinler ve Harçlar			7,00%	532.080 USD
Satış-Pazarlama ve Diğer Maliyetler			5,00%	380.057 USD
TOPLAM DİĞER MALİYETLER				1.140.171 USD
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ				9.102.089 USD
ORTALAMA BİRİM MALİYET, USD/m²				374,56 USD

Tablo. 54 Maliyet Tablosu

301 ADA 25 PARSEL MALİYET ANALİZİ TABLOSU				
Arsa Alanı	20.346,70	m ²		
Toplam Zemin Üstü Alan	69.761,82	m ²		
Toplam Zemin Altı Alan (OP+Sığınak+Bod.+Çatı)	11.079,37	m ²		
Toplam İnşaat Alanı	80.841,19	m ²		
Taban Alanı	2.775,39	m ²		
Peyzaj Alanı	17.571,31	m ²		
BİNA MALİYETİ			Birim Maliyet	
Konut Alanı	69.761,82	m ²	350 USD/m ²	24.416.637 USD
Otopark ve Teknik Alan	11.079,37	m ²	100 USD/m ²	1.107.937 USD
TOPLAM BİNA MALİYETİ				25.524.574 USD
BİNA DIŞI MALİYETLER			Birim Maliyet	
Peyzaj Maliyeti	17.571,31	m ²	50 USD/m ²	878.566 USD
Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler				26.403.140 USD
DİĞER MALİYETLER				
Proje ve Danışmanlık Maliyetleri			3,00%	765.737 USD
Yasal İzinler ve Harçlar			7,00%	1.786.720 USD
Satış-Pazarlama ve Diğer Maliyetler			5,00%	1.276.229 USD
TOPLAM DİĞER MALİYETLER				3.828.686 USD
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ				30.231.826 USD
ORTALAMA BİRİM MALİYET, USD/m²				373,97 USD

Değerleme konusu taşınmazın arsa değeri takdiri amacıyla parsel üzerinde meri imar planı koşullarında yapılan proje geliştirme hesapları doğrultusunda, 301 Ada 20 Parsel için toplam proje maliyeti **9.102.089 USD** ve 301 Ada 25 Parsel için toplam proje maliyeti **30.231.826 USD** olarak hesaplanmıştır.

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazlardan 301 Ada 16 Parsel üzerinde bulunan tesis (Büyük Kulüp) içindeki 38 adet "Dükkan" nitelikli bağımsız bölümün değer takdirinde Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmıştır. Söz konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil edebilecek satılık ve kiralık durumdaki ticari mülkler üzerinde yapılan araştırma ve değerlendirmeler sonucunda geçerli kapitalizasyon oranı 0,07 (%7) olarak kabul edilmiştir.

Bu tesis, sosyal ve günübirlik ticari ihtiyaçları karşılamak amacıyla hayata geçirilmiş, Bursa Modern Projesi ve yakın bölgede yaşayan nüfusun ticari ünitelerden faydalanması sağlanmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki 38 Adet Dükkân nitelikli taşınmazın toplam değeri KDV hariç **16.307.697.-TL** olarak takdir edilmiştir. Direkt Kapitalizasyon Analizi Sonucu takdir edilen bağımsız bölümlere ilişkin değer tablosu raporun ekler bölümünde sunulmuştur.

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

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

Değerleme çalışmasında gayrimenkulün güncel satış değerlerinin belirlenmesi amacıyla Emsal Karşılaştırma Yöntemi'ni desteklemek amacıyla, konu parsel üzerinde imar planı yapılanma koşulları esas alınarak proje geliştirme hesabı yapılmıştır. Proje geliştirme hesabı sonucu ulaşılan satılabilir alanlar esas alınarak Nakit/Gelir akımları Analizi Yöntemi/Hasılat Paylaşımı Yöntemi ile taşınmazın arsa değerleri hesaplanmıştır.

Tablo. 55 Nakit Akımları Analizi ile Arsa Değeri Hesabı (301 Ada 20 Parsel)

301 ADA 20 PARSEL						
SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	19.541,96					
TOPLAM SATILABİLİR/KİRALANABİLİR ALAN (m ²)	19.541,96					
İNŞAAT ALANI (m ²)	24.301,06					
GELİRLER		1.YIL	2.YIL	3.YIL	4.YIL	5.YIL
Konut Gelirleri						
Satış Oranı	15%	30%	30%	20%	5%	
Satılan Alan (m ²)	2.931	5.863	5.863	3.908	977	
Birim Satış Değeri (USD/m ²)	910	937	993	1.073	1.148	
Değer Artış Oranı		3%	6%	8%	7%	
Hasılat (USD)	2.667.051	5.494.126	5.823.773	4.193.117	1.121.659	
Toplam Hasılat (USD)	2.667.051	5.494.126	5.823.773	4.193.117	1.121.659	
GİDERLER						
İnşaat Maliyeti						
İnşaat Tamamlanma Oranı	5%	40%	45%	10%		
Tamamlanan Alan (m ²)	1.215,05	9.720,42	10.935,48	2.430,11		
Birim İnşaat Maliyeti (USD/m ²)	375	386	409	442		
Maliyet Artış Oranı	0%	3%	6%	8%		
Maliyet (USD)	455.104	3.750.061	4.471.947	1.073.267		
Müteahhit Karı	20%	533.410	1.098.825	1.164.755	838.623	224.332
Net Gelirler (USD)	1.678.537	645.240	187.071	2.281.226	897.327	
İskonto Oranı	12,00%	1,12	1,25	1,40	1,57	1,76
İndirgenmiş Gelirler (USD)	1.678.537	514.381	133.154	1.449.760	509.167	
Net Bugünkü Değer (USD)	4.284.999					
Net Bugünkü Değer (TL)	15.306.017					

Tablo. 56 Nakit Akımları Analizi ile Arsa Değeri Hesabı (301 Ada 25 Parsel)

301 ADA 25 PARSEL						
SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	55.798,53					
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	80.841,19					
GELİRLER		2017	2018	2019	2020	2021
Konut Gelirleri						
Satış Oranı	15%	30%	30%	20%	5%	
Satılan Alan (m ²)	8.370	16.740	16.740	11.160	2.790	
Birim Satış Değeri (USD/m ²)	923	951	1.008	1.088	1.165	
Değer Artış Oranı		3%	6%	8%	7%	
Hasılat (USD)	7.725.306	15.914.131	16.868.979	12.145.665	3.248.965	
Toplam Hasılat (USD)	7.725.306	15.914.131	16.868.979	12.145.665	3.248.965	
GİDERLER						
İnşaat Maliyeti						
İnşaat Tamamlanma Oranı	5%	40%	45%	10%		
Tamamlanan Alan (m ²)	4.042,06	32.336,48	36.378,54	8.084,12		
Birim İnşaat Maliyeti (USD/m ²)	374	385	408	441		
Maliyet Artış Oranı	0%	3%	6%	8%		
Maliyet (USD)	1.511.591	12.455.512	14.853.198	3.564.768		
Müteahhit Karı	20%	1.545.061	3.182.826	3.373.796	2.429.133	649.793
Net Gelirler (USD)	4.668.654	275.793	- 1.358.015	6.151.764	2.599.172	
İskonto Oranı	12,00%	1,12	1,25	1,40	1,57	1,76
İndirgenmiş Gelirler (USD)	4.668.654	219.860	- 966.608	3.909.558	1.474.840	
Net Bugünkü Değer (USD)	9.306.304					
Net Bugünkü Değer (TL)	33.242.118					

Tablolarda belirtilen veriler ışığında, ilgili değerlendirme tekniğine göre yapılan hesaplar sonucunda, 301 Ada 20 Parsel nolu taşınmazın arsa değeri **15.306.017.-TL**, 301 Ada 25 Parsel nolu taşınmazın arsa değeri **33.242.118.-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.3.3.2.1. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu parseller için düzenlenmiş herhangi bir hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır. Bölgede yapılan piyasa analizinde emlak yetkililerinden alınan bilgiler doğrultusunda kat karşılığı/hasılat paylaşımı oranının %30-35 aralığında olacağı öğrenilmiştir.

7.4. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilen projeye ilişkin hesap detayları Nakit Akımları Analizi başlığı altında verilmiştir.

Nakit Akımları Analizi Yöntemi ile konu taşınmazın değer takdirinde esas alınan Kabul ve varsayımlar aşağıda belirtildiği gibidir;

Kabul ve Varsayımlar:

- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilen projenin 2017 yılında başlayıp 2020 yılında tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Hasılat Paylaşımı Arsa Payı Oranı %30 olarak kabul edilerek hesaplamalar yapılmıştır.
- Hesaplamalar USD para birimi esas alınarak yapılmıştır.
- Dolar Enflasyon Oranı %3 olarak kabul edilmiştir.
- İndirgeme oranı %12 olarak hesaplanmış olup hesap aşağıda sunulmuştur.

2020	
USD	
RF (Risksiz Getiri Oranı)	3,36
RM-RF (Piyasa Getirisi)	20%
B (Sektör Betası)	1,05
C (Diğer Riskler)	8,55
RE (İndirgeme Oranı)	12,12%
	12,00%

RF = 2020 Yılı Eurobond (USD) getiri oranı dikkate alınmıştır.

RM-RF= Sabit olarak %20 kabul edilmektedir.

B = Damodaran metodu benimsenmiş olup Avrupa ülkelerinde faaliyet gösteren gayrimenkul geliştirme şirketlerinin ortalaması alınmıştır.

C = Ülke Riski puanı 3,55 olarak kabul edilmiş olup

Pazar-sektör riski olarak 5 puan eklenmiştir.

Finansal Varsayımlar

- Net bugünkü değer hesabında makroekonomik öngörülerin düşük oranda artış göstermesi, risk primlerinden sektörel ve bölgesel risklerin yüksek olması durumu esas alınarak minimum seviyelerdeki ekonomik gelişim ortamı için değer takdir edilmiştir.
- İskonto oranı, risksiz getiri oranına pazar risklerinin eklenmesi sonucunda %8,55 olarak tahmin edilmiştir.
- Risksiz getiri oranı, projeksiyon süre bitim yılı olan 2020 yılı esas alınarak EURO bond ortalama faiz oranı %3,36 olarak kabul edilmiştir.
- Pazar Riski konu taşınmazın bulunduğu bölge özellikleri, ekonomik risk primleri ve sektör risk primleri, proje yönetimi vb risk bileşenlerinden oluşur. Pazar risk bileşenleri toplamı yaklaşık %5 olarak öngörülmüştür.

7.5. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda gayrimenkulün hukuki durumunda risk oluşturulabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

7.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz boş arsa niteliğinde olup müşterek mülkiyet yapısına sahip değildir.

8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Uyumlaştırılması

Değerleme çalışması; 281 adet konut, 143 adet otopark, 38 adet dükkan ve 6 adet arsa nitelikli taşınmazın değer takdiri amacıyla düzenlenmiştir.

Söz konusu taşınmazlardan konut nitelikli taşınmazlar için Emsal Karşılaştırma Yöntemi, dükkan nitelikli taşınmazlar için Emsal Karşılaştırma ve Direkt Kapitalizasyon yöntemleri ile değer takdiri yapılmıştır. Dükkan nitelikli taşınmazlar için iki yöntemle takdir edilen değerlerin Direkt Kapitalizasyon yöntemi lehinde uyumlaştırılması sonucu nihai değer takdiri yapılmıştır. Konu tablo rapor eklerinde sunulmuştur.

İmar planında Konut fonksiyonlu olarak belirlenmiş 301 ada 20 ve 25 parseller için Emsal Karşılaştırma ve Nakit Akımları Analizi yöntemi ile hesaplanan değerlerin ortalama değer lehinde uyumlaştırılması sonucu nihai değer takdiri aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Tablo. 57 Farklı Yöntemler ile Hesaplanan Değerlerin Uyumlaştırılması (301 Ada 20 Parsel)

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ARSA DEĞERİ, TL
EMSAL KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	17.287.122
NAKİT AKIMLARI ANALİZİ	15.306.017
UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER	16.500.000

Tablo. 58 Farklı Yöntemler ile Hesaplanan Değerlerin Uyumlaştırılması (301 Ada 25 Parsel)

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ARSA DEĞERİ, TL
EMSAL KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	34.080.723
NAKİT AKIMLARI ANALİZİ	33.242.118
UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER	33.600.000

Konu parsellerden trafo alanında kalan 301 ada 21, 26 parseller ve 302 ada 5, 8 parseller bitişiğindeki parsellere hizmet etmek amacıyla müşterinin talebi doğrultusunda oluşturulmakta olup aslında hizmet verdikleri parseller ile birlikte değerlendirilmelidir. Tek başlarına herhangi bir değer üretemedikleri için trafo alanı olarak belirlenen kalan 301 ada 21, 26 parseller ve 302 ada 5, 8 parseller için ayrıca değer takdiri yapılmamış, taşınmazların değeri hizmet verecekleri/verdikleri parseller içinde değerlendirilmiştir.

Değerleme konusu 143 adet otopark nitelikli bağımsız bölüm bulunmakta olup konu bağımsız bölümlerin tek başına satış kabiliyeti bulunmayıp site içerisindeki konutlara tahsis edilmişlerdir. Otopark nitelikli bağımsız bölümlerin konut satışlarında satış kabiliyetini arttırıcı unsur olarak değerlendirilmiş olup bağımsız bölümlere ayrıca değer takdiri yapılmamıştır.

8.2. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

8.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan 301 ada 12, 13, 16 parseller ve 7727 ada 1 parselde yer alan bağımsız bölümlere ilişkin mevzuat uyarınca alınması gerekli izinler alınarak tapuda kat mülkiyetine geçilmiştir. 301 ada 25 parsel için mimari proje onayı gerçekleşmiş, yapı ruhsatı alınmış olup inşaatla başlanmasına ilişkin belgeler alınmıştır. Rapor tarihi itibarıyla diğer parseller (301 ada 20, 21, 26 parseller ve 302 ada 5, 8 parseller) için alınması gerekli herhangi bir izin bulunmamaktadır.

8.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Hali hazırda SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde olan değerlemeye konu taşınmazların rapor tarihinden önce de Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almakta olup taşınmazlardan; 301 ada 25 parsel numaralı taşınmazın "Projeler", 301 ada 12, 13 ve 16 parsel ile 7727 ada 1 parsel üzerinde konumlu bağımsız bölümlerin "Binalar", tapuda arsa nitelikli 301 ada 20, 21, 26 parseller ile 302 ada 5 ve 8 parsellerin ise "Arsalar" başlığı altında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi'nde konumlu 30.06.2017 tarihi itibarıyla Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan 462 adet bağımsız bölüm, 6 adet arsa nitelikli taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında satış değerinin tespiti olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Tablo. 59 Nihai Değer Tablosu

ARSA NİTELİKLİ GAYRİMENKULLER					
ADA	PARSEL	NİTELİK	ALAN (m ²)	SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	SATIŞ DEĞERİ %18 KDV DAHİL (TL)
301	20	ARSA	10.021,52	16.500.000	19.470.000
301	25	ARSA	20.346,70	33.600.000	39.648.000
TOPLAM			30.368,22	50.100.000	59.118.000

301 ADA 12, 13, 16 PARSEL VE 7727 ADA 1 PARSELDE YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER			
NİTELİK	ADET	SATIŞ DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ K.D.V. DAHİL (TL)
KONUT	281	127.301.751	128.574.769
DÜKKAN	38	16.307.697	19.243.083
TOPLAM	319	143.609.448	147.817.852

GENEL TOPLAM	193.709.448	206.935.852
--------------	-------------	-------------

Raporda belirtilen değerlerin tamamı KDV Hariç değerlerdir.
KDV oranı; Arsa ve dükkan nitelikli gayrimenkuller için %18, Konut nitelikli gayrimenkuller için %1 olarak alınmıştır.
Değerleme tarihi itibarıyla hesaplamalarda 28.09.2017 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1 USD=3,5720.-TL olarak alınmıştır.

Sonuç olarak;

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi, 301 ada 12, 13, 16 parseller ile 7727 ada 1 parsel üzerinde konumlu olan toplam 462 adet bağımsız bölüm (konut (281 adet), dükkan (38 adet), otopark (143 adet)) olmak üzere ve arsa nitelikli 301 ada, 20, 21, 25, 26 parseller ve 302 ada 5, 8 parsellerin toplam güncel değeri K.D.V. hariç **193.709.448.-TL (Yüzdoksanüçmilyonyediyüzdokuzbindördüyüzkırkseki Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Tuğba AYDIN
Şehir Plancısı
SPK LİSANS NO: 405825
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

Erkan SÜMER
Şehir Plancısı
SPK LİSANS NO: 404726
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

Aysel AKTAN
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi
SPK LİSANS NO: 400241
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

10. RAPOR EKLERİ

LİSTE 1. TAPU BİLGİLERİ							
ADA NO	PARSEL NO	BLOK ADI /NO/GİRİŞ	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	TAPU NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT/ SAHİFE NO
7727	1	KULE-1	1	5	KONUT	52 / 9790	34/3321
7727	1	KULE-1	15	74	KONUT	48 / 7970	35/3390
7727	1	KULE-1	16	83	KONUT	35 / 9790	35/5399
7727	1	KULE-1	19	94	KONUT	48 / 9790	35/3410
7727	1	KULE-1	20	99	KONUT	48 / 9790	35/3415
7727	1	KULE-1	20	102	KONUT	48 / 9790	35/3418
7727	1	KULE-1	21	104	KONUT	35 / 9790	35/3420
7727	1	KULE-1	21-22	108	DUBLEKS KONUT	63 / 9790	35/3424
7727	1	KULE-1	22	109	KONUT	34 / 9790	35/3425
7727	1	KULE-1	22	110	KONUT	34 / 9790	35/3426
7727	1	KONAK-3	1	2	KONUT	84 / 9790	36/3527
7727	1	KONAK-3	2	3	KONUT	84 / 9790	36/3528
7727	1	KONAK-4	1	2	KONUT	84 / 9790	36/3530
7727	1	YÜKSEK-2-C GİRİŞ	1	3	KONUT	57 / 9790	36/3502
7727	1	OTOPARK-5	1.BODRUM	1	KAPALI OTOPARK	4 / 9790	36/3532
7727	1	OTOPARK-5	1.BODRUM	10	KAPALI OTOPARK	5 / 9790	36/3541
7727	1	OTOPARK-5	1.BODRUM	15	KAPALI OTOPARK	4 / 9790	36/3546
7727	1	OTOPARK-5	1.BODRUM	101	ÖZEL GARAJ	3 / 9790	37/3632
7727	1	OTOPARK-5	1.BODRUM	105	ÖZEL GARAJ	3 / 9790	37/3636
7727	1	OTOPARK-5	1.BODRUM	107	KAPALI OTOPARK	6 / 9790	37/3638
301	12	ÇEMBER-1-A	ZEMİN	1	KONUT	70 / 52749	38/3676
301	12	ÇEMBER-1-A	13	27	KONUT	84 / 52749	38/3702
301	12	ÇEMBER-1-A	18	38	KONUT	82 / 52749	38/3713
301	12	ÇEMBER-1-A	19	39	KONUT	74 / 52749	38/3714
301	12	ÇEMBER-1-A	19	40	KONUT	82 / 52749	38/3715
301	12	ÇEMBER-1-A	20 VE 21	42	Ç.P.D KONUT	84 / 52749	38/3717
301	12	ÇEMBER-1-A	21 VE 22	43	Ç.P.D KONUT	85 / 52749	38/3718
301	12	ÇEMBER-1-B	1	4	KONUT	69 / 52749	38/2721
301	12	ÇEMBER-1-B	3	7	KONUT	69 / 52749	38/3725
301	12	ÇEMBER-1-B	14	30	KONUT	69 / 52749	38/3748
301	12	ÇEMBER-1-B	17	35	KONUT	78 / 52749	38/3753
301	12	ÇEMBER-1-B	20	42		/ 52749	
301	12	ÇEMBER-1-B	22 VE 23	46	Ç.P.D KONUT	86 / 52749	39/3764
301	12	ÇEMBER-1-C	8	18	KONUT	69 / 52749	39/3783
301	12	ÇEMBER-1-D	1	3	KONUT	69 / 52749	39/3813
301	12	ÇEMBER-1-D	2	5	KONUT	69 / 52749	39/3815
301	12	ÇEMBER-1-D	3	7	KONUT	69 / 52749	39/3817
301	12	ÇEMBER-1-D	3	8	KONUT	69 / 52749	39/3818
301	12	ÇEMBER-1-D	4	10	KONUT	69 / 52749	39/3820
301	12	ÇEMBER-1-D	5	12	KONUT	69 / 52749	39/3822
301	12	ÇEMBER-1-D	9	19	KONUT	78 / 52749	39/3829
301	12	ÇEMBER-1-D	11	24	KONUT	69 / 52749	39/3834
301	12	ÇEMBER-1-D	17	36	KONUT	79 / 52749	39/3846
301	12	ÇEMBER-1-D	19 VE 20	39	Ç.P.D KONUT	86 / 52749	39/3849
301	12	ÇEMBER-1-D	20 VE 21	41	Ç.P.D KONUT	86 / 52749	39/3851
301	12	ÇEMBER-1-E	1	3	KONUT	82 / 52749	39/3854
301	12	ÇEMBER-1-E	1	4	KONUT	74 / 52749	39/3855
301	12	ÇEMBER-1-E	2	5	KONUT	82 / 52749	39/3856
301	12	ÇEMBER-1-E	2	6	KONUT	74 / 52749	40/3587
301	12	ÇEMBER-1-E	3	7	KONUT	82 / 52749	40/3858
301	12	ÇEMBER-1-E	3	8	KONUT	74 / 52749	40/3859
301	12	ÇEMBER-1-E	4	10	KONUT	74 / 52749	40/3861
301	12	ÇEMBER-1-E	8	18	KONUT	74 / 52749	40/3869
301	12	ÇEMBER-1-E	9	20	KONUT	84 / 52749	40/3871
301	12	ÇEMBER-1-E	12	26	KONUT	74 / 52749	40/3877
301	12	ÇEMBER-1-E	15	31	KONUT	82 / 52749	40/3882
301	12	ÇEMBER-1-E	16	33	KONUT	82 / 52749	40/3884
301	12	ÇEMBER-1-E	17 VE 18	35	Ç.P.D KONUT	84 / 52749	40/3886
301	12	ÇEMBER-1-E	17	36	KONUT	74 / 52749	40/3887
301	12	ÇEMBER-1-E	18 VE 19	37	Ç.P.D KONUT	85 / 52749	40/3888
301	12	ÇEMBER-2-A	5	12	KONUT	74 / 52749	40/3900
301	12	ÇEMBER-2-A	13	28	KONUT	84 / 52749	40/3916
301	12	ÇEMBER-2-A	16	34	KONUT	84 / 52749	40/3922
301	12	ÇEMBER-2-A	17	35	KONUT	82 / 52749	40/3923
301	12	ÇEMBER-2-A	18	37	KONUT	82 / 52749	40/3925
301	12	ÇEMBER-2-A	18	38	KONUT	74 / 52749	40/3926

ADA NO	PARSEL NO	BLOK ADI /NO/GİRİŞ	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	TAPU NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT/ SAHİFE NO
301	12	KULE-16	4	12	KONUT	47 / 52749	43/4205
301	12	KULE-16	5	15	KONUT	47 / 52749	43/4208
301	12	KULE-16	6	18	KONUT	47 / 52749	43/4211
301	12	KULE-16	7	21	KONUT	47 / 52749	43/4214
301	12	KULE-16	11	33	KONUT	47 / 52749	43/4226
301	12	KULE-16	14	41	KONUT	63 / 52749	43/4234
301	12	KULE-16	17	48	KONUT	47 / 52749	43/4241
301	12	KULE-16	18	50	KONUT	47 / 52749	43/4243
301	12	KONAK-8	ZEMİN 1 VE 2	1	TRİPLEKS KONUT	260 / 52749	48/4741
301	12	KONAK-10	1	3	KONUT	83 / 52749	48/4746
301	12	KONAK-10	1	4	KONUT	83 / 52749	48/4747
301	12	KONAK-10	2	5	KONUT	85 / 52749	49/4748
301	12	KONAK-10	2	6	KONUT	85 / 52749	49/4749
301	12	KONAK-12	ZEMİN 1 VE 2	1	TRİPLEKS KONUT	260 / 52749	48/4742
301	12	SIRAYALI 1 / 5 / A	1	3	KONUT	62 / 52749	48/4735
301	12	SIRAYALI 1 / 5 / A	1	4	KONUT	62 / 52749	48/4736
301	12	SIRAYALI 2 / 15 / A	1	4	KONUT	62 / 52749	47/4648
301	12	SIRAYALI 3 / 7 / A	1	4	KONUT	62 / 52749	48/4712
301	12	SIRAYALI 3 / 7 / B	2	6	KONUT	70 / 52749	48/4722
301	12	SIRAYALI 3 / 9 / B	1	3	KONUT	62 / 52749	48/4695
301	12	SIRAYALI 3 / 9 / C	1	3	KONUT	62 / 52749	48/4703
301	12	SIRAYALI 3 / 9 / B	1	4	KONUT	62 / 52749	48/4696
301	12	SIRAYALI 3 / 9 / B	3-TERAS	7	Ç.P.D DUBLEKS KONUT	89 / 52749	48/4699
301	12	SIRAYALI 3 / 13 / C	1	3	KONUT	62 / 52749	48/4679
301	12	SIRAYALI 3 / 13 / B	1	4	KONUT	62 / 52749	48/4672
301	12	SIRAYALI 3 / 13 / C	1	4	KONUT	62 / 52749	48/4680
301	12	SIRAYALI 3 / 13 / B	3-TERAS	7	Ç.P.D DUBLEKS KONUT	89 / 52749	48/4675
301	12	SIRAYALI 3 / 13 / A	3-TERAS	8	Ç.P.D DUBLEKS KONUT	89 / 52749	48/4668
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	5	KAPALI OTOPARK	6 / 52749	44/4256
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	8	KAPALI OTOPARK	6 / 52749	44/4259
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	13	KAPALI OTOPARK	6 / 52749	44/4264
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	17	KAPALI OTOPARK	6 / 52749	44/4268
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	20	KAPALI OTOPARK	6 / 52749	44/4271
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	32	KAPALI OTOPARK	6 / 52749	44/4283
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	39	KAPALI OTOPARK	6 / 52749	44/4290
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	40	KAPALI OTOPARK	6 / 52749	44/4291
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	41	KAPALI OTOPARK	6 / 52749	44/4292
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	52	KAPALI OTOPARK	6 / 52749	44/4303
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	53	KAPALI OTOPARK	6 / 52749	44/4304
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	54	KAPALI OTOPARK	6 / 52749	43/4305
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	56	KAPALI OTOPARK	7 / 52749	44/4307
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	57	KAPALI OTOPARK	6 / 52749	44/4308
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	58	KAPALI OTOPARK	6 / 52749	44/4309
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	59	KAPALI OTOPARK	6 / 52749	44/4310
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	62	KAPALI OTOPARK	6 / 52749	44/4313
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	63	KAPALI OTOPARK	6 / 52749	44/4314
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	64	KAPALI OTOPARK	6 / 52749	44/4315
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	65	KAPALI OTOPARK	6 / 52749	44/4316
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	66	KAPALI OTOPARK	6 / 52749	44/4317
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	69	KAPALI OTOPARK	6 / 52749	44/4320
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	72	KAPALI OTOPARK	6 / 52749	44/4323
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	76	ÖZEL GARAJ	17 / 52749	44/4327
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	77	KAPALI OTOPARK	7 / 52749	44/4328
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	80	ÖZEL GARAJ	16 / 52749	44/4331
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	81	ÖZEL GARAJ	9 / 52749	44/4332
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	83	KAPALI OTOPARK	9 / 52749	44/4334
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	85	ÖZEL GARAJ	16 / 52749	44/4336
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	86	ÖZEL GARAJ	9 / 52749	44/4337
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	87	KAPALI OTOPARK	7 / 52749	44/4338
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	88	ÖZEL GARAJ	16 / 52749	44/4339
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	89	KAPALI OTOPARK	9 / 52749	44/4340
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	90	KAPALI OTOPARK	9 / 52749	44/4341
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	91	ÖZEL GARAJ	16 / 52749	44/4342
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	92	ÖZEL GARAJ	9 / 52749	44/4343
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	93	ÖZEL GARAJ	16 / 52749	44/4344
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	94	ÖZEL GARAJ	17 / 52749	44/4345
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	95	ÖZEL GARAJ	10 / 52749	44/4346
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	96	OTOPARK	7 / 52749	44/4347
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	97	ÖZEL GARAJ	17 / 52749	44/4348

ADA NO	PARSEL NO	BLOK ADI /NO/GİRİŞ	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	TAPU NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT/ SAHİFE NO
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	98	ÖZEL GARAJ	16 / 52749	44/4349
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	100	KAPALI OTOPARK	6 / 52749	44/4351
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	101	KAPALI OTOPARK	6 / 52749	44/4352
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	103	KAPALI OTOPARK	5 / 52749	45/4354
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	107	KAPALI OTOPARK	5 / 52749	45/4358
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	111	KAPALI OTOPARK	5 / 52749	45/4362
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	112	KAPALI OTOPARK	5 / 52749	45/4363
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	125	KAPALI OTOPARK	5 / 52749	45/4376
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	128	KAPALI OTOPARK	5 / 52749	45/4379
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	132	KAPALI OTOPARK	5 / 52749	45/4383
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	138	ÖZEL GARAJ	17 / 52749	45/4389
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	139	ÖZEL GARAJ	17 / 52749	45/4390
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	141	KAPALI OTOPARK	7 / 52749	45/4392
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	142	ÖZEL GARAJ	10 / 52749	45/4393
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	143	ÖZEL GARAJ	17 / 52749	45/4394
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	144	ÖZEL GARAJ	16 / 52749	45/4395
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	145	ÖZEL GARAJ	9 / 52749	45/4396
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	146	ÖZEL GARAJ	16 / 52749	45/4397
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	147	KAPALI OTOPARK	9 / 52749	45/4398
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	148	KAPALI OTOPARK	9 / 52749	45/4399
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	149	ÖZEL GARAJ	16 / 52749	45/4400
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	150	ÖZEL GARAJ	9 / 52749	45/4401
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	151	KAPALI OTOPARK	7 / 52749	45/4402
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	152	ÖZEL GARAJ	16 / 52749	45/4403
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	153	KAPALI OTOPARK	9 / 52749	45/4404
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	154	KAPALI OTOPARK	9 / 52749	45/4405
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	155	ÖZEL GARAJ	16 / 52749	45/4406
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	156	ÖZEL GARAJ	9 / 52749	45/4407
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	157	ÖZEL GARAJ	16 / 52749	45/4408
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	158	ÖZEL GARAJ	17 / 52749	45/4409
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	159	ÖZEL GARAJ	10 / 52749	45/4410
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	160	KAPALI OTOPARK	7 / 52749	45/4411
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	161	ÖZEL GARAJ	17 / 52749	45/4412
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	162	KAPALI OTOPARK	6 / 52749	45/4413
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	164	KAPALI OTOPARK	6 / 52749	45/4415
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	166	KAPALI OTOPARK	5 / 52749	45/4417
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	168	KAPALI OTOPARK	5 / 52749	45/4419
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	169	KAPALI OTOPARK	5 / 52749	45/4420
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	170	KAPALI OTOPARK	5 / 52749	45/4421
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	171	KAPALI OTOPARK	6 / 52749	45/4422
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	172	KAPALI OTOPARK	6 / 52749	45/4423
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	173	KAPALI OTOPARK	5 / 52749	45/4424
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	174	KAPALI OTOPARK	5 / 52749	45/4425
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	175	KAPALI OTOPARK	5 / 52749	45/4426
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	176	KAPALI OTOPARK	5 / 52749	45/4427
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	177	KAPALI OTOPARK	5 / 52749	45/4428
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	178	KAPALI OTOPARK	5 / 52749	45/4429
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	179	KAPALI OTOPARK	6 / 52749	45/4430
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	180	KAPALI OTOPARK	6 / 52749	45/4431
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	181	KAPALI OTOPARK	5 / 52749	45/4432
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	182	KAPALI OTOPARK	5 / 52749	45/4433
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	183	KAPALI OTOPARK	5 / 52749	45/4434
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	184	KAPALI OTOPARK	5 / 52749	45/4435
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	185	KAPALI OTOPARK	5 / 52749	45/4436
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	195	KAPALI OTOPARK	6 / 52749	45/4446
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	196	KAPALI OTOPARK	6 / 52749	45/4447
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	200	KAPALI OTOPARK	5 / 52749	45/4451
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	201	KAPALI OTOPARK	5 / 52749	45/4452
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	202	KAPALI OTOPARK	5 / 52749	45/4453
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	204	KAPALI OTOPARK	6 / 52749	45/4455
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	216	KAPALI OTOPARK	6 / 52749	45/4467
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	220	KAPALI OTOPARK	6 / 52749	46/4471
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	222	KAPALI OTOPARK	6 / 52749	46/4473
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	224	KAPALI OTOPARK	6 / 52749	46/4475
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	228	KAPALI OTOPARK	6 / 52749	46/4479
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	229	KAPALI OTOPARK	6 / 52749	46/4480
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	230	KAPALI OTOPARK	6 / 52749	46/4481
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	231	KAPALI OTOPARK	6 / 52749	46/4482
301	12	OTOPARK-11	1.BODRUM	232	KAPALI OTOPARK	6 / 52749	46/4483

ADA NO	PARSEL NO	BLOK ADI /NO/GİRİŞ	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	TAPU NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT/ SAHİFE NO
301	13	KULE 1 / 1	22	109	MESKEN	40 / 19244	66/6517
301	13	KULE 1 / 1	22	110	MESKEN	40 / 19244	66/6518
301	13	KULE 3 / 1	1	5	MESKEN	58 / 19244	68/6649
301	13	KULE 3 / 1	1	8	MESKEN	58 / 19244	68/6652
301	13	KULE 3 / 1	3	18	MESKEN	49 / 19244	68/6662
301	13	KULE 3 / 1	4	23	MESKEN	49 / 19244	68/6667
301	13	KULE 3 / 1	5	28	MESKEN	49 / 19244	68/6672
301	13	KULE 3 / 1	6	33	MESKEN	49 / 19244	68/6677
301	13	KULE 3 / 1	7	38	MESKEN	49 / 19244	68/6682
301	13	KULE 3 / 1	8	43	MESKEN	49 / 19244	68/6687
301	13	KULE 3 / 1	9	48	MESKEN	49 / 19244	68/6692
301	13	KULE 3 / 1	10	53	MESKEN	49 / 19244	68/6697
301	13	KULE 3 / 1	11	54	MESKEN	48 / 19244	68/6698
301	13	KULE 3 / 1	11	57	MESKEN	48 / 19244	68/6701
301	13	KULE 3 / 1	11	58	MESKEN	49 / 19244	68/6702
301	13	KULE 3 / 1	12	63	MESKEN	49 / 19244	68/6707
301	13	KULE 3 / 1	13	68	MESKEN	49 / 19244	68/6712
301	13	KULE 3 / 1	14	73	MESKEN	49 / 19244	68/6717
301	13	KULE 3 / 1	15	78	MESKEN	49 / 19244	68/6722
301	13	KULE 3 / 1	16	83	MESKEN	49 / 19244	69/6727
301	13	KULE 3 / 1	17	84	MESKEN	48 / 19244	69/6728
301	13	KULE 3 / 1	17	88	MESKEN	49 / 19244	69/6732
301	13	KULE 3 / 1	18	92	MESKEN	48 / 19244	69/6736
301	13	KULE 3 / 1	18	93	MESKEN	49 / 19244	68/6737
301	13	KULE 3 / 1	19	98	MESKEN	49 / 19244	69/6742
301	13	KULE 3 / 1	20	101	MESKEN	36 / 19244	69/6745
301	13	KULE 3 / 1	20	102	MESKEN	48 / 19244	69/6746
301	13	KULE 3 / 1	20	103	MESKEN	49 / 19244	69/6747
301	13	KULE 3 / 1	21	104	MESKEN	40 / 19244	69/6748
301	13	KULE 3 / 1	21	107	MESKEN	40 / 19244	69/6751
301	13	KULE 3 / 1	21 VE 22	108	DUBLEKS MESKEN	74 / 19244	69/6752
301	13	KULE 3 / 1	22	109	MESKEN	40 / 19244	69/6753
301	13	KULE 3 / 1	22	110	MESKEN	40 / 19244	69/6754
301	13	KONAK 5 / 1	1	2	MESKEN	89 / 19244	69/6774
301	13	KONAK 5 / 1	2	3	MESKEN	89 / 19244	69/6775
301	13	KONAK 6 / 1	1	2	MESKEN	89 / 19244	69/6777
301	13	KONAK 6 / 1	2	3	MESKEN	89 / 19244	69/6778
301	13	SIRAYALI / 4. 2 B	ZEMİN	1	MESKEN	90 / 19244	69/6764
301	13	SIRAYALI / 4. 2-A	ZEMİN	2	MESKEN	87 / 19244	69/6765
301	13	SIRAYALI / 4.2-AB	1	3	MESKEN	60 / 19244	69/6766
301	13	SIRAYALI / 4.2-AB	1	4	MESKEN	60 / 19244	69/6767
301	13	SIRAYALI / 4.2-AB	2	5	MESKEN	85 / 19244	69/6768
301	13	SIRAYALI / 4.2-AB	2	6	MESKEN	81 / 19244	69/6769
301	13	SIRAYALI / 4.2-AB	3	7	MESKEN	85 / 19244	69/6770
301	13	SIRAYALI / 4.2-AB	3	8	MESKEN	81 / 19244	69/6771
301	13	SIRAYALI / 4.2-AB	4	9	MESKEN	85 / 19244	69/6772
301	13	SIRAYALI / 4. 1 B	ZEMİN	2	MESKEN	87 / 19244	69/6756
301	13	SIRAYALI / 4. 1 AB	1	3	MESKEN	60 / 19244	69/6757
301	13	SIRAYALI / 4. 1 AB	1	4	MESKEN	60 / 19244	69/6758
301	13	SIRAYALI / 4. 1 AB	2	5	MESKEN	85 / 19244	69/6759
301	13	SIRAYALI / 4. 1 AB	2	6	MESKEN	81 / 19244	69/6760
301	13	SIRAYALI / 4. 1 AB	3	7	MESKEN	85 / 19244	69/6761
301	13	SIRAYALI / 4. 1 AB	3	8	MESKEN	81 / 19244	69/6762
301	13	SIRAYALI / 4. 1 AB	4	9	MESKEN	85 / 19244	69/6763
301	13	SIRAYALI / 7. 2 A	ZEMİN	2	MESKEN	87 / 19244	69/6789
301	13	SIRAYALI / 7. 2 AB	1	3	MESKEN	60 / 19244	69/6790
301	13	SIRAYALI / 7. 2 AB	1	4	MESKEN	60 / 19244	69/6791
301	13	SIRAYALI / 7. 2 AB	2	5	MESKEN	85 / 19244	69/6792
301	13	SIRAYALI / 7. 2 AB	2	6	MESKEN	81 / 19244	69/6793
301	13	SIRAYALI / 7. 2 AB	3	7	MESKEN	85 / 19244	69/6794
301	13	SIRAYALI / 7. 2 AB	3	8	MESKEN	81 / 19244	69/6795
301	13	SIRAYALI / 7. 2 AB	4	9	MESKEN	85 / 19244	69/6796
301	13	SIRAYALI / 7. 1 B	ZEMİN	1	MESKEN	90 / 19244	69/6779
301	13	SIRAYALI / 7. 1 B	ZEMİN	2	MESKEN	87 / 19244	69/6780
301	13	SIRAYALI / 7. 1 AB	1	3	MESKEN	60 / 19244	69/6781
301	13	SIRAYALI / 7. 1 AB	1	4	MESKEN	60 / 19244	69/6782
301	13	SIRAYALI / 7. 1 AB	2	5	MESKEN	85 / 19244	69/6783
301	13	SIRAYALI / 7. 1 AB	2	6	MESKEN	81 / 19244	69/6784
301	13	SIRAYALI / 7. 1 AB	3	7	MESKEN	85 / 19244	69/6785

ADA NO	PARSEL NO	BLOK ADI /NO/GİRİŞ	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	TAPU NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT/ SAHİFE NO
301	13	SIRAYALI / 7. 1 AB	3	8	MESKEN	81 / 19244	69/6786
301	13	SIRAYALI / 7. 1 AB	4	9	MESKEN	85 / 19244	69/6787
301	13	YÜKSEK SIRA / 2 / A	1	6	MESKEN	29 / 19244	66/6524
301	13	YÜKSEK SIRA / 2 / A	6	19	MESKEN	63 / 19244	67/6537
301	13	YÜKSEK SIRA / 2 / A	9	28	MESKEN	63 / 19244	67/6546
301	13	YÜKSEK SIRA / 2 / A	11	34	MESKEN	57 / 19244	67/6552
301	13	YÜKSEK SIRA / 2 / A	12	37	MESKEN	57 / 19244	67/6555
301	13	YÜKSEK SIRA / 2 / A	13	40	MESKEN	57 / 19244	67/6558
301	13	YÜKSEK SIRA / 2 / A	14	43	MESKEN	59 / 19244	67/6561
301	13	YÜKSEK SIRA / 2 / B	6	14	MESKEN	65 / 19244	67/6579
301	13	YÜKSEK SIRA / 2 / B	10	22	MESKEN	60 / 19244	67/6587
301	13	YÜKSEK SIRA / 2 / B	15	32	MESKEN	39 / 19244	67/6597
301	13	YÜKSEK SIRA / 2 / C	1	4	MESKEN	29 / 19244	67/6601
301	16	SOSYAL TEŞİS 1	BODRUM	1	DÜKKAN	120 / 5840	72/7098
301	16	SOSYAL TEŞİS 1	BODRUM	2	DÜKKAN	114 / 5840	72/7099
301	16	SOSYAL TEŞİS 1	BODRUM	3	DÜKKAN	125 / 5840	72/7100
301	16	SOSYAL TEŞİS 1	BODRUM	4	DÜKKAN	80 / 5840	72/7101
301	16	SOSYAL TEŞİS 1	BODRUM	5	DÜKKAN	119 / 5840	72/7102
301	16	SOSYAL TEŞİS 1	BODRUM	6	DÜKKAN	51 / 5840	72/7103
301	16	SOSYAL TEŞİS 1	BODRUM	7	DÜKKAN	30 / 5840	72/7104
301	16	SOSYAL TEŞİS 1	BODRUM	8	DÜKKAN	28 / 5840	72/7105
301	16	SOSYAL TEŞİS 1	BODRUM	9	DÜKKAN	75 / 5840	72/7106
301	16	SOSYAL TEŞİS 1	BODRUM	10	DÜKKAN	582 / 5840	72/7107
301	16	SOSYAL TEŞİS 1	BODRUM	11	DÜKKAN	100 / 5840	72/7108
301	16	SOSYAL TEŞİS 1	BODRUM	12	DÜKKAN	144 / 5840	72/7109
301	16	SOSYAL TEŞİS 1	BODRUM	13	DÜKKAN	249 / 5840	72/7110
301	16	SOSYAL TEŞİS 1	BODRUM	14	DÜKKAN	144 / 5840	72/7111
301	16	SOSYAL TEŞİS 1	BODRUM	15	DÜKKAN	129 / 5840	72/7112
301	16	SOSYAL TEŞİS 1	BODRUM	16	DÜKKAN	13 / 5840	72/7113
301	16	SOSYAL TEŞİS 1	ZEMİN VE 1	17	DÜKKAN	1017 / 5840	72/7114
301	16	SOSYAL TEŞİS 1	ZEMİN	18	DÜKKAN	176 / 5840	72/7115
301	16	SOSYAL TEŞİS 1	ZEMİN	19	DÜKKAN	55 / 5840	72/7116
301	16	SOSYAL TEŞİS 1	ZEMİN	20	DÜKKAN	481 / 5840	72/7117
301	16	SOSYAL TEŞİS 1	ZEMİN	21	DÜKKAN	33 / 5840	72/7118
301	16	SOSYAL TEŞİS 1	ZEMİN	22	DÜKKAN	17 / 5840	72/7119
301	16	SOSYAL TEŞİS 1	ZEMİN	23	DÜKKAN	17 / 5840	73/7120
301	16	SOSYAL TEŞİS 1	ZEMİN	24	DÜKKAN	17 / 5840	73/7121
301	16	SOSYAL TEŞİS 1	ZEMİN	25	DÜKKAN	13 / 5840	73/7122
301	16	SOSYAL TEŞİS 1	ZEMİN	26	DÜKKAN	13 / 5840	73/7123
301	16	SOSYAL TEŞİS 1	ZEMİN	27	DÜKKAN	34 / 5840	73/7124
301	16	SOSYAL TEŞİS 1	ZEMİN	28	DÜKKAN	118 / 5840	73/7125
301	16	SOSYAL TEŞİS 1	ZEMİN	29	DÜKKAN	113 / 5840	73/7126
301	16	SOSYAL TEŞİS 1	ZEMİN	30	DÜKKAN	114 / 5840	73/7127
301	16	SOSYAL TEŞİS 1	ZEMİN	31	DÜKKAN	94 / 5840	73/7128
301	16	SOSYAL TEŞİS 1	ZEMİN	32	DÜKKAN	105 / 5840	73/7129
301	16	SOSYAL TEŞİS 1	1	33	DÜKKAN	113 / 5840	73/7130
301	16	SOSYAL TEŞİS 1	1	34	DÜKKAN	144 / 5840	73/7131
301	16	SOSYAL TEŞİS 1	1	35	DÜKKAN	109 / 5840	73/7132
301	16	SOSYAL TEŞİS 1	1	36	DÜKKAN	201 / 5840	73/7133
301	16	SOSYAL TEŞİS 1	1	37	DÜKKAN	588 / 5840	73/7134
301	16	SOSYAL TEŞİS 2	1	38	DÜKKAN	165 / 5840	73/7135

Emsal Karşılaştırma Analizi ile Hesaplanan Konut Nitelikli Bağımsız Bölümlerin Değer Tablosu

ADA NO	PARSEL NO	BLOK / GİRİŞ	KAT	B.B. NO.	B.B. NİTELİĞİ	DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m²)	GENEL BRÜT ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL (TL)
7727	1	KULE 1	1	5	KONUT	3+1	106,64	125,74	3.115	332.148	335.469
7727	1	KULE 1	15	74	KONUT	3+1	104,64	119,90	3.200	334.802	338.150
7727	1	KULE 1	16	83	KONUT	1+1	56,61	71,87	3.384	191.550	193.466
7727	1	KULE 1	19	94	KONUT	3+1	104,64	119,90	3.209	335.766	339.123
7727	1	KULE 1	20	99	KONUT	3+1	104,64	119,90	3.218	336.729	340.096
7727	1	KULE 1	20	102	KONUT	3+1	104,64	119,90	3.218	336.729	340.096
7727	1	KULE 1	21	104	KONUT	1+1	71,89	87,33	3.411	245.238	247.691
7727	1	KULE 1	21-22	108	KONUT	3+1	120,97	158,45	3.236	391.506	395.421
7727	1	KULE 1	22	109	KONUT	1+1	61,94	85,82	3.421	211.866	213.985
7727	1	KULE 1	22	110	KONUT	1+1	61,94	85,82	3.421	211.866	213.985
7727	1	YÜKSEK SIRA 2 / C	1	3	KONUT	3+1	121,01	143,05	3.158	382.104	385.925
7727	1	KONAK 3	1	2	KONUT	3+1	163,24	209,18	4.481	731.550	738.865
7727	1	KONAK 3	2	3	KONUT	3+1	163,24	209,18	4.492	733.353	740.686
7727	1	KONAK 4	1	2	KONUT	3+1	163,24	209,18	4.481	731.550	738.865
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / A	ZEMİN	1	KONUT	4+1	151,25	200,00	3.201	484.089	488.930
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / A	13	27	KONUT	4+1	182,28	211,80	3.110	566.809	572.477
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / A	18	38	KONUT	4,5+1	177,25	206,77	3.110	551.168	556.680
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / A	19	39	KONUT	4+1	160,91	190,43	3.150	506.942	512.011
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / A	19	40	KONUT	4,5+1	177,25	206,77	3.110	551.168	556.680
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / A	20-21	42	KONUT	3+1	181,60	225,29	3.321	603.146	609.177
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / A	21-22	43	KONUT	3+1	184,99	228,68	3.301	610.620	616.727
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / B	1	4	KONUT	3,5+1	149,81	178,78	3.118	467.068	471.738
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / B	3	7	KONUT	3,5+1	149,81	178,38	3.136	469.826	474.524
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / B	14	30	KONUT	3,5+1	149,26	177,83	3.223	481.079	485.889
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / B	17	35	KONUT	3,5+1	169,81	198,38	3.232	548.876	554.365
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / B	20	42	KONUT	3,5+1	149,26	177,83	3.136	468.101	472.782
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / B	22-23	46	KONUT	3+1	186,37	228,70	3.321	618.988	625.178
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / C	8	18	KONUT	3,5+1	149,26	177,95	3.205	478.330	483.114
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / D	1	3	KONUT	3,5+1	149,81	178,78	3.118	467.068	471.738
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / D	2	5	KONUT	3,5+1	149,81	178,78	3.127	468.447	473.131
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / D	3	7	KONUT	3,5+1	149,81	178,78	3.136	469.826	474.524
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / D	3	8	KONUT	3,5+1	149,81	178,78	3.136	469.826	474.524
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / D	4	10	KONUT	3,5+1	149,81	178,78	3.136	469.826	474.524
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / D	5	12	KONUT	3,5+1	149,81	178,78	3.207	480.399	485.203
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / D	9	19	KONUT	3,5+1	169,81	198,78	3.225	547.660	553.137
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / D	11	24	KONUT	3,5+1	149,26	178,23	3.214	479.704	484.502
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / D	17	36	KONUT	3,5+1	172,38	201,35	3.232	557.183	562.755
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / D	19-20	39	KONUT	3+1	186,37	229,10	3.294	613.841	619.980
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / D	20-21	41	KONUT	3+1	186,37	229,10	3.321	618.988	625.178
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / E	1	3	KONUT	4,5+1	177,81	207,82	2.995	532.539	537.864
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / E	1	4	KONUT	4+1	161,46	191,47	3.056	493.480	498.415
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / E	2	5	KONUT	4,5+1	177,81	207,82	3.004	534.176	539.518
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / E	2	6	KONUT	4+1	161,46	191,47	3.066	494.967	499.916
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / E	3	7	KONUT	4,5+1	177,81	208,00	3.013	535.813	541.171
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / E	3	8	KONUT	4+1	161,46	191,47	3.075	496.453	501.417
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / E	4	10	KONUT	4+1	161,46	191,47	3.084	497.939	502.919
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / E	8	18	KONUT	4+1	160,91	190,92	3.084	496.243	501.206
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / E	9	20	KONUT	4+1	182,28	212,94	3.061	558.046	563.626
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / E	12	26	KONUT	4+1	160,91	190,92	3.100	498.877	503.865
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / E	15	31	KONUT	4,5+1	177,25	207,26	3.100	549.536	555.032
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / E	16	33	KONUT	4,5+1	177,25	207,26	3.100	549.536	555.032
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / E	17-18	35	KONUT	3+1	181,60	225,78	3.294	598.130	604.112
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / E	17	36	KONUT	4+1	160,91	190,92	3.150	506.942	512.011
301	12	ÇEMBER 1 / 1 / E	18-19	37	KONUT	3+1	184,99	229,17	3.273	605.511	611.567
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / A	5	12	KONUT	4+1	161,46	190,98	3.084	497.939	502.919
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / A	13	28	KONUT	4+1	182,28	211,80	3.132	570.911	576.620
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / A	16	34	KONUT	4+1	182,28	211,80	3.141	572.589	578.315
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / A	17	35	KONUT	4,5+1	177,25	206,77	3.110	551.168	556.680
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / A	18	37	KONUT	4,5+1	177,25	206,77	3.110	551.168	556.680
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / A	18	38	KONUT	4+1	160,91	190,43	3.150	506.942	512.011

ADA NO	PARSEL NO	BLOK / Giriş	KAT	B.B. NO.	B.B. NİTELİĞİ	DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m²)	GENEL BRÜT ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	SATIŞ DEĞERİ KDV DÂHİL (TL)
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / A	19	39	KONUT	4,5+1	177,25	206,77	3.089	547.542	553.017
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / A	19	40	KONUT	4+1	160,91	190,43	3.171	510.233	515.336
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / A	20-21	41	KONUT	3+1	181,60	225,29	3.321	603.146	609.177
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / A	20	42	KONUT	4+1	160,91	190,43	3.160	508.423	513.507
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / A	21-22	43	KONUT	3+1	184,99	228,68	3.301	610.620	616.727
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / B	1	4B	KONUT	1+1	57,75	71,70	3.363	194.226	196.169
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / B	2	5B	KONUT	1+1	58,37	77,32	3.372	196.849	198.817
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / B	5	11A	KONUT	2+1	104,20	118,15	3.391	353.326	356.859
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / B	9	20A	KONUT	2+1	124,20	138,15	3.409	423.429	427.664
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / B	17	36A	KONUT	2+1	124,20	138,15	3.416	424.319	428.562
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / B	18	38B	KONUT	1+1	58,37	72,32	3.478	202.998	205.028
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / B	19	39B	KONUT	1+1	58,37	72,32	3.478	202.998	205.028
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / B	19	40B	KONUT	1+1	58,37	72,32	3.478	202.998	205.028
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / B	20	41A	KONUT	2+1	104,20	118,15	3.426	356.950	360.519
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / B	20	42A	KONUT	2+1	104,20	118,15	3.426	356.950	360.519
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / B	21	44B	KONUT	1+1	58,37	76,73	3.496	204.073	206.114
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / B	22-23	45	KONUT	3+1	186,37	227,42	3.321	618.988	625.178
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / C	ZEMİN	2B	KONUT	1+1	52,92	65,21	3.446	182.366	184.190
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / C	1	3B	KONUT	1+1	57,75	71,77	3.363	194.226	196.169
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / C	1	4A	KONUT	2+1	104,20	118,22	3.302	344.053	347.494
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / C	5	12B	KONUT	1+1	58,37	72,39	3.390	197.874	199.853
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / C	9	19A	KONUT	2+1	124,20	138,22	3.368	418.348	422.531
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / C	9	20A	KONUT	2+1	124,20	138,22	3.368	418.348	422.531
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / C	12	26A	KONUT	2+1	104,20	118,22	3.378	351.940	355.460
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / C	13	27A	KONUT	2+1	124,20	138,22	3.378	419.491	423.686
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / C	13	28A	KONUT	2+1	124,20	138,22	3.378	419.491	423.686
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / C	16	33A	KONUT	2+1	104,20	118,22	3.387	352.899	356.428
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / C	17	36A	KONUT	2+1	124,20	138,22	3.396	421.778	425.996
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / C	19	40A	KONUT	2+1	104,20	118,22	3.396	353.859	357.397
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / C	19	40B	KONUT	1+1	58,37	72,39	3.457	201.804	203.822
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / C	20	41B	KONUT	1+1	58,37	76,80	3.467	202.342	204.365
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / C	21-22	44	KONUT	3+1	186,37	227,50	3.301	615.176	621.327
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / C	22-23	45	KONUT	3+1	186,37	227,50	3.301	615.176	621.327
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / D	1	3B	KONUT	1+1	57,75	71,92	3.363	194.226	196.169
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / D	1	4A	KONUT	2+1	104,20	118,37	3.302	344.053	347.494
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / D	9	19A	KONUT	2+1	124,20	138,37	3.368	418.348	422.531
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / D	9	20A	KONUT	2+1	124,20	138,37	3.368	418.348	422.531
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / D	13	27A	KONUT	2+1	124,20	138,37	3.418	424.573	428.819
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / D	13	28A	KONUT	2+1	124,20	138,37	3.418	424.573	428.819
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / D	16	34A	KONUT	2+1	126,77	140,94	3.428	434.525	438.871
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / D	16	34B	KONUT	1+1	58,37	72,54	3.489	203.655	205.692
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / D	17	35A	KONUT	2+1	126,77	140,94	3.437	435.692	440.049
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / D	17	36B	KONUT	1+1	58,37	72,54	3.498	204.193	206.234
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / D	19-20	40	KONUT	3+1	186,37	227,65	3.314	617.654	623.830
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / D	20-21	41	KONUT	3+1	186,37	227,65	3.342	622.801	629.029
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / E	ZEMİN	1	KONUT	4+1	169,15	216,84	3.139	530.998	536.308
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / E	1	3	KONUT	4+1	161,46	191,47	3.056	493.480	498.415
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / E	2	5	KONUT	4+1	161,46	191,47	3.066	494.967	499.916
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / E	3	7	KONUT	4+1	161,46	191,47	3.075	496.453	501.417
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / E	14	29	KONUT	4+1	161,46	191,47	3.141	507.146	512.217
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / E	14	30	KONUT	4,5+1	177,25	207,26	3.080	545.910	551.369
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / E	15	31	KONUT	4+1	160,91	190,92	3.141	505.460	510.515
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / E	15	32	KONUT	4,5+1	177,25	207,26	3.080	545.910	551.369
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / E	16	33	KONUT	4+1	184,85	214,86	3.100	573.035	578.765
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / E	16	34	KONUT	4+1	177,25	207,26	3.141	556.788	562.356
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / E	17	35	KONUT	4,5+1	160,91	190,92	3.089	497.066	502.037
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / E	17-18	36	KONUT	3+1	181,60	225,78	3.273	594.415	600.359
301	12	ÇEMBER 2 / 2 / E	18-19	37	KONUT	3+1	184,99	229,17	3.273	605.511	611.567
301	12	KONAK 8	Z-1-2	1	KONUT	5+2	513,30	587,00	4.308	2.211.484	2.233.599
301	12	KONAK 10	1	3	KONUT	4+1	180,84	204,07	4.236	766.019	773.679
301	12	KONAK 10	1	4	KONUT	4+1	180,84	204,07	4.236	766.019	773.679

ADA NO	PARSEL NO	BLOK / GİRİŞ	KAT	B.B. NO.	B.B. NİTELİĞİ	DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m²)	GENEL BRÜT ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	SATIŞ DEĞERİ KDV DÂHİL (TL)
301	12	KONAK 10	2	5	KONUT	4+1	180,84	204,07	4.246	767.934	775.613
301	12	KONAK 10	2	6	KONUT	4+1	180,84	204,07	4.246	767.934	775.613
301	12	KONAK 12	ZEMİN-1-	1	KONUT	5+2	513,30	586,91	4.394	2.255.587	2.278.143
301	12	KULE 4	1	4	KONUT	2+1	101,97	132,41	3.266	333.039	336.370
301	12	KULE 4	8	24	KONUT	2+1	101,97	132,41	3.312	337.733	341.110
301	12	KULE 4	14	41	KONUT	2+1	137,47	167,90	3.371	463.467	468.102
301	12	KULE 4	18	50	KONUT	2+1	101,97	132,40	3.360	342.635	346.062
301	12	KULE 4	19	52	KONUT	2+1	101,97	132,40	3.360	342.635	346.062
301	12	KULE 4	20	54	KONUT	2+1	101,97	132,40	3.369	343.574	347.010
301	12	KULE 4	21-22	55	KONUT	3+1	179,74	233,87	3.306	594.210	600.152
301	12	KULE 4	22	57	KONUT	3+1	101,97	132,40	3.265	332.935	336.264
301	12	KULE 4	23-24	58	KONUT	3+1	188,41	245,61	3.265	615.164	621.316
301	12	KULE 16	1	4	KONUT	2+1	101,97	132,40	3.225	328.867	332.156
301	12	KULE 16	3	9	KONUT	2+1	101,97	132,40	3.244	330.745	334.052
301	12	KULE 16	4	12	KONUT	2+1	101,97	132,40	3.253	331.683	335.000
301	12	KULE 16	5	15	KONUT	2+1	101,97	132,40	3.253	331.683	335.000
301	12	KULE 16	6	18	KONUT	2+1	101,97	132,40	3.262	332.622	335.948
301	12	KULE 16	7	21	KONUT	2+1	101,97	132,40	3.262	332.622	335.948
301	12	KULE 16	11	33	KONUT	2+1	101,97	132,40	3.342	340.758	344.165
301	12	KULE 16	14	41	KONUT	2+1	137,47	167,90	3.371	463.467	468.102
301	12	KULE 16	17	48	KONUT	2+1	101,97	132,40	3.360	342.635	346.062
301	12	KULE 16	18	50	KONUT	2+1	101,97	132,40	3.360	342.635	346.062
301	12	SIRAYALI 1 / 5 / A	1	3	KONUT	3+1	134,42	149,66	3.938	529.357	534.651
301	12	SIRAYALI 1 / 5 / A	1	4	KONUT	3+1	134,42	149,66	3.938	529.357	534.651
301	12	SIRAYALI 2 / 15 / A	1	4	KONUT	3+1	134,42	149,66	3.938	529.357	534.651
301	12	SIRAYALI 3 / 7 / A	1	4	KONUT	3+1	134,42	149,66	4.029	541.608	547.024
301	12	SIRAYALI 3 / 7 / B	2	6	KONUT	3+1	134,42	149,66	4.039	542.969	548.399
301	12	SIRAYALI 3 / 9 / B	1	3	KONUT	3+1	134,42	149,66	4.029	541.608	547.024
301	12	SIRAYALI 3 / 9 / C	1	3	KONUT	3+1	134,42	149,66	4.029	541.608	547.024
301	12	SIRAYALI 3 / 9 / B	1	4	KONUT	3+1	134,42	149,66	4.029	541.608	547.024
301	12	SIRAYALI 3 / 9 / B	3-TERAS	7	KONUT	3+1	175,78	210,34	4.141	727.837	735.115
301	12	SIRAYALI 3 / 13 / C	1	3	KONUT	3+1	134,42	149,66	4.029	541.608	547.024
301	12	SIRAYALI 3 / 13 / B	1	4	KONUT	3+1	134,42	149,66	4.029	541.608	547.024
301	12	SIRAYALI 3 / 13 / C	1	4	KONUT	3+1	134,42	149,66	4.029	541.608	547.024
301	12	SIRAYALI 3 / 13 / B	3-TERAS	7	KONUT	3+1	175,78	210,34	4.141	727.837	735.115
301	12	SIRAYALI 3 / 13 / A	3-TERAS	8	KONUT	3+1	175,78	210,34	4.141	727.837	735.115
301	12	YÜKSEK SIRA 2/3/ A	1	3	KONUT	3+1	131,39	165,92	3.158	414.881	419.029
301	12	YÜKSEK SIRA 2/3/ A	10-11	21	KONUT	2+1	156,41	186,86	3.397	531.322	536.635
301	12	YÜKSEK SIRA 2/3/ A	10-11	22	KONUT	2+1	151,09	178,21	3.397	513.250	518.382
301	12	YÜKSEK SIRA 2/3/ B	1	3	KONUT	3+1	129,90	159,94	3.158	410.176	414.277
301	12	YÜKSEK SIRA 2/3/ B	1	4	KONUT	3+1	131,32	161,67	3.158	414.660	418.806
301	12	YÜKSEK SIRA 2/3/ B	11-12	23	KONUT	2+1	152,38	189,39	3.336	508.280	513.363
301	12	YÜKSEK SIRA 2/3/ B	11-12	24	KONUT	2+1	152,38	182,96	3.336	508.280	513.363
301	12	YÜKSEK SIRA 2/3/ C	1	3	KONUT	3+1	131,32	157,99	3.158	414.660	418.806
301	12	YÜKSEK SIRA 2/3/ C	11-12	23	KONUT	2+1	152,38	179,21	3.397	517.632	522.808
301	12	YÜKSEK SIRA 2/3/ C	11-12	24	KONUT	2+1	152,38	189,39	3.397	517.632	522.808
301	12	YÜKSEK SIRA 2/3/ D	1	4	KONUT	3+1	131,39	165,92	3.158	414.881	419.029
301	12	YÜKSEK SIRA 2/3/ D	10-11	21	KONUT	2+1	151,09	178,21	3.397	513.250	518.382
301	12	YÜKSEK SIRA 2/3/ D	10-11	22	KONUT	2+1	156,41	186,86	3.397	531.322	536.635
301	13	KONAK / 5 / 1	1	2	KONUT	3+1	163,24	192,13	4.069	664.159	670.800
301	13	KONAK / 5 / 1	2	3	KONUT	3+1	163,24	192,13	4.264	696.076	703.037
301	13	KONAK / 6 / 1	1	2	KONUT	3+1	163,24	192,13	4.254	694.348	701.291
301	13	KONAK / 6 / 1	2	3	KONUT	3+1	163,24	192,13	4.264	696.076	703.037
301	13	KULE 1 / 1	ZEMİN	4	KONUT	3+1	101,00	137,94	3.533	356.835	360.404
301	13	KULE 1 / 1	1	5	KONUT	3+1	106,22	131,89	3.129	332.361	335.684
301	13	KULE 1 / 1	1	8	KONUT	3+1	106,22	131,89	3.088	328.015	331.295
301	13	KULE 1 / 1	2	9	KONUT	3+1	104,90	125,10	3.097	324.904	328.153
301	13	KULE 1 / 1	2	12	KONUT	3+1	104,90	125,10	3.097	324.904	328.153
301	13	KULE 1 / 1	3	14	KONUT	3+1	104,90	125,10	3.106	325.870	329.129
301	13	KULE 1 / 1	3	17	KONUT	3+1	104,90	124,98	3.106	325.870	329.129
301	13	KULE 1 / 1	4	19	KONUT	3+1	104,90	125,10	3.116	326.836	330.104

ADA NO	PARSEL NO	BLOK / Giriş	KAT	B.B. NO.	B.B. NİTELİĞİ	DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m²)	GENEL BRÜT ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	SATIŞ DEĞERİ KDV DÂHİL (TL)
301	13	KULE 1 / 1	4	22	KONUT	3+1	104,90	125,10	3.116	326.836	330.104
301	13	KULE 1 / 1	5	24	KONUT	3+1	104,90	125,10	3.116	326.836	330.104
301	13	KULE 1 / 1	15	74	KONUT	3+1	104,90	118,62	3.214	337.137	340.508
301	13	KULE 1 / 1	16	79	KONUT	3+1	104,90	118,62	3.214	337.137	340.508
301	13	KULE 1 / 1	16	82	KONUT	3+1	104,90	118,62	3.234	339.283	342.675
301	13	KULE 1 / 1	16	83	KONUT	1+1	58,85	72,57	3.407	200.514	202.519
301	13	KULE 1 / 1	17	84	KONUT	3+1	104,90	118,62	3.223	338.102	341.483
301	13	KULE 1 / 1	17	87	KONUT	3+1	104,90	118,62	3.223	338.102	341.483
301	13	KULE 1 / 1	18	89	KONUT	3+1	104,90	118,62	3.223	338.102	341.483
301	13	KULE 1 / 1	18	92	KONUT	3+1	104,90	118,62	3.244	340.248	343.651
301	13	KULE 1 / 1	18	93	KONUT	1+1	58,85	72,57	3.407	200.514	202.519
301	13	KULE 1 / 1	19	94	KONUT	3+1	104,90	118,62	3.223	338.102	341.483
301	13	KULE 1 / 1	19	97	KONUT	3+1	104,90	118,62	3.244	340.248	343.651
301	13	KULE 1 / 1	19	98	KONUT	1+1	58,85	72,57	3.407	200.514	202.519
301	13	KULE 1 / 1	20	99	KONUT	3+1	104,90	118,62	3.232	339.068	342.459
301	13	KULE 1 / 1	20	100	KONUT	1+1	64,30	78,02	3.416	219.675	221.872
301	13	KULE 1 / 1	20	102	KONUT	3+1	104,90	118,62	3.253	341.214	344.626
301	13	KULE 1 / 1	20	103	KONUT	1+1	58,85	72,57	3.416	201.056	203.067
301	13	KULE 1 / 1	21	104	KONUT	1+1	72,38	86,10	3.426	247.946	250.426
301	13	KULE 1 / 1	21	107	KONUT	1+1	72,38	86,10	3.426	247.946	250.426
301	13	KULE 1 / 1	21-22	108	KONUT	3+1	125,16	159,16	3.189	399.177	403.169
301	13	KULE 1 / 1	22	109	KONUT	1+1	63,17	84,98	3.435	216.978	219.148
301	13	KULE 1 / 1	22	110	KONUT	1+1	63,17	84,98	3.455	218.270	220.453
301	13	KULE 3 / 1	1	5	KONUT	3+1	106,22	131,89	3.129	332.361	335.684
301	13	KULE 3 / 1	1	8	KONUT	3+1	106,22	131,89	3.129	332.361	335.684
301	13	KULE 3 / 1	3	18	KONUT	2+1	91,98	112,25	3.270	300.788	303.796
301	13	KULE 3 / 1	4	23	KONUT	2+1	91,98	112,25	3.279	301.635	304.651
301	13	KULE 3 / 1	5	28	KONUT	2+1	91,98	112,25	3.279	301.635	304.651
301	13	KULE 3 / 1	6	33	KONUT	2+1	91,98	105,77	3.289	302.481	305.506
301	13	KULE 3 / 1	7	38	KONUT	2+1	91,98	105,77	3.309	304.363	307.407
301	13	KULE 3 / 1	8	43	KONUT	2+1	91,98	105,77	3.318	305.210	308.262
301	13	KULE 3 / 1	9	48	KONUT	2+1	91,98	105,77	3.318	305.210	308.262
301	13	KULE 3 / 1	10	53	KONUT	2+1	91,98	105,77	3.318	305.210	308.262
301	13	KULE 3 / 1	11	54	KONUT	2+1	88,98	102,77	3.327	296.074	299.035
301	13	KULE 3 / 1	11	57	KONUT	2+1	88,98	102,77	3.327	296.074	299.035
301	13	KULE 3 / 1	11	58	KONUT	2+1	91,98	105,77	3.327	306.056	309.117
301	13	KULE 3 / 1	12	63	KONUT	2+1	91,98	105,77	3.327	306.056	309.117
301	13	KULE 3 / 1	13	68	KONUT	2+1	91,98	105,77	3.327	306.056	309.117
301	13	KULE 3 / 1	14	73	KONUT	2+1	91,98	105,77	3.337	306.903	309.972
301	13	KULE 3 / 1	15	78	KONUT	2+1	91,98	105,77	3.337	306.903	309.972
301	13	KULE 3 / 1	16	83	KONUT	2+1	91,98	105,77	3.337	306.903	309.972
301	13	KULE 3 / 1	17	84	KONUT	2+1	88,98	102,77	3.346	297.713	300.690
301	13	KULE 3 / 1	17	88	KONUT	2+1	91,98	105,77	3.346	307.750	310.828
301	13	KULE 3 / 1	18	92	KONUT	2+1	88,98	102,77	3.346	297.713	300.690
301	13	KULE 3 / 1	18	93	KONUT	2+1	91,98	105,77	3.346	307.750	310.828
301	13	KULE 3 / 1	19	98	KONUT	2+1	91,98	105,77	3.346	307.750	310.828
301	13	KULE 3 / 1	20	101	KONUT	1+1	64,30	78,09	3.416	219.675	221.872
301	13	KULE 3 / 1	20	102	KONUT	2+1	88,98	102,77	3.355	298.532	301.517
301	13	KULE 3 / 1	20	103	KONUT	2+1	91,98	105,77	3.355	308.597	311.683
301	13	KULE 3 / 1	21	104	KONUT	1+1	72,41	86,20	3.426	248.049	250.530
301	13	KULE 3 / 1	21	107	KONUT	1+1	72,41	86,20	3.426	248.049	250.530
301	13	KULE 3 / 1	21	108	KONUT	3+1	126,89	161,07	3.242	411.314	415.427
301	13	KULE 3 / 1	22	109	KONUT	1+1	63,17	82,12	3.435	216.978	219.148
301	13	KULE 3 / 1	22	110	KONUT	1+1	63,17	82,12	3.435	216.978	219.148
301	13	SIRAYALI / 4 / A	ZEMİN	2	KONUT	3+1	129,17	165,73	3.959	511.444	516.558
301	13	SIRAYALI / 4 / A	1	3	KONUT	3+1	134,59	149,16	3.868	520.638	525.844
301	13	SIRAYALI / 4 / A	1	4	KONUT	3+1	134,59	149,16	3.868	520.638	525.844
301	13	SIRAYALI / 4 / A	2	5	KONUT	3+1	160,09	181,75	3.878	620.901	627.110
301	13	SIRAYALI / 4 / A	2	6	KONUT	3+1	152,40	174,06	3.878	591.076	596.986
301	13	SIRAYALI / 4 / A	3	7	KONUT	3+1	160,09	181,75	3.889	622.522	628.747
301	13	SIRAYALI / 4 / A	3	8	KONUT	3+1	152,40	174,06	3.889	592.619	598.545
301	13	SIRAYALI / 4 / A	4	9	KONUT	2+1	168,86	194,13	4.034	681.134	687.946
301	13	SIRAYALI / 4 / B	ZEMİN	1	KONUT	3+1	129,17	165,73	3.959	511.444	516.558
301	13	SIRAYALI / 4 / B	ZEMİN	2	KONUT	3+1	129,17	165,73	3.959	511.444	516.558
301	13	SIRAYALI / 4 / B	1	3	KONUT	3+1	134,59	149,16	3.868	520.638	525.844
301	13	SIRAYALI / 4 / B	1	4	KONUT	3+1	134,59	149,16	3.868	520.638	525.844
301	13	SIRAYALI / 4 / B	2	5	KONUT	3+1	160,09	181,75	3.878	620.901	627.110
301	13	SIRAYALI / 4 / B	2	6	KONUT	3+1	152,40	174,06	3.878	591.076	596.986
301	13	SIRAYALI / 4 / B	3	7	KONUT	3+1	160,09	181,75	3.889	622.522	628.747

ADA NO	PARSEL NO	BLOK / Giriş	KAT	B.B. NO.	B.B. NİTELİĞİ	DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m²)	GENEL BRÜT ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	SATIŞ DEĞERİ KDV DÂHİL (TL)
301	13	SIRAYALI / 4 / B	3	8	KONUT	3+1	152,40	174,06	3.889	592.619	598.545
301	13	SIRAYALI / 4 / B	4	9	KONUT	2+1	168,86	194,13	4.034	681.134	687.946
301	13	SIRAYALI / 7 / B	ZEMİN	1	KONUT	3+1	129,17	165,73	4.006	517.402	522.576
301	13	SIRAYALI / 7 / A	ZEMİN	2	KONUT	3+1	129,17	165,73	4.006	517.402	522.576
301	13	SIRAYALI / 7 / A	1	3	KONUT	3+1	134,59	149,16	3.914	526.846	532.115
301	13	SIRAYALI / 7 / A	1	4	KONUT	3+1	134,59	149,16	3.914	526.846	532.115
301	13	SIRAYALI / 7 / A	2	5	KONUT	3+1	160,09	181,75	3.925	628.286	634.569
301	13	SIRAYALI / 7 / A	2	6	KONUT	3+1	152,40	174,06	3.925	598.106	604.087
301	13	SIRAYALI / 7 / A	3	7	KONUT	3+1	160,09	181,75	3.935	629.907	636.206
301	13	SIRAYALI / 7 / A	3	8	KONUT	3+1	152,40	174,06	3.935	599.649	605.646
301	13	SIRAYALI / 7 / A	4	9	KONUT	2+1	168,86	194,13	4.080	688.924	695.813
301	13	SIRAYALI / 7 / B	ZEMİN	2	KONUT	3+1	129,17	165,73	4.006	517.402	522.576
301	13	SIRAYALI / 7 / B	1	3	KONUT	3+1	134,59	149,16	3.914	526.846	532.115
301	13	SIRAYALI / 7 / B	1	4	KONUT	3+1	134,59	149,16	3.914	526.846	532.115
301	13	SIRAYALI / 7 / B	2	5	KONUT	3+1	160,09	181,75	3.925	628.286	634.569
301	13	SIRAYALI / 7 / B	2	6	KONUT	3+1	152,40	174,06	3.925	598.106	604.087
301	13	SIRAYALI / 7 / B	3	7	KONUT	3+1	160,09	181,75	3.935	629.907	636.206
301	13	SIRAYALI / 7 / B	3	8	KONUT	3+1	152,40	174,06	3.935	599.649	605.646
301	13	SIRAYALI / 7 / B	4	9	KONUT	2+1	168,86	194,13	4.080	688.924	695.813
301	13	YÜKSEK SIRA / 2 / A	1	6	KONUT	1+1	47,36	62,13	3.342	158.265	159.848
301	13	YÜKSEK SIRA / 2 / A	6	19	KONUT	3+1	120,34	135,11	3.194	384.420	388.264
301	13	YÜKSEK SIRA / 2 / A	9	28	KONUT	3+1	120,34	135,11	3.224	387.990	391.870
301	13	YÜKSEK SIRA / 2 / A	11	34	KONUT	3+1	108,85	123,62	3.233	351.947	355.466
301	13	YÜKSEK SIRA / 2 / A	12	37	KONUT	3+1	108,85	123,62	3.254	354.174	357.715
301	13	YÜKSEK SIRA / 2 / A	13	40	KONUT	3+1	108,85	123,62	3.254	354.174	357.715
301	13	YÜKSEK SIRA / 2 / A	14	43	KONUT	3+1	113,02	127,79	3.263	368.782	372.470
301	13	YÜKSEK SIRA / 2 / B	6	14	KONUT	3+1	120,34	142,42	3.194	384.420	388.264
301	13	YÜKSEK SIRA / 2 / B	10	22	KONUT	3+1	108,85	130,93	3.224	350.945	354.454
301	13	YÜKSEK SIRA / 2 / B	15	32	KONUT	1+1	64,25	86,33	3.447	221.476	223.691
301	13	YÜKSEK SIRA / 2 / C	1	4	KONUT	1+1	47,36	62,13	3.342	158.265	159.848
TOPLAM							35.058,88	41.575,05		121.979.148	123.198.939

Emsal Karşılaştırma Analizi ile Hesaplanan Dükkan Nitelikli Bağımsız Bölümlerin Değer Tablosu

ADA NO	PARSEL NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	FONKSİYON	GENEL BRÜT ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
301	16	1	BODRUM		186,04	1.900	353.476
301	16	2	BODRUM		176,21	1.800	317.178
301	16	3	BODRUM		194,19	1.900	368.961
301	16	4	BODRUM		123,45	1.900	234.555
301	16	5	BODRUM		183,83	2.100	386.043
301	16	6	BODRUM		78,97	1.900	150.043
301	16	7	BODRUM	Terzi	46,03	1.900	87.457
301	16	8	BODRUM	Kırtasiye	43,65	1.900	82.935
301	16	12	BODRUM		176,33	2.600	458.458
301	16	13	BODRUM		385,45	2.100	809.445
301	16	14	BODRUM	Kuaför	175	2.250	393.750
301	16	15	BODRUM		239,24	2.000	478.480
301	16	16	BODRUM	Oto Kiralama	20,43	2.750	56.183
301	16	18	ZEMİN		215,57	2.400	517.368
301	16	19	ZEMİN	Migros	658,75	4.800	3.162.000
301	16	20	ZEMİN				
301	16	21	ZEMİN				
301	16	22	ZEMİN				
301	16	23	ZEMİN	Baklavacı	25,69	3.700	95.053
301	16	24	ZEMİN	Zeytinci	25,69	3.600	92.484
301	16	25	ZEMİN	Güzellik Merkezi	25,69	3.700	95.053
301	16	26	ZEMİN	Çiğköfteci	20,43	11.000	224.730
301	16	27	ZEMİN		20,43	3.200	65.376
301	16	28	ZEMİN	Eczane	40,33	4.800	193.584
301	16	29	ZEMİN	Kreş	1750,96	1.700	2.976.632
301	16	30	ZEMİN				
301	16	31	ZEMİN				
301	16	33	1. NORMAL KAT				
301	16	34	1. NORMAL KAT				
301	16	35	1. NORMAL KAT				
301	16	32	ZEMİN	Restoran	145,91	3.400	496.094
301	16	9	BODRUM	Fitness	4157,85	850	3.534.173
301	16	10	BODRUM				
301	16	11	BODRUM				
301	16	17	ZEMİN				
301	16	36	1. NORMAL KAT				
301	16	37	1. NORMAL KAT				
301	16	38	1. NORMAL KAT	Kentsel Yön. Ofis	256,57	1.900	487.483
TOPLAM							16.298.901

Direkt Kapitalizasyon Analizi ile Hesaplanan Dükkan Nitelikli Bağımsız Bölümlerin Değer Tablosu

ADA NO	PARSEL NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	FONKSİYON	GENEL BRÜT ALAN (m²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m²)	AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/Ay/m²)	YILLIK BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/Ay/m²)	KAPİTALİZASYON ORANI	SATIŞ DEĞERİ (TL)
301	16	1	BODRUM		186,04	11,00	2.046	24.557	7,00%	350.818
301	16	2	BODRUM		176,21	10,50	1.850	22.202	7,00%	317.178
301	16	3	BODRUM		194,19	11,00	2.136	25.633	7,00%	366.187
301	16	4	BODRUM		123,45	11,00	1.358	16.295	7,00%	232.791
301	16	5	BODRUM		183,83	12,00	2.206	26.472	7,00%	378.165
301	16	6	BODRUM		78,97	11,00	869	10.424	7,00%	148.915
301	16	7	BODRUM	Terzi	46,03	11,00	506	6.076	7,00%	86.799
301	16	8	BODRUM	Kırtasiye	43,65	11,00	480	5.762	7,00%	82.311
301	16	12	BODRUM		176,33	15,00	2.645	31.739	7,00%	453.420
301	16	13	BODRUM		385,45	12,00	4.625	55.505	7,00%	792.926
301	16	14	BODRUM	Kuaför	175	13,00	2.275	27.300	7,00%	390.000
301	16	15	BODRUM		239,24	11,50	2.751	33.015	7,00%	471.645
301	16	16	BODRUM	Oto Kiralama	20,43	16,00	327	3.923	7,00%	56.037
301	16	18	ZEMİN		215,57	14,00	3.018	36.216	7,00%	517.368
301	16	19	ZEMİN	Migros	658,75	28,00	18.445	221.340	7,00%	3.162.000
301	16	20	ZEMİN							
301	16	21	ZEMİN		50,53	21,00	1.061	12.734	7,00%	181.908
301	16	22	ZEMİN	Baklavacı	25,69	21,50	552	6.628	7,00%	94.686
301	16	23	ZEMİN	Zeytinci	25,69	17,50	450	5.400	7,00%	77.142
301	16	24	ZEMİN	Güzellik Merkezi	25,69	21,00	535	6.420	7,00%	91.714
301	16	25	ZEMİN	Çiğköfteci	20,43	65,00	1.328	15.935	7,00%	227.649
301	16	26	ZEMİN		20,43	19,00	388	4.658	7,00%	66.543
301	16	27	ZEMİN	Eczane	40,33	28,00	1.129	13.551	7,00%	193.584
301	16	28	ZEMİN	Kreş	1750,96	10,00	17.510	210.115	7,00%	3.001.646
301	16	29	ZEMİN							
301	16	30	ZEMİN							
301	16	31	ZEMİN							
301	16	33	1. NORMAL KAT							
301	16	34	1. NORMAL KAT							
301	16	35	1. NORMAL KAT							
301	16	32	ZEMİN	Restoran	145,91	20,00	2.918	35.018	7,00%	500.263
301	16	9	BODRUM	Fitness	4157,85	5,00	20.789	249.471	7,00%	3.563.871
301	16	10	BODRUM							
301	16	11	BODRUM							
301	16	17	ZEMİN							
301	16	36	1. NORMAL KAT							
301	16	37	1. NORMAL KAT							
301	16	38	1. NORMAL KAT	Kentsel Yön. Ofis	256,57	11,00	2.822	33.867	7,00%	483.818
TOPLAM										16.307.697

301 Ada 16 Parsel Dükkan Nitelikli Bağımsız Bölümlerin Nihai Değer Tablosu

ADA NO	PARSEL NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	BRÜT ALAN (m²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/Ay/m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ KDV DÂHİL (TL)	SİGORTAYA ESAS BİRİM DEĞER (TL)	SİGORTA DEĞERİ (TL)
301	16	1	BODRUM	186,04	2.046	350.818	413.966	882	164.087
301	16	2	BODRUM	176,21	1.850	317.178	374.270	882	155.417
301	16	3	BODRUM	194,19	2.136	366.187	432.100	882	171.276
301	16	4	BODRUM	123,45	1.358	232.791	274.694	882	108.883
301	16	5	BODRUM	183,83	2.206	378.165	446.234	882	162.138
301	16	6	BODRUM	78,97	869	148.915	175.720	882	69.652
301	16	7	BODRUM	46,03	506	86.799	102.423	882	40.598
301	16	8	BODRUM	43,65	480	82.311	97.127	882	38.499
301	16	12	BODRUM	176,33	2.645	453.420	535.036	882	155.523
301	16	13	BODRUM	385,45	4.625	792.926	935.652	882	339.967
301	16	14	BODRUM	175	2.275	390.000	460.200	882	154.350
301	16	15	BODRUM	239,24	2.751	471.645	556.541	882	211.010
301	16	16	BODRUM	20,43	327	56.037	66.123	882	18.019
301	16	18	ZEMİN	215,57	3.018	517.368	610.494	882	190.133
301	16	19	ZEMİN	658,75	18.445	3.162.000	3.731.160	882	581.018
301	16	20	ZEMİN						
301	16	21	ZEMİN	50,53	1.061	181.908	214.651	882	44.567
301	16	22	ZEMİN	25,69	552	94.686	111.729	882	22.659
301	16	23	ZEMİN	25,69	539	92.484	109.131	882	22.659
301	16	24	ZEMİN	25,69	552	94.686	111.729	882	22.659
301	16	25	ZEMİN	20,43	1.328	227.649	268.625	882	18.019
301	16	26	ZEMİN	20,43	388	66.543	78.521	882	18.019
301	16	27	ZEMİN	40,33	1.129	193.584	228.429	882	35.571
301	16	28	ZEMİN	1750,96	17.510	3.001.646	3.541.942	882	1.544.347
301	16	29	ZEMİN						
301	16	30	ZEMİN						
301	16	31	ZEMİN						
301	16	33	1. NORMAL KAT						
301	16	34	1. NORMAL KAT						
301	16	35	1. NORMAL KAT						
301	16	32	ZEMİN	145,91	2.918	500.263	590.310	882	128.693
301	16	9	BODRUM	4157,85	20.789	3.563.871	4.205.368	882	3.667.224
301	16	10	BODRUM						
301	16	11	BODRUM						
301	16	17	ZEMİN						
301	16	36	1. NORMAL KAT						
301	16	37	1. NORMAL KAT						
301	16	38	1. NORMAL KAT	256,57	2.822	483.818	570.905	882	226.295
TOPLAM				9.423		16.307.697	19.243.083	882	8.311.280

