

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ
CUMHURİYET MAHALLESİ,
301 ADA 12 PARSELDE YER ALAN 3 ADET
KONUT, 68 ADET OTOPARK, 301 ADA 16
PARSELDE YER ALAN 38 ADET DÜKKAN, 301
ADA 13 PARSELDE YER ALAN 2 ADET KONUT,
7727 ADA 1 PARSELDE YER ALAN 3 ADET
OTOPARK, 301 ADA 21,26 VE 302 ADA 5 VE 8
NOLU PARSELLERİN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ	
SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.12.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2025
RAPOR TARİHİ	08.01.2026
RAPOR NO	SNP-2510198
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ CUMHURİYET MAHALLESİ, 301 ADA 12 PARSELDE YER ALAN 3 ADET KONUT, 68 ADET OTOYOL, 301 ADA 16 PARSELDE YER ALAN 38 ADET DÜKKAN, 301 ADA 13 PARSELDE YER ALAN 2 ADET KONUT, 7727 ADA 1 PARSELDE YER ALAN 3 ADET OTOYOL, 301 ADA 21,26 VE 302 ADA 5 VE 8 NOLU PARSELLER
DEĞERLEME ADRESİ	BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ DEMİRTAŞ CUMHURİYET MAHALLESİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	T. Eren DİNEMİT- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 929419) Gizem GEREGÜL EVLEK- Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

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

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

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

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

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

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

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

5 - Değerleme Yöntemleri

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

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

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

7 - Sonuç

- 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)
- Ek 5 - Yapılaşma Bilgileri (kopya)
- Ek 6 - Tapular
- Ek 7 - Taşınmazların Değer Listesi
- Ek 8 - İpotek Yazıları-İpotekli taşınmazlar listesi

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan parseller ve Bursa Modern Projesinde yer alan tarafımıza 14.10.2025 tarihinde Sinpaş GYO A.Ş. tarafından iletilen stok listesinde görülen taşınmazların değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan parseller ve üzerindeki projede tarafımıza 14.10.2025 tarihinde Sinpaş GYO A.Ş. tarafından iletilen stok listesinde görülen bağımsız bölümlerin ve arsaların değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için SNP-2510198 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. T. Eren DİNEMİT raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Gizem GEREĞÜL EVLEK kontrol eden değerleme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde SPK mevzuatı kapsamında hazırlanan rapor bilgileri aşağıdaki gibidir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP1609001	SNP-2310027	SNP-2410090
Rapor Tarihi	9.12.2016	5.01.2024	9.01.2025
Rapor Konusu	BURSA MODERN PROJESİ TRİLYE BİNASI VE 4 ADET ARSA PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ DEMİRTAŞ CUMHURİYET MAHALLESİ, 301 ADA 12 PARSELDE YER ALAN 3 ADET KONUT 124 ADET OTOYOL, 301 ADA 16 PARSELDE YER ALAN 38 ADET DÜKKAN, 7727 ADA 1 PARSELDE YER ALAN 7 ADET OTOYOL, 301 ADA 21,26 VE 302 ADA 5 VE 8 NOLU PARSELLER	BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ DEMİRTAŞ CUMHURİYET MAHALLESİ, 301 ADA 12 PARSELDE YER ALAN 3 ADET KONUT 76 ADET OTOYOL, 301 ADA 16 PARSELDE YER ALAN 38 ADET DÜKKAN, 7727 ADA 1 PARSELDE YER ALAN 7 ADET OTOYOL, 301 ADA 21,26 VE 302 ADA 5 VE 8 NOLU PARSELLER
Raporu Hazırlayanlar	Eren KURT Berrin KURTULUŞ SEVER	Onur ÖZGÜR Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Onur ÖZGÜR Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	6.950.000	175.238.000	226.750.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

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

Blok No	Katı	Bağımsız Bölüm No	Niteliği
OTOPARK-5	1.BODRUM	15	KAPALI OTO PARK
OTOPARK-5	1.BODRUM	105	ÖZEL GARAJ
OTOPARK-5	1.BODRUM	44	KAPALI OTO PARK

301 ADA 12 PARSEL	
İli	: BURSA
İlçesi	: OSMANAGAZİ
Bucağı	:
Mahallesi	:
Köyü	: DEMİRTAŞ-SAKARYA
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	: H22-D-02-B-1-B
Ada No	: 301
Parsel No	: 12
Alanı	: 52.484,70 m ²
Vasfı	: TOPLAM 34 ADET BETONARME YAPI VE ARSASI
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	:
Yevmiye No	:
Cilt No	: Otopark ve Özel Garaj nitelikli taşınmaz bilgileri eklerde takbis belgelerinde belirtilmiştir.
Sayfa No	:
Tapu Tarihi	:

Blok No	Katı	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Arsa Payı	Malik
ÇEMBER-1	13	B-27	KONUT	78/52749	SİNPAŞ GYO A.Ş.
ÇEMBER-2	16	D-34 (34-A)	KONUT	52/52749	ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ V
KULE-4	23 VE 24	58	ÇATI PİYESLİ DUBLEKS KONUT	90/52749	ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ V

301 ADA 13 PARSEL	
İli	: BURSA
İlçesi	: OSMANGAZİ
Bucağı	:
Mahallesi	:
Köyü	: DEMİRTAŞ CUMHURİYET
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	: H22-D-02-B-1-B
Ada No	: 301
Parsel No	: 13
Alanı	: 19.246,03 m ²
Vasfı	: İKİ ADET 3 KATLI , DÖRT ADET 5 KATLI, ÜÇ ADET 17 KATLI VE İKİ ADET 24 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:
Cilt No	:
Sayfa No	: Bağımsız bölüm bilgileri eklerde sunulmuştur.
Tapu Tarihi	:

Blok No	Katı	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Arsa Payı
1	9	44	MESKEN	55/19244
1	9	47	MESKEN	55/19244

301 ADA 16 PARSEL	
İli	: BURSA
İlçesi	: OSMANGAZİ
Bucağı	:
Mahallesi	:
Köyü	: DEMİRTAŞ-SAKARYA
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	: H22-D-02-B-1-B
Ada No	: 301
Parsel No	: 16
Alanı	: 5841,26
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:
Cilt No	:
Sayfa No	: Bağımsız bölüm bilgileri eklerde sunulmuştur.
Tapu Tarihi	:

Blok No	Katı	Bağımsız Bölüm No	Niteliği
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	1	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	2	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	3	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	4	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	5	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	6	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	7	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	8	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	12	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	13	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	14	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	15	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	16	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	18	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	19	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	20	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	21	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	22	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	23	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	24	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	25	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	26	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	27	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	28	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	29	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	30	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	31	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	1. NORMAL KAT	33	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	1. NORMAL KAT	34	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	1. NORMAL KAT	35	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	32	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	9	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	10	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	11	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	17	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	1. NORMAL KAT	36	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	1. NORMAL KAT	37	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	1. NORMAL KAT	38	DÜKKAN

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

301 ADA 26 PARSEL	
İli	: BURSA
İlçesi	: OSMANGAZİ
Bucağı	:
Mahallesi	:
Köyü	: DEMİRTAŞ
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	: H22d02b1b
Ada No	: 301
Parsel No	: 26
Alanı	: 86,16 m ²
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	: 20057
Cilt No	: 166
Sayfa No	: 16472
Tapu Tarihi	: 29.06.2012

302 ADA 5 PARSEL	
İli	: BURSA
İlçesi	: OSMANGAZİ
Bucağı	:
Mahallesi	:
Köyü	: DEMİRTAŞ CUMHURİYET
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	: H22-D-02-B-1-A
Ada No	: 302
Parsel No	: 5
Alanı	: 179,58 m ²
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	: 29407
Cilt No	: 164
Sayfa No	: 16274
Tapu Tarihi	: 12.09.2013

302 ADA 8 PARSEL	
İli	: BURSA
İlçesi	: OSMANGAZİ
Bucağı	:
Mahallesi	:
Köyü	: DEMİRTAŞ CUMHURİYET
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	: H22-D-02-B-1-C
Ada No	: 302
Parsel No	: 8
Alanı	: 135,33 m ²
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	: 29407
Cilt No	: 165
Sayfa No	: 16277
Tapu Tarihi	: 12.09.2013

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgilerini gösterir belgeler 09.12.2025-22.12.2025 tarihinde müşteri tarafından webtapu sistemi üzerinden alınarak, tarafımıza iletilmiştir.

301 ada 12 parsel üzerindeki bağımsız bölümlerde müşterek olarak:

Beyanlar ve irtifaklar;

*KM ne çevrilmiştir. (17.12.2010 tarih, 25712 yevmiye)

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

*30/11/2018 tarih, 54139 yevmiye no ile. TEDAŞ lehine 99 yıl müddetle 98,18 m² sahada ve 98,13 m² sahada daimi irtifak hakkıtesisi (16.04.2009 tarih, 7865 yevmiye)

*Diğer(Konusu:7727 ada 1 parsel ve 301 ada 13 nolu parseller birlikte toplu yapılaşma kapsamındadır.) (30.11.2018-54139)

58 numaralı bağımsız bölüm üzerinde ipotek:

*Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 03.07.2020 tarih 15385 yevmiye ile 800000 TL tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

7727 ada 1 parsel Beyan ve irtifak;

*KM ne çevrilmiştir. (30.03.2011 tarih, 10100 yevmiye)

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

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

Diğer (Konusu: 301 Ada 12 ve 13 nolu parseller ile birlikte toplu yapı kapsamındadır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)

301 ada 13 parsel üzerindeki bağımsız bölümlerde müşterek olarak:

Beyanlar ve irtifaklar;

*KM ne çevrilmiştir. (06.03.2014 tarih, 8470 yevmiye)

*Yönetim Planı: 09.08.2011 (11.08.2011 tarih, 25957 yevmiye)

*İRTİFAK:TEDAŞ LEHİNE 99 YIL MÜDDETLE 106.19 M2 SAHADA DAİMİ İRTİFAK HAKKI.(Şablon: İrtifak Hakkı Vaadi (18.05.2019-10211)

*Diğer(Konusu:7727 ada 1 parsel ve 301 ada 13 nolu parseller birlikte toplu yapılaşma kapsamındadır.) (30.11.2018-54139)

301 ada 21 parsel-İrtifak Bölümü;

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

301 ada 26 parsel-İrtifak Bölümü;

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

302 ada 5 parsel ve 302 ada 8 parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

301 ada 16 parsel;

Beyan: Mülkiyeti KM ne geçmiştir. (18.11.2011-34968)

Yönetim Planı (12.10.2011-31554)

Şerh: Finansal Kiralama Şerhi: Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi'nin 31/12/2024 Tarih 61414 Sayılı Sözleşme İle. 11.04.2025 tarih ve 25464 yevmiye no

Rehin:

12.09.2019 tarih 43875 yevmiye ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine 30000000.00 TL 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

05.02.2024 tarih 8574 yevmiye ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine 200000000.00 TL 2.dereceden ipotek bulunmaktadır.

30.04.2025 tarih 30182 yevmiye ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Lehine 1.570.500.000.00 TL 3.dereceden ipotek bulunmaktadır.

19 ve 20 numaralı bağımsız bölümlerin üzerinde;

01.07.2011 tarihinden başlamak üzere 10 yıl müddetle Migros Ticaret A.Ş. lehine yıllık 18.000.- TL bedelle kira şerhi (12.07.2012-21387)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

301 ada 16 parsel üzerindeki tüm bağımsız bölümler ve 301 ada 12 parsel 58 numaralı bağımsız bölüm üzerinde ipotek şerhi bulunmakta olup, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması rapor eklerinde yer almaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz ve ya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak yada yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir." denilmektedir. 301 ada 12 parsel ve 301 ada 16 parsel üzerindeki ipotek şerhleri Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine olup, Arı Leasing Finansal Kiralama A.Ş. ile ticari ilişkilere istinaden konulmuştur. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ipotekli bir taşınmaza yatırım yapmamış olup, ticari ilişki kapsamında kendi lehine ipotek belirtmesi yapmıştır. Tebliğ kapsamında ilgili ipoteklerin taşınmazların portföyde bulunmasına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

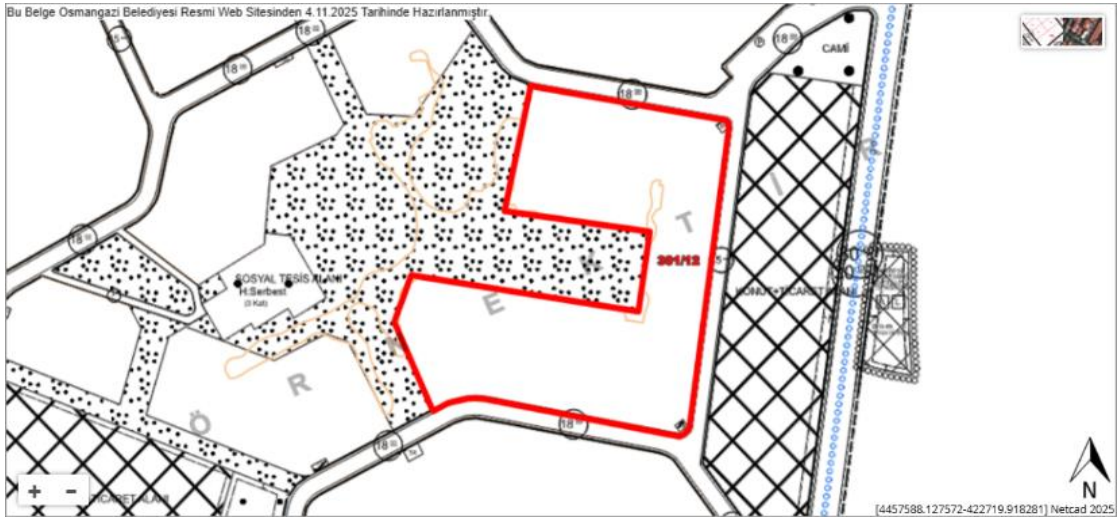
Rapora konu 301 ada 16 parsel haricindeki taşınmazların mülkiyetinde olup son üç yıl içerisinde gerçekleşmiş herhangi bir alım-satım işlemi bulunmamaktadır. 301 ada 16 parsel 11.04.2025 tarih ve 25464 yevmiye no ile 6361 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi işleminden mülkiyeti Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi'ne geçmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Osmangazi Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırma ve incelemelerde ekte sunulan imar durumuna göre projenin yer aldığı parsellerin 18/12/2008 tarihli 1/1000 ölçekli DEMİRTAŞ BELEDİYESİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU (YEŞİLŞEHİR) kapsamında

- 301 ada 21 ve 26 nolu parseller ile 302 ada 5 ve 8 nolu parseller trafo alanında kalmaktadır.
- 301 ada 12 parsel, 301 ada 13 parsel, 7727 ada 1 parsel TAKS 0.40, E: 1.50, Hmaks: Serbest, blok nizam konut alanında kalmaktadır. Konu parsellerin herhangi bir terkinin bulunmadığı belirtilmiş olup, konumları imar paftası üzerinden teyit edilmiştir. Taşınmazlar belediye sınırları içerisindedir.





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

Taşınmazların son 3 yıllık imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

7727 ADA 1 PARSEL RUHSAT BİLGİLERİ					
BLOK ADI	RUHSAT TARİHİ	İLK RUHSAT TARİHİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
OTOPARK	6.07.2010	26.12.2008	111	3A	5.386,39
<u>TOPLAM</u>			111		5.386,39

7727 ADA 1 PARSEL YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
OTOPARK	7.03.2011	76	111	3A	5.386,39
<u>TOPLAM</u>			111		5.386,39

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

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

301 ADA 12 PARSEL RUHSAT BİLGİLERİ					
BLOK ADI	RUHSAT TARİHİ	İLK RUHSAT SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
ÇEMBER 1 BLOK A GİRİŞ	24.03.2009	28.05.2007	43	5A	8.199,06
ÇEMBER 1 BLOK B GİRİŞ	24.03.2009	28.05.2007	47	5A	8.092,00
ÇEMBER 1 BLOK C GİRİŞ	24.03.2009	28.05.2007	45	5A	7.762,43
ÇEMBER 1 BLOK D GİRİŞ	24.03.2009	28.05.2007	41	5A	7.105,33
ÇEMBER 1 BLOK E GİRİŞ	24.03.2009	28.05.2007	37	5A	7.083,93
ÇEMBER BLOK A GİRİŞ	25.03.2009	28.05.2007	43	5A	8.198,56
ÇEMBER BLOK B GİRİŞ	3.05.2011	28.05.2007	90	5A	9.994,00
ÇEMBER BLOK C GİRİŞ	3.05.2011	28.05.2007	86	5A	9.694,00
ÇEMBER BLOK D GİRİŞ	3.05.2011	28.05.2007	78	5A	8.989,00
ÇEMBER BLOK E GİRİŞ	25.03.2009	28.05.2007	37	5A	7.083,93
KULE BLOK	24.03.2009	28.05.2007	58	5A	6.127,56
OTOPARK	25.03.2009	28.05.2007	335	3A	22.427,08
KULE BLOK	2.07.2010	28.05.2007	58	5A	6.127,56
<u>TOPLAM</u>			998		116.884,44

301 ADA 12 PARSEL YAPI KULLANMA İZİN BİLGİLERİ					
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
ÇEMBER 1 BLOK A GİRİŞ	9.02.2010	34	43	5A	8.199,06
ÇEMBER 1 BLOK B GİRİŞ	9.02.2010	34	47	5A	8.092,00
ÇEMBER 1 BLOK C GİRİŞ	9.02.2010	34	45	5A	7.762,43
ÇEMBER 1 BLOK D GİRİŞ	9.02.2010	34	41	5A	7.105,33
ÇEMBER 1 BLOK E GİRİŞ	9.02.2010	34	37	5A	7.083,93
ÇEMBER BLOK A GİRİŞ	9.02.2010	174	43	5A	8.198,56
ÇEMBER BLOK B GİRİŞ	9.02.2010	489	90	5A	9.994,00
ÇEMBER BLOK C GİRİŞ	9.02.2010	489	86	5A	9.694,00
ÇEMBER BLOK D GİRİŞ	9.02.2010	489	78	5A	8.989,00
ÇEMBER BLOK E GİRİŞ	9.02.2010	178	37	5A	7.083,93
KULE BLOK	9.02.2010	183	58	5A	6.127,56
OTOPARK	9.02.2010	196	335	3A	22.427,08
KULE BLOK	9.02.2010	34	58	5A	6.127,56
TOPLAM	9.02.2010	34	998		116.884,44

301 ADA 13 PARSEL RUHSAT BİLGİLERİ					
BLOK ADI	RUHSAT TARİHİ	İLK RUHSAT TARİHİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
KULE BLOK 1	4.07.2011	30.12.2010	110	5A	10.815,00

301 ADA 13 PARSEL İSKAN BİLGİLERİ					
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
KULE BLOK 1	12.12.2013	777	110	5A	10.815,00

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerleme konusu 301 ada 12, 13 ve 16 parseller ile 7727 ada 1 parsel üzerinde yasal evraklar alınmış kat mülkiyeti kurulmuştur.

301 ada 21 ve 26 parseller, 302 ada 5 ve 8 parseller arsa nitelikli olup, üzerlerinde ruhsata tabi yapı bulunmamaktadır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen
2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda
Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

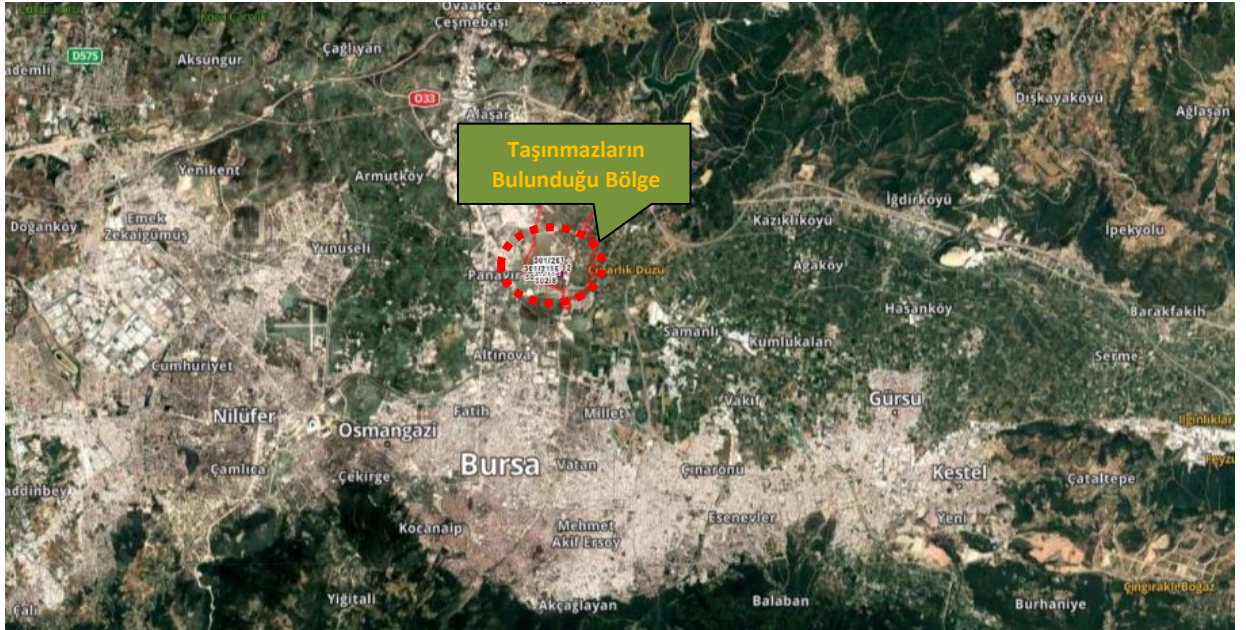
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu taşınmazlar; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde, 4. ve 7. Caddeler üzerinde konumlanan Bursa Modern Projesi bünyesinde yer almaktadır. Proje kapsamında toplam 136 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bu bölümlerden; 301 ada 12 parselde 3 adet konut ve 62 adet otopark, 301 ada 13 parselde 2 adet konut, 301 ada 16 parselde 38 adet dükkân, 7727 ada 1 parselde 4 adet otopark yer almaktadır. Ayrıca değerlendirme kapsamına 301 ada 21 ve 26 parseller ile 302 ada 5 ve 8 parseller de dâhildir. Taşınmazlar, modern yaşam konseptiyle tasarlanmış, geniş sosyal donatı alanlarına sahip, karma kullanımlı bir proje bütününün farklı fonksiyonlara sahip bölümlerini oluşturmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu bölge, ağırlıklı olarak konut ve kısmen ticaret fonksiyonuna sahip yapılaşmanın hâkim olduğu, düzenli gelişen bir yerleşim alanıdır. Bölgedeki yapılar genellikle zemin katları ticari birim, üst katları konut olarak kullanılan, site konseptinde 14–15 katlı modern bloklardan oluşmaktadır. Yakın çevrede Yasemin Park Evleri, Prestij Optimum, Prestij Hayat, Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi, Buttim Ticaret Merkezi, Bahçeşehir Koleji, Bursa Otobüs Terminali, Asmerkez AVM ve Anatolium AVM gibi nitelikli projeler ve ticari çekim noktaları yer almaktadır. Bölgenin altyapı çalışmaları tamamlanmış, elektrik, su, doğalgaz, kanalizasyon ve iletişim sistemleri tam kapasiteyle hizmet vermektedir. Ulaşım, hem özel araçlarla hem de toplu taşıma alternatifleriyle rahatlıkla sağlanabilmekte olup, bölge ulaşılabilirlik açısından gelişmiş bir konumdadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Bursa Modern Projesi, Bursa kent merkezine yaklaşık 6 kilometre kuzeyde konumlanmakta olup, ulaşım açısından oldukça elverişli bir noktada yer almaktadır. Projeye erişim için Yalova–Bursa Yolu'nun Panayır Mahallesi mevkisinden doğuya doğru ilerlenerek Bursa Caddesi takip edilmekte, caddenin sonunda Panayır Yolu Caddesi üzerinden doğu yönünde devam edilip İnönü Caddesi'ne bağlantı sağlanmaktadır. Yeni Yalova Yolu (İnönü Caddesi) üzerinde yaklaşık 500 metre ilerledikten sonra proje alanına ulaşılmaktadır. Kent merkezinden kalkan toplu taşıma araçları ve özel araçlarla doğrudan ulaşım imkânı bulunmakta olup, proje ana arterlere yakınlığı sayesinde yüksek ulaşılabilirlik düzeyine sahiptir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar, Bursa İli Osmangazi İlçesi Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Bursa Modern Projesi bünyesinde konumlanmaktadır. Çok sayıda parselden oluşan bu kapsamlı proje; göletler, yalı ve köşk tipi konutlar, göl ve doğa manzaralı kuleler, rezidans blokları, sosyal tesisler, süs havuzları, tenis kompleksi, festival alanı, tırmanma duvarı, kaykay ve paten pisti, çocuk oyun alanları, site içi su ulaşım alanları, tematik bahçeler, dinlenme ve güneşlenme terasları, büyük kulüp ve iskele meydanları, kıyı bahçeleri, 2.300 metrelik koşu ve yürüyüş parkuru, açık ve kapalı yüzme havuzları, otopark alanları ile 24 saat güvenlik hizmeti gibi geniş sosyal ve rekreatif donatılara sahiptir. Proje içerisindeki peyzaj alanları ile sosyal tesislerin büyük bir kısmı kamu mülkiyetindeki parseller üzerinde konumlanmıştır. Taşınmazların bulunduğu ana yapıların genel fiziksel nitelikleri aşağıda özetlenmiş olup, bağımsız bölümlere ait kat bilgileri ve kullanım alanları değerlendirme tablolarında gösterilmiştir. Bu alan bilgileri, müşteri tarafından sağlanan çarşaf listeler üzerinden temin edilmiştir.

*** 301 Ada 12 Parsel:**

Parsel üzerinde toplam 34 adet blok planlanmıştır. Bloklar onaylı projede Blok-1 (Çember-1), Blok-2 (Çember-2), Blok-3 (Yüksek Sıra Blok), Blok-4 (Kule 2+1), Blok-5 (Sıra Yalı 1), Blok-6 (Konak), Blok-7 (Sıra Yalı 3), Blok-8 (Konak), Blok-9 (Sıra Yalı 3), Blok-10 (Konak), Blok-11 (Konak), Blok-12 (Konak), Blok-13 (Sıra Yalı 3), Blok-14 (Konak), Blok-15 (Sıra Yalı 2) ve Blok-16 (Kule 2+1) olarak gruplandırılmıştır. Ayrıca bodrum kat kotunda, tüm blokların altını kapsayacak şekilde kapalı otopark mevcuttur. Blok-1 ve Blok-2 birbirine bitişik A-B-C-D-E bloklardan oluşmaktadır. Her iki blok grubunda A Bloklar zemin kat ve 21 normal kat olmak üzere toplam 22 katta 43 adet bağımsız bölüme, B Bloklar zemin kat ve 23 normal kat olmak üzere toplam 24 katta 47 bağımsız bölüme, C Bloklar zemin kat ve 22 normal kat olmak üzere toplam 23 katta 45 bağımsız bölüme, D bloklar zemin kat ve 20 normal kat olmak üzere toplam 21 katta 41 bağımsız bölüme, E Bloklar zemin kat ve 18 normal kat olmak üzere toplam 19 katta 37 bağımsız bölüme sahiptir. Değerlemeye konu taşınmazlar Çember 1B Blok(Kemer Residence1B) 27 B.B., Çember 2D Blok (Marin Residence 2B) 34 B.B. nolu ve Gök Kule 16 58 B.B. nolu konut vasıflı taşınmazlar ve otopark katında yer alan 71 adet otopark vasıflı taşınmazlardır.

*** 7727 Ada 1 Parsel:**

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

*** 301 Ada 13 Parsel:**

Parsel üzerinde toplam 11 blok planlanmıştır. Bloklar onaylı projede İki Adet 3 Katlı, Dört Adet 5 Katlı, 3 Adet 17 Katlı Ve İki Adet 24 Katlı şeklinde gruplandırılmıştır. Ayrıca bodrum kat kotunda, tüm blokların altını kapsayacak şekilde kapalı otopark mevcuttur. Değerlemeye konu taşınmazlar Kule 1 (Cevizli Kule 1) 44ve 47 B.B. nolu taşınmazlardır.

***301 Ada 16 Parsel:**

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

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Konu taşınmazlar kullanımlarına uygun olacak şekilde tefriş edilmiş olup bakımlıdır. Genel olarak yapı kalitesi ve işçilik iyi düzeydedir.

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Bursa İli

Bursa, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık dördüncü şehri 2024 yılı TÜİK verilerine göre 3.238.618 nüfusa sahiptir. 2015 Dünya Yaşanabilir Şehirler sıralamasında Dünya'da 48. Türkiye'de 1. sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinin Güney Marmara bölümünde, 40° batı boylam ve 29° kuzey enlem daireleri arasında yer alır. Eski adı Hüdavendigâr'dır. Kuzeyinde Marmara Denizi ve Yalova, kuzeydoğuda Kocaeli ve Sakarya, doğuda Bilecik, güneyde Kütahya ve batıda Balıkesir illeri ile çevrilidir.

Ekonomik açıdan Türkiye'nin gelişmiş kentlerinden biri olan Bursa doğal ve tarihsel zenginlikleriyle de önem taşır. Bursa'da en çok Osmanlı İmparatorluğu'nun kuruluş dönemine ait tarihî eserlerin bulunmasının sebebi ise, Bursa'nın Osmanlı Devleti'nin ilk başkenti olmasıdır. Bursa alışveriş merkezleri, parkları, müzeleri ve çarşısıyla bölgede öne çıkar. Ayrıca Bursa Marmara bölgesinin İstanbul'dan sonra gelen ikinci büyük şehridir. Türkiye'nin en önemli sanayi kentlerindendir. Şehir İstanbul'dan sonra en büyük ikinci ihracatı gerçekleştirmektedir. Şehrin futbol takımı Bursaspor 2009-10 sezonunda Süper Lig şampiyonudur. Bursa, sanayi istatistiklerine göre Türkiye'nin en büyük sanayi kenti ve otomotiv üretim merkezidir. CNN International tarafından Türkiye'nin Detroit'i yakıştırması yapılmıştır. Tofaş, Fiat, Renault, Peugeot, Karsan Otomotiv, binek otomobil ve ticari araçlar ile Cobra Gülerüz otobüs fabrikaları Bursa'da bulunmaktadır. Bursa'nın otomotiv sanayinin Türkiye'de merkezi olmasından dolayı kurulan Bursa Otomobil Müzesi yine bu şehirde bulunmaktadır. Bursa'da şimdilik bilinen en eski arkeolojik kalıntılar Yenişehir yakınlarındaki Menteşe Höyüğü ve Orhangazi yakınlarındaki Ilıpınar'dan bilinmektedir. Bu arkeolojik buluntu yerlerinin en eski tabakaları yaklaşık 7 bin yıllıktır.

Bursa, İstanbul ve İzmir illeri arasında bir köprü gibidir. Bu D-200 karayoludur. Bursa'da otoyol da mevcuttur.(O-33) Bursa şehir merkezinin kuzeyinde bulunur, iller arası ulaşımı kolaylaştırmak için yapılmıştır. Şehir içi ulaşım ise BURULAŞ'a aittir. Bursa'da çok sayıda halk otobüsü, minibüs, dolmuş ve taksi bulunur. Otobüsler ve Bursaray'da ücretler Bukart adı verilen manyetik kartla sağlanır. 75 dk. içinde Metro-otobüs aktarmalarında ücretlendirmede indirim olur.Bursa'da hava ulaşımı Bursa Yenişehir Havaalanı aracılığıyla yapılır. Anadolu da birçok merkeze Ankara aktarmalı sefer düzenlenmektedir. Hava alanı Yenişehir ilçesinde bulunur. Hava yolunun şehrin merkezinde bulunmamasının sebebi eskiden askeri amaçla kullanılan yedek hava meydanının sivilleştirilmiş olmasıdır. Ayrıca Gemlik'ten İstanbul (Haliç)'a BURULAŞ tarafından deniz uçağı seferleri yapılmaktadır.Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin İDO'ya karşı çıkarmış olduğu BUDO Mudanya'dan İstanbul'a deniz otobüsü seferleri yapmaktadır. İDO aracılığıyla da Güzelyalı, Mudanya'dan İstanbul'a deniz otobüsü ve feribot ulaşımı yapılır. Ayrıca BURULAŞ yaz aylarında körfez seferleri düzenlemektedir.

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



4.1.2 - Osmangazi İlçesi

Osmangazi ilçesi adını, Osmanlı İmparatorluğu kurucusu Osman Gazi'den almaktadır. Osmangazi, Uludağ'ın eteklerinde, doğuda Gökdere Vadisi'yle başlar; batıda Nilüfer Deresi ve Yeni Mudanya Yolu, kuzeyde Katırlı Dağları, Nilüfer Çayı ve Bursa Ovası'nı içine alan topraklara sınır oluşturan bölgeyi kapsar. 1165,2 kilometrekarelik bir alana yayılmıştır. İlçenin denizden yüksekliği ortalama 150 metredir. İzmir, İstanbul, Eskişehir yollarının kesiştiği kavşak noktasında bulunan Osmangazi, Mudanya Limanı'na 31 km, Yalova'ya 74 km, Gemlik'e 30 km uzaklıktadır. 109 mahalleden oluşmaktadır. Adalet, Ahmetpaşa, Akpınar, Aktarhüsam, Alaaddin, Alacahırka, Alacamescit, Alaşarköy, Alemdar, Alipaşa, Altınova, Altıparmak, Armutköy, Atıcılar, Bağlarbaşı, Bahar, Başaran, Çekirge, Çeltikköy, Çirpan, Çiftelhavuzlar, Çirişhane, Çukurcaköy, Demirkapı, Demirtaşpaşa, Dereçavuşköy, Dikkaldırım, Dobruca, Doğanbey, Doğanevler, Ebuiskak, Elmasbahçeler, Fatih, Gaziakdemir, Geçit, Gülbahçe, Gündoğdu, Güneştepe, Hacıilyas, Hamitler, Hamzabey, Hocaahasan, Hüdavendigar, Hürriyet, İbrahimpaşa, İnkaya, İntizam, İsmetiye, İstiklâl, İvazpaşa, Kavaklı, Kayhan, Kemerçeşme, Kırcaali, Kiremitçi, Kirazlı, Kocanaip, Koğukçınar, Kuruçeşme, Küçükbalıklı, Kükürtlü, Küplüpinar, Maksem, Mehmet Akif, Mollafenari, Mollagürani, Muradiye, Nalbantoğlu, Namikkemal, Orhanbey, Osmangazi, Panayır, Pınarbaşı, Reyhan, Sakarya, Santralgaraj, Selamet, Selçukhatun, Selimiye, Sırameşeler, Soğanlı, Soğukkuyu, Şehabettinpaşa, Şehreküstü, Tahtakale, Tayakadın, Tuna, Tuzpazarı, Ulu, Veyselkarani, Yahşibey, Yenibağlar, Yeniceabad, Yenikaraman, Yenikent, Yeşilova, Yunuseli, Zafer. (Emek) Adnan Menderes, F. Sultan Mehmet, Zekai Gümüşdiş, (Demirtaş) Barbaros, Cumhuriyet, Dumlupınar, Sakarya (ovaakça) Merkez, Çeşmebaşı, Eğitim, Santral. Eskiden Osmangazi İlçesi'ne bağlı üç belediye vardı: Osmangazi Belediyesi, Emek Belediyesi ve Demirtaş Belediyesi.

İlçeye, Demirtaş Bucağı ve Soğukpınar Bucakları ile 32 köy bağlıydı. Köylerden sekizi Soğukpınar Bucağı'na bağlıydı.

2009 yerel seçimleri ile birlikte Emek Belediyesi, Demirtaş Belediyesi ve bu belediyelere bağlı köyler tamamen Osmangazi Belediyesi'ne bağlandı. Şu an Osmangazi Belediyesi'nin toplam 112 mahallesi ve 26 köyü bulunmaktadır. Bölgede ılıman Marmara iklimi görülür. Ortalama sıcaklık 14.4 derecedir. İlçede nem oranı ortalama %58'dir. Yağış, en çok kış ve ilkyaz aylarında görülür. Haziran ve Temmuz en düşük yağış aldığı aylardır. Yağışlar yıllık 500–700 mm arasındadır. İlçede ortalama 8 gün kar yağar, Uludağ'a ise 25 gün kar düşer ve 4 ay kadar yerde kalır. İlçede kar kalınlığı 5–10 cm olur, Uludağ'da ise 250 cm.'dir. İlçede en çok yıldız, poyraz ve lodos rüzgarları görülür. İlçenin en önemli tarihsel anıtları ve yapıtları şunlardır: Bursa Kalesi, Balabancık Kalesi, Bursa Hisarı, Bursa Sarayı, Muradiye Türbesi, Pars Bey Türbesi, Çakır Ağa Hamamı, Osmangazi ve Orhangazi Türbeleri, II. Murat Türbesi, Şehzade Mustafa Türbesi, Bedesten, Arkeoloji Müzesi, Atatürk Müzesi, Osmanlı Evi Müzesi, Kent Müzesi, Hünkar Köşkü Müzesi, Karagöz Müzesidir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

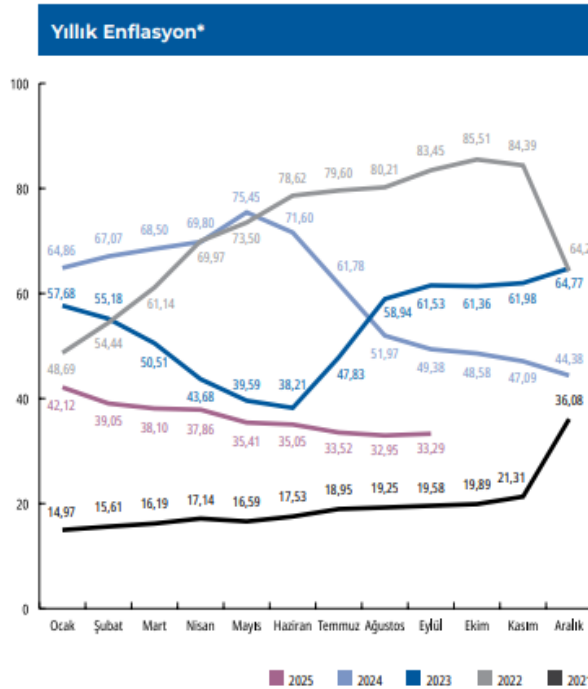
Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler geriledi. Ancak önümüzdeki dönemde küresel ticaret hacminde ve büyüme oranlarında yavaşlama görülebileceği tahmin ediliyor. Politika belirsizliklerinin azalmasıyla finansal piyasalarda oynaklık gerilerken, AI (yapay zekâ) kaynaklı gelişmelerin de desteğiyle küresel risk iştahı yüksek seyrediyor. ABD Merkez Bankası (Fed) hedefin üzerinde seyreden enflasyona rağmen, istihdam verilerinde görülen zayıflamanın etkisiyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimine gitti ve yıl sonuna kadar iki ilave faiz indirimi olabileceğine dair işaretler verdi. Yükselen faiz indirim beklentileri de piyasaları destekleyen bir faktör olarak son dönemde öne çıkıyor. ABD dolarına olan güvenin görece zayıf seyretmesi, jeopolitik belirsizlikler ve Fed'in faiz indirimlerini sürdüreceği beklentisi sonucunda değerli metal fiyatlarında yükseliş görülüyor.

Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 46,7 seviyesini takiben inişli çıkışlı bir grafik çizerek Eylül'de 46,7 seviyesinde kapandı ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerileme kaydederken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü. Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %5,9 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Eylül döneminde 60,0 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 67,0 milyar dolara çıktı. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Haziran 2025'te 19,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2025'te 18,8 milyar dolara geriledi.

Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksinde (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksinde (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon %24,5'ten %26,6'ya yükseldi. Ağustos ve Eylül ayında enflasyon tahminlerin üzerinde gerçekleşirken, beklenti kanalında da iyileşmenin duraksadığı görüldü. TCMB Temmuz ayında yeniden faiz indirim sürecini başlatırken, Eylül ayında adımların büyüklüğünü azaltarak da olsa indirimi sürdürdü. Son dönemde tahminlerden yüksek gelen veriler, beklentilerdeki katılık ve enflasyon üzerinde yukarı yönlü risklerin artması nedeniyle TCMB'nin faiz indirimlerini sürdürse de, daha ihtiyatlı bir patika izleyeceği düşünülüyor. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

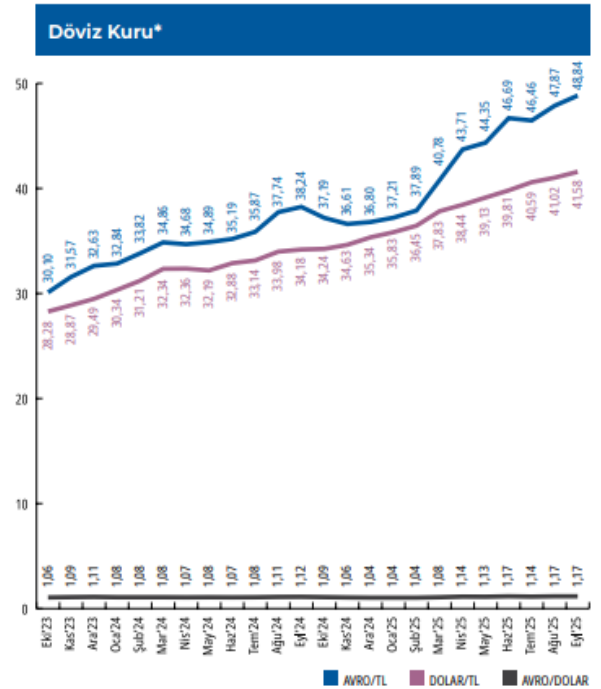
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
Ç1'25	12.493.445	-	345.695	-	2,30	-
Ç2'25	14.578.556	-	377.622	-	4,80	-

Kaynak: TÜİK



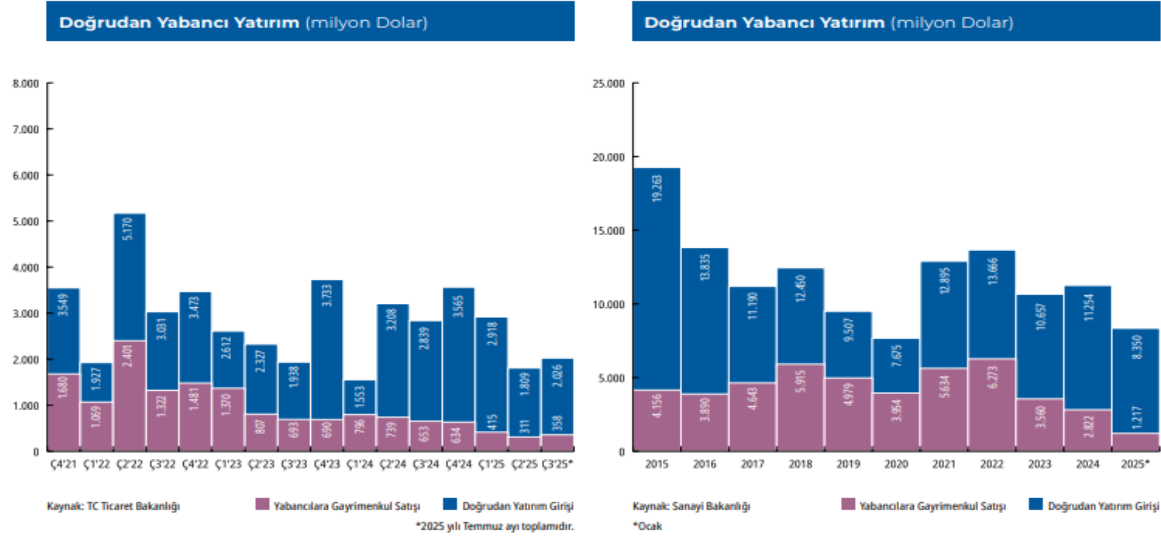
Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim



Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla



(Kaynak:(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek))

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmemektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi,göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancıların yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışlarıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre %20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentuma sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz almalarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır. Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

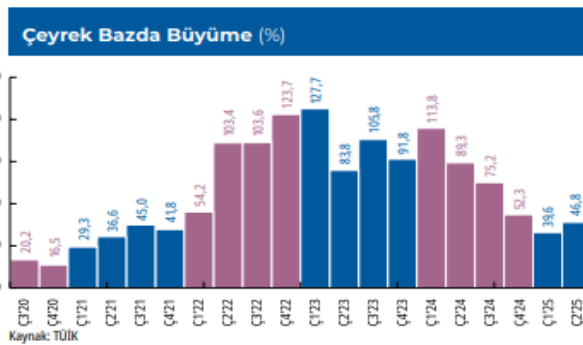
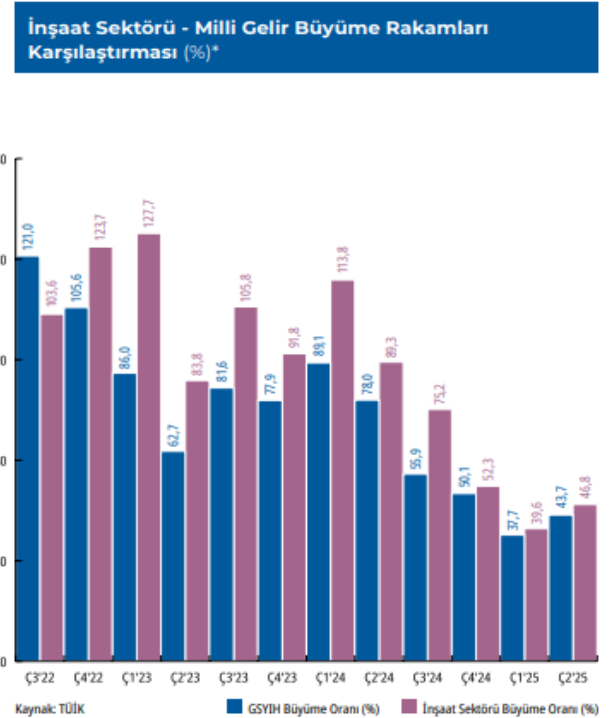
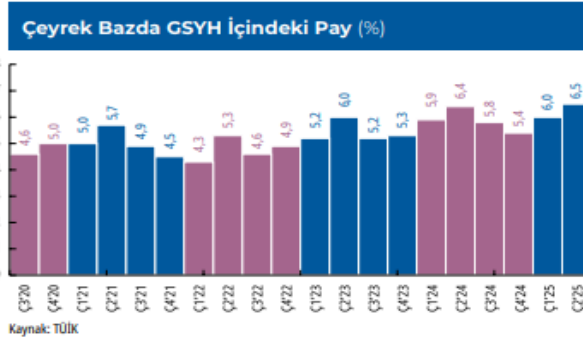
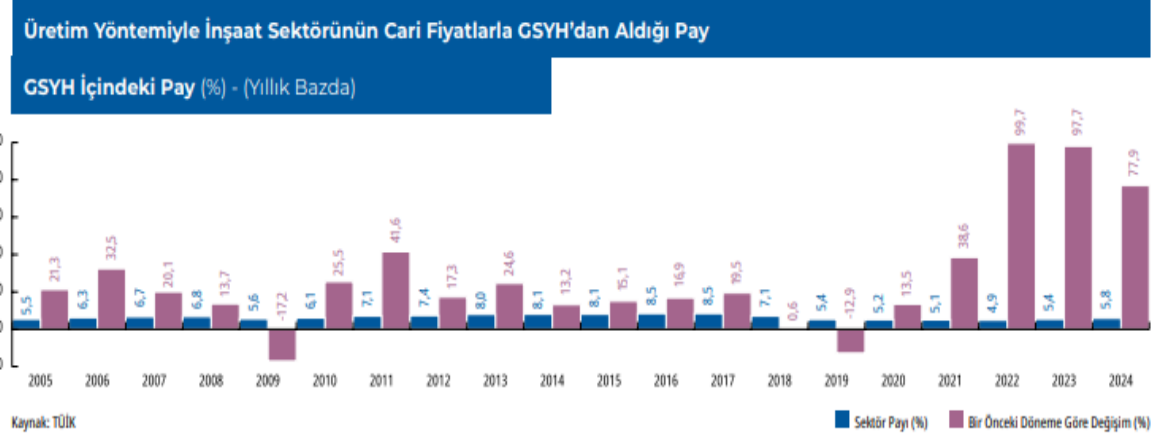
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemliyoruz.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümünün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izni verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapım ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerde sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık verilmesi yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)



(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

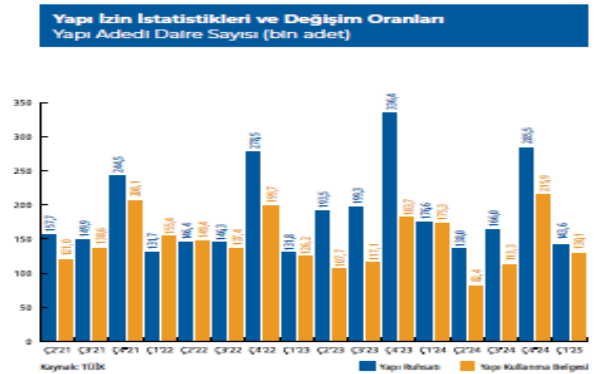
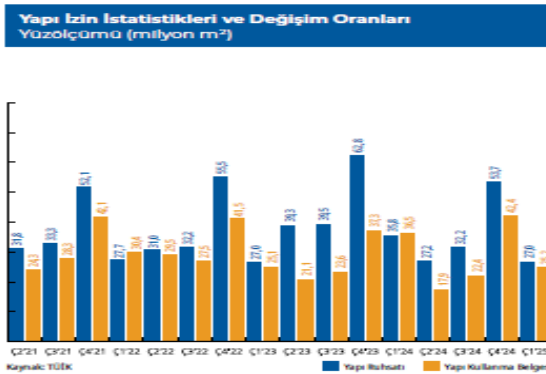
2025 yılının ilk sekiz ayında konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında artış kaydetmiş ve 978.070 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde en düşük konut kredisi faizlerinin görüldüğü 2020 yılının ilk sekiz ayındaki 1.024.534 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci satış rakamı olarak dikkat çekmektedir.

Konut fiyatları 2025 yılının Ağustos ayında yıllık bazda %31,4 artış gösterirken aylık bazda artış yıl ortalamasına benzer şekilde %2,5 olarak gerçekleşmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekle birlikte Ağustos ayı itibarıyla -%1,2 olarak gerçekleşmiş ve bir önceki çeyreğe göre artış trendine devam etmiştir. Üç büyük ilden Ankara'da reel değişim, artışını sürdürerek %6,1 olurken İstanbul'da -%2,1, İzmir'de ise -%0,8 olarak hesaplanmıştır. Yeni konut fiyatlarında kısmi bir gerileme kaydedilmiştir. Yeni konut fiyatlarında 2025 yılı birinci çeyreği itibarıyla yıllık değişim %33,5 iken ikinci çeyrekte artış %32,3'e, Ağustos ayı itibarıyla ise %31,0'a gerilemiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%1,5 olmuştur.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2025 yılının ilk sekiz ayında ilk satışlarda geçen yılın aynı dönemine göre %15,4, ikinci el satışlarda ise %24,0 oranında bir artış görülmüştür. Yılın ilk sekiz ayında, ilk satışlar 295.524 adet olarak kaydedilirken ikinci el satışlar 682.546 adede ulaşmıştır. Bu dönemde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %30,3'e kıyasla az bir gerilemeyle %30,2 olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ilk sekiz ayında 141.227 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup geçen yılın aynı dönemine kıyasla %84,7 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ilk sekiz ay itibarıyla %14,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut kredisi faizleri ise yılın ilk çeyreğinde %40,1 iken ikinci çeyrekte %41,8'e yükselmiş, üçüncü çeyrekte %40,6 olmuştur. Diğer satışlarda 2025 yılının ilk sekiz ayında geçen yılın aynı dönemine göre %14,7 oranında bir artışla 836.843 adet satış gerçekleştirilmiştir.

Yabancılar yapılan satışlarda yılın ilk sekiz ayı itibarıyla 13.077 adetle geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla %13,2 oranında geride kaldığı gözlemlenmiştir. Bununla birlikte geçtiğimiz yıl yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bu dönemde %1,9 iken 2025 yılının ilk sekiz ayında %1,3'e gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım ilk sekiz ayda 2.253 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. Aynı dönemde il bazında en yüksek satış 4.797 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından az bir farkla 4.380 adetle Antalya ikinci sırayı, 1.036 adetle Mersin üçüncü sırayı almıştır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)



İnşaat Maliyet Endeksi Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

MAYIS	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2021	289	20,1	39,6
2022	594	47,3	105,7
2023	879	22,2	48,0
2024	1.518	26,2	72,8
2025	1.858	15,0	22,4

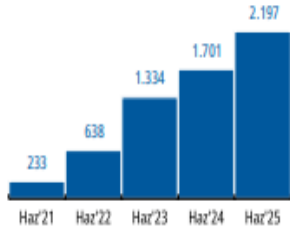
Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi Maliyet Gruplarına Göre Değişim

MAYIS	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	İşçilik (İnşaat)
2021	289	290,9	283,4
2022	594	671,2	408,2
2023	879	896,3	836,1
2024	1.518	1422,9	1746,8
2025	1.858	1676,3	2295,2

Kaynak: TÜİK

Endeksa GYODER Türkiye Konut Satış Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)



Kaynak: Endeksa

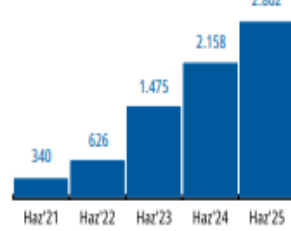
Endeks Değeri: Haziran 2025
2.197

Aylık Nominal Değişim (%)
%3

Yıllık Nominal Değişim (%)
%29

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)
%2.097

Endeksa GYODER Türkiye Konut Kira Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)



Kaynak: Endeksa

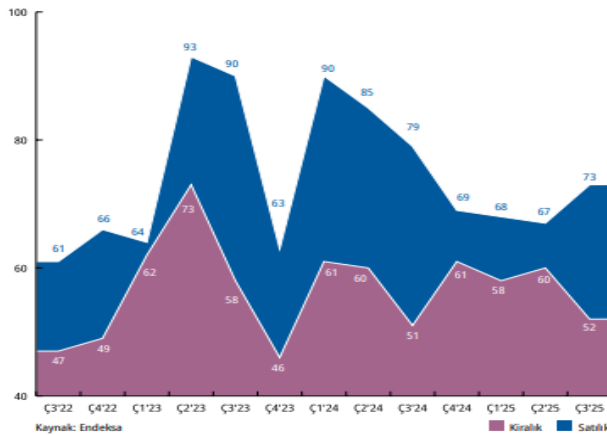
Endeks Değeri: Mart 2025
2.802

Aylık Nominal Değişim (%)
%0

Yıllık Nominal Değişim (%)
%30

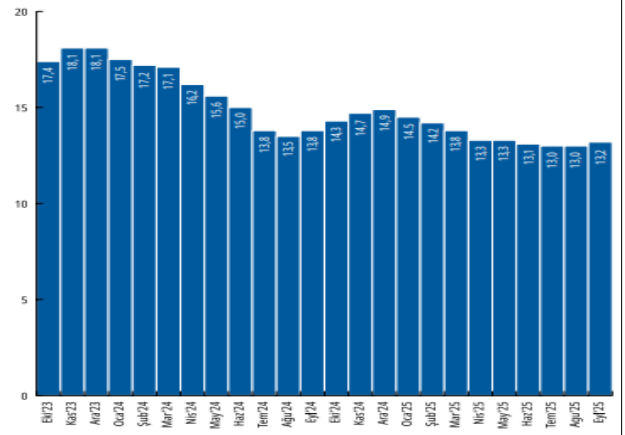
Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)
%2.702

Endeksa GYODER Satılık/Kiralık Konut Pazarlama Süresi (Gün)



Kaynak: Endeksa

Endeksa GYODER Türkiye Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)



Kaynak: Endeksa

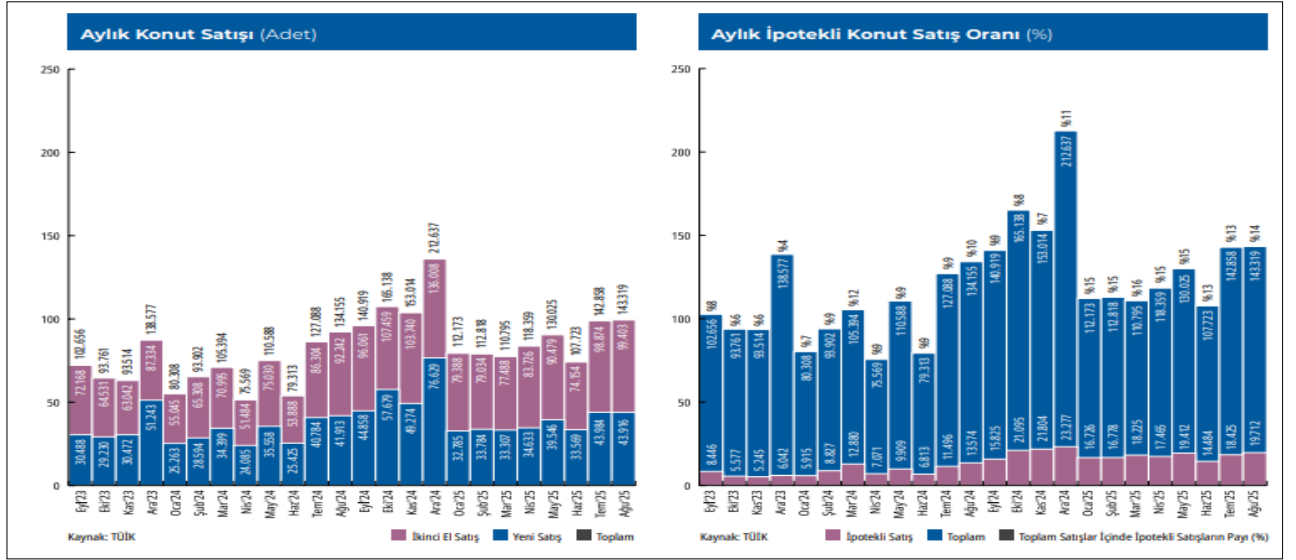
Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	2022 Toplam	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24	Ç4'24	2024 Toplam	Ç1'25	Ç2'25
Yeni Satış	94.437	114.014	103.667	147.961	460.079	83.907	87.251	97.439	110.945	379.542	88.256	85.068	127.555	183.582	484.461	99.876	107.748
İkinci El Satış	225.626	292.321	227.128	280.468	1.025.543	199.308	195.313	236.856	214.907	846.384	191.348	180.402	274.607	347.207	993.564	235.910	248.359
Toplam Satış	320.063	406.335	330.795	428.429	1.485.622	283.215	282.564	334.295	325.852	1.225.926	279.604	265.470	402.162	530.789	1.478.025	335.786	356.107
İpotekli Satış	68.342	101.975	58.284	51.719	280.320	58.822	62.708	39.354	16.864	177.748	27.622	23.793	40.895	66.176	158.486	51.729	51.361

Kaynak: TÜİK

Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticilerle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.



(Kaynak: (Kaynak: Gyoder 41. Gösterge, 2025 3. Çeyrek))

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasası

2025'in üçüncü çeyreğinde küresel ekonomi, jeopolitik gerilimler ve ticaret politikalarındaki belirsizliklerin etkisiyle temkinli bir seyir izlemeye devam etti. Dünya genelinde enflasyon yavaşlama eğilimini korusa da, özellikle enerji ve hizmet fiyatları yüksek seyrini sürdürdü.

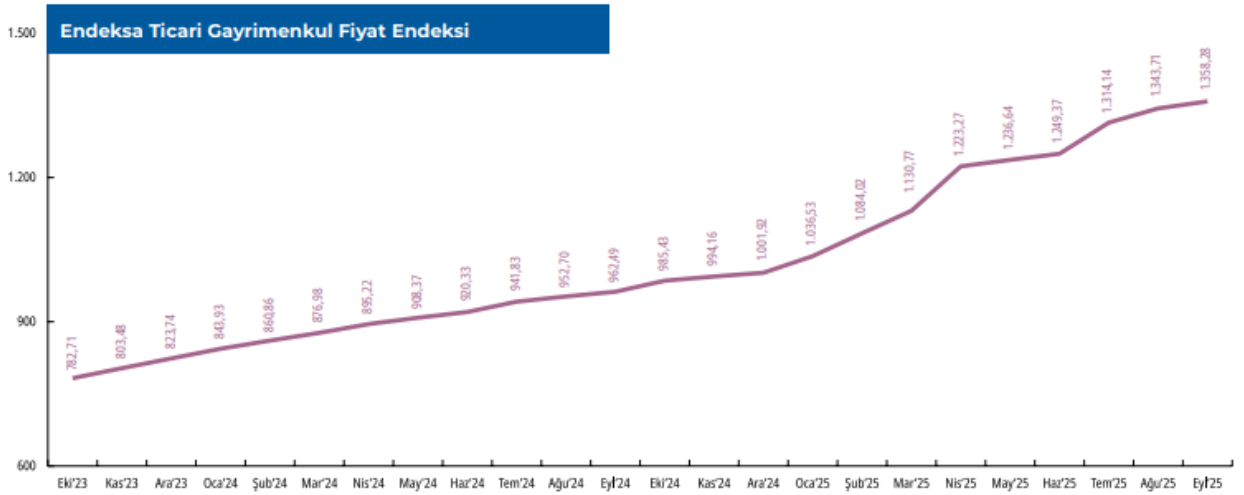
Türkiye'de ise enflasyon Ağustos'ta %32,95'ten Eylül'de %33,29'a yükselerek düşüş temposunun yavaşladığını gösterdi. Merkez Bankası, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla politika faizini yüksek seviyede tutmayı sürdürdü. Bu dönemde tüketim tarafında kısmi bir durgunluk, yatırım kararlarında ise temkinli bir yaklaşım öne çıktı. Genel olarak üçüncü çeyrek, fiyat baskılarının sürdüğü ancak ekonominin kontrollü biçimde dengelenmeye çalıştığı bir dönem olarak öne çıkmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde birincil ofis kiralari ABD\$50/m2 olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir.

Aynı zamanda ₺ bazında ise %35 artışla ₺2.034/m2 'ye ulaşmış ve Eylül ayı enflasyonu olan %33'ü seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir. Böylece, birincil kira seviyesi, bugüne kadarki en yüksek düzeye ulaşarak bir kez da rekor tazelemiştir

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Eylül sonu itibariyle 1358,28 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 395,80 puan artış gösterirken, aylık 14,57 puan artış gösterdi. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 372.85 puanlık bir artış vasaandı.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	68.451	77.195	82.145
İzmir	58.369	68.197	67.429
Bursa	45.136	52.488	46.808
Ankara	48.155	50.549	62.731
Antalya	58.562	64.383	70.887
Kocaeli	46.800	49.519	47.425
Adana	38.091	47.425	39.592

Kaynak: Endeksa



Kaynak: Endeksa

2025 yılının üçüncü çeyreğinde, İstanbul Finans Merkezi'nin kademeli olarak pazara dahil olması sonucuyeni arz eklenmiş ve böylece İstanbul ofis pazarının toplam arzı 7,21 milyon m²'ye yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte toplamda 21.167 m² yeni kiralama işlemi gerçekleştirilmiştir. Böylece yılın ilk üç çeyreğinde toplam 75.856 m² yeni kiralama işlemi kaydedilmiştir. Böylece bir önceki yılın ilk üç çeyreğinin toplamına kıyasla metrekare bazında %5 oranında düşüş kaydedilmiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde yeni kiralama anlaşmaları toplam kiralamaların metrekare bazında %48'ini, adet bazında ise %50'sini oluşturmaktadır. Bununla birlikte üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %4'ü MİA'da gerçekleşmiştir. İşlemlerin çoğunluğu %53 ile MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Bahçıvan Gıda (6.627 m², Skyland), Borusan ENBW (2.516 m², Quick Tower), Arena Bilgisayar (2.021 m², Premier Campus) ve Ziraat Bankası (1.250 m², Galataport) bulunmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde öne çıkan en büyük yatırım işlemleri arasında, İş GYO'nun Ankara İş Kulesi'ni Çelikler Grubu'na 1 milyar 215 milyon ₺ bedelle satışı ile Ahlatçı Holding'in Ümraniye'de yer alan 4B Plaza'yı satın alması yer almaktadır.

Ofis pazarında talep, büyük ölçüde hazır dekorasyonlu (fit-out) alanlar üzerinde yoğunlaşmaktadır. Enflasyonist ortamda hem inşaat ve mobilya maliyetlerinin hem de taşıma giderlerinin yüksek seyretmesi, kullanıcıları taşınmadan önce ciddi yatırım gerektirmeyen, hemen kullanılabilir ofis alanlarına yöneltmektedir. Bu eğilim, özellikle kiracı yenilemelerinde belirgin olup, birçok işlem mevcut dekorasyonu koruyarak “plug & play” konseptli alanlarda gerçekleşmektedir. Buna karşılık, şap-sıva (shell & core) ofis alanlarına yönelik talebin sınırlı kaldığı gözlemlenmektedir. Bir diğer talebi yönlendiren unsur, sismik güvenlik konusudur. Deprem yönetmeliğine uygun, nitelikli ofis alanlarına olan talep belirgin biçimde artmıştır. Kiracıların önemli bir kısmı, özellikle eski yapı stokuna sahip binalardan çıkarak daha yüksek sismik güvenlik standardına sahip ofislerin tercih edilmektedir. Bu yoğun talep karşısında yeni arzın sınırlı kalması, kira fiyatlarını yukarıya taşımaktadır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

BİRİNCİL PERAKENDE KİRALARI - EYLÜL 2025

ANA CADDE MAĞAZALARI	€	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M²/AY	M²/AY	M²/YIL	FT²/YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	10.170	250	2.784	279	0.00	17.84
İzmir	4.068	100	1.114	111	0.00	14.87
Ankara	4.271	105	1.169	117	0.00	10.07

BİRİNCİL PERAKENDE GETİRİ ORANLARI - EYLÜL 2025

ANA CADDE MAĞAZALARI (DEĞERLER BRÜT, %)	2025	2025	2024	10 YIL	
	1. Ç.	2. Ç.	3. Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul	7.00	7.00	7.00	7.50	5.80
İzmir	8.00	8.00	8.00	8.50	7.50
Ankara	8.00	8.00	8.00	8.50	7.00
ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ (DEĞERLER BRÜT, %)	2025	2025	2024	10 YIL	
	1. Ç.	2. Ç.	3. Ç.	YÜKSEK	ÇEYREK
Türkiye	8.00	8.00	8.00	8.00	7.00

Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçaları mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

(Kaynak: Cushman&Wakefield TR International)

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı									
	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
Avrupa Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Levent-Etiler	920	8,99	45	920,9	8,07	46	920,9	7,53	50
Maslak	927	11,88	32	927,0	14,54	32	927,0	14,68	32
Z.Kuyu-Şişli Hattı	529	3,94	32	529,3	5,18	32	529,3	5,05	32
Taksim ve Çevresi	248	12,49	20	248,1	12,03	20	248,1	9,96	20
Kağıthane	308	18,38	20	308,7	19,79	21	308,7	20,00	24
Beşiktaş*	105	24,01	35	105,1	25,13	35	105,1	19,59	35
Batı İstanbul**	837	4,36	12	837,6	4,12	12	837,6	4,00	15
Cendere-Seyrantepe	363	15,03	23	363,3	15,03	24	363,3	13,20	30
	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Kavaçak	93	6,40	21	93,4	6,40	18	93,4	6,40	18
Ümraniye	745	5,24	25	745,2	5,15	25	745,2	5,39	28
Altunizade	134	23,20	24	134,7	23,20	24	134,7	24,10	25
Kozyatağı	786	13,11	28	786,8	13,16	32	786,8	12,43	35
Doğu İstanbul***	634	15,81	15	634,8	13,60	15	634,8	13,00	17
Finans Merkezi****	537	0,00	35	537,8	0,00	35	578,6	7,05	35

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Nişantaşı- Akaretler- Barbaros- Maçka-Tesvikiye bölgelerini kapsamaktadır.

**Güneşli- Yenibosna- Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.

***Küçükyalı- Maltepe- Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlemeye alınabilmektedir.

Kiralama İşlemleri			
	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	67.089	38.410	21.167
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	45	46	50
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m ²)	7,18	7,18	7,21
Boşluk Oranı (%)	9,83	9,98	10,08
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m ²)	1,149	1,149	1,100
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m ²)	2.702	2.702	2.702

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Gerçekleşen kiralama işlemleri içinde uç değerler hariç tutularak en yüksek çeyrek dilimde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Osmangazi Belediyesi, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Tercih edilen rağbet gören bir bölgede bulunmaları
- * Taşınmazlara ulaşımın kolay olması
- * Üst gelir grubu ikame alanında kalmaları
- * Sosyal donatılı site içinde konumlu olmaları

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Etrafında benzer nitelikli proje arzının artış eğiliminde olduğu, rekabetin güçlendiği gözlemlenmiştir.
- * 301 ada 21 ve 26 nolu parseller ve 302 ada 5 ve 8 nolu parseller trafo vasıflı olması sebebiyle alıcısı kısıtlıdır

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

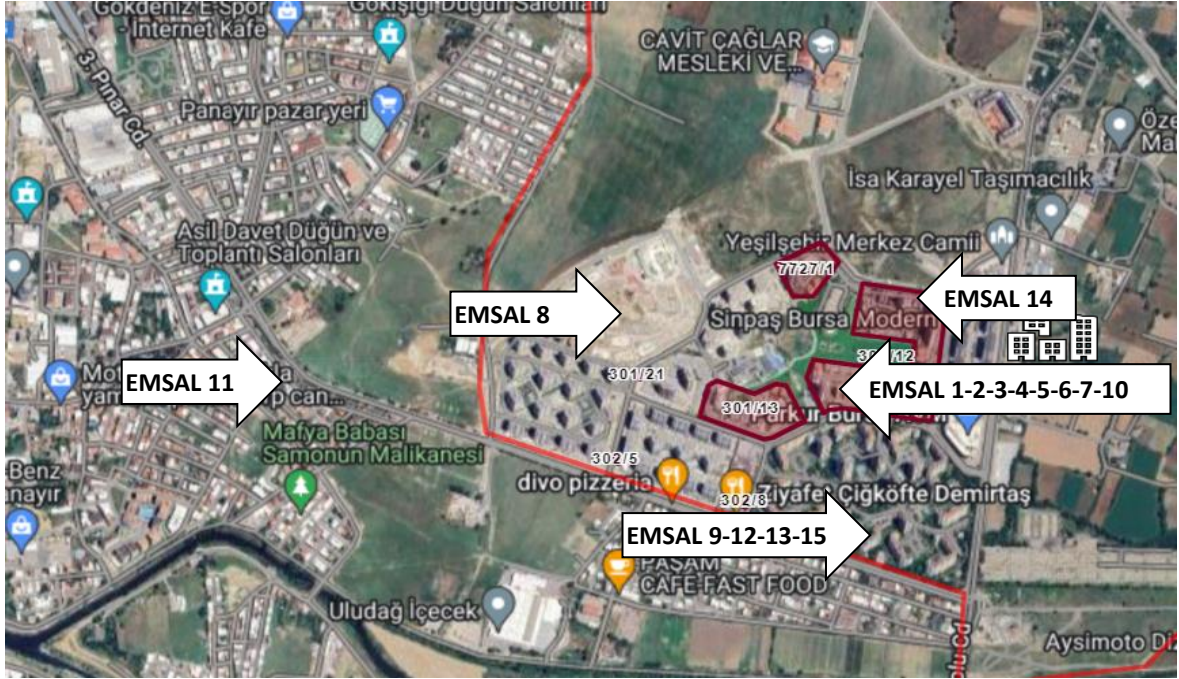
Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bursa Modern Projesine ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

- Bağımsız bölümlerin pazar değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı



1- Trust365 Emlak Yatırım Danışmanlığı

Tel 0 (543) 367 56 59

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede 22. katta, benzer inşai vasıflara sahip, 3+1 kullanımlı, 175 m2 olarak pazarlanan, daire pazarlıklı 10.450.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	175 .-M ²	10.450.000 .-TL	59.714 .-TL/M ²
---------	----------------------	-----------------	----------------------------

2- CITY 224 GAYRIMENKUL

Tel 0 (532) 499 84 99

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede konumlu, 15.katta, benzer inşai vasıflara sahip, 4+1 kullanımlı, 191 m2 olarak pazarlanan, 170 m² olduğu düşünülen daire 10.250.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	170 .-M ²	10.250.000 .-TL	60.294 .-TL/M ²
---------	----------------------	-----------------	----------------------------

3- N-AKTİF YATIRIM

Tel 0 (543) 367 56 59

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede konumlu, 16.katta, benzer inşai vasıflara sahip, 3+1 kullanımlı, 120 m2 olarak pazarlanan, 100 m² olduğu düşünülen daire 4.950.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	100 .-M ²	4.950.000 .-TL	49.500 .-TL/M ²
---------	----------------------	----------------	----------------------------

4- MURAT EMLAK İNŞAAT

Tel 0 (538) 896 86 60

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede konumlu, 4.katta, benzer inşai vasıflara sahip, 3.5+1 kullanımlı, 179 m2 olarak pazarlanan, 158 m² olduğu düşünülen daire 6.999.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	158 .-M ²	6.999.000 .-TL	44.297 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

5- GÜRCAN IRMAK GAYRIMENKUL

Tel 0 (532) 066 57 99

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede konumlu, 3.katta, benzer inşai vasıflara sahip, 2+1 kullanımlı, 118 m2 olarak pazarlanan, 105 m² olduğu düşünülen daire 5.750.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	105 .-M ²	5.750.000 .-TL	54.762 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

6- GÜRCAN IRMAK GAYRIMENKUL

Tel 0 (532) 779 31 22

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede konumlu, 4.katta, benzer inşai vasıflara sahip, 1+1 kullanımlı, 72 m2 olarak pazarlanan, 65 m² olduğu düşünülen daire 3.150.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	65 .-M ²	3.150.000 .-TL	48.462 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

7- SAHİBİ

Tel 0 (532) 417 02 68

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede Yalı evlerinde 3. katta konumlu, dubleks, benzer inşai vasıflara sahip, 4+1 kullanımlı, 360 m2 olarak pazarlanan, 320 m² olduğu düşünülen daire 19.250.000.-TL bedelle satılıktır. Pazarlıklı fiyatın 18.000.000.-TL olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	320 .-M ²	18.000.000 .-TL	56.250 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

8- SAHİBİ

Taşınmazlarla yakın konumda oturumu yeni başlamış Prestij Yeni Hayat sitesinde konumlu, 109 m² olarak pazarlanan, 90 m² olduğu düşünülen daire 4.550.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	90 .-M ²	4.550.000 .-TL	50.556 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

9 REAL EMLAK BURSA

Tel 0 (549) 449 14 90

Taşınmazlarla yakın konumda Yasemin Park sitesinde konumlu, 290 m² olarak pazarlanan, 220 m² olduğu düşünülen 4+1 planlı dubleks daire 8.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	220 .-M ²	8.000.000 .-TL	36.364 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

10 TREND OFFICE GAYRIMENKUL

Tel 0 (532) 379 92 40

Taşınmazlara aynı projede yer alan tek araç kapasiteli kapalı otopark için 410.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	1 .-M ²	410.000 .-TL	410.000 .-TL/M ²
----------------	--------------------	--------------	-----------------------------

11 BURSA DENİZ GAYRIMENKUL

Tel 0 (532) 328 19 16

Taşınmazlarla yakın konumda Panayır Mahallesi'nde 3. Pınar Caddesi üzerinde konumlu, 120 m² olarak pazarlanan dükkan 9.500.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	120 .-M ²	9.500.000 .-TL	79.167 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

12 SİBAY GAYRIMENKUL

Tel 0 (532) 379 92 40

Taşınmazlarla yakın konumda Prestij Bulvarı'nda cadde üzerinde konumlu, 28 m² olarak pazarlanan dükkan 4.390.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	28 .-M ²	4.390.000 .-TL	156.786 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

13 SİBAY GAYRIMENKUL

Tel 0 (532) 379 92 40

Taşınmazlarla yakın konumda Prestij Panora'da cadde üzerinde konumlu, 26 m² olarak pazarlanan dükkan 3.590.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	26 .-M ²	3.590.000 .-TL	138.077 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

14 TRGO GAYRIMENKUL

Tel 0 (532) 202 46 25

Taşınmazlarla yakın konumda Panora Sitesi cadde üzerinde konumlu, 25 m² olarak pazarlanan dükkan 3.750.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	25 .-M ²	3.750.000 .-TL	150.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

15 SİBAY GAYRIMENKUL

Tel 0 (532) 379 92 40

Taşınmazlarla yakın konumda Prestij Panora'da cadde üzerinde konumlu, 36 m² olarak pazarlanan dükkan 3.950.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	36 .-M ²	3.950.000 .-TL	109.722 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (12 parsel 34 nolu b.b.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		10.450.000	10.250.000	4.950.000	6.999.000	5.750.000
SATIŞ TARİHİ		-	-			
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	118,15	175	170	100	158	105
BİRİM M ² DEĞERİ		59.714	60.294	49.500	44.297	54.762
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 7%	ORTA BÜYÜK 7%	ORTA KÜÇÜK -4%	ORTA BÜYÜK 7%	ORTA KÜÇÜK -3%
NİTELİĞİ		KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	16. kat	22	15	16	4	3
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	5%	5%	5%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER		KONUT TİPİ	KONUT TİPİ	KONUT TİPİ	KONUT TİPİ	KONUT TİPİ
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		1%	7%	-5%	17%	7%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	56.344	60.526	64.219	47.035	51.611	58.327

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlemesi yapılan taşınmazlardan 301 ada 12 parselde yer alan Çember 2 blokta 34 numaralı bağımsız bölümün özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmıştır. Yapılan emsal araştırması sonucunda bölgede bulunan konut nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² fiyatlarının 40.000.-TL/m² ile 55.000.-TL/m² arasında olduğu gözlemlenmiştir. Diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri Çember 2 blok 34 nolu bağımsız bölüm referans alınarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu 301 ada 21 ve 26 parseller, 302 ada 5 ve 8 parsellerin trafo vasfında kamuya terk edilecek alanda kalmaları sebebiyle 4 adet parsel değerlemede dikkate alınmamış olup kıymet takdirleri yapılmamıştır. Değer takdir edilmemiştir.

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)(21 B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (11)	EMSAL (12)	EMSAL (13)	EMSAL (14)	EMSAL (15)
SATIŞ FİYATI		9.500.000	4.390.000	3.590.000	3.750.000	3.950.000
SATIŞ TARİHİ		-	-			
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	50,53	120	28	26	25	36
BİRİM M ² DEĞERİ		79.167	156.786	138.077	150.000	109.722
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 15%	ORTA KÜÇÜK -15%	ORTA KÜÇÜK -15%	ORTA KÜÇÜK -15%	ORTA KÜÇÜK -15%
NİTELİĞİ		DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-5%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-5%	-10%	-5%	-5%
DİĞER BİLGİLER		YAPIM YILI	YAPIM YILI	YAPIM YILI	YAPIM YILI	YAPIM YILI
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -15%	ORTA İYİ -15%	ORTA İYİ -15%	ORTA İYİ -15%	ORTA İYİ -15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	-55%	-60%	-55%	-51%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	60.000	55.029	69.785	54.554	66.765	53.885

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlemesi yapılan taşınmazlardan 301 ada 16 parselde yer alan 25 numaralı bağımsız bölümün özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmıştır. Yapılan emsal araştırması sonucunda bölgede bulunan dükkân nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² fiyatlarının 50.000.-TL/m² ile 80.000.-TL/m² arasında olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazların site içerisinde sosyal tesis bloğunda yer alması dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Değerleme konusu otoparklar için el değiştirme bedeli ekli listelerde belirtilmiştir.

ADA/PARSEL	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
301/12-13	KONUT	5	159.000	38.544.000
301/16	DÜKKAN	38	1.246.600	271.752.000
3012/12-7727/1	OTOPARK	71	87.898	18.460.000
TOPLAM		114	1.493.498	328.756.000

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki yapıların inşasının tamamlanmış olması ve 301 ada 21 ve 26 parseller, 302 ada 5 ve 8 parsellerin parsellerin trafo vasıflı olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bölgede aynı anda satılık ve kiralık dükkan ve konut emsaline ulaşılamamış olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının, mevcut projesindeki niteliklerine göre kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

5 ADET KONUT VASIFLI TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	38.544.000 TL
38 ADET DÜKKAN VASIFLI TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	271.752.000 TL
71 ADET OTOPARK VASIFLI TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	18.460.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	328.756.000 TL
301 ADA 21 VE 26 PARSELLER, 302 ADA 5 VE 8 PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ	DEĞER TAKDİR EDİLMEMİŞTİR

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken yeterli emsal verisine ulaşılmış olması nedeni ile pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu parsellerde yasal gereklilerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlar için kira emsalleri araştırılmış olup, kira değerleri değerlendirme tablosunda yer almaktadır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüm olduğundan bu kapsam dışında kalmaktadırlar. Rapora konu arsa nitelikli taşınmazlar proje geliştirilemez niteliktedir.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli ve tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar bilgilerinde ve mülkiyet bilgilerinde yapılan inceleme neticesinde; Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir. Tebliğ'in 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması rapor eklerinde yer almaktadır.

Tebliğin 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." denilmektedir.

7725 ada 1 parsel, 301 ada 12,13 ve 16 parsel üzerindeki değerlendirme yapılan taşınmazların ruhsat, proje ve iskan belgelerinin bulunması, kat mülkiyetine geçilmiş olması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tapu niteliği "Arsa" olan 301 ada 21 ve 26 parsel, 302 ada 5 ve 8 parsel no.lu değerlemeye konu gayrimenkullerin ise mevcut durumda tapu niteliği ile uyumlu olmaları, taşınmazların üzerinde proje geliştirilebilecek arsa niteliğinde olmaları nedenleri ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (a) ve (r) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazların "Arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır. Trafolar kamuya terk edilecek alanda kalmaları sebebiyle 4 adet parsel için değer takdirleri yapılmamıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; **rapor konusu taşınmazların;**

31.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

328.756.000 TL .-TL

(Üç Yüz Yirmi Sekiz Milyon Yedi Yüz Elli Altı Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

387.183.840 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



T. Eren DİNEMİT

Lisans No: 929419

Değerleme Uzmanı



Gizem GEREĞÜL EVLEK

Lisans No: 409558

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- * Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.