

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ
CUMHURİYET MAHALLESİ,
301 ADA 12 PARSELDE YER ALAN 3 ADET
KONUT 76 ADET OTOPARK, 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	02.12.2024
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	04.12.2024
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2024
RAPOR TARİHİ	09.01.2025
RAPOR NO	SNP-2410090
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ DEMİRTAŞ CUMHURİYET MAHALLESİ, 301 ADA 12 PARSELDE YER ALAN 3 ADET KONUT 76 ADET OTOPARK, 301 ADA 16 PARSELDE YER ALAN 38 ADET DÜKKAN, 7727 ADA 1 PARSELDE YER ALAN 7 ADET OTOPARK, 301 ADA 21,26 VE 302 ADA 5 VE 8 NOLU PARSELLER
DEĞERLEME ADRESİ	BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ DEMİRTAŞ CUMHURİYET MAHALLESİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) 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 11.11.2024 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 değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan parseller ve üzerindeki projede tarafımıza 11.11.2024 tarihinde Sinpaş GYO A.Ş. tarafından iletilen stok listesinde görülen bağımsız bölümlerin ve arsaların değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için SNP-2410090 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Onur ÖZGÜR raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ 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	SNP-1510002	SNP1609001	SNP-2310027
Rapor Tarihi	25.12.2015	9.12.2016	5.01.2024
Rapor Konusu	BURSA MODERN PROJESİ VE BURSA MUDANYA TRİLYE (439 ADET "KONUT" NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN, 166 ADET "OTOPARK" NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN, 38 ADET "DÜKKAN" NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN, 11 ADET ARSA NİTELİKLİ GAYRİMENKULÜN VE 1 ADET TRİLYE BİNASI) PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	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 OTOPARK, 301 ADA 16 PARSELDE YER ALAN 38 ADET DÜKKAN, 7727 ADA 1 PARSELDE YER ALAN 7 ADET OTOPARK, 301 ADA 21,26 VE 302 ADA 5 VE 8 NOLU PARSELLERİ
Raporu Hazırlayanlar	Onur BÜYÜK- Eren KURT	Eren KURT Berrin KURTULUŞ SEVER	Onur ÖZGÜR Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	300.171.859	6.950.000	175.238.000

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	: 30P2A
Ada No	: 301
Parsel No	: 13
Alanı	: 19.246,00 m ²
Vasfı	: İKİ ADET 3 KATLI , DÖRT ADET 5 KATLI, ÜÇ ADET 17 KATLI VE İKİ ADET 24 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:
Cilt No	:
Sayfa No	: Bağımsız bölüm bilgileri 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	: 30P2A
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	:
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	:
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	:
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 09.10.2024/05-06.12.2024 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 MÜDDETLLE 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;

Mülkiyeti KM ne geçmiştir. (18.11.2011-34968)

Yönetim Planı (12.10.2011-31554)

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.

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.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Rapora konu taşınmazların mülkiyetinde olup son üç yıl içerisinde gerçekleşmiş herhangi bir alım-satım işlemi bulunmamaktadır.

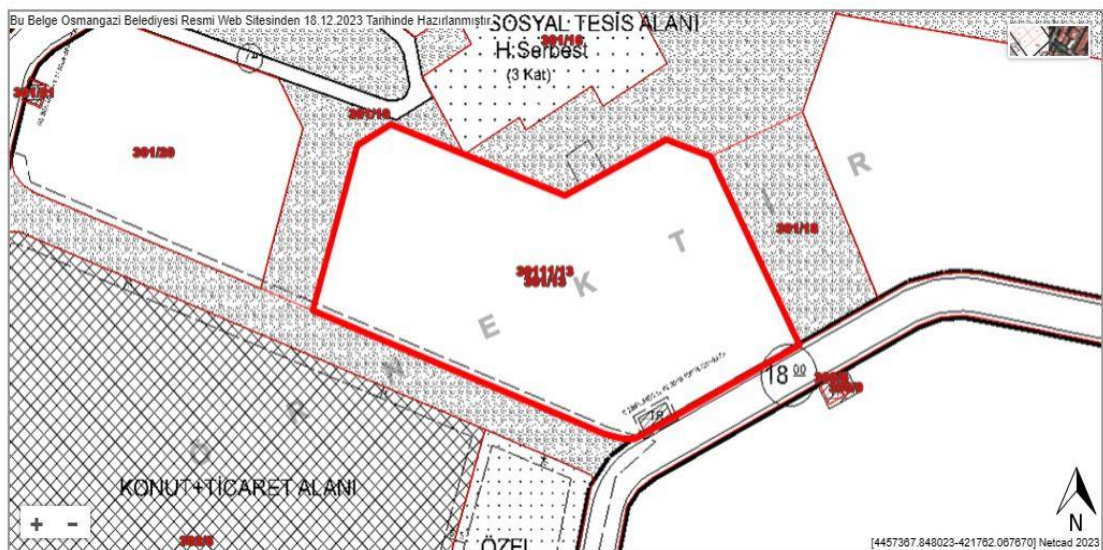
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

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 içerisinde.



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
TOPLAM			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.

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

Bu değerleme 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.

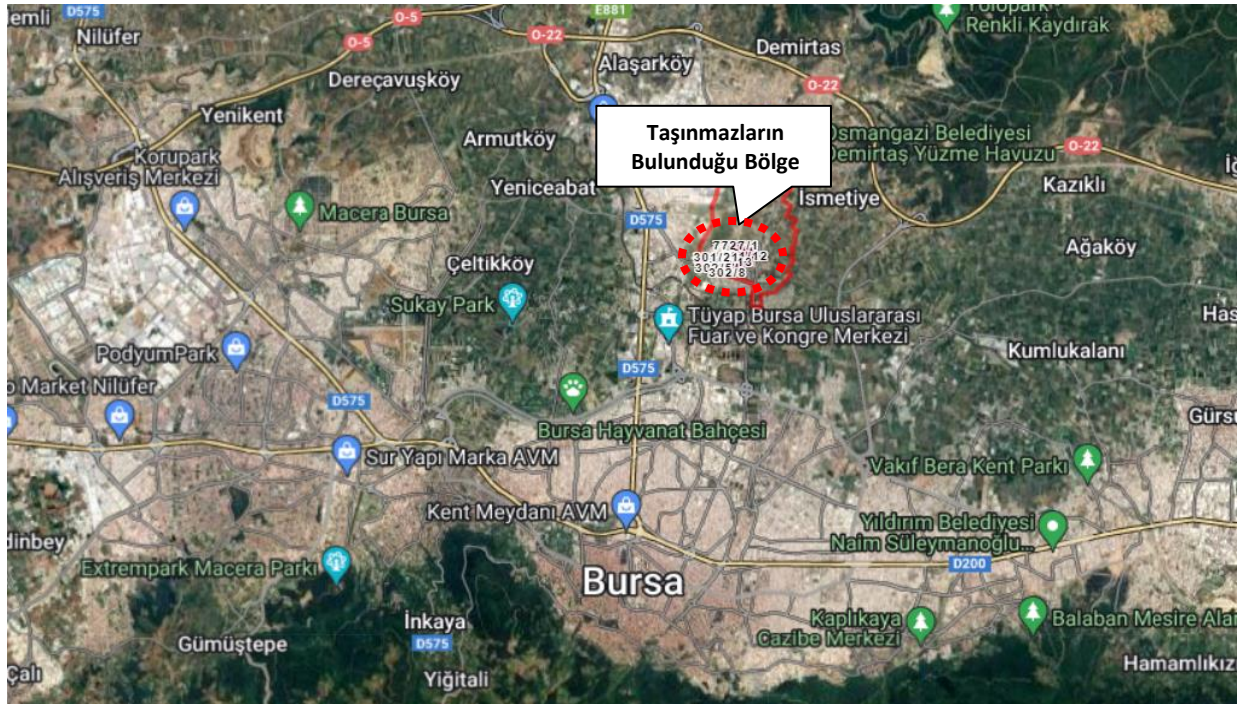
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu taşınmazlar; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi, 4. ve 7.Caddelerde konumlu Bursa Modern projesinde yer alan 136 adet bağımsız bölüm ve (301 ada 12 parselde yer alan 3 adet konut ve 76 adet otopark, 301 ada 13 parselde yer alan 2 adet konut, 301 ada 16 parselde 38 adet dükkan, 7727 ada 1 parselde yer alan 3 adet otopark) 301 ada 21,26 parseller ve 302 ada 5,8 parsellerdir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazların yer aldığı bölgede konut ve kısmen ticari fonksiyonlu yapılaşma bulunmaktadır. Yapıların zemin katları dükkan olarak kullanılmakta olup bölge genelinde site tarzında 14-15 katlı yapılar bulunmaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde Yasemin Park Evleri, Prestij Optimum, Prestij Hayat, Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi, Buttim Ticaret merkezi, Bahçeşehir Koleji, Bursa Otobüs Terminali, Asmerkez Alışveriş Merkezi ve Anatolium Alışveriş Merkezi ve boş parseller yer almaktadır. Bölgenin her türlü teknik altyapısı tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Taşınmazlara özel taşıt ve toplu taşıma araçlarıyla kolayca ulaşım sağlanabilmektedir.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

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





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi sınırları içinde kalan Bursa Modern Projesinde konumlanmaktadır. Proje çok sayıda parselden oluşmaktadır. Proje bünyesinde; gölet, yalılar, köşkler, göl ve doğa manzaralı kuleler, rezidanslar, sosyal tesisler, süs havuzları, tenis kompleksi, festival alanı, tırmanma duvarı, kaykay paten pisti, çocuk oyun alanları, site içi su ulaşımı tematik bahçeler, dinlenme terasları, güneşlenme terasları, büyük kulüp iskele meydanları, kıyı bahçeleri, 2.300 m. koşu ve yürüyüş parkuru, açık-kapalı yüzme havuzları, açık-kapalı otopark ve 24 saat güvenlik hizmeti bulunmaktadır.

Peyzaj ve sosyal alanlarının konumlu olduğu parsellerin büyük çoğunluğu kamu arazisidir. Taşınmazların yer aldığı ana yapıların özellikleri aşağıdaki gibidir. Bağımsız bölüm bazındaki kat, kullanım alanları gibi özellikler ise değer tablosunda belirtilmiş olup, taşınmazların alan bilgileri müşteri tarafından paylaşılan çarşaf listelerden 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 Residence 1B) 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 114 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 7 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) 44 ve 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.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

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 2023 yılı TÜİK verilerine göre 3.214.571 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.

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, İs-tanbul, Eskişehir yollarının kesiştiği kavşak noktasında bulunan Osmangazi, Mudanya Limanı'na 31 km, Yalova'ya 74 km, Gemlik'e 30 km uzaklıktadır. 109 mahalleden oluşmaktadır. Adalet, Ahmetpaşa, Akpınar, Aktarhüsam, Alaaddin, Alacahırka, Alacamescit, Alaşarköy, Alemdar, Alipaşa, Altınova, Altıparmak, Armutköy, Atıcılar, Bağlarbaşı, Bahar, Başaran, Çekirge, Çeltikköy, Çırpan, Çiftelhavuzlar, Çirişhane, Çukurcaköy, Demirkapı, Demirtaşpaşa, Dereçavuşköy, Dikkaldırım, Dobruca, Doğanbey, Doğaneyler, Ebuisak, Elmasbahçeler, Fatih, Gaziakdemir, Geçit, Gülbahçe, Gündoğdu, Güneştepe, Hacıilyas, Hamitler, Hamzabey, Hocahasan, Hüdavendigâr, 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

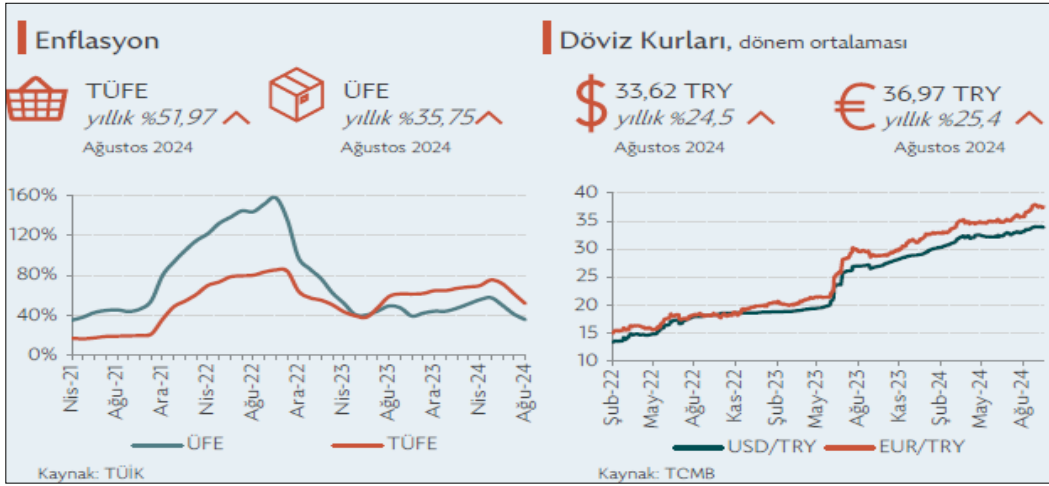
Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin orta vadede mali ve gelir politikalarının ve gelecek projeksiyonlarının iyileşeceğine dair beklentiler, enflasyon ile mücadelede sıkı para politikalarının uygulanma devam etmesi ve iki seçim döneminin geride bırakılmasıyla 2.çeyrek 2024'te de güçlenmeye devam etmiştir.

- Türkiye'nin kredi notunu Moody's Temmuz'da B3'ten B1'e, Fitch Eylül'de B+'ten BB-'ye yükseltirken, 2021 yılında Mali Eylem Görev Gücü (FATF) tarafından gri listeye alınan Türkiye, bu iyileşme ortamından yararlanarak gri listeden çıkarılmıştır. Gelişmiş ülkelerde sıkı para politikalarının gevşetilmesine yönelik atılan adımlar orta vadede Türkiye'ye sermaye akışını hızlandırabilir.

- 2024 yılının ilk yedi ayında Türkiye'ye yapılan toplam DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri geçen yıl ile benzer seviyede kaydedilirken, gayrimenkule yapılan DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri %23,5 düşüşle toplam yatırımlar içinde %31 pay almıştır.

- Gayrimenkul yatırım işlemlerinde perakende sektörü en yüksek payı alırken, son dönemlerde yükselişe geçen ofis yatırımları sırayı takip etmiştir. Yüksek finansman maliyetleri yatırım faaliyetlerinde en önemli zorluk olmaya devam etmektedir.(VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)



GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, hizmetler %2,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 arttı. Sanayi sektörü ise %1,8 azaldı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024)

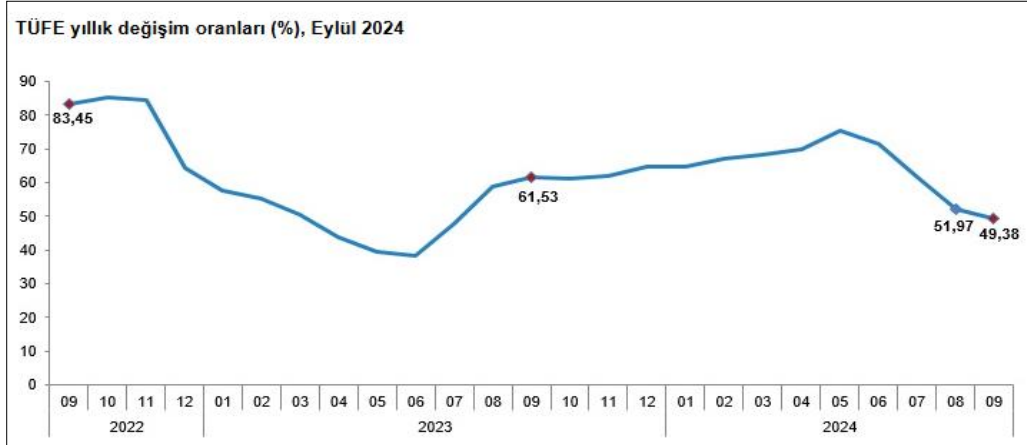
GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I ^(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II ^(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III ^(r)	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV ^(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I ^(r)	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,47 olarak gerçekleşti.

Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,60 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %97,87 ile konut oldu. (TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Eylül 2024)



Ülkede TÜFE enflasyonundaki düşüş eğilimi Ağustos'ta devam etti. Bu dönemde TÜFE aylık bazda %0,2 artış kaydederken, yıllık TÜFE enflasyonu %2,5 ile Şubat 2021'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşti. Aynı dönemde, Fed'in para politikası kararları için yakından takip ettiği çekirdek kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endeksi aylık bazda %0,1, yıllık bazda da %2,7 ile beklentilerin altında artış kaydetti. Söz konusu veri akışı ülkede enflasyonist baskıların hafiflemeye devam ettiğine işaret etti.

OECD Eylül ayında yayımladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonominin 2024 yılının ilk yarısında dirençli kaldığını ve enflasyonun ılımlı seyrini sürdürdüğünü belirtti. Kuruluş, küresel ekonomik büyüme tahminini 2024 yılı için Mayıs ayında öngördüğü %3,1 seviyesinden %3,2'ye yükseltirken, 2025 yılı için %3,2 olarak korudu. OECD, Türkiye ekonomisi için 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerini ise aşağı yönlü revize ederek sırasıyla %3,2 ve %3,1 olarak açıkladı. Küresel enflasyon beklentilerini aşağı yönlü revize eden OECD, Türkiye'ye ilişkin enflasyon tahminlerini ise bir miktar yükseltti. Satın alma gücünün birçok ülkede henüz pandemi öncesindeki seviyelere ulaşamadığına işaret edilen raporda, küresel ekonomi için risk faktörleri olarak hizmet enflasyonunun yüksek seviyesi, finansal koşulların beklenenden uzun süre sıkı kalma ihtimali ve gelişmekte olan ülkelerdeki yüksek borçluluk oranları belirtildi.

Mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Haziran ayındaki hızlı yükselişinin ardından Temmuz'da 0,4 puan azalarak %8,8 seviyesine indi. Bu gelişmede, ilgili dönemde işgücündeki 123 bin kişilik artışa karşılık, işsiz sayısının 112 bin kişi azalması etkili oldu. Böylece, işgücüne katılma ve istihdam oranları Temmuz'da sırasıyla %54,4 ve %49,6 düzeylerine yükseldi. Bu dönemde, en geniş tanımlı işsizlik oranı olarak kabul edilen atıl işgücü oranı da bir önceki aya göre 2,7 puan azalarak %26,5 oldu.

2025-2027 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program 5 Eylül'de açıklandı. Fiyat istikrarının sağlanmasının öncelikli hedef olarak belirlendiği programda, 2024-2026 yılları için GSYH büyüme tahminleri önceki yılın OVP tahminlerine göre 0,5 puan aşağı yönlü revize edilerek sırasıyla %3,5, %4,0 ve %4,5 olarak açıklandı. Aynı dönem için yılsonu TÜFE enflasyonu öngörülerini ise TCMB'nin son Enflasyon Raporu'nda açıkladığı tahmin aralığının içinde kalacak şekilde yukarı yönlü revize edilerek sırasıyla %41,5, %17,5, %9,7 ve %7,0 şeklinde belirtildi. Program, bütçe açığının GSYH'ye oranının bu dönemde sırasıyla %4,9, %3,1, %2,8 ve %2,5 düzeylerinde olmasını öngörüyor.

TCMB, 19 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek %50 seviyesinde tuttu. Toplantının ardından yayımlanan karar metninde, Ağustos ayında aylık enflasyonun ana eğiliminin belirgin bir değişim sergilemediği belirtilirken, hizmet enflasyonundaki iyileşmenin son çeyrekte gerçekleşmesinin beklendiğini ifade edildi. Enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarının dezenflasyon süreci açısından risk oluşturmaya devam ettiği yönündeki değerlendirme TCMB'nin ihtiyatlı duruşunu koruduğu yönünde algılandı. Bununla beraber, enflasyonda belirgin ve kalıcı bir bozulma öngörülmesi durumunda "para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı" yönündeki ifadenin "para politikası araçları etkili şekilde kullanılacaktır" şeklinde değiştirilmesi, TCMB'nin önümüzdeki dönemde mevcut duruşunu gözden geçirebileceği yönündeki beklentileri destekledi. TCMB 21 Eylül'de parasal aktarım mekanizmasını desteklemek amacıyla zorunlu karşılık uygulamasında bazı değişiklikler yaptı. Buna göre, zorunlu karşılık oranları kısa vadeli TL mevduat için %12'den %15'e, uzun vadeli TL mevduat için %8'den %10'a çıkarılırken, YP mevduat için TL tesis oranı %8'den %5'e düşürüldü. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Eylül ayında ECB yılın ikinci faiz indirimine giderken, Fed de para politikasında gevşeme döngüsünü hızlı bir faiz indirimiyle başlatmış oldu. Bu adımların yanı sıra Çin Merkez Bankası'nın iç ve dış talep koşullarındaki zayıf seyrin ile gayrimenkul piyasasındaki sıkıntıları aşmak amacıyla açıkladığı geniş kapsamlı teşvik paketinin ülke ve dünya ekonomisi üzerindeki etkileri önümüzdeki dönemde yakından takip edilecek. Mevcut ortamda politikaları diğer başlıca merkez bankalarından ayrılan BoJ'un ise Japonya iktidar partisinde gerçekleşen görev değişiminin ardından nasıl bir yol izleyeceği merak ediliyor. Öte yandan, son günlerde artan jeopolitik risklerle birlikte yönünü yukarı çeviren petrol fiyatları ise enflasyon üzerindeki risklerin halen canlı olduğunu gösteriyor.

Enflasyonun en önemli gündem maddesi olmaya devam ettiği yurt içinde, öncü veriler atılan sıkılaşma adımlarının ekonomik aktivite üzerindeki etkilerinin belirginleştiğine işaret ediyor. Öte yandan, turizm sektöründeki olumlu görünüm cari açıktaki iyileşmenin devamını sağlarken, yabancı yatırımcıların devlet iç borçlanma senetleri kanalıyla yurt içi piyasalara girişinin sürmesiyle birlikte finansman tarafında da olumlu görünümün devam ettiği gözleniyor. Eylül ayında yıllık enflasyondaki gerileme baz etkisiyle sürse de, aylık gerçekleştirmeler beklentilerin ve fiyatlama davranışlarının enflasyon üzerinde halen risk unsuru olmaya devam ettiğini gösteriyor. Küresel enerji fiyatlarının seyrinin yanı sıra TCMB'nin yılın son çeyreğinde hizmet enflasyonunda öngördüğü iyileşmenin ne düzeyde gerçekleşeceği yurt içinde enflasyon görünümü açısından yakından takip edilecek. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Gayrimenkul Sektörü:

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

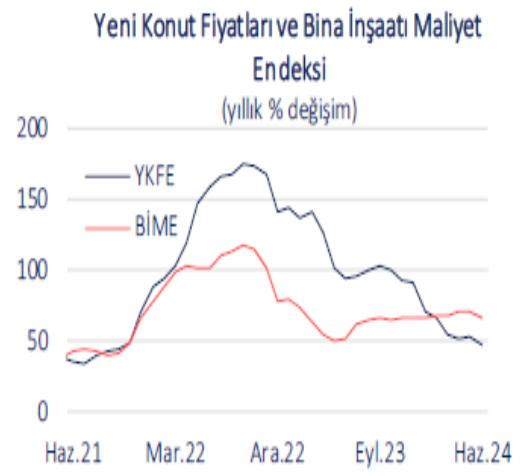
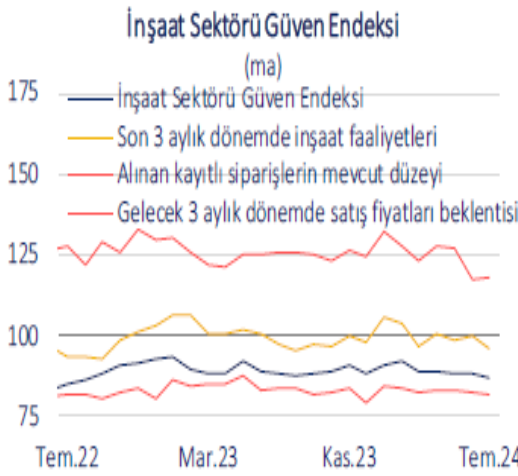
İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

Konut satışları 2024'ün ikinci çeyreğinde yıllık bazda %6 gerileyerek talep koşullarındaki zayıf seyrin devam ettiğine işaret etmiştir. Söz konusu düşüş 2024'ün ilk yarısı itibarıyla da yıllık bazda %3,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Konut satışları Temmuz'da ise yıllık bazda %16 ile hızlı bir artış kaydetmiştir. Temmuz'da söz konusu olumlu görünümün ortaya çıkmasında İstanbul, Ankara ve İzmir'deki artışların yanı sıra Adana, Antalya ve Mersin'deki konut satışlarındaki artış da etkili olmuştur. Şubat ayından itibaren düşme eğilimine giren reel bazda konut fiyatları yılın ikinci çeyreğinde %13,1 gerilerken, söz konusu düşüş Temmuz'da 14,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Temmuz'da ülke genelinde nominal olarak yıllık bazda konut fiyatlarındaki en düşük artış İstanbul'da gerçekleşmiştir.

TÜİK'in düzenlediği İnşaat Sektöründe Faaliyetleri Kısıtlayan Temel Faktörler anketinin Temmuz sonuçları incelendiğinde sektör üzerindeki baskılayıcı faktörlerin etkisini artırdığı gözlenmiştir. Buna göre sektör faaliyetlerini kısıtlayan faktör yok diyenlerin oranı aylık bazda 1,5 puan azalırken; işgücü eksikliği, malzeme ve ekipman eksikliği ile finansman sorunlarından etkilenen işletmelerin oranlarında artışlar izlenmiştir. Öte yandan, talep yetersizliğinden etkilenen işletmelerin oranında Haziran'da kaydedilen 1,8 puanlık artışın ardından Temmuz'da 1 puan düşüş yaşanması talep koşullarının firmalar açısından istikrarsız bir görünüm oluşturduğuna işaret etmektedir.

Sektörde yaşanan finansman sorunlarına çözüm üretilebilmesi, kentsel dönüşüm ile konut üretiminin hızlandırılabilmesi gibi saiklerle "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapılmış ve söz konusu değişiklik 17 Temmuz 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Değişiklikle birlikte ağırlığı konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşacak projelerin de GYF kapsamına alınabilmesinin önü açılmıştır. Düzenlemeden önce GYF'lerin portföyüne arsa ve araziler ile kat mülkiyeti kurulmuş gayrimenkuller dahil edilebilme, ancak riskli görülmesi sebebiyle inşaat ruhsatı almamış veya henüz proje ya da hafriyat aşamasındaki gayrimenkul projeleri dahil edilememekteydi.

İnşaat Sektörü Güven Endeksi Temmuz'da 87,1 düzeyine gerileyerek art arda üçüncü ayında da düşüş kaydetmiştir. Son üç aylık dönemde inşaat faaliyetleri alt endeksinin 3,9 puan gerilemesi dikkat çekmiş, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ve gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksleri de sırasıyla 0,8 ve 0,9 puan düşmüştür. Gelecek üç aylık dönemde satış fiyatları beklentisi alt endeksi ise Haziran'da kaydettiği 9,6'lık hızlı gerilemenin ardından Temmuz'da 0,7 puan ile sınırlı bir artış kaydederek nispeten yatay bir seyir izlemiştir. Söz konusu göstergeler sektör temsilcilerinin önümüzdeki dönemde inşaat faaliyetlerinde ivme kaybı yaşanabileceğini beklediğine işaret etmektedir. Şubat 2024'ten itibaren yeni konut fiyatlarındaki yıllık artışın, bina inşaatı maliyetindeki yıllık artışın altında kalması önümüzdeki dönemde inşaat firmalarının kârlılığının olumsuz etkilenebileceğine işaret etmektedir.(Sektörel Güncel Gelişmeler, 2.Çeyrek, İktisadi Araştırmalar Bölümü, Türkiye İş Bankası)



Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

TÜİK, Konut satışı istatistik Eylül ayı verilerine göre;

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,3 oranında artarak 140 bin 919 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 21 bin 314 ile İstanbul, 13 bin 205 ile Ankara ve 7 bin 612 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 74 ile Hakkari, 82 ile Ardahan ve 106 ile Bayburt olarak gerçekleşti.

Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,2 oranında artarak 947 bin 236 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %87,4 oranında artarak 15 bin 825 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %11,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %42,6 oranında azalarak 92 bin 310 oldu.

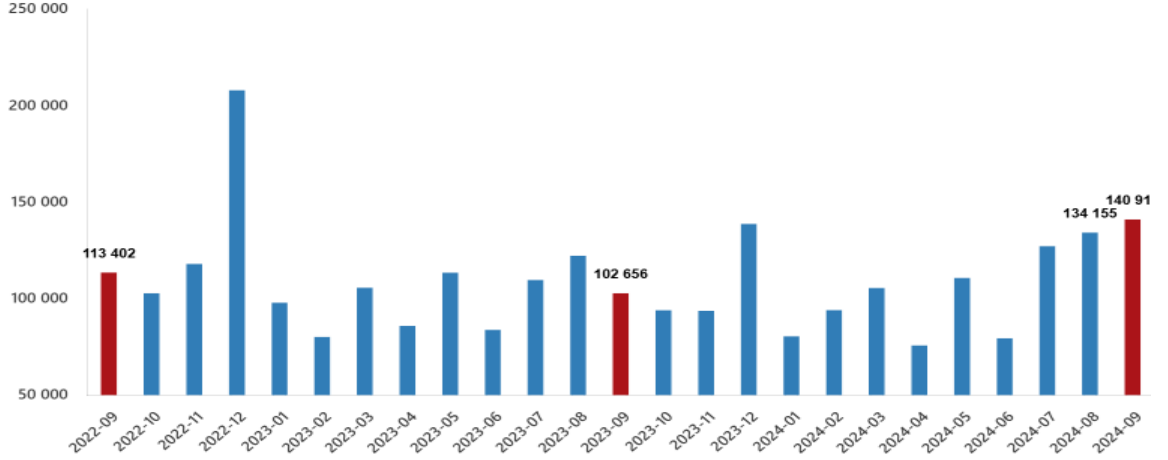
Eylül ayında 3 bin 685; Ocak-Eylül döneminde ise 21 bin 702 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,8 oranında artarak 125 bin 94 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %88,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,7 oranında artarak 854 bin 926 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %47,1 oranında artarak 44 bin 858 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,8 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,0 oranında artarak 300 bin 879 olarak gerçekleşti.

Konut satışı, Eylül 2024

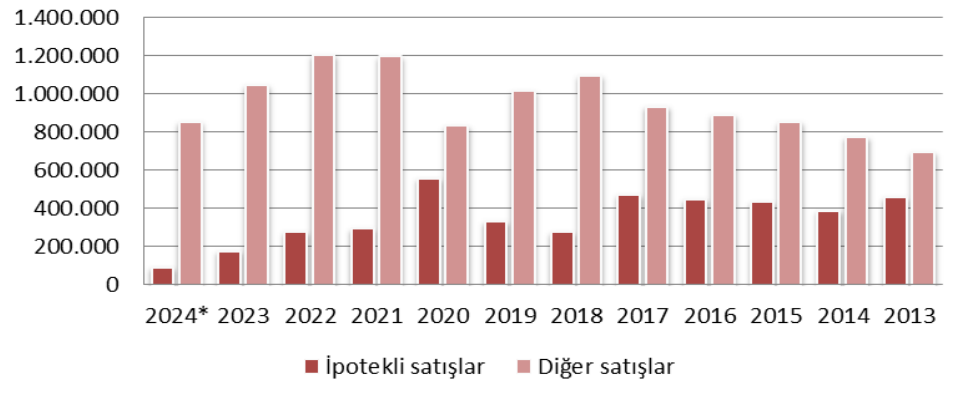
(Adet)

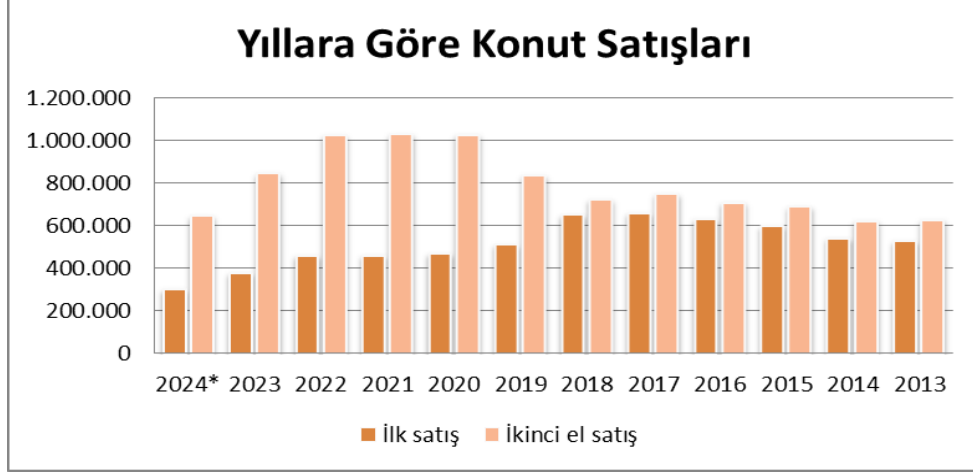


Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %33,1 oranında artarak 96 bin 61 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,2 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,4 oranında artarak 646 bin 357 olarak gerçekleşti.

Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %31,0 oranında azalarak 2 bin 22 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 783 ile İstanbul, 548 ile Antalya ve 210 ile Mersin oldu.

Yıllara Göre İpotekli Konut Satışları





Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	İpotekli Satışların Payı	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2024*	947.236	92.310	854.926	9,75%	947.236	300.879	646.357
2023	1.225.926	177.748	1.048.178	14,5%	1.225.926	379.542	846.384
2022	1.485.622	280.320	1.205.302	18,87%	1.485.622	460.079	1.025.543
2021	1.491.856	294.530	1.197.326	19,7%	1.491.856	461.523	1.030.333
2020	1.499.316	558.706	834.629	37,26%	1.499.316	469.740	1.029.576
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	24,7%	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	20,13%	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	33,6%	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	33,51%	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	33,7%	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	33,44%	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	39,8%	1.157.190	529.129	628.061

İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları Eylül 2024 (TÜİK)
(2024 yılı Ocak-Eylül ayı verilerini kapsamaktadır.)

TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024 verilerine göre;

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,7, daire sayısı %28,9 ve yüzölçüm %30,9 azaldı.

Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,1 milyon m² iken; bunun 14,6 milyon m²'si konut, 6,9 milyon m²'si konut dışı ve 5,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2022-2024

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2022		127 880	-7,7	699 960	-3,7	146 157 001	-3,5
	I	26 132	-22,1	131 079	-24,9	27 578 544	-19,6
	II	29 076	-4,8	144 994	-8,0	30 842 887	-2,9
	III	28 310	-7,0	145 953	-2,6	32 197 340	-3,4
	IV	44 362	0,8	277 934	13,7	55 538 229	6,6
2023		139 711	9,3	857 867	22,6	168 202 851	15,1
	I	23 896	-8,6	131 765	0,5	27 021 531	-2,0
	II	31 136	7,1	192 867	33,0	39 225 941	27,2
	III	35 495	25,4	198 252	35,8	39 436 673	22,5
	IV	49 184	10,9	334 983	20,5	62 518 705	12,6
2024	I	28 605	19,7	176 976	34,3	35 902 111	32,9
	II	24 082	-22,7	137 210	-28,9	27 105 409	-30,9

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %14,7, daire sayısı %23,5 ve yüzölçüm %14,7 azaldı.

Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüzölçümü 18,1 milyon m² iken; bunun 9,3 milyon m²'si konut, 5,2 milyon m²'si konut dışı ve 3,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2022-2024

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2022		99 188	7,7	642 394	2,5	129 042 839	1,1
	I	22 486	7,2	155 473	-2,3	30 447 817	-7,8
	II	22 994	24,2	149 530	23,7	29 494 241	21,5
	III	22 836	4,1	137 569	-0,7	27 562 683	-2,4
	IV	30 872	0,6	199 822	-4,0	41 538 099	-1,4
2023		86 818	-12,5	535 115	-16,7	107 747 109	-16,5
	I	20 216	-10,1	126 248	-18,8	25 264 025	-17,0
	II	18 033	-21,6	107 780	-27,9	21 207 503	-28,1
	III	19 721	-13,6	117 259	-14,8	23 720 306	-13,9
	IV	28 848	-6,6	183 828	-8,0	37 555 275	-9,6
2024	I	28 624	41,6	175 413	38,9	36 760 688	45,5
	II	15 378	-14,7	82 430	-23,5	18 100 224	-14,7

Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar Merkezi – Betam tarafından yayınlanan 2024 Ekim tarihli araştırma raporuna göre;

Ağustos'tan eylül'e ülke genelindeki ve üç büyükşehirdeki cari konut fiyatı artış oranları enflasyon oranından daha düşük olduğu için hem ülke genelindeki hem de üç büyükşehirdeki reel (enflasyondan arındırılmış) satış fiyatı düşmüştür. Reel fiyatlardaki yıllık değişim oranı eylülde ülke genelinde yüzde -18,6, İstanbul'da yüzde -19,2, Ankara'da yüzde -18,1, İzmir'de ise yüzde -15,3 olmuştur. Konut cari fiyatlarındaki artış oranı da azalmaktadır. Cari fiyatlarda yıllık artış oranı ağustosa kıyasla ülke genelinde 2,5 puan azalarak yüzde 21,6'ya düşmüştür. Buna göre Türkiye genelinde ortalama satılık konut ilan m2 cari fiyatı 30.416 TL olmuştur. Satılık konut ilan m2 cari fiyatlarındaki yıllık artış oranları üç büyük şehirde de azalarak İstanbul'da yüzde 20,8, Ankara'da yüzde 22,4 ve İzmir'de yüzde 26,6 olmuştur. Ortalama satılık konut m2 fiyatları İstanbul'da 41.667 TL, Ankara'da 23.161 TL ve İzmir'de 35.633 TL'dir.

Konut talebi endeksi Eylül 2024'te Ağustos 2024'e kıyasla yüzde 1,2 artmıştır. Konut piyasasındaki canlılık göstergesi olarak izlediğimiz satılan konutların satılık ilan sayısına oranı ülke genelinde, İstanbul'da ve İzmir'de artarken Ankara'da azalmıştır. Satılan konut sayısı ülke genelinde, Ankara'da ve İzmir'de azalırken İstanbul'da artmıştır. Satılık ilan sayısı ise hem ülke genelinde hem de üç büyük ilde azalmıştır. Konut piyasasında bir diğer canlılık ölçütü olarak kullandığımız satılık konut ilanlarının ne kadar süre yayında kaldıklarını gösteren kapatılan ilan yaşı ise geçen aya kıyasla ülke genelinde, İstanbul ve İzmir'de artmış, Ankara'da ise azalmıştır.

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

İstanbul ofis pazarında merkezi iş alanı bölgesinde nitelikli ofis alanlarına olan güçlü talep nedeniyle, A Sınıfı ofis boşluk oranı son üç senedir her çeyrekte aralıksız düşüş eğilimini sürdürürken, 2Ç 2024'te %5,4 seviyesine gerilemiş ve bazı ofis binaları ve alt pazarlarda neredeyse tam doluluk seviyesine ulaşmıştır.

Mevcut A Sınıfı ofis arzı sabit seyrini sürdürürken, 2021'de tamamlanan Maslak Square binası dışında 2019 yılından beri ofis pazarına yeni arz girişi kaydedilmemiştir.

Sınırlı arz karşısında nitelikli ofis alanlarına olan güçlü talep ve enflasyonist ortamın etkisiyle birincil ofis kiralari daha önce tarihi rekor seviye olan 45 USD/m2/ay seviyesine tekrar ulaşmıştır.

Gerçekleşen kiralama işlemleri 2024 yılının ilk yarısında İstanbul genelinde alan bakımından %40 artış gösterirken, MİA'da gerçekleşen yeni kiralama işlemleri yaklaşık üç katına çıkmıştır. Ataşehir Kozyatağı bölgesinde ise sınırlı müsait arz nedeniyle %54 düşüş kaydedilmiştir.

İFM projesinin yakın çevresinde yer alan Ataşehir ve Kozyatağı alt pazarlarında boşluk oranı 2Ç 2024'te %1,1 olarak kaydedilmiştir. Projedeki ofis alanlarının pazara sunulmasıyla önemli bir ihtiyacı karşılaması beklenmektedir.

Pazar koşullarının orta vadede mal sahibi dostu olmaya devam etmesi beklenirken pandemi döneminde hibrit çalışma düzeni ekseninde hızlı karar alarak ofis alanlarını küçülten şirketlerin tekrar büyümeye faaliyetlerinde zorlandığı gözlemlenmektedir.

Kullanıcıların yüksek erişilebilirlik sunan bölgelere yönelimi devam ederken, hazır dekorasyonlu ofis alanları inşaat maliyetlerine katlanmak istemeyen kullanıcılar tarafından yüksek talep görmeye devam etmektedir. Önümüzdeki dönemlerde kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının devam etmesi beklenmektedir. (VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)

Propin'in yayınladığı İstanbul Ofis Pazarı'nın 2024 Üçüncü Çeyrek Dönemi özet verileri aşağıda yer almaktadır.

Merkezi İş Alanı (MİA)'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %12,2; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,7 düzeyindeydi. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 28,6 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 14,7 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı.

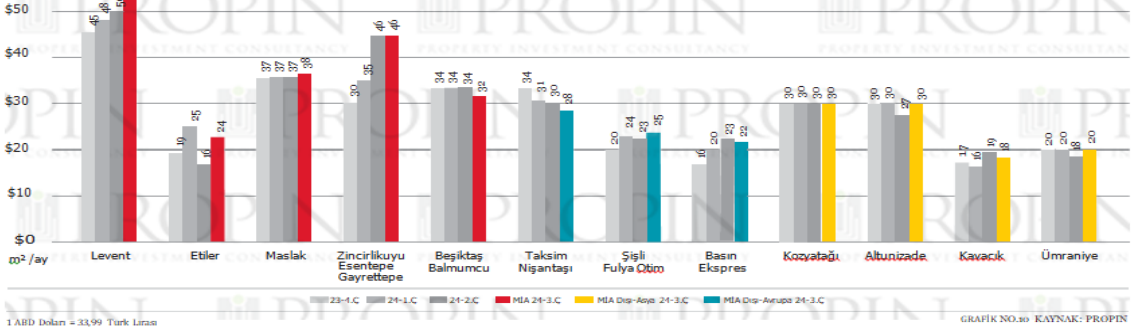
MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %7,7; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 14,0 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi.

MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,3; kira ortalaması 20,0 ABD Doları /m² /ay şeklinde kayıtlara geçti.

2024 üçüncü çeyrek dönemde en yüksek kira rakamı 54 ABD Doları /m² /ay ile MİA'da yer alan Levent'te talep edildi.

İSTANBUL BÖLGELERE GÖRE TALEP EDİLEN “EN YÜKSEK KİRA” LİSTE RAKAMLARI

Son Dört Çeyrek



İstanbul A sınıfı ofis piyasasında; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde, 2024 yılı ikinci çeyreğine göre ortalama kira rakamları, Türk Lirası ve Amerikan Doları bazında genel ve bölgesel ortalamalarda yükselmiştir. Aynı dönemde boşluk oranlarının genel ortalamalarda hafif de olsa düştüğünü gözlemliyoruz. Bölgesel bazda ise Maslak bölgesinde yeni bir A sınıfı ofis binası Peker Tower'ın stoka eklenmesi dolayısıyla bu bölgede boşluk oranlarında küçük bir artış gözlemliyoruz.

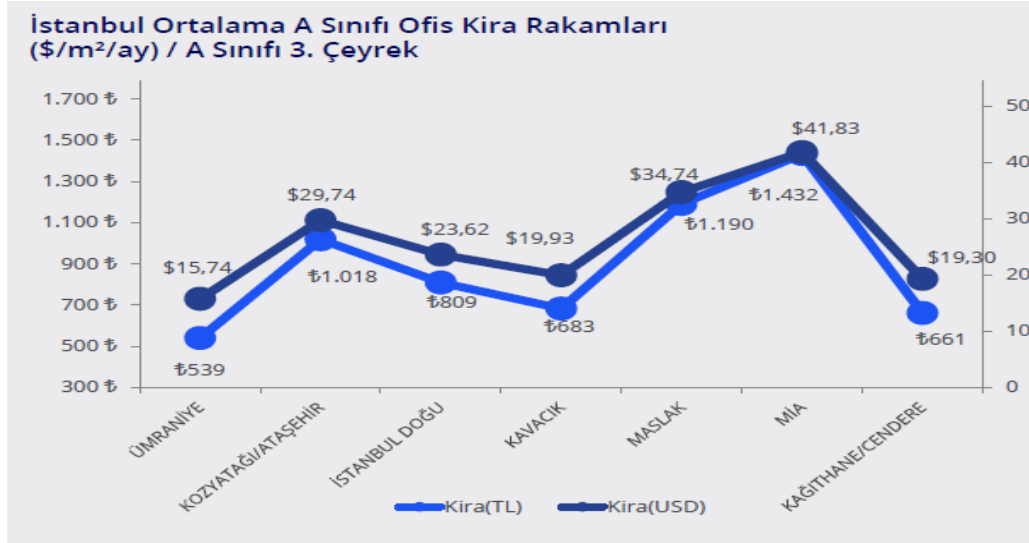
İstanbul genelinde; A sınıfı ofis ortalama kira rakamlarında 2024 yılının ikinci çeyreğine göre TL cinsinden artış oranı %16 seviyesinde iken 2023 yılının üçüncü çeyreğine göre ise artış oranı %50'nin üzerinde gerçekleşmiştir. MİA bölgesinde ortalama kira rakamları \$41,83, Maslak bölgesinde \$34,74 ve Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise \$29,74 olarak kaydedildi.

Arz sıkıntısı, yüksek faiz oranları ve enflasyonist baskılar, döviz kurlarındaki belirsizlikler kiralari yükseltmeye devam ediyor.

İstanbul'un her iki yakasında boşluk oranlarının azalmaya devam ettiğini görüyoruz. 2024 yılının üçüncü çeyreğinde MİA bölgesinde boşluk oranları %6,30, Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise boşluk oranları %4,33 seviyelerindedir.

Kiracıların talep ettikleri nitelikte boş ofis arzı düşüş eğilimini sürdürüyor. Nitelikli ofislere olan talepteki artışa karşılık olarak arza yeterli yeni ofis stoku eklenmemesi kira fiyatlarının artmasına neden oluyor. Kira fiyatlarındaki artışların talep kısmında da yavaşlamaya neden olmaya başladığını gözlemliyoruz. (Colliers, İstanbul Ofis Görünümü, 3.Çeyrek, 2024)

			
957.817 Asya Stok	806,15-TL Asya Ortalama Kira (m²/ay)	23,55-USD Asya Ortalama Kira (m²/ay)	6,05% Asya Boşluk Oranı
1.633.586 Avrupa Stok	1.196,75-TL Avrupa Ortalama Kira (m²/ay)	34,90-USD Avrupa Ortalama Kira (m²/ay)	12,04% Avrupa Boşluk Oranı
2.591.403 Toplam İstanbul Stok	1.051,12-TL İstanbul Ortalama Kira (m²/ay)	30,70-USD İstanbul Ortalama Kira (m²/ay)	9,83% Toplam İstanbul Boşluk Oranı



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, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

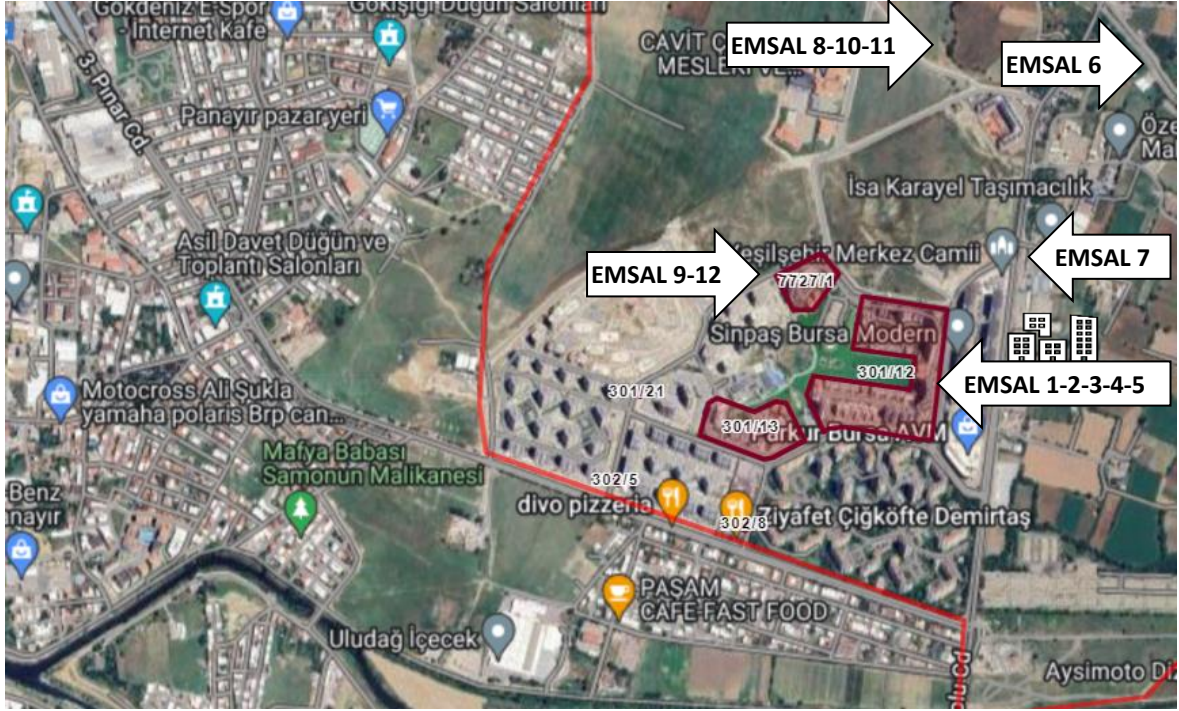
Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bursa Modern Projesine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Bağımsız bölümlerin pazar değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı



1- MY Gayrimenkul

Tel 0 (533) 576 31 25

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede 21. katta, benzer inşai vasıflara sahip, 1+1 kullanımlı, 90 m2 olarak pazarlanan, daire pazarlıklı 2.950.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	90 .-M ²	2.950.000 .-TL	32.778 .-TL/M ²
---------	---------------------	----------------	----------------------------

2- Teleskop Gayrimenkul

Tel 0 (539) 939 15 44

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede konumlu, 13.katta, benzer inşai vasıflara sahip, 3+1 kullanımlı, 145 m2 olarak pazarlanan, daire 4.230.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	145 .-M ²	4.230.000 .-TL	29.172 .-TL/M ²
---------	----------------------	----------------	----------------------------

3- Trust365 Emlak Yatırım Danışmanlığı

Tel 0 (543) 367 56 59

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede konumlu, 15.katta, benzer inşai vasıflara sahip, 1+1 kullanımlı, 78 m2 olarak pazarlanan, daire pazarlıksız 2.675.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	78 .-M ²	2.675.000 .-TL	34.295 .-TL/M ²
---------	---------------------	----------------	----------------------------

4- Mia Yönetim

Tel 0 (538) 676 37 61

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede konumlu, asmalı yalılarda bulunan, 3+1 kullanımlı, 350 m2 olarak pazarlanan, bahçeli yalı dairesi 12.100.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	350 .-M ²	12.100.000 .-TL	34.571 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

5- Park Modern Gayrimenkul Danışmanlık

Tel 0 (532) 779 31 22

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede Marin A blokta konumlu, 15.katta, benzer inşai vasıflara sahip, 4.5+1 kullanımlı, 209 m2 olarak pazarlanan, daire pazarlıklı 7.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	209 .-M ²	7.000.000 .-TL	33.493 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

6- Sibay Gayrimenkul

Tel 0 (533) 134 01 65

Taşınmazlarla komşu konumda Demirtaş Yolu Caddesi üzerinde Prestij Park Bulvar içinde 28 m² olarak pazarlanan ticari dükkan 4.500.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	28 .-M ²	4.500.000 .-TL	160.714 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

7- Sibay Gayrimenkul

Tel 0 (533) 134 01 65

Taşınmazlarla yakın konumda Prestij Panora projesi içinde 26 m² olarak pazarlanan ticari dükkan için 2.990.000.-TL bedel istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	26 .-M ²	2.990.000 .-TL	115.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

8- HB Gayrimenkul

Tel 0 (552) 811 67 99

Taşınmazlarla yakın konumda Cumhuriyet Caddesi'nin arka sokağında 150 m² olarak pazarlanan ticari dükkan 3.750.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	150 .-M ²	3.750.000 .-TL	25.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

10- Sahibinden

Tel 0 (542) 838 23 57

Taşınmazlarla yakın konumda Cumhuriyet Caddesi'nin arka sokağında 200 m² olarak pazarlanan köşe parselde bulunan çift katlı ticari dükkan 5.750.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	200 .-M ²	5.750.000 .-TL	28.750 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

11- Demi İnşaat Emlak

Tel 0 (545) 545 51 30

Taşınmazlara yakın konumda Cumhuriyet Caddesi üzeri, 170 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 7.800.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	170 .-M ²	7.800.000 .-TL	45.882 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

12- Trust365 Emlak Yatırım Danışmanlığı

Tel 0 (543) 367 56 59

Taşınmazlara aynı projede yer alan tek araç kapasiteli kapalı otopark için 255.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	1 .-M ²	255.000 .-TL	255.000 .-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		2.950.000	4.230.000	2.675.000	12.100.000	7.000.000
SATIŞ TARİHİ		-	-			
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	118,15	90	145	78	350	209
BİRİM M ² DEĞERİ		32.778	29.172	34.295	34.571	33.493
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	-5%	20%	15%
NİTELİĞİ		KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	16. kat	21	13	15	1	15
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	10%	0%
MANZARA						
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	10%	10%	15%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER		KONUT TİPİ	KONUT TİPİ	KONUT TİPİ	KONUT TİPİ	KONUT TİPİ
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%	10%	10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		25%	35%	10%	45%	35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	42.680	40.972	39.383	37.724	50.129	45.215

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlemesi yapılan taşınmazlardan 301 ada 12 parselde yer alan Çember 2 bloкта 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 35.000.-TL/m² ile 40.000.-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)(25 B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (6)	EMSAL (7)	EMSAL (8)	EMSAL (10)	EMSAL (11)
SATIŞ FİYATI		4.500.000	2.990.000	3.750.000	5.750.000	7.800.000
SATIŞ TARİHİ		-	-			
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	50,53	28	26	150	200	170
BİRİM M ² DEĞERİ		160.714	115.000	25.000	28.750	45.882
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	15%	20%	15%
NİTELİĞİ		DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
CEPHE						
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-15%	0%	0%	-15%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	10%	10%	-10%
DİĞER BİLGİLER		YAPIM YILI	YAPIM YILI	YAPIM YILI	YAPIM YILI	YAPIM YILI
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-15%	-5%	-5%	-5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-7%	-7%	-7%	-7%	-7%
TOPLAM DÜZELTME		-62%	-62%	13%	18%	-22%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	40.550	61.071	43.700	28.250	33.925	35.788

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 35.000.-TL/m² ile 55.000.-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	132.000	32.823.000
301/16	DÜKKAN	38	842.700	183.657.000
3012/12- 7727/1	OTOPARK	79	48.901	10.270.000
TOPLAM		122	1.023.601	226.750.000

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	32.823.000 TL
38 ADET DÜKKAN VASIFLI TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	183.657.000 TL
79 ADET OTOPARK VASIFLI TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	10.270.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	226.750.000 TL
301 ADA 21 VE 26 PARSELLER, 302 ADA 5 VE 8 PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ	DEĞER TAKDİR EDİLMEMİŞİR

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
Bulunulmadığına Dair Bilgi

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

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının
6.5.8 - 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.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule
Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne
6.5.9 - 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 değerlemesi 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;**

31.12.2024 tarihli toplam değeri için ;

226.750.000 TL .-TL

(İki Yüz Yirmi Altı Milyon Yedi Yüz Elli Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

265.863.630 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

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.