

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ

519 ADA 14 PARSEL

KORUPARK 1. ve 2. ETAP

205 ADET DEPO, 7 ADET İŞYERİ, 1 ADET TRAFO

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2016-019-GYO-014

Değer Tarihi: 30.12.2016

Rapor Tarihi: 06.01.2017



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	:	06.01.2017
Rapor No	:	2016-019-014
Değerleme Tarihi	:	30.12.2016
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü, H21B25D4C pafta, 519 Ada, 14 Parsel no'lu, 47.434,34m ² yüzölçümlü, "17'şer katlı A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N Bloklardan Oluşan Betonarme Yapılar ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul kapsamında, 205 adet depo, 7 adet işyeri ve 1 adet trafo nitelikli gayrimenkuller.
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkullerin Güncel Pazar Değeri Ve Güncel Kira Değerinin Tespiti.
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Arsa Alanı	:	47.434,34m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Toplam Kapalı Alanı	:	16.627 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İmar Durumu	:	Konut Alanı

30.12.2016 Tarihi İtibariyle (205 adet depo, 7 adet işyeri)

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	21.469.950	6.183.563
KDV Dâhil	25.334.541	7.296.605

	Gayrimenkullerin Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine İsalet Eden Toplam Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine İsalet Eden Toplam Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	21.468.461	6.183.134
KDV Dâhil	25.332.784	7.296.099

	Gayrimenkullerin Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Toplam Yıllık Kira Değeri (USD)
KDV Hariç	3.806.753	1.096.383
KDV Dâhil	4.491.968	1.293.732

	Gayrimenkullerin Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine İsalet Eden Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine İsalet Eden Toplam Yıllık Kira Değeri (USD)
KDV Hariç	3.804.909	1.095.852
KDV Dâhil	4.489.792	1.293.106

1-)Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.

2-)KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3-)Rapor içeriğinde 13.12.2016 tarihli, döviz alış kuru 1 USD 3,4721 TL; döviz satış kuru 1 USD 3,4784 TL olarak kullanılmıştır. (Merkez Bankası tarafından açıklanan)

4-)Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

5-)Satış çeşitli yöntemler (noter satış, senetli satış, vb ...) ile yapılmış olan fakat halihazırda Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetinde gözükken ve muhasebe/bilanço kayıtlarında stoklarda belirtilmeyen bağımsız bölümlerin listesi fatura numaraları belirtilecek şekilde rapor ekinde belirtilmiştir. Rapor ekinde belirtilen bağımsız bölümler değerlendirme kapsamı dışında tutulmuştur.

6-)Bağımsız bölüm listesi Torunlar GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilen satılık listesinden hareket ile güncellenmiştir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

OTOPARK-N-9 ENERJİMERK- TRAFO		
	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkulün Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	261.855	75.417
KDV Dahil	308.989	88.992

OTOPARK-N-9 ENERJİMERK- TRAFO		
	Torunlar GYO A.Ş. HisselininPazar Değeri TL	Torunlar GYO A.Ş. Hisselinin Pazar Değeri USD
KDV Hariç	261.855	75.417
KDV Dahil	308.989	88.992

1-)Tespit edilen bu değır peşin satışa yönelik güncel pazar değıridir.

2-)KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3-)Rapor içeriğinde 13.12.2016 tarihli, döviz alış kuru 1 USD 3,4721 TL; döviz satış kuru 1 USD 3,4784 TL olarak kullanılmıştır. (Merkez Bankası tarafından açıklanan)

4-)Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

5-)Satışı çeşitli yöntemler (noter satışı, senetli satış, vb ...) ile yapılmış olan fakat halihazırda Torunlar GYO A.ř. mülkiyetinde gözüken ve muhasebe/bilanço kayıtlarında stoklarda belirtilmeyen bağımsız bölümlerin listesi fatura numaraları belirtilecek şekilde rapor ekinde belirtilmiştir. Rapor ekinde belirtilen bağımsız bölümler değırleme kapsamı dışında tutulmuştur.

6-)Bağımsız bölüm listesi Torunlar GYO A.ř. tarafından tarafımıza iletilen 30.12.2016 Tarihli satılık listesinden hareket ile güncellenmiştir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değırlemede Görev Alan Kiřiler

Lisanslı Değırleme Uzmanı	:	Serkan TANRIÖVER
Lisanslı Değırleme Uzmanı	:	�nder ÖZCAN
Sorumlu Değırleme Uzmanı	:	Neşecan ÇEKİCİ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(UDS) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerinde değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.

- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerleme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	9
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	9
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	9
1.3	Değerleme Tarihi	9
1.4	Dayanak Sözleşmesi	9
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	9
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	10
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	10
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	10
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	10
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	11
3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	11
3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	11
3.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	12
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
4.1	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler	13
4.2	Küresel Ekonomik Görünüm.....	15
4.3	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	19
4.4	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	22
4.5	Konut Sektörü Genel Ekonomik Veriler.....	25
4.6	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	30
4.6.1	Bursa İli	30
4.6.2	Osmangazi İlçesi	34
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	36

5.1	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	36
5.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	38
5.2.1	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki	55
5.2.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	55
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	56
5.3	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	57
5.3.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	57
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	59
5.3.3	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	60
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	60
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	60
5.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	60
5.4	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	61
5.4.1	Gayrimenkullerin Yapısal, İnşaat Özellikleri	61
5.5	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	68
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	70
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	70
6.2	SWOT Analizi	70
6.3	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	71
6.4	Gayrimenkullerin Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	71
6.4.1	Emsal Yaklaşımı	71

6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	71
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	84
6.4.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı	84
6.4.4	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	97
6.4.5	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	97
6.4.6	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	97
6.4.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	97
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	98
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	98
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	99
7.3	Gayrimenkullerin Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler	99
7.4	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	99
8	SONUÇ	100
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	100
8.2	Nihai Değer Takdiri	100
9	EKLER	102

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 06.01.2017

Rapor Numarası : 2016-019-GYO-014

Raporun Türü : Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü, H21B35D4C pafta, 519 Ada, 14 Parsel no'lu, 47.434,34 m² yüzölçümlü, "17'şer katlı A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N Bloklardan Oluşan Betonarme Yapılar ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul kapsamında, 205 adet depo, 7 adet işyeri ve 1 adet trafo nitelikli gayrimenkullerin güncel pazar değerinin ve güncel kira değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Serkan TANRIÖVER

Raporu Kontrol Eden : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Önder ÖZCAN

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı, Neşecan ÇEKİCİ

SPK Kapsamı : Evet

*** Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.**

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 10.10.2016 tarihinde çalışmalara başlanmış, 06.01.2017 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 03.10.2016 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No:20 Kat:2
Zincirlikuyu / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi : Rüzgarlıbahçe Mahallesi, Özalp Çıkmaşı, No: 4, 34805-Beykoz/İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü, H21B35D4C pafta, 519 Ada, 14 Parsel no'lu, 47.434,34m² yüzölçümlü, "17'şer katlı A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N Bloklardan Oluşan Betonarme Yapılar ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul kapsamında, 205 adet depo, 7 adet işyeri ve 1 adet trafo nitelikli bağımsız bölümlerin kurul düzenlemeleri kapsamında satış ve kira değerini tespit etmek amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma (Pazar Değeri Yaklaşımı) Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” dır.

3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik

açından demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır.

3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yönteminde gayrimenkulün getireceği net gelir, boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir.

Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler.

Gelir indirgeme yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, girişimci karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

4 EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

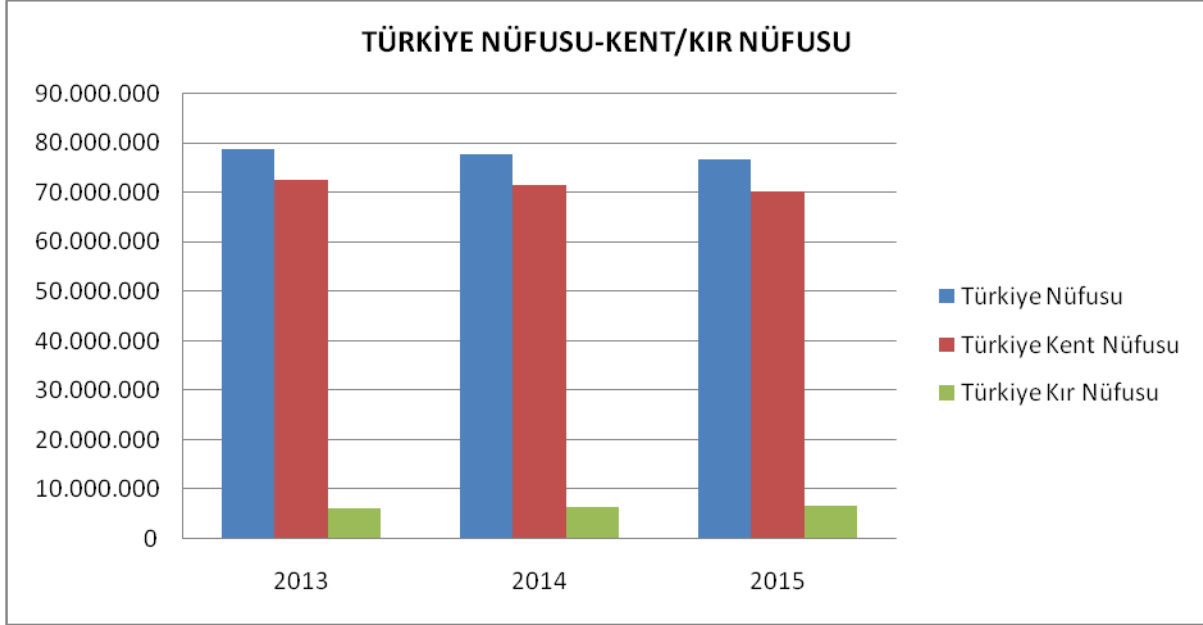
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2015 sonuçlarına göre Türkiye'nin nüfusu 78.741.053 kişidir. Bu sayının % 50,2 (39 milyon 511 bin 191 kişi) erkeklerden, %49,8 (39 milyon 229 bin 862 kişi) kadınlardan oluşur.

Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,3'ünü oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2015'te yüzde 24,3'üne karşılık gelmektedir. Türkiye yıllık nüfus artış hızı binde 13,4'dir. Nüfusun % 92,10'u il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de ortalama yaş 31'dir. Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli ölçeğinde incelenmiştir. 2013, 2014 ve 2015 verileri karşılaştırılmıştır.

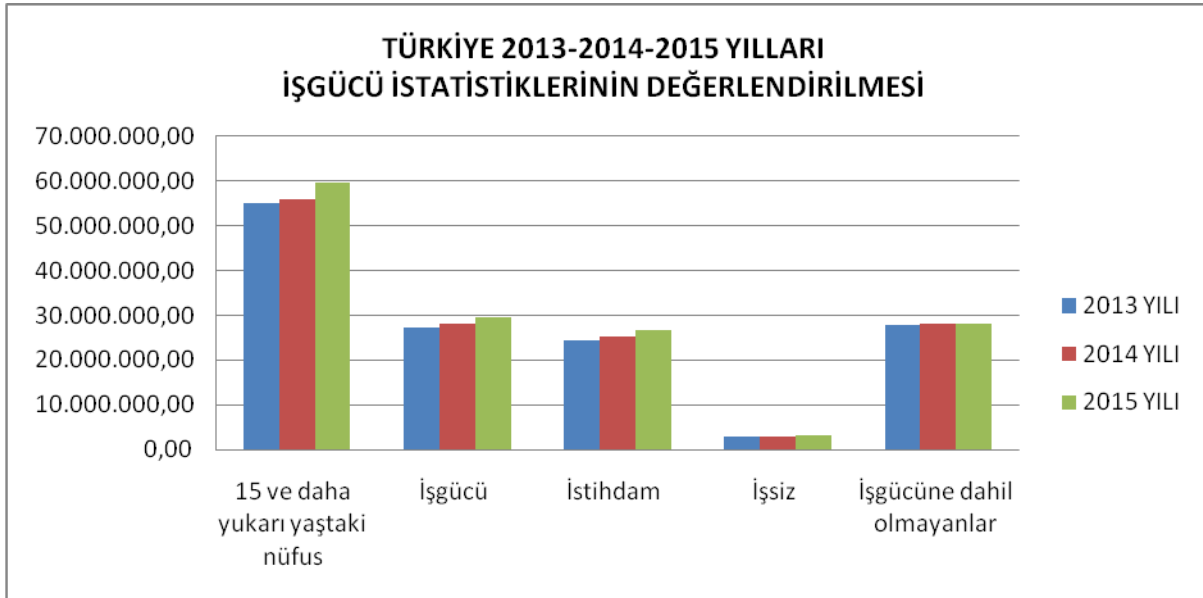
TÜRKİYE			
Satırlar	2013	2014	2015
Türkiye Kır Nüfusu	6.633.451,00	6.409.722,00	6.217.919,00
Türkiye Kent Nüfusu	70.034.413,00	71.286.182,00	72.523.134,00
Türkiye Nüfusu	76.667.864,00	77.695.904,00	78.741.053,00
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus	55.169.000,00	56.084.000,00	59.584.833,00
İşgücü	27.323.000,00	28.036.000,00	29.678.000,00
İstihdam	24.433.000,00	25.194.000,00	26.621.000,00
İşsiz	2.890.000,00	2.841.000,00	3.057.000,00
İşgücüne dahil olmayanlar	27.846.000,00	28.048.000,00	28.176.000,00
İşgücüne Katılma Oranı (%)	49,50	50,00	51,30
İstihdam Oranı (%)	44,30	44,90	46,00
İşsizlik Oranı (%)	10,60	10,10	10,30
Tarım dışı işsizlik oranı (%)	12,90	12,30	12,60
Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı (%)	20,70	19,00	19,30

2013, 2014 ve 2015 Nüfus Verileri (Kaynak: TÜİK)

2013, 2014 ve 2015 verilerine bakıldığında Türkiye geneli nüfus, işgücü, istihdam artışı olduğu görülmektedir. Buna bağlı olarak işsiz, işgücüne dahil olmayan nüfus da artmaktadır. Genç nüfusta işsizlik oranı ise Türkiye geneli ve kent nüfusu için dikkat çeken bir diğer konudur.



Ayrıca ikinci bir karşılaştırma, tabloda yer alan 2013-2014-2015 nüfus verilerinin Türkiye geneli incelenmesidir. 2016 Yılında 15 ve daha yukarı yaştaki nüfusun, işgücü, istihdam nüfusunun arttığı, işsiz ve işgücüne dahil olmayan nüfusun ihmal edilebilir düzeyde arttığı gözlenmiştir.



Bu bilgiler ışığında genel ekonomik görünüme ve gayrimenkul sektörüne ilişkin bilgiler verilecektir.

4.2 Küresel Ekonomik Görünüm

Küreselleşme ve ülke ekonomilerinin birbiri ile olan bağlarının giderek artması sonucunda dünya ekonomisindeki her türlü önemli gelişmenin takip edilmesi zorunlu hale gelmiştir.

Küresel ekonomik krizlerde öncelikli sorun, gelişmiş ülkelerin çoğunda yaşanan deflasyonist (fiyatlar genel seviyesindeki düşüş) süreç ve buna bağlı farklı boyutlarda görülen resesyondur (durgunluk-negatif büyüme). Gelişmekte olan ülkelerde ise, kendi içlerinde enflasyonist (fiyatlar genel seviyesinde yaşanan artış) ve düşük büyüme sorunları ile karşılaşmaktadır. Her ülkede ilgili durumların boyutları farklı özellikler ve nedenler arz etmekte olup standart bir reçete ile çözülmesi oldukça güçtür.

Küresel kriz sonrası, ekonomi politikalarının en önemli uygulayıcıları Merkez Bankaları olmuştur. Dünyadaki etkin ve büyük Merkez Bankalarının alacağı kararlar sadece kendi ülkelerini etkilemekle kalmayıp, aynı zamanda ‘uluslararası fon hareketleri’ için de başlıca yol gösterici olmuştur. Bu durumun gerek negatif gerekse pozitif sonuçları itibarı ile en çok gelişmekte olan ülke varlıkları etkilenmiştir.

Krizin hemen ardından ABD Merkez Bankası Fed oldukça hızlı bir biçimde ‘genişletici para politikası’ araçlarını kullanmaya başlamıştır. Bu amaçla faiz indirimi, tahvil alımları, finansal sistemin varlık alımları ile fonlanması ve kredi mekanizmalarının etkin hale getirilmesi gibi pek çok yöntem uygulanmıştır. Bu tip bir para politikası sayesinde; finansal istikrarın sağlanması, yatırım ve tüketimin uyarılması ile nihai hedef olan büyümenin sağlanıp depresyondan (kriz) çıkış hedeflenmiştir.

Fed’in krizden çıkmak için uyguladığı politikalar alışılmışın dışında özellikler taşımakla kalmayıp uygulamadaki farklılıkları da dünyadaki diğer merkez bankaları içinde izlenmesi gereken bir durumu ortaya çıkarmıştır. Krize çabuk tepki gösteren ve karar alma mekanizmaları daha hızlı olan Fed’i geçte olsa ECB (Avrupa Birliği Merkez Bankası) da takip etmeye çalışmıştır. Uzakdoğu’da ise Japon Merkez Bankası kendi ekonomisi için kronikleşmiş sorun olan deflasyon ile resesyondan önünü alabilmek için benzer politikalara başvurmuşlardır. ABD ekonomisinde yaşanan nispi toparlanmaya paralel olarak, Fed ‘parasal genişleme politikasından’ geri çekilmek amacıyla Aralık 2013 tarihi itibarı ile ‘tahvil geri alım tutarında’ azaltmaya başlamıştır. Sürecin beklenenden önce başlaması ülkemizin de içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkelerin (Türkiye, Brezilya, Arjantin, Endonezya, Hindistan gibi) öncelikle yerel para birimlerinde gerilemelerin yaşanmasına ardından da finansal piyasalarından kısa vadeli yatırım amacıyla gelen (Portföy Hareketi-Sıcak Para vb) fonların kısmen çıkışına neden olmuştur. ABD Merkez Bankasının ‘tahvil alarak piyasaya verdiği nakit akışı’ Ekim 2014’de sonlandırılmıştır.

2015 Eylül ayı Fed toplantısında Çin ve diğer gelişmekte olan ülkelere yönelik endişelerin doların daha fazla değerlenmesine ve emtiaların ise daha fazla değer kaybetmesine neden olduğu belirtilmiş ve ekonomik görünüm, işgücü piyasası, enflasyon ve bunlara yönelik riskler değerlendirildiğinde, üyelerin biri hariç hepsi, mevcut şartların, ABD ekonomisinin güçlenmesine ve işgücü piyasasındaki atıl kapasitenin azalmasına karşın, faiz artışına gerek görülmediği belirtilmiştir.

Aralık 2015'te 10 yıllık aradan sonra çeyrek puan artışla faizi yüzde 0,25-yüzde 0,50 aralığına yükseltmiştir.

Ancak esas parasal genişlemenin sonunu getirecek olan 'faiz 'artışına geçiş ise 2015 yılı sonunda gerçekleşmiştir.

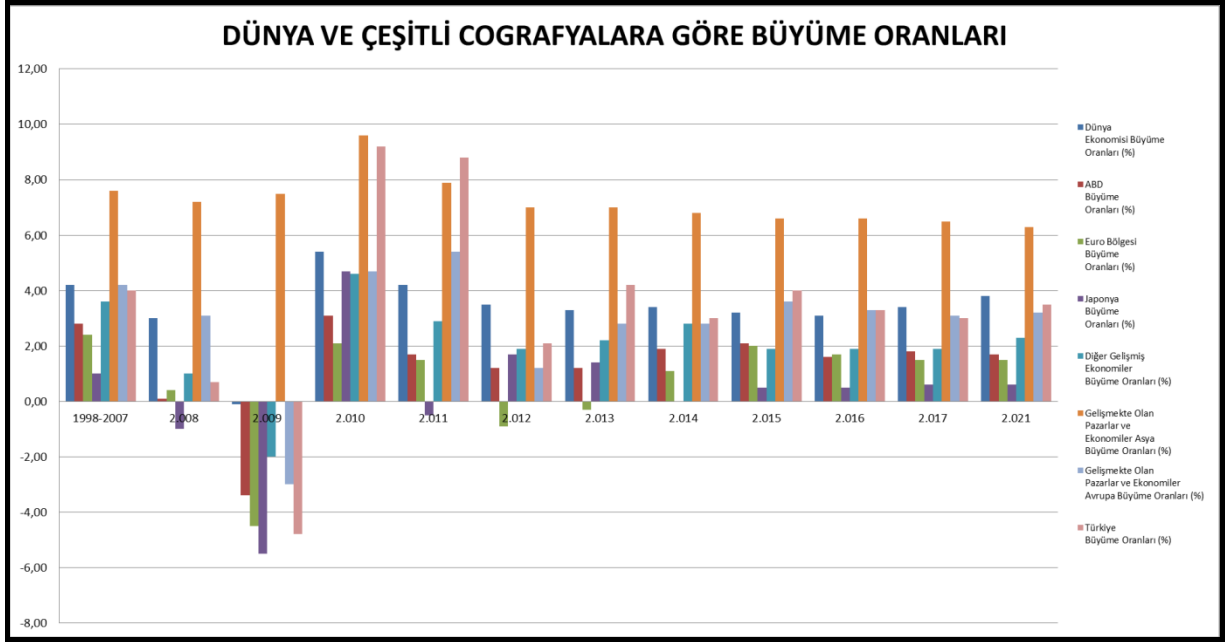
Fed 2016 yılı içinde Ocak, Mart ve Nisan aylarındaki toplantılarında faizde değişikliğe gitmemiştir. Haziran 2016'da ve Eylül 2016 yılı toplantılarında Amerikan Merkez Bankası (Fed) yaptığı açıklama ile faiz oranlarında değişiklik yapmadığını bildirmiştir.

Son dönemde olağan davranışını sürdüren Fed, ekonominin kademeli faiz artırımlarına izin verecek şekilde iyileşmesini istemektedir. 2016 yılı bitmeden faiz artışına gitme yolunda ilerlediği öngörülmektedir.

2016 yılındaki küresel büyüme oranı % 3,10 olarak gerçekleşme beklentisindedir. Bu oran 2015 yılının % 0,10 altındadır. Nisan 2017 Dünya Ekonomik görünümü (WEO) raporunda tahmin edilenin % 0,10 daha altındadır. 2017 yılında % 3,40, 2021 yılında ise dünya ekonomisinin % 3,80 büyüyeceği öngörülmüştür.

Yıllar	Dünya Ekonomisi Büyüme Oranları (%)	ABD Büyüme Oranları (%)	Euro Bölgesi Büyüme Oranları (%)	Japonya Büyüme Oranları (%)	Diğer Gelişmiş Ekonomiler Büyüme Oranları (%)	Gelişmekte Olan Pazarlar ve Ekonomiler Asya Büyüme Oranları (%)	Gelişmekte Olan Pazarlar ve Ekonomiler Avrupa Büyüme Oranları (%)	Türkiye Büyüme Oranları (%)
1998-2007	4,20	2,80	2,40	1,00	3,60	7,60	4,20	4,00
2.008	3,00	0,10	0,40	-1,00	1,00	7,20	3,10	0,70
2.009	-0,10	-3,40	-4,50	-5,50	-2,00	7,50	-3,00	-4,80
2.010	5,40	3,10	2,10	4,70	4,60	9,60	4,70	9,20
2.011	4,20	1,70	1,50	-0,50	2,90	7,90	5,40	8,80
2.012	3,50	1,20	-0,90	1,70	1,90	7,00	1,20	2,10
2.013	3,30	1,20	-0,30	1,40	2,20	7,00	2,80	4,20
2.014	3,40	1,90	1,10	0,00	2,80	6,80	2,80	3,00
2.015	3,20	2,10	2,00	0,50	1,90	6,60	3,60	4,00
2.016	3,10	1,60	1,70	0,50	1,90	6,60	3,30	3,30
2.017	3,40	1,80	1,50	0,60	1,90	6,50	3,10	3,00
2.021	3,80	1,70	1,50	0,60	2,30	6,30	3,20	3,50

Kaynak: 2016 Yılı ekim ayı "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu"ndan derlenmiştir.



Kaynak: 2016 Yılı ekim ayı “Dünya Ekonomik Görünüm Raporu”ndan derlenmiştir.

ABD 2009 yılındaki kriz sonucundaki % 3,40 oranındaki küçülme ile 2010 yılında yaklaşık % 3,10 düzeyinde büyümüştür. Yıllar içinde % 1 ve %2 arasında büyüme oranları görülmektedir.

EURO Bölgesi 2009 yılındaki krize bağlı olarak % -4,50 küçülmeye bağlı olarak 2010 yılında % 2,10, 2011 yılında ise % 1,50 büyümüştür. 2012 ve 2013 yıllarında ardarda küçülen bölge ekonomisi bu yıldan sonra % 1,00 ve % 2,00 arasında büyüme oranlarına ulaşmıştır.

Japonya 2009 yılındaki % -5,50 küçülmeye bağlı olarak 2010 yılında % 4,70 oranında büyümüştür. 2011 yılında yeniden düşme eğilimi gösteren bölge ekonomisi 2014 yılında duraklama dönemi haricinde sürekli olarak düşük oranda büyüme oranlarına ulaşmıştır.

Diğer gelişmiş ekonomilerde 2009 yılındaki % 2,00 oranındaki küçülme haricinde diğer yıllarda % 1 ve % 3 oranında büyümüştür.

Gelişmekte olan ekonomilerin asya coğrafyasında her yıl yaklaşık % 6,30 ile 9,60 arasındaki oranlar ile büyüme gerçekleşmiştir.

Gelişmekte Olan Pazarlar ve Ekonomiler Avrupa coğrafyasında büyüme Oranları (%) 2009 yılındaki % -3,00 oranındaki küçülme haricindediğer yıllarda ortalama % 1,20 ile 5,40 arasında büyüme oranlarına ulaşmıştır. (Türkiye'de "gelişmekte olan pazarlar ve ekonomiler coğrafyasında sınıflanmıştır.)

IMF'nin yılda iki kez hazırladığı “Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun” Ekim 2016 sayısına göre aşağıdaki çıkarımlar yapılmıştır:

- ✓ Geçen aylardaki ana öngörülemeyen gelişme Büyük Britanya'nın AB'yi bırakma lehine oy kullanılmasıdır. Referandumda "Brexit Oylaması"nın sürpriz bir şekilde red edilmesine piyasalar güven verici bir şekilde tepki vermiştir. Yine ABD Başkanlık seçiminde sürpriz yaşanmış ve piyasalar yine sert tepki göstermiştir. Buna karşın Birleşik Krallıkla AB arasındaki kurumsal ve ticari anlaşmaların geleceği belirsiz olduğu gibi nihai etkisi de oldukça muğlaktır.
- ✓ Gelişmekte olan ekonomilerde doğru finansal pazar duyarlılığı gelişmiş ekonomilerde düşük faiz beklentilerinin, gelişmeyi destekleyen politikaları takip eden beklenti ile ilgili azalan endişeler ve bazı emtia fiyatlarının istikrar kazanması ile gelişmiştir.
- ✓ Beklentiler ülkeler arasında keskin şekilde farklılık göstermektedir. Gelişmekte olan Asya ve Hindistan'da sağlam büyüme oranlarına ulaşılırken Sahra Afrikası'nda keskin yavaşlama görülmektedir.
- ✓ Gelişmiş ekonomilerdeki belirsizlik ve aşağı risklere tabi olan dizginlenmiş görünüm olması politik memnuniyetsizliği daha da ateşleyebilecektir.
- ✓ Pek çok gelişmekte olan pazarda daha zayıf emtia fiyatlarına uyum sağlamaya zorlayıcı politikaları ile mücadele ile karşı karşıyadır.
- ✓ Endişe verici beklentiler gelişmeyi arttırıcı ve zaafiyetleri yönetmede her zaman geniş tabanlı politik yanıtı ihtiyaç duymaktadır.
- ✓ Güncel beklentiler uzun dönemli trendeler, yeni şoklara ve devam eden yeniden düzenlemelerin karmaşık şekli devam etmektedir.
- ✓ Bu faktörler genel olarak büyüme için bastırılmış bir baz ve aynı zamanda gelecekteki ekonomik beklentiler için oldukça fazla belirsizlik içermektedir.
- ✓ Devam eden önemli yeniden ayarlama/gruplaşmalar (özellikle gelişmekte olan ülkeler için önemlidir) Çin'deki yeniden dengeleme ve emtia ihracatçılarının uzun dönem düşüşü makro ekonomik programlarını ve yapısal uyumu içermektedir.
- ✓ Ekonomik temel senaryosunda global büyüme beklenmekte ve büyüme oranının % 3,10 olarak gerçekleşeceği düşünülmektedir. Gelecek yıl ise tekrar % 3,40'a çıkabileceği düşünülmektedir.
- ✓ Bu öngörü beklenenden daha zayıf ABD ekonomik aktivitesi ve aynı zamanda Brexit oyu ile birlikte önemli bir olumsuz riskin gerçekleşmesini yansıtmaktadır.
- ✓ Gelişmekte olan pazar ve ekonomilerde büyümenin 5 yıl ardarda düşüşten sonra 2016 yılında az bir miktarda güçlenerek % 4,20 olması beklenmektedir. Bu pazarlar için görünüş düzensiz ve geçmişte olduğundan daha zayıftır.

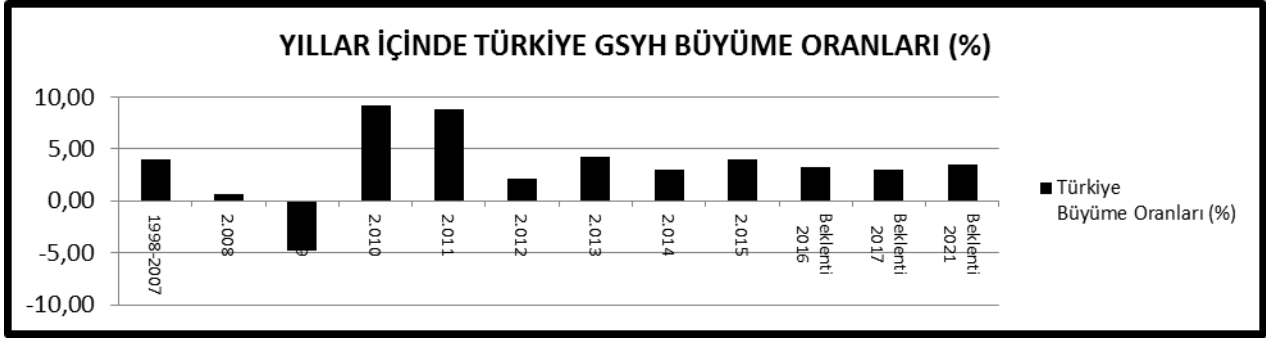
- ✓ Gelişmekte olan ülkelerde düşük faiz beklentileri ile dış finansman durumları kolaylaşırken diğer faktörler aktiviteyi bastırmaktadır. Bu durum Çin’de yavaşlamayı içermekte ve yeni olumsuz ekonomik saçılmalar gerçekleşmektedir.
- ✓ Kaynak yoğun yatırımlar ve ithalata daha az güven duyulmakta ve emtia ihracatçıların daha düşük gelirlere sürekli uyum sağlaması, gelişmiş ekonomilerdeki inatçı zayıf talebin olumsuz saçılmaları ve iç çekişmeler politik anlaşmazlıkları ve jeopolitik gerginliklere yol açmaktadır.
- ✓ Gelişmekte olan pazar ve ekonomilerde beklentilerin iyileşmesi ve ekonomisinin biraz hareketlenmesi ile birlikte 2017 yılında iyileşme beklenmektedir. Yatırımlardaki iyileşme ve stoklardaki azalışlar beklenmektedir.
- ✓ Parasal politika oranlarını kolaylaştırmak enflasyonu dizginlenmiştir. Bunu Malezya ve Endonezya ve aynı zamanda Rusya ile Türkiye dahil aynı zamanda uygulamıştır.

4.3 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur. Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye’nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır. Türkiye 92 yıllık dönemde ortalama olarak % 4,8 oranında büyümüştür. Ekonomistlerce Türkiye’nin ortalama büyüme oranı % 5,6 olduğunda büyüme oranının anlam kazandığı gündeme gelmiştir. Kısaca, tam istihdam seviyelerinde potansiyel büyüme oranı %6-7 civarındadır.

Yıllar	1998-2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2021
Türkiye GSYH Büyüme Oranları (%)	4,00	0,70	-4,80	9,20	8,80	2,10	4,20	3,00	4,00	3,30	3,00	3,50

Kaynak: World Economic 2016 Ekim Dünya Görünüm Raporu



Kaynak: World Economic 2016 Ekim Dünya Görünüm Raporu

IMF'nin yılda iki kez hazırladığı “Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun” Ekim 2016 sayısına göre Türkiye ile ilgili aşağıdaki çıkarımlar yapılmıştır:

- ✓ Gelişmekte olan ülke ekonomilerine karşı olan hisler iyileşmiştir. Bunun sebebi ekonomik iyileşmedeki yayılmaların baskısı, uzun dönem reel faiz oranları ve net varlık değerlerindeki iyileşmedir.
- ✓ 2016-2017 yıllarında, makro ekonomilerdeki gevşeme ekonomik aktiviteyi desteklemesine karşın son dönem terörist saldırıların akibeditindeki belirsizlikler ve başarısız darbe girişimi büyüme oranlarını etkileyebilecektir.
- ✓ Geçerli harcamalarını ve parasal harcamalarını “2016-2018 Mali projeksiyonları güncel trendler ve politikalarına dayanan orta vadeli programı” ile paralel olarak sürdürecektir.
- ✓ Geniş para ve geniş uzun para tahminleri IMF projeksiyonlarına dayanmaktadır. Kısa dönem mevduat oranına benzer bir ABD enstrüman faiz oranına karşı sabit bir yayılma ile genişlemesi tahmin edilmektedir.
- ✓ Türkiye ekonomisine ilişkin değerlendirmelere yer veren IMF, siyasi belirsizliğin iç talebi düşüreceğini savunarak, büyüme beklentilerini aşağı yönlü revize etmiştir.
- ✓ Word Economic Outlook Raporuna göre 2015 yılında % 4,00 olarak gerçekleşen GSYH büyüme oranı, 2016 yılında % 3,30, 2017 yılında % 3,00, 2021 yılında ise % 3,50 olarak gerçekleşeceği öngörülmektedir.
- ✓ Tüketici fiyatları (TEFE) 2015 yılında % 8,80 olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılında % 9,10, 2017 yılında artış eğilimini sürdürerek % 9,10, 2021 yılında ise % 6,20 olarak gerçekleşeceği düşünülmektedir.
- ✓ Cari işlemler dengesinin 2015 yılında %-4,50 olarak gerçekleşecektir. 2016 yılında % -4,40, 2017 yılında % -5,60, 2021 yılında ise % -5,60 gerçekleşerek cari işlemler dengesinin artacağı öngörülmüştür.
- ✓ Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Moody's, Türkiye'nin kredi notunu "Baa3"ten "Ba1"e çektiği not görünümünü "durağan" olarak belirlemiştir.

- ✓ Zaman değeri para akışının farklı zaman noktasında olmasından kaynaklanmaktadır. Farklı zaman noktasında alınan ya da verilen miktardaki para aynı değerde olmayacaktır. Çünkü alınan ya da verilen paranın o günkü kullanım değerinden vazgeçilmesinin bir bedeli de olmaktadır. Bu bedel, paranın zaman değerinden doğmakta ve faiz olarak adlandırılmaktadır.
- ✓ Gayrimenkul varlığının temel değerini hesaplamanın oldukça güç olması olmak ile birlikte varlığın beklenen gelir akımı, iskonto oranı (indirgeme oranı) ve risk priminin sonucuna göre gayrimenkulün değeri belirlenebilmektedir. Risk primini belirlemek için risksiz getiri oranlarını, iskonto oranlarını ve gerçekleşen döviz kurlarını belirlemek gerekmektedir.
- ✓ Cari uzun vadeli, devlet tahvilleri risksiz getiri oranı olarak kullanılır ve söz konusu uzun vadeli kamu menkul kıymetlerinin oranı oranını aşan geniş bir hisse senetleri piyasası endeksinde kazanılan tarihi prim, piyasada beklenen getiriyi hesaplamada kullanılmaktadır. Bu girdileri kullanmak suretiyle hesaplanan öz sermaye maliyeti, her bir yılın nakit akımlarında indirgeme oranı olarak kullanılmaktadır. Bu nedenle değerlendirme çalışmasında 03.10.2016 Tarihi ile 13.12.2016 Tarihleri arasında gerçekleşen ve Bloomberg tarafından açıklanan 10 yıllık dolar bazlı Eurobond (bir firmanın ya da ülkenin yabancı para cinsinden borçlanmasıdır) tahvili oranı olan “Risksiz Getiri Oranı” oranları da araştırılmıştır. Risksiz getiri oranı 12.12.2016 Tarihli “TL Tahvili” için % 11,45, “Euro Tahvili” için % 7,21, Dolar Tahvili için % 5,82 oranları referans olarak alınmıştır.
- ✓ Küresel düzeyde yaşanan istikrarsızlıklar, Türkiye'nin yaşadığı siyasi, ekonomik ve diğer riskler sonucunda Türk Lirası özellikle ABD Doları ve EURO karşısında belirgin değer kayıpları yaşamıştır. Dövizin oldukça yükselmesi nedeniyle özellikle gayrimenkul satışlarında satışlarda döviz kurunun sabitlenmesi, vadeli satışların yaygınlaşması, senetli satışlar v.b... farklı ve alternatifli yaklaşımlar görülmeye başlanmıştır. Değerleme raporları hazırlanmasında 03.10.2016 Tarihi ile 13.12.2016 Tarihleri arasında döviz kurları incelenmiştir.
- ✓ Bu dönemde istikrarsız bir eğilim sergileyen döviz kuru yaşanan süreçler etkisi ile TL aleyhine istikrarsız eğilimini sürdürmüştür. Küresel ve Türkiye Ekonomik Görünüm Bölümlerinde belirtilen “Fiyat İstikrarı ve Finansal İstikrar” hedeflerindeki sapma eğilimi ve döviz kurundaki artış eğilimi nedeniyle döviz kurlarının en yüksek gerçekleştiği gün olan 13.12.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kuru, değerlendirme raporlarında referans olarak alınmıştır.

Tarih	USD Alış Kuru	USD Satış Kuru	Euro Alış Kuru	Euro Satış Kuru
13.12.2016 TL Değeri	3,4721	3,4784	3,6894	3,6960

Kaynak: 13.12.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kuru
Rapor No: 2016-019-GYO-014

- ✓ Taşınmazın değerinin yabancı para cinsinden bulunulması durumunda ise söz konusu değer TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır. 13.12.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz alış kuru 3,4721 TL, 1 Euro döviz alış kuru ise 3,6894 TL olarak belirtilmiştir.
- ✓ Söz konusu gayrimenkul değerlendirme raporunda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 13.12.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 3,4784 TL, 1 Euro döviz satış kuru ise 3,6960 TL olarak belirtilmiştir.

4.4 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Son dönemlerde milli gelirin ve gelir düzeyinin artmış olmasının da etkisi ile gayrimenkul sektörü, hizmet sektörü, sanayi ve tarım sektörünün aksine ekonomik sektörler içinde büyüyen ve ağırlığını arttıran sektörlerden biri haline gelmiştir. Yetersiz sermaye kaynağı nedeniyle tarım ve sanayi üretiminde yeterli düzeyde yatırım yapılamadığından daha küçük ölçekli sermaye birikimi ile gayrimenkul sektörüne yatırımlar yapılabilmektedir. Küçük ölçekli yatırım yapılabilen bir sektör olmasından dolayı Türkiye Gayrimenkul Sektörü büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanmaktadır. Diğer sektörler üzerinde ekonomik kaldıraç etkisi yaratarak, diğer sektörleri harekete geçirme özelliği ile lokomotif sektör, özellikle vasıfsız işçileri absorbe etme özelliği ile de sünger sektör olarak tanımlanmaktadır. Gayrimenkul sektörünün hemen hemen bütün üretimi yatırım malı sayılmaktadır. Yatırım malları ise belirli dönemler de belirli ağırlık kazanmakta ve Türkiye'de inşaat sektörü bu yatırımlar yolu ile gelişmektedir.

Erken Cumhuriyet Döneminde kamu yatırımları yani büyük ölçekli altyapı projeleri ile başlayan inşaatsektörü, özellikle 1950li yıllarda kamu harcamaları ile birlikte liberal ekonominin etkisi ile özel sektörün de ağırlığı ortaya çıkmıştır. 1950 yılından sonra baraj, hidroelektrik santraller, yol ve konut yatırımları ile birlikte inşaat sektörü gelişmiştir. 1980 sonrası neo-liberal dönemde artan göçün etkisi ile birlikte ise konut yatırımlarının önem kazanmıştır. 2002 sonrasında izlenen liberal dönemde TOKİ etkisi ile birlikte alış-veriş merkezi, rezidans, konut yatırımlarının önem kazandığı belirlenmiştir.

2002-2014 döneminde sağlanan uzun vadeli dış borçların sektörlere dağılımında en çarpıcı gelişme inşaat-eylak sektöründeki yoğunlaşmada görülmektedir.

Son dönemde gayrimenkul sektöründe yasal düzenlemeler yapıldığı yoğunlaştırıldığı görülmektedir. Kamuoyunda "2B Yasası" olarak bilinen "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin

Satışı Hakkında Kanun” kapsamındaki arazilerinin satışları yasal çerçeve içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve gayrimenkul sektörüne etkisi sınırlı olmuştur. Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra yasanın sağladığı avantajlar ile 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyüme yeniden hızlanmıştır.

“Yabancılar Mülk Satışını Düzenleyen Kanun” ile yabancıların gayrimenkul sahibi olmaları üzerindeki kısıtlamaların kaldırılmasına ilişkin karar özellikle Rusya, Ortadoğu ve Asya'daki yatırımcıların dikkatlerinin Türkiye'ye yönelmesine sebep olmuş, yabancıların Türkiye'deki gayrimenkul alımları kademeli olarak artmaya başlamıştır.

Ayrıca aşağıda belirtilen nedenlerden dolayı da gayrimenkul sektörü gelişmektedir.

İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcı ilgisi görmesi, İstanbul'un finansal bir merkez olması için ilk temellerin atılması,

Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Körfez geçişi, 3. Boğaz Köprüsü, İstanbul Boğazında yapılan tüp geçit projeleri, 3. Hava Limanı, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir)

- Ulaşım araç ve olanaklarının giderek artması sonucu büyük şehir çevrelerinin genişlemesi ve yaşam alanlarının büyümesi,
- Kentsel dönüşümün ve buna bağlı düzenlemelerin hayata geçirilmeye devam etmesi,
- Kırdan kente göçün sürmesi,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talep etkisi,
- Çekirdek aile kavramının değişmesi,
- Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önemlerin sektörü canlı tutması,

Ülkemizde genellikle seçim öncesi dönemlerde görülen konut ve otomotiv talebini erteleme eğilimi bu yıl görülmemekte olup aksine her iki sektörde de oldukça canlı bir yapı gözlenmektedir. Bunun temel nedenleri olarak daha sonraki dönemlerde talep artışının süreceği beklentisi ve döviz dalgalanması kaynaklı fiyat oynaklıklarına karşı tüketiciler tarafından alınan bir tür koruma yöntemi olarak düşünülebilmektedir.

2016 yılında Türkiye'de gayrimenkul piyasasının istikrarlı biçimde yükselebilmesinin siyasi ve ekonomik istikrar, yabancı yatırımcının Türkiye'ye olan ilgisi ve Türkiye ekonomisinin gerçekleştireceği yüksek büyüme oranlarına bağlı olacağı değerlendirilmektedir. Yabancılar konut satışının diğer gelişmekte olan ülkelerdeki durgunluk nedeniyle durağan olacağı düşünülmektedir.

Varlık fiyatlarının artış nedenleri; genişletici para politikası, ekonomik büyüklüklerdeki olumlu seyir, likitide bolluğu, yeni icatlar, finansal serbestleşme, finansal yenilikler, borçlanma imkanlarının kolaylaşması ve kredilerde büyük artış, portföy yapısındaki değişiklikler, hükümetlerin politikaları gayrimenkul değerlerindeki artışlarının nedeni olabilmektedir.

Merkezi yönetimin aldığı ekonomik kararlar sonucunda ekonominin, ekonominin ana sektörü inşaat sektörünün ve gayrimenkul satışlarının arttırılması öngörülmüştür.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) kredi işlemleri ile banka ve kredi kartları hakkında değişiklik içeren yönetmelikleri yürürlüğe girmesi ile kredi kartlarının taksit sayısının düzenlenmesi, tüketici kredilerindeki vade sınırının 36 aydan 48 aya yükseltilmesi, bireysel kredilerde sektör bazında yeni düzenlemeler getirmesi ekonominin canlanması hedeflenmiştir.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının arttırılması hedeflenmiştir.

Her ne kadar küresel ölçekte ekonomik daralmalar yaşansa da alınan kararlar ve Türkiye'nin genç nüfus yapısı, kentlere süren göçün devam etmesi, yatırımı devam eden büyük ölçekli projelerin sürmesi nedeniyle 2017 yılında da gayrimenkul satışlarının 2016 yılındaki satış eğilimini sürdüreceği ve gayrimenkul satışlarının artacağı öngörülmüştür.

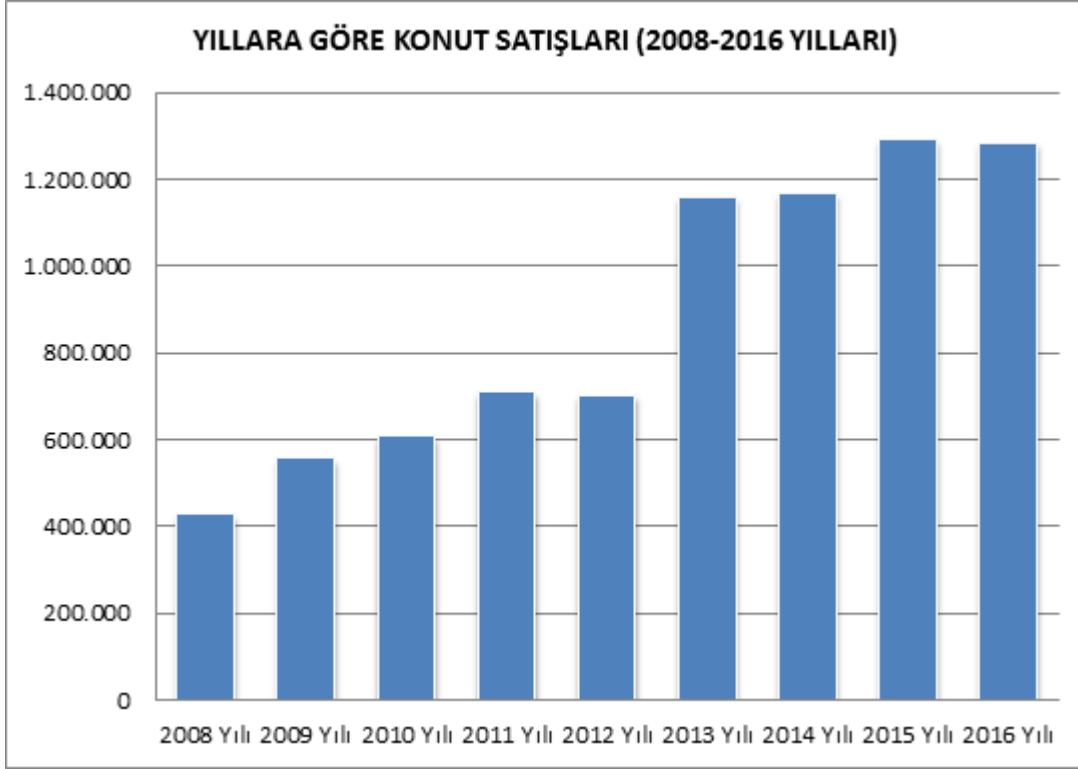
4.5 Konut Sektörü Genel Ekonomik Veriler

2008'in son çeyreğinde ortaya çıkan küresel ekonomik darboğaz ülkemizde de etkisini hissettirmiştir. Ekonomik daralma ilk önce Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörü olan inşaat sektörünü etkilemiştir. Konut talebindeki düşüş ile birlikte satışları gerileyen firmalar bir takım avantajlı finansal paketler ile birlikte talebi arttırmaya çalışmışlardır. 2009 yılının ilk çeyreği ile birlikte hafif bir toparlanma sürecine girilmiştir. 2009 yılının 2. çeyreğinde, hükümetin piyasaya hareket sağlamak için KDV ve tapu harcı oranlarında indirimle gitmesi konut satışlarında ciddi bir artış sağlamıştır. Daha sonra geçici düzenlemenin ardından piyasalarında toparlanmaya başlamış, 2010 yılından itibaren konut satışları olağan seyrine yükselmiş olup düşüş gösteren kredi faiz oranları ile konut satışlarında artan bir ivme gözlemlenmiştir.

YIL	SATIŞ ADEDİ
2008 Yılı	427.105
2009 Yılı	555.184
2010 Yılı	607.098
2011 Yılı	708.275
2012 Yılı	701.621
2013 Yılı	1.157.190
2014 Yılı	1.165.381
2015 Yılı	1.289.320
2016 Yılı	1.281.933

2008-2016 Dönemi Türkiye ve İstanbul Konut Satış İstatistikleri (Kaynak: TÜİK)

Son dönemdeki satışlar incelendiğinde, Türkiye’de 2014 yılına kadar konut satışları artış göstermiştir(2012 yılı hariç). Konut satışı artışında, Türkiye’de düşen konut kredisi faiz oranları, deprensellik nedeniyle eskiyen konut stoğu, kentsel dönüşüm bilincinin artması gibi sosyal konular öne çıkmıştır. 2013 yılı itibarı ile düşen konut kredisi faiz oranlarının etkisiyle 1.157.190 adet konut satışı gerçekleşmiştir. 2014 Yılına kısmen artan satış rakamları 1.165.381 adet olarak gerçekleşmiş ve bir önceki yıla göre artış gerçekleşmiştir. 2015 yılı satış rakamları 1.289.320 adet olmuştur. 2016 yılında ise 2015 yılına göre konut satışında azalma olacağı öngörülmüştür.



2008-2016¹ Dönemi Türkiye ve İstanbul Konut Satış İstatistikleri (Kaynak: TÜİK)

Konut gelişim süreci incelendiğinde, İstanbul'da sanayi ve hizmet sektörünün çok hızlı şekilde gelişmesiyle, hızlı bir nüfus artışının yaşandığı ve beraberinde düzensiz, alt yapı ve sosyal açıdan yeterli olmayan konut alanlarının oluştuğu görülmüştür.

İstanbul'da 78.144,56 ha (köyler dâhil) konut alanı bulunmakta ve bu alanların %67,58'ini düzenli gelişmiş alanlar, %32,41'ini ise düzensiz gelişmiş alanlar oluşturmaktadır. Düzenli konut alanlarına bakıldığında birçoğunun yoğun bir yapılaşmaya sahip oldukları, otopark ve sosyal donatı açısından yetersiz olduğu da gözlenmektedir.

1999 yılındaki depremin ardından konutların depreme karşı dayanıklılığı sorgulanmaya başlanmış ve deprem öncesinde yapılmış konutlardan daha dayanıklı ve daha iyi inşaat teknolojisine sahip konutlara geçme yönünde bir talep oluşmaya başlamıştır.

Özellikle 2000'li yıllarla birlikte sosyal donatılar açısından zengin, kapalı site tarzı yaşam alanları gelişmeye başlamıştır. Önce bu tür projeler şehir merkezine en yakın mesafede boş arsalar üzerinde geliştirilmiş, bu alanların tükenmesi ile birlikte kent çeperlerine yayılmıştır.

¹ 2013, 2014, 2015 Yılı Ekim, Kasım ve Aralık Ayı satış verilerinin ortalamaları baz alınarak 2016 Yılı Ekim, 2016 Yılı Kasım ve 2016 Aralık Ayı satış rakamları öngörülmüştür. Öngörülen satış rakamları üzerine TÜİK'ten elde edilen 2016 yılı ilk 10 verileri ilave edilmiş ve 2016 satış rakamları tahmin edilmiştir.

Fakat yeni gelişen site tarzı yapılar kent nüfusunun tamamına hitap edememiş ve kent merkezindeki eski konut alanlarında deprem riskine rağmen yaşama devam edilmiştir. İstanbul’da nüfus yoğunluğu düşünüldüğünde olası bir depremin sonuçlarının çok ciddi bir felakete yol olacağı çok açıktır. Konut ile ilgili yaşanan sıkıntı benzer şekilde Türkiye’nin tamamında yaşanmaktadır. Bu nedenle hükümet tarafından sağlıksız konut alanlarının dönüşümüne yönelik bir kanun hazırlanmış olup bu program sosyal bir politika haline getirilmiştir. Amaç riskli kent dokusunun dönüşümü sağlıklı hale getirilerek, yeniden pazara sunulmasıdır.

Bu nedenle kent merkezi ve yakın çevresinde kentsel dönüşümüne yönelik çalışmalar artmıştır. Önümüzdeki dönemde kent merkezindeki konut alanlarının iyileştirilmesi ile birlikte, kentin çeperlerinden merkeze doğru bir hareketin olacağı düşünülmektedir.

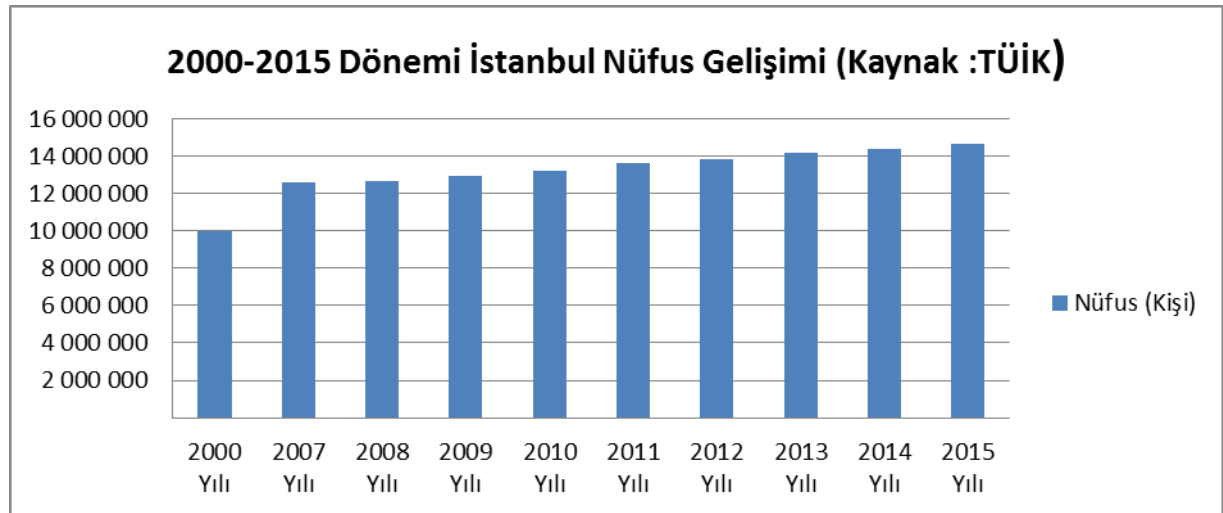
Konut ihtiyacını doğuran sebepler incelendiğinde, 3 ana başlık görülmektedir:

- 1) Nüfus Artışı ve Göç Kaynaklı Konut İhtiyacı
- 2) Kentsel Yenileme/Dönüşüm Kaynaklı Konut İhtiyacı
- 3) Deprem Kaynaklı Konut İhtiyacı

İstanbul’da konut stokuna bakıldığında yeni üretilen konutların nüfus artışı kaynaklı konu tarzını karşıladığı görülmektedir. Aşağıdaki bu konu ile ilgili veriler incelenmiştir.

Yıl	2000 Yılı	2007 Yılı	2008 Yılı	2009 Yılı	2010 Yılı	2011 Yılı	2012 Yılı	2013 Yılı	2014 Yılı	2015 Yılı
Nüfus (Kişi)	10 018 735	12 573 836	12 697 164	12 915 158	13 255 685	13 624 240	13 854 740	14 160 467	14 377 018	14 657 434

2000-2015 Dönemi İstanbul Nüfus Gelişimi (Kaynak: TÜİK)



- 2000-2011 Yılları Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü: 3,68
- 2012 Yılı İstanbul Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü: 3,82

- Nüfus Artış Kaynaklı Konut Talebi: 979.756
- 2000-2011 Yılları Arasında Verilen Ruhsat Verilen Binalardaki Konut Sayısı: 1.084.195

Kentsel dönüşüm ve kentsel yenileme kaynaklı konut ihtiyacının kentsel dönüşüm kanunu ile birlikte daha hızlı bir şekilde karşılanacağı düşünülmektedir. Fakat kentsel dönüşümün gerçekleştirilebilmesi için imar artışının yapılması gerektiği görülmektedir. Bu durumda ihtiyaç sahiplerinin konutlarının yanı sıra yeni konut üretimi ortaya çıkacaktır. Bu arzın, nüfus artış kaynaklı konut ihtiyacının bu alanlardan karşılanmasına ön ayak olması beklenmektedir. Ayrıca 2013 yılından itibaren yürürlüğe giren KDV düzenlemesi ile kentsel dönüşüm alanlarında inşaat yapılması bu ihtiyacı desteklemektedir.

Yapı Ruhsatı 01 Ocak 2013 tarihinden itibaren alınan konut inşaatı projelerinde uygulanacak KDV oranları aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

- 1) 10.07.2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirler dışında olan konutlarda;
 - a. Net alanı 150m²'ye kadar olanlar için %1
 - b. Net alanı 150m²'den fazla olanlar için %18
- 2) 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda;
 - a. Net alanı 150m²'ye kadar olanlar için %1
 - b. Net alanı 150m²'den fazla olanlar için %18
- 3) 10.07.2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde
 - a. Lüks ve birinci sınıf inşaat olarak yapılmayan konutlarda;
 - i. Net alanı 150m²'ye kadar olanlar için %1
 - ii. Net alanı 150m²'den fazla olanlar için %18
 - b. Lüks ve birinci sınıf inşaat olarak yapılan ve ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dahil olmak üzere inşa edilen konutlarda yapı ruhsatının alındığı tarihte üzerinde yapıldığı arsanın 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 29.maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m² değeri;
 - i. 500 TL'den az (500 TL hariç) olanlarda;
 1. Net alanı 150m²'ye kadar olanlar için %1
 2. Net alanı 150 m²'den fazla olanlar için %18

08 Eylül 2016 tarihinden geçerli olmak üzere; 2016/9153 sayılı Kararın 1. maddesi ile KDV Oranlarının belirlenmiş olduğu Karara Geçici 2. Madde eklenmiş bulunmaktadır.

Geçici 2. maddenin hükmü; “Bu kararın 1. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen vergi oranına tabi konutların, 31/3/2017 tarihine kadar (bu tarih dahil) teslimlerinde, aynı fıkranın (c) bendinde belirtilen vergi oranı uygulanır” şeklindedir.

Yapılan bu düzenlemeyi özetleyecek olursak; Mart 2017’ye kadar geçerli olmak üzere;

1- 08.09.2016 ve 31.03.2017 tarihleri arasında teslimi gerçekleştirilecek net kullanım alanı 150 m² üstü olan konut teslimlerinde yeni KDV oranı %8,

2- 08.09.2016 ve 31.03.2017 tarihleri arasında teslimi gerçekleştirilecek Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde net alanı 150 m²’ye kadar konutlardan arsa birim m² fiyatı Bin Türk Lirası ve üzerinde olan konutların tesliminde de yeni %8 olarak belirlenmiş bulunmaktadır.

Son dönemde konut stokunda yaşanan artış ve konut satışlarında yaşanan düşüşü azaltmak amacıyla geçici olarak Mart 2017’ye kadar KDV oranları yeniden düzenlenmiş bulunmaktadır.

Bakanlar Kurulu tarafından gerçekleştirilen 8 Eylül 2016 tarihli düzenleme ile 150 m²’den büyük konut teslimleri ile 150 m² ye kadar olanlarda ve Büyükşehir sınırları içerisinde arsa m² birim fiyatı 1000 TL üstü olan konut teslimlerinde KDV oranı %18’den %8’e düşürülmüş olup bu da %10 oranında bir indirimle gidilmiş olması anlamına gelmektedir.

Bununla birlikte önceki düzenlemelere göre konut teslimlerinde % 1 ve % 8 olarak uygulanan KDV oranlarında da herhangi bir değişik söz konusu değildir. İnşaat çalışmalarının devam etmesi nedeniyle KDV oranı % 18 alınacaktır.

Denizden yüksekliği 155 m. olan Bursa, genelde ılıman bir iklime sahiptir. Ancak, iklim bölgelere göre de değişiklik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizi'nin yumuşak ve ılık iklimi ile güneyde Uludağ'ın sert iklimi görülmektedir.

TUİK 2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonucuna göre, Türkiye'nin nüfusu 78.741.053 iken, Ülke nüfusunun 39.511.191'ini erkek, 39.229.862'sini kadın nüfusu oluşturmaktadır. Bursa ilinin nüfusu ise 1.423.583'ü erkek, 1.418.964'ü kadın olmak üzere toplam 2.842.547 kişidir.

Yıl	Bursa Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2015	2.842.547	1.423.583	1.418.964
2014	2.787.539	1.394.715	1.392.824
2013	2.740.970	1.371.914	1.369.056
2012	2.688.171	1.343.894	1.344.277
2011	2.652.126	1.325.715	1.326.411
2010	2.605.495	1.300.283	1.305.212
2009	2.550.645	1.273.491	1.277.154
2008	2.507.963	1.253.151	1.254.812
2007	2.439.876	1.218.749	1.221.127

Bursa İli nüfus bakımından İstanbul, Ankara ve İzmir' den sonra 4. büyük ildir. Türkiye'nin nüfus artış hızı, 2015 yılı kayıtları ile 2014 yılı kayıtları karşılaştırıldığında, binde 13,4 iken, ilin nüfus artış hızı binde 19'dur. İlin sınırları 17 ilçeyi kapsamaktadır.

2015 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre ilçelerin nüfus dağılımı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
Osmangazi	826.742	415.625	411.117	29,08%
Yıldırım	643.681	323.840	319.841	22,64%
Nilüfer	397.303	196.893	200.410	13,98%
İnegöl	249.091	125.532	123.559	8,76%
Gemlik	105.484	53.148	52.336	3,71%
Mustafakemalpaşa	99.781	49.565	50.216	3,51%
Mudanya	83.174	40.771	42.403	2,93%
Karacabey	80.573	40.292	40.281	2,83%
Gürsu	79.540	40.144	39.396	2,80%
Orhangazi	76.669	38.514	38.155	2,70%
Kestel	54.959	27.243	27.716	1,93%
Yenişehir	52.591	26.301	26.290	1,85%
İznik	42.467	21.051	21.416	1,49%
Orhaneli	20.371	9.935	10.436	0,72%
Keles	12.773	6.236	6.537	0,45%
Büyükorhan	10.774	5.333	5.441	0,38%
Harmancık	6.574	3.160	3.414	0,23%

Bursa İli TÜİK 2015 yılı ADNKS Sonuçları

(Kaynak: tuik.gov.tr)

Köylerde ikamet eden nüfus azalmaya, şehirlerde ikamet eden nüfus artmaya devam ettiği için aradaki fark giderek büyümektedir.

1970 yılına dek köylerde yaşayan çoğunluk bu tarihten itibaren şehirlerde ikamet etmeye başlamıştır. Şehirlerde yaşayan nüfus ile köylerde yaşayan nüfus farkı gün geçtikçe büyümektedir. Yıllara göre kadın/erkek oranında Türkiye ortalaması ile paralel gözlemlenmektedir.

Türkiye ve Bursa nüfusuna bakıldığında yaş ve cinsiyetlere göre nüfusun 15-34 yaş grubunda yoğunlaştığı görülmektedir. İlde 15-34 yaş grubu nüfusu 884.014 kişidir.

Tarihsel sürece bakıldığında il merkezinde yer alan ilçelerin nüfusları artarken dış kesimlerde kalan Büyükorhan, Harmancık, Keles ve Orhaneli'nin nüfusların da zaman içinde azaldığı görülmektedir. Ayrıca Gemlik, İznik, Mustafakemalpaşa, Orhangazi ve Yenişehir ilçelerinde de nüfus azalış göstermiştir.

Bursa ili, Türkiye ortalamasının üzerinde bir nüfus artışı ile en hızlı gelişen kentlerden biridir. Bu hızlı nüfus artışının en önemli etkeni sürekli alınan göçtür. İlin göç almasındaki en önemli neden ise, Bursa'nın ekonomik açıdan, ticaret ve sanayi açısından önde gelen kentlerden olmasıdır. İl Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra ticari potansiyel açısından bölgenin en büyük ili durumundadır. İlde

ağırlıklı olarak tekstil, konfeksiyon makina cihaz vb. ticareti gelişmiştir. Bu kapsamda ilde ticaretle ilgilenen esnaf ve sanatkârlar ile ticarethane sayıları yüksek düzeydedir.

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4. sırada yer almaktadır. Türkiye genelinde sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında ise Bursa, İstanbul, Ankara, İzmir ve Kocaeli'den sonra 5'nci sıradadır. Bursa İli çalışan insan sayısı ve işyeri sayısı bakımından da İstanbul ve İzmir'den sonra Türkiye'de 3. sırada yer almaktadır. Bursa'da yapılan ihracat Türkiye ihracatının yaklaşık %6'sını oluşturmaktadır.

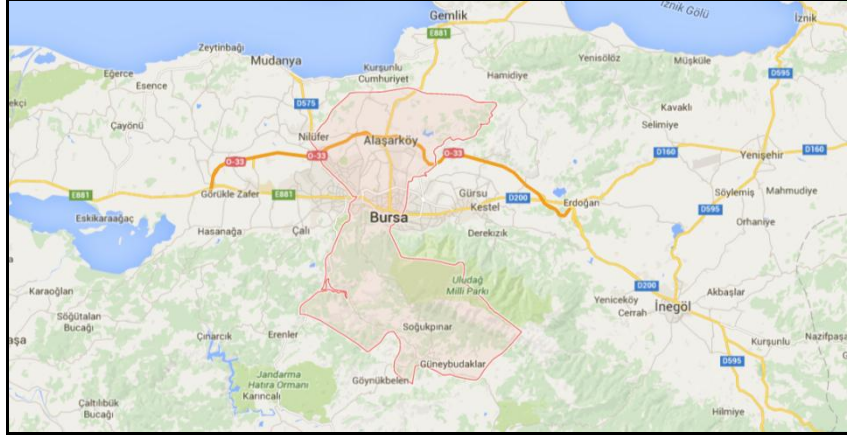
Bursa ili toplam 1.081.954 hektar alana sahiptir. Bu alanın 429.850 hektarını tarım yapılan kültür arazisi oluşturmaktadır. Kültür arazisinde iklim şartlarına bağlı olarak hemen hemen her türlü tarım ürünü yetiştirilmektedir.

Yapılan arkeolojik çalışmalarla ilde ulaşılan en eski uygarlık kalıntıları Yenişehir yakınlarındaki Menteşe Höyüğü ve Orhangazi yakınlarındaki Ilıpınar'dır. 7 bin yıllık yerleşim tarihi olan ilin, Osmanlı Dönemi'nde "Hüdavendigar" unvanıyla geçirdiği başkentlik döneminden günümüze çok sayıda tarihi yapı kalmıştır. Bursa'nın kent gelişiminde de Osmanlı Devleti'ne başkentlik yapması temel etken olarak sayılabilmektedir.

1987 yılı itibariyle büyükşehir olan Bursa ile özdeşleşen Uludağ, Ulu Cami, kestane şekerinin yanı sıra kaplıcalar ve havlu üretiminde de Bursa ili önde gelen şehirlerdendir. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı esas alınarak oluşturulan, İstanbul'un 3. sırayı aldığı, ekonomide yükselen kentler sıralamasında 300 şehir arasında 4. sırayı almıştır. Son yıllarda şehrin Arap başkenti seçilmesinin de etkisiyle Arap turistlerin yoğunluk kazandığı bilinmektedir.

4.6.2 Osmangazi İlçesi

2015 TÜİK verilerine göre 826.742 nüfuslu ve 1.165 kilometrekare yüzölçümüne sahip 27'si kırsal vasıflı 136 mahalleden müteşekkil Osmangazi ilçesi, doğuda Gökdere Vadisi ile başlar; batıda Nilüfer Deresi ve Yeni Mudanya Yolu, kuzeyde Samanlı Dağları, Nilüfer Çayı ve Bursa Ovası'nı içine alan topraklara sınır oluşturan bölgeyi kapsar. İzmir, İstanbul, Eskişehir yollarının kesiştiği kavşak noktasında bulunan Osmangazi ilçesi ayrıca; Mudanya Limanı'na 31 km, Yalova'ya 74 km, Gemlik'e 30 km mesafededir.



İlçenin denizden yüksekliği ortalama 150 metre olup; Doğu-Batı yönünde uzanan 2.543 metrelik yüksekliğe sahip Uludağ' da 25 gün kar yağar ve kar kalınlığı 2,50 metreye kadar ulaşır.

Sosyal ve ekonomik açıdan merkez konumuyla gündüz nüfusu bir milyonu aşan ilçede; aralarında 5 yıldızlı otellerin de bulunduğu 88 otel, 554 restoran, 10 sinema ve alışveriş merkezleri bulunmaktadır. Alışveriş merkezi sayısının, özellikle Nilüfer ilçesinde yapılan yatırımlarla 2017 yılı sonunda 17'e ulaşması beklenmektedir.

Bununla birlikte ilçede; otomobil yan sanayi, dokuma sanayi, havlu sanayi, trikotaj sanayi, kundura sanayi, tarım araçları sanayi, mobilya sanayi, deri, plastik sanayi, makine ve madeni eşya yapımıcılığı, elektrik motoru sanayi, döküm sanayi, marangoz makineleri sanayi, kaynak makineleri sanayi, soba sanayi, bıçakçılık sanayi gelişim göstermiştir. Sayılanların yanı sıra yağ ve un fabrikaları da üretim yapmaktadır.

Osmanlı'nın ilk başkenti olan Bursa'da 14. yüzyılda oluşmaya başlayan ticaret bölgesi ; 16. yüzyılda han, bedesten ve çarşıların oluşumuyla gelişimini tamamlamıştır. Erken Osmanlı döneminde yapılan 668 yıllık geçmişle Hanlar Bölgesi, Bursa'da çarşı yapısının nasıl oluştuğunu göstermesi açısından önemlidir. Bu bölgedeki hanlar; Balıbey Han, Koza Han, Fidan Han, Pirinç Han, İpek Han, Emir Han, Geyve Han, Galle Han, Çukur(Kütahya) Han, Kapan Han, Tuz Han'dır.

Osmangazi sınırları içerisindeki Yeşil Kuşak Projesi'nin önemli bir ayağını oluşturan Soğanlı Kent Parkı Bursa'ya yeni bir oksijen ünitesi kazandırmaktadır. 580 bin metrekarelik bir alana yayılan Soğanlı Kent

Parkı'nın içerisinde, yürüyüş ve bisiklet yolları, kafeterya, büfeler bulunmaktadır. Yine Soğanlı Kent Parkı içinde 189 bin metrekarelik alana yayılan Hayvanat Bahçesi, dünya standartları gözetilerek oluşturulmuştur.

%99'u okur yazar olan ilçede; kaplıca, Uludağ ve tarihi değerlerle turizm sektörü, tarıma elverişli coğrafyası ile tarım sektörü, otomotiv sanayinin lokomotif olduğu endüstriyel üretim ile de sanayi sektörü gelişmiştir. Reşat Oyal Kültür Parkı, İnkaya Çınarı, Tophane Yamaçları, Ulucami ile Orhan Camii arasındaki geniş alana yayılan Kozahan,1340 yılında Orhan Bey tarafından yaptırılan Emirhan, başta II. Murad ve Cem Sultan'a ait olanlarla birlikte yirmiye yakın türbenin yanı sıra, medrese, okul, imarethane, gusülhane, hamam ve camiden oluşan Muradiye Külliyesi, Hüdavendigar Camii, Osmanlı mimarlığının başlangıç döneminde, çok ayaklı ve çok kubbeli cami planlarının en önemli örneği Ulu Camii, ayrıca Merinos Kent Parkı, Botanik Parkı, Soğanlı Hayvanat Bahçesi, Pınarbaşı Parkı, Soğukkuyu Parkı ve Hamitler Parkı ve Sukay Park adı ile Sukayağı Tesisleri Osmangazi sınırları içerisinde yer alan çekim merkezleri olarak sıralanabilir. İlçenin en önemli diğer tarihsel anıtları ve yapıtları şunlardır: Bursa Kalesi, Bursa Hisarı, I.Murad Türbesi, Pars Bey Türbesi, Çakır Ağa Hamamı, Osmangazi ve Orhangazi Türbeleri, Şehzade Mustafa Türbesi, Bedesten, Arkeoloji Müzesi, Atatürk Müzesi, Osmanlı Evi Müzesi, Kent Müzesidir, Ördekli Kültür Merkezi, Gökdere Medresesi, Irgandı Köprüsü, Haraççioğlu Medresesi, Karabaş-ı Veli Dergahı, Balibey Hanı, Muradiye Hamamı, Galle Han'dır.²

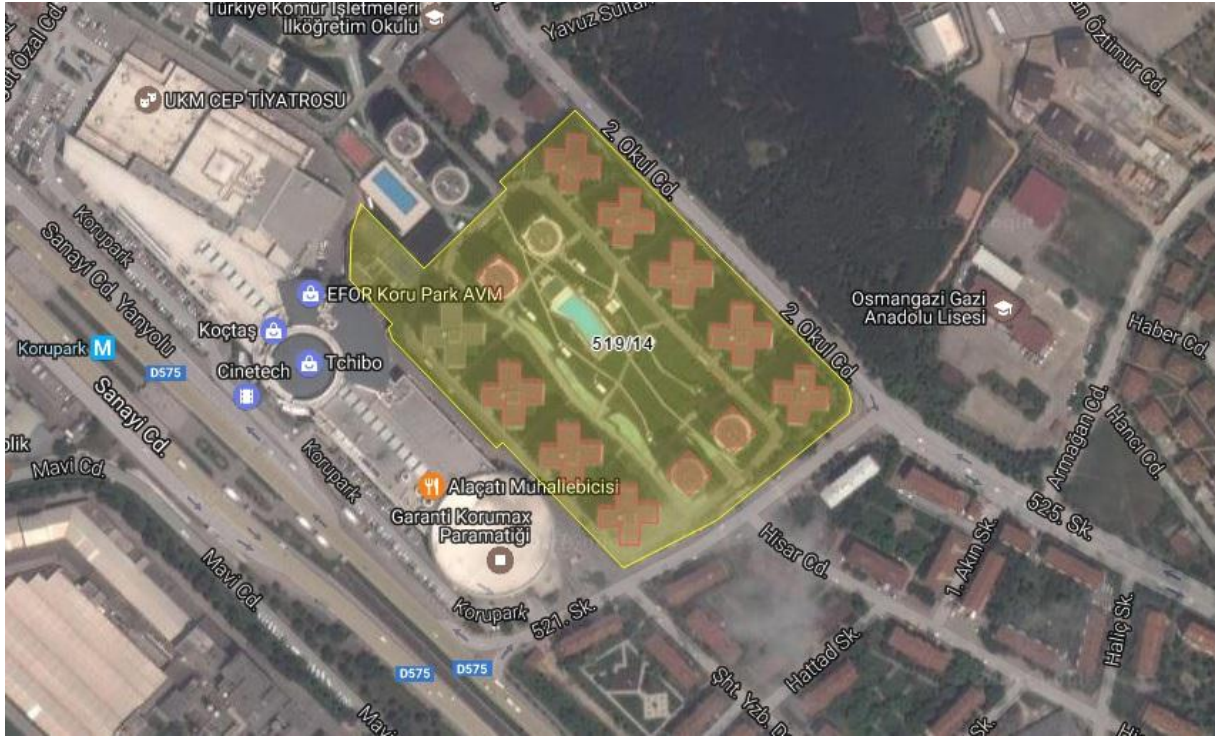
²<http://www.osmangazi.bel.tr/tr/osmangazi/ilcemiz-hakkinda> Erişim Tarihi: 25.11.2015

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Mahallesi, Mudanya Yolu (Sanayi Caddesi) 9. Km Osmangazi / BURSA açık adresinde konumlu; tapu senedi bilgilerine göre, Bursa İli, Osmangazi ilçesi, Emek Mahallesi 519 ada, 14 parselde yer alan 47.434,34m² yüzölçümlü arsa üzerinde geliştirilmiş, 14 bloklu, Korupark 1. ve 2. Etap Konut projesi yer almaktadır.





Korupark 1. ve 2. Etap Uydu Görüntüsü

Değerleme konusu ana taşınmaz, Bursa-Mudanya feribot yolu üzerinde, fabrikaların yoğunluklu olduğu ve yaya trafiğinin fazla olmadığı Mudanya Yolu (Sanayi Caddesi) 9. kilometresinde yer almakta olup, Bursa'nın en büyük alışveriş merkezlerinden biri olan Korupark AVM'nin arkasında yer alan Korupark 1. ve 2. Etap Sitesidir. Yakın çevresinde Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi, Oyak Renault Otomobil Fabrikası, Balat OSB, Fethiye OSB, Minareli Çavuş BTO OSB, Gülenevler Sitesi, İpekkent Sitesi, Türkiye Kömür İşletmeleri İlköğretim Okulu, Farabi İlköğretim Okulu, Osmangazi Gazi Anadolu Lisesi, Mehmet Akif Ersoy Parkı, Emek Merkez Cami, Bursa Kent Mezarlığı gibi önemli yerler bulunmaktadır.



Korupark 1. ve 2. Etap Uydu Görüntüsü

Taşınmaza özel taşıt ve toplu taşıma araçlarıyla kolayca ulaşım sağlanabilmektedir. Kimi önemli konumlara yaklaşık uzaklıkları aşağıda verilmiştir.

Konum	Uzaklık
Bursa - Mudanya Karayolu (D575)	0m
Metro İstasyonu (OSB Durağı)	80m
Timsah Arena	6km
Bursa Çevre Yolu	1,5km
Heykel Meydanı (Şehir Merkezi)	11km
Mudanya Feribot İskelesi	12km

5.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

ANA GAYRİMENKULE AİT TAPU BİLGİLERİ	
İli	Bursa
İlçesi	Osmangazi
Mahallesi/Köyü	Emek Köyü
Ada No	519
Parsel No	14
Yüzölçümü (m ²)	47.434,34
Niteliği	17'şer katlı A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N Bloklardan Oluşan Betonarme Yapılar ve Arsası

Ana gayrimenkul üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş olup değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin detayı aşağıda belirtilmiştir.

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı			Cilt	Sayfa	Tapu Tarihi	Yev. No	Malik
1	ÇINAR-2	A	4.BODRUM KAT	53	DEPO	57	/	4743434	15	1468	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
2	SEDİR-1	B	2.BODRUM KAT	1	İŞYERİ	2284	/	4743434	15	1469	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
3	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	82	DEPO	64	/	4743434	16	1550	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
4	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	88	DEPO	58	/	4743434	16	1556	17.04.2009	8015	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/2), NESLİHAN GÜLCAN (1/2)
5	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	91	DEPO	57	/	4743434	16	1559	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
6	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	102	DEPO	55	/	4743434	16	1570	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
7	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	107	DEPO	64	/	4743434	16	1575	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
8	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	108	DEPO	64	/	4743434	16	1576	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
9	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	109	DEPO	65	/	4743434	16	1577	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
10	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	112	DEPO	59	/	4743434	16	1580	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
11	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	113	DEPO	57	/	4743434	16	1581	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
12	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	135	DEPO	55	/	4743434	17	1602	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
13	SEDİR-2	C	3.BODRUM KAT	73	DEPO	64	/	4743434	17	1678	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı			Cilt	Sayfa	Tapu Tarihi	Yev. No	Malik
14	SEDİR-2	C	3.BODRUM KAT	81	DEPO	55	/	4743434	18	1686	22.06.2009	12498	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/2), ŞENNUR DEMİRBAY (1/2)
15	SEDİR-2	C	3.BODRUM KAT	110	DEPO	57	/	4743434	18	1715	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
16	SEDİR-2	C	4.BODRUM KAT	133	DEPO	294	/	4743434	18	1738	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
17	SEDİR-2	C	4.BODRUM KAT	134	DEPO	236	/	4743434	18	1739	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
18	SEDİR-2	C	4.BODRUM KAT	135	DEPO	293	/	4743434	18	1740	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
19	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	75	DEPO	64	/	4743434	19	1815	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
20	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	76	DEPO	51	/	4743434	19	1816	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
21	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	77	DEPO	48	/	4743434	19	1817	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
22	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	78	DEPO	48	/	4743434	19	1818	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
23	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	79	DEPO	49	/	4743434	19	1819	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
24	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	80	DEPO	48	/	4743434	19	1820	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
25	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	81	DEPO	58	/	4743434	19	1821	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
26	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	82	DEPO	55	/	4743434	19	1822	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı			Cilt	Sayfa	Tapu Tarihi	Yev. No	Malik
27	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	83	DEPO	55	/	4743434	19	1823	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
28	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	84	DEPO	57	/	4743434	19	1824	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
29	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	85	DEPO	65	/	4743434	19	1825	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	86	DEPO	52	/	4743434	19	1826	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	87	DEPO	58	/	4743434	19	1827	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
32	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	88	DEPO	58	/	4743434	19	1828	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
33	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	89	DEPO	58	/	4743434	19	1829	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
34	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	90	DEPO	58	/	4743434	19	1830	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
35	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	91	DEPO	60	/	4743434	19	1831	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
36	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	92	DEPO	52	/	4743434	19	1832	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
37	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	93	DEPO	58	/	4743434	19	1833	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
38	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	94	DEPO	61	/	4743434	19	1834	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
39	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	95	DEPO	55	/	4743434	19	1835	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
40	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	96	DEPO	68	/	4743434	19	1836	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı			Cilt	Sayfa	Tapu Tarihi	Yev. No	Malik
41	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	97	DEPO	68	/	4743434	19	1837	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
42	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	98	DEPO	68	/	4743434	19	1838	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
43	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	132	DEPO	55	/	4743434	19	1872	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
44	SEDİR-8	D	4.BODRUM KAT	135	DEPO	294	/	4743434	19	1875	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
45	SEDİR-8	D	4.BODRUM KAT	136	DEPO	236	/	4743434	19	1876	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
46	SEDİR-8	D	4.BODRUM KAT	137	DEPO	293	/	4743434	19	1877	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
47	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	75	DEPO	64	/	4743434	20	1952	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
48	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	76	DEPO	51	/	4734434	20	1953	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
49	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	77	DEPO	48	/	4725434	20	1954	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
50	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	78	DEPO	48	/	4716434	20	1955	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
51	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	79	DEPO	49	/	4707434	20	1956	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
52	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	80	DEPO	48	/	4698434	20	1957	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
53	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	81	DEPO	58	/	4689434	20	1958	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
54	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	82	DEPO	55	/	4680434	20	1959	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı			Cilt	Sayfa	Tapu Tarihi	Yev. No	Malik
55	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	83	DEPO	55	/	4671434	20	1960	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
56	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	84	DEPO	57	/	4662434	20	1961	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
57	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	85	DEPO	65	/	4653434	20	1962	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
58	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	86	DEPO	52	/	4644434	20	1963	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
59	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	87	DEPO	58	/	4635434	20	1964	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
60	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	88	DEPO	58	/	4626434	20	1965	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
61	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	89	DEPO	58	/	4617434	20	1966	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
62	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	90	DEPO	58	/	4608434	20	1967	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
63	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	91	DEPO	60	/	4599434	20	1968	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
64	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	92	DEPO	52	/	4590434	20	1969	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
65	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	93	DEPO	58	/	4581434	20	1970	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
66	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	94	DEPO	61	/	4572434	20	1971	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
67	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	95	DEPO	55	/	4563434	20	1972	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
68	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	96	DEPO	68	/	4554434	20	1973	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı			Cilt	Sayfa	Tapu Tarihi	Yev. No	Malik
69	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	97	DEPO	68	/	4545434	20	1974	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
70	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	98	DEPO	68	/	4536434	20	1975	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
71	SEDİR-9	E	4.BODRUM KAT	135	DEPO	294	/	4518434	21	2012	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
72	SEDİR-9	E	4.BODRUM KAT	136	DEPO	236	/	4509434	21	2013	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
73	SEDİR-9	E	4.BODRUM KAT	137	DEPO	293	/	4500434	21	2014	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
74	ÇINAR-4	F	3.BODRUM KAT	31	İŞYERİ	1	/	4743434	21	2045	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
75	ÇINAR-4	F	4.BODRUM KAT	32	DEPO	413	/	4743434	21	2046	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
76	ÇINAR-4	F	4.BODRUM KAT	39	DEPO	680	/	4743434	21	2053	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
77	ÇINAR-3	G	3.BODRUM KAT	31	İŞYERİ	1	/	4743434	22	2084	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
78	ÇINAR-3	G	3.BODRUM KAT	32	DEPO	678	/	4743434	22	2084	16.10.2008	27652	TURAN TURAN KEMİK KAS EKLEM SAĞLIĞI HİZMETLERİ LİMİTED ŞİRKETİ:289/4743434 TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 2371378/2371717 AYŞE ZEYNEP HERTA EMİROĞLU KAYNAKÇIOĞLU:67/2371717 DERVİŞ ADIGÜZEL:70/2371717 NECDET ERTAŞ:115/4743434
79	ÇINAR-3	G	4.BODRUM KAT	33	DEPO	72	/	4743434	22	2086	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı			Cilt	Sayfa	Tapu Tarihi	Yev. No	Malik
80	ÇINAR-3	G	4.BODRUM KAT	34	DEPO	94	/	4743434	22	2087	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
81	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	70	DEPO	49	/	4743434	22	2157	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
82	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	71	DEPO	48	/	4743434	22	2158	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
83	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	72	DEPO	63	/	4743434	22	2159	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
84	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	90	DEPO	51	/	4743434	23	2177	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
85	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	93	DEPO	63	/	4743434	23	2180	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
86	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	94	DEPO	61	/	4743434	23	2181	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
87	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	95	DEPO	61	/	4743434	23	2182	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
88	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	96	DEPO	40	/	4743434	23	2183	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
89	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	97	DEPO	59	/	4743434	23	2184	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
90	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	98	DEPO	51	/	4743434	23	2185	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
91	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	99	DEPO	51	/	4743434	23	2186	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
92	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	100	DEPO	51	/	4743434	23	2187	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
93	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	101	DEPO	51	/	4743434	23	2188	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı			Cilt	Sayfa	Tapu Tarihi	Yev. No	Malik
94	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	102	DEPO	51	/	4743434	23	2189	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
95	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	103	DEPO	47	/	4743434	23	2190	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
96	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	104	DEPO	47	/	4743434	23	2191	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
97	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	105	DEPO	46	/	4743434	23	2192	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
98	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	106	DEPO	45	/	4743434	23	2193	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
99	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	107	DEPO	45	/	4743434	23	2194	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
100	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	108	DEPO	49	/	4743434	23	2195	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
101	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	109	DEPO	49	/	4743434	23	2196	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
102	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	110	DEPO	48	/	4743434	23	2197	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
103	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	112	DEPO	50	/	4743434	23	2199	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
104	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	113	DEPO	48	/	4743434	23	2200	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
105	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	114	DEPO	49	/	4743434	23	2201	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
106	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	115	DEPO	58	/	4743434	23	2202	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
107	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	116	DEPO	38	/	4743434	23	2203	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı			Cilt	Sayfa	Tapu Tarihi	Yev. No	Malik
108	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	117	DEPO	61	/	4743434	23	2204	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
109	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	118	DEPO	61	/	4743434	23	2205	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
110	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	119	DEPO	51	/	4743434	23	2206	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
111	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	120	DEPO	64	/	4743434	23	2207	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
112	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	121	DEPO	49	/	4743434	23	2208	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
113	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	122	DEPO	49	/	4743434	23	2209	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
114	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	123	DEPO	49	/	4743434	23	2210	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
115	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	124	DEPO	48	/	4743434	23	2211	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
116	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	125	DEPO	47	/	4743434	23	2212	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
117	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	126	DEPO	47	/	4743434	23	2213	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
118	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	127	DEPO	47	/	4743434	23	2214	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
119	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	62	DEPO	48	/	4743434	23	2276	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
120	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	63	DEPO	48	/	4743434	23	2277	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
121	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	64	DEPO	49	/	4743434	23	2278	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı			Cilt	Sayfa	Tapu Tarihi	Yev. No	Malik
122	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	65	DEPO	48	/	4743434	23	2279	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
123	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	66	DEPO	63	/	4743434	23	2280	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
124	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	67	DEPO	63	/	4743434	23	2281	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
125	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	68	DEPO	40	/	4743434	23	2282	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
126	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	69	DEPO	40	/	4743434	23	2283	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
127	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	87	DEPO	63	/	4743434	24	2301	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
128	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	88	DEPO	61	/	4743434	24	2302	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
129	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	89	DEPO	61	/	4743434	24	2303	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
130	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	90	DEPO	40	/	4743434	24	2304	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
131	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	91	DEPO	59	/	4743434	24	2305	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
132	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	92	DEPO	51	/	4743434	24	2306	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
133	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	93	DEPO	51	/	4743434	24	2307	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
134	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	94	DEPO	51	/	4743434	24	2308	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
135	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	95	DEPO	51	/	4743434	24	2309	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı			Cilt	Sayfa	Tapu Tarihi	Yev. No	Malik
136	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	96	DEPO	51	/	4743434	24	2310	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
137	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	97	DEPO	47	/	4743434	24	2311	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
138	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	98	DEPO	47	/	4743434	24	2312	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
139	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	99	DEPO	46	/	4743434	24	2313	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
140	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	100	DEPO	45	/	4743434	24	2314	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
141	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	101	DEPO	45	/	4743434	24	2315	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
142	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	102	DEPO	49	/	4743434	24	2316	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
143	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	103	DEPO	49	/	4743434	24	2317	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
144	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	104	DEPO	48	/	4743434	24	2318	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
145	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	105	DEPO	49	/	4743434	24	2319	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
146	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	106	DEPO	50	/	4743434	24	2320	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
147	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	107	DEPO	48	/	4743434	24	2321	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
148	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	108	DEPO	49	/	4743434	24	2322	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
149	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	109	DEPO	58	/	4743434	24	2323	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı			Cilt	Sayfa	Tapu Tarihi	Yev. No	Malik
150	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	110	DEPO	38	/	4743434	24	2324	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
151	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	111	DEPO	61	/	4743434	24	2325	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
152	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	112	DEPO	61	/	4743434	24	2326	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
153	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	113	DEPO	51	/	4743434	24	2327	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
154	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	114	DEPO	64	/	4743434	24	2328	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
155	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	115	DEPO	49	/	4743434	24	2329	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
156	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	116	DEPO	49	/	4743434	24	2330	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
157	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	117	DEPO	49	/	4743434	24	2331	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
158	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	118	DEPO	48	/	4743434	24	2332	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
159	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	119	DEPO	47	/	4743434	24	2333	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
160	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	120	DEPO	47	/	4743434	24	2334	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
161	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	121	DEPO	47	/	4743434	24	2335	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
162	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	68	DEPO	65	/	4743434	25	2403	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
163	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	69	DEPO	61	/	4743434	25	2404	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı			Cilt	Sayfa	Tapu Tarihi	Yev. No	Malik
164	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	70	DEPO	65	/	4743434	25	2405	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
165	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	71	DEPO	163	/	4743434	25	2406	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
166	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	72	DEPO	63	/	4743434	25	2407	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
167	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	73	DEPO	63	/	4743434	25	2408	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
168	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	74	DEPO	63	/	4743434	25	2409	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
169	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	111	DEPO	66	/	4743434	25	2446	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
170	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	112	DEPO	64	/	4743434	25	2447	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
171	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	113	DEPO	66	/	4743434	25	2448	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
172	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	114	DEPO	66	/	4743434	25	2449	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
173	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	115	DEPO	65	/	4743434	25	2450	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
174	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	116	DEPO	52	/	4743434	25	2451	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
175	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	117	DEPO	63	/	4743434	25	2452	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
176	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	118	DEPO	59	/	4743434	25	2453	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
177	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	119	DEPO	60	/	4743434	25	2454	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı			Cilt	Sayfa	Tapu Tarihi	Yev. No	Malik
178	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	120	DEPO	60	/	4743434	25	2455	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
179	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	121	DEPO	60	/	4743434	25	2456	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
180	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	122	DEPO	67	/	4743434	25	2457	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
181	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	123	DEPO	69	/	4743434	25	2458	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
182	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	124	DEPO	66	/	4743434	25	2459	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
183	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	125	DEPO	61	/	4743434	25	2460	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
184	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	126	DEPO	56	/	4743434	25	2461	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
185	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	127	DEPO	58	/	4743434	25	2462	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
186	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	128	DEPO	49	/	4743434	25	2463	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
187	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	73	DEPO	65	/	4743434	26	2536	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
188	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	74	DEPO	163	/	4743434	26	2537	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
189	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	89	DEPO	57	/	4743434	26	2552	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
190	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	103	DEPO	58	/	4743434	26	2566	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
191	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	107	DEPO	50	/	4743434	26	2570	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı			Cilt	Sayfa	Tapu Tarihi	Yev. No	Malik
192	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	112	DEPO	67	/	4743434	26	2575	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
193	SEDİR-3	L	2.BODRUM KAT	4	İŞYERİ	4914	/	4743434	27	2598	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
194	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	73	DEPO	40	/	4743434	27	2667	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
195	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	79	DEPO	50	/	4743434	27	2673	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
196	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	80	DEPO	49	/	4743434	27	2674	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
197	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	81	DEPO	50	/	4743434	27	2675	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
198	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	82	DEPO	47	/	4743434	27	2676	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
199	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	83	DEPO	52	/	4743434	27	2677	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
200	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	97	DEPO	47	/	4743434	27	2691	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
201	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	113	DEPO	51	/	4743434	28	2707	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
202	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	114	DEPO	64	/	4743434	28	2708	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
203	ÇINAR-1	M	3.BODRUM KAT	32	DEPO	112	/	4743434	28	2747	16.10.2009	27653	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
204	ÇINAR-1	M	4.BODRUM KAT	57	DEPO	62	/	4743434	28	2772	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
205	ÇINAR-1	M	4.BODRUM KAT	58	DEPO	62	/	4743434	28	2773	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı			Cilt	Sayfa	Tapu Tarihi	Yev. No	Malik
206	OTOPARK	N	3.BODRUM KAT	1	İŞYERİ	6763	/	4743434	28	2778	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
207	OTOPARK	N	3-4 BODRUM KAT	2	İŞYERİ	2	/	4743434	28	2779	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
208	OTOPARK	N	3-4 BODRUM KAT	3	İŞYERİ	2	/	4743434	28	2780	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
209	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	5	DEPO	2449	/	4743434	28	2782	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
210	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	6	DEPO	2065	/	4743434	28	2783	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
211	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	7	DEPO	1005	/	4743434	28	2784	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
212	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	8	DEPO	1323	/	4743434	28	2785	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
213	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	9	TRAFO	1	/	4743434	28	2786	16.10.2008	27652	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

5.2.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Osmangazi İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 02.11.2016 tarihli tapu kayıt örneğine göre Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

Beyanlar;

- Yönetim Planı:16.09.2008 (16.10.2008 tarih ve 27652 yevmiye no ile)
- AT: Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (29.03.2010 tarih 5900 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler;

- İrtifak Hakkı: Bu parsel lehine 519 ada 15 parsel aleyhine 112,23m² alanda geçit hakkı. (26.09.2008 tarih ve 27015 yevmiye no ile)

N Blok (9) bağımsız bölüm numaralı “Trafo” nitelikli taşınmaz üzerinde; yukarıda belirtilen takyidatlara ilave olarak;

İrtifak Hakları Hanesinde;

- TEDAŞ lehine intifa hakkı vardır.(Başlama tarihi 18.05.2009 Süre:99 yıl) (21.05.2009 tarih ve 10363 yevmiye no ile)

Tapu kayıt örnekleri ekte sunulmuştur.

5.2.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında, son üç yıla ait herhangi bir değişikliğe rastlanmamıştır.

5.2.3 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu 205 adet depo ile 7 adet işyeri vasfındaki taşınmaz üzerinde bulunan;

- Yönetim Planı'nın belirtilmesi amacıyla tesis edilen "Yönetim Planı:16.09.2008 (16.10.2008 tarih ve 27652 yevmiye no ile)" ibaresi bulunmaktadır.
- Kat mülkiyeti tesisi amacıyla belirtilen "AT: Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (29.03.2010 tarih 5900 yevmiye no ile)" ibaresi bulunmaktadır.
- 26.09.2008 tarih 27015 yevmiye no'lu irtifak hakkı geçit hakkı için işlenmiş ibaresi bulunmaktadır.

Bağımsız bölümlerin değerinde ve devrinde herhangi bir etkiye sahip değildir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde incelendiğinde; ilgili kayıtların taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunmalarında engel teşkil etmeyeceği kanaatine varılmıştır.

N Blok 9 bağımsız bölüm numaralı "Trafo" üzerinde bulunan, TEDAŞ lehine işlenmiş intifa hakkı ibaresi ile şerhin başlangıç tarihi olan 18.05.2009 tarihinden itibaren 99 yıl müddetle Tedaş lehine yararlanma ve kullanma hakkı verilmiştir. İntifa hakkı sahibi sözleşme süresince gayrimenkulün kullanım hakkına sahip olup; gayrimenkul üzerinde kullanım hakkı dışında tasarruf hakkı bulunmamaktadır. Kuru mülkiyet sahibi, gayrimenkul üzerinde satış, ipotek vb tasarruf hakkı bulunmakta olup; intifa hakkı hak sahibinin hakları aynen devam eder. VUK 296. Madde uyarınca "Sabit süre için tayin edilmiş olan intifa hakkının değeri sözleşme süresinin her tam on yılı için gayrimenkul emsal bedelinin onda ikisi olarak hesaplanır" şeklinde belirtilmiştir. Bağımsız bölümün devredilebilir niteliği olup, değeri intifa hakkından olumsuz etkilenmektedir. 28/5/2013 Tarihli Ve 28660 Sayılı Resmi Gazete'de Yayımlanan GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İlişkin ESASLAR TEBLİĞİ'nin Yatırım Faaliyetleri Ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar Getiren 22.Maddesi C Bendinde "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" denilmektedir. İntifa hakkı taşınmazın değerini doğrudan etkilediğinden, taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunmasında engel teşkil ettiği kanaatine varılmıştır.

5.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Osmangazi Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 25.11.2016 tarihli Onaylı İmar Durum Belgesi'ne göre değerlemeye konu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu 519 ada 14 parsel 13.05.2010 gün onay tarihli, 428 sayılı 1/1000 ölçekli Emek Revizyon Uygulama İmar Planı'na göre, "Konut" alanı lejantında kalmaktadır.

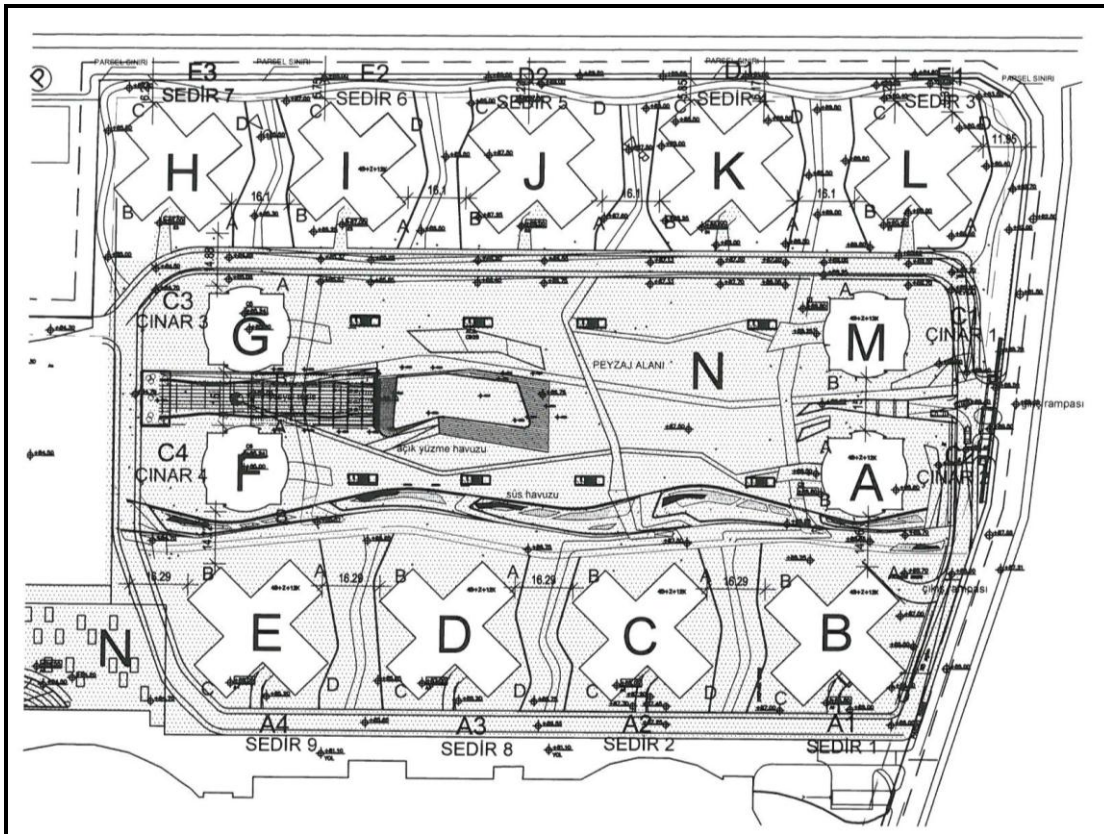
Yapılaşma koşulları;

- KAKS (Emsal) ; 1,80
- Hmax:40.50m
- Yan Bahçe Mesafesi; 5 m.
- Ön Bahçe Mesafesi; 5 m.

Şeklinde belirtilmiştir.

5.3.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Onaylı Mimari Proje: 10.06.2008 tarihli ruhsata esas her blok için ayrı onaylı mimari projeleri bulunmaktadır.



Korupark 1. ve 2. Etap Vaziyet Planı

Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi: Söz konusu ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri 12 parsel için alınmış olup, ifraz işleminden sonra parsel numarası 14 olarak değişmiştir. Parsel değişikliği bilgisi, Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Biriminden öğrenilmiştir. 14 Blok için ayrı ayrı alınmış, yapı ruhsatları ve yapı kullanım izin belgeleri aşağıdaki tablolarda detaylı olarak gösterilmiştir. Söz konusu belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

BLOK	YAPI RUHSATI		Bağımsız Bölüm Niteliği	Adet	Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Kapalı Alan (m ²)
	TARİH	SAYI				
A	10.06.2008	1/131	Konut	30	53	8.262
			Özel Amaçlı Depo	23		
B	10.06.2008	1/133	Konut	80	137	15.630
			Özel Amaçlı Depo	1		
			Bina İçindeki İş Yeri	56		
C	10.06.2008	1/134	Konut	72	135	15.630
			Özel Amaçlı Depo	63		
D	10.06.2008	1/135	Konut	74	137	15.630
			Özel Amaçlı Depo	63		
E	10.06.2008	1/136	Konut	74	137	15.630
			Özel Amaçlı Depo	63		
F	10.06.2008	1/137	Konut	30	39	8.262
			Özel Amaçlı Depo	8		
			Bina İçindeki İş Yeri	1		
G	10.06.2008	1/138	Konut	30	34	8.262
			Özel Amaçlı Depo	3		
			Bina İçindeki İş Yeri	1		
H	10.06.2008	1/139	Konut	67	127	12.902
			Özel Amaçlı Depo	60		
I	10.06.2008	1/140	Konut	61	121	12.902
			Özel Amaçlı Depo	60		
J	10.06.2008	1/141	Konut	67	128	15.702
			Özel Amaçlı Depo	61		
K	10.06.2008	1/142	Konut	70	131	15.702
			Özel Amaçlı Depo	61		
L	10.06.2008	1/143	Konut	60	121	12.902
			Özel Amaçlı Depo	60		
			Bina İçindeki İş Yeri	1		
M	10.06.2008	1/144	Konut	31	62	8.261
			Özel Amaçlı Depo	31		
N	10.06.2008	1/145	Özel Amaçlı Depo	6	9	56.301
			Bina İçindeki İş Yeri	3		

BLOK	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Bağımsız Bölüm Niteliği	Adet	Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Kapalı Alan (m ²)
	TARİH	SAYI				
A	02.01.2009	1/242	Konut	30	53	8.262
			Özel Amaçlı Depo	23		
B	02.01.2009	1/243	Konut	80	137	15.630
			Özel Amaçlı Depo	1		
			Bina İçindeki İş Yeri	56		
C	02.01.2009	1/244	Konut	72	135	15.630
			Özel Amaçlı Depo	63		
D	27.03.2009	1/348	Konut	74	137	15.630
			Özel Amaçlı Depo	63		
E	27.03.2009	1/349	Konut	74	137	15.630
			Özel Amaçlı Depo	63		
F	27.03.2009	1/350	Konut	30	39	8.262
			Özel Amaçlı Depo	8		
			Bina İçindeki İş Yeri	1		
G	27.03.2009	1/351	Konut	30	34	8.262
			Özel Amaçlı Depo	3		
			Bina İçindeki İş Yeri	1		
H	27.03.2009	1/352	Konut	67	127	12.902
			Özel Amaçlı Depo	60		
I	27.03.2009	1/353	Konut	61	121	12.902
			Özel Amaçlı Depo	60		
J	27.03.2009	1/354	Konut	67	128	15.702
			Özel Amaçlı Depo	61		
K	02.01.2009	1/245	Konut	70	131	15.702
			Özel Amaçlı Depo	61		
L	02.01.2009	1/246	Konut	60	121	12.902
			Özel Amaçlı Depo	60		
			Bina İçindeki İş Yeri	1		
M	02.01.2009	1/247	Konut	31	62	8.261
			Özel Amaçlı Depo	31		
N	05.01.2009	1/250	Özel Amaçlı Depo	2	7	30.065
			Bina İçindeki İş Yeri (1, 3, 4, 5, 6, 7, 8 nolu b.b. için)	5		
			Bina İçindeki İş Yeri (2 no'lu b.b. için)	1		
N	27.03.2009	1/355	Bina İçindeki İş Yeri (2 no'lu b.b. için)	1	1	26.236
			Bina İçindeki İş Yeri (2 no'lu b.b. için)	1		

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu gayrimenkul 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi için, Kartaltepe Mah. Kültür Sok.No.1 Metroport Busidence K.9 D.164 Bahçelievler / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Tezkan Yapı denetim A.Ş. görevlendirilmiştir.

5.3.3 Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Osmangazi Belediyesi’nden alınan bilgiye göre son 3 yıl içerisinde gayrimenkullerin imar durumunda herhangi bir değişikliğe rastlanılmamıştır.

5.3.4 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili olarak onaylı imar durum belgesi, onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır.

5.3.5 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parselin güncel imar durumunda ve yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Parsel üzerinde mevcut yapılara ait tasdikli mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri mevcut olup kat mülkiyeti tesis edilmiştir. İmar bilgileri açısından taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca yoktur.

5.3.6 Projeye 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

Söz konusu değerleme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

5.4.1 Gayrimenkullerin Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü, H21B35D4C pafta, 519 Ada, 14 Parsel no'lu, 47.434,34m² yüzölçümlü, "17'şer katlı A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N Bloklardan Oluşan Betonarme Yapılar ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul kapsamında, mülkiyeti Torunlar GYO A.Ş.'ye ait, 195 adet depo, 7 adet işyeri ve 1 adet trafo nitelikli bağımsız bölümlerdir.

Taşınmazların yer aldığı Korupark 1 ve 2 Etap Sitesi, A, B, C, D, E, F, G, H, I, J K, L, M ve N olmak üzere toplam 14 bloktan meydana gelmiştir. Site etrafı bahçe duvarları ile çevrilidir. Siteye ait, kapalı otopark alanı, peyzaj alanı, süs havuzu, açık havuz, kapalı havuz, sosyal tesis ve güvenlik mevcuttur. Taşınmazların yer aldığı B, C, D ve E bloklar Korupark AVM'ye (B blok aynı zamanda Armağan sokağı), A ve M bloklar Armağan sokağı, H, I, J, K ve L bloklar Okul caddesine (L blok aynı zamanda Armağan sokağı), F ve G bloklar Korupark 3.Etap sitesine cephelidir.

Değerleme konusu site 13 konut bloğu, 1 adet otopark bloğu olmak üzere toplam 14 bloktan oluşmaktadır. Tüm bloklar, 4 bodrum + zemin ve 12 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 17 kat+çatı katlıdır. 12. Katlar dublektir. Blokların 4. ve 3. Bodrum katlarında sığınak ve depo alanları bulunmaktadır. Blok girişleri 2.bodrum kattan sağlanmaktadır.

Toplamda 14 blokta, 746 adet konut, 559 adet depo, 64 adet işyeri ve 1 adet trafo merkezi bulunmaktadır.

Sitede Sedir ve Çınar adı verilen iki tip blok yer almaktadır. Sedir 1, Sedir 2, Sedir 3, Sedir 4, Sedir 5, Sedir 6, Sedir 7, Sedir 8 ve Sedir 9 Bloklarında 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 daire tipleri; Çınar 1, Çınar 2 Çınar 3 ve Çınar 4 Bloklarında ise 3+1, 4+1 ve 5+1 daire tipleri bulunmaktadır.

Sedir bloklarında her katta 4'er adet daire, Çınar bloklarında her katında 2'şer adet daire mevcuttur.

N Blok, sitenin ortak kullanımında olup, 6 depo, 2 adet işyeri ve 1 adet trafo merkezi bulunmaktadır.

Yapı Kullanma İzin Belgelerine göre toplam 221.978 m² kapalı alanlı olup; 746 adet konut, 559 adet depo, 65 adet işyeri ve 1 adet trafo merkezi olmak üzere toplam 1.371 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Trafo merkezi mimari projede N blok (9) numaralı bağımsız bölüm olarak geçmektedir.

Blok dış cepheleri boyalıdır. Bloklarda, ortak alan zeminleri seramik, duvarları saten boyalıdır. Bloklara ait 2 adet asansör ve yangın merdiveni bulunmaktadır.

Değerleme konusu 205 adet depo, 7 adet işyeri ve 1 adet trafo merkezi bulunmakta olup, projeye ilişkin satışlar devam etmektedir. Değerleme çalışmaları, 31.12.2016 itibariyle Müşteri Şirket tarafından beyan edilen toplam 205 adet depo, 7 adet işyeri ve 1 adet trafo merkezi için gerçekleştirilmiştir. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin kat, blok, nitelik ve brüt alanları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Brüt Alan (m ²)
1	ÇINAR-2	A	4.BODRUM KAT	53	DEPO	6
2	SEDİR-1	B	2.BODRUM KAT	1	İŞYERİ	158,05
3	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	82	DEPO	6,72
4	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	88	DEPO	3,05
5	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	91	DEPO	5,97
6	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	102	DEPO	5,73
7	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	107	DEPO	6,68
8	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	108	DEPO	6,68
9	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	109	DEPO	6,81
10	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	112	DEPO	6,15
11	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	113	DEPO	5,99
12	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	135	DEPO	5,75
13	SEDİR-2	C	3.BODRUM KAT	73	DEPO	6,72
14	SEDİR-2	C	3.BODRUM KAT	81	DEPO	2,89
15	SEDİR-2	C	3.BODRUM KAT	110	DEPO	5,96
16	SEDİR-2	C	4.BODRUM KAT	133	DEPO	152,59
17	SEDİR-2	C	4.BODRUM KAT	134	DEPO	122,81
18	SEDİR-2	C	4.BODRUM KAT	135	DEPO	152,44
19	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	75	DEPO	6,72
20	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	76	DEPO	5,38
21	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	77	DEPO	5,06
22	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	78	DEPO	5,06
23	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	79	DEPO	5,15
24	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	80	DEPO	5,01
25	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	81	DEPO	6,1
26	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	82	DEPO	5,78
27	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	83	DEPO	5,78
28	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	84	DEPO	5,97
29	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	85	DEPO	6,8
30	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	86	DEPO	5,48
31	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	87	DEPO	6,13
32	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	88	DEPO	6,13

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Brüt Alan (m ²)
33	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	89	DEPO	6,13
34	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	90	DEPO	6,13
35	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	91	DEPO	6,31
36	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	92	DEPO	5,41
37	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	93	DEPO	6,1
38	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	94	DEPO	6,36
39	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	95	DEPO	5,73
40	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	96	DEPO	7,12
41	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	97	DEPO	7,16
42	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	98	DEPO	7,06
43	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	132	DEPO	5,75
44	SEDİR-8	D	4.BODRUM KAT	135	DEPO	152,59
45	SEDİR-8	D	4.BODRUM KAT	136	DEPO	122,81
46	SEDİR-8	D	4.BODRUM KAT	137	DEPO	152,44
47	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	75	DEPO	6,72
48	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	76	DEPO	5,38
49	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	77	DEPO	5,06
50	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	78	DEPO	5,06
51	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	79	DEPO	5,15
52	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	80	DEPO	5,01
53	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	81	DEPO	6,1
54	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	82	DEPO	5,78
55	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	83	DEPO	5,78
56	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	84	DEPO	5,97
57	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	85	DEPO	6,8
58	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	86	DEPO	5,48
59	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	87	DEPO	6,13
60	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	88	DEPO	6,13
61	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	89	DEPO	6,13
62	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	90	DEPO	6,13
63	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	91	DEPO	6,31
64	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	92	DEPO	5,41
65	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	93	DEPO	6,1
66	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	94	DEPO	6,36
67	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	95	DEPO	5,73
68	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	96	DEPO	7,12
69	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	97	DEPO	7,16
70	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	98	DEPO	7,06

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Brüt Alan (m ²)
71	SEDİR-9	E	4.BODRUM KAT	135	DEPO	152,59
72	SEDİR-9	E	4.BODRUM KAT	136	DEPO	122,81
73	SEDİR-9	E	4.BODRUM KAT	137	DEPO	152,44
74	ÇINAR-4	F	3.BODRUM KAT	31	İŞYERİ	384,81
75	ÇINAR-4	F	4.BODRUM KAT	32	DEPO	42,87
76	ÇINAR-4	F	4.BODRUM KAT	39	DEPO	70,64
77	ÇINAR-3	G	3.BODRUM KAT	31	İŞYERİ	384,81
78	ÇINAR-3	G	4. BODRUM KAT	32	DEPO	70,64
79	ÇINAR-3	G	4. BODRUM KAT	33	DEPO	7,53
80	ÇINAR-3	G	4.BODRUM KAT	34	DEPO	9,8
81	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	70	DEPO	5,1
82	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	71	DEPO	5
83	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	72	DEPO	6,6
84	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	90	DEPO	5,34
85	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	93	DEPO	6,28
86	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	94	DEPO	6,41
87	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	95	DEPO	6,4
88	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	96	DEPO	4,22
89	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	97	DEPO	6,19
90	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	98	DEPO	5,35
91	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	99	DEPO	5,35
92	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	100	DEPO	5,35
93	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	101	DEPO	5,35
94	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	102	DEPO	5,35
95	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	103	DEPO	4,89
96	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	104	DEPO	4,89
97	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	105	DEPO	4,81
98	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	106	DEPO	4,7
99	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	107	DEPO	4,75
100	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	108	DEPO	5,12
101	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	109	DEPO	5,14
102	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	110	DEPO	5,09
103	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	112	DEPO	5,25
104	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	113	DEPO	5,01
105	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	114	DEPO	5,13
106	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	115	DEPO	6,07
107	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	116	DEPO	3,99
108	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	117	DEPO	6,38

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Brüt Alan (m ²)
109	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	118	DEPO	6,41
110	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	119	DEPO	5,39
111	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	120	DEPO	6,71
112	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	121	DEPO	5,14
113	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	122	DEPO	5,14
114	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	123	DEPO	5,18
115	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	124	DEPO	5
116	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	125	DEPO	4,93
117	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	126	DEPO	4,93
118	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	127	DEPO	4,93
119	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	62	DEPO	5
120	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	63	DEPO	5
121	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	64	DEPO	5,1
122	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	65	DEPO	5
123	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	66	DEPO	6,6
124	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	67	DEPO	6,6
125	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	68	DEPO	4,2
126	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	69	DEPO	4,1
127	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	87	DEPO	6,65
128	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	88	DEPO	6,41
129	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	89	DEPO	6,4
130	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	90	DEPO	4,22
131	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	91	DEPO	6,19
132	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	92	DEPO	5,35
133	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	93	DEPO	5,35
134	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	94	DEPO	5,35
135	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	95	DEPO	5,35
136	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	96	DEPO	5,35
137	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	97	DEPO	4,89
138	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	98	DEPO	4,89
139	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	99	DEPO	4,81
140	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	100	DEPO	4,7
141	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	101	DEPO	4,75
142	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	102	DEPO	5,12
143	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	103	DEPO	5,14
144	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	104	DEPO	5,09
145	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	105	DEPO	5,13
146	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	106	DEPO	5,25

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Brüt Alan (m ²)
147	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	107	DEPO	5,01
148	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	108	DEPO	5,13
149	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	109	DEPO	6,07
150	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	110	DEPO	3,99
151	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	111	DEPO	6,38
152	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	112	DEPO	6,41
153	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	113	DEPO	5,39
154	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	114	DEPO	6,71
155	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	115	DEPO	5,14
156	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	116	DEPO	5,14
157	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	117	DEPO	5,18
158	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	118	DEPO	5
159	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	119	DEPO	4,93
160	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	120	DEPO	4,93
161	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	121	DEPO	4,93
162	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	68	DEPO	6,8
163	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	69	DEPO	6,41
164	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	70	DEPO	6,79
165	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	71	DEPO	17,02
166	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	72	DEPO	6,59
167	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	73	DEPO	6,59
168	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	74	DEPO	6,59
169	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	111	DEPO	6,91
170	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	112	DEPO	6,68
171	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	113	DEPO	6,95
172	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	114	DEPO	6,95
173	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	115	DEPO	6,81
174	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	116	DEPO	5,43
175	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	117	DEPO	6,57
176	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	118	DEPO	6,18
177	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	119	DEPO	6,28
178	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	120	DEPO	6,28
179	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	121	DEPO	6,25
180	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	122	DEPO	6,96
181	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	123	DEPO	7,2
182	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	124	DEPO	6,94
183	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	125	DEPO	6,42
184	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	126	DEPO	5,88

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Brüt Alan (m ²)
185	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	127	DEPO	6,02
186	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	128	DEPO	5,15
187	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	73	DEPO	6,79
188	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	74	DEPO	17,02
189	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	89	DEPO	5,96
190	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	103	DEPO	6,13
191	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	107	DEPO	5,2
192	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	112	DEPO	6,98
193	SEDİR-3	L	2.BODRUM KAT	4	İŞYERİ	148,32
194	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	73	DEPO	4,25
195	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	79	DEPO	5,26
196	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	80	DEPO	5,12
197	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	81	DEPO	5,21
198	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	82	DEPO	4,94
199	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	83	DEPO	5,5
200	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	97	DEPO	4,89
201	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	113	DEPO	5,39
202	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	114	DEPO	6,71
203	ÇINAR-1	M	3.BODRUM KAT	32	DEPO	11,7
204	ÇINAR-1	M	4.BODRUM KAT	57	DEPO	6,5
205	ÇINAR-1	M	4.BODRUM KAT	58	DEPO	6,5
206	OTOPARK	N	3.BODRUM KAT	1	İŞYERİ	468
207	OTOPARK	N	3-4 BODRUM KAT	2	İŞYERİ	5.474,87
208	OTOPARK	N	3-4 BODRUM KAT	3	İŞYERİ	3.106,61
209	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	5	DEPO	1.277,62
210	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	6	DEPO	1.077,73
211	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	7	DEPO	522
212	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	8	DEPO	690,28
213	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	9	ENERJİ MERK- TRAFO	349,14
TOPLAM						16.627

5.5 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu bağımsız bölümler Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü, 519 ada, 14 parsel no'lu, 47.434,34m² yüzölçümüne sahip arsa üzerinde konumludur.
- Sitenin yer aldığı bölge, eski sanayi bölgesi, yeni yerleşim yeridir.
- Site, Mudanya yolu üzerinde merkezi bir konumda olup, önemli ana arterlere yakındır. Ulaşım kolay bir şekilde sağlanmaktadır.
- Söz konusu parsel Sanayi Caddesi'ne (Mudanya Yolu) 2. parsel konumundadır.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu site; Sanayi Caddesi (Mudanya Yolu) üzerinde oluşu sebebiyle bilinirliği yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsel, düzgün olmayan bir geometrik şekle sahip olup, topografik olarak düzdür.
- Değerleme konusu Korupark 1. ve 2. Etap sitesi 2008 yılında tamamlanmıştır.
- 1. ve 2. Etap sitesi, betonarme karkas yapı tarzında, ayrıık nizamda, 13 konut bloğu ve 1 otopark bloğundan oluşmakta olup, 13 adet konut bloğu 4 bodrum + zemin + 12 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 17 kat+çatı katı olarak inşa edilmiş olup, her bir blok brüt 221.978 m² kapalı alana sahiptir.
- Toplamda 14 blokta, 746 adet konut, 559 adet depo, 65 adet işyeri ve 1 adet trafo merkezi bulunmaktadır.
- Bloklarda havalandırma ile ısıtma ve soğutma sistemleri, 2'şer adet asansör ve yangın merdiveni yer almaktadır.
- Sitede kapalı otopark alanları mevcuttur. Site etrafı bahçe duvarları ile çevrilidir.
- Siteye ait, kapalı otopark alanı, peyzaj alanı, süs havuzu, açık havuz, kapalı havuz, sosyal tesis ve güvenlik mevcuttur.
- Tüm taşınmazların, mevcut durumları ile satışa konu oldukları belirtilmiş olup, tamamlanma oranları %100'dür.
- Sedir 1-B Blok 1 no'lu bağımsız bölüm daha önce satış ofisi olarak kullanılmış olup, fiili durumda boştur.
- Sedir 3-L Blok 4 no'lu bağımsız bölüm daha önce kreş olarak kullanılmış olup, fiili durumda boştur.

- Çınar 4-F Blok (31) numaralı bağımsız bölüm, Çınar 3-G Blok (31) numaralı bağımsız bölümler sosyal tesis olarak kullanılmaktadır. Hâlihazırda yerinde spor kompleksine kiralanmış durumdadırlar.
- Otopark N Blok 1, 2, 3 no'lu bağımsız bölümler projede “Yunus Havuzu” olarak adlandırılmış, fiili durumda bowling salonu olarak kullanılan bağımsız bölümlerdir. 1 no'lu bağımsız bölüm site içerisine cephesi bulunan bağımsız bölümdür.
- Otopark N Blok 4, 5, 6, 7, 8 no'lu bağımsız bölümler site ortak alanı (sığınak vb) kullanımına ayrılmış durumdadır. Bu bölümlerin satışta olmadığı beyan edilmiştir.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Gayrimenkullerin bulunduğu site özel güvenli, sosyal tesislidir.
- İl ölçeğinde bilinen, prestijli bir sitedir.
- Site ana arterlerin keşişim noktasında bulunmaktadır. Ulaşım ve erişilebilirlik imkânları geniştir.
- Toplu taşıma durakları, gayrimenkule yürüme mesafesinde konumludur.
- Yakın çevresinde konut amaçlı kullanılan gayrimenkuller ile sanayi siteleri bulunmaktadır.
- Modern mimari kullanılmıştır.
- Lüks kalite işçilik ve malzeme kullanılmıştır.
- Taşınmazların yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır.

Zayıf Yönler

- Şehir merkezine uzak konumda olmaları.

Fırsatlar

- Yaklaşık 7 sene önce oturuma başlanmış site, bölgede halen birinci derecede tercih edilebilecek konumdadır.
- Taşınmazlara ulaşım tüm toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Tehditler

- Konu siteye yakın mesafede bulunan yeni konut siteleri rekabeti arttırmıştır.
- Ülkemizde yaşanan siyasal sıkıntılar, ABD Merkez Bankasının parasal genişlemeye son vermesinin ardından gelişmekte olan ülkelere olan fon transferlerinin azalması ile ekonomide oluşan yavaşlamanın gayrimenkul piyasasına negatif etkileri olabilir.

6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkullerin Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazların depo ve işyeri nitelikli olmaları nedeniyle Emsal Karşılaştırma ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu yöntemleri kullanılmıştır.

6.4.1 Emsal Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında konu taşınmazların bulunduğu konum ve yakın çevresinde değerlemeye esas teşkil edebilecek emsaller araştırılmış ve aşağıda belirtilen değerlere ulaşılmıştır.

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

Değerlemeye konu taşınmazlar işyeri, depo ve trafo vasfındadır.

İşyeri niteliğindeki taşınmazlar için yakın çevresinde satışta/kirada olan dükkân vasfındaki emsaller araştırılmıştır. Bloklar içerisinde işyeri vasfında olup, daire şeklinde projelendirilmiş bağımsız bölümlerin değer tespitinde satılık/kiralık daire emsalleri araştırılmış ve daire fiyatları baz alınarak değer takdir edilmiştir.

Bölgede depo vasfında satılık/kiralık taşınmaz bulunmamakta olup; bu bağımsız bölümlerin değeri dükkân niteliğindeki emsal taşınmaz değerleri üzerinden düzeltme yapılarak ve satış ofisinden alınan satış bilgisi doğrultusunda takdir edilmiştir.

Trafo niteliğindeki taşınmazın piyasa koşullarında satış kabiliyeti bulunmamakta olup; değerlendirme konusu taşınmaz sitenin bütünleyici parçasıdır. Satış kabiliyeti bulunmadığı değer tespiti yapılmamıştır.

Yapılan piyasa araştırması doğrultusunda ulaşılan emsal taşınmazlar aşağıda tablo halinde verilmiştir.

DÜKKAN NİTELİĞİNDEKİ EMSAL TAŞINMAZLAR							
EMSAL	KONUM	Kat	Brüt Alan (m ²)	Zemine İndirgenmiş Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim m ² (TL.)	İrtibat
EMSAL 1	Emek Mah Yakup Aktaş Cad.	Zemin	120	120	375.000	3.125	Kılınçoğlu Emlak;0537 989 02 22
EMSAL 2	Emek Adnan Mendere Mah. Ara Sokak üzerinde	Zemin	60	60	150.000	2.500	Nisanur Emlak; 0224 647 26 87
EMSAL 3	Emek Mah. Yavuz Sultan Selim Cad.160 m ² giriş, 50 m ² asma katlı dükkan.	Zemin-Asma	210	185	425.000	2.024	Metin Emlak;0224 245 50 80
EMSAL 4	Emek Mah. Osman Ağa Caddesi	Zemin	245	245	1.100.000	4.490	Camcı Emlak;0224 241 32 28
EMSAL 5	Emek Mah. Hancı Caddesi üzerinde dükkan.	Zemin	90	90	330.000	3.667	Erhan İnşaat;0532 163 81 29

Emsaller gayrimenkulün yakın çevresinde düşük ve orta seviyede ticari hareketliliğin bulunduğu caddeler üzerinde yer alan satışta olan emsallerdir. Değerleme konusu işyerlerinin çevresindeki gelişimler, ulaşım noktalarına rahat erişiminin oluşu, kaliteli malzeme ve işçilikle inşa edilmiş olması gibi özellikler göz önünde bulundurulmuş, cephe, kat, büyüklük gibi özellikleri de dikkate alınarak Sedir-1 B Blok 2.bodrum katta yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı işyeri için emsallerden hareket ederek birim m² değer takdir edilmiştir.

Eğer Emsaller Konu Mülkten İyi ise Katsayılar -, Konu Mülkten Kötü İse + Değer

Konu Mülk	250 m ²	1,5%			
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Fiyatı	375.000	150.000	425.000	1.100.000	330.000
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	356.250	142.500	403.750	1.045.000	313.500
Büyüklük(m ²)	120	60	185	245	90
Birim M ² Satış Değeri	2.968,75	2.375,00	2.182,43	4.265,31	3.483,33
Konum Düzeltmesi	-30%	-25%	-25%	-45%	-30%
Büyüklük Düzeltmesi	-5%	-15%	3%	14%	-10%
Şerefiye Düzeltmesi	10%	10%	10%	10%	10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	75%	70%	88%	79%	70%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	2.227	1.663	1.921	3.370	2.438
Ortalama	2.324 TL				

Sedir-1 B blok 2.bodrum katta yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı işyeri için birim m² değeri 2.324TL~2.325TL olarak takdir edilmiştir.

İşyerleri dışı cephelerinin olup olmaması vb benzer özelliklerine göre gruplanmış ve baz fiyat doğrultusunda şerefiyelendirilerek değer takdiri yapılmıştır. Sedir-3-L-4 daire şeklinde

projelendirilmiştir. Çınar-4-F-31 ve Çınar-3-G-31 sosyal tesis olarak kullanılmaktadır. Otopark N-1 bowling salonu olarak kullanılmakta olup, site içerisine cephesi bulunmaktadır. İşyerlerinin konum ve büyüklüklerine göre fiyat dağılımları ve baz fiyat için hazırlanan hesap tablosu aşağıdaki gibidir.

Sedir-1 B Blok 1 no'lu bağımsız bölüm ile Sedir-3 L 4 no'lu bağımsız bölümler daire şeklinde projelendirilmiş işyerleri olup, bu bağımsız bölümlerin değeri tapuda işyeri vasfında olması nedeniyle konut değerlerinin altında olmalıdır. Bulunan değer in sağlanması yapılması amacıyla site içerisinde satış ofisi tarafından satışta olan taşınmazlar incelenmiş olup, istenen fiyatlar ile kıyaslandığında takdir edilen birim m² değerinin uygun olduğu görülmektedir.

Satılık Konut Emsalleri									
	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Brüt Alan	Liste Fiyatı	Birim m ²
EMSAL 1	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	206,16	789.000	3.827
EMSAL 2	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	164,33	659.000	4.010
EMSAL 3	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	3	KONUT	4+1	206,16	749.000	3.633
EMSAL 4	GÖKTERAS-A	A	2.BODRUM KAT	4	KONUT	4+1	205,55	869.000	4.228
EMSAL 5	GÖKTERAS-A	A	2.BODRUM KAT	6	KONUT	4+1	205,55	829.000	4.033
EMSAL 6	KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	2	KONUT	4+1	208,57	739.000	3.543
EMSAL 7	KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	3	KONUT	2+1	113,35	449.000	3.961

Değerlemeye konu taşınmazlardan aşağıda detayları sunulan bağımsız bölümler halihazırda bowling merkezi olarak işletilmekte olup tapudaki niteliklerine göre değerlemeye konu edilip değerleri belirlenmiştir.

Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	m ² Birim Fiyatı (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
OTOPARK	N	3-4. BODRUM KAT	2	İŞYERİ	-	-	5.474,87	1.725	9.444.151
OTOPARK	N	3-4. BODRUM KAT	3	İŞYERİ	-	-	3.106,61	1.725	5.358.902
TOPLAM									14.803.053

Depo vasfındaki taşınmazların satış ofisi ile yapılan görüşmede birim m² değer **500TL** üzerinden satış yapıldığı; belediye tarafından verilen rayiç değer in 980TL olduğu beyan edilmiştir.

Bu veriye ek olarak, işyeri niteliğindeki taşınmazlar için belirlenen 2.325 TL birim m² değer in depolar için yaklaşık 1/3-1/4'ü kadar olacağı varsayımı altında **775-581TL** değere ulaşılır.

Satış in 500TL üzerinden yapıldığı beyanı doğrultusunda; verilen değer, işyerleri için takdir edilen değer üzerinden oluşturulan değer ile uyumlu olup; birim m² satış değeri **500TL** olarak kabul edilmiştir.

Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Birim m ² Değer (TL/m ²)	Taşınmazların Pazar Değeri (TL)	Torunlar GYO A.Ş. Hissesi			Torunlar GYO A.Ş. Hissesi Pazar Değeri TL
ÇINAR-2	A	53	DEPO	6	500	3.000	1	/	1	3.000
SEDİR-1	B	1	İŞYERİ	158,05	2.325	367.000	1	/	1	367.000
SEDİR-1	B	82	DEPO	6,72	500	3.360	1	/	1	3.360
SEDİR-1	B	88	DEPO	3,05	500	1.525	1	/	2	763
SEDİR-1	B	91	DEPO	5,97	500	2.985	1	/	1	2.985
SEDİR-1	B	102	DEPO	5,73	500	2.865	1	/	1	2.865
SEDİR-1	B	107	DEPO	6,68	500	3.340	1	/	1	3.340
SEDİR-1	B	108	DEPO	6,68	500	3.340	1	/	1	3.340
SEDİR-1	B	109	DEPO	6,81	500	3.405	1	/	1	3.405
SEDİR-1	B	112	DEPO	6,15	500	3.075	1	/	1	3.075
SEDİR-1	B	113	DEPO	5,99	500	2.995	1	/	1	2.995
SEDİR-1	B	135	DEPO	5,75	500	2.875	1	/	1	2.875
SEDİR-2	C	73	DEPO	6,72	500	3.360	1	/	1	3.360
SEDİR-2	C	81	DEPO	2,89	500	1.445	1	/	2	723
SEDİR-2	C	110	DEPO	5,96	500	2.980	1	/	1	2.980
SEDİR-2	C	133	DEPO	152,59	500	76.295	1	/	1	76.295
SEDİR-2	C	134	DEPO	122,81	500	61.405	1	/	1	61.405
SEDİR-2	C	135	DEPO	152,44	500	76.220	1	/	1	76.220
SEDİR-8	D	75	DEPO	6,72	500	3.360	1	/	1	3.360
SEDİR-8	D	76	DEPO	5,38	500	2.690	1	/	1	2.690
SEDİR-8	D	77	DEPO	5,06	500	2.530	1	/	1	2.530
SEDİR-8	D	78	DEPO	5,06	500	2.530	1	/	1	2.530
SEDİR-8	D	79	DEPO	5,15	500	2.575	1	/	1	2.575

Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Birim m ² Değer (TL/m ²)	Taşınmazların Pazar Değeri (TL)	Torunlar GYO A.Ş. Hissesi			Torunlar GYO A.Ş. Hissesi Pazar Değeri TL
SEDİR-8	D	80	DEPO	5,01	500	2.505	1	/	1	2.505
SEDİR-8	D	81	DEPO	6,1	500	3.050	1	/	1	3.050
SEDİR-8	D	82	DEPO	5,78	500	2.890	1	/	1	2.890
SEDİR-8	D	83	DEPO	5,78	500	2.890	1	/	1	2.890
SEDİR-8	D	84	DEPO	5,97	500	2.985	1	/	1	2.985
SEDİR-8	D	85	DEPO	6,8	500	3.400	1	/	1	3.400
SEDİR-8	D	86	DEPO	5,48	500	2.740	1	/	1	2.740
SEDİR-8	D	87	DEPO	6,13	500	3.065	1	/	1	3.065
SEDİR-8	D	88	DEPO	6,13	500	3.065	1	/	1	3.065
SEDİR-8	D	89	DEPO	6,13	500	3.065	1	/	1	3.065
SEDİR-8	D	90	DEPO	6,13	500	3.065	1	/	1	3.065
SEDİR-8	D	91	DEPO	6,31	500	3.155	1	/	1	3.155
SEDİR-8	D	92	DEPO	5,41	500	2.705	1	/	1	2.705
SEDİR-8	D	93	DEPO	6,1	500	3.050	1	/	1	3.050
SEDİR-8	D	94	DEPO	6,36	500	3.180	1	/	1	3.180
SEDİR-8	D	95	DEPO	5,73	500	2.865	1	/	1	2.865
SEDİR-8	D	96	DEPO	7,12	500	3.560	1	/	1	3.560
SEDİR-8	D	97	DEPO	7,16	500	3.580	1	/	1	3.580
SEDİR-8	D	98	DEPO	7,06	500	3.530	1	/	1	3.530
SEDİR-8	D	132	DEPO	5,75	500	2.875	1	/	1	2.875
SEDİR-8	D	135	DEPO	152,59	500	76.295	1	/	1	76.295
SEDİR-8	D	136	DEPO	122,81	500	61.405	1	/	1	61.405
SEDİR-8	D	137	DEPO	152,44	500	76.220	1	/	1	76.220

Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Birim m ² Değer (TL/m ²)	Taşınmazların Pazar Değeri (TL)	Torunlar GYO A.Ş. Hissesi			Torunlar GYO A.Ş. Hissesi Pazar Değeri TL
SEDİR-9	E	75	DEPO	6,72	500	3.360	1	/	1	3.360
SEDİR-9	E	76	DEPO	5,38	500	2.690	1	/	1	2.690
SEDİR-9	E	77	DEPO	5,06	500	2.530	1	/	1	2.530
SEDİR-9	E	78	DEPO	5,06	500	2.530	1	/	1	2.530
SEDİR-9	E	79	DEPO	5,15	500	2.575	1	/	1	2.575
SEDİR-9	E	80	DEPO	5,01	500	2.505	1	/	1	2.505
SEDİR-9	E	81	DEPO	6,1	500	3.050	1	/	1	3.050
SEDİR-9	E	82	DEPO	5,78	500	2.890	1	/	1	2.890
SEDİR-9	E	83	DEPO	5,78	500	2.890	1	/	1	2.890
SEDİR-9	E	84	DEPO	5,97	500	2.985	1	/	1	2.985
SEDİR-9	E	85	DEPO	6,8	500	3.400	1	/	1	3.400
SEDİR-9	E	86	DEPO	5,48	500	2.740	1	/	1	2.740
SEDİR-9	E	87	DEPO	6,13	500	3.065	1	/	1	3.065
SEDİR-9	E	88	DEPO	6,13	500	3.065	1	/	1	3.065
SEDİR-9	E	89	DEPO	6,13	500	3.065	1	/	1	3.065
SEDİR-9	E	90	DEPO	6,13	500	3.065	1	/	1	3.065
SEDİR-9	E	91	DEPO	6,31	500	3.155	1	/	1	3.155
SEDİR-9	E	92	DEPO	5,41	500	2.705	1	/	1	2.705
SEDİR-9	E	93	DEPO	6,1	500	3.050	1	/	1	3.050
SEDİR-9	E	94	DEPO	6,36	500	3.180	1	/	1	3.180
SEDİR-9	E	95	DEPO	5,73	500	2.865	1	/	1	2.865
SEDİR-9	E	96	DEPO	7,12	500	3.560	1	/	1	3.560
SEDİR-9	E	97	DEPO	7,16	500	3.580	1	/	1	3.580

Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Birim m ² Değer (TL/m ²)	Taşınmazların Pazar Değeri (TL)	Torunlar GYO A.Ş. Hissesi			Torunlar GYO A.Ş. Hissesi Pazar Değeri TL
SEDİR-9	E	98	DEPO	7,06	500	3.530	1	/	1	3.530
SEDİR-9	E	135	DEPO	152,59	500	76.295	1	/	1	76.295
SEDİR-9	E	136	DEPO	122,81	500	61.405	1	/	1	61.405
SEDİR-9	E	137	DEPO	152,44	500	76.220	1	/	1	76.220
ÇINAR-4	F	31	İŞYERİ	384,81	2.325	895.000	1	/	1	895.000
ÇINAR-4	F	32	DEPO	42,87	500	21.435	1	/	1	21.435
ÇINAR-4	F	39	DEPO	70,64	500	35.320	1	/	1	35.320
ÇINAR-4	G	31	İŞYERİ	384,81	2325	895.000	1	/	1	895.000
ÇINAR-3	G	32	DEPO	70,64	500	35.320	2371378	/	2371717	35.315
ÇINAR-3	G	33	DEPO	7,53	500	3.765	1	/	1	3.765
ÇINAR-3	G	34	DEPO	9,8	500	4.900	1	/	1	4.900
SEDİR-7	H	70	DEPO	5,1	500	2.550	1	/	1	2.550
SEDİR-7	H	71	DEPO	5	500	2.500	1	/	1	2.500
SEDİR-7	H	72	DEPO	6,6	500	3.300	1	/	1	3.300
SEDİR-7	H	90	DEPO	5,34	500	2.670	1	/	1	2.670
SEDİR-7	H	93	DEPO	6,28	500	3.140	1	/	1	3.140
SEDİR-7	H	94	DEPO	6,41	500	3.205	1	/	1	3.205
SEDİR-7	H	95	DEPO	6,4	500	3.200	1	/	1	3.200
SEDİR-7	H	96	DEPO	4,22	500	2.110	1	/	1	2.110
SEDİR-7	H	97	DEPO	6,19	500	3.095	1	/	1	3.095
SEDİR-7	H	98	DEPO	5,35	500	2.675	1	/	1	2.675
SEDİR-7	H	99	DEPO	5,35	500	2.675	1	/	1	2.675
SEDİR-7	H	100	DEPO	5,35	500	2.675	1	/	1	2.675

Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Birim m ² Değer (TL/m ²)	Taşınmazların Pazar Değeri (TL)	Torunlar GYO A.Ş. Hissesi			Torunlar GYO A.Ş. Hissesi Pazar Değeri TL
SEDİR-7	H	101	DEPO	5,35	500	2.675	1	/	1	2.675
SEDİR-7	H	102	DEPO	5,35	500	2.675	1	/	1	2.675
SEDİR-7	H	103	DEPO	4,89	500	2.445	1	/	1	2.445
SEDİR-7	H	104	DEPO	4,89	500	2.445	1	/	1	2.445
SEDİR-7	H	105	DEPO	4,81	500	2.405	1	/	1	2.405
SEDİR-7	H	106	DEPO	4,7	500	2.350	1	/	1	2.350
SEDİR-7	H	107	DEPO	4,75	500	2.375	1	/	1	2.375
SEDİR-7	H	108	DEPO	5,12	500	2.560	1	/	1	2.560
SEDİR-7	H	109	DEPO	5,14	500	2.570	1	/	1	2.570
SEDİR-7	H	110	DEPO	5,09	500	2.545	1	/	1	2.545
SEDİR-7	H	112	DEPO	5,25	500	2.625	1	/	1	2.625
SEDİR-7	H	113	DEPO	5,01	500	2.505	1	/	1	2.505
SEDİR-7	H	114	DEPO	5,13	500	2.565	1	/	1	2.565
SEDİR-7	H	115	DEPO	6,07	500	3.035	1	/	1	3.035
SEDİR-7	H	116	DEPO	3,99	500	1.995	1	/	1	1.995
SEDİR-7	H	117	DEPO	6,38	500	3.190	1	/	1	3.190
SEDİR-7	H	118	DEPO	6,41	500	3.205	1	/	1	3.205
SEDİR-7	H	119	DEPO	5,39	500	2.695	1	/	1	2.695
SEDİR-7	H	120	DEPO	6,71	500	3.355	1	/	1	3.355
SEDİR-7	H	121	DEPO	5,14	500	2.570	1	/	1	2.570
SEDİR-7	H	122	DEPO	5,14	500	2.570	1	/	1	2.570
SEDİR-7	H	123	DEPO	5,18	500	2.590	1	/	1	2.590
SEDİR-7	H	124	DEPO	5	500	2.500	1	/	1	2.500

Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Birim m ² Değer (TL/m ²)	Taşınmazların Pazar Değeri (TL)	Torunlar GYO A.Ş. Hissesi			Torunlar GYO A.Ş. Hissesi Pazar Değeri TL
SEDİR-7	H	125	DEPO	4,93	500	2.465	1	/	1	2.465
SEDİR-7	H	126	DEPO	4,93	500	2.465	1	/	1	2.465
SEDİR-7	H	127	DEPO	4,93	500	2.465	1	/	1	2.465
SEDİR-6	I	62	DEPO	5	500	2.500	1	/	1	2.500
SEDİR-6	I	63	DEPO	5	500	2.500	1	/	1	2.500
SEDİR-6	I	64	DEPO	5,1	500	2.550	1	/	1	2.550
SEDİR-6	I	65	DEPO	5	500	2.500	1	/	1	2.500
SEDİR-6	I	66	DEPO	6,6	500	3.300	1	/	1	3.300
SEDİR-6	I	67	DEPO	6,6	500	3.300	1	/	1	3.300
SEDİR-6	I	68	DEPO	4,2	500	2.100	1	/	1	2.100
SEDİR-6	I	69	DEPO	4,1	500	2.050	1	/	1	2.050
SEDİR-6	I	87	DEPO	6,65	500	3.325	1	/	1	3.325
SEDİR-6	I	88	DEPO	6,41	500	3.205	1	/	1	3.205
SEDİR-6	I	89	DEPO	6,4	500	3.200	1	/	1	3.200
SEDİR-6	I	90	DEPO	4,22	500	2.110	1	/	1	2.110
SEDİR-6	I	91	DEPO	6,19	500	3.095	1	/	1	3.095
SEDİR-6	I	92	DEPO	5,35	500	2.675	1	/	1	2.675
SEDİR-6	I	93	DEPO	5,35	500	2.675	1	/	1	2.675
SEDİR-6	I	94	DEPO	5,35	500	2.675	1	/	1	2.675
SEDİR-6	I	95	DEPO	5,35	500	2.675	1	/	1	2.675
SEDİR-6	I	96	DEPO	5,35	500	2.675	1	/	1	2.675
SEDİR-6	I	97	DEPO	4,89	500	2.445	1	/	1	2.445
SEDİR-6	I	98	DEPO	4,89	500	2.445	1	/	1	2.445

Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Birim m ² Değer (TL/m ²)	Taşınmazların Pazar Değeri (TL)	Torunlar GYO A.Ş. Hissesi			Torunlar GYO A.Ş. Hissesi Pazar Değeri TL
SEDİR-6	I	99	DEPO	4,81	500	2.405	1	/	1	2.405
SEDİR-6	I	100	DEPO	4,7	500	2.350	1	/	1	2.350
SEDİR-6	I	101	DEPO	4,75	500	2.375	1	/	1	2.375
SEDİR-6	I	102	DEPO	5,12	500	2.560	1	/	1	2.560
SEDİR-6	I	103	DEPO	5,14	500	2.570	1	/	1	2.570
SEDİR-6	I	104	DEPO	5,09	500	2.545	1	/	1	2.545
SEDİR-6	I	105	DEPO	5,13	500	2.565	1	/	1	2.565
SEDİR-6	I	106	DEPO	5,25	500	2.625	1	/	1	2.625
SEDİR-6	I	107	DEPO	5,01	500	2.505	1	/	1	2.505
SEDİR-6	I	108	DEPO	5,13	500	2.565	1	/	1	2.565
SEDİR-6	I	109	DEPO	6,07	500	3.035	1	/	1	3.035
SEDİR-6	I	110	DEPO	3,99	500	1.995	1	/	1	1.995
SEDİR-6	I	111	DEPO	6,38	500	3.190	1	/	1	3.190
SEDİR-6	I	112	DEPO	6,41	500	3.205	1	/	1	3.205
SEDİR-6	I	113	DEPO	5,39	500	2.695	1	/	1	2.695
SEDİR-6	I	114	DEPO	6,71	500	3.355	1	/	1	3.355
SEDİR-6	I	115	DEPO	5,14	500	2.570	1	/	1	2.570
SEDİR-6	I	116	DEPO	5,14	500	2.570	1	/	1	2.570
SEDİR-6	I	117	DEPO	5,18	500	2.590	1	/	1	2.590
SEDİR-6	I	118	DEPO	5	500	2.500	1	/	1	2.500
SEDİR-6	I	119	DEPO	4,93	500	2.465	1	/	1	2.465
SEDİR-6	I	120	DEPO	4,93	500	2.465	1	/	1	2.465
SEDİR-6	I	121	DEPO	4,93	500	2.465	1	/	1	2.465

Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Birim m ² Değer (TL/m ²)	Taşınmazların Pazar Değeri (TL)	Torunlar GYO A.Ş. Hissesi			Torunlar GYO A.Ş. Hissesi Pazar Değeri TL
SEDİR-5	J	68	DEPO	6,8	500	3.400	1	/	1	3.400
SEDİR-5	J	69	DEPO	6,41	500	3.205	1	/	1	3.205
SEDİR-5	J	70	DEPO	6,79	500	3.395	1	/	1	3.395
SEDİR-5	J	71	DEPO	17,02	500	8.510	1	/	1	8.510
SEDİR-5	J	72	DEPO	6,59	500	3.295	1	/	1	3.295
SEDİR-5	J	73	DEPO	6,59	500	3.295	1	/	1	3.295
SEDİR-5	J	74	DEPO	6,59	500	3.295	1	/	1	3.295
SEDİR-5	J	111	DEPO	6,91	500	3.455	1	/	1	3.455
SEDİR-5	J	112	DEPO	6,68	500	3.340	1	/	1	3.340
SEDİR-5	J	113	DEPO	6,95	500	3.475	1	/	1	3.475
SEDİR-5	J	114	DEPO	6,95	500	3.475	1	/	1	3.475
SEDİR-5	J	115	DEPO	6,81	500	3.405	1	/	1	3.405
SEDİR-5	J	116	DEPO	5,43	500	2.715	1	/	1	2.715
SEDİR-5	J	117	DEPO	6,57	500	3.285	1	/	1	3.285
SEDİR-5	J	118	DEPO	6,18	500	3.090	1	/	1	3.090
SEDİR-5	J	119	DEPO	6,28	500	3.140	1	/	1	3.140
SEDİR-5	J	120	DEPO	6,28	500	3.140	1	/	1	3.140
SEDİR-5	J	121	DEPO	6,25	500	3.125	1	/	1	3.125
SEDİR-5	J	122	DEPO	6,96	500	3.480	1	/	1	3.480
SEDİR-5	J	123	DEPO	7,2	500	3.600	1	/	1	3.600
SEDİR-5	J	124	DEPO	6,94	500	3.470	1	/	1	3.470
SEDİR-5	J	125	DEPO	6,42	500	3.210	1	/	1	3.210
SEDİR-5	J	126	DEPO	5,88	500	2.940	1	/	1	2.940

Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Birim m ² Değer (TL/m ²)	Taşınmazların Pazar Değeri (TL)	Torunlar GYO A.Ş. Hissesi			Torunlar GYO A.Ş. Hissesi Pazar Değeri TL
SEDİR-5	J	127	DEPO	6,02	500	3.010	1	/	1	3.010
SEDİR-5	J	128	DEPO	5,15	500	2.575	1	/	1	2.575
SEDİR-4	K	73	DEPO	6,79	500	3.395	1	/	1	3.395
SEDİR-4	K	74	DEPO	17,02	500	8.510	1	/	1	8.510
SEDİR-4	K	89	DEPO	5,96	500	2.980	1	/	1	2.980
SEDİR-4	K	103	DEPO	6,13	500	3.065	1	/	1	3.065
SEDİR-4	K	107	DEPO	5,2	500	2.600	1	/	1	2.600
SEDİR-4	K	112	DEPO	6,98	500	3.490	1	/	1	3.490
SEDİR-3	L	4	İŞYERİ	148,32	2325	345.000	1	/	1	345.000
SEDİR-3	L	73	DEPO	4,25	500	2.125	1	/	1	2.125
SEDİR-3	L	79	DEPO	5,26	500	2.630	1	/	1	2.630
SEDİR-3	L	80	DEPO	5,12	500	2.560	1	/	1	2.560
SEDİR-3	L	81	DEPO	5,21	500	2.605	1	/	1	2.605
SEDİR-3	L	82	DEPO	4,94	500	2.470	1	/	1	2.470
SEDİR-3	L	83	DEPO	5,5	500	2.750	1	/	1	2.750
SEDİR-3	L	97	DEPO	4,89	500	2.445	1	/	1	2.445
SEDİR-3	L	113	DEPO	5,39	500	2.695	1	/	1	2.695
SEDİR-3	L	114	DEPO	6,71	500	3.355	1	/	1	3.355
ÇINAR-1	M	32	DEPO	11,7	500	5.850	1	/	1	5.850
ÇINAR-1	M	57	DEPO	6,5	500	3.250	1	/	1	3.250
ÇINAR-1	M	58	DEPO	6,5	500	3.250	1	/	1	3.250
OTOPARK	N	1	İŞYERİ	468	2.325	1.088.000	1	/	1	1.088.000
OTOPARK	N	2	İŞYERİ	5474,87	2325	9.445.000	1	/	1	9.445.000

Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Birim m ² Değer (TL/m ²)	Taşınmazların Pazar Değeri (TL)	Torunlar GYO A.Ş. Hissesi			Torunlar GYO A.Ş. Hissesi Pazar Değeri TL
OTOPARK	N	3	İŞYERİ	3106,61	2.325	5.359.000	1	/	1	5.359.000
OTOPARK	N	5	DEPO	1277,62	500	638.810	1	/	1	638.810
OTOPARK	N	6	DEPO	1077,73	500	538.865	1	/	1	538.865
OTOPARK	N	7	DEPO	522	500	261.000	1	/	1	261.000
OTOPARK	N	8	DEPO	690,28	500	345.140	1	/	1	345.140
OTOPARK	N	9	ENERJİMERK-TRAFO	349,12	750	261.855	1	/	1	261.855
TOPLAM				16.626,49	1.307,06	21.731.805,00	1	/	1	21.731.805

Emsal karşılaştırma yöntemine göre 205 adet depo, 7 adet işyeri ve 1 adet ENERJİMERK- TRAFO için toplam pazar değerinin 21.731.805,00 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir. Torunlar GYO A.Ş. hisselerinin pazar değerinin 21.731.805,00 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyeti kurulmuş, bağımsız bölüm niteliği kazanmış gayrimenkuller olup, değerleme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.4.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların tamamlanmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş işyeri ve depo niteliğinde olmaları nedeniyle direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmış olup; gelir indirgeme ve geliştirme yaklaşımları kullanılmamıştır.

Bu yöntemde çevredeki işyeri birimleri için istenilen kira değerleri incelenmiş ve konu taşınmazların kira değerleri takdir edilmiştir.

KİRALIK İŞYERİ EMSALLERİ							
EMSAL	KONUM	Kat	Brüt Alan (m ²)	Zemine İndirgenmiş Brüt Alan (m ²)	Kiralık Fiyatı	Birim m ² (TL.)	İrtibat
EMSAL 1	Emek Mah. Okul Caddesi üzerinde tek bölümden oluşan dükkan	Zemin	350	350	6.250 TL	17,86	City Plus Emlak 0224 453 34 45
EMSAL 2	Emek Mah. Yavuz Sultan Selim Caddesi. Ara Sokak üzerinde zemin katı 100 m ² , 1.katı 70 m ² büyüklüğünde dükkan.	Zemin+1.Kat	170	135	1.600 TL	11,85	Nisanur Emlak 0224 647 26 87
EMSAL 3	Emek Mah. Hakimiyet Caddesi üzerinde 200 m ² giriş, 200 m ² 1.katı olan dükkan.	Zemin	350	350	7.500 TL	21,43	Karadeniz Emlak 0224 249 68 77
EMSAL 4	Emek Mah. Aydın Sokak üzerinde dükkan.	Zemin	400	400	5.000 TL	12,50	1050 Emlak 0224 243 86 50
EMSAL 5	Emek Mah. Hancı Caddesi üzerinde dükkan.	Zemin	70	70	1.000 TL	14,29	1050 Emlak 0224 243 86 50

Kiralık olan mülklerin talep edilen kiralari üzerindeki muhtemel pazarlık payları, değerleme konusu göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu işyerlerinin çevresindeki gelişimler, ulaşım noktalarına rahat erişiminin oluşu, kaliteli malzeme ve işçilikle inşa edilmiş olması gibi özellikler göz önünde bulundurulmuş, cephe, kat, büyüklük gibi özellikleri de dikkate alınarak Sedir-1 B Blok, 2. Bodrum katta yer alan, 1 bağımsız bölüm numaralı işyeri baz alınarak birim m² kira değeri takdir edilmiştir.

Eğer Emsaller Konu Mülkten İyi ise Katsayılar -, Konu Mülkten Kötü İse + Değer					
Konu Mülk					
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Fiyatı	6.250	1.600	7.500	5.000	1.000
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	5.938	1.520	7.125	4.750	950
Büyükölük(m2)	350	135	350	400	70
Birim M2 Satış Değeri	16,96	11,26	20,36	11,88	13,57
Konum Düzeltmesi	-40%	-15%	-45%	-15%	-20%
Büyükölük Düzeltmesi	10%	0%	10%	15%	-20%
Şerefiye Düzeltmesi	10%	10%	10%	10%	10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	80%	95%	75%	110%	70%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	14	11	15	13	10
Ortalama	12 TL				

Sedir-1 B Blok, 2. Bodrum katta yer alan, 1 bağımsız bölüm numaralı işyeri için birim m² kira değeri 12 TL olarak hesaplanmıştır. Sedir-1 B Blok 1 no'lu bağımsız bölüm daire şeklinde projelendirilmiş işyerleri olup, bu bağımsız bölümlerin değeri tapuda işyeri vasfında olması nedeniyle konut değerlerinin altında olmalıdır. Bulunan değerin sağlanması yapılması amacıyla site içerisinde kiralık olan taşınmazlar incelenmiş olup, istenen fiyatlar ile kıyaslandığında takdir edilen birim m² değerinin uygun olduğu görülmektedir.

	PROJE ADI	Kat	Nitelik	Tip	Brüt Alan	İstene Kira Değeri	Birim m ²	İrtibat
EMSAL 1	KORUPARK 3.ETAP	1.KAT	KONUT	1+1	64	1.200	18,75	Korupark Evleri Satış Ofisi 0224 241 90 10
EMSAL 2	KORUPARK 3.ETAP	14. KAT	KONUT	3+1	149	2.450	16,44	
EMSAL 3	KORUPARK 3.ETAP	15.KAT	KONUT	4+1	205	2.900	14,15	
EMSAL 4	KORUPARK 3.ETAP	8.KAT	KONUT	2+1	110	1.800	16,36	
EMSAL 5	KORUPARK 3.ETAP	6.KAT	KONUT	1+1	64	1.200	18,75	Mal Sahibi 0532 213 76 59
EMSAL 6	KORUPARK 3.ETAP	6.KAT	KONUT	4+1	205	2.750	13,41	GİM Emlak 0224 483 33 30
EMSAL 7	KORUPARK 3.ETAP	11.KAT	KONUT	2+1	110	1.750	15,91	Mutlu Emlak 0224 234 75 75
EMSAL 8	KORUPARK 3.ETAP	11.KAT	KONUT	1+1	64	1.200	18,75	BNB Emlak 0224 249 97 41
EMSAL 9	KORUPARK 3.ETAP	4.KAT	KONUT	3+1	149	2.350	15,77	BG Emlak 0533 580 95 50

Sedir-1 B Blok, 2. Bodrum katta yer alan, 1 bağımsız bölüm numaralı işyeri için hesaplanan aylık birim m² kira değeri 12 TL baz kira olarak hesaplanmış olup; işyerlerinin kira değerleri aşağıda tablo halinde verilmiştir.

Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	m ² Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)	Taşınmazın Aylık Kira Değeri (TL)
SEDİR-1	B	2. BODRUM KAT	1	İŞYERİ	-	-	158,05	12	1.897
SEDİR-3	L	2. BODRUM KAT	4	İŞYERİ	-	-	148,32	12	1.780
ÇINAR-4	F	3. BODRUM KAT	31	İŞYERİ	-	-	384,81	12	4.618
ÇINAR-3	G	3. BODRUM KAT	31	İŞYERİ	-	-	384,81	12	4.618
OTOPARK	N	3. BODRUM KAT	1	İŞYERİ	-	-	468,00	12	5.616
TOPLAM									18.528
Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	m ² Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)	Taşınmazın Aylık Kira Değeri (TL)
OTOPARK	N	3-4. BODRUM KAT	2	İŞYERİ	-	-	5.474,87	9	49.274
OTOPARK	N	3-4. BODRUM KAT	3	İŞYERİ	-	-	3.106,61	9	27.959
TOPLAM									77.233

Değerleme konusu depoların birim metrekare kira fiyatları için 12TL işyeri kirası üzerinden ½-1/4 oranında düzletme yapıldığında 4-3 TL değere ulaşılmaktadır. Depolar için birim m² kira değeri 3TL olarak takdir edilmiştir.

Emsal verilere göre değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede işyeri nitelikli gayrimenkullerin ortalama geri dönüş süresinin 16 yıl olduğu ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu oranının (Ro) = 0,05-0,07 Aralığında olduğu görülmüş, taşınmazların konumu, mevcut durumu göz önüne alınarak Direkt Gelir Kapitalizasyonu Oranının (Ro) = 0,06 olduğu kabulü yapılmıştır. Depolar için Direkt Gelir Kapitalizasyonu Oranının (Ro) = 0,07 olduğu kabulü yapılmıştır.

Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Brüt Alan	m ² Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)	Taşınmazın Aylık Kira Değeri (TL)	Taşınmazın Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Satış Değeri (TL)
SEDİR-1	B	1	İŞYERİ	158,05	12	1.897	22.759	0,06	379.320
SEDİR-3	L	4	İŞYERİ	148,32	12	1.780	21.358	0,06	355.968
ÇINAR-4	F	31	İŞYERİ	384,81	12	4.618	55.413	0,06	923.544
ÇINAR-3	G	31	İŞYERİ	384,81	12	4.618	55.413	0,06	923.544
OTOPARK	N	1	İŞYERİ	468,00	12	5.616	67.392	0,06	1.123.200
TOPLAM						18.528	222.335		3.705.576
Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Brüt Alan	m ² Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)	Taşınmazın Aylık Kira Değeri (TL)	Taşınmazın Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Satış Değeri (TL)
OTOPARK	N	2	İŞYERİ	5.474,87	9	49.274	591.286	0,06	9.854.766
OTOPARK	N	3	İŞYERİ	3.106,61	9	27.959	335.514	0,06	5.591.898
TOPLAM						77.233			15.446.664

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Birim m ² Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazların Pazar Değeri (TL)	Torunlar GYO A.Ş. Hisselerinin Pazar Değeri (TL)
	OTOPARK	N	9		ENERJİMERK- TRAFO	349,12	3	1300	15.600	0,07	222.857	222.857

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Brüt Alan (m²)	Birim m² Kira Değeri (TL/m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri(TL)	Kap. Oranı	Taşınmazların Pazar Değeri (TL)	Torunlar GYO A.Ş. Hissesi	Torunlar GYO A.Ş. Hisselerinin Pazar Değeri(TL)
1	ÇINAR-2	A	4.BODRUM KAT	53	DEPO	6	3	18	216	0,07	3.086	1/1	3.086
3	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	82	DEPO	6,72	3	20	242	0,07	3.456	1/1	3.456
4	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	88	DEPO	3,05	3	9	110	0,07	1.569	1/2	784
5	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	91	DEPO	5,97	3	18	215	0,07	3.070	1/1	3.070
6	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	102	DEPO	5,73	3	17	206	0,07	2.947	1/1	2.947
7	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	107	DEPO	6,68	3	20	240	0,07	3.435	1/1	3.435
8	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	108	DEPO	6,68	3	20	240	0,07	3.435	1/1	3.435
9	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	109	DEPO	6,81	3	20	245	0,07	3.502	1/1	3.502
10	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	112	DEPO	6,15	3	18	221	0,07	3.163	1/1	3.163
11	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	113	DEPO	5,99	3	18	216	0,07	3.081	1/1	3.081
12	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	135	DEPO	5,75	3	17	207	0,07	2.957	1/1	2.957
13	SEDİR-2	C	3.BODRUM KAT	73	DEPO	6,72	3	20	242	0,07	3.456	1/1	3.456
14	SEDİR-2	C	3.BODRUM KAT	81	DEPO	2,89	3	9	104	0,07	1.486	1/2	743
15	SEDİR-2	C	3.BODRUM KAT	110	DEPO	5,96	3	18	215	0,07	3.065	1/1	3.065
16	SEDİR-2	C	4.BODRUM KAT	133	DEPO	152,59	3	458	5.493	0,07	78.475	1/1	78.475
17	SEDİR-2	C	4.BODRUM KAT	134	DEPO	122,81	3	368	4.421	0,07	63.159	1/1	63.159
18	SEDİR-2	C	4.BODRUM KAT	135	DEPO	152,44	3	457	5.488	0,07	78.398	1/1	78.398
19	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	75	DEPO	6,72	3	20	242	0,07	3.456	1/1	3.456
20	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	76	DEPO	5,38	3	16	194	0,07	2.767	1/1	2.767
21	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	77	DEPO	5,06	3	15	182	0,07	2.602	1/1	2.602
22	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	78	DEPO	5,06	3	15	182	0,07	2.602	1/1	2.602
23	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	79	DEPO	5,15	3	15	185	0,07	2.649	1/1	2.649

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Brüt Alan (m²)	Birim m² Kira Değeri (TL/m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri(TL)	Kap. Oranı	Taşınmazların Pazar Değeri (TL)	Torunlar GYO A.Ş. Hissesi	Torunlar GYO A.Ş. Hisselerinin Pazar Değeri(TL)
24	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	80	DEPO	5,01	3	15	180	0,07	2.577	1/1	2.577
25	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	81	DEPO	6,1	3	18	220	0,07	3.137	1/1	3.137
26	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	82	DEPO	5,78	3	17	208	0,07	2.973	1/1	2.973
27	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	83	DEPO	5,78	3	17	208	0,07	2.973	1/1	2.973
28	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	84	DEPO	5,97	3	18	215	0,07	3.070	1/1	3.070
29	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	85	DEPO	6,8	3	20	245	0,07	3.497	1/1	3.497
30	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	86	DEPO	5,48	3	16	197	0,07	2.818	1/1	2.818
31	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	87	DEPO	6,13	3	18	221	0,07	3.153	1/1	3.153
32	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	88	DEPO	6,13	3	18	221	0,07	3.153	1/1	3.153
33	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	89	DEPO	6,13	3	18	221	0,07	3.153	1/1	3.153
34	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	90	DEPO	6,13	3	18	221	0,07	3.153	1/1	3.153
35	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	91	DEPO	6,31	3	19	227	0,07	3.245	1/1	3.245
36	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	92	DEPO	5,41	3	16	195	0,07	2.782	1/1	2.782
37	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	93	DEPO	6,1	3	18	220	0,07	3.137	1/1	3.137
38	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	94	DEPO	6,36	3	19	229	0,07	3.271	1/1	3.271
39	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	95	DEPO	5,73	3	17	206	0,07	2.947	1/1	2.947
40	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	96	DEPO	7,12	3	21	256	0,07	3.662	1/1	3.662
41	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	97	DEPO	7,16	3	21	258	0,07	3.682	1/1	3.682
42	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	98	DEPO	7,06	3	21	254	0,07	3.631	1/1	3.631
43	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	132	DEPO	5,75	3	17	207	0,07	2.957	1/1	2.957
44	SEDİR-8	D	4.BODRUM KAT	135	DEPO	152,59	3	458	5.493	0,07	78.475	1/1	78.475
45	SEDİR-8	D	4.BODRUM KAT	136	DEPO	122,81	3	368	4.421	0,07	63.159	1/1	63.159

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Birim m ² Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri(TL)	Kap. Oranı	Taşınmazların Pazar Değeri (TL)	Torunlar GYO A.Ş. Hissesi	Torunlar GYO A.Ş. Hisselerinin Pazar Değeri(TL)
46	SEDİR-8	D	4.BODRUM KAT	137	DEPO	152,44	3	457	5.488	0,07	78.398	1/1	78.398
47	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	75	DEPO	6,72	3	20	242	0,07	3.456	1/1	3.456
48	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	76	DEPO	5,38	3	16	194	0,07	2.767	1/1	2.767
49	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	77	DEPO	5,06	3	15	182	0,07	2.602	1/1	2.602
50	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	78	DEPO	5,06	3	15	182	0,07	2.602	1/1	2.602
51	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	79	DEPO	5,15	3	15	185	0,07	2.649	1/1	2.649
52	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	80	DEPO	5,01	3	15	180	0,07	2.577	1/1	2.577
53	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	81	DEPO	6,1	3	18	220	0,07	3.137	1/1	3.137
54	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	82	DEPO	5,78	3	17	208	0,07	2.973	1/1	2.973
55	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	83	DEPO	5,78	3	17	208	0,07	2.973	1/1	2.973
56	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	84	DEPO	5,97	3	18	215	0,07	3.070	1/1	3.070
57	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	85	DEPO	6,8	3	20	245	0,07	3.497	1/1	3.497
58	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	86	DEPO	5,48	3	16	197	0,07	2.818	1/1	2.818
59	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	87	DEPO	6,13	3	18	221	0,07	3.153	1/1	3.153
60	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	88	DEPO	6,13	3	18	221	0,07	3.153	1/1	3.153
61	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	89	DEPO	6,13	3	18	221	0,07	3.153	1/1	3.153
62	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	90	DEPO	6,13	3	18	221	0,07	3.153	1/1	3.153
63	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	91	DEPO	6,31	3	19	227	0,07	3.245	1/1	3.245
64	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	92	DEPO	5,41	3	16	195	0,07	2.782	1/1	2.782
65	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	93	DEPO	6,1	3	18	220	0,07	3.137	1/1	3.137
66	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	94	DEPO	6,36	3	19	229	0,07	3.271	1/1	3.271
67	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	95	DEPO	5,73	3	17	206	0,07	2.947	1/1	2.947

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Birim m ² Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri(TL)	Kap. Oranı	Taşınmazların Pazar Değeri (TL)	Torunlar GYO A.Ş. Hissesi	Torunlar GYO A.Ş. Hisselerinin Pazar Değeri(TL)
68	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	96	DEPO	7,12	3	21	256	0,07	3.662	1/1	3.662
69	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	97	DEPO	7,16	3	21	258	0,07	3.682	1/1	3.682
70	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	98	DEPO	7,06	3	21	254	0,07	3.631	1/1	3.631
71	SEDİR-9	E	4.BODRUM KAT	135	DEPO	152,59	3	458	5.493	0,07	78.475	1/1	78.475
72	SEDİR-9	E	4.BODRUM KAT	136	DEPO	122,81	3	368	4.421	0,07	63.159	1/1	63.159
73	SEDİR-9	E	4.BODRUM KAT	137	DEPO	152,44	3	457	5.488	0,07	78.398	1/1	78.398
75	ÇINAR-4	F	4.BODRUM KAT	32	DEPO	42,87	3	129	1.543	0,07	22.047	1/1	22.047
76	ÇINAR-4	F	4.BODRUM KAT	39	DEPO	70,64	3	212	2.543	0,07	36.329	1/1	36.329
78	ÇINAR-3	G	4. BODRUM KAT	32	DEPO	70,64	3	212	2.543	0,07	36.329	2371378/2371717	36.324
79	ÇINAR-3	G	4. BODRUM KAT	33	DEPO	7,53	3	23	271	0,07	3.873	1/1	3.873
80	ÇINAR-3	G	4.BODRUM KAT	34	DEPO	9,8	3	29	353	0,07	5.040	1/1	5.040
81	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	70	DEPO	5,1	3	15	184	0,07	2.623	1/1	2.623
82	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	71	DEPO	5	3	15	180	0,07	2.571	1/1	2.571
83	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	72	DEPO	6,6	3	20	238	0,07	3.394	1/1	3.394
84	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	90	DEPO	5,34	3	16	192	0,07	2.746	1/1	2.746
85	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	93	DEPO	6,28	3	19	226	0,07	3.230	1/1	3.230
86	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	94	DEPO	6,41	3	19	231	0,07	3.297	1/1	3.297
87	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	95	DEPO	6,4	3	19	230	0,07	3.291	1/1	3.291
88	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	96	DEPO	4,22	3	13	152	0,07	2.170	1/1	2.170
89	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	97	DEPO	6,19	3	19	223	0,07	3.183	1/1	3.183
90	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	98	DEPO	5,35	3	16	193	0,07	2.751	1/1	2.751
91	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	99	DEPO	5,35	3	16	193	0,07	2.751	1/1	2.751

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Birim m ² Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri(TL)	Kap. Oranı	Taşınmazların Pazar Değeri (TL)	Torunlar GYO A.Ş. Hissesi	Torunlar GYO A.Ş. Hisselerinin Pazar Değeri(TL)
92	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	100	DEPO	5,35	3	16	193	0,07	2.751	1/1	2.751
93	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	101	DEPO	5,35	3	16	193	0,07	2.751	1/1	2.751
94	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	102	DEPO	5,35	3	16	193	0,07	2.751	1/1	2.751
95	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	103	DEPO	4,89	3	15	176	0,07	2.515	1/1	2.515
96	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	104	DEPO	4,89	3	15	176	0,07	2.515	1/1	2.515
97	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	105	DEPO	4,81	3	14	173	0,07	2.474	1/1	2.474
98	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	106	DEPO	4,7	3	14	169	0,07	2.417	1/1	2.417
99	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	107	DEPO	4,75	3	14	171	0,07	2.443	1/1	2.443
100	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	108	DEPO	5,12	3	15	184	0,07	2.633	1/1	2.633
101	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	109	DEPO	5,14	3	15	185	0,07	2.643	1/1	2.643
102	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	110	DEPO	5,09	3	15	183	0,07	2.618	1/1	2.618
103	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	112	DEPO	5,25	3	16	189	0,07	2.700	1/1	2.700
104	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	113	DEPO	5,01	3	15	180	0,07	2.577	1/1	2.577
105	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	114	DEPO	5,13	3	15	185	0,07	2.638	1/1	2.638
106	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	115	DEPO	6,07	3	18	219	0,07	3.122	1/1	3.122
107	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	116	DEPO	3,99	3	12	144	0,07	2.052	1/1	2.052
108	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	117	DEPO	6,38	3	19	230	0,07	3.281	1/1	3.281
109	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	118	DEPO	6,41	3	19	231	0,07	3.297	1/1	3.297
110	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	119	DEPO	5,39	3	16	194	0,07	2.772	1/1	2.772
111	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	120	DEPO	6,71	3	20	242	0,07	3.451	1/1	3.451
112	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	121	DEPO	5,14	3	15	185	0,07	2.643	1/1	2.643
113	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	122	DEPO	5,14	3	15	185	0,07	2.643	1/1	2.643

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Birim m ² Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri(TL)	Kap. Oranı	Taşınmazların Pazar Değeri (TL)	Torunlar GYO A.Ş. Hissesi	Torunlar GYO A.Ş. Hisselerinin Pazar Değeri(TL)
114	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	123	DEPO	5,18	3	16	186	0,07	2.664	1/1	2.664
115	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	124	DEPO	5	3	15	180	0,07	2.571	1/1	2.571
116	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	125	DEPO	4,93	3	15	177	0,07	2.535	1/1	2.535
117	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	126	DEPO	4,93	3	15	177	0,07	2.535	1/1	2.535
118	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	127	DEPO	4,93	3	15	177	0,07	2.535	1/1	2.535
119	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	62	DEPO	5	3	15	180	0,07	2.571	1/1	2.571
120	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	63	DEPO	5	3	15	180	0,07	2.571	1/1	2.571
121	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	64	DEPO	5,1	3	15	184	0,07	2.623	1/1	2.623
122	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	65	DEPO	5	3	15	180	0,07	2.571	1/1	2.571
123	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	66	DEPO	6,6	3	20	238	0,07	3.394	1/1	3.394
124	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	67	DEPO	6,6	3	20	238	0,07	3.394	1/1	3.394
125	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	68	DEPO	4,2	3	13	151	0,07	2.160	1/1	2.160
126	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	69	DEPO	4,1	3	12	148	0,07	2.109	1/1	2.109
127	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	87	DEPO	6,65	3	20	239	0,07	3.420	1/1	3.420
128	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	88	DEPO	6,41	3	19	231	0,07	3.297	1/1	3.297
129	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	89	DEPO	6,4	3	19	230	0,07	3.291	1/1	3.291
130	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	90	DEPO	4,22	3	13	152	0,07	2.170	1/1	2.170
131	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	91	DEPO	6,19	3	19	223	0,07	3.183	1/1	3.183
132	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	92	DEPO	5,35	3	16	193	0,07	2.751	1/1	2.751
133	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	93	DEPO	5,35	3	16	193	0,07	2.751	1/1	2.751
134	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	94	DEPO	5,35	3	16	193	0,07	2.751	1/1	2.751
135	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	95	DEPO	5,35	3	16	193	0,07	2.751	1/1	2.751

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Birim m ² Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri(TL)	Kap. Oranı	Taşınmazların Pazar Değeri (TL)	Torunlar GYO A.Ş. Hissesi	Torunlar GYO A.Ş. Hisselerinin Pazar Değeri(TL)
136	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	96	DEPO	5,35	3	16	193	0,07	2.751	1/1	2.751
137	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	97	DEPO	4,89	3	15	176	0,07	2.515	1/1	2.515
138	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	98	DEPO	4,89	3	15	176	0,07	2.515	1/1	2.515
139	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	99	DEPO	4,81	3	14	173	0,07	2.474	1/1	2.474
140	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	100	DEPO	4,7	3	14	169	0,07	2.417	1/1	2.417
141	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	101	DEPO	4,75	3	14	171	0,07	2.443	1/1	2.443
142	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	102	DEPO	5,12	3	15	184	0,07	2.633	1/1	2.633
143	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	103	DEPO	5,14	3	15	185	0,07	2.643	1/1	2.643
144	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	104	DEPO	5,09	3	15	183	0,07	2.618	1/1	2.618
145	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	105	DEPO	5,13	3	15	185	0,07	2.638	1/1	2.638
146	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	106	DEPO	5,25	3	16	189	0,07	2.700	1/1	2.700
147	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	107	DEPO	5,01	3	15	180	0,07	2.577	1/1	2.577
148	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	108	DEPO	5,13	3	15	185	0,07	2.638	1/1	2.638
149	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	109	DEPO	6,07	3	18	219	0,07	3.122	1/1	3.122
150	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	110	DEPO	3,99	3	12	144	0,07	2.052	1/1	2.052
151	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	111	DEPO	6,38	3	19	230	0,07	3.281	1/1	3.281
152	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	112	DEPO	6,41	3	19	231	0,07	3.297	1/1	3.297
153	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	113	DEPO	5,39	3	16	194	0,07	2.772	1/1	2.772
154	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	114	DEPO	6,71	3	20	242	0,07	3.451	1/1	3.451
155	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	115	DEPO	5,14	3	15	185	0,07	2.643	1/1	2.643
156	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	116	DEPO	5,14	3	15	185	0,07	2.643	1/1	2.643
157	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	117	DEPO	5,18	3	16	186	0,07	2.664	1/1	2.664

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Brüt Alan (m²)	Birim m² Kira Değeri (TL/m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri(TL)	Kap. Oranı	Taşınmazların Pazar Değeri (TL)	Torunlar GYO A.Ş. Hissesi	Torunlar GYO A.Ş. Hisselerinin Pazar Değeri(TL)
158	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	118	DEPO	5	3	15	180	0,07	2.571	1/1	2.571
159	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	119	DEPO	4,93	3	15	177	0,07	2.535	1/1	2.535
160	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	120	DEPO	4,93	3	15	177	0,07	2.535	1/1	2.535
161	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	121	DEPO	4,93	3	15	177	0,07	2.535	1/1	2.535
162	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	68	DEPO	6,8	3	20	245	0,07	3.497	1/1	3.497
163	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	69	DEPO	6,41	3	19	231	0,07	3.297	1/1	3.297
164	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	70	DEPO	6,79	3	20	244	0,07	3.492	1/1	3.492
165	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	71	DEPO	17,02	3	51	613	0,07	8.753	1/1	8.753
166	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	72	DEPO	6,59	3	20	237	0,07	3.389	1/1	3.389
167	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	73	DEPO	6,59	3	20	237	0,07	3.389	1/1	3.389
168	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	74	DEPO	6,59	3	20	237	0,07	3.389	1/1	3.389
169	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	111	DEPO	6,91	3	21	249	0,07	3.554	1/1	3.554
170	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	112	DEPO	6,68	3	20	240	0,07	3.435	1/1	3.435
171	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	113	DEPO	6,95	3	21	250	0,07	3.574	1/1	3.574
172	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	114	DEPO	6,95	3	21	250	0,07	3.574	1/1	3.574
173	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	115	DEPO	6,81	3	20	245	0,07	3.502	1/1	3.502
174	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	116	DEPO	5,43	3	16	195	0,07	2.793	1/1	2.793
175	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	117	DEPO	6,57	3	20	237	0,07	3.379	1/1	3.379
176	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	118	DEPO	6,18	3	19	222	0,07	3.178	1/1	3.178
177	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	119	DEPO	6,28	3	19	226	0,07	3.230	1/1	3.230
178	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	120	DEPO	6,28	3	19	226	0,07	3.230	1/1	3.230
179	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	121	DEPO	6,25	3	19	225	0,07	3.214	1/1	3.214

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Birim m ² Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri(TL)	Kap. Oranı	Taşınmazların Pazar Değeri (TL)	Torunlar GYO A.Ş. Hissesi	Torunlar GYO A.Ş. Hisselerinin Pazar Değeri(TL)
180	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	122	DEPO	6,96	3	21	251	0,07	3.579	1/1	3.579
181	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	123	DEPO	7,2	3	22	259	0,07	3.703	1/1	3.703
182	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	124	DEPO	6,94	3	21	250	0,07	3.569	1/1	3.569
183	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	125	DEPO	6,42	3	19	231	0,07	3.302	1/1	3.302
184	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	126	DEPO	5,88	3	18	212	0,07	3.024	1/1	3.024
185	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	127	DEPO	6,02	3	18	217	0,07	3.096	1/1	3.096
186	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	128	DEPO	5,15	3	15	185	0,07	2.649	1/1	2.649
187	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	73	DEPO	6,79	3	20	244	0,07	3.492	1/1	3.492
188	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	74	DEPO	17,02	3	51	613	0,07	8.753	1/1	8.753
189	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	89	DEPO	5,96	3	18	215	0,07	3.065	1/1	3.065
190	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	103	DEPO	6,13	3	18	221	0,07	3.153	1/1	3.153
191	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	107	DEPO	5,2	3	16	187	0,07	2.674	1/1	2.674
192	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	112	DEPO	6,98	3	21	251	0,07	3.590	1/1	3.590
194	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	73	DEPO	4,25	3	13	153	0,07	2.186	1/1	2.186
195	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	79	DEPO	5,26	3	16	189	0,07	2.705	1/1	2.705
196	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	80	DEPO	5,12	3	15	184	0,07	2.633	1/1	2.633
197	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	81	DEPO	5,21	3	16	188	0,07	2.679	1/1	2.679
198	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	82	DEPO	4,94	3	15	178	0,07	2.541	1/1	2.541
199	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	83	DEPO	5,5	3	17	198	0,07	2.829	1/1	2.829
200	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	97	DEPO	4,89	3	15	176	0,07	2.515	1/1	2.515
201	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	113	DEPO	5,39	3	16	194	0,07	2.772	1/1	2.772
202	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	114	DEPO	6,71	3	20	242	0,07	3.451	1/1	3.451

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Birim m ² Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri(TL)	Kap. Oranı	Taşınmazların Pazar Değeri (TL)	Torunlar GYO A.Ş. Hissesi	Torunlar GYO A.Ş. Hisselerinin Pazar Değeri(TL)
203	ÇINAR-1	M	3.BODRUM KAT	32	DEPO	11,7	3	35	421	0,07	6.017	1/1	6.017
204	ÇINAR-1	M	4.BODRUM KAT	57	DEPO	6,5	3	20	234	0,07	3.343	1/1	3.343
205	ÇINAR-1	M	4.BODRUM KAT	58	DEPO	6,5	3	20	234	0,07	3.343	1/1	3.343
209	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	5	DEPO	1.277,62	3	3833	45.994	0,07	657.062	1/1	657.062
210	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	6	DEPO	1.077,73	3	3233	38.798	0,07	554.261	1/1	554.261
211	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	7	DEPO	522	3	1566	18.792	0,07	268.457	1/1	268.457
212	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	8	DEPO	690,28	3	2071	24.850	0,07	355.001	1/1	355.001
Toplam						6.152			18.456		3.163.834		3.162.302

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ GÖRE TRAFONUN PAZAR DEĞERİ TL	222.857 TL
DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ DEPOLARIN PAZAR DEĞERİ TL	3.163.834 TL
DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ GÖRE İŞYERLERİNİN PAZAR DEĞERİ TL	19.152.240 TL
DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ GÖRE TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ	22.538.931 TL

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ GÖRE TRAFONUN TORUNLAR GYO A.Ş. HİSSESİNİN PAZAR DEĞERİ TL	222.857 TL
DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ GÖRE DEPOLARIN TORUNLAR GYO A.Ş. HİSSESİNİN PAZAR DEĞERİ TL PAZAR DEĞERİ TL	3.162.302 TL
DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ GÖRE İŞYERLERİNİN TORUNLAR GYO A.Ş. HİSSESİNİN PAZAR DEĞERİ TL PAZAR DEĞERİ TL	19.152.240 TL
DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ GÖRE TORUNLAR GYO A.Ş. HİSSESİNİN PAZAR DEĞERİ TL PAZAR DEĞERİ	22.537.399 TL

6.4.4 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

- ✓ Değerlemeye konu depo ve işyeri vasıflı taşınmazların gelir getirici mülk olması nedeniyle kira değerleri hesaplanmıştır.
- ✓ Bölgede yapılan araştırmada ulaşılan kiralık dükkân emsallerinden, değerlendirme konusu işyeri vasfındaki bağımsız bölümlerin olumlu ve olumsuz özelliklerine göre düzeltme yapılarak birim m² kira değeri tespit edilmiştir.
- ✓ Depo vasıflı taşınmazların kira değeri, işyeri niteliğindeki bağımsız bölümler için takdir edilen değer üzerinden yaklaşık bir düzeltme yapılarak takdir edilmiştir.
- ✓ Kira değeri analizi ve kullanılan veriler 6.4.3. başlığı altında detaylı olarak açıklanmıştır.

Gayrimenkuller Aylık Toplam Kira Değeri TL	Gayrimenkuller Yıllık Toplam Kira Değeri TL
317.229	3.806.753
Torunlar GYO A.Ş. Hisselerinin Aylık Toplam Kira Değeri TL	Torunlar GYO A.Ş. Hisselerinin Yıllık Toplam Kira Değeri TL
317.076	3.804.909

6.4.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.4.6 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar işyeri, depo ve trafo olarak projelendirilmiş, bu şekilde inşa edilmiş ve mevcut durumlarına göre yapı kullanma izin belgesi alınarak kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Bu yüzden taşınmazların mimari proje ile tayin edilen kullanımları en etkin ve verimli kullanımlarıdır.

6.4.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller kat mülkiyeti kurulmuş bağımsız bölümler olup; aynı konut projesi içerisinde bulunmaktadır. Sunulan hesaplama yöntemlerinde her bir bağımsız bölüm için tek tek değer takdir edilmiştir. Konu taşınmazların aynı proje içinde yer almaları ve bir tek maliki bulunması nedeniyle rapor sonucunda toplam değerleri sonuç değer olarak sunulmuştur.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Bu değerlendirme çalışmasında konusu taşınmazların tamamlanmış, yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiş bir proje içerisinde yer almaları; işyeri ve depo niteliğinde olmaları nedeniyle emsal karşılaştırma yöntemi ve direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazların ve Torunlar GYO A.Ş. hisselerinin Pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Taşınmazların Pazar Değeri (TL)	Torunlar GYO A.Ş. Hisselerinin Pazar Değeri TL
21.469.950	21.468.461

Emsal karşılaştırma yöntemine göre trafonun pazar değeri aşağıda belirtilmiştir.

	Taşınmazın Pazar Değeri (TL)	Torunlar GYO A.Ş. Hisselerinin Pazar Değeri TL
OTOPARK-N-9 ENERJİMERK- TRAFİ	261.855	261.855

Direkt kapitalizasyon yöntemine göre değerlendirme konusu taşınmazın pazar değerleri aşağıda belirtilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ GÖRE TRAFONUN PAZAR DEĞERİ TL	222.857 TL
DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ GÖRE TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ	22.316.074 TL

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ GÖRE TRAFONUN TORUNLAR GYO A.Ş. HİSSESİNİN PAZAR DEĞERİ TL	222.857	TL
DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ GÖRE TORUNLAR GYO A.Ş. HİSSESİNİN PAZAR DEĞERİ TL PAZAR DEĞERİ	22.314.542	TL

Her iki yöntem ile ulaşılan değerler birbirleri ile uyumludur. Nihai olarak, değerlendirme konusu taşınmazların kat mülkiyeti ile bağımsız bölüm niteliği kazanmış olması, kat, konum, alan, nitelik gibi özellikleri dikkate alındığında Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile ulaşılan değer takdir edilmiştir. Bağımsız Bölüm uyumlaştırılmış değer listesi aşağıda tablo halinde verilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkullerin Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 07.01.2015 tarihli, 2014-019-016 numaralı rapor hazırlanmıştır.

Ayrıca 08.01.2016 Tarih ve 2015-019-GYO-015 Korupark Evleri I-II ve sosyal Tesisler Numaralı rapor hazırlanmıştır.

7.4 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

519 Ada, 17 Parsel no'lu, 47.434,34m² yüzölçümlü, "Betonarme Yapılar ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul üzerinde yer alan değerlemeye konu bağımsız bölümlerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne tapu sicilindeki niteliklerine uygun olarak depo ve işyeri olarak alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

Trafo vasfındaki Otopark N Blok 9 no'lu bağımsız bölümün trafo vasfında olması, piyasa koşullarında satılabilir kabiliyeti bulunmaması nedeniyle değer verilmemiş, sitenin ve diğer bağımsız bölümlerin bütünleyici parçası vasfındaki gayrimenkulün üzerinde bulunan intifa hakkı nedeniyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde yer almasında engel bulunduğu kanaatine varılmıştır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Yapılan çalışmaların nihayetinde takdir edilen değer aşağıda verilmektedir.

30.12.2016 Tarihi İtibariyle (205 adet depo, 7 adet işyeri)

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	21.469.950	6.183.563
KDV Dâhil	25.334.541	7.296.605

	Gayrimenkullerin Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine İsalet Eden Toplam Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine İsalet Eden Toplam Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	21.468.461	6.183.134
KDV Dâhil	25.332.784	7.296.099

	Gayrimenkullerin Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Toplam Yıllık Kira Değeri (USD)
KDV Hariç	3.806.753	1.096.383
KDV Dâhil	4.491.968	1.293.732

	Gayrimenkullerin Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine İsalet Eden Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine İsalet Eden Toplam Yıllık Kira Değeri (USD)
KDV Hariç	3.804.909	1.095.852
KDV Dâhil	4.489.792	1.293.106

1-)Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.

2-)KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3-)Rapor içeriğinde 13.12.2016 tarihli, döviz alış kuru 1 USD 3,4721 TL; döviz satış kuru 1 USD 3,4784 TL olarak kullanılmıştır. (Merkez Bankası tarafından açıklanan)

4-)Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

5-)Satış çeşitli yöntemler (noter satış, senetli satış, vb ...) ile yapılmış olan fakat halihazırda Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetinde gözüken ve muhasebe/bilanço kayıtlarında stoklarda belirtilmeyen bağımsız bölümlerin listesi fatura numaraları belirtilecek şekilde rapor ekinde belirtilmiştir. Rapor ekinde belirtilen bağımsız bölümler değerlendirme kapsamı dışında tutulmuştur.

6-)Bağımsız bölüm listesi Torunlar GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilen satılık listesinden hareket ile güncellenmiştir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

30.12.2016 Tarihi İtibariyle

	OTOPARK-N-9 ENERJİMERK- TRAFO	
	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkulün Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	261.855	75.417
KDV Dahil	308.989	88.992

	OTOPARK-N-9 ENERJİMERK- TRAFO	
	Torunlar GYO A.Ş. HisseninPazar Değeri TL	Torunlar GYO A.Ş. Hissenin Pazar Değeri USD
KDV Hariç	261.855	75.417
KDV Dahil	308.989	88.992

1-)Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.

2-)KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3-)Rapor içeriğinde 13.12.2016 tarihli, döviz alış kuru 1 USD 3,4721 TL; döviz satış kuru 1 USD 3,4784 TL olarak kullanılmıştır. (Merkez Bankası tarafından açıklanan)

4-)Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

5-)Satış çeşitli yöntemler (noter satışı, senetli satış, vb ...) ile yapılmış olan fakat halihazırda Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetinde gözüken ve muhasebe/bilanço kayıtlarında stoklarda belirtilmeyen bağımsız bölümlerin listesi fatura numaraları belirtilecek şekilde rapor ekinde belirtilmiştir. Rapor ekinde belirtilen bağımsız bölümler değerlendirme kapsamı dışında tutulmuştur.

6-)Bağımsız bölüm listesi Torunlar GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilen satılık listesinden hareket ile güncellenmiştir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

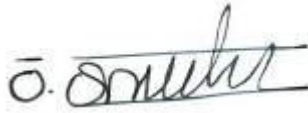
Hazırlayan

Serkan TANRIÖVER
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401162



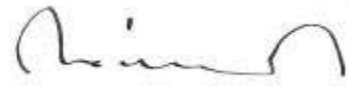
Kontrol Eden

Önder ÖZCAN
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402145



Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400177



9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Onaylı Takyidat Belgesi
3. Onaylı İmar Durum Belgesi
4. Yapı Ruhsatları
5. Yapı Kullanım İzin Belgesi
6. Mimari Projesi
7. Satışı çeşitli yöntemler (noter satışı, senetli satış, vb ...) ile yapılmış olan fakat halihazırda Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetinde gözüken ve muhasebe/bilanço kayıtlarında stoklarda belirtilmeyen bağımsız bölümlerin listesi
8. Fotoğraflar
9. Emlak Bildirim Kayıt Dökümü
10. Özgeçmişler
11. SPK Lisans Örnekleri