

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BURSA İLİ- OSMANGAZİ İLÇESİ

519 ADA 17 PARSEL KORUPARK 3. ETAP

35 KONUT, 1 ÖZEL OTOPARK, 1 TRAFO

ve 519 ADA 16 PARSEL TRAFO YERİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2016-019-GYO-015

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-GYO-015-Korupark Terrace
Değerleme Tarihi	:	30.12.2016
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Bursa İli, Osmangazi İlçesi,Emek Köyü,H21B25D4C Pafta, 519 Ada, 17 Parsel No'lu, 35.618,12m ² Yüzölçümlü, "10 Adet 19 Katlı, 2 Adet 6 Katlı, 2 Adet 8 Katlı, 2 Adet 4 Katlı Apartman, 1 Adet 5 Katlı Garaj Binası Ve Arsası" Nitelikli Ana Gayrimenkul Kapsamında, 35 Adet Konut, 1 Adet Özel Otopark Ve 1 Adet Trafo Nitelikli Gayrimenkuller Ve Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü, H21B25D4C Pafta, 519 Ada, 16 Parsel No'lu, 154,84m ² Yüzölçümlü, "Trafo Yeri" Nitelikli Ana Gayrimenkul. (*16 no.lu parsel üzerinde trafo yer almakta olup özel mülkiyete konu olduğundan dolayı gayrimenkule Pazar değeri takdir edilmiştir.)
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkullerin Güncel Pazar Değeri ve Güncel Kira Değerinin Tespiti.
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Arsa Alanı	:	35.618,12m ² (17 parsel) ve 154,84m ² (16 parsel)
Değerleme Konusu GayrimenkullerinToplam Kapalı Alanı	:	8434,39m ² (17 parsel)*
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İmar Durumu	:	Konut Alanı ve Trafo alanı

Halen Torunlar GYO A.Ş. Malikliğinde ve Satışı Devam Eden Bağımsız Bölümlerin 30.12.2016 Tarihi

İtibariyle Değeri

519 Ada 17 Parsel Toplam Değeri;

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	23.184.000	6.665.133
KDV Dâhil	27.357.120	7.864.857

519 Ada 16 Parsel Değeri;

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkulün Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	100.000	28.749
KDV Dâhil	118.000	33.924

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

2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

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

4-) 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. (Kur açıklaması raporun "4.3. Türkiye Ekonomik Görünüm" bölümünde belirtilmiştir.).

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 30.12.2016 Tarihli satılık listesinden hareket ile güncellenmiştir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Serkan TANRIÖVER
Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Önder ÖZCAN
Sorumlu Değerleme 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

değerin 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 değerlendirme 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 değerlendirme çalışması yapılmıştır.

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	8
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	8
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	8
1.3	Değerleme Tarihi	8
1.4	Dayanak Sözleşmesi	8
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	8
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	9
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	9
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	10
3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	10
3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	10
3.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	11
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	12
4.1	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler	12
4.2	Küresel Ekonomik Görünüm.....	14
4.3	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	18
4.4	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	20
4.5	Türkiye Perakende Piyasası	22
4.6	Konut Sektörü Genel Ekonomik Veriler.....	23
4.7	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	28
4.7.1	Bursa İli	28
4.7.2	Osmangazi İlçesi	31
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....	33

5.1	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	33
5.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	35
5.2.1	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki	37
5.2.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	37
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	37
5.3	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	38
	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	40
5.3.1	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	40
5.3.2	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	41
5.3.3	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	41
5.3.4	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	41
5.3.5	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	44
5.4	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	44
5.4.1	Gayrimenkullerin Yapısal, İnşaat Özellikleri	45
5.4.2	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	48
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	49
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	49
6.2	SWOT Analizi	49
6.3	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	50
6.4	Gayrimenkullerin Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	50
6.4.1	Emsal Yaklaşımı	50
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	50

6.4.1.2	Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri: ..	54
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	58
6.4.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı	58
6.4.4	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	65
6.4.5	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	65
6.4.6	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	65
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	66
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	66
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	66
7.3	Gayrimenkullerin Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler	66
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	67
8	SONUÇ	69
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	69
8.2	Nihai Değer Takdiri	69
9	EKLER	70



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi :06.01.2017

Rapor Numarası :2016-019-GYO-015-Korupark Terrace

Raporun Türü :Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü, H21B25D4C pafta, 519 Ada, 17 Parsel no'lu, 35.618,12m² yüzölçümlü, "10 Adet 19 Katlı, 2 Adet 6 Katlı, 2 Adet 8 Katlı, 2 Adet 4 Katlı Apartman, 1 Adet 5 Katlı Garaj Binası ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul kapsamında,35 adet konut, 1 adet özel otopark ve 1 adet trafo nitelikli bağımsız bölümler ve Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü, H21B25D4C pafta, 519 Ada, 16 Parsel no'lu, 154,84m² yüzölçümlü, "Trafo Yeri" nitelikli gayrimenkulün güncel pazar 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:2Zincirlikuyu / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı :Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü, H21B25D4C pafta, 519 Ada, 17 Parsel no'lu, 35.618,12m² yüzölçümlü, "10 Adet 19 Katlı, 2 Adet 6 Katlı, 2 Adet 8 Katlı, 2 Adet 4 Katlı Apartman, 1 Adet 5 Katlı Garaj Binası ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul kapsamında, 35 adet konut, 1 adet özel otopark ve 1 adet trafo nitelikli bağımsız bölümler ve Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü, H21B25D4C pafta, 519 Ada, 16 Parsel no'lu, 154,84m² yüzölçümlü, "Trafo Yeri" nitelikli ana gayrimenkulün kurul düzenlemeleri kapsamında pazar değerini tespit etmek amacıyla hazırlanan değerlendirme 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 gayrimenkullerin; 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. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

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

Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkullerin piyasada 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 gayrimenkullerin değerlemesi için baz kabul edilir.

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

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

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkullerin 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

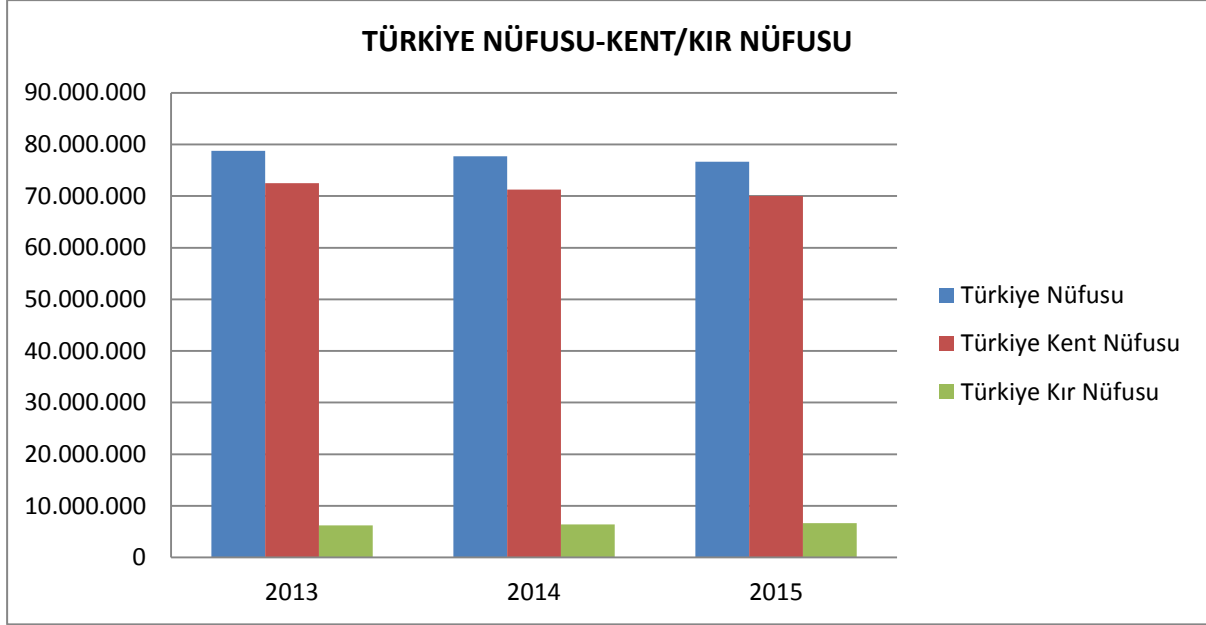
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2015 sonuçlarına göre Türkiye'nin nüfusu 78.741.053 kişidir. Bu sayının % 50,2 (39 milyon 511 bin 191 kişi) erkeklerden, %49,8 (39 milyon 229 bin 862 kişi) kadınlardan oluşur.

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.

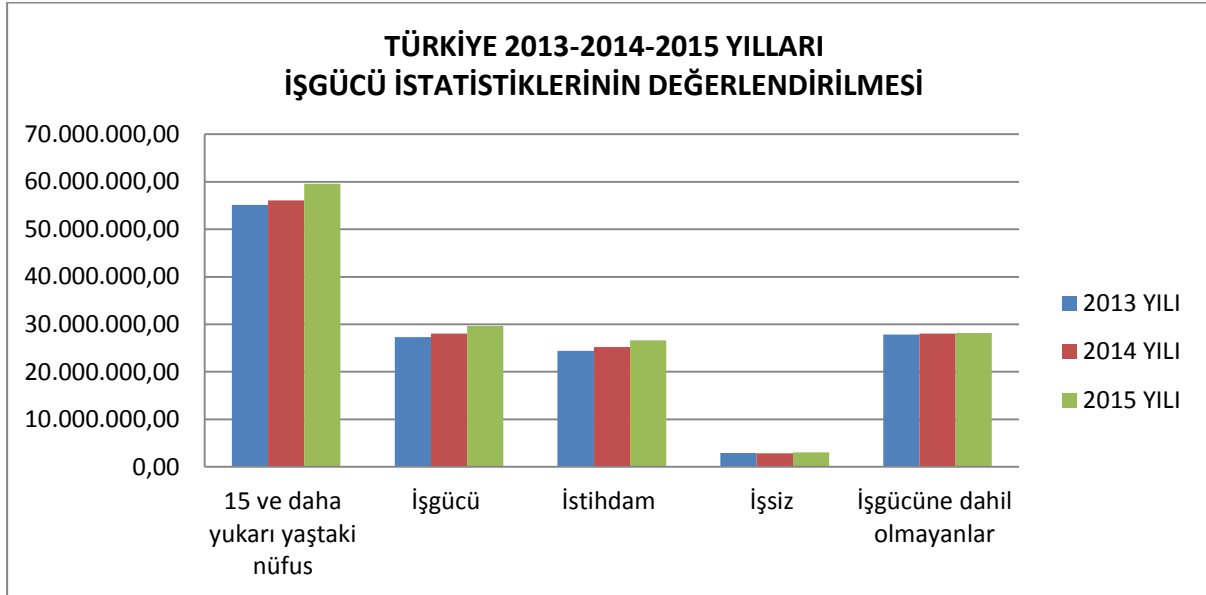
TÜRKİYE			
Satırlar	2013	2014	2015
Türkiye Kır Nüfusu	6.633.451,00	6.409.722,00	6.217.919,00
Türkiye Kent Nüfusu	70.034.413,00	71.286.182,00	72.523.134,00
Türkiye Nüfusu	76.667.864,00	77.695.904,00	78.741.053,00
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus	55.169.000,00	56.084.000,00	59.584.833,00
İşgücü	27.323.000,00	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.

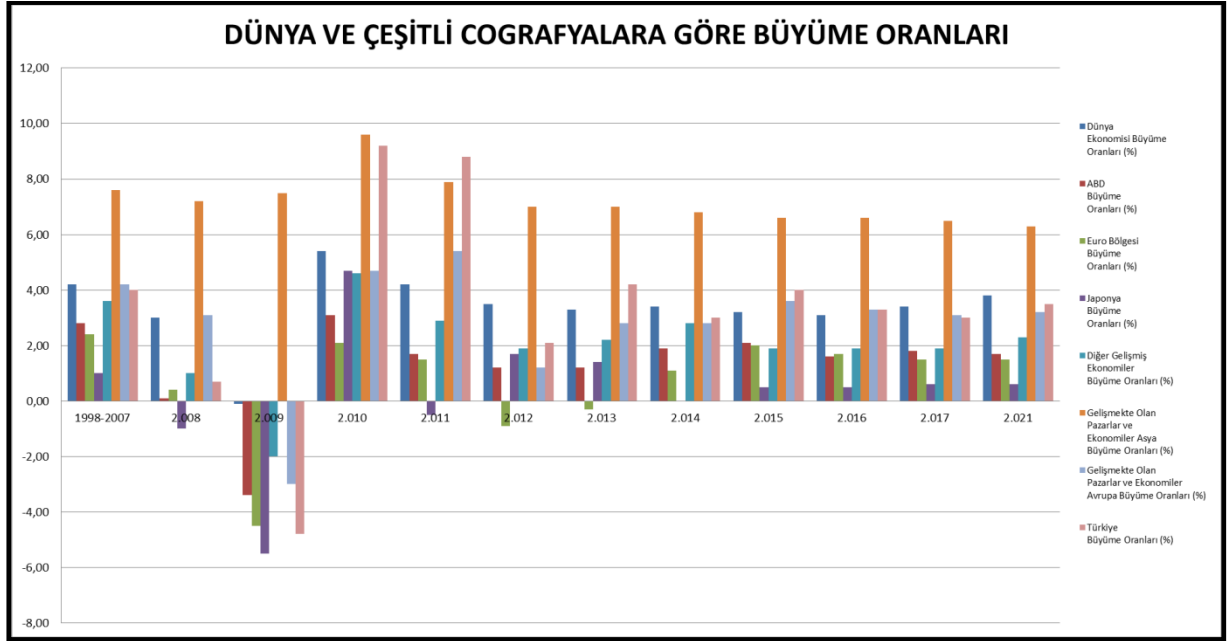
Fed 2016 yılı içinde Ocak, Mart ve Nisan aylarındaki toplantılarında faizde değişikliğe gitmemiştir. Haziran 2016'da ve Eylül 2016 yılı toplantılarında Amerikan Merkez Bankası (Fed) yaptığı açıklama ile faiz oranlarında değişiklik yapmadığını bildirmiştir.

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.

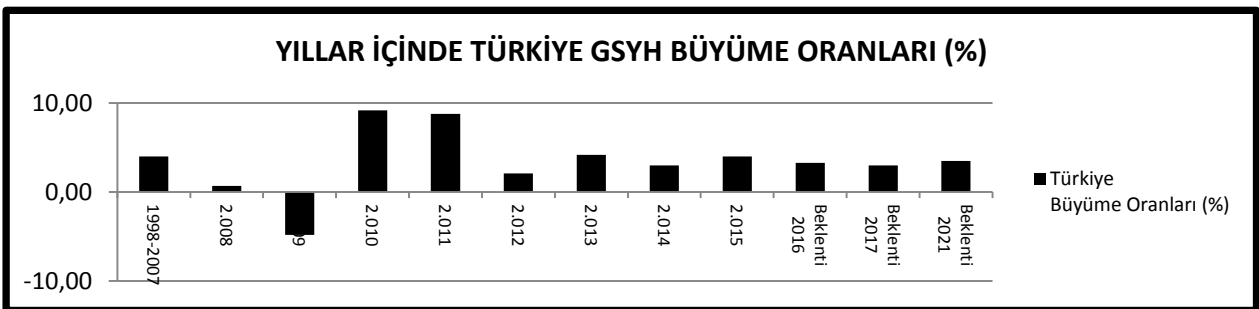
- ✓ Kaynak yoğun yatırımlar ve ithalata daha az güven duyulmakta ve emtia ihracatçıları daha düşük gelirlere sürekli uyum sağlaması, gelişmiş ekonomilerdeki inatçı zayıf talebin olumsuz saçılmaları ve iç çekişmeler politik anlaşmazlıkları ve jeopolitik gerginliklere yol açmaktadır.
- ✓ Gelişmekte olan 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. Türkiye'nin ortalama büyüme oranı % 5,6 olmaktadır. 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: Word Economic 2016 Ekim Dünya Görünüm Raporu



Kaynak: Word 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.
- ✓ Tüm bunlara karşın makro ekonomilerdeki gevşeme ekonomik aktiviteyi desteklemede 2016-2017 yıllarında son dönem terörist saldırıların akibeditindeki belirsizlikler ve başarısız darbe girişimi tarafından 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 gelişmesi 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.

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-emlak 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 artırılması 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 Türkiye Perakende Piyasası

Türkiye genelinde 400 bine yakın mağaza, 3 milyondan fazla istihdam, 25 milyon metrekareden büyük satış alanı ile Perakende sektörü Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden bir tanesidir. 2015 yılı sonu itibarıyla Türkiye'de 663 milyar TL düzeyinde bir büyüklüğe sahip olduğu tahmin edilen perakende sektörü, dönem dönem yaşanan dalgalanmalara rağmen istikrarlı büyüme performansına devam etmektedir. Türkiye ve dünyadaki değişen dinamikler, nüfus artışı, şehirleşme ve benzeri faktörler de sektördeki büyümeyi canlı tutmaktadır.

Organize perakendenin toplam perakende pazarındaki payı her geçen gün artmakla beraber Türkiye'de organize perakendenin toplam pazara olan oranı gelişmiş ülkelerin hala önemli ölçüde altındadır. Yerel ve uluslararası zincir mağazaların düzenli büyümesine ve son zamanlardaki birleşme ve satın almalara rağmen, yerel perakende pazarının büyük çoğunluğu geleneksel oyunculardan oluşmaktadır. Hâlihazırda TÜİK Ticaret ve AC Nielsen ciro verilerine göre Türk perakende sektörünün yaklaşık %67'sinin geleneksel, %33'ünün ise organize perakende sektörüne ait olduğu tahmin edilmektedir. Tüm bu unsurlar dikkate alındığında son yıllarda yaşanan AVM sayılarındaki artış ile birlikte yaklaşık aylık 7,3 milyon metrekare satış alanına ulaşan organize perakende sektörünün önümüzdeki yıllarda da Türkiye ekonomisi içindeki önemi giderek artacaktır

Önümüzdeki dönemde sektördeki büyümenin süreceği, ancak kısa dönemde konjonktürel etkilere bağlı olarak büyüme hızında dalgalanmalar yaşanabileceği düşünülmektedir. Türkiye perakende sektörü cirosunun önceki yıllardaki büyüme grafiğini önümüzdeki yıllarda da devam ettirerek 2018 yılında yaklaşık 880 milyar TL'ye ulaşması beklenmektedir

Organize perakende sektörünün AVM yatırımlarıyla hız kazanan gelişimi, kredi kartı kullanımının yaygınlaşmasına destek vermiştir.

2010 yılında toplam 231 adet olan AVM'ler 2012 yılında 296'ya ulaşırken toplam kiralanabilir alan da 6,2 milyon metrekareden 8,3 milyon metrekareye yükselmiştir. Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) verilerine göre, 2015 yılsonunda 103'ü İstanbul'da olmak üzere Türkiye'de toplam 360 adet AVM bulunmaktadır ve toplam kiralanabilir alan 10,5 milyon metrekareye ulaşmıştır. 2018 yılına kadar açılması beklenen 55 AVM ile toplam kiralanabilir alanın yaklaşık 2,5 milyon metrekare artarak toplam arzın 13 milyon metrekareye ulaşması beklenmektedir.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'nun (BDDK) kredi işlemleri ile banka ve kredi kartları hakkındaki yönetmelik değişikliğinin yürürlüğe girmesi ile kredi, kredi kartı ve banka kartları ile yapılan alışverişlerde taksit sayısının arttırılmasının perakende sektörüne pozitif etkilerinin olacağı değerlendirilmektedir.

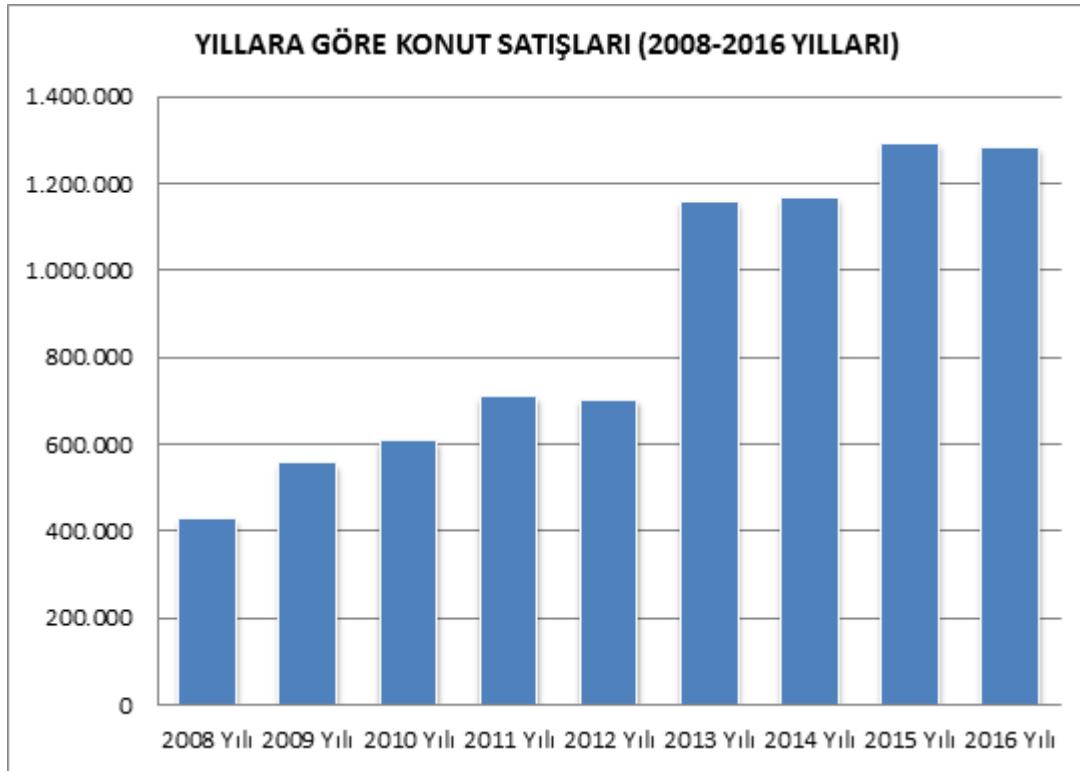
4.6 Konut Sektörü Genel Ekonomik Veriler

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, depremsellik 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.



2008-2016 ¹ 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

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.



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.

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 dönüşüme 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:

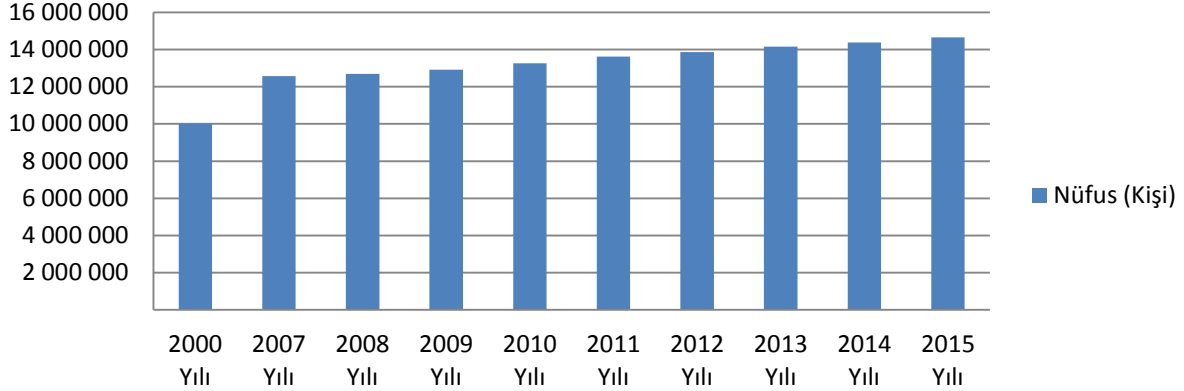
- 1) Nüfus Artışı ve Göç Kaynaklı Konut İhtiyacı
- 2) Kentsel Yenileme/Dönüşüm Kaynaklı Konut İhtiyacı
- 3) Deprem Kaynaklı Konut İhtiyacı

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)

2000-2015 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%
Görsu	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 TUİK 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 düzeylerde dir.

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.

4.7.2 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 geçmişiyle Hanlar Bölgesi, Bursa'da çarşı yapısının nasıl oluştuğunu göstermesi açısından önemlidir. Bu bölgedeki hanlar; Balibey 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 GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu 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, 17 parselde yer alan 35.618,12 m² yüzölçümlü arsa üzerinde geliştirilmiş, 17 bloklu, Korupark 3. Etap Konut Projesi ve 519 ada, 16 parselde yer alan 154,84m² yüzölçümlü arsa üzerinde Trafo Yeri yer almaktadır.



Korupark 3. Etap Uydu Görüntüsü (519 Ada 17 Parsel)



Korupark Trafo Yeri Uydu Görüntüsü (519 Ada-16 Parsel)

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 3. 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 3. Etap ve Trafo Yeri Uydu Görüntüsü

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

Konum	Uzaklık
Bursa - Mudanya Karayolu (D575)	30m
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

519 ADA 16 PARSEL

GAYRİMENKULE AİT TAPU BİLGİLERİ	
İli	Bursa
İlçesi	Osmangazi
Mahallesi/Köyü	Emek
Mevkii	
Pafta No	H21B25D4C
Ada No	519
Parsel No	16
Yüzölçümü (m ²)	154,84
Niteliği	Trafo Yeri
Cilt/Sayfa	79/7796
Tapu Tarihi/Yevmiye No	31.03.2011 / 10207
Malik	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

519 ADA 17 PARSEL

ANA GAYRİMENKULE AİT TAPU BİLGİLERİ	
İli	Bursa
İlçesi	Osmangazi
Mahallesi/Köyü	Emek
Mevkii	
Pafta No	H21B25D4C
Ada No	519
Parsel No	17
Yüzölçümü (m ²)	35.618,12
Niteliği	10 Adet 19 Katlı, 2 Adet 6 Katlı, 2 Adet 8 Katlı, 2 Adet 4 Katlı Apartman, 1 Adet 5 Katlı Garaj Binası ve Arsası
Cilt/Sayfa	(*)
Tapu Tarihi/Yevmiye No	(*) 12.04.2013 / 11997
Malik	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

Sıra	Blok	Blok	Kat	B. B. No	Nitelik	Arsa Payı			Cilt	Sayfa	Tapu Tarihi	Yevmiye No
1	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	1	KONUT	7162	/	3561812	42	4084	12.04.2013	11997
2	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	2	KONUT	5636	/	3561812	42	4085	12.04.2013	11997
3	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	3	KONUT	7162	/	3561812	42	4086	12.04.2013	11997
4	GÖKTERAS-A	A	2.BODRUM KAT	4	KONUT	7162	/	3561812	42	4087	12.04.2013	11997
5	GÖKTERAS-A	A	2.BODRUM KAT	6	KONUT	7500	/	3561812	42	4089	12.04.2013	11997
6	KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	2	KONUT	7266	/	3561812	42	4136	12.04.2013	11997
7	KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	3	KONUT	5586	/	3561812	42	4137	12.04.2013	11997
8	KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	4	KONUT	5110	/	3561812	42	4138	12.04.2013	11997
9	GÖKTERAS-C	C	2.BODRUM KAT	6	KONUT	6567	/	3561812	42	4155	12.04.2013	11997
10	GÖKTERAS-C	C	12.KAT	48	KONUT	6904	/	3561812	43	4197	12.04.2013	11997
11	GÖKTERAS-C	C	13.KAT	50	KONUT	5305	/	3561812	43	4199	12.04.2013	11997
12	BAHÇETERAS-D	D	3.BODRUM KAT	1	KONUT	7212	/	3561812	43	4201	12.04.2013	11997
13	GÖKTERAS-E	E	2.BODRUM KAT	4	KONUT	6571	/	3561812	43	4215	12.04.2013	11997
14	GÖKTERAS-E	E	12.KAT	47	KONUT	5305	/	3561812	43	4258	12.04.2013	11997
15	GÖKTERAS-E	E	13.KAT	49	KONUT	6908	/	3561812	43	4260	12.04.2013	11997
16	BAHÇETERAS-F	F	3.BODRUM KAT	1	KONUT	7212	/	3561812	43	4263	12.04.2013	11997
17	GÖKTERAS-G	G	3.BODRUM KAT	1	KONUT	6571	/	3561812	43	4274	12.04.2013	11997
18	GÖKTERAS-G	G	13.KAT	49	KONUT	6908	/	3561812	44	4322	12.04.2013	11997
19	GÖKTERAS-G	G	13.KAT	50	KONUT	5305	/	3561812	44	4323	12.04.2013	11997
20	KÖŞETERAS-H	H	3.BODRUM KAT	4	KONUT	4850	/	3561812	44	4328	12.04.2013	11997
21	KÖŞETERAS-H	H	2.BODRUM KAT	7	KONUT	5307	/	3561812	44	4331	12.04.2013	11997
22	GÖKTERAS-I	I	3.BODRUM KAT	1	KONUT	7162	/	3561812	44	4340	12.04.2013	11997
23	GÖKTERAS-I	I	3.BODRUM KAT	2	KONUT	5636	/	3561812	44	4341	12.04.2013	11997
24	RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	1	KONUT	2176	/	3561812	45	4391	12.04.2013	11997
25	RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3718	/	3561812	45	4392	12.04.2013	11997
26	RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	3	KONUT	3718	/	3561812	45	4393	12.04.2013	11997
27	RESİDENCE-K	K	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3718	/	3561812	46	4492	12.04.2013	11997
28	RESİDENCE-K	K	3.BODRUM KAT	3	KONUT	3718	/	3561812	46	4493	12.04.2013	11997
29	RESİDENCE-K	K	2.BODRUM KAT	7	KONUT	3718	/	3561812	46	4497	12.04.2013	11997
30	RESİDENCE-K	K	2.BODRUM KAT	8	KONUT	3718	/	3561812	46	4498	12.04.2013	11997
31	GÖKTERAS-L	L	3.BODRUM KAT	1	KONUT	6571	/	3561812	47	4591	12.04.2013	11997
32	BAHÇETERAS-M	M	3.BODRUM KAT	1	KONUT	7212	/	3561812	47	4642	12.04.2013	11997
33	GÖKTERAS-N	N	13.KAT	50	KONUT	5305	/	3561812	48	4700	12.04.2013	11997
34	BAHÇETERAS-O	O	3.BODRUM KAT	1	KONUT	7212	/	3561812	48	4702	12.04.2013	11997
35	GÖKTERAS-P	P	2.BODRUM KAT	6	KONUT	6567	/	3561812	48	4716	12.04.2013	11997
36	OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	1	ÖZEL OTOPARK	117	/	3561812	48	4762	12.04.2013	11997
37	OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	2	ENERJİ MERK. TRAFİ	1	/	3561812	48	4763	12.04.2013	11997

5.2.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Osmangazi İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 02.11.2016 tarihli tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

519 Ada 16 Parsel;

Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

519 Ada 17 Parsel; (Tüm bağımsız bölümler üzerinde)

Beyanlar;

*Yönetim Planı:11.03.2013 (12.04.2013 tarih ve 11997 yevmiye no ile)

*KM'ne çevrilmiştir. (27.09.2013 tarih ve 31266 yevmiye no ile)

5.2.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz için son üç yıl içinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

- ✓ 15.02.2016 Tarih ve 6251 Yevmiye numarası ile 12.01.2016 Tarih ve 4811/7730 sayılı yazıya istinaden “*(AT Diğer (Konusu: Osmangazi Belediye Başkanlığı 29.07.2015 tarih Osmangazi Belediyesi 36656 sayılı yazısı ilgi yazınız ve ekindeki Bursa 2. İdare Mahkemesi 2013/768 esas 2013/1112 sayılı kararı ve Danıştay 6. Dairesi’nin 2014/6975 – 3843 esas ve kara sayılı onama kararı gereği) Tarih 29.07.2015 Sayı: 36656 (Başlama Tarih: 06/08/2015 Süre:) (05.08.2015 ve 30838 yevmiye no ile)” belirtilen takyidat terkin edilmiştir. (Ek-5’te belirtilmiştir.)

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

- ✓ 28/5/2013 Tarihli Ve 28660 Sayılı Resmi Gazete’de Yayımlanan GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN 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. Sermaye piyasası mevzuatı açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.
- ✓ 519 ada 17 parsel kayıtlı taşınmazlar üzerinde bulunan “Yönetim Planı” ve “Kat mülkiyetine çevrilmiştir” ibareleri; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına ilişkin esaslar tebliğinin 22. Maddesinin 1. Fıkrasının j bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde incelendiğinde ilgili kayıtların mevzuat gereği bulunması gereken kayıtlar olup; taşınmazların değerini etkilememektedir. Sonuç olarak

519 ada 17 parsel kayıtlı taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunmalarında engel teşkil edecek herhangi bir kayıt bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

5.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

1/1000 ölçekli Emek Revizyon Uygulama İmar Planı'na göre, 519 ada 17 no'lu parsel "konut" alanı lejantında kalmaktadır.

- **519 ada 17 parsel yapılaşma koşulları;**

- ✓ KAKS (Emsal) ; 1,80
- ✓ Yan Bahçe Mesafesi; 5 m.
- ✓ Ön Bahçe Mesafesi; 5 m.
- ✓ Hmaks:40,50 Metre yapılan şartı bulunan konut alanında ve kısmen ticaret alanında kalmaktadır.

- **519 ada 16 parsel yapılaşma koşulları;**

- ✓ 519 ada 16 parsel "Trafo" alanı lejantında kalmaktadır.
- ✓ 519 ada 16 ve 17 parseller Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 13.05.2010 gün ve 428 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Emek Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadırlar.

Parsele ait plan notlarının 4. Ve 7. Maddeleri Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 2012/418 esas ve 2014/838 sayılı ve 04.07.2014 tarihli kararı ile iptal edilmiştir.

Mahkeme kararı gereği imar planında da plan notlarının iptal edilmesi ile ilgili plan notları değişikliği, Osmangazi Belediye Meclisi'nin 08.04.2015 gün ve 311 sayılı kararı ile kabul edilmiş olup, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.05.2015 gün ve 975 sayılı kararı ve UİP-968,8 sayı ile onaylanmıştır. Mahkeme süreci devam etmekte olup; 519 ada 16 ve 17 no'lu parsellere ilişkin parsel bazında imar planının iptal edildiği beyan edilmiştir.

Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 29.11.2016 tarih 56591176-622.03-E.110534sayılı imar durum yazısı rapor ekinde yer almaktadır.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir;

1-Plan sınırları içindeki alanda;

a)konut binaları ile sosyal tesisleri,

b)ticaret (alışveriş merkezi, otel,özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi, iş merkezi) binaları ve sosyal tesisleri yer alacaktır.

2-Plan sınırları içinde kalan alanda Emsal(E): 1,80'dir. Ancak 519 ada 2 no'lu parselde 19.01.2006 tarihine onaylanan imar planına göre alınmış konut ve alışveriş merkezlerine ait inşaat ruhsatları aynen geçerlidir.

Plan sınırları içindeki alan ifraz edilerek kullanılabilecektir. Plan sınırları içerisindeki alanda ifraz yapılması halinde

- a)Yeni inşaat ruhsatı taleplerinde yapılaşma emsali E:1,80 olarak kabul edilecektir.
- b)Mevcut olan ruhsata göre inşaatı tamamlanmış veya inşaatı devam eden parsellerde mevcut ruhsatlarda belirlenen toplam inşaat alanları esas kabul edilecektir.
- c)Mevcut ruhsatlara göre inşaatı başlanmamış olan yeni oluşan parselde proje değişikliğine bağlı inşaat ruhsatı tadilatlarında E:1,80 emsal değeri aşılmayacaktır.

3- Konut alanları, otel, iş merkezlerinde maksimum bina yüksekliği Hmax:40,50m'dir. Alışveriş merkezlerinde maksimum bina yüksekliği Hmax:15,50m'dir.

~~4-Plan sınırları içindeki alanın bir bütün halinde kullanılması durumunda veya parselde ifraz yapılması halinde 0,00 kotu plan sınırlarını çevreleyen yolların en yüksek noktasından alınacaktır. İskan edilen bodrumlar emsale dahil değildir.[İPTAL]~~

5- Plan sınırları içindeki alanın tek parselde bir bütün olarak kullanılması durumunda ticaret alanları toplam alanın %25'ini geçemez.

Ancak plan sınırları içindeki alanda ifraz yapılması durumunda;

- a) Alınmış inşaat ruhsatına göre yapımı tamamlanmış alışveriş merkezinin plan üzerine işlendiği şekilde aynen korunacak ve yer aldığı parselde % 25 şartı aranmayacaktır
- b) İfraz sonucunda oluşan yeni parsellerde yapılaşma konut+ticaret olarak inşa edilecek ise, ticaret alanları toplamı inşaat alanlarının % 40'ını geçemez.

6- Plan sınırları içindeki konut alanlarında toplu uygulama yapılacaktır. Konut alanlarında 19.01.2006 onay tarihli imar planına göre alınmış inşaat ruhsatları aynen geçerlidir. İnşaat ruhsatlarına göre yapımı tamamlanmış ve inşaatı devam etmekte olan mevcut binalar plana işlendiği şekilde korunacaktır.

~~7- Plan sınırları içindeki alanda, binaların konumları, binalar arasındaki mesafeler açık alan düzenlemeleri 1/500 ölçekli vaziyet planlarında belirlendiği ve Belediyece uygun görüldüğü şekilde olacaktır.[İPTAL]~~

8- Plan sınırları içindeki ticaret ve konut alanlarının otopark ihtiyacı plan sınırları içindeki parsel alanları içinden ayrılacaktır.

9-Ticaret alanlarındaki yapılaşmada çatı mimarisinde estetik açıdan gerekli görülen düzenlemeler yapılabilecek simgesel öğelerde yükseklik şartı aranmayacaktır.

10-Plan sınırları içerisindeki konut alanlarında yaşayacak nüfusun yeşil alan ihtiyacı site ve mülkiyet sınırları içinde düzenlenecektir. Düzenlemede kişi başına minimum 10m² yeşil alan ayrılacaktır.

11-İnşaat çekme mesafesi konut binalarında yollardan ve komşu parsellerden minimum 5m, ticaret, özel sağlık, özel eğitim, otel binaları ile iş merkezlerinde yollardan ve komşu parsellerden minimum 10m'dir.

12-Alan 1.derece deprem bçlgesinde bulunduğundan "Afet Bölgesinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır. Ada ve parsel bazında jeolojik-jeoteknik-jeofizik etüd yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez. Alandaki nşaat uygulamalarında jeolojik etütde belirtilen koşullara uyulacaktır.

13-Belirtilmeyen durumlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Onaylı Mimari Proje:20.04.2011 tarihli, her blok için ayrı onaylı ve benzer tiptekiler için ayrı onaylı mimari projeleri bulunmaktadır. R Bloğa ait tadilat mimari projesinin 11.12.2012 tarihli olduğu, tadilat ruhsatından belirlenmiştir.

Yapı Ruhsatı Ve Yapı Kullanma İzin Belgesi: Söz konusu 17 parsel 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		YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Bağımsız Bölüm Niteliği	Adet	Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Kapalı Alan (m ²)
	TARİH	SAYI	TARİH	SAYI				
A	02.12.2011	1004	25.06.2013	376	Konut	51	51	11.257
B	02.12.2011	1004	25.06.2013	376	Konut	15	15	3.722
C	02.12.2011	1004	25.06.2013	376	Konut	51	51	10.307
D	02.12.2011	1004	25.06.2013	376	Konut	11	11	2.873
E	02.12.2011	1004	25.06.2013	376	Konut	51	51	10.307
F	30.06.2011	551	25.06.2013	376	Konut	11	11	2.874
G	02.12.2011	1004	25.06.2013	376	Konut	51	51	10.290
H	02.12.2011	1004	25.06.2013	376	Konut	15	15	3.628
I	02.12.2011	1004	25.06.2013	376	Konut	51	51	11.257
J	02.12.2011	1004	25.06.2013	376	Konut	100	100	9.307
K	02.12.2011	1004	25.06.2013	376	Konut	100	100	9.307
L	02.12.2011	1004	25.06.2013	376	Konut	51	51	10.315
M	30.06.2011	551	25.06.2013	376	Konut	9	9	2.478
N	02.12.2011	1004	25.06.2013	376	Konut	51	51	10.307
O	30.06.2011	551	25.06.2013	376	Konut	9	9	2.478
P	02.12.2011	1004	25.06.2013	376	Konut	51	51	10.298
R	02.12.2011 ve 31.12.2011	1004	25.06.2013	376	Garaj Binası	1	2	2.461
					Trafo Merkezi	1		115
					Ortak Alan			42.625
					TOPLAM			45.201

5.3.1 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, Demirtaşpaşa Mahallesi, Ata sokak, Petek Bozkaya İş Merkezi, A Blok, D:A/9 Osmangazi/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Uzak Yapı Denetimi Hizmetleri Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.

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

- 519 Ada 17 Parsel’de 12.04.2013 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiş olup bağımsız bölümler Torunlar GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir.
- Taşınmazların bulunduğu site 27.09.2013 tarihinde 31266 yevmiye no ile kat mülkiyeti tesis edilmiş olup ana gayrimenkulün niteliği “10 Adet 19 Katlı 2 adet 6 Katlı, 2 adet 8 Katlı, 2 adet 4 katlı apartman 1 adet 5 katlı garaj binası ve arsası” olarak değişmiştir.

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

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

519 ada 17 parsel yapılaşma koşulları;

- KAKS (Emsal) ; 1,80
- Yan Bahçe Mesafesi; 5 m.
- Ön Bahçe Mesafesi; 5 m.
- Hmaks:40,50 Metre yapılan şartı bulunan konut alanında ve kısmen ticaret alanında kalmaktadır.

519 ada 16 parsel “Trafo” alanı lejantında kalmaktadır.

519 ada 16 ve 17 parseller Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı’nın 13.05.2010 gün ve 428 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Emek Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadırlar.

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

- 18.12.2014 Tarihli Belediye Yazışmasına göre; “519 Ada, 17 Parsel sayılı taşınmaza ilişkin 1/1000 ölçekli Emek revizyon Uygulama İmar Planı plan notlarının 4. ve 7.maddelerinde plan değişikliği yapıldığı ve bu değişikliğe dayanılarak tesis edilen işlemlerin hukuka aykırı olarak olduğu ileri sürülerek açılan davada; tesis edilen işlemlerin Bursa 2.İdare Mahkemesi’nin 04.07.2014 Tarihli ve E:2012/418, K:2014/838 Nolu kararı ile iptal edildiği görülmüştür.

- 1/1000 Ölçekli Emek Uygulama İmar Planı'nda; diğer parseller olan, 462 ada 1 parsel-463 ada, 8 parsel ve dava konusu 519 ada 12 parselde (ifrazdan sonra 17 parsel olmuştur) Plan değişiklikleri yapılmış; bu değişiklikler Emek Belediye Meclisinin 07.03.2008 Tarih ve 13 sayılı kararıyla kabul edilip, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2010 Tarih ve 428 sayılı kararı ile onanmıştır. Bu revizyonda 519 ada 17 parsel için planda ve plan notlarında, hiçbir değişiklik olmamıştır. Dolayısıyla dava konusu plan notlarının 4. ve 7.maddeleri, 1/1000 ölçekli Emek Revizyon Uygulama İmar Planında da hiçbir değişikliğe uğramaksızın yer almışlardır.
- Osmangazi Belediyesinden, 17 nolu parsel için 01.04.2011 Tarih ve 22477 sayılı imar durum belgesi alınmış ve bu belgeye dayalı olarak 1/500 ölçekli vaziyet planı hazırlanmıştır.
- Plana, plan notlarına ve imar durum belgesine uygun olarak hazırlanan vaziyet planı, Osmangazi Belediye Meclisinin 01.06.2011 Tarih ve 501 sayılı kararı ile kabul edilmiş, Bursa Büyükşehir Meclisinin 18.07.2011 Tarih ve 601 Sayılı kararıyla onanmıştır.
- Vaziyet planına dayalı olarak 02.11.2011 Tarih ve 1004 sayılı yapı izin belgesi alınmış ve tüm yapılar, plana, plan notlarına, imar durum belgesine, vaziyet planına, yapı izin belgesine ve eklerine uygun bir biçimde inşa edilip tamamlanmışlardır.
- Tamamlanan yapılar için, 25.06.2013 Tarih ve 376 sayılı yapı kullanım izin belgesi alınmış, kat mülkiyeti kurulmuştur.
- İnşaatlar devam ederken, davacılar Bursa İdare Mahkemesine başvurarak; 1/1000 ölçekli planın, plan notlarının 4. ve 7.maddelerinin, 1/5000 ölçekli planın, imar durum belgesinin, vaziyet planının ve yapı ruhsatının hukuka aykırılığı ileri sürülerek iptalini istemişler ve Bursa 2.İdare Mahkemesi de bunlar için iptal kararı vermiştir. İlgili karar taşınmazların tapu kayıtlarında beyanlar hanesine 05.08.2015 tarih 30838 yevmiye no'su ile kayıt edilmiştir. Daha sonra bu şerh 2016 yılı içinde terkin edilmiştir. (Ek-17'de belirtilmiştir.)
- Davacılar, söz konusu parsel için 1/1000 ölçekli plan notlarının 4.ve 7.maddelerinin, vaziyet planının ve yapı ruhsatlarının hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek iptallerini istemişler ve Bursa 2.İdare Mahkemesinde dava açmışlardır. Bursa 2.İdare Mahkemesinin vermiş olduğu iptal kararı temyiz edilmiş ve 2015/749 sayılı ile dosya Danıştay 6. Dairesi'nde karar beklenmiştir.
- 519 ada 17 parsel için ruhsat iptali kat malikleri lehine sonuçlanmıştır. Tapu kayıtlarından ruhsat iptaline ilişkin ibare; imar planına uygun olarak yapılan ve biten yapıya ait ruhsatın ve yapı kullanım izninin, bunların dayanağı olan plan değişikliklerinin iptal edildiği gerekçesi ile iptal edilmeyecekleri, kişilerin kazanılmış haklarının varlığının kabul edilmesi gerektiği yolunda olması ve taşınmazların kat mülkiyetinin kurulmuş olması ve mevcutta konutların işlevine uygun kullanılması gerekçesi ile belirtilen takyidat 2016 yılı içerisinde terkin edilmiştir.

- Sonuç olarak yukarıda belirtilen açıklamalar sonucunda 30.12.2013 Tarih ve 2013/768 Esas ve 2013/1112 Numaralı karar ile T.C. Bursa 2.İdare Mahkemesinin kararı özetlenmiş ve karar eki rapor ekinde belirtilmiştir. (Ek-12’de belirtilmiştir.)
- 08.06.2015 Tarih ve 2015/3843 Numaralı T.C. Danıştay Altıncı Dairesi’nin 2015/3843 Numaralı kararı ekte belirtilmiştir. (Ek-13)
- 27.07.2015 Tarih ve 43122295-641.04-(C-14/192)-48532-3891 Sayılı Osmangazi Belediye Başkanlığı Hukuk İşleri Müdürlüğü’nün yazışmasına göre; “Bursa 2.İdare Mahkemesinin 30.12.2013 tarih ve 2013/768-1112 E/K Sayılı kararı ile dava konusu inşaat ruhsatlarının ise TMMOB Mimarlar Odası Başkanlığı yönünden, dava konusu inşaat ruhsatlarının ise TMMOB Mimarlar Odası Başkanlığı ve TMMOB Şehir Plancılar Odası Başkanlığı yönünden iptal kararı verilmiştir. Danıştay 6.Dairesinin 08.06.2015 Tarihli ve 2014/6975 E, 2015/3843 K Sayılı kararı ile yerel mahkeme kararının onanmasına karar verilmiştir. Danıştay 6.Dairesinin 08.06.2015 Tarihli ve 2014/6975 E, 2015/3843 K Sayılı kararı ile yerel mahkeme kararının onanmasına karar verilmiştir. (Ek-14’de belirtilmiştir.)
- 06.01.2016 Tarih ve 43122295-622.03-48532-6170 Sayı ile hukuki görüş talebine göre mahkeme kararlarından bahsedilmiş olup “bu durumda, yapı ruhsatların iptaline ilişkin kararın verildiği 04.07.2014 Tarihinden evvel, yetkili makamlarca düzenlenmiş yapı ruhsatına istinaden inşa edilmiş ve tamamlanarak yapı kullanım izin belgeleri alınmış olan bağımsız bölümlere ilişkin sonradan Bursa 2.İdare Mahkemesinin 2012/418 E-2014/838 K. Sayısı ile verilen ruhsat iptal kararının bu bağımsız bölümlerin hukuka uygunluk karinesinden yararlanacağı mütalaa olunmaktadır. Yapı ruhsatlarının yenilenmiş olması karşısında, tapuda eski ruhsata ilişkin olarak belediyece belirtme yapılmasının talep sahibi şirketin ve talep sahibi şirketten bağımsız bölüm satın alan 3.Şahıslara hak ve menfaatlerini ihlal edeceği açıktır. Bu bakımdan, eski ruhsatların iptaline ilişkin mahkeme kararına ilişkin belirtmenin kaldırılması yerinde olacaktır. Yine ruhsat iptaline ilişkin kararın verildiği 04.07.2014 Tarihine kadarki süreçte inşaatın tamamlanarak yapı kullanım izin belgelerinin alınmış olduğu mevcut durumda, yeni ruhsatların iptaline ilişkin bir belirmenin mahkemesinde resen yapılmadığı müddetçe belediyece yapılmaması gerektiği, zira konut ve işyerleri satın alan bağımsız bölüm maliklerine yüklenebilecek bir kusur bulunmayıp, kazanılmış hakların korunması gerektiği, bu bakımdan dosyada mevcut emsal danıştay kararı da nazara alınarak işlem tesis edilmesinin yerinde olacağı belirtilmiştir. (Ek-15)
- Bu doğrultuda T.C. Osmangazi Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nün Osmangazi Tapu Müdürlüğü’ne yazısı belirtilmiştir. (Ek-16)
- Belirtilen takyidatın terkin edilmesi gerektiğine ilişkin yazışma ektedir. (Ek-17)

- Sonuç olarak; eski ruhsatların iptaline ilişkin mahkeme kararına ilişkin belirtmenin kaldırılması yerinde olacaktır. Yine ruhsat iptaline ilişkin kararın verildiği 04.07.2014 Tarihine kadarki süreçte inşaatın tamamlanarak yapı kullanım izin belgelerinin alınmış olduğu mevcut durumda, yeni ruhsatların iptaline ilişkin bir belirmenin mahkemesinde resen yapılmadığı müddetçe belediyece yapılmaması gerektiği, zira konut ve işyerleri satın alan bağımsız bölüm maliklerine yüklenebilecek bir kusur bulunmayıp, kazanılmış hakların korunması gerektiği, bu bakımdan dosyada mevcut emsal danıştay kararı da nazara alınarak işlem tesis edilmesinin yerinde olacağı belirtilmiştir.
- İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı Uyarınca değerlemeye konu olan taşınmazın Gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

5.3.5 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

Söz konusu değerlendirme 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, H21B25D4C pafta, 519 Ada, 17 Parsel no'lu, 35.618,12m² yüzölçümlü, "10 Adet 19 Katlı, 2 Adet 6 Katlı, 2 Adet 8 Katlı, 2 Adet 4 Katlı Apartman, 1 Adet 5 Katlı Garaj Binası ve Arsası"" nitelikli ana gayrimenkul kapsamında, mülkiyeti Torunlar GYO A.Ş.'ye ait, 35 adet konut, 1 adet özel otopark ve 1 adet trafo nitelikli bağımsız bölümler ile 519 Ada, 16 Parsel no'lu, 154,84m² yüzölçümlü, "Trafo Yeri" nitelikli gayrimenkuldür.

Taşınmazların yer aldığı Korupark 3. Etap Sitesi, A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P ve R olmak üzere toplam 17 bloktan meydana gelmiştir. Bunlardan A, B, C, D, E, F, G, H, I, L, M, N ve P Terrace evler olarak, J ve K Rezidans olarak, R blok ise otopark ve trafo yeri olarak geçmektedir. Site etrafı bahçe duvarları ile çevrilidir. Siteye ait, kapalı otopark alanı, peyzaj alanı, süs havuzu, açık havuz ve güvenlik mevcuttur. J ve K bloğun kendine ait açık havuzu bulunmaktadır. Terrace evler, Sosyal Tesis alanı olarak Korupark 1. ve 2. Etaptaki sosyal tesis bloğunu kullanmakta olup, Rezidans bloklarının ise bodrum katında kendi sosyal tesisleri mevcuttur. Blokların tamamı site içine cepheli olup, ilaveten A ve B bloklar Turgut Özal Bulvarına (B blok aynı zamanda Mehmet Akif Ersoy Parkına), C, D, E, F ve G bloklar Mehmet Akif Ersoy Parkına, H ve I Blok Türkiye Kömür İşletmeleri İlköğretim Okuluna, P, O, N, M ve L blok Korupark AVM'ye, J ve K bloklar Türkiye Kömür İşletmeleri İlköğretim Okuluna (K blok aynı zamanda Korupark 1. ve 2. Etap sitesine) sitesine cephelidir.

Değerleme konusu site 16 konut bloğu, 1 adet otopark bloğu olmak üzere toplam 16 bloktan oluşmaktadır.

A, C, E, G, I, L, N ve P bloklar 5 bodrum + zemin ve 13 normal kat olmak üzere toplam 19 katlıdır.

B ve H bloklar 5 bodrum + zemin kat olmak üzere toplam 6 katlıdır.

D ve F bloklar 5 bodrum + zemin kat + 2 normal kat olmak üzere toplam 8 katlıdır.

M ve O bloklar 5 bodrum + zemin kat + 1 normal kat olmak üzere toplam 7 katlıdır.

J ve K bloklar 5 bodrum + zemin kat + 13 normal kat olmak üzere toplam 19 katlıdır.

Toplamda 16 blokta, 678 adet konut, 1 adet özel otopark ve 1 adet trafo merkezi bulunmaktadır.

Sitede Rezidans ve Terrace tipi bloklar ile otopark ve R blok (Garaj Binası, Trafo Merkezi ve Ortak Alan) adı verilen üç tip blok yer almaktadır. Terrace tipi konutlar; yüzme havuzu, yaya yolları ve çocuk



oyun alanlarından oluşan avluya yönelmiş olup, 8 ana blok, 2 köşe blok ve 4 kısa bloktan oluşmaktadır.

Rezidans tipi konutlarda 1+1 ve 2+1; Terrace tipi konutlarda ise 3+1 ve 4+1 daire tipleri yer almaktadır.

R Blok, sitenin ortak kullanımında olup, 1 adet özel otopark, 1 adet trafo merkezi ve ortak alan bulunmaktadır.

Yapı Kullanma İzin Belgelerine göre toplam 168.780m² kapalı alanlı olup; toplam 680 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

519 ada 16 parsel üzerindeki trafo merkezi, Turgut Özal bulvarına cephelidir.

Blok dış cepheleri boyalıdır. Bloklarda, ortak alan zeminleri seramik, duvarları saten boyalıdır. Bloklara ait 1 adet asansör ve yangın merdiveni bulunmaktadır.

Tüm konut nitelikli taşınmazlarda salon ve oda zemin kaplamaları birinci sınıf laminant olup, antre, koridor ve mutfak zeminleri seramik kaplıdır. Duvarlar su bazlı saten boyalı olup, tavanlar salon ve odalarda alçı sıva üzeri plastik boyalı, diğer mahallerde alçıpan asma tavandır. Banyo-WC, Ebv.-WC ve WC 'lerde zeminler ve duvarlar seramik ile kaplıdır. Tavanlar alçıpan asma tavandır. Tüm dairelerde ankastre mutfak, Küvet ve/veya duş teknesi, dolaplı ve aynalı set üstü lavabo ve portmantolar bulunmaktadır. Dairelerde iç kapılar ahşap, dış kapılar çelik kapıdır. Pencere PVC ile ısı kontrollü çift camdır. Dairelerde ısıtma radyatörler ile banyo-WC 'lerde havlupanlar ile yapılmaktadır.

Değerleme konusu sitede, projeye ilişkin satışlar devam etmektedir. Değerleme çalışmaları, 22.12.2016 itibariyle Müşteri Şirket tarafından beyan edilen toplam 35 adet konut, 1 adet özel otopark ve 1 adet trafo merkezi için gerçekleştirilmiştir. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tipleri, cepheleri ve brüt metrekareleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan
1	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	206,16
2	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	164,33
3	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	3	KONUT	4+1	C	206,16
4	GÖKTERAS-A	A	2.BODRUM KAT	4	KONUT	4+1	A	205,55
5	GÖKTERAS-A	A	2.BODRUM KAT	6	KONUT	4+1	C	205,55
6	KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	2	KONUT	4+1	B	208,57
7	KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	3	KONUT	2+1	A	113,35
8	KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	D	173,27
9	GÖKTERAS-C	C	2.BODRUM KAT	6	KONUT	3+1	C	187,83
10	GÖKTERAS-C	C	12.KAT	48	KONUT	3+1	C	197,12
11	GÖKTERAS-C	C	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73
12	BAHÇETERAS-D	D	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57
13	GÖKTERAS-E	E	2.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	A	187,83
14	GÖKTERAS-E	E	12.KAT	47	KONUT	3+1	B	151,73
15	GÖKTERAS-E	E	13.KAT	49	KONUT	3+1	A	197,12
16	BAHÇETERAS-F	F	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57
17	GÖKTERAS-G	G	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27
18	GÖKTERAS-G	G	13.KAT	49	KONUT	3+1	A	197,12
19	GÖKTERAS-G	G	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73
20	KÖŞETERAS-H	H	3.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	D	163,33
21	KÖŞETERAS-H	H	2.BODRUM KAT	7	KONUT	3+1	A	155,37
22	GÖKTERAS-I	I	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	206,16
23	GÖKTERAS-I	I	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	164,33
24	RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	1	KONUT	1+1	E	64,56
25	RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	2	KONUT	2+1	F	110,76
26	RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	3	KONUT	2+1	A	110,76
27	RESİDENCE-K	K	3.BODRUM KAT	2	KONUT	2+1	A	110,76
28	RESİDENCE-K	K	3.BODRUM KAT	3	KONUT	2+1	F	110,76
29	RESİDENCE-K	K	2.BODRUM KAT	7	KONUT	2+1	A	110,76
30	RESİDENCE-K	K	2.BODRUM KAT	8	KONUT	2+1	F	110,76
31	GÖKTERAS-L	L	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27
32	BAHÇETERAS-M	M	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57
33	GÖKTERAS-N	N	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73
34	BAHÇETERAS-O	O	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57
35	GÖKTERAS-P	P	2.BODRUM KAT	6	KONUT	3+1	C	187,83
36	OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	1	ÖZEL OTOPARK	-		2461,55
37	OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	2	ENERJİ MERK. TRAFO	-		115
TOPLAM								8434,39

5.4.2 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Konu gayrimenkul; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü, 519 ada, 17 parsel no'lu, 35.618,124m² yüzölçümüne sahip arsa üzerinde konumlandır. Trafo Yeri ise 519 ada, 16 parsel no'lu, 154,84m² yüzölçümüne sahiptir.
- 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.
- Parsel, düzgün olmayan bir geometrik şekle sahip olup, topografik olarak yaklaşık düzdür.
- Değerleme konusu Korupark 3. Etap sitesi 2013 yılında tamamlanmıştır.
- 3. Etap sitesi, betonarme karkas yapı tarzında, bitişik nizamda, 16 konut bloğu ve 1 otopark bloğundan oluşmakta olup, Rezidans blokları ayırık nizamdır.
- Toplamda 17 blokta, 678 adet konut, 1 adet özel otopark ve 1 adet trafo merkezi bulunmaktadır.
- Bloklarda havalandırma ile ısıtma ve soğutma sistemleri, 1'er 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 ve güvenlik mevcuttur.
- Tüm taşınmazların, mevcut durumları ile satışa konu oldukları belirtilmiş olup, tamamlanma oranları %100'dür. Taşınmazın yakınında Korupark AVM yer almaktadır.

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

- Site ana arterlerin keşişim noktasında bulunmaktadır. Ulaşım ve erişilebilirlik imkanları 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.
- Geçen yıl içerisinde ruhsatları iptal dilen taşınmazların, ruhsat iptali kararının iptal edilmiş olması; ruhsatların geçerliliğini kazanmış olması.

Zayıf Yönler

- Şehir merkezine uzak konumdadır.
- Taşınmazlar, sanayi alanları manzaralıdır.
- Taşınmazların yakın çevresinde, koku problemi mevcuttur.

Fırsatlar

- Yaklaşık 3 sene önce oturuma başlanmış site, bölgede halen birinci derecede tercih edilebilecek konumdadır.
- Taşınmaza ulaşım tüm toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Tehditler

- Taşınmazların parsel bazında imar planı iptali kararı bulunması
- Konu siteye yakın mesafede bulunan yeni konut siteleri rekabeti arttırmıştır.
- ABD Merkez Bankasının parasal genişlemeye son vermesinin ardından gelişmekte olan ülkelere olan fon transferlerinin azalması beklenmektedir. Bu durumun genel olarak gayrimenkul piyasasına negatif etkileri olabilir. Yerel ve globalde gerçekleşen ekonomik değişiklikler, gayrimenkul sektörünü de doğrudan etkilemektedir. Bu durumun bölgeye yapılması planlanan yatırımları geciktirme ihtimali bulunmaktadır.

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 konut nitelikli olmaları nedeniyle Gelir Yaklaşımı ve Emsal Karşılaştırma 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

Değerleme konusu 16 parselin "Trafo Yeri" niteliğinde olması sebebiyle bölgede benzer nitelikli emsal tespit edilememiş ve 2016 yılı rayiç değeri üzerinden değerlendirme çalışması yapılmıştır. Osmangazi Belediyesi'nden öğrenilen bilgiye göre, Turgut Özal Caddesi'nin sokak birim arsa rayici 647,92 TL/m²'dir. 16 no.lu parselin değeri;

- $154,84 \text{ m}^2 \times 647,92 \text{ TL/m}^2 = 100.323,93 \text{.-TL}$ olarak belirlenmiştir. Taşınmazın Pazar değerinin 100.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Değerlemeye konu 17 parsel üzerinde mevcut bağımsız bölümlerin yer aldığı sitede ve yakın çevresinde benzer özellikli yapılar göz önüne alınarak emsal araştırması yapılmış emsal tablosu ve emsal düzenleme tablosu düzenlenmiştir.

Emsal tablosu aşağıda belirtilmiştir.

Emsaller	Proje Adı	Kat	Nitelik	Tip	Brüt Alan	Liste Fiyatı	Birim m ²	İrtibat
Emsal-1	KORUPARK 1.ETAP	5.KAT	KONUT	1+1	64	300.000,00 TL	4687,50	Mülk Sahibi: 0532 739 70 69
Emsal-2	KORUPARK 1.ETAP	12. KAT	KONUT	3+1	149	645.000,00 TL	4328,86	Realty World: 0224 441 40 06
Emsal-3	KORUPARK 3.ETAP	15.KAT	KONUT	4+1	205	840.000,00 TL	4097,56	Remax Beyaz: 0224 249 16 16
Emsal-4	KORUPARK 3.ETAP	8.KAT	KONUT	4+1	205	780.000,00 TL	3804,88	Mal Sahibi: 0532 283 33 00
Emsal-5	KORUPARK 1.ETAP	1.KAT	KONUT	3+1	149	670.000,00 TL	4496,64	Metin Emlak: 0224 909 37 94
Emsal-6	KORUPARK 1.ETAP	8.KAT	KONUT	3+1	149	575.000,00 TL	3859,06	Olgaç Emlak: 0224 233 39 99

Emsal düzeltme tablosu aşağıda belirtilmiştir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Satış Fiyatı	300.000	645.000	840.000	780.000	670.000	575.000
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	270.000	580.500	756.000	702.000	603.000	517.500
Büyüklik(m ²)	64	149	205	205	149	149
Birim M ² Satış Değeri	4.218,75	3.895,97	3.687,80	3.424,39	4.046,98	3.473,15
Konum Düzeltmesi	10%	10%	0%	0%	10%	10%
Şerefiye Düzeltmesi	-10%	-15%	-15%	-10%	-15%	-15%
Yapı Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme Katsayısı	100%	95%	85%	90%	90%	90%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	4.219	3.701	3.135	3.082	3.658	3.126
Ortalama	3.487 TL					

Değerleme konusu konutların 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 her bir daire için şerefiye değeri belirlenmiştir. Şerefiye belirlenmesi yapılırken her bir dairenin baktığı konum ve bulunduğu yükseklik en önemli kriter olarak nitelendirilebilir.

Emsal düzeltme tablosuna göre “B” cephe olarak belirtilen dairelerin ortalama m² birim değeri takdir edilmiştir. B bloklarda yer alan 1+1 tipteki, “C” cephe olarak gösterilen daireler, 1+1 tipte oldukları ve en düşük alanlı daireler oldukları için şerefiyesi en yüksek daireler olup, “B” cephe dairelere göre m² birim değerlerinin %5 oranında daha yüksek olacağı takdir edilmiştir.

A, C, E, G, I, L, N ve P bloklarda “B” cephe olarak gösterilen daireler şerefiyesi en yüksek ikinci dairelerdir.

A, I, L ve P bloklarda yer alan “A” ve “C” cephe olarak gösterilen, köşe konumunda yer alan daireler, “B” cephe dairelere göre %4 oranında daha düşük değere sahiptirler.

D, F, M ve O bloklarda yer alan “A” cephe olarak gösterilen, C, E, G, L, N ve P bloklara bakan “A” cephe ile gösterilen daireler “B” cephe dairelere göre %7,5 oranında daha düşük değere sahiptirler.

A blokta “C”, B blokta “B”, H blokta “B”, I blokta “A” cephe ile gösterilen daireler, hem site içine, hem dışına ve komşu bloklara baktıkları için “B” cephe dairelere göre %10 oranında daha düşük değere sahiptirler.



C blokta “A” cephe, G blokta “C” cephe olarak gösterilen daireler, hem site içine, hem dışına ve komşu bloklara baktıkları ve cepheleri kısa olduğu için, “B” cephe dairelere göre %11 oranında daha düşük değere sahiplerdir.

B blok ve H blokta “D” cephe olarak gösterilen daireler, site içine cepheleri bulunmadığı ve köşe konumlu oldukları için “B” cephe dairelere göre %15 oranında daha düşük değere sahiplerdir.

B blok ve H blokta “A” cephe olarak gösterilen daireler, site içine cepheleri bulunmadığı için “B” cephe dairelere göre %18 oranında daha düşük değere sahiplerdir.

Site genelinde 3 borum kat ile zemin kat, 1 normal kat ile 6. Katlar, 7. normal Kat ile 13. normal katlar arası farklı kat şerefiyelerine sahip olup, kat grupları arasında %2 oranında şerefiye farklılığı bulunmaktadır.

Rezidans Dairelerde;

Satışı tamamlanmış “C” cephe olarak belirtilen daireler havuz manzaralı, köşe konumlu ve küçük alanlı daireler oldukları için metrekare birim değerleri en yüksek daireler alınmış olup, site içerisinde, site içine cephe olan “B” cephe dairelere göre %35 oranında daha değerli oldukları belirlenmiştir.

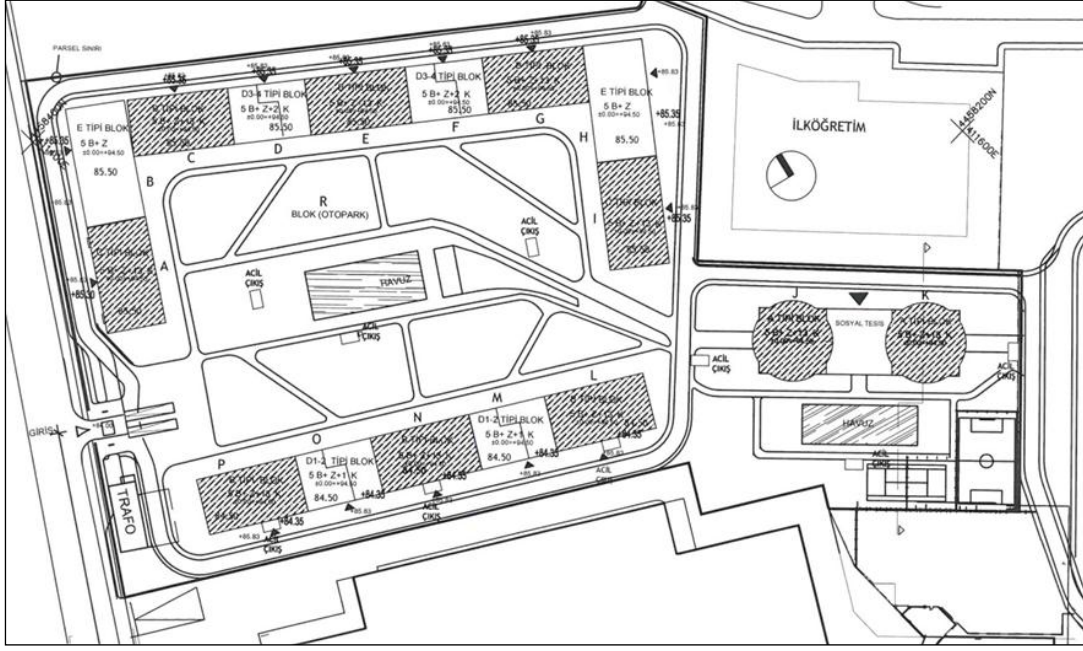
“B” cephe daireler ara konumda yer alıp, satışı tamamlanmış olan “C” cephe dairelere göre metrekare birim değerleri %1,5 oranında değerleri daha düşüktür.

“E” cephe daireler şehir manzaralı ve ara konumlu olup, satışı tamamlanmış olan “C” cephe dairelere göre metrekare birim değerleri %9 oranında değerleri daha düşüktür.

“D” cephe daireler köşe konumlu ve komşu bloğa cephe olup, satışı tamamlanmış olan “C” cephe dairelere göre metrekare birim değerleri %10 oranında değerleri daha düşüktür. (“D” cephe daireler, “C” cephe dairelerin simetriğidir.)

“A” cephe daireler havuz manzaralı, köşe konumlu ve büyük alanlı olup, satışı tamamlanmış “C” cephe dairelere göre metrekare birim değerleri %17,5 oranında değerleri daha düşüktür.

“F” cephe daireler komşu sitelere bakmakta, köşe konumlu ve büyük alanlı olup, satışı tamamlanmış “C” cephe dairelere göre metrekare birim değerleri %20 oranında değerleri daha düşüktür.



Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı sitede ve yakın çevresinde benzer özellikli yapılar göz önüne alınarak emsal araştırması yapılmış emsal tablosu ve işyeri baz fiyatı için emsal düzenleme tablosu aşağıda belirtilmiştir.

EMSAL	KONUM	Kat	Brüt Alan (m ²)	Zemine İndirgenmiş Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı	Birim m ² (TL.)	İrtibat
EMSAL 1	Emek Mah Yakup Aktaş Cad.	Zemin	120	120	375.000,00 TL	3.125	Kılınçoğlu Emlak 0 537 989 02 22
EMSAL 2	Emek Adnan Menderes Mah. Ara Sokak üzerinde	Zemin	60	60	150.000,00 TL	2.500	Nisanur Emlak 0 224 647 26 87
EMSAL 3	Emek Mah. Yavuz Sultan Selim Cad.160 m ² giriş, 50 m ² asma katlı dükkan.	Zemin-Asma	210	185	425.000,00 TL	2.297	Metin Emlak 0 224 245 50 80
EMSAL 4	Emek Mah. Osman Ağa Caddesi	Zemin	245	245	1.100.000,00 TL	4.490	Camcı Emlak 0 224 241 32 28
EMSAL 5	Emek Mah. Hancı Caddesi üzerinde dükkan.	Zemin	90	90	330.000,00 TL	3.667	Erhan İnşaat 0 532 163 81 29

	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
Büyükölçüm(m ²)	64	149	205	205	149
Birim M ² Satış Değeri	5.566,41	956,38	1.969,51	5.097,56	2.104,03
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Şerefiye Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Yapı Kalitesi Düzeltmesi	3%	4%	2%	2%	2%
Toplam Düzeltme Katsayısı	103%	104%	102%	102%	102%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	5.733	990	2.009	5.200	2.146
Ortalama	3.216 TL				

Emsallerin ortalaması 3.216 TL/m² olarak hesaplanmış olup, emsaller cadde cepheli, zemin kat dükkanlardır, otopark alanının konumu ve gelir getirebilecek bir mülk olması dikkate alındığında emsallere göre ~%42.50 değer düşüklüğü ön görülmüş olup, söz konusu otopark alanının birim m² değeri 1.367.-TL olarak alınmış, trafo alanının ise özel otopark alanına göre daha kötü konumda olması ve niteliğinin trafo olması nedeni ile otopark alanına göre %38 değer düşüklüğü ön görülmüş olup, söz konusu trafo alanının birim m² değeri 956.-TL olarak alınmıştır.

Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Fiyat (TL/m ²)	Takdir Edilen Pazar Değeri (TL)
OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	1	ÖZEL OTO PARK	-	-	2462	1.367	3.365.000
OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	2	ENERJİ MERK. TRAFO	-	-	115	956	110.000
TOPLAM									3.475.000

6.4.1.2 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazların çevresindeki gelişimler, ulaşım noktalarına rahat erişiminin oluşu, kaliteli malzeme ve işçilikle inşa edilmiş olması gibi özellikler göz önünde bulundurulmuş, cephe, kat, cephe genişliği büyüklük gibi özellikleri de dikkate alınarak her bir bağımsız bölüme emsal karşılaştırma yöntemi ile aşağıdaki değerler takdir edilmiştir.

Emsal karşılaştırma yöntemine göre takdir edilen pazar değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Sıra No	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Sigortaya Esas Değeri (TL)	m ² Birim Fiyatı (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)	Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) (Son üç rakamı yuvarlanmıştır.)	KDV Dahil Değer (TL)
1	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	206,16	164.928	3.352	691.114 TL	691.000 TL	815.380 TL
2	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	164,33	131.464	3.477	571.297 TL	571.000 TL	673.780 TL
3	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	3	KONUT	4+1	C	206,16	164.928	3.133	645.916 TL	645.000 TL	761.100 TL
4	GÖKTERAS-A	A	2.BODRUM KAT	4	KONUT	4+1	A	205,55	164.440	3.352	689.069 TL	689.000 TL	813.020 TL
5	GÖKTERAS-A	A	2.BODRUM KAT	6	KONUT	4+1	C	205,55	164.440	3.132	643.783 TL	643.000 TL	758.740 TL
6	KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	2	KONUT	4+1	B	208,57	166.856	3.163	659.774 TL	659.000 TL	777.620 TL
7	KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	3	KONUT	2+1	A	113,35	90.680	2.925	331.508 TL	331.000 TL	390.580 TL
8	KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	D	173,27	138.616	2.967	514.051 TL	514.000 TL	606.520 TL
9	GÖKTERAS-C	C	2.BODRUM KAT	6	KONUT	3+1	C	187,83	150.264	3.249	610.192 TL	610.000 TL	719.800 TL
10	GÖKTERAS-C	C	12.KAT	48	KONUT	3+1	C	197,12	157.696	3.353	661.022 TL	661.000 TL	779.980 TL
11	GÖKTERAS-C	C	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73	121.384	3.623	549.778 TL	549.000 TL	647.820 TL
12	BAHÇETERAS-D	D	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57	158.856	3.312	657.735 TL	657.000 TL	775.260 TL
13	GÖKTERAS-E	E	2.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	A	187,83	150.264	3.226	605.932 TL	605.000 TL	713.900 TL
14	GÖKTERAS-E	E	12.KAT	47	KONUT	3+1	B	151,73	121.384	3.602	546.501 TL	546.000 TL	644.280 TL
15	GÖKTERAS-E	E	13.KAT	49	KONUT	3+1	A	197,12	157.696	3.380	666.344 TL	666.000 TL	785.880 TL
16	BAHÇETERAS-F	F	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57	158.856	3.296	654.518 TL	654.000 TL	771.720 TL

Sıra No	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Sigortaya Esas Değeri (TL)	m ² Birim Fiyatı (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)	Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) (Son üç rakamı yuvarlanmıştır.)	KDV Dahil Değer (TL)
17	GÖKTERAS-G	G	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27	160.216	3.230	646.928 TL	646.000 TL	762.280 TL
18	GÖKTERAS-G	G	13.KAT	49	KONUT	3+1	A	197,12	157.696	3.353	661.022 TL	661.000 TL	779.980 TL
19	GÖKTERAS-G	G	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73	121.384	3.623	549.778 TL	549.000 TL	647.820 TL
20	KÖŞETERAS-H	H	3.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	D	163,33	130.664	2.935	479.445 TL	479.000 TL	565.220 TL
21	KÖŞETERAS-H	H	2.BODRUM KAT	7	KONUT	3+1	A	155,37	124.296	2.941	456.918 TL	456.000 TL	538.080 TL
22	GÖKTERAS-I	I	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	206,16	164.928	3.065	631.889 TL	631.000 TL	744.580 TL
23	GÖKTERAS-I	I	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	164,33	131.464	3.438	564.907 TL	564.000 TL	665.520 TL
24	RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	1	KONUT	1+1	E	64,56	51.648	4.383	282.943 TL	282.000 TL	332.760 TL
25	RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	2	KONUT	2+1	F	110,76	88.608	3.890	430.874 TL	430.000 TL	507.400 TL
26	RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	3	KONUT	2+1	A	110,76	88.608	3.842	425.491 TL	425.000 TL	501.500 TL
27	RESİDENCE-K	K	3.BODRUM KAT	2	KONUT	2+1	A	110,76	88.608	3.998	442.836 TL	442.000 TL	521.560 TL
28	RESİDENCE-K	K	3.BODRUM KAT	3	KONUT	2+1	F	110,76	88.608	3.890	430.874 TL	430.000 TL	507.400 TL
29	RESİDENCE-K	K	2.BODRUM KAT	7	KONUT	2+1	A	110,76	88.608	3.959	438.530 TL	438.000 TL	516.840 TL
30	RESİDENCE-K	K	2.BODRUM KAT	8	KONUT	2+1	F	110,76	88.608	3.871	428.721 TL	428.000 TL	505.040 TL
31	GÖKTERAS-L	L	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27	160.216	3.354	671.802 TL	671.000 TL	791.780 TL

Sıra No	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Sigortaya Esas Değeri (TL)	m ² Birim Fiyatı (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)	Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) (Son üç rakamı yuvarlanmıştır.)	KDV Dahil Değer (TL)
33	BAHÇETERAS-M	M	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57	158.856	3.312	657.735 TL	657.000 TL	775.260 TL
32	GÖKTERAS-L	L	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73	121.384	3.602	546.501 TL	546.000 TL	644.280 TL
34	BAHÇETERAS-O	O	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57	158.856	3.296	654.518 TL	654.000 TL	771.720 TL
35	GÖKTERAS-P	P	2.BODRUM KAT	6	KONUT	3+1	C	187,83	150.264	3.352	629.666 TL	629.000 TL	742.220 TL
36	OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	1	ÖZEL OTOPIRK	-	-	2461,55	-	1.367	3.364.939 TL	3.365.000	3.970.700 TL
37	OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	2	ENERJİ MERK. TRAFO	-	-	115	-	956	109.940 TL	110.000	129.800 TL
TOPLAM										3.189	23.204.795 TL	23.184.000 TL	27.357.120 TL

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların tamamlanmış,yapı kullanma izin belgesi alınmış gayrimenkuller olup, taşınmazların arsaları için yeterince satılık ve kiralık emsal bulunması nedeniyle bu değerleme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.4.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı

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

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

Emsaller	PROJE ADI	Kat	Nitelik	Tip	Brüt Alan	İstenen Kira Değeri	Birim m ²	İrtibat
EMSAL 1	KORUPARK 3.ETAP	1.KAT	KONUT	1+1	64	1.200,00 TL	18,75	Korupark Evleri Satış Ofisi 0224 241 90 10
EMSAL 2	KORUPARK 3.ETAP	14. KAT	KONUT	3+1	149	2.450,00 TL	16,44	
EMSAL 3	KORUPARK 3.ETAP	15.KAT	KONUT	4+1	205	2.900,00 TL	14,15	
EMSAL 4	KORUPARK 3.ETAP	8.KAT	KONUT	2+1	110	1.800,00 TL	16,36	
EMSAL 5	KORUPARK 3.ETAP	6.KAT	KONUT	1+1	64	1.200,00 TL	18,75	Mal Sahibi 0532 213 76 59
EMSAL 6	KORUPARK 3.ETAP	6.KAT	KONUT	4+1	205	2.750,00 TL	13,41	GİM Emlak 0224 483 33 30
EMSAL 7	KORUPARK 3.ETAP	11.KAT	KONUT	2+1	110	1.750,00 TL	15,91	Mutlu Emlak 0224 234 75 75
EMSAL 8	KORUPARK 3.ETAP	11.KAT	KONUT	1+1	64	1.200,00 TL	18,75	BNB Emlak 0224 249 97 41
EMSAL 9	KORUPARK 3.ETAP	4.KAT	KONUT	3+1	149	2.350,00 TL	15,77	BG Emlak 0533 580 95 50

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9
Kiralık Fiyatı	1.200	2.450	2.900	1.800	1.200	2.750	1.750	1.200	2.350
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Kiralık Değeri	1.140	2.328	2.755	1.710	1.140	2.613	1.663	1.140	2.233
Büyüklik(m2)	64	149	205	110	64	205	110	64	149
Birim M2 Kiralık Değeri	17,81	15,62	13,44	15,55	17,81	12,74	15,11	17,81	14,98
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Şerefiye Düzeltmesi	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Yapı Kalitesi Düzeltmesi	-4%	-4%	-4%	-4%	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
Toplam Düzeltme Katsayısı	91%	91%	91%	91%	92%	92%	92%	92%	92%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	16	14	12	14	16	12	14	16	14
Ortalama Kira Birim m ² Değeri	14,34								



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

Emsal verilere göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede konut nitelikli gayrimenkullerin ortalama geri dönüş süresinin 20 yıl olduğu ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu oranının $(Ro) = 0,04-0,06$ Aralığında olduğu görülmüş, taşınmazların konumu, mevcut durumu göz önüne alınarak Direkt Gelir Kapitalizasyonu oranının $(Ro) = 0,05$ olduğu kabulü yapılmıştır.

Değerleme konusu dairelerin 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 G Blok, 13. Normal katta yer alan, (50) bağımsız bölüm numaralı konut için hesaplanan aylık birim m^2 kira değeri (14,34 TL) baz kira olarak hesaplanmış olup dairelerin fiyat dağılımı aşağıdaki gibidir.

Sıra No	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Kira Değeri (TL.)
1	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	206,16	13,32	2.746
2	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	164,33	13,74	2.258
3	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	3	KONUT	4+1	C	206,16	12,47	2.571
4	GÖKTERAS-A	A	2.BODRUM KAT	4	KONUT	4+1	A	205,55	13,32	2.737
5	GÖKTERAS-A	A	2.BODRUM KAT	6	KONUT	4+1	C	205,55	12,47	2.564
6	KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	2	KONUT	4+1	B	208,57	12,47	2.602
7	KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	3	KONUT	2+1	A	113,35	11,54	1.308
8	KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	D	173,27	11,81	2.047
9	GÖKTERAS-C	C	2.BODRUM KAT	6	KONUT	3+1	C	187,83	12,92	2.426
10	GÖKTERAS-C	C	12.KAT	48	KONUT	3+1	C	197,12	13,39	2.639
11	GÖKTERAS-C	C	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73	14,34	2.175
12	BAHÇETERAS-D	D	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57	13,08	2.597
13	GÖKTERAS-E	E	2.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	A	187,83	12,84	2.413
14	GÖKTERAS-E	E	12.KAT	47	KONUT	3+1	B	151,73	14,34	2.175
15	GÖKTERAS-E	E	13.KAT	49	KONUT	3+1	A	197,12	13,32	2.625
16	BAHÇETERAS-F	F	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57	13,15	2.612
17	GÖKTERAS-G	G	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27	12,84	2.572
18	GÖKTERAS-G	G	13.KAT	49	KONUT	3+1	A	197,12	13,32	2.625
19	GÖKTERAS-G	G	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73	14,34	2.175
20	KÖŞETERAS-H	H	3.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	D	163,33	11,85	1.935
21	KÖŞETERAS-H	H	2.BODRUM KAT	7	KONUT	3+1	A	155,37	11,54	1.792
22	GÖKTERAS-I	I	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	206,16	12,47	2.571
23	GÖKTERAS-I	I	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	164,33	13,74	2.258
24	RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	1	KONUT	1+1	E	64,56	17,43	1.125
25	RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	2	KONUT	2+1	F	110,76	15,35	1.700
26	RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	3	KONUT	2+1	A	110,76	15,78	1.748
27	RESİDENCE-K	K	3.BODRUM KAT	2	KONUT	2+1	A	110,76	15,87	1.758
28	RESİDENCE-K	K	3.BODRUM KAT	3	KONUT	2+1	F	110,76	15,52	1.719
29	RESİDENCE-K	K	2.BODRUM KAT	7	KONUT	2+1	A	110,76	15,87	1.758
30	RESİDENCE-K	K	2.BODRUM KAT	8	KONUT	2+1	F	110,76	15,52	1.719
31	GÖKTERAS-L	L	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27	13,25	2.653
32	GÖKTERAS-L	L	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73	14,34	2.175
33	BAHÇETERAS-M	M	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57	13,08	2.597
34	BAHÇETERAS-O	O	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57	13,08	2.597
35	GÖKTERAS-P	P	2.BODRUM KAT	6	KONUT	3+1	C	187,83	13,32	2.502

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 0 224 453 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 0 224 647 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 0 224 249 68 77
EMSAL 4	Emek Mah. Aydın Sokak üzerinde dükkan.	Zemin	400	400	5.000 TL	12,50	1050 Emlak 0 224 243 86 50
EMSAL 5	Emek Mah. Hancı Caddesi üzerinde dükkan.	Zemin	70	70	1.000 TL	14,29	1050 Emlak 0 224 243 86 50

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Kiralık Fiyatı	6.250	1.600	7.500	5.000	1.000
Pazarlık Payı	2%	2%	2%	2%	2%
Pazarlık Sonrası Kiralık Değeri	6.125	1.568	7.350	4.900	980
Büyüklük(m ²)	350	170	350	400	70
Birim M ² Kiralık Değeri	17,50	9,22	21,00	12,25	14,00
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Şerefiye Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Yapı Kalitesi Düzeltmesi	5%	5%	5%	5%	5%
Toplam Düzeltme Katsayısı	105%	105%	105%	105%	105%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	18	10	22	13	15
Ortalama Kira Birim m ² Değeri	15,58				

Emsallerin ortalaması 15,58.-TL birim fiyat olarak hesaplanmış olup, emsaller cadde cepheli, ağırlıklı zemin kat dükkânlarıdır, otopark alanının konumu ve gelir getirebilecek bir mülk olması dikkate alındığında emsallere göre ~%50 değer düşüklüğü ön görülmüş olup, söz konusu otopark alanının birim m² değeri 8,0 TL olarak alınmış, trafo alanının ise özel otopark alanına göre daha kötü konumda olması ve niteliğinin trafo olması nedeni ile otopark alanına göre ~%35 değer düşüklüğü ön görülmüştür; söz konusu trafo alanının birim m² değeri 5,0TL olarak alınmıştır.

Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan (m ²)	Birim Kira (TL/m ²)	Kira Değeri (TL)
OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	1	ÖZEL OTOPARK	-	-	2.461,55	8,0	19.692,4
OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	2	ENERJİ MERK. TRAFO	-	-	115	5,0	575,0
TOPLAM									20.267,40

Yukarıdaki hesaplamalara göre değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin direkt kapitalizasyon hesaplaması aşağıdaki gibidir. Taşınmazların bulunduğu bölgede gerçekleşen doluluk/boşluk oranları ve kira kayıpları göz önünde bulundurularak yıllık boşluk-kira kayıp oranı %5, diğer sabit ve değişken giderlerin de efektif brüt gelire oranının %5 olacağı varsayılmış ve net gelire ulaşılmıştır. Tabloda yer alan kira değerleri net değerlerdir. Kapitalizasyon oranı konutlar için %5, özel otopark ve trafo alanı için %7 olarak tespit edilmiştir.

Sıra No	Blok	Blok	Kat	B. Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m²)	Birim Kira Değeri (TL/m²)	Aylık Kira Değeri (TL.)	Yıllık Kira Değeri (TL.)	Kap. Oranı	Hesaplanan Pazar Değeri TL	Gayrimenkulün Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) (Son üç rakamı Yuvarlanmıştır.)	KDV Dahil Pazar Değeri TL
1	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	206,16	12,93	13,32	2.746	32.947	0,05	658.948,38 TL	659.000,00 TL	777.620,00 TL
2	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	164,33	13,34	13,74	2.258	27.095	0,05	541.902,50 TL	542.000,00 TL	639.560,00 TL
3	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	3	KONUT	4+1	C	206,16	12,11	12,47	2.571	30.858	0,05	617.158,93 TL	617.000,00 TL	728.060,00 TL
4	GÖKTERAS-A	A	2.BODRUM KAT	4	KONUT	4+1	A	205,55	12,93	13,32	2.737	32.850	0,05	656.998,64 TL	657.000,00 TL	775.260,00 TL
5	GÖKTERAS-A	A	2.BODRUM KAT	6	KONUT	4+1	C	205,55	12,11	12,47	2.564	30.767	0,05	615.332,84 TL	615.000,00 TL	725.700,00 TL
6	KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	2	KONUT	4+1	B	208,57	12,11	12,47	2.602	31.219	0,05	624.373,48 TL	624.000,00 TL	736.320,00 TL
7	KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	3	KONUT	2+1	A	113,35	11,20	11,54	1.308	15.691	0,05	313.825,34 TL	314.000,00 TL	370.520,00 TL
8	KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	D	173,27	11,47	11,81	2.047	24.564	0,05	491.286,99 TL	491.000,00 TL	579.380,00 TL
9	GÖKTERAS-C	C	2.BODRUM KAT	6	KONUT	3+1	C	187,83	12,54	12,92	2.426	29.113	0,05	582.251,96 TL	582.000,00 TL	686.760,00 TL
10	GÖKTERAS-C	C	12.KAT	48	KONUT	3+1	C	197,12	13,00	13,39	2.639	31.673	0,05	633.464,83 TL	633.000,00 TL	746.940,00 TL
11	GÖKTERAS-C	C	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73	13,92	14,34	2.175	26.105	0,05	522.106,57 TL	522.000,00 TL	615.960,00 TL
12	BAHÇETERAS-D	D	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57	12,70	13,08	2.597	31.170	0,05	623.398,60 TL	623.000,00 TL	735.140,00 TL
13	GÖKTERAS-E	E	2.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	A	187,83	12,47	12,84	2.413	28.950	0,05	579.001,75 TL	579.000,00 TL	683.220,00 TL
14	GÖKTERAS-E	E	12.KAT	47	KONUT	3+1	B	151,73	13,92	14,34	2.175	26.105	0,05	522.106,57 TL	522.000,00 TL	615.960,00 TL
15	GÖKTERAS-E	E	13.KAT	49	KONUT	3+1	A	197,12	12,93	13,32	2.625	31.503	0,05	630.053,87 TL	630.000,00 TL	743.400,00 TL
16	BAHÇETERAS-F	F	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57	12,77	13,15	2.612	31.342	0,05	626.834,66 TL	627.000,00 TL	739.860,00 TL
17	GÖKTERAS-G	G	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27	12,47	12,84	2.572	30.867	0,05	617.349,10 TL	617.000,00 TL	728.060,00 TL
18	GÖKTERAS-G	G	13.KAT	49	KONUT	3+1	A	197,12	12,93	13,32	2.625	31.503	0,05	630.053,87 TL	630.000,00 TL	743.400,00 TL
19	GÖKTERAS-G	G	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73	13,92	14,34	2.175	26.105	0,05	522.106,57 TL	522.000,00 TL	615.960,00 TL
20	KÖŞETERAS-H	H	3.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	D	163,33	11,50	11,85	1.935	23.216	0,05	464.314,52 TL	464.000,00 TL	547.520,00 TL
21	KÖŞETERAS-H	H	2.BODRUM KAT	7	KONUT	3+1	A	155,37	11,20	11,54	1.792	21.508	0,05	430.163,60 TL	430.000,00 TL	507.400,00 TL
22	GÖKTERAS-I	I	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	206,16	12,11	12,47	2.571	30.858	0,05	617.158,93 TL	617.000,00 TL	728.060,00 TL
23	GÖKTERAS-I	I	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	164,33	13,34	13,74	2.258	27.095	0,05	541.902,50 TL	542.000,00 TL	639.560,00 TL

Sıra No	Blok	Blok	Kat	B. Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m²)	Birim Kira Değeri (TL/m²)	Aylık Kira Değeri (TL.)	Yıllık Kira Değeri (TL.)	Kap. Oranı	Hesaplanan Pazar Değeri TL	Gayrimenkulün Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) (Son üç rakamı Yuvarlanmıştır.)	KDV Dahil Pazar Değeri TL
24	RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	1	KONUT	1+1	E	64,56	16,92	17,43	1.125	13.502	0,05	270.030,21 TL	270.000,00 TL	318.600,00 TL
25	RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	2	KONUT	2+1	F	110,76	14,90	15,35	1.700	20.398	0,05	407.960,09 TL	408.000,00 TL	481.440,00 TL
26	RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	3	KONUT	2+1	A	110,76	15,32	15,78	1.748	20.973	0,05	419.459,64 TL	419.000,00 TL	494.420,00 TL
27	RESİDENCE-K	K	3.BODRUM KAT	2	KONUT	2+1	A	110,76	15,41	15,87	1.758	21.096	0,05	421.923,83 TL	422.000,00 TL	497.960,00 TL
28	RESİDENCE-K	K	3.BODRUM KAT	3	KONUT	2+1	F	110,76	15,07	15,52	1.719	20.631	0,05	412.614,67 TL	413.000,00 TL	487.340,00 TL
29	RESİDENCE-K	K	2.BODRUM KAT	7	KONUT	2+1	A	110,76	15,41	15,87	1.758	21.096	0,05	421.923,83 TL	422.000,00 TL	497.960,00 TL
30	RESİDENCE-K	K	2.BODRUM KAT	8	KONUT	2+1	F	110,76	15,07	15,52	1.719	20.631	0,05	412.614,67 TL	413.000,00 TL	487.340,00 TL
31	GÖKTERAS-L	L	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27	12,86	13,25	2.653	31.833	0,05	636.656,73 TL	637.000,00 TL	751.660,00 TL
32	GÖKTERAS-L	L	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73	13,92	14,34	2.175	26.105	0,05	522.106,57 TL	522.000,00 TL	615.960,00 TL
33	BAHÇETERAS-M	M	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57	12,70	13,08	2.597	31.170	0,05	623.398,60 TL	623.000,00 TL	735.140,00 TL
34	BAHÇETERAS-O	O	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57	12,70	13,08	2.597	31.170	0,05	623.398,60 TL	623.000,00 TL	735.140,00 TL
35	GÖKTERAS-P	P	2.BODRUM KAT	6	KONUT	3+1	C	187,83	12,93	13,32	2.502	30.018	0,05	600.360,28 TL	600.000,00 TL	708.000,00 TL
36	OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	1	ÖZEL OTOPARK			2461,6		8,00	19.692	236.309	0,07	3.375.840,00 TL	3.376.000,00 TL	3.983.680,00 TL
37	OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	2	ENERJİ MRKZ.-TRAFO			115		5,00	575	6.900	0,07	98.571,43 TL	99.000,00 TL	116.820,00 TL
TOPLAM								8434,44						22.308.954,13 TL	22.309.000,00 TL	26.324.620,00 TL



6.4.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.4.5 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar konut, işyeri ve depo olarak projelendirilmiş, bu şekilde inşa edilmiş ve mevcut durumlarına göre yapı kullanma izin belgesi alınarak kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Bu yüzden taşınmazların mevcut durumları en etkin ve verimli kullanımı sağlamaktadır.

6.4.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu ayrı ayrı bağımsız bölümler olup aynı konut projesi içerisinde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların hepsinin maliki Torunlar GYO A.Ş’dir. Sunulan hesaplama yöntemlerinde her bir bağımsız bölüm için tek tek değer takdir edilmiş olmasına karşın konu taşınmazların aynı proje içinde yer almaları ve bir tek maliki bulunması nedeniyle 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 519 ada 17 parselde yer alan söz konusu taşınmazların tamamlanmış, yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiş bir binada yer almaları nedeniyle dolayı emsal karşılaştırma yöntemi ve direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların emsal karşılaştırma yöntemine göre toplam değeri **23.184.000 TL** direkt kapitalizasyon yöntemine göre **22.309.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

Sonuç olarak, değerlendirme konusu taşınmazların mevcut durumu, konumu, mevcut imar durumu, taşınmazların niteliği ve taşınmazların bağımsız bölüm hüviyetinde olması gibi özellikleri dikkate alındığında Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenen değerin, taşınmazların piyasa değerini daha iyi yansıtacağı kanaatine varılmıştır. Bu nedenle taşınmazların nihai değeri olarak Emsal Karşılaştırma yöntemine göre belirlenen değer kabul edilmiştir.

519 Ada 16 Parselin değeri, Osmangazi Belediyesi'nce belirlenmiş olan 2016 yılı emlak vergisine esas arsa rayiç değerine göre belirlenerek 100.323-TL olarak hesaplanmıştır.

519 ADA 16 PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM M ² DEĞERİ	TOPLAM DEĞER (TL)	TAKDİR EDİLEN PAZAR DEĞERİ TL
	154,84	647,92 TL	100.323,93 TL	100.000 TL

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 daha önce şirketimiz tarafından

- Korupark 3. Etap Terrace'da bulunan 124 adet konut, 1 adet özel otopark ve 1 adet trafo için şirketimiz tarafından, 07.01.2015 tarihli 2014-019-GYO-018 no'lu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Korupark 3. Etap Terrace'da bulunan 52 adet konut, 1 adet özel otopark ve 1 adet trafo için şirketimiz tarafından, 08.01.2016 tarihli 2015-019-GYO-016 no'lu değerlendirme raporu 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

- Davacılar, söz konusu parselde ait 1/1000 lik plan notlarının 4.ve 7.maddelerinin, vaziyet planının ve yapı ruhsatlarının hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek iptallerini istemişler ve Bursa 2.İdare Mahkemesinde dava açmışlardır. Bursa 2.İdare Mahkemesinin vermiş olduğu iptal kararı temyiz edilmiş ve 2015/749 sayı ile dosya Danıştay 6. Dairesi'nde karar beklenmiştir.
- 519 ada 17 parselde ilişkin ruhsat iptali kat malikleri lehine sonuçlanmıştır. Tapu kayıtlarından ruhsat iptaline ilişkin ibare; imar planına uygun olarak yapılan ve biten yapıya ait ruhsatın ve yapı kullanım izninin, bunların dayanağı olan plan değişikliklerinin iptal edildiği gerekçesi ile iptal edilmeyecekleri, kişilerin kazanılmış haklarının varlığının kabul edilmesi gerektiği yolunda olması ve taşınmazların kat mülkiyetinin kurulmuş olması ve mevcutta konutların işlevine uygun kullanılması gerekçesi ile belirtilen takyidat 2016 yılı içerisinde terkin edilmiştir.
- Sonuç olarak yukarıda belirtilen açıklamalar sonucunda 30.12.2013 Tarih ve 2013/768 Esas ve 2013/1112 Numaralı karar ile T.C. Bursa 2.İdare Mahkemesinin kararı özetlenmiş ve karar eki rapor ekinde belirtilmiştir. (Ek-12'de belirtilmiştir.)
- 08.06.2015 Tarih ve 2015/3843 Numaralı T.C. Danıştay Altıncı Dairesi'nin 2015/3843 Numaralı kararı ekte belirtilmiştir. (Ek-13)
- 27.07.2015 Tarih ve 43122295-641.04-(C-14/192)-48532-3891 Sayılı Osmangazi Belediye Başkanlığı Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün yazışmasına göre; "Bursa 2.İdare Mahkemesinin 30.12.2013 tarih ve 2013/768-1112 E/K Sayılı kararı ile dava konusu inşaat ruhsatlarının ise TMMOB Mimarlar Odası Başkanlığı yönünden, dava konusu inşaat ruhsatlarının ise TMMOB Mimarlar Odası Başkanlığı ve TMMOB Şehir Plancılar Odası Başkanlığı yönünden iptal kararı verilmiştir. Danıştay 6.Dairesinin 08.06.2015 Tarihli ve 2014/6975 E, 2015/3843 K Sayılı kararı ile yerel mahkeme kararının onanmasına karar verilmiştir. Danıştay 6.Dairesinin 08.06.2015 Tarihli ve 2014/6975 E, 2015/3843 K Sayılı kararı ile yerel mahkeme kararının onanmasına karar verilmiştir. (Ek-14'de belirtilmiştir.)
- 06.01.2016 Tarih ve 43122295-622.03-48532-6170 Sayı ile hukuki görüş talebine göre mahkeme kararlarından bahsedilmiş olup "bu durumda, yapı ruhsatların iptaline ilişkin kararın verildiği 04.07.2014 Tarihinden evvel, yetkili makamlarca düzenlenmiş yapı ruhsatına istinaden inşa edilmiş ve tamamlanarak yapı kullanım izin belgeleri alınmış olan bağımsız bölümlere ilişkin sonradan Bursa 2.İdare Mahkemesinin 2012/418 E-2014/838 K. Sayısı ile verilen ruhsat iptal kararının bu bağımsız bölümlerin hukuka uygunluk karinesinden yararlanacağı mütalaa olunmaktadır. Yapı ruhsatlarının yenilenmiş olması karşısında, tapuda eski ruhsata ilişkin olarak

belediyece belirtme yapılmasının talep sahibi şirketin ve talep sahibi şirketten bağımsız bölüm satın alan 3.Şahıslara hak ve menfaatlerini ihlal edeceği açıktır. Bu bakımdan, eski ruhsatların iptaline ilişkin mahkeme kararına ilişkin belirtmenin kaldırılması yerinde olacaktır. Yine ruhsat iptaline ilişkin kararın verildiği 04.07.2014 Tarihine kadarki süreçte inşaatın tamamlanarak yapı kullanım izin belgelerinin alınmış olduğu mevcut durumda, yeni ruhsatların iptaline ilişkin bir belirmenin mahkemesinde resen yapılmadığı müddetçe belediyece yapılmaması gerektiği, zira konut ve işyerleri satın alan bağımsız bölüm maliklerine yüklenebilecek bir kusur bulunmayıp, kazanılmış hakların korunması gerektiği, bu bakımdan dosyada mevcut emsal danıştay kararı da nazara alınarak işlem tesis edilmesinin yerinde olacağı belirtilmiştir. (Ek-15)

- Bu doğrultuda T.C. Osmangazi Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün Osmangazi Tapu Müdürlüğü'ne yazısı belirtilmiştir. (Ek-16)
- Belirtilen takyidatın terkin edilmesi gerektiğine ilişkin yazışma ektedir. (Ek-17)
- Sonuç olarak; eski ruhsatların iptaline ilişkin mahkeme kararına ilişkin belirtmenin kaldırılması yerinde olacaktır. Yine ruhsat iptaline ilişkin kararın verildiği 04.07.2014 Tarihine kadarki süreçte inşaatın tamamlanarak yapı kullanım izin belgelerinin alınmış olduğu mevcut durumda, yeni ruhsatların iptaline ilişkin bir belirmenin mahkemesinde resen yapılmadığı müddetçe belediyece yapılmaması gerektiği, zira konut ve işyerleri satın alan bağımsız bölüm maliklerine yüklenebilecek bir kusur bulunmayıp, kazanılmış hakların korunması gerektiği, bu bakımdan dosyada mevcut emsal danıştay kararı da nazara alınarak işlem tesis edilmesinin yerinde olacağı belirtilmiştir.
- İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı Uyarınca değerlemeye konu olan taşınmazın Gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.
- 29.11.2016 Tarih onaylı yazılı imar durumuna göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumuna göre değerlendirme konusu taşınmazların "Sermaye Piyasası Mevzuatı" Uyarınca değerlemeye konu olan taşınmazların "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.
- Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı 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.

Halen Torunlar GYO A.Ş. Malikliğinde ve Satışı Devam Eden Bağımsız Bölümlerin Değeri

30.12.2016 Tarihi İtibariyle

519 Ada 17 Parsel Toplam Değeri:

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	23.184.000	6.665.133
KDV Dâhil	27.357.120	7.864.857

519 Ada 16 Parsel Değeri:

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkulün Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	100.000	28.749
KDV Dâhil	118.000	33.924

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

2-)KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

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

4-)Şöz konusu gayrimenkul değerleme 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. (Kur açıklaması raporun "4.3. Türkiye Ekonomik Görünüm" bölümünde belirtilmiştir.).

5-)“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 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 30.12.2016 Tarihli 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. 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 (30.12.2016 Tarihli)
6. Yapı Kullanım İzin Belgesi
7. Mimari Projesi
8. Fotoğraflar
9. Ruhsat iptaline ilişkin Belediye Yazışması
10. Teknik Rapor 01.04.2014 Tarihli
11. İptal edilen imar durumu ve kararlar
12. T.C. Bursa 2. İdare Mahkemesi Kararı
13. T.C. Danıştay Altıncı Daire Mahkemesi Kararı
14. 27.07.2015 Tarihli Osmangazi Belediye Başkanlığı Hukuk İşler Müdürlüğü Yazı Eki
15. 06.01.2016 Tarihli Osmangazi Hukuk İşleri Yazısı
16. 12.02.2016 Tarihli Osmangazi Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Yazısı
17. 15.02.2016 Tarihli Takyidat Terkin Yazısı
18. Emlak Bildirim Kayıt Dökümü
19. Özgeçmişler
20. SPK Lisans Örnekleri