

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Osmangazi / BURSA

**(519 Ada 17 Parsel Korupark 3. Etap
9 Konut, 1 Özel Otopark, 1 Trafo
519 Ada 16 Parsel Trafo Yeri)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

TORUNLAR  **GYO**

Rapor No: 2019 / 1639

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA.....	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	9
10.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI.....	10
10.1.	TAPU KAYITLARI.....	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI.....	11
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	11
11.	BELEDİYE İNCELEMELERİ.....	11
11.1.	İMAR DURUMU.....	11
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	13
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	13
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	13
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	14
12.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU.....	16
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	16
12.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	18
12.2.1.	BURSA İLİ:.....	18
12.2.2.	OSMANGAZİ İLÇESİ.....	20
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	23
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ.....	24
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	28
12.6.	KARMA KULLANIMLI GAYRİMENKUL PROJELERİ.....	30
12.7.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	33
13.	AÇIKLAMALAR VE YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	34
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	35

15.	DEĞERLENDİRME	36
12.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	36
12.1.	PAZAR YAKLAŞIMI	36
16.	FİYATLANDIRMA	40
16.1.	İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	40
16.2.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	41
16.3.	İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLAR YÖNTEMİ	45
17.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	46
17.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	46
17.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	46
17.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	46
17.4.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARIÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	46
17.5.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	46
17.6.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	47
17.7.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	47
17.8.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	47
17.9.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	47
17.10.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	47
18.	SONUÇ	48

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Emek Adnan Menderes Mahallesi, Mudanya Yolu 9.Km. Korupark Terrace Evleri 519 Ada 17 Parsel Korupark 3. Etap, 9 Konut, 1 Özel Otopark, 1 Trafo ve 519 Ada 16 Parsel Trafo Yeri <u>Osmangazi / BURSA</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	25 Kasım 2019 tarih ve 951 – 2019/024 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2019
RAPOR TESLİM TARİHİ	07 Ocak 2020
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	519 Ada 17 Parsel Korupark 3. Etap 9 Konut, 1 Özel Otopark, 1 Trafo ve 519 Ada 16 Parsel Trafo Yeri
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Bursa ili, Osmangazi İlçesi, Emek Mahallesi, 519 Ada 17 Parsel Korupark 3. Etap 9 Konut, 1 Özel Otopark, 1 Trafo ve 519 Ada 16 Parsel Trafo Yeri (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	519 ada, 17 parsel "Konut Alanı" (KAKS: 1,80) 519 ada, 16 parsel "Trafo Alanı" olarak belirlenen alanda kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 519 Ada 17 Parsel Korupark 3. Etap 9 Konut, 1 Özel Otopark, 1 Trafo ve 519 Ada 16 Parsel Trafo Yerinin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)		
519 ADA 17 PARSEL KORUPARK 3. ETAP 9 KONUT, 1 ÖZEL OTOPARK, 1 TRAFO VE 519 ADA 16 PARSEL TRAFO YERİNİN TOPLAM DEĞERİ		10.820.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı		Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)		Cem GÜL (SPK Lisans Belge No: 409934)

 **LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Gömeç Sok. No: 37
Akgün İş Merkezi Kat: 3/8
34718 Acıbadem, Kadıköy/ İSTANBUL
Kadıköy V.D. 009 031 8479
İ.T.O. Sic. No: 342757/490339

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.														
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Emek Adnan Menderes Mahallesi, Mudanya Yolu 9.Km. Korupark Terrace Evleri 519 Ada 17 Parsel Korupark 3. Etap, 9 Konut, 1 Özel Otopark, 1 Trafo ve 519 Ada 16 Parsel Trafo Yeri Osmanqazi / BURSA														
DAYANAK SÖZLEŞME	25 Kasım 2019 tarih ve 951 – 2019/024 no ile														
MÜŞTERİ NO	951														
RAPOR NO	2019/1639														
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2019														
RAPOR TESLİM TARİHİ	07 Ocak 2020														
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 519 Ada 17 Parsel Korupark 3. Etap 9 Konut, 1 Özel Otopark, 1 Trafo ve 519 Ada 16 Parsel Trafo Yerinin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.														
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları” içerecek şekilde hazırlanmıştır.														
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Cem GÜL - Değerleme Uzmanı – Lisans No: 409934														
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	<table><tr><td>RAPOR TARİHİ</td><td>05.01.2018</td><td>08.01.2019</td></tr><tr><td>RAPOR NUMARASI</td><td>2017/577</td><td>2018/396</td></tr><tr><td>RAPORU HAZIRLAYANLAR</td><td>Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)</td><td>Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)</td></tr><tr><td>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)</td><td>12.850.000 (*)</td><td>12.135.000 (**)</td></tr></table>			RAPOR TARİHİ	05.01.2018	08.01.2019	RAPOR NUMARASI	2017/577	2018/396	RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)	Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)	TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	12.850.000 (*)	12.135.000 (**)
RAPOR TARİHİ	05.01.2018	08.01.2019													
RAPOR NUMARASI	2017/577	2018/396													
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)	Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)													
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	12.850.000 (*)	12.135.000 (**)													

(*) 19 Ada 17 Parsel Korupark 3. Etap 15 Konut, 1 Özel Otopark, 1 Trafo ve 519 Ada 16 Parsel Trafo Yeri için hazırlanmıştır.

(**) 519 Ada 17 Parsel Korupark 3. Etap 11 Konut, 1 Özel Otopark, 1 Trafo ve 519 Ada 16 Parsel Trafo Yeri için hazırlanmıştır.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy-İstanbul
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8-34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009 - 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	600.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Rüzgarlıbahçe Mahallesi, Özalp Çıkmazı, No: 4 Beykoz / İSTANBUL
TELEFON NO	(216) 425 03 28-(216) 425 20 07
FAKS NO	(216) 425 59 57
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	20.09.1996
KAYITLI SERMAYE TAVANI	1.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	1.000.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	% 25,16
FAALİYET KONUSU	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

9. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

10. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu Kayıtları

519 ada, 16 parsel

SAHİBİ	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	Bursa-Osmangazi
MAHALLESİ	Emek
PAFTA NO	H21B35D4C
ADA NO	519
PARSEL NO	16
NİTELİĞİ	Trafo Yeri
ARSA ALANI	154,84 m ²
YEVMIYE NO	10207
TAPU TARİHİ	31.03.2011

519 ada, 17 parsel

SAHİBİ	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	Bursa-Osmangazi
MAHALLESİ	Emek
PAFTA NO	H21B35D4C
ADA NO	519
PARSEL NO	17
NİTELİĞİ	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 (*)
ARSA ALANI	35.618,12 m ²
YEVMIYE NO	11997
TAPU TARİHİ	12.04.2013

(*) Kat mülkiyetine geçilmiş olup tapu kayıtları aşağıdaki gibidir.

Sıra No	Blok	Blok No	Kat No	B. B. No	Nitelik	Arsa Payı			Cilt No	Sahife No
1	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	1	KONUT	7162	/	3561812	42	4084
2	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	2	KONUT	5636	/	3561812	42	4085
3	GÖKTERAS-E	E	2.BODRUM KAT	4	KONUT	6571	/	3561812	43	4215
4	GÖKTERAS-E	E	13.KAT	49	KONUT	6908	/	3561812	43	4260
5	GÖKTERAS-G	G	13.KAT	49	KONUT	6908	/	3561812	44	4322
6	GÖKTERAS-G	G	13.KAT	50	KONUT	5305	/	3561812	44	4323
7	KÖŞETERAS-H	H	2.BODRUM	7	KONUT	5307	/	3561812	44	4331
8	BAHÇETERAS-M	M	3.BODRUM KAT	1	KONUT	7212	/	3561812	47	4642
9	GÖKTERAS-N	N	13.KAT	50	KONUT	5305	/	3561812	48	4700
10	OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	1	ÖZEL OTOPARK	117	/	3561812	48	4762
11	OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	2	ENERJİ MERK. TRAFİ	1	/	3561812	48	4763

10.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 29.12.2019 tarihi itibarıyla temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür.

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı 11.03.2013 (12.04.2013/11997)
- KM.'ne çevrilmiştir. (27.09.2013/31266)

10.3. Takyidat Açıklamaları

Yönetim planı beyanı ve cins değişikliği beyanı yasal bir gereklilik olup taşınmazların alım satımını engellememektedir.

Bu notlar, tapu takyidatları açısından taşınmazların Sermaye Piyasaları mevzuatı uyarınca GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında herhangi bir engel teşkil etmemektedir.

11. BELEDİYE İNCELEMELERİ

11.1. İmar Durumu

1/1000 ölçekli Emek Revizyon Uygulama İmar Planı'na göre, 519 ada 17 no'lu parsel "Konut Alanı'nda" 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 Alanında" 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.

Ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan incelemede Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 29.03.2019 tarih ve 2019/248 E. Sayılı kararı ile davanın reddine karar verildiği görülmüştür.

Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 29.11.2016 tarih 56.591.176-622.03- 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 yapılaşma emsali 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 kullanılabilir. 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.
- 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
- 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 yapılabilir. 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 bölgesinde bulunduğundan "Afet Bölgesinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır. Ada ve parsel bazında jeolojik-jeoteknik-jeofizik etüt yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez. Alandaki inşaat uygulamalarında jeolojik etütte belirtilen koşullara uyulacaktır.
- 13- Belirtilmeyen durumlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Osmangazi Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelere göre dosyasında aşağıdaki belgeleri bulunmaktadır.

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 tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

BLOK	YAPI RUHSATI		YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Nitelik	Adet	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
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
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
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
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

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular

Konu gayrimenkul ile ilgili tarafımıza ulaşan belgelerde ve Osmangazi Belediyesi Planlama Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazın imar durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazların, 11.1. imar durumu başlığında açıklandığı üzere, plan notlarında değişikliğe gidilmiştir. Taşınmazların iskân belgesi bulunmakta olduğundan bu husus hukuki durumuna etki etmemektedir.

11.4. Yapı Denetim Firması

Değerlemesi yapılan Korupark 3.etabın yapı denetim işlemleri aşağıda bilgileri verilen firma tarafından yapılmıştır.

Uzay Yapı Denetim Ltd. Şti.

Demirtaşpaşa Mahallesi, Ata sokak, Petek Bozkaya İş Merkezi, A Blok, D:A/9
Osmangazi/BURSA Tel: 0 224 272 89 81

11.5. Son Üç Yıl İçindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçersisinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri

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

11.5.2. Belediye Bilgileri

11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. İşlemler

- 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 parselde ait 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.
- 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.
- 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 parsel ile 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.
- 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.
- 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 iptali 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.
- 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.
- **Sonuç olarak; Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin, 2012/418 esas ve 2014/838 sayılı ve 04.07.2014 tarihli kararı ile taşınmaza ilişkin plan notlarından 4. ve 7. Maddeler iptal edilmişti. Ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan incelemede Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 29.03.2019 tarih ve 2019/248 E. Sayılı kararı ile davanın reddine karar verildiği görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı Uyarınca değerlemeye konu olan taşınmazın Gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.**

**11.5.3. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere
(Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat
Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin
Bilgiler**

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Belediye dosyasında bulunmamaktadır.

**11.5.5. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar
Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını
Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

İskân belgeleri bulunmakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Mahallesi, Mudanya Yolu'nun (Sanayi Caddesi) 9. km üzerinde, Turgut Özal Caddesi üzerinde Korupark 3.Etap Terrace Evleri Sitesi bünyesinde yer alan **9 adet konut, 1 Özel Otopark, 1 Trafo ve 519 Ada 16 Parselde konumlu Trafodur.**

Değerleme konusu taşınmazlar, Bursa-Mudanya feribot yolu üzerinde, fabrikaların yoğunluklu olduğu ve yaya trafiğinin az olduğu Mudanya Yolu (Sanayi Caddesi) üzerinde, 9 kilometre mesafede yer almakta olup, Bursa'nın en büyük alışveriş merkezlerinden biridir.

Yakın çevresinde Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi, Oyak Renault Otomobil Fabrikası, Balat OSB, Fethiye OSB, Minareli Çavuş BTSO 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 nirengi noktası nitelikli yerler ile önemli yerler bulunmaktadır.

Nilüfer Organize Sanayi Sitesi'nin karşısında yer alan taşınmazın yakın çevresinde konut siteleri, iç kesimlere doğru gidildikçe apartmanlar ve 2-3 katlı yapılar bulunmaktadır.

Bölgenin her türlü teknik altyapısı tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.

Taşınmazlara özel taşıt ve toplu taşıma araçlarıyla kolayca ulaşım sağlanabilmektedir. Korupark AVM'nin bazı merkezlere uzaklıkları aşağıdaki gibidir.

Konum	Uzaklık
Metro İstasyonu (OSB Durağı)	80 m
Timsah Arena	8,7 km
Bursa Çevre Yolu	1,9 km
Heykel Meydanı (Şehir Merkezi)	16,7 km
Mudanya Feribot İskelesi	13,5 km
Osmangazi Belediyesi	11,9 km
BUTTİM	16,0 km
Bursa Ulu Cami	13,4 km



Uydu Görüntüleri

12.2. Bölge Analizi

12.2.1. Bursa İli:

Bursa, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık dördüncü şehri 2014 itibarıyla 2.787.539 nüfusa sahiptir. 2015 Dünya Yaşanabilir Şehirler sıralamasında Dünya'da 48. Türkiye'de 1. sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinin Güney Marmara bölümünde, 40° batı boylam ve 29° kuzey enlem daireleri arasında yer alır. Eski adı Hüdavendigâr'dır. Kuzeyinde Marmara Denizi ve Yalova, kuzeydoğuda Kocaeli ve Sakarya, doğuda Bilecik, güneyde Kütahya ve batıda Balıkesir illeri ile çevrilidir.

Ekonomik açıdan Türkiye'nin gelişmiş kentlerinden biri olan Bursa doğal ve tarihsel zenginlikleriyle de önem taşır. Bursa'da en çok Osmanlı İmparatorluğu'nun kuruluş dönemine ait tarihî eserlerin bulunmasının sebebi ise, Bursa'nın Osmanlı Devleti'nin ilk başkenti olmasıdır. Bursa alışveriş merkezleri, parkları, müzeleri ve çarşısıyla bölgede öne çıkar. Ayrıca Bursa Marmara bölgesinin İstanbul'dan sonra gelen ikinci büyük şehridir. Türkiye'nin en önemli sanayi kentlerindendir. Şehir İstanbul'dan sonra en büyük ikinci ihracatı gerçekleştirmektedir. Şehrin futbol takımı Bursaspor 2009-10 sezonunda Süper Lig şampiyonudur.

Bursa, sanayi istatistiklerine göre Türkiye'nin en büyük sanayi kenti ve otomotiv üretim merkezidir. CNN International tarafından Türkiye'nin Detroit'i yakıştırması yapılmıştır. Tofaş, Fiat, Renault, Peugeot, Karsan Otomotiv, binek otomobil ve ticari araçlar ile Cobra Güteryüz otobüs fabrikaları Bursa'da bulunmaktadır. Bursa'nın otomotiv sanayinin Türkiye'de merkezi olmasından dolayı kurulan Bursa Otomobil Müzesi yine bu şehirde bulunmaktadır.

Bursa'da şimdilik bilinen en eski arkeolojik kalıntılar Yenişehir yakınlarındaki Menteşe Höyüğü ve Orhangazi yakınlarındaki Ilıpınar'dan bilinmektedir. Bu arkeolojik buluntu yerlerinin en eski tabakaları yaklaşık 7 bin yıllıktır. Bu tabakalardaki kültür, çanak çömleğin gelişmiş olarak ortaya çıktığı, mimarinin dörtgen planlı, bol miktarda ahşap destekli kerpiç kullanılarak inşaa edilmiş yapılardan oluştuğu tabakalardır.

Bursa ve civarında MÖ 4000'li yıllardan itibaren çeşitli yerleşimlerin olduğu saptanmıştır; fakat yöreye ait kesin bilgiler MÖ 700'lere dayanmaktadır. Homeros, bölgeden Mysia olarak söz etmektedir. Günümüzde Bursa yöresinde Mysia yerleşmelerini anımsatan iki köy bulunmaktadır: Misi (Gümüştepe) ve Misebolu.

Tarihi coğrafyada bölgeye Frigya da denilmektedir. MÖ 700'lerde İskitler'den kaçan Kimmerlerin Frigya devletini yıktıkları bilinmektedir.

Bursa adı, bu şehri kuran Bitinya Kralı Prusias'dan gelmektedir. MÖ 7. yy'da bu bölgeye göç eden Bityn'ler (Bitinler) buraya Bitinya adını verirler.



MÖ 185'te, Kartaca'nın yetiştirdiği büyük generallerden Hannibal'ın Kral I. Prusias'a, Prusias ve Olympus kentinin kurulmasını örgütlediği bilinmektedir. Prusias adı zamanla Prusa, sonra da Bursa'ya dönüşmüştür. MÖ 74'te Roma İmparatorluğu'nun egemenliğine geçen Bitinya, Roma'dan gönderilen Proconsul (Eyalet Valisi)'lerce yönetilen bir Asya Eyaleti haline gelmiştir.

Bursa, MS 385-1326 yılları arasında ise Bizans dönemini yaşamıştır.

MS 555 civarında bölgede ipek üretimine başlanmış ve doğal sıcak sulu kaplıcaların üretilmesi ile küçük bir kaplıca kenti kurulmuştur.

Bursa, İstanbul ve İzmir illeri arasında bir köprü gibidir. Bu D-200 karayoludur. Bursa'da otoyol da mevcuttur.(O-33) Bursa şehir merkezinin kuzeyinde bulunur, iller arası ulaşımı kolaylaştırmak için yapılmıştır. Şehir içi ulaşım ise BURULAŞ'a aittir. Bursa'da çok sayıda halk otobüsü, minibüs, dolmuş ve taksi bulunur. Otobüsler ve Bursaray'da ücretler Bukart adı verilen manyetik kartla sağlanır. 75 dk. içinde Metro-otobüs aktarmalarında ücretlendirmede indirim olur.

Bursa'da hava ulaşımı Bursa Yenişehir Havaalanı aracılığıyla yapılır. Anadolu da birçok merkeze Ankara aktarmalı sefer düzenlenmektedir. Hava alanı Yenişehir ilçesinde bulunur. Hava yolunun şehrin merkezinde bulunmamasının sebebi eskiden askeri amaçla kullanılan yedek hava meydanının sivilleştirilmiş olmasıdır. Ayrıca Gemlik'ten İstanbul (Haliç)'a BURULAŞ tarafından deniz uçağı seferleri yapılmaktadır.

Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin İDO'ya karşı çıkarmış olduğu BUDO Mudanya'dan İstanbul'a deniz otobüsü seferleri yapmaktadır. İDO aracılığıyla da Güzelyalı, Mudanya'dan İstanbul'a deniz otobüsü ve feribot ulaşımı yapılır. Ayrıca BURULAŞ yaz aylarında körfez seferleri düzenlemektedir.

Türkiye'de demir yolu ulaşımı ilk olarak Mudanya demir yollarının satın alınmasıyla gelişse de uzun yıllar TCDD tarafından Bursa'ya demir yolu ulaşımı sağlanmamıştı. 30 Aralık 2011 tarihinde Bursa hızlı tren hattı sözleşmesi imzalandı. Proje 2015 yılına kadar gerçekleştirilecek.

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

12.2.2. Osmangazi İlçesi

Osmangazi ilçesi adını, Osmanlı İmparatorluğu kurucusu Osman Gazi'den almaktadır.

Osmangazi, Uludağ'ın eteklerinde, doğuda Gökdere Vadi-si'yle başlar; batıda Nilüfer Deresi ve Yeni Mudanya Yolu, kuzeyde Katırlı Dağları, Nilüfer Çayı ve Bursa Ovası'nı içine alan topraklara sınır oluşturan bölgeyi kapsar. 1165,2 kilometrekarelik bir alana yayılmıştır. İlçenin denizden yüksekliği ortalama 150 metredir. İzmir, İs-tanbul, Eskişehir yollarının kesiştiği kavşak noktasında bulunan Osmangazi, Mudanya Limanı'na 31 km, Yalova'ya 74 km, Gemlik'e 30 km uzaklıktadır.

109 mahalleden oluşmaktadır. Adalet, Ahmetpaşa, Akpınar, Aktarhüssam, Alaaddin, Alacahırka, Alacamescit, Alaşarköy, Alemdar, Alipaşa, Altınova, Altıparmak, Armutköy, Atıcılar, Bağlarbaşı, Bahar, Başaran, Çekirge, Çeltikköy, Çırpan, Çiftelahavuzlar, Çirişhane, Çukurcaköy, Demirkapı, Demirtaşpaşa, Dereçavuşköy, Dikkaldırım, Dobruca, Doğanbey, Doğaneyler, Ebuiskak, Elmasbahçeler , Fatih, Gaziakdemir, Geçit, Gülbahçe, Gündoğdu, Güneştepe, Hacıilyas, Hamitler, Hamzabey, Hocahasan, Hüdavendigâr, Hürriyet,

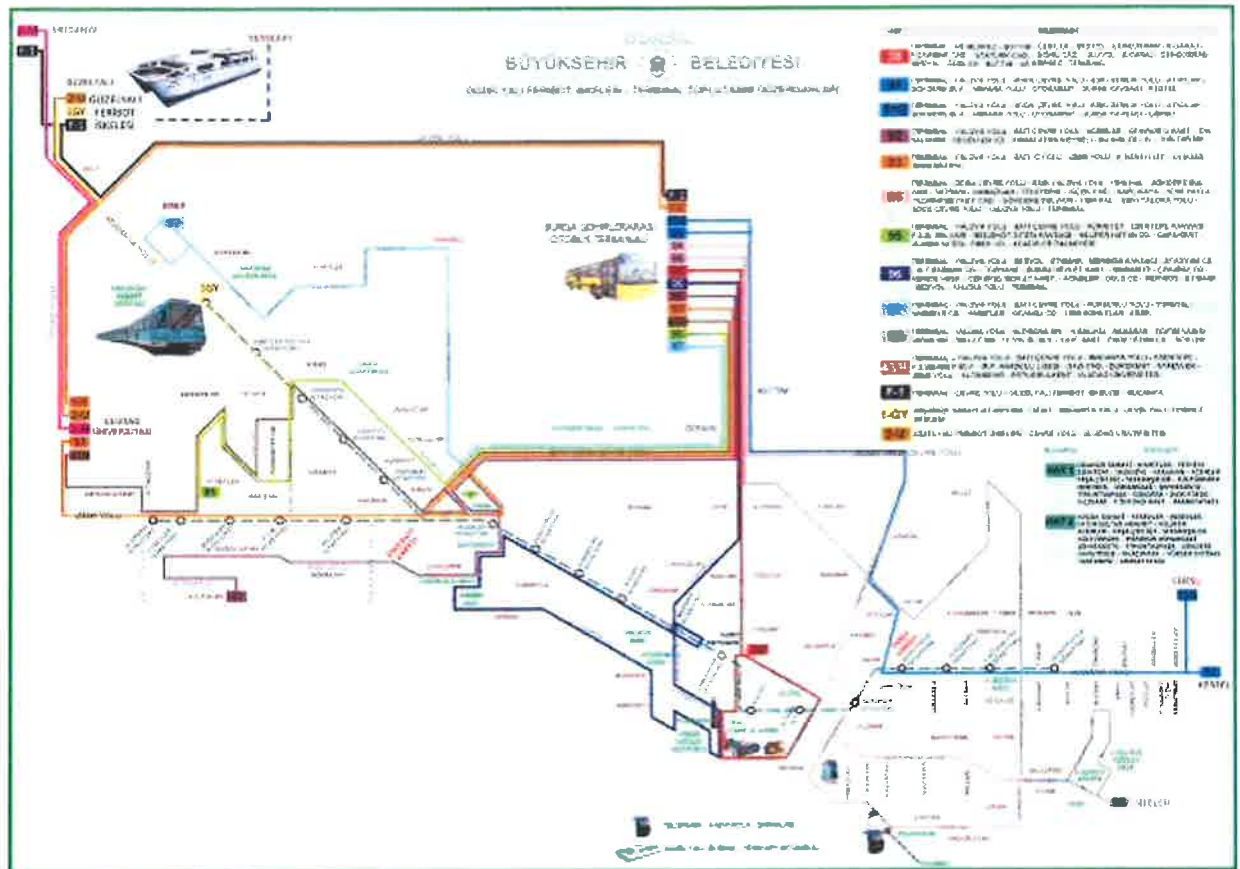
İbrahimpaşa, İnkaya, İntizam, İsmetiye, İstiklâl, İvazpaşa, Kavaklı, Kayhan, Kemerçeşme, Kırcaali, Kiremitçi, Kirazlı, Kocanaip, Koğukçınar, Kuruçeşme, Küçükbalıklı, Kükürtlü, Küplüpinar, Maksem, Mehmet Akif, Mollafenari, Mollagürani, Muradiye, Nalbantoğlu, Namıkkemal, Orhanbey, Osmangazi, Panayır, Pınarbaşı, Reyhan, Sakarya, Santralgaraj, Selamet, Selçukhatun, Selimiye, Sırameşeler, Soğanlı, Soğukkuyu, Şehabettinpaşa, Şehreküstü, Tahtakale, Tayakadın, Tuna, Tuzpazarı, Ulu, Veyselkarani, Yahşibey, Yenibağlar, Yeniceabad, Yenikaraman, Yenikent, Yeşilova , Yunuseli, Zafer. (Emek) Adnan Menderes, F. Sultan Mehmet, Zekai Gümüşdiş, (Demirtaş) Barbaros, Cumhuriyet, Dumlupınar, Sakarya (ovaakça) Merkez, Çeşmebaşı, Eğitim, Santral.

Eskiden Osmangazi İlçesi'ne bağlı üç belediye vardı: Osmangazi Belediyesi, Emek Belediyesi ve Demirtaş Belediyesi. İlçeye, Demirtaş Bucağı ve Soğukpınar Bucakları ile 32 köy bağlıydı. Köylerden sekizi Soğukpınar Bucağı'na bağlıydı.

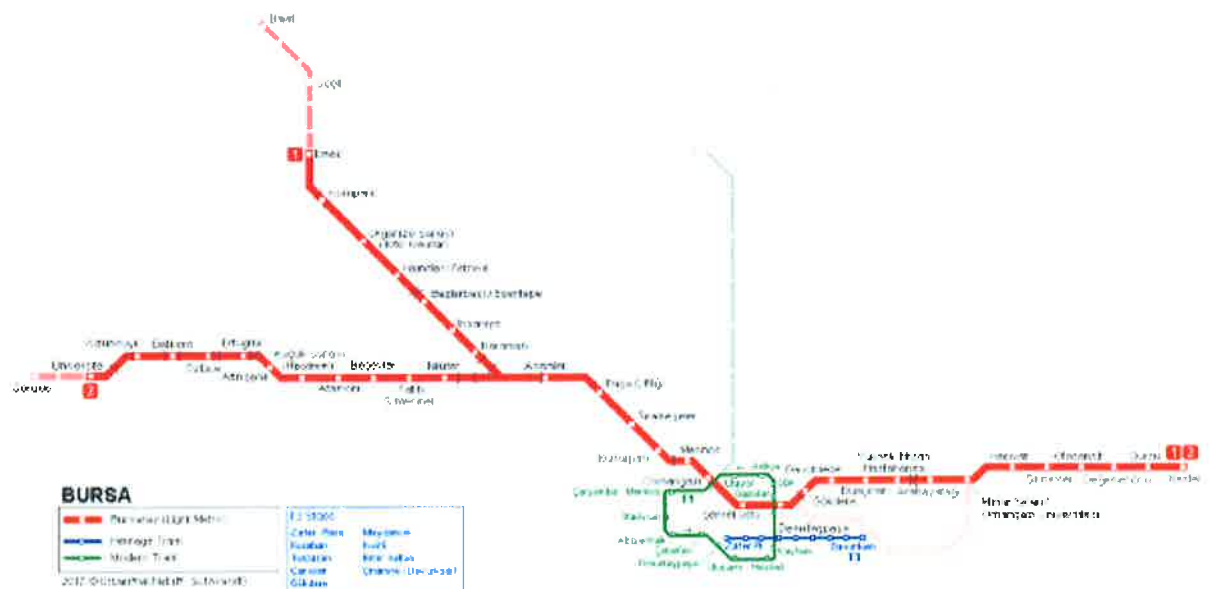
2009 yerel seçimleri ile birlikte Emek Belediyesi, Demirtaş Belediyesi ve bu belediyelere bağlı köyler tamamen Osmangazi Belediyesi'ne bağlandı. Şu an Osmangazi Belediyesi'nin toplam 112 mahallesi ve 26 köyü bulunmaktadır.

Bölgede ılıman Marmara iklimi görülür. Ortalama sıcaklık 14.4 derecedir. İlçede nem oranı ortalama %58'dir. Yağış, en çok kış ve ilkyaz aylarında görülür. Haziran ve Temmuz en düşük yağış aldığı aylardır. Yağışlar yıllık 500–700 mm arasındadır. İlçede ortalama 8 gün kar yağar, Uludağ'a ise 25 gün kar düşer ve 4 ay kadar yerde kalır. İlçede kar kalınlığı 5–10 cm olur, Uludağ'da ise 250 cm'dir. İlçede en çok yıldız, poyraz ve lodos rüzgarları görülür.

İlçenin en önemli tarihsel anıtları ve yapıtları şunlardır: Bursa Kalesi, Balabancık Kalesi, Bursa Hisarı, Bursa Sarayı, Muradiye Türbesi, Pars Bey Türbesi, Çakır Ağa Hamamı, Osmangazi ve Orhangazi Türbeleri, II. Murat Türbesi, Şehzade Mustafa Türbesi, Bedesten, Arkeoloji Müzesi, Atatürk Müzesi, Osmanlı Evi Müzesi, Kent Müzesi, Hünkar Köşkü Müzesi, Karagöz Müzesidir.



Bursa Ulaşım Haritası



BursaRay Haritası

12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

Küresel Ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir.

Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik Devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılında Dünya ekonomisini şekillendiren gelişmeler genellikle politika kaynaklı olup bu gelişmeler arasında Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Brexit süreci ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimi sayabiliriz. Diğer yandan başlıca merkez bankalarının (özellikle FED) sıkı para politikasına devam etmesi de küresel ölçekte bazı daralmalara yol açmaktadır.

Dünya Ekonomisinde Büyüme Oranlarındaki Değişim (2017-2018)

Topluluk /Ülke	2017	2018
OECD	2.5	2.3
Avrupa Ülkeleri (OECD Hariç)	4.9	3.8
Gelişmekte Olan Ülkeler	3.6	3.9
Afrika	3.7	3.4
Latin Amerika ve Karayipler	0.8	0.6
Asya ve Avustralya	4.5	4.9
Asya-Pasifik	4.7	4.5
OPEC Ülkeleri	0.5	1.1
Çin	6.9	6.6
Dünya Ortalaması	3.7	3.6

Kaynak: World Economic Outlook; IMF, International Financial Statistics

12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre % 5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2018 yılı itibariyle cari GSYH büyüklüğüne göre Türkiye Dünya'nın 18. Avrupa'nın 7. Büyük ekonomisidir.

Türkiye: Güncel Fiyatlarla Gayrisafi Yurtiçi Hasıla 1984-2024 (Milyar USD)

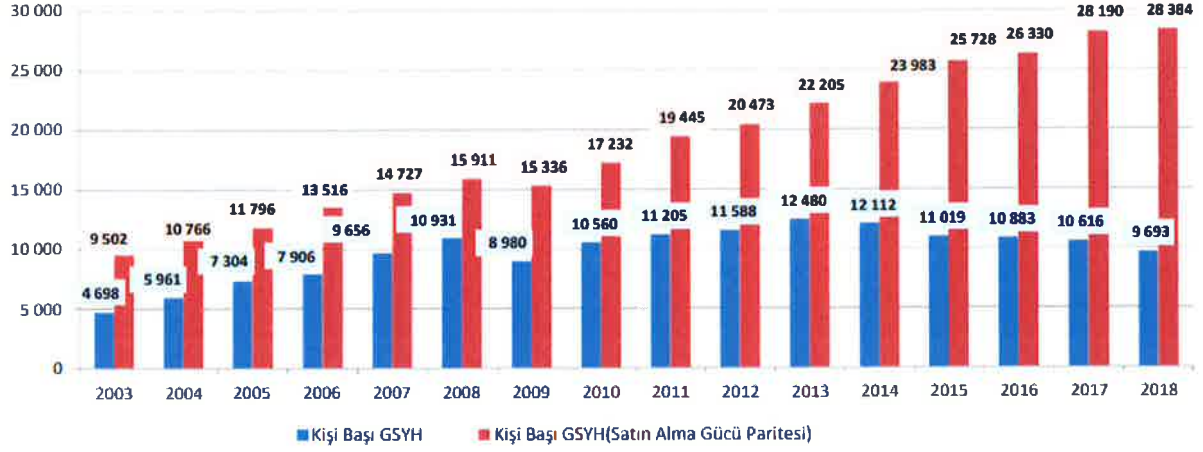


Tablo Kaynak: IMF(2019 ve ilerisi tahmindir)

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında ise %16,3 olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılı Ekim ise ayında Tüketici Fiyat Endeksi TÜİK verilerine göre %10,59 dir. TÜFE 2019 yılı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,55 oranında artış göstermiştir. İşsizlik oranları ise son üç yılda %10,8-%10,9 aralığında seyretmektedir.

Ödemeler dengesi tarafında ise 2017 yılında %67 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2018 yılında %75 olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



Temel Ekonomik Göstergeler

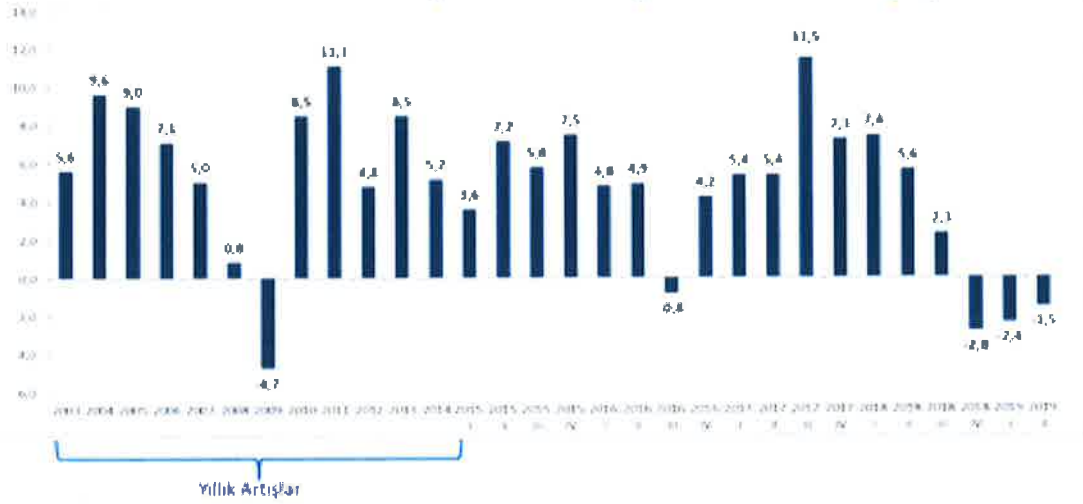
	2000	2010	2015	2016	2017	2018
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,6	8,5	6,1	3,2	7,5	2,8
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.160	2.339	2.609	3.111	3.724
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	272	772	862	863	853	789
NÜFUS, Bin Kişi, Yıl Ortası	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.229	10.560	11.019	10.883	10.616	9.693
İHRACAT (F.O.B.), Milyon \$	27.775	113.883	143.839	142.530	156.993	167.923
İHRACAT/GSYH,%	10,2	14,7	16,7	16,5	18,4	21,3
İTHALAT (C.I.F.), Milyon \$	54.503	185.544	207.234	198.618	233.800	223.047
İTHALAT/GSYH, %	20,1	24,0	24,0	23,0	27,4	28,3
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (%)	51,0	61,4	69,4	71,8	67,1	75,3
TURİZM GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1,0	9,1	19,3	14,0	11,6	13,0
CARİ İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,7	-6,1	-4,5	-3,8	-5,6	-3,4
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %		46,5	51,3	52,0	52,8	53,2
İŞSİZLİK ORANI, %		11,1	10,3	10,9	10,9	11,0
İSTİHDAM ORANI, %		41,3	46,0	46,3	47,1	47,4
TÜFE (2003=100), Yıllık Ortalama, Yüzde Artış		8,6	7,7	7,8	11,1	16,3

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Kasım 2019)

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2019'un ikinci çeyreğinde %1,5 oranında daralmıştır.

2003-2018 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,5 oranında büyüme kaydedilmiştir.



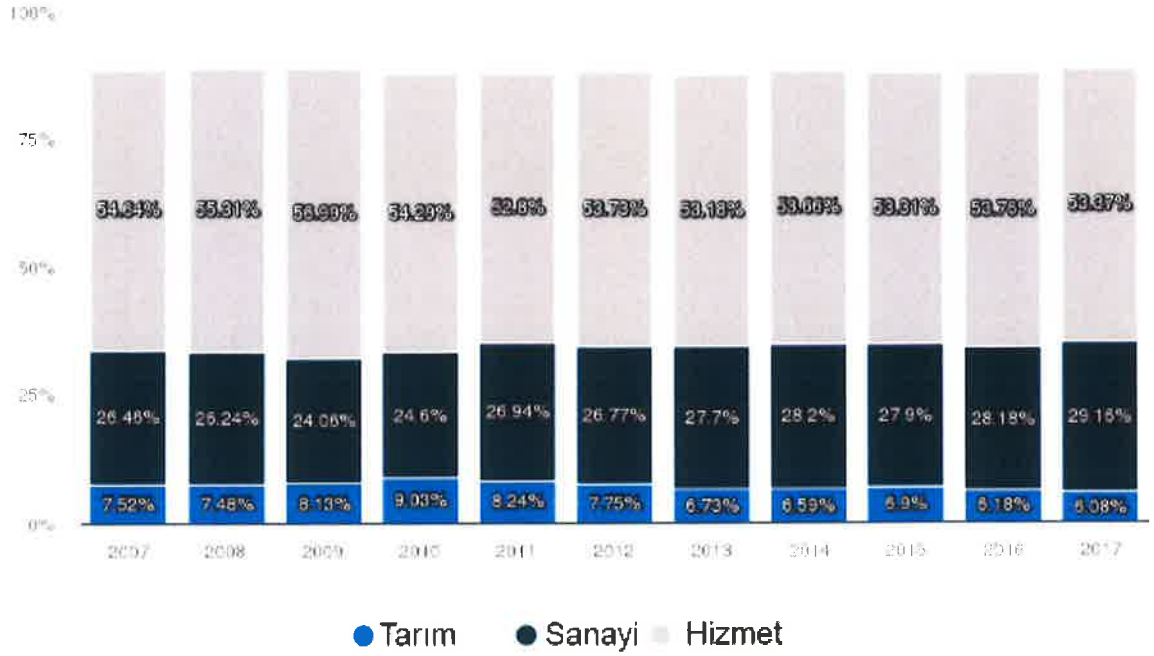
Kaynak: TÜİK

IMF 2019 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2018	3.6	1.9	2.9	1.1	2.3	6.8	6.6	0.8
	2019	3.0	1.2	2.4	0.9	1.1	6.1	6.1	0.9
	2020	3.4	1.4	2.1	2.0	1.9	7.0	5.8	0.5
OECD	2018	3.6	1.9	2.9	1.1	2.3	6.8	6.6	0.8
	2019	2.9	1.2	2.3	0.8	1.1	5.8	6.2	1.0
	2020	2.9	1.1	2.0	1.7	1.6	6.2	5.7	0.6
Dünya Bankası	2018	3.0	1.8	2.9	1.1	2.3	7.2	6.6	0.8
	2019	2.6	1.2	2.5	1.5	1.2	7.5	6.2	0.8
	2020	2.7	1.4	1.7	2.5	1.8	7.5	6.1	0.7

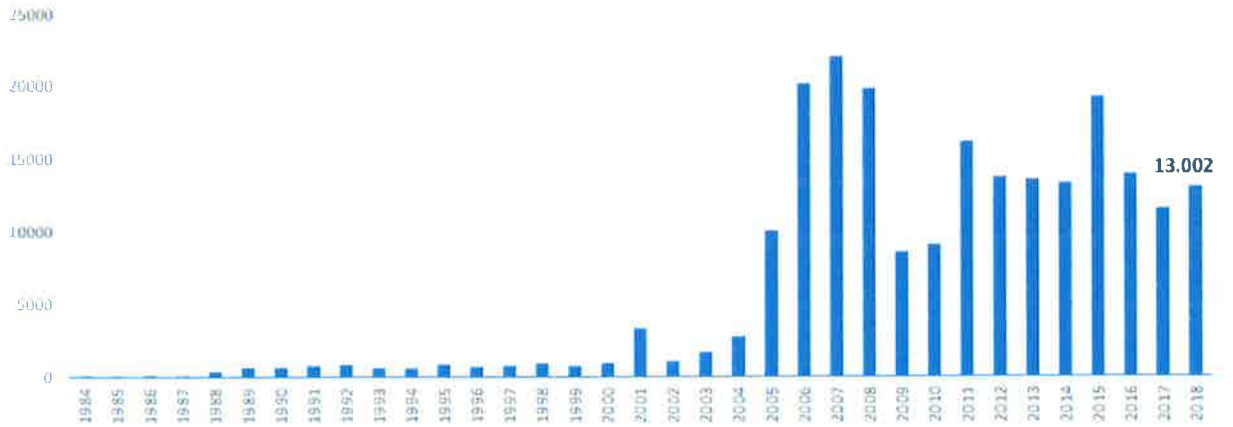
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Kasım 2019)

Türkiye: Sektörlerin GSYH İçerisindeki Payı (2007-2017)



Tablo Kaynak: TÜİK

Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Kasım 2019)

12.5. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

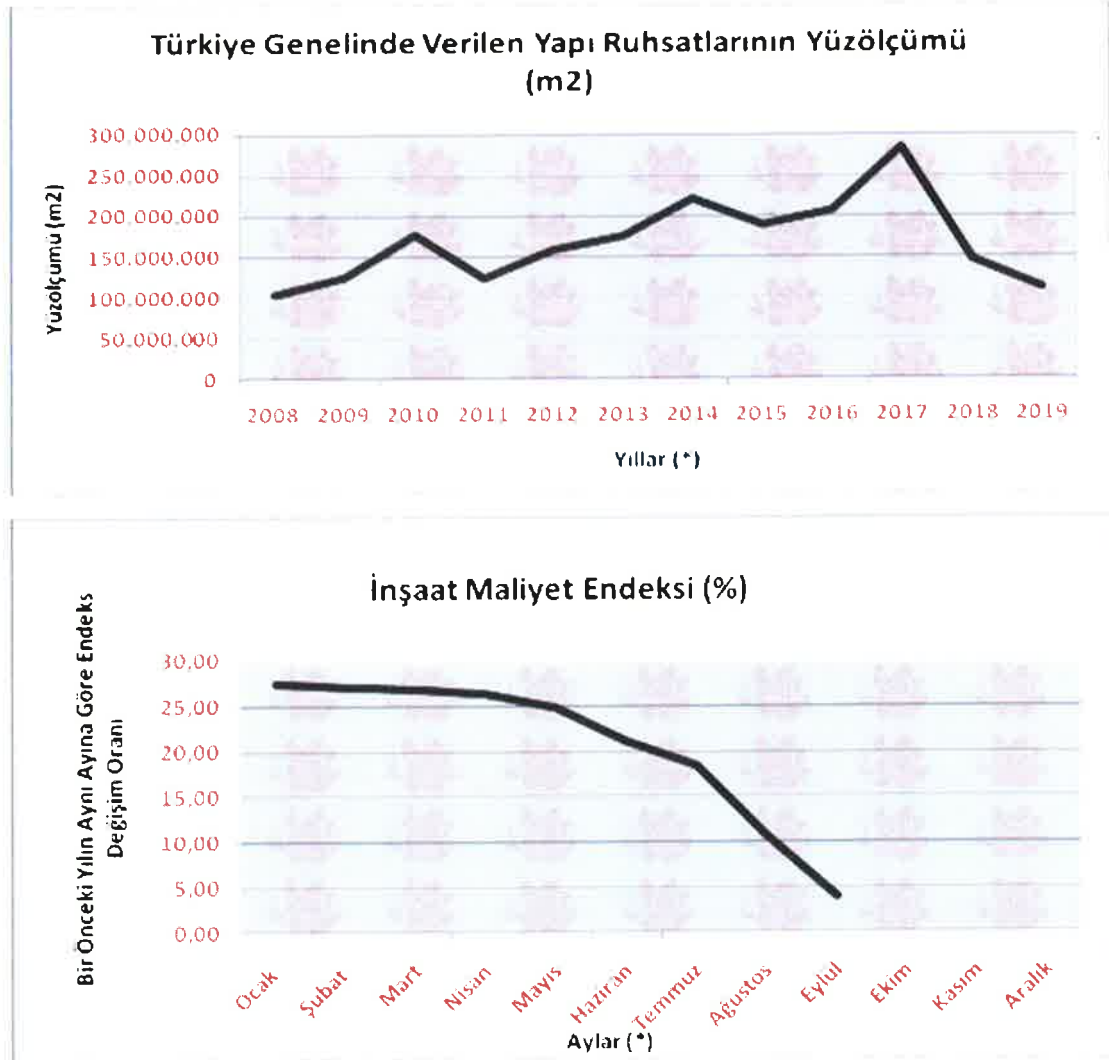
2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur. Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak: TÜİK, 2019 yılı verisi 9 aylıktır.

Bütün bunlara rağmen İstanbul gibi metropol kentlerde hayata geçirilen ve proje aşamasında olan büyük altyapı yatırımlarının yanı sıra büyükşehirlerin sürekli artan nüfusu kentsel rantı hala canlı tutmakta, doğru bir planlamayla arz-talep dengesi ve fiyatlamasının optimal olduğu lokasyonlarda geliştiricilere fırsatlar sunmaktadır. Son dönemde yabancı yatırımcıların ülkemize ilgisi artmış olup gayrimenkul pazarında yabancıya yapılan satışlarda bu etki görülmektedir. 2019 Haziran sonu itibariyle satılan toplam konut adedinin %4'ünü yabancılara yapılan satışlar oluşturmaktadır.

12.6. Karma Kullanımlı Gayrimenkul Projeleri

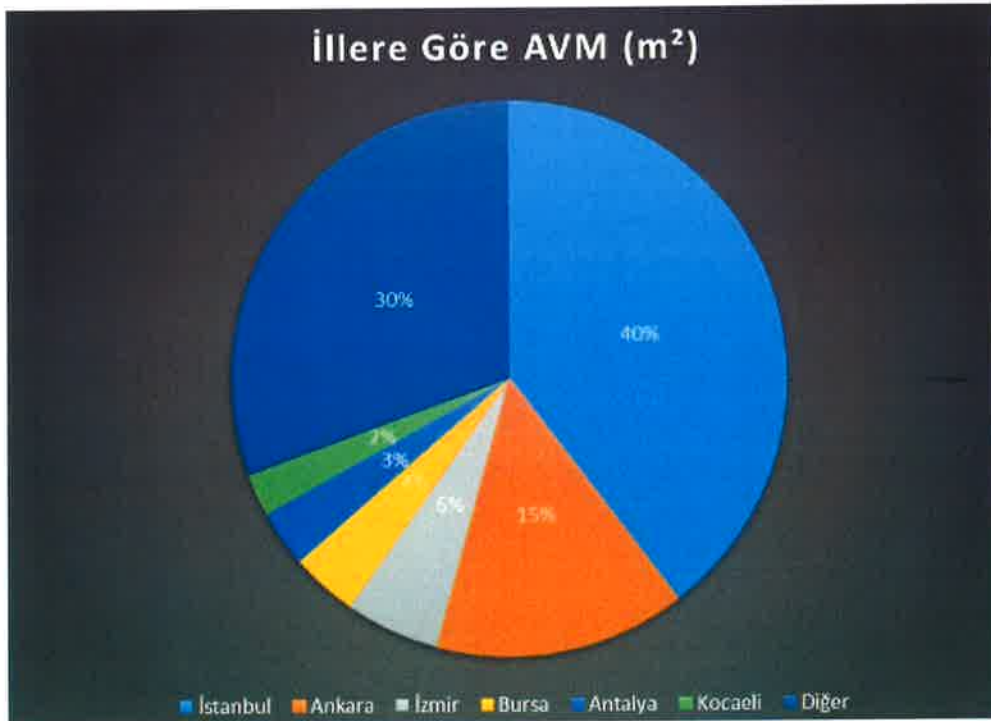
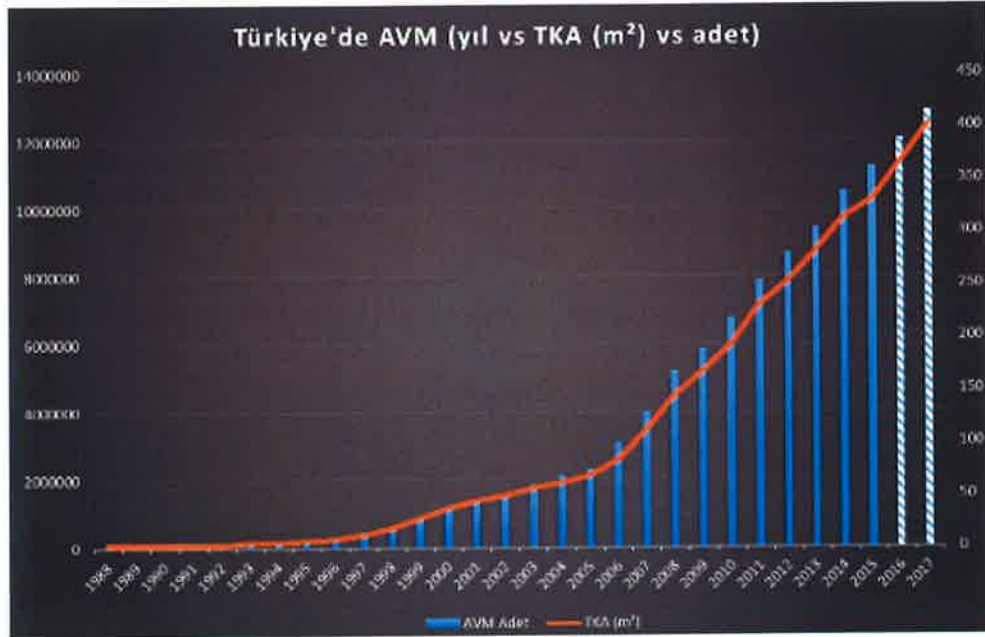
Günümüzde karma kullanımlı gayrimenkul projeleri geliştirilerek yeni bir arazi kullanım metodu oluşturulmaktadır. Kentleşme sürecinde, gayrimenkulün inşaatından mümkün olan en fazla karı elde edecek şekilde yapılaşmak için var olan alanlarda optimum yapılaşma şartları gündeme gelmiştir. Tüm dünya kentleri için geçerli olan bu durum, başta İstanbul olmak üzere, imara açık arazi stoğu yetersiz olan tüm büyük kentlerin sorunudur. Farklı bileşenler karma kullanımlı projelerde, tek bir mekânın, ofis, alışveriş ve konut gibi pek çok talebe karşılık vermesine olanak sağlayarak, birçok farklı isteğe cevap vermektedirler.

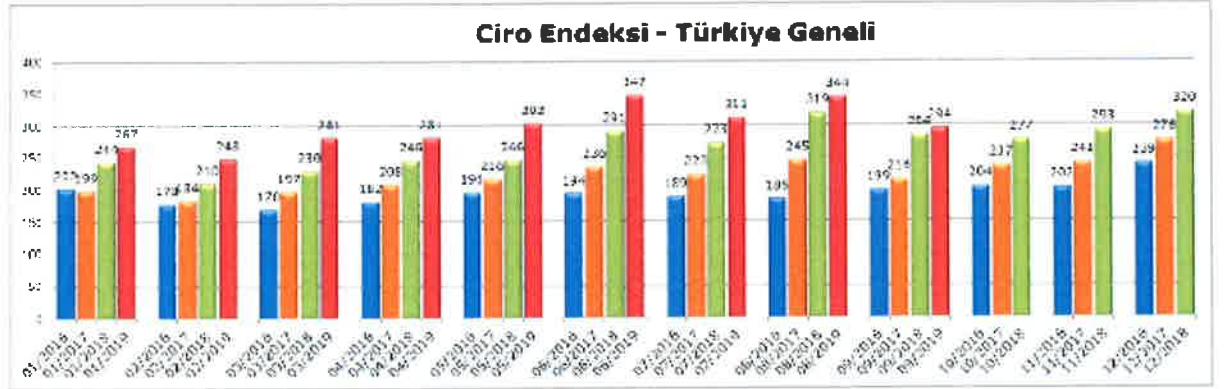
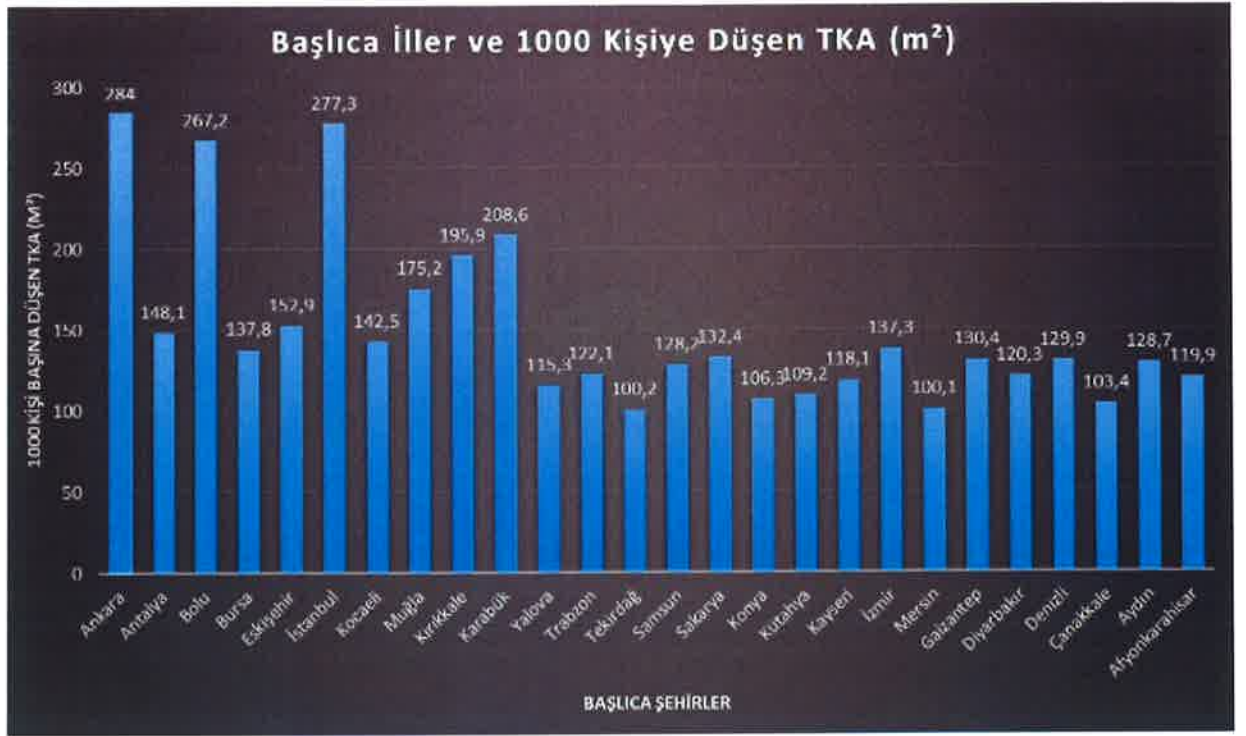
İnşaat sektöründe, karma kullanımlı projeler bir eğilim olarak değil, kentlerdeki aşırı büyüme nedeniyle sürdürülebilir inşaat için bir çözüm olarak görülmektedir. Karma projeler, bugün tüm dünyada gerekliliklerini ve sürdürülebilirliklerini kanıtlamış durumdadırlar.

İlk tanımı 1976 da yapılmış olan karma kullanımlı proje geliştirme kavramına göre; Karşılıklı olarak birbirlerini destekleyen, iyi planlanmış, üç veya daha fazla belirgin gelir getiren; perakende - eğlence, ofis, konut, otel, kent ile ilgili kültürel - rekreasyon alanlar gibi kullanımların geliştirilmesi, Birbirinden kopmayan ve yoğun arazi kullanımı sağlayan, kesintisiz ve aralıksız yaya bağlantıları içeren, proje bileşenlerinin fiziksel ve işlevsel olarak bütünleştiği kullanımların geliştirilmesi, Bir plan çerçevesinde, çeşit, ölçek, yoğunluk vb. açısından uyumunun sağlandığı projelerin geliştirilmesi olarak üç şekilde tanımlanmaktadır.

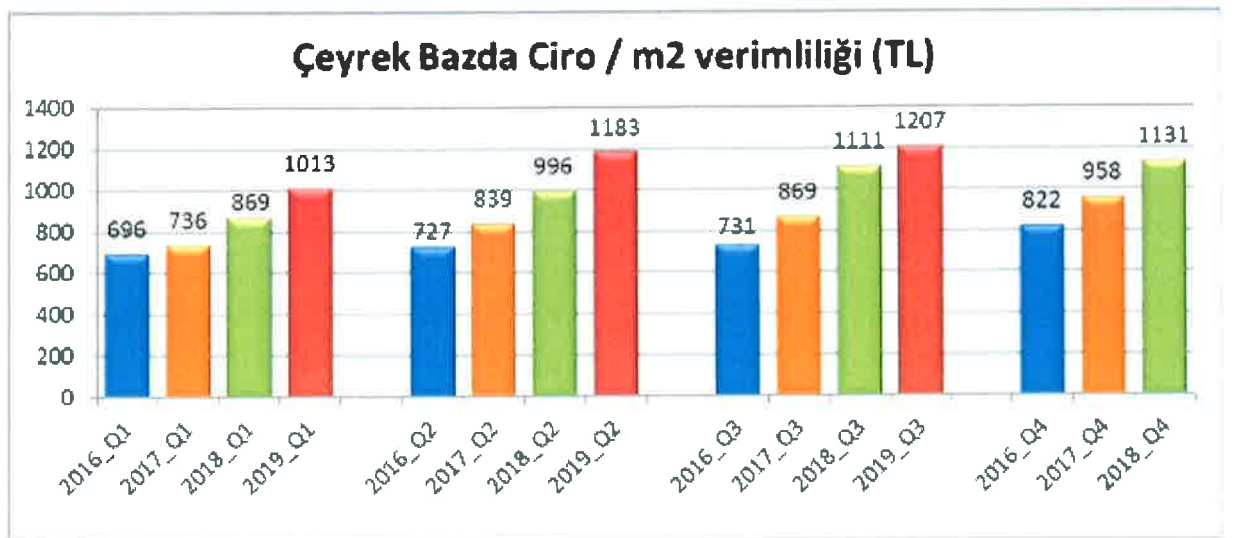
Karma kullanımlı projeler farklı fiziksel şekillerde geliştirilebilir; tek bir bina ya da birkaç binadan oluşabilirler. Yaygın olarak günümüzde yapılan karma kullanım projeleri, tek bir binadan oluştuğunda; giriş katında perakende, orta katlarda ofisler, üst katlarda konutlar ve zemin altında otoparklar yer almaktadır. İstanbul'da da örneklerini gördüğümüz karma kullanımlı projelerde, alışveriş merkezi işlevine sahip, zeminde yer alan ana kütlenin üzerinde konut veya ofis kulelerinin yükseldiği örneklerle rastlanmaktadır. Karma kullanımlı projelerin yapısal ve mimari özelliklerinin verdiği esnek kullanım rahatlığı bulunmaktadır. Proje yapım aşamasında proje içinde yer alan işlevlere olan talepler değerlendirilerek, proje içinde farklı mekanlara farklı işlevler verilebilmektedir.

Örneğin proje içinde yer alan bir ofis kulesi kolaylıkla rezidansa dönüştürülebileceği gibi, alışveriş merkezleri içinde de talep doğrultusunda eğlence ve kültür alanları yaratılabilmektedir. Ayrıca karma kullanımlı projeler hayata geçtikten sonra da bir takım işlev değişiklikleri gerçekleştirilebilir. Projenin konumu, çevresinin özellik ve ihtiyaçları doğrultusunda ofis olarak tasarlanmış bir bölüm, hastaneye veya farklı bir işletmeye dönüştürülebilir. Bu durum, karma kullanımlı projelere zaman içinde değişime uğrama rahatlığı, esneklik ve kullanım alternatifi özelliği kazandırmaktadır.

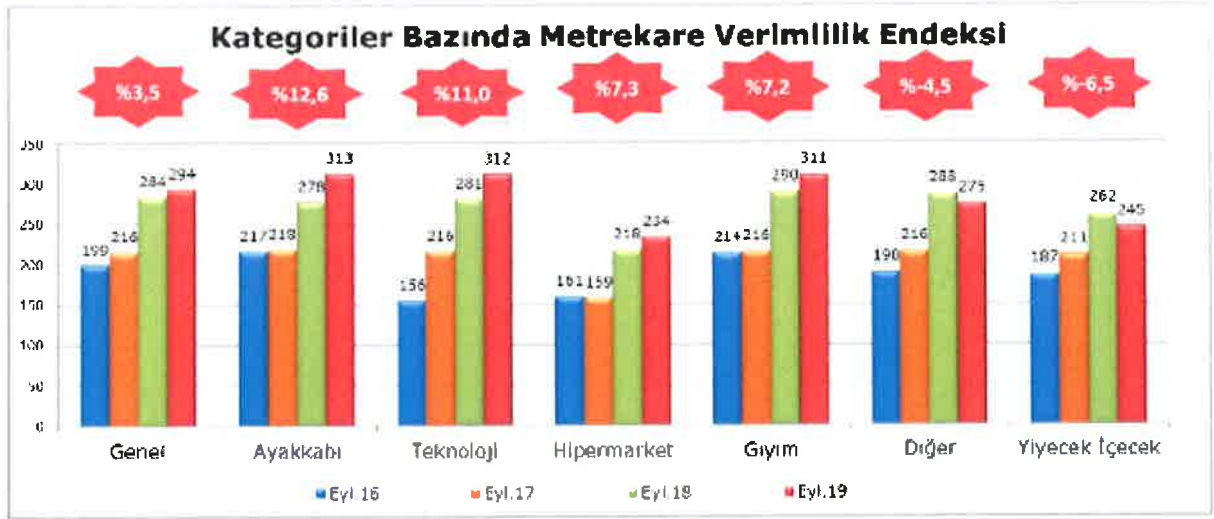




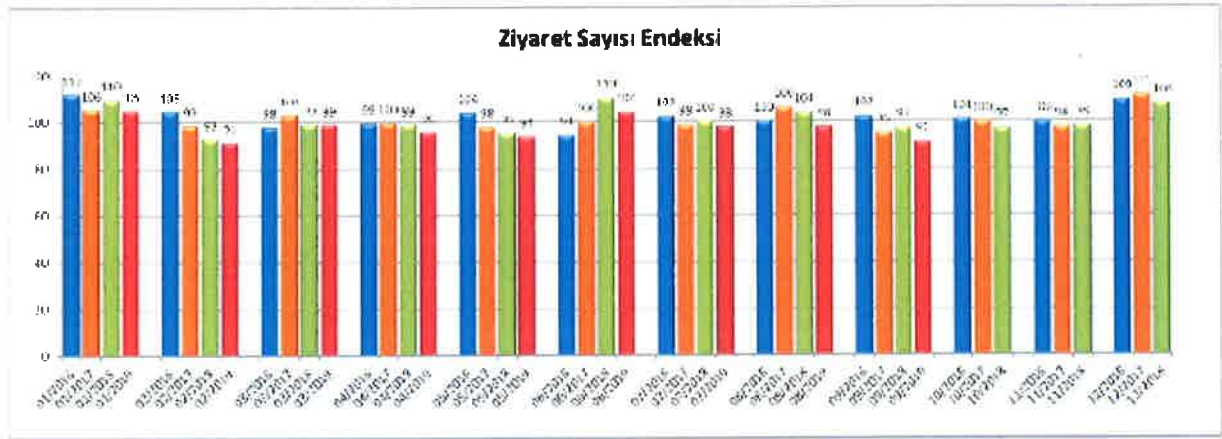
Türkiye Geneli Ciro Endeksi (Eylül 2019)



Ciro Verimlilik Endeksi (Eylül 2019)



Kategorik Ciro Endeksi (Aralık 2018)



Ziyaretçi Sayısı Endeksi (Eylül 2019)

12.7. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Brexit süreci ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyıcı olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artması.

13. AÇIKLAMALAR VE YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

519 ada, 16 nolu parsel:

- 519 ada 16 parsel üzerindeki trafo merkezi, Turgut Özal bulvarına cephelidir. Halihazırda alt kısmında trafo üstünde ise basketbol sahası bulunmaktadır.
- Parsel yüzölçümü 154,84 m²'dir.
- **Kamuya terk edilecek alanda kalmış olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır.**

519 ada, 17 nolu parsel:

- 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 oluşmaktadır. 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.
- Toplamda 16 blokta, 678 adet konut, 1 adet özel otopark (87 adet araçlık) 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.
- 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 cephelidir. 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.
- 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.
- R Blok, sitenin ortak kullanımında olup, 1 adet özel otopark, 1 adet trafo merkezi ve ortak alan bulunmaktadır.
- Site etrafı bahçe duvarları ile çevrilidir. Siteye ait, kapalı otopark alanı, peyzaj alanı, süs havuzu, açık havuzu ve 24 saat güvenlik hizmeti bulunmaktadır. J ve K bloğun kendine ait açık havuzu bulunmaktadır.
- Blok dış cepheleri boyalıdır. Bloklarda, ortak alan zeminleri seramik, duvarları saten boyalıdır. Bloklara ait 1 adet asansör ve yangın merdiveni bulunmaktadır.

- Dairelerin salon ve oda zeminleri lamine parke kaplı, antre, koridor ve mutfak zeminleri seramik kaplıdır. Duvarlar saten boyalı, tavanlar salon ve odalarda alçı sıva üzeri plastik boyalıdır. Banyo-WC, Ebv.-WC ve WC 'lerde zeminler ve duvarlar seramik kaplı tavanlar alçıpan asma tavanıdır. Tüm dairelerde ankastre mutfak ürünleri mevcuttur. Vitrifiye ve krome malzemelerinin montajı tamdır. Dairelerde iç kapılar ahşap, dış kapılar çelik kapıdır. Pencere PVC ile ısı kontrollü çift camdır.
- Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tipleri, cepheleri ve brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Sıra No	Blok Adı	Blok No	Kat No	Bağımsız B. No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan (m ²)
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-E	E	2.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	A	187,83
4	GÖKTERAS-E	E	13.KAT	49	KONUT	3+1	A	197,12
5	GÖKTERAS-G	G	13.KAT	49	KONUT	3+1	A	197,12
6	GÖKTERAS-G	G	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73
7	KÖŞETERAS-H	H	2.BODRUM KAT	7	KONUT	3+1	A	155,37
8	BAHÇETERAS-M	M	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57
9	GÖKTERAS-N	N	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73
10	OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	1	ÖZEL OTO PARK (87 adet araçlık)			2461,55
11	OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	2	ENERJİ MERK. TRAFO			115
TOPLAM								4186,51

14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazların konumu, ulaşım kabiliyeti, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanımın fonksiyonun etmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler :

Olumlu etkenler :

- Merkezi konumu,
- Ana arterlere yakınlığı,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Bölgeye olan talebin her geçen gün artması,
- İnşaat kalitesinin yüksek olması,
- Kapalı otoparkının ve etkinlik alanlarının mevcudiyeti,
- Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etkenler:

- Son dönemde bölgede birçok rakip proje hayata geçirilmiş olmasının yarattığı rekabet ortamı,
- Ekonomide ve buna bağlı olarak gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk.

12. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı**, **Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

12.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına

genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

12.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda 60.2 nolu maddede yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

12.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

16. FİYATLANDIRMA

Taşınmazların satış (pazar) değerlerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Taşınmazların değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

13.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

13.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

13.3. İndirgenmiş Nakit Akımlar Yöntemi

NOT: 519 ada 16 nolu parsel Trafo Alanında kalmaktadır. Kamuya terk edilecek alanda kalmış olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır. Ayrıca R Bloкта konumlu 2 bağımsız bölüm nolu trafo merkezi de değerlendirme dışı tutulmuştur.

16.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazlar tamamlanmış olup, yapı kullanma izin belgeleri alınmış ticari nitelikli gayrimenkullerdir. Taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip yeterince satılık ve kiralık emsal olması sebepleriyle değerlendirme çalışmasında "Maliyet Yöntemi" kullanılmamıştır.

16.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu yöntemde, taşınmazların çevresinde pazara çıkarılmış ve yakın dönemde satılmış benzer gayrimenkullerin satış değerleri araştırılmış ve pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkuller için fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, kullanım alanı büyüklüğü, manzara, inşai kalite, konfor ve teknik donanım gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Konut Emsalleri:

KORUPARK 3.ETAP (TERASEVLER) KONUT EMSALLERİ	ALAN (m2)	KAT	DAİRE TİPİ	İSTENEN FİYAT(TL)	BİRİM FİYAT (TL/m ²)
SATILIK	70	15	1+1	330.000	4.714
SATILIK	110	1	2+1	560.000	5.091
SATILIK	151	11	3+1	729.000	4.828
SATILIK	187	4	3+1	765.000	4.091
SATILIK	188	Bahçe	3+1	815.000	4.335
SATILIK	197	16	3+1	910.000	4.619
SATILIK	198	Bahçe	4+1	970.000	4.899
ORTALAMA					4.654

Satılık Konut Emsal Analizi:

	Kullanım Alanı m2	Birim Satış Fiyatı	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Konum ve Şerefiye		Dekorasyonlu/ Dekorasyonsuz		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	
												4.150
Emsal 1	163	4714	-10%	4.243	0%	4.243	0%	4.243	0%	4.243	-10%	4.243
Emsal 2	165	5091	-10%	4.582	0%	4.582	0%	4.582	0%	4.582	-10%	4.582
Emsal 3	163	4828	-10%	4.345	0%	4.345	0%	4.345	0%	4.345	-10%	4.345
Emsal 4	155	4091	-10%	3.682	0%	3.682	0%	3.682	0%	3.682	-10%	3.682
Emsal 5	187	4335	-10%	3.902	0%	3.902	0%	3.902	0%	3.902	-10%	3.902
Emsal 6	207	4619	-10%	4.157	0%	4.157	0%	4.157	0%	4.157	-10%	4.157
Emsal 7	198	4899	-10%	4.409	0%	4.409	0%	4.409	0%	4.409	-10%	4.409

Emsal yaklaşımı yöntemine göre birim m² değerinin 4.150 TL/m² olduğu tahmin ve takdir edilmiştir. Kat, büyüklük ve cephe durumuna göre şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların piyasa değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Kiralık Konut Emsalleri:

KORUPARK 3.ETAP (TERASEVLER) KONUT EMSALLERİ	ALAN (m2)	KAT	DAİRE TİPİ	İSTENEN FİYAT(TL)	BİRİM FİYAT (TL/m ²)
KİRALIK	80	7	1+1	1.550	19
KİRALIK	110	9	2+1	2.400	22
KİRALIK	180	3	3+1	2.700	15
KİRALIK	165	16	3+1	2.850	17
KİRALIK	187	5	3+1	2.950	16
KİRALIK	205	12	4+1	3.500	17
KİRALIK	198	1	4+1	3.500	18
ORTALAMA					21

Kiralık Konut Emsal Analizi:

	Kullanım Alanı m2	Birim Kira Fiyatı	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Konum ve Şerefiye		Dekorasyonlu/ Dekorasyonsuz		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	
												16
Emsal 1	200	19	-10%	17	0%	17	0%	17	0%	17	-10%	17
Emsal 2	198	22	-10%	20	0%	20	0%	20	0%	20	-10%	20
Emsal 3	151	15	-10%	14	0%	14	0%	14	0%	14	-10%	14
Emsal 4	187	17	-10%	15	0%	15	0%	15	0%	15	-10%	15
Emsal 5	187	16	-10%	14	0%	14	0%	14	0%	14	-10%	14
Emsal 6	187	17	-10%	15	0%	15	0%	15	0%	15	-10%	15
Emsal 7	163	18	-10%	16	0%	16	0%	16	0%	16	-10%	16

Emsal yaklaşımı yöntemine göre birim m² değerinin 16 TL/m² olduğu tahmin ve takdir edilmiştir. Kat, büyüklük ve cephe durumuna göre şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların piyasa aylık kira değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Satılık Dükkan Emsalleri (Otopark için):

1-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 535 252 13 65

Taşınmazlara yakın mesafede yer alan binanın zemin katta konumlu 119 m² kullanım alanlı dükkan 365.000,-TL bedelle satılıktır. (3.065,-TL/m²)

2-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 532 559 01 64

Taşınmazlarla aynı bölgede 5 yıllık binanın zemin katında yer alan, 110 m² kullanım alanlı dükkan 440.000,-TL bedelle satılıktır. (4.000,-TL/m²)

3-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 532 789 95 78

Taşınmazlara yakın mesafede yeni binada zemin katta konumlu 510 m² kullanım alanlı depolu dükkan 1.400.000,-TL bedelle satılıktır. (2.745,-TL/m²)

4-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 532 789 95 78

Taşınmazlara yakın mesafede yeni binada zemin katta konumlu 450 m² kullanım alanlı asma katlı dükkan 1.450.000,-TL bedelle satılıktır. (3.220,-TL/m²)

Emsal Analizi Satılık Dükkan (Otopark için)

	Kullanım Alanı m2	Birim Satış Fiyatı	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Konum ve Şerefiye		Fonksiyonel Düzeltme		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
												2.020
			Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	119	3.065	-10%	2.759	-10%	2.483	15%	2.855	-40%	1.713	-45%	1713
Emsal 2	110	4.000	-10%	3.600	-10%	3.240	15%	3.726	-40%	2.236	-45%	2236
Emsal 3	510	2.745	-10%	2.471	-10%	2.223	10%	2.446	-40%	1.467	-50%	1467
Emsal 4	315	5.015	-10%	4.514	-10%	4.062	10%	4.468	-40%	2.681	-50%	2681

Emsal yaklaşımı yöntemine göre birim m² değerinin 2.020 TL/m² olduğu tahmin ve takdir edilmiştir. R Blok 1 nolu özel otoparkın konumu, mevcut durumdaki kullanım fonksiyonu (halihazırda site ortak alanı olarak kullanılmaktadır) dikkate alındığında emsallere göre birim fiyatının daha düşük olduğu ön görülmüştür. Bu sebeple düzeltilmiş m² birim değeri üzerinden uygunlaştırma yapılmış olup birim değer 1.625,-TL takdir edilmiştir.

Kiralık Dükkan Emsalleri (Otopark için):

1-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 530 321 52 94

Taşınmazlara yakın mesafede konumlu 350 m² kullanım alanlı dükkan aylık 5.000,-TL bedelle kiralıktır. (14,-TL/m²)

2-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 532 255 63 16

Taşınmazlara yakın mesafede, cadde üzerinde konumlu 400 m² kullanım alanlı depolu dükkan aylık 5.000,-TL bedelle kiralıktır. (12,5,-TL/m²)

3-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 224 242 12 72

Taşınmazlara yakın mesafede konumlu 460 m² kullanım alanlı depolu asma katlı dükkan aylık 9.000,-TL bedelle kiralıktır. (20,-TL/m²)

4-Emsal: Sahibinden - SATILIK - 534 365 34 00

Taşınmazlara yakın mesafede konumlu 250 m² kullanım alanlı dükkan aylık 6.000,-TL bedelle kiralıktır. (24,-TL/m²)

Emsal Analizi Kiralık Dükkan (Otopark için)

	Kullanım Alanı m2	Birim Kira Fiyatı	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Konum ve Şerefiye		Fonksiyonel Düzeltme		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
												9,50
			Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	350	14	-10%	13	-10%	11	15%	13	-40%	8	-45%	8
Emsal 2	400	12,5	-10%	11	-10%	10	10%	11	-40%	7	-50%	7
Emsal 3	460	20	-10%	18	-10%	16	10%	18	-40%	11	-50%	11
Emsal 4	250	24	-10%	22	-10%	19	15%	22	-40%	13	-45%	13

Emsal yaklaşımı yöntemine göre kira birim m² değerinin 9,5 TL/m² olduğu tahmin ve takdir edilmiştir. R Blok 1 nolu özel otoparkın konumu, mevcut durumdaki kullanım fonksiyonu (halihazırda site ortak alanı olarak kullanılmaktadır) dikkate alındığında emsallere göre birim fiyatının daha düşük olduğu ön görülmüştür. Bu sebeple düzeltilmiş m² birim değeri üzerinden uygunlaştırma yapılmış olup birim değer 8,-TL takdir edilmiştir.

Değer Tablosu:

Sıra No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Blok No	Brüt m2	Büyüklik için Düzeltme	Kat İçin Düzeltme	Cephe İçin Düzeltme	Ortalama Birim Satış Değeri (TL)	Düzeltilmiş Birim Satış Değeri (TL)	Piyasa Değeri (TL)
1	3.BODRUM	1	A	206,16	1,04	0,93	1,02	4.150	4.094,16	845.000
2	3.BODRUM	2	A	164,33	1,06	0,93	1,02	4.150	4.172,89	690.000
3	2.BODRUM	4	E	187,83	1,05	0,95	1	4.150	4.139,63	780.000
4	13	49	E	197,12	1,04	1,05	0,95	4150	4305,21	850.000
5	13	49	G	197,12	1,04	1,05	0,95	4.150	4.305,21	850.000
6	13	50	G	151,73	1,07	1,05	1,02	4.150	4.755,78	725.000
7	2.BODRUM	7	H	155,37	1,07	0,95	0,9	4.150	3.796,63	590.000
8	3.BODRUM	1	M	198,57	1,04	0,93	1,02	4.150	4.094,16	815.000
9	13	50	N	151,73	1,07	1,05	0,95	4.150	4.429,40	675.000
KONUTLAR TOPLAM DEĞER										6.820.000
10	4.BODRUM	1	R	2461,55					1.625	4.000.000
11	4.BODRUM	2	R	115					0	0
GENEL TOPLAM										10.820.000

Not: R Blok 2 bağımsız bölüm nolu trafo değerlemede dikkate alınmamıştır.

Ulaşılan Sonuç

Taşınmazlar için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı başlığı altında verilen piyasa araştırmalarından hareketle, benzer özellikler taşıyan taşınmazların toplam değeri için **10.820.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

Kira Değer Tablosu:

Sıra No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Blok No	Brüt m2	Büyüklik için Düzeltme	Kat İçin Düzeltme	Cephe İçin Düzeltme	Ortalama Birim Kira Değeri (TL)	Düzeltilmiş Birim Kira Değeri (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)
1	3.BODRUM	1	A	206,16	1,04	0,93	1,02	16,00	15,78	3.300
2	3.BODRUM	2	A	164,33	1,06	0,93	1,02	16,00	16,09	2.700
3	2.BODRUM	4	E	187,83	1,05	0,95	1	16,00	15,96	3.000
4	13	49	E	197,12	1,04	1,05	0,95	16,00	16,60	3.300
5	13	49	G	197,12	1,04	1,05	0,95	16,00	16,60	3.300
6	13	50	G	151,73	1,07	1,05	1,02	16,00	18,34	2.800
7	2.BODRUM	7	H	155,37	1,07	0,95	0,9	16,00	14,64	2.300
8	3.BODRUM	1	M	198,57	1,04	0,93	1,02	16,00	15,78	3.200
9	13	50	N	151,73	1,07	1,05	0,95	16,00	17,08	2.600
KONUTLAR TOPLAM KİRA DEĞERİ										26.500
10	4.BODRUM	1	R	2461,55					8	19.700
11	4.BODRUM	2	R	115					0	0
GENEL TOPLAM KİRA DEĞERİ										46.200

16.3. İndirgenmiş Nakit Akımlar Yöntemi

Bu yaklaşımda, *Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon)* ve *Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir)* olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Rapor konusu taşınmazların değer tesbitinde kira bedelinin ve kapitalizasyon oranının kolay tespit edilebilir olması sebebiyle **Doğrudan İndirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon da denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır.

Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Konutlar İçin:

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre (Konutlar İçin)	
Kiralanacak Alan	1.609,96
Toplam Potansiyel Kira Geliri (TL)	26.500
Toplam Yıllık Potansiyel Kira Geliri (TL)	318.000
Kapitalizasyon Oranı (*)	0,054
Net Bugünkü Değer (TL)	5.890.000

Emsallerin satış ve kira bedellerinden hareketle kapitalizasyon oranı %5,4 olarak takdir edilmiştir.

R Blok 1 nolu Otopark İçin:

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre (Özel Otopark İçin)	
Kiralanacak Alan	2.461,55
Toplam Potansiyel Kira Geliri (TL)	19.700
Toplam Yıllık Potansiyel Kira Geliri (TL)	236.400
Kapitalizasyon Oranı (*)	0,062
Net Bugünkü Değer (TL)	3.810.000

Emsallerin satış ve kira bedellerinden hareketle kapitalizasyon oranı % 6,2 olarak takdir edilmiştir.

Ulaşılan Sonuç

Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) yöntemine göre; taşınmazların toplam değeri **9.700.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

17. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirlerine yakındır.

KORUPARK 3.ETAP İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	10.820.000
İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLAR YÖNTEMİ	9.700.000

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıtmaması ve kira gelirlerinin başta ekonomik veriler olmak üzere olumlu ya da olumsuz gelişmelere bağlı olarak değişkenlik arz edebileceğinden "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüş ve taşınmazların arsa payları dâhil toplam değeri **10.820.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

17.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazlar için kira değeri analizi yapılmış olup rapor konusu bağımsız bölümlerin aylık toplam kira değeri **46.200 TL** olarak takdir edilmiştir.

17.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Taşınmazların iskânî olması ve kat mülkiyetine geçilmiş olması sebepleriyle kıymet takdir edilmesine engel bir durum olmadığı kanaatine varılmıştır.

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

17.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazların devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

17.5. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

17.6. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

17.7. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

17.8. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

17.9. Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Taşınmazlar tamamlanmış ve kat mülkiyetine geçmiştir. Taşınmazların yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur.

17.10. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. Fırka (b), (c) ve (r) bentleri:

b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

r) (Değişik: RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

18. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen Korupark 3.Etap Teras Evleri Projesi bünyesindeki **9 adet konut ve 1 adet özel otoparkın** yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, fiziksel özelliklerine, yapıların mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, yasal izinlerine, yasal kullanım alanı büyüklüklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **-519 ada 16 nolu trafo imarlı parsel ve R blok 2 bağımsız bölüm nolu trafo merkezi dikkate alınmaksızın-** günümüz ekonomik koşulları itibarı ile **arsa payları dâhil toplam değeri için,**

10.820.000,-TL (Onmilyonsekiyüzyirmibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(10.820.000,-TL ÷ 5,9400 TL/USD (*) $\approx$ **1.822.000,-USD**)

(10.820.000,-TL ÷ 6,6621 TL/Euro (*) $\approx$ **1.624.000,-Euro**)

(*) 31.12.2019 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 6,6621 TL; 1,- USD = 5,9400 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

9 adet konut KDV dahil (%1) toplam değeri 6.888.200,-TL; R Blok 1 bağımsız nolu özel otoparkın KDV dahil (%18) değeri 4.720.000,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **Torunlar Gayrimenkul ve Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve 2 (iki) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 07 Ocak 2020

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2019)

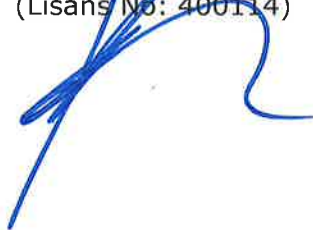
Saygılarımızla,
**LOTUS Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

Eki:

- Uydu Fotoğrafları
- Fotoğraflar
- Proje Resimleri
- Yapı Ruhsatları Ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- İmar Durum Plan Örneği
- İmar Durum Yazısı
- Takbis Belgeleri
- Tapu Suretleri
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri


LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gömeç Sok. No: 37
Akgün İş Merkezi Kat: 3/8
34718 Acıbadem, Kadıköy/İSTANBUL
Kadıköy V.D. 609 031 8479
İ.T.O. Sic. No: 542757/490339

Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)



Cem GÜL
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409934)

