

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**519 ADA, 14 PARSEL; 201 ADET DEPO,
5 ADET İŞYERİ ve 1 ADET TRAFO
519 ADA, 16 PARSEL TRAFO
519 ADA, 17 PARSEL ; 9 ADET KONUT, 1
ADET ÖZEL OTOPARK, 1 ADET TRAFO
Osmangazi/ BURSA**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2021/3988

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3	UYGUNLUK BEYANI	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU	8
4.1.1	TAPU KAYITLARI	8
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ	12
4.2.1	TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ	13
4.2.2	TAKYİDATLAR İTİBARIYLA GAYRİMENKULÜN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	13
4.3	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	13
4.3.1	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	16
4.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE YAPILAN İNCELEMELER	18
4.3.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	20
4.3.4	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	20
4.3.5	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	20
4.3.6	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	20
4.4	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	20
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	20
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	20
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	21
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	21
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	21
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	22
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	29
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	29
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	30
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	30
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER	31
6.3	BÖLGE ANALİZİ	32



6.3.1	BURSA İLİ	32
6.3.2	OSMANGAZİ İLÇESİ	33
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	35
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	35
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	38
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	38
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	38
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	38
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ	40
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	45
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	50
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	50
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	51
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	51
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	51
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	51
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	51
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	52
11. BÖLÜM	GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI.....	52



1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 20 Aralık 2021
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 31 Aralık 2021
Rapor Tarihi	: 07 Ocak 2022
Raporun Türü:	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 590 - 2021/3988
Değerleme Konusu	Emek Adnan Menderes Mahallesi, Mudanya Yolu 9.Km.
Gayrimenkulün Adresi	: Korupark 1. ve 2. Etapta yer alan 201 Adet Depo 9 adet,5 Adet İşyeri ve 1 adet trafo yeri ¹ Osmangazi / BURSA
Tapu Bilgileri Özeti	: Bkz. Tapu Kayıtları
İmar Durumu	: Bkz. İmar Durumu
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ²

519 ADA, 14 PARSEL; 201 ADET DEPO, 5 ADET İŞYERİ ve 1 ADET TRAFİ 519 ADA, 16 PARSEL 1 ADET TRAFİ 519 ADA, 17 PARSEL; 9 ADET KONUT, 1 ADET ÖZEL OTO PARK ve 1 ADET TRAFİ İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	58.917.050,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	67.019.719,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Uğur GÜNEŞ (SPK Lisans Belge No: 410296)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

¹ Parsel bünyesinde Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde trafo nitelikli gayrimenkuller yer almakta olup bu taşınmazlar değerlemede dikkate alınmamıştır.

² Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.



2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 – 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri- NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917

Not-1 : Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Rüzgarlıbahçe Mah., Özalp Çıkmaı No: 4, 34805 Beykoz/İstanbul
TELEFON NO	: (0216) 425 03 28 / (0216) 425 20 07
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 1.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 1.000.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 20.09.1996
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 48'inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliğ'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.



(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

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.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

4.1.1 TAPU KAYITLARI

519 ADA 14 PARSEL

SAHİBİ : Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ³
İLİ : Bursa
İLÇESİ : Osmangazi
MAHALLESİ : Emek
PAFTA NO : H21B35D4C
ADA : 519
PARSEL : 14
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : 17'şer katlı A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N Bloklardan Oluşan Betonarme Yapılar ve Arsası ⁴
YÜZ ÖLÇÜMÜ : 47.434,34 m²

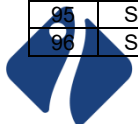
Sıra NO	Blok Adı	Blok NO	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Arsa Payı	CİLT NO	SAHİFE NO	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
1	ÇINAR-2	A	4.BODRUM KAT	53	DEPO	57 / 4743434	15	1468	16.10.2008	27652
2	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	82	DEPO	64 / 4743434	16	1550	16.10.2008	27652
3	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	88	DEPO	58 / 4743434	16	1556	17.4.2009	8015
4	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	91	DEPO	57 / 4743434	16	1559	16.10.2008	27652
5	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	102	DEPO	55 / 4743434	16	1570	16.10.2008	27652
6	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	107	DEPO	64 / 4743434	16	1575	16.10.2008	27652
7	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	108	DEPO	64 / 4743434	16	1576	16.10.2008	27652
8	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	109	DEPO	65 / 4743434	16	1577	16.10.2008	27652
9	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	112	DEPO	59 / 4743434	16	1580	16.10.2008	27652
10	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	113	DEPO	57 / 4743434	16	1581	16.10.2008	27652
11	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	135	DEPO	55 / 4743434	17	1602	16.10.2008	27652
12	SEDİR-2	C	3.BODRUM KAT	73	DEPO	64 / 4743434	17	1678	16.10.2008	27652
13	SEDİR-2	C	3.BODRUM KAT	81	DEPO	55 / 4743434	18	1686	22.6.2009	12498
14	SEDİR-2	C	3.BODRUM KAT	110	DEPO	57 / 4743434	18	1715	16.10.2008	27652
15	SEDİR-2	C	4.BODRUM KAT	133	DEPO	294 / 4743434	18	1738	16.10.2008	27652
16	SEDİR-2	C	4.BODRUM KAT	134	DEPO	236 / 4743434	18	1739	16.10.2008	27652
17	SEDİR-2	C	4.BODRUM KAT	135	DEPO	293 / 4743434	18	1740	16.10.2008	27652
18	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	75	DEPO	64 / 4743434	19	1815	16.10.2008	27652
19	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	76	DEPO	51 / 4743434	19	1816	16.10.2008	27652
20	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	77	DEPO	48 / 4743434	19	1817	16.10.2008	27652
21	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	78	DEPO	48 / 4743434	19	1818	16.10.2008	27652
22	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	79	DEPO	49 / 4743434	19	1819	16.10.2008	27652
23	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	80	DEPO	48 / 4743434	19	1820	16.10.2008	27652
24	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	81	DEPO	58 / 4743434	19	1821	16.10.2008	27652
25	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	82	DEPO	55 / 4743434	19	1822	16.10.2008	27652
26	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	83	DEPO	55 / 4743434	19	1823	16.10.2008	27652
27	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	84	DEPO	57 / 4743434	19	1824	16.10.2008	27652
28	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	85	DEPO	65 / 4743434	19	1825	16.10.2008	27652

³ Çınar-3 , G Blok 4.bodrum kat 32 bağımsız bölüm nolu Deponun 289/4743434 hissesi Turan Turan Kemik Kas Eklem Sağlığı Hizmetleri Limited Şirketi'ne diğer 2371378/2371717 hissesi Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin diğer 67/2371717 hissesi Ayşe Zeynep Herta Emmioğlu Kaynakçioğlu'na diğer 70/2371717 hissesi Derviş Adıgüzel' e diğer 115/4743434 hissesi ise Necdet Ertaş'a aittir.

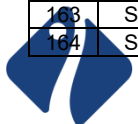
Sedir-1, B Blok 3.bodrum kat 88 bağımsız bölüm nolu Deponun 1/2 hissesi Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin diğer 1/2 hissesi ise Neslihan Gülcan' a aittir. Diğer bağımsız bölümlerin tamamı Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne aittir.

⁴ Kat mülkiyetine geçilmiş olup tapu kayıtları listedeki gibidir.

29	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	86	DEPO	52 / 4743434	19	1826	16.10.2008	27652
30	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	87	DEPO	58 / 4743434	19	1827	16.10.2008	27652
31	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	88	DEPO	58 / 4743434	19	1828	16.10.2008	27652
32	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	89	DEPO	58 / 4743434	19	1829	16.10.2008	27652
33	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	90	DEPO	58 / 4743434	19	1830	16.10.2008	27652
34	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	91	DEPO	60 / 4743434	19	1831	16.10.2008	27652
35	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	92	DEPO	52 / 4743434	19	1832	16.10.2008	27652
36	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	93	DEPO	58 / 4743434	19	1833	16.10.2008	27652
37	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	94	DEPO	61 / 4743434	19	1834	16.10.2008	27652
38	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	95	DEPO	55 / 4743434	19	1835	16.10.2008	27652
39	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	96	DEPO	68 / 4743434	19	1836	16.10.2008	27652
40	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	97	DEPO	68 / 4743434	19	1837	16.10.2008	27652
41	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	98	DEPO	68 / 4743434	19	1838	16.10.2008	27652
42	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	132	DEPO	55 / 4743434	19	1872	16.10.2008	27652
43	SEDİR-8	D	4.BODRUM KAT	135	DEPO	294 / 4743434	19	1875	16.10.2008	27652
44	SEDİR-8	D	4.BODRUM KAT	136	DEPO	236 / 4743434	19	1876	16.10.2008	27652
45	SEDİR-8	D	4.BODRUM KAT	137	DEPO	293 / 4743434	19	1877	16.10.2008	27652
46	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	75	DEPO	64 / 4743434	20	1952	16.10.2008	27652
47	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	76	DEPO	51 / 4734434	20	1953	16.10.2008	27652
48	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	77	DEPO	48 / 4725434	20	1954	16.10.2008	27652
49	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	78	DEPO	48 / 4716434	20	1955	16.10.2008	27652
50	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	79	DEPO	49 / 4707434	20	1956	16.10.2008	27652
51	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	80	DEPO	48 / 4698434	20	1957	16.10.2008	27652
52	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	81	DEPO	58 / 4689434	20	1958	16.10.2008	27652
53	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	82	DEPO	55 / 4680434	20	1959	16.10.2008	27652
54	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	83	DEPO	55 / 4671434	20	1960	16.10.2008	27652
55	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	84	DEPO	57 / 4662434	20	1961	16.10.2008	27652
56	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	85	DEPO	65 / 4653434	20	1962	16.10.2008	27652
57	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	86	DEPO	52 / 4644434	20	1963	16.10.2008	27652
58	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	87	DEPO	58 / 4635434	20	1964	16.10.2008	27652
59	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	88	DEPO	58 / 4626434	20	1965	16.10.2008	27652
60	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	89	DEPO	58 / 4617434	20	1966	16.10.2008	27652
61	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	90	DEPO	58 / 4608434	20	1967	16.10.2008	27652
62	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	91	DEPO	60 / 4599434	20	1968	16.10.2008	27652
63	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	92	DEPO	52 / 4590434	20	1969	16.10.2008	27652
64	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	93	DEPO	58 / 4581434	20	1970	16.10.2008	27652
65	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	94	DEPO	61 / 4572434	20	1971	16.10.2008	27652
66	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	95	DEPO	55 / 4563434	20	1972	16.10.2008	27652
67	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	96	DEPO	68 / 4554434	20	1973	16.10.2008	27652
68	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	97	DEPO	68 / 4545434	20	1974	16.10.2008	27652
69	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	98	DEPO	68 / 4536434	20	1975	16.10.2008	27652
70	SEDİR-9	E	4.BODRUM KAT	135	DEPO	294 / 4518434	21	2012	16.10.2008	27652
71	SEDİR-9	E	4.BODRUM KAT	136	DEPO	236 / 4509434	21	2013	16.10.2008	27652
72	SEDİR-9	E	4.BODRUM KAT	137	DEPO	293 / 4500434	21	2014	16.10.2008	27652
73	ÇINAR-4	F	3.BODRUM KAT	31	İŞYERİ	1 / 4743434	21	2045	16.10.2008	27652
74	ÇINAR-4	F	4.BODRUM KAT	32	DEPO	413 / 4743434	21	2046	16.10.2008	27652
75	ÇINAR-4	F	4.BODRUM KAT	39	DEPO	680 / 4743434	21	2053	16.10.2008	27652
76	ÇINAR-3	G	3.BODRUM KAT	31	İŞYERİ	1 / 4743434	22	2084	16.10.2008	27652
77	ÇINAR-3	G	4.BODRUM KAT	33	DEPO	72 / 4743434	22	2086	16.10.2008	27652
78	ÇINAR-3	G	4.BODRUM KAT	34	DEPO	94 / 4743434	22	2087	16.10.2008	27652
79	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	70	DEPO	49 / 4743434	22	2157	16.10.2008	27652
80	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	71	DEPO	48 / 4743434	22	2158	16.10.2008	27652
81	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	72	DEPO	63 / 4743434	22	2159	16.10.2008	27652
82	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	90	DEPO	51 / 4743434	23	2177	16.10.2008	27652
83	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	93	DEPO	63 / 4743434	23	2180	16.10.2008	27652
84	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	94	DEPO	61 / 4743434	23	2181	16.10.2008	27652
85	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	95	DEPO	61 / 4743434	23	2182	16.10.2008	27652
86	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	96	DEPO	40 / 4743434	23	2183	16.10.2008	27652
87	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	97	DEPO	59 / 4743434	23	2184	16.10.2008	27652
88	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	98	DEPO	51 / 4743434	23	2185	16.10.2008	27652
89	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	99	DEPO	51 / 4743434	23	2186	16.10.2008	27652
90	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	100	DEPO	51 / 4743434	23	2187	16.10.2008	27652
91	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	101	DEPO	51 / 4743434	23	2188	16.10.2008	27652
92	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	102	DEPO	51 / 4743434	23	2189	16.10.2008	27652
93	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	103	DEPO	47 / 4743434	23	2190	16.10.2008	27652
94	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	104	DEPO	47 / 4743434	23	2191	16.10.2008	27652
95	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	105	DEPO	46 / 4743434	23	2192	16.10.2008	27652
96	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	106	DEPO	45 / 4743434	23	2193	16.10.2008	27652



97	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	107	DEPO	45 / 4743434	23	2194	16.10.2008	27652
98	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	108	DEPO	49 / 4743434	23	2195	16.10.2008	27652
99	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	109	DEPO	49 / 4743434	23	2196	16.10.2008	27652
100	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	110	DEPO	48 / 4743434	23	2197	16.10.2008	27652
101	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	112	DEPO	50 / 4743434	23	2199	16.10.2008	27652
102	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	113	DEPO	48 / 4743434	23	2200	16.10.2008	27652
103	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	114	DEPO	49 / 4743434	23	2201	16.10.2008	27652
104	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	115	DEPO	58 / 4743434	23	2202	16.10.2008	27652
105	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	116	DEPO	38 / 4743434	23	2203	16.10.2008	27652
106	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	117	DEPO	61 / 4743434	23	2204	16.10.2008	27652
107	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	118	DEPO	61 / 4743434	23	2205	16.10.2008	27652
108	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	119	DEPO	51 / 4743434	23	2206	16.10.2008	27652
109	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	120	DEPO	64 / 4743434	23	2207	16.10.2008	27652
110	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	121	DEPO	49 / 4743434	23	2208	16.10.2008	27652
111	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	122	DEPO	49 / 4743434	23	2209	16.10.2008	27652
112	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	123	DEPO	49 / 4743434	23	2210	16.10.2008	27652
113	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	124	DEPO	48 / 4743434	23	2211	16.10.2008	27652
114	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	125	DEPO	47 / 4743434	23	2212	16.10.2008	27652
115	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	126	DEPO	47 / 4743434	23	2213	16.10.2008	27652
116	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	127	DEPO	47 / 4743434	23	2214	16.10.2008	27652
117	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	62	DEPO	48 / 4743434	23	2276	16.10.2008	27652
118	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	63	DEPO	48 / 4743434	23	2277	16.10.2008	27652
119	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	64	DEPO	49 / 4743434	23	2278	16.10.2008	27652
120	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	65	DEPO	48 / 4743434	23	2279	16.10.2008	27652
121	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	66	DEPO	63 / 4743434	23	2280	16.10.2008	27652
122	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	67	DEPO	63 / 4743434	23	2281	16.10.2008	27652
123	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	68	DEPO	40 / 4743434	23	2282	16.10.2008	27652
124	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	69	DEPO	40 / 4743434	23	2283	16.10.2008	27652
125	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	87	DEPO	63 / 4743434	24	2301	16.10.2008	27652
126	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	88	DEPO	61 / 4743434	24	2302	16.10.2008	27652
127	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	89	DEPO	61 / 4743434	24	2303	16.10.2008	27652
128	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	90	DEPO	40 / 4743434	24	2304	16.10.2008	27652
129	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	91	DEPO	59 / 4743434	24	2305	16.10.2008	27652
130	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	92	DEPO	51 / 4743434	24	2306	16.10.2008	27652
131	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	93	DEPO	51 / 4743434	24	2307	16.10.2008	27652
132	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	94	DEPO	51 / 4743434	24	2308	16.10.2008	27652
133	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	95	DEPO	51 / 4743434	24	2309	16.10.2008	27652
134	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	96	DEPO	51 / 4743434	24	2310	16.10.2008	27652
135	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	97	DEPO	47 / 4743434	24	2311	16.10.2008	27652
136	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	98	DEPO	47 / 4743434	24	2312	16.10.2008	27652
137	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	99	DEPO	46 / 4743434	24	2313	16.10.2008	27652
138	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	100	DEPO	45 / 4743434	24	2314	16.10.2008	27652
139	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	101	DEPO	45 / 4743434	24	2315	16.10.2008	27652
140	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	102	DEPO	49 / 4743434	24	2316	16.10.2008	27652
141	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	103	DEPO	49 / 4743434	24	2317	16.10.2008	27652
142	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	104	DEPO	48 / 4743434	24	2318	16.10.2008	27652
143	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	105	DEPO	49 / 4743434	24	2319	16.10.2008	27652
144	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	106	DEPO	50 / 4743434	24	2320	16.10.2008	27652
145	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	107	DEPO	48 / 4743434	24	2321	16.10.2008	27652
146	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	108	DEPO	49 / 4743434	24	2322	16.10.2008	27652
147	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	109	DEPO	58 / 4743434	24	2323	16.10.2008	27652
148	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	110	DEPO	38 / 4743434	24	2324	16.10.2008	27652
149	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	111	DEPO	61 / 4743434	24	2325	16.10.2008	27652
150	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	112	DEPO	61 / 4743434	24	2326	16.10.2008	27652
151	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	113	DEPO	51 / 4743434	24	2327	16.10.2008	27652
152	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	114	DEPO	64 / 4743434	24	2328	16.10.2008	27652
153	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	115	DEPO	49 / 4743434	24	2329	16.10.2008	27652
154	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	116	DEPO	49 / 4743434	24	2330	16.10.2008	27652
155	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	117	DEPO	49 / 4743434	24	2331	16.10.2008	27652
156	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	118	DEPO	48 / 4743434	24	2332	16.10.2008	27652
157	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	119	DEPO	47 / 4743434	24	2333	16.10.2008	27652
158	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	120	DEPO	47 / 4743434	24	2334	16.10.2008	27652
159	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	121	DEPO	47 / 4743434	24	2335	16.10.2008	27652
160	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	68	DEPO	65 / 4743434	25	2403	16.10.2008	27652
161	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	69	DEPO	61 / 4743434	25	2404	16.10.2008	27652
162	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	70	DEPO	65 / 4743434	25	2405	16.10.2008	27652
163	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	71	DEPO	163 / 4743434	25	2406	16.10.2008	27652
164	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	72	DEPO	63 / 4743434	25	2407	16.10.2008	27652



165	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	73	DEPO	63 / 4743434	25	2408	16.10.2008	27652
166	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	74	DEPO	63 / 4743434	25	2409	16.10.2008	27652
167	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	111	DEPO	66 / 4743434	25	2446	16.10.2008	27652
168	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	112	DEPO	64 / 4743434	25	2447	16.10.2008	27652
169	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	113	DEPO	66 / 4743434	25	2448	16.10.2008	27652
170	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	114	DEPO	66 / 4743434	25	2449	16.10.2008	27652
171	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	115	DEPO	65 / 4743434	25	2450	16.10.2008	27652
172	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	116	DEPO	52 / 4743434	25	2451	16.10.2008	27652
173	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	117	DEPO	63 / 4743434	25	2452	16.10.2008	27652
174	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	118	DEPO	59 / 4743434	25	2453	16.10.2008	27652
175	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	119	DEPO	60 / 4743434	25	2454	16.10.2008	27652
176	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	120	DEPO	60 / 4743434	25	2455	16.10.2008	27652
177	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	121	DEPO	60 / 4743434	25	2456	16.10.2008	27652
178	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	122	DEPO	67 / 4743434	25	2457	16.10.2008	27652
179	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	123	DEPO	69 / 4743434	25	2458	16.10.2008	27652
180	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	124	DEPO	66 / 4743434	25	2459	16.10.2008	27652
181	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	125	DEPO	61 / 4743434	25	2460	16.10.2008	27652
182	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	126	DEPO	56 / 4743434	25	2461	16.10.2008	27652
183	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	127	DEPO	58 / 4743434	25	2462	16.10.2008	27652
184	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	128	DEPO	49 / 4743434	25	2463	16.10.2008	27652
185	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	73	DEPO	65 / 4743434	26	2536	16.10.2008	27652
186	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	74	DEPO	163 / 4743434	26	2537	16.10.2008	27652
187	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	89	DEPO	57 / 4743434	26	2552	16.10.2008	27652
188	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	103	DEPO	58 / 4743434	26	2566	16.10.2008	27652
189	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	107	DEPO	50 / 4743434	26	2570	16.10.2008	27652
190	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	112	DEPO	67 / 4743434	26	2575	16.10.2008	27652
191	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	73	DEPO	40 / 4743434	27	2667	16.10.2008	27652
192	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	79	DEPO	50 / 4743434	27	2673	16.10.2008	27652
193	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	80	DEPO	49 / 4743434	27	2674	16.10.2008	27652
194	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	97	DEPO	47 / 4743434	27	2691	16.10.2008	27652
195	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	113	DEPO	51 / 4743434	28	2707	16.10.2008	27652
196	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	114	DEPO	64 / 4743434	28	2708	16.10.2008	27652
197	ÇINAR-1	M	3.BODRUM KAT	32	DEPO	112 / 4743434	28	2747	16.10.2009	27653
198	ÇINAR-1	M	4.BODRUM KAT	57	DEPO	62 / 4743434	28	2772	16.10.2008	27652
199	ÇINAR-1	M	4.BODRUM KAT	58	DEPO	62 / 4743434	28	2773	16.10.2008	27652
200	OTOPARK	N	3.BODRUM KAT	1	İŞYERİ	6763 / 4743434	28	2778	16.10.2008	27652
201	OTOPARK	N	3-4.BODRUM KAT	2	İŞYERİ	2 / 4743434	28	2779	16.10.2008	27652
202	OTOPARK	N	3-4.BODRUM KAT	3	İŞYERİ	2 / 4743434	28	2780	16.10.2008	27652
203	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	5	DEPO	2449 / 4743434	28	2782	16.10.2008	27652
204	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	6	DEPO	2065 / 4743434	28	2783	16.10.2008	27652
205	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	7	DEPO	1005 / 4743434	28	2784	16.10.2008	27652
206	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	8	DEPO	1323 / 4743434	28	2785	16.10.2008	27652
207	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	9	TRAFO	1 / 4743434	28	2786	16.10.2008	27652

519 ADA 16 PARSEL

SAHİBİ : Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ : Bursa
İLÇESİ : Osmangazi
MAHALLESİ : Emek
PAFTA NO : H21B35D4C
ADA : 519
PARSEL : 16
ANA : Trafo Yeri
YÜZ ÖLÇÜMÜ : 154,84 m²
YEVMIYE NO : 10207
TAPU TARİHİ : 31.03.2011

519 ADA 17 PARSEL

SAHİBİ : Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İLİ : Bursa

İLÇESİ : Osmangazi

MAHALLESİ : Emek

PAFTA NO : H21B35D4C

ADA : 519

PARSEL : 17

ANA GAYRİMENKULÜN 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 (*)

YÜZ ÖLÇÜMÜ : 154,84 m²

YEVMIYE NO : 10207

TAPU TARİHİ : 31.03.2011

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 OTO PARK	117 / 3561812	48	4762
11	OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	2	ENERJİ MERK. TRAFO	1 / 3561812	48	4763

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sistemi'nden 31.12.2021 tarihi itibarıyla temin edilen Taşınmazlara ait Tapu Kaydı belgesine göre aşağıdaki takyidatların müşterek olarak bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmazlara ait kayıtlar ekte sunulmuştur.

519 ada, 16 Parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü:



Yönetim Planı:16.09.2008 (16.10.2008 tarih ve 27652 yevmiye no ile)

- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (29.03.2010 tarih 5900 yevmiye no ile)

İrtifak Bölümü:

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

519 ada, 16 Parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

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

4.2.1 TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkullerin üzerinde yukarıda da belirtildiği yönetim planı beyanı, kat mülkiyeti beyanı ve irtifak hakları şerhleri bulunmaktadır. Bu şerhlerin taşınmazları kısıtlayıcı bir etkisi bulunmamaktadır.

4.2.2 TAKYİDATLAR İTİBARIYLA GAYRİMENKULÜN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Gayrimenkullerin üzerinde Torunlar GYO A.Ş.'nin iktisabını kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır. Rapor konusu gayrimenkullerin tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca yoktur.

4.3 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

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.

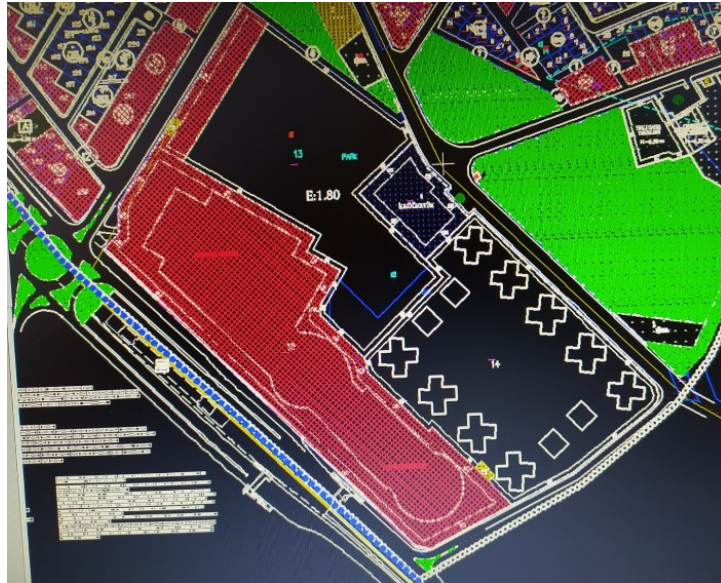
Mahkeme kararı gereği imar planında da plan notlarının iptal edilmesi ile ilgili plan notları değişikliği, Osmangazi Belediye Meclisi'nin 08.04.2015 gün ve 311 sayılı kararı ile kabul edilmiş olup, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.05.2015 gün ve 975 sayılı kararı ve UİP-968,8 sayı ile onaylanmıştır. 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.

519 ada 14 parsel yapılaşma koşulları;

- KAKS (Emsal) ; 1,80
- Yan Bahçe Mesafesi; 5 m.
- Ön Bahçe Mesafesi; 5 m.
- Hmaks:40,50 m., m. şeklindedir.



Taşınmazların yer aldığı parselin içerisinde yer aldığı plana ilişkin plan notları;

Plan sınırları içindeki alanda;

- Konut binaları ile sosyal tesisleri,
- Ticaret (alışveriş merkezi, otel, özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi, iş merkezi) binaları ve sosyal tesisleri yer alacaktır.

- 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 kullanılabilecektir. Plan sınırları içerisindeki alanda ifraz yapılması halinde
- Yeni inşaat ruhsatı taleplerinde yapılaşma emsali E:1,80 olarak kabul edilecektir.
- Mevcut olan ruhsata göre inşaatı tamamlanmış veya inşaatı devam eden parsellerde mevcut ruhsatlarda belirlenen toplam inşaat alanları esas kabul edilecektir.
- Mevcut ruhsatlara göre inşaatı başlanmamış olan yeni oluşan parselde proje değişikliğine bağlı inşaat ruhsatı tadilatlarında E:1,80 emsal değeri aşılmayacaktır.
- Konut alanları, otel, iş merkezlerinde maksimum bina yüksekliği Hmax:40,50m'dir. Alışveriş merkezlerinde maksimum bina yüksekliği Hmax:15,50m'dir.
- 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.
- 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;
- Alınmış inşaat ruhsatına göre yapımı tamamlanmış alışveriş merkezinin plan üzerine işlendiği şekilde aynen korunacak ve yer aldığı parselde % 25 şartı aranmayacaktır
- İfraz sonucunda oluşan yeni parsellerde yapılaşma konut+ticaret olarak inşa edilecek ise, ticaret alanları toplamı inşaat alanlarının % 40'ını geçemez.
- 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.
- Plan sınırları içindeki alanda, binaların konumları, binalar arasındaki mesafeler açık alan düzenlemeleri 1/500 ölçekli vaziyet planlarında belirlendiği ve Belediyece uygun görüldüğü şekilde olacaktır.
- Plan sınırları içindeki ticaret ve konut alanlarının otopark ihtiyacı plan sınırları içindeki parsel alanları içinden ayrılacaktır.
- Ticaret alanlarındaki yapılaşmada çatı mimarisinde estetik açıdan gerekli görülen düzenlemeler yapılabilecek simgesel öğelerde yükseklik şartı aranmayacaktır.
- Plan sınırları içerisindeki konut alanlarında yaşayacak nüfusun yeşil alan ihtiyacı site ve mülkiyet sınırları içinde düzenlenecektir. Düzenlemede kişi başına minimum 10m² yeşil alan ayrılacaktır.



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

4.3.1 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazın imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu öğrenilmiştir.

- 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 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.
- 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.

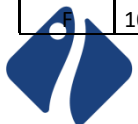
- Eski ruhsatların iptaline ilişkin mahkeme kararına ilişkin belirtmenin kaldırılması yerinde olacaktır. Yine ruhsat iptaline ilişkin kararın verildiği 04.07.2014 tarihine kadarki süreçte inşaatın tamamlanarak yapı kullanım izin belgelerinin alınmış olduğu mevcut durumda, yeni ruhsatların iptaline ilişkin 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.**

4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

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

519 ada, 14 Parsel;

BLOK	YAPI RUHSATI		YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Bağımsız Bölüm Niteliği	Ünite Sayısı	Toplam Ünite Sayısı	Toplam Kapalı Alan (m ²)
	TARİH	SAYI	TARİH	SAYI				
A	10.6.2008	1/131	2.1.2009	1/242	Konut	30	53	8.262
					Özel Amaçlı Depo	23		
B	10.6.2008	1/133	2.1.2009	1/243	Konut	80	137	15.630
					Özel Amaçlı Depo	1		
					Bina İçindeki İş Yeri	56		
C	10.6.2008	1/134	2.1.2009	1/244	Konut	72	135	15.630
					Özel Amaçlı Depo	63		
D	10.6.2008	1/135	27.3.2009	1/348	Konut	74	137	15.630
					Özel Amaçlı Depo	63		
E	10.6.2008	1/136	27.3.2009	1/349	Konut	74	137	15.630
					Özel Amaçlı Depo	63		
F	10.6.2008	1/137	27.3.2009	1/350	Konut	30	39	8.262
					Özel Amaçlı Depo	8		
					Bina İçindeki İş Yeri	1		



G	10.6.2008	1/138	27.3.2009	1/351	Konut	30	34	8.262
					Özel Amaçlı Depo	3		
					Bina İçindeki İş Yeri	1		
H	10.6.2008	1/139	27.3.2009	1/352	Konut	67	127	12.902
					Özel Amaçlı Depo	60		
					Bina İçindeki İş Yeri	1		
I	10.6.2008	1/140	27.3.2009	1/353	Konut	61	121	12.902
					Özel Amaçlı Depo	60		
					Bina İçindeki İş Yeri	1		
J	10.6.2008	1/141	27.3.2009	1/354	Konut	67	128	15.702
					Özel Amaçlı Depo	61		
					Bina İçindeki İş Yeri	1		
K	10.6.2008	1/142	2.1.2009	1/245	Konut	70	131	15.702
					Özel Amaçlı Depo	61		
					Bina İçindeki İş Yeri	1		
L	10.6.2008	1/143	2.1.2009	1/246	Konut	60	121	12.902
					Özel Amaçlı Depo	60		
					Bina İçindeki İş Yeri	1		
M	10.6.2008	1/144	2.1.2009	1/247	Konut	31	62	8.261
					Özel Amaçlı Depo	31		
					Bina İçindeki İş Yeri	1		

YAPI RUHSAT BİLGİLERİ								
N	10.6.2008	1/145	5.1.2009	1/250	Özel Amaçlı Depo	6	9	56.301
					Bina İçindeki İş Yeri	3		
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ								
N	05.01.2009			1/250	Özel Amaçlı Depo	2	7	30.065
					Bina İçindeki İş Yeri (1,3,4, 5, 6, 7, 8 nolu b.b. için)	5		
	27.03.2009	1/355	Bina İçindeki İş Yeri (2 no'lu b.b. için)	1	1	26.236		

519 ada, 16 ve 17 Parseller;

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



4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerlemesi yapılan Korupark 1. ve 2. Etabın yapı denetim işlemleri aşağıda bilgileri verilen firma tarafından yapılmıştır.

Tezkan Yapı Denetim A.Ş.

Kartaltepe Mah. Kültür Sok.No.1 Metroport Busidence K.9 D.164
Bahçelievler/İSTANBUL Tel: 0 212 287 00 08

4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Gayrimenkullere ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

4.3.5 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu gayrimenkullerin iskan belgesi bulunmakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

4.3.6 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan gayrimenkullere ilişkin tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri mevcuttur.

Rapor konusu taşınmazların belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca yoktur.

4.4 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkullere ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde değerlemeye konu taşınmazlar için herhangi bir alım satım ya da tapu kaydında herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

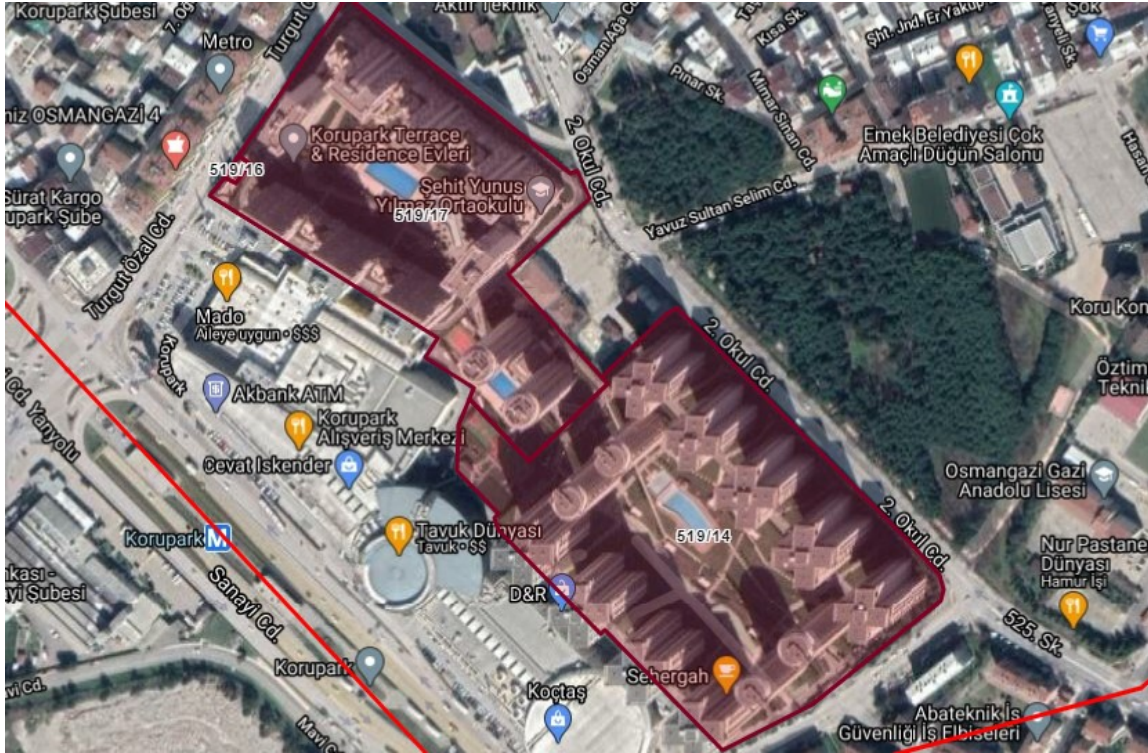
4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri ile ilgili bir bilgi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Mahallesi, Mudanya Yolu'nun (Sanayi Caddesi) 9. Km üzerinde Armağan sokak üzerinde 519 ada, 14 nolu parsel üzerinde yer alan Korupark 1. Ve 2. Etap bünyesinde yer alan **201 adet depo, 5 adet işyeri ve 1 adet trafo**, 519 ada, 16 nolu parsel üzerinde yer alan **trafo yeri** ile 519 ada, 17 nolu parsel üzerinde yer alan **9 adet konut, 1 adet özel otopark ve 1 adet trafo**'dur.



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 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 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.



Koru Park Alışveriş Merkezi yaklaşık olarak, Osb Metro İstasyonu'na 80 m, Bursa Çevre Yolu'na 1,9 km, Timsah Arena 8,7 km, Osmangazi Belediyesi 11,9 km, Bursa Ulu Camii'ne 13,4 km, Mudanya Feribot İskelesi'ne 13,5 km, Heykel Meydanı'na (Şehir Merkezi'ne) 16,7 km. mesafededir.

5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

519 Ada, 14 Parsel:

- Değerleme konusu bağımsız bölümler Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü, 519 ada, 14 parsel nolu, 47.434,34m² yüzölçümüne sahip arsa üzerinde konumlanmaktadır.
- Taşınmazların yer aldığı Korupark 1 ve 2 Etap Sitesi, A, B, C, D, E, F, G, H, I, J K, L, M ve N olmak üzere toplam 14 bloktan (13 konut bloğu, 1 adet otopark bloğu) oluşmaktadır. 746 adet konut, 559 adet depo, 64 adet işyeri ve 1 adet trafo merkezi bulunmaktadır.
- Taşınmazların yer aldığı B, C, D ve E bloklar Korupark AVM'ye (B blok aynı zamanda Armağan sokağı), A ve M bloklar Armağan sokağı, H, I, J, K ve L bloklar Okul caddesine (L blok aynı zamanda Armağan sokağı), F ve G bloklar Korupark 3.Etap sitesine de dahildir.

- Tüm bloklar, 4 bodrum + zemin ve 12 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 17 kat+çatı katlıdır. 12. Katlar dublektir. Blokların 4. ve 3. Bodrum katlarında sığınak ve depo alanları bulunmaktadır. Blok girişleri 2.bodrum kattan sağlanmaktadır.
- Sitede Sedir ve Çınar adı verilen iki tip blok yer almaktadır. Sedir 1, Sedir 2, Sedir 3, Sedir 4, Sedir 5, Sedir 6, Sedir 7, Sedir 8 ve Sedir 9 Bloklarında 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 daire tipleri; Çınar 1, Çınar 2 Çınar 3 ve Çınar 4 Bloklarında ise 3+1, 4+1 ve 5+1 daire tipleri bulunmaktadır. Sedir bloklarında her katta 4'er adet daire, Çınar bloklarında her katında 2'şer adet daire mevcuttur. N Blok, sitenin ortak kullanımında olup, 6 depo, 2 adet işyeri ve 1 adet trafo merkezi bulunmaktadır.
- Site etrafı bahçe duvarları ile çevrilidir. Siteye ait, kapalı otopark alanı, peyzaj alanı, süs havuzu, açık havuz, kapalı havuz, sosyal tesis ve güvenlik mevcuttur.
- Blok dış cepheleri boyalıdır. Bloklarda, ortak alan zeminleri seramik, duvarları saten boyalıdır. Bloklarda havalandırma ile ısıtma ve soğutma sistemleri, 2'şer adet asansör ve yangın merdiveni yer almaktadır.
- Değerleme konusu 201 adet depo, 6 adet işyeri ve 1 adet trafo merkezi bulunmakta olup, projeye ilişkin satışlar devam etmektedir.
- Değerleme konusu Korupark 1. ve 2. Etap sitesi 2008 yılında tamamlanmıştır.
- Çınar 4-F Blok (31) numaralı bağımsız bölüm, Çınar 3-G Blok (31) numaralı bağımsız bölümler ve N Blok 2 nolu işyerinin alt katları sosyal tesis olarak kullanılmaktadır. Hâlihazırda yerinde spor kompleksine kiralanmış durumdadırlar.
- Projeye göre Otopark N Blok 1 nolu işyeri, 2 nolu sosyal tesis, 3 nolu ise çok amaçlı salonu olarak projelendirilmiştir. Fiili durumda 1 nolu işyeri cafe-restoran olarak kullanılmakta ve site dışına AVM arkasına cephelidir. 2 nolu işyerinin alt katı ve F Blok 31 ve G Blok 31 nolu işyerleri ile birlikte spor kompleksi olarak kiralanmıştır. 2 nolu işyerinin üst katı ise (açık yüzme havuzu ve kafe) sitenin ortak alanı olarak kullanılmaktadır. 3 nolu işyerinin girişi AVM'den sağlanmakta ve bowling salonu olarak kullanılmaktadır.
- Değerleme konusu bağımsız bölümlerin blok, kat, nitelik ve brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Sıra No	Blok Adı	Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Brüt Alan (m ²)
1	ÇINAR-2	A	4.BODRUM KAT	53	DEPO	6
2	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	82	DEPO	6,72
3	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	88	DEPO	3,05
4	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	91	DEPO	5,97
5	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	102	DEPO	5,73
6	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	107	DEPO	6,68



7	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	108	DEPO	6,68
8	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	109	DEPO	6,81
9	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	112	DEPO	6,15
10	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	113	DEPO	5,99
11	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	135	DEPO	5,75
12	SEDİR-2	C	3.BODRUM KAT	73	DEPO	6,72
13	SEDİR-2	C	3.BODRUM KAT	81	DEPO	2,89
14	SEDİR-2	C	3.BODRUM KAT	110	DEPO	5,96
15	SEDİR-2	C	4.BODRUM KAT	133	DEPO	152,59
16	SEDİR-2	C	4.BODRUM KAT	134	DEPO	122,81
17	SEDİR-2	C	4.BODRUM KAT	135	DEPO	152,44
18	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	75	DEPO	6,72
19	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	76	DEPO	5,38
20	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	77	DEPO	5,06
21	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	78	DEPO	5,06
22	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	79	DEPO	5,15
23	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	80	DEPO	5,01
24	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	81	DEPO	6,1
25	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	82	DEPO	5,78
26	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	83	DEPO	5,78
27	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	84	DEPO	5,97
28	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	85	DEPO	6,8
29	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	86	DEPO	5,48
30	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	87	DEPO	6,13
31	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	88	DEPO	6,13
32	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	89	DEPO	6,13
33	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	90	DEPO	6,13
34	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	91	DEPO	6,31
35	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	92	DEPO	5,41
36	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	93	DEPO	6,1
37	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	94	DEPO	6,36
38	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	95	DEPO	5,73
39	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	96	DEPO	7,12
40	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	97	DEPO	7,16
41	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	98	DEPO	7,06
42	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	132	DEPO	5,75
43	SEDİR-8	D	4.BODRUM KAT	135	DEPO	152,59
44	SEDİR-8	D	4.BODRUM KAT	136	DEPO	122,81
45	SEDİR-8	D	4.BODRUM KAT	137	DEPO	152,44
46	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	75	DEPO	6,72
47	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	76	DEPO	5,38
48	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	77	DEPO	5,06
49	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	78	DEPO	5,06
50	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	79	DEPO	5,15
51	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	80	DEPO	5,01
52	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	81	DEPO	6,1
53	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	82	DEPO	5,78
54	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	83	DEPO	5,78
55	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	84	DEPO	5,97
56	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	85	DEPO	6,8
57	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	86	DEPO	5,48
58	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	87	DEPO	6,13
59	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	88	DEPO	6,13
60	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	89	DEPO	6,13
61	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	90	DEPO	6,13
62	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	91	DEPO	6,31
63	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	92	DEPO	5,41



64	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	93	DEPO	6,1
65	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	94	DEPO	6,36
66	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	95	DEPO	5,73
67	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	96	DEPO	7,12
68	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	97	DEPO	7,16
69	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	98	DEPO	7,06
70	SEDİR-9	E	4.BODRUM KAT	135	DEPO	152,59
71	SEDİR-9	E	4.BODRUM KAT	136	DEPO	122,81
72	SEDİR-9	E	4.BODRUM KAT	137	DEPO	152,44
73	ÇINAR-4	F	3.BODRUM KAT	31	İŞYERİ	384,81
74	ÇINAR-4	F	4.BODRUM KAT	32	DEPO	42,87
75	ÇINAR-4	F	4.BODRUM KAT	39	DEPO	70,64
76	ÇINAR-3	G	3.BODRUM KAT	31	İŞYERİ	384,81
77	ÇINAR-3	G	4.BODRUM KAT	33	DEPO	7,53
78	ÇINAR-3	G	4.BODRUM KAT	34	DEPO	9,8
79	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	70	DEPO	5,1
80	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	71	DEPO	5
81	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	72	DEPO	6,6
82	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	90	DEPO	5,34
83	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	93	DEPO	6,28
84	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	94	DEPO	6,41
85	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	95	DEPO	6,4
86	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	96	DEPO	4,22
87	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	97	DEPO	6,19
88	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	98	DEPO	5,35
89	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	99	DEPO	5,35
90	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	100	DEPO	5,35
91	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	101	DEPO	5,35
92	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	102	DEPO	5,35
93	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	103	DEPO	4,89
94	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	104	DEPO	4,89
95	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	105	DEPO	4,81
96	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	106	DEPO	4,7
97	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	107	DEPO	4,75
98	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	108	DEPO	5,12
99	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	109	DEPO	5,14
100	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	110	DEPO	5,09
101	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	112	DEPO	5,25
102	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	113	DEPO	5,01
103	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	114	DEPO	5,13
104	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	115	DEPO	6,07
105	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	116	DEPO	3,99
106	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	117	DEPO	6,38
107	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	118	DEPO	6,41
108	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	119	DEPO	5,39
109	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	120	DEPO	6,71
110	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	121	DEPO	5,14
111	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	122	DEPO	5,14
112	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	123	DEPO	5,18
113	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	124	DEPO	5
114	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	125	DEPO	4,93
115	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	126	DEPO	4,93
116	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	127	DEPO	4,93
117	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	62	DEPO	5
118	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	63	DEPO	5
119	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	64	DEPO	5,1
120	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	65	DEPO	5



121	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	66	DEPO	6,6
122	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	67	DEPO	6,6
123	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	68	DEPO	4,2
124	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	69	DEPO	4,1
125	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	87	DEPO	6,65
126	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	88	DEPO	6,41
127	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	89	DEPO	6,4
128	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	90	DEPO	4,22
129	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	91	DEPO	6,19
130	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	92	DEPO	5,35
131	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	93	DEPO	5,35
132	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	94	DEPO	5,35
133	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	95	DEPO	5,35
134	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	96	DEPO	5,35
135	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	97	DEPO	4,89
136	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	98	DEPO	4,89
137	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	99	DEPO	4,81
138	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	100	DEPO	4,7
139	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	101	DEPO	4,75
140	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	102	DEPO	5,12
141	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	103	DEPO	5,14
142	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	104	DEPO	5,09
143	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	105	DEPO	5,13
144	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	106	DEPO	5,25
145	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	107	DEPO	5,01
146	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	108	DEPO	5,13
147	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	109	DEPO	6,07
148	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	110	DEPO	3,99
149	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	111	DEPO	6,38
150	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	112	DEPO	6,41
151	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	113	DEPO	5,39
152	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	114	DEPO	6,71
153	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	115	DEPO	5,14
154	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	116	DEPO	5,14
155	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	117	DEPO	5,18
156	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	118	DEPO	5
157	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	119	DEPO	4,93
158	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	120	DEPO	4,93
159	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	121	DEPO	4,93
160	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	68	DEPO	6,8
161	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	69	DEPO	6,41
162	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	70	DEPO	6,79
163	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	71	DEPO	17,02
164	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	72	DEPO	6,59
165	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	73	DEPO	6,59
166	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	74	DEPO	6,59
167	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	111	DEPO	6,91
168	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	112	DEPO	6,68
169	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	113	DEPO	6,95
170	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	114	DEPO	6,95
171	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	115	DEPO	6,81
172	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	116	DEPO	5,43
173	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	117	DEPO	6,57
174	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	118	DEPO	6,18
175	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	119	DEPO	6,28
176	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	120	DEPO	6,28
177	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	121	DEPO	6,25



178	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	122	DEPO	6,96
179	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	123	DEPO	7,2
180	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	124	DEPO	6,94
181	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	125	DEPO	6,42
182	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	126	DEPO	5,88
183	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	127	DEPO	6,02
184	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	128	DEPO	5,15
185	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	73	DEPO	6,79
186	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	74	DEPO	17,02
187	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	89	DEPO	5,96
188	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	103	DEPO	6,13
189	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	107	DEPO	5,2
190	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	112	DEPO	6,98
191	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	73	DEPO	4,25
192	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	79	DEPO	5,26
193	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	80	DEPO	5,12
194	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	97	DEPO	4,89
195	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	113	DEPO	5,39
196	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	114	DEPO	6,71
197	ÇINAR-1	M	3.BODRUM KAT	32	DEPO	11,7
198	ÇINAR-1	M	4.BODRUM KAT	57	DEPO	6,5
199	ÇINAR-1	M	4.BODRUM KAT	58	DEPO	6,5
200	OTOPARK	N	3.BODRUM KAT	1	İŞYERİ	468
201	OTOPARK	N	3-4 BODRUM KAT	2	İŞYERİ	5.474,87
202	OTOPARK	N	3-4 BODRUM KAT	3	İŞYERİ	3.106,61
203	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	5	DEPO	1.277,62
204	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	6	DEPO	1.077,73
205	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	7	DEPO	522
206	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	8	DEPO	690,28
207	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	9	ENERJİ MERK- TRAFO	349,14
TOPLAM						16.234

519 Ada, 16 nolu Parsel:

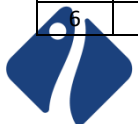
- 519 ada 16 parsel üzerindeki trafo merkezi, Turgut Özal bulvarına cephelidir. Halihazırda alt kısmında trafo üstünde ise basketbol sahası bulunmaktadır.
- Parsel yüzölçümü 154,84 m²'dir.
- **Kamuya terk edilecek alanda kalmış olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır.**

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. Vitriye 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

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlandıran herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre “en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.” şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi’nde ise “En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.” denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle taşınmazların lokasyonu, fiziksel özelliği, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanımlarının devam etmesi gerektiğinin en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

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 şu anda 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 gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak

üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve fazilerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

Gayrimenkul fiyatlarındaki piyasa normallerinin üzerinde yaşanan bu artışlarla birlikte 2021 kalan döneminde ve 2022 ilk çeyreğinde daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

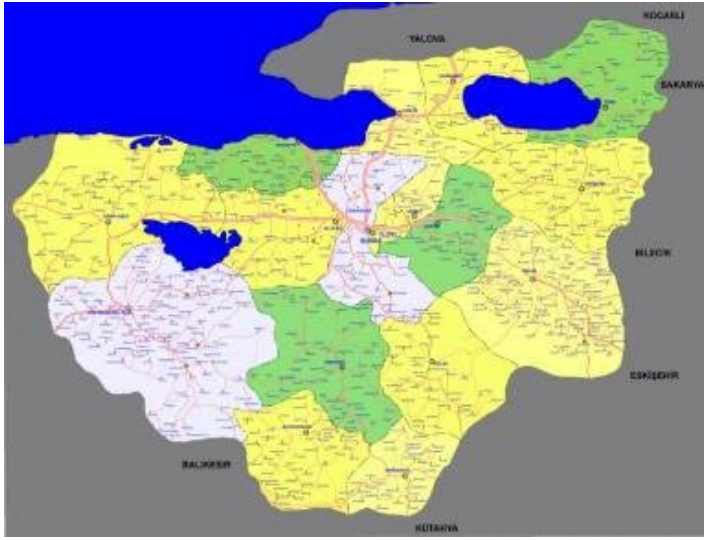
- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor 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 edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

6.3 BÖLGE ANALİZİ

6.3.1 BURSA İLİ



Bursa, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık dördüncü şehri 2018 itibarıyla 2.994.521 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 Güler yüz 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 Mentеше 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, mimarının 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.

6.3.2 OSMANGAZİ İLÇESİ

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, Cırpan, Çiftelhavuzlar, Çirışhane, Çukurcaköy, Demirkapı, Demirtaşpaşa, Dereçavuşköy, Dikkaldırım, Dobruca, Doğanbey, Doğanevler, Ebuiskak, Elmasbahçeler , Fatih, Gaziakdemir, Geçit, Gülbahçe, Gündoğdu, Güneştepe, Hacıilyas, Hamitler, Hamzabey, Hocahasan, Hüdavendigâr, Hürriyet, İbrahimpâşa, İnkaya, İntizam, İsmetiye, İstiklâl, İvazpaşa, Kavaklı, Kayhan, Kemerçeşme, Kırcaali, Kiremitçi, Kirazlı, Kocanaip, Koşukçınar, Kuruçeşme, Küçükbalıklı, Kükürtlü, Küplüpinar, Maksem, Mehmet Akif, Mollafenari, Mollagürani, Muradiye, Nalbantoğlu, Namikkemal, Orhanbey, Osmangazi, Panayır, Pınarbaşı, Reyhan, Sakarya, Santralgaraj, Selamet, Selçukhatun, Selimiye, Sırameşeler, Soğanlı, Soğukkuyu, Şehabettinpaşa, Şehreküstü, Tahtakale, Tayakadın, Tuna, Tuzpazarı, Ulu, Veyselkarani, Yahşibey, Yenibağlar, Yeniceabad, Yenikaraman, Yenikent, Yeşilova , Yunuseli, Zafer. (Emek) Adnan Menderes, F. Sultan Mehmet, Zekai Gümüşiş, (Demirtaş) Barbaros, Cumhuriyet, Dumlupınar, Sakarya (ovaakça) Merkez, Çeşmebaşı, Eğitim, Santral.

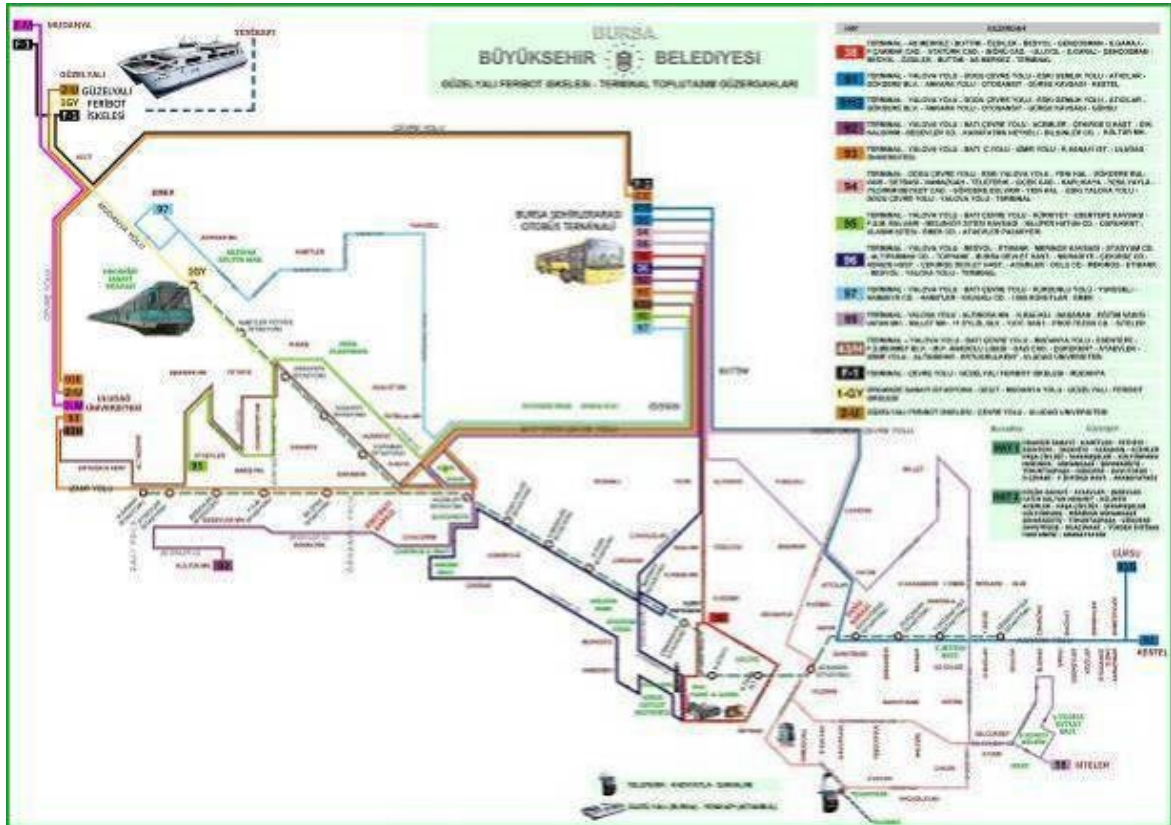


Eskiden Osmangazi İlçesi'ne bağlı üç belediye vardı: Osmangazi Belediyesi, Emek Belediyesi ve Demirtaş Belediyesi. İlçeye, Demirtaş Bucağı ve Soğukpınar Bucakları ile 32 köy bağlıydı. Köylerden sekizi Soğukpınar Bucağı'na bağlıydı.

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

519 ada, 14 Parsel üzerindeki Depolar için Satılık/Kiralık Analizi:

Depolara emsal nitelikte pazarda satılık ya da kiralık gayrimenkule rastlanmamıştır. Bu sebeple konu taşınmazların satışı ile ilgilenen satış ofisi ile görüşülmüştür.

Satış ofisi ile yapılan görüşmelerde depoların m² birim fiyatının 1.500,-TL/m² olduğu bilgisi edinilmiştir.

Fakat taşınmazların depo tescilli olmaları, dışarıya cephelerinin olmamaları ve yalnızca sitede ikamet edenlere satılabilmeleri sebepleriyle pazarlama sürelerinin uzun ve alıcı kitlesinin de sınırlı olması düşünüldüğünde istenilen fiyatların yüksek olduğu görüş ve kanaatine varılmıştır.

Ayrıca depoların yakın zamanda m² birim satış fiyatlarının 750,-TL/m² olduğu öğrenilmiştir. Depolar için satılabilir m² birim fiyatının 750,-TL/m² olabileceği, kira için ise m² birim fiyatının ise 5,-TL/m² olabileceği takdir ve tahmin edilmiştir.

Satılık Dükkan Emsalleri

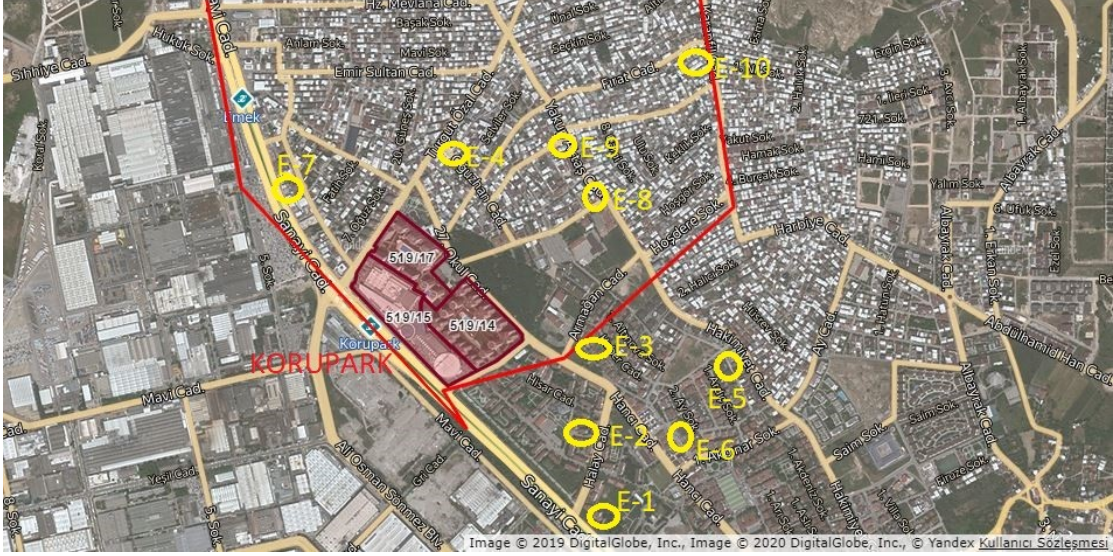
1. Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 10 yaşındaki binada 120 m² zemin kat ve 25 m² bodrum kat kullanım alanlı olduğu beyan edilen düz giriş dükkan 950.000,-TL bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0 (505) 243 60 41)
2. Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 10 yaşındaki 3 katlı bina, 2.900 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen işyeri 17.500.000,-TL bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0 (532) 396 46 98)
3. Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, binanın zemin katında konumlu, 100 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen düz giriş dükkan 800.000,-TL bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0 (535) 231 04 44)
4. Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, yeni inşa edilmiş binanın bodrum, zemin ve asma katında konumlu, 289 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen düz giriş dükkan 1.950.000,-TL bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0 (553) 177 19 88)
5. Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 10 yaşındaki binanın zemin katında konumlu, 70 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen düz giriş dükkan 500.000,-TL bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0 (533) 678 76 62)
6. Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 10 yaşındaki binanın zemin katında konumlu, 190 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen düz giriş dükkan 1.500.000,-TL bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0 (535) 231 04 44)

Kiralık Dükkan Emsalleri

7. Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan sıfır binanın zemin katında konumlu, 475 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen depo 24.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi/ 0 (532) 255 63 16)
8. Taşınmazlar ile aynı bölgede cadde üzerinde yer alan yeni inşa edilmiş binanın zemin katında konumlu, 220 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 11.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi/ 0 (532) 791 33 28)



9. Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan binanın zemin katında konumlu, 230 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 7.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi/ 0 (530) 409 92 55)
10. Taşınmazlar ile aynı bölgede cadde yer alan 15 yıllık binanın zemin katında konumlu, 160 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 4.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi/ 0 (532) 440 28 16)



Satılık Konut Emsalleri:

KORUPARK 3.ETAP (TERASEVLER) KONUT EMSALLERİ	ALAN (m2)	KAT	DAİRE TİPİ	İSTENEN FİYAT(TL)	BİRİM FİYAT (TL/m ²)
SATILIK	181	6	4+1	2.500.000	13.812
SATILIK	350	14+ÇATI	5+1	3.500.000	10.000
SATILIK	150	2	3+1	2.250.000	15.000
SATILIK	186	2	4+1	2.199.000	11.823
SATILIK	186	3	4+1	2.050.000	11.022
SATILIK	150	BAHÇE	4+1	1.700.000	11.333
SATILIK	150	3	4+1	1.700.000	11.333
ORTALAMA					12.046

Kiralık Konut Emsalleri:

KORUPARK 3.ETAP (TERASEVLER) KONUT EMSALLERİ	ALAN (m2)	KAT	DAİRE TİPİ	İSTENEN FİYAT(TL)	BİRİM FİYAT (TL/m ²)
KİRALIK	150	Bahçe	3+1	6.500	43
KİRALIK	64	5	1+1	4.500	70
KİRALIK	181	7	4+1	8.500	47
KİRALIK	64	15	1+1	3.000	47
KİRALIK	100	Bodrum	2+1	2.000	20
KİRALIK	60	3	1+1	2.900	48
KİRALIK	64	3	1+1	4.000	62
ORTALAMA					48



invest

2021/3988

7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı**, **Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

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 değer 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.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazların pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir indirgeme yaklaşımı** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)



Yukarıdaki tanımdam hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkullerin pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok kötü, kötü, kötü-orta, orta, iyi-orta, iyi ve çok iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

		Oran Aralığı
Çok Kötü	Çok Büyük	% 20 üzeri
Kötü	Büyük	% 11 - % 20
Orta Kötü	Orta Büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Orta İyi	Orta Küçük	- % 10 – (-% 1)
İyi	Küçük	- % 20 – (-% 11)
Çok İyi	Çok Küçük	- % 20 üzeri

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5	6
Kullanım Alanı Büyüklüğü (m ²)	120	2.900	100	289	70	190
İstenen Fiyat (TL)	950.000	17.500.000	800.000	1.950.000	500.000	1.500.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	902.500	16.625.000	760.000	1.852.500	475.000	1.425.000
Birim Değer (TL/m ²)	7.520	5.732	7.600	6.410	6.786	7.500
Konum Düzeltmesi (%)	10%	15%	10%	15%	20%	15%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	5%	20%	0%	5%	10%	5%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	5%	-10%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	15%	35%	10%	20%	20%	20%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	8.649	7.739	8.360	7.692	8.143	9.000
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	8.264					

Rapora konu taşınmazlar ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık konut emsalleri araştırılmıştır. Emsallerin pazarlık payları ve şerefiyeleri dikkate alınarak düzeltilmiş birim değeri olarak birim m² değeri **8.264,-TL/m²** birim değer hesaplanmış ve değerle bölümde verilen tabloda belirtilmiştir.



KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	7	8	9	10
Kullanım Alanı Büyüklüğü (m ²)	475	220	230	160
İstenen Fiyat (TL)	24.000	11.000	7.500	4.500
Pazarlıklı Fiyat (TL)	22.800	10.450	7.125	4.275
Birim Değer (TL/m ²)	48	48	31	27
Konum Düzeltmesi (%)	-10%	-10%	10%	10%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	5%	-10%	-5%	5%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	-15%	-10%	5%	15%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-20%	-30%	10%	30%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	38	34	34	35
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	35			

Rapora konu taşınmazlar ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip kiralık dükkan emsalleri araştırılmıştır. Emsallerin pazarlık payları ve şerefiyeleri dikkate alınarak düzeltilmiş birim değeri olarak birim m² değeri **35,-TL/m²** birim değer hesaplanmış ve değerleri aşağıdaki bölümde verilen tabloda belirtilmiştir.

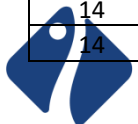
8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak pazar yaklaşımı yöntemi ile taşınmazların Pazar ve kira değerleri ile toplam değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

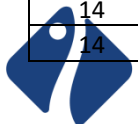
PARSEL NO	BLOK	BB NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M) ²	KİRA BİRİM DEĞER (TL/M ²)	BİRİM DEĞERİ (TL/M ²)	DEĞER (TL)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)
14	F	31	İŞYERİ	384,81	27	4.490	1.730.000	10.480
14	G	31	İŞYERİ	384,81	27	4.490	1.730.000	10.480
14	N	1	İŞYERİ	468	49	8.160	3.820.000	22.750
14	N	2	İŞYERİ	5474,87	18	2.855	15.630.000	95.810
14	N	3	İŞYERİ	3106,61	19	3.265	10.145.000	60.410
17	A	1	KONUT	206,16	41	8.845	1.825.000	8.480
17	A	2	KONUT	164,33	39	9.070	1.490.000	6.390
17	E	4	KONUT	187,83	39	8.980	1.685.000	7.300
17	E	49	KONUT	197,12	41	9.300	1.835.000	8.110
17	G	49	KONUT	197,12	41	9.300	1.835.000	8.110
17	G	50	KONUT	151,73	43	10.340	1.570.000	6.590
17	H	7	KONUT	155,37	34	8.205	1.275.000	5.330
17	M	1	KONUT	198,57	39	8.840	1.755.000	7.720
17	N	50	KONUT	151,73	41	9.565	1.450.000	6.240
17	R	1	ÖZEL OTOPARK	2461,55	12	2.680	6.595.000	28.720
17	R	2	TRAFO	115	0	0	0	0
14	A	53	DEPO	6	5	750	4.500	30
14	B	82	DEPO	6,72	5	750	5.050	34
14	B	88	DEPO	3,05	5	750	1.150	8



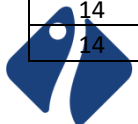
14	B	91	DEPO	5,97	5	750	4.500	30
14	B	102	DEPO	5,73	5	750	4.300	29
14	B	107	DEPO	6,68	5	750	5.000	33
14	B	108	DEPO	6,68	5	750	5.000	33
14	B	109	DEPO	6,81	5	750	5.100	34
14	B	112	DEPO	6,15	5	750	4.600	31
14	B	113	DEPO	5,99	5	750	4.500	30
14	B	135	DEPO	5,75	5	750	4.300	29
14	C	73	DEPO	6,72	5	750	5.050	34
14	C	81	DEPO	2,89	5	750	1.100	7
14	C	110	DEPO	5,96	5	750	4.450	30
14	C	133	DEPO	152,59	5	750	114.450	763
14	C	134	DEPO	122,81	5	750	92.100	614
14	C	135	DEPO	152,44	5	750	114.350	762
14	D	75	DEPO	6,72	5	750	5.050	34
14	D	76	DEPO	5,38	5	750	4.050	27
14	D	77	DEPO	5,06	5	750	3.800	25
14	D	78	DEPO	5,06	5	750	3.800	25
14	D	79	DEPO	5,15	5	750	3.850	26
14	D	80	DEPO	5,01	5	750	3.750	25
14	D	81	DEPO	6,1	5	750	4.600	31
14	D	82	DEPO	5,78	5	750	4.350	29
14	D	83	DEPO	5,78	5	750	4.350	29
14	D	84	DEPO	5,97	5	750	4.500	30
14	D	85	DEPO	6,8	5	750	5.100	34
14	D	86	DEPO	5,48	5	750	4.100	27
14	D	87	DEPO	6,13	5	750	4.600	31
14	D	88	DEPO	6,13	5	750	4.600	31
14	D	89	DEPO	6,13	5	750	4.600	31
14	D	90	DEPO	6,13	5	750	4.600	31
14	D	91	DEPO	6,31	5	750	4.750	32
14	D	92	DEPO	5,41	5	750	4.050	27
14	D	93	DEPO	6,1	5	750	4.600	31
14	D	94	DEPO	6,36	5	750	4.750	32
14	D	95	DEPO	5,73	5	750	4.300	29
14	D	96	DEPO	7,12	5	750	5.350	36
14	D	97	DEPO	7,16	5	750	5.350	36
14	D	98	DEPO	7,06	5	750	5.300	35
14	D	132	DEPO	5,75	5	750	4.300	29
14	D	135	DEPO	152,59	5	750	114.450	763
14	D	136	DEPO	122,81	5	750	92.100	614
14	D	137	DEPO	152,44	5	750	114.350	762
14	E	75	DEPO	6,72	5	750	5.050	34
14	E	76	DEPO	5,38	5	750	4.050	27
14	E	77	DEPO	5,06	5	750	3.800	25
14	E	78	DEPO	5,06	5	750	3.800	25
14	E	79	DEPO	5,15	5	750	3.850	26
14	E	80	DEPO	5,01	5	750	3.750	25
14	E	81	DEPO	6,1	5	750	4.600	31
14	E	82	DEPO	5,78	5	750	4.350	29
14	E	83	DEPO	5,78	5	750	4.350	29
14	E	84	DEPO	5,97	5	750	4.500	30
14	E	85	DEPO	6,8	5	750	5.100	34



14	E	86	DEPO	5,48	5	750	4.100	27
14	E	87	DEPO	6,13	5	750	4.600	31
14	E	88	DEPO	6,13	5	750	4.600	31
14	E	89	DEPO	6,13	5	750	4.600	31
14	E	90	DEPO	6,13	5	750	4.600	31
14	E	91	DEPO	6,31	5	750	4.750	32
14	E	92	DEPO	5,41	5	750	4.050	27
14	E	93	DEPO	6,1	5	750	4.600	31
14	E	94	DEPO	6,36	5	750	4.750	32
14	E	95	DEPO	5,73	5	750	4.300	29
14	E	96	DEPO	7,12	5	750	5.350	36
14	E	97	DEPO	7,16	5	750	5.350	36
14	E	98	DEPO	7,06	5	750	5.300	35
14	E	135	DEPO	152,59	5	750	114.450	763
14	E	136	DEPO	122,81	5	750	92.100	614
14	E	137	DEPO	152,44	5	750	114.350	762
14	F	32	DEPO	42,87	5	750	32.150	214
14	F	39	DEPO	70,64	5	750	53.000	353
14	G	33	DEPO	7,53	5	750	5.650	38
14	G	34	DEPO	9,8	5	750	7.350	49
14	H	70	DEPO	5,1	5	750	3.800	26
14	H	71	DEPO	5	5	750	3.750	25
14	H	72	DEPO	6,6	5	750	4.950	33
14	H	90	DEPO	5,34	5	750	4.000	27
14	H	93	DEPO	6,28	5	750	4.700	31
14	H	94	DEPO	6,41	5	750	4.800	32
14	H	95	DEPO	6,4	5	750	4.800	32
14	H	96	DEPO	4,22	5	750	3.150	21
14	H	97	DEPO	6,19	5	750	4.650	31
14	H	98	DEPO	5,35	5	750	4.000	27
14	H	99	DEPO	5,35	5	750	4.000	27
14	H	100	DEPO	5,35	5	750	4.000	27
14	H	101	DEPO	5,35	5	750	4.000	27
14	H	102	DEPO	5,35	5	750	4.000	27
14	H	103	DEPO	4,89	5	750	3.650	24
14	H	104	DEPO	4,89	5	750	3.650	24
14	H	105	DEPO	4,81	5	750	3.600	24
14	H	106	DEPO	4,7	5	750	3.550	24
14	H	107	DEPO	4,75	5	750	3.550	24
14	H	108	DEPO	5,12	5	750	3.850	26
14	H	109	DEPO	5,14	5	750	3.850	26
14	H	110	DEPO	5,09	5	750	3.800	25
14	H	112	DEPO	5,25	5	750	3.950	26
14	H	113	DEPO	5,01	5	750	3.750	25
14	H	114	DEPO	5,13	5	750	3.850	26
14	H	115	DEPO	6,07	5	750	4.550	30
14	H	116	DEPO	3,99	5	750	3.000	20
14	H	117	DEPO	6,38	5	750	4.800	32
14	H	118	DEPO	6,41	5	750	4.800	32
14	H	119	DEPO	5,39	5	750	4.050	27
14	H	120	DEPO	6,71	5	750	5.050	34
14	H	121	DEPO	5,14	5	750	3.850	26
14	H	122	DEPO	5,14	5	750	3.850	26



14	H	123	DEPO	5,18	5	750	3.900	26
14	H	124	DEPO	5	5	750	3.750	25
14	H	125	DEPO	4,93	5	750	3.700	25
14	H	126	DEPO	4,93	5	750	3.700	25
14	H	127	DEPO	4,93	5	750	3.700	25
14	I	62	DEPO	5	5	750	3.750	25
14	I	63	DEPO	5	5	750	3.750	25
14	I	64	DEPO	5,1	5	750	3.800	26
14	I	65	DEPO	5	5	750	3.750	25
14	I	66	DEPO	6,6	5	750	4.950	33
14	I	67	DEPO	6,6	5	750	4.950	33
14	I	68	DEPO	4,2	5	750	3.150	21
14	I	69	DEPO	4,1	5	750	3.050	21
14	I	87	DEPO	6,65	5	750	5.000	33
14	I	88	DEPO	6,41	5	750	4.800	32
14	I	89	DEPO	6,4	5	750	4.800	32
14	I	90	DEPO	4,22	5	750	3.150	21
14	I	91	DEPO	6,19	5	750	4.650	31
14	I	92	DEPO	5,35	5	750	4.000	27
14	I	93	DEPO	5,35	5	750	4.000	27
14	I	94	DEPO	5,35	5	750	4.000	27
14	I	95	DEPO	5,35	5	750	4.000	27
14	I	96	DEPO	5,35	5	750	4.000	27
14	I	97	DEPO	4,89	5	750	3.650	24
14	I	98	DEPO	4,89	5	750	3.650	24
14	I	99	DEPO	4,81	5	750	3.600	24
14	I	100	DEPO	4,7	5	750	3.550	24
14	I	101	DEPO	4,75	5	750	3.550	24
14	I	102	DEPO	5,12	5	750	3.850	26
14	I	103	DEPO	5,14	5	750	3.850	26
14	I	104	DEPO	5,09	5	750	3.800	25
14	I	105	DEPO	5,13	5	750	3.850	26
14	I	106	DEPO	5,25	5	750	3.950	26
14	I	107	DEPO	5,01	5	750	3.750	25
14	I	108	DEPO	5,13	5	750	3.850	26
14	I	109	DEPO	6,07	5	750	4.550	30
14	I	110	DEPO	3,99	5	750	3.000	20
14	I	111	DEPO	6,38	5	750	4.800	32
14	I	112	DEPO	6,41	5	750	4.800	32
14	I	113	DEPO	5,39	5	750	4.050	27
14	I	114	DEPO	6,71	5	750	5.050	34
14	I	115	DEPO	5,14	5	750	3.850	26
14	I	116	DEPO	5,14	5	750	3.850	26
14	I	117	DEPO	5,18	5	750	3.900	26
14	I	118	DEPO	5	5	750	3.750	25
14	I	119	DEPO	4,93	5	750	3.700	25
14	I	120	DEPO	4,93	5	750	3.700	25
14	I	121	DEPO	4,93	5	750	3.700	25
14	J	68	DEPO	6,8	5	750	5.100	34
14	J	69	DEPO	6,41	5	750	4.800	32
14	J	70	DEPO	6,79	5	750	5.100	34
14	J	71	DEPO	17,02	5	750	12.750	85
14	J	72	DEPO	6,59	5	750	4.950	33



14	J	73	DEPO	6,59	5	750	4.950	33
14	J	74	DEPO	6,59	5	750	4.950	33
14	J	111	DEPO	6,91	5	750	5.200	35
14	J	112	DEPO	6,68	5	750	5.000	33
14	J	113	DEPO	6,95	5	750	5.200	35
14	J	114	DEPO	6,95	5	750	5.200	35
14	J	115	DEPO	6,81	5	750	5.100	34
14	J	116	DEPO	5,43	5	750	4.050	27
14	J	117	DEPO	6,57	5	750	4.950	33
14	J	118	DEPO	6,18	5	750	4.650	31
14	J	119	DEPO	6,28	5	750	4.700	31
14	J	120	DEPO	6,28	5	750	4.700	31
14	J	121	DEPO	6,25	5	750	4.700	31
14	J	122	DEPO	6,96	5	750	5.200	35
14	J	123	DEPO	7,2	5	750	5.400	36
14	J	124	DEPO	6,94	5	750	5.200	35
14	J	125	DEPO	6,42	5	750	4.800	32
14	J	126	DEPO	5,88	5	750	4.400	29
14	J	127	DEPO	6,02	5	750	4.500	30
14	J	128	DEPO	5,15	5	750	3.850	26
14	K	73	DEPO	6,79	5	750	5.100	34
14	K	74	DEPO	17,02	5	750	12.750	85
14	K	89	DEPO	5,96	5	750	4.450	30
14	K	103	DEPO	6,13	5	750	4.600	31
14	K	107	DEPO	5,2	5	750	3.900	26
14	K	112	DEPO	6,98	5	750	5.250	35
14	L	73	DEPO	4,25	5	750	3.200	21
14	L	79	DEPO	5,26	5	750	3.950	26
14	L	80	DEPO	5,12	5	750	3.850	26
14	L	97	DEPO	4,89	5	750	3.650	24
14	L	113	DEPO	5,39	5	750	4.050	27
14	L	114	DEPO	6,71	5	750	5.050	34
14	M	32	DEPO	11,7	5	750	8.800	59
14	M	57	DEPO	6,5	5	750	4.900	33
14	M	58	DEPO	6,5	5	750	4.900	33
14	N	5	DEPO	1277,62	5	750	958.200	6.388
14	N	6	DEPO	1077,73	5	750	808.300	5.389
14	N	7	DEPO	522	5	750	391.500	2.610
14	N	8	DEPO	690,28	5	750	517.700	3.451
TOPLAM							58.917.050	323.251

NOT: 14. Parselde yer alan B Blok 88 ve C Blok 81 nolu depolara Torunlar GYO A.Ş. hissesi kadarıyla değer takdir edilmiştir.

Taşınmazlara takdir edilen değerlerin nitelik bazında özeti ise aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON	PAZAR DEĞERİ (TL)
519 ada,17 parseller üzerindeki 9 adet konut	14.720.000
519 ada,17 parseller üzerindeki özel otopark	6.595.000
519 ada, 14 parsel üzerindeki 201 adet depo	4.547.050
519 ada, 14 parsel üzerindeki 5 adet dükkan	33.055.000
TOPLAM	58.917.050

8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir bazlı değerlendirme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Bu çalışmada sosyal tesisin değerine ulaşmak için "direkt kapitalizasyon yöntemi" kullanılmıştır.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlendirme konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

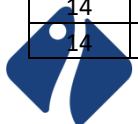
Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir. Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Pazar Değeri'dir.

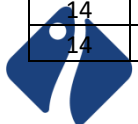


Bu çalışmada kapitalizasyon oranı otopark ve konutlar için 0,06, işyerleri için 0,075, depolar için ise 0,08 olarak alınmıştır. Gelir yaklaşımı ile takdir edilen taşınmazların değerleri ve toplam değeri ise aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

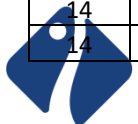
PARSEL NO	BLOK	BB NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M) ²	KİRA BİRİM DEĞER (TL/M ²)	KAP. ORANI	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KİRA DEĞERİ (TL/Yıl)	PAZAR DEĞERİ (TL)
14	F	31	İŞYERİ	384,81	27	0,075	10.480	125.760	1.675.000
14	G	31	İŞYERİ	384,81	27	0,075	10.480	125.760	1.675.000
14	N	1	İŞYERİ	468	49	0,075	22.750	273.000	3.640.000
14	N	2	İŞYERİ	5474,87	18	0,075	95.810	1.149.720	15.330.000
14	N	3	İŞYERİ	3106,61	19	0,075	60.410	724.920	9.665.000
17	A	1	KONUT	206,16	41	0,06	8.480	101.760	1.695.000
17	A	2	KONUT	164,33	39	0,06	6.390	76.680	1.280.000
17	E	4	KONUT	187,83	39	0,06	7.300	87.600	1.460.000
17	E	49	KONUT	197,12	41	0,06	8.110	97.320	1.620.000
17	G	49	KONUT	197,12	41	0,06	8.110	97.320	1.620.000
17	G	50	KONUT	151,73	43	0,06	6.590	79.080	1.320.000
17	H	7	KONUT	155,37	34	0,06	5.330	63.960	1.065.000
17	M	1	KONUT	198,57	39	0,06	7.720	92.640	1.545.000
17	N	50	KONUT	151,73	41	0,06	6.240	74.880	1.250.000
17	R	1	ÖZEL OTOPIK	2461,55	12	0,06	28.720	344.640	5.745.000
17	R	2	TRAFİ	115	0	0	0	0	0
14	A	53	DEPO	6	5	0,08	30	360	4.500
14	B	82	DEPO	6,72	5	0,08	34	408	5.100
14	B	88	DEPO	3,05	5	0,08	8	96	1.200
14	B	91	DEPO	5,97	5	0,08	30	360	4.500
14	B	102	DEPO	5,73	5	0,08	29	348	4.350
14	B	107	DEPO	6,68	5	0,08	33	396	4.950
14	B	108	DEPO	6,68	5	0,08	33	396	4.950
14	B	109	DEPO	6,81	5	0,08	34	408	5.100
14	B	112	DEPO	6,15	5	0,08	31	372	4.650
14	B	113	DEPO	5,99	5	0,08	30	360	4.500
14	B	135	DEPO	5,75	5	0,08	29	348	4.350
14	C	73	DEPO	6,72	5	0,08	34	408	5.100
14	C	81	DEPO	2,89	5	0,08	7	84	1.050
14	C	110	DEPO	5,96	5	0,08	30	360	4.500
14	C	133	DEPO	152,59	5	0,08	763	9.156	114.450
14	C	134	DEPO	122,81	5	0,08	614	7.368	92.100
14	C	135	DEPO	152,44	5	0,08	762	9.144	114.300
14	D	75	DEPO	6,72	5	0,08	34	408	5.100
14	D	76	DEPO	5,38	5	0,08	27	324	4.050
14	D	77	DEPO	5,06	5	0,08	25	300	3.750
14	D	78	DEPO	5,06	5	0,08	25	300	3.750
14	D	79	DEPO	5,15	5	0,08	26	312	3.900
14	D	80	DEPO	5,01	5	0,08	25	300	3.750
14	D	81	DEPO	6,1	5	0,08	31	372	4.650
14	D	82	DEPO	5,78	5	0,08	29	348	4.350
14	D	83	DEPO	5,78	5	0,08	29	348	4.350
14	D	84	DEPO	5,97	5	0,08	30	360	4.500
14	D	85	DEPO	6,8	5	0,08	34	408	5.100
14	D	86	DEPO	5,48	5	0,08	27	324	4.050



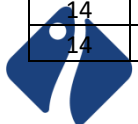
14	D	87	DEPO	6,13	5	0,08	31	372	4.650
14	D	88	DEPO	6,13	5	0,08	31	372	4.650
14	D	89	DEPO	6,13	5	0,08	31	372	4.650
14	D	90	DEPO	6,13	5	0,08	31	372	4.650
14	D	91	DEPO	6,31	5	0,08	32	384	4.800
14	D	92	DEPO	5,41	5	0,08	27	324	4.050
14	D	93	DEPO	6,1	5	0,08	31	372	4.650
14	D	94	DEPO	6,36	5	0,08	32	384	4.800
14	D	95	DEPO	5,73	5	0,08	29	348	4.350
14	D	96	DEPO	7,12	5	0,08	36	432	5.400
14	D	97	DEPO	7,16	5	0,08	36	432	5.400
14	D	98	DEPO	7,06	5	0,08	35	420	5.250
14	D	132	DEPO	5,75	5	0,08	29	348	4.350
14	D	135	DEPO	152,59	5	0,08	763	9.156	114.450
14	D	136	DEPO	122,81	5	0,08	614	7.368	92.100
14	D	137	DEPO	152,44	5	0,08	762	9.144	114.300
14	E	75	DEPO	6,72	5	0,08	34	408	5.100
14	E	76	DEPO	5,38	5	0,08	27	324	4.050
14	E	77	DEPO	5,06	5	0,08	25	300	3.750
14	E	78	DEPO	5,06	5	0,08	25	300	3.750
14	E	79	DEPO	5,15	5	0,08	26	312	3.900
14	E	80	DEPO	5,01	5	0,08	25	300	3.750
14	E	81	DEPO	6,1	5	0,08	31	372	4.650
14	E	82	DEPO	5,78	5	0,08	29	348	4.350
14	E	83	DEPO	5,78	5	0,08	29	348	4.350
14	E	84	DEPO	5,97	5	0,08	30	360	4.500
14	E	85	DEPO	6,8	5	0,08	34	408	5.100
14	E	86	DEPO	5,48	5	0,08	27	324	4.050
14	E	87	DEPO	6,13	5	0,08	31	372	4.650
14	E	88	DEPO	6,13	5	0,08	31	372	4.650
14	E	89	DEPO	6,13	5	0,08	31	372	4.650
14	E	90	DEPO	6,13	5	0,08	31	372	4.650
14	E	91	DEPO	6,31	5	0,08	32	384	4.800
14	E	92	DEPO	5,41	5	0,08	27	324	4.050
14	E	93	DEPO	6,1	5	0,08	31	372	4.650
14	E	94	DEPO	6,36	5	0,08	32	384	4.800
14	E	95	DEPO	5,73	5	0,08	29	348	4.350
14	E	96	DEPO	7,12	5	0,08	36	432	5.400
14	E	97	DEPO	7,16	5	0,08	36	432	5.400
14	E	98	DEPO	7,06	5	0,08	35	420	5.250
14	E	135	DEPO	152,59	5	0,08	763	9.156	114.450
14	E	136	DEPO	122,81	5	0,08	614	7.368	92.100
14	E	137	DEPO	152,44	5	0,08	762	9.144	114.300
14	F	32	DEPO	42,87	5	0,08	214	2.568	32.100
14	F	39	DEPO	70,64	5	0,08	353	4.236	52.950
14	G	33	DEPO	7,53	5	0,08	38	456	5.700
14	G	34	DEPO	9,8	5	0,08	49	588	7.350
14	H	70	DEPO	5,1	5	0,08	26	312	3.900
14	H	71	DEPO	5	5	0,08	25	300	3.750
14	H	72	DEPO	6,6	5	0,08	33	396	4.950
14	H	90	DEPO	5,34	5	0,08	27	324	4.050
14	H	93	DEPO	6,28	5	0,08	31	372	4.650
14	H	94	DEPO	6,41	5	0,08	32	384	4.800



14	H	95	DEPO	6,4	5	0,08	32	384	4.800
14	H	96	DEPO	4,22	5	0,08	21	252	3.150
14	H	97	DEPO	6,19	5	0,08	31	372	4.650
14	H	98	DEPO	5,35	5	0,08	27	324	4.050
14	H	99	DEPO	5,35	5	0,08	27	324	4.050
14	H	100	DEPO	5,35	5	0,08	27	324	4.050
14	H	101	DEPO	5,35	5	0,08	27	324	4.050
14	H	102	DEPO	5,35	5	0,08	27	324	4.050
14	H	103	DEPO	4,89	5	0,08	24	288	3.600
14	H	104	DEPO	4,89	5	0,08	24	288	3.600
14	H	105	DEPO	4,81	5	0,08	24	288	3.600
14	H	106	DEPO	4,7	5	0,08	24	288	3.600
14	H	107	DEPO	4,75	5	0,08	24	288	3.600
14	H	108	DEPO	5,12	5	0,08	26	312	3.900
14	H	109	DEPO	5,14	5	0,08	26	312	3.900
14	H	110	DEPO	5,09	5	0,08	25	300	3.750
14	H	112	DEPO	5,25	5	0,08	26	312	3.900
14	H	113	DEPO	5,01	5	0,08	25	300	3.750
14	H	114	DEPO	5,13	5	0,08	26	312	3.900
14	H	115	DEPO	6,07	5	0,08	30	360	4.500
14	H	116	DEPO	3,99	5	0,08	20	240	3.000
14	H	117	DEPO	6,38	5	0,08	32	384	4.800
14	H	118	DEPO	6,41	5	0,08	32	384	4.800
14	H	119	DEPO	5,39	5	0,08	27	324	4.050
14	H	120	DEPO	6,71	5	0,08	34	408	5.100
14	H	121	DEPO	5,14	5	0,08	26	312	3.900
14	H	122	DEPO	5,14	5	0,08	26	312	3.900
14	H	123	DEPO	5,18	5	0,08	26	312	3.900
14	H	124	DEPO	5	5	0,08	25	300	3.750
14	H	125	DEPO	4,93	5	0,08	25	300	3.750
14	H	126	DEPO	4,93	5	0,08	25	300	3.750
14	H	127	DEPO	4,93	5	0,08	25	300	3.750
14	I	62	DEPO	5	5	0,08	25	300	3.750
14	I	63	DEPO	5	5	0,08	25	300	3.750
14	I	64	DEPO	5,1	5	0,08	26	312	3.900
14	I	65	DEPO	5	5	0,08	25	300	3.750
14	I	66	DEPO	6,6	5	0,08	33	396	4.950
14	I	67	DEPO	6,6	5	0,08	33	396	4.950
14	I	68	DEPO	4,2	5	0,08	21	252	3.150
14	I	69	DEPO	4,1	5	0,08	21	252	3.150
14	I	87	DEPO	6,65	5	0,08	33	396	4.950
14	I	88	DEPO	6,41	5	0,08	32	384	4.800
14	I	89	DEPO	6,4	5	0,08	32	384	4.800
14	I	90	DEPO	4,22	5	0,08	21	252	3.150
14	I	91	DEPO	6,19	5	0,08	31	372	4.650
14	I	92	DEPO	5,35	5	0,08	27	324	4.050
14	I	93	DEPO	5,35	5	0,08	27	324	4.050
14	I	94	DEPO	5,35	5	0,08	27	324	4.050
14	I	95	DEPO	5,35	5	0,08	27	324	4.050
14	I	96	DEPO	5,35	5	0,08	27	324	4.050
14	I	97	DEPO	4,89	5	0,08	24	288	3.600
14	I	98	DEPO	4,89	5	0,08	24	288	3.600
14	I	99	DEPO	4,81	5	0,08	24	288	3.600



14	I	100	DEPO	4,7	5	0,08	24	288	3.600
14	I	101	DEPO	4,75	5	0,08	24	288	3.600
14	I	102	DEPO	5,12	5	0,08	26	312	3.900
14	I	103	DEPO	5,14	5	0,08	26	312	3.900
14	I	104	DEPO	5,09	5	0,08	25	300	3.750
14	I	105	DEPO	5,13	5	0,08	26	312	3.900
14	I	106	DEPO	5,25	5	0,08	26	312	3.900
14	I	107	DEPO	5,01	5	0,08	25	300	3.750
14	I	108	DEPO	5,13	5	0,08	26	312	3.900
14	I	109	DEPO	6,07	5	0,08	30	360	4.500
14	I	110	DEPO	3,99	5	0,08	20	240	3.000
14	I	111	DEPO	6,38	5	0,08	32	384	4.800
14	I	112	DEPO	6,41	5	0,08	32	384	4.800
14	I	113	DEPO	5,39	5	0,08	27	324	4.050
14	I	114	DEPO	6,71	5	0,08	34	408	5.100
14	I	115	DEPO	5,14	5	0,08	26	312	3.900
14	I	116	DEPO	5,14	5	0,08	26	312	3.900
14	I	117	DEPO	5,18	5	0,08	26	312	3.900
14	I	118	DEPO	5	5	0,08	25	300	3.750
14	I	119	DEPO	4,93	5	0,08	25	300	3.750
14	I	120	DEPO	4,93	5	0,08	25	300	3.750
14	I	121	DEPO	4,93	5	0,08	25	300	3.750
14	J	68	DEPO	6,8	5	0,08	34	408	5.100
14	J	69	DEPO	6,41	5	0,08	32	384	4.800
14	J	70	DEPO	6,79	5	0,08	34	408	5.100
14	J	71	DEPO	17,02	5	0,08	85	1.020	12.750
14	J	72	DEPO	6,59	5	0,08	33	396	4.950
14	J	73	DEPO	6,59	5	0,08	33	396	4.950
14	J	74	DEPO	6,59	5	0,08	33	396	4.950
14	J	111	DEPO	6,91	5	0,08	35	420	5.250
14	J	112	DEPO	6,68	5	0,08	33	396	4.950
14	J	113	DEPO	6,95	5	0,08	35	420	5.250
14	J	114	DEPO	6,95	5	0,08	35	420	5.250
14	J	115	DEPO	6,81	5	0,08	34	408	5.100
14	J	116	DEPO	5,43	5	0,08	27	324	4.050
14	J	117	DEPO	6,57	5	0,08	33	396	4.950
14	J	118	DEPO	6,18	5	0,08	31	372	4.650
14	J	119	DEPO	6,28	5	0,08	31	372	4.650
14	J	120	DEPO	6,28	5	0,08	31	372	4.650
14	J	121	DEPO	6,25	5	0,08	31	372	4.650
14	J	122	DEPO	6,96	5	0,08	35	420	5.250
14	J	123	DEPO	7,2	5	0,08	36	432	5.400
14	J	124	DEPO	6,94	5	0,08	35	420	5.250
14	J	125	DEPO	6,42	5	0,08	32	384	4.800
14	J	126	DEPO	5,88	5	0,08	29	348	4.350
14	J	127	DEPO	6,02	5	0,08	30	360	4.500
14	J	128	DEPO	5,15	5	0,08	26	312	3.900
14	K	73	DEPO	6,79	5	0,08	34	408	5.100
14	K	74	DEPO	17,02	5	0,08	85	1.020	12.750
14	K	89	DEPO	5,96	5	0,08	30	360	4.500
14	K	103	DEPO	6,13	5	0,08	31	372	4.650
14	K	107	DEPO	5,2	5	0,08	26	312	3.900
14	K	112	DEPO	6,98	5	0,08	35	420	5.250



14	L	73	DEPO	4,25	5	0,08	21	252	3.150
14	L	79	DEPO	5,26	5	0,08	26	312	3.900
14	L	80	DEPO	5,12	5	0,08	26	312	3.900
14	L	97	DEPO	4,89	5	0,08	24	288	3.600
14	L	113	DEPO	5,39	5	0,08	27	324	4.050
14	L	114	DEPO	6,71	5	0,08	34	408	5.100
14	M	32	DEPO	11,7	5	0,08	59	708	8.850
14	M	57	DEPO	6,5	5	0,08	33	396	4.950
14	M	58	DEPO	6,5	5	0,08	33	396	4.950
14	N	5	DEPO	1277,62	5	0,08	6.388	76.656	958.200
14	N	6	DEPO	1077,73	5	0,08	5.389	64.668	808.350
14	N	7	DEPO	522	5	0,08	2.610	31.320	391.500
14	N	8	DEPO	690,28	5	0,08	3.451	41.412	517.650
TOPLAM							323.251	3.879.012	55.134.650

Taşınmazlara takdir edilen değerlerin nitelik bazında özeti ise aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON	PAZAR DEĞERİ (TL)
519 ada,17 parsel üzerindeki 9 adet konut	12.855.000
519 ada,17 parsel üzerindeki özel otopark	5.745.000
519 ada, 14 parsel üzerindeki 201 adet depo	4.549.650
519 ada, 14 parsel üzerindeki 5 adet dükkan	31.985.000
TOPLAM	55.134.650

8.3 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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.

Özetle bu yöntemde taşınmazların arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Rapora konu taşınmazların arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar şeklinde değil, kat mülkiyetine geçilmiş gayrimenkuller olması nedeniyle bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	58.917.050



Gelir Yaklaşımı	55.134.650
Uyumlaştırılmış Değer	58.917.050

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır." ifadesine istinaden en düşük değerın tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı karşılaştırma yöntemi** ile bulunan değerin alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **58.917.050,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazlara bağımsız bölüm bazında değer takdir edilmiş olup bağımsız bölümlerin müşterek ya da bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

8.4.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanan raporların listesi aşağıdaki gibidir.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
07.01.2021	2020/4560	35.796.50	Abdulkadir ÜSTÜNER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL



10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir edilen toplam değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

519 ADA, 14 PARSEL; 201 ADET DEPO, 5 ADET İŞYERİ ve 1 ADET TRAFO 519 ADA, 16 PARSEL 1 ADET TRAFO 519 ADA, 17 PARSEL; 9 ADET KONUT, 1 ADET ÖZEL OTOPARK ve 1 ADET TRAFO İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	58.917.050,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	67.019.719,-TL

Taşınmazların toplam kira değeri ise KDV hariç 323.251 TL, KDV dahil 381.436,18 TL olarak hesaplanmıştır.

Bulundukları bölge, konumları, imar durumları, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman ve 2 (iki) orijinal suret olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı konutar için %1, diğer gayrimenkuller için %18 kabul edilmiştir.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 07 Ocak 2022

(Ekspertiz tarihi: 31 Aralık 2021)

11. BÖLÜM GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI

Rapor konusu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "BİNA" olarak bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

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

e-imzalıdır.

Uğur GÜNEŞ
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 410296)

e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)



invest

2021/3988