

# **TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**519 ADA, 14 PARSEL; 5 ADET İŞYERİ ve 1  
ADET TRAFÖ**

**519 ADA, 16 PARSEL TRAFÖ**

**519 ADA, 17 PARSEL; 9 ADET KONUT, 1  
ADET ÖZEL OTOYARK, 1 ADET TRAFÖ**

**Osmangazi/ BURSA**

## **DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR NO: 2022/4837**

## 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 .....	9
4.2.1	TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ .....	10
4.2.2	TAKYİDATLAR İTİBARIYLA GAYRİMENKULÜN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	10
4.3	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER .....	10
	519 ADA 17 PARSEL YAPILAŞMA KOŞULLARI; .....	10
	519 ADA 16 PARSEL YAPILAŞMA KOŞULLARI; .....	10
	519 ADA 14 PARSEL YAPILAŞMA KOŞULLARI; .....	11
4.3.1	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	13
4.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE YAPILAN İNCELEMELER .....	15
4.3.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER .....	17
4.3.4	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	17
4.3.5	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....	17
4.3.6	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	17
4.4	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	18
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ .....	18
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	18
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER .....	18
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....	19
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	19
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR .....	20
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....	23
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	23
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	24
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	24

6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER .....	25
6.3	BÖLGE ANALİZİ .....	26
6.3.1	BURSA İLİ .....	26
6.3.2	OSMANGAZİ İLÇESİ .....	27
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	29
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI .....	29
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ .....	32
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ .....	32
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	32
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	32
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ.....	34
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ .....	34
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	36
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	37
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	37
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ .....	37
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	37
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	37
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI .....	38
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	38
11. BÖLÜM	GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI .....	39



## 1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşme Tarihi</b>	: 20 Aralık 2022
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam Mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 31 Aralık 2022
<b>Rapor Tarihi</b>	: 06 Ocak 2023
<b>Raporun Türü:</b>	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
<b>Müşteri / Rapor No</b>	: 590 - 2022/4837
<b>Değerleme Konusu</b>	: Emek Adnan Menderes Mahallesi, Mudanya Yolu 9.Km.
<b>Gayrimenkulün Adresi</b>	: Korupark 1. ve 2. Etapta yer alan 9 adet konut ve 5 adet işyeri ve 1 adet trafo yeri <sup>1</sup> Osmangazi / BURSA
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: Bkz. Tapu Kayıtları
<b>İmar Durumu</b>	: Bkz. İmar Durumu
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. <sup>2</sup>

<b>519 ADA, 14 PARSEL; 5 ADET İŞYERİ ve 1 ADET TRAFO</b>	
<b>519 ADA, 16 PARSEL 1 ADET TRAFO</b>	
<b>519 ADA, 17 PARSEL; 9 ADET KONUT, 1 ADET ÖZEL OTOPARK ve 1 ADET TRAFO</b>	
<b>İÇİN TAKDİR EDİLEN</b>	
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>154.715.000,-TL</b>
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	<b>182.563.700,-TL</b>

<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>		
<b>Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>
<i>e-imzalıdır.</i> Abdulkadir ÜSTÜNER (SPK Lisans Belge No: 405698)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

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

<sup>2</sup> 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

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

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Rüzgarlıbahçe Mah., Özalp Çıkması No: 4, 34805 Beykoz/İstanbul
<b>TELEFON NO</b>	: (0216) 425 03 28 / (0216) 425 20 07
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	: 1.000.000.000,-TL
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 1.000.000.000,-TL
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 20.09.1996
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: 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 Tebliği'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 değerlendirilmeden 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 değerlendirme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### **3.3 UYGUNLUK BEYANI**

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda 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 değerlendirilmesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda 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.  
**İLİ** : Bursa  
**İLÇESİ** : Osmangazi  
**MAHALLESİ** : Emek  
**PAFTA NO** : H21B35D4C  
**ADA** : 519  
**PARSEL** : 14  
**ANA GAYRİMENKULÜN YÜZ ÖLÇÜMÜ** : 17'şer katlı A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N Bloklardan Oluşan Betonarme Yapılar ve Arsası <sup>3</sup>  
: 47.434,34 m<sup>2</sup>

Sıra NO	Blok Adı	Blok NO	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Arsa Payı	CİLT NO	SAHİFE NO	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
1	ÇINAR-4	F	3.BODRUM KAT	31	İŞYERİ	1 / 4743434	21	2045	16.10.2008	27652
2	ÇINAR-3	G	3.BODRUM KAT	31	İŞYERİ	1 / 4743434	22	2084	16.10.2008	27652
3	OTOPARK	N	3.BODRUM KAT	1	İŞYERİ	6763 / 4743434	28	2778	16.10.2008	27652
4	OTOPARK	N	3-4.BODRUM KAT	2	İŞYERİ	2 / 4743434	28	2779	16.10.2008	27652
5	OTOPARK	N	3-4.BODRUM KAT	3	İŞYERİ	2 / 4743434	28	2780	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 GAYRİMENKULÜN YÜZ ÖLÇÜMÜ** : Trafo Yeri  
: 154,84 m<sup>2</sup>  
**YEVMIYE NO** : 10207  
**TAPU TARİHİ** : 31.03.2011

<sup>3</sup> Kat mülkiyetine geçilmiş olup tapu kayıtları listedeki gibidir.

## 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<sup>4</sup>

**YÜZ ÖLÇÜMÜ** : 35.618,12 m<sup>2</sup>

**YEVMIYE NO** : 11997

**TAPU TARİHİ** : 12.04.2013

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

## 4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sistemi'nden 27.12.2022 tarihi itibariyle temin edilen Taşınmazlara ait Tapu Kaydı belgesine göre aşağıdaki takyidatların müşterek olarak bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmazlara ait kayıtlar ekte sunulmuştur.

<sup>4</sup> Kat mülkiyetine geçilmiş olup tapu kayıtları listedeki gibidir.

### **519 ada, 14 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 m<sup>2</sup> alanda geçit hakkı. (26.09.2008 tarih ve 27015 yevmiye no ile)

### **519 ada, 17 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.110534 sayılı 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 kullanılabilir. 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 10m<sup>2</sup> 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 notlarınının 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 parsele ait 1/1000 lik plan notlarınının 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 parsele 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 itibariyle 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 ARŞİVİNDE 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 <sup>2</sup> )
	TARİH	SAYI	TARİH	SAYI				
A	10.6.2008	1/131	2.1.2009	1/242	Konut	30	53	8.262
					Özel Amaçlı Depo	23		
					Konut	80		
					Özel Amaçlı Depo	1		





B	10.6.2008	1/133	2.1.2009	1/243	Bina İçindeki İş Yeri	56	137	15.630
					Konut	72		
C	10.6.2008	1/134	2.1.2009	1/244	Özel Amaçlı Depo	63	135	15.630
					Konut	74		
D	10.6.2008	1/135	27.3.2009	1/348	Özel Amaçlı Depo	63	137	15.630
					Konut	74		
E	10.6.2008	1/136	27.3.2009	1/349	Özel Amaçlı Depo	63	137	15.630
					Konut	30		
F	10.6.2008	1/137	27.3.2009	1/350	Özel Amaçlı Depo	8		
					Bina İçindeki İş Yeri	1	39	8.262
					Konut	30		
G	10.6.2008	1/138	27.3.2009	1/351	Özel Amaçlı Depo	3		
					Bina İçindeki İş Yeri	1	34	8.262
					Konut	67		
H	10.6.2008	1/139	27.3.2009	1/352	Özel Amaçlı Depo	60	127	12.902
					Konut	61		
I	10.6.2008	1/140	27.3.2009	1/353	Özel Amaçlı Depo	60	121	12.902
					Konut	67		
J	10.6.2008	1/141	27.3.2009	1/354	Özel Amaçlı Depo	61	128	15.702
					Konut	70		
K	10.6.2008	1/142	2.1.2009	1/245	Özel Amaçlı Depo	61	131	15.702
					Konut	60		
					Özel Amaçlı Depo	60		
L	10.6.2008	1/143	2.1.2009	1/246	Bina İçindeki İş Yeri	1	121	12.902
					Konut	31		
M	10.6.2008	1/144	2.1.2009	1/247	Özel Amaçlı Depo	31	62	8.261

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. İçin)	5		
	27.03.2009			1/355	Bina İçindeki İş Yeri (2 no'lu b.b. İçin)	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 <sup>2</sup> )
	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

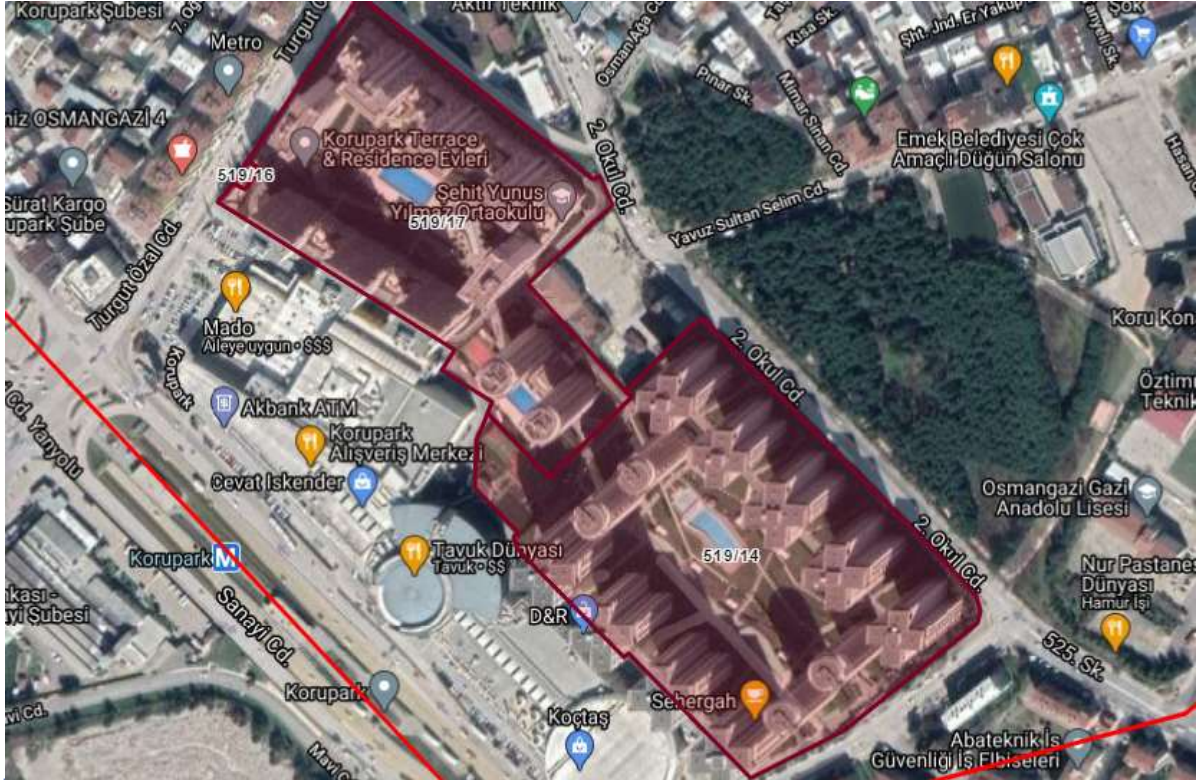
Değerlemeye konu taşınmazlar, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Mahallesi, Mudanya Yolu'nun (Sanayi Caddesi) 9. km üzerinde Armağan sokak üzerinde 519 ada, 14 nolu parsel üzerinde yer alan Korupark 1. ve 2. Etap bünyesinde yer alan **5 adet işyeri ve 1 adet trafo**, 519 ada, 16 nolu parsel üzerinde yer 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, MudanyaFeribot 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, 47.434,34 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa üzerinde konumlandırılmıştır.
- 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 sokağa), A ve M bloklar Armağan sokağa, H, I, J, K ve L bloklar Okul caddesine (L blok aynı zamanda Armağan sokağa), F ve G bloklar Korupark 3.Etap sitesine cephelidir.
- 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 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, 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 <sup>2</sup> )
1	ÇINAR-4	F	3.BODRUM KAT	31	İŞYERİ	384,81
2	ÇINAR-3	G	3.BODRUM KAT	31	İŞYERİ	384,81
3	OTOPARK	N	3.BODRUM KAT	1	İŞYERİ	468
4	OTOPARK	N	3-4 BODRUM KAT	2	İŞYERİ	5.474,87
5	OTOPARK	N	3-4 BODRUM KAT	3	İŞYERİ	3.106,61
6	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	9	ENERJİ MERK- TRAFO	349,14
<b>TOPLAM</b>						<b>10.168,24</b>

**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 m<sup>2</sup>'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 tavadır. Tüm dairelerde ankastre mutfak ürünleri mevcuttur. Vitrifiye ve krome malzemelerinin montajı tamdır. Dairelerde iç kaplılar ahşap, dış kapılar çelik kapıdır. Pencereler 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 <sup>2</sup> )
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 OTOPARK (87 adet araçlık)			2461,55
11	OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	2	ENERJİ MERK. TRAFO	-		115
<b>TOPLAM</b>								<b>4186,51</b>

### 5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan 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 kullandırmak 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 piyasasındaki 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.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

Ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2023 yılında 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 artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,

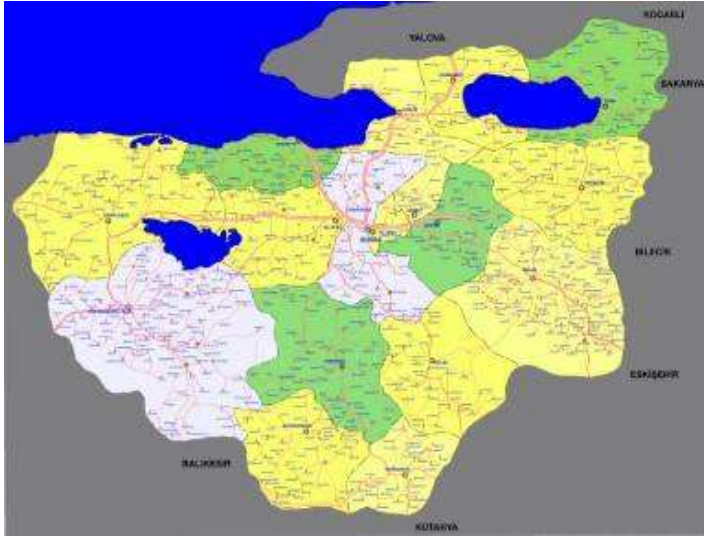
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.

#### **Fırsatlar:**

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.

## **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 kentlerindedir. 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 yakıştırmaları yapılmıştır. Tofaş, Fiat, Renault, Peugeot, Karsan Otomotiv, binek otomobil ve ticari araçlar ile Cobra Gülleryüz 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, mimarinin dörtgen planlı, bol miktarda ahşap destekli kerpiç kullanılarak inşa 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 OSMANGAZI İLÇESİ

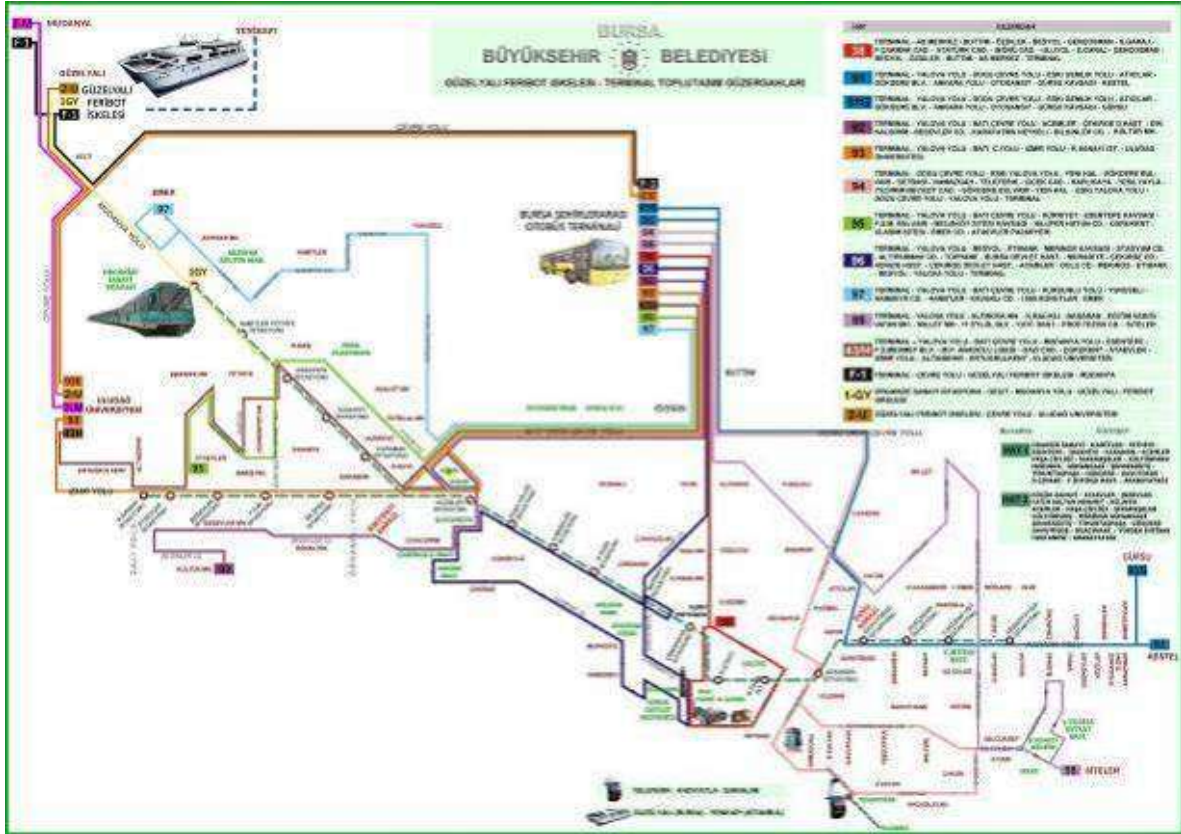
Osmangazi ilçesi adını, Osmanlı İmparatorluğu kurucusu Osman Gazi'den almaktadır. Osmangazi, Uludağ'ın eteklerinde, doğuda Gökdere Vadi-si'yle başlar; batıda Nilüfer Deresi ve Yeni Mudanya Yolu, kuzeyde Katırlı Dağları, Nilüfer Çayı ve Bursa Ovası'nı içine alan topraklara sınır oluşturan bölgeyi kapsar. 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, Çırpan, Çiftelhavuzlar, Çirişhane, Çukurcaköy, Demirkapı, Demirtaşpaşa, Dereçavuşköy, Dikkaldırım, Dobruca, Doğanbey, Doğanevler, Ebuiskak, Elmasbahçeler , Fatih, Gaziakdemir, Geçit, Gülbahçe, Gündoğdu, Güneştepe, Hacilyas, Hamitler, Hamzabey, Hocahasan, Hüdavendigâr, Hürriyet, İbrahimpaşa, İnkaya, İntizam, İsmetiye, İstiklâl, İvazpaşa, Kavaklı, Kayhan, Kemerçeşme, Kırcaali, Kiremitçi, Kirazlı, Kocanaip, Koğukçınar, Kuruçeşme, Küçükbalıklı, Kükürtlü, Küplüpinar, Maksem, Mehmet Akif, Mollafenari, Mollagürani, Muradiye, Nalbantoğlu, Namikkemal, Orhanbey, Osmangazi, Panayır, Pınarbaşı, Reyhan, Sakarya, Santralgaraj, Selamet, Selçukhatun, Selimiye, Sırameseler, Soğanlı, Soğukkuyu, Şehabettinpaşa, Şehreküstü, Tahtakale, Tayakadın, Tuna, Tuzpazarı, Ulu, Veyselkarani, Yahşibey, Yenibağlar, Yeniceabad, Yenikaraman, Yenikent, Yeşilova , Yunuseli, Zafer. (Emek) Adnan Menderes, F. Sultan Mehmet, Zekai Gümüşdiş, (Demirtaş) Barbaros, Cumhuriyet, Dumlupınar, Sakarya (ovaakça) Merkez, Çeşmebaşı, Eğitim, Santral.

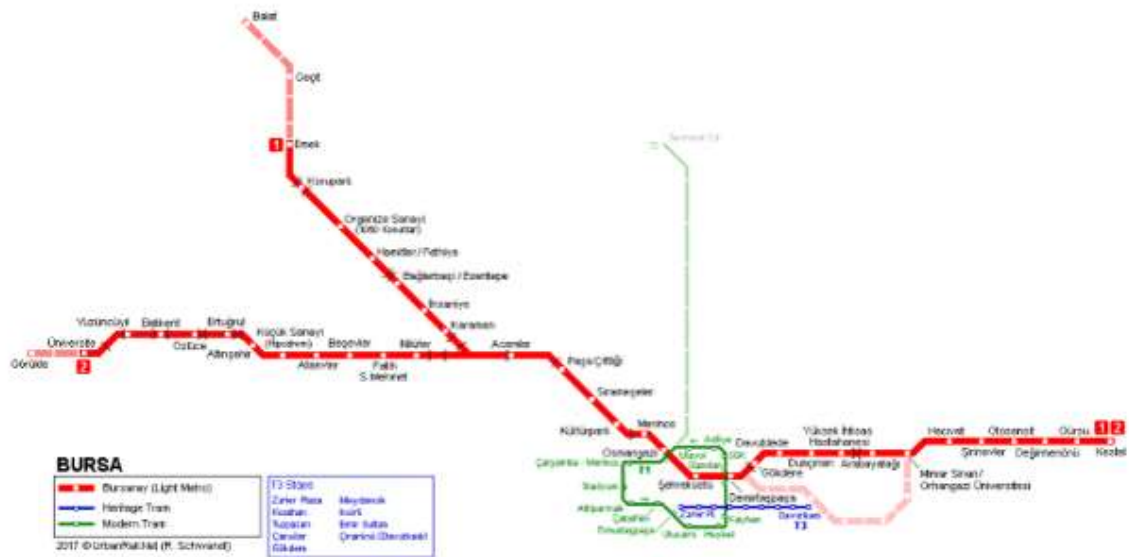


Eskiden Osmangazi İlçesi'ne bağlı üç belediye vardı: Osmangazi Belediyesi, Emek Belediyesi ve Demirtaş Belediyesi. İlçeye, Demirtaş Bucağı ve Soğukpınar Bucakları ile 32 köy bağlıydı. Köylerden sekizi Soğukpınar Bucağı'na bağlıydı.

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



**Bursa Ulaşım Haritası**



**Bursaray Haritası**

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.

## 6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

### Olumlu etkenler:

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

### Olumsuz etkenler:

- Son dönemde bölgede birçok rakip proje hayata geçirilmiş olmasının yarattığı rekabet ortamı,
- Sedir-1, B Blok 3.bodrum kat 88 bağımsız bölüm nolu ve Sedir-2, C Blok 3.bodrum kat 81 bağımsız bölüm nolu depoların hisseli olması,
- 519 ada, 14 parseldeki trafo alanının kamuya terk edilecek alanda yer alması,
- Ekonomide ve buna bağlı olarak gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk.

## 6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkuller ile işyeri-ofis ve konut nitelikli gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

### **Satılık Dükkan Emsalleri**

1. Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 30 yaşındaki binanın bodrum ve zemin katında konumlu, 50 m<sup>2</sup> bodrum ve 35 m<sup>2</sup> zemin kat olmak üzere toplam 85 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen düz giriş dükkan 1.650.000,-TL bedelle satılıktır. (Bodrum kat 1/5 oranında zemine indirildiğinde zemin kat m<sup>2</sup> birim değeri 36.667,-TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.)(Emlak Ofisi/ 0535 231 04 44)
2. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yeni inşa edilmiş Mudanya Yolu üzerinde yer alan plazanın zemin katında konumlu, sokak cepheli 90 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 3.450.000,-TL bedelle satılıktır.(38.333,-TL/m<sup>2</sup>)(Emlak Ofisi: 0530 148 87 24)
3. Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 10 yaşındaki binanın bodrum ve zemin katında konumlu, 45 m<sup>2</sup> bodrum ve 45 m<sup>2</sup> zemin kat olmak üzere toplam 90 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen düz giriş dükkan 2.150.000,-TL bedelle satılıktır. (Bodrum kat 1/5 oranında zemine indirildiğinde zemin kat m<sup>2</sup> birim değeri 39.815,-TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.)(Emlak Ofisi/ 0545 359 31 88)
4. Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 10 yaşındaki binanın zemin katında konumlu, 26 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen düz giriş dükkan 1.500.000,-TL bedelle satılıktır. (57.692,-TL/m<sup>2</sup>) Taşınmazın kullanım alanı küçük olduğundan birim değeri yüksek çıkmaktadır. (Emlak Ofisi/ 0545 359 31 88)
5. Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, sokak üzerinde, Oğuzhan Caddesi üzerinde, 25 yaşındaki binanın zemin katında, 120 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen dükkan 1.950.000,-TL bedelle satılıktır. (16.250,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi/ 0544 447 46 54)

### **Kiralık Dükkan Emsalleri**

6. Taşınmazlar ile aynı bölgede, Mudanya Yolu üzerinde yer alan yeni inşa edilmiş binanın zemin ve asma katlarında konumlu, zemin katta 280 m<sup>2</sup> ve asma katta 200 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 470 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 30.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (Asma kat 1/3 oranında zemine indirildiğinde zemin kat m<sup>2</sup> birim değeri 86,-TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.) (Emlak Ofisi/ 0545 383 63 63)
7. Taşınmazlar ile aynı bölgede, Belediye Caddesi üzerinde yer alan yeni inşa edilmiş binanın zemin katında konumlu 120 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen işyeri 7.250,-TL (60,TL/m<sup>2</sup>) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi: 0532 512 84 49)
8. Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan binanın zemin katında konumlu 50 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen işyeri 6.000,-TL (120,TL/m<sup>2</sup>) bedelle kiralıktır. Taşınmazın kullanım alanı küçük olduğundan birim değeri yüksek çıkmaktadır. (Emlak Ofisi: 0532 763 62 26)
9. Taşınmazlar ile aynı bölgede, daha kötü konumda yer alan binanın zemin katında konumlu 80 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen işyeri 3.900,-TL (49,TL/m<sup>2</sup>) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi: 0532 763 62 26)

10. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yeni inşa edilmiş Mudanya Yolu üzerinde yer alan plazanın zemin katında konumlu, sokak cepheli 200 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 9.000,-TL (45,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle kiralıktır.(Emlak Ofisi: 0539 616 51 51)



#### **Satılık Konut Emsalleri:**

KORUPARK 3.ETAP KONUT EMSALLERİ	ALAN (m2)	KAT	DAİRE TİPİ	İSTENEN FİYAT(TL)	BİRİM FİYAT (TL/m <sup>2</sup> )
SATILIK	200	10	4+1	6.500.000	32.500
SATILIK	160	6	4+1	5.750.000	35.937
SATILIK	190	16	4+1	6.150.000	32.368
SATILIK	200	7	4+1	8.000.000	40.000
SATILIK	130	16	3+1	5.500.000	42.307
SATILIK	147	5	3+1	4.650.000	31.633
SATILIK	120	5	2+1	3.850.000	32.083
<b>ORTALAMA</b>					<b>35.261</b>

#### **Kiralık Konut Emsalleri:**

KORUPARK 3.ETAP KONUT EMSALLERİ	ALAN (m2)	KAT	DAİRE TİPİ	İSTENEN FİYAT(TL)	BİRİM FİYAT (TL/m <sup>2</sup> )
KİRALIK	198	16	4+1	15.000	76
KİRALIK	50	6	1+1	9.000	180
KİRALIK	55	2	1+1	7.700	140
KİRALIK	150	12	3,5+1	25.000	167
KİRALIK	160	7	4+1	24.000	150
KİRALIK	190	3	4+1	18.000	95
KİRALIK	169	11	4+1	20.000	118
<b>ORTALAMA</b>					<b>132</b>





## 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 m<sup>2</sup> 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. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

### **SATILIK DÜKKAN EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ**

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	45	90	54	26	120
İstenen Fiyat (TL)	1.650.000	3.450.000	2.150.000	1.500.000	1.950.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	1.617.000	3.381.000	2.107.000	1.470.000	1.911.000
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	35.933	37.567	39.019	56.538	15.925
Konum Düzeltmesi (%)	-5%	-20%	-5%	-5%	-5%
Alan Düzeltmesi (%)	-35%	-25%	-30%	-45%	-20%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	10%	-10%	10%	10%	10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-30%	-55%	-25%	-40%	-15%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	25.155	16.905	29.265	33.925	13.535
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	<b>23.755</b>				

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 m<sup>2</sup> değeri **23.755,-TL/m<sup>2</sup>** birim değer hesaplanmış ve değerle bölümde verilen tabloda belirtilmiştir.

### **KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ**

Emsal No	6	7	8	9	10
Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	347	120	50	80	200
İstenen Fiyat (TL)	30.000	7.250	6.000	3.900	9.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	29.400	7.105	5.880	3.822	8.820
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	85	59	118	48	44
Konum Düzeltmesi (%)	-5%	-5%	15%	15%	-5%
Alan Düzeltmesi (%)	0%	-20%	-25%	-25%	-15%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	10%	10%	10%	10%	10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	5%	-15%	0%	0%	-10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	90	50	120	50	40
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	<b>70</b>				

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 m<sup>2</sup> değeri **70,-TL/m<sup>2</sup>** 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) <sup>2</sup>	KİRA BİRİM DEĞER(TL/M <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞERİ (TL/M <sup>2</sup> )	DEĞER (TL)	KİRA DEĞERİ (TL)
14	F	31	İŞYERİ	384,81	62	12.000	4.620.000	23.850
14	G	31	İŞYERİ	384,81	62	12.000	4.620.000	23.850
14	N	1	İŞYERİ	468	98	23.755	11.115.000	45.850
14	N	2	İŞYERİ	5.474,87	35	7.500	41.060.000	191.600
14	N	3	İŞYERİ	3.106,61	36	8000	24.855.000	111.850
17	A	1	KONUT	206,16	125	31.250	6.445.000	25.750
17	A	2	KONUT	164,33	123	31.750	5.215.000	20.200
17	E	4	KONUT	187,83	123	31.500	5.915.000	23.100
17	E	49	KONUT	197,12	125	32.000	6.310.000	24.650
17	G	49	KONUT	197,12	125	32.000	6.310.000	24.650
17	G	50	KONUT	151,73	127	33.000	5.005.000	19.250
17	H	7	KONUT	155,37	118	31.000	4.815.000	18.350
17	M	1	KONUT	198,57	123	31.750	6.305.000	24.400
17	N	50	KONUT	151,73	125	32.250	4.895.000	18.950
17	R	1	ÖZEL OTOPARK	2.461,55	30	7.000	17.230.000	73.850
17	R	2	TRAFO	115	0	0	0	0
<b>TOPLAM</b>							<b>154.715.000</b>	<b>670.150</b>

Taşınmazlara takdir edilen değerlerin nitelik bazında özeti ise aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON	PAZAR DEĞERİ (TL)
519 ada,17 parseller üzerindeki 9 adet konut	51.215.000
519 ada,17 parseller üzerindeki özel otopark	17.230.000
519 ada, 14 parsel üzerindeki 5 adet dükkan	86.270.000
<b>TOPLAM</b>	<b>154.715.000</b>

### 8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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.

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 0,045, işyerleri için ise 0,055 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) <sup>2</sup>	KİRA BİRİM DEĞER(TL /M <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞERİ (TL/M <sup>2</sup> )	KAP. ORANI	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KİRA DEĞERİ (TL/Yıl)	PAZAR DEĞERİ (TL)
14	F	31	İŞYERİ	384,81	40	12.000	0,055	23.850	286.200	5.205.000
14	G	31	İŞYERİ	384,81	40	12.000	0,055	23.850	286.200	5.205.000
14	N	1	İŞYERİ	468	98	23.755	0,055	45.850	550.200	10.005.000
14	N	2	İŞYERİ	5474,87	35	7500	0,055	191.600	2.299.200	41.805.000
14	N	3	İŞYERİ	3106,61	36	8000	0,055	111.850	1.342.200	24.405.000
17	A	1	KONUT	206,16	125	31.250	0,045	25.750	309.000	6.865.000
17	A	2	KONUT	164,33	123	31.750	0,045	20.200	242.400	5.385.000
17	E	4	KONUT	187,83	123	31.500	0,045	23.100	277.200	6.160.000
17	E	49	KONUT	197,12	125	32.000	0,045	24.650	295.800	6.575.000
17	G	49	KONUT	197,12	125	32.000	0,045	24.650	295.800	6.575.000
17	G	50	KONUT	151,73	127	33.000	0,045	19.250	231.000	5.135.000
17	H	7	KONUT	155,37	118	31.000	0,045	18.350	220.200	4.895.000
17	M	1	KONUT	198,57	123	31.750	0,045	24.400	292.800	6.505.000
17	N	50	KONUT	151,73	125	32.250	0,045	18.950	227.400	5.055.000
17	R	1	ÖZEL OTOYOL	2461,55	30	7.000	0,045	73.850	886.200	19.695.000
17	R	2	TRAFİK	115	0	0	0	0	0	0
<b>TOPLAM</b>								<b>670.150</b>	<b>8.041.800</b>	<b>159.470.000</b>

FONKSİYON	PAZAR DEĞERİ (TL)
519 ada,17 parseller üzerindeki 9 adet konut	53.150.000
519 ada,17 parseller üzerindeki özel otopark	19.695.000
519 ada, 14 parsel üzerindeki 5 adet dükkan	86.625.000
<b>TOPLAM</b>	<b>159.470.000</b>

### 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 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.

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	154.715.000
Gelir Yaklaşımı	159.470.000
<b>Uyumlaştırılmış Değer</b>	<b>154.715.000</b>

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 değer 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 değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **154.715.000,-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 BÖLÜNÜŞ 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 SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmış raporların listesi aşağıdaki gibidir.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
31.12.2020	2020/4560	35.796.750	Abdulkadir ÜSTÜNER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
31.12.2021	2021/3988	58.917.050	Uğur GÜNEŞ	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 itibariyle takdir edilen toplam değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

<b>519 ADA, 14 PARSEL; 5 ADET İŞYERİ ve 1 ADET TRAFİKO</b> <b>519 ADA, 16 PARSEL 1 ADET TRAFİKO</b> <b>519 ADA, 17 PARSEL; 9 ADET KONUT, 1 ADET ÖZEL OTOYER ve 1 ADET TRAFİKO</b> <b>İÇİN TAKDİR EDİLEN</b>	
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>154.715.000,-TL</b>
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	<b>182.563.700,-TL</b>

Taşınmazların toplam kira değeri ise KDV hariç 670.150 TL, KDV dahil 790.777 TL olarak hesaplanmıştır.

Buldukları 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 konutlar 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. 06 Ocak 2023

(Ekspertiz tarihi: 31 Aralık 2022)

## 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.***

**Abdulkadir ÜSTÜNER**  
Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 405698)

***e-imzalıdır.***

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

***e-imzalıdır.***

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

