

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BURSA İLİ - OSMANGAZİ İLÇESİ

519 ADA 17 PARSEL KORUPARK 3. ETAP

52 KONUT, 1 ÖZEL OTOPARK, 1 TRAFİKO

ve 519 ADA 16 PARSEL TRAFİKO YERİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2015-019-GYO-016

Değer Tarihi: 31.12.2015

Rapor Tarihi: 08.01.2016



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	: 08. 01. 2016
Rapor No	: 2015-019-GYO-016-Korupark Terrace
Değerleme Tarihi	: 31.12.2015
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	: Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü, H21B25D4C pafta, 519 Ada, 17 Parsel no'lu, 35.618,12m ² yüzölçümlü, "10 Adet 19 Katlı, 2 Adet 6 Katlı, 2 Adet 8 Katlı, 2 Adet 4 Katlı Apartman, 1 Adet 5 Katlı Garaj Binası ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul kapsamında, 52 adet konut, 1 adet özel otopark ve 1 adet trafo nitelikli gayrimenkuller ve Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü, H21B25D4C pafta, 519 Ada, 16 Parsel no'lu, 154,84m ² yüzölçümlü, "Trafo Yeri" nitelikli ana gayrimenkul.
Çalışmanın Konusu	: Konu Gayrimenkullerin Güncel Pazar Değeri Ve Güncel Kira Değerinin Tespiti.
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Arsa Alanı	: 35.618,12 m ² (17 parsel) ve 154,84 m ² (16 parsel)
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Toplam Kapalı Alanı	: 10866,53 m ² (17 parsel)*
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İmar Durumu	: Konut Alanı ve Trafo alanı

*16 no.lu parsel üzerinde trafo yer almakta olup yalnızca arsa değeri takdir edilmiş, trafo kapalı alan olarak değerlendirilmediği dikkate alınmamıştır.

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

31.12.2015 Tarihi İtibariyle

519 Ada 17 Parsel Toplam Değeri;

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	31.088.000	11.069.254
KDV Dâhil	31.962.000	11.380.452

519 Ada 16 Parsel Değeri;

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkulün Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	98.000	35.000
KDV Dâhil	115.000	41.000

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı konutlar için %1, diğer taşınmazlar için %18 kabul edilmiştir.
- 3-) Rapor içeriğinde 02.11.2015 tarihli, döviz alış kuru 1 USD 2,8035 TL; döviz satış kuru 1 USD 2,8085 TL olarak kullanılmıştır.
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 5-) "Satış çeşitli yöntemler (noter satışı, senetli satış, vb ...) ile yapılmış olan fakat halihazırda Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetinde gözüken ve muhasebe/bilanço kayıtlarında stoklarda belirtilmeyen bağımsız bölümlerin listesi fatura numaraları belirtilecek şekilde rapor ekinde belirtilmiştir. Rapor ekinde belirtilen bağımsız bölümler değerlendirme kapsamı dışında tutulmuştur."
- 6-) Bağımsız bölüm listesi Torunlar GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilen 31.12.2015 Tarihli satılık listesinden hareket ile güncellenmiştir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Taner DÜNER
Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Önder ÖZCAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı	:	Neşecan ÇEKİCİ

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.

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

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	3
3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	3
3.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	4
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	5
4.1	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler.....	5
4.2	Küresel Ekonomik Görünüm.....	7
4.3	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	11
4.4	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	13
4.5	Konut Sektörüne İlişkin Veriler.....	14
4.6	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	17
4.6.1	Bursa İli	17
4.6.2	Osmangazi İlçesi	20
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....	23
5.1	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	23

5.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	25
5.2.1	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki	28
5.2.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	28
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	28
5.3	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	30
5.3.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	32
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	32
5.3.3	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	33
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	33
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	33
5.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	35
5.4	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	36
5.4.1	Gayrimenkullerin Yapısal, İnşaat Özellikleri	36
5.4.2	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	39
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	40
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	40
6.2	SWOT Analizi	40
6.3	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	41
6.4	Gayrimenkullerin Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri.....	41
6.4.1	Emsal Yaklaşımı	41
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	41
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	51



6.4.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı	51
6.4.4	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	60
6.4.5	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	60
6.4.6	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	60
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	61
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	61
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	61
7.3	Gayrimenkullerin Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler	61
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	62
8	SONUÇ	64
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	64
8.2	Nihai Değer Takdiri	64
9	EKLER	65



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 08.01.2016

Rapor Numarası : 2015-019-GYO-016-Korupark Terrace

Raporun Türü : Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü, H21B25D4C pafta, 519 Ada, 17 Parsel no'lu, 35.618,12 m2 yüzölçümlü, "10 Adet 19 Katlı, 2 Adet 6 Katlı, 2 Adet 8 Katlı, 2 Adet 4 Katlı Apartman, 1 Adet 5 Katlı Garaj Binası ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul kapsamında, 52 adet konut, 1 adet özel otopark ve 1 adet trafo nitelikli bağımsız bölümler ve Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü, H21B25D4C pafta, 519 Ada, 16 Parsel no'lu, 154,84m2 yüzölçümlü, "Trafo Yeri" nitelikli gayrimenkulün güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Taner DÜNER

Raporu Kontrol Eden : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Önder ÖZCAN

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı, Neşecan ÇEKİCİ

SPK Kapsamı : Evet

* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 01.10.2015 tarihinde çalışmalara başlanmış, 08.01.2016 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 01.10.2015 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi : Rüzgarlıbahçe Mahallesi, Selvi Çıkmaı, No: 4, 34805-Beykoz/İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü, H21B25D4C pafta, 519 Ada, 17 Parsel no'lu, 35.618,12m² yüzölçümlü, "10 Adet 19 Katlı, 2 Adet 6 Katlı, 2 Adet 8 Katlı, 2 Adet 4 Katlı Apartman, 1 Adet 5 Katlı Garaj Binası ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul kapsamında, 52 adet konut, 1 adet özel otopark ve 1 adet trafo nitelikli bağımsız bölümler ve Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü, H21B25D4C pafta, 519 Ada, 16 Parsel no'lu, 154,84 m2 yüzölçümlü, "Trafo Yeri" nitelikli ana gayrimenkulün kurul düzenlemeleri kapsamında pazar değerini tespit etmek amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

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

3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

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

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

Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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



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

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

3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

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

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

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

4.1 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2014 sonuçlarına göre 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 77.695.904'tür. Bu sayının yüzde 50,17'si (38.984.302) erkeklerden, yüzde 49,83'ü (38.711.602) kadınlardan oluşur.

Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,3'ünü oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2014'te yüzde 24,3'üne karşılık gelmektedir.

Türkiye yıllık nüfus artış hızı binde 13,4'dir. Nüfusun %91,8'i il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de ortanca yaş 30,7'dir. 2014 yılı verilerine göre Türkiye nüfusunun %96,1'i okuryazardır.

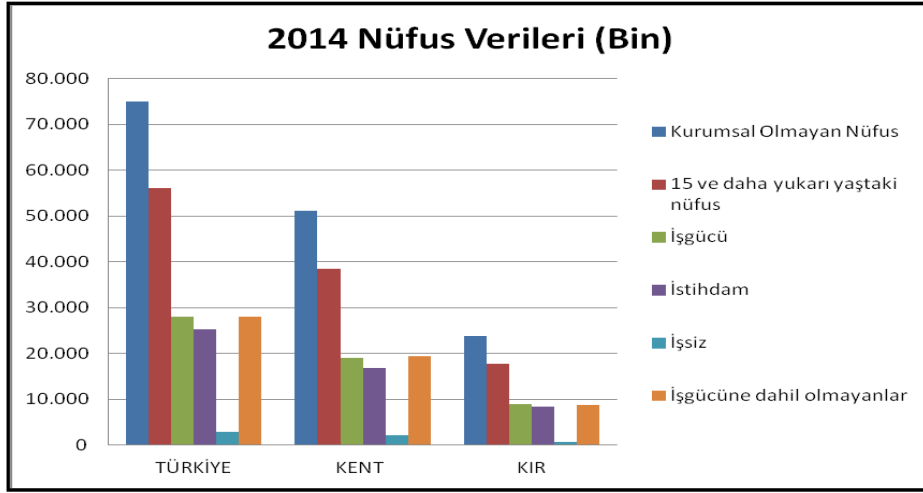
15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun %67,7'sini (52.640.512kişi) oluşturmaktadır. İstihdamın sektörlere göre dağılımı incelendiğinde %51'inin hizmetler, %21,1'inin tarım, %20,5'i sanayi, %7,4'ü inşaat sektöründe istihdam edilmektedir.

Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli, kent ve kırsal ölçekte incelenmiştir. 2013 ve 2014 verileri karşılaştırılmıştır.

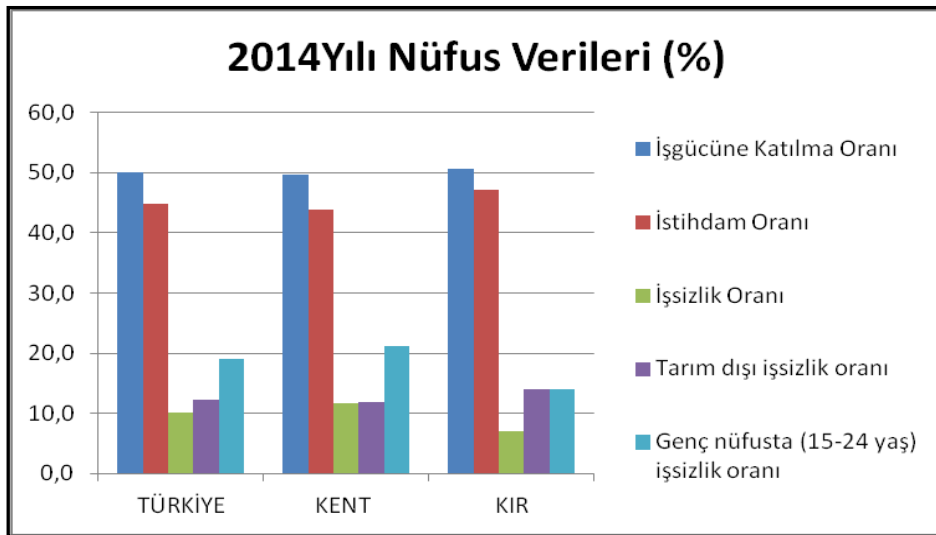
	TÜRKİYE		KENT		KIR	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Kurumsal Olmayan Nüfus (000)	74.033	74.947	50.675	51.129	23.358	23.818
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus (000)	55.169	56.084	37.916	38.372	17.253	17.712
İşgücü (000)	27.323	28.036	18.418	19.056	8.905	8.980
İstihdam (000)	24.433	25.194	16.196	16.849	8.237	8.346
İşsiz (000)	2.890	2.841	2.223	2.207	668	634
İşgücüne dahil olmayanlar (000)	27.846	28.048	19.498	19.316	8.348	8.733
İşgücüne Katılma Oranı (%)	49,5	50,0	48,6	49,7	51,6	50,7
İstihdam Oranı (%)	44,3	44,9	42,7	43,9	47,7	47,1
İşsizlik Oranı (%)	10,6	10,1	12,1	11,6	7,5	7,1
Tarım dışı işsizlik oranı (%)	12,9	12,3	12,3	11,9	15,5	14,1
Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı (%)	20,7	19,0	22,3	21,2	17,0	14,0

2013 ve 2014 Nüfus Verileri (Kaynak: TÜİK)

Burada 2013 ve 2014 verilerine bakıldığında Türkiye geneli, kent ve kır için sayıca nüfus, işgücü, istihdam artışı olduğu görülmektedir. Ancak işsizlik de artmıştır. İşgücüne dahil olmayanlar ise kentte düşüş gösterirken kır nüfusunda artış göstermiştir. Bununla beraber oranlara bakıldığında iş gücüne katılma oranının ve istihdamın kentte artış gösterirken kırdaki azalmış olması dikkat çekmektedir. İşsizlik oranı her üçü için azalmıştır. Genç nüfusta işsizlik oranı ise Türkiye geneli ve kent nüfusu için dikkat çeken bir diğer konudur.



Ayrıca ikinci bir karşılaştırma, tabloda yer alan 2014 nüfus verilerinin Türkiye geneli kent ve kır bazında incelenmesidir. Burada Türkiye geneli grafikleri ile kent grafiklerinin dağılım olarak benzerliği dikkat çekmektedir.



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

4.2 Küresel Ekonomik Görünüm

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

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

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

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

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

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

IMF'nin yılda iki kez hazırladığı "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun" Ekim 2015 sayısına göre aşağıdaki çıkarımlar yapılmıştır:

- 2015 yılındaki küresel büyüme oranı % 3,10 olarak gerçekleşme beklentisindedir. Bu oran 2014 yılının % 0,30 altındadır. Ocak 2015 Dünya Ekonomik görünümü (WEO) raporunda % 3,30 olarak belirtilen oranın % 0,20 altındadır. Bir önceki rapora göre düşüş yönünde beklenti revize edilmiştir.
- Ana ülkeler ve bölgeler arasında beklentiler belirsiz ve sonucunda dengesiz kalmaktadır. Geçen yıllara göre gelişmiş ülkelerde toparlanma, gelişmekte olan piyasa ve gelişmekte olan ekonomilerde aktivite üst üste beşinci yıl için büyümede yavaşlama öngörülmektedir. Bazı büyük yükselen piyasa ekonomileri ve petrol ihraç eden ülkelerdeki büyümeler zayıf umutları yansıtmaktadır.
- Azalan emtia fiyatlarının bir ortamda, azaltılmış sermaye özellikle gelişmekte olan piyasa ve gelişmekte olan ekonomilere ilişkin aşağı yönlü risklerin ve kendi para birimleri üzerindeki piyasalar ve gelişmekte olan baskıyı ve finansal piyasa oynaklığı artırmakta ve buna ilaveten ABD Merkez Bankası'nın (Fed) beklenen faiz artışı ve kötüleşen küresel ekonomik görünümün gelişmekte olan ülkelere yönelik finansal şartları sıkılaştırmaktadır.
- Gelişmiş ekonomilerdeki toparlanmanın kalıcı mütevazı hızı ve gelişmekte olan ülke ekonomilerindeki beşinci yıldaki üst üste büyüme oranlarındaki düşüşler sonucunda orta ve uzun vadeli ortak güçler olarak önemli rol oynamaktadır.
- Krizden beri düşük büyüme oranları bazı gelişmiş ülkelerde; yüksek düzeyde özel ve kamu açıkları, finansal sektör zayıflığı, düşük yatırımlar gibi kalıcı miras bırakmışlardır. Gelişmekte olan ülkelerde ise demografik geçişler, yatırım patlamaları, Çin'de büyümenin revize edilmesi ve zayıf talebin yanı sıra düşük üretim kapasitesi ile tetiklenen emtia fiyatlarındaki düşüş ile piyasanın yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.
- Volatilite (geçici dalgalanmalar) daha önce Haziran-Temmuz aylarında Çinli yetkililer tarafından Yunan borç görüşmeleri ve Çin'de keskin borsa düşüş ve sonraki politika tedbirlerini çevreleyen olaylar ile ilişkili olmuştur.

- İlk yaklaşan ABD politika faizlerinde artış ve küresel görünümün kötüleşmesi ile birlikte, geçen bahar ayından beri gelişmekte olan ülkelerdeki finansal durum daha sıkı duruma gelmiştir. Dolar, tahvil ve uzun vadeli yerel para birimi tahvil faizleri ortalama 50 ila 60 baz puan artarak ve hisse senedi fiyatları zayıflamış iken döviz kurları değer kaybetmiştir ya da baskı altına girmiştir.
- İran ile yapılan nükleer antlaşma ve düşük küresel talebin neticesinde petrol fiyatlarında düşüş yaşanmıştır. Çin'deki üretim aktivitesinin düşmesi, madencilik sektöründeki yatırım patlaması neticesinde metal fiyatlarında düşüş oluşmuştur.
- Esnek kur rejimini uygulayan ve emtia ihraç eden ülkelere emtia fiyatlarının değer kaybetmesi ile birlikte büyük para kayıpları tetiklenmiştir.
- Gelişmekte olan ekonomilerde daha keskin kayıplar yaşanmıştır. Majör gelişmiş ekonomi para birimlerinde döviz kuru hareketleri nispeten mütevazı olmuştur.
- Bu küresel etkenler -ve ülkelere özgü gelişmeler- 2015 ve 2016 yıllarında daha önce öngörülenden görece olarak zayıf bir canlanmayı işaret etmekte ve önümüzdeki yıl gelişmiş ekonomilerdeki büyümedeki mütevazı bir artış beklentisi zarar rizikosunu arttırmaktadır. Bu yılki gelişmeler öncelikle avro tarafında mütevazı bir iyileşmeyi ve Japonya'da pozitif büyümeye dönüşü, ek olarak petrol fiyatlarında düşüş ve bazı durumlarda paranın devalüasyonunu yansıtmaktadır.
- Gelişmiş ekonomilerdeki gelişme, ihracatçılar -özellikle Norveç ve Kanada- ve Japonya dışında Asya'daki (özellikle Kore ve Çin'in Tayvan bölgesi) büyümedeki küçülme sebebiyle işsizlik düşmektedir. Fakat iyileşmenin daha sağlam olduğu ABD dahil olmak üzere üretkenlikteki büyüme halen zayıftır.
- 2016'da özellikle Kuzey Amerika'da bir miktar büyüme beklenmektedir fakat orta vadede beklentiler, düşük yatırımları, olumsuz demografi ve zayıf üretkenlik büyümesini yansıtarak düşük olmaya devam etmektedir. Yakın zamanda petrol ve diğer emtia fiyatlarının daha da düşmesi, net emtia ithalatçısı olan gelişmiş ekonomilerdeki talebi desteklemelidir; fakat yükselen piyasalardaki yavaşlama daha zayıf ithalatlara işaret edecektir.
- Emtia fiyatlarındaki yenilenen düşüşler önümüzdeki aylarda gelişmiş ekonomilerde yine enflasyona baskı oluşturacak ve canlanma devam ederken, çekirdek enflasyonda beklenen gelişmeyi geciktirecektir.
- Çekirdek enflasyon daha stabil kalmış olmasına rağmen genel olarak merkez bankası hedeflerinin çok altındadır. Görünüm, düşmekte olan işsizlik ve orta vadeli zayıf büyüme potansiyeline karşı durmadan enflasyonun düşük kalması yönündedir.

- Yükselen piyasalardaki büyüme beklentileri bölgelere ve ülkelere göre çok farklıdır fakat büyümede arada beşinci yılda düşüşün öngörülmesi ile birlikte görünüm genel olarak zayıflamaktadır. Bu bir etkenler kombinasyonunu yansıtmaktadır.
- Çoğu gelişmekte olan piyasa ekonomileri için dış şartlar daha zor bir hal almaktadır. Para devalüasyonu net ihracata yardımcı olurken, zayıf iyileşmelere ve orta vadeli büyüme için beklentilerin orta dereceli olmasına bağlı olarak gelişmiş ekonomilerden gelecek “çekim” in daha önce öngörülenden daha mütevazı olması beklenmektedir.
- Son çeyreklerde yükselen piyasalarda sermaye akışları yavaşlamıştır ve ABD kur politikasındaki sıfır alt sınırından kalkış bazı dış finansal koşulların sıkışması ile ilişkilendirilebilir.
- Çin’de büyümedeki yavaşlama şu ana kadar öngörülerle paralellik gösterirken, sınır ötesi yansımaları daha önce tahmin edilenden büyük görünmektedir. Bu, zayıflayan emtia fiyatları (özellikle metaller) ve Çin’den yapılan ithalatlarda azalma (özellikle bazı doğu Asya ekonomilerinde) olarak yansımıştır. Çin’in Yuan’ı devalüe etmesi, gelişmekte olan ülkelerin para birimlerindeki zayıflama ve artan küresel risklere bağlı olarak ortaya çıkan finansal dalgalanmalar dünya genelinde varlık fiyatlarında sert düşüslere yol açmaktadır.
- Yükselen piyasalar ve gelişmekte olan ekonomilerdeki büyümenin 2016’da yeniden yükselmesi (rebound) beklenmektedir.
- Bu 2015’te ekonomik sıkıntıda olan ülkelerdeki durumda (Brezilya, Rusya, Latin Amerika’daki bazı ülkeler ve Orta Doğu’da) daha az derin bir resesyon veya kısmi normalizasyon, gelişmiş ekonomilerdeki aktivitede daha güçlü toparlanmaya bağlı açılma etkisi ve İran İslam Cumhuriyeti’ne uygulanan müeyyidelerin kolaylaştırılmasını yansıtmaktadır.
- Çin’in büyümesinin kademeli olarak da olsa daha da yavaşlaması beklenmektedir. Emtia fiyatlarındaki zayıflık, beklenilenden daha yavaş küresel büyüme ve daha sıkı küresel finansal koşulların ihtimali, düşük gelirli ülkelere yük olmaktadır. Çinli otoriteler finansal zafiyetleri azaltıp piyasa güçlerinin ekonomideki rolünü güçlendirmeye yönelik reformları uygularken, aktiviteyi çok fazla yavaşlatmadan tüketime dayalı büyümeye geçişi başarma hedeflerinde değiş tokuşlar (tradeoff) ile karşı karşıya kalmaktadır.
- Bazıları yabancı birikimlere kolay ulaşımdan ve özellikle kaynak bakımından zengin ülkelerde bol dolaysız dış yatırım nedeniyle geniş cari işlem açıkları yaşamakta, buna bağlı olarak dış finansal şoklara karşı daha korunmasız olmaktadır.
- Riskler dengesi hala aşağı doğrudur. Düşük petrol ve diğer emtia fiyatları emtia ithalatçılarına bir miktar yukarı doğru talep oluşturabilir fakat emtia ithalatçıları için olan beklentiyi karmaşıktırır ki bazıları şimdiden gergin başlangıç koşulları ile karşı karşıyadır.

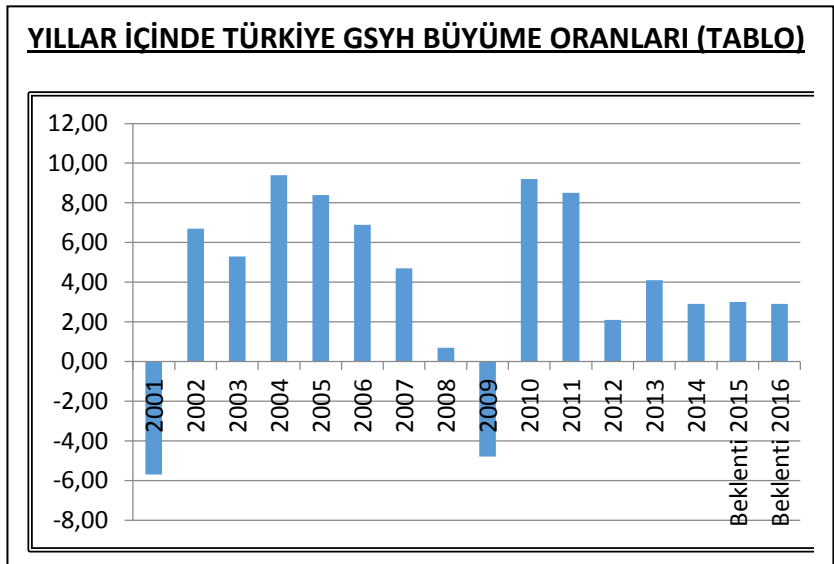
- Yükselen piyasaların kısa vadede emtia fiyatlarındaki devam eden düşümlere ve Amerikan Dolarındaki keskin yükselmelere karşı hassasiyeti sürmektedir ki bu bazı ülkelerde şirketlerin bilanço tablolarını daha da zorlayabilir.

4.3 Türkiye Ekonomik Görünüm

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

TÜRKİYE BÜYÜME ORANLARI (%)	
2001	-5,70
2002	6,70
2003	5,30
2004	9,40
2005	8,40
2006	6,90
2007	4,70
2008	0,70
2009	-4,80
2010	9,20
2011	8,50
2012	2,10
2013	4,10
2014	2,90
Beklenti 2015	3,00
Beklenti 2016	2,90

Kaynak:TCBM ve İMF RAPORU



Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda, Türkiye ekonomisine ilişkin değerlendirmelere yer veren IMF, siyasi belirsizliğin iç talebi düşüreceğini savunarak, büyüme beklentilerini aşağı yönlü revize etmiştir.



Buna göre, Türkiye'nin bu yıl yüzde 3 ve gelecek yıl yüzde 2,9 büyümesi beklenmektedir. Söz konusu oranlar, bir önceki raporda yüzde 3,1 ve yüzde 3,6 belirtilmiştir.

IMF, aynı zamanda Türkiye'ye yönelik enflasyon tahminini 2015 için yüzde 6,6'dan yüzde 7,40'a ve 2016 içinse yüzde 6,50'den yüzde 7,00'e çıkarmıştır.

Cari açık dengesine (cari açığın Gayri Safi Yurtiçi Hasılaya oranı) yönelik IMF tahminleri ise 2015 için yüzde -4,5 ve 2016 için yüzde -4,7 seviyesinde bulunuyor. Bu oranlar, önceki raporda yüzde -4,2 ve yüzde -4,8 olarak belirlenmiştir.

IMF, ayrıca geçen yıl yüzde 9,9 seviyesindeki işsizlik oranının bu yıl yüzde 10,8'e ve gelecek yıl yüzde 11,6'ya yükseleceğini öngörmüştür.

Küresel düzeyde yaşanan istikrarsızlıklar, Türkiye'nin yaşadığı siyasi, ekonomik ve diğer riskler sonucunda Türk Lirası özellikle ABD Doları ve EURO karşısında belirgin değer kayıpları yaşamıştır. Değerleme raporları hazırlanmasında 01.10.2015 Tarihi ile 20.11.2015 Tarihleri arasında döviz kurları incelenmiştir. Bu dönemde istikrarsız bir eğilim sergileyen döviz kuru 2015 Kasım seçimleri sonrasında da istikrarsız eğilimini sürdürmüştür. Bu dönemde dolar kuru ortalaması 2.91 TL, EURO kuru ortalaması 3.22 TL olarak gerçekleşmiştir. Değerleme raporunda gerçekleşen döviz kuruna en yakın kur olan 02.11.2015 Tarihli döviz kuru olarak ifade edilen Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından 02.11.2015 tarihinde 15:30'da açıklanan verilerinden elde edilen döviz kuru verileri referans alınmıştır.

Değerleme raporunda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 02.11.2015 Tarihinde 1 USD döviz satış kuru 2,8085 TL, 1 EURO döviz satış kuru ise 3,0954 TL olarak gerçekleşmiştir.

Taşınmazın değerinin yabancı para cinsinden bulunulması durumunda ise söz konusu değer TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır. 02.11.2015 Tarihinde 1 USD döviz alış kuru 2,8035 TL, 1 EURO döviz alış kuru ise 3,0898 TL olarak gerçekleşmiştir.

4.4 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

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

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

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

Son dönemde gayrimenkul sektöründe yasal düzenlemeler yapıldığı yoğunlaştırıldığı görülmektedir. Kamuoyunda "2B Yasası" olarak bilinen "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun" kapsamındaki arazilerinin satışları yasal çerçeve içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve gayrimenkul sektörüne etkisi sınırlı olmuştur. Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra yasanın sağladığı avantajlar ile 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyüme yeniden hızlanmıştır.

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

Ayrıca aşağıda belirtilen nedenlerden dolayı da gayrimenkul sektörü gelişmektedir.

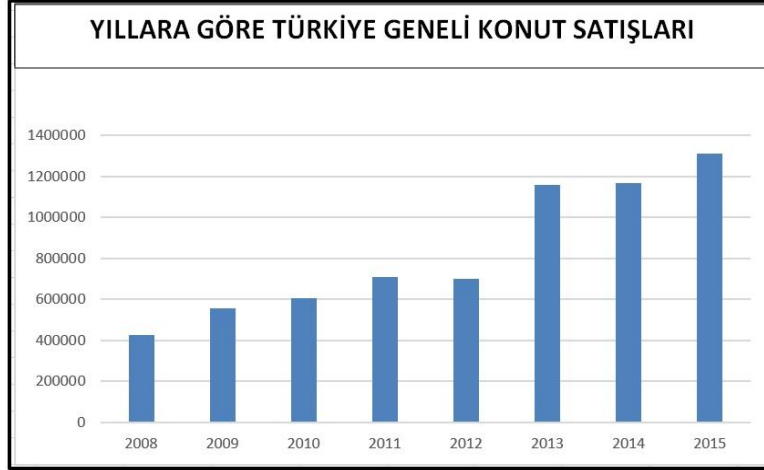
- İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcı ilgisi görmesi, İstanbul'un finansal bir merkez olması için ilk temellerin atılması,
- Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Körfez geçişi, 3. Boğaz Köprüsü, İstanbul Boğazında yapılan tüp geçit projeleri, 3. Hava Limanı, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir)
- Ulaşım araç ve olanaklarının giderek artması sonucu büyük şehir çevrelerinin genişlemesi ve yaşam alanlarının büyümesi,
- Kentsel dönüşümün ve buna bağlı düzenlemelerin hayata geçirilmeye devam etmesi,
- Kırdan kente göçün sürmesi,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talep etkisi,
- Çekirdek aile kavramının değişmesi,
- Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önemlerin sektörü canlı tutması,

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

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

4.5 Konut Sektörüne İlişkin Veriler

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



2008-2015¹ Dönemi Türkiye ve İstanbul Konut Satış İstatistikleri (Kaynak: TÜİK)

Son dönemdeki satışlar incelendiğinde, Türkiye’de 2014 yılına kadar konut satışları artış göstermiştir(2012 yılı hariç). Konut satışı artışında, Türkiye’de düşen konut kredisi faiz oranları, depremsellik nedeniyle eskiyen konut stoğu, kentsel dönüşüm bilincinin artması gibi sosyal konular öne çıkmıştır. 2013 yılı itibarı ile düşen konut kredisi faiz oranlarının etkisiyle 1.157.190 konut satışı gerçekleşmiştir. 2014 Yılına kısmen artan satış rakamları 1.165.381 olarak gerçekleşmiş ve bir önceki yıla göre artış gerçekleşmiştir. 2015 yılı satış rakamlarının 1.311.002 olacağı tahmin edilmekte olup satış rakamlarının süreceği düşünülmektedir.

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

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

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

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

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

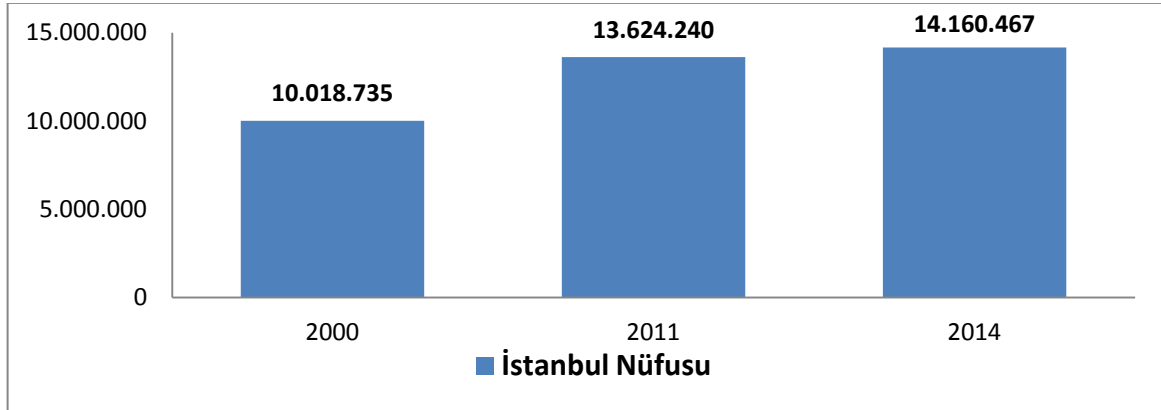
Fakat yeni gelişen site tarzı yapılar kent nüfusunun tamamına hitap edememiş ve kent merkezindeki eski konut alanlarında deprem riskine rağmen yaşama devam edilmiştir. İstanbul'da nüfus yoğunluğu düşünüldüğünde olası bir depremin sonuçlarının çok ciddi bir felakete yol olacağı çok açıktır. Konut ile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

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

Konut ihtiyacını doğuran sebepler incelendiğinde, 3 ana başlık görülmektedir:

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

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



2000-2014 Dönemi İstanbul Nüfus Gelişimi (Kaynak: TÜİK)

- 2000-2011 Yılları Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü: 3,68
- 2012 Yılı İstanbul Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü: 3,82
- Nüfus Artış Kaynaklı Konut Talebi: 979.756
- 2000-2011 Yılları Arasında Verilen Ruhsat Verilen Binalardaki Konut Sayısı: 1.084.195

Kentsel dönüşüm ve kentsel yenileme kaynaklı konut ihtiyacının kentsel dönüşüm kanunu ile birlikte daha hızlı bir şekilde karşılanacağı düşünülmektedir. Fakat kentsel dönüşümün gerçekleştirilebilmesi için imar artışının yapılması gerektiği görülmektedir. Bu durumda ihtiyaç sahiplerinin konutlarının

yanı sıra yeni konut üretimi ortaya çıkacaktır. Bu arzın, nüfus artış kaynaklı konut ihtiyacının bu alanlardan karşılanmasına ön ayak olması beklenmektedir. Ayrıca 2013 yılından itibaren yürürlüğe giren KDV düzenlemesi ile kentsel dönüşüm alanlarında inşaat yapılması bu ihtiyacı desteklemektedir.

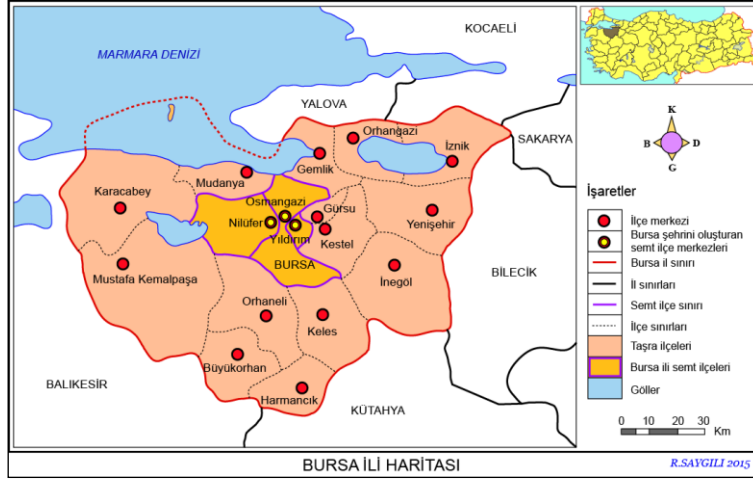
Yapı Ruhsatı 01 Ocak 2013 tarihinden itibaren alınan konut inşaatı projelerinde uygulanacak KDV oranları aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

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

4.6 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.6.1 Bursa İli

Bursa, Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde yer almaktadır. Marmara Denizi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa, doğuda Bilecik, Adapazarı, kuzeyde Kocaeli, Yalova ve Marmara Denizi, güneyde Kütahya, batıda Balıkesir illeriyle çevrilidir. Denizden yüksekliği 155 metre olan Bursa'nın yüzölçümü göller dâhil 10.882 km², hariç ise 10.819 km²'dir.



İlin yüzey şekilleri, birbirlerinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanlarıyla, dağlar halindedir. Çöküntü alanlarının başlıcalarını İznik ve Ulubat Gölleri ile Yenişehir, Bursa ve İnegöl Ovaları oluşturmaktadır.

Toplam yüzölçümü 10.882 km² olan Bursa İli topraklarının %17'sini ovalar oluşturmaktadır.

İl sınırları dâhilindeki göller; Ulubat (1.134 km²) ve İznik (298 km²) gölleridir. İlin önemli akarsuları; Mustafakemalpaşa Çayı, Uludağ'ın güney yamaçlarından doğan ve yine Uludağ'dan kaynaklanan birçok küçük dere ile beslenen Nilüfer Çayı, Göksu Çayı, Kocadere, Karadere ve Aksu Deresi'dir.

İlin sahip olduğu kıyı bandı 135 km olup ancak 22 km'lik kısmı kullanıma uygundur.

Bursa ilinin yüzey alanının yaklaşık %35'ini dağlar kaplamaktadır. Dağlar genellikle doğu-batı yönünde uzanan sıradağlar şeklindedir. Bunlar; Orhangazi'nin batısından Gemlik Körfezi'nin batı ucunda bulunan Bozburun'a doğru uzanan Samanlı Dağları, Gemlik Körfezi'nin güney yüzünü kaplayan ve Bursa Ovası'nı denizden ayıran Mudanya Dağları, İznik Gölü'nün güneyi ile Bursa Ovası'nın kuzey kesimleri arasında bulunan Katırlı Dağları, Mudanya Dağları'nın uzantısı olan Karadağ ve Marmara Bölgesi'nin en yüksek dağı olan Uludağ'dır (2.543m).

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

TÜİK 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonucuna göre, Türkiye'nin nüfusu 77.695.904 iken, Ülke nüfusunun 38.984.302'sini erkek, 38.711.602'sini kadın nüfusu oluşturmaktadır. Bursa ilinin nüfusu ise 1.394.715'i erkek, 1.392.824'ü kadın olmak üzere toplam 2.787.539 kişidir.

Bursa İli nüfus bakımından İstanbul, Ankara ve İzmir' den sonra 4. büyük ildir. Türkiye'nin nüfus artış hızı, 2014 yılı kayıtları ile 2013 yılı kayıtları karşılaştırıldığında, binde 13,4 iken, ilin nüfus artış hızı binde 17'dir. İlin sınırları 17 ilçeyi kapsamaktadır.

2014 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfus dağılımı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

İlçeler	2013			2014			Nüfus Artış Hızı %1
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	
Büyükorhan	11.913	5.923	5.990	11.396	5.647	5.749	-4,34
Gemlik	101.389	51.076	50.313	103.390	51.923	51.467	1,97
Gürsu	68.872	34.728	34.144	74.827	37.881	36.946	8,65
Harmancık	7.091	3.432	3.659	6.873	3.333	3.540	-3,07
İnegöl	236.168	118.849	117.319	242.232	122.005	120.227	2,57
İznik	43.287	21.427	21.860	42.727	21.154	21.573	-1,29
Karacabey	80.527	40.301	40.226	80.594	40.286	40.308	0,08
Keles	13.639	6.656	6.983	13.123	6.427	6.696	-3,78
Kestel	51.872	25.815	26.057	52.938	26.304	26.634	2,06
Mudanya	77.461	38.125	39.336	80.385	39.519	40.866	3,77
Mustafakemalpaşa	99.999	49.643	50.356	99.651	49.439	50.212	-0,35
Nilüfer	358.265	177.093	181.172	375.474	185.546	189.928	4,80
Orhaneli	22.175	10.857	11.318	21.563	10.530	11.033	-2,76
Orhangazi	75.672	38.019	37.653	76.143	38.235	37.908	0,62
Osmangazi	802.620	403.098	399.522	813.262	408.505	404.757	1,33
Yenişehir	52.132	25.955	26.177	52.215	25.993	26.222	0,16
Yıldırım	637.888	320.917	316.971	640.746	321.988	318.758	0,45
TOPLAM	2.740.970	1.371.914	1.369.056	2.787.539	1.394.715	1.392.824	0,64

Bursa İli TÜİK 2014 yılı ADNKS Sonuçları

(Kaynak: tuik.gov.tr)

Türkiye’de nüfus yoğunluğu 101 kişi iken, Bursa ilinde nüfus yoğunluğu 256 kişi, ortalama hane halkı sayısı 3,4 kişidir.

Türkiye nüfusu ilk nüfus sayımından (1927) bu yana 5,7 katına çıkarak 77.695.904 kişiye ulaşmıştır. 1927- 2014 dönemindeki süreç incelendiğinde ilk zamanlar yoğun olan köy yerleşiminin yerini şehirleşmeye bıraktığı ve 1985 yılından itibaren nüfus yoğunluğunun il ve ilçe merkezlerinde yaşamaya başladığı görülmektedir. Köylerde ikamet eden nüfus azalmaya, şehirlerde ikamet eden nüfus artmaya devam ettiği için aradaki fark giderek büyümektedir.

Bursa ilinin nüfus süreci incelendiğinde 1927-2014 yıllara göre 6,94 kat artış görülmektedir. 1970 yılına dek köylerde yaşayan çoğunluk bu tarihten itibaren şehirlerde ikamet etmeye başlamıştır. Şehirlerde yaşayan nüfus ile köylerde yaşayan nüfus farkı gün geçtikçe büyümektedir. Yıllara göre kadın/erkek oranında Türkiye ortalaması ile paralel gözlemlenmektedir.

Türkiye ve Bursa nüfusuna bakıldığında yaş ve cinsiyetlere göre nüfusun 15-34 yaş grubunda yoğunlaştığı görülmektedir. İlde 15-34 yaş grubu nüfusu 883.650 kişidir. İl nüfusuna oranı %31,7’dir.

Tarihsel sürece bakıldığında il merkezinde yer alan ilçelerin nüfusları artarken dış kesimlerde kalan Büyükorhan, Harmancık, Keles ve Orhaneli’nin nüfusların da zaman içinde azaldığı görülmektedir.



Ayrıca Gemlik, İznik, Mustafakemalpaşa, Orhangazi ve Yenişehir ilçelerinde de nüfus azalış göstermiştir.

Bursa ili, Türkiye ortalamasının üzerinde bir nüfus artışı ile en hızlı gelişen kentlerden biridir. Bu hızlı nüfus artışının en önemli etkeni sürekli alınan göçtür. İlin göç almasındaki en önemli neden ise, Bursa'nın ekonomik açıdan, ticaret ve sanayi açısından önde gelen kentlerden olmasıdır. İl Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra ticari potansiyel açısından bölgenin en büyük ili durumundadır. İlde ağırlıklı olarak tekstil, konfeksiyon makina cihaz vb. ticareti gelişmiştir. Bu kapsamda ilde ticaretle ilgilenen esnaf ve sanatkârlar ile ticarethane sayıları yüksek düzeylerde dir.

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

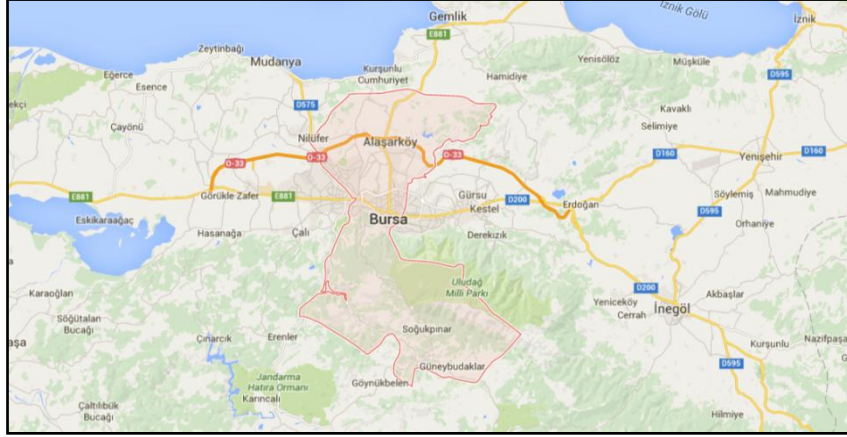
Bursa ili toplam 1.081.954 hektar alana sahiptir. Bu alanın 429.850 hektarını tarım yapılan kültür arazisi oluşturmaktadır. Kültür arazisinde iklim şartlarına bağlı olarak hemen hemen her türlü tarım ürünü yetiştirilmektedir.

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

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

4.6.2 Osmangazi İlçesi

2014 TÜİK verilerine göre 813.262 nüfuslu ve 1.165 kilometrekare yüzölçümüne sahip 27'si kır vasıflı 136 mahalleden müteşekkil Osmangazi ilçesi, doğuda Gökdere Vadisi ile başlar; batıda Nilüfer Deresi ve Yeni Mudanya Yolu, kuzeyde Samanlı Dağları, Nilüfer Çayı ve Bursa Ovası'nı içine alan topraklara sınır oluşturan bölgeyi kapsar. İzmir, İstanbul, Eskişehir yollarının kesiştiği kavşak noktasında bulunan Osmangazi ilçesi ayrıca; Mudanya Limanı'na 31 km, Yalova'ya 74 km, Gemlik'e 30 km mesafededir.



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

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

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

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

Osmangazi sınırları içerisindeki Yeşil Kuşak Projesi'nin önemli bir ayağını oluşturan Soğanlı Kent Parkı Bursa'ya yeni bir oksijen ünitesi kazandırmaktadır. 580 bin metrekarelik bir alana yayılan Soğanlı Kent Parkı'nın içerisinde, yürüyüş ve bisiklet yolları, kafeterya, büfeler bulunmaktadır. Yine Soğanlı Kent Parkı içinde 189 bin metrekarelik alana yayılan Hayvanat Bahçesi, dünya standartları gözetilerek oluşturulmuştur.

%99'u okur yazar olan ilçede; kaplıca, Uludağ ve tarihi değerlerle turizm sektörü, tarıma elverişli coğrafyası ile tarım sektörü, otomotiv sanayinin lokomotifi olduğu endüstriyel üretim ile de sanayi sektörü gelişmiştir. Reşat Oyal Kültür Parkı, İnkaya Çınarı, Tophane Yamaçları, Ulucami ile Orhan



Camii arasındaki geniş alana yayılan Kozahan,1340 yılında Orhan Bey tarafından yaptırılan Emirhan, başta II. Murad ve Cem Sultan'a ait olanlarla birlikte yirmiye yakın türbenin yanı sıra, medrese, okul, imarethane, gusûlhane, hamam ve camiden oluşan Muradiye Külliyesi, Hüdavendigâr Camii, Osmanlı mimarlığının başlangıç döneminde, çok ayaklı ve çok kubbeli cami planlarının en önemli örneği Ulu Camii, ayrıca Merinos Kent Parkı, Botanik Parkı, Soğanlı Hayvanat Bahçesi, Pınarbaşı Parkı, Soğukkuyu Parkı ve Hamitler Parkı ve Sukay Park adı ile Sukayağı Tesisleri Osmangazi sınırları içerisinde yer alan çekim merkezleri olarak sıralanabilir. İlçenin en önemli diğer tarihsel anıtları ve yapıtları şunlardır: Bursa Kalesi, Bursa Hisarı, I.Murad Türbesi, Pars Bey Türbesi, Çakır Ağa Hamamı, Osmangazi ve Orhangazi Türbeleri, Şehzade Mustafa Türbesi, Bedesten, Arkeoloji Müzesi, Atatürk Müzesi, Osmanlı Evi Müzesi, Kent Müzesidir, Ördekli Kültür Merkezi, Gökdere Medresesi, Irgandı Köprüsü, Haraççioğlu Medresesi, Karabaş-ı Veli Dergahı, Balibey Hanı, Muradiye Hamamı, Galle Han'dır.²

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

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Mahallesi, Mudanya Yolu (Sanayi Caddesi) 9. Km Osmangazi / BURSA açık adresinde konumlu; tapu senedi bilgilerine göre, Bursa İli, Osmangazi ilçesi, Emek Mahallesi 519 ada, 17 parselde yer alan 35.618,12m² yüzölçümlü arsa üzerinde geliştirilmiş, 17 bloklu, Korupark 3. Etap Konut Projesi ve 519 ada, 16 parselde yer alan 154,84m² yüzölçümlü arsa üzerinde Trafo Yeri yer almaktadır.

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Bursa	Osmangazi	Emek	519	17	35.618,12 m ²	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	-	H21B25D4C

Yol Tarifi Komşu Parselleri Göster | Yazdır | Koordinat İndir

Korupark 3. Etap Uydu Görüntüsü

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Bursa	Osmangazi	Emek	519	16	154,84 m ²	Trafo yeri	-	H21B25D4C

Yol Tarifi Komşu Parselleri Göster | Yazdır | Koordinat İndir

Korupark Trafo Yeri Uydu Görüntüsü

Değerleme konusu ana taşınmaz, Bursa-Mudanya feribot yolu üzerinde, fabrikaların yoğunluklu olduğu ve yaya trafiğinin fazla olmadığı Mudanya Yolu (Sanayi Caddesi) 9 kilometresinde yer almakta olup, Bursa'nın en büyük alışveriş merkezlerinden biri olan Korupark AVM'nin arkasında yer alan Korupark 3. Etap Sitesidir. Yakın çevresinde Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi, Oyak Renault Otomobil Fabrikası, Balat OSB, Fethiye OSB, Minareli Çavuş BTSO OSB, Gülenevler Sitesi, İpekkent Sitesi, Türkiye Kömür İşletmeleri İlköğretim Okulu, Farabi İlköğretim Okulu, Osmangazi Gazi Anadolu Lisesi, Mehmet Akif Ersoy Parkı, Emek Merkez Cami, Bursa Kent Mezarlığı gibi önemli yerler bulunmaktadır.



Korupark 3. Etap ve Trafo Yeri Uydu Görüntüsü

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

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

5.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

519 ADA 16 PARSEL

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

519 ADA 17 PARSEL

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

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

Sıra	Blok	Blok	Kat	B. B. No	Nitelik	Arsa Payı		Cilt	Sayfa	Tapu Tarihi	Yevmiye No
1	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	1	KONUT	7162	/ 3561812	42	4084	12.04.2013	11997
2	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	2	KONUT	5636	/ 3561812	42	4085	12.04.2013	11997
3	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	3	KONUT	7162	/ 3561812	42	4086	12.04.2013	11997
4	GÖKTERAS-A	A	2.BODRUM KAT	4	KONUT	7162	/ 3561812	42	4087	12.04.2013	11997
5	GÖKTERAS-A	A	2.BODRUM KAT	6	KONUT	7500	/ 3561812	42	4089	12.04.2013	11997
6	KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	2	KONUT	7266	/ 3561812	42	4136	12.04.2013	11997
7	KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	3	KONUT	5586	/ 3561812	42	4137	12.04.2013	11997
8	KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	4	KONUT	5110	/ 3561812	42	4138	12.04.2013	11997
9	GÖKTERAS-C	C	3.BODRUM KAT	1	KONUT	6517	/ 3561812	42	4150	12.04.2013	11997
10	GÖKTERAS-C	C	3.BODRUM KAT	2	KONUT	5305	/ 3561812	42	4151	12.04.2013	11997
11	GÖKTERAS-C	C	3.BODRUM KAT	3	KONUT	6567	/ 3561812	42	4152	12.04.2013	11997
12	GÖKTERAS-C	C	2.BODRUM KAT	6	KONUT	6567	/ 3561812	42	4155	12.04.2013	11997
13	GÖKTERAS-C	C	1.KAT	14	KONUT	5305	/ 3561812	42	4163	12.04.2013	11997
14	GÖKTERAS-C	C	12.KAT	48	KONUT	6904	/ 3561812	43	4197	12.04.2013	11997
15	GÖKTERAS-C	C	13.KAT	50	KONUT	5305	/ 3561812	43	4199	12.04.2013	11997
16	BAHÇETERAS-D	D	3.BODRUM KAT	1	KONUT	7212	/ 3561812	43	4201	12.04.2013	11997
17	GÖKTERAS-E	E	3.BODRUM KAT	2	KONUT	5305	/ 3561812	43	4213	12.04.2013	11997
18	GÖKTERAS-E	E	2.BODRUM KAT	4	KONUT	6571	/ 3561812	43	4215	12.04.2013	11997
19	GÖKTERAS-E	E	1.KAT	15	KONUT	6567	/ 3561812	43	4226	12.04.2013	11997
20	GÖKTERAS-E	E	12.KAT	47	KONUT	5305	/ 3561812	43	4258	12.04.2013	11997
21	GÖKTERAS-E	E	13.KAT	49	KONUT	6908	/ 3561812	43	4260	12.04.2013	11997
22	BAHÇETERAS-F	F	3.BODRUM KAT	1	KONUT	7212	/ 3561812	43	4263	12.04.2013	11997
23	GÖKTERAS-G	G	3.BODRUM KAT	1	KONUT	6571	/ 3561812	43	4274	12.04.2013	11997
24	GÖKTERAS-G	G	3.BODRUM KAT	3	KONUT	6567	/ 3561812	43	4276	12.04.2013	11997
25	GÖKTERAS-G	G	2.BODRUM KAT	4	KONUT	6571	/ 3561812	44	4277	12.04.2013	11997
26	GÖKTERAS-G	G	13.KAT	49	KONUT	6908	/ 3561812	44	4322	12.04.2013	11997
27	GÖKTERAS-G	G	13.KAT	50	KONUT	5305	/ 3561812	44	4323	12.04.2013	11997
28	KÖŞETERAS-H	H	3.BODRUM KAT	4	KONUT	4850	/ 3561812	44	4328	12.04.2013	11997
29	KÖŞETERAS-H	H	2.BODRUM KAT	7	KONUT	5307	/ 3561812	44	4331	12.04.2013	11997

30	GÖKTERAS-I	I	3.BODRUM KAT	1	KONUT	7162	/	3561812	44	4340	12.04.2013	11997
31	GÖKTERAS-I	I	3.BODRUM KAT	2	KONUT	5636	/	3561812	44	4341	12.04.2013	11997
32	GÖKTERAS-I	I	1.BODRUM KAT	7	KONUT	7162	/	3561812	44	4346	12.04.2013	11997
33	RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	1	KONUT	2176	/	3561812	45	4391	12.04.2013	11997
34	RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3718	/	3561812	45	4392	12.04.2013	11997
35	RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	3	KONUT	3718	/	3561812	45	4393	12.04.2013	11997
36	RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	4	KONUT	2176	/	3561812	45	4394	12.04.2013	11997
37	RESİDENCE-J	J	2.BODRUM KAT	5	KONUT	2048	/	3561812	45	4395	12.04.2013	11997
38	RESİDENCE-J	J	2.BODRUM KAT	6	KONUT	2176	/	3561812	45	4396	12.04.2013	11997
39	RESİDENCE-J	J	1.BODRUM KAT	15	KONUT	2176	/	3561812	45	4405	12.04.2013	11997
40	RESİDENCE-K	K	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3718	/	3561812	46	4492	12.04.2013	11997
41	RESİDENCE-K	K	3.BODRUM KAT	3	KONUT	3718	/	3561812	46	4493	12.04.2013	11997
42	RESİDENCE-K	K	3.BODRUM KAT	4	KONUT	2176	/	3561812	46	4494	12.04.2013	11997
43	RESİDENCE-K	K	2.BODRUM KAT	7	KONUT	3718	/	3561812	46	4497	12.04.2013	11997
44	RESİDENCE-K	K	2.BODRUM KAT	8	KONUT	3718	/	3561812	46	4498	12.04.2013	11997
45	RESİDENCE-K	K	1.BODRUM KAT	14	KONUT	3718	/	3561812	46	4504	12.04.2013	11997
46	GÖKTERAS-L	L	3.BODRUM KAT	1	KONUT	6571	/	3561812	47	4591	12.04.2013	11997
47	GÖKTERAS-L	L	3.BODRUM KAT	3	KONUT	6567	/	3561812	47	4593	12.04.2013	11997
48	GÖKTERAS-L	L	13.KAT	50	KONUT	5305	/	3561812	47	4640	12.04.2013	11997
49	BAHÇETERAS-M	M	3.BODRUM KAT	1	KONUT	7212	/	3561812	47	4642	12.04.2013	11997
50	GÖKTERAS-N	N	13.KAT	50	KONUT	5305	/	3561812	48	4700	12.04.2013	11997
51	BAHÇETERAS-O	O	3.BODRUM KAT	1	KONUT	7212	/	3561812	48	4702	12.04.2013	11997
52	GÖKTERAS-P	P	2.BODRUM KAT	6	KONUT	6567	/	3561812	48	4716	12.04.2013	11997
53	OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	1	ÖZEL OTOYERİ	117	/	3561812	48	4762	12.04.2013	11997
54	OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	2	ENERJİ MERK. TRAFYO	1	/	3561812	48	4763	12.04.2013	11997

5.2.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Osmangazi İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 19.10.2015 tarihli tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

519 Ada 16 Parsel;

Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

519 Ada 17 Parsel; (Tüm bağımsız bölümler üzerinde)

Beyanlar;

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

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

*(AT Diğer (Konusu: Osmangazi Belediye Başkanlığı 29.07.2015 tarih Osmangazi Belediyesi 36656 sayılı yazısı ilgi yazınız ve ekindeki Bursa 2. İdare Mahkemesi 2013/768 esas 2013/1112 sayılı kararı ve Danıştay 6. Dairesi'nin 2014/6975 – 3843 esas ve kara sayılı onama kararı gereği) Tarih 29.07.2015 Sayı: 36656 (Başlama Tarih: 06/08/2015 Süre:) (05.08.2015 ve 30838 yevmiye no ile).

5.2.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

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

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

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

1/1000 Ölçekli Emek Uygulama İmar Planı'nda; diğer parseller olan, 462 ada 1 parsel-463 ada, 8 parsel ve dava konusu 519 ada 12 parselde (ifrazdan sonra 17 parsel olmuştur) Plan değişiklikleri yapılmış; bu değişiklikler Emek Belediye Meclisinin 07.03.2008 Tarih ve 13 sayılı kararıyla kabul edilip, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2010 Tarih ve 428 sayılı kararı ile onanmıştır. Bu revizyonda 519 ada 17 parsel için plan ve plan notlarında, hiçbir değişiklik olmamıştır. Dolayısıyla dava konusu plan notlarının 4. ve 7.maddeleri, 1/1000 ölçekli Emek Revizyon Uygulama İmar Planında da hiçbir değişikliğe uğramaksızın yer almışlardır.

Osmangazi Belediyesinden, 17 nolu parsel için 01.04.2011 Tarih ve 22477 sayılı imar durum belgesi alınmış ve bu belgeye dayalı olarak 1/500 ölçekli vaziyet planı hazırlanmıştır.



Plana, plan notlarına ve imar durum belgesine uygun olarak hazırlanan vaziyet planı, Osmangazi Belediye Meclisinin 01.06.2011 Tarih ve 501 sayılı kararı ile kabul edilmiş, Bursa Büyükşehir Meclisinin 18.07.2011 Tarih ve 601 Sayılı kararıyla onanmıştır.

Vaziyet planına dayalı olarak 02.11.2011 Tarih ve 1004 sayılı yapı izin belgesi alınmış ve tüm yapılar, plana, plan notlarına, imar durum belgesine, vaziyet planına, yapı izin belgesine ve eklerine uygun bir biçimde inşa edilip tamamlanmışlardır.

Tamamlanan yapılar için, 25.06.2013 Tarih ve 376 sayılı yapı kullanım izin belgesi alınmış, kat mülkiyeti kurulmuştur.

İnşaatlar devam ederken, davacılar Bursa İdare Mahkemesine başvurarak; 1/1000 ölçekli planın, plan notlarının 4. ve 7.maddelerinin, 1/5000 ölçekli planın, imar durum belgesinin, vaziyet planının ve yapı ruhsatının hukuka aykırılığı ileri sürülerek iptalini istemişler ve Bursa 2.İdare Mahkemesi de bunlar için iptal kararı vermiştir. İlgili karar taşınmazların tapu kayıtlarında beyanlar hanesine kayıt 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 2015/749 sayı ile dosya Danıştay 6. Dairesinde kararda beklemektedir.

Taşınmazın takyidatlarının beyanlar Bölümünde “05.08.2015 ve 30838 yevmiye numarası ile Osmangazi Belediye Başkanlığı 29.07.2015 Tarih Osmangazi Belediyesi 36656 sayılı yazısı ilgi yazınız ve ekindeki Bursa 2. İdare Mahkemesi 2013/768 esas 2013/1112 sayılı kararı ve Danıştay 6. Dairesi'nin 2014/6975 – 3843 esas ve kara sayılı onama kararı gereği) Tarih 29.07.2015 Sayı: 36656 (Başlama Tarih: 06/08/2015 Süre:)” ile beyan bulunmaktadır.

28/5/2013 Tarihli Ve 28660 Sayılı Resmi Gazete’de Yayımlanan GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İlişkin ESASLAR TEBLİĞİ'nin Yatırım Faaliyetleri Ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar Getiren 22.Maddesi C Bendinde “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir” denilmektedir.

Danıştay 6.dairesinin uzun yıllardan beri sürüp giden içtihatları; 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 yolundadır. Ayrıca dava süreci yukarıda belirtildiği gibi mahkeme süreci devam etmektedir.

Fakat belirtilen takyidatın gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte bir takyidat olduğu kanaati edinilmiştir.

Tüm bu nedenlerden dolayı taşınmazların tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde engel teşkil ettiği öngörülmüştür.

5.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu 519 ada 17 parsel 28.10.2015 gün 428 sayılı onay tarihli 1/1000 ölçekli Emek Revizyon Uygulama İmar Planı'na göre, 17 no.lu parsel "Park" alanı lejantında kalmaktadır.

16 parselin ise ilgil imar durum yazısında bahsi geçmemekle birlikte "Trafo" alanında" kaldığı bilinmektedir.

519 ada 17 parsel yapılaşma koşulları;

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

şeklinde belirtilmiştir.

Ayrıca 28.10.2015 tarihli ve ekte yer alan yazılı imar durum belgesinde "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" denmektedir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir;

1-Plan sınırları içindeki alanda;

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

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

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

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

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

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

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

Ancak plan sınırları içindeki alanda ifraz yapılması durumunda;

a) Alınmış inşaat ruhsatına göre yapımı tamamlanmış alışveriş merkezinin plan üzerine işlendiği şekilde aynen korunacak ve yer aldığı parselde % 25 şartı aranmayacaktır

b) İfraz sonucunda oluşan yeni parsellerde yapılaşma konut+ticaret olarak inşa edilecek ise, ticaret alanları toplamı inşaat alanlarının % 40'ını geçemez.

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

Yapı Ruhsatı Ve Yapı Kullanma İzin Belgesi: Söz konusu 17 parsel için ayrı ayrı alınmış, yapı ruhsatları ve yapı kullanım izin belgeleri aşağıdaki tablolarda detaylı olarak gösterilmiştir. (Söz konusu belgeler rapor ekinde sunulmuştur).

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

Yerinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazların mevcut durumları ile yasal durumları arasında fark yoktur. Mevcut yapılar "Yapı Kullanma İzin Belgesi" ile uyumludur.

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu gayrimenkul 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi için, Demirtaşpaşa Mahallesi, Ata sokak, Petek Bozkaya İş Merkezi, A Blok, D:A/9 Osmangazi/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Uzay Yapı Denetimi Hizmetleri Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.

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

- 519 Ada 17 Parsel’de 12.04.2013 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiş olup bağımsız bölümler Torunlar GYO adına tescil edilmiştir.
- Taşınmazların bulunduğu site 27.09.2013 tarihinde 31266 yevmiye no ile kat mülkiyeti tesis edilmiş olup ana gayrimenkulün niteliği “10 Adet 19 Katlı 2 adet 6 Katlı, 2 adet 8 Katlı, 2 adet 4 katlı apartman 1 adet 5 katlı garaj binası ve arsası” olarak değişmiştir.
- Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nün 18.12.2014 tarih 56591176/310.99/39190/42277 sayılı yazısına göre; Emek Adnan Menderes Mahallesi 519 Ada 17 Parsel hakkında açılan dava ile ilgili olarak Bursa 2. İdare Mahkemesi’nin 04.07.2014 gün ve 2012/418 esas ve 2014/838 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli Emek Uygulama İmar Planı Revizyonu’nun 519 ada 12 parsel için (Korupark)plan notlarının 7. Maddesi ve 4. Maddesi ile parsel için 20.11.2011 gün ve 4257 sayılı imar durum belgesinin iptal edilmiş olması nedeniyle taşınmazlara ilişkin 02.11.2011 tarih ve 1004 sayılı yapı ruhsatı da iptal edilmiştir. Konu ile ilgili olarak Osmangazi Belediyesi’nin kurum içi yazışmasının örneği rapor ekinde sunulmuştur.

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

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

Taşınmazların 02.12.2011 tarihli yapı ruhsatları iptal edilmiş olsa da yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması ve yapı kullanma izin belgesinin yapı sahibi yararına kazanılmış hak sağlaması nedeniyle mevzuat uyarınca alınması gerekli izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olduğu kanaatine varılmıştır.

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

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.

Osmangazi Belediyesinden, 17 nolu parsel için 01.04.2011 Tarih ve 22477 sayılı imar durum belgesi alınmış ve bu belgeye dayalı olarak 1/500 ölçekli vaziyet planı hazırlanmıştır.

Plana, plan notlarına ve imar durum belgesine uygun olarak hazırlanan vaziyet planı, Osmangazi Belediye Meclisinin 01.06.2011 Tarih ve 501 sayılı kararı ile kabul edilmiş, Bursa Büyükşehir Meclisinin 18.07.2011 Tarih ve 601 Sayılı kararıyla onanmıştır.

Vaziyet planına dayalı olarak 02.11.2011 Tarih ve 1004 sayılı yapı izin belgesi alınmış ve tüm yapılar, plana, plan notlarına, imar durum belgesine, vaziyet planına, yapı izin belgesine ve eklerine uygun bir biçimde inşa edilip tamamlanmışlardır.

Tamamlanan yapılar için, 25.06.2013 Tarih ve 376 sayılı yapı kullanım izin belgesi alınmış, kat mülkiyeti kurulmuştur.

İnşaatlar devam ederken, davacılar Bursa İdare Mahkemesine başvurarak; 1/1000 ölçekli planın, plan notlarının 4. ve 7.maddelerinin, 1/5000 ölçekli planın, imar durum belgesinin, vaziyet planının ve yapı ruhsatının hukuka aykırılığı ileri sürülerek iptalini istemişler ve Bursa 2.İdare Mahkemesi de bunlar için iptal kararı vermiştir. İlgili karar taşınmazların tapu kayıtlarında beyanlar hanesine kayıt 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 2015/749 sayı ile dosya Danıştay 6. Dairesinde kararda beklemektedir.

Danıştay 6.dairesinin uzun yıllardan beri sürüp giden içtihatları; 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 yolundadır. Ayrıca dava süreci yukarıda belirtildiği gibi mahkeme süreci devam etmektedir.

Mahkeme sürecinin devam etmesi, Danıştay 6.dairesinin uzun yıllardan beri sürüp giden içtihatlarının "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 kullanılmasına karşın belirtilen takyidatın imar uygulamaları açısından verilmiş olması nedeniyle imar bilgileri açısından taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması uygun görülmemiştir.

5.3.6 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

5.4.1 Gayrimenkullerin Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü, H21B25D4C pafta, 519 Ada, 17 Parsel no'lu, 35.618,12m² yüzölçümlü, "10 Adet 19 Katlı, 2 Adet 6 Katlı, 2 Adet 8 Katlı, 2 Adet 4 Katlı Apartman, 1 Adet 5 Katlı Garaj Binası ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul kapsamında, mülkiyeti Torunlar GYO A.Ş.'ye ait, 51 adet konut, 1 adet özel otopark ve 1 adet trafo nitelikli bağımsız bölümler ile 519 Ada, 16 Parsel no'lu, 154,84 m² yüzölçümlü, "Trafo Yeri" nitelikli gayrimenkuldür.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu 124 adet konut, 1 adet özel otopark ve 1 adet trafo merkezi bulunmakta olup, projeye ilişkin satışlar devam etmektedir. Değerleme çalışmaları, 22.12.2014 itibariyle Müşteri Şirket tarafından beyan edilen toplam 51 adet konut, 1 adet özel otopark ve 1 adet trafo merkezi için gerçekleştirilmiştir. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tipleri, cepheleri ve brüt metrekareleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan
1	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	206,16
2	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	164,33
3	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	3	KONUT	4+1	C	206,16
4	GÖKTERAS-A	A	2.BODRUM KAT	4	KONUT	4+1	A	205,55
5	GÖKTERAS-A	A	2.BODRUM KAT	6	KONUT	4+1	C	205,55
6	KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	2	KONUT	4+1	B	208,57
7	KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	3	KONUT	2+1	A	113,35
8	KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	D	173,27

9	GÖKTERAS-C	C	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27
10	GÖKTERAS-C	C	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	158,25
11	GÖKTERAS-C	C	3.BODRUM KAT	3	KONUT	3+1	C	200,27
12	GÖKTERAS-C	C	2.BODRUM KAT	6	KONUT	3+1	C	187,83
13	GÖKTERAS-C	C	1.KAT	14	KONUT	3+1	B	151,73
14	GÖKTERAS-C	C	12.KAT	48	KONUT	3+1	C	197,12
15	GÖKTERAS-C	C	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73
16	BAHÇETERAS-D	D	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57
17	GÖKTERAS-E	E	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	158,25
18	GÖKTERAS-E	E	2.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	A	187,83
19	GÖKTERAS-E	E	1.KAT	15	KONUT	3+1	C	187,83
20	GÖKTERAS-E	E	12.KAT	47	KONUT	3+1	B	151,73
21	GÖKTERAS-E	E	13.KAT	49	KONUT	3+1	A	197,12
22	BAHÇETERAS-F	F	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57
23	GÖKTERAS-G	G	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27
24	GÖKTERAS-G	G	3.BODRUM KAT	3	KONUT	3+1	C	200,27
25	GÖKTERAS-G	G	2.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	A	187,83
26	GÖKTERAS-G	G	13.KAT	49	KONUT	3+1	A	197,12
27	GÖKTERAS-G	G	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73
28	KÖŞETERAS-H	H	3.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	D	163,33
29	KÖŞETERAS-H	H	2.BODRUM KAT	7	KONUT	3+1	A	155,37
30	GÖKTERAS-I	I	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	206,16
31	GÖKTERAS-I	I	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	164,33
32	GÖKTERAS-I	I	1.BODRUM KAT	7	KONUT	4+1	A	205,55
33	RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	1	KONUT	1+1	E	64,56
34	RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	2	KONUT	2+1	F	110,76
35	RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	3	KONUT	2+1	A	110,76
36	RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	4	KONUT	1+1	B	64,56
37	RESİDENCE-J	J	2.BODRUM KAT	5	KONUT	1+1	D	60,89
38	RESİDENCE-J	J	2.BODRUM KAT	6	KONUT	1+1	E	64,56
39	RESİDENCE-J	J	1.BODRUM KAT	15	KONUT	1+1	B	64,56
40	RESİDENCE-K	K	3.BODRUM KAT	2	KONUT	2+1	A	110,76
41	RESİDENCE-K	K	3.BODRUM KAT	3	KONUT	2+1	F	110,76
42	RESİDENCE-K	K	3.BODRUM KAT	4	KONUT	1+1	E	64,56
43	RESİDENCE-K	K	2.BODRUM KAT	7	KONUT	2+1	A	110,76
44	RESİDENCE-K	K	2.BODRUM KAT	8	KONUT	2+1	F	110,76
45	RESİDENCE-K	K	1.BODRUM KAT	14	KONUT	2+1	F	110,76
46	GÖKTERAS-L	L	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27
47	GÖKTERAS-L	L	3.BODRUM KAT	3	KONUT	3+1	C	200,27
48	GÖKTERAS-L	L	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73
49	BAHÇETERAS-	M	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57

	M							
50	GÖKTERAS-N	N	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73
51	BAHÇETERAS-O	O	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57
52	GÖKTERAS-P	P	2.BODRUM KAT	6	KONUT	3+1	C	187,83
53	OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	1	ÖZEL OTOPARK	-		2461,55
54	OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	2	ENERJİ MERK. TRAFO	-		115
TOPLAM								10866,53

5.4.2 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Konu gayrimenkul; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü, 519 ada, 17 parsel no'lu, 35.618,124m² yüzölçümüne sahip arsa üzerinde konumlandır. Trafo Yeri ise 519 ada, 16 parsel no'lu, 154,84 m² yüzölçümüne sahiptir.
- Sitenin yer aldığı bölge, eski sanayi bölgesi, yeni yerleşim yeridir.
- Site, Mudanya yolu üzerinde merkezi bir konumda olup, önemli ana arterlere yakındır. Ulaşım kolay bir şekilde sağlanmaktadır.
- Söz konusu parsel Sanayi Caddesi'ne (Mudanya Yolu) 2.parsel konumundadır.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu site; Sanayi Caddesi (Mudanya Yolu) üzerinde oluşu sebebiyle bilinirliği yüksektir.
- Parsel, düzgün olmayan bir geometrik şekle sahip olup, topografik olarak yaklaşık düzdür.
- Değerleme konusu Korupark 3. Etap sitesi 2013 yılında tamamlanmıştır.
- 3. Etap sitesi, betonarme karkas yapı tarzında, bitişik nizamda, 16 konut bloğu ve 1 otopark bloğundan oluşmakta olup, Rezidans blokları ayrı nizamdır.
- Toplamda 17 blokta, 678 adet konut, 1 adet özel otopark ve 1 adet trafo merkezi bulunmaktadır.
- Bloklarda havalandırma ile ısıtma ve soğutma sistemleri, 1'er adet asansör ve yangın merdiveni yer almaktadır.
- Sitede kapalı otopark alanları mevcuttur. Site etrafı bahçe duvarları ile çevrilidir.
- Siteye ait, kapalı otopark alanı, peyzaj alanı, süs havuzu ve güvenlik mevcuttur.
- Tüm taşınmazların, mevcut durumları ile satışa konu oldukları belirtilmiş olup, tamamlanma oranları %100'dür. Taşınmazın yakınında Korupark AVM yer almaktadır.



6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Site ana arterlerin keşişim noktasında bulunmaktadır. Ulaşım ve erişilebilirlik imkanları geniştir.
- Toplu taşıma durakları, gayrimenkule yürüme mesafesinde konumludur.
- Yakın çevresinde konut amaçlı kullanılan gayrimenkuller ile sanayi siteleri bulunmaktadır.
- Modern mimari kullanılmıştır.
- Lüks kalite işçilik ve malzeme kullanılmıştır.

Zayıf Yönler

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

Fırsatlar

- Yaklaşık 2 sene önce oturuma başlanmış site, bölgede halen birinci derecede tercih edilebilecek konumdadır.
- Taşınmaza ulaşım tüm toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Tehditler

- Taşınmazın yapı ruhsatı iptal edilmiştir.
- Konu siteye yakın mesafede bulunan yeni konut siteleri rekabeti arttırmıştır.
- ABD Merkez Bankasının parasal genişlemeye son vermesinin ardından gelişmekte olan ülkelere olan fon transferlerinin azalması beklenmektedir. Bu durumun genel olarak gayrimenkul piyasasına negatif etkileri olabilir. Yerel ve globalde gerçekleşen ekonomik

değişiklikler, gayrimenkul sektörünü de doğrudan etkilemektedir. Bu durumun bölgeye yapılması planlanan yatırımları geciktirme ihtimali bulunmaktadır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkullerin Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazların konut nitelikli olmaları nedeniyle Gelir Yaklaşımı ve Emsal Karşılaştırma yöntemleri kullanılmıştır.

6.4.1 Emsal Yaklaşımı

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

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

Değerleme konusu 16 parselin "Trafo Yeri" niteliğinde olması sebebiyle bölgede benzer nitelikli emsal tespit edilememiş ve 2015 yılı rayiç değeri üzerinden değerlendirme çalışması yapılmıştır. Osmangazi Belediyesi'nden öğrenilen bilgiye göre, Turgut Özal Caddesi'nin sokak birim arsa rayiç 630,33 TL/m²'dir. 16 no.lu parselin değeri;

- $154,84 \text{ m}^2 \times 630,33 \text{ TL/m}^2 = 97.600,30 \text{.-TL}$ olarak belirlenmiştir.

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

Sıra	BLOK/ETAP	Kat	Nitelik	Tip	Brüt Alan (m ²)	m ² Birim Fiyatı (TL/m ²)	İstenen Satış Fiyatı (TL)	Yuvarlatılmış Satış Fiyatı (TL)
1	1. VE 2. ETAP	13. KAT	KONUT	1+1	64,00	3.891	249.000	250.000
2	1. VE 2. ETAP	1. KAT	KONUT	1+1	60,00	4.083	245.000	250.000
3	1. VE 2. ETAP	4. KAT	KONUT	1+1	64,00	3.828	245.000	250.000
4	1. VE 2. ETAP	9. KAT	KONUT	4+1	181,00	3.149	570.000	570.000
5	1. VE 2. ETAP	1. KAT	KONUT	3+1	187,00	3.436	642.600	640.000
6	1. VE 2. ETAP	15. KAT	KONUT	3+1	151,00	3.808	575.000	580.000
7	1. VE 2. ETAP	ZEMİN KAT	KONUT	4+1	198,00	3.131	620.000	620.000
8	1. VE 2. ETAP	BAHÇE KATI	KONUT	3+1	200,00	2.445	489.000	490.000
9	SEDİR ALTI	ARA KAT	KONUT	3+1	180,00	2.500	450.000	450.000
10	SEDİR ALTI	ARA KAT	KONUT	3+1	180,00	2.222	400.000	400.000

11	TERAS ETABI	ARA KAT	KONUT	3+1	180,00	2.667	480.000	480.000
12	TERAS ETABI	ARA KAT	KONUT	3+1	180,00	2.778	500.000	500.000
13	TERAS ETABI	ARA KAT	KONUT	4+1	210,00	2.714	570.000	570.000
14	TERAS ETABI	ARA KAT	KONUT	4+1	210,00	2.952	620.000	620.000
15	TERAS ETABI	ARA KAT	KONUT	4+1	210,00	2.524	530.000	530.000
16	TERAS ETABI	ARA KAT	KONUT	4+1	210,00	2.714	570.000	570.000
17	TERAS ETABI	4. KAT	KONUT	3+1	187,00	3.209	600.000	600.000
18	ÇINAR SİTESİ	9. KAT	KONUT	4+1	210,00	3.571	750.000	750.000
19	SEDİR 5 BLOK	KOT 1	KONUT	6+1	140,00	1.321	185.000	190.000
20	SEDİR 5 BLOK	KOT 1	KONUT	2+1	80,00	1.563	125.000	130.000
21	KORUPARK	8. KAT	KONUT	4+1	181,00	3.122	565.000	570.000
ORTALAMA						2.935		

KONUT EMSAL DEĞERLENDİRME TABLOSU						
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Alan(m ²)	64,00	181,00	187,00	198,00	180,00	210,00
İstenen Fiyat (TL)	249.000	570.000	642.600	620.000	500.000	620.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	236.550	541.500	610.470	589.000	475.000	589.000
Konum Düzeltmesi (±%)	-5%	-5%	5%	5%	0%	0%
Şerefiye Düzeltmesi (±%)	-12,5%	12,5%	0%	12,5%	0%	12,5%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (±%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	3.072	3.197	3.428	3.514	2.639	3.155
Emsal Ortalaması	3.168					TL/m²

Değerleme konusu konutların çevresindeki gelişimler, ulaşım noktalarına rahat erişiminin oluşu, kaliteli malzeme ve işçilikle inşa edilmiş olması gibi özellikler göz önünde bulundurulmuş, cephe, kat, büyüklük gibi özellikleri de dikkate alınarak her bir daire için şerefiye değeri belirlenmiştir. Şerefiye belirlenmesi yapılırken her bir dairenin baktığı konum ve bulunduğu yükseklik en önemli kriter olarak nitelendirilebilir.

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



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

A, I, L ve P bloklarda yer alan "A" ve "C" cephe olarak gösterilen, köşe konumda yer alan daireler, "B" cephe dairelere göre %4 oranında daha düşük değere sahiplerdir.

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

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

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

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

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

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

Rezidans Dairelerde:

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

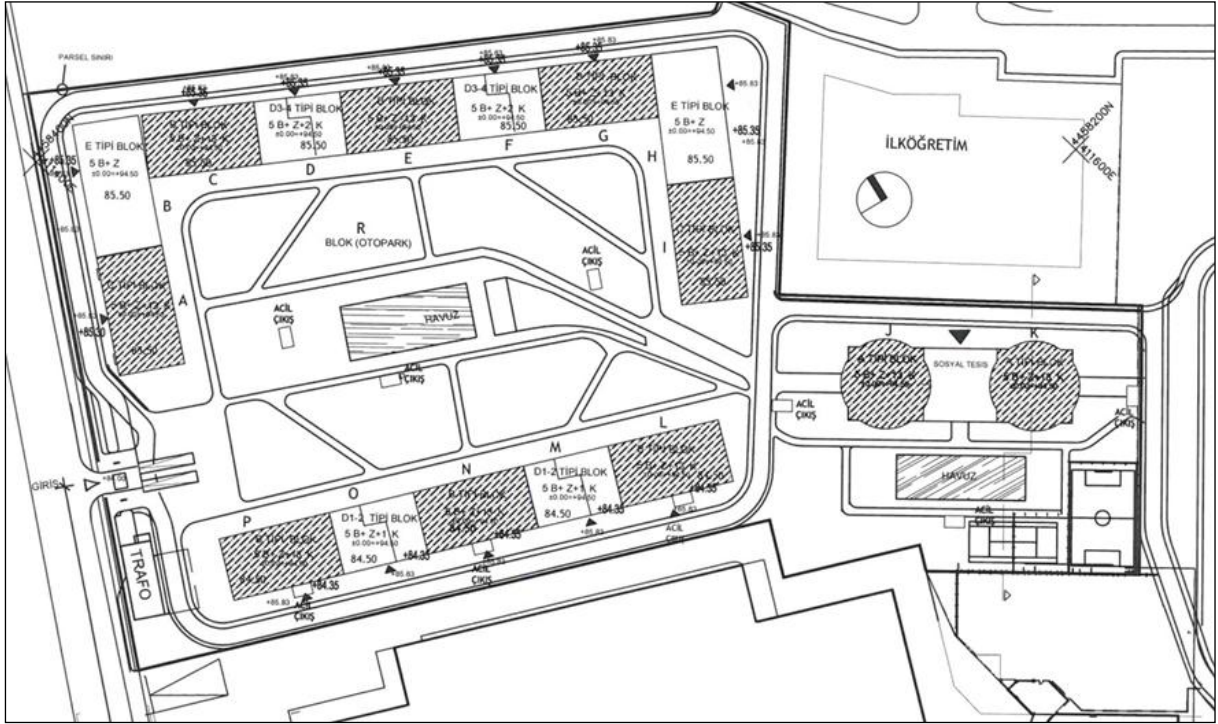
"B" cephe daireler ara konumda yer alıp, satışı tamamlanmış olan "C" cephe dairelere göre metrekare birim değerleri %1,5 oranında değerleri daha düşüktür.

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

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

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

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



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

SATILIK DÜKKAN/MAĞAZA PAZAR ARAŞTIRMASI								
NO	KAT	KONUM	Brüt Alan (Zemin)	Brüt Alan (Asma)	Brüt Alan (Bodrum)	Brüt Alan (Zemine İndirgenmiş)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri (TL)
1	ZEMİN+ ASMA BODRUM	Emek-Adnan Menderes	390	250	360,00	605	1.322	800.000
2	ZEMİN	Akpınar	85	0	0	85	4.059	345.000
3	ZEMİN	Sanayi Caddesi	1.630	0	0	1.630	3.681	6.000.000
4	ZEMİN	Yavuz S.S. Caddesi	250	0	0	250	3.800	950.000
5	ZEMİN	Emir Sultan Caddesi	60	0	0	60	2.000	120.000
6	ZEMİN	Osmanağa Caddesi	300	0	0	300	3.667	1.100.000
ORTALAMA							3.088	

Emsallerin ortalaması 3.100.-TL olarak hesaplanmış olup, emsaller cadde cephe, zemin kat dükkanlardır, otopark alanının konumu ve gelir getirebilecek bir mülk olması dikkate alındığında emsallere göre ~%35 değer düşüklüğü ön görülmüş olup, söz konusu otopark alanının birim m² değeri 1.367.-TL olarak alınmış, trafo alanının ise özel otopark alanına göre daha kötü konumda olması ve niteliğinin trafo olması nedeni ile otopark alanına göre %30 değer düşüklüğü ön görülmüş olup, söz konusu trafo alanının birim m² değeri 948.-TL olarak alınmıştır.

Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Fiyat (TL/m ²)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	1	ÖZEL OTOYERİ	-	-	2462	1.367	3.365.000
OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	2	ENERJİ MERK. TRAFİ	-	-	115	948	109.000
TOPLAM									3.304.000

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Sigortaya Esas Değeri (TL)	m ² Birim Fiyatı (TL/m ²)	Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)
GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	206,16	164.928	3.104	640.000
GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	164,33	131.464	3.219	529.000
GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	3	KONUT	4+1	C	206,16	164.928	2.901	598.000
GÖKTERAS-A	A	2.BODRUM KAT	4	KONUT	4+1	A	205,55	164.440	3.104	638.000
GÖKTERAS-A	A	2.BODRUM KAT	6	KONUT	4+1	C	205,55	164.440	2.900	596.000
KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	1	KONUT	1+1	C	82,35	65.880	3.412	281.000
KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	2	KONUT	4+1	B	208,57	166.856	2.929	611.000
KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	3	KONUT	2+1	A	113,35	90.680	2.708	307.000
KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	D	173,27	138.616	2.747	476.000
GÖKTERAS-C	C	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27	160.216	2.866	574.000
GÖKTERAS-C	C	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	158,25	126.600	3.216	509.000
GÖKTERAS-C	C	3.BODRUM KAT	3	KONUT	3+1	C	200,27	160.216	2.996	600.000
GÖKTERAS-C	C	2.BODRUM KAT	6	KONUT	3+1	C	187,83	150.264	3.008	565.000
GÖKTERAS-C	C	1.KAT	14	KONUT	3+1	B	151,73	121.384	3.295	500.000

Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Sigortaya Esas Değeri (TL)	m ² Birim Fiyatı (TL/m ²)	Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)
GÖKTERAS-C	C	7.KAT	31	KONUT	3+1	A	187,83	150.264	2.981	560.000
GÖKTERAS-C	C	12.KAT	48	KONUT	3+1	C	197,12	157.696	3.105	612.000
GÖKTERAS-C	C	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73	121.384	3.355	509.000
GÖKTERAS-C	C	13.KAT	51	KONUT	3+1	C	197,12	157.696	3.105	612.000
BAHÇETERAS-D	D	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57	158.856	3.067	609.000
GÖKTERAS-E	E	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	158,25	126.600	3.216	509.000
GÖKTERAS-E	E	2.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	A	187,83	150.264	2.987	561.000
GÖKTERAS-E	E	1.KAT	15	KONUT	3+1	C	187,83	150.264	3.067	576.000
GÖKTERAS-E	E	12.KAT	47	KONUT	3+1	B	151,73	121.384	3.335	506.000
GÖKTERAS-E	E	13.KAT	49	KONUT	3+1	A	197,12	157.696	3.130	617.000
BAHÇETERAS-F	F	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57	158.856	3.052	606.000
GÖKTERAS-G	G	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27	160.216	2.991	599.000
GÖKTERAS-G	G	3.BODRUM KAT	3	KONUT	3+1	C	200,27	160.216	2.866	574.000
GÖKTERAS-G	G	2.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	A	187,83	150.264	3.008	565.000
GÖKTERAS-G	G	13.KAT	49	KONUT	3+1	A	197,12	157.696	3.105	612.000
GÖKTERAS-G	G	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73	121.384	3.355	509.000
KÖŞETERAS-H	H	3.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	D	163,33	130.664	2.718	444.000



Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Sigortaya Esas Değeri (TL)	m ² Birim Fiyatı (TL/m ²)	Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)
KÖŞETERAS-H	H	2.BODRUM KAT	7	KONUT	3+1	A	155,37	124.296	2.723	423.000
GÖKTERAS-I	I	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	206,16	164.928	2.838	585.000
GÖKTERAS-I	I	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	164,33	131.464	3.183	523.000
GÖKTERAS-I	I	1.BODRUM KAT	7	KONUT	4+1	A	205,55	164.440	2.929	602.000
RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	1	KONUT	1+1	E	64,56	51.648	4.058	262.000
RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	2	KONUT	2+1	F	110,76	88.608	3.602	399.000
RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	3	KONUT	2+1	A	110,76	88.608	3.557	394.000
RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	4	KONUT	1+1	B	64,56	51.648	4.399	284.000
RESİDENCE-J	J	2.BODRUM KAT	5	KONUT	1+1	D	60,89	48.712	4.155	253.000
RESİDENCE-J	J	2.BODRUM KAT	6	KONUT	1+1	E	64,56	51.648	4.213	272.000
RESİDENCE-J	J	1.BODRUM KAT	15	KONUT	1+1	B	64,56	51.648	4.569	295.000
RESİDENCE-K	K	3.BODRUM KAT	2	KONUT	2+1	A	110,76	88.608	3.702	410.000
RESİDENCE-K	K	3.BODRUM KAT	3	KONUT	2+1	F	110,76	88.608	3.602	399.000
RESİDENCE-K	K	3.BODRUM	4	KONUT	1+1	E	64,56	51.648	4.213	272.000

Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Sigortaya Esas Değeri (TL)	m ² Birim Fiyatı (TL/m ²)	Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)
		KAT								
RESİDENCE-K	K	2.BODRUM KAT	7	KONUT	2+1	A	110,76	88.608	3.666	406.000
RESİDENCE-K	K	2.BODRUM KAT	8	KONUT	2+1	F	110,76	88.608	3.584	397.000
RESİDENCE-K	K	1.BODRUM KAT	14	KONUT	2+1	F	110,76	88.608	3.602	399.000
GÖKTERAS-L	L	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27	160.216	3.106	622.000
GÖKTERAS-L	L	3.BODRUM KAT	3	KONUT	3+1	C	200,27	160.216	3.006	602.000
GÖKTERAS-L	L	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73	121.384	3.335	506.000
BAHÇETERAS-M	M	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57	158.856	3.067	609.000
GÖKTERAS-N	N	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73	121.384	3.341	507.000
BAHÇETERAS-O	O	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57	158.856	3.052	606.000
GÖKTERAS-P	P	2.BODRUM KAT	6	KONUT	3+1	C	187,83	150.264	3.104	583.000
OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	1	ÖZEL OTOYERİ	-	-	2461,55	-	1.367	3.365.000
OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	2	ENERJİ MERK. TRAFYO	-	-	115	-	948	109.000



Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Sigortaya Esas Değeri (TL)	m ² Birim Fiyatı (TL/m ²)	Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)
TOPLAM									3.189	31.088.000

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

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

6.4.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı

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

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

Sıra	BLOK/ETAP	Kat	Nitelik	Tip	Brüt Alan (m ²)	m ² Birim Fiyatı (TL/m ²)	İstenen Kira Fiyatı (TL/ay)	Yuvarlanmış Kira Fiyatı (TL/ay)
1	1. VE 2. ETAP	1. KAT	KONUT	2+1	123,00	18,70	2.300	2.300
2	1. VE 2. ETAP	7. KAT	KONUT	1+1	60,00	26,67	1.600	1.600
3	1. VE 2. ETAP	3. KAT	KONUT	3+1	187,00	12,83	2.400	2.400
4	1. VE 2. ETAP	14. KAT	KONUT	3+1	151,00	15,23	2.300	2.300
5	1. VE 2. ETAP	BAHÇE KATI	KONUT	1+1	64,00	17,97	1.150	1.150
6	1. VE 2. ETAP	3. KAT	KONUT	1+1	64,00	19,53	1.250	1.250
7	1. VE 2. ETAP	ZEMİN KAT	KONUT	1+1	64,00	23,44	1.500	1.500
8	1. VE 2. ETAP	2. KAT	KONUT	1+1	60,00	28,33	1.700	1.700
9	1. VE 2. ETAP	4. KAT	KONUT	1+1	64,00	19,53	1.250	1.250
10	1. VE 2. ETAP	ZEMİN KAT	KONUT	1+1	64,00	22,66	1.450	1.450
11	1. VE 2. ETAP	2. KAT	KONUT	1+1	64,00	20,31	1.300	1.300
12	TERRACE	1. KAT	KONUT	1+1	64,00	25	1.600	1.600
13	SEDİR 5 BLOK	KOT 1	KONUT	6+1	140,00	6	850	850

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

KONUT EMSAL DEĞERLENDİRME TABLOSU				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Alan(m ²)	123,00	187,00	151,00	64,00
İstenen Fiyat (TL)	2.300	2.400	2.300	1.150
Pazarlıklı Fiyat (TL)	2.185	2.280	2.185	1.093
Konum Düzeltmesi(± %)	0,0%	0,0%	-5,0%	5,0%
Şerefiye Düzeltmesi(± %)	-2,5%	0,0%	0,0%	-12,5%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi(± %)	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	17,32	12,19	13,75	15,68
Emsal Ortalaması (TL/m ²)	14,74 TL/m ² /ay			

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

Değerleme konusu dairelerin çevresindeki gelişimler, ulaşım noktalarına rahat erişiminin oluşu, kaliteli malzeme ve işçilikle inşa edilmiş olması gibi özellikler göz önünde bulundurulmuş, cephe, kat, büyüklük gibi özellikleri de dikkate alınarak E Blok, 12. Normal katta yer alan, (47) bağımsız bölüm numaralı konut için hesaplanan aylık birim m² kira değeri (13,92 TL) baz kira olarak hesaplanmış olup dairelerin fiyat dağılımı aşağıdaki gibidir.

Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Kira Değeri (TL)
GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	206,16	12,93	2.665
GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	164,33	13,34	2.192
GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	3	KONUT	4+1	C	206,16	12,11	2.496
GÖKTERAS-A	A	2.BODRUM KAT	4	KONUT	4+1	A	205,55	12,93	2.657
GÖKTERAS-A	A	2.BODRUM KAT	6	KONUT	4+1	C	205,55	12,11	2.489
KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	2	KONUT	4+1	B	208,57	12,11	2.525
KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	3	KONUT	2+1	A	113,35	11,2	1.270
KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	D	173,27	11,47	1.987
GÖKTERAS-C	C	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27	11,93	2.389
GÖKTERAS-C	C	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	158,25	13,34	2.111
GÖKTERAS-C	C	3.BODRUM KAT	3	KONUT	3+1	C	200,27	12,54	2.510
GÖKTERAS-C	C	2.BODRUM KAT	6	KONUT	3+1	C	187,83	12,54	2.354
GÖKTERAS-C	C	1.KAT	14	KONUT	3+1	B	151,73	13,69	2.076
GÖKTERAS-C	C	12.KAT	48	KONUT	3+1	C	197,12	13	2.562
GÖKTERAS-C	C	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73	13,92	2.111
BAHÇETERAS-D	D	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57	12,7	2.521
GÖKTERAS-E	E	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	158,25	13,34	2.111
GÖKTERAS-E	E	2.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	A	187,83	12,47	2.342
GÖKTERAS-E	E	1.KAT	15	KONUT	3+1	C	187,83	12,77	2.398
GÖKTERAS-E	E	12.KAT	47	KONUT	3+1	B	151,73	13,92	2.111
GÖKTERAS-E	E	13.KAT	49	KONUT	3+1	A	197,12	12,93	2.548

BAHÇETERAS-F	F	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57	12,77	2.535
GÖKTERAS-G	G	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27	12,47	2.497
GÖKTERAS-G	G	3.BODRUM KAT	3	KONUT	3+1	C	200,27	11,99	2.402
GÖKTERAS-G	G	2.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	A	187,83	12,47	2.342
GÖKTERAS-G	G	13.KAT	49	KONUT	3+1	A	197,12	12,93	2.548
GÖKTERAS-G	G	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73	13,92	2.111
KÖŞETERAS-H	H	3.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	D	163,33	11,5	1.878
KÖŞETERAS-H	H	2.BODRUM KAT	7	KONUT	3+1	A	155,37	11,2	1.740
GÖKTERAS-I	I	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	206,16	12,11	2.496
GÖKTERAS-I	I	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	164,33	13,34	2.192
GÖKTERAS-I	I	1.BODRUM KAT	7	KONUT	4+1	A	205,55	12,11	2.489
RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	1	KONUT	1+1	E	64,56	16,92	1.092
RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	2	KONUT	2+1	F	110,76	14,9	1.650
RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	3	KONUT	2+1	A	110,76	15,32	1.697
RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	4	KONUT	1+1	B	64,56	18,25	1.178
RESİDENCE-J	J	2.BODRUM KAT	5	KONUT	1+1	D	60,89	17,25	1.050
RESİDENCE-J	J	2.BODRUM KAT	6	KONUT	1+1	E	64,56	16,92	1.092
RESİDENCE-J	J	1.BODRUM KAT	15	KONUT	1+1	B	64,56	18,25	1.178
RESİDENCE-K	K	3.BODRUM KAT	2	KONUT	2+1	A	110,76	15,41	1.707
RESİDENCE-K	K	3.BODRUM KAT	3	KONUT	2+1	F	110,76	15,07	1.669
RESİDENCE-K	K	3.BODRUM KAT	4	KONUT	1+1	E	64,56	17,6	1.136
RESİDENCE-K	K	2.BODRUM KAT	7	KONUT	2+1	A	110,76	15,41	1.707
RESİDENCE-K	K	2.BODRUM KAT	8	KONUT	2+1	F	110,76	15,07	1.669
RESİDENCE-K	K	1.BODRUM KAT	14	KONUT	2+1	F	110,76	15,07	1.669
GÖKTERAS-L	L	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27	12,86	2.575
GÖKTERAS-L	L	3.BODRUM KAT	3	KONUT	3+1	C	200,27	12,47	2.497



GÖKTERAS-L	L	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73	13,92	2.111
BAHÇETERAS-M	M	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57	12,7	2.521
GÖKTERAS-N	N	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73	13,92	2.111
BAHÇETERAS-O	O	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57	12,7	2.521
GÖKTERAS-P	P	2.BODRUM KAT	6	KONUT	3+1	C	187,83	12,93	2.428
TOPLAM									108.913

KİRALIK DÜKKAN/MAĞAZA PAZAR ARAŞTIRMASI								
NO	KAT	KONUM	Brüt Alan (Zemin)	Brüt Alan (Asma)	Brüt Alan (Bodrum)	Brüt Alan (Zemine İndirgenmiş)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Kira Değeri (TL)
1	ZEMİN+ BODRUM	Korupark Evleri girişi	45	0	60,00	60,00	10,00	600
2	ZEMİN KAT	Yavuz S.S. Caddesi	250	0	0,00	250,00	22,71	5.678
3	ZEMİN KAT	Osmanağa Caddesi	300	0	0,00	300,00	19,77	5.932
4	ZEMİN KAT	Korupark, Fink Kafe	600	0	0	600,00	8,33	5.000
ORTALAMA							15,20	

Emsallerin ortalaması 15,20.-TL birim fiyat olarak hesaplanmış olup, emsaller cadde cephe, ağırlıklı zemin kat dükkânlarıdır, otopark alanının konumu ve gelir getirebilecek bir mülk olması dikkate alındığında emsallere göre ~%45 değer düşüklüğü ön görülmüş olup, söz konusu otopark alanının birim m² değeri 8,0 TL olarak alınmış, trafo alanının ise özel otopark alanına göre daha kötü konumda olması ve niteliğinin trafo olması nedeni ile otopark alanına göre ~%65 değer düşüklüğü ön görülmüştür; söz konusu trafo alanının birim m² değeri 5,0 TL olarak alınmıştır.

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

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

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Net Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri (TL)
1	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	206,16	12,93	2.665	31.982	0,05	639.640
2	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	164,33	13,34	2.192	26.306	0,05	526.119
3	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	3	KONUT	4+1	C	206,16	12,11	2.496	29.951	0,05	599.021
4	GÖKTERAS-A	A	2.BODRUM KAT	4	KONUT	4+1	A	205,55	12,93	2.657	31.887	0,05	637.748
5	GÖKTERAS-A	A	2.BODRUM KAT	6	KONUT	4+1	C	205,55	12,11	2.489	29.862	0,05	597.249
6	KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	2	KONUT	4+1	B	208,57	12,11	2.525	30.301	0,05	606.024
7	KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	3	KONUT	2+1	A	113,35	11,2	1.270	15.237	0,05	304.731
8	KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	D	173,27	11,47	1.987	23.841	0,05	476.823
9	GÖKTERAS-C	C	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27	11,93	2.389	28.669	0,05	573.375
10	GÖKTERAS-C	C	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	158,25	13,34	2.111	25.333	0,05	506.653
11	GÖKTERAS-C	C	3.BODRUM KAT	3	KONUT	3+1	C	200,27	12,54	2.510	30.125	0,05	602.492
12	GÖKTERAS-C	C	2.BODRUM KAT	6	KONUT	3+1	C	187,83	12,54	2.354	28.253	0,05	565.068
13	GÖKTERAS-C	C	1.KAT	14	KONUT	3+1	B	151,73	13,69	2.076	24.917	0,05	498.342
14	GÖKTERAS-C	C	12.KAT	48	KONUT	3+1	C	197,12	13	2.562	30.739	0,05	614.778
15	GÖKTERAS-C	C	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73	13,92	2.111	25.336	0,05	506.718
16	BAHÇETERAS-D	D	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57	12,7	2.521	30.253	0,05	605.068
17	GÖKTERAS-E	E	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	158,25	13,34	2.111	25.333	0,05	506.653
18	GÖKTERAS-E	E	2.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	A	187,83	12,47	2.342	28.101	0,05	562.030
19	GÖKTERAS-E	E	1.KAT	15	KONUT	3+1	C	187,83	12,77	2.398	28.772	0,05	575.436
20	GÖKTERAS-E	E	12.KAT	47	KONUT	3+1	B	151,73	13,92	2.111	25.336	0,05	506.718

21	GÖKTERAS-E	E	13.KAT	49	KONUT	3+1	A	197,12	12,93	2.548	30.574	0,05	611.473
22	BAHÇETERAS-F	F	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57	12,77	2.535	30.417	0,05	608.339
23	GÖKTERAS-G	G	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27	12,47	2.497	29.963	0,05	599.253
24	GÖKTERAS-G	G	3.BODRUM KAT	3	KONUT	3+1	C	200,27	11,99	2.402	28.824	0,05	576.474
25	GÖKTERAS-G	G	2.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	A	187,83	12,47	2.342	28.101	0,05	562.030
26	GÖKTERAS-G	G	13.KAT	49	KONUT	3+1	A	197,12	12,93	2.548	30.574	0,05	611.473
27	GÖKTERAS-G	G	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73	13,92	2.111	25.336	0,05	506.718
28	KÖŞETERAS-H	H	3.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	D	163,33	11,5	1.878	22.540	0,05	450.791
29	KÖŞETERAS-H	H	2.BODRUM KAT	7	KONUT	3+1	A	155,37	11,2	1.740	20.885	0,05	417.698
30	GÖKTERAS-I	I	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	206,16	12,11	2.496	29.951	0,05	599.021
31	GÖKTERAS-I	I	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	164,33	13,34	2.192	26.306	0,05	526.119
32	GÖKTERAS-I	I	1.BODRUM KAT	7	KONUT	4+1	A	205,55	12,11	2.489	29.862	0,05	597.249
33	RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	1	KONUT	1+1	E	64,56	16,92	1.092	13.108	0,05	262.167
34	RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	2	KONUT	2+1	F	110,76	14,9	1.650	19.803	0,05	396.063
35	RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	3	KONUT	2+1	A	110,76	15,32	1.697	20.367	0,05	407.349
36	RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	4	KONUT	1+1	B	64,56	18,25	1.178	14.139	0,05	282.788
37	RESİDENCE-J	J	2.BODRUM KAT	5	KONUT	1+1	D	60,89	17,25	1.050	12.604	0,05	252.085
38	RESİDENCE-J	J	2.BODRUM KAT	6	KONUT	1+1	E	64,56	16,92	1.092	13.108	0,05	262.167
39	RESİDENCE-J	J	1.BODRUM KAT	15	KONUT	1+1	B	64,56	18,25	1.178	14.139	0,05	282.788
40	RESİDENCE-K	K	3.BODRUM KAT	2	KONUT	2+1	A	110,76	15,41	1.707	20.482	0,05	409.635
41	RESİDENCE-K	K	3.BODRUM KAT	3	KONUT	2+1	F	110,76	15,07	1.669	20.023	0,05	400.464
42	RESİDENCE-K	K	3.BODRUM KAT	4	KONUT	1+1	E	64,56	17,6	1.136	13.631	0,05	272.624
43	RESİDENCE-K	K	2.BODRUM KAT	7	KONUT	2+1	A	110,76	15,41	1.707	20.482	0,05	409.635
44	RESİDENCE-K	K	2.BODRUM KAT	8	KONUT	2+1	F	110,76	15,07	1.669	20.023	0,05	400.464
45	RESİDENCE-K	K	1.BODRUM KAT	14	KONUT	2+1	F	110,76	15,07	1.669	20.023	0,05	400.464
46	GÖKTERAS-L	L	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27	12,86	2.575	30.901	0,05	618.025



47	GÖKTERAS-L	L	3.BODRUM KAT	3	KONUT	3+1	C	200,27	12,47	2.497	29.969	0,05	599.371
48	GÖKTERAS-L	L	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73	13,92	2.111	25.336	0,05	506.718
49	BAHÇETERAS-M	M	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57	12,7	2.521	30.253	0,05	605.068
50	GÖKTERAS-N	N	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73	13,92	2.111	25.336	0,05	506.718
51	BAHÇETERAS-O	O	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57	12,7	2.521	30.253	0,05	605.068
52	GÖKTERAS-P	P	2.BODRUM KAT	6	KONUT	3+1	C	187,83	12,93	2.428	29.138	0,05	582.769
53	OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	1	ÖZEL OTOPARK	-		2461,6	8	19.703	236.432	0,07	3.377.594
54	OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	2	ENERJİ MERK. TRAFO	-		115	5	575	6.895	0,07	98.495
TOPLAM										129.191	1.550.312		29.615.843



6.4.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.4.5 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

6.4.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu ayrı ayrı bağımsız bölümler olup aynı konut projesi içerisinde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların hepsinin maliki Torunlar GYO A.Ş'dir. Sunulan hesaplama yöntemlerinde her bir bağımsız bölüm için tek tek değer takdir edilmiş olmasına karşın konu taşınmazların aynı proje içinde yer almaları ve bir tek maliki bulunması nedeniyle toplam değerleri sonuç değer olarak sunulmuştur.



7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Bu değerlendirme çalışmasında 519 ada 17 parselde yer alan söz konusu taşınmazların tamamlanmış, yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiş bir binada yer almaları nedeniyle dolayı emsal karşılaştırma yöntemi ve direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların emsal karşılaştırma yöntemine göre toplam değeri **31.088.000 TL (11.069.000 USD)**, direkt kapitalizasyon yöntemine göre **29.615.843 TL (10.545.000 USD)** olarak takdir edilmiştir.

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

519 Ada 16 Parselin değeri, Osmangazi Belediyesi'nce belirlenmiş olan 2015 yılı emlak vergisine esas arsa rayiç değerine göre belirlenerek **97.600.-TL (34.752.-USD)** olarak hesaplanmıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkullerin Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafından yapılan herhangi bir değerlendirme çalışması bulunmamaktadır.

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

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

1/1000 Ölçekli Emek Uygulama İmar Planı'nda; diğer parseller olan, 462 ada 1 parsel-463 ada, 8 parsel ve dava konusu 519 ada 12 parselde (ifrazdan sonra 17 parsel olmuştur) Plan değişiklikleri yapılmış; bu değişiklikler Emek Belediye Meclisinin 07.03.2008 Tarih ve 13 sayılı kararıyla kabul edilip, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2010 Tarih ve 428 sayılı kararı ile onanmıştır. Bu revizyonda 519 ada 17 parsel için planda ve plan notlarında, hiçbir değişiklik olmamıştır. Dolayısıyla dava konusu plan notlarının 4. ve 7.maddeleri, 1/1000 ölçekli Emek Revizyon Uygulama İmar Planında da hiçbir değişikliğe uğramaksızın yer almışlardır.

Osmangazi Belediyesinden, 17 nolu parsel için 01.04.2011 Tarih ve 22477 sayılı imar durum belgesi alınmış ve bu belgeye dayalı olarak 1/500 ölçekli vaziyet planı hazırlanmıştır.

Plana, plan notlarına ve imar durum belgesine uygun olarak hazırlanan vaziyet planı, Osmangazi Belediye Meclisinin 01.06.2011 Tarih ve 501 sayılı kararı ile kabul edilmiş, Bursa Büyükşehir Meclisinin 18.07.2011 Tarih ve 601 Sayılı kararıyla onanmıştır.

Vaziyet planına dayalı olarak 02.11.2011 Tarih ve 1004 sayılı yapı izin belgesi alınmış ve tüm yapılar, plana, plan notlarına, imar durum belgesine, vaziyet planına, yapı izin belgesine ve eklerine uygun bir biçimde inşa edilip tamamlanmışlardır.

Tamamlanan yapılar için, 25.06.2013 Tarih ve 376 sayılı yapı kullanım izin belgesi alınmış, kat mülkiyeti kurulmuştur.

İnşaatlar devam ederken, davacılar Bursa İdare Mahkemesine başvurarak; 1/1000 ölçekli planın, plan notlarının 4. ve 7.maddelerinin, 1/5000 ölçekli planın, imar durum belgesinin, vaziyet planının ve yapı ruhsatının hukuka aykırılığı ileri sürülerek iptalini istemişler ve Bursa 2.İdare Mahkemesi de bunlar için iptal kararı vermiştir. İlgili karar taşınmazların tapu kayıtlarında beyanlar hanesine kayıt edilmiştir.

Davacılar, söz konusu parsel için 1/1000 ölçekli plan notlarının 4.ve 7.maddelerinin, vaziyet planının ve yapı ruhsatlarının hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek iptallerini istemişler ve Bursa 2.İdare Mahkemesinde dava açmışlardır. Bursa 2.İdare Mahkemesinin vermiş olduğu iptal kararı temyiz edilmiş 2015/749 sayılı ile dosya Danıştay 6. Dairesinde kararda beklemektedir.

Taşınmazın takyidatlarının beyanlar Bölümünde “05.08.2015 ve 30838 yevmiye numarası ile Osmangazi Belediye Başkanlığı 29.07.2015 Tarih Osmangazi Belediyesi 36656 sayılı yazısı ilgi yazınız ve ekindeki Bursa 2. İdare Mahkemesi 2013/768 esas 2013/1112 sayılı kararı ve Danıştay 6. Dairesi'nin 2014/6975 – 3843 esas ve kara sayılı onama kararı gereği) Tarih 29.07.2015 Sayı: 36656 (Başlama Tarih: 06/08/2015 Süre:)” ile beyan bulunmaktadır.

28/5/2013 Tarihli Ve 28660 Sayılı Resmi Gazete'de Yayımlanan GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İlişkin ESASLAR TEBLİĞİ'nin Yatırım Faaliyetleri Ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar Getiren 22.Maddesi C Bendinde “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir” denilmektedir.

Danıştay 6.dairesinin uzun yıllardan beri sürüp giden içtihatları; 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 yolundadır. Ayrıca dava süreci yukarıda belirtildiği gibi mahkeme süreci devam etmektedir.

Fakat belirtilen takyidatın gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte bir takyidat olduğu kanaati edinilmiştir.

Tüm bu nedenlerden dolayı taşınmazların tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde engel teşkil ettiği öngörülmüştür.

Mahkeme sürecinin devam etmesi, Danıştay 6.dairesinin uzun yıllardan beri sürüp giden içtihatlarının “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 kullanılmasına karşın belirtilen takyidatın imar uygulamaları açısından verilmiş olması nedeniyle imar bilgileri açısından taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması uygun görülmemiştir.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

31.12.2015 Tarihi İtibariyle

519 Ada 17 Parsel Toplam Değeri:

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	31.088.000	11.069.254
KDV Dâhil	31.962.000	11.380.452

519 Ada 16 Parsel Toplam Değeri:

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkulün Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	98.000	35.000
KDV Dâhil	115.000	41.000

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

2-) KDV oranı konutlar için %1, diğer taşınmazlar için %18 kabul edilmiştir.

3-) Rapor içeriğinde 02.11.2015 tarihli, döviz alış kuru 1 USD 2,8035 TL; döviz satış kuru 1 USD 2,8085 TL olarak kullanılmıştır.

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

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

6-)Bağımsız bölüm listesi Torunlar GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilen 31.12.2015 Tarihli satılık listesinden hareket ile güncellenmiştir.

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

Taner DÜNER

Önder ÖZCAN

Neşecan ÇEKİCİ

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:401431

SPK Lisans No:402145

SPK Lisans No:400177

9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Onaylı Takyidat Belgesi
3. Onaylı İmar Durum Belgesi
4. Yapı Ruhsatları
5. Ruhsat İptali Belediye İç Yazışması
6. Yapı Kullanım İzin Belgesi
7. Mimari Projesi
8. Fotoğraflar
9. Satışı çeşitli yöntemler (noter satışı, senetli satış, vb ...) ile yapılmış olan fakat halihazırda Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetinde gözüken ve muhasebe/bilanço kayıtlarında stoklarda belirtilmeyen bağımsız bölümlerin listesi
10. Mahkeme Kararları
11. Teknik Rapor
12. İptal Edilen İmar Durumu ve Kararları
13. Torunlar GYO A.Ş., İptal Edilen İmar Durumu ve Kararları
14. Özgeçmişler
15. SPK Lisans Örnekleri