

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

**BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ**

**519 ADA 14 PARSEL**

**KORUPARK 1. ve 2. ETAP**

**227 ADET DEPO, 7 ADET İŞYERİ, 1 ADET TRAFO**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No: 2015-019-GYO-015**

**Değer Tarihi: 31.12.2015**

**Rapor Tarihi: 08.01.2016**



**GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.**

## i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	: 08.01.2016
<b>Rapor No</b>	: 2015-019-015
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 31.12.2015
<b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>	: Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü, H21B25D4C pafta, 519 Ada, 14 Parsel no'lu, 47.434,34m <sup>2</sup> yüzölçümlü, "17'şer katlı A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N Bloklardan Oluşan Betonarme Yapılar ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul kapsamında, 227 adet depo, 7 adet işyeri ve 1 adet trafo nitelikli gayrimenkuller.
<b>Çalışmanın Konusu</b>	: Konu Gayrimenkullerin Güncel Pazar Değeri Ve Güncel Kira Değerinin Tespiti.
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Arsa Alanı</b>	: 47.434,34m <sup>2</sup>
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Toplam Kapalı Alanı</b>	: 17.795 m <sup>2</sup>
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İmar Durumu</b>	: Konut Alanı

### 31.12.2015 Tarihi İtibariyle

	<b>Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)</b>	<b>Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (USD)</b>
<b>KDV Hariç</b>	<b>25.340.000</b>	<b>9.023.000</b>
<b>KDV Dâhil</b>	<b>29.901.000</b>	<b>10.647.000</b>

	<b>Gayrimenkullerin Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)</b>	<b>Gayrimenkullerin Toplam Yıllık Kira Değeri (USD)</b>
<b>KDV Hariç</b>	<b>1.734.000</b>	<b>617.000</b>
<b>KDV Dâhil</b>	<b>2.046.000</b>	<b>728.000</b>

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

2-)KDV oranı %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. (Merkez Bankası tarafından açıklanan)

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 gözükken 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**

<b>Lisanslı Değerleme Uzmanı</b>	:	Taner DÜNER
<b>Lisanslı Değerleme Uzmanı</b>	:	Önder ÖZCAN
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	:	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(UDES) 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 değerlerin 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 değer 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	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	18
4.6.1	Bursa İli .....	18
4.6.2	Osmangazi İlçesi .....	21
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL 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 .....	39
5.2.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	39
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	39
5.3	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....	40
5.3.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar .....	42
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	43
5.3.3	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler .....	44
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	44
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	44
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 .....	44
5.4	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri .....	45
5.4.1	Gayrimenkullerin Yapısal, İnşaat Özellikleri .....	45
5.5	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler .....	53
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....	54
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	54
6.2	SWOT Analizi .....	54
6.3	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	55
6.4	Gayrimenkullerin Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri.....	55
6.4.1	Emsal Yaklaşımı .....	55

6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri .....	55
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	64
6.4.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı .....	64
6.4.4	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....	92
6.4.5	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	92
6.4.6	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi .....	92
6.4.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	92
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	93
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması .....	93
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	93
7.3	Gayrimenkullerin Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler .....	93
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 .....	93
8	SONUÇ .....	94
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	94
8.2	Nihai Değer Takdiri .....	94
9	EKLER .....	95





## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 08.01.2016

**Rapor Numarası** : 2015-019-GYO-015

**Raporun Türü** : Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü, H21B35D4C pafta, 519 Ada, 14 Parsel no'lu, 47.434,34 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "17'şer katlı A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N Bloklardan Oluşan Betonarme Yapılar ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul kapsamında, 227 adet depo, 7 adet işyeri ve 1 adet trafo nitelikli gayrimenkullerin güncel pazar değerinin ve güncel kira 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 Çıkmaşı, No: 4, 34805-Beykoz/İstanbul

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma Bursa İli, Osmangazi İlçesi, emek Köyü, H21B35D4C pafta, 519 Ada, 14 Parsel no'lu, 47.434,34m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "17'şer katlı A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N Bloklardan Oluşan Betonarme Yapılar ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul kapsamında, 227 adet depo, 7 adet işyeri ve 1 adet trafo nitelikli bağımsız bölümlerin kurul düzenlemeleri kapsamında satış ve kira 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 gayrimenkulün; 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. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda 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 gayrimenkulün değerlendirilmesi için baz kabul edilir.

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



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

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün 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.

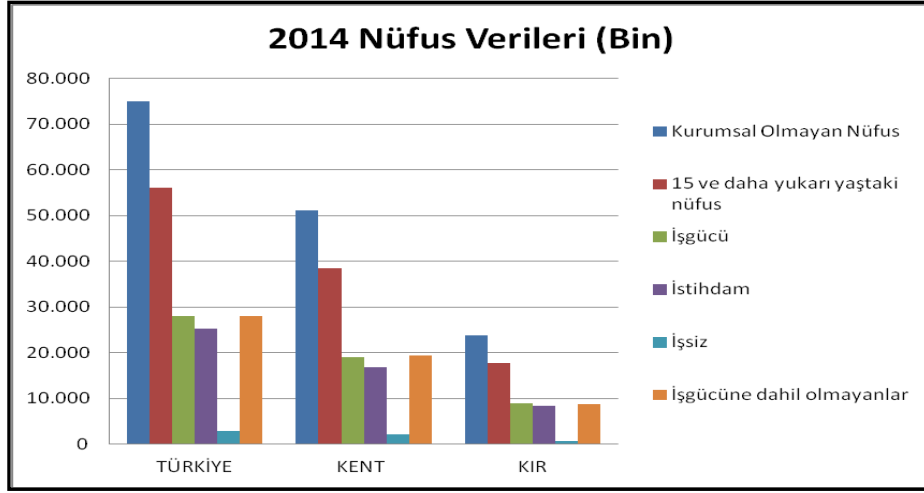
15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun %67,7'sini (52.640.512kişi) oluşturmaktadır. İstihdamın sektörlere göre dağılımı incelendiğinde %51'inin hizmetler, %21,1'inin tarım, %20,5'i sanayi, %7,4'ü inşaat sektöründe istihdam edilmektedir.

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

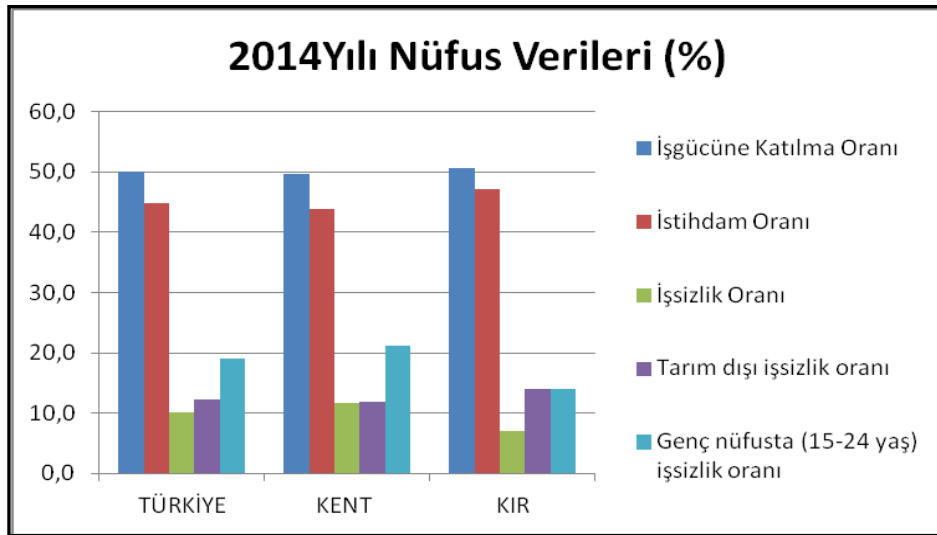
	TÜRKİYE		KENT		KIR	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
<b>Kurumsal Olmayan Nüfus (000)</b>	74.033	74.947	50.675	51.129	23.358	23.818
<b>15 ve daha yukarı yaştaki nüfus (000)</b>	55.169	56.084	37.916	38.372	17.253	17.712
<b>İşgücü (000)</b>	27.323	28.036	18.418	19.056	8.905	8.980
<b>İstihdam (000)</b>	24.433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

2015 Eylül ayı Fed toplantısında Çin ve diğer gelişmekte olan ülkelere yönelik endişelerin doların daha fazla değerlenmesine ve emtiaların ise daha fazla değer kaybetmesine neden olduğu belirtilmiş ve ekonomik görünüm, işgücü piyasası, enflasyon ve bunlara yönelik riskler değerlendirildiğinde, üyelerin biri hariç hepsi, mevcut şartların, ABD ekonomisinin güçlenmesine ve işgücü piyasasındaki atıl kapasitenin azalmasına karşın, faiz artışına gerek görülmediği belirtilmiştir. 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 ülkelere 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.
- Volatilité (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 ard arda 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’e 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 düşüşlere 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 değişik 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.

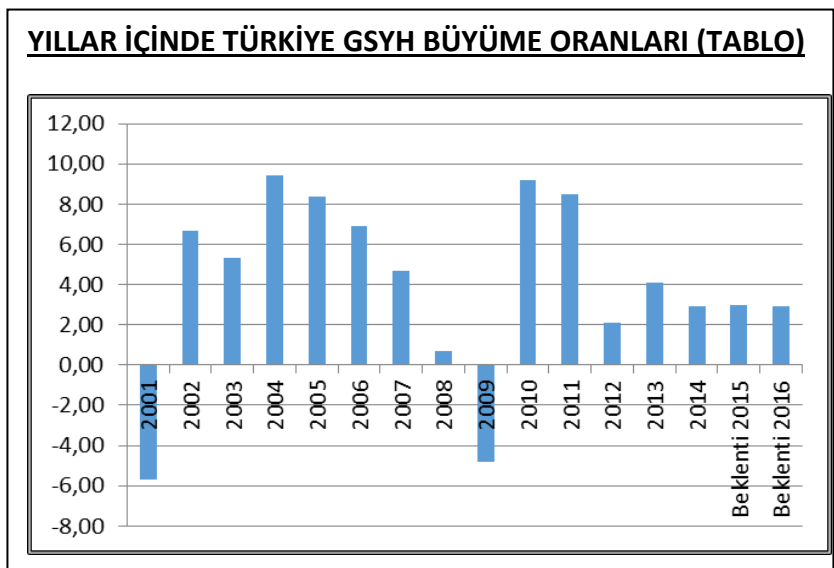
- Riskler dengesi hala aşağı doğrudur. Düşük petrol ve diğer emtia fiyatları emtia ithalatçılarına bir miktar yukarı doğru talep oluşturabilir fakat emtia ithalatçıları için olan beklentiyi karmaşıklaştırır ki bazıları şimdiden gergin başlangıç koşulları ile karşı karşıyadır.
- Yükselen piyasaların kısa 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
<b>Beklenti 2015</b>	<b>3,00</b>
<b>Beklenti 2016</b>	<b>2,90</b>

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-emlak sektöründeki yoğunlaşmada görülmektedir.

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

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

Ayrıca aşağıda belirtilen nedenlerden dolayı da gayrimenkul sektörü gelişmektedir.

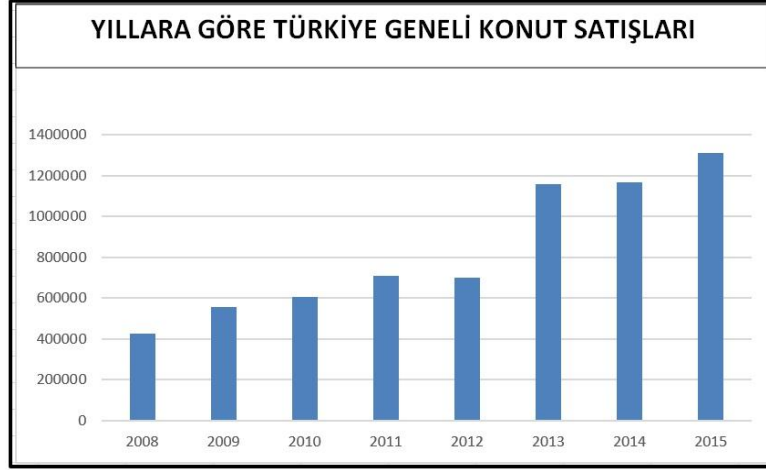
- İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcı ilgisi görmesi, İstanbul'un finansal bir merkez olması için ilk temellerin atılması,
- Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Körfez geçişi, 3. Boğaz Köprüsü, İstanbul Boğazında yapılan tüp geçit projeleri,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

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

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

#### **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.



### 2008-2015<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup> 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.

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

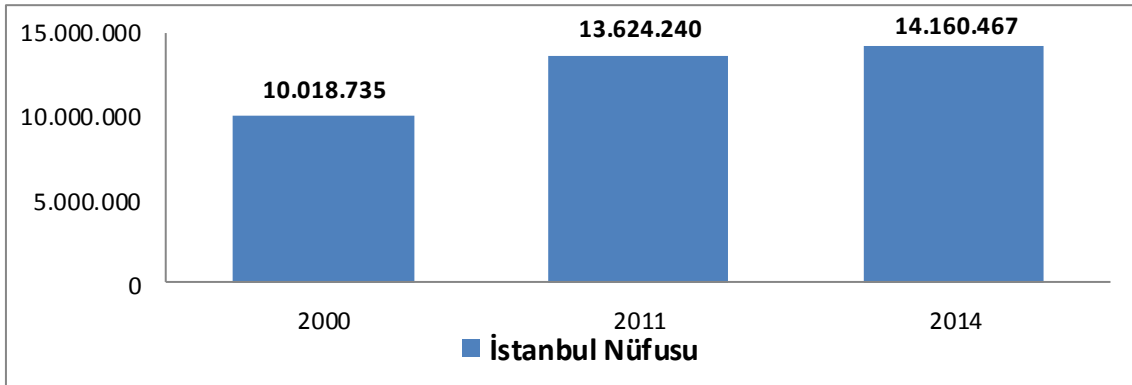
Fakat yeni gelişen site tarzı yapılar kent nüfusunun tamamına hitap edememiş ve kent merkezindeki eski konut alanlarında deprem riskine rağmen yaşama devam edilmiştir. İstanbul’da nüfus yoğunluğu düşünüldüğünde olası bir depremin sonuçlarının çok ciddi bir felakete yol olacağı çok açıktır. Konut ile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

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

Konut ihtiyacını doğuran sebepler incelendiğinde, 3 ana başlık görülmektedir:

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

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



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.

10.07.2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirler dışında olan konutlarda;

- a. Net alanı 150m<sup>2</sup>'ye kadar olanlar için %1
- b. Net alanı 150m<sup>2</sup>'den fazla olanlar için %18

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 150m<sup>2</sup>'ye kadar olanlar için %1
- b. Net alanı 150m<sup>2</sup>'den fazla olanlar için %18

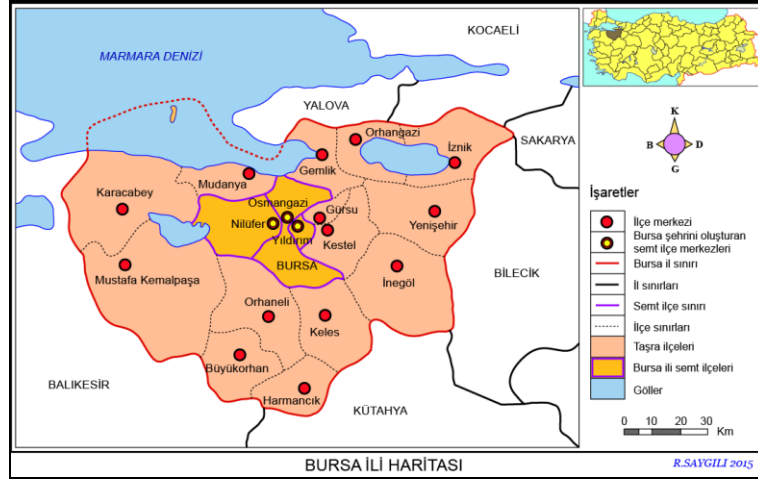
10.07.2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde

- a. Lüks ve birinci sınıf inşaat olarak yapılmayan konutlarda;
  - i. Net alanı 150m<sup>2</sup>'ye kadar olanlar için %1
  - ii. Net alanı 150m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup> değeri;
  - i. 500 TL'den az (500 TL hariç) olanlarda;
    1. Net alanı 150m<sup>2</sup>'ye kadar olanlar için %1
    2. Net alanı 150 m<sup>2</sup>'den fazla olanlar için %18

## 4.6 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### 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 km<sup>2</sup>, hariç ise 10.819 km<sup>2</sup>'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 km<sup>2</sup> olan Bursa İli topraklarının %17'sini ovalar oluşturmaktadır.

İl sınırları dâhilindeki göller; Ulubat (1.134 km<sup>2</sup>) ve İznik (298 km<sup>2</sup>) 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
<b>TOPLAM</b>	<b>2.740.970</b>	<b>1.371.914</b>	<b>1.369.056</b>	<b>2.787.539</b>	<b>1.394.715</b>	<b>1.392.824</b>	<b>0,64</b>

*Bursa İli TÜİK 2014 yılı ADNKS Sonuçları*

*(Kaynak: tuik.gov.tr )*

Türkiye'de nüfus yoğunluğu 101 kişi iken, Bursa İlinde 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 düzeydedir.

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.

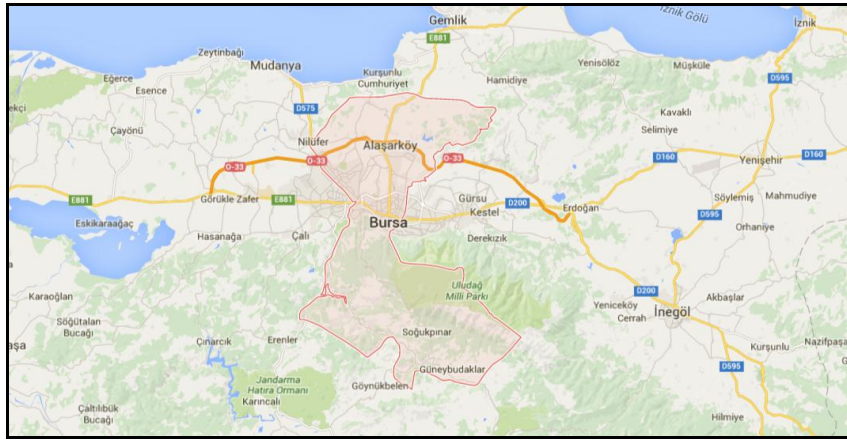
Yapılan arkeolojik çalışmalarla ilde ulaşılan en eski uygarlık kalıntıları Yenişehir yakınlarındaki Menteşe Höyüğü ve Orhangazi yakınlarındaki İllipınar'dır. 7 bin yıllık yerleşim tarihi olan ilin, Osmanlı Dönemi'nde "Hüdavendigar" unvanıyla geçirdiği başkentlik döneminden günümüze çok sayıda tarihi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

1987 yılı itibarıyla 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 yapıcılığı, 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 geçmişle Hanlar Bölgesi, Bursa'da çarşı yapısının nasıl oluştuğunu göstermesi açısından



önemlidir. Bu bölgedeki hanlar; Balibey Han, Koza Han, Fidan Han, Pirinç Han, İpek Han, Emir Han, Geyve Han, Galle Han, Çukur(Kütahya) Han, Kapan Han, Tuz Han'dır.

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

%99'u okur yazar olan ilçede; kaplıca, Uludağ ve tarihi değerlerle turizm sektörü, tarıma elverişli coğrafyası ile tarım sektörü, otomotiv sanayinin lokomotif olduğu endüstriyel üretim ile de sanayi sektörü gelişmiştir. Reşat Oyal Kültür Parkı, İnkaya Çınarı, Tophane Yamaçları, Ulucami ile Orhan Camii arasındaki geniş alana yayılan Kozahan,1340 yılında Orhan Bey tarafından yaptırılan Emirhan, başta II. Murad ve Cem Sultan'a ait olanlarla birlikte yirmiye yakın türbenin yanı sıra, medrese, okul, imarethane, gusülhane, hamam ve camiden oluşan Muradiye Külliyesi, 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.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> <http://www.osmangazi.bel.tr/tr/osmangazi/ilcemiz-hakkinda> Erişim Tarihi: 25.11.2015  
Rapor No: 2015-019-GYO-015

## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan 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, 14 parselde yer alan 47.434,34m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde geliştirilmiş, 14 bloklu, Korupark 1. ve 2. Etap Konut projesi yer almaktadır.

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Bursa	Osmangazi	Emek	519	14	47.434,34 m2	17 şer katlı a-b-c-d-e-f-g-h-ı-j-k-l-m-n bloklardan oluşan betonarme yapılar ve arsası	-	H21B35D4C

Yol Tarifi Komşu Parselleri Göster | Yazdır | Koordinat İndir



*Korupark 1. ve 2. Etap 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 1. ve 2. 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 1. ve 2. Etap Uydu Görüntüsü

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

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

## 5.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

ANA GAYRİMENKULE AİT TAPU BİLGİLERİ	
İli	Bursa
İlçesi	Osmangazi
Mahallesi/Köyü	Emek
Mevkii	
Pafta No	H21B35D4C
Ada No	519
Parsel No	14
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	47.434,34
Niteliği	17'şer katlı A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N Bloklardan Oluşan Betonarme Yapılar ve Arsası

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

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı			Cilt	Sayfa	Tapu Tarihi	Yevmiye No
1	ÇINAR-2	A	4.BODRUM KAT	53	DEPO	57	/	4743434	15	1468	16.10.2008	27652
2	SEDİR-1	B	2.BODRUM KAT	1	İŞYERİ	2284	/	4743434	15	1469	16.10.2008	27652
3	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	82	DEPO	64	/	4743434	16	1550	16.10.2008	27652
4	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	88/B	DEPO (*)	58	/	4743434	16	1556	17.04.2009	8015
5	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	91	DEPO	57	/	4743434	16	1559	16.10.2008	27652
6	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	99	DEPO	52	/	4743434	16	1567	16.10.2008	27652
7	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	102	DEPO	55	/	4743434	16	1570	16.10.2008	27652
8	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	107	DEPO	64	/	4743434	16	1575	16.10.2008	27652
9	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	108	DEPO	64	/	4743434	16	1576	16.10.2008	27652
10	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	109	DEPO	65	/	4743434	16	1577	16.10.2008	27652
11	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	112	DEPO	59	/	4743434	16	1580	16.10.2008	27652
12	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	113	DEPO	57	/	4743434	16	1581	16.10.2008	27652
13	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	135	DEPO	55	/	4743434	17	1602	16.10.2008	27652
14	SEDİR-2	C	3.BODRUM KAT	73	DEPO	64	/	4743434	17	1678	16.10.2008	27652
15	SEDİR-2	C	3.BODRUM KAT	77	DEPO	49	/	4743434	18	1682	16.10.2008	27652
16	SEDİR-2	C	3.BODRUM KAT	81/A	DEPO (*)	55	/	4743434	18	1686	(22.06.2009	12498
17	SEDİR-2	C	3.BODRUM KAT	90	DEPO	52	/	4743434	18	1695	16.10.2008	27652
18	SEDİR-2	C	3.BODRUM KAT	92	DEPO	61	/	4743434	18	1697	16.10.2008	27652
19	SEDİR-2	C	3.BODRUM KAT	107	DEPO	67	/	4743434	18	1712	16.10.2008	27652

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı			Cilt	Sayfa	Tapu Tarihi	Yevmiye No
20	SEDİR-2	C	3.BODRUM KAT	110	DEPO	57	/	4743434	18	1715	16.10.2008	27652
21	SEDİR-2	C	4.BODRUM KAT	133	DEPO	294	/	4743434	18	1738	16.10.2008	27652
22	SEDİR-2	C	4.BODRUM KAT	134	DEPO	236	/	4743434	18	1739	16.10.2008	27652
23	SEDİR-2	C	4.BODRUM KAT	135	DEPO	293	/	4743434	18	1740	16.10.2008	27652
24	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	75	DEPO	64	/	4743434	19	1815	16.10.2008	27652
25	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	76	DEPO	51	/	4743434	19	1816	16.10.2008	27652
26	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	77	DEPO	48	/	4743434	19	1817	16.10.2008	27652
27	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	78	DEPO	48	/	4743434	19	1818	16.10.2008	27652
28	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	79	DEPO	49	/	4743434	19	1819	16.10.2008	27652
29	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	80	DEPO	48	/	4743434	19	1820	16.10.2008	27652
30	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	81	DEPO	58	/	4743434	19	1821	16.10.2008	27652
31	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	82	DEPO	55	/	4743434	19	1822	16.10.2008	27652
32	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	83	DEPO	55	/	4743434	19	1823	16.10.2008	27652
33	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	84	DEPO	57	/	4743434	19	1824	16.10.2008	27652
34	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	85	DEPO	65	/	4743434	19	1825	16.10.2008	27652
35	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	86	DEPO	52	/	4743434	19	1826	16.10.2008	27652
36	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	87	DEPO	58	/	4743434	19	1827	16.10.2008	27652
37	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	88	DEPO	58	/	4743434	19	1828	16.10.2008	27652
38	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	89	DEPO	58	/	4743434	19	1829	16.10.2008	27652

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı			Cilt	Sayfa	Tapu Tarihi	Yevmiye No
39	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	90	DEPO	58	/	4743434	19	1830	16.10.2008	27652
40	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	91	DEPO	60	/	4743434	19	1831	16.10.2008	27652
41	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	92	DEPO	52	/	4743434	19	1832	16.10.2008	27652
42	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	93	DEPO	58	/	4743434	19	1833	16.10.2008	27652
43	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	94	DEPO	61	/	4743434	19	1834	16.10.2008	27652
44	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	95	DEPO	55	/	4743434	19	1835	16.10.2008	27652
45	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	96	DEPO	68	/	4743434	19	1836	16.10.2008	27652
46	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	97	DEPO	68	/	4743434	19	1837	16.10.2008	27652
47	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	98	DEPO	68	/	4743434	19	1838	16.10.2008	27652
48	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	132	DEPO	55	/	4743434	19	1872	16.10.2008	27652
49	SEDİR-8	D	4.BODRUM KAT	135	DEPO	294	/	4743434	19	1875	16.10.2008	27652
50	SEDİR-8	D	4.BODRUM KAT	136	DEPO	236	/	4743434	19	1876	16.10.2008	27652
51	SEDİR-8	D	4.BODRUM KAT	137	DEPO	293	/	4743434	19	1877	16.10.2008	27652
52	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	75	DEPO	64	/	4743434	20	1952	16.10.2008	27652
53	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	76	DEPO	51	/	4734434	20	1953	16.10.2008	27652
54	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	77	DEPO	48	/	4725434	20	1954	16.10.2008	27652
55	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	78	DEPO	48	/	4716434	20	1955	16.10.2008	27652
56	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	79	DEPO	49	/	4707434	20	1956	16.10.2008	27652
57	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	80	DEPO	48	/	4698434	20	1957	16.10.2008	27652

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı			Cilt	Sayfa	Tapu Tarihi	Yevmiye No
58	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	81	DEPO	58	/	4689434	20	1958	16.10.2008	27652
59	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	82	DEPO	55	/	4680434	20	1959	16.10.2008	27652
60	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	83	DEPO	55	/	4671434	20	1960	16.10.2008	27652
61	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	84	DEPO	57	/	4662434	20	1961	16.10.2008	27652
62	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	85	DEPO	65	/	4653434	20	1962	16.10.2008	27652
63	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	86	DEPO	52	/	4644434	20	1963	16.10.2008	27652
64	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	87	DEPO	58	/	4635434	20	1964	16.10.2008	27652
65	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	88	DEPO	58	/	4626434	20	1965	16.10.2008	27652
66	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	89	DEPO	58	/	4617434	20	1966	16.10.2008	27652
67	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	90	DEPO	58	/	4608434	20	1967	16.10.2008	27652
68	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	91	DEPO	60	/	4599434	20	1968	16.10.2008	27652
69	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	92	DEPO	52	/	4590434	20	1969	16.10.2008	27652
70	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	93	DEPO	58	/	4581434	20	1970	16.10.2008	27652
71	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	94	DEPO	61	/	4572434	20	1971	16.10.2008	27652
72	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	95	DEPO	55	/	4563434	20	1972	16.10.2008	27652
73	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	96	DEPO	68	/	4554434	20	1973	16.10.2008	27652
74	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	97	DEPO	68	/	4545434	20	1974	16.10.2008	27652
75	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	98	DEPO	68	/	4536434	20	1975	16.10.2008	27652
76	SEDİR-9	E	4.BODRUM KAT	135	DEPO	294	/	4518434	21	2012	16.10.2008	27652

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı			Cilt	Sayfa	Tapu Tarihi	Yevmiye No
77	SEDİR-9	E	4.BODRUM KAT	136	DEPO	236	/	4509434	21	2013	16.10.2008	27652
78	SEDİR-9	E	4.BODRUM KAT	137	DEPO	293	/	4500434	21	2014	16.10.2008	27652
79	ÇINAR-4	F	3.BODRUM KAT	31	İŞYERİ	1	/	4743434	21	2045	16.10.2008	27652
80	ÇINAR-4	F	4.BODRUM KAT	32	DEPO	413	/	4743434	21	2046	16.10.2008	27652
81	ÇINAR-4	F	4.BODRUM KAT	39	DEPO	680	/	4743434	21	2053	16.10.2008	27652
82	ÇINAR-3	G	3.BODRUM KAT	31	İŞYERİ	1	/	4743434	22	2084	16.10.2008	27652
83	ÇINAR-3	G	4.BODRUM KAT	34	DEPO	94	/	4743434	22	2087	16.10.2008	27652
84	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	70	DEPO	49	/	4743434	22	2157	16.10.2008	27652
85	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	71	DEPO	48	/	4743434	22	2158	16.10.2008	27652
86	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	72	DEPO	63	/	4743434	22	2159	16.10.2008	27652
87	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	90	DEPO	51	/	4743434	23	2177	16.10.2008	27652
88	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	94	DEPO	61	/	4743434	23	2181	16.10.2008	27652
89	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	95	DEPO	61	/	4743434	23	2182	16.10.2008	27652
90	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	96	DEPO	40	/	4743434	23	2183	16.10.2008	27652
91	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	97	DEPO	59	/	4743434	23	2184	16.10.2008	27652
92	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	98	DEPO	51	/	4743434	23	2185	16.10.2008	27652
93	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	99	DEPO	51	/	4743434	23	2186	16.10.2008	27652
94	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	100	DEPO	51	/	4743434	23	2187	16.10.2008	27652
95	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	101	DEPO	51	/	4743434	23	2188	16.10.2008	27652

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı			Cilt	Sayfa	Tapu Tarihi	Yevmiye No
96	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	102	DEPO	51	/	4743434	23	2189	16.10.2008	27652
97	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	103	DEPO	47	/	4743434	23	2190	16.10.2008	27652
98	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	104	DEPO	47	/	4743434	23	2191	16.10.2008	27652
99	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	105	DEPO	46	/	4743434	23	2192	16.10.2008	27652
100	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	106	DEPO	45	/	4743434	23	2193	16.10.2008	27652
101	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	107	DEPO	45	/	4743434	23	2194	16.10.2008	27652
102	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	108	DEPO	49	/	4743434	23	2195	16.10.2008	27652
103	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	109	DEPO	49	/	4743434	23	2196	16.10.2008	27652
104	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	110	DEPO	48	/	4743434	23	2197	16.10.2008	27652
105	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	111	DEPO	49	/	4743434	23	2198	16.10.2008	27652
106	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	112	DEPO	50	/	4743434	23	2199	16.10.2008	27652
107	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	113	DEPO	48	/	4743434	23	2200	16.10.2008	27652
108	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	114	DEPO	49	/	4743434	23	2201	16.10.2008	27652
109	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	115	DEPO	58	/	4743434	23	2202	16.10.2008	27652
110	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	116	DEPO	38	/	4743434	23	2203	16.10.2008	27652
111	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	117	DEPO	61	/	4743434	23	2204	16.10.2008	27652
112	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	118	DEPO	61	/	4743434	23	2205	16.10.2008	27652
113	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	119	DEPO	51	/	4743434	23	2206	16.10.2008	27652
114	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	120	DEPO	64	/	4743434	23	2207	16.10.2008	27652

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı			Cilt	Sayfa	Tapu Tarihi	Yevmiye No
115	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	121	DEPO	49	/	4743434	23	2208	16.10.2008	27652
116	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	122	DEPO	49	/	4743434	23	2209	16.10.2008	27652
117	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	123	DEPO	49	/	4743434	23	2210	16.10.2008	27652
118	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	124	DEPO	48	/	4743434	23	2211	16.10.2008	27652
119	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	125	DEPO	47	/	4743434	23	2212	16.10.2008	27652
120	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	126	DEPO	47	/	4743434	23	2213	16.10.2008	27652
121	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	127	DEPO	47	/	4743434	23	2214	16.10.2008	27652
122	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	62	DEPO	48	/	4743434	23	2276	16.10.2008	27652
123	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	63	DEPO	48	/	4743434	23	2277	16.10.2008	27652
124	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	64	DEPO	49	/	4743434	23	2278	16.10.2008	27652
125	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	65	DEPO	48	/	4743434	23	2279	16.10.2008	27652
126	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	66	DEPO	63	/	4743434	23	2280	16.10.2008	27652
127	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	67	DEPO	63	/	4743434	23	2281	16.10.2008	27652
128	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	68	DEPO	40	/	4743434	23	2282	16.10.2008	27652
129	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	69	DEPO	40	/	4743434	23	2283	16.10.2008	27652
130	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	87	DEPO	63	/	4743434	24	2301	16.10.2008	27652
131	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	88	DEPO	61	/	4743434	24	2302	16.10.2008	27652
132	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	89	DEPO	61	/	4743434	24	2303	16.10.2008	27652
133	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	90	DEPO	40	/	4743434	24	2304	16.10.2008	27652



Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı			Cilt	Sayfa	Tapu Tarihi	Yevmiye No
134	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	91	DEPO	59	/	4743434	24	2305	16.10.2008	27652
135	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	92	DEPO	51	/	4743434	24	2306	16.10.2008	27652
136	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	93	DEPO	51	/	4743434	24	2307	16.10.2008	27652
137	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	94	DEPO	51	/	4743434	24	2308	16.10.2008	27652
138	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	95	DEPO	51	/	4743434	24	2309	16.10.2008	27652
139	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	96	DEPO	51	/	4743434	24	2310	16.10.2008	27652
140	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	97	DEPO	47	/	4743434	24	2311	16.10.2008	27652
141	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	98	DEPO	47	/	4743434	24	2312	16.10.2008	27652
142	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	99	DEPO	46	/	4743434	24	2313	16.10.2008	27652
143	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	100	DEPO	45	/	4743434	24	2314	16.10.2008	27652
144	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	101	DEPO	45	/	4743434	24	2315	16.10.2008	27652
145	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	102	DEPO	49	/	4743434	24	2316	16.10.2008	27652
146	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	103	DEPO	49	/	4743434	24	2317	16.10.2008	27652
147	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	104	DEPO	48	/	4743434	24	2318	16.10.2008	27652
148	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	105	DEPO	49	/	4743434	24	2319	16.10.2008	27652
149	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	106	DEPO	50	/	4743434	24	2320	16.10.2008	27652
150	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	107	DEPO	48	/	4743434	24	2321	16.10.2008	27652
151	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	108	DEPO	49	/	4743434	24	2322	16.10.2008	27652
152	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	109	DEPO	58	/	4743434	24	2323	16.10.2008	27652

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı			Cilt	Sayfa	Tapu Tarihi	Yevmiye No
153	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	110	DEPO	38	/	4743434	24	2324	16.10.2008	27652
154	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	111	DEPO	61	/	4743434	24	2325	16.10.2008	27652
155	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	112	DEPO	61	/	4743434	24	2326	16.10.2008	27652
156	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	113	DEPO	51	/	4743434	24	2327	16.10.2008	27652
157	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	114	DEPO	64	/	4743434	24	2328	16.10.2008	27652
158	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	115	DEPO	49	/	4743434	24	2329	16.10.2008	27652
159	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	116	DEPO	49	/	4743434	24	2330	16.10.2008	27652
160	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	117	DEPO	49	/	4743434	24	2331	16.10.2008	27652
161	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	118	DEPO	48	/	4743434	24	2332	16.10.2008	27652
162	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	119	DEPO	47	/	4743434	24	2333	16.10.2008	27652
163	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	120	DEPO	47	/	4743434	24	2334	16.10.2008	27652
164	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	121	DEPO	47	/	4743434	24	2335	16.10.2008	27652
165	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	68	DEPO	65	/	4743434	25	2403	16.10.2008	27652
166	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	69	DEPO	61	/	4743434	25	2404	16.10.2008	27652
167	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	70	DEPO	65	/	4743434	25	2405	16.10.2008	27652
168	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	71	DEPO	163	/	4743434	25	2406	16.10.2008	27652
169	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	72	DEPO	63	/	4743434	25	2407	16.10.2008	27652
170	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	73	DEPO	63	/	4743434	25	2408	16.10.2008	27652
171	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	74	DEPO	63	/	4743434	25	2409	16.10.2008	27652

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı			Cilt	Sayfa	Tapu Tarihi	Yevmiye No
172	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	111	DEPO	66	/	4743434	25	2446	16.10.2008	27652
173	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	112	DEPO	64	/	4743434	25	2447	16.10.2008	27652
174	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	113	DEPO	66	/	4743434	25	2448	16.10.2008	27652
175	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	114	DEPO	66	/	4743434	25	2449	16.10.2008	27652
176	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	115	DEPO	65	/	4743434	25	2450	16.10.2008	27652
177	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	116	DEPO	52	/	4743434	25	2451	16.10.2008	27652
178	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	117	DEPO	63	/	4743434	25	2452	16.10.2008	27652
179	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	118	DEPO	59	/	4743434	25	2453	16.10.2008	27652
180	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	119	DEPO	60	/	4743434	25	2454	16.10.2008	27652
181	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	120	DEPO	60	/	4743434	25	2455	16.10.2008	27652
182	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	121	DEPO	60	/	4743434	25	2456	16.10.2008	27652
183	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	122	DEPO	67	/	4743434	25	2457	16.10.2008	27652
184	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	123	DEPO	69	/	4743434	25	2458	16.10.2008	27652
185	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	124	DEPO	66	/	4743434	25	2459	16.10.2008	27652
186	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	125	DEPO	61	/	4743434	25	2460	16.10.2008	27652
187	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	126	DEPO	56	/	4743434	25	2461	16.10.2008	27652
188	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	127	DEPO	58	/	4743434	25	2462	16.10.2008	27652
189	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	128	DEPO	49	/	4743434	25	2463	16.10.2008	27652
190	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	73	DEPO	65	/	4743434	26	2536	16.10.2008	27652

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı			Cilt	Sayfa	Tapu Tarihi	Yevmiye No
191	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	74	DEPO	163	/	4743434	26	2537	16.10.2008	27652
192	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	89	DEPO	57	/	4743434	26	2552	16.10.2008	27652
193	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	103	DEPO	58	/	4743434	26	2566	16.10.2008	27652
194	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	107	DEPO	50	/	4743434	26	2570	16.10.2008	27652
195	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	112	DEPO	67	/	4743434	26	2575	16.10.2008	27652
196	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	124	DEPO	60	/	4743434	26	2587	16.10.2008	27652
197	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	128	DEPO	61	/	4743434	26	2591	16.10.2008	27652
198	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	131	DEPO	49	/	4743434	26	2594	16.10.2008	27652
199	SEDİR-3	L	2.BODRUM KAT	4	İŞYERİ	4914	/	4743434	27	2598	16.10.2008	27652
200	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	73	DEPO	40	/	4743434	27	2667	16.10.2008	27652
201	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	79	DEPO	50	/	4743434	27	2673	16.10.2008	27652
202	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	80	DEPO	49	/	4743434	27	2674	16.10.2008	27652
203	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	81	DEPO	50	/	4743434	27	2675	16.10.2008	27652
204	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	82	DEPO	47	/	4743434	27	2676	16.10.2008	27652
205	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	83	DEPO	52	/	4743434	27	2677	16.10.2008	27652
206	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	84	DEPO	51	/	4743434	27	2678	16.10.2008	27652
207	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	85	DEPO	50	/	4743434	27	2679	16.10.2008	27652
208	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	97	DEPO	47	/	4743434	27	2691	16.10.2008	27652
209	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	113	DEPO	51	/	4743434	28	2707	16.10.2008	27652

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı			Cilt	Sayfa	Tapu Tarihi	Yevmiye No
210	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	114	DEPO	64	/	4743434	28	2708	16.10.2008	27652
211	ÇINAR-1	M	3.BODRUM KAT	32	DEPO	112	/	4743434	28	2747	16.10.2009	27653
212	ÇINAR-1	M	3.BODRUM KAT	40	DEPO	43	/	4743434	28	2755	16.10.2010	27654
213	ÇINAR-1	M	4.BODRUM KAT	57	DEPO	62	/	4743434	28	2772	16.10.2008	27652
214	ÇINAR-1	M	4.BODRUM KAT	58	DEPO	62	/	4743434	28	2773	16.10.2008	27652
215	ÇINAR-2	A	4.BODRUM KAT	47	DEPO	62	/	4743434	15	1462	16.10.2008	27652
216	ÇINAR-3	G	4.BODRUM KAT	34	DEPO	94	/	4743434	22	2087	16.10.2008	27652
217	OTOPARK	N	3.BODRUM KAT	1	İŞYERİ	6763	/	4743434	28	2778	16.10.2008	27652
218	OTOPARK	N	3-4 BODRUM KAT	2	İŞYERİ	2	/	4743434	28	2779	16.10.2008	27652
219	OTOPARK	N	3-4 BODRUM KAT	3	İŞYERİ	2	/	4743434	28	2780	16.10.2008	27652
220	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	4	DEPO	2132	/	4743434	28	2781	16.10.2008	27652
221	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	5	DEPO	2449	/	4743434	28	2782	16.10.2008	27652
222	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	6	DEPO	2065	/	4743434	28	2783	16.10.2008	27652
223	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	7	DEPO	1005	/	4743434	28	2784	16.10.2008	27652
224	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	8	DEPO	1323	/	4743434	28	2785	16.10.2008	27652
225	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	9	TRAFO	1	/	4743434	28	2786	16.10.2008	27652
226	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	76	DEPO	61	/	4743434	25	2411	16.10.2008	27652
227	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	82	DEPO	47	/	4743434	24	2296	16.10.2008	27652
228	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	126	DEPO	64	/	4743434	21	2003	16.10.2008	27652

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı			Cilt	Sayfa	Tapu Tarihi	Yevmiye No
229	SEDİR-9	H	3.BODRUM KAT	103	DEPO	64	/	4743434	21	1980	16.10.2008	27652
230	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	91	DEPO	50	/	4743434	23	2178	16.10.2008	27652
231	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	93	DEPO	63	/	4743434	23	2180	16.10.2008	27652
232	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	95	DEPO	59	/	4743434	16	1563	16.10.2008	27652
233	ÇINAR-2	A	4.BODRUM KAT	47	DEPO	62	/	4743434	15	1462	16.10.2008	27652
234	SEDİR-2	C	3.BODRUM KAT	85	DEPO	58	/	4743434	18	1690	16.10.2008	27652
235	SEDİR-2	C	3.BODRUM KAT	88	DEPO	58	/	4743434	18	1693	16.10.2008	27652

### 5.2.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Osmangazi İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 19.10.2015 tarihli tapu kayıt örneğine göre Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

#### **Beyanlar:**

- Yönetim Planı:16.09.2008 (16.10.2008 tarih ve 27652 yevmiye no ile)
- AT: Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (29.03.2010 tarih 5900 yevmiye no ile)

#### **Hak ve Mükellefiyetler:**

- İrtifak Hakkı: Bu parsel lehine 519 ada 15 parsel aleyhine 112,23m<sup>2</sup> alanda geçit hakkı. (26.09.2008 tarih ve 27015 yevmiye no ile)

*Sadece N Blok (9) bağımsız bölüm numaralı "Trafo" nitelikli taşınmaz üzerinde ilave olarak;*

#### **Serhler Hanesinde:**

- TEDAŞ lehine intifa hakkı vardır.(Başlama tarihi 18.05.2009 Süre:99 yıl) (21.05.2009 tarih ve 10363 yevmiye no ile)

Tapu kayıt örnekleri ekte sunulmuştur.

### 5.2.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında, son üç yıla ait herhangi bir değişikliğe rastlanmamıştır.

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

Değerleme konusu N Blok 61 No'lu "TRAFO" nitelikli bağımsız bölüm üzerinde yer alan, "TEDAŞ lehine irtifak hakkı şerhi" taşınmazların bulunduğu parsel üzerindeki "Trafo Merkezi" için konulmuş olup, diğer bağımsız bölümlerin değerinde herhangi bir etkiye sahip değildir. Bu irtifak hakkı şerhi taşınmazların devir ve temlikini engelleyici nitelikte de değildir.

Taşınmazların tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel bulunmamaktadır.

### 5.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Osmangazi Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 28.10.2015 tarihli Onaylı İmar Durum Belgesi'ne göre değerlemeye konu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu 519 ada 14 parsel 13.05.2010 gün onay tarihli, 428 sayılı 1/1000 ölçekli Emek Revizyon Uygulama İmar Planı'na göre, "Konut" alanı lejantında kalmaktadır.

Yapılaşma koşulları;

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

Şeklinde belirtilmiştir.

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 ifraz yapılması halinde 0,00 kotu plan sınırlarını çevreleyen yolların en yüksek noktasından alınacaktır. İskan edilen bodrumlar emsale dahil değildir.-(İPTAL)~~

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



Ancak plan sınırları içindeki alanda ifraz yapılması durumunda;

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

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

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

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

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

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

10-Plan sınırları içerisindeki konut alanlarında yaşayacak nüfusun yeşil alan ihtiyacı site ve mülkiyet sınırları içinde düzenlenecektir. Düzenlemede kişi başına minimum 10m<sup>2</sup> yeşil alan ayrılacaktır.

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

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

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

### 5.3.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Onaylı Mimari Proje: 10.06.2008 tarihli ruhsata esas her blok için ayrı onaylı mimari projeleri bulunmaktadır.

Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi: Söz konusu ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri 12 parsel için alınmış olup, ifraz işleminden sonra parsel numarası 14 olarak değişmiştir. Parsel değişikliği bilgisi, Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Biriminden öğrenilmiştir. 14 Blok 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		Bağımsız Bölüm Niteliği	Adet	Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )
	TARİH	SAYI				
A	10.06.2008	1/131	Konut	30	53	8.262
			Özel Amaçlı Depo	23		
B	10.06.2008	1/133	Konut	80	137	15.630
			Özel Amaçlı Depo	1		
			Bina İçindeki İş Yeri	56		
C	10.06.2008	1/134	Konut	72	135	15.630
			Özel Amaçlı Depo	63		
D	10.06.2008	1/135	Konut	74	137	15.630
			Özel Amaçlı Depo	63		
E	10.06.2008	1/136	Konut	74	137	15.630
			Özel Amaçlı Depo	63		
F	10.06.2008	1/137	Konut	30	39	8.262
			Özel Amaçlı Depo	8		
			Bina İçindeki İş Yeri	1		
G	10.06.2008	1/138	Konut	30	34	8.262
			Özel Amaçlı Depo	3		
			Bina İçindeki İş Yeri	1		
H	10.06.2008	1/139	Konut	67	127	12.902
			Özel Amaçlı Depo	60		
I	10.06.2008	1/140	Konut	61	121	12.902
			Özel Amaçlı Depo	60		
J	10.06.2008	1/141	Konut	67	128	15.702
			Özel Amaçlı Depo	61		
K	10.06.2008	1/142	Konut	70	131	15.702
			Özel Amaçlı Depo	61		
L	10.06.2008	1/143	Konut	60	121	12.902
			Özel Amaçlı Depo	60		
			Bina İçindeki İş Yeri	1		
M	10.06.2008	1/144	Konut	31	62	8.261
			Özel Amaçlı Depo	31		
N	10.06.2008	1/145	Özel Amaçlı Depo	6	9	56.301
			Bina İçindeki İş Yeri	3		

BLOK	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Bağımsız Bölüm Niteliği	Adet	Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )
	TARİH	SAYI				
A	02.01.2009	1/242	Konut	30	53	8.262
			Özel Amaçlı Depo	23		
B	02.01.2009	1/243	Konut	80	137	15.630
			Özel Amaçlı Depo	1		
			Bina İçindeki İş Yeri	56		
C	02.01.2009	1/244	Konut	72	135	15.630
			Özel Amaçlı Depo	63		
D	27.03.2009	1/348	Konut	74	137	15.630
			Özel Amaçlı Depo	63		
E	27.03.2009	1/349	Konut	74	137	15.630
			Özel Amaçlı Depo	63		
F	27.03.2009	1/350	Konut	30	39	8.262
			Özel Amaçlı Depo	8		
			Bina İçindeki İş Yeri	1		
G	27.03.2009	1/351	Konut	30	34	8.262
			Özel Amaçlı Depo	3		
			Bina İçindeki İş Yeri	1		
H	27.03.2009	1/352	Konut	67	127	12.902
			Özel Amaçlı Depo	60		
I	27.03.2009	1/353	Konut	61	121	12.902
			Özel Amaçlı Depo	60		
J	27.03.2009	1/354	Konut	67	128	15.702
			Özel Amaçlı Depo	61		
K	02.01.2009	1/245	Konut	70	131	15.702
			Özel Amaçlı Depo	61		
L	02.01.2009	1/246	Konut	60	121	12.902
			Özel Amaçlı Depo	60		
			Bina İçindeki İş Yeri	1		
M	02.01.2009	1/247	Konut	31	62	8.261
			Özel Amaçlı Depo	31		
N	05.01.2009	1/250	Özel Amaçlı Depo	2	7	30.065
			Bina İçindeki İş Yeri (1, 3, 4, 5, 6, 7, 8 nolu b.b. için)	5		
	27.03.2009	1/355	Bina İçindeki İş Yeri (2 nolu b.b. için)	1	1	26.236

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, Kartaltepe Mah. Kültür Sok.No.1 Metroport Busidence K.9 D.164 Bahçelievler / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Tezkan Yapı denetim A.Ş. görevlendirilmiştir.

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

Osmangazi Belediyesi'nden alınan bilgiye göre son 3 yıl içerisinde gayrimenkullerin imar durumunda herhangi bir değişikliğe rastlanılmamıştır.

### **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 imar durum belgesi, onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parselin güncel imar durumunda ve yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Parsel üzerinde mevcut yapılara ait tasdikli mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri mevcut olup kat mülkiyeti tesis edilmiştir. İmar bilgileri açısından taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca yoktur.

### **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**

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, H21B35D4C pafta, 519 Ada, 14 Parsel no'lu, 47.434,34m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "17'şer katlı A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N Bloklardan Oluşan Betonarme Yapılar ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul kapsamında, mülkiyeti Torunlar GYO A.Ş.'ye ait, 227 adet depo, 7 adet işyeri ve 1 adet trafo nitelikli bağımsız bölümlerdir.

Taşınmazların yer aldığı Korupark 1 ve 2 Etap Sitesi, A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M ve N olmak üzere toplam 14 bloktan meydana gelmiştir. Site etrafı bahçe duvarları ile çevrilidir. Siteye ait, kapalı otopark alanı, peyzaj alanı, süs havuzu, açık havuz, kapalı havuz, sosyal tesis ve güvenlik mevcuttur. Taşınmazların yer aldığı B, C, D ve E bloklar Korupark AVM'ye (B blok aynı zamanda Armağan sokağa), A ve M bloklar Armağan sokağa, H, I, J, K ve L bloklar Okul caddesine (L blok aynı zamanda Armağan sokağa), F ve G bloklar Korupark 3.Etap sitesine cephelidir.

Değerleme konusu site 13 konut bloğu, 1 adet otopark bloğu olmak üzere toplam 14 bloktan oluşmaktadır. Tüm bloklar, 4 bodrum + zemin ve 12 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 17 kat+çatı katlıdır. 12. Katlar dublektir. Blokların 4. ve 3. Bodrum katlarında sığınak ve depo alanları bulunmaktadır. Blok girişleri 2.bodrum kattan sağlanmaktadır.

Toplamda 14 blokta, 746 adet konut, 559 adet depo, 64 adet işyeri ve 1 adet trafo merkezi bulunmaktadır.

Sitede Sedir ve Çınar adı verilen iki tip blok yer almaktadır. Sedir 1, Sedir 2, Sedir 3, Sedir 4, Sedir 5, Sedir 6, Sedir 7, Sedir 8 ve Sedir 9 Bloklarında 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 daire tipleri, Çınar 1, Çınar 2 Çınar 3 ve Çınar 4 Bloklarında ise 3+1, 4+1 ve 5+1 daire tipleri bulunmaktadır.

Sedir bloklarında her katta 4'er adet daire, Çınar bloklarında her katında 2'şer adet daire mevcuttur.

N Blok, sitenin ortak kullanımında olup, 6 depo, 2 adet işyeri ve 1 adet trafo merkezi bulunmaktadır.

Yapı Kullanma İzin Belgelerine göre toplam 221.978 m<sup>2</sup> kapalı alanlı olup; 746 adet konut, 559 adet depo, 65 adet işyeri ve 1 adet trafo merkezi olmak üzere toplam 1.371 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Trafo merkezi mimari projede N blok (9) numaralı bağımsız bölüm olarak geçmektedir.

Blok dış cepheleri boyalıdır. Bloklarda, ortak alan zeminleri seramik, duvarları saten boyalıdır. Bloklara ait 2 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 kaplılar ahşap, dış kapılar çelik kapıdır. Pencere PVC ile ısı kontrollü çift camdır. Dairelerde ısıtma radyatörler ile banyo-WC 'lerde havlupanlar ile yapılmaktadır.

Değerleme konusu 227 adet depo, 7 adet işyeri ve 1 adet trafo merkezi bulunmakta olup, projeye ilişkin satışlar devam etmektedir. Değerleme çalışmaları, 31.12.2015 itibariyle Müşteri Şirket tarafından beyan edilen toplam 227 adet depo, 7 adet işyeri ve 1 adet trafo merkezi için gerçekleştirilmiştir. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tipleri, cepheleri ve brüt metrekareleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan
ÇINAR-2	A	53	DEPO	-	-	6,00
SEDİR-1	B	1	İŞYERİ	-	-	158,05
SEDİR-1	B	82	DEPO	-	-	6,72
SEDİR-1	B	88/B	DEPO (*)	-	-	3,05
SEDİR-1	B	91	DEPO	-	-	5,97
SEDİR-1	B	99	DEPO	-	-	5,41
SEDİR-1	B	102	DEPO	-	-	5,73
SEDİR-1	B	107	DEPO	-	-	6,68
SEDİR-1	B	108	DEPO	-	-	6,68
SEDİR-1	B	109	DEPO	-	-	6,81
SEDİR-1	B	112	DEPO	-	-	6,15
SEDİR-1	B	113	DEPO	-	-	5,99
SEDİR-1	B	135	DEPO	-	-	5,75
SEDİR-2	C	73	DEPO	-	-	6,72
SEDİR-2	C	77	DEPO	-	-	5,15
SEDİR-2	C	81/A	DEPO (*)	-	-	2,89
SEDİR-2	C	90	DEPO	-	-	5,41
SEDİR-2	C	92	DEPO	-	-	6,36
SEDİR-2	C	107	DEPO	-	-	6,96
SEDİR-2	C	110	DEPO	-	-	5,96
SEDİR-2	C	133	DEPO	-	-	152,59

Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan
SEDİR-2	C	134	DEPO	-	-	122,81
SEDİR-2	C	135	DEPO	-	-	152,44
SEDİR-8	D	75	DEPO	-	-	6,72
SEDİR-8	D	76	DEPO	-	-	5,38
SEDİR-8	D	77	DEPO	-	-	5,06
SEDİR-8	D	78	DEPO	-	-	5,06
SEDİR-8	D	79	DEPO	-	-	5,15
SEDİR-8	D	80	DEPO	-	-	5,01
SEDİR-8	D	81	DEPO	-	-	6,10
SEDİR-8	D	82	DEPO	-	-	5,78
SEDİR-8	D	83	DEPO	-	-	5,78
SEDİR-8	D	84	DEPO	-	-	5,97
SEDİR-8	D	85	DEPO	-	-	6,80
SEDİR-8	D	86	DEPO	-	-	5,48
SEDİR-8	D	87	DEPO	-	-	6,13
SEDİR-8	D	88	DEPO	-	-	6,13
SEDİR-8	D	89	DEPO	-	-	6,13
SEDİR-8	D	90	DEPO	-	-	6,13
SEDİR-8	D	91	DEPO	-	-	6,31
SEDİR-8	D	92	DEPO	-	-	5,41
SEDİR-8	D	93	DEPO	-	-	6,10
SEDİR-8	D	94	DEPO	-	-	6,36
SEDİR-8	D	95	DEPO	-	-	5,73
SEDİR-8	D	96	DEPO	-	-	7,12
SEDİR-8	D	97	DEPO	-	-	7,16
SEDİR-8	D	98	DEPO	-	-	7,06
SEDİR-8	D	132	DEPO	-	-	5,75
SEDİR-8	D	135	DEPO	-	-	152,59
SEDİR-8	D	136	DEPO	-	-	122,81
SEDİR-8	D	137	DEPO	-	-	152,44
SEDİR-9	E	75	DEPO	-	-	6,72
SEDİR-9	E	76	DEPO	-	-	5,38
SEDİR-9	E	77	DEPO	-	-	5,06
SEDİR-9	E	78	DEPO	-	-	5,06
SEDİR-9	E	79	DEPO	-	-	5,15
SEDİR-9	E	80	DEPO	-	-	5,01
SEDİR-9	E	81	DEPO	-	-	6,10

Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan
SEDİR-9	E	82	DEPO	-	-	5,78
SEDİR-9	E	83	DEPO	-	-	5,78
SEDİR-9	E	84	DEPO	-	-	5,97
SEDİR-9	E	85	DEPO	-	-	6,80
SEDİR-9	E	86	DEPO	-	-	5,48
SEDİR-9	E	87	DEPO	-	-	6,13
SEDİR-9	E	88	DEPO	-	-	6,13
SEDİR-9	E	89	DEPO	-	-	6,13
SEDİR-9	E	90	DEPO	-	-	6,13
SEDİR-9	E	91	DEPO	-	-	6,31
SEDİR-9	E	92	DEPO	-	-	5,41
SEDİR-9	E	93	DEPO	-	-	6,10
SEDİR-9	E	94	DEPO	-	-	6,36
SEDİR-9	E	95	DEPO	-	-	5,73
SEDİR-9	E	96	DEPO	-	-	7,12
SEDİR-9	E	97	DEPO	-	-	7,16
SEDİR-9	E	98	DEPO	-	-	7,06
SEDİR-5	J	76	DEPO	-	-	6,68
SEDİR-9	E	135	DEPO	-	-	152,59
SEDİR-9	E	136	DEPO	-	-	122,81
SEDİR-9	E	137	DEPO	-	-	152,44
ÇINAR-4	F	31	İŞYERİ	-	-	384,81
ÇINAR-4	F	32	DEPO	-	-	42,87
ÇINAR-4	F	39	DEPO	-	-	70,64
ÇINAR-3	G	31	İŞYERİ	-	-	384,81
ÇINAR-3	G	34	DEPO	-	-	9,80
SEDİR-7	H	70	DEPO	-	-	5,10
SEDİR-7	H	71	DEPO	-	-	5,00
SEDİR-7	H	72	DEPO	-	-	6,60
SEDİR-7	H	90	DEPO	-	-	5,34
SEDİR-7	H	94	DEPO	-	-	6,41
SEDİR-7	H	95	DEPO	-	-	6,40
SEDİR-7	H	96	DEPO	-	-	4,22
SEDİR-7	H	97	DEPO	-	-	6,19
SEDİR-7	H	98	DEPO	-	-	5,35
SEDİR-7	H	99	DEPO	-	-	5,35
SEDİR-7	H	100	DEPO	-	-	5,35



Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan
SEDİR-7	H	101	DEPO	-	-	5,35
SEDİR-7	H	102	DEPO	-	-	5,35
SEDİR-7	H	103	DEPO	-	-	4,89
SEDİR-7	H	104	DEPO	-	-	4,89
SEDİR-7	H	105	DEPO	-	-	4,81
SEDİR-7	H	106	DEPO	-	-	4,70
SEDİR-7	H	107	DEPO	-	-	4,75
SEDİR-7	H	108	DEPO	-	-	5,12
SEDİR-7	H	109	DEPO	-	-	5,14
SEDİR-7	H	110	DEPO	-	-	5,09
SEDİR-7	H	111	DEPO	-	-	5,13
SEDİR-7	H	112	DEPO	-	-	5,25
SEDİR-7	H	113	DEPO	-	-	5,01
SEDİR-7	H	114	DEPO	-	-	5,13
SEDİR-7	H	115	DEPO	-	-	6,07
SEDİR-7	H	116	DEPO	-	-	3,99
SEDİR-7	H	117	DEPO	-	-	6,38
SEDİR-7	H	118	DEPO	-	-	6,41
SEDİR-7	H	119	DEPO	-	-	5,39
SEDİR-7	H	120	DEPO	-	-	6,71
SEDİR-7	H	121	DEPO	-	-	5,14
SEDİR-7	H	122	DEPO	-	-	5,14
SEDİR-7	H	123	DEPO	-	-	5,18
SEDİR-7	H	124	DEPO	-	-	5,00
SEDİR-7	H	125	DEPO	-	-	4,93
SEDİR-7	H	126	DEPO	-	-	4,93
SEDİR-7	H	127	DEPO	-	-	4,93
SEDİR-6	I	62	DEPO	-	-	5,00
SEDİR-6	I	63	DEPO	-	-	5,00
SEDİR-6	I	64	DEPO	-	-	5,10
SEDİR-6	I	65	DEPO	-	-	5,00
SEDİR-6	I	66	DEPO	-	-	6,60
SEDİR-6	I	67	DEPO	-	-	6,60
SEDİR-6	I	68	DEPO	-	-	4,20
SEDİR-6	I	69	DEPO	-	-	4,10
SEDİR-6	I	82	DEPO	-	-	4,25
SEDİR-6	I	87	DEPO	-	-	6,65

Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan
SEDİR-6	I	88	DEPO	-	-	6,41
SEDİR-6	I	89	DEPO	-	-	6,40
SEDİR-6	I	90	DEPO	-	-	4,22
SEDİR-6	I	91	DEPO	-	-	6,19
SEDİR-6	I	92	DEPO	-	-	5,35
SEDİR-6	I	93	DEPO	-	-	5,35
SEDİR-6	I	94	DEPO	-	-	5,35
SEDİR-6	I	95	DEPO	-	-	5,35
SEDİR-6	I	96	DEPO	-	-	5,35
SEDİR-6	I	97	DEPO	-	-	4,89
SEDİR-6	I	98	DEPO	-	-	4,89
SEDİR-6	I	99	DEPO	-	-	4,81
SEDİR-6	I	100	DEPO	-	-	4,70
SEDİR-6	I	101	DEPO	-	-	4,75
SEDİR-6	I	102	DEPO	-	-	5,12
SEDİR-6	I	103	DEPO	-	-	5,14
SEDİR-6	I	104	DEPO	-	-	5,09
SEDİR-6	I	105	DEPO	-	-	5,13
SEDİR-6	I	106	DEPO	-	-	5,25
SEDİR-6	I	107	DEPO	-	-	5,01
SEDİR-6	I	108	DEPO	-	-	5,13
SEDİR-6	I	109	DEPO	-	-	6,07
SEDİR-6	I	110	DEPO	-	-	3,99
SEDİR-6	I	111	DEPO	-	-	6,38
SEDİR-6	I	112	DEPO	-	-	6,41
SEDİR-6	I	113	DEPO	-	-	5,39
SEDİR-6	I	114	DEPO	-	-	6,71
SEDİR-6	I	115	DEPO	-	-	5,14
SEDİR-6	I	116	DEPO	-	-	5,14
SEDİR-6	I	117	DEPO	-	-	5,18
SEDİR-6	I	118	DEPO	-	-	5,00
SEDİR-6	I	119	DEPO	-	-	4,93
SEDİR-6	I	120	DEPO	-	-	4,93
SEDİR-6	I	121	DEPO	-	-	4,93
SEDİR-5	J	68	DEPO	-	-	6,80
SEDİR-5	J	69	DEPO	-	-	6,41
SEDİR-5	J	70	DEPO	-	-	6,79

Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan
SEDİR-5	J	71	DEPO	-	-	17,02
SEDİR-5	J	72	DEPO	-	-	6,59
SEDİR-5	J	73	DEPO	-	-	6,59
SEDİR-5	J	74	DEPO	-	-	6,59
SEDİR-5	J	111	DEPO	-	-	6,91
SEDİR-5	J	112	DEPO	-	-	6,68
SEDİR-5	J	113	DEPO	-	-	6,95
SEDİR-5	J	114	DEPO	-	-	6,95
SEDİR-5	J	115	DEPO	-	-	6,81
SEDİR-5	J	116	DEPO	-	-	5,43
SEDİR-5	J	117	DEPO	-	-	6,57
SEDİR-5	J	118	DEPO	-	-	6,18
SEDİR-5	J	119	DEPO	-	-	6,28
SEDİR-5	J	120	DEPO	-	-	6,28
SEDİR-5	J	121	DEPO	-	-	6,25
SEDİR-5	J	122	DEPO	-	-	6,96
SEDİR-5	J	123	DEPO	-	-	7,20
SEDİR-5	J	124	DEPO	-	-	6,94
SEDİR-5	J	125	DEPO	-	-	6,42
SEDİR-5	J	126	DEPO	-	-	5,88
SEDİR-5	J	127	DEPO	-	-	6,02
SEDİR-5	J	128	DEPO	-	-	5,15
SEDİR-4	K	73	DEPO	-	-	6,79
SEDİR-4	K	74	DEPO	-	-	17,02
SEDİR-4	K	89	DEPO	-	-	5,96
SEDİR-4	K	103	DEPO	-	-	6,13
SEDİR-4	K	107	DEPO	-	-	5,20
SEDİR-4	K	112	DEPO	-	-	6,98
SEDİR-9	E	126	DEPO	-	-	6,95
SEDİR-9	H	103	DEPO	-	-	5,43
SEDİR-7	H	91	DEPO	-	-	6,57
SEDİR-4	K	124	DEPO	-	-	6,25
SEDİR-4	K	128	DEPO	-	-	6,42
SEDİR-4	K	131	DEPO	-	-	5,15
SEDİR-3	L	4	İŞYERİ	-	-	148,32
SEDİR-7	H	93	DEPO	-	-	6,28
SEDİR-1	B	95	DEPO	-	-	6,03

Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan
SEDİR-2	A	47	DEPO	-	-	6,03
SEDİR-3	L	73	DEPO	-	-	4,25
SEDİR-2	C	85	DEPO	-	-	5,36
SEDİR-3	L	79	DEPO	-	-	5,26
SEDİR-3	L	80	DEPO	-	-	5,12
SEDİR-3	L	81	DEPO	-	-	5,21
SEDİR-3	L	82	DEPO	-	-	4,94
SEDİR-3	L	83	DEPO	-	-	5,50
SEDİR-3	L	84	DEPO	-	-	5,34
SEDİR-3	L	85	DEPO	-	-	5,26
SEDİR-2	C	88	DEPO	-	-	5,11
SEDİR-3	L	97	DEPO	-	-	4,89
SEDİR-3	L	113	DEPO	-	-	5,39
SEDİR-3	L	114	DEPO	-	-	6,71
ÇINAR-1	M	32	DEPO	-	-	11,70
ÇINAR-1	M	40	DEPO	-	-	4,50
ÇINAR-1	M	57	DEPO	-	-	6,50
ÇINAR-1	M	58	DEPO	-	-	6,50
ÇINAR-2	A	47	DEPO	-	-	9,00
ÇINAR-3	G	34	DEPO	-	-	6,00
OTOPARK	N	1	İŞYERİ	-	-	468,00
OTOPARK	N	2	İŞYERİ	-	-	5.474,87
OTOPARK	N	3	İŞYERİ	-	-	3.106,61
OTOPARK	N	4	DEPO	-	-	1.112,00
OTOPARK	N	5	DEPO	-	-	1.277,62
OTOPARK	N	6	DEPO	-	-	1.077,73
OTOPARK	N	7	DEPO	-	-	522,00
OTOPARK	N	8	DEPO	-	-	690,28
OTOPARK	N	9	ENERJİ MERK-TRAFO	-	-	349,14

## 5.5 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu bağımsız bölümler Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü, 519 ada, 14 parsel no'lu, 47.434,34m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa üzerinde konumlandır.
- 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.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsel, düzgün olmayan bir geometrik şekle sahip olup, topografik olarak düzdür.
- Değerleme konusu Korupark 1. ve 2. Etap sitesi 2008 yılında tamamlanmıştır.
- 1. ve 2. Etap sitesi, betonarme karkas yapı tarzında, ayırık nizamda, 13 konut bloğu ve 1 otopark bloğundan oluşmakta olup, 13 adet konut bloğu 4 bodrum + zemin + 12 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 17 kat+çatı katı olarak inşa edilmiş olup, her bir blok brüt 221.978 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.
- Toplamda 14 blokta, 746 adet konut, 559 adet depo, 65 adet işyeri ve 1 adet trafo merkezi bulunmaktadır.
- Bloklarda havalandırma ile ısıtma ve soğutma sistemleri, 2'şer 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, açık havuz, kapalı havuz, sosyal tesis ve güvenlik mevcuttur.
- Tüm taşınmazların, mevcut durumları ile satışa konu oldukları belirtilmiş olup, tamamlanma oranları %100'dür.
- Çınar4-F Blok (31) numaralı bağımsız bölüm, Çınar3-G Blok (31) numaralı bağımsız bölüm ve N Blok (2) numaralı bağımsız bölümler sitenin Sosyal Tesisi olarak kullanılmaktadır. Halihazırda yerinde Score spor kompleksine kiralanmış durumdadırlar.
- N Blok (3) numaralı bağımsız bölüm ise yerinde bowling salonu olarak kullanılmaktadır.

## 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 imkânları 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.
- Taşınmazların yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır.

#### Zayıf Yönler

- Şehir merkezine uzak konumda olmaları.

#### Fırsatlar

- Yaklaşık 6 sene önce oturuma başlanmış site, bölgede halen birinci derecede tercih edilebilecek konumdadır.
- Taşınmazlara ulaşım tüm toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

#### Tehditler

- 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.

### 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 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

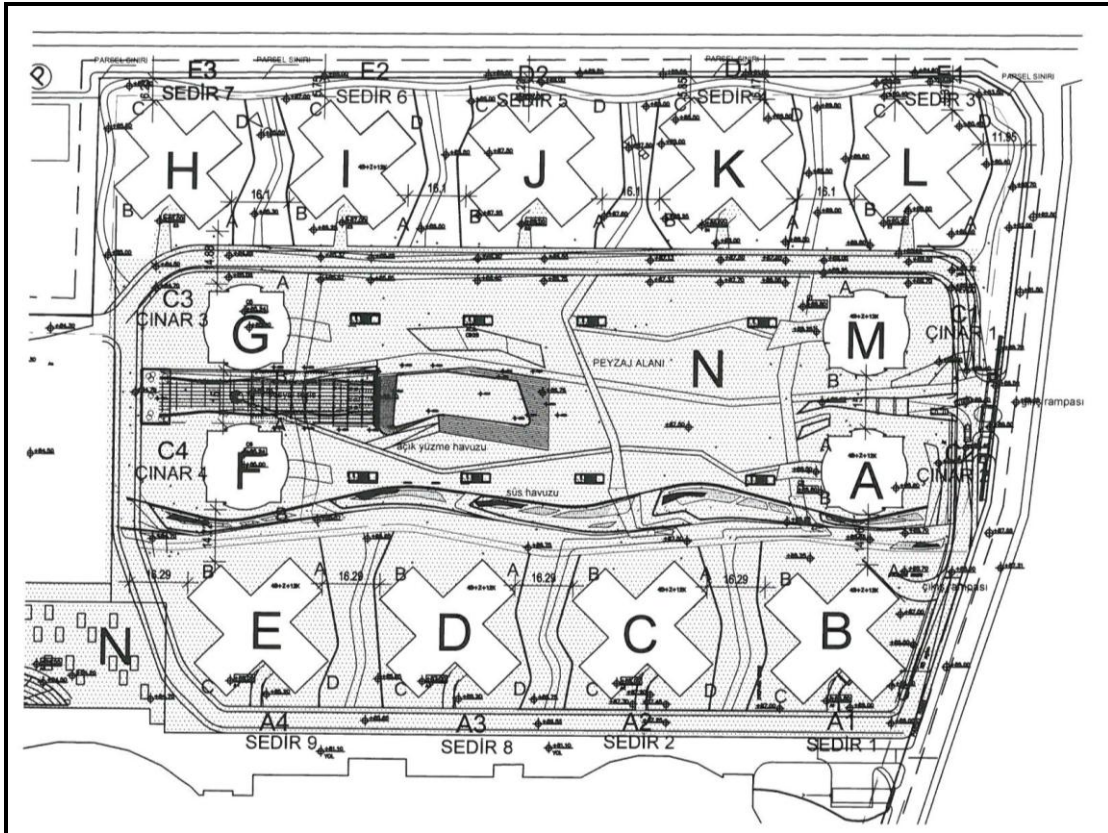
Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazların depo ve işyeri nitelikli olmaları nedeniyle Emsal Karşılaştırma ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu yöntemleri kullanılmıştır.

#### 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

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



*Korupark 1. ve 2. Etap Kroki*

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.

Değerleme konusu taşınmazlar içerisinde, tapu kayıtlarında işyeri olarak kayıtlı, mahalde ise konut fonksiyonlu olarak kullanılan işyerleri mevcuttur. Bu durum, ticari fonksiyonlu taşınmazların konut fonksiyonlu taşınmazlara göre şerefiyeli olmayabileceğini ortaya koymaktadır.

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 <sup>2</sup> )	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
<b>ORTALAMA</b>							<b>3.088</b>	

Değerleme konusu işyerlerinin 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 Sedir-1 B blok 2.bodrum katta yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı işyeri için hesaplanan birim m<sup>2</sup> satış değeri (2.150 TL) baz fiyat olarak kabul edilmiş olup işyerlerinin konum ve büyüklüklerine göre fiyat dağılımları ve baz fiyat için hazırlanan hesap tablosu aşağıdaki gibidir.

KONUT EMSAL DEĞERLENDİRME TABLOSU						
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Alan(m <sup>2</sup> )	605,00	85,00	1630,00	250,00	60,00	300,00
İstenen Fiyat (TL)	800.000	345.000	6.000.000	950.000	120.000	1.100.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	10%	15%	15%	15%	7%	15%
Konum Düzeltmesi(±%)	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-15,0%	-5,0%	-15,0%
Şerefiye Düzeltmesi(±%)	-10,0%	-10,0%	-20,0%	-15%	-10,0%	-15%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi(±%)	10%	10%	0%	6%	6%	6%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	1.060,36	3.073,95	2.252,76	2.462,03	1.677,77	2.375,64
Emsal Ortalaması (TL/m <sup>2</sup> )	<b>2.150 TL/m<sup>2</sup></b>					



Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	m <sup>2</sup> Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
SEDİR-1	B	2. BODRUM KAT	1	İŞYERİ	-	-	158,05	2.150	339.808	340.000
SEDİR-3	L	2. BODRUM KAT	4	İŞYERİ	-	-	148,32	2.150	318.888	320.000
OTOPARK	N	3-4. BODRUM KAT	2	İŞYERİ	-	-	5.474,87	1.600	8.759.792	8.760.000
<b>TOPLAM</b>									<b>9.418.488</b>	<b>9.420.000</b>

Değerlemeye konu taşınmazlardan aşağıda detayları sunulan bağımsız bölümleri halihazırda sosyal tesis ve bowling merkezi olarak işletilmekte olup tapudaki niteliklerine göre değerlemeye konu edilip değerleri belirlenmiştir

Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	m <sup>2</sup> Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
ÇINAR-4	F	3. BODRUM KAT	31	İŞYERİ	-	-	384,81	2.150	827.342	830.000
ÇINAR-3	G	3. BODRUM KAT	31	İŞYERİ	-	-	384,81	2.150	827.342	830.000
OTOPARK	N	3. BODRUM KAT	1	İŞYERİ	-	-	468,00	2.150	1.006.200	1.010.000
OTOPARK	N	3-4. BODRUM KAT	3	İŞYERİ	-	-	3.106,61	1.600	4.970.576	4.970.000
<b>TOPLAM</b>									<b>7.631.459</b>	<b>7.640.000</b>

Değerleme konusu 1.000m<sup>2</sup> nin altında alana sahip depoların birim metrekare satış fiyatları için, işyerlerinin %40'ı kadar değer düşüklüğü ile **1.300.-TL/m<sup>2</sup>**, 1.000m<sup>2</sup> nin üzerinde alana sahip depoların birim metrekare satış fiyatları için, işyerlerinin %60'ı kadar değer düşüklüğü ile **860.-TL/m<sup>2</sup>** (yaklaşık **900.-TL/m<sup>2</sup>** olarak hesaplamalarda kullanılmıştır) takdir edilmiştir.

Blok	Blok	B. B. No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	m <sup>2</sup> Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
ÇINAR-2	A	53	DEPO	-	-	6,00	900	5.400	5.400
SEDİR-1	B	82	DEPO	-	-	6,72	900	6.048	6.000
SEDİR-1	B	88/B	DEPO (*)	-	-	3,05	900	2.745	2.700
SEDİR-1	B	91	DEPO	-	-	5,97	900	5.373	5.400
SEDİR-1	B	99	DEPO	-	-	5,41	900	4.869	4.900
SEDİR-1	B	102	DEPO	-	-	5,73	900	5.157	5.200
SEDİR-1	B	107	DEPO	-	-	6,68	900	6.012	6.000
SEDİR-1	B	108	DEPO	-	-	6,68	900	6.012	6.000
SEDİR-1	B	109	DEPO	-	-	6,81	900	6.129	6.100
SEDİR-1	B	112	DEPO	-	-	6,15	900	5.535	5.500
SEDİR-1	B	113	DEPO	-	-	5,99	900	5.391	5.400
SEDİR-1	B	135	DEPO	-	-	5,75	900	5.175	5.200
SEDİR-2	C	73	DEPO	-	-	6,72	900	6.048	6.000
SEDİR-2	C	77	DEPO	-	-	5,15	900	4.635	4.600

Blok	Blok	B. B. No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	m <sup>2</sup> Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
SEDİR-2	C	81/A	DEPO (*)	-	-	2,89	900	2.601	2.600
SEDİR-2	C	90	DEPO	-	-	5,41	900	4.869	4.900
SEDİR-2	C	92	DEPO	-	-	6,36	900	5.724	5.700
SEDİR-2	C	107	DEPO	-	-	6,96	900	6.264	6.300
SEDİR-2	C	110	DEPO	-	-	5,96	900	5.364	5.400
SEDİR-2	C	133	DEPO	-	-	152,59	900	137.331	137.300
SEDİR-2	C	134	DEPO	-	-	122,81	900	110.529	110.500
SEDİR-2	C	135	DEPO	-	-	152,44	900	137.196	137.200
SEDİR-8	D	75	DEPO	-	-	6,72	900	6.048	6.000
SEDİR-8	D	76	DEPO	-	-	5,38	900	4.842	4.800
SEDİR-8	D	77	DEPO	-	-	5,06	900	4.554	4.600
SEDİR-8	D	78	DEPO	-	-	5,06	900	4.554	4.600
SEDİR-8	D	79	DEPO	-	-	5,15	900	4.635	4.600
SEDİR-8	D	80	DEPO	-	-	5,01	900	4.509	4.500
SEDİR-8	D	81	DEPO	-	-	6,10	900	5.490	5.500
SEDİR-8	D	82	DEPO	-	-	5,78	900	5.202	5.200
SEDİR-8	D	83	DEPO	-	-	5,78	900	5.202	5.200
SEDİR-8	D	84	DEPO	-	-	5,97	900	5.373	5.400
SEDİR-8	D	85	DEPO	-	-	6,80	900	6.120	6.100
SEDİR-8	D	86	DEPO	-	-	5,48	900	4.932	4.900
SEDİR-8	D	87	DEPO	-	-	6,13	900	5.517	5.500
SEDİR-8	D	88	DEPO	-	-	6,13	900	5.517	5.500
SEDİR-8	D	89	DEPO	-	-	6,13	900	5.517	5.500
SEDİR-8	D	90	DEPO	-	-	6,13	900	5.517	5.500
SEDİR-8	D	91	DEPO	-	-	6,31	900	5.679	5.700
SEDİR-8	D	92	DEPO	-	-	5,41	900	4.869	4.900
SEDİR-8	D	93	DEPO	-	-	6,10	900	5.490	5.500
SEDİR-8	D	94	DEPO	-	-	6,36	900	5.724	5.700
SEDİR-8	D	95	DEPO	-	-	5,73	900	5.157	5.200
SEDİR-8	D	96	DEPO	-	-	7,12	900	6.408	6.400
SEDİR-8	D	97	DEPO	-	-	7,16	900	6.444	6.400
SEDİR-8	D	98	DEPO	-	-	7,06	900	6.354	6.400
SEDİR-8	D	132	DEPO	-	-	5,75	900	5.175	5.200
SEDİR-8	D	135	DEPO	-	-	152,59	900	137.331	137.300
SEDİR-8	D	136	DEPO	-	-	122,81	900	110.529	110.500
SEDİR-8	D	137	DEPO	-	-	152,44	900	137.196	137.200
SEDİR-9	E	75	DEPO	-	-	6,72	900	6.048	6.000
SEDİR-9	E	76	DEPO	-	-	5,38	900	4.842	4.800

Blok	Blok	B. B. No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	m <sup>2</sup> Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
SEDİR-9	E	77	DEPO	-	-	5,06	900	4.554	4.600
SEDİR-9	E	78	DEPO	-	-	5,06	900	4.554	4.600
SEDİR-9	E	79	DEPO	-	-	5,15	900	4.635	4.600
SEDİR-9	E	80	DEPO	-	-	5,01	900	4.509	4.500
SEDİR-9	E	81	DEPO	-	-	6,10	900	5.490	5.500
SEDİR-9	E	82	DEPO	-	-	5,78	900	5.202	5.200
SEDİR-9	E	83	DEPO	-	-	5,78	900	5.202	5.200
SEDİR-9	E	84	DEPO	-	-	5,97	900	5.373	5.400
SEDİR-9	E	85	DEPO	-	-	6,80	900	6.120	6.100
SEDİR-9	E	86	DEPO	-	-	5,48	900	4.932	4.900
SEDİR-9	E	87	DEPO	-	-	6,13	900	5.517	5.500
SEDİR-9	E	88	DEPO	-	-	6,13	900	5.517	5.500
SEDİR-9	E	89	DEPO	-	-	6,13	900	5.517	5.500
SEDİR-9	E	90	DEPO	-	-	6,13	900	5.517	5.500
SEDİR-9	E	91	DEPO	-	-	6,31	900	5.679	5.700
SEDİR-9	E	92	DEPO	-	-	5,41	900	4.869	4.900
SEDİR-9	E	93	DEPO	-	-	6,10	900	5.490	5.500
SEDİR-9	E	94	DEPO	-	-	6,36	900	5.724	5.700
SEDİR-9	E	95	DEPO	-	-	5,73	900	5.157	5.200
SEDİR-9	E	96	DEPO	-	-	7,12	900	6.408	6.400
SEDİR-9	E	97	DEPO	-	-	7,16	900	6.444	6.400
SEDİR-9	E	98	DEPO	-	-	7,06	900	6.354	6.400
SEDİR-5	J	76	DEPO	-	-	6,68	900	6.012	6.000
SEDİR-9	E	135	DEPO	-	-	152,59	900	137.331	137.300
SEDİR-9	E	136	DEPO	-	-	122,81	900	110.529	110.500
SEDİR-9	E	137	DEPO	-	-	152,44	900	137.196	137.200
ÇINAR-4	F	32	DEPO	-	-	42,87	900	38.583	38.600
ÇINAR-4	F	39	DEPO	-	-	70,64	900	63.576	63.600
ÇINAR-3	G	34	DEPO	-	-	9,80	900	8.820	8.800
SEDİR-7	H	70	DEPO	-	-	5,10	900	4.590	4.600
SEDİR-7	H	71	DEPO	-	-	5,00	900	4.500	4.500
SEDİR-7	H	72	DEPO	-	-	6,60	900	5.940	5.900
SEDİR-7	H	90	DEPO	-	-	5,34	900	4.806	4.800
SEDİR-7	H	94	DEPO	-	-	6,41	900	5.769	5.800
SEDİR-7	H	95	DEPO	-	-	6,40	900	5.760	5.800
SEDİR-7	H	96	DEPO	-	-	4,22	900	3.798	3.800
SEDİR-7	H	97	DEPO	-	-	6,19	900	5.571	5.600
SEDİR-7	H	98	DEPO	-	-	5,35	900	4.815	4.800

Blok	Blok	B. B. No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	m <sup>2</sup> Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
SEDİR-7	H	99	DEPO	-	-	5,35	900	4.815	4.800
SEDİR-7	H	100	DEPO	-	-	5,35	900	4.815	4.800
SEDİR-7	H	101	DEPO	-	-	5,35	900	4.815	4.800
SEDİR-7	H	102	DEPO	-	-	5,35	900	4.815	4.800
SEDİR-7	H	103	DEPO	-	-	4,89	900	4.401	4.400
SEDİR-7	H	104	DEPO	-	-	4,89	900	4.401	4.400
SEDİR-7	H	105	DEPO	-	-	4,81	900	4.329	4.300
SEDİR-7	H	106	DEPO	-	-	4,70	900	4.230	4.200
SEDİR-7	H	107	DEPO	-	-	4,75	900	4.275	4.300
SEDİR-7	H	108	DEPO	-	-	5,12	900	4.608	4.600
SEDİR-7	H	109	DEPO	-	-	5,14	900	4.626	4.600
SEDİR-7	H	110	DEPO	-	-	5,09	900	4.581	4.600
SEDİR-7	H	111	DEPO	-	-	5,13	900	4.617	4.600
SEDİR-7	H	112	DEPO	-	-	5,25	900	4.725	4.700
SEDİR-7	H	113	DEPO	-	-	5,01	900	4.509	4.500
SEDİR-7	H	114	DEPO	-	-	5,13	900	4.617	4.600
SEDİR-7	H	115	DEPO	-	-	6,07	900	5.463	5.500
SEDİR-7	H	116	DEPO	-	-	3,99	900	3.591	3.600
SEDİR-7	H	117	DEPO	-	-	6,38	900	5.742	5.700
SEDİR-7	H	118	DEPO	-	-	6,41	900	5.769	5.800
SEDİR-7	H	119	DEPO	-	-	5,39	900	4.851	4.900
SEDİR-7	H	120	DEPO	-	-	6,71	900	6.039	6.000
SEDİR-7	H	121	DEPO	-	-	5,14	900	4.626	4.600
SEDİR-7	H	122	DEPO	-	-	5,14	900	4.626	4.600
SEDİR-7	H	123	DEPO	-	-	5,18	900	4.662	4.700
SEDİR-7	H	124	DEPO	-	-	5,00	900	4.500	4.500
SEDİR-7	H	125	DEPO	-	-	4,93	900	4.437	4.400
SEDİR-7	H	126	DEPO	-	-	4,93	900	4.437	4.400
SEDİR-7	H	127	DEPO	-	-	4,93	900	4.437	4.400
SEDİR-6	I	62	DEPO	-	-	5,00	900	4.500	4.500
SEDİR-6	I	63	DEPO	-	-	5,00	900	4.500	4.500
SEDİR-6	I	64	DEPO	-	-	5,10	900	4.590	4.600
SEDİR-6	I	65	DEPO	-	-	5,00	900	4.500	4.500
SEDİR-6	I	66	DEPO	-	-	6,60	900	5.940	5.900
SEDİR-6	I	67	DEPO	-	-	6,60	900	5.940	5.900
SEDİR-6	I	68	DEPO	-	-	4,20	900	3.780	3.800
SEDİR-6	I	69	DEPO	-	-	4,10	900	3.690	3.700
SEDİR-6	I	82	DEPO	-	-	4,25	900	3.825	3.800

Blok	Blok	B. B. No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	m <sup>2</sup> Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
SEDİR-6	I	87	DEPO	-	-	6,65	900	5.985	6.000
SEDİR-6	I	88	DEPO	-	-	6,41	900	5.769	5.800
SEDİR-6	I	89	DEPO	-	-	6,40	900	5.760	5.800
SEDİR-6	I	90	DEPO	-	-	4,22	900	3.798	3.800
SEDİR-6	I	91	DEPO	-	-	6,19	900	5.571	5.600
SEDİR-6	I	92	DEPO	-	-	5,35	900	4.815	4.800
SEDİR-6	I	93	DEPO	-	-	5,35	900	4.815	4.800
SEDİR-6	I	94	DEPO	-	-	5,35	900	4.815	4.800
SEDİR-6	I	95	DEPO	-	-	5,35	900	4.815	4.800
SEDİR-6	I	96	DEPO	-	-	5,35	900	4.815	4.800
SEDİR-6	I	97	DEPO	-	-	4,89	900	4.401	4.400
SEDİR-6	I	98	DEPO	-	-	4,89	900	4.401	4.400
SEDİR-6	I	99	DEPO	-	-	4,81	900	4.329	4.300
SEDİR-6	I	100	DEPO	-	-	4,70	900	4.230	4.200
SEDİR-6	I	101	DEPO	-	-	4,75	900	4.275	4.300
SEDİR-6	I	102	DEPO	-	-	5,12	900	4.608	4.600
SEDİR-6	I	103	DEPO	-	-	5,14	900	4.626	4.600
SEDİR-6	I	104	DEPO	-	-	5,09	900	4.581	4.600
SEDİR-6	I	105	DEPO	-	-	5,13	900	4.617	4.600
SEDİR-6	I	106	DEPO	-	-	5,25	900	4.725	4.700
SEDİR-6	I	107	DEPO	-	-	5,01	900	4.509	4.500
SEDİR-6	I	108	DEPO	-	-	5,13	900	4.617	4.600
SEDİR-6	I	109	DEPO	-	-	6,07	900	5.463	5.500
SEDİR-6	I	110	DEPO	-	-	3,99	900	3.591	3.600
SEDİR-6	I	111	DEPO	-	-	6,38	900	5.742	5.700
SEDİR-6	I	112	DEPO	-	-	6,41	900	5.769	5.800
SEDİR-6	I	113	DEPO	-	-	5,39	900	4.851	4.900
SEDİR-6	I	114	DEPO	-	-	6,71	900	6.039	6.000
SEDİR-6	I	115	DEPO	-	-	5,14	900	4.626	4.600
SEDİR-6	I	116	DEPO	-	-	5,14	900	4.626	4.600
SEDİR-6	I	117	DEPO	-	-	5,18	900	4.662	4.700
SEDİR-6	I	118	DEPO	-	-	5,00	900	4.500	4.500
SEDİR-6	I	119	DEPO	-	-	4,93	900	4.437	4.400
SEDİR-6	I	120	DEPO	-	-	4,93	900	4.437	4.400
SEDİR-6	I	121	DEPO	-	-	4,93	900	4.437	4.400
SEDİR-5	J	68	DEPO	-	-	6,80	900	6.120	6.100
SEDİR-5	J	69	DEPO	-	-	6,41	900	5.769	5.800
SEDİR-5	J	70	DEPO	-	-	6,79	900	6.111	6.100

Blok	Blok	B. B. No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	m <sup>2</sup> Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
SEDİR-5	J	71	DEPO	-	-	17,02	900	15.318	15.300
SEDİR-5	J	72	DEPO	-	-	6,59	900	5.931	5.900
SEDİR-5	J	73	DEPO	-	-	6,59	900	5.931	5.900
SEDİR-5	J	74	DEPO	-	-	6,59	900	5.931	5.900
SEDİR-5	J	111	DEPO	-	-	6,91	900	6.219	6.200
SEDİR-5	J	112	DEPO	-	-	6,68	900	6.012	6.000
SEDİR-5	J	113	DEPO	-	-	6,95	900	6.255	6.300
SEDİR-5	J	114	DEPO	-	-	6,95	900	6.255	6.300
SEDİR-5	J	115	DEPO	-	-	6,81	900	6.129	6.100
SEDİR-5	J	116	DEPO	-	-	5,43	900	4.887	4.900
SEDİR-5	J	117	DEPO	-	-	6,57	900	5.913	5.900
SEDİR-5	J	118	DEPO	-	-	6,18	900	5.562	5.600
SEDİR-5	J	119	DEPO	-	-	6,28	900	5.652	5.700
SEDİR-5	J	120	DEPO	-	-	6,28	900	5.652	5.700
SEDİR-5	J	121	DEPO	-	-	6,25	900	5.625	5.600
SEDİR-5	J	122	DEPO	-	-	6,96	900	6.264	6.300
SEDİR-5	J	123	DEPO	-	-	7,20	900	6.480	6.500
SEDİR-5	J	124	DEPO	-	-	6,94	900	6.246	6.200
SEDİR-5	J	125	DEPO	-	-	6,42	900	5.778	5.800
SEDİR-5	J	126	DEPO	-	-	5,88	900	5.292	5.300
SEDİR-5	J	127	DEPO	-	-	6,02	900	5.418	5.400
SEDİR-5	J	128	DEPO	-	-	5,15	900	4.635	4.600
SEDİR-4	K	73	DEPO	-	-	6,79	900	6.111	6.100
SEDİR-4	K	74	DEPO	-	-	17,02	900	15.318	15.300
SEDİR-4	K	89	DEPO	-	-	5,96	900	5.364	5.400
SEDİR-4	K	103	DEPO	-	-	6,13	900	5.517	5.500
SEDİR-4	K	107	DEPO	-	-	5,20	900	4.680	4.700
SEDİR-4	K	112	DEPO	-	-	6,98	900	6.282	6.300
SEDİR-9	E	126	DEPO	-	-	6,95	900	6.255	6.300
SEDİR-9	H	103	DEPO	-	-	5,43	900	4.887	4.900
SEDİR-7	H	91	DEPO	-	-	6,57	900	5.913	5.900
SEDİR-4	K	124	DEPO	-	-	6,25	900	5.625	5.600
SEDİR-4	K	128	DEPO	-	-	6,42	900	5.778	5.800
SEDİR-4	K	131	DEPO	-	-	5,15	900	4.635	4.600
SEDİR-7	H	93	DEPO	-	-	6,28	900	5.652	5.700
SEDİR-1	B	95	DEPO	-	-	6,03	900	5.427	5.400
SEDİR-2	A	47	DEPO	-	-	6,03	900	5.427	5.400
SEDİR-3	L	73	DEPO	-	-	4,25	900	3.825	3.800

Blok	Blok	B. B. No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	m <sup>2</sup> Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
SEDİR-2	C	85	DEPO	-	-	5,36	900	4.824	4.800
SEDİR-3	L	79	DEPO	-	-	5,26	900	4.734	4.700
SEDİR-3	L	80	DEPO	-	-	5,12	900	4.608	4.600
SEDİR-3	L	81	DEPO	-	-	5,21	900	4.689	4.700
SEDİR-3	L	82	DEPO	-	-	4,94	900	4.446	4.400
SEDİR-3	L	83	DEPO	-	-	5,50	900	4.950	5.000
SEDİR-3	L	84	DEPO	-	-	5,34	900	4.806	4.800
SEDİR-3	L	85	DEPO	-	-	5,26	900	4.734	4.700
SEDİR-2	C	88	DEPO	-	-	5,11	900	4.599	4.600
SEDİR-3	L	97	DEPO	-	-	4,89	900	4.401	4.400
SEDİR-3	L	113	DEPO	-	-	5,39	900	4.851	4.900
SEDİR-3	L	114	DEPO	-	-	6,71	900	6.039	6.000
ÇINAR-1	M	32	DEPO	-	-	11,70	900	10.530	10.500
ÇINAR-1	M	40	DEPO	-	-	4,50	900	4.050	4.100
ÇINAR-1	M	57	DEPO	-	-	6,50	900	5.850	5.900
ÇINAR-1	M	58	DEPO	-	-	6,50	900	5.850	5.900
ÇINAR-2	A	47	DEPO	-	-	9,00	900	8.100	8.100
ÇINAR-3	G	34	DEPO	-	-	6,00	900	5.400	5.400
OTOPARK	N	4	DEPO	-	-	1.112,00	1.300	1.445.600	1.445.600
OTOPARK	N	5	DEPO	-	-	1.277,62	1.300	1.660.906	1.660.900
OTOPARK	N	6	DEPO	-	-	1.077,73	1.300	1.401.049	1.401.000
OTOPARK	N	7	DEPO	-	-	522,00	900	469.800	469.800
OTOPARK	N	8	DEPO	-	-	690,28	900	621.252	621.300
OTOPARK	N	9	ENERJİ MERK-TRAFO	-	-	349,14	900	314.226	314.200
<b>TOPLAM</b>								<b>8.289.598</b>	<b>8.288.900</b>

Böylelikle emsal karşılaştırma yöntemine göre genel toplam 25.339.545 TL olmaktadır.

#### **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.

#### 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 işyeri ve depo niteliğinde olmaları nedeniyle direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmış olup gelir indirgeme ve geliştirme yaklaşımları kullanılmamıştır.

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

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

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 <sup>2</sup> )	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	

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

Emsal verilere göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede işyeri nitelikli gayrimenkullerin ortalama geri dönüş süresinin 16 yıl olduğu ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu oranının (Ro) = 0,05-0,07 Aralığında olduğu görülmüş, taşınmazların konumu, mevcut durumu göz önüne alınarak Direkt Gelir Kapitalizasyonu oranının (Ro) = 0,06 olduğu kabulü yapılmıştır.

Değerleme konusu işyerlerinin 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 Sedir-1 B Blok, 2. Bodrum katta yer alan, 1 bağımsız bölüm numaralı işyeri için hesaplanan aylık birim m<sup>2</sup> kira değeri (12 TL) baz kira olarak hesaplanmış olup işyerlerinin fiyat dağılımı aşağıdaki gibidir. İlgili hesap tablosu aşağıdaki gibidir:



KONUT EMSAL DEĞERLENDİRME TABLOSU				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Alan(m <sup>2</sup> )	60,00	250,00	300,00	600,00
İstenen Fiyat (TL)	600	5.678	5.932	5.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	0%	0%	0%	0%
Konum Düzeltmesi(±%)	-5,0%	-18,0%	-18,0%	0,0%
Şerefiye Düzeltmesi(±%)	-5,0%	-16%	-16%	-5,0%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi(±%)	5%	5%	5%	0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	9,48	16,37	14,25	7,92
Emsal Ortalaması (TL/m <sup>2</sup> )	12,00 TL/m <sup>2</sup> /ay			

Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Kira Değeri (TL)
SEDİR-1	B	2.BODRUM KAT	1	İŞYERİ	-	-	158,05	12	1.897
SEDİR-3	L	2.BODRUM KAT	4	İŞYERİ	-	-	148,32	12	1.780
OTOPARK	N	3-4 BODRUM KAT	2	İŞYERİ	-	-	5.474,87	9	49.274
<b>TOPLAM</b>									<b>52.950</b>

Değerlemeye konu taşınmazlardan aşağıda detayları sunulan bağımsız bölümleri hâlihazırda sosyal tesis ve bowling merkezi olarak işletilmekte olup tapudaki niteliklerine göre değerlemeye konu edilip değerleri belirlenmiştir.

Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Kira Değeri (TL)
ÇINAR-4	F	3.BODRUM KAT	31	İŞYERİ	-	-	384,81	12	4.618
ÇINAR-3	G	3.BODRUM KAT	31	İŞYERİ	-	-	384,81	12	4.618
OTOPARK	N	3.BODRUM KAT	1	İŞYERİ	-	-	468	12	5.616
OTOPARK	N	3-4 BODRUM KAT	3	İŞYERİ	-	-	3.106,61	9	27.959
<b>TOPLAM</b>									<b>42.811</b>

Değerleme konusu 1.000 m<sup>2</sup>'nin altında alana sahip depoların birim metrekare kira fiyatları için, işyerlerinin ~ %35'i kadar, 1.000m<sup>2</sup> nin üzerinde alana sahip depoların birim metrekare kira fiyatları için, işyerlerinin ~%60'ı kadar değer düşüklüğü takdir edilmiştir.

Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Kira Değeri (TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
ÇINAR-2	A	53	DEPO	-	-	6,00	5,00	30,00	30
SEDİR-1	B	82	DEPO	-	-	6,72	5,00	33,60	30
SEDİR-1	B	88/B	DEPO (*)	-	-	3,05	5,00	15,25	20
SEDİR-1	B	91	DEPO	-	-	5,97	5,00	29,85	30
SEDİR-1	B	99	DEPO	-	-	5,41	5,00	27,05	30
SEDİR-1	B	102	DEPO	-	-	5,73	5,00	28,65	30
SEDİR-1	B	107	DEPO	-	-	6,68	5,00	33,40	30
SEDİR-1	B	108	DEPO	-	-	6,68	5,00	33,40	30
SEDİR-1	B	109	DEPO	-	-	6,81	5,00	34,05	30
SEDİR-1	B	112	DEPO	-	-	6,15	5,00	30,75	30
SEDİR-1	B	113	DEPO	-	-	5,99	5,00	29,95	30
SEDİR-1	B	135	DEPO	-	-	5,75	5,00	28,75	30
SEDİR-2	C	73	DEPO	-	-	6,72	5,00	33,60	30
SEDİR-2	C	77	DEPO	-	-	5,15	5,00	25,75	30
SEDİR-2	C	81/A	DEPO (*)	-	-	2,89	5,00	14,45	10
SEDİR-2	C	90	DEPO	-	-	5,41	5,00	27,05	30
SEDİR-2	C	92	DEPO	-	-	6,36	5,00	31,80	30
SEDİR-2	C	107	DEPO	-	-	6,96	5,00	34,80	30
SEDİR-2	C	110	DEPO	-	-	5,96	5,00	29,80	30
SEDİR-2	C	133	DEPO	-	-	152,59	5,00	762,95	760
SEDİR-2	C	134	DEPO	-	-	122,81	5,00	614,05	610
SEDİR-2	C	135	DEPO	-	-	152,44	5,00	762,20	760
SEDİR-8	D	75	DEPO	-	-	6,72	5,00	33,60	30
SEDİR-8	D	76	DEPO	-	-	5,38	5,00	26,90	30
SEDİR-8	D	77	DEPO	-	-	5,06	5,00	25,30	30
SEDİR-8	D	78	DEPO	-	-	5,06	5,00	25,30	30
SEDİR-8	D	79	DEPO	-	-	5,15	5,00	25,75	30
SEDİR-8	D	80	DEPO	-	-	5,01	5,00	25,05	30
SEDİR-8	D	81	DEPO	-	-	6,10	5,00	30,50	30
SEDİR-8	D	82	DEPO	-	-	5,78	5,00	28,90	30
SEDİR-8	D	83	DEPO	-	-	5,78	5,00	28,90	30
SEDİR-8	D	84	DEPO	-	-	5,97	5,00	29,85	30
SEDİR-8	D	85	DEPO	-	-	6,80	5,00	34,00	30
SEDİR-8	D	86	DEPO	-	-	5,48	5,00	27,40	30
SEDİR-8	D	87	DEPO	-	-	6,13	5,00	30,65	30
SEDİR-8	D	88	DEPO	-	-	6,13	5,00	30,65	30
SEDİR-8	D	89	DEPO	-	-	6,13	5,00	30,65	30
SEDİR-8	D	90	DEPO	-	-	6,13	5,00	30,65	30

Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Kira Değeri (TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
SEDİR-8	D	91	DEPO	-	-	6,31	5,00	31,55	30
SEDİR-8	D	92	DEPO	-	-	5,41	5,00	27,05	30
SEDİR-8	D	93	DEPO	-	-	6,10	5,00	30,50	30
SEDİR-8	D	94	DEPO	-	-	6,36	5,00	31,80	30
SEDİR-8	D	95	DEPO	-	-	5,73	5,00	28,65	30
SEDİR-8	D	96	DEPO	-	-	7,12	5,00	35,60	40
SEDİR-8	D	97	DEPO	-	-	7,16	5,00	35,80	40
SEDİR-8	D	98	DEPO	-	-	7,06	5,00	35,30	40
SEDİR-8	D	132	DEPO	-	-	5,75	5,00	28,75	30
SEDİR-8	D	135	DEPO	-	-	152,59	5,00	762,95	760
SEDİR-8	D	136	DEPO	-	-	122,81	5,00	614,05	610
SEDİR-8	D	137	DEPO	-	-	152,44	5,00	762,20	760
SEDİR-9	E	75	DEPO	-	-	6,72	5,00	33,60	30
SEDİR-9	E	76	DEPO	-	-	5,38	5,00	26,90	30
SEDİR-9	E	77	DEPO	-	-	5,06	5,00	25,30	30
SEDİR-9	E	78	DEPO	-	-	5,06	5,00	25,30	30
SEDİR-9	E	79	DEPO	-	-	5,15	5,00	25,75	30
SEDİR-9	E	80	DEPO	-	-	5,01	5,00	25,05	30
SEDİR-9	E	81	DEPO	-	-	6,10	5,00	30,50	30
SEDİR-9	E	82	DEPO	-	-	5,78	5,00	28,90	30
SEDİR-9	E	83	DEPO	-	-	5,78	5,00	28,90	30
SEDİR-9	E	84	DEPO	-	-	5,97	5,00	29,85	30
SEDİR-9	E	85	DEPO	-	-	6,80	5,00	34,00	30
SEDİR-9	E	86	DEPO	-	-	5,48	5,00	27,40	30
SEDİR-9	E	87	DEPO	-	-	6,13	5,00	30,65	30
SEDİR-9	E	88	DEPO	-	-	6,13	5,00	30,65	30
SEDİR-9	E	89	DEPO	-	-	6,13	5,00	30,65	30
SEDİR-9	E	90	DEPO	-	-	6,13	5,00	30,65	30
SEDİR-9	E	91	DEPO	-	-	6,31	5,00	31,55	30
SEDİR-9	E	92	DEPO	-	-	5,41	5,00	27,05	30
SEDİR-9	E	93	DEPO	-	-	6,10	5,00	30,50	30
SEDİR-9	E	94	DEPO	-	-	6,36	5,00	31,80	30
SEDİR-9	E	95	DEPO	-	-	5,73	5,00	28,65	30
SEDİR-9	E	96	DEPO	-	-	7,12	5,00	35,60	40
SEDİR-9	E	97	DEPO	-	-	7,16	5,00	35,80	40
SEDİR-9	E	98	DEPO	-	-	7,06	5,00	35,30	40
SEDİR-5	J	76	DEPO	-	-	6,68	5,00	33,40	30
SEDİR-9	E	135	DEPO	-	-	152,59	5,00	762,95	760

Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Kira Değeri (TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
SEDİR-9	E	136	DEPO	-	-	122,81	5,00	614,05	610
SEDİR-9	E	137	DEPO	-	-	152,44	5,00	762,20	760
ÇINAR-4	F	32	DEPO	-	-	42,87	5,00	214,35	210
ÇINAR-4	F	39	DEPO	-	-	70,64	5,00	353,20	350
ÇINAR-3	G	34	DEPO	-	-	9,80	5,00	49,00	50
SEDİR-7	H	70	DEPO	-	-	5,10	5,00	25,50	30
SEDİR-7	H	71	DEPO	-	-	5,00	5,00	25,00	30
SEDİR-7	H	72	DEPO	-	-	6,60	5,00	33,00	30
SEDİR-7	H	90	DEPO	-	-	5,34	5,00	26,70	30
SEDİR-7	H	94	DEPO	-	-	6,41	5,00	32,05	30
SEDİR-7	H	95	DEPO	-	-	6,40	5,00	32,00	30
SEDİR-7	H	96	DEPO	-	-	4,22	5,00	21,10	20
SEDİR-7	H	97	DEPO	-	-	6,19	5,00	30,95	30
SEDİR-7	H	98	DEPO	-	-	5,35	5,00	26,75	30
SEDİR-7	H	99	DEPO	-	-	5,35	5,00	26,75	30
SEDİR-7	H	100	DEPO	-	-	5,35	5,00	26,75	30
SEDİR-7	H	101	DEPO	-	-	5,35	5,00	26,75	30
SEDİR-7	H	102	DEPO	-	-	5,35	5,00	26,75	30
SEDİR-7	H	103	DEPO	-	-	4,89	5,00	24,45	20
SEDİR-7	H	104	DEPO	-	-	4,89	5,00	24,45	20
SEDİR-7	H	105	DEPO	-	-	4,81	5,00	24,05	20
SEDİR-7	H	106	DEPO	-	-	4,70	5,00	23,50	20
SEDİR-7	H	107	DEPO	-	-	4,75	5,00	23,75	20
SEDİR-7	H	108	DEPO	-	-	5,12	5,00	25,60	30
SEDİR-7	H	109	DEPO	-	-	5,14	5,00	25,70	30
SEDİR-7	H	110	DEPO	-	-	5,09	5,00	25,45	30
SEDİR-7	H	111	DEPO	-	-	5,13	5,00	25,65	30
SEDİR-7	H	112	DEPO	-	-	5,25	5,00	26,25	30
SEDİR-7	H	113	DEPO	-	-	5,01	5,00	25,05	30
SEDİR-7	H	114	DEPO	-	-	5,13	5,00	25,65	30
SEDİR-7	H	115	DEPO	-	-	6,07	5,00	30,35	30
SEDİR-7	H	116	DEPO	-	-	3,99	5,00	19,95	20
SEDİR-7	H	117	DEPO	-	-	6,38	5,00	31,90	30
SEDİR-7	H	118	DEPO	-	-	6,41	5,00	32,05	30
SEDİR-7	H	119	DEPO	-	-	5,39	5,00	26,95	30
SEDİR-7	H	120	DEPO	-	-	6,71	5,00	33,55	30
SEDİR-7	H	121	DEPO	-	-	5,14	5,00	25,70	30
SEDİR-7	H	122	DEPO	-	-	5,14	5,00	25,70	30

Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Kira Değeri (TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
SEDİR-7	H	123	DEPO	-	-	5,18	5,00	25,90	30
SEDİR-7	H	124	DEPO	-	-	5,00	5,00	25,00	30
SEDİR-7	H	125	DEPO	-	-	4,93	5,00	24,65	20
SEDİR-7	H	126	DEPO	-	-	4,93	5,00	24,65	20
SEDİR-7	H	127	DEPO	-	-	4,93	5,00	24,65	20
SEDİR-6	I	62	DEPO	-	-	5,00	5,00	25,00	30
SEDİR-6	I	63	DEPO	-	-	5,00	5,00	25,00	30
SEDİR-6	I	64	DEPO	-	-	5,10	5,00	25,50	30
SEDİR-6	I	65	DEPO	-	-	5,00	5,00	25,00	30
SEDİR-6	I	66	DEPO	-	-	6,60	5,00	33,00	30
SEDİR-6	I	67	DEPO	-	-	6,60	5,00	33,00	30
SEDİR-6	I	68	DEPO	-	-	4,20	5,00	21,00	20
SEDİR-6	I	69	DEPO	-	-	4,10	5,00	20,50	20
SEDİR-6	I	82	DEPO	-	-	4,25	5,00	21,25	20
SEDİR-6	I	87	DEPO	-	-	6,65	5,00	33,25	30
SEDİR-6	I	88	DEPO	-	-	6,41	5,00	32,05	30
SEDİR-6	I	89	DEPO	-	-	6,40	5,00	32,00	30
SEDİR-6	I	90	DEPO	-	-	4,22	5,00	21,10	20
SEDİR-6	I	91	DEPO	-	-	6,19	5,00	30,95	30
SEDİR-6	I	92	DEPO	-	-	5,35	5,00	26,75	30
SEDİR-6	I	93	DEPO	-	-	5,35	5,00	26,75	30
SEDİR-6	I	94	DEPO	-	-	5,35	5,00	26,75	30
SEDİR-6	I	95	DEPO	-	-	5,35	5,00	26,75	30
SEDİR-6	I	96	DEPO	-	-	5,35	5,00	26,75	30
SEDİR-6	I	97	DEPO	-	-	4,89	5,00	24,45	20
SEDİR-6	I	98	DEPO	-	-	4,89	5,00	24,45	20
SEDİR-6	I	99	DEPO	-	-	4,81	5,00	24,05	20
SEDİR-6	I	100	DEPO	-	-	4,70	5,00	23,50	20
SEDİR-6	I	101	DEPO	-	-	4,75	5,00	23,75	20
SEDİR-6	I	102	DEPO	-	-	5,12	5,00	25,60	30
SEDİR-6	I	103	DEPO	-	-	5,14	5,00	25,70	30
SEDİR-6	I	104	DEPO	-	-	5,09	5,00	25,45	30
SEDİR-6	I	105	DEPO	-	-	5,13	5,00	25,65	30
SEDİR-6	I	106	DEPO	-	-	5,25	5,00	26,25	30
SEDİR-6	I	107	DEPO	-	-	5,01	5,00	25,05	30
SEDİR-6	I	108	DEPO	-	-	5,13	5,00	25,65	30
SEDİR-6	I	109	DEPO	-	-	6,07	5,00	30,35	30
SEDİR-6	I	110	DEPO	-	-	3,99	5,00	19,95	20

Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Kira Değeri (TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
SEDİR-6	I	111	DEPO	-	-	6,38	5,00	31,90	30
SEDİR-6	I	112	DEPO	-	-	6,41	5,00	32,05	30
SEDİR-6	I	113	DEPO	-	-	5,39	5,00	26,95	30
SEDİR-6	I	114	DEPO	-	-	6,71	5,00	33,55	30
SEDİR-6	I	115	DEPO	-	-	5,14	5,00	25,70	30
SEDİR-6	I	116	DEPO	-	-	5,14	5,00	25,70	30
SEDİR-6	I	117	DEPO	-	-	5,18	5,00	25,90	30
SEDİR-6	I	118	DEPO	-	-	5,00	5,00	25,00	30
SEDİR-6	I	119	DEPO	-	-	4,93	5,00	24,65	20
SEDİR-6	I	120	DEPO	-	-	4,93	5,00	24,65	20
SEDİR-6	I	121	DEPO	-	-	4,93	5,00	24,65	20
SEDİR-5	J	68	DEPO	-	-	6,80	5,00	34,00	30
SEDİR-5	J	69	DEPO	-	-	6,41	5,00	32,05	30
SEDİR-5	J	70	DEPO	-	-	6,79	5,00	33,95	30
SEDİR-5	J	71	DEPO	-	-	17,02	5,00	85,10	90
SEDİR-5	J	72	DEPO	-	-	6,59	5,00	32,95	30
SEDİR-5	J	73	DEPO	-	-	6,59	5,00	32,95	30
SEDİR-5	J	74	DEPO	-	-	6,59	5,00	32,95	30
SEDİR-5	J	111	DEPO	-	-	6,91	5,00	34,55	30
SEDİR-5	J	112	DEPO	-	-	6,68	5,00	33,40	30
SEDİR-5	J	113	DEPO	-	-	6,95	5,00	34,75	30
SEDİR-5	J	114	DEPO	-	-	6,95	5,00	34,75	30
SEDİR-5	J	115	DEPO	-	-	6,81	5,00	34,05	30
SEDİR-5	J	116	DEPO	-	-	5,43	5,00	27,15	30
SEDİR-5	J	117	DEPO	-	-	6,57	5,00	32,85	30
SEDİR-5	J	118	DEPO	-	-	6,18	5,00	30,90	30
SEDİR-5	J	119	DEPO	-	-	6,28	5,00	31,40	30
SEDİR-5	J	120	DEPO	-	-	6,28	5,00	31,40	30
SEDİR-5	J	121	DEPO	-	-	6,25	5,00	31,25	30
SEDİR-5	J	122	DEPO	-	-	6,96	5,00	34,80	30
SEDİR-5	J	123	DEPO	-	-	7,20	5,00	36,00	40
SEDİR-5	J	124	DEPO	-	-	6,94	5,00	34,70	30
SEDİR-5	J	125	DEPO	-	-	6,42	5,00	32,10	30
SEDİR-5	J	126	DEPO	-	-	5,88	5,00	29,40	30
SEDİR-5	J	127	DEPO	-	-	6,02	5,00	30,10	30
SEDİR-5	J	128	DEPO	-	-	5,15	5,00	25,75	30
SEDİR-4	K	73	DEPO	-	-	6,79	5,00	33,95	30
SEDİR-4	K	74	DEPO	-	-	17,02	5,00	85,10	90

Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Kira Değeri (TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
SEDİR-4	K	89	DEPO	-	-	5,96	5,00	29,80	30
SEDİR-4	K	103	DEPO	-	-	6,13	5,00	30,65	30
SEDİR-4	K	107	DEPO	-	-	5,20	5,00	26,00	30
SEDİR-4	K	112	DEPO	-	-	6,98	5,00	34,90	30
SEDİR-9	E	126	DEPO	-	-	6,95	5,00	34,75	30
SEDİR-9	H	103	DEPO	-	-	5,43	5,00	27,15	30
SEDİR-7	H	91	DEPO	-	-	6,57	5,00	32,85	30
SEDİR-4	K	124	DEPO	-	-	6,25	5,00	31,25	30
SEDİR-4	K	128	DEPO	-	-	6,42	5,00	32,10	30
SEDİR-4	K	131	DEPO	-	-	5,15	5,00	25,75	30
SEDİR-7	H	93	DEPO	-	-	6,28	5,00	31,40	30
SEDİR-1	B	95	DEPO	-	-	6,03	5,00	30,15	30
SEDİR-2	A	47	DEPO	-	-	6,03	5,00	30,15	30
SEDİR-3	L	73	DEPO	-	-	4,25	5,00	21,25	20
SEDİR-2	C	85	DEPO	-	-	5,36	5,00	26,80	30
SEDİR-3	L	79	DEPO	-	-	5,26	5,00	26,30	30
SEDİR-3	L	80	DEPO	-	-	5,12	5,00	25,60	30
SEDİR-3	L	81	DEPO	-	-	5,21	5,00	26,05	30
SEDİR-3	L	82	DEPO	-	-	4,94	5,00	24,70	20
SEDİR-3	L	83	DEPO	-	-	5,50	5,00	27,50	30
SEDİR-3	L	84	DEPO	-	-	5,34	5,00	26,70	30
SEDİR-3	L	85	DEPO	-	-	5,26	5,00	26,30	30
SEDİR-2	C	88	DEPO	-	-	5,11	5,00	25,55	30
SEDİR-3	L	97	DEPO	-	-	4,89	5,00	24,45	20
SEDİR-3	L	113	DEPO	-	-	5,39	5,00	26,95	30
SEDİR-3	L	114	DEPO	-	-	6,71	5,00	33,55	30
ÇINAR-1	M	32	DEPO	-	-	11,70	5,00	58,50	60
ÇINAR-1	M	40	DEPO	-	-	4,50	5,00	22,50	20
ÇINAR-1	M	57	DEPO	-	-	6,50	5,00	32,50	30
ÇINAR-1	M	58	DEPO	-	-	6,50	5,00	32,50	30
ÇINAR-2	A	47	DEPO	-	-	9,00	5,00	45,00	50
ÇINAR-3	G	34	DEPO	-	-	6,00	5,00	30,00	30
OTOPARK	N	4	DEPO	-	-	1.112,00	8,00	8.896,00	8.900
OTOPARK	N	5	DEPO	-	-	1.277,62	8,00	10.220,96	10.220
OTOPARK	N	6	DEPO	-	-	1.077,73	8,00	8.621,84	8.620
OTOPARK	N	7	DEPO	-	-	522,00	5,00	2.610,00	2.610
OTOPARK	N	8	DEPO	-	-	690,28	5,00	3.451,40	3.450

Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Kira Değeri (TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
OTOPARK	N	9	ENERJİ MERK-TRAFO	-	-	349,14	5,00	1.745,70	1.750
<b>TOPLAM</b>								<b>48.750,15</b>	<b>48.790,00</b>

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 işyerleri için %6, depo alanları için %7 olarak tespit edilmiştir.



Sıra	Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Net Kira Değeri (TL)	Yıllık Net Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri (TL)
1	ÇINAR-2	A	53	DEPO	-	-	6,00	5,00	30,00	360	0,07	5.143
2	SEDİR-1	B	1	İŞYERİ	-	-	158,05	12,00	1.896,6	22.759	0,06	379.320
3	SEDİR-1	B	82	DEPO	-	-	6,72	5,00	33,6	403	0,07	5.760
4	SEDİR-1	B	88/B	DEPO (*)	-	-	3,05	5,00	15,3	183	0,07	2.614
5	SEDİR-1	B	91	DEPO	-	-	5,97	5,00	29,9	358	0,07	5.117
6	SEDİR-1	B	99	DEPO	-	-	5,41	5,00	27,1	325	0,07	4.637
7	SEDİR-1	B	102	DEPO	-	-	5,73	5,00	28,7	344	0,07	4.911
8	SEDİR-1	B	107	DEPO	-	-	6,68	5,00	33,4	401	0,07	5.726
9	SEDİR-1	B	108	DEPO	-	-	6,68	5,00	33,4	401	0,07	5.726
10	SEDİR-1	B	109	DEPO	-	-	6,81	5,00	34,1	409	0,07	5.837
11	SEDİR-1	B	112	DEPO	-	-	6,15	5,00	30,8	369	0,07	5.271
12	SEDİR-1	B	113	DEPO	-	-	5,99	5,00	30,0	359	0,07	5.134
13	SEDİR-1	B	135	DEPO	-	-	5,75	5,00	28,8	345	0,07	4.929

Sıra	Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Net Kira Değeri (TL)	Yıllık Net Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri (TL)
14	SEDİR-2	C	73	DEPO	-	-	6,72	5,00	33,6	403	0,07	5.760
15	SEDİR-2	C	77	DEPO	-	-	5,15	5,00	25,8	309	0,07	4.414
16	SEDİR-2	C	81/A	DEPO (*)	-	-	2,89	5,00	14,5	173	0,07	2.477
17	SEDİR-2	C	90	DEPO	-	-	5,41	5,00	27,1	325	0,07	4.637
18	SEDİR-2	C	92	DEPO	-	-	6,36	5,00	31,8	382	0,07	5.451
19	SEDİR-2	C	107	DEPO	-	-	6,96	5,00	34,8	418	0,07	5.966
20	SEDİR-2	C	110	DEPO	-	-	5,96	5,00	29,8	358	0,07	5.109
21	SEDİR-2	C	133	DEPO	-	-	152,59	5,00	763,0	9.155	0,07	130.791
22	SEDİR-2	C	134	DEPO	-	-	122,81	5,00	614,1	7.369	0,07	105.266
23	SEDİR-2	C	135	DEPO	-	-	152,44	5,00	762,2	9.146	0,07	130.663
24	SEDİR-8	D	75	DEPO	-	-	6,72	5,00	33,6	403	0,07	5.760
25	SEDİR-8	D	76	DEPO	-	-	5,38	5,00	26,9	323	0,07	4.611
26	SEDİR-8	D	77	DEPO	-	-	5,06	5,00	25,3	304	0,07	4.337

Sıra	Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Net Kira Değeri (TL)	Yıllık Net Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri (TL)
27	SEDİR-8	D	78	DEPO	-	-	5,06	5,00	25,3	304	0,07	4.337
28	SEDİR-8	D	79	DEPO	-	-	5,15	5,00	25,8	309	0,07	4.414
29	SEDİR-8	D	80	DEPO	-	-	5,01	5,00	25,1	301	0,07	4.294
30	SEDİR-8	D	81	DEPO	-	-	6,10	5,00	30,5	366	0,07	5.229
31	SEDİR-8	D	82	DEPO	-	-	5,78	5,00	28,9	347	0,07	4.954
32	SEDİR-8	D	83	DEPO	-	-	5,78	5,00	28,9	347	0,07	4.954
33	SEDİR-8	D	84	DEPO	-	-	5,97	5,00	29,9	358	0,07	5.117
34	SEDİR-8	D	85	DEPO	-	-	6,80	5,00	34,0	408	0,07	5.829
35	SEDİR-8	D	86	DEPO	-	-	5,48	5,00	27,4	329	0,07	4.697
36	SEDİR-8	D	87	DEPO	-	-	6,13	5,00	30,7	368	0,07	5.254
37	SEDİR-8	D	88	DEPO	-	-	6,13	5,00	30,7	368	0,07	5.254
38	SEDİR-8	D	89	DEPO	-	-	6,13	5,00	30,7	368	0,07	5.254
39	SEDİR-8	D	90	DEPO	-	-	6,13	5,00	30,7	368	0,07	5.254

Sıra	Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Net Kira Değeri (TL)	Yıllık Net Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri (TL)
40	SEDİR-8	D	91	DEPO	-	-	6,31	5,00	31,6	379	0,07	5.409
41	SEDİR-8	D	92	DEPO	-	-	5,41	5,00	27,1	325	0,07	4.637
42	SEDİR-8	D	93	DEPO	-	-	6,10	5,00	30,5	366	0,07	5.229
43	SEDİR-8	D	94	DEPO	-	-	6,36	5,00	31,8	382	0,07	5.451
44	SEDİR-8	D	95	DEPO	-	-	5,73	5,00	28,7	344	0,07	4.911
45	SEDİR-8	D	96	DEPO	-	-	7,12	5,00	35,6	427	0,07	6.103
46	SEDİR-8	D	97	DEPO	-	-	7,16	5,00	35,8	430	0,07	6.137
47	SEDİR-8	D	98	DEPO	-	-	7,06	5,00	35,3	424	0,07	6.051
48	SEDİR-8	D	132	DEPO	-	-	5,75	5,00	28,8	345	0,07	4.929
49	SEDİR-8	D	135	DEPO	-	-	152,59	5,00	763,0	9.155	0,07	130.791
50	SEDİR-8	D	136	DEPO	-	-	122,81	5,00	614,1	7.369	0,07	105.266
51	SEDİR-8	D	137	DEPO	-	-	152,44	5,00	762,2	9.146	0,07	130.663
52	SEDİR-9	E	75	DEPO	-	-	6,72	5,00	33,6	403	0,07	5.760

Sıra	Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Net Kira Değeri (TL)	Yıllık Net Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri (TL)
53	SEDİR-9	E	76	DEPO	-	-	5,38	5,00	26,9	323	0,07	4.611
54	SEDİR-9	E	77	DEPO	-	-	5,06	5,00	25,3	304	0,07	4.337
55	SEDİR-9	E	78	DEPO	-	-	5,06	5,00	25,3	304	0,07	4.337
56	SEDİR-9	E	79	DEPO	-	-	5,15	5,00	25,8	309	0,07	4.414
57	SEDİR-9	E	80	DEPO	-	-	5,01	5,00	25,1	301	0,07	4.294
58	SEDİR-9	E	81	DEPO	-	-	6,10	5,00	30,5	366	0,07	5.229
59	SEDİR-9	E	82	DEPO	-	-	5,78	5,00	28,9	347	0,07	4.954
60	SEDİR-9	E	83	DEPO	-	-	5,78	5,00	28,9	347	0,07	4.954
61	SEDİR-9	E	84	DEPO	-	-	5,97	5,00	29,9	358	0,07	5.117
62	SEDİR-9	E	85	DEPO	-	-	6,80	5,00	34,0	408	0,07	5.829
63	SEDİR-9	E	86	DEPO	-	-	5,48	5,00	27,4	329	0,07	4.697
64	SEDİR-9	E	87	DEPO	-	-	6,13	5,00	30,7	368	0,07	5.254
65	SEDİR-9	E	88	DEPO	-	-	6,13	5,00	30,7	368	0,07	5.254

Sıra	Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Net Kira Değeri (TL)	Yıllık Net Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri (TL)
66	SEDİR-9	E	89	DEPO	-	-	6,13	5,00	30,7	368	0,07	5.254
67	SEDİR-9	E	90	DEPO	-	-	6,13	5,00	30,7	368	0,07	5.254
68	SEDİR-9	E	91	DEPO	-	-	6,31	5,00	31,6	379	0,07	5.409
69	SEDİR-9	E	92	DEPO	-	-	5,41	5,00	27,1	325	0,07	4.637
70	SEDİR-9	E	93	DEPO	-	-	6,10	5,00	30,5	366	0,07	5.229
71	SEDİR-9	E	94	DEPO	-	-	6,36	5,00	31,8	382	0,07	5.451
72	SEDİR-9	E	95	DEPO	-	-	5,73	5,00	28,7	344	0,07	4.911
73	SEDİR-9	E	96	DEPO	-	-	7,12	5,00	35,6	427	0,07	6.103
74	SEDİR-9	E	97	DEPO	-	-	7,16	5,00	35,8	430	0,07	6.137
75	SEDİR-9	E	98	DEPO	-	-	7,06	5,00	35,3	424	0,07	6.051
76	SEDİR-5	J	76	DEPO	-	-	6,68	5,00	33,4	401	0,07	5.726
77	SEDİR-9	E	135	DEPO	-	-	152,59	5,00	763,0	9.155	0,07	130.791
78	SEDİR-9	E	136	DEPO	-	-	122,81	5,00	614,1	7.369	0,07	105.266

Sıra	Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Net Kira Değeri (TL)	Yıllık Net Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri (TL)
79	SEDİR-9	E	137	DEPO	-	-	152,44	5,00	762,2	9.146	0,07	130.663
80	ÇINAR-4	F	31	İŞYERİ	-	-	384,81	12,00	4.617,7	55.413	0,06	923.544
81	ÇINAR-4	F	32	DEPO	-	-	42,87	5,00	214,4	2.572	0,07	36.746
82	ÇINAR-4	F	39	DEPO	-	-	70,64	5,00	353,2	4.238	0,07	60.549
83	ÇINAR-3	G	31	İŞYERİ	-	-	384,81	12,00	4.617,7	55.413	0,06	923.544
84	ÇINAR-3	G	34	DEPO	-	-	9,80	5,00	49,0	588	0,07	8.400
85	SEDİR-7	H	70	DEPO	-	-	5,10	5,00	25,5	306	0,07	4.371
86	SEDİR-7	H	71	DEPO	-	-	5,00	5,00	25,0	300	0,07	4.286
87	SEDİR-7	H	72	DEPO	-	-	6,60	5,00	33,0	396	0,07	5.657
88	SEDİR-7	H	90	DEPO	-	-	5,34	5,00	26,7	320	0,07	4.577
89	SEDİR-7	H	94	DEPO	-	-	6,41	5,00	32,1	385	0,07	5.494
90	SEDİR-7	H	95	DEPO	-	-	6,40	5,00	32,0	384	0,07	5.486
91	SEDİR-7	H	96	DEPO	-	-	4,22	5,00	21,1	253	0,07	3.617

Sıra	Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Net Kira Değeri (TL)	Yıllık Net Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri (TL)
92	SEDİR-7	H	97	DEPO	-	-	6,19	5,00	31,0	371	0,07	5.306
93	SEDİR-7	H	98	DEPO	-	-	5,35	5,00	26,8	321	0,07	4.586
94	SEDİR-7	H	99	DEPO	-	-	5,35	5,00	26,8	321	0,07	4.586
95	SEDİR-7	H	100	DEPO	-	-	5,35	5,00	26,8	321	0,07	4.586
96	SEDİR-7	H	101	DEPO	-	-	5,35	5,00	26,8	321	0,07	4.586
97	SEDİR-7	H	102	DEPO	-	-	5,35	5,00	26,8	321	0,07	4.586
98	SEDİR-7	H	103	DEPO	-	-	4,89	5,00	24,5	293	0,07	4.191
99	SEDİR-7	H	104	DEPO	-	-	4,89	5,00	24,5	293	0,07	4.191
100	SEDİR-7	H	105	DEPO	-	-	4,81	5,00	24,1	289	0,07	4.123
101	SEDİR-7	H	106	DEPO	-	-	4,70	5,00	23,5	282	0,07	4.029
102	SEDİR-7	H	107	DEPO	-	-	4,75	5,00	23,8	285	0,07	4.071
103	SEDİR-7	H	108	DEPO	-	-	5,12	5,00	25,6	307	0,07	4.389
104	SEDİR-7	H	109	DEPO	-	-	5,14	5,00	25,7	308	0,07	4.406



Sıra	Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Net Kira Değeri (TL)	Yıllık Net Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri (TL)
105	SEDİR-7	H	110	DEPO	-	-	5,09	5,00	25,5	305	0,07	4.363
106	SEDİR-7	H	111	DEPO	-	-	5,13	5,00	25,7	308	0,07	4.397
107	SEDİR-7	H	112	DEPO	-	-	5,25	5,00	26,3	315	0,07	4.500
108	SEDİR-7	H	113	DEPO	-	-	5,01	5,00	25,1	301	0,07	4.294
109	SEDİR-7	H	114	DEPO	-	-	5,13	5,00	25,7	308	0,07	4.397
110	SEDİR-7	H	115	DEPO	-	-	6,07	5,00	30,4	364	0,07	5.203
111	SEDİR-7	H	116	DEPO	-	-	3,99	5,00	20,0	239	0,07	3.420
112	SEDİR-7	H	117	DEPO	-	-	6,38	5,00	31,9	383	0,07	5.469
113	SEDİR-7	H	118	DEPO	-	-	6,41	5,00	32,1	385	0,07	5.494
114	SEDİR-7	H	119	DEPO	-	-	5,39	5,00	27,0	323	0,07	4.620
115	SEDİR-7	H	120	DEPO	-	-	6,71	5,00	33,6	403	0,07	5.751
116	SEDİR-7	H	121	DEPO	-	-	5,14	5,00	25,7	308	0,07	4.406
117	SEDİR-7	H	122	DEPO	-	-	5,14	5,00	25,7	308	0,07	4.406

Sıra	Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Net Kira Değeri (TL)	Yıllık Net Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri (TL)
118	SEDİR-7	H	123	DEPO	-	-	5,18	5,00	25,9	311	0,07	4.440
119	SEDİR-7	H	124	DEPO	-	-	5,00	5,00	25,0	300	0,07	4.286
120	SEDİR-7	H	125	DEPO	-	-	4,93	5,00	24,7	296	0,07	4.226
121	SEDİR-7	H	126	DEPO	-	-	4,93	5,00	24,7	296	0,07	4.226
122	SEDİR-7	H	127	DEPO	-	-	4,93	5,00	24,7	296	0,07	4.226
123	SEDİR-6	I	62	DEPO	-	-	5,00	5,00	25,0	300	0,07	4.286
124	SEDİR-6	I	63	DEPO	-	-	5,00	5,00	25,0	300	0,07	4.286
125	SEDİR-6	I	64	DEPO	-	-	5,10	5,00	25,5	306	0,07	4.371
126	SEDİR-6	I	65	DEPO	-	-	5,00	5,00	25,0	300	0,07	4.286
127	SEDİR-6	I	66	DEPO	-	-	6,60	5,00	33,0	396	0,07	5.657
128	SEDİR-6	I	67	DEPO	-	-	6,60	5,00	33,0	396	0,07	5.657
129	SEDİR-6	I	68	DEPO	-	-	4,20	5,00	21,0	252	0,07	3.600
130	SEDİR-6	I	69	DEPO	-	-	4,10	5,00	20,5	246	0,07	3.514

Sıra	Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Net Kira Değeri (TL)	Yıllık Net Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri (TL)
131	SEDİR-6	I	82	DEPO	-	-	4,25	5,00	21,3	255	0,07	3.643
132	SEDİR-6	I	87	DEPO	-	-	6,65	5,00	33,3	399	0,07	5.700
133	SEDİR-6	I	88	DEPO	-	-	6,41	5,00	32,1	385	0,07	5.494
134	SEDİR-6	I	89	DEPO	-	-	6,40	5,00	32,0	384	0,07	5.486
135	SEDİR-6	I	90	DEPO	-	-	4,22	5,00	21,1	253	0,07	3.617
136	SEDİR-6	I	91	DEPO	-	-	6,19	5,00	31,0	371	0,07	5.306
137	SEDİR-6	I	92	DEPO	-	-	5,35	5,00	26,8	321	0,07	4.586
138	SEDİR-6	I	93	DEPO	-	-	5,35	5,00	26,8	321	0,07	4.586
139	SEDİR-6	I	94	DEPO	-	-	5,35	5,00	26,8	321	0,07	4.586
140	SEDİR-6	I	95	DEPO	-	-	5,35	5,00	26,8	321	0,07	4.586
141	SEDİR-6	I	96	DEPO	-	-	5,35	5,00	26,8	321	0,07	4.586
142	SEDİR-6	I	97	DEPO	-	-	4,89	5,00	24,5	293	0,07	4.191
143	SEDİR-6	I	98	DEPO	-	-	4,89	5,00	24,5	293	0,07	4.191

Sıra	Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Net Kira Değeri (TL)	Yıllık Net Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri (TL)
144	SEDİR-6	I	99	DEPO	-	-	4,81	5,00	24,1	289	0,07	4.123
145	SEDİR-6	I	100	DEPO	-	-	4,70	5,00	23,5	282	0,07	4.029
146	SEDİR-6	I	101	DEPO	-	-	4,75	5,00	23,8	285	0,07	4.071
147	SEDİR-6	I	102	DEPO	-	-	5,12	5,00	25,6	307	0,07	4.389
148	SEDİR-6	I	103	DEPO	-	-	5,14	5,00	25,7	308	0,07	4.406
149	SEDİR-6	I	104	DEPO	-	-	5,09	5,00	25,5	305	0,07	4.363
150	SEDİR-6	I	105	DEPO	-	-	5,13	5,00	25,7	308	0,07	4.397
151	SEDİR-6	I	106	DEPO	-	-	5,25	5,00	26,3	315	0,07	4.500
152	SEDİR-6	I	107	DEPO	-	-	5,01	5,00	25,1	301	0,07	4.294
153	SEDİR-6	I	108	DEPO	-	-	5,13	5,00	25,7	308	0,07	4.397
154	SEDİR-6	I	109	DEPO	-	-	6,07	5,00	30,4	364	0,07	5.203
155	SEDİR-6	I	110	DEPO	-	-	3,99	5,00	20,0	239	0,07	3.420
156	SEDİR-6	I	111	DEPO	-	-	6,38	5,00	31,9	383	0,07	5.469

Sıra	Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Net Kira Değeri (TL)	Yıllık Net Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri (TL)
157	SEDİR-6	I	112	DEPO	-	-	6,41	5,00	32,1	385	0,07	5.494
158	SEDİR-6	I	113	DEPO	-	-	5,39	5,00	27,0	323	0,07	4.620
159	SEDİR-6	I	114	DEPO	-	-	6,71	5,00	33,6	403	0,07	5.751
160	SEDİR-6	I	115	DEPO	-	-	5,14	5,00	25,7	308	0,07	4.406
161	SEDİR-6	I	116	DEPO	-	-	5,14	5,00	25,7	308	0,07	4.406
162	SEDİR-6	I	117	DEPO	-	-	5,18	5,00	25,9	311	0,07	4.440
163	SEDİR-6	I	118	DEPO	-	-	5,00	5,00	25,0	300	0,07	4.286
164	SEDİR-6	I	119	DEPO	-	-	4,93	5,00	24,7	296	0,07	4.226
165	SEDİR-6	I	120	DEPO	-	-	4,93	5,00	24,7	296	0,07	4.226
166	SEDİR-6	I	121	DEPO	-	-	4,93	5,00	24,7	296	0,07	4.226
167	SEDİR-5	J	68	DEPO	-	-	6,80	5,00	34,0	408	0,07	5.829
168	SEDİR-5	J	69	DEPO	-	-	6,41	5,00	32,1	385	0,07	5.494
169	SEDİR-5	J	70	DEPO	-	-	6,79	5,00	34,0	407	0,07	5.820

Sıra	Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Net Kira Değeri (TL)	Yıllık Net Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri (TL)
170	SEDİR-5	J	71	DEPO	-	-	17,02	5,00	85,1	1.021	0,07	14.589
171	SEDİR-5	J	72	DEPO	-	-	6,59	5,00	33,0	395	0,07	5.649
172	SEDİR-5	J	73	DEPO	-	-	6,59	5,00	33,0	395	0,07	5.649
173	SEDİR-5	J	74	DEPO	-	-	6,59	5,00	33,0	395	0,07	5.649
174	SEDİR-5	J	111	DEPO	-	-	6,91	5,00	34,6	415	0,07	5.923
175	SEDİR-5	J	112	DEPO	-	-	6,68	5,00	33,4	401	0,07	5.726
176	SEDİR-5	J	113	DEPO	-	-	6,95	5,00	34,8	417	0,07	5.957
177	SEDİR-5	J	114	DEPO	-	-	6,95	5,00	34,8	417	0,07	5.957
178	SEDİR-5	J	115	DEPO	-	-	6,81	5,00	34,1	409	0,07	5.837
179	SEDİR-5	J	116	DEPO	-	-	5,43	5,00	27,2	326	0,07	4.654
180	SEDİR-5	J	117	DEPO	-	-	6,57	5,00	32,9	394	0,07	5.631
181	SEDİR-5	J	118	DEPO	-	-	6,18	5,00	30,9	371	0,07	5.297
182	SEDİR-5	J	119	DEPO	-	-	6,28	5,00	31,4	377	0,07	5.383

Sıra	Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Net Kira Değeri (TL)	Yıllık Net Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri (TL)
183	SEDİR-5	J	120	DEPO	-	-	6,28	5,00	31,4	377	0,07	5.383
184	SEDİR-5	J	121	DEPO	-	-	6,25	5,00	31,3	375	0,07	5.357
185	SEDİR-5	J	122	DEPO	-	-	6,96	5,00	34,8	418	0,07	5.966
186	SEDİR-5	J	123	DEPO	-	-	7,20	5,00	36,0	432	0,07	6.171
187	SEDİR-5	J	124	DEPO	-	-	6,94	5,00	34,7	416	0,07	5.949
188	SEDİR-5	J	125	DEPO	-	-	6,42	5,00	32,1	385	0,07	5.503
189	SEDİR-5	J	126	DEPO	-	-	5,88	5,00	29,4	353	0,07	5.040
190	SEDİR-5	J	127	DEPO	-	-	6,02	5,00	30,1	361	0,07	5.160
191	SEDİR-5	J	128	DEPO	-	-	5,15	5,00	25,8	309	0,07	4.414
192	SEDİR-4	K	73	DEPO	-	-	6,79	5,00	34,0	407	0,07	5.820
193	SEDİR-4	K	74	DEPO	-	-	17,02	5,00	85,1	1.021	0,07	14.589
194	SEDİR-4	K	89	DEPO	-	-	5,96	5,00	29,8	358	0,07	5.109
195	SEDİR-4	K	103	DEPO	-	-	6,13	5,00	30,7	368	0,07	5.254

Sıra	Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Net Kira Değeri (TL)	Yıllık Net Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri (TL)
196	SEDİR-4	K	107	DEPO	-	-	5,20	5,00	26,0	312	0,07	4.457
197	SEDİR-4	K	112	DEPO	-	-	6,98	5,00	34,9	419	0,07	5.983
198	SEDİR-9	E	126	DEPO	-	-	6,95	5,00	34,8	417	0,07	5.957
199	SEDİR-9	H	103	DEPO	-	-	5,43	5,00	27,2	326	0,07	4.654
200	SEDİR-7	H	91	DEPO	-	-	6,57	5,00	32,9	394	0,07	5.631
201	SEDİR-4	K	124	DEPO	-	-	6,25	5,00	31,3	375	0,07	5.357
202	SEDİR-4	K	128	DEPO	-	-	6,42	5,00	32,1	385	0,07	5.503
203	SEDİR-4	K	131	DEPO	-	-	5,15	5,00	25,8	309	0,07	4.414
204	SEDİR-3	L	4	İŞYERİ	-	-	148,32	12,00	1.779,8	21.358	0,06	355.968
205	SEDİR-7	H	93	DEPO	-	-	6,28	5,00	31,4	377	0,07	5.383
206	SEDİR-1	B	95	DEPO	-	-	6,03	5,00	30,2	362	0,07	5.169
207	SEDİR-2	A	47	DEPO	-	-	6,03	5,00	30,2	362	0,07	5.169
208	SEDİR-3	L	73	DEPO	-	-	4,25	5,00	21,3	255	0,07	3.643



Sıra	Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Net Kira Değeri (TL)	Yıllık Net Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri (TL)
209	SEDİR-2	C	85	DEPO	-	-	5,36	5,00	26,8	322	0,07	4.594
210	SEDİR-3	L	79	DEPO	-	-	5,26	5,00	26,3	316	0,07	4.509
211	SEDİR-3	L	80	DEPO	-	-	5,12	5,00	25,6	307	0,07	4.389
212	SEDİR-3	L	81	DEPO	-	-	5,21	5,00	26,1	313	0,07	4.466
213	SEDİR-3	L	82	DEPO	-	-	4,94	5,00	24,7	296	0,07	4.234
214	SEDİR-3	L	83	DEPO	-	-	5,50	5,00	27,5	330	0,07	4.714
215	SEDİR-3	L	84	DEPO	-	-	5,34	5,00	26,7	320	0,07	4.577
216	SEDİR-3	L	85	DEPO	-	-	5,26	5,00	26,3	316	0,07	4.509
217	SEDİR-2	C	88	DEPO	-	-	5,11	5,00	25,6	307	0,07	4.380
218	SEDİR-3	L	97	DEPO	-	-	4,89	5,00	24,5	293	0,07	4.191
219	SEDİR-3	L	113	DEPO	-	-	5,39	5,00	27,0	323	0,07	4.620
220	SEDİR-3	L	114	DEPO	-	-	6,71	5,00	33,6	403	0,07	5.751
221	ÇINAR-1	M	32	DEPO	-	-	11,70	5,00	58,5	702	0,07	10.029

Sıra	Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Net Kira Değeri (TL)	Yıllık Net Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri (TL)
222	ÇINAR-1	M	40	DEPO	-	-	4,50	5,00	22,5	270	0,07	3.857
223	ÇINAR-1	M	57	DEPO	-	-	6,50	5,00	32,5	390	0,07	5.571
224	ÇINAR-1	M	58	DEPO	-	-	6,50	5,00	32,5	390	0,07	5.571
225	ÇINAR-2	A	47	DEPO	-	-	9,00	5,00	45,0	540	0,07	7.714
226	ÇINAR-3	G	34	DEPO	-	-	6,00	5,00	30,0	360	0,07	5.143
227	OTOPARK	N	1	İŞYERİ	-	-	468,00	12,00	5.616,0	67.392	0,06	1.123.200
228	OTOPARK	N	2	İŞYERİ	-	-	5.474,87	9,00	49.273,8	591.286	0,06	9.854.766
229	OTOPARK	N	3	İŞYERİ	-	-	3.106,61	9,00	27.959,5	335.514	0,06	5.591.898
230	OTOPARK	N	4	DEPO	-	-	1.112,00	8,00	8.896,0	106.752	0,07	1.525.029
231	OTOPARK	N	5	DEPO	-	-	1.277,62	8,00	10.221,0	122.652	0,07	1.752.165
232	OTOPARK	N	6	DEPO	-	-	1.077,73	8,00	8.621,8	103.462	0,07	1.478.030
233	OTOPARK	N	7	DEPO	-	-	522,00	5,00	2.610,0	31.320	0,07	447.429
234	OTOPARK	N	8	DEPO	-	-	690,28	5,00	3.451,4	41.417	0,07	591.669

Sıra	Blok	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Net Kira Değeri (TL)	Yıllık Net Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri (TL)
235	OTOPARK	N	9	ENERJİ MERK-TRAFO	-	-	349,14	5,00	1.745,7	20.948	0,07	299.263
<b>TOPLAM</b>								<b>17.795</b>	<b>144.511,35</b>	<b>1.734.136,20</b>		<b>27.509.409</b>



#### **6.4.4 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler**

Değerlemeye konu depo ve işyeri vasıflı taşınmazların gelir getirici mülk olması nedeniyle bir yıllık kira gelirleri hesaplanmıştır.

Konu taşınmazın elde edeceği bir yıllık net kira geliri 6.4.3 bölümde direkt kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanmış olup, buna göre değerleme konusu ofislerin yıllık kirası 1.734.000 TL (617.000 USD) olarak takdir edilmiştir.

#### **6.4.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Söz konusu değerleme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

#### **6.4.6 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.

#### **6.4.7 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 konusu taşınmazların tamamlanmış, yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiş bir binada yer almaları nedeniyle dolaylı emsal karşılaştırma yöntemi ve direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların emsal karşılaştırma yöntemine göre toplam değeri **25.339.545.-TL (9.022.448 USD)**, direkt kapitalizasyon yöntemine göre **27.509.409.-TL (9.795.054 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 dikkate alınmıştır. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile ulaşılan değer de bu değeri destekler mahiyettedir.

### 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 şirketimiz tarafından 07.01.2015 tarihli, 2014-019-016 numaralı rapor 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 no'lu, 47.434,34m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Betonarme Yapılar ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul üzerinde yer alan değerlemeye konu bağımsız bölümlerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne tapu sicilindeki niteliklerine uygun olarak depo ve işyeri olarak alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

## 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.

#### 31.12.2015 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	25.340.000	9.023.000
KDV Dâhil	29.901.000	10.647.000

	Gayrimenkullerin Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Toplam Yıllık Kira Değeri (USD)
KDV Hariç	1.734.000	617.000
KDV Dâhil	2.046.000	728.000

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

2-)KDV oranı %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. (Merkez Bankası tarafından açıklanan)

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.

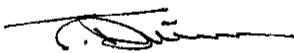
6-)Bağımsız bölüm listesi Torunlar GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilen 31.12.2015 Tarihli satılık listesinden hareket ile güncellenmiştir.

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

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı

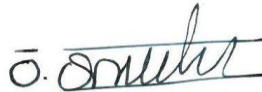
SPK Lisans No:401431



Önder ÖZCAN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:402145



Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:400177





## 9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Onaylı Takyidat Belgesi
3. Onaylı İmar Durum Belgesi
4. Yapı Ruhsatları
5. Yapı Kullanım İzin Belgesi
6. Mimari Projesi
7. 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
8. Fotoğraflar
9. Özgeçmişler
10. SPK Lisans Örnekleri