

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BURSA İLİ- OSMANGAZİ İLÇESİ

519 ADA 17 PARSEL KORUPARK 3. ETAP

124 KONUT, 1 ÖZEL OTOPARK, 1 TRAFO

ve 519 ADA 16 PARSEL TRAFO YERİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2014-019-GYO-018

Rapor Tarihi: 07.01.2015



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	: 07. 01. 2015
Rapor No	: 2014-019-GYO-018
Değerleme Tarihi	: 31.12.2014
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	: Bursa İli, Osmangazi İlçesi, emek Köyü, H21B25D4C pafta, 519 Ada, 17 Parsel no'lu, 35.618,12m ² yüzölçümlü, "10 Adet 19 Katlı, 2 Adet 6 Katlı, 2 Adet 8 Katlı, 2 Adet 4 Katlı Apartman, 1 Adet 5 Katlı Garaj Binası ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul kapsamında, 124 adet konut, 1 adet özel otopark ve 1 adet trafo nitelikli gayrimenkuller ve Bursa İli, Osmangazi İlçesi, emek Köyü, H21B25D4C pafta, 519 Ada, 16 Parsel no'lu, 154,84m ² yüzölçümlü, "Trafo Yeri" nitelikli ana gayrimenkul.
Çalışmanın Konusu	: Konu gayrimenkullerin güncel Pazar değeri ve güncel kira değerinin tespiti.
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Arsa Alanı	: 35.618,12m ² (17 parsel) ve 154,84m ² (16 parsel)
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Toplam Kapalı Alanı	: 21.313,16m ² (17 parsel)
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İmar Durumu	: Konut Alanı ve Trafo alanı

31.12.2014 Tarihi İtibariyle

519 Ada 17 Parsel Toplam Değeri;

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	55.181.000	23.803.000
KDV Dâhil	55.733.000	24.041.000

519 Ada 16 Parsel Toplam Değeri;

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	97.600	42.000
KDV Dâhil	99.000	42.400

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise % 18 KDV uygulanacaktır.
- 3-) Rapor içeriğinde 26 Aralık 2014 tarihli TCMB döviz alış kuru olan 1,-USD = 2,3182-TL olarak kabul edilmiştir.
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.



Değerlemede Görev Alan Kişiler

Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Dilek YILMAZ AYDIN
Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Taner DÜNER
Sorumlu Değerleme Uzmanı	:	Neşecan ÇEKİCİ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(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
4.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	10
4.3.1	Bursa İli	10
4.3.2	Osmangazi İlçesi	12
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....	15
5.1	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler.....	15
5.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	17
5.2.1	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki	20
5.2.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	20

5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	20
5.3	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	20
5.3.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	24
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	24
5.3.3	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	24
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	25
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	25
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	25
5.4	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	26
5.4.1	Gayrimenkullerin Yapısal, İnşaat Özellikleri	26
5.4.2	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	30
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	31
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	31
6.2	Swot Analizi	31
6.3	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	31
6.4	Gayrimenkullerin Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	32
6.4.1	Emsal Yaklaşımı	32
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	32
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	47
6.4.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı	47
6.4.4	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	61



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



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 07.01.2015

Rapor Numarası : 2014-019-GYO-018

Raporun Türü : Bursa İli, Osmangazi İlçesi, emek Köyü, H21B25D4C pafta, 519 Ada, 17 Parsel no'lu, 35.618,12m2 yüzölçümlü, "10 Adet 19 Katlı, 2 Adet 6 Katlı, 2 Adet 8 Katlı, 2 Adet 4 Katlı Apartman, 1 Adet 5 Katlı Garaj Binası ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul kapsamında, 124 adet konut, 1 adet özel otopark ve 1 adet trafo nitelikli bağımsız bölümler ve Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü, H21B25D4C pafta, 519 Ada, 16 Parsel no'lu, 154,84m2 yüzölçümlü, "Trafo Yeri" nitelikli gayrimenkulün güncel pazar değerinin 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, Dilek YILMAZ AYDIN

Raporu Kontrol Eden : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Taner DÜNER

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 11.12.2014 – 31.12.2014 tarihi arasında çalışılmış, 07.01.2015 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 14.10.2014 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, H21B25D4C pafta, 519 Ada, 17 Parsel no'lu, 35.618,12m² yüzölçümlü, "10 Adet 19 Katlı, 2 Adet 6 Katlı, 2 Adet 8 Katlı, 2 Adet 4 Katlı Apartman, 1 Adet 5 Katlı Garaj Binası ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul kapsamında, 124 adet konut, 1 adet özel otopark ve 1 adet tarfo nitelikli bağımsız bölümler ve Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü, H21B25D4C pafta, 519 Ada, 16 Parsel no'lu, 154,84m² yüzölçümlü, "Trafo Yeri" nitelikli ana gayrimenkulün 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 gayrimenkullerin; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

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

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

Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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



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

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

3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

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

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

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

4.1 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2013 sonuçlarına göre 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 76.667.864'tür. Bu sayının yüzde 50,18'i (38.473.360) erkeklerden, yüzde 49,81'i (38.194.504) kadınlardan oluşur.

Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,58'ini 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 2013'te yüzde 24,58'ine karşılık gelmektedir.

Türkiye yıllık nüfus artış hızı binde 13,7'dir. Nüfusun %91,3'ü il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de ortanca yaş 30,4'dür. 2013 yılı verilerine göre Türkiye nüfusunun %96,1'i okur yazardır.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun %67,7'sini (51.926.357 kişi) oluşturmaktadır. İstihdamın sektörlere göre dağılımı incelendiğinde %57'sinin hizmetler, %23,6'sının tarım, %19,4'ü sanayi, %7 inşaat sektöründe istihdam edilmektedir.

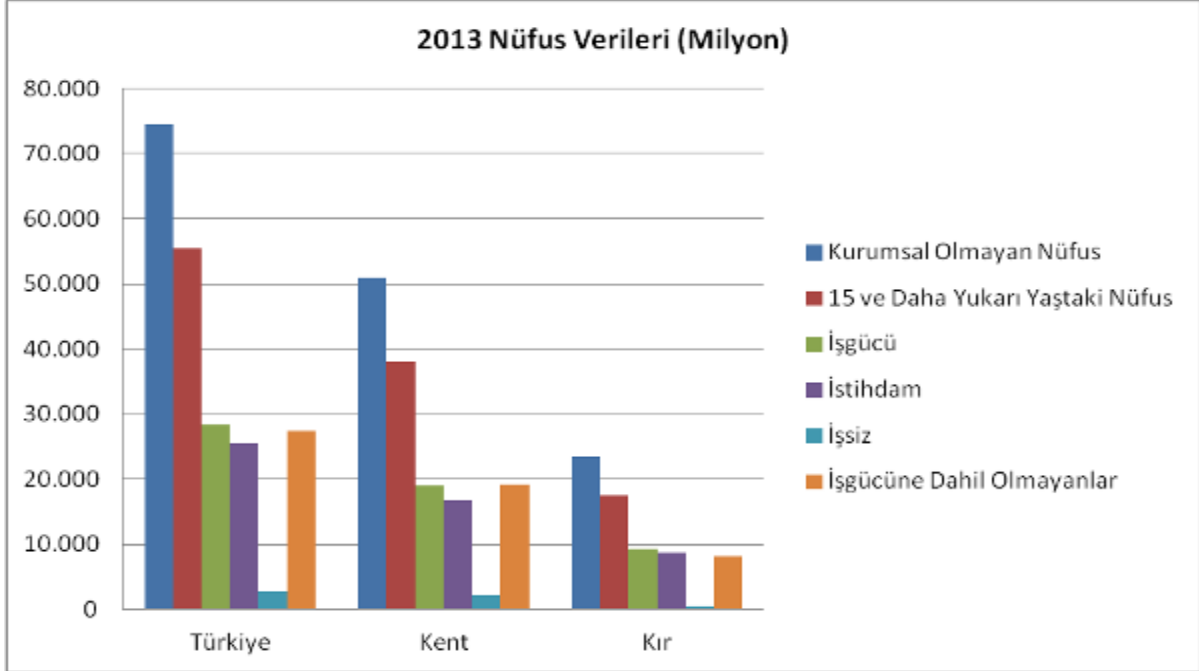
Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli, kent ve kır ölçeğinde incelenmiştir. 2013 ve 2014 verileri karşılaştırılmıştır.

	TÜRKİYE		KENT		KIR	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Kurumsal Olmayan Nüfus (000)	73.504	74.457	50.397	50.885	23.207	23.572
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus (000)	54.724	55.508	37.656	38.129	17.068	17.479
İşgücü (000)	27.339	28.271	18.186	18.907	9.153	9.364
İstihdam (000)	24.821	25.524	16.167	16.736	8.653	8.788
İşsiz (000)	2.518	2.747	2.018	2.171	500	576
İşgücüne dahil olmayanlar (000)	27.385	27.337	19.470	19.222	7.915	8.115
İşgücüne Katılma Oranı (%)	50	50,80	48,30	49,60	53,6	53,60
İstihdam Oranı (%)	45,40	45,90	42,90	43,90	50,70	50,30
İşsizlik Oranı (%)	9,20	9,70	11,10	11,50	5,50	6,10
Tanımlanmış işsizlik oranı (%)	11,50	12,00	11,40	11,80	11,90	12,90
Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı (%)	17,50	18,70	20,30	21,20	11,90	13,70

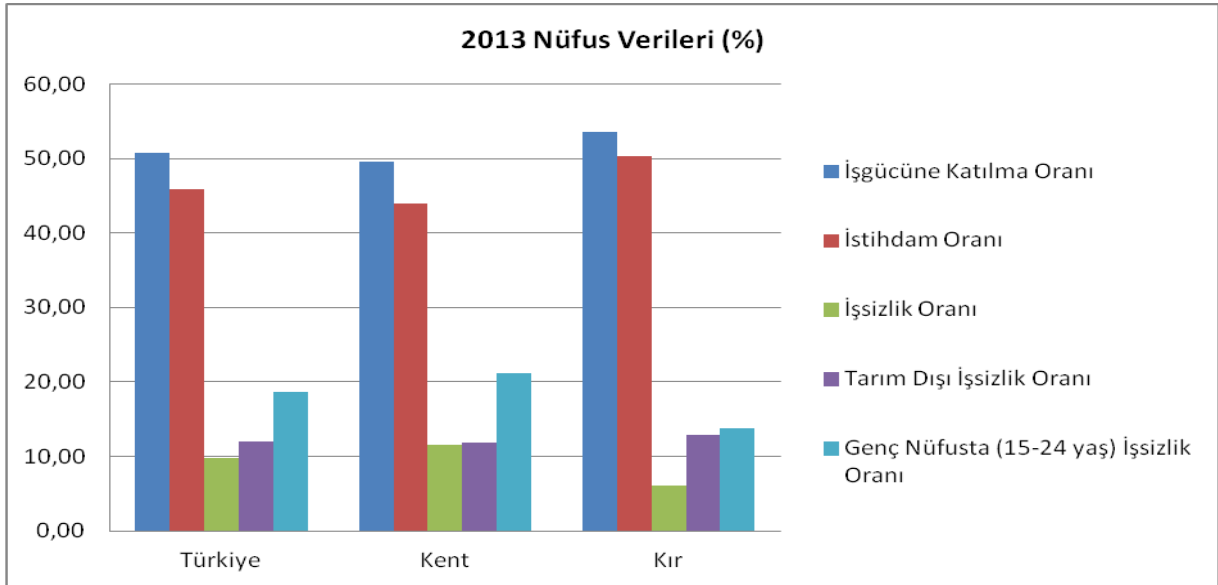
2012 ve 2013 Nüfus Verileri (Kaynak: TÜİK)

Burada 2012 ve 2013 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 göstermiş olması dikkat çekmektedir. İşsizlik oranı her üçü için artmıştır. Genç nüfusta işsizlik oranı ise Türkiye geneli ve kent nüfusu için dikkat çeken bir diğer konudur.



Ayrıca ikinci bir karşılaştırma, tabloda yer alan 2013 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.

Türkiye Ekonomik Görünüm

Küresel ekonomi halen ılımlı bir büyüme trendinde olsa da büyümenin görünümü zayıf ve dengesiz seyretmektedir. Daha önce açıklanmış olan, gelişmiş ekonomilere yönelik 2014 büyüme beklentileri aşağı revize edilmektedir. Euro Bölgesi'ne ilişkin büyüme oranı beklentisi %1,2'den %0,8'e çekilirken, ABD ve Japonya'da ise sırasıyla %2,6'dan %2,1'e ve %1,2'den %0,9'a doğru aşağı yönlü revizyonlar söz konusu olmuştur.

Gelişmekte olan piyasalar için de benzer bir tablo söz konusudur. Gelişmekte olan ülkelerde büyüme sürmekte; ancak büyüme oranları geçmişteki seviyelerin belirgin derecede altında seyretmektedir.

ABD Merkez Bankası Fed'in parasal genişlemesinin sonuna gelinmesi ve artık faiz artırımlarının söz konusu olması gibi adımlarıyla değişen likidite koşulları gelişmekte olan ülkeleri etkilemiştir. 2014 ün ilk çeyreğinde beklentilerin altında büyüyen Euro Bölgesi ve Japonya 2014 yılının ilk 9 ayında beklenilenden düşük bir performans sergilemiştir.

Bu durum merkez bankalarının politikalarına da yansımış olup, Fed'in 2014 başından başlayan varlık alım programını küçültmesi sürecine devam etmesi, Avrupa Merkez Bankası'nın ek genişleme adımları atması Japonya'nın da mevcut gevşek politika duruşunu sürdürmesi beklenmektedir.

Uluslararası piyasalarda bu gelişmeler olurken 2014 yılının ilk çeyreğinde Türkiye ekonomisi iç talebin, özellikle de özel tüketimin etkisiyle büyümesini sürdürmüş, ikinci çeyrekte beklentilerin üzerinde bir yavaşlama olmuştur. İlk çeyrekteki yıllık %4,7'lik büyüme, ikinci çeyrekte %2,1'e gerilemiş çeyreksele büyüme ise 2012'nin birinci çeyreğinden bu yana ilk kez daralma göstermiş ve ekonomi bir önceki çeyreğe göre %0,5 oranında küçülmüştür.

Ekonomideki bu yavaşlamanın nedenleri olarak 2014 Şubat ayında yürürlüğe giren ve tüketimi kısımaya dönük makro ihtiyati önlemler ile Merkez Bankası'nın Ocak ayı sonunda yaptığı sert faiz artırımının iç talep, özellikle de tüketim üzerinde etkileri, TL'deki zayıflama gösterilebilir.

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER					
	2011	2012	2013	2014*	2015*
GSYİH	774 Milyon \$	785,7 Milyon \$	820 Milyon \$	-	
GSYİH -Kişi Başı	10.604 USD	10.666 USD	10.782 USD	-	
Büyüme	8,50%	2,20%	4,00%	3,50%	3,90%
Enflasyon	10,50%	6,20%	7,40%	8,50%	7,20%
Cari Açık	-77 Milyar USD	-48 Milyar USD	-65,1 Milyar USD	-63 Milyar USD	-65 Milyar USD
Cari Açık / GSYİH	9,90%	6,30%	7,90%	6,00%	6,20%
İşsizlik Oranı	9,80%	9,20%	9,70%	9,90%	9,60%

Kaynak: TUIK, TCMB, Dünya Bankası (Tahminler, öngörüler)*



Önümüzdeki dönemde Uluslararası sermaye akımlarının yeniden ABD'yi merkez alması ve doların güçlenmesi beklenmektedir. Bu durum, özellikle Türkiye gibi finansman ihtiyacı yüksek olan ülkeler açısından önem taşımakta olup Avrupa ve Amerikalı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisini sınırlamaktadır.

Körfez Bölgesi yatırımcıları büyük ölçüde konut projelerine olan ilgileriyle pazara geri dönmüşlerdir. Yerel yatırımcılar ise arsa satın alımları ve mal sahibi tarafından kullanılma amaçlı mülk satışları konusunda istekli bir tutum sergilemeye devam etmişlerdir.

Gelecek yıl Fed'in faiz artışı ilişkili zorlukların, Türkiye'nin dış finansmana olan bağıllığı göz önüne alındığında, diğer gelişmekte olan ülkelerle birlikte Türkiye ekonomisini etkilemesi ve 2014 sonu itibarıyla Türkiye'deki düşük ekonomik büyümenin, azalan sermaye girişi, yüksek enflasyon ve faiz oranları nedeniyle sürmesi bu durumun da iç tüketimi ve yatırım aktivitesini azaltması beklenmektedir.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Türkiye'de inşaat sektörü 2010 yılında yüzde 18,3 ve 2011 yılında yüzde 11,3 gibi yüksek hızlarla büyüdükten sonra 2012 yılında yüzde 0,6 oranında büyüme göstermiştir. Ekonomik yavaşlamaya bağlı olarak inşaat sektörünün büyüme performansında da önemli bir yavaşlama ortaya çıkmıştır.

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 da yasal çerçevesi içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve inşaat sektörüne etkisi sınırlı olmuştur.

Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra 2013 yılında yasa ile ilgili uygulamaların artmaya başlaması ile çoğu büyük ölçekli olan kamu alt yapı yatırımları ivme kazanmış, yasanın sağladığı avantajlar da 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyümeyi yeniden hızlandırmıştır.

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

2014 yılında gayrimenkul piyasası genellikle dalgalı bir seyir halinde ilerlemiştir. Yüksek iç talep ve yabancı yatırımcıların bir miktar desteği fiyatların dengede kalmasına sebep olmuş ve 2013 yılı ile benzer şekilde konut fiyatları ortalama %13-14 lere yakın şekilde yükselme göstermiştir.



2014 Yılında ABD Merkez Bankası (FED)'nin gevşek para politikasına son vermesi beklentisi ile faizler ve TL- Dolar kuru Dolar lehine miktar atmış, uluslararası fonlar gelişmekte olan ülkelerdeki fonlarını azaltma eğilimine girmişse de Haziran 2014 'de Avrupa Merkez Bankası'nın faiz oranlarını negatife çekmesinin gelecekte fon girişlerine olumlu etkileri olabileceği düşünülmektedir.

Standard & Poor's, "Gelişmekte Olan Ekonomilerde Konut Sektörü" raporunda Türkiye'de halen konut talebi arzın üzerinde seyretmekte olduğu, Türkiye konut piyasasının kredi odaklı iç talepten uzak olarak, daha fazla ihracata dayalı hareket edeceği ve Türkiye'de reel ve nominal konut fiyatlarının 2014 ve 2015'te yavaşlayacağı "öngörüsüne yer vermiştir.

Türkiye'nin genç nüfusu ve hızlı kentleşme oranı gayrimenkule olan talebi her zaman yüksek tutmuştur. Ancak özellikle büyük şehirlerde arsa arzının kısıtlı olması ve arsa fiyatlarının çok yüksek olması, müteahhit firmaları genellikle orta-üst gelir grubuna hitap edecek projeler geliştirmeye yöneltmektedir. Bu durum, hedef kitleyi oldukça kısıtlı tutmakta, orta ve orta-alt gelir grubuna dahil kesimin geliştirilecek yeni projelere erişimini zorlaştırmaktadır. Gelecekte 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.

4.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.3.1 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 dahil 10.882km²'dir.



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

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

İl sınırları dahilinde Uluabat (1.134km²) ve İznik (298km²) gölleri bulunmaktadır. İlin önemli akarsuları; Mustafakemalpaşa çayı, Uludağ'ın güney yamaçlarından doğan ve gene Uludağ'dan kaynaklanan birçok küçük dere ile beslenen Nilüfer çayı, Göksu çayı, Koca dere, Kara dere ve Aksu deresidir.

İlin sahip olduğu 135km kıyı bandınının 22km'lik kısmı kullanıma uygun olup, diğer kısmı değerlendirilememektedir.

Bursa ili topraklarının yaklaşık %35'ini dağlar kaplamaktadır. Dağlar genellikle doğu-batı yönünde uzanan sıradağlar şeklindedir. Bunlar; Orhangazi'nin batısından Gemlik körfezinin 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 yer alan Katırlı Dağları, Mudanya Dağları'nın uzantısı olan Karadağ ve Marmara Bölgesinin en yüksek dağı olan Uludağ'dır (2.543m).

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

TÜİK 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonucuna göre, Türkiye'nin nüfusu 76.667.864 iken, Bursa il nüfusu 1.371.914 'ü erkek, 1.369.056 'si kadın nüfus olmak üzere toplam 2.740.970 'dir.

İlimiz nüfus bakımından İstanbul, Ankara ve İzmir' den sonra 4. büyük ildir. Türkiye'nin nüfus artış hızı binde 13,7 iken ilin nüfus artış hızı binde 19,5 'dir. İlin sınırları 17 ilçeyi kapsamaktadır.

2013 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfus dağılımı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

İlçeler	2012			2013			nüfus artış hızı %1
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	
Büyükorhan	11.969	5.892	6.077	11.913	5.923	5.990	-4,69
Gemlik	101.257	51.200	50.057	101.389	51.076	50.313	1,3
Gürsu	64.144	32.231	31.913	68.872	34.728	34.144	71,12
Harmancık	7.352	3.540	3.812	7.091	3.432	3.659	-36,15
İnegöl	229.812	115.127	114.685	236.168	118.849	117.319	27,28
İznik	43.425	21.438	21.987	43.287	21.427	21.860	-3,18
Karacabey	79.757	39.752	40.005	80.527	40.301	40.226	9,61
Keles	13.876	6.765	7.111	13.639	6.656	6.983	-17,23
Kestel	48.490	24.129	24.361	51.872	25.815	26.057	67,42
Mudanya	75.344	37.175	38.169	77.461	38.125	39.336	27,71
Mustafakemalpaşa	99.994	49.526	50.468	99.999	49.643	50.356	0,05
Nilüfer	339.667	168.377	171.290	358.265	177.093	181.172	53,31
Orhaneli	22.470	10.972	11.498	22.175	10.857	11.318	-13,22
Orhangazi	75.076	37.620	37.456	75.672	38.019	37.653	7,91
Osmangazi	792.219	397.687	394.532	802.620	403.098	399.522	13,04
Yenişehir	51.837	25.687	26.150	52.132	25.955	26.177	5,67
Yıldırım	631.482	316.776	314.706	637.888	320.917	316.971	10,09
TOPLAM	2.688.171	1.343.894	1.344.277	2.740.970	1.371.914	1.369.056	19,5

Bursa İli TÜİK 2013 yılı ADNKS sonuçları (Kaynak : TÜİK-2013)

Türkiye'de nüfus yoğunluğu 100 kişi iken, Bursa ilinde nüfus yoğunluğu 263 kişi, ortalama hane halkı sayısı 3,4 kişidir.

Türkiye nüfusu ilk nüfus sayımından (1927) bu yana 5,4 katına çıkarak 76.667.864'e ulaşmıştır. 1927-2013 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 1927-2013 yıllara göre 6,85 kat artış görülmektedir. 1970 yılına dek köylerde yaşayan çoğunluk bu tarihten itibaren şehirlerde ikamet etmeye başlamıştır.



Şehirlerde yaşayan nüfus Köylerde yaşayan nüfus ile farkı gün geçtikçe büyümektedir. Yıllara göre kadın/erkek oranı Türkiye ortalaması ile paralel seyretmektedir.

Türkiye ve Bursa nüfusuna bakıldığında yaş ve cinsiyetlere göre nüfusun 15-34 yaş grubunda yoğunlaştığı görülmektedir. İlde 15-34 yaş grubu nüfusu 885.276 kişidir. İl nüfusuna oranı %32,30 'dur.

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 azalması yaşanmıştır.

Bursa ili, Türkiye ortalamasının üzerinde bir nüfus artışı ile en hızlı gelişen kentlerden biridir. Bu hızlı nüfus artışının en önemli etkeni devamlı olarak göç almasıdır. İlin göç almasındaki en önemli neden ise, Bursa'nın ekonomik açıdan, ticaret ve sanayi açısından çok gelişmiş olmasıdır. İl Marmara bölgesinde İstanbul'dan sonra ticari potansiyel açısından bölgenin en büyük ili durumundadır. İlde ağırlıklı olarak tekstil, konfeksiyon makine cihaz v.b. 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 ncü sırada yer almaktadır. Türkiye genelinde sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında ise Bursa, İstanbul, Ankara, İzmir ve Kocaeli'den sonra 5'nci sıradadır. Bursa ilinin çalışan insan sayısı ve işyeri sayısı bakımından da İstanbul ve İzmir'den sonra Türkiye'de 3. sırada yer almaktadır. Bursa'dan yapılan ihracat Türkiye ihracatının yaklaşık %15'idir.

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.

4.3.2 Osmangazi İlçesi

802.620 nüfuslu (2014 başı TÜİK verilerine göre) 642,88 kilometrekare yüzölçümüne sahip 109 mahalle 27 köyden müteşekkil Osmangazi İlçesi, 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 İlçesi ayrıca; Mudanya Limanı'na 31km, Yalova'ya 74km, Gemlik'e 30km uzaklıktadır.



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.

Osmangazi İlçesi'nin büyüklüğü 18054ha, mücavir alanların büyüklüğü 52729ha olup, toplam büyüklük yaklaşık 70783ha 'dır. 2012 yılı TÜİK verilerine göre 792.219 kişi nüfusa ulaşan, sosyal ve ekonomik açıdan merkez konumuyla gündüz nüfusu bir milyonu aşan ilçede; aralarında 5 yıldızlı otellerin de bulunduğu 88 otel, 554 restoran, 9 sinema ve alışveriş merkezleri bulunmaktadır.

Bununla birlikte ilçede; otomobil yan sanayi, dokuma sanayi, havlu sanayi, trikotaj sanayi, kundura sanayi, tarım araçları sanayi, mobilya sanayi, deri, plastik sanayi, makine ve madeni eşya yapımıcılığı, elektrik motoru sanayi, döküm sanayi, marangoz makineleri sanayi, kaynak makineleri sanayi, soba sanayi, bıçakçılık sanayi çok gelişmiştir. Bunların dışında yağ ve un fabrikaları üretim yapmaktadır.

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

Osmanlı payitahtı Bursa'da Ulucami, Şahadet Cami, 1. Murat Hüdavendigâr Cami ve Türbesi, Osmangazi ve Orhangazi Türbeleri ve Tophane Sat Kulesi kentin simgeleri arasındadır. Karamustafa Hamamı, Mahkeme Hamamı, Çekirge Hamamı, önemli kaplıca merkezlerindedir. Eski Ördekli Hamamı da Kültür Merkezi olarak hizmet vermektedir. İlçede sıklıkla rastlanılan tarihi küçük camiler ve hala suları akan tarihi çeşmelerin kültürel açıdan özel bir yeri vardır.

Çağdaş kentlerde örnekleri görülen aktivite merkezleriyle yaşam alanları kültürel ve tarihi dokusu ile ön plana çıkan Osmangazi sınırları içerisinde bulunmakta ve Bursalılar tarafından büyük ilgi görmektedir. Reşat Oyal Kültürparkı; Bursa'nın simgesidir. İçerisinde bulunan doğal gölet, lunapark,



açık hava tiyatrosu, gazinolar, çay bahçeleri, yüzme havuzu, tenis kortları, lokantalar, yürüyüş yolları ile şehrin ortasında ama günlük kaostan uzak bir dinlenme alanıdır. Çekirge semtindeki Havuzlupark Tesisleri'nde bulunan olimpik ölçülerdeki yüzme havuzu, çocuk havuzu ve atlama havuzu ile Bursalılara su sporları yapma olanağı sağlanmaktadır.

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.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

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



Korupark 3. Etap Uydu Görüntüsü



Korupark Trafo Yeri Uydu Görüntüsü

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



Korupark 3. Etap ve Trafo Yeri Uydu Görüntüsü

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

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

5.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

519 ADA 16 PARSEL

GAYRİMENKULE AİT TAPU BİLGİLERİ	
İli	Bursa
İlçesi	Osmangazi
Mahallesi/Köyü	Emek
Mevkii	
Pafta No	H21B35D4C
Ada No	519
Parsel No	16
Yüzölçümü (m ²)	154,84
Niteliği	Trafo Yeri
Cilt/Sayfa	79/7796
Tapu Tarihi/Yevmiye No	31.03.2011 / 10207
Malik	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

519 ADA 17 PARSEL

ANA GAYRİMENKULE AİT TAPU BİLGİLERİ	
İli	Bursa
İlçesi	Osmangazi
Mahallesi/Köyü	Emek
Mevkii	
Pafta No	H21B35D4C
Ada No	519
Parsel No	17
Yüzölçümü (m ²)	35.618,12
Niteliği	10 Adet 19 Katlı, 2 Adet 6 Katlı, 2 Adet 8 Katlı, 2 Adet 4 Katlı Apartman, 1 Adet 5 Katlı Garaj Binası ve Arsası
Cilt/Sayfa	(*)
Tapu Tarihi/Yevmiye No	(*) 12.04.2013 / 11997
Malik	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Sıra	Blok	Blok	Kat	B.B. No	Nitelik	Arsa Payı		Cilt	Sayfa	Tapu Tarihi	Yevmiye No
1	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	1	KONUT	7162	/ 3561812	42	4084	12.04.2013	11997
2	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	2	KONUT	5636	/ 3561812	42	4085	12.04.2013	11997
3	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	3	KONUT	7162	/ 3561812	42	4086	12.04.2013	11997
4	GÖKTERAS-A	A	2.BODRUM KAT	4	KONUT	7162	/ 3561812	42	4087	12.04.2013	11997
5	GÖKTERAS-A	A	2.BODRUM KAT	6	KONUT	7500	/ 3561812	42	4089	12.04.2013	11997
6	GÖKTERAS-A	A	1.BODRUM KAT	9	KONUT	7162	/ 3561812	42	4092	12.04.2013	11997
7	GÖKTERAS-A	A	ZEMİN KAT	11	KONUT	5636	/ 3561812	42	4094	12.04.2013	11997
8	GÖKTERAS-A	A	1.KAT	15	KONUT	7500	/ 3561812	42	4098	12.04.2013	11997
9	GÖKTERAS-A	A	2.KAT	18	KONUT	7500	/ 3561812	42	4101	12.04.2013	11997
10	GÖKTERAS-A	A	4.KAT	24	KONUT	7500	/ 3561812	42	4107	12.04.2013	11997
11	GÖKTERAS-A	A	7.KAT	33	KONUT	7500	/ 3561812	42	4116	12.04.2013	11997
12	GÖKTERAS-A	A	8.KAT	36	KONUT	7500	/ 3561812	42	4119	12.04.2013	11997
13	GÖKTERAS-A	A	10.KAT	42	KONUT	7162	/ 3561812	42	4125	12.04.2013	11997
14	GÖKTERAS-A	A	12.KAT	47	KONUT	5636	/ 3561812	42	4130	12.04.2013	11997
15	GÖKTERAS-A	A	13.KAT	50	KONUT	5636	/ 3561812	42	4133	12.04.2013	11997
16	GÖKTERAS-A	A	13.KAT	51	KONUT	7500	/ 3561812	42	4134	12.04.2013	11997
17	KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3013	/ 3561812	42	4135	12.04.2013	11997
18	KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	2	KONUT	7266	/ 3561812	42	4136	12.04.2013	11997
19	KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	3	KONUT	5586	/ 3561812	42	4137	12.04.2013	11997
20	KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	4	KONUT	5110	/ 3561812	42	4138	12.04.2013	11997
21	KÖŞETERAS-B	B	2.BODRUM KAT	6	KONUT	7266	/ 3561812	42	4140	12.04.2013	11997
22	KÖŞETERAS-B	B	2.BODRUM KAT	7	KONUT	5586	/ 3561812	42	4141	12.04.2013	11997
23	KÖŞETERAS-B	B	2.BODRUM KAT	8	KONUT	5110	/ 3561812	42	4142	12.04.2013	11997
24	KÖŞETERAS-B	B	1.BODRUM KAT	10	KONUT	7266	/ 3561812	42	4144	12.04.2013	11997
25	GÖKTERAS-C	C	3.BODRUM KAT	1	KONUT	6517	/ 3561812	42	4150	12.04.2013	11997
26	GÖKTERAS-C	C	3.BODRUM KAT	2	KONUT	5305	/ 3561812	42	4151	12.04.2013	11997
27	GÖKTERAS-C	C	3.BODRUM KAT	3	KONUT	6567	/ 3561812	42	4152	12.04.2013	11997
28	GÖKTERAS-C	C	2.BODRUM KAT	4	KONUT	6571	/ 3561812	42	4153	12.04.2013	11997
29	GÖKTERAS-C	C	2.BODRUM KAT	5	KONUT	5305	/ 3561812	42	4154	12.04.2013	11997
30	GÖKTERAS-C	C	2.BODRUM KAT	6	KONUT	6567	/ 3561812	42	4155	12.04.2013	11997
31	GÖKTERAS-C	C	1.BODRUM KAT	7	KONUT	6571	/ 3561812	42	4156	12.04.2013	11997
32	GÖKTERAS-C	C	ZEMİN KAT	10	KONUT	6571	/ 3561812	42	4159	12.04.2013	11997
33	GÖKTERAS-C	C	1.KAT	14	KONUT	5305	/ 3561812	42	4163	12.04.2013	11997
34	GÖKTERAS-C	C	7.KAT	31	KONUT	6571	/ 3561812	43	4180	12.04.2013	11997
35	GÖKTERAS-C	C	12.KAT	48	KONUT	6904	/ 3561812	43	4197	12.04.2013	11997
36	GÖKTERAS-C	C	13.KAT	49	KONUT	6908	/ 3561812	43	4198	12.04.2013	11997
37	GÖKTERAS-C	C	13.KAT	50	KONUT	5305	/ 3561812	43	4199	12.04.2013	11997
38	GÖKTERAS-C	C	13.KAT	51	KONUT	6904	/ 3561812	43	4200	12.04.2013	11997
39	BAHÇETERAS-D	D	3.BODRUM KAT	1	KONUT	7212	/ 3561812	43	4201	12.04.2013	11997
40	BAHÇETERAS-D	D	3.BODRUM KAT	2	KONUT	4862	/ 3561812	43	4202	12.04.2013	11997
41	BAHÇETERAS-D	D	2.BODRUM KAT	3	KONUT	7212	/ 3561812	43	4203	12.04.2013	11997
42	GÖKTERAS-E	E	3.BODRUM KAT	1	KONUT	6571	/ 3561812	43	4212	12.04.2013	11997
43	GÖKTERAS-E	E	3.BODRUM KAT	2	KONUT	5305	/ 3561812	43	4213	12.04.2013	11997
44	GÖKTERAS-E	E	2.BODRUM KAT	4	KONUT	6571	/ 3561812	43	4215	12.04.2013	11997
45	GÖKTERAS-E	E	1.KAT	15	KONUT	6567	/ 3561812	43	4226	12.04.2013	11997
46	GÖKTERAS-E	E	10.KAT	41	KONUT	5305	/ 3561812	43	4252	12.04.2013	11997
47	GÖKTERAS-E	E	11.KAT	44	KONUT	5305	/ 3561812	43	4255	12.04.2013	11997
48	GÖKTERAS-E	E	12.KAT	46	KONUT	6908	/ 3561812	43	4257	12.04.2013	11997
49	GÖKTERAS-E	E	12.KAT	47	KONUT	5305	/ 3561812	43	4258	12.04.2013	11997
50	GÖKTERAS-E	E	12.KAT	48	KONUT	6904	/ 3561812	43	4259	12.04.2013	11997
51	GÖKTERAS-E	E	13.KAT	49	KONUT	6908	/ 3561812	43	4260	12.04.2013	11997
52	BAHÇETERAS-F	F	3.BODRUM KAT	1	KONUT	7212	/ 3561812	43	4263	12.04.2013	11997
53	BAHÇETERAS-F	F	2.BODRUM KAT	4	KONUT	7212	/ 3561812	43	4266	12.04.2013	11997
54	BAHÇETERAS-F	F	2.KAT	11	KONUT	7212	/ 3561812	43	4273	12.04.2013	11997
55	GÖKTERAS-G	G	3.BODRUM KAT	1	KONUT	6571	/ 3561812	43	4274	12.04.2013	11997
56	GÖKTERAS-G	G	3.BODRUM KAT	2	KONUT	5305	/ 3561812	43	4275	12.04.2013	11997
57	GÖKTERAS-G	G	3.BODRUM KAT	3	KONUT	6567	/ 3561812	43	4276	12.04.2013	11997
58	GÖKTERAS-G	G	2.BODRUM KAT	4	KONUT	6571	/ 3561812	44	4277	12.04.2013	11997
59	GÖKTERAS-G	G	2.BODRUM KAT	6	KONUT	6567	/ 3561812	44	4279	12.04.2013	11997
60	GÖKTERAS-G	G	5.KAT	26	KONUT	5305	/ 3561812	44	4299	12.04.2013	11997
61	GÖKTERAS-G	G	13.KAT	49	KONUT	6908	/ 3561812	44	4322	12.04.2013	11997
62	GÖKTERAS-G	G	13.KAT	50	KONUT	5305	/ 3561812	44	4323	12.04.2013	11997
63	KÖŞETERAS-H	H	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3163	/ 3561812	44	4325	12.04.2013	11997

Sıra	Blok	Blok	Kat	B.B. No	Nitelik	Arsa Payı	Cilt	Sayfa	Tapu Tarihi	Yevmiye No
64	KÖŞETERAS-H	H	3.BODRUM KAT	4	KONUT	4850 / 3561812	44	4328	12.04.2013	11997
65	KÖŞETERAS-H	H	2.BODRUM KAT	7	KONUT	5307 / 3561812	44	4331	12.04.2013	11997
66	KÖŞETERAS-H	H	1.BODRUM KAT	12	KONUT	4850 / 3561812	44	4336	12.04.2013	11997
67	GÖKTERAS-I	I	3.BODRUM KAT	1	KONUT	7162 / 3561812	44	4340	12.04.2013	11997
68	GÖKTERAS-I	I	3.BODRUM KAT	2	KONUT	5636 / 3561812	44	4341	12.04.2013	11997
69	GÖKTERAS-I	I	1.BODRUM KAT	7	KONUT	7162 / 3561812	44	4346	12.04.2013	11997
70	GÖKTERAS-I	I	12.KAT	47	KONUT	5636 / 3561812	45	4386	12.04.2013	11997
71	GÖKTERAS-I	I	13.KAT	50	KONUT	5636 / 3561812	45	4389	12.04.2013	11997
72	RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	1	KONUT	2176 / 3561812	45	4391	12.04.2013	11997
73	RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3718 / 3561812	45	4392	12.04.2013	11997
74	RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	3	KONUT	3718 / 3561812	45	4393	12.04.2013	11997
75	RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	4	KONUT	2176 / 3561812	45	4394	12.04.2013	11997
76	RESİDENCE-J	J	2.BODRUM KAT	5	KONUT	2048 / 3561812	45	4395	12.04.2013	11997
77	RESİDENCE-J	J	2.BODRUM KAT	6	KONUT	2176 / 3561812	45	4396	12.04.2013	11997
78	RESİDENCE-J	J	2.BODRUM KAT	7	KONUT	3718 / 3561812	45	4397	12.04.2013	11997
79	RESİDENCE-J	J	1.BODRUM KAT	11	KONUT	2048 / 3561812	45	4401	12.04.2013	11997
80	RESİDENCE-J	J	1.BODRUM KAT	12	KONUT	2176 / 3561812	45	4402	12.04.2013	11997
81	RESİDENCE-J	J	1.BODRUM KAT	13	KONUT	3718 / 3561812	45	4403	12.04.2013	11997
82	RESİDENCE-J	J	1.BODRUM KAT	14	KONUT	3718 / 3561812	45	4404	12.04.2013	11997
83	RESİDENCE-J	J	1.BODRUM KAT	15	KONUT	2176 / 3561812	45	4405	12.04.2013	11997
84	RESİDENCE-J	J	1.BODRUM KAT	16	KONUT	2048 / 3561812	45	4406	12.04.2013	11997
85	RESİDENCE-J	J	ZEMİN KAT	17	KONUT	2048 / 3561812	45	4407	12.04.2013	11997
86	RESİDENCE-J	J	ZEMİN KAT	18	KONUT	2176 / 3561812	45	4408	12.04.2013	11997
87	RESİDENCE-J	J	ZEMİN KAT	20	KONUT	3718 / 3561812	45	4410	12.04.2013	11997
88	RESİDENCE-J	J	ZEMİN KAT	22	KONUT	2048 / 3561812	45	4412	12.04.2013	11997
89	RESİDENCE-J	J	1.KAT	23	KONUT	2048 / 3561812	45	4413	12.04.2013	11997
90	RESİDENCE-J	J	1.KAT	24	KONUT	2176 / 3561812	45	4414	12.04.2013	11997
91	RESİDENCE-J	J	2.KAT	30	KONUT	2176 / 3561812	45	4420	12.04.2013	11997
92	RESİDENCE-J	J	3.KAT	36	KONUT	2176 / 3561812	45	4426	12.04.2013	11997
93	RESİDENCE-J	J	3.KAT	39	KONUT	2176 / 3561812	45	4429	12.04.2013	11997
94	RESİDENCE-J	J	4.KAT	42	KONUT	2176 / 3561812	45	4432	12.04.2013	11997
95	RESİDENCE-J	J	4.KAT	46	KONUT	2048 / 3561812	45	4436	12.04.2013	11997
96	RESİDENCE-J	J	9.KAT	76	KONUT	2048 / 3561812	45	4466	12.04.2013	11997
97	RESİDENCE-J	J	10.KAT	82	KONUT	2048 / 3561812	45	4472	12.04.2013	11997
98	RESİDENCE-J	J	13.KAT	98	KONUT	3718 / 3561812	46	4488	12.04.2013	11997
99	RESİDENCE-K	K	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3718 / 3561812	46	4492	12.04.2013	11997
100	RESİDENCE-K	K	3.BODRUM KAT	3	KONUT	3718 / 3561812	46	4493	12.04.2013	11997
101	RESİDENCE-K	K	3.BODRUM KAT	4	KONUT	2176 / 3561812	46	4494	12.04.2013	11997
102	RESİDENCE-K	K	2.BODRUM KAT	7	KONUT	3718 / 3561812	46	4497	12.04.2013	11997
103	RESİDENCE-K	K	2.BODRUM KAT	8	KONUT	3718 / 3561812	46	4498	12.04.2013	11997
104	RESİDENCE-K	K	1.BODRUM KAT	14	KONUT	3718 / 3561812	46	4504	12.04.2013	11997
105	RESİDENCE-K	K	ZEMİN KAT	18	KONUT	2176 / 3561812	46	4508	12.04.2013	11997
106	RESİDENCE-K	K	ZEMİN KAT	20	KONUT	3718 / 3561812	46	4510	12.04.2013	11997
107	RESİDENCE-K	K	1.KAT	25	KONUT	3718 / 3561812	46	4515	12.04.2013	11997
108	RESİDENCE-K	K	6.KAT	54	KONUT	2176 / 3561812	46	4544	12.04.2013	11997
109	GÖKTERAS-L	L	3.BODRUM KAT	1	KONUT	6571 / 3561812	47	4591	12.04.2013	11997
110	GÖKTERAS-L	L	3.BODRUM KAT	3	KONUT	6567 / 3561812	47	4593	12.04.2013	11997
111	GÖKTERAS-L	L	2.KAT	17	KONUT	5305 / 3561812	47	4607	12.04.2013	11997
112	GÖKTERAS-L	L	13.KAT	50	KONUT	5305 / 3561812	47	4640	12.04.2013	11997
113	BAHÇETERAS-M	M	3.BODRUM KAT	1	KONUT	7212 / 3561812	47	4642	12.04.2013	11997
114	BAHÇETERAS-M	M	3.BODRUM KAT	2	KONUT	4862 / 3561812	47	4643	12.04.2013	11997
115	BAHÇETERAS-M	M	2.BODRUM KAT	3	KONUT	7212 / 3561812	47	4644	12.04.2013	11997
116	BAHÇETERAS-M	M	2.BODRUM KAT	4	KONUT	7212 / 3561812	47	4645	12.04.2013	11997
117	BAHÇETERAS-M	M	ZEMİN KAT	7	KONUT	7212 / 3561812	47	4648	12.04.2013	11997
118	GÖKTERAS-N	N	13.KAT	50	KONUT	5305 / 3561812	48	4700	12.04.2013	11997
119	BAHÇETERAS-O	O	3.BODRUM KAT	1	KONUT	7212 / 3561812	48	4702	12.04.2013	11997
120	BAHÇETERAS-O	O	2.BODRUM KAT	3	KONUT	7212 / 3561812	48	4704	12.04.2013	11997
121	BAHÇETERAS-O	O	2.BODRUM KAT	4	KONUT	7212 / 3561812	48	4705	12.04.2013	11997
122	GÖKTERAS-P	P	3.BODRUM KAT	1	KONUT	6571 / 3561812	48	4711	12.04.2013	11997
123	GÖKTERAS-P	P	3.BODRUM KAT	2	KONUT	5305 / 3561812	48	4712	12.04.2013	11997
124	GÖKTERAS-P	P	2.BODRUM KAT	6	KONUT	6567 / 3561812	48	4716	12.04.2013	11997
125	OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	1	ÖZELO.PARK	117 / 3561812	48	4762	12.04.2013	11997
126	OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	2	EnerjiM.Trfo	1 / 3561812	48	4763	12.04.2013	11997



5.2.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Osmangazi İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 11.12.2014 tarihli tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

519 Ada 16 Parsel;

Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

519 Ada 17 Parsel; (Tüm bağımsız bölümler üzerinde)

Beyanlar;

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

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

5.2.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu 519 ada 16 parselin tapu kayıtları üzerinde son üç yılda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

Değerleme konusu 519 ada 17 parsel üzerinde yer alan 126 adet bağımsız bölümünün tapu kaydı üzerinde, 27.09.2013 tarih ve 31266 yevmiye no ile kat mülkiyetine geçmiş olup, mülkiyetleri 12.04.2013 tarih ve 11997 yevmiye no ile Torunlar GYO A.Ş. 'ye geçmiştir. Yönetim Planı ise 12.04.2013 tarih ve 11997 yevmiye no ile tapu kütüğüne işlenmiştir.

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

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

5.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu 519 ada 17 parsel 13.05.2010 gün 428 sayılı onay tarihli 1/1000 ölçekli Emek Revizyon Uygulama İmar Planı'na göre, "Konut" alanı lejantında,

16 parsel ise "Trafo" alanında" kalmaktadır.

519 ada 17 parsel 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 ifrez yapılması halinde 0,00 kotu plan sınırlarını çevreleyen yolların en yüksek noktasından alınacaktır. İskan edilen bodrumlar emsale dahil değildir.

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

Ancak plan sınırları içindeki alanda ifraz yapılması durumunda;

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

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

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

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

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

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

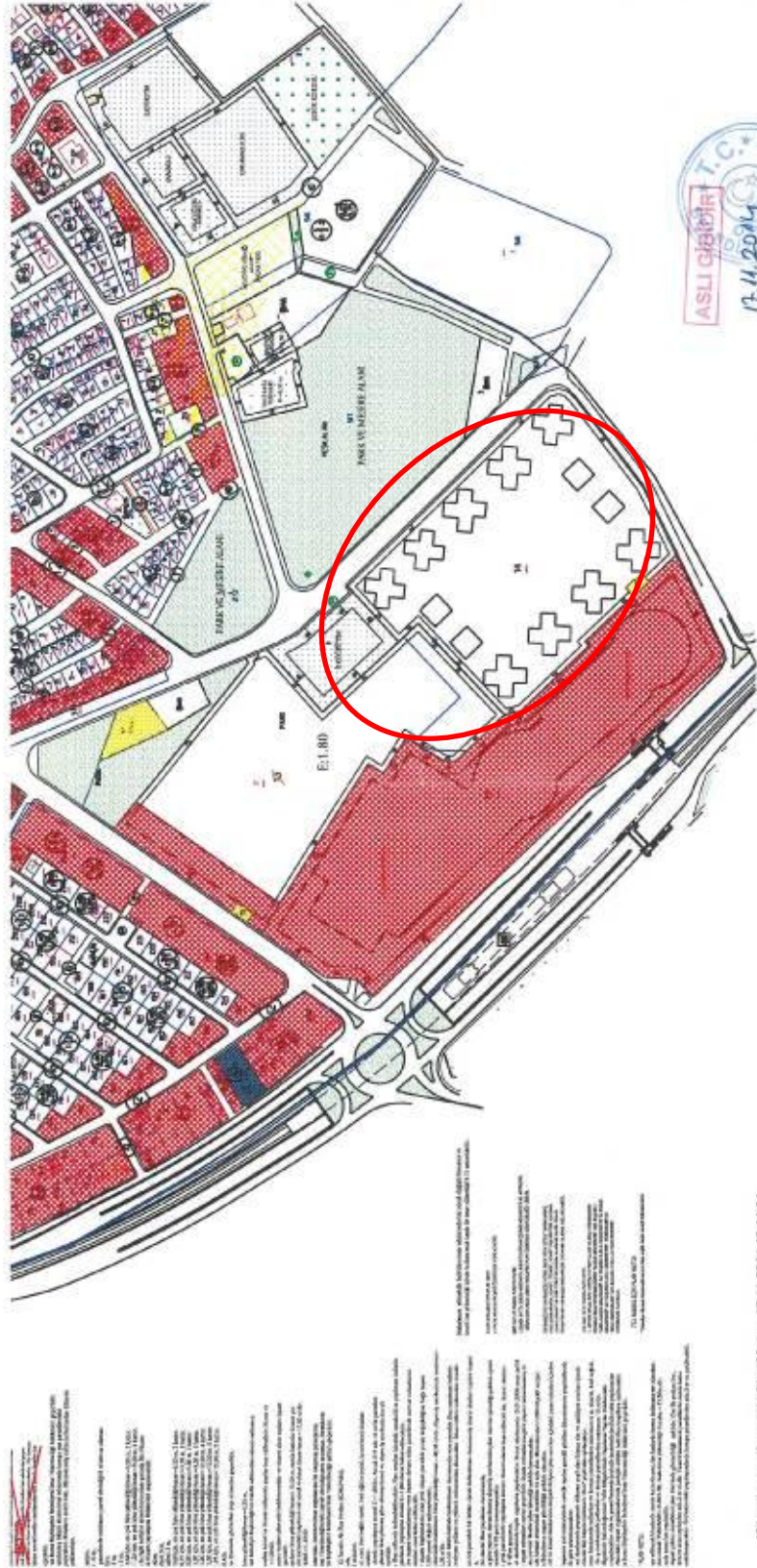
10-Plan sınırları içerisindeki konut alanlarında yaşayacak nüfusun yeşil alan ihtiyacı site ve mülkiyet sınırları içinde düzenlenecektir. Düzenlemede kişi başına minimum 10m² yeşil alan ayrılacaktır.



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

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

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



Onaylı İmar Plan Pafta Örneği

5.3.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

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

BLOK	YAPI RUHSATI		YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Bağımsız Bölüm Niteliği	Adet	Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Kapalı Alan (m ²)
	TARİH	SAYI	TARİH	SAYI				
A	02.12.2011	1004	25.06.2013	376	Konut	51	51	11.257
B	02.12.2011	1004	25.06.2013	376	Konut	15	15	3.722
C	02.12.2011	1004	25.06.2013	376	Konut	51	51	10.307
D	02.12.2011	1004	25.06.2013	376	Konut	11	11	2.873
E	02.12.2011	1004	25.06.2013	376	Konut	51	51	10.307
F	30.06.2011	551	25.06.2013	376	Konut	11	11	2.874
G	02.12.2011	1004	25.06.2013	376	Konut	51	51	10.290
H	02.12.2011	1004	25.06.2013	376	Konut	15	15	3.626
I	02.12.2011	1004	25.06.2013	376	Konut	51	51	11.257
J	02.12.2011	1004	25.06.2013	376	Konut	100	100	9.307
K	02.12.2011	1004	25.06.2013	376	Konut	100	100	9.307
L	02.12.2011	1004	25.06.2013	376	Konut	51	51	10.315
M	30.06.2011	551	25.06.2013	376	Konut	9	9	2.478
N	02.12.2011	1004	25.06.2013	376	Konut	51	51	10.307
O	30.06.2011	551	25.06.2013	376	Konut	9	9	2.478
P	02.12.2011	1004	25.06.2013	376	Konut	51	51	10.298
R	02.12.2011	1004	25.06.2013	376	Garaj Binası	1	2	2.461
					Trafo Merkezi	1		115
					Ortak Alan			45.201

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

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

Son 3 yıl içerisinde gayrimenkullerin hukuki durumunda bir değişiklik söz konusu değildir.

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 imar bilgileri açısından taşınmazın 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, H21B25D4C pafta, 519 Ada, 17 Parsel no'lu, 35.618,12m² yüzölçümlü, ““10 Adet 19 Katlı, 2 Adet 6 Katlı, 2 Adet 8 Katlı, 2 Adet 4 Katlı Apartman, 1 Adet 5 Katlı Garaj Binası ve Arsası”” nitelikli ana gayrimenkul kapsamında, mülkiyeti Torunlar GYO A.Ş.'ye ait, 124 adet konut, 1 adet özel otopark ve 1 adet trafo nitelikli bağımsız bölümler ile 519 Ada, 16 Parsel no'lu, 154,84m² yüzölçümlü, “Trafo Yeri” nitelikli gayrimenkuldür.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan
1	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	206,16
2	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	164,33
3	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	3	KONUT	4+1	C	206,16
4	GÖKTERAS-A	A	2.BODRUM KAT	4	KONUT	4+1	A	205,55
5	GÖKTERAS-A	A	2.BODRUM KAT	6	KONUT	4+1	C	205,55
6	GÖKTERAS-A	A	1.BODRUM KAT	9	KONUT	4+1	C	205,55
7	GÖKTERAS-A	A	ZEMİN KAT	11	KONUT	3+1	B	163,23
8	GÖKTERAS-A	A	1.KAT	15	KONUT	4+1	C	205,55
9	GÖKTERAS-A	A	2.KAT	18	KONUT	4+1	C	205,55
10	GÖKTERAS-A	A	4.KAT	24	KONUT	4+1	C	205,55
11	GÖKTERAS-A	A	7.KAT	33	KONUT	4+1	C	205,55
12	GÖKTERAS-A	A	8.KAT	36	KONUT	4+1	C	205,55

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan
13	GÖKTERAS-A	A	10.KAT	42	KONUT	4+1	C	205,55
14	GÖKTERAS-A	A	12.KAT	47	KONUT	3+1	B	163,23
15	GÖKTERAS-A	A	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	163,23
16	GÖKTERAS-A	A	13.KAT	51	KONUT	4+1	C	205,55
17	KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	1	KONUT	1+1	C	82,35
18	KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	2	KONUT	4+1	B	208,57
19	KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	3	KONUT	2+1	A	113,35
20	KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	D	173,27
21	KÖŞETERAS-B	B	2.BODRUM KAT	6	KONUT	4+1	B	208,57
22	KÖŞETERAS-B	B	2.BODRUM KAT	7	KONUT	3+1	A	165,32
23	KÖŞETERAS-B	B	2.BODRUM KAT	8	KONUT	3+1	D	173,27
24	KÖŞETERAS-B	B	1.BODRUM KAT	10	KONUT	4+1	B	208,57
25	GÖKTERAS-C	C	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27
26	GÖKTERAS-C	C	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	158,25
27	GÖKTERAS-C	C	3.BODRUM KAT	3	KONUT	3+1	C	200,27
28	GÖKTERAS-C	C	2.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	A	187,83
29	GÖKTERAS-C	C	2.BODRUM KAT	5	KONUT	3+1	B	151,73
30	GÖKTERAS-C	C	2.BODRUM KAT	6	KONUT	3+1	C	187,83
31	GÖKTERAS-C	C	1.BODRUM KAT	7	KONUT	3+1	A	187,83
32	GÖKTERAS-C	C	ZEMİN KAT	10	KONUT	3+1	A	187,83
33	GÖKTERAS-C	C	1.KAT	14	KONUT	3+1	B	151,73
34	GÖKTERAS-C	C	7.KAT	31	KONUT	3+1	A	187,83
35	GÖKTERAS-C	C	12.KAT	48	KONUT	3+1	C	197,12
36	GÖKTERAS-C	C	13.KAT	49	KONUT	3+1	A	197,12
37	GÖKTERAS-C	C	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73
38	GÖKTERAS-C	C	13.KAT	51	KONUT	3+1	C	197,12
39	BAHÇETERAS-D	D	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57
40	BAHÇETERAS-D	D	3.BODRUM KAT	2	KONUT	2+1	B	133,43
41	BAHÇETERAS-D	D	2.BODRUM KAT	3	KONUT	4+1	A	198,57
42	GÖKTERAS-E	E	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27
43	GÖKTERAS-E	E	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	158,25
44	GÖKTERAS-E	E	2.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	A	187,83
45	GÖKTERAS-E	E	1.KAT	15	KONUT	3+1	C	187,83
46	GÖKTERAS-E	E	10.KAT	41	KONUT	3+1	B	151,73
47	GÖKTERAS-E	E	11.KAT	44	KONUT	3+1	B	151,73
48	GÖKTERAS-E	E	12.KAT	46	KONUT	3+1	A	197,12
49	GÖKTERAS-E	E	12.KAT	47	KONUT	3+1	B	151,73
50	GÖKTERAS-E	E	12.KAT	48	KONUT	3+1	C	197,12
51	GÖKTERAS-E	E	13.KAT	49	KONUT	3+1	A	197,12
52	BAHÇETERAS-F	F	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57
53	BAHÇETERAS-F	F	2.BODRUM KAT	4	KONUT	4+1	B	198,57
54	BAHÇETERAS-F	F	2.KAT	11	KONUT	4+1	A	198,57
55	GÖKTERAS-G	G	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27
56	GÖKTERAS-G	G	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	158,25
57	GÖKTERAS-G	G	3.BODRUM KAT	3	KONUT	3+1	C	200,27
58	GÖKTERAS-G	G	2.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	A	187,83
59	GÖKTERAS-G	G	2.BODRUM KAT	6	KONUT	3+1	C	187,83
60	GÖKTERAS-G	G	5.KAT	26	KONUT	3+1	B	151,73
61	GÖKTERAS-G	G	13.KAT	49	KONUT	3+1	A	197,12
62	GÖKTERAS-G	G	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73
63	KÖŞETERAS-H	H	3.BODRUM KAT	1	KONUT	1+1	C	82,12
64	KÖŞETERAS-H	H	3.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	D	163,33
65	KÖŞETERAS-H	H	2.BODRUM KAT	7	KONUT	3+1	A	155,37
66	KÖŞETERAS-H	H	1.BODRUM KAT	12	KONUT	3+1	D	163,33
67	GÖKTERAS-I	I	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	206,16
68	GÖKTERAS-I	I	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	164,33

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan
69	GÖKTERAS-I	I	1.BODRUM KAT	7	KONUT	4+1	A	205,55
70	GÖKTERAS-I	I	12.KAT	47	KONUT	3+1	B	163,23
71	GÖKTERAS-I	I	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	163,23
72	RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	1	KONUT	1+1	E	64,56
73	RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	2	KONUT	2+1	F	110,76
74	RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	3	KONUT	2+1	A	110,76
75	RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	4	KONUT	1+1	B	64,56
76	RESİDENCE-J	J	2.BODRUM KAT	5	KONUT	1+1	D	60,89
77	RESİDENCE-J	J	2.BODRUM KAT	6	KONUT	1+1	E	64,56
78	RESİDENCE-J	J	2.BODRUM KAT	7	KONUT	2+1	F	110,76
79	RESİDENCE-J	J	1.BODRUM KAT	11	KONUT	1+1	D	60,89
80	RESİDENCE-J	J	1.BODRUM KAT	12	KONUT	1+1	E	64,56
81	RESİDENCE-J	J	1.BODRUM KAT	13	KONUT	2+1	F	110,76
82	RESİDENCE-J	J	1.BODRUM KAT	14	KONUT	2+1	A	110,76
83	RESİDENCE-J	J	1.BODRUM KAT	15	KONUT	1+1	B	64,56
84	RESİDENCE-J	J	1.BODRUM KAT	16	KONUT	1+1	C	60,89
85	RESİDENCE-J	J	ZEMİN KAT	17	KONUT	1+1	D	60,89
86	RESİDENCE-J	J	ZEMİN KAT	18	KONUT	1+1	E	64,56
87	RESİDENCE-J	J	ZEMİN KAT	20	KONUT	2+1	A	110,76
88	RESİDENCE-J	J	ZEMİN KAT	22	KONUT	1+1	C	60,89
89	RESİDENCE-J	J	1.KAT	23	KONUT	1+1	D	60,89
90	RESİDENCE-J	J	1.KAT	24	KONUT	1+1	E	64,56
91	RESİDENCE-J	J	2.KAT	30	KONUT	1+1	E	64,56
92	RESİDENCE-J	J	3.KAT	36	KONUT	1+1	E	64,56
93	RESİDENCE-J	J	3.KAT	39	KONUT	1+1	B	64,56
94	RESİDENCE-J	J	4.KAT	42	KONUT	1+1	E	64,56
95	RESİDENCE-J	J	4.KAT	46	KONUT	1+1	C	60,89
96	RESİDENCE-J	J	9.KAT	76	KONUT	1+1	C	60,89
97	RESİDENCE-J	J	10.KAT	82	KONUT	1+1	C	60,89
98	RESİDENCE-J	J	13.KAT	98	KONUT	2+1	A	110,76
99	RESİDENCE-K	K	3.BODRUM KAT	2	KONUT	2+1	A	110,76
100	RESİDENCE-K	K	3.BODRUM KAT	3	KONUT	2+1	F	110,76
101	RESİDENCE-K	K	3.BODRUM KAT	4	KONUT	1+1	E	64,56
102	RESİDENCE-K	K	2.BODRUM KAT	7	KONUT	2+1	A	110,76
103	RESİDENCE-K	K	2.BODRUM KAT	8	KONUT	2+1	F	110,76
104	RESİDENCE-K	K	1.BODRUM KAT	14	KONUT	2+1	F	110,76
105	RESİDENCE-K	K	ZEMİN KAT	18	KONUT	1+1	B	64,56
106	RESİDENCE-K	K	ZEMİN KAT	20	KONUT	2+1	F	110,76
107	RESİDENCE-K	K	1.KAT	25	KONUT	2+1	A	110,76
108	RESİDENCE-K	K	6.KAT	54	KONUT	1+1	B	64,56
109	GÖKTERAS-L	L	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27
110	GÖKTERAS-L	L	3.BODRUM KAT	3	KONUT	3+1	C	200,27
111	GÖKTERAS-L	L	2.KAT	17	KONUT	3+1	B	151,73
112	GÖKTERAS-L	L	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73
113	BAHÇETERAS-M	M	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57
114	BAHÇETERAS-M	M	3.BODRUM KAT	2	KONUT	2+1	B	133,76
115	BAHÇETERAS-M	M	2.BODRUM KAT	3	KONUT	4+1	A	198,57
116	BAHÇETERAS-M	M	2.BODRUM KAT	4	KONUT	4+1	B	198,57
117	BAHÇETERAS-M	M	ZEMİN KAT	7	KONUT	4+1	A	198,57
118	GÖKTERAS-N	N	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73
119	BAHÇETERAS-O	O	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57
120	BAHÇETERAS-O	O	2.BODRUM KAT	3	KONUT	4+1	A	198,57
121	BAHÇETERAS-O	O	2.BODRUM KAT	4	KONUT	4+1	B	198,57
122	GÖKTERAS-P	P	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27
123	GÖKTERAS-P	P	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	158,25
124	GÖKTERAS-P	P	2.BODRUM KAT	6	KONUT	3+1	C	187,83

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan
125	OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	1	ÖZEL OTOPARK	-		2461,55
126	OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	2	ENERJİ MERK. TRAFO	-		115
TOPLAM								21.313,16

5.4.2 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

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

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

Zayıf Yönler

- Şehir merkezine uzak konumdadır.

Fırsatlar

- Yaklaşık 1 sene önce oturuma başlanmış site, bölgede halen birinci derecede tercih edilebilecek konumdadır.
- Taşınmaza ulaşım tüm toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Tehditler

- Konu siteye yakın mesafede bulunan yeni konut siteleri rekabeti arttırmıştır.
- Yerel ve globalde gerçekleşen ekonomik değişiklikler, gayrimenkul sektörünü de doğrudan etkilemektedir. Bu durumun bölgeye yapılması planlanan yatırımları geciktirme ihtimali bulunmaktadır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkullerin Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

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

6.4.1 Emsal Yaklaşımı

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

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

Değerleme konusu 16 parselin "Trafo Yeri" niteliğine olması sebebiyle bölgede benzer nitelikli emsal tespit edilememiş ve 2014 yılı rayiç değeri üzerinden değerlendirme çalışması yapılmıştır. Osmangazi Belediyesi'nden öğrenilen bilgiye göre; 16 numaralı parselin cephe aldığı Turgut Özal Caddesi'nin 2014 yılı sokak/cadde rayiç değeri 630,33-TL/m²'dir. Bu nedenle metrekare değerinin 630,33-TL/m² olarak alınmıştır. Buna göre 16 parselin değeri;

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

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

SATILIK KONUT EMSALLERİ					
	Açıklama	Kapalı Alan (m ²)	Emsal Değeri		Açıklama
			TL	TL/m ²	
EMSAL 1	Korupark 3. Etap Sitesi,Terrace bloklarında, 13. Katta konumlu, 151m ² olduğu belirtilen, 3+1, 2. el daire	151	370.000	2.450	Satış Ofisi 0 224 241 90 10 0 533 603 57 72
EMSAL 2	Korupark 3. Etap Sitesi,Terrace bloklarında, 6. Katta konumlu, 151m ² olduğu belirtilen, 3+1, içi yapıli daire	151	370.000	2.450	Satış Ofisi 0 224 241 90 10 0 533 603 57 73
EMSAL 3	Korupark 3. Etap Sitesi,Terrace bloklarında, 2. Katta konumlu, 168m ² olduğu belirtilen, 3+1, içi yapıli daire	168	450.000	2.679	Geçit Gayrimenkul 0 535 9677822 0 224 2448141
EMSAL 4	Korupark 3. Etap Sitesi,Terrace bloklarında, 10. Katta konumlu, 61m ² olduğu belirtilen, 1+1, içi yapıli daire	61	250.000	4.098	Karaman Group 0 532 559 57 27
EMSAL 5	Korupark 3. Etap Sitesi,Terrace bloklarında, bahçe Katta konumlu, 200m ² olduğu belirtilen,4+1, içi yapıli daire	200	435.000	2.175	Turyap Bursa Koru 0224 242 41 40
EMSAL 6	Korupark 3. Etap Sitesi,Rezidans bloklarında, 6. Katta konumlu, 126m ² olduğu belirtilen, 3+1, içi yapıli daire	126	300.000	2.381	Turyap Bursa Koru 0224 242 41 40
EMSAL 7	Korupark 3. Etap Sitesi,Terrace bloklarında, 3. Katta konumlu, 200m ² olduğu belirtilen, 4+1, içi yapıli daire	200	465.000	2.325	Turyap Bursa Koru 0224 242 41 40

KONUT EMSAL DEĞERLENDİRME TABLOSU							
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Alan(m ²)	151	151	168	61	200	126	200
İstenen Fiyat (TL)	370.000	370.000	450.000	250.000	435.000	300.000	465.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	360.000	360.000	440.000	240.000	420.000	290.000	450.000
Konum Düzeltmesi(±%)	0%	0%	5%	0%	10%	5%	5%
Şerefiye Düzeltmesi(±%)	10%	15%	15%	-5%	20%	-5%	15%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi(±%)	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	2.754	2.742	3.163	3.738	2.772	2.296	2.717
Emsal Ortalaması	2.883						TL/m ²

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

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

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

A, I, L ve P bloklarda yer alan "A" ve "C" cephe olarak gösterilen, köşe konumunda yer alan daireler, "B" cephe dairelere göre %3,5 oranında daha düşük değere sahiptirler.

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

A blokta "C", B blokta "B", H blokta "B", I blokta "A" cephe ile gösterilen daireler, hem site içine, hem dışına ve komşu bloklara baktıkları için "B" cephe dairelere göre %9 oranında daha düşük değere sahiptirler.

C blokta "A" cephe, G blokta "C" cephe olarak gösterilen daireler, hem site içine, hem dışına ve komşu bloklara baktıkları ve cepheleri kısa olduğu için, "B" cephe dairelere göre %11,25 oranında daha düşük değere sahiptirler.



B blok ve H blokta “D” cephe olarak gösterilen daireler, site içine cepheleri bulunmadığı ve köşe konumlu oldukları için “B” cephe dairelere göre %14,75 oranında daha düşük değere sahiplerdir.

B blok ve H blokta “A” cephe olarak gösterilen daireler, site içine cepheleri bulunmadığı için “B” cephe dairelere göre %17,50 oranında daha düşük değere sahiplerdir.

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

Rezidans Dairelerde;

“C” cephe olarak belirtilen daireler havuz manzaralı, köşe konumlu ve küçük alanlı daireler oldukları için metrekare birim değerleri en yüksek daireler alınmış olup, site içerisinde, site içine cephe olan “B” cephe dairelere göre %40 oranında daha değerli oldukları belirlenmiştir.

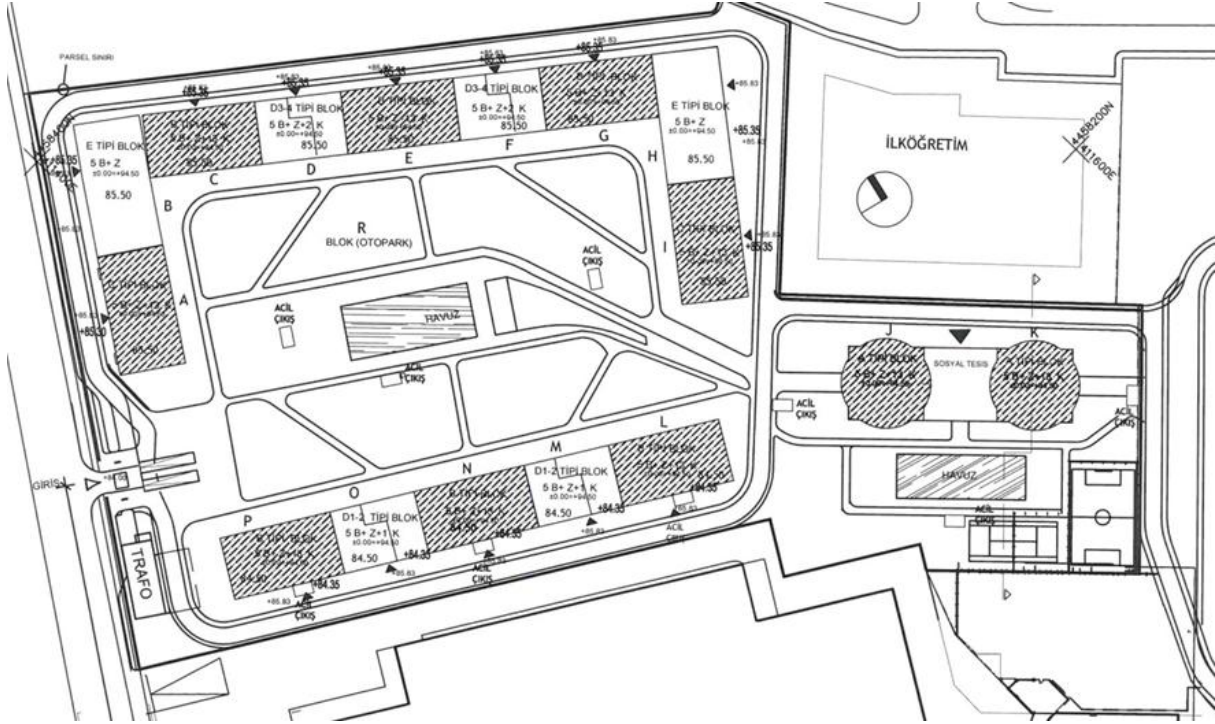
“B” cephe daireler ara konumda yer alıp, “C” cephe dairelere göre metrekare birim değerleri %1,25 oranında değerleri daha düşüktür.

“E” cephe daireler şehir manzaralı ve ara konumlu olup, “C” cephe dairelere göre metrekare birim değerleri %8,75 oranında değerleri daha düşüktür.

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

“A” cephe daireler havuz manzaralı, köşe konumlu ve büyük alanlı olup, “C” cephe dairelere göre metrekare birim değerleri %20 oranında değerleri daha düşüktür.

“F” cephe daireler komşu sitelere bakmakta, köşe konumlu ve büyük alanlı olup, “C” cephe dairelere göre metrekare birim değerleri %22 oranında değerleri daha düşüktür.



Blok	Blok	Kat	B. B. No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	m ² Birim Fiyatı (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	206,16	2.700	556.632	557.000
GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	164,33	2.780	456.837	457.000
GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	3	KONUT	4+1	C	206,16	2.550	525.708	526.000
GÖKTERAS-A	A	2.BODRUM KAT	4	KONUT	4+1	A	205,55	2.700	554.985	555.000
GÖKTERAS-A	A	2.BODRUM KAT	6	KONUT	4+1	C	205,55	2.550	524.153	524.000
GÖKTERAS-A	A	1.BODRUM KAT	9	KONUT	4+1	C	205,55	2.550	524.153	524.000
GÖKTERAS-A	A	ZEMİN KAT	11	KONUT	3+1	B	163,23	2.780	453.779	454.000
GÖKTERAS-A	A	1.KAT	15	KONUT	4+1	C	205,55	2.600	534.430	534.000
GÖKTERAS-A	A	2.KAT	18	KONUT	4+1	C	205,55	2.600	534.430	534.000
GÖKTERAS-A	A	4.KAT	24	KONUT	4+1	C	205,55	2.600	534.430	534.000
GÖKTERAS-A	A	7.KAT	33	KONUT	4+1	C	205,55	2.650	544.708	545.000
GÖKTERAS-A	A	8.KAT	36	KONUT	4+1	C	205,55	2.650	544.708	545.000
GÖKTERAS-A	A	10.KAT	42	KONUT	4+1	C	205,55	2.650	544.708	545.000
GÖKTERAS-A	A	12.KAT	47	KONUT	3+1	B	163,23	2.900	473.367	473.000
GÖKTERAS-A	A	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	163,23	2.900	473.367	473.000
GÖKTERAS-A	A	13.KAT	51	KONUT	4+1	C	205,55	2.650	544.708	545.000
KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	1	KONUT	1+1	C	82,35	3.000	247.050	247.000
KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	2	KONUT	4+1	B	208,57	2.550	531.854	532.000
KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	3	KONUT	2+1	A	113,35	2.350	266.373	266.000
KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	D	173,27	2.385	413.249	413.000
KÖŞETERAS-B	B	2.BODRUM KAT	6	KONUT	4+1	B	208,57	2.550	531.854	532.000
KÖŞETERAS-B	B	2.BODRUM KAT	7	KONUT	3+1	A	165,32	2.350	388.502	389.000
KÖŞETERAS-B	B	2.BODRUM KAT	8	KONUT	3+1	D	173,27	2.385	413.249	413.000
KÖŞETERAS-B	B	1.BODRUM KAT	10	KONUT	4+1	B	208,57	2.550	531.854	532.000
GÖKTERAS-C	C	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27	2.480	496.670	497.000
GÖKTERAS-C	C	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	158,25	2.780	439.935	440.000
GÖKTERAS-C	C	3.BODRUM KAT	3	KONUT	3+1	C	200,27	2.600	520.702	521.000
GÖKTERAS-C	C	2.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	A	187,83	2.480	465.818	466.000
GÖKTERAS-C	C	2.BODRUM KAT	5	KONUT	3+1	B	151,73	2.780	421.809	422.000
GÖKTERAS-C	C	2.BODRUM KAT	6	KONUT	3+1	C	187,83	2.600	488.358	488.000
GÖKTERAS-C	C	1.BODRUM KAT	7	KONUT	3+1	A	187,83	2.480	465.818	466.000
GÖKTERAS-C	C	ZEMİN KAT	10	KONUT	3+1	A	187,83	2.480	465.818	466.000
GÖKTERAS-C	C	1.KAT	14	KONUT	3+1	B	151,73	2.850	432.431	432.000
GÖKTERAS-C	C	7.KAT	31	KONUT	3+1	A	187,83	2.580	484.601	485.000
GÖKTERAS-C	C	12.KAT	48	KONUT	3+1	C	197,12	2.700	532.224	532.000
GÖKTERAS-C	C	13.KAT	49	KONUT	3+1	A	197,12	2.580	508.570	509.000
GÖKTERAS-C	C	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73	2.900	440.017	440.000
GÖKTERAS-C	C	13.KAT	51	KONUT	3+1	C	197,12	2.700	532.224	532.000
BAHÇETERAS-D	D	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57	2.650	526.211	526.000
BAHÇETERAS-D	D	3.BODRUM KAT	2	KONUT	2+1	B	133,43	2.650	353.590	354.000

Blok	Blok	Kat	B. B. No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	m ² Birim Fiyatı (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
BAHÇETERAS-D	D	2.BODRUM KAT	3	KONUT	4+1	A	198,57	2.650	526.211	526.000
GÖKTERAS-E	E	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27	2.600	520.702	521.000
GÖKTERAS-E	E	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	158,25	2.780	439.935	440.000
GÖKTERAS-E	E	2.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	A	187,83	2.600	488.358	488.000
GÖKTERAS-E	E	1.KAT	15	KONUT	3+1	C	187,83	2.650	497.750	498.000
GÖKTERAS-E	E	10.KAT	41	KONUT	3+1	B	151,73	2.900	440.017	440.000
GÖKTERAS-E	E	11.KAT	44	KONUT	3+1	B	151,73	2.900	440.017	440.000
GÖKTERAS-E	E	12.KAT	46	KONUT	3+1	A	197,12	2.700	532.224	532.000
GÖKTERAS-E	E	12.KAT	47	KONUT	3+1	B	151,73	2.900	440.017	440.000
GÖKTERAS-E	E	12.KAT	48	KONUT	3+1	C	197,12	2.700	532.224	532.000
GÖKTERAS-E	E	13.KAT	49	KONUT	3+1	A	197,12	2.700	532.224	532.000
BAHÇETERAS-F	F	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57	2.650	526.211	526.000
BAHÇETERAS-F	F	2.BODRUM KAT	4	KONUT	4+1	B	198,57	2.650	526.211	526.000
BAHÇETERAS-F	F	2.KAT	11	KONUT	4+1	A	198,57	2.700	536.139	536.000
GÖKTERAS-G	G	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27	2.600	520.702	521.000
GÖKTERAS-G	G	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	158,25	2.780	439.935	440.000
GÖKTERAS-G	G	3.BODRUM KAT	3	KONUT	3+1	C	200,27	2.480	496.670	497.000
GÖKTERAS-G	G	2.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	A	187,83	2.600	488.358	488.000
GÖKTERAS-G	G	2.BODRUM KAT	6	KONUT	3+1	C	187,83	2.480	465.818	466.000
GÖKTERAS-G	G	5.KAT	26	KONUT	3+1	B	151,73	2.850	432.431	432.000
GÖKTERAS-G	G	13.KAT	49	KONUT	3+1	A	197,12	2.700	532.224	532.000
GÖKTERAS-G	G	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73	2.900	440.017	440.000
KÖŞETERAS-H	H	3.BODRUM KAT	1	KONUT	1+1	C	82,12	3.000	246.360	246.000
KÖŞETERAS-H	H	3.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	D	163,33	2.385	389.542	390.000
KÖŞETERAS-H	H	2.BODRUM KAT	7	KONUT	3+1	A	155,37	2.350	365.120	365.000
KÖŞETERAS-H	H	1.BODRUM KAT	12	KONUT	3+1	D	163,33	2.385	389.542	390.000
GÖKTERAS-I	I	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	206,16	2.550	525.708	526.000
GÖKTERAS-I	I	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	164,33	2.780	456.837	457.000
GÖKTERAS-I	I	1.BODRUM KAT	7	KONUT	4+1	A	205,55	2.550	524.153	524.000
GÖKTERAS-I	I	12.KAT	47	KONUT	3+1	B	163,23	2.900	473.367	473.000
GÖKTERAS-I	I	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	163,23	2.900	473.367	473.000
RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	1	KONUT	1+1	E	64,56	3.650	235.644	236.000
RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	2	KONUT	2+1	F	110,76	3.120	345.571	346.000
RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	3	KONUT	2+1	A	110,76	3.200	354.432	354.000
RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	4	KONUT	1+1	B	64,56	3.950	255.012	255.000
RESİDENCE-J	J	2.BODRUM KAT	5	KONUT	1+1	D	60,89	3.600	219.204	219.000
RESİDENCE-J	J	2.BODRUM KAT	6	KONUT	1+1	E	64,56	3.650	235.644	236.000
RESİDENCE-J	J	2.BODRUM KAT	7	KONUT	2+1	F	110,76	3.120	345.571	346.000
RESİDENCE-J	J	1.BODRUM KAT	11	KONUT	1+1	D	60,89	3.600	219.204	219.000
RESİDENCE-J	J	1.BODRUM KAT	12	KONUT	1+1	E	64,56	3.650	235.644	236.000

Blok	Blok	Kat	B. B. No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	m ² Birim Fiyatı (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
RESİDENCE-J	J	1.BODRUM KAT	13	KONUT	2+1	F	110,76	3.120	345.571	346.000
RESİDENCE-J	J	1.BODRUM KAT	14	KONUT	2+1	A	110,76	3.200	354.432	354.000
RESİDENCE-J	J	1.BODRUM KAT	15	KONUT	1+1	B	64,56	3.950	255.012	255.000
RESİDENCE-J	J	1.BODRUM KAT	16	KONUT	1+1	C	60,89	4.000	243.560	244.000
RESİDENCE-J	J	ZEMİN KAT	17	KONUT	1+1	D	60,89	3.600	219.204	219.000
RESİDENCE-J	J	ZEMİN KAT	18	KONUT	1+1	E	64,56	3.650	235.644	236.000
RESİDENCE-J	J	ZEMİN KAT	20	KONUT	2+1	A	110,76	3.200	354.432	354.000
RESİDENCE-J	J	ZEMİN KAT	22	KONUT	1+1	C	60,89	4.000	243.560	244.000
RESİDENCE-J	J	1.KAT	23	KONUT	1+1	D	60,89	3.600	219.204	219.000
RESİDENCE-J	J	1.KAT	24	KONUT	1+1	E	64,56	3.650	235.644	236.000
RESİDENCE-J	J	2.KAT	30	KONUT	1+1	E	64,56	3.650	235.644	236.000
RESİDENCE-J	J	3.KAT	36	KONUT	1+1	E	64,56	3.650	235.644	236.000
RESİDENCE-J	J	3.KAT	39	KONUT	1+1	B	64,56	3.950	255.012	255.000
RESİDENCE-J	J	4.KAT	42	KONUT	1+1	E	64,56	3.650	235.644	236.000
RESİDENCE-J	J	4.KAT	46	KONUT	1+1	C	60,89	4.000	243.560	244.000
RESİDENCE-J	J	9.KAT	76	KONUT	1+1	C	60,89	4.000	243.560	244.000
RESİDENCE-J	J	10.KAT	82	KONUT	1+1	C	60,89	4.000	243.560	244.000
RESİDENCE-J	J	13.KAT	98	KONUT	2+1	A	110,76	3.200	354.432	354.000
RESİDENCE-K	K	3.BODRUM KAT	2	KONUT	2+1	A	110,76	3.200	354.432	354.000
RESİDENCE-K	K	3.BODRUM KAT	3	KONUT	2+1	F	110,76	3.120	345.571	346.000
RESİDENCE-K	K	3.BODRUM KAT	4	KONUT	1+1	E	64,56	3.650	235.644	236.000
RESİDENCE-K	K	2.BODRUM KAT	7	KONUT	2+1	A	110,76	3.200	354.432	354.000
RESİDENCE-K	K	2.BODRUM KAT	8	KONUT	2+1	F	110,76	3.120	345.571	346.000
RESİDENCE-K	K	1.BODRUM KAT	14	KONUT	2+1	F	110,76	3.120	345.571	346.000
RESİDENCE-K	K	ZEMİN KAT	18	KONUT	1+1	B	64,56	3.950	255.012	255.000
RESİDENCE-K	K	ZEMİN KAT	20	KONUT	2+1	F	110,76	3.120	345.571	346.000
RESİDENCE-K	K	1.KAT	25	KONUT	2+1	A	110,76	3.200	354.432	354.000
RESİDENCE-K	K	6.KAT	54	KONUT	1+1	B	64,56	3.950	255.012	255.000
GÖKTERAS-L	L	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27	2.700	540.729	541.000
GÖKTERAS-L	L	3.BODRUM KAT	3	KONUT	3+1	C	200,27	2.600	520.702	521.000
GÖKTERAS-L	L	2.KAT	17	KONUT	3+1	B	151,73	2.850	432.431	432.000
GÖKTERAS-L	L	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73	2.900	440.017	440.000
BAHÇETERAS-M	M	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57	2.650	526.211	526.000
BAHÇETERAS-M	M	3.BODRUM KAT	2	KONUT	2+1	B	133,76	2.650	354.464	354.000
BAHÇETERAS-M	M	2.BODRUM KAT	3	KONUT	4+1	A	198,57	2.650	526.211	526.000
BAHÇETERAS-M	M	2.BODRUM KAT	4	KONUT	4+1	B	198,57	2.650	526.211	526.000
BAHÇETERAS-M	M	ZEMİN KAT	7	KONUT	4+1	A	198,57	2.650	526.211	526.000
GÖKTERAS-N	N	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73	2.900	440.017	440.000
BAHÇETERAS-O	O	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57	2.650	526.211	526.000
BAHÇETERAS-O	O	2.BODRUM KAT	3	KONUT	4+1	A	198,57	2.650	526.211	526.000

Blok	Blok	Kat	B. B. No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	m ² Birim Fiyatı (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
BAHÇETERAS-O	O	2.BODRUM KAT	4	KONUT	4+1	B	198,57	2.650	526.211	526.000
GÖKTERAS-P	P	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27	2.600	520.702	521.000
GÖKTERAS-P	P	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	158,25	2.780	439.935	440.000
GÖKTERAS-P	P	2.BODRUM KAT	6	KONUT	3+1	C	187,83	2.700	507.141	507.000
TOPLAM									52.132.373	52.135.000

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

SATILIK İŞYERİ EMSALLERİ					
Açıklama	Kapalı Alan (m ²)	Emsal Değeri		Açıklama	
		TL	TL/m ²		
EMSAL 1 Korupark Sitesine yakın konumda, satılık dükkan (Aylık kira değeri 4.000TL dir)	300	775.000	2.583	Coldwell Banker İdea 0 (531) 852 50 40	
EMSAL 2 Korupark Sitesine yakın konumda, satılık dükkan (Aylık kira değeri 3.500TL dir)	300	710.000	2.367	Ak-Rem Gayrimenkul 0 224 249 55 55 0 532 678 91 11	
EMSAL 3 Korupark Sitesine yakın konumda, satılık dükkan (Aylık kira değeri 20.000TL dir)	1300	5.800.000	4.462	Karadeniz İnşaat 0 (224) 249 68 77 Cep 0 (532) 791 33 28	
EMSAL 4 Korupark Sitesine yakın konumda, Sanayi Caddesi yanyola cephe, 3 katlı satılık dükkan	1630	6.000.000	3.681	İlknur Emlak 0 224 2225000 0 532 6100610	

Emsallerin ortalaması 3.273.-TL olarak hesaplanmış olup, emsaller cadde cephe, zemin kat dükkanlardır, otopark alanının konumu ve gelir getirebilecek bir mülk olması dikkate alındığında emsallere göre ~%35 değer düşüklüğü ön görülmüş olup, söz konusu otopark alanının birim m² değeri 1.200.-TL olarak alınmış, trafo alanının ise özel otopark alanına göre daha kötü konumda olması ve niteliğinin trafo olması nedeni ile otopark alanına göre 1/3 değer düşüklüğü ön görülmüş olup, söz konusu trafo alanının birim m² değeri 800.-TL olarak alınmıştır.

Blok	Blok	Kat	B.B. No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	M ² Birim Fiyatı (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
OTOPARK	R	4.BODRUM KAT	1	ÖZEL OTOPA RK	-	-	2461,6	1.200	2.953.860	2.954.000
OTOPARK	R	4.BODRUM KAT	2	ENERJİ MERK. TRAFO	-	-	115	800	92.000	92.000
TOPLAM									3.045.860	3.046.000

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

Sıra	Blok	Blo k	Kat	Bağıms ız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	M ² Birim Fiyatı (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
1	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	206,16	2.700	556.632	557.000
2	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	164,33	2.780	456.837	457.000
3	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	3	KONUT	4+1	C	206,16	2.550	525.708	526.000
4	GÖKTERAS-A	A	2.BODRUM KAT	4	KONUT	4+1	A	205,55	2.700	554.985	555.000
5	GÖKTERAS-A	A	2.BODRUM KAT	6	KONUT	4+1	C	205,55	2.550	524.153	524.000
6	GÖKTERAS-A	A	1.BODRUM KAT	9	KONUT	4+1	C	205,55	2.550	524.153	524.000
7	GÖKTERAS-A	A	ZEMİN KAT	11	KONUT	3+1	B	163,23	2.780	453.779	454.000
8	GÖKTERAS-A	A	1.KAT	15	KONUT	4+1	C	205,55	2.600	534.430	534.000
9	GÖKTERAS-A	A	2.KAT	18	KONUT	4+1	C	205,55	2.600	534.430	534.000
10	GÖKTERAS-A	A	4.KAT	24	KONUT	4+1	C	205,55	2.600	534.430	534.000
11	GÖKTERAS-A	A	7.KAT	33	KONUT	4+1	C	205,55	2.650	544.708	545.000
12	GÖKTERAS-A	A	8.KAT	36	KONUT	4+1	C	205,55	2.650	544.708	545.000
13	GÖKTERAS-A	A	10.KAT	42	KONUT	4+1	C	205,55	2.650	544.708	545.000
14	GÖKTERAS-A	A	12.KAT	47	KONUT	3+1	B	163,23	2.900	473.367	473.000
15	GÖKTERAS-A	A	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	163,23	2.900	473.367	473.000
16	GÖKTERAS-A	A	13.KAT	51	KONUT	4+1	C	205,55	2.650	544.708	545.000
17	KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	1	KONUT	1+1	C	82,35	3.000	247.050	247.000
18	KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	2	KONUT	4+1	B	208,57	2.550	531.854	532.000
19	KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	3	KONUT	2+1	A	113,35	2.350	266.373	266.000
20	KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	D	173,27	2.385	413.249	413.000
21	KÖŞETERAS-B	B	2.BODRUM KAT	6	KONUT	4+1	B	208,57	2.550	531.854	532.000
22	KÖŞETERAS-B	B	2.BODRUM KAT	7	KONUT	3+1	A	165,32	2.350	388.502	389.000
23	KÖŞETERAS-B	B	2.BODRUM KAT	8	KONUT	3+1	D	173,27	2.385	413.249	413.000

Sıra	Blok	Blo k	Kat	Bağıms ız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	M ² Birim Fiyatı (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
24	KÖŞETERAS-B	B	1.BODRUM KAT	10	KONUT	4+1	B	208,57	2.550	531.854	532.000
25	GÖKTERAS-C	C	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27	2.480	496.670	497.000
26	GÖKTERAS-C	C	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	158,25	2.780	439.935	440.000
27	GÖKTERAS-C	C	3.BODRUM KAT	3	KONUT	3+1	C	200,27	2.600	520.702	521.000
28	GÖKTERAS-C	C	2.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	A	187,83	2.480	465.818	466.000
29	GÖKTERAS-C	C	2.BODRUM KAT	5	KONUT	3+1	B	151,73	2.780	421.809	422.000
30	GÖKTERAS-C	C	2.BODRUM KAT	6	KONUT	3+1	C	187,83	2.600	488.358	488.000
31	GÖKTERAS-C	C	1.BODRUM KAT	7	KONUT	3+1	A	187,83	2.480	465.818	466.000
32	GÖKTERAS-C	C	ZEMİN KAT	10	KONUT	3+1	A	187,83	2.480	465.818	466.000
33	GÖKTERAS-C	C	1.KAT	14	KONUT	3+1	B	151,73	2.850	432.431	432.000
34	GÖKTERAS-C	C	7.KAT	31	KONUT	3+1	A	187,83	2.580	484.601	485.000
35	GÖKTERAS-C	C	12.KAT	48	KONUT	3+1	C	197,12	2.700	532.224	532.000
36	GÖKTERAS-C	C	13.KAT	49	KONUT	3+1	A	197,12	2.580	508.570	509.000
37	GÖKTERAS-C	C	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73	2.900	440.017	440.000
38	GÖKTERAS-C	C	13.KAT	51	KONUT	3+1	C	197,12	2.700	532.224	532.000
39	BAHÇETERAS-D	D	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57	2.650	526.211	526.000
40	BAHÇETERAS-D	D	3.BODRUM KAT	2	KONUT	2+1	B	133,43	2.650	353.590	354.000
41	BAHÇETERAS-D	D	2.BODRUM KAT	3	KONUT	4+1	A	198,57	2.650	526.211	526.000
42	GÖKTERAS-E	E	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27	2.600	520.702	521.000
43	GÖKTERAS-E	E	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	158,25	2.780	439.935	440.000
44	GÖKTERAS-E	E	2.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	A	187,83	2.600	488.358	488.000
45	GÖKTERAS-E	E	1.KAT	15	KONUT	3+1	C	187,83	2.650	497.750	498.000
46	GÖKTERAS-E	E	10.KAT	41	KONUT	3+1	B	151,73	2.900	440.017	440.000

Sıra	Blok	Blo k	Kat	Bağıms ız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	M ² Birim Fiyatı (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
47	GÖKTERAS-E	E	11.KAT	44	KONUT	3+1	B	151,73	2.900	440.017	440.000
48	GÖKTERAS-E	E	12.KAT	46	KONUT	3+1	A	197,12	2.700	532.224	532.000
49	GÖKTERAS-E	E	12.KAT	47	KONUT	3+1	B	151,73	2.900	440.017	440.000
50	GÖKTERAS-E	E	12.KAT	48	KONUT	3+1	C	197,12	2.700	532.224	532.000
51	GÖKTERAS-E	E	13.KAT	49	KONUT	3+1	A	197,12	2.700	532.224	532.000
52	BAHÇETERAS-F	F	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57	2.650	526.211	526.000
53	BAHÇETERAS-F	F	2.BODRUM KAT	4	KONUT	4+1	B	198,57	2.650	526.211	526.000
54	BAHÇETERAS-F	F	2.KAT	11	KONUT	4+1	A	198,57	2.700	536.139	536.000
55	GÖKTERAS-G	G	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27	2.600	520.702	521.000
56	GÖKTERAS-G	G	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	158,25	2.780	439.935	440.000
57	GÖKTERAS-G	G	3.BODRUM KAT	3	KONUT	3+1	C	200,27	2.480	496.670	497.000
58	GÖKTERAS-G	G	2.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	A	187,83	2.600	488.358	488.000
59	GÖKTERAS-G	G	2.BODRUM KAT	6	KONUT	3+1	C	187,83	2.480	465.818	466.000
60	GÖKTERAS-G	G	5.KAT	26	KONUT	3+1	B	151,73	2.850	432.431	432.000
61	GÖKTERAS-G	G	13.KAT	49	KONUT	3+1	A	197,12	2.700	532.224	532.000
62	GÖKTERAS-G	G	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73	2.900	440.017	440.000
63	KÖŞETERAS-H	H	3.BODRUM KAT	1	KONUT	1+1	C	82,12	3.000	246.360	246.000
64	KÖŞETERAS-H	H	3.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	D	163,33	2.385	389.542	390.000
65	KÖŞETERAS-H	H	2.BODRUM KAT	7	KONUT	3+1	A	155,37	2.350	365.120	365.000
66	KÖŞETERAS-H	H	1.BODRUM KAT	12	KONUT	3+1	D	163,33	2.385	389.542	390.000
67	GÖKTERAS-I	I	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	206,16	2.550	525.708	526.000
68	GÖKTERAS-I	I	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	164,33	2.780	456.837	457.000
69	GÖKTERAS-I	I	1.BODRUM KAT	7	KONUT	4+1	A	205,55	2.550	524.153	524.000

Sıra	Blok	Blo k	Kat	Bağıms ız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	M ² Birim Fiyatı (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
70	GÖKTERAS-I	I	12.KAT	47	KONUT	3+1	B	163,23	2.900	473.367	473.000
71	GÖKTERAS-I	I	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	163,23	2.900	473.367	473.000
72	RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	1	KONUT	1+1	E	64,56	3.650	235.644	236.000
73	RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	2	KONUT	2+1	F	110,76	3.120	345.571	346.000
74	RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	3	KONUT	2+1	A	110,76	3.200	354.432	354.000
75	RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	4	KONUT	1+1	B	64,56	3.950	255.012	255.000
76	RESİDENCE-J	J	2.BODRUM KAT	5	KONUT	1+1	D	60,89	3.600	219.204	219.000
77	RESİDENCE-J	J	2.BODRUM KAT	6	KONUT	1+1	E	64,56	3.650	235.644	236.000
78	RESİDENCE-J	J	2.BODRUM KAT	7	KONUT	2+1	F	110,76	3.120	345.571	346.000
79	RESİDENCE-J	J	1.BODRUM KAT	11	KONUT	1+1	D	60,89	3.600	219.204	219.000
80	RESİDENCE-J	J	1.BODRUM KAT	12	KONUT	1+1	E	64,56	3.650	235.644	236.000
81	RESİDENCE-J	J	1.BODRUM KAT	13	KONUT	2+1	F	110,76	3.120	345.571	346.000
82	RESİDENCE-J	J	1.BODRUM KAT	14	KONUT	2+1	A	110,76	3.200	354.432	354.000
83	RESİDENCE-J	J	1.BODRUM KAT	15	KONUT	1+1	B	64,56	3.950	255.012	255.000
84	RESİDENCE-J	J	1.BODRUM KAT	16	KONUT	1+1	C	60,89	4.000	243.560	244.000
85	RESİDENCE-J	J	ZEMİN KAT	17	KONUT	1+1	D	60,89	3.600	219.204	219.000
86	RESİDENCE-J	J	ZEMİN KAT	18	KONUT	1+1	E	64,56	3.650	235.644	236.000
87	RESİDENCE-J	J	ZEMİN KAT	20	KONUT	2+1	A	110,76	3.200	354.432	354.000
88	RESİDENCE-J	J	ZEMİN KAT	22	KONUT	1+1	C	60,89	4.000	243.560	244.000
89	RESİDENCE-J	J	1.KAT	23	KONUT	1+1	D	60,89	3.600	219.204	219.000
90	RESİDENCE-J	J	1.KAT	24	KONUT	1+1	E	64,56	3.650	235.644	236.000
91	RESİDENCE-J	J	2.KAT	30	KONUT	1+1	E	64,56	3.650	235.644	236.000
92	RESİDENCE-J	J	3.KAT	36	KONUT	1+1	E	64,56	3.650	235.644	236.000

Sıra	Blok	Blo k	Kat	Bağıms ız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	M ² Birim Fiyatı (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
93	RESİDENCE-J	J	3.KAT	39	KONUT	1+1	B	64,56	3.950	255.012	255.000
94	RESİDENCE-J	J	4.KAT	42	KONUT	1+1	E	64,56	3.650	235.644	236.000
95	RESİDENCE-J	J	4.KAT	46	KONUT	1+1	C	60,89	4.000	243.560	244.000
96	RESİDENCE-J	J	9.KAT	76	KONUT	1+1	C	60,89	4.000	243.560	244.000
97	RESİDENCE-J	J	10.KAT	82	KONUT	1+1	C	60,89	4.000	243.560	244.000
98	RESİDENCE-J	J	13.KAT	98	KONUT	2+1	A	110,76	3.200	354.432	354.000
99	RESİDENCE-K	K	3.BODRUM KAT	2	KONUT	2+1	A	110,76	3.200	354.432	354.000
100	RESİDENCE-K	K	3.BODRUM KAT	3	KONUT	2+1	F	110,76	3.120	345.571	346.000
101	RESİDENCE-K	K	3.BODRUM KAT	4	KONUT	1+1	E	64,56	3.650	235.644	236.000
102	RESİDENCE-K	K	2.BODRUM KAT	7	KONUT	2+1	A	110,76	3.200	354.432	354.000
103	RESİDENCE-K	K	2.BODRUM KAT	8	KONUT	2+1	F	110,76	3.120	345.571	346.000
104	RESİDENCE-K	K	1.BODRUM KAT	14	KONUT	2+1	F	110,76	3.120	345.571	346.000
105	RESİDENCE-K	K	ZEMİN KAT	18	KONUT	1+1	B	64,56	3.950	255.012	255.000
106	RESİDENCE-K	K	ZEMİN KAT	20	KONUT	2+1	F	110,76	3.120	345.571	346.000
107	RESİDENCE-K	K	1.KAT	25	KONUT	2+1	A	110,76	3.200	354.432	354.000
108	RESİDENCE-K	K	6.KAT	54	KONUT	1+1	B	64,56	3.950	255.012	255.000
109	GÖKTERAS-L	L	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27	2.700	540.729	541.000
110	GÖKTERAS-L	L	3.BODRUM KAT	3	KONUT	3+1	C	200,27	2.600	520.702	521.000
111	GÖKTERAS-L	L	2.KAT	17	KONUT	3+1	B	151,73	2.850	432.431	432.000
112	GÖKTERAS-L	L	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73	2.900	440.017	440.000
113	BAHÇETERAS-M	M	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57	2.650	526.211	526.000
114	BAHÇETERAS-M	M	3.BODRUM KAT	2	KONUT	2+1	B	133,76	2.650	354.464	354.000
115	BAHÇETERAS-M	M	2.BODRUM KAT	3	KONUT	4+1	A	198,57	2.650	526.211	526.000

Sıra	Blok	Blo k	Kat	Bağıms ız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	M ² Birim Fiyatı (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
116	BAHÇETERAS-M	M	2.BODRUM KAT	4	KONUT	4+1	B	198,57	2.650	526.211	526.000
117	BAHÇETERAS-M	M	ZEMİN KAT	7	KONUT	4+1	A	198,57	2.650	526.211	526.000
118	GÖKTERAS-N	N	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73	2.900	440.017	440.000
119	BAHÇETERAS-O	O	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57	2.650	526.211	526.000
120	BAHÇETERAS-O	O	2.BODRUM KAT	3	KONUT	4+1	A	198,57	2.650	526.211	526.000
121	BAHÇETERAS-O	O	2.BODRUM KAT	4	KONUT	4+1	B	198,57	2.650	526.211	526.000
122	GÖKTERAS-P	P	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27	2.600	520.702	521.000
123	GÖKTERAS-P	P	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	158,25	2.780	439.935	440.000
124	GÖKTERAS-P	P	2.BODRUM KAT	6	KONUT	3+1	C	187,83	2.700	507.141	507.000
125	OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	1	ÖZEL OTOPARK	-		2461,55	1.200	2.953.860	2.954.000
126	OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	2	ENERJİ MERK. TRAFO	-		115	800	92.000	92.000
TOPLAM								21.313,16		55.178.233	55.181.000

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

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

6.4.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı

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

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

KİRALIK KONUT EMSALLERİ					
Açıklama	Kapalı Alan (m ²)	Emsal Değeri		Açıklama	
		TL	TL/m ²		
EMSAL 1 Korupark 3. Etap Sitesi,Rezidans bloklarında, 5. Katta konumlu, 60m ² olduğu belirtilen, 1+1, içi yapıli daire	60	1.000	17	Turyap Bursa Koru 0 532 6625688	
EMSAL 2 Korupark 3. Etap Sitesi,Terrace bloklarında, 3. Katta konumlu, 151m ² olduğu belirtilen, 3+1, içi yapıli daire	151	1.850	12	Turyap Bursa Koru 0 532 6625688	
EMSAL 3 Korupark 3. Etap Sitesi,Rezidans bloklarında, 6. Katta konumlu, 125m ² olduğu belirtilen, 2+1, içi yapıli daire	125	1.500	12	Turyap Bursa Koru 0 532 6625688	
EMSAL 4 Korupark 3. Etap Sitesi,Terrace bloklarında, 10. Katta konumlu, 187m ² olduğu belirtilen, 3+1, içi yapıli daire	187	1.850	10	Korupark Satış Ofisi 0 5336035772	
EMSAL 5 Korupark 3. Etap Sitesi,Terrace bloklarında, 2. Katta konumlu, 168m ² olduğu belirtilen, 3+1, içi yapıli daire	168	2.000	12	Geçit Gayrimenkul 0 535 9677822 0 224 2448141	
EMSAL 6 Korupark 3. Etap Sitesi,Terrace bloklarında, 1. Katta konumlu, 181m ² olduğu belirtilen, 3+1, içi yapıli daire	181	2.350	13	Turyap Bursa Koru 0 532 6625688	
EMSAL 7 Korupark 3. Etap Sitesi,Rezidans bloklarında, 7. Katta konumlu, 64m ² olduğu belirtilen, 1+1, içi yapıli daire	64	1.150	18	Korupark Satış Ofisi 0 5336035772	
EMSAL 8 Korupark 3. Etap Sitesi, Rezidans bloklarında, 7. Katta konumlu, 64m ² olduğu belirtilen, 2+1, içi yapıli daire	110	1.650	15	Korupark Satış Ofisi 0 5336035772	

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

KONUT EMSAL DEĞERLENDİRME TABLOSU								
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8
Alan(m ²)	60	151	125	187	168	181	64	110
İstenen Fiyat (TL)	1.000	1.850	1.500	1.850	2.000	2.350	1.150	1.650
Pazarlıklı Fiyat (TL)	1.000	1.850	1.500	1.850	2.000	2.350	1.150	1.650
Konum Düzeltmesi(±%)	-5%	0%	-5%	0%	0%	0%	-5%	-5%
Şerefiye Düzeltmesi(±%)	-15%	0%	-5%	0%	0%	5%	-15%	-10%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi(±%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	13	12	11	10	12	14	15	13
Emsal Ortalaması	12,35							TL/m ²



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

Değerleme konusu dairelerin çevresindeki gelişimler, ulaşım noktalarına rahat erişiminin oluşu, kaliteli malzeme ve işçilikle inşa edilmiş olması gibi özellikler göz önünde bulundurulmuş, cephe, kat, büyüklük gibi özellikleri de dikkate alınarak E Blok, 10. Normal katta yer alan, (41) bağımsız bölüm numaralı konut için hesaplanan aylık birim m^2 kira değeri (12,10 TL) baz kira olarak hesaplanmış olup dairelerin fiyat dağılımı aşağıdaki gibidir.

Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Kira Değeri (TL)
GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	206,16	11,3	2.330
GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	164,33	11,6	1.906
GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	3	KONUT	4+1	C	206,16	10,7	2.206
GÖKTERAS-A	A	2.BODRUM KAT	4	KONUT	4+1	A	205,55	11,3	2.323
GÖKTERAS-A	A	2.BODRUM KAT	6	KONUT	4+1	C	205,55	10,7	2.199
GÖKTERAS-A	A	1.BODRUM KAT	9	KONUT	4+1	C	205,55	10,7	2.199
GÖKTERAS-A	A	ZEMİN KAT	11	KONUT	3+1	B	163,23	11,6	1.893
GÖKTERAS-A	A	1.KAT	15	KONUT	4+1	C	205,55	10,9	2.240
GÖKTERAS-A	A	2.KAT	18	KONUT	4+1	C	205,55	10,9	2.240
GÖKTERAS-A	A	4.KAT	24	KONUT	4+1	C	205,55	10,9	2.240
GÖKTERAS-A	A	7.KAT	33	KONUT	4+1	C	205,55	11,1	2.282
GÖKTERAS-A	A	8.KAT	36	KONUT	4+1	C	205,55	11,1	2.282
GÖKTERAS-A	A	10.KAT	42	KONUT	4+1	C	205,55	11,1	2.282
GÖKTERAS-A	A	12.KAT	47	KONUT	3+1	B	163,23	12,1	1.975
GÖKTERAS-A	A	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	163,23	12,1	1.975
GÖKTERAS-A	A	13.KAT	51	KONUT	4+1	C	205,55	11,1	2.282
KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	1	KONUT	1+1	C	82,35	12,5	1.029
KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	2	KONUT	4+1	B	208,57	10,7	2.232
KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	3	KONUT	2+1	A	113,35	9,8	1.111
KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	D	173,27	10	1.733
KÖŞETERAS-B	B	2.BODRUM KAT	6	KONUT	4+1	B	208,57	10,7	2.232
KÖŞETERAS-B	B	2.BODRUM KAT	7	KONUT	3+1	A	165,32	9,8	1.620
KÖŞETERAS-B	B	2.BODRUM KAT	8	KONUT	3+1	D	173,27	10	1.733
KÖŞETERAS-B	B	1.BODRUM KAT	10	KONUT	4+1	B	208,57	10,7	2.232
GÖKTERAS-C	C	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27	10,4	2.083
GÖKTERAS-C	C	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	158,25	11,6	1.836
GÖKTERAS-C	C	3.BODRUM KAT	3	KONUT	3+1	C	200,27	10,9	2.183
GÖKTERAS-C	C	2.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	A	187,83	10,4	1.953
GÖKTERAS-C	C	2.BODRUM KAT	5	KONUT	3+1	B	151,73	11,6	1.760
GÖKTERAS-C	C	2.BODRUM KAT	6	KONUT	3+1	C	187,83	10,9	2.047
GÖKTERAS-C	C	1.BODRUM KAT	7	KONUT	3+1	A	187,83	10,4	1.953
GÖKTERAS-C	C	ZEMİN KAT	10	KONUT	3+1	A	187,83	10,4	1.953
GÖKTERAS-C	C	1.KAT	14	KONUT	3+1	B	151,73	11,9	1.806
GÖKTERAS-C	C	7.KAT	31	KONUT	3+1	A	187,83	10,8	2.029
GÖKTERAS-C	C	12.KAT	48	KONUT	3+1	C	197,12	11,3	2.227

Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Kira Değeri (TL)
GÖKTERAS-C	C	13.KAT	49	KONUT	3+1	A	197,12	10,8	2.129
GÖKTERAS-C	C	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73	12,1	1.836
GÖKTERAS-C	C	13.KAT	51	KONUT	3+1	C	197,12	11,3	2.227
BAHÇETERAS-D	D	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57	11,1	2.204
BAHÇETERAS-D	D	3.BODRUM KAT	2	KONUT	2+1	B	133,43	11,1	1.481
BAHÇETERAS-D	D	2.BODRUM KAT	3	KONUT	4+1	A	198,57	11,1	2.204
GÖKTERAS-E	E	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27	10,9	2.183
GÖKTERAS-E	E	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	158,25	11,6	1.836
GÖKTERAS-E	E	2.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	A	187,83	10,9	2.047
GÖKTERAS-E	E	1.KAT	15	KONUT	3+1	C	187,83	11,1	2.085
GÖKTERAS-E	E	10.KAT	41	KONUT	3+1	B	151,73	12,1	1.836
GÖKTERAS-E	E	11.KAT	44	KONUT	3+1	B	151,73	12,1	1.836
GÖKTERAS-E	E	12.KAT	46	KONUT	3+1	A	197,12	11,3	2.227
GÖKTERAS-E	E	12.KAT	47	KONUT	3+1	B	151,73	12,1	1.836
GÖKTERAS-E	E	12.KAT	48	KONUT	3+1	C	197,12	11,3	2.227
GÖKTERAS-E	E	13.KAT	49	KONUT	3+1	A	197,12	11,3	2.227
BAHÇETERAS-F	F	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57	11,1	2.204
BAHÇETERAS-F	F	2.BODRUM KAT	4	KONUT	4+1	B	198,57	11,1	2.204
BAHÇETERAS-F	F	2.KAT	11	KONUT	4+1	A	198,57	11,3	2.244
GÖKTERAS-G	G	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27	10,9	2.183
GÖKTERAS-G	G	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	158,25	11,6	1.836
GÖKTERAS-G	G	3.BODRUM KAT	3	KONUT	3+1	C	200,27	10,4	2.083
GÖKTERAS-G	G	2.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	A	187,83	10,9	2.047
GÖKTERAS-G	G	2.BODRUM KAT	6	KONUT	3+1	C	187,83	10,4	1.953
GÖKTERAS-G	G	5.KAT	26	KONUT	3+1	B	151,73	11,9	1.806
GÖKTERAS-G	G	13.KAT	49	KONUT	3+1	A	197,12	11,3	2.227
GÖKTERAS-G	G	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73	12,1	1.836
KÖŞETERAS-H	H	3.BODRUM KAT	1	KONUT	1+1	C	82,12	12,5	1.027
KÖŞETERAS-H	H	3.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	D	163,33	10	1.633
KÖŞETERAS-H	H	2.BODRUM KAT	7	KONUT	3+1	A	155,37	9,8	1.523
KÖŞETERAS-H	H	1.BODRUM KAT	12	KONUT	3+1	D	163,33	10	1.633
GÖKTERAS-I	I	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	206,16	10,7	2.206
GÖKTERAS-I	I	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	164,33	11,6	1.906
GÖKTERAS-I	I	1.BODRUM KAT	7	KONUT	4+1	A	205,55	10,7	2.199
GÖKTERAS-I	I	12.KAT	47	KONUT	3+1	B	163,23	12,1	1.975

Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Kira Değeri (TL)
GÖKTERAS-I	I	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	163,23	12,1	1.975
RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	1	KONUT	1+1	E	64,56	15,3	988
RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	2	KONUT	2+1	F	110,76	13,1	1.451
RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	3	KONUT	2+1	A	110,76	13,4	1.484
RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	4	KONUT	1+1	B	64,56	16,5	1.065
RESİDENCE-J	J	2.BODRUM KAT	5	KONUT	1+1	D	60,89	15	913
RESİDENCE-J	J	2.BODRUM KAT	6	KONUT	1+1	E	64,56	15,3	988
RESİDENCE-J	J	2.BODRUM KAT	7	KONUT	2+1	F	110,76	13,1	1.451
RESİDENCE-J	J	1.BODRUM KAT	11	KONUT	1+1	D	60,89	15	913
RESİDENCE-J	J	1.BODRUM KAT	12	KONUT	1+1	E	64,56	15,3	988
RESİDENCE-J	J	1.BODRUM KAT	13	KONUT	2+1	F	110,76	13,1	1.451
RESİDENCE-J	J	1.BODRUM KAT	14	KONUT	2+1	A	110,76	13,4	1.484
RESİDENCE-J	J	1.BODRUM KAT	15	KONUT	1+1	B	64,56	16,5	1.065
RESİDENCE-J	J	1.BODRUM KAT	16	KONUT	1+1	C	60,89	16,8	1.023
RESİDENCE-J	J	ZEMİN KAT	17	KONUT	1+1	D	60,89	15	913
RESİDENCE-J	J	ZEMİN KAT	18	KONUT	1+1	E	64,56	15,3	988
RESİDENCE-J	J	ZEMİN KAT	20	KONUT	2+1	A	110,76	13,4	1.484
RESİDENCE-J	J	ZEMİN KAT	22	KONUT	1+1	C	60,89	16,8	1.023
RESİDENCE-J	J	1.KAT	23	KONUT	1+1	D	60,89	15	913
RESİDENCE-J	J	1.KAT	24	KONUT	1+1	E	64,56	15,3	988
RESİDENCE-J	J	2.KAT	30	KONUT	1+1	E	64,56	15,3	988
RESİDENCE-J	J	3.KAT	36	KONUT	1+1	E	64,56	15,3	988
RESİDENCE-J	J	3.KAT	39	KONUT	1+1	B	64,56	16,5	1.065
RESİDENCE-J	J	4.KAT	42	KONUT	1+1	E	64,56	15,3	988
RESİDENCE-J	J	4.KAT	46	KONUT	1+1	C	60,89	16,8	1.023
RESİDENCE-J	J	9.KAT	76	KONUT	1+1	C	60,89	16,8	1.023
RESİDENCE-J	J	10.KAT	82	KONUT	1+1	C	60,89	16,8	1.023
RESİDENCE-J	J	13.KAT	98	KONUT	2+1	A	110,76	13,4	1.484
RESİDENCE-K	K	3.BODRUM KAT	2	KONUT	2+1	A	110,76	13,4	1.484
RESİDENCE-K	K	3.BODRUM KAT	3	KONUT	2+1	F	110,76	13,1	1.451
RESİDENCE-K	K	3.BODRUM KAT	4	KONUT	1+1	E	64,56	15,3	988
RESİDENCE-K	K	2.BODRUM KAT	7	KONUT	2+1	A	110,76	13,4	1.484
RESİDENCE-K	K	2.BODRUM KAT	8	KONUT	2+1	F	110,76	13,1	1.451
RESİDENCE-K	K	1.BODRUM KAT	14	KONUT	2+1	F	110,76	13,1	1.451
RESİDENCE-K	K	ZEMİN KAT	18	KONUT	1+1	B	64,56	16,5	1.065



Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Kira Değeri (TL)
RESİDENCE-K	K	ZEMİN KAT	20	KONUT	2+1	F	110,76	13,1	1.451
RESİDENCE-K	K	1.KAT	25	KONUT	2+1	A	110,76	13,4	1.484
RESİDENCE-K	K	6.KAT	54	KONUT	1+1	B	64,56	16,5	1.065
GÖKTERAS-L	L	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27	11,3	2.263
GÖKTERAS-L	L	3.BODRUM KAT	3	KONUT	3+1	C	200,27	10,9	2.183
GÖKTERAS-L	L	2.KAT	17	KONUT	3+1	B	151,73	11,9	1.806
GÖKTERAS-L	L	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73	12,1	1.836
BAHÇETERAS-M	M	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57	11,1	2.204
BAHÇETERAS-M	M	3.BODRUM KAT	2	KONUT	2+1	B	133,76	11,1	1.485
BAHÇETERAS-M	M	2.BODRUM KAT	3	KONUT	4+1	A	198,57	11,1	2.204
BAHÇETERAS-M	M	2.BODRUM KAT	4	KONUT	4+1	B	198,57	11,1	2.204
BAHÇETERAS-M	M	ZEMİN KAT	7	KONUT	4+1	A	198,57	11,1	2.204
GÖKTERAS-N	N	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73	12,1	1.836
BAHÇETERAS-O	O	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57	11,1	2.204
BAHÇETERAS-O	O	2.BODRUM KAT	3	KONUT	4+1	A	198,57	11,1	2.204
BAHÇETERAS-O	O	2.BODRUM KAT	4	KONUT	4+1	B	198,57	11,1	2.204
GÖKTERAS-P	P	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27	10,9	2.183
GÖKTERAS-P	P	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	158,25	11,6	1.836
GÖKTERAS-P	P	2.BODRUM KAT	6	KONUT	3+1	C	187,83	11,3	2.122
TOPLAM									218.238

KİRALIK İŞYERİ EMSALLERİ					
Açıklama	Kapalı Alan (m ²)	Emsal Değeri		Açıklama	
		TL	TL/m ²		
EMSAL 1	Korupark arkası, 350m ² olduğu belirtilen işyeri	350	2.000	6	Gizem Gayrimenkul 0 542 4527011
EMSAL 2	Korupark yakını Sanayi caddesine cephe, 750m ² olduğu belirtilen işyeri	700	13.000	19	Remax Yön 0 506 1616674
EMSAL 3	Korupark yakını Sanayi caddesine cephe, 55m ² olduğu belirtilen işyeri	55	1.500	27	Mehmet Kutlu 0 505 9400138
EMSAL 4	Korupark yakını Sanayi caddesine cephe, 150m ² olduğu belirtilen işyeri	150	3.500	23	Hasan Şengül 0 533 7140708
EMSAL 5	Korupark yakını cadde üzerinde, 240m ² olduğu belirtilen işyeri	240	3.500	15	Ema Gayrimenkul 0 536 0744778

Emsallerin ortalaması 18.-TL olarak hesaplanmış olup, emsaller cadde cephe, zemin kat dükkanlardır, otopark alanının konumu ve gelir getirebilecek bir mülk olması dikkate alındığında emsallere göre ~%40 değer düşüklüğü ön görülmüş olup, söz konusu otopark alanının birim m² değeri 7,2TL olarak alınmış, trafo alanının ise özel otopark alanına göre daha kötü konumda olması ve niteliğinin trafo olması nedeni ile otopark alanına göre ~%65 değer düşüklüğü ön görülmüştür; söz konusu trafo alanının birim m² değeri 4,8TL olarak alınmıştır.

Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Kira Değeri (TL)
OTOPARK	R	4.BODRUM KAT	1	ÖZEL OTOYARK	-	-	2461,55	7,2	17.723
OTOPARK	R	4.BODRUM KAT	2	ENERJİ MERK. TRAFO	-	-	115	4,8	552
TOPLAM									18.275



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

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Net Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri (TL)
1	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	206,16	11,3	2.330	27.955	0,05	559.106
2	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	164,33	11,6	1.906	22.875	0,05	457.495
3	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	3	KONUT	4+1	C	206,16	10,7	2.206	26.471	0,05	529.419
4	GÖKTERAS-A	A	2.BODRUM KAT	4	KONUT	4+1	A	205,55	11,3	2.323	27.873	0,05	557.452
5	GÖKTERAS-A	A	2.BODRUM KAT	6	KONUT	4+1	C	205,55	10,7	2.199	26.393	0,05	527.852
6	GÖKTERAS-A	A	1.BODRUM KAT	9	KONUT	4+1	C	205,55	10,7	2.199	26.393	0,05	527.852
7	GÖKTERAS-A	A	ZEMİN KAT	11	KONUT	3+1	B	163,23	11,6	1.893	22.722	0,05	454.432
8	GÖKTERAS-A	A	1.KAT	15	KONUT	4+1	C	205,55	10,9	2.240	26.886	0,05	537.719
9	GÖKTERAS-A	A	2.KAT	18	KONUT	4+1	C	205,55	10,9	2.240	26.886	0,05	537.719
10	GÖKTERAS-A	A	4.KAT	24	KONUT	4+1	C	205,55	10,9	2.240	26.886	0,05	537.719
11	GÖKTERAS-A	A	7.KAT	33	KONUT	4+1	C	205,55	11,1	2.282	27.379	0,05	547.585
12	GÖKTERAS-A	A	8.KAT	36	KONUT	4+1	C	205,55	11,1	2.282	27.379	0,05	547.585
13	GÖKTERAS-A	A	10.KAT	42	KONUT	4+1	C	205,55	11,1	2.282	27.379	0,05	547.585
14	GÖKTERAS-A	A	12.KAT	47	KONUT	3+1	B	163,23	12,1	1.975	23.701	0,05	474.020
15	GÖKTERAS-A	A	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	163,23	12,1	1.975	23.701	0,05	474.020
16	GÖKTERAS-A	A	13.KAT	51	KONUT	4+1	C	205,55	11,1	2.282	27.379	0,05	547.585
17	KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	1	KONUT	1+1	C	82,35	12,5	1.029	12.353	0,05	247.050
18	KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	2	KONUT	4+1	B	208,57	10,7	2.232	26.780	0,05	535.608
19	KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	3	KONUT	2+1	A	113,35	9,8	1.111	13.330	0,05	266.599
20	KÖŞETERAS-B	B	3.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	D	173,27	10	1.733	20.792	0,05	415.848
21	KÖŞETERAS-B	B	2.BODRUM KAT	6	KONUT	4+1	B	208,57	10,7	2.232	26.780	0,05	535.608
22	KÖŞETERAS-B	B	2.BODRUM KAT	7	KONUT	3+1	A	165,32	9,8	1.620	19.442	0,05	388.833
23	KÖŞETERAS-B	B	2.BODRUM KAT	8	KONUT	3+1	D	173,27	10	1.733	20.792	0,05	415.848
24	KÖŞETERAS-B	B	1.BODRUM KAT	10	KONUT	4+1	B	208,57	10,7	2.232	26.780	0,05	535.608

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Net Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri (TL)
25	GÖKTERAS-C	C	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27	10,4	2.083	24.994	0,05	499.874
26	GÖKTERAS-C	C	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	158,25	11,6	1.836	22.028	0,05	440.568
27	GÖKTERAS-C	C	3.BODRUM KAT	3	KONUT	3+1	C	200,27	10,9	2.183	26.195	0,05	523.906
28	GÖKTERAS-C	C	2.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	A	187,83	10,4	1.953	23.441	0,05	468.824
29	GÖKTERAS-C	C	2.BODRUM KAT	5	KONUT	3+1	B	151,73	11,6	1.760	21.121	0,05	422.416
30	GÖKTERAS-C	C	2.BODRUM KAT	6	KONUT	3+1	C	187,83	10,9	2.047	24.568	0,05	491.363
31	GÖKTERAS-C	C	1.BODRUM KAT	7	KONUT	3+1	A	187,83	10,4	1.953	23.441	0,05	468.824
32	GÖKTERAS-C	C	ZEMİN KAT	10	KONUT	3+1	A	187,83	10,4	1.953	23.441	0,05	468.824
33	GÖKTERAS-C	C	1.KAT	14	KONUT	3+1	B	151,73	11,9	1.806	21.667	0,05	433.341
34	GÖKTERAS-C	C	7.KAT	31	KONUT	3+1	A	187,83	10,8	2.029	24.343	0,05	486.855
35	GÖKTERAS-C	C	12.KAT	48	KONUT	3+1	C	197,12	11,3	2.227	26.729	0,05	534.589
36	GÖKTERAS-C	C	13.KAT	49	KONUT	3+1	A	197,12	10,8	2.129	25.547	0,05	510.935
37	GÖKTERAS-C	C	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73	12,1	1.836	22.031	0,05	440.624
38	GÖKTERAS-C	C	13.KAT	51	KONUT	3+1	C	197,12	11,3	2.227	26.729	0,05	534.589
39	BAHÇETERAS-D	D	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57	11,1	2.204	26.450	0,05	528.990
40	BAHÇETERAS-D	D	3.BODRUM KAT	2	KONUT	2+1	B	133,43	11,1	1.481	17.773	0,05	355.458
41	BAHÇETERAS-D	D	2.BODRUM KAT	3	KONUT	4+1	A	198,57	11,1	2.204	26.450	0,05	528.990
42	GÖKTERAS-E	E	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27	10,9	2.183	26.195	0,05	523.906
43	GÖKTERAS-E	E	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	158,25	11,6	1.836	22.028	0,05	440.568
44	GÖKTERAS-E	E	2.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	A	187,83	10,9	2.047	24.568	0,05	491.363
45	GÖKTERAS-E	E	1.KAT	15	KONUT	3+1	C	187,83	11,1	2.085	25.019	0,05	500.379
46	GÖKTERAS-E	E	10.KAT	41	KONUT	3+1	B	151,73	12,1	1.836	22.031	0,05	440.624
47	GÖKTERAS-E	E	11.KAT	44	KONUT	3+1	B	151,73	12,1	1.836	22.031	0,05	440.624
48	GÖKTERAS-E	E	12.KAT	46	KONUT	3+1	A	197,12	11,3	2.227	26.729	0,05	534.589

Sıra	Blok	Bl ok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Net Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri (TL)
49	GÖKTERAS-E	E	12.KAT	47	KONUT	3+1	B	151,73	12,1	1.836	22.031	0,05	440.624
50	GÖKTERAS-E	E	12.KAT	48	KONUT	3+1	C	197,12	11,3	2.227	26.729	0,05	534.589
51	GÖKTERAS-E	E	13.KAT	49	KONUT	3+1	A	197,12	11,3	2.227	26.729	0,05	534.589
52	BAHÇETERAS-F	F	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57	11,1	2.204	26.450	0,05	528.990
53	BAHÇETERAS-F	F	2.BODRUM KAT	4	KONUT	4+1	B	198,57	11,1	2.204	26.450	0,05	528.990
54	BAHÇETERAS-F	F	2.KAT	11	KONUT	4+1	A	198,57	11,3	2.244	26.926	0,05	538.522
55	GÖKTERAS-G	G	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27	10,9	2.183	26.195	0,05	523.906
56	GÖKTERAS-G	G	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	158,25	11,6	1.836	22.028	0,05	440.568
57	GÖKTERAS-G	G	3.BODRUM KAT	3	KONUT	3+1	C	200,27	10,4	2.083	24.994	0,05	499.874
58	GÖKTERAS-G	G	2.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	A	187,83	10,9	2.047	24.568	0,05	491.363
59	GÖKTERAS-G	G	2.BODRUM KAT	6	KONUT	3+1	C	187,83	10,4	1.953	23.441	0,05	468.824
60	GÖKTERAS-G	G	5.KAT	26	KONUT	3+1	B	151,73	11,9	1.806	21.667	0,05	433.341
61	GÖKTERAS-G	G	13.KAT	49	KONUT	3+1	A	197,12	11,3	2.227	26.729	0,05	534.589
62	GÖKTERAS-G	G	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73	12,1	1.836	22.031	0,05	440.624
63	KÖŞETERAS-H	H	3.BODRUM KAT	1	KONUT	1+1	C	82,12	12,5	1.027	12.318	0,05	246.360
64	KÖŞETERAS-H	H	3.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	D	163,33	10	1.633	19.600	0,05	391.992
65	KÖŞETERAS-H	H	2.BODRUM KAT	7	KONUT	3+1	A	155,37	9,8	1.523	18.272	0,05	365.430
66	KÖŞETERAS-H	H	1.BODRUM KAT	12	KONUT	3+1	D	163,33	10	1.633	19.600	0,05	391.992
67	GÖKTERAS-I	I	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	206,16	10,7	2.206	26.471	0,05	529.419
68	GÖKTERAS-I	I	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	164,33	11,6	1.906	22.875	0,05	457.495
69	GÖKTERAS-I	I	1.BODRUM KAT	7	KONUT	4+1	A	205,55	10,7	2.199	26.393	0,05	527.852
70	GÖKTERAS-I	I	12.KAT	47	KONUT	3+1	B	163,23	12,1	1.975	23.701	0,05	474.020
71	GÖKTERAS-I	I	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	163,23	12,1	1.975	23.701	0,05	474.020
72	RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	1	KONUT	1+1	E	64,56	15,3	988	11.853	0,05	237.064

Sıra	Blok	Bl ok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Net Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri (TL)
73	RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	2	KONUT	2+1	F	110,76	13,1	1.451	17.411	0,05	348.229
74	RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	3	KONUT	2+1	A	110,76	13,4	1.484	17.810	0,05	356.204
75	RESİDENCE-J	J	3.BODRUM KAT	4	KONUT	1+1	B	64,56	16,5	1.065	12.783	0,05	255.658
76	RESİDENCE-J	J	2.BODRUM KAT	5	KONUT	1+1	D	60,89	15	913	10.960	0,05	219.204
77	RESİDENCE-J	J	2.BODRUM KAT	6	KONUT	1+1	E	64,56	15,3	988	11.853	0,05	237.064
78	RESİDENCE-J	J	2.BODRUM KAT	7	KONUT	2+1	F	110,76	13,1	1.451	17.411	0,05	348.229
79	RESİDENCE-J	J	1.BODRUM KAT	11	KONUT	1+1	D	60,89	15	913	10.960	0,05	219.204
80	RESİDENCE-J	J	1.BODRUM KAT	12	KONUT	1+1	E	64,56	15,3	988	11.853	0,05	237.064
81	RESİDENCE-J	J	1.BODRUM KAT	13	KONUT	2+1	F	110,76	13,1	1.451	17.411	0,05	348.229
82	RESİDENCE-J	J	1.BODRUM KAT	14	KONUT	2+1	A	110,76	13,4	1.484	17.810	0,05	356.204
83	RESİDENCE-J	J	1.BODRUM KAT	15	KONUT	1+1	B	64,56	16,5	1.065	12.783	0,05	255.658
84	RESİDENCE-J	J	1.BODRUM KAT	16	KONUT	1+1	C	60,89	16,8	1.023	12.275	0,05	245.508
85	RESİDENCE-J	J	ZEMİN KAT	17	KONUT	1+1	D	60,89	15	913	10.960	0,05	219.204
86	RESİDENCE-J	J	ZEMİN KAT	18	KONUT	1+1	E	64,56	15,3	988	11.853	0,05	237.064
87	RESİDENCE-J	J	ZEMİN KAT	20	KONUT	2+1	A	110,76	13,4	1.484	17.810	0,05	356.204
88	RESİDENCE-J	J	ZEMİN KAT	22	KONUT	1+1	C	60,89	16,8	1.023	12.275	0,05	245.508
89	RESİDENCE-J	J	1.KAT	23	KONUT	1+1	D	60,89	15	913	10.960	0,05	219.204
90	RESİDENCE-J	J	1.KAT	24	KONUT	1+1	E	64,56	15,3	988	11.853	0,05	237.064
91	RESİDENCE-J	J	2.KAT	30	KONUT	1+1	E	64,56	15,3	988	11.853	0,05	237.064
92	RESİDENCE-J	J	3.KAT	36	KONUT	1+1	E	64,56	15,3	988	11.853	0,05	237.064
93	RESİDENCE-J	J	3.KAT	39	KONUT	1+1	B	64,56	16,5	1.065	12.783	0,05	255.658
94	RESİDENCE-J	J	4.KAT	42	KONUT	1+1	E	64,56	15,3	988	11.853	0,05	237.064
95	RESİDENCE-J	J	4.KAT	46	KONUT	1+1	C	60,89	16,8	1.023	12.275	0,05	245.508
96	RESİDENCE-J	J	9.KAT	76	KONUT	1+1	C	60,89	16,8	1.023	12.275	0,05	245.508

Sıra	Blok	Bl ok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Net Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri (TL)
97	RESİDENCE-J	J	10.KAT	82	KONUT	1+1	C	60,89	16,8	1.023	12.275	0,05	245.508
98	RESİDENCE-J	J	13.KAT	98	KONUT	2+1	A	110,76	13,4	1.484	17.810	0,05	356.204
99	RESİDENCE-K	K	3.BODRUM KAT	2	KONUT	2+1	A	110,76	13,4	1.484	17.810	0,05	356.204
100	RESİDENCE-K	K	3.BODRUM KAT	3	KONUT	2+1	F	110,76	13,1	1.451	17.411	0,05	348.229
101	RESİDENCE-K	K	3.BODRUM KAT	4	KONUT	1+1	E	64,56	15,3	988	11.853	0,05	237.064
102	RESİDENCE-K	K	2.BODRUM KAT	7	KONUT	2+1	A	110,76	13,4	1.484	17.810	0,05	356.204
103	RESİDENCE-K	K	2.BODRUM KAT	8	KONUT	2+1	F	110,76	13,1	1.451	17.411	0,05	348.229
104	RESİDENCE-K	K	1.BODRUM KAT	14	KONUT	2+1	F	110,76	13,1	1.451	17.411	0,05	348.229
105	RESİDENCE-K	K	ZEMİN KAT	18	KONUT	1+1	B	64,56	16,5	1.065	12.783	0,05	255.658
106	RESİDENCE-K	K	ZEMİN KAT	20	KONUT	2+1	F	110,76	13,1	1.451	17.411	0,05	348.229
107	RESİDENCE-K	K	1.KAT	25	KONUT	2+1	A	110,76	13,4	1.484	17.810	0,05	356.204
108	RESİDENCE-K	K	6.KAT	54	KONUT	1+1	B	64,56	16,5	1.065	12.783	0,05	255.658
109	GÖKTERAS-L	L	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27	11,3	2.263	27.157	0,05	543.132
110	GÖKTERAS-L	L	3.BODRUM KAT	3	KONUT	3+1	C	200,27	10,9	2.183	26.195	0,05	523.906
111	GÖKTERAS-L	L	2.KAT	17	KONUT	3+1	B	151,73	11,9	1.806	21.667	0,05	433.341
112	GÖKTERAS-L	L	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73	12,1	1.836	22.031	0,05	440.624
113	BAHÇETERAS-M	M	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57	11,1	2.204	26.450	0,05	528.990
114	BAHÇETERAS-M	M	3.BODRUM KAT	2	KONUT	2+1	B	133,76	11,1	1.485	17.817	0,05	356.337
115	BAHÇETERAS-M	M	2.BODRUM KAT	3	KONUT	4+1	A	198,57	11,1	2.204	26.450	0,05	528.990
116	BAHÇETERAS-M	M	2.BODRUM KAT	4	KONUT	4+1	B	198,57	11,1	2.204	26.450	0,05	528.990
117	BAHÇETERAS-M	M	ZEMİN KAT	7	KONUT	4+1	A	198,57	11,1	2.204	26.450	0,05	528.990
118	GÖKTERAS-N	N	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73	12,1	1.836	22.031	0,05	440.624
119	BAHÇETERAS-O	O	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57	11,1	2.204	26.450	0,05	528.990
120	BAHÇETERAS-O	O	2.BODRUM KAT	3	KONUT	4+1	A	198,57	11,1	2.204	26.450	0,05	528.990

Sıra	Blok	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Net Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri (TL)
121	BAHÇETERAS-O	O	2.BODRUM KAT	4	KONUT	4+1	B	198,57	11,1	2.204	26.450	0,05	528.990
122	GÖKTERAS-P	P	3.BODRUM KAT	1	KONUT	3+1	A	200,27	10,9	2.183	26.195	0,05	523.906
123	GÖKTERAS-P	P	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	158,25	11,6	1.836	22.028	0,05	440.568
124	GÖKTERAS-P	P	2.BODRUM KAT	6	KONUT	3+1	C	187,83	11,3	2.122	25.470	0,05	509.395
125	OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	1	ÖZEL OTOYERK	-		2461,55	7,2	17.723	212.678	0,07	3.038.256
126	OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	2	ENERJİ MERK. TRAFYO	-		115	4,8	552	6.624	0,07	94.629
TOPLAM								21.313,16		236.513	2.838.161		55.510.059



6.4.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.4.5 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

6.4.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Değerleme konusu taşınmazların emsal karşılaştırma yöntemine göre toplam değeri **55.181.000 TL (23.803.000 USD)** , direkt kapitalizasyon yöntemine göre **55.510.000 (23.945.000 USD)** olarak takdir edilmiştir .

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

519 Ada 16 Parselin değeri **97.600.-TL (42.000 USD)** olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazlara ait sigorta değerleri 4-B yapı sınıfı değerleri göz önüne alınarak toplamı 17.050.528 TL olarak hesaplanmıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkullerin Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

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

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, 35.618,12m² yüzölçümlü, "10 Adet 19 Katlı, 2 Adet 6 Katlı, 2 Adet 8 Katlı, 2 Adet 4 Katlı Apartman, 1 Adet 5 Katlı Garaj Binası ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul ve 519 Ada, 16 Parsel no'lu, 154,84m² yüzölçümlü, "Trafo Yeri" nitelikli ana gayrimenkul üzerinde yer alan



değerlemeye konu bağımsız bölümlerin GYO portföyüne tapu sicilindeki niteliklerine uygun olarak konut, depo, işyeri ve trafo yeri 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.

519 Ada 17 Parsel Toplam Değeri;

31.12.2014 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	55.181.000	23.803.000
KDV Dâhil	55.733.000	24.041.000

519 Ada 16 Parsel Toplam Değeri;

31.12.2014 Tarihi İtibariyle

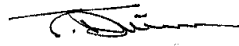
	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	97.600	42.000
KDV Dâhil	99.000	42.400

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
 - 2-) 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise % 18 KDV uygulanacaktır.
 - 3-) Rapor içeriğinde 26 Aralık 2014 tarihli TCMB döviz alış kuru olan 1,-USD = 2,3182-TL olarak kabul edilmiştir.
 - 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

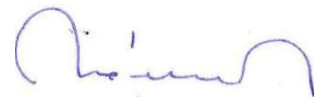
Dilek Yılmaz AYDIN
Lisanslı Değerleme Uzmanı



Taner DÜNER
Lisanslı Değerleme Uzmanı



Neşecan ÇEKİCİ
Sorumlu Değerleme Uzmanı





9 EKLER

1. Tapu Senetleri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. Onaylı İmar Planı Pafta Örneği
4. Vaziyet Planı ve Mimari Projeden Örnekler
5. Yapı Ruhsatları
6. Yapı Kullanma İzin Belgesi
7. Fotoğraflar
8. Özgeçmişler
9. SPK Lisans Örnekleri