



BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ DEMİRTAŞ MAHALLESİ 7726 ADA 157, 160, 162 VE 163 NO.LU PARSELLERE AİT AYLIK KİRA DEĞERİ TESPİT RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Bursa İli Osmangazi İlçesi Demirtaş Mahallesi 7726 ada 157, 160, 162 ve 163 no.lu parsellerin güncel rayiç kira ekspertiz değerlerine ilişkin aylık kira değeri tespit raporu
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	25.07.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Bursa İli Osmangazi İlçesi Demirtaş Mahallesi 7726 ada 157, 160, 162 ve 163 no.lu parseller
İMAR DURUMU	Gayrimenkuller "Konut Alanı, Ticaret Alanı, Özel Sağlık Alanı, Park Alanı, Trafo, Yol" olarak planlanmıştır. Gelişme Konut ve Ticaret alanlarında E:1.50, Özel Sağlık Alanında ise E:1.00 dir.
MEVCUT KULLANIM	Parseller üzerinde eski tütün depolama alanları bulunmaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (₺) (KDV HARIÇ)	
AYLIK KİRA DEĞERİ	109.490,00 ₺

RAPOR BİLGİLERİ	3
Rapor Tarihi	3
Rapor Numarası.....	3
Rapor Türü.....	3
Şirket Bilgileri.....	3
Raporu Hazırlayanlar	3
Sorumlu Değerleme Uzmanı	4
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri	4
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar).....	4
Değerleme Tarihi	4
Dayanak Sözleşme).....	4
GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....	5
Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri	5
Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri	7
Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri.....	7
Gayrimenkulün Kadastral Bilgileri	9
Gayrimenkulün İmar Durumu	10
Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler	11
Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	11
Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi	11
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler	12
BÖLGESEL ANALİZLER	13
Bursa İli	13
Osmangazi İlçesi	14
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ	16
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler	16
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi.....	16
Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi	17
Gelir Yöntemi.....	17
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	18
Emsal Araştırması	18
Değer Takdiri	19
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER	20

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

25.07.2014

1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT– 07.14 –081

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Mahallesinde bulunan 7726 ada 157, 160, 162 ve 163 parsel numaralı gayrimenkullerin SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç kira ekspertiz değerlerine ilişkin, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan temin edilebilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış **Gayrimenkul Değerleme Raporudur.**

1.4 Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nca “Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik” çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzman Yardımcısı Geomatik Mühendisi Sinem YAVUZ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarından.

1.7 Müşteri Ünvanı ve Bilgileri

Müşteri Ünvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Müşteri Adresi : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL

1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Mahallesi 7726 ada 157, 160, 162 ve 163 parsel numaralı gayrimenkullerin SPK mevzuatı ve sözleşme gereğince, araştırmaların yapılması, belgelerin temini ve güncel rayiç kira değerlerinin tespiti ile bu araştırmalara ilişkin bilgi ve belgeleri içerir değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Değerleme Tarihi : 18.07.2014

1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 04.07.2014 tarih 2014-044 sayılı sözleşmedir.

Değerleme Uzman Yardımcısı

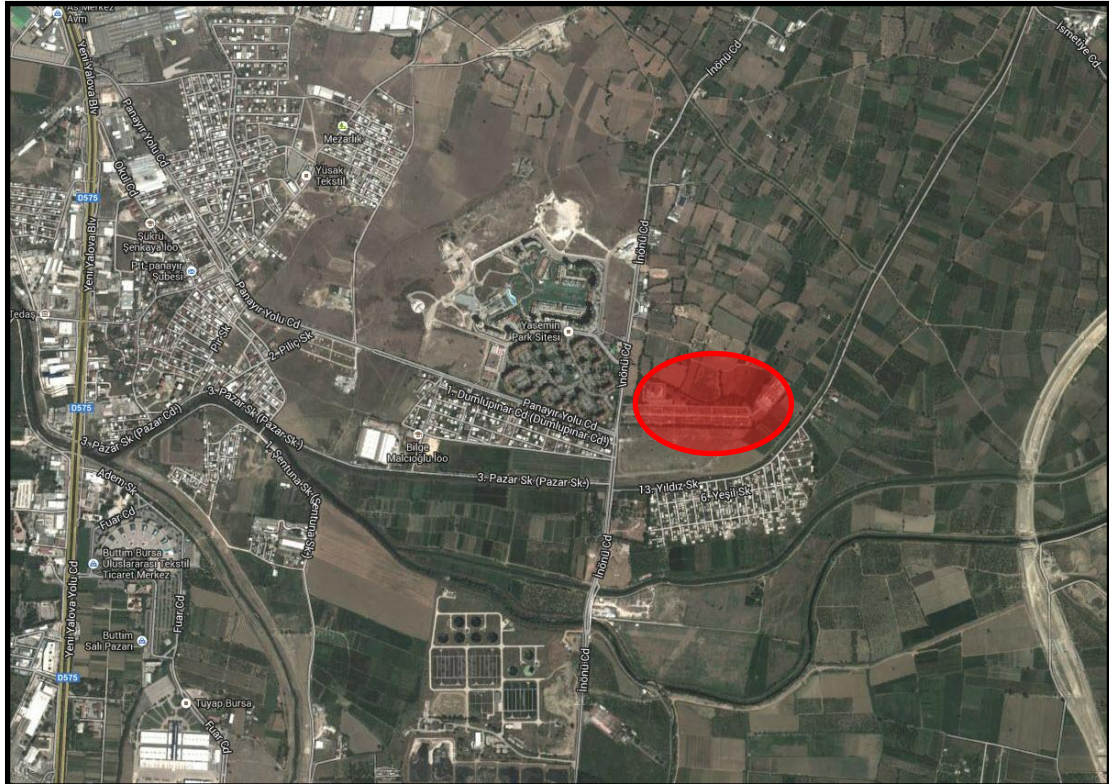
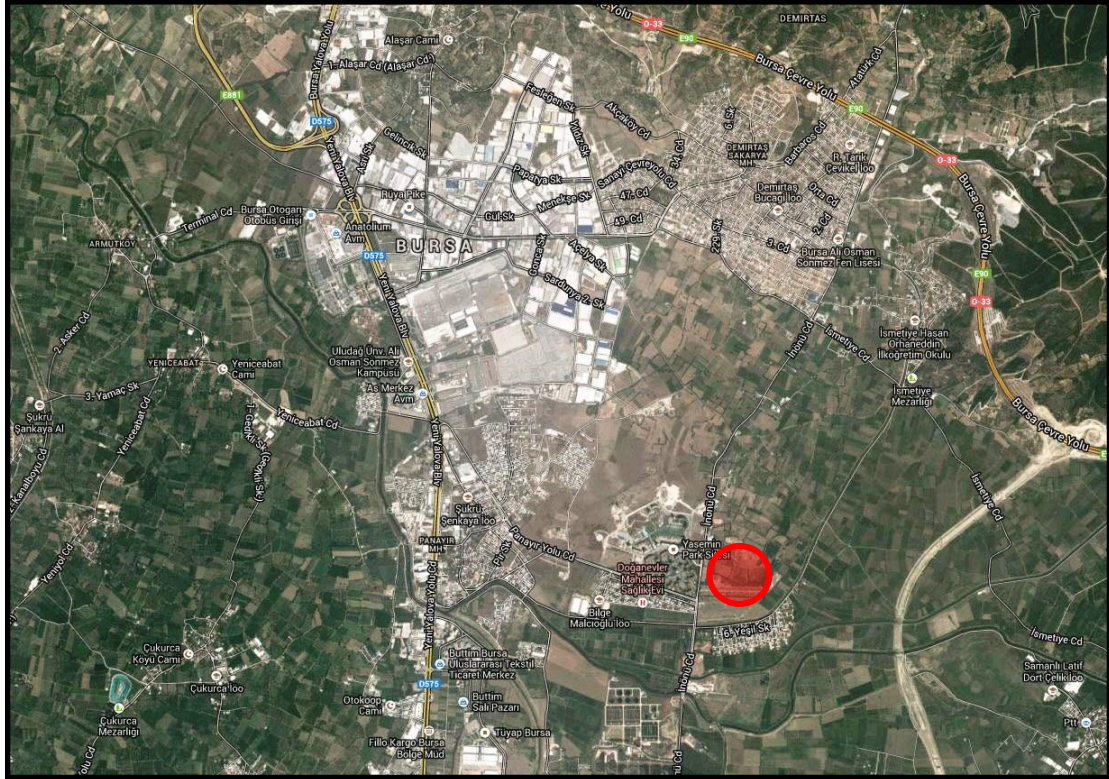
Sinem YAVUZ
(Geomatik Mühendisi)

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Yılmaz ALUÇ
(Jeodezi ve Fotogrametri
Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400902

2. GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

2.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri





Rapora konu parseller, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Mahallesiinde yer almaktadır. 81.350,00 m² büyüklüğündeki 2368 no.lu parsel ifraz edilmiş olup, 7726 ada 157, 160, 162 ve 163 parsel numaraları ile tescil edilmiştir. Parseller, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı olup toplam yüzölçümleri 54.745,33 m² dir.

Gayrimenkullerin yakın çevresinde, Yaseminpark Sitesi, Bursa Modern Projesi, Doğanevler Mahallesi Sağlık Evi, İsmetیه Deresi, Buski Atıksu Arıtma Tesisi bulunmaktadır.

2.2 Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu konuma ulaşım için; Çevre Yolu / D200 / E90 yönünden Balıkesir İzmir Yolu üzerinde devam edilerek sağa Bursa Çevre Yolu Demirtaş Bağlantısı üzerinden takribi 2,1 km ilerlenir. Sağa dönülerek takribi 5,8 km Yeni Yalova Bulvarında ilerlenerek Bursa Caddesi yönünde sola dönülür ve 2. Derman Caddesinden yaklaşık 400 m sonra sağa Panayır Yolu Caddesine çıkılır. Takribi 1,7 km sonra değerlendirme konusu gayrimenkullere ulaşılmış olunur.

2.3 Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin takyidatlı tapu bilgileri, Tapu Ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden 24.07.2014 tarih ve 13:50 saatinde alınmıştır. TAKBİS belgeleri ektedir. Osmangazi İlçesi Demirtaş Mahallesi 2368 parsel ifraz olarak 7726 ada 157, 160, 162 ve 163 no.lu parsel olarak ayrılmıştır.

7726 ADA 157 PARSEL ANA TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	BURSA	Ada	7726
İlçe	OSMANGAZİ	Parsel	157
Mahalle/Mevkii	DEMİRTAŞ	Yüzölçümü (m ²)	11.347,91
Cilt/Sayfa	169 / 16678	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	11.07.2014 / 25377		
Edinme Sebebi	Satış		
Şerh/Beyan/İrtifak/Hak ve Mükellefiyetler	YOKTUR.		

7726 ADA 160 PARSEL ANA TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	BURSA	Ada	7726
İlçe	OSMANGAZİ	Parsel	160
Mahalle/Mevkii	DEMİRTAŞ	Yüzölçümü (m ²)	10.253,99
Cilt/Sayfa	169 / 16681	Ana Taşınmaz Nitelik	ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ ALANI
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	11.07.2014 / 25377		
Edinme Sebebi	Satış		
Şerh/Beyan/İrtifak/Hak ve Mükellefiyetler	YOKTUR.		

7726 ADA 162 PARSEL ANA TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	BURSA	Ada	7726
İlçe	OSMANGAZİ	Parsel	162
Mahalle/Mevkii	DEMİRTAŞ	Yüzölçümü (m ²)	21.471,80
Cilt/Sayfa	169 / 16683	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	11.07.2014 / 25377		
Edinme Sebebi	Satış		
Şerh/Beyan/İrtifak/Hak ve Mükellefiyetler	YOKTUR.		

7726 ADA 163 PARSEL ANA TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	BURSA	Ada	7726
İlçe	OSMANGAZİ	Parsel	163
Mahalle/Mevkii	DEMİRTAŞ	Yüzölçümü (m ²)	11.671,63
Cilt/Sayfa	169 / 16684	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	11.07.2014 / 25377		
Edinme Sebebi	Satış		
Şerh/Beyan/İrtifak/Hak ve Mükellefiyetler	YOKTUR.		

2.4 Gayrimenkulün Kadastral Bilgileri

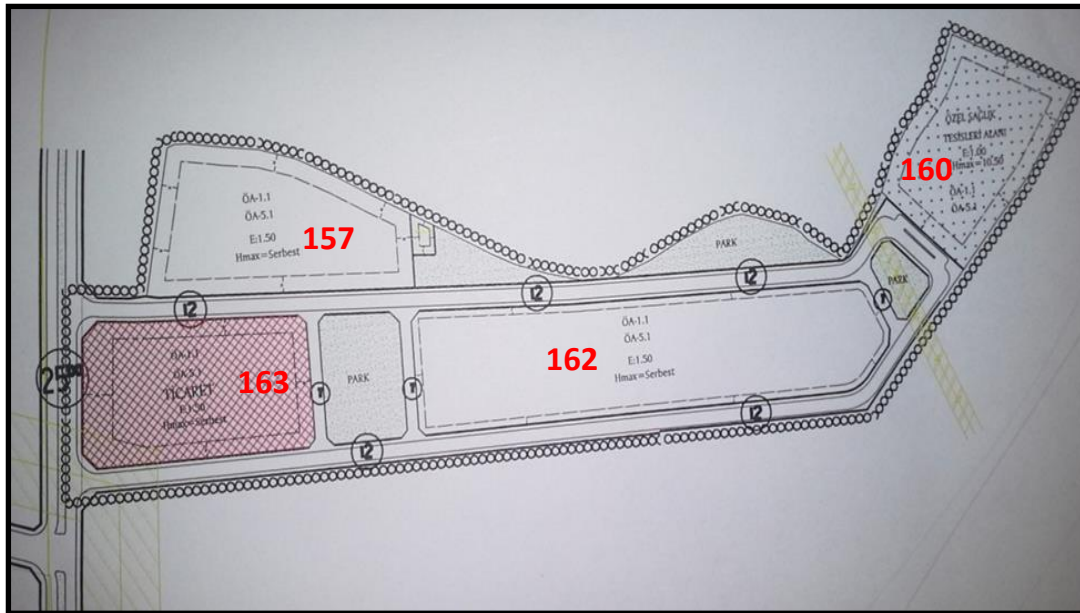
Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Mahallesi 7726 ada 157 (Konut Alanı), 160 (Özel Sağlık Alanı) , 162 (Konut Alanı) ve 163 (Ticaret Alanı) parsel numaralı gayrimenkullerin toplam alanları 54.745,33 m²'dir.

2.5 Gayrimenkulün İmar Durumu

Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 05.02.2001 tarih ve 2001/06 sayılı Kararı ile özelleştirme kapsam ve programına alınan Tütün, Tütün Mamulleri Tuz ve Alkol İşletmeleri A.Ş. mülkiyetindeki Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Köyü, Tepecik Ayazması Mevkii, 2368 no'lu parsel için "Konut Alanı (E:1,50; Hmax: Serbest)", "Ticaret Alanı (E:1,50; Hmax: Serbest)", "Özel Sağlık Tesisleri Alanı (E:1,00; Hmax:10,50)", "Yol" ve "Park Alanı" kararı getirilmesine ilişkin Özelleştirme İdaresi Başkanlığına hazırlanan 1 (bir) paftadan oluşan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1 (bir) paftadan oluşan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 4 (dört) paftadan oluşan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 06.02.2012 tarihinde onaylanmış 08.02.2012 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Osmangazi Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında rapora konu gayrimenkuller "Gelişme Konut Alanı, Ticaret Alanı, Özel Sağlık Alanı, Park Alanı, Trafo, Yol" olarak planlanmıştır. Gelişme Konut ve Ticaret alanlarında E:1.50, Özel Sağlık Alanında ise E:1.00 dir.

Osmangazi Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 07.07.2014 tarihinde alınan şifahi bilgiye göre; "Konu taşınmazların bulunduğu imar planı Danıştay 6.Dairesi'nin 18.11.2013 tarih 2012-4341 esas sayılı yazısı kararı ile keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenecek bilirkişi raporunun alınmasından sonra yeniden karar alınıncaya kadar yürütmenin durdurulmasına karar verilmiştir" bilgisi alınmıştır.



2.6 Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler

Değerleme konusu gayrimenkuller için herhangi bir yasal izin ya da belge bulunmamaktadır.

2.7 Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri

Rapora konu gayrimenkuller, kentin çevre yoluna bağlantısını sağlayan karayollarından biri olan İnönü Caddesi üzerinde yer almakla birlikte Bursa Çevre Yoluna 4 km uzaklıktadır. Söz konusu parseller üzerinde takribi 30.000 m² kapalı alana sahip depolama alanları bulunmaktadır. 20 adet 1.000 m², 2 adet 3.000 m², 1 adet 4.000 m² alana sahip olan depoların kullanılabilir hale gelmesi için tadilata ihtiyaçları vardır. Parsellerin mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na aittir.

2.8 Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

- ✓ Gayrimenkuller toplam 54.745,33 m² yüzölçümüne sahiptir.
- ✓ Osmangazi Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında rapora konu gayrimenkuller "Gelişme Konut Alanı, Ticaret Alanı, Özel Sağlık Alanı, Park Alanı, Trafo, Yol" olarak planlanmıştır. Gelişme Konut ve Ticaret alanlarında E:1.50, Özel Sağlık Alanında ise E:1.00 dir.
- ✓ Gayrimenkulleri kapsayan imar planı için, Danıştay 6.Dairesi'nin 18.11.2013 tarih 2012-4341 esas sayılı yazısı kararı ile keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenecek bilirkişi raporunun alınmasından sonra yeniden karar alınıncaya kadar yürütmenin durdurulmasına karar verilmiştir.

2.9 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

2.9.1 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler

- ✓ Gayrimenkullere ulaşım ve ulaşılabilirliğin çok kolay ve rahat olması,
- ✓ Değerlemeye konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması,
- ✓ Gayrimenkullerin düz bir topoğrafyaya sahip olması.

2.9.2 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler

- ✓ Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde bulunan depolama alanlarının mevcut durumda kullanılamaz halde olması,
- ✓ İmar planı için yürütmeyi durdurma kararı bulunması

3. BÖLGESEL ANALİZLER

3.1 Bursa İli



Bursa 40 derece boylam ve 28 – 30 derece enlem daireleri arasında Marmara Denizi'nin güneydoğusunda yer alan, toplam il nüfusu 2013 yılı ADNKS Nüfus Sayımı sonuçlarına göre 2.740.970 ile Türkiye'nin 4. büyük kentidir.

Bursa ili doğuda Bilecik, Adapazarı, kuzeyde Kocaeli, Yalova, İstanbul ve Marmara Denizi, güneyde Kütahya, batıda Balıkesir illeriyle çevrilidir.

Denizden yüksekliği 155 metre olan Bursa, genelde ılıman bir iklime sahiptir. Ancak, iklim bölgelere göre de değişiklik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizi'nin yumuşak ve ılık iklimine karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşmaktadır. 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 10.819 km² olan Bursa ili topraklarının % 17'sini ovalar oluşturmaktadır.

İl sınırları dahilinde Uluabat (1. 134 km²) ve İznik (298 km²) 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, Aksu Deresi'dir. İlin sahip olduğu 135 km kıyı bandınının 22 km'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 Körfezi'nin batı ucunda bulunan Bozburun'a doğru uzanan Samanlı Dağları, Gemlik Körfezi'nin güney yüzünü kaplayan ve Bursa ovasını denizden ayıran Mudanya Dağları, İznik Gölü'nün güneyi ile Bursa ovasının kuzey kesimleri arasında yer alan Katırlı Dağları, Mudanya Dağları'nın uzantısı olan Karadağ ve Marmara Bölgesi'nin en yüksek dağı olan Uludağ'dır (2. 543 m).

3.2 Osmangazi İlçesi



İlçe, Uludağ'ın eteklerinde, doğuda Gökdere Vadisi'yle başlar; batıda Nilüfer deresi ve Mudanya Yolu ile kuzeyde Samanlı Dağları'na ulaşır. İlçe, Bursa'nın tarihi ve kültürel mekanlarının önemli bir kısmını sınırları içinde bulundurmaktadır. Ziyaret edenlerin tarihi bir yolculuk yapacağı ilçede; Arkeoloji Müzesi, Atatürk Köşkü Müzesi, Kent Müzesi, Ördekli Hamamı Kültür Merkezi, Tayyare Kültür Merkezi, Ahmet Vefik Paşa Tiyatrosu, Çekirge Kaplıcaları, Tarihi Hanlar, Uzun Çarşı, Tuzpazarı, Muradiye Külliyesi, Bursa Kalesi,

Osmangazi ve Orhangazi türbeleri, Ulucami, Tophane Saat Kulesi, Süleyman Çelebi Anıtmezarı gibi tarihi ve dini mekanlar ilçenin önemli tarihi ve dini mekanları içinde yer almaktadır. İlçede, sanayinin yanı sıra tarım ve hayvancılık da önemli yer kaplamaktadır. Osmangazi İlçesi, kentin ekonomik ve kültürel açıdan en gelişmiş ilçesidir. Eğitim bakımından Türkiye ortalamasının üstünde yer almaktadır. Eskiden Osmangazi İlçesi'ne bağlı üç belediye vardı: Osmangazi Belediyesi, Emek Belediyesi ve Demirtaş Belediyesi. İlçeye, Demirtaş Bucağı ve Soğukpınar Bucakları ile 32 köy bağlıydı. Köylerden sekizi Soğukpınar Bucağı'na bağlıydı. 2009 yerel seçimleri ile birlikte Emek Belediyesi, Demirtaş Belediyesi ve bu belediyelere bağlı köyler tamamen Osmangazi Belediyesi'ne bağlandı. Şu an Osmangazi Belediyesi'nin toplam 112 mahallesi ve 26 köyü bulunmaktadır. İlçede dokuma sanayi, otomobil yan sanayi, havlu sanayi, trikotaj sanayi, kundura sanayi, tarım araçları sanayi, mobilya sanayi, deri, plastik sanayi, bakır işlemeciliği, 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, tuğla fabrikaları üretim yapmaktadır.

4. GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ

4.1 Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

4.1.1 Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çoğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, ulaşım, sosyal donatılar vs. gibi olumlu ya da olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

4.1.2 Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki

yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.1.3 Gelir Yöntemi

Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır.

4.1.4 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin değerlemesinde, çevrelerinde yapılan araştırmalar sonucunda emsal olabilecek satışların yeterli sayıda olması nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır.

5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

5.1 Emsal Araştırması

Emsal 1: Hüsnü Bayraktar (Anonim Emlak – 0532 646 4873) ile yapılan görüşmede; rapora konu parsellerin mevcut durumları ile lojistik amaçlı tır parkı gibi kullanımlar için kiraya verilmesi durumunda aylık birim m² kira değerinin 2,00 ₺/m² olabileceği öğrenilmiştir.

Arsalar üzerinde bulunan takribi 30.000 m² kapalı alana sahip (20 adet 1.000 m², 2 adet 3.000 m², 1 adet 4.000 m² alanlı) depoların, tadilat ile kullanılabilir hale getirilerek kumaş deposu, dokuma tezgahı gibi kullanım amaçları ile kiralanması durumunda ise kapalı alanların m² birim kira değerinin 6,00 ₺/m² (toplam kira değeri= 30.000 m² x 6,00 ₺/m² = 180.000,00 ₺) olabileceği görüşleri alınmıştır.

Emsal 2: Depo yapımına uygun, açık hava deposu olarak kullanılacak, sebze ekip biçmeye uygun, Osmangazi – Panayır Mahallesi'nde bulunan 10.000 m² tarla 24.000 ₺/ay bedelle kiralıktır (2,40 ₺/m²/ay) (İlgilisi: 0539 692 0261)

Emsal 3: Gayrimenkullere takribi 5 km mesafede bulunan, (Yıldırım- Samanlı Mahallesi) 3.600 m² büyüklüğündeki, yola cephesi bulunan arazi 2.000 ₺/ay bedelle kiralıktır (0,56 ₺/m² /ay) (İlgilisi: 0224 327 2420)

Emsal 4: Çevre yoluna cepheli, Yıldırım- Millet Mahallesi'nde bulunan, 3.000 m² büyüklüğündeki arazi 3.000 ₺/ay bedelle kiralıktır (1,00 ₺/m² /ay) (İlgilisi: 0545 917 3703)

Emsal 5: Yıldırım- Yunus Emre Mahallesi'nde bulunan, Çevre yoluna ve yan yola cepheli, ticari imarlı 4.200 m² arsa 3.500 ₺/ay bedelle kiralıktır (0,83 ₺/m² /ay ~ 1,74 ₺/m² /ay) (İlgilisi: 0534 619 1910)

5.2 Değer Takdiri

Rapora konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucu, gayrimenkulün konumu, ulaşım olanakları, topografik yapısı, fiziksel nitelikleri gibi özellikleri incelenmiştir. Bölgede yapılan kiralık arsa araştırmalarında arsa m² birim kira değerlerinin 0,56 ₺/m² – 2,40 ₺/m² arasında değiştiği görülmüştür.

Rapora konu gayrimenkullerin farklı kullanım alternatiflerine hitap edebileceği, lojistik veya depolama amaçlı kiralanabilecek olmaları, anayoldan cephe alıyor olmaları gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda, ortalama aylık birim m² kira değeri **2,00 ₺/m²** olarak takdir edilmiştir.

Aylık Birim m ² Kira Değeri (₺/m ² /ay) = 2.00 ₺/m ² /ay			
Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Aylık Kira Değeri (₺/ay)
7726	157	11,347.91	22,695.82
7726	160	10,253.99	20,507.98
7726	162	21,471.80	42,943.60
7726	163	11,671.63	23,343.26
Toplam		54,745.33	109,490.66

6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerleme konusu gayrimenkuller Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 7726 ada 157, 160, 162 ve 163 parsel no.lu gayrimenkullerdir.

Gayrimenkullerin konumu, ulaşım olanakları, topografik yapısı, fiziksel nitelikleri gibi özellikleri ile imar koşulları doğrultusunda değer takdirinde bulunulmuştur.

Gayrimenkuller üzerinde yer alan yapılar değerlemede göz önünde bulundurulmuş olup dikkate alınmamıştır.

Sonuç olarak aylık kira değeri;

109.490,00 ₺ (Yüzdokuzbindörtüyüzdoksan TürkLirası) olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Bu değere Katma Değer Vergisi (KDV) dahil değildir.

İşbu Değerleme Raporu, incelemeye konu taşınmaz için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda;

- Değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi olmadan,
- Değerleme ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadan,
- Ahlaki kural ve performans standartlarına göre,
- Mesleki eğitim şartlarına haiz olarak,
- Bu tür raporlamalarda daha önceden deneyim sahibi olarak,
- Bizzat denetleyerek,
- Kendi ve çalışma grubu ile birlikte,
- Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak,
- Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.

Rapor, bir nüshası Şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak, Şirketimizce oluşturulan ve Sermaye Piyasası Kurulunca kabul gören "Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı"nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Değerleme Uzman Yardımcısı

Sinem YAVUZ
(Geomatik Mühendisi)

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Yılmaz ALUÇ
(Jeodezi ve Fotogrametri
Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400902

Rapor Ekleri

1. Gayrimenkullere İlişkin Fotoğraflar
2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları
3. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri