Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

LOTUS
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST
Telefon + 90 216 545 48 66 • 67
+ 90 216 545 95 29
+ 90 216 545 88 91
Faks + 90 216 339 02 81
ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Osmangazi / BURSA

(519 ada 14 parsel; 5 adet işyeri ve 1 adet trafo, 519 Ada 16 Parsel Trafo Yeri 519 Ada 17 Parsel; 4 Konut, 1 Özel Otopark, 1 Trafo)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

TORUNLAR GYO

Rapor No: 2024 / 459

Ercan Mese
Bu belge ********** kimlik numarali Ercan Mese tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 13/01/2025 21:15

Uygar Tost
Bu belge ********** kimlik numarali Uygar Tost tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 13/01/2025 21:03

Mustafa Kivanc Kilvan
Bu belge ********** kimlik numarali Mustafa Kivanc Kilvan tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 13/01/2025 21:35

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ 4
2. RAPOR BİLGİLERİ 5
3. ŞİRKET BİLGİLERİ 6
4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ 6
5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA 7
6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR 7
7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER 7
8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI 8
9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR 9
10. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI 10
10.1. TAPU KAYITLARI 10
10.2. TAPU TAKYİDATI 11
10.3. TAKYİDAT AÇIKLAMALARI 11
11. BELEDİYE İNCELEMELERİ 12
11.1. İMAR DURUMU 12
11.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ 13
11.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR 15
11.4. YAPI DENETİM FİRMASI 15
11.5. SON ÜÇ YIL İÇİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM 16
12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU 18
12.1. KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ 18
12.2. BÖLGE ANALİZİ 20
12.2.1. BURSA İLİ 20
12.2.2. OSMANGAZİ İLÇESİ 22
11.2. DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ 25
11.3. TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ 26
11.4. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 30
11.5. KARMA KULLANIMLI GAYRİMENKUL PROJELERİ 33
11.6. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER 34
12. AÇIKLAMALAR VE YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ 35

13. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ 37
14. DEĞERLENDİRME 38
15. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI 38
16.1. PAZAR YAKLAŞIMI 38
16.2. MALİYET YAKLAŞIMI 40
17. FİYATLANDIRMA 42
17.1. İKAME MALİYET YAKLAŞIMI 42
17.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ 42
17.3. İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLAR YÖNTEMİ 47
18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ 48
18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI 48
18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER 48
18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ 48
18.4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ 48
18.5. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR 49
18.6. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ 49
18.7. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 49
18.8. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI 49
18.9. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI 49
18.10. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 49
19. SONUÇ 50

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	**Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Emek Adnan Menderes Mahallesi, Mudanya Yolu 9.Km. Korupark Sitesi, 519 ada 14 parsel; 5 adet işyeri ve 1 adet trafo, 519 Ada 16 Parsel Trafo Yeri, 519 Ada 17 Parsel; 4 Konut, 1 Özel Otopark, 1 Trafo **Osmangazi / BURSA**
DAYANAK SÖZLEŞME	15 Kasım 2024 tarih ve 951 – 2024/042 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2024
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	519 ada 14 parsel; 5 adet işyeri ve 1 adet trafo, 519 Ada 16 Parsel Trafo Yeri, 519 Ada 17 Parsel; 4 Konut, 1 Özel Otopark, 1 Trafo
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Bursa ili, Osmangazi İlçesi, Emek Mahallesi, 519 Ada 17 Parsel Korupark 3. Etap 4 Konut, 1 Özel Otopark, 1 Trafo ve 519 Ada 16 Parsel Trafo Yeri (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	519 ada, 14 ve 17 parsel "Konut Alanı" (KAKS: 1,80) 519 ada, 16 parsel "Trafo Alanı" olarak belirlenen alanda kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 519 ada 14 parsel; 5 adet işyeri ve 1 adet trafo, 519 Ada 16 Parsel Trafo Yeri, 519 Ada 17 Parsel; 4 Konut, 1 Özel Otopark, 1 Trafonun pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
519 ADA 17 PARSEL KORUPARK SİTESİ BÜNYESİNDE YER ALAN 519 ADA 14 PARSEL; 5 ADET İŞYERİ VE 1 ADET TRAFO, 519 ADA 16 PARSEL TRAFO YERİ, 519 ADA 17 PARSEL; 4 KONUT, 1 ÖZEL OTOPARK, 1 TRAFONUN TOPLAM DEĞERİ	**211.585.000,-TL**

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Ercan MEŞE (SPK Lisans Belge No: 406154)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	**Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Emek Adnan Menderes Mahallesi, Mudanya Yolu 9.Km. Korupark Sitesi, 519 ada 14 parsel; 5 adet işyeri ve 1 adet trafo, 519 Ada 16 Parsel Trafo Yeri, 519 Ada 17 Parsel; 4 Konut, 1 Özel Otopark, 1 Trafo **Osmangazi / BURSA**
DAYANAK SÖZLEŞME	15 Kasım 2024 tarih ve 951 – 2024/042 no ile
MÜŞTERİ NO	**951**
RAPOR NO	**2024/459**
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2024
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2025
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 519 ada 14 parsel; 5 adet işyeri ve 1 adet trafo, 519 Ada 16 Parsel Trafo Yeri, 519 Ada 17 Parsel; 4 Konut, 1 Özel Otopark, 1 Trafonun pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Ercan MEŞE – Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 406154
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	

RAPOR TARİHİ	07.01.2020	08.01.2024	05.07.2024
RAPOR NUMARASI	2019/1639	2023/976	2024/253
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Cem GÜL (409934)	Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)	Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	**10.820.000 (*)**	**180.160.000 (**)**	**197.320.000 (***)**

(*) 519 Ada 17 Parsel Korupark 3.Etap, 9 Konut, 1 Özel Otopark, 1 Trafo ve 519 Ada 16 Parsel Trafo Yeri için hazırlanmıştır.
(**) 519 Ada 17 Parsel Korupark 3. Etap 11 Konut, 1 Özel Otopark, 1 Trafo ve 519 Ada 16 Parsel Trafo Yeri için hazırlanmıştır.
(***) 519 Ada 17 Parsel Korupark 3. Etap 7 Konut, 1 Özel Otopark, 1 Trafo ve 519 Ada 16 Parsel Trafo Yeri için hazırlanmıştır.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy-İstanbul
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8-34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009 - 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-TL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Rüzgarlıbahçe Mahallesi, Özalp Çıkmazı, No: 4 Beykoz / İSTANBUL
TELEFON NO	(216) 425 03 28-(216) 425 20 07
FAKS NO	(216) 425 59 57
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	20.09.1996
KAYITLI SERMAYE TAVANI	1.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	1.000.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	% 21,11
FAALİYET KONUSU	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

9. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.

b. Şirketimizin değerleme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.

c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.

d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.

e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.

f. Mülkün takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemlemeler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

10. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu Kayıtları

519 ada, 14 parsel

SAHİBİ	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	Bursa-Osmangazi
MAHALLESİ	Emek
PAFTA NO	H21B35D4C
ADA NO	519
PARSEL NO	14
NİTELİĞİ	17'şer katlı A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N Bloklardan Oluşan Betonarme Yapılar ve Arsası (*)
ARSA ALANI	47.434,34 m²

(*) Kat mülkiyetine geçilmiş olup tapu kayıtları aşağıdaki gibidir.

Sıra No	Blok Adı	Blok No	Kat No	B.Bölüm No	Niteliği	Arsa Payı			CİLT NO	SAHİFE NO	TAPU TARİHİ	YEVMİYE NO
1	Çinar-4	F	3.Bodrum Kat	31	İŞYERİ	1	/	4743434	21	2045	16.10.2008	27652
2	Çinar-3	G	3.Bodrum Kat	31	İŞYERİ	1	/	4743434	22	2084	16.10.2008	27652
3	Otopark	N	3.Bodrum Kat	1	İŞYERİ	6763	/	4743434	28	2778	16.10.2008	27652
4	Otopark	N	3-4.Bodrum Kat	2	İŞYERİ	2	/	4743434	28	2779	16.10.2008	27652
5	Otopark	N	3-4.Bodrum Kat	3	İŞYERİ	2	/	4743434	28	2780	16.10.2008	27652
6	Otopark	N	4.Bodrum Kat	9	TRAFO	1	/	4743434	28	2786	16.10.2008	27652

519 ada, 16 parsel

SAHİBİ	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	Bursa-Osmangazi
MAHALLESİ	Emek
PAFTA NO	H21B35D4C
ADA NO	519
PARSEL NO	16
NİTELİĞİ	Trafo Yeri
ARSA ALANI	154,84 m²
YEVMİYE NO	10207
TAPU TARİHİ	31.03.2011

519 ada, 17 parsel

SAHİBİ	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	Bursa-Osmangazi
MAHALLESİ	Emek
PAFTA NO	H21B35D4C
ADA NO	519
PARSEL NO	17
NİTELİĞİ	10 Adet 19 Katlı, 2 Adet 6 Katlı, 2 Adet 8 Katlı, 2 Adet 4 Kat Apartman, 1 Adet 5 Katlı Garaj Binası ve Arsası (*)
ARSA ALANI	35.618,12 m²
YEVMİYE NO	11997
TAPU TARİHİ	12.04.2013

(*) Kat mülkiyetine geçilmiş olup tapu kayıtları aşağıdaki gibidir.

Sıra No	Blok	Blok No	Kat No	B. B. No	Nitelik	Arsa Payı			Cilt No	Sahife No
1	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	1	KONUT	7162	/	3561812	42	4084
2	GÖKTERAS-E	E	13.KAT	49	KONUT	6908	/	3561812	43	4260
3	GÖKTERAS-G	G	13.KAT	49	KONUT	6908	/	3561812	44	4322
4	M		ZEMİN	8	KONUT	7212	/	3561812	47	4649
5	OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	1	ÖZEL OTOPARK	117	/	3561812	48	4762
6	OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	2	ENERJİ MERK. TRAFO	1	/	3561812	48	4763

10.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür.

519 ada 14 parsel:

Beyanlar Bölümü:

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

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- İrtifak Hakkı: Bu parsel lehine 519 ada 15 parsel aleyhine 112,23 m² alanda geçit hakkı. (26.09.2008 tarih ve 27015 yevmiye no ile)

İrtifak Hakları Bölümü:

- TEDAŞ lehine intifa hakkı vardır.(Başlama tarihi 18.05.2009 Süre:99 yıl) (21.05.2009 tarih ve 10363 yevmiye no ile) (N Blok (9) bağımsız bölüm numaralı "Trafo" nitelikli taşınmaz üzerinde)

519 ada 17 parsel:

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı 11.03.2013 (12.04.2013/11997)
- KM.'ne çevrilmiştir. (27.09.2013/31266)

10.3. Takyidat Açıklamaları

Yönetim planı beyanı ve cins değişikliği beyanı yasal bir gereklilik olup taşınmazların alım satımını engellememektedir.

Bu notlar, tapu takyidatları açısından taşınmazların Sermaye Piyasaları mevzuatı uyarınca GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında herhangi bir engel teşkil etmemektedir.

11. BELEDİYE İNCELEMELERİ

11.1. İmar Durumu

1/1000 ölçekli Emek Revizyon Uygulama İmar Planı'na göre, 519 ada 17 no'lu parsel "Konut Alanı'nda" kalmaktadır.

519 ada 14 ve 17 parsel yapılaşma koşulları;

- KAKS (Emsal) ; 1,80
- Yan Bahçe Mesafesi; 5 m.
- Ön Bahçe Mesafesi; 5 m.
- Hmaks:40,50 Metre yapılan şartı bulunan konut alanında ve kısmen ticaret alanında kalmaktadır.

519 ada 16 parsel yapılaşma koşulları;

- 519 ada 16 parsel "Trafo Alanında" kalmaktadır.
- 519 ada 16 ve 17 parseller Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 13.05.2010 gün ve 428 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Emek Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadırlar.

Parsele ait plan notlarının 4. ve 7. Maddeleri Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 2012/418 esas ve 2014/838 sayılı ve 04.07.2014 tarihli kararı ile iptal edilmiştir.

Mahkeme kararı gereği imar planında da plan notlarının iptal edilmesi ile ilgili plan notları değişikliği, Osmangazi Belediye Meclisi'nin 08.04.2015 gün ve 311 sayılı kararı ile kabul edilmiş olup, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.05.2015 gün ve 975 sayılı kararı ve UİP-968,8 sayı ile onaylanmıştır. Mahkeme süreci devam etmekte olup; 519 ada 16 ve 17 no'lu parsellere ilişkin parsel bazında imar planının iptal edildiği beyan edilmiştir.

Ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemede Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 29.03.2019 tarih ve 2019/248 E. Sayılı kararı ile davanın reddine karar verildiği görülmüştür.

Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 29.11.2016 tarih 56.591.176-622.03- E.110534sayılı imar durum yazısı rapor ekinde yer almaktadır.

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 yapılaşma emsali E:1,80'dir. Ancak 519 ada 2 no'lu parselde 19.01.2006 tarihine onaylanan imar planına göre alınmış konut ve alışveriş merkezlerine ait inşaat ruhsatları aynen geçerlidir.

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

a) Yeni inşaat ruhsatı taleplerinde yapılaşma emsali E:1,80 olarak kabul edilecektir.

b) Mevcut olan ruhsata göre inşaatı tamamlanmış veya inşaatı devam eden parsellerde mevcut ruhsatlarda belirlenen toplam inşaat alanları esas kabul edilecektir.

c) Mevcut ruhsatlara göre inşaatı başlanmamış olan yeni oluşan parselde proje değişikliğine bağlı inşaat ruhsatı tadilatlarında E:1,80 emsal değeri aşılmayacaktır.

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

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

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

13- Belirtilmeyen durumlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Osmangazi Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelere göre dosyasında aşağıdaki belgeleri bulunmaktadır.

519 ada 17 parsel

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

Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi: Söz konusu 17 parsel için ayrı ayrı alınmış, yapı ruhsatları ve yapı kullanım izin belgeleri aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

BLOK	YAPI RUHSATI		YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Nitelik	Adet	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Kapalı Alan (m²)
	TARİH	SAYI	TARİH	SAYI				
A	02.12.2011	1004	25.06.2013	376	Konut	51	51	11.257
C	02.12.2011	1004	25.06.2013	376	Konut	51	51	10.307
D	02.12.2011	1004	25.06.2013	376	Konut	11	11	2.873
E	02.12.2011	1004	25.06.2013	376	Konut	51	51	10.307
G	02.12.2011	1004	25.06.2013	376	Konut	51	51	10.290
H	02.12.2011	1004	25.06.2013	376	Konut	15	15	3.628
I	02.12.2011	1004	25.06.2013	376	Konut	51	51	11.257
M	30.06.2011	551	25.06.2013	376	Konut	9	9	2.478
N	02.12.2011	1004	25.06.2013	376	Konut	51	51	10.307
R	02.12.2011 ve 31.12.2011	1004	25.06.2013	376	Garaj Binası	1	2	2.461
					Trafo Merkezi	1		115
					Ortak Alan			42.625

519 ada, 14 Parsel;

BLOK	YAPI RUHSATI		YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Bağımsız Bölüm Niteliği	Ünite Sayısı	Toplam Ünite Sayısı	Toplam Kapalı Alan (m²)
	TARİH	SAYI	TARİH	SAYI				
A	10.6.2008	1/131	2.1.2009	1/242	Konut	30	53	8.262
					Özel Amaçlı Depo	23		
B	10.6.2008	1/133	2.1.2009	1/243	Konut	80	137	15.630
					Özel Amaçlı Depo	1		
					Bina İçindeki İş Yeri	56		
C	10.6.2008	1/134	2.1.2009	1/244	Konut	72	135	15.630
					Özel Amaçlı Depo	63		
D	10.6.2008	1/135	27.3.2009	1/348	Konut	74	137	15.630
					Özel Amaçlı Depo	63		
E	10.6.2008	1/136	27.3.2009	1/349	Konut	74	137	15.630
					Özel Amaçlı Depo	63		
F	10.6.2008	1/137	27.3.2009	1/350	Konut	30	39	8.262
					Özel Amaçlı Depo	8		
					Bina İçindeki İş Yeri	1		
G	10.6.2008	1/138	27.3.2009	1/351	Konut	30	34	8.262
					Özel Amaçlı Depo	3		
					Bina İçindeki İş Yeri	1		
H	10.6.2008	1/139	27.3.2009	1/352	Konut	67	127	12.902
					Özel Amaçlı Depo	60		
I	10.6.2008	1/140	27.3.2009	1/353	Konut	61	121	12.902
					Özel Amaçlı Depo	60		
J	10.6.2008	1/141	27.3.2009	1/354	Konut	67	128	15.702
					Özel Amaçlı Depo	61		
K	10.6.2008	1/142	2.1.2009	1/245	Konut	70	131	15.702
					Özel Amaçlı Depo	61		
L	10.6.2008	1/143	2.1.2009	1/246	Konut	60	121	12.902
					Özel Amaçlı Depo	60		
					Bina İçindeki İş Yeri	1		
M	10.6.2008	1/144	2.1.2009	1/247	Konut	31	62	8.261
					Özel Amaçlı Depo	31		

YAPI RUHSAT BİLGİLERİ								
N	10.6.2008	1/145	5.1.2009	1/250	Özel Amaçlı Depo	6	9	56.301
					Bina İçindeki İş Yeri	3		
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ								
N	05.01.2009			1/250	Özel Amaçlı Depo	2	7	30.065
					Bina İçindeki İş Yeri (1,3,4, 5, 6, 7, 8 nolu b.b. İçin)	5		
	27.03.2009			1/355	Bina İçindeki İş Yeri (2 no'lu b.b. İçin)	1	1	26.236

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular

Konu gayrimenkul ile ilgili tarafımıza ulaşan belgelerde ve Osmangazi Belediyesi Planlama Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazın imar durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazların, 11.1. İmar Durumu başlığında açıklandığı üzere, plan notlarında değişikliğe gidilmiştir. Taşınmazların iskân belgesi bulunmakta olduğundan bu husus hukuki durumuna etki etmemektedir.

11.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Değerlemesi yapılan Korupark 3.etabın yapı denetim işlemleri aşağıda bilgileri verilen firma tarafından yapılmıştır.

Uzay Yapı Denetim Ltd. Şti.

Demirtaşpaşa Mahallesi, Ata sokak, Petek Bozkaya İş Merkezi, A Blok, D:A/9 Osmangazi/BURSA Tel: 0 224 272 89 81

Değerlemesi yapılan Korupark 1. ve 2. Etabın yapı denetim işlemleri aşağıda bilgileri verilen firma tarafından yapılmıştır.

Tezkan Yapı Denetim A.Ş.

Kartaltepe Mah. Kültür Sok.No.1 Metroport Busidence K.9 D.164 Bahçelievler/İSTANBUL Tel: 0 212 287 00 08

11.5. Son Üç Yıl İçindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçersisinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri

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

11.5.2. Belediye Bilgileri

11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. İşlemler

- 18.12.2014 Tarihli Belediye Yazışmasına göre; "519 Ada, 17 Parsel sayılı taşınmaza ilişkin 1/1000 ölçekli Emek revizyon Uygulama İmar Planı plan notlarının 4. ve 7. maddelerinde plan değişikliği yapıldığı ve bu değişikliğe dayanılarak tesis edilen işlemlerin hukuka aykırı olarak olduğu ileri sürülerek açılan davada; tesis edilen işlemlerin Bursa 2.İdare Mahkemesi'nin 04.07.2014 Tarihli ve E:2012/418, K:2014/838 nolu kararı ile iptal edildiği görülmüştür.
- 1/1000 Ölçekli Emek Uygulama İmar Planı'nda; diğer parseller olan, 462 ada 1 parsel-463 ada, 8 parsel ve dava konusu 519 ada 12 parselde (ifrazdan sonra 17 parsel olmuştur) Plan değişiklikleri yapılmış; bu değişiklikler Emek Belediye Meclisinin 07.03.2008 Tarih ve 13 sayılı kararıyla kabul edilip, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2010 Tarih ve 428 sayılı kararı ile onanmıştır. Bu revizyonda 519 ada 17 parsele ait planda ve plan notlarında, hiçbir değişiklik olmamıştır. Dolayısıyla dava konusu plan notlarının 4. ve 7.maddeleri, 1/1000 ölçekli Emek Revizyon Uygulama İmar Planında da hiçbir değişikliğe uğramaksızın yer almışlardır.
- Plana, plan notlarına ve imar durum belgesine uygun olarak hazırlanan vaziyet planı, Osmangazi Belediye Meclisinin 01.06.2011 Tarih ve 501 sayılı kararı ile kabul edilmiş, Bursa Büyükşehir Meclisinin 18.07.2011 Tarih ve 601 Sayılı kararıyla onanmıştır.
- Vaziyet planına dayalı olarak 02.11.2011 Tarih ve 1004 sayılı yapı izin belgesi alınmış ve tüm yapılar, plana, plan notlarına, imar durum belgesine, vaziyet planına, yapı izin belgesine ve eklerine uygun bir biçimde inşa edilip tamamlanmışlardır.
- Tamamlanan yapılar için, 25.06.2013 Tarih ve 376 sayılı yapı kullanım izin belgesi alınmış, kat mülkiyeti kurulmuştur.
- İnşaatlar devam ederken, davacılar Bursa İdare Mahkemesine başvurarak; 1/1000 ölçekli planın, plan notlarının 4. ve 7.maddelerinin, 1/5000 ölçekli planın, imar durum belgesinin, vaziyet planının ve yapı ruhsatının hukuka aykırılığı ileri sürülerek iptalini istemişler ve Bursa 2.İdare Mahkemesi de bunlar için iptal kararı vermiştir. İlgili karar taşınmazların tapu kayıtlarında beyanlar hanesine 05.08.2015 tarih 30838 yevmiye no'su ile kayıt edilmiştir. Daha sonra bu şerh 2016 yılı içinde terkin edilmiştir.
- Davacılar, söz konusu parsele ait 1/1000 lik plan notlarının 4.ve 7.maddelerinin, vaziyet planının ve yapı ruhsatlarının hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek iptallerini istemişler ve Bursa 2.İdare Mahkemesinde dava açmışlardır. Bursa 2.İdare Mahkemesinin vermiş olduğu iptal kararı temyiz edilmiş ve 2015/749 sayı ile dosya Danıştay 6. Dairesi'nde karar beklenmiştir.

- 519 ada 17 parsele ilişkin ruhsat iptali kat malikleri lehine sonuçlanmıştır. Tapu kayıtlarından ruhsat iptaline ilişkin ibare; imar planına uygun olarak yapılan ve biten yapıya ait ruhsatın ve yapı kullanım izninin, bunların dayanağı olan plan değişikliklerinin iptal edildiği gerekçesi ile iptal edilmeyecekleri, kişilerin kazanılmış haklarının varlığının kabul edilmesi gerektiği yolunda olması ve taşınmazların kat mülkiyetinin kurulmuş olması ve mevcutta konutların işlevine uygun kullanılması gerekçesi ile belirtilen takyidat 2016 yılı içerisinde terkin edilmiştir.
- 27.07.2015 Tarih ve 43122295-641.04-(C-14/192)-48532-3891 Sayılı Osmangazi Belediye Başkanlığı Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün yazışmasına göre; "Bursa 2.İdare Mahkemesinin 30.12.2013 tarih ve 2013/768-1112 E/K Sayılı kararı ile dava konusu inşaat ruhsatlarının ise TMMOB Mimarlar Odası Başkanlığı yönünden, dava konusu inşaat ruhsatlarının ise TMMOB Mimarlar Odası Başkanlığı ve TMMOB Şehir Plancılar Odası Başkanlığı yönünden iptal kararı verilmiştir. Danıştay 6.Dairesinin 08.06.2015 Tarihli ve 2014/6975 E, 2015/3843 K Sayılı kararı ile yerel mahkeme kararının onanmasına karar verilmiştir. Danıştay 6.Dairesinin 08.06.2015 Tarihli ve 2014/6975 E, 2015/3843 K Sayılı kararı ile yerel mahkeme kararının onanmasına karar verilmiştir.
- 06.01.2016 Tarih ve 43122295-622.03-48532-6170 Sayı ile hukuki görüş talebine göre mahkeme kararlarından bahsedilmiş olup "bu durumda, yapı ruhsatların iptaline ilişkin kararın verildiği 04.07.2014 Tarihinden evvel, yetkili makamlarca düzenlenmiş yapı ruhsatına istinaden inşa edilmiş ve tamamlanarak yapı kullanım izin belgeleri alınmış olan bağımsız bölümlere ilişkin sonradan Bursa 2.İdare Mahkemesinin 2012/418 E-2014/838 K. Sayısı ile verilen ruhsat iptali kararının bu bağımsız bölümlerin hukuka uygunluk karinesinden yararlanacağı mütalaa olunmaktadır. Yapı ruhsatlarının yenilenmiş olması karşısında, tapuda eski ruhsata ilişkin olarak belediyece belirtme yapılmasının talep sahibi şirketin ve talep sahibi şirketten bağımsız bölüm satın alan 3.Şahıslara hak ve menfaatlerini ihlal edeceği açıktır. Bu bakımdan, eski ruhsatların iptaline ilişkin mahkeme kararına ilişkin belirtmenin kaldırılması yerinde olacaktır. Yine ruhsat iptaline ilişkin kararın verildiği 04.07.2014 Tarihine kadarki süreçte inşaatın tamamlanarak yapı kullanım izin belgelerinin alınmış olduğu mevcut durumda, yeni ruhsatların iptaline ilişkin bir belirmenin mahkemesinde resen yapılmadığı müddetçe belediyece yapılmaması gerektiği, zira konut ve işyerleri satın alan bağımsız bölüm maliklerine yüklenebilecek bir kusur bulunmayıp, kazanılmış hakların korunması gerektiği, bu bakımdan dosyada mevcut emsal danıştay kararı da nazara alınarak işlem tesis edilmesinin yerinde olacağı belirtilmiştir.
- Eski ruhsatların iptaline ilişkin mahkeme kararına ilişkin belirtmenin kaldırılması yerinde olacaktır. Yine ruhsat iptaline ilişkin kararın verildiği 04.07.2014 tarihine kadarki süreçte inşaatın tamamlanarak yapı kullanım izin belgelerinin alınmış olduğu mevcut durumda, yeni ruhsatların iptaline ilişkin bir belirmenin mahkemesinde resen yapılmadığı müddetçe belediyece yapılmaması gerektiği, zira konut ve işyerleri satın alan bağımsız bölüm maliklerine yüklenebilecek bir kusur bulunmayıp, kazanılmış hakların korunması gerektiği, bu bakımdan dosyada mevcut emsal Danıştay kararı da nazara alınarak işlem tesis edilmesinin yerinde olacağı belirtilmiştir.
- Sonuç olarak; Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin, 2012/418 esas ve 2014/838 sayılı ve 04.07.2014 tarihli kararı ile taşınmaza ilişkin plan notlarından 4. ve 7. Maddeler iptal edilmişti. Ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemede Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 29.03.2019 tarih ve 2019/248 E. Sayılı kararı ile davanın reddine karar verildiği görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı Uyarınca değerlemeye konu olan taşınmazın Gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

11.5.3. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Belediye dosyasında bulunmamaktadır.

11.5.5. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

İskân belgeleri bulunmakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Mahallesi, Mudanya Yolu'nun (Sanayi Caddesi) 9. km üzerinde, Turgut Özal Caddesi üzerinde Korupark Sitesi 1. 2. ve 3.Etaplarda yer alan **519 ada 14 parsel; 5 adet işyeri ve 1 adet trafo, 519 Ada 16 Parsel Trafo Yeri 519 Ada 17 Parsel; 4 Konut, 1 Özel Otopark, 1 Trafodur.**

Değerleme konusu taşınmazlar, Bursa-Mudanya feribot yolu üzerinde, fabrikaların yoğunluklu olduğu ve yaya trafiğinin az olduğu Mudanya Yolu (Sanayi Caddesi) üzerinde, 9 kilometre mesafede yer almakta olup, Bursa'nın en büyük alışveriş merkezlerinden biridir.

Yakın çevresinde Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi, Oyak Renault Otomobil Fabrikası, Balat OSB, Fethiye OSB, Minareli Çavuş 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 nirengi noktası nitelikli yerler ile önemli yerler bulunmaktadır.

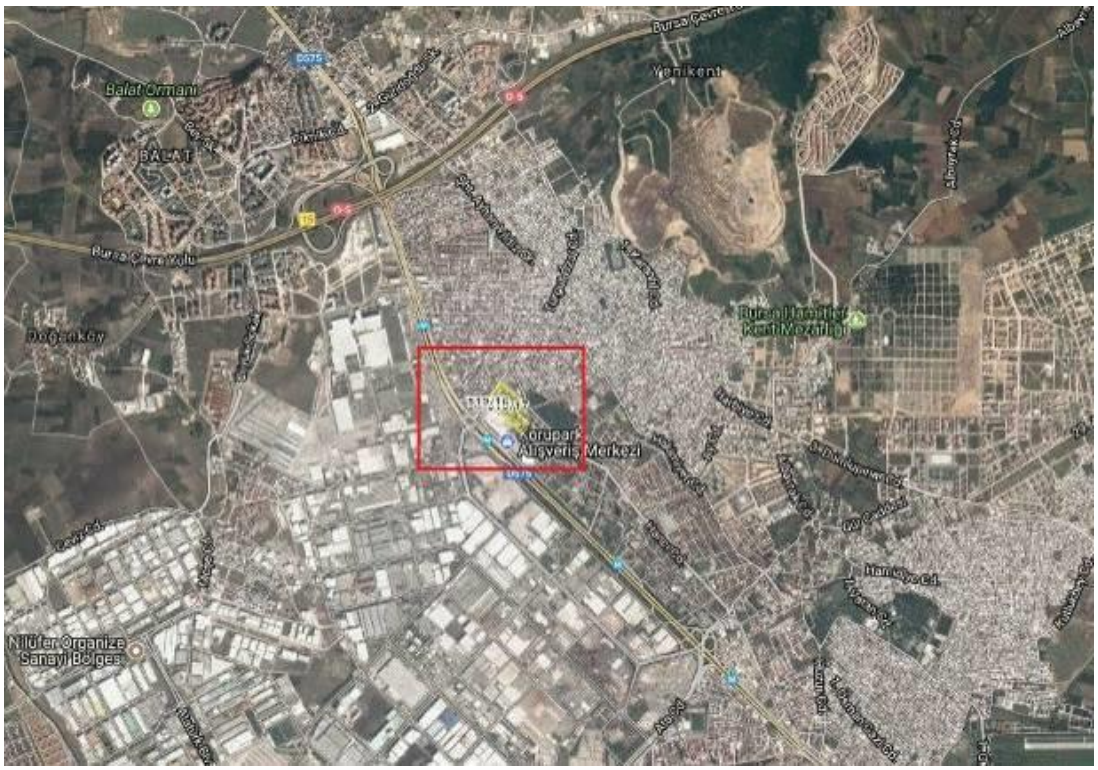
Nilüfer Organize Sanayi Sitesi'nin karşısında yer alan taşınmazın yakın çevresinde konut siteleri, iç kesimlere doğru gidildikçe apartmanlar ve 2-3 katlı yapılar bulunmaktadır.

Bölgenin her türlü teknik altyapısı tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.

Taşınmazlara özel taşıt ve toplu taşıma araçlarıyla kolayca ulaşım sağlanabilmektedir.

Korupark AVM'nin bazı merkezlere uzaklıkları aşağıdaki gibidir.

Konum	Uzaklık
Metro İstasyonu (OSB Durağı)	80 m
Timsah Arena	8,7 km
Bursa Çevre Yolu	1,9 km
Heykel Meydanı (Şehir Merkezi)	16,7 km
Mudanya Feribot İskelesi	13,5 km
Osmangazi Belediyesi	11,9 km
BUTTİM	16,0 km
Bursa Ulu Cami	13,4 km



Uydu Görüntüleri

12.2. Bölge Analizi

12.2.1. Bursa İli

Bursa, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık dördüncü şehri 2023 itibarıyla 3.214.571 nüfusa sahiptir. 2015 Dünya Yaşanabilir Şehirler sıralamasında Dünya'da 48. Türkiye'de 1. sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinin Güney Marmara bölümünde, 40° batı boylam ve 29° kuzey enlem daireleri arasında yer alır. Eski adı Hüdavendigâr'dır. Kuzeyinde Marmara Denizi ve Yalova, kuzeydoğuda Kocaeli ve Sakarya, doğuda Bilecik, güneyde Kütahya ve batıda Balıkesir illeri ile çevrilidir.

Ekonomik açıdan Türkiye'nin gelişmiş kentlerinden biri olan Bursa doğal ve tarihsel zenginlikleriyle de önem taşır. Bursa'da en çok Osmanlı İmparatorluğu'nun kuruluş dönemine ait tarihî eserlerin bulunmasının sebebi ise, Bursa'nın Osmanlı Devleti'nin ilk başkenti olmasıdır. Bursa alışveriş merkezleri, parkları, müzeleri ve çarşısıyla bölgede öne çıkar. Ayrıca Bursa Marmara bölgesinin İstanbul'dan sonra gelen ikinci büyük şehridir. Türkiye'nin en önemli sanayi kentlerindendir. Şehir İstanbul'dan sonra en büyük ikinci ihracatı gerçekleştirmektedir. Şehrin futbol takımı Bursaspor 2009-10 sezonunda Süper Lig şampiyonudur.

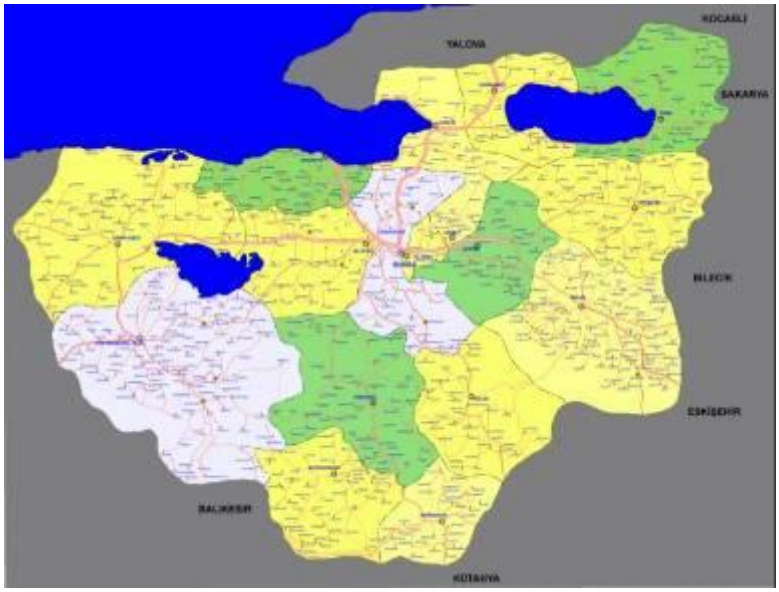
Bursa, sanayi istatistiklerine göre Türkiye'nin en büyük sanayi kenti ve otomotiv üretim merkezidir. CNN International tarafından Türkiye'nin Detroit'i yakıştırması yapılmıştır. Tofaş, Fiat, Renault, Peugeot, Karsan Otomotiv, binek otomobil ve ticari araçlar ile Cobra Güleryüz otobüs fabrikaları Bursa'da bulunmaktadır. Bursa'nın otomotiv sanayinin Türkiye'de merkezi olmasından dolayı kurulan Bursa Otomobil Müzesi yine bu şehirde bulunmaktadır.

Bursa'da şimdilik bilinen en eski arkeolojik kalıntılar Yenişehir yakınlarındaki Menteşe Höyüğü ve Orhangazi yakınlarındaki Ilıpınar'dan bilinmektedir. Bu arkeolojik buluntu yerlerinin en eski tabakaları yaklaşık 7 bin yıllıktır. Bu tabakalardaki kültür, çanak çömleğin gelişmiş olarak ortaya çıktığı, mimarinin dörtgen planlı, bol miktarda ahşap destekli kerpiç kullanılarak inşaa edilmiş yapılardan oluştuğu tabakalardır.

Bursa ve civarında MÖ 4000'li yıllardan itibaren çeşitli yerleşimlerin olduğu saptanmıştır; fakat yöreye ait kesin bilgiler MÖ 700'lere dayanmaktadır. Homeros, bölgeden Mysia olarak söz etmektedir. Günümüzde Bursa yöresinde Mysia yerleşmelerini anımsatan iki köy bulunmaktadır: Misi (Gümüştepe) ve Misebolu.

Tarihi coğrafyada bölgeye Frigya da denilmektedir. MÖ 700'lerde İskitler'den kaçan Kimmerlerin Frigya devletini yıktıkları bilinmektedir.

Bursa adı, bu şehri kuran Bitinya Kralı Prusias'dan gelmektedir. MÖ 7. yy'da bu bölgeye göç eden Bityn'ler (Bitinler) buraya Bitinya adını verirler.



MÖ 185'te, Kartaca'nın yetiştirdiği büyük generallerden Hannibal'ın Kral I. Prusias'a, Prusias ve Olympus kentinin kurulmasını örgütlediği bilinmektedir. Prusias adı zamanla Prusa, sonra da Bursa'ya dönüşmüştür. MÖ 74'te Roma İmparatorluğu'nun egemenliğine geçen Bitinya, Roma'dan gönderilen Proconsul (Eyalet Valisi)'lerce yönetilen bir Asya Eyaleti haline gelmiştir. Bursa, MS 385-1326 yılları arasında ise Bizans dönemini yaşamıştır.

MS 555 civarında bölgede ipek üretimine başlanmış ve doğal sıcak sulu kaplıcaların üretilmesi ile küçük bir kaplıca kenti kurulmuştur.

Bursa, İstanbul ve İzmir illeri arasında bir köprü gibidir. Bu D-200 karayoludur. Bursa'da otoyol da mevcuttur.(O-33) Bursa şehir merkezinin kuzeyinde bulunur, iller arası ulaşımı kolaylaştırmak için yapılmıştır. Şehir içi ulaşım ise BURULAŞ'a aittir. Bursa'da çok sayıda halk otobüsü, minibüs, dolmuş ve taksi bulunur. Otobüsler ve Bursaray'da ücretler Bukart adı verilen manyetik kartla sağlanır. 75 dk. içinde Metro-otobüs aktarmalarında ücretlendirmede indirim olur.

Bursa'da hava ulaşımı Bursa Yenişehir Havaalanı aracılığıyla yapılır. Anadolu da birçok merkeze Ankara aktarmalı sefer düzenlenmektedir. Hava alanı Yenişehir ilçesinde bulunur. Hava yolunun şehrin merkezinde bulunmamasının sebebi eskiden askeri amaçla kullanılan yedek hava meydanının sivilleştirilmiş olmasıdır. Ayrıca Gemlik'ten İstanbul (Haliç)'a BURULAŞ tarafından deniz uçağı seferleri yapılmaktadır.

Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin İDO'ya karşı çıkarmış olduğu BUDO Mudanya'dan İstanbul'a deniz otobüsü seferleri yapmaktadır. İDO aracılığıyla da Güzelyalı, Mudanya'dan İstanbul'a deniz otobüsü ve feribot ulaşımı yapılır. Ayrıca BURULAŞ yaz aylarında körfez seferleri düzenlemektedir.

Bursa'da demiryolu ulaşımını BursaRay yapar. Yapımına 1998'de başlanmıştır. Bursa'nın merkez ilçe ve semtlerini çoğu noktada doğu-batı doğrultusunda birbirine bağlar. BURULAŞ isimli Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı şirket tarafından işletilmektedir. Belirli etaplar halinde yapıldığından henüz tamamen bitirilmemiş bir projedir. 2002'de ilk olarak iki hat halinde işletmeye açıldı. Şu anda bu hatlar Emek'ten başlanan ve Kestel'de sona eren 1 no'lu hat ve Uludağ Üniversitesi'nden başlayan ve yine Kestel'de sona eren 2 no'lu hattır. Toplam uzunluğu 50 km'dir. Uludağ ile Bursa arasındaki ulaşımı kolaylaştıran bir sistemdir. Türkiye'nin en uzun teleferiği olan Uludağ Teleferiği, Bursa'dadır. Yıldırım'daki Teferrüç semti ile Uludağ'daki Sarıalan yaylası arasında 1963'te kurulmuştur. Kadıyayla istasyonundaki aktarma ile toplam 4766 metre uzunluğundadır. 374 metrelik rakımdan başlayan yolculuk, yaklaşık 20 dakika sonra 1634 metrelik rakımda sona erer. Bu teleferik aynı zamanda Türkiye'nin ilk teleferiğidir. 2014 yılı itibari ile tamamen yenilenen teleferik Sarıalan'a 12 dakikada ulaştırmaktadır. 2015 yılında oteller bölgesine açılan teleferikle Bursa teleferiği, Dünya çapında en uzun mesafeli teleferik hattı olmuştur.

12.2.2. Osmangazi İlçesi

Osmangazi ilçesi adını, Osmanlı İmparatorluğu kurucusu Osman Gazi'den almaktadır.

Osmangazi, Uludağ'ın eteklerinde, doğuda Gökdere Vadi-si'yle başlar; batıda Nilüfer Deresi ve Yeni Mudanya Yolu, kuzeyde Katırlı Dağları, Nilüfer Çayı ve Bursa Ovası'nı içine alan topraklara sınır oluşturan bölgeyi kapsar. 1165,2 kilometrekarelik bir alana yayılmıştır. İlçenin denizden yüksekliği ortalama 150 metredir. İzmir, İs-tanbul, Eskişehir yollarının kesiştiği kavşak noktasında bulunan Osmangazi, Mudanya Limanı'na 31 km, Yalova'ya 74 km, Gemlik'e 30 km uzaklıktadır.

109 mahalleden oluşmaktadır. Adalet, Ahmetpaşa, Akpınar, Aktarhüssam, Alaaddin, Alacahırka, Alacamescit, Alaşarköy, Alemdar, Alipaşa, Altınova, Altıparmak, Armutköy, Atıcılar, Bağlarbaşı, Bahar, Başaran, Çekirge, Çeltikköy, Çırpan, Çiftehavuzlar, Çirişhane, Çukurcaköy, Demirkapı, Demirtaşpaşa, Dereçavuşköy, Dikkaldırım, Dobruca, Doğanbey, Doğanevler, Ebuiskak, Elmasbahçeler , Fatih, Gaziakdemir, Geçit, Gülbahçe, Gündoğdu, Güneştepe, Hacıilyas, Hamitler, Hamzabey, Hocahasan, Hüdavendigar, Hürriyet,

İbrahimpaşa, İnkaya, İntizam, İsmetiye, İstiklâl, İvazpaşa, Kavaklı, Kayhan, Kemerçeşme, Kırcaali, Kiremitçi, Kirazlı, Kocanaip, Koğukçınar, Kuruçeşme, Küçükbalıklı, Kükürtlü, Küplüpınar, Maksem, Mehmet Akif, Mollafenari, Mollagürani, Muradiye, Nalbantoğlu, Namıkkemal, Orhanbey, Osmangazi, Panayır, Pınarbaşı, Reyhan, Sakarya, Santralgaraj, Selamet, Selçukhatun, Selimiye, Sırameşeler, Soğanlı, Soğukkuyu, Şehabettinpaşa, Şehreküstü, Tahtakale, Tayakadın, Tuna, Tuzpazarı, Ulu, Veyselkarani, Yahşibey, Yenibağlar, Yeniceabad, Yenikaraman, Yenikent, Yeşilova , Yunuseli, Zafer. (Emek) Adnan Menderes, F. Sultan Mehmet, Zekai Gümüşdiş, (Demirtaş) Barbaros, Cumhuriyet, Dumlupınar, Sakarya (ovaakça) Merkez, Çeşmebaşı, Eğitim, Santral.

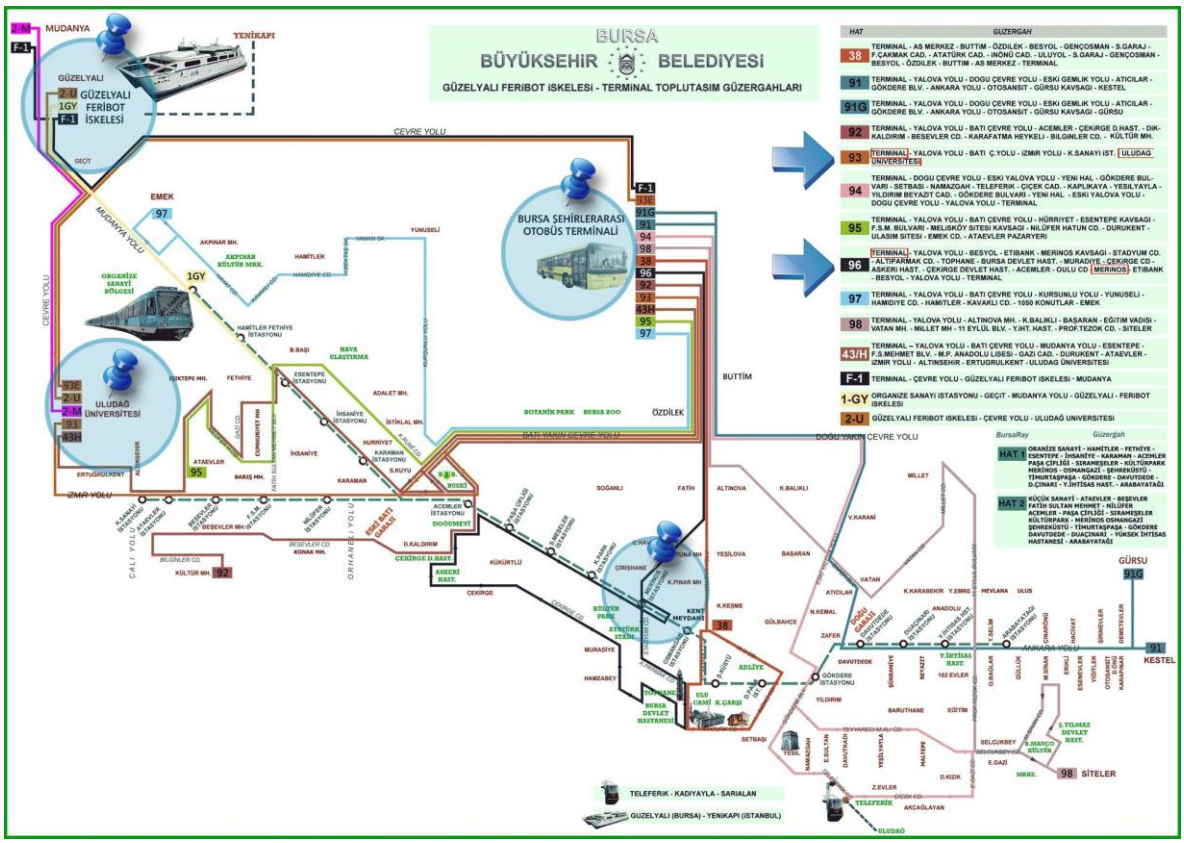
Eskiden Osmangazi İlçesi'ne bağlı üç belediye vardı: Osmangazi Belediyesi, Emek Belediyesi ve Demirtaş Belediyesi. İlçeye, Demirtaş Bucağı ve Soğukpınar Bucakları ile 32 köy bağlıydı. Köylerden sekizi Soğukpınar Bucağı'na bağlıydı.

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

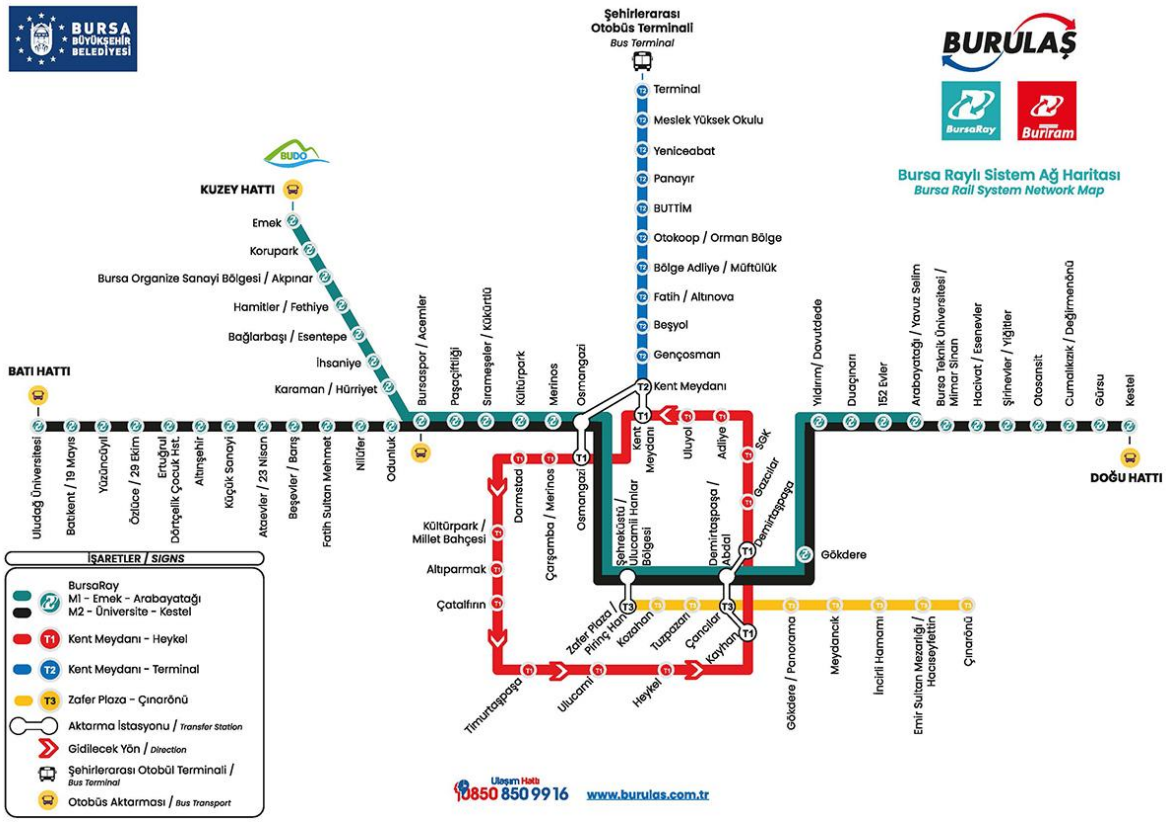
Bölgede ılıman Marmara iklimi görülür. Ortalama sıcaklık 14.4 derecedir. İlçede nem oranı ortalama %58'dir. Yağış, en çok kış ve ilkyaz aylarında görülür. Haziran ve Temmuz en düşük yağış aldığı aylardır. Yağışlar yıllık 500–700 mm arasındadır. İlçede ortalama 8 gün kar yağar, Uludağ'a ise 25 gün kar düşer ve 4 ay kadar yerde kalır. İlçede kar kalınlığı 5–10 cm olur, Uludağ'da ise 250 cm'dir. İlçede en çok yıldız, poyraz ve lodos rüzgarları görülür.

İlçenin en önemli tarihsel anıtları ve yapıtları şunlardır: Bursa Kalesi, Balabancık Kalesi, Bursa Hisarı, Bursa Sarayı, Muradiye Türbesi, Pars Bey Türbesi, Çakır Ağa Hamamı, Osmangazi ve Orhangazi Türbeleri, II. Murat Türbesi, Şehzade Mustafa Türbesi, Bedesten, Arkeoloji Müzesi, Atatürk Müzesi, Osmanlı Evi Müzesi, Kent Müzesi, Hünkar Köşkü Müzesi,Karagöz Müzesidir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bursa Ulaşım Haritası



BursaRay Haritası

11.2. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

Küresel Ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılattaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılamaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

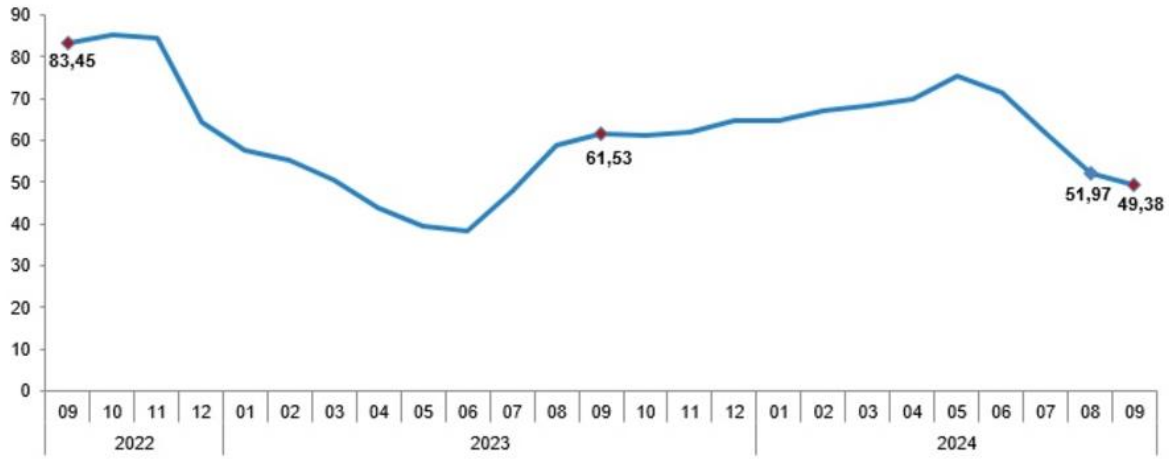
2021 yılı aşılamaların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı ve tüm olumsuz faktörlere rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem olmuştur. 2022 yılı pandemi sonrası toparlanma süreci içerisinde tüm Dünya'da enflasyon ile mücadele adımlarının atıldığı, iklim değişikliği etkilerinin gözle görülür biçimde ortaya çıktığı, hane halkının yaşam maliyetlerinin çok hızlı arttığı ve genel olarak büyümenin yavaşladığı bir dönem olmuştur. 2023 yılında gelişmiş ekonomilerdeki yavaşlama ve tedarik zinciri sorunları devam etmektedir. Bu süreçte emtia fiyatları ve yeşil enerji dönüşüm maliyetleri önem taşımaktadır. Ayrıca son dönemde yaşanan siyasi ve askeri gerilimler risk algısını artırmaktadır.

11.3. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre % 5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11, 2022 yılında ise %5,6, 2023 yılında ise %4,5 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2024 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 17. Büyük ekonomisidir.

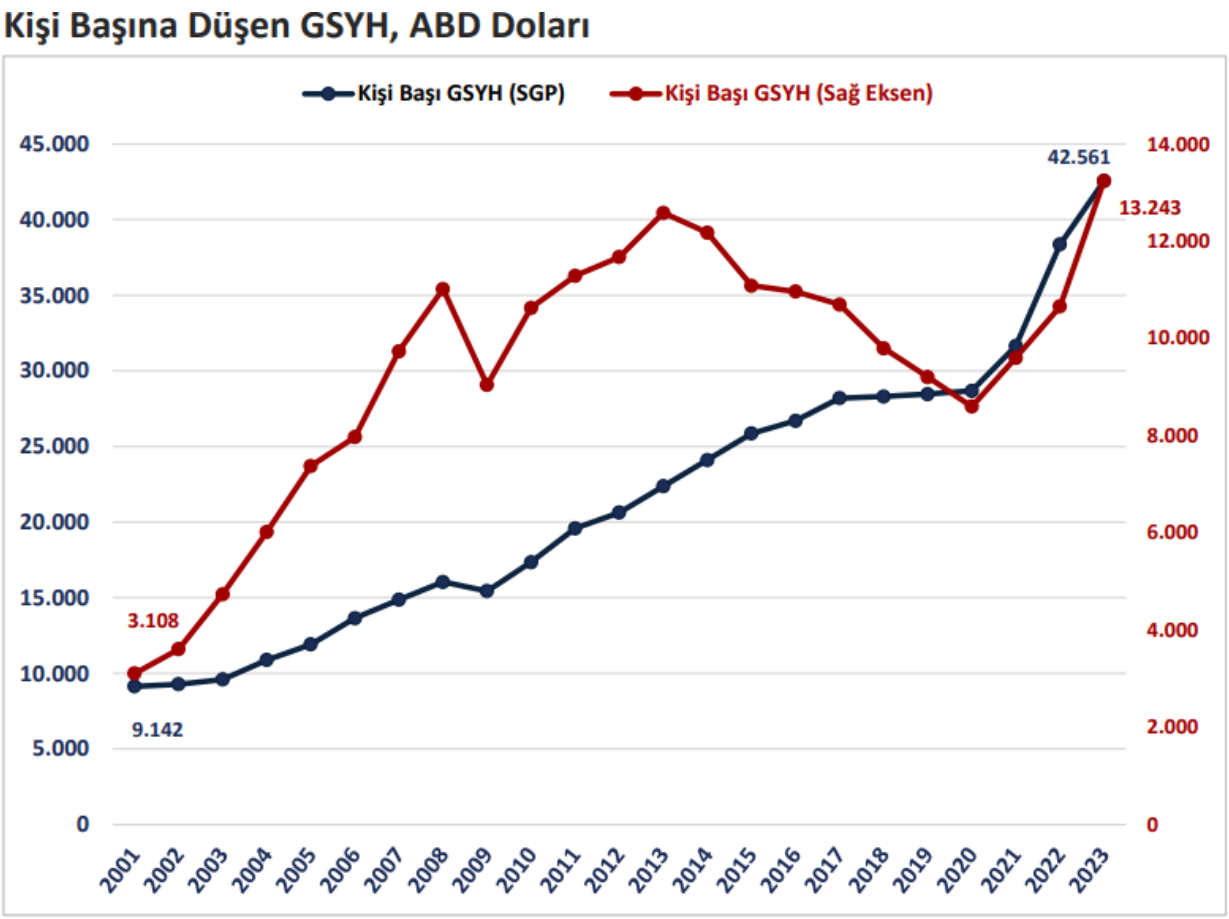
2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27, 2023 yılında %64,77 oranında gerçekleşmiştir. 2024 yılı Eylül ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %35,86 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %2,97 dir.



Tüfe Yıllık Değişim Oranları Eylül 2024 Kaynak: TÜİK

2024 yılı Eylül ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı 2024 yılının Eylül ayında bir önceki aya göre 35 bin kişi artarak 3 milyon 100 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %49,7 oldu. Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında %82, 2022 yılında ise %69,9 olarak, 2023 yılında ise %70,7 olarak, 2024 Eylül ayında ise %78,9 olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



Temel Ekonomik Göstergeler

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
GSYH Artışı, Zincirlenmiş Hacim Endeksi , %	6,1	3,3	7,5	3,0	0,8	1,9	11,4	5,5	5,1
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	2.351	2.627	3.134	3.761	4.318	5.049	7.256	15.012	26.546
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar $	867	869	859	798	760	717	808	906	1.130
Nüfus, Bin Kişi	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147	85.280	85.326
Kişi Başına GSYH, Cari Fiyatlarla, $	11.085	10.964	10.696	9.799	9.208	8.600	9.601	10.659	13.243
İhracat (GTS, F.O.B.), Milyon $	151,0	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,2	254,2	255,6
İhracat (GTS)/GSYH,%	17,4	17,2	19,1	22,2	23,8	23,7	27,9	28,1	22,6
İthalat (GTS, C.I.F.), Milyon $	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5	271,4	363,7	362,0
İthalat (GTS)/GSYH, %	24,6	23,3	27,8	29,0	27,7	30,6	33,6	40,2	32,0
İhracatın İthalatı Karşılama Oranı (%, GTS)	70,7	73,8	68,9	76,6	86,0	77,3	83,0	69,9	70,6
Seyahat Gelirleri, Milyar $	33,2	23,8	28,1	32,1	38,8	14,2	27,9	45,4	49,5
Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Giriş), Milyar $	19,3	13,8	11,2	12,5	9,5	7,7	12,9	13,7	10,7
Cari İşlemler Dengesi (Milyar $)	-21,4	-22,2	-35,1	-14,6	15,0	-31,1	-6,4	-46,6	-40.5
Cari İşlemler Dengesi/GSYH, %	-2,5	-2,6	-4,1	-1,8	2,0	-4,3	-0,8	-5,1	-3,6
İşgücüne Katılma Oranı, %	51,3	52,0	52,8	53,2	53,0	49,3	51,4	53,1	53,3
İşsizlik Oranı, %	10,3	10,9	10,9	11,0	13,7	13,2	12,0	10,4	9,4
İstihdam Oranı, %	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	45,2	47,5	48,3
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	7,67	7,78	11,14	16,33	15,18	12,28	19,60	72,31	53,86
TÜFE (%)	8,81	8,53	11,92	20,30	11,84	14,60	36,08	64,27	64,77
ÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	5,28	4,30	15,82	27,01	17,56	12,18	43,86	128,47	49,93
ÜFE (%)	5,71	9,94	15,47	33,64	7,36	25,15	79,89	97,72	44,22

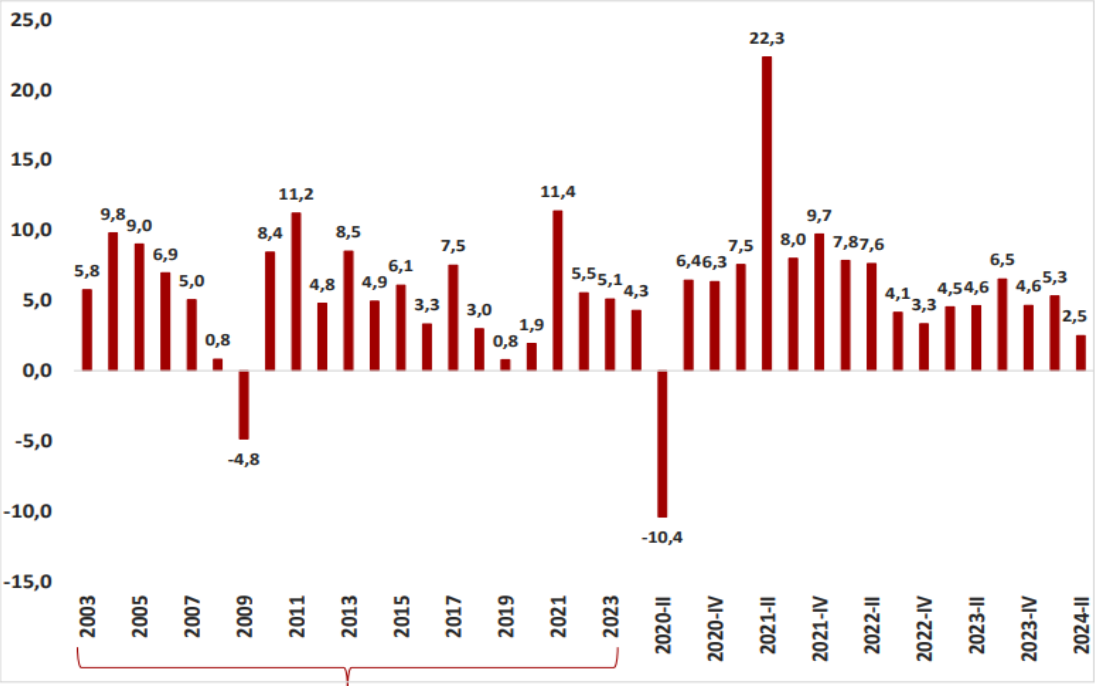
Kaynak: *T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2024)*

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2024'ün ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,5 oranında büyümüştür.

2003-2023 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.

Dönemler İtibarıyla GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

2023-2025 Büyüme Tahminleri:

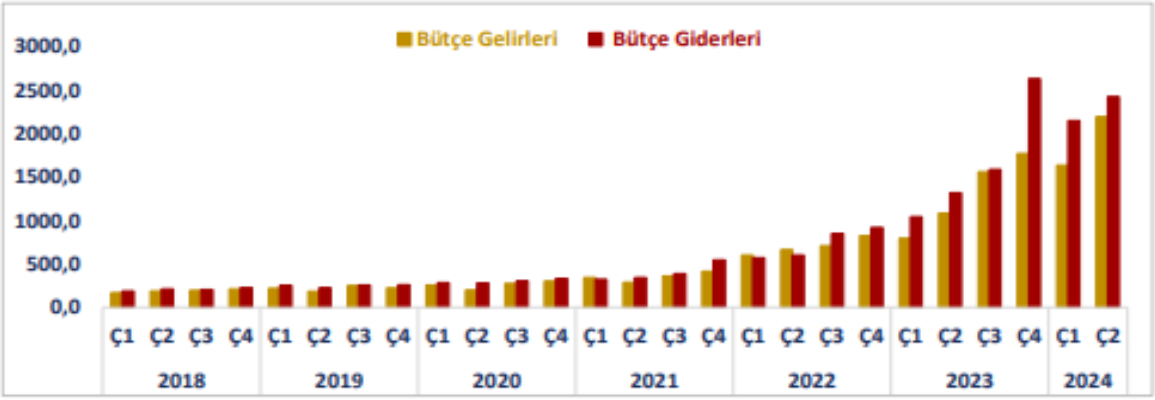
Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri

Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2023	3,3	0,5	2,5	2,9	3,6	8,2	5,2	1,9
	2024	3,2	0,9	2,6	2,1	3,2	7,0	5,0	0,7
	2025	3,3	1,5	1,9	2,4	1,5	6,5	4,5	1,0
OECD	2023	3,1	0,5	2,5	2,9	3,6	8,2	5,2	1,7
	2024	3,2	0,7	2,6	2,9	3,7	6,7	4,9	-0,1
	2025	3,2	1,3	1,6	2,6	1,1	6,8	4,5	1,4
Dünya Bankası	2023	2,6	0,5	2,5	2,9	3,6	8,2	5,2	1,9
	2024	2,6	0,7	2,5	2,0	2,9	6,6	4,8	0,7
	2025	2,7	1,4	1,8	2,2	1,4	6,7	4,1	1,0

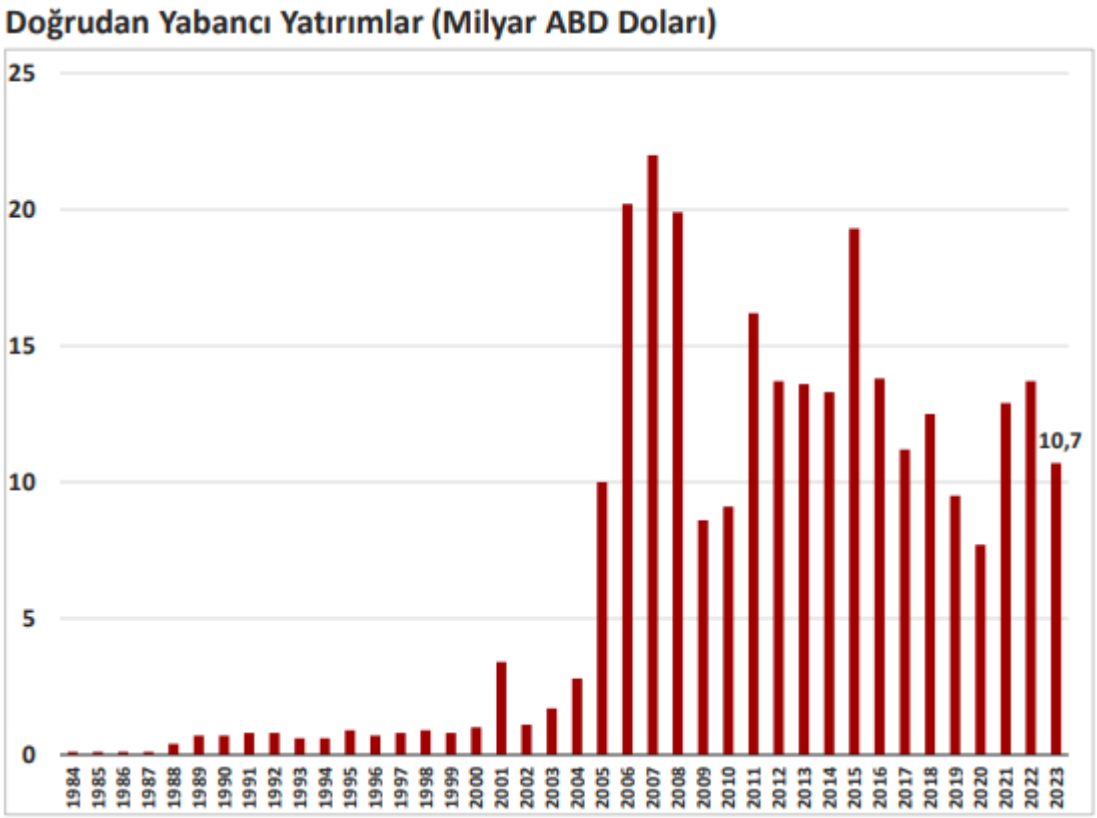
Kaynak: *T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2024)*

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2024 yılı Temmuz Ayında merkezi yönetim bütçe giderleri 827,7 milyar TL bütçe gelirleri 730,9 milyar TL ve bütçe açığı 96,8 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



Kaynak: *T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2024)*

11.4. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

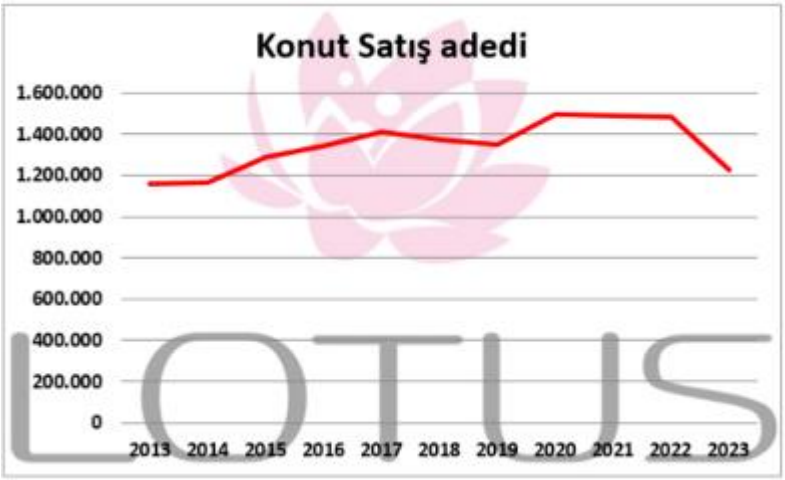
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

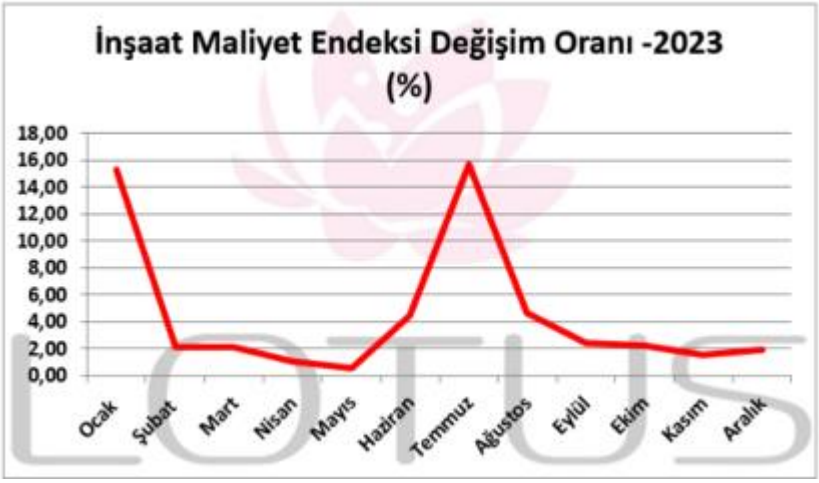
Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.





Kaynak: TÜİK

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin'de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır.

Pandemi sonrası süreçte Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaşma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaşma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2022 yılında artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında ülkemizdeki konut satışları yıl bazında birbirine yakın seviyelerde olsa da 2022 yılında ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre %4,8 lik azalış meydana gelmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiştir. 2023 yılında inşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı bir süreç yaşanmakta olup yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin kademeli olarak artırıldığı, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinden geçmekteyiz.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirmektedir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. 2023 yılının ilk dokuz aylık döneminde konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre %14,9 oranında bir düşüş yaşanmıştır. Önceki dönemde talebin güçlü olması, kredi imkânlarının bulunması ve enflasyonun etkilerinden korunmak amaçlı olarak gayrimenkul fiyatlarında yaşanan artış eğiliminin ekonominin de soğumasıyla yavaşladığı görülmektedir.

11.5. Karma Kullanımlı Gayrimenkul Projeleri

Günümüzde karma kullanımlı gayrimenkul projeleri geliştirilerek yeni bir arazı kullanım metodu oluşturulmaktadır. Kentleşme sürecinde, gayrimenkulün inşaatından mümkün olan en fazla karı elde edecek şekilde yapılaşmak için var olan alanlarda optimum yapılaşma şartları gündeme gelmiştir. Tüm dünya kentleri için geçerli olan bu durum, başta İstanbul olmak üzere, imara açık arazi stoğu yetersiz olan tüm büyük kentlerin sorunudur. Farklı bileşenler karma kullanımlı projelerde, tek bir mekânın, ofis, alışveriş ve konut gibi pek çok talebe karşılık vermesine olanak sağlayarak, birçok farklı isteğe cevap vermektedirler.

İnşaat sektöründe, karma kullanımlı projeler bir eğilim olarak değil, kentlerdeki aşırı büyüme nedeniyle sürdürülebilir inşaat için bir çözüm olarak görülmektedir. Karma projeler, bugün tüm dünyada gerekliliklerini ve sürdürülebilirliklerini kanıtlamış durumdadırlar.

İlk tanımı 1976 da yapılmış olan karma kullanımlı proje geliştirme kavramına göre; Karşılıklı olarak birbirlerini destekleyen, iyi planlanmış, üç veya daha fazla belirgin gelir getiren; perakende - eğlence, ofis, konut, otel, kent ile ilgili kültürel - rekreasyon alanlar gibi kullanımların geliştirilmesi, Birbirinden kopmayan ve yoğun arazi kullanımı sağlayan, kesintisiz ve aralıksız yaya bağlantıları içeren, proje bileşenlerinin fiziksel ve işlevsel olarak bütünleştiği kullanımların geliştirilmesi, Bir plan çerçevesinde, çeşit, ölçek, yoğunluk vb. açısından uyumunun sağlandığı projelerin geliştirilmesi olarak üç şekilde tanımlanmaktadır.

Karma kullanımlı projeler farklı fiziksel şekillerde geliştirilebilir; tek bir bina ya da birkaç binadan oluşabilirler. Yaygın olarak günümüzde yapılan karma kullanım projeleri, tek bir binadan oluştuğunda; giriş katında perakende, orta katlarda ofisler, üst katlarda konutlar ve zemin altında otoparklar yer almaktadır. İstanbul'da da örneklerini gördüğümüz karma kullanımlı projelerde, alışveriş merkezi işlevine sahip, zeminde yer alan ana kütlenin üzerinde konut veya ofis kulelerinin yükseldiği örneklere rastlanmaktadır.

Karma kullanımlı projelerin yapısal ve mimari özelliklerinin verdiği esnek kullanım rahatlığı bulunmaktadır. Proje yapım aşamasında proje içinde yer alan işlevlere olan talepler değerlendirilerek, proje içinde farklı mekanlara farklı işlevler verilebilmektedir.

Örneğin proje içinde yer alan bir ofis kulesi kolaylıkla rezidansa dönüştürülebileceği gibi, alışveriş merkezleri içinde de talep doğrultusunda eğlence ve kültür alanları yaratılabilmektedir. Ayrıca karma kullanımlı projeler hayata geçtikten sonra da bir takım işlev değişiklikleri gerçekleştirilebilir. Projenin konumu, çevresinin özellik ve ihtiyaçları doğrultusunda ofis olarak tasarlanmış bir bölüm, hastaneye veya farklı bir işletmeye dönüştürülebilir. Bu durum, karma kullanımlı projelere zaman içinde değişime uğrama rahatlığı, esneklik ve kullanım alternatifi özelliği kazandırmaktadır.

11.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki yaşanan artışların maliyetler üzerinde baskı yaratıyor olması,
- Son dönemde gayrimenkul fiyatlarında görülen hızlı artış.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Döviz kurunun yükselmesi ile yabancılar için ülkemizin cazibesinin artması,
- Turizm sektöründe son dönemde yaşanan ivmelenme.

12. AÇIKLAMALAR VE YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

519 ada, 14 nolu parsel:

- Değerleme konusu bağımsız bölümler Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü, 519 ada, 14 parsel nolu, 47.434,34m² yüzölçümüne sahip arsa üzerinde konumludur.
- Taşınmazların yer aldığı Korupark 1 ve 2 Etap Sitesi, A, B, C, D, E, F, G, H, I, J K, L, M ve N olmak üzere toplam 14 bloktan (13 konut bloğu, 1 adet otopark bloğu) oluşmaktadır. 746 adet konut, 559 adet depo, 64 adet işyeri ve 1 adet trafo merkezi bulunmaktadır.
- B, C, D ve E bloklar Korupark AVM'ye (B blok aynı zamanda Armağan sokağa), A ve M bloklar Armağan sokağa, H, I, J, K ve L bloklar Okul caddesine (L blok aynı zamanda Armağan sokağa), F ve G bloklar Korupark 3.Etap sitesine cephelidir.
- Tüm bloklar, 4 bodrum + zemin ve 12 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 17 kat+çatı katlıdır. 12. Katlar dublekstir. Blokların 4. ve 3. Bodrum katlarında sığınak ve depo alanları bulunmaktadır. Blok girişleri 2.bodrum kattan sağlanmaktadır.
- Sitede Sedir ve Çınar adı verilen iki tip blok yer almaktadır. Sedir 1, Sedir 2, Sedir 3, Sedir 4, Sedir 5, Sedir 6, Sedir 7, Sedir 8 ve Sedir 9 Bloklarında 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 daire tipleri; Çınar 1, Çınar 2 Çınar 3 ve Çınar 4 Bloklarında ise 3+1, 4+1 ve 5+1 daire tipleri bulunmaktadır. Sedir bloklarında her katta 4'er adet daire, Çınar bloklarında her katında 2'şer adet daire mevcuttur. N Blok, sitenin ortak kullanımında olup, 6 depo, 2 adet işyeri ve 1 adet trafo merkezi bulunmaktadır.
- Site etrafı bahçe duvarları ile çevrilidir. Siteye ait, kapalı otopark alanı, peyzaj alanı, süs havuzu, açık havuz, kapalı havuz, sosyal tesis ve güvenlik mevcuttur.
- Blok dış cepheleri boyalıdır. Bloklarda, ortak alan zeminleri seramik, duvarları saten boyalıdır. Bloklarda havalandırma ile ısıtma ve soğutma sistemleri, 2'şer adet asansör ve yangın merdiveni yer almaktadır.
- Değerleme konusu Korupark 1. ve 2. Etap sitesi 2008 yılında tamamlanmıştır.
- Çınar 4-F Blok (31) numaralı bağımsız bölüm, Çınar 3-G Blok (31) numaralı bağımsız bölümler ve N Blok 2 nolu işyerinin alt katları sosyal tesis olarak kullanılmaktadır. Hâlihazırda yerinde spor kompleksine kiralanmış durumdadırlar.
- Projeye göre Otopark N Blok 1 nolu işyeri, 2 nolu sosyal tesis, 3 nolu ise çok amaçlı salonu olarak projelendirilmiştir. Fiili durumda 1 nolu işyeri boş durumda olup ve site dışına AVM arkasına cephelidir. 2 nolu işyerinin alt katı ve F Blok 31 ve G Blok 31 nolu işyerleri ile birlikte spor kompleksi olarak kiralanmıştır. 2 nolu işyerinin üst katı ise (açık yüzme havuzu ve kafe) sitenin ortak alanı olarak kullanılmaktadır. 3 nolu işyerinin girişi AVM'den sağlanmakta ve bowling salonu olarak kullanılmaktadır.

- Değerleme konusu bağımsız bölümlerin blok, kat, nitelik ve brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Sıra No	Blok Adı	Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Brüt Alan (m^2)
1	ÇINAR-4	F	3.BODRUM KAT	31	İŞYERİ	384,81
2	ÇINAR-3	G	3.BODRUM KAT	31	İŞYERİ	384,81
3	OTOPARK	N	3.BODRUM KAT	1	İŞYERİ	468
4	OTOPARK	N	3-4 BODRUM KAT	2	İŞYERİ	5.474,87
5	OTOPARK	N	3-4 BODRUM KAT	3	İŞYERİ	3.106,61
6	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	9	ENERJİ MERK- TRAFO	349,14
TOPLAM						**10.168,24**

519 ada, 16 nolu parsel:

- 519 ada 16 parsel üzerindeki trafo merkezi, Turgut Özal bulvarına cephelidir. Halihazırda alt kısmında trafo üstünde ise basketbol sahası bulunmaktadır.
- Parsel yüzölçümü 154,84 m^2'dir.
- **Kamuya terk edilecek alanda kalmış olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır.**

519 ada, 17 nolu parsel:

- Taşınmazların yer aldığı Korupark 3. Etap Sitesi, A, B, C, D, E, F, G, H, I, J K, L, M, N, O, P ve R olmak üzere toplam 17 bloktan oluşmaktadır. A, B, C, D, E, F, G, H, I, L, M, N ve P Terrace evler olarak, J ve K Rezidans olarak, R blok ise otopark ve trafo yeri olarak geçmektedir.
- Toplamda 16 blokta, 678 adet konut, 1 adet özel otopark (87 adet araçlık) ve 1 adet trafo merkezi bulunmaktadır.
- Sitede Rezidans ve Terrace tipi bloklar ile otopark ve R blok(Garaj Binası, Trafo Merkezi ve Ortak Alan) adı verilen üç tip blok yer almaktadır. Terrace tipi konutlar; yüzme havuzu, yaya yolları ve çocuk oyun alanlarından oluşan avluya yönelmiş olup, 8 ana blok, 2 köşe blok ve 4 kısa bloktan oluşmaktadır. Rezidans tipi konutlarda 1+1 ve 2+1; Terrace tipi konutlarda ise 3+1 ve 4+1 daire tipleri yer almaktadır.
- Terrace evler, Sosyal Tesis alanı olarak Korupark 1. ve 2. Etaptaki sosyal tesis bloğunu kullanmakta olup, Rezidans bloklarının ise bodrum katında kendi sosyal tesisleri mevcuttur. Blokların tamamı site içine cephelidir. A ve B bloklar Turgut Özal Bulvarına (B blok aynı zamanda Mehmet Akif Ersoy Parkına), C, D, E, F ve G bloklar Mehmet Akif Ersoy Parkına, H ve I Blok Türkiye Kömür İşletmeleri İlköğretim Okuluna, P, O, N,M ve L blok Korupark AVM'ye, J ve K bloklar Türkiye Kömür İşletmeleri İlköğrtim Okuluna (K blok aynı zamanda Korupark 1. ve 2. Etap sitesine) sitesine cephelidir.
- A, C, E, G, I, L, N ve P bloklar 5 bodrum + zemin ve 13 normal kat olmak üzere toplam 19 katlıdır. B ve H bloklar 5 bodrum + zemin kat olmak üzere toplam 6 katlıdır.
- D ve F bloklar 5 bodrum + zemin kat + 2 normal kat olmak üzere toplam 8 katlıdır. M ve O bloklar 5 bodrum + zemin kat + 1 normal kat olmak üzere toplam 7 katlıdır. J ve K bloklar 5 bodrum + zemin kat + 13 normal kat olmak üzere toplam 19 katlıdır.

- R Blok, sitenin ortak kullanımında olup, 1 adet özel otopark, 1 adet trafo merkezi ve ortak alan bulunmaktadır.
- Site etrafı bahçe duvarları ile çevrilidir. Siteye ait, kapalı otopark alanı, peyzaj alanı, süs havuzu, açık havuzu ve 24 saat güvenlik hizmeti bulunmaktadır. J ve K bloğun kendine ait açık havuzu bulunmaktadır.
- Blok dış cepheleri boyalıdır. Bloklarda, ortak alan zeminleri seramik, duvarları saten boyalıdır. Bloklara ait 1 adet asansör ve yangın merdiveni bulunmaktadır.
- Dairelerin salon ve oda zeminleri lamine parke kaplı, antre, koridor ve mutfak zeminleri seramik kaplıdır. Duvarlar saten boyalı, tavanlar salon ve odalarda alçı sıva üzeri plastik boyalıdır. Banyo-WC, Ebv.-WC ve WC 'lerde zeminler ve duvarlar seramik kaplı tavanlar alçıpan asma tavandır. Tüm dairelerde ankastre mutfak ürünleri mevcuttur. Vitrifiye ve krome malzemelerinin montajı tamdır. Dairelerde iç kaplılar ahşap, dış kapılar çelik kapıdır. Pencereler PVC ile ısı kontrollü çift camdır.
- Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tipleri, cepheleri ve brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Sıra No	Blok Adı	Blok No	Kat No	Bağımsız B. No	Nitelik	Tip	Cephe	Brüt Alan (m^2)
1	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	206,16
2	GÖKTERAS-E	E	13.KAT	49	KONUT	3+1	A	197,12
3	GÖKTERAS-G	G	13.KAT	49	KONUT	3+1	A	197,12
4	M	M	ZEMİN KAT	8	KONUT	4+1		198,57
5	OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	1	ÖZEL OTOPARK (87 adet araçlık)			2461,55
6	OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	2	ENERJİ MERK. TRAFO	-		115
TOPLAM								

13. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerleme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazların konumu, ulaşım kabiliyeti, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanımın fonksiyonun etmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

14. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler :

Olumlu etkenler :

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

Olumsuz etkenler:

- Son dönemde bölgede birçok rakip proje hayata geçirilmiş olmasının yarattığı rekabet ortamı,
- Ekonomide ve buna bağlı olarak gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk,
- 519 ada, 14 parseldeki trafo alanın kamuya terk edilecek alanda yer alması.

15. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşı**mıdır. Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

16.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklıklandırılamayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

16.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

16.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

17. FİYATLANDIRMA

Taşınmazların satış (pazar) değerlerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerleme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Taşınmazların değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

17.1. İkame Maliyet Yaklaşımı
17.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi
17.3. İndirgenmiş Nakit Akımlar Yöntemi

NOT: 519 ada 16 nolu parsel Trafo Alanında kalmaktadır. Kamuya terk edilecek alanda kalmış olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır. Ayrıca N Blok 9 nolu enerji merkezi ile R Blokta konumlu 2 bağımsız bölüm nolu trafo merkezi de değerleme dışı tutulmuştur.

17.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazlar tamamlanmış olup, yapı kullanma izin belgeleri alınmış ticari nitelikli gayrimenkullerdir. Taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip yeterince satılık ve kiralık emsal olması sebepleriyle değerleme çalışmasında "Maliyet Yöntemi" kullanılmamıştır.

17.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu yöntemde, taşınmazların çevresinde pazara çıkarılmış ve yakın dönemde satılmış benzer gayrimenkullerin satış değerleri araştırılmış ve pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkuller için fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, konum, büyüklük, imar durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden yararlanılmıştır.

Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyüklük)	Emsalin Durumu (Yaş/İnşai Kalite)	Yüzdelik Oranlar
Çok Kötü	Çok Büyük	Çok Eski	> %20
Orta Kötü	Orta Büyük	Orta Eski	%11 … %20
Az Kötü	Az Büyük	Az Eski	%1 … %10
Benzer	Benzer	Benzer	%0
Az İyi	Az Küçük	Az Yeni	-%10 … -%1
İyi	Küçük	Yeni	-%20 … - %11
Çok İyi	Çok Küçük	Çok Yeni	> -%20

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Konut Emsalleri:

KORUPARK 3.ETAP (TERASEVLER) KONUT EMSALLERİ	ALAN (m2)	KAT	DAİRE TİPİ	İSTENEN FİYAT(TL)	BİRİM FİYAT (TL/m²)
Emlak Ofisi (224) 242 32 77	198	2	4+1	11.300.000	57.071
Sahibinden (532) 477 46 **	181	10	4+1	9.200.000	50.829
Emlak Ofisi (224) 413 91 91	181	16	3+1	8.500.000	46.961
Emlak Ofisi (224) 413 91 91	163	4	3+1	7.350.000	45.092
ORTALAMA					**48.844**

Satılık Konut Emsal Analizi:

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA										
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum/ Şerefiye		Toplam Düzeltme	Ortalama Değer (TL/m2)
Konu Mülk					12/İyi		Korupark Sitesi			45.000
		Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 1	57.071	-10%	198	0%	Benzer/Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	51.364
Emsal 2	50.829	-10%	181	0%	Benzer/Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	45.746
Emsal 3	46.961	-10%	181	0%	Benzer/Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	42.265
Emsal 4	45.092	-10%	163	0%	Benzer/Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	40.583

Emsal yaklaşımı yöntemine göre ortalama birim m² değerinin 45.000 TL/m² olduğu tahmin ve takdir edilmiştir. Kat, büyüklük ve cephe durumuna göre şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların piyasa değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Kiralık Konut Emsalleri:

KORUPARK 3.ETAP (TERASEVLER) KONUT EMSALLERİ	ALAN (m2)	KAT	DAİRE TİPİ	İSTENEN FİYAT(TL)	BİRİM FİYAT (TL/m²)
Emlak Ofisi (224) 241 90 10	213	13	4+1	53.000	249
Emlak Ofisi (224) 888 08 08	180	Zemin	3+1	42.000	233
Emlak Ofisi (224) 241 90 10	205	12	4+1	49.000	239
Emlak Ofisi (224) 241 90 10	198	Zemin	4+2	50.000	253

Kiralık Konut Emsal Analizi:

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA										
	Birim Kira Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum/ Şerefiye		Toplam Düzeltme	Ortalama Kira Değeri (TL/m2)
Konu Mülk					12/İyi		Korupark Sitesi			219
		Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 1	249	-10%	213	0%	Benzer/Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	224
Emsal 2	233	-10%	180	0%	Benzer/Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	210
Emsal 3	239	-10%	205	0%	Benzer/Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	215
Emsal 4	253	-10%	198	0%	Benzer/Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	227

Emsal yaklaşımı yöntemine göre ortalama birim m² değerinin 219 TL/m² olduğu tahmin ve takdir edilmiştir. Kat, büyüklük ve cephe durumuna göre şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların piyasa aylık kira değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Satılık Dükkân Emsalleri (İşyerleri için):

1-Emsal: **Emlak Ofisi - SATILIK – 530 441 65 92**

Taşınmazlara yakın mesafede 7.Oğuz Sokak üzerinde 10-15 yıllık binada zemin katta konumlu 90 m² kullanım alanlı dükkân 4.650.000,-TL bedelle satılıktır. (51.667,-TL/m²)

2-Emsal: **Emlak Ofisi - SATILIK – 538 630 41 90**

Taşınmazlara yakın mesafede Zafer Sokak üzerinde 2 yıllık binanın zemin katında konumlu 215 m² kullanım alanlı dükkân 6.350.000,-TL bedelle satılıktır. (29.535,-TL/m²)

3-Emsal: **Emlak Ofisi - SATILIK – 533 084 45 70**

Taşınmazlara yakın mesafede Yavuz Sultan Selim Caddesi üzerinde 10 yıllık binanın zemin katında konumlu 150 m² kullanım alanlı asma katlı dükkân 3.550.000,-TL bedelle satılıktır.(23.667,-TL/m²)

4-Emsal: **Emlak Ofisi - SATILIK – 552 985 81 16**

Taşınmazlara yakın mesafede 1.Karanfil Caddesi üzerinde 10 yıllık binanın zemin katında konumlu 357 m² kullanım alanlı depolu dükkân 18.500.000,-TL bedelle satılıktır. (51.821,-TL/m²)

5-Emsal: **Sahibinden - SATILIK – 546 860 51 ****

Taşınmazlara yakın mesafede Yıldırım Caddesi üzerinde 10 yıllık binanın zemin katında konumlu 117 m² kullanım alanlı dükkân 3.500.000,-TL bedelle satılıktır. (29.915,-TL/m²)

Emsal Analizi Satılık Dükkân:

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA										
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum/ Şerefiye		Toplam Düzeltme	Ortalama Değer (TL/m2)
Konu Mülk					12/İyi		Korupark Sitesi			40.450
		Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 1	51.667	-10%	90	20%	10 Yaş/Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	10%	56.833
Emsal 2	29.535	-10%	215	20%	2 Yaş/Benzer	-10%	Benzer/Benzer	0%	0%	29.535
Emsal 3	23.667	-10%	150	20%	10 Yaş /Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	10%	26.033
Emsal 4	51.821	-10%	357	20%	10 Yaş /Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	10%	57.003
Emsal 5	29.915	-10%	117	20%	15 Yaş /Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	10%	32.906

Rapora konu taşınmazlar ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık dükkan emsalleri araştırılmıştır. Emsallerin pazarlık payları ve şerefiyeleri dikkate alınarak düzeltilmiş birim değeri olarak N Blok 1 nolu dükkan birim m² değeri için **40.450,-TL/m²** hesaplanmıştır.

Kiralık Dükkân Emsalleri:

6-Emsal: **Emlak Ofisi - KİRALIK – 505 942 16 13**

Taşınmazlara yakın mesafede Harbiye Caddesi üzerinde 15 yıllık binanın zemin katında konumlu 100 m² kullanım alanlı dükkân aylık 15.000,-TL bedelle kiralıktır. (150,-TL/m²)

7-Emsal: **Emlak Ofisi - KİRALIK – 539 357 25 15**

Taşınmazlara yakın mesafede, Adalet Caddesi üzerinde 10 yıllık binada konumlu 70 m² kullanım alanlı dükkân aylık 12.000,-TL bedelle kiralıktır. (171,-TL/m²)

8-Emsal: **Emlak Ofisi - KİRALIK – 553 444 20 01**

Taşınmazlara yakın mesafede Hancı Caddesi üzerinde 10 yıllık binada zemin katta konumlu 220 m² kullanım alanlı dükkân aylık 37.000,-TL bedelle kiralıktır. (168,-TL/m²)

9-Emsal: **Emlak Ofisi - KİRALIK – 535 841 45 35**

Taşınmazlara yakın mesafede, Aşı Sokak üzerinde 10 yıllık binanın zemin katında konumlu 265 m² kullanım alanlı dükkân aylık 42.500,-TL bedelle kiralıktır. (160,-TL/m²)

Emsal Analizi Kiralık Dükkân:

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA										
	Birim Kira Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum/ Şerefiye		Toplam Düzeltme	Ortalama Kira Değeri (TL/m2)
Konu Mülk					12/İyi		Korupark Sitesi			183
		Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 6	150	-10%	100	20%	15 Yaş/Benzer	0%	Benzer	0%	10%	165
Emsal 7	171	-10%	70	20%	15 Yaş/Benzer	0%	Az Kötü	5%	15%	197
Emsal 8	168	-10%	220	20%	10 Yaş/Benzer	0%	Benzer	0%	10%	185
Emsal 9	160	-10%	265	20%	11 Yaş/Benzer	0%	Az Kötü	5%	15%	184

Rapora konu taşınmazlar ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip kiralık dükkan emsalleri araştırılmıştır. Emsallerin pazarlık payları ve şerefiyeleri dikkate alınarak düzeltilmiş birim kira değeri olarak N Blok 1 nolu dükkan birim m² değeri için **183,-TL/m²** hesaplanmıştır.

Emsal Kroki (Dükkân):

Ulaşılan Sonuç

Taşınmazlar için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı başlığı altında verilen piyasa araştırmalarından hareketle, benzer özellikler taşıyan taşınmazların toplam değeri için **211.858.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

SIRA NO	PARSEL NO	BLOK	BB NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (m2)	KİRA BİRİM DEĞER (TL/m²)	BİRİM DEĞERİ (TL/m²)	PİYASA DEĞERİ (TL)	KİRA DEĞERİ (TL)	KDV DAHİL PİYASA DEĞERİ (TL)
1	14	F	31	İŞYERİ	384,81	117	20.450	7.860.000	45.000	9.432.000
2	14	G	31	İŞYERİ	384,81	117	20.450	7.860.000	45.000	9.432.000
3	14	N	1	İŞYERİ	468	183	40.450	18.930.000	85.650	22.716.000
4	14	N	2	İŞYERİ	5.474,87	66	12.750	69.800.000	361.350	83.760.000
5	14	N	3	İŞYERİ	3.106,61	67	13.600	42.325.000	208.150	50.790.000
6	17	A	1	KONUT	206,16	225	42.800	8.830.000	46.400	8.918.300
7	17	E	49	KONUT	197,12	225	45.000	8.890.000	44.350	8.978.900
8	17	G	49	KONUT	197,12	225	45.000	8.890.000	44.350	8.978.900
9	17	M	8	KONUT	198,57	219	42.850	8.510.000	43.500	8.595.100
10	17	R	1	ÖZEL OTOPARK	2.461,55	57	12.050	29.690.000	140.300	35.628.000
TOPLAM								**211.585.000**	**1.064.050**	**247.229.200**

Not: 519 ada 16 nolu trafo imarlı parsel ve N Blok 9 nolu enerji merkezi ile R blok 2 bağımsız bölüm nolu trafo merkezi dikkate alınmamıştır.

17.3. İndirgenmiş Nakit Akımlar Yöntemi

Bu yaklaşımda, *Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) ve Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir)* olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Rapor konusu taşınmazların değer tesbitinde kira bedelinin ve kapitalizasyon oranının kolay tespit edilebilir olması sebebiyle **Doğrudan İndirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon da denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır.

Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Kapitalizasyon Oranı = Yılık Net Gelir / Gayrimenkulün Pazar Değeri'dir.

Bu çalışmada kapitalizasyon oranı otopark ve konutlar için 0,0584, işyerleri için ise 0,0584 hesaplanmıştır. Gelir yaklaşımı ile takdir edilen taşınmazların değerleri ve toplam değeri ise aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

SIRA NO	PARSEL NO	BLOK	BB NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (m2)	KİRA BİRİM DEĞER (TL/m²)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KİRA DEĞERİ (TL/Yıl)	KAP. ORANI	PAZAR DEĞERİ (TL)
1	14	F	31	İŞYERİ	384,81	117	45.000	540.000	0,0478	11.295.000
2	14	G	31	İŞYERİ	384,81	117	45.000	540.000	0,0478	11.295.000
3	14	N	1	İŞYERİ	468	183	85.650	1.027.800	0,0478	21.500.000
4	14	N	2	İŞYERİ	5474,87	66	361.350	4.336.200	0,0478	90.715.000
5	14	N	3	İŞYERİ	3106,61	67	208.150	2.497.800	0,0478	52.255.000
6	17	A	1	KONUT	206,16	225	46.400	556.800	0,0584	9.535.000
7	17	E	49	KONUT	197,12	225	44.350	532.200	0,0584	9.115.000
8	17	G	49	KONUT	197,12	225	44.350	532.200	0,0584	9.115.000
9	17	M	8	KONUT	198,57	219	43.500	522.000	0,0584	8.940.000
10	17	R	1	ÖZEL OTOPARK	2461,55	57	140.300	1.683.600	0,0584	28.830.000
TOPLAM							**1.064.050**	**12.768.600**	**TOPLAM**	**252.595.000**

Ulaşılan Sonuç

Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) yöntemine göre; taşınmazların toplam değeri **252.595.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler bir birinden farklıdır.

KORUPARK PROJESİ İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	**TOPLAM DEĞER (TL)**
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	211.585.000
İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLAR YÖNTEMİ	252.595.000

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıtması ve kira gelirlerinin başta ekonomik veriler olmak üzere olumlu ya da olumsuz gelişmelere bağlı olarak değişkenlik arz edebileceğinden "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüş ve taşınmazların arsa payları dâhil toplam değeri **211.585.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazlar için kira değeri analizi yapılmış olup rapor konusu bağımsız bölümlerin aylık toplam kira değeri **1.064.050 TL** olarak takdir edilmiştir.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Taşınmazların iskânlı olması ve kat mülkiyetine geçilmiş olması sebepleriyle kıymet takdir edilmesine engel bir durum olmadığı kanaatine varılmıştır.

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

18.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazların devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

18.5. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

18.6. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

18.7. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

18.8. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

18.9. Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Taşınmazlar tamamlanmış ve kat mülkiyetine geçmiştir. Taşınmazların yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur.

18.10. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. Fırka (b) ve (c) bentleri:

b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen Korupark Projesi bünyesindeki **5 adet işyeri, 4 adet konut ve 1 adet özel otoparkın** yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, fiziksel özelliklerine, yapıların mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, yasal izinlerine, yasal kullanım alanı büyüklüklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **-519 ada 16 nolu trafo imarlı parsel ve N Blok 9 nolu enerji merkezi, R blok 2 bağımsız bölüm nolu trafo merkezi dikkate alınmaksızın-** günümüz ekonomik koşulları itibarı ile **arsa payları dâhil toplam değeri için,**

211.585.000,-TL (İkiyüzonbirmilyonbeşyüzseksenbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

4 adet konut KDV dahil (%1) toplam değeri 35.471.200,-TL; 5 adet işyerleri ve otoparkın KDV dahil (%20) değeri 211.758.000,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve e-imzalı orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2025

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2024)

Saygılarımızla,
LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Eki:

- Fotoğraflar
- Proje Resimleri
- Yapı Ruhsatları Ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- İmar Durum Plan Örneği
- İmar Durum Yazısı
- Takbis Belgeleri
- Tapu Suretleri
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

e-imzalıdır

Ercan MEŞE
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 406154)

e-imzalıdır