

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

**Osmangazi / BURSA**

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

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**TORUNLAR**  **GYO**

**Rapor No: 2018 / 396**

## İÇİNDEKİLER

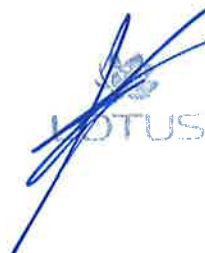
1.	RAPOR ÖZETİ .....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ .....	5
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ .....	5
5.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	6
6.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	7
7.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI .....	8
7.1.	TAPU KAYITLARI .....	8
7.2.	TAPU TAKYİDATI .....	9
7.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	9
8.	BELEDİYE İNCELEMELERİ.....	9
8.1.	İMAR DURUMU .....	9
8.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ .....	11
8.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR.....	11
8.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	11
8.5.	SON ÜÇ YIL İÇİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM .....	12
9.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU .....	14
9.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ .....	14
9.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	16
9.2.1.	BURSA İLİ:.....	16
9.2.2.	OSMANGAZİ İLÇESİ.....	18
8.2.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	21
9.3.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	22
8.3.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER ...	23
9.4.	KARMA KULLANIMLI GAYRİMENKUL PROJELERİ .....	24
10.	AÇIKLAMALAR VE YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	25
11.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	26
12.	DEĞERLENDİRME .....	27
13.	FİYATLANDIRMA.....	27
13.1.	İKAME MALİYET YAKLAŞIMI .....	27
13.2.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ.....	28
13.3.	İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLAR YÖNTEMİ.....	33
14.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ .....	35
14.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....	35
14.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	35
14.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	35
14.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .....	36
14.5.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	36
14.6.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	36
14.7.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	36
14.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI.....	36
14.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	36
15.	SONUÇ.....	37

## 1. RAPOR ÖZETİ

<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>	<b>Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</b>
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	Emek Adnan Menderes Mahallesi, Mudanya Yolu 9.Km. Korupark Terrace Evleri 519 Ada 17 Parsel Korupark 3. Etap, 11 Konut, 1 Özel Otopark, 1 Trafo ve 519 Ada 16 Parsel Trafo Yeri <b>Osmangazi / BURSA</b>
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	19 Kasım 2018 tarih ve 951 - 2018/046 no ile
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	31 Aralık 2018
<b>RAPOR TESLİM TARİHİ</b>	08 Ocak 2019
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>	519 Ada 17 Parsel Korupark 3. Etap 11 Konut, 1 Özel Otopark, 1 Trafo ve 519 Ada 16 Parsel Trafo Yeri
<b>DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI</b>	Tam mülkiyet
<b>TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ</b>	Bursa ili, Osmangazi İlçesi, Emek Mahallesi, 519 Ada 17 Parsel Korupark 3. Etap 11 Konut, 1 Özel Otopark, 1 Trafo ve 519 Ada 16 Parsel Trafo Yeri (Bkz. Tapu Kayıtları)
<b>İMAR DURUMU ÖZETİ</b>	519 ada, 17 parsel "Konut Alanı" (KAKS: 1,80) 519 ada, 16 parsel "Trafo Alanı" olarak belirlenen alanda kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu)
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 519 Ada 17 Parsel Korupark 3. Etap 11 Konut, 1 Özel Otopark, 1 Trafo ve 519 Ada 16 Parsel Trafo Yerinin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

<b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)</b>	
<b>519 ADA 17 PARSEL KORUPARK 3. ETAP 11 KONUT, 1 ÖZEL OTOPARK, 1 TRAFO VE 519 ADA 16 PARSEL TRAFO YERİNİN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>12.850.000,-TL</b>
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Ercan MEŞE (SPK Lisans Belge No: 406154)

**Not:** Satışı yapılmış olup halen Torunlar GYO A.Ş. adına kayıtlı olan taşınmazlar değerlemede dikkate alınmamıştır. Ayrıca trafo ve trafo parseli değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

  
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Gençlik Sok. No: 37  
Akmerkez Kat: 3/8  
34710 Beşiktaş / Kadıköy / İSTANBUL  
Kaoiköy V.D. No: 031 8479  
TTO Sic No: 54277/490339

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>	<b>Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</b>								
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	_Emek Adnan Menderes Mahallesi, Mudanya Yolu 9.Km. Korupark Terrace Evleri 519 Ada 17 Parsel Korupark 3. Etap, 11 Konut, 1 Özel Otopark, 1 Trafo ve 519 Ada 16 Parsel Trafo Yeri <b>Osmanqazi / BURSA</b>								
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	19 Kasım 2018 tarih ve 951 - 2018/046 no ile								
<b>MÜŞTERİ NO</b>	951								
<b>RAPOR NO</b>	2018/396								
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	31 Aralık 2018								
<b>RAPOR TESLİM TARİHİ</b>	08 Ocak 2019								
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 519 Ada 17 Parsel Korupark 3. Etap 11 Konut, 1 Özel Otopark, 1 Trafo ve 519 Ada 16 Parsel Trafo Yerinin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.								
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.								
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114  Ercan MEŞE - Sorumlu Değerleme Uzmanı - Lisans No: 406154								
<b>RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER</b>	<table border="1"><tr><td><b>RAPOR TARİHİ</b></td><td>05.01.2018</td></tr><tr><td><b>RAPOR NUMARASI</b></td><td>2017/577</td></tr><tr><td><b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b></td><td>Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)</td></tr><tr><td><b>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)</b></td><td>12.850.000</td></tr></table>	<b>RAPOR TARİHİ</b>	05.01.2018	<b>RAPOR NUMARASI</b>	2017/577	<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)	<b>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)</b>	12.850.000
<b>RAPOR TARİHİ</b>	05.01.2018								
<b>RAPOR NUMARASI</b>	2017/577								
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)								
<b>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)</b>	12.850.000								

### 3. ŞİRKET BİLGİLERİ

<b>ŞİRKET ADI</b>	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKET MERKEZİ</b>	Kadıköy-İstanbul
<b>ŞİRKET ADRESİ</b>	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8-34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
<b>TELEFON</b>	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
<b>FAKS</b>	(0216) 339 02 81
<b>EPOSTA</b>	bilgi@lotusgd.com
<b>WEB</b>	www.lotusgd.com
<b>KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ</b>	10 Ocak 2005
<b>SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO</b>	07 Nisan 2005 – 14/462
<b>BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO</b>	12 Mart 2009 - 3073
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	542757/490339
<b>KURULUŞ SERMAYESİ</b>	75.000,-YTL
<b>ŞİMDİKİ SERMAYESİ</b>	600.000,-TL

### 4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKET ÜNVANI</b>	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	Rüzgarlıbahçe Mahallesi, Özalp Çıkmazı, No: 4 Beykoz / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	(216) 425 03 28-(216) 425 20 07
<b>FAKS NO</b>	(216) 425 59 57
<b>KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ</b>	20.09.1996
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	1.000.000.000,-TL
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	1.000.000.000,-TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	% 25,16
<b>FAALİYET KONUSU</b>	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. 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 değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme 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.

## 6. 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 değerlendirme 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 değerinde değişiklikliye yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler 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.

## 7. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

### 7.1. Tapu Kayıtları

#### 519 ada, 16 parsel

<b>SAHİBİ</b>	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ - İLÇESİ</b>	Bursa-Osmangazi
<b>MAHALLESİ</b>	Emek
<b>PAFTA NO</b>	H21B35D4C
<b>ADA NO</b>	519
<b>PARSEL NO</b>	16
<b>NİTELİĞİ</b>	Trafo Yeri
<b>ARSA ALANI</b>	154,84 m <sup>2</sup>
<b>YEVMIYE NO</b>	10207
<b>TAPU TARİHİ</b>	31.03.2011

#### 519 ada, 17 parsel

<b>SAHİBİ</b>	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ - İLÇESİ</b>	Bursa-Osmangazi
<b>MAHALLESİ</b>	Emek
<b>PAFTA NO</b>	H21B35D4C
<b>ADA NO</b>	519
<b>PARSEL NO</b>	17
<b>NİTELİĞİ</b>	10 Adet 19 Katlı, 2 Adet 6 Katlı, 2 Adet 8 Katlı, 2 Adet 4 Katlı Apartman, 1 Adet 5 Katlı Garaj Binası ve Arsası (*)
<b>ARSA ALANI</b>	35.618,12 m <sup>2</sup>
<b>YEVMIYE NO</b>	11997
<b>TAPU TARİHİ</b>	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-A	A	3.BODRUM KAT	2	KONUT	5636	/	3561812	42	4085
3	GÖKTERAS-E	E	2.BODRUM KAT	4	KONUT	6571	/	3561812	43	4215
4	GÖKTERAS-E	E	13.KAT	49	KONUT	6908	/	3561812	43	4260
5	GÖKTERAS-G	G	13.KAT	49	KONUT	6908	/	3561812	44	4322
6	GÖKTERAS-G	G	13.KAT	50	KONUT	5305	/	3561812	44	4323
7	KÖŞETERAS-H	H	2.BODRUM	7	KONUT	5307	/	3561812	44	4331
8	BAHÇETERAS-M	M	3.BODRUM KAT	1	KONUT	7212	/	3561812	47	4642
9	GÖKTERAS-N	N	13.KAT	50	KONUT	5305	/	3561812	48	4700
10	BAHÇETERAS-O	O	3.BODRUM KAT	1	KONUT	7212	/	3561812	48	4702
11	GÖKTERAS-P	P	2.BODRUM	6	KONUT	6567	/	3561812	48	4716
12	OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	1	ÖZEL OTOYARK	117	/	3561812	48	4762
13	OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	2	ENERJİ MERK. TRAFYO	1	/	3561812	48	4763



## 7.2. 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,

TORUNLAR GYO tarafından temin edilen 11.12.2018 tapu kaydına göre rapor konusu 519 ada 16 nolu parsel üzerinde her hangi bir ipotek haciz ya da kısıtlayıcı şerhe rastlanmamış olup 519 ada, 17 nolu parselde yer alan taşınmazlar üzerinde ise aşağıdaki notların olduğu görülmüştür.

### Beyanlar Bölümü:

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

## 7.3. Takyidat Açıklamaları

Yönetim planı beyanı ve cins değişikliği beyanı yasal bir gereklilik olup 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.

## 8. BELEDİYE İNCELEMELERİ

### 8.1. İmar Durumu

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

#### 519 ada 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.

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 kullanılabilir. Plan sınırları içerisindeki alanda ifraz yapılması halinde

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

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

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

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

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

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

Ancak plan sınırları içindeki alanda ifraz yapılması durumunda;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13- Belirtilmeyen durumlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir

## 8.2. İmar Dosyası İncelemesi

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

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 (m <sup>2</sup> )
	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
O	30.06.2011	551	25.06.2013	376	Konut	9	9	2.478
P	02.12.2011	1004	25.06.2013	376	Konut	51	51	10.298
R	02.12.2011 ve 31.12.2011	1004	25.06.2013	376	Garaj Binası	1	2	2.461
					Trafo Merkezi	1		115
					Ortak Alan			42.625

## 8.3. 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, 8.1. imar durumu başlığında açıklandığı üzere, plan notlarında değişikliğe gidilmiştir. Taşınmazların iskan belgesi bulunmakta olduğundan bu husus hukuki durumuna etki etmemektedir.

## 8.4. Yapı Denetim Firması

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

## 8.5. Son Üç Yıl İçindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

### 8.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

#### 8.5.1.1. Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri

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

### 8.5.2. Belediye Bilgileri

#### 8.5.2.1. 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 parselde ait planda ve plan notlarında, hiçbir değişiklik olmamıştır. Dolayısıyla dava konusu plan notlarının 4. ve 7.maddeleri, 1/1000 ölçekli Emek Revizyon Uygulama İmar Planında da hiçbir değişikliğe uğramaksızın yer almışlardır.
- 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 parselde ait 1/1000 lik plan notlarının 4.ve 7.maddelerinin, vaziyet planının ve yapı ruhsatlarının hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek iptallerini istemişler ve Bursa 2.İdare Mahkemesinde dava açmışlardır. Bursa 2.İdare Mahkemesinin vermiş olduğu iptal kararı temyiz edilmiş ve 2015/749 sayı ile dosya Danıştay 6. Dairesi'nde karar beklenmiştir.

- 519 ada 17 parsel ile 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.
- Sonuç olarak; 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. İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı Uyarınca değerlemeye konu olan taşınmazın Gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 9. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

### 9.1. 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 3.Etap Terrace Evleri Sitesi bünyesinde yer alan **11 adet konut, 1 Özel Otopark, 1 Trafo ve 519 Ada 16 Parselde konumlu Trafodur.**

Değerleme konusu taşınmaz, 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

## 9.2. Bölge Analizi

### 9.2.1. Bursa İli:

Bursa, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık dördüncü şehri 2014 itibarıyla 2.787.539 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 kentlerindedir. 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 yakıştırmaları yapılmıştır. Tofaş, Fiat, Renault, Peugeot, Karsan Otomotiv, binek otomobil ve ticari araçlar ile Cobra Güteryüz 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 Mentеше 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, mimarının 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.

Türkiye'de demir yolu ulaşımı ilk olarak Mudanya demir yollarının satın alınmasıyla gelişse de uzun yıllar TCDD tarafından Bursa'ya demir yolu ulaşımı sağlanmamıştı. 30 Aralık 2011 tarihinde Bursa hızlı tren hattı sözleşmesi imzalandı. Proje 2015 yılına kadar gerçekleştirilecek.

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. Kadiyayla 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.

### **9.2.2. 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,

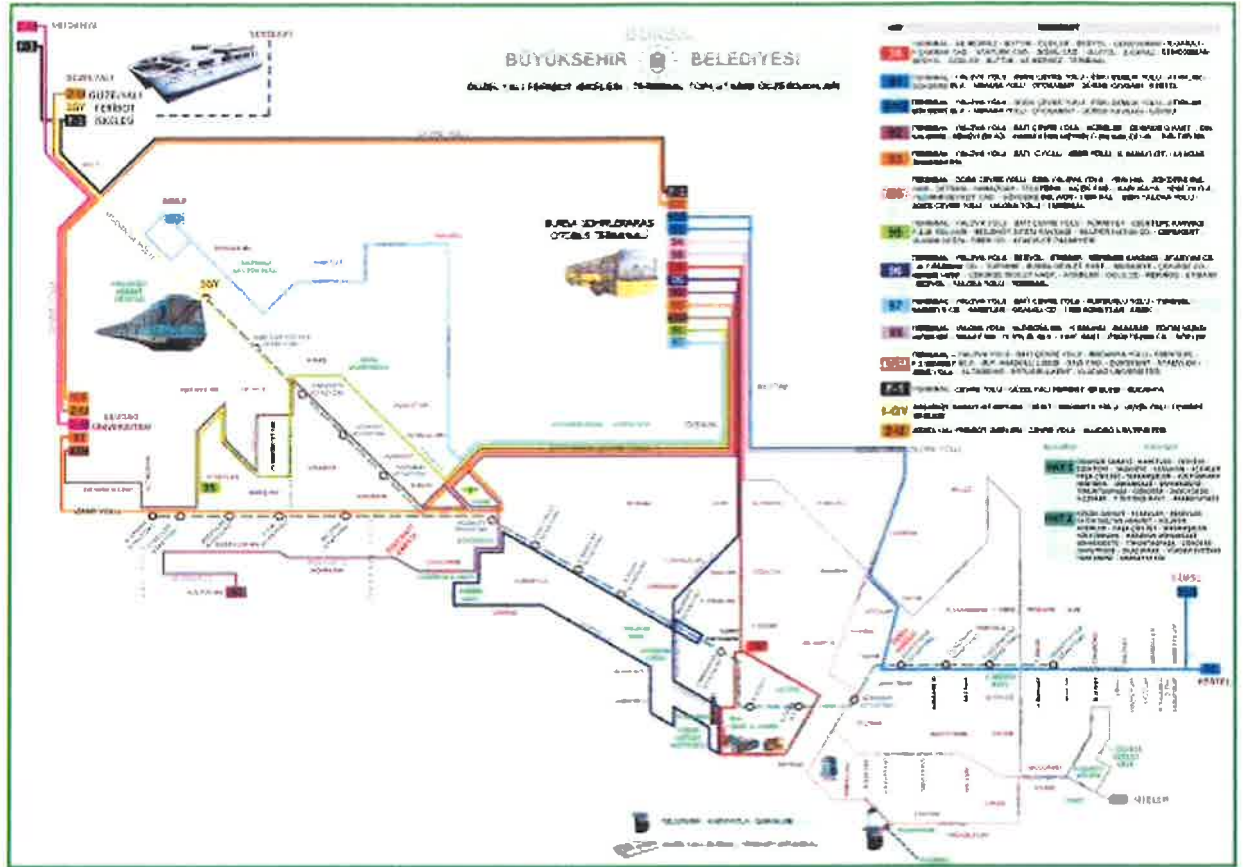
İbrahimpaşa, İnkaya, İntizam, İsmetiye, İstiklâl, İvazpaşa, Kavaklı, Kayhan, Kemerçeşme, Kırcaali, Kiremitçi, Kirazlı, Kocanaip, Koğukçınar, Kuruçeşme, Küçükbalıklı, Kükürtlü, Küplüpinar, Maksem, Mehmet Akif, Mollafenari, Mollagürani, Muradiye, Nalbantoğlu, Namıkkemal, Orhanbey, Osmangazi, Panayır, Pınarbaşı, 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 Gümüşi, (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.

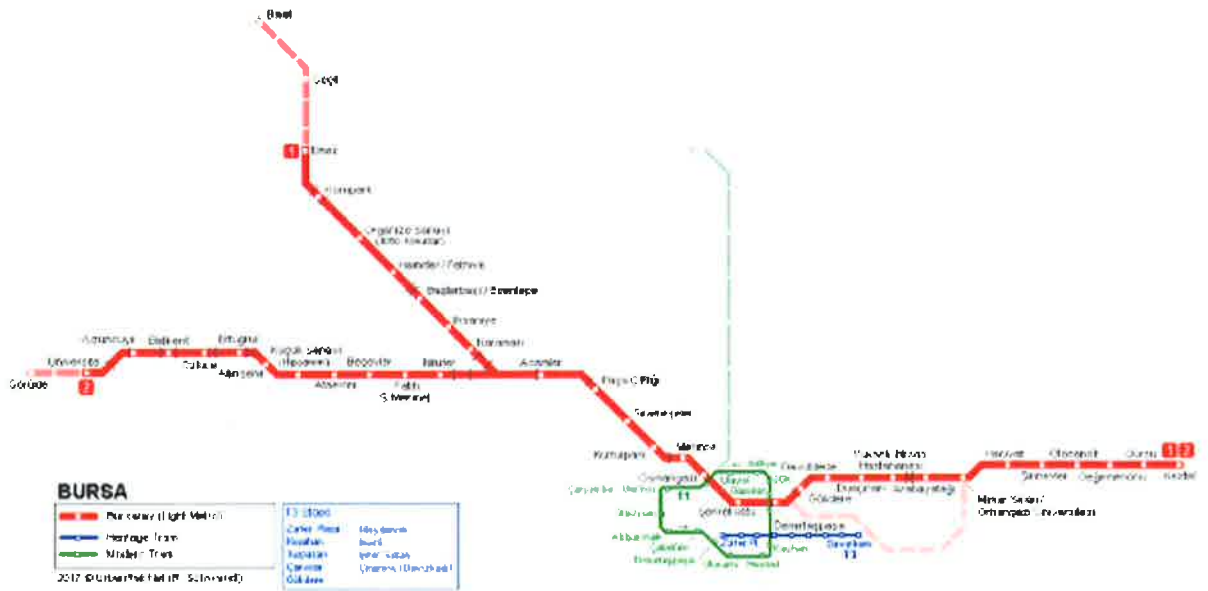
2009 yerel seçimleri ile birlikte Emek Belediyesi, Demirtaş Belediyesi ve bu belediyelere bağlı köyler tamamen Osmangazi Belediyesi'ne bağlandı. Şu an Osmangazi Belediyesi'nin toplam 112 mahallesi ve 26 köyü bulunmaktadır.

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.



**Bursa Ulaşım Haritası**



**BursaRay Haritası**

## 8.2. Dünya ekonomisine genel bakış

Son dönemde hız kazanan küresel ekonomik büyüme, büyük ekonomilerin pozitif yönde gelişme göstermesi ile daha dengeli bir hale gelmiş olup bu trendin 2018 yılında da devam edeceği öngörülmektedir.

Beklenenin üzerinde büyüme oranları yakalayan OECD ülkelerinin etkisiyle küresel ekonomik büyüme tahminleri %3,2 mertebesindeyken 2017 yılı için %3,7 olarak gerçekleşmektedir. OECD ülkelerinin ortalama büyüme oranı %2,2 olarak gerçekleşmiş, 2018 yılı için ise önceki tahmin olan %2 olarak kalmıştır. Bu artış, büyük oranda Euro bölgesinin güçlü büyüme dinamikleri ve ABD ekonomisinin 2017 yılında göstermiş olduğu performansa dayanmaktadır. Buna ek olarak Çin ve Hindistan gibi gelişmekte olan büyük ekonomilerin beklenenden yüksek performanslar göstermesinin de etkisi olduğunu unutmamak gerekir, zira Çin ekonomisinin 2017 yılında %6,9 büyümüş olup 2018 yılında ise %6,5 büyümesi beklenmektedir. Hindistan'ın büyüme dinamikleri yapısal reformlardan negatif etkilenmiş olsa da ülke ekonomisi yılsonunda % 7,2 lik bir büyüme oranı yakalamıştır.

Rusya ve Brezilya 2017 yılında %1,5 ve %1,8 lik büyüme oranları yakalamış, 2018 de ise %0,8 ve %1,9 tahminleri bulunmaktadır. Pek çok ülke ekonomisi büyüme potansiyelinin üzerinde genişlemeler gösterse de bu yükseliş trendinin sınırlı olabileceği düşünülmektedir. 2018 de yaşanabilecek gelişmeleri analiz ederken jeopolitik gelişmeleri ve para politikalarını normalleşmesini yakından takip etmek gerekmektedir.

Son olarak, emtia fiyatları ve özellikle petrol fiyatlarındaki istikrarın devam etmekte olan küresel ekonomik iyileşme için oldukça önemli bir faktör olduğu düşünülmektedir.

### **9.3. 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.

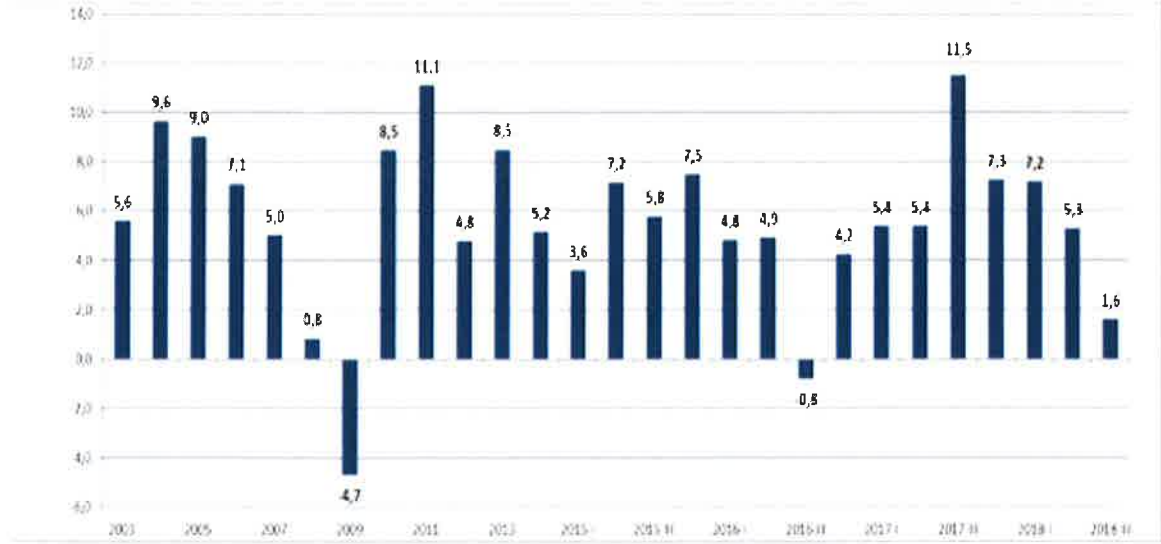
2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her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

2017 yılından itibaren gayrimenkul piyasasında durgunluk yaşanmaya başlamış olup kısa bir projeksiyonda durgunluğun devam edeceği beklenmektedir.

## Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye, 2018'in üçüncü çeyreğinde %1,6 oranında büyüme kaydetmiştir.

Türkiye ekonomisi 2017'in son çeyreğinde ise %7,3 oranında büyüme kaydetmiştir.



Kaynak: TÜİK

## IMF 2018 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2018	3,7	3,5	2,0	2,9	1,4	1,7	7,3	6,6
	2019	3,7	0,4	1,9	2,5	2,4	1,8	7,4	6,2
OECD	2018	3,7	3,3	1,9	2,9	1,2	1,6	7,5	6,6
	2019	3,5	-0,4	1,8	2,7	2,1	1,5	7,3	6,3
DB	2018	3,1	3,7	2,1	2,7	2,4	1,5	7,3	6,5
	2019	3,0	2,3	1,7	2,5	2,5	1,8	7,5	6,3

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Kasım 2018)

## 8.3. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

### Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.

## **Fırsatlar:**

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği (% 15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,

## **9.4. Karma Kullanımlı Gayrimenkul Projeleri**

Günümüzde karma kullanımlı gayrimenkul projeleri geliştirilerek yeni bir arazi 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 kütleinin üzerinde konut veya ofis kulelerinin yükseldiği örnekler 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.



## 10. AÇIKLAMALAR VE YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

### 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<sup>2</sup>'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 İlköğretim 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 tavanıdır. Tüm dairelerde ankastre mutfak ürünleri mevcuttur. Vitrifiye ve krome malzemelerinin montajı tamdır. Dairelerde iç kaplılar ahşap, dış kapılar çelik kapıdır. Pencere 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 <sup>2</sup> )
1	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	206,16
2	GÖKTERAS-A	A	3.BODRUM KAT	2	KONUT	3+1	B	164,33
3	GÖKTERAS-E	E	2.BODRUM KAT	4	KONUT	3+1	A	187,83
4	GÖKTERAS-E	E	13.KAT	49	KONUT	3+1	A	197,12
5	GÖKTERAS-G	G	13.KAT	49	KONUT	3+1	A	197,12
6	GÖKTERAS-G	G	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73
7	KÖŞETERAS-H	H	2.BODRUM KAT	7	KONUT	3+1	A	155,37
8	BAHÇETERAS-M	M	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57
9	GÖKTERAS-N	N	13.KAT	50	KONUT	3+1	B	151,73
10	BAHÇETERAS-O	O	3.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	A	198,57
11	GÖKTERAS-P	P	2.BODRUM KAT	6	KONUT	3+1	C	187,83
12	OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	1	ÖZEL OTO PARK (87 adet araçlık)			2461,55
13	OTOPARK-R	R	4.BODRUM KAT	2	ENERJİ MERK. TRAFO	-		115
<b>TOPLAM</b>								<b>4572,91</b>

## 11. 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 değerlendirilmesi 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.

## 12. 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,
- İnşaf 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.

## 13. FİYATLANDIRMA

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

Taşınmazların değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

- 13.1. İkame Maliyet Yaklaşımı
- 13.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi
- 13.3. İndirgenmiş Nakit Akımlar Yöntemi

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

### **13.1. 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 değerlendirme çalışmasında "Maliyet Yöntemi" kullanılmamıştır.

### 13.2. 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 konum, kullanım alanı büyüklüğü, manzara, inşai kalite, konfor ve teknik donanım gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

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/m <sup>2</sup> )
SATILIK	163	15	3+1	640.000	3.926
SATILIK	165	3	3+1	640.000	3.879
SATILIK	163	15	3+1	715.000	4.387
SATILIK	155	13	3+1	625.000	4.032
SATILIK	187	1	3+1	750.000	4.011
SATILIK	207	4	4+1	780.000	3.768
SATILIK	198	Bahçe	4+1	810.000	4.091
<b>ORTALAMA</b>					<b>4.013</b>

#### **Satılık Konut Emsal Analizi:**

	Kullanım Alanı m2	Birim Satış Fiyatı	Pazarlık Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Konum ve Şerefiye		Dekorasyonlu/ Dekorasyonsuz		Toplam Düzeltilme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer		
												3.600
Emsal 1	163	3.926	-10%	3.534	0%	3.534	0%	3.534	0%	3.534	-10%	3534
Emsal 2	165	3.879	-10%	3.491	0%	3.491	0%	3.491	0%	3.491	-10%	3491
Emsal 3	163	4.387	-10%	3.948	0%	3.948	0%	3.948	0%	3.948	-10%	3948
Emsal 4	155	4.032	-10%	3.629	0%	3.629	0%	3.629	0%	3.629	-10%	3629
Emsal 5	187	4.011	-10%	3.610	0%	3.610	0%	3.610	0%	3.610	-10%	3610
Emsal 6	207	3.768	-10%	3.391	0%	3.391	0%	3.391	0%	3.391	-10%	3391
Emsal 7	198	4.091	-10%	3.682	0%	3.682	0%	3.682	0%	3.682	-10%	3682

Emsal yaklaşımı yöntemine göre birim m<sup>2</sup> değerinin 3.600 TL/m<sup>2</sup> 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/m <sup>2</sup> )
KİRALIK	200	4	4+1	2.900	15
KİRALIK	198	5	4+1	3.000	15
KİRALIK	151	13	3+1	2.600	17
KİRALIK	187	12	3+1	2.650	14
KİRALIK	187	10	3+1	2.900	16
KİRALIK	187	11	3+1	2.850	15
KİRALIK	163	15	3+1	2.950	18

### Kiralık Konut Emsal Analizi:

	Kullanım Alanı m2	Birim Kira Fiyatı	Pazarlık Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Konum ve Şerefiye		Dekorasyonlu/ Dekorasyonsuz		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer		
												15
Emsal 1	200	15	-10%	13	0%	13	0%	13	0%	13	-10%	13
Emsal 2	198	15	-10%	14	0%	14	0%	14	0%	14	-10%	14
Emsal 3	151	17	-10%	15	0%	15	0%	15	0%	15	-10%	15
Emsal 4	187	14	-10%	13	0%	13	0%	13	0%	13	-10%	13
Emsal 5	187	16	-10%	14	0%	14	0%	14	0%	14	-10%	14
Emsal 6	187	15	-10%	14	0%	14	0%	14	0%	14	-10%	14
Emsal 7	163	18	-10%	16	0%	16	0%	16	0%	16	-10%	16

Emsal yaklaşımı yöntemine göre birim m<sup>2</sup> değerinin 15 TL/m<sup>2</sup> 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 Dükkan Emsalleri (Otopark için):**

#### **1-Emsal: İnşaat Firması - SATILIK - 224 413 91 91**

Taşınmaza yakın mesafede 10-15 yıllık binada zemin katta konumlu 330 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 400.000,-TL bedelle satılıktır. (1.212,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **2-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 532 714 54 39**

Taşınmaza yakın mesafede 10-15 yıllık binada zemin katta konumlu 160 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 400.000,-TL bedelle satılıktır. (2.500,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **3-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 551 018 52 00**

Taşınmaza yakın mesafede 4 yıllık binada zemin katta konumlu 150 m<sup>2</sup> kullanım alanlı depolu dükkan 160.000,-TL bedelle satılıktır. (1.067,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **4-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 224 246 88 55**

Taşınmaza yakın mesafede 3 yıllık binada zemin katta konumlu 430 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 1.700.000,-TL bedelle satılıktır. (3.953,-TL/m<sup>2</sup>)

### **Emsal Analizi Satılık Dükkan (Otopark için)**

	Kullanım Alanı m <sup>2</sup>	Birim Satış Fiyatı	Pazarlık Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Konum ve Şerefiye		Fonksiyonel Düzeltme		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer		
												1.510
Emsal 1	330	1.212	-10%	1.091	-10%	982	25%	1.227	-30%	859	-25%	859
Emsal 2	160	2.500	-10%	2.250	-15%	1.913	20%	2.295	-30%	1.607	-35%	1607
Emsal 3	150	1.067	-10%	960	-10%	864	20%	1.037	-30%	726	-30%	726
Emsal 4	430	3.953	-10%	3.558	-15%	3.024	35%	4.082	-30%	2.858	-20%	2858

Emsal yaklaşımı yöntemine göre birim m<sup>2</sup> değerinin 1.510 TL/m<sup>2</sup> olduğu tahmin ve takdir edilmiştir. R Blok 1 nolu özel otoparkın konumu, kullanım fonksiyonu ve gelir getirebilecek bir mülk olması dikkate alındığında emsallere göre şerefiyesinin daha düşük olduğu ön görülmüştür.

### **Kiralık Dükân Emsalleri (Otopark için):**

#### **1-Emsal: Sahibinden - SATILIK - 532 241 17 81**

Taşınmaza yakın mesafede Hancı Caddesi üzerinde konumlu 200 m<sup>2</sup> kullanım alanlı depolu dükân aylık 2.250,-TL bedelle kiralıktır. (11,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **2-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 224 452 25 00**

Taşınmaza yakın mesafede Hancı Caddesi üzerinde konumlu 75 m<sup>2</sup> kullanım alanlı giriş dükkan aylık 1.000,-TL bedelle kiralıktır. (13,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **3-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 224 413 47 77**

Taşınmaza yakın mesafede Hancı Caddesi üzerinde konumlu 400 m<sup>2</sup> kullanım alanlı asma katlı dükkan aylık 6.000,-TL bedelle kiralıktır. (15,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **4-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 224 413 91 91**

Taşınmaza yakın mesafede yer aldığı bölgede konumlu 110 m<sup>2</sup> kullanım alanlı giriş dükkan aylık 1.850,-TL bedelle kiralıktır. (17,-TL/m<sup>2</sup>)

### **Emsal Analizi Kiralık Dükkan (Otopark için)**

	Kullanım Alanı m <sup>2</sup>	Birim Kira Fiyatı	Pazarlık Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Konum ve Şerefiye		Fonksiyonel Düzeltme		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer		
												6,50
Emsal 1	200	11	-10%	10	-15%	8	-20%	7	-30%	5	-75%	5
Emsal 2	75	13	-10%	12	-25%	9	-20%	7	-30%	5	-85%	5
Emsal 3	400	15	-10%	14	-10%	12	-15%	10	-30%	7	-65%	7
Emsal 4	110	17	-10%	15	-10%	14	-10%	12	-30%	9	-60%	9

Emsal yaklaşımı yöntemine göre kira birim m<sup>2</sup> değerinin 6,5 TL/m<sup>2</sup> olduğu tahmin ve takdir edilmiştir. R Blok 1 nolu özel otoparkın konumu, kullanım fonksiyonu ve gelir getirebilecek bir mülk olması dikkate alındığında emsallere göre şerefiyesinin daha düşük olduğu ön görülmüştür.

### Değer Tablosu:

Sıra No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Blok No	Brüt m2	Büyükük için Düzeltme	Kat için Düzeltme	Cephe için Düzeltme	Ortalama Birim Satış Değeri (TL)	Düzeltilmiş Birim Satış Değeri (TL)	Piyasa Değeri (TL)
1	3.BODRUM	1	A	206,16	1,04	0,93	1,02	3.600,00	3.551,56	735.000
2	3.BODRUM	2	A	164,33	1,06	0,93	1,02	3.600,00	3.619,86	595.000
3	3.BODRUM	1	D	198,57	1,04	0,93	1,02	3.600,00	3.551,56	710.000
4	12	47	E	151,73	1,07	1,05	0,95	3.600,00	3.842,37	585.000
5	13	49	E	197,12	1,04	1,05	0,95	3.600,00	3.734,64	740.000
6	13	49	G	197,12	1,04	1,05	0,95	3.600,00	3.734,64	740.000
7	3.BODRUM	4	H	163,33	1,06	0,93	0,9	3.600,00	3.193,99	525.000
8	2.BODRUM	7	H	155,37	1,07	0,95	0,9	3.600,00	3.293,46	515.000
9	3.BODRUM	2	I	164,33	1,06	0,93	1,02	3.600,00	3.619,86	595.000
10	3.BODRUM	1	M	198,57	1,04	0,93	1,02	3.600,00	3.551,56	710.000
11	13	50	N	151,73	1,07	1,05	0,95	3.600,00	3.842,37	585.000
12	3.BODRUM	1	O	198,57	1,04	0,93	1,02	3.600,00	3.551,56	710.000
13	2.BODRUM	6	P	187,83	1,05	0,95	1	3.600,00	3.591,00	675.000
<b>KONUTLAR TOPLAM DEĞER</b>										<b>8.420.000</b>
14	4.BODRUM	1	R	2461,55					1.510	3.715.000
15	4.BODRUM	2	R	115					0	0
<b>GENEL TOPLAM</b>										<b>12.135.000</b>

**Not: R Blok 2 bağımsız bölüm nolu trafo değerlemede dikkate alınmamıştır.**

### Ulaşılan Sonuç

Taşınmazlar için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı başlığı altında verilen piyasa araştırmalarından hareketle, benzer özellikler taşıyan taşınmazların toplam değeri için **12.135.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir.



### Kira Değer Tablosu:

Sıra No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Blok No	Brüt m2	Büyükük için Düzeltme	Kat için Düzeltme	Cephe için Düzeltme	Ortalama Birim Kira Değeri (TL)	Düzeltilmiş Birim Kira Değeri (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)
1	3.BODRUM	1	A	206,16	1,04	0,93	1,02	15,00	14,80	3.100
2	3.BODRUM	2	A	164,33	1,06	0,93	1,02	15,00	15,08	2.500
3	3.BODRUM	1	D	198,57	1,04	0,93	1,02	15,00	14,80	3.000
4	12	47	E	151,73	1,07	1,05	0,95	15,00	16,01	2.500
5	13	49	E	197,12	1,04	1,05	0,95	15,00	15,56	3.100
6	13	49	G	197,12	1,04	1,05	0,95	15,00	15,56	3.100
7	3.BODRUM	4	H	163,33	1,06	0,93	0,9	15,00	13,31	2.200
8	2.BODRUM	7	H	155,37	1,07	0,95	0,9	15,00	13,72	2.200
9	3.BODRUM	2	I	164,33	1,06	0,93	1,02	15,00	15,08	2.500
10	3.BODRUM	1	M	198,57	1,04	0,93	1,02	15,00	14,80	3.000
11	13	50	N	151,73	1,07	1,05	0,95	15,00	16,01	2.500
12	3.BODRUM	1	O	198,57	1,04	0,93	1,02	15,00	14,80	3.000
13	2.BODRUM	6	P	187,83	1,05	0,95	1	15,00	14,96	2.900
<b>KONUTLAR TOPLAM KİRA DEğERİ</b>										<b>35.600</b>
18	4.BODRUM	1	R	2461,55					6,5	16.000
19	4.BODRUM	2	R	115					0	0
<b>GENEL TOPLAM KİRA DEğERİ</b>										<b>51.600</b>

### 13.3. 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 gelirin bu oran uygulanır.

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

### **Konutlar İçin:**

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre (Konutlar İçin)	
Kiralanacak Alan	2.334,76
Toplam Potansiyel Kira Geliri (TL)	35,600
Toplam Yıllık Potansiyel Kira Geliri (TL)	427.200
Kapitalizasyon Oranı (*)	0,047
Net Bugünkü Değer (TL)	9.090.000

Emsallerin satış ve kira bedellerinden hareketle kapitalizasyon oranı %4,7 olarak takdir edilmiştir.

### **R Blok 1 nolu Otopark İçin:**

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre (Özel Otopark İçin)	
Kiralanacak Alan	2.461,55
Toplam Potansiyel Kira Geliri (TL)	16.000
Toplam Yıllık Potansiyel Kira Geliri (TL)	192.000
Kapitalizasyon Oranı (*)	0,077
Net Bugünkü Değer (TL)	2.495.000

Emsallerin satış ve kira bedellerinden hareketle kapitalizasyon oranı % 7,70 olarak takdir edilmiştir.

## **Ulaşılan Sonuç**

Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) yöntemine göre; taşınmazların toplam değeri **11.585.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

## 14. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Görülebileceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirlerine yakındır.

KORUPARK 3.ETAP İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	12.135.000
İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLAR YÖNTEMİ	11.585.000

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 dahil toplam değeri **12.135.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

### 14.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazlar için kira değeri analizi yapılmış olup rapor konusu bağımsız bölümlerin aylık toplam kira değeri **51.600 TL** olarak takdir edilmiştir.

### 14.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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 edilmiştir. İptal edilen plan notları, plan notları bölümünde üstü çizili olarak belirtilmiştir. Parsel üzerinde mevcut yapılara ait tasdikli mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri mevcut olup imar bilgileri açısından taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca yoktur.

**14.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar**

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

**14.5. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri**

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

**14.6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi**

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

**14.8. 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.

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

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

## 15. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen Korupark 3.Etap Teras Evleri Projesi bünyesindeki **11 adet konut ve 1 adet özel otoparkın** yerinde yapılan incelemesinde konumlarına, fiziksel özelliklerine, yapıların mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, yasal izinlerine, yasal kullanım alanı büyüklüğüne ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **-519 ada 16 nolu trafo imarlı parsel ve R blok 2 bağımsız bölüm nolu trafo merkezi dikkate alınmaksızın-** günümüz ekonomik koşulları itibarı ile **arsa payları dahil toplam değeri için,**

**12.135.000,-TL** (Onikimilyonyüzotuzbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(12.135.000,-TL ÷ 5,2704 TL/USD (\*)  $\cong$  **2.302.000,-USD**)

(12.135.000,-TL ÷ 6,0388 TL/Euro (\*)  $\cong$  **2.010.000,-Euro**)

(\*) 31.12.2018 tarihli TCMB Döviz Satış Kuru 1,-Euro = 6,0388 TL; 1,- USD = 5,2704 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

11 adet konut KDV dahil (%1) toplam değeri 8.504.200,-TL; R Blok 1 bağımsız nolu özel otoparkın KDV dahil (%18) değeri 4.383.700,-TL'dir.

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

İşbu rapor, **Torunlar Gayrimenkul ve Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve 2 (iki) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2019

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2018)

### Eki:

- Uydu Fotoğrafları
- Fotoğraflar
- Proje resimleri
- Resmi Yazılar
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- İmar Durum Plan Örneği
- İmar Durum Yazısı
- Tapu Kayıtları
- Tapu suretleri
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri

**Kıvanç KILVAN**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 400114)

Saygılarımızla,  
**LOTUS Gayrimenkul Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.**

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Güneş Sok. No: 37  
Beşiktaş İş Merkezi Kat: 3/8  
34710 Avcılar/İstanbul, Kadıköy/İSTANBUL  
Kadıköy Vt. No: 609 031 8479  
T.C. Sic. No: 542757/490339

**Ercan MEŞE**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 406154)