



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Anıbadem / Kadıköy / İST

Telefon + 90 216 545 48 68 • 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

(Korupark 1. ve 2. Etap)

(201 Adet Depo, 5 Adet İşyeri ve 1 Adet Trafo)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

TORUNLAR  **GYO**

Rapor No: 2018 / 399

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.....	12
7.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	12
8.	BELEDİYE İNCELEMELERİ.....	13
8.1.	İMAR DURUMU.....	13
8.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	15
8.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR.....	16
8.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	16
8.5.	SON ÜÇ YIL İÇİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	16
9.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU.....	17
9.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	17
9.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	19
9.2.1.	BURSA İLİ:.....	19
9.2.2.	OSMANGAZİ İLÇESİ.....	21
9.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	24
9.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	25
9.5.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	26
9.6.	KARMA KULLANIMLI GAYRİMENKUL PROJELERİ.....	27
10.	AÇIKLAMALAR VE YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	28
11.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	33
12.	DEĞERLENDİRME.....	33
13.	FİYATLANDIRMA.....	34
13.1.	İKAME MALİYET YAKLAŞIMI.....	34
13.2.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ.....	34
13.3.	İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLAR YÖNTEMİ.....	41
14.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....	43
14.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	43
14.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	43
14.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	43
14.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR.....	44
14.5.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	44
14.6.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	44
14.7.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	44
14.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI.....	44
14.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	44
15.	SONUÇ.....	45

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Emek Adnan Menderes Mahallesi, Mudanya Yolu 9.Km. Korupark 1. ve 2. Etapta yer alan 201 Adet Depo, 5 Adet İşyeri ve 1 Adet Trafo <u>Osmangazi / BURSA</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	19 Kasım 2018 tarih ve 951 – 2018/046 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2018
RAPOR TESLİM TARİHİ	08 Ocak 2019
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	519 Ada 14 Parsel Korupark 1. ve 2. Etapta yer alan 201 Adet Depo, 5 Adet İşyeri ve 1 Adet Trafo
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet/Hisseli mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Bursa ili, Osmangazi İlçesi, Emek Mahallesi, 519 Ada 14 Parsel Korupark 1. ve 2. Etapta yer alan 201 Adet Depo, 5 Adet İşyeri ve 1 Adet Trafo (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	519 ada, 14 parsel "Konut Alanı" (KAKS: 1,80) (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 519 Ada 14 Parsel Korupark 1. ve 2. Etapta yer alan 201 Adet Depo, 5 Adet İşyeri ve 1 Adet Trafonun pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme 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 14 PARSELDE KONUMLU KORUPARK 1. VE 2. ETAPTA YER ALAN 201 ADET DEPO, 5 ADET İŞYERİ VE 1 ADET TRAFONUN TOPLAM DEĞERİ	22.433.050,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
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 değerlemede dikkate alınmamıştır.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Çarşı Sok. No: 37
Akçın İş Merkezi Kat: 3/8
34718 Acıbadem Kadıköy/İSTANBUL
Kadıköy V.D. No: 031 8479
Tic. Sic. No: 542751/490339

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.								
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Emek Adnan Menderes Mahallesi, Mudanya Yolu 9.Km. Korupark 1. ve 2. Etapta yer alan 201 Adet Depo, 5 Adet İşyeri ve 1 Adet Trafo Osmangazi / BURSA								
DAYANAK SÖZLEŞME	19 Kasım 2018 tarih ve 951 - 2018/046 no ile								
MÜŞTERİ NO	951								
RAPOR NO	2018/399								
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2018								
RAPOR TESLİM TARİHİ	08 Ocak 2019								
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 519 Ada 14 Parsel Korupark 1. ve 2. Etapta yer alan 201 Adet Depo, 5 Adet İşyeri ve 1 Adet Trafonun pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.								
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme 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 DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	<table border="1"><tr><td>RAPOR TARİHİ</td><td>05.01.2018</td></tr><tr><td>RAPOR NUMARASI</td><td>2017/577</td></tr><tr><td>RAPORU HAZIRLAYANLAR</td><td>Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)</td></tr><tr><td>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)</td><td>20.613.050</td></tr></table>	RAPOR TARİHİ	05.01.2018	RAPOR NUMARASI	2017/577	RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)	TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	20.613.050
RAPOR TARİHİ	05.01.2018								
RAPOR NUMARASI	2017/577								
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)								
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	20.613.050								

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,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	600.000,-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	% 25,16
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. 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

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 m ²

(*) Sedir-1, B Blok 3.bodrum kat 88 bağımsız bölüm nolu Deponun 1/2 hissesi Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne diğer 1/2 hissesi ise Neslihan GÜLCAN'a aittir. Sedir-2, C Blok 3.bodrum kat 81 bağımsız bölüm nolu Deponun 1/2 hissesi Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne diğer 1/2 hissesi ise Şennur DEMİRBEY'e aittir. Diğer bağımsız bölümlerin tamamı Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne aittir.

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

Sıra NO	Blok Adı	Blok NO	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Arsa Payı		CİLT NO	SAHİFE NO	TAPU TARİHİ	YEVMIY E NO
1	ÇINAR-2	A	4.BODRUM KAT	53	DEPO	57	/ 4743434	15	1468	16.10.2008	27652
2	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	82	DEPO	64	/ 4743434	16	1550	16.10.2008	27652
3	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	88	DEPO	58	/ 4743434	16	1556	17.4.2009	8015
4	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	91	DEPO	57	/ 4743434	16	1559	16.10.2008	27652
5	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	102	DEPO	55	/ 4743434	16	1570	16.10.2008	27652
6	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	107	DEPO	64	/ 4743434	16	1575	16.10.2008	27652
7	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	108	DEPO	64	/ 4743434	16	1576	16.10.2008	27652
8	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	109	DEPO	65	/ 4743434	16	1577	16.10.2008	27652
9	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	112	DEPO	59	/ 4743434	16	1580	16.10.2008	27652
10	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	113	DEPO	57	/ 4743434	16	1581	16.10.2008	27652
11	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	135	DEPO	55	/ 4743434	17	1602	16.10.2008	27652
12	SEDİR-2	C	3.BODRUM KAT	73	DEPO	64	/ 4743434	17	1678	16.10.2008	27652
13	SEDİR-2	C	3.BODRUM KAT	81	DEPO	55	/ 4743434	18	1686	22.6.2009	12498
14	SEDİR-2	C	3.BODRUM KAT	110	DEPO	57	/ 4743434	18	1715	16.10.2008	27652
15	SEDİR-2	C	4.BODRUM KAT	133	DEPO	294	/ 4743434	18	1738	16.10.2008	27652
16	SEDİR-2	C	4.BODRUM KAT	134	DEPO	236	/ 4743434	18	1739	16.10.2008	27652
17	SEDİR-2	C	4.BODRUM KAT	135	DEPO	293	/ 4743434	18	1740	16.10.2008	27652
18	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	75	DEPO	64	/ 4743434	19	1815	16.10.2008	27652
19	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	76	DEPO	51	/ 4743434	19	1816	16.10.2008	27652
20	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	77	DEPO	48	/ 4743434	19	1817	16.10.2008	27652
21	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	78	DEPO	48	/ 4743434	19	1818	16.10.2008	27652
22	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	79	DEPO	49	/ 4743434	19	1819	16.10.2008	27652
23	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	80	DEPO	48	/ 4743434	19	1820	16.10.2008	27652
24	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	81	DEPO	58	/ 4743434	19	1821	16.10.2008	27652
25	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	82	DEPO	55	/ 4743434	19	1822	16.10.2008	27652
26	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	83	DEPO	55	/ 4743434	19	1823	16.10.2008	27652
27	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	84	DEPO	57	/ 4743434	19	1824	16.10.2008	27652
28	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	85	DEPO	65	/ 4743434	19	1825	16.10.2008	27652
29	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	86	DEPO	52	/ 4743434	19	1826	16.10.2008	27652
30	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	87	DEPO	58	/ 4743434	19	1827	16.10.2008	27652
31	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	88	DEPO	58	/ 4743434	19	1828	16.10.2008	27652

32	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	89	DEPO	58	/	4743434	19	1829	16.10.2008	27652
33	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	90	DEPO	58	/	4743434	19	1830	16.10.2008	27652
34	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	91	DEPO	60	/	4743434	19	1831	16.10.2008	27652
35	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	92	DEPO	52	/	4743434	19	1832	16.10.2008	27652
36	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	93	DEPO	58	/	4743434	19	1833	16.10.2008	27652
37	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	94	DEPO	61	/	4743434	19	1834	16.10.2008	27652
38	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	95	DEPO	55	/	4743434	19	1835	16.10.2008	27652
39	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	96	DEPO	68	/	4743434	19	1836	16.10.2008	27652
40	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	97	DEPO	68	/	4743434	19	1837	16.10.2008	27652
41	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	98	DEPO	68	/	4743434	19	1838	16.10.2008	27652
42	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	132	DEPO	55	/	4743434	19	1872	16.10.2008	27652
43	SEDİR-8	D	4.BODRUM KAT	135	DEPO	294	/	4743434	19	1875	16.10.2008	27652
44	SEDİR-8	D	4.BODRUM KAT	136	DEPO	236	/	4743434	19	1876	16.10.2008	27652
45	SEDİR-8	D	4.BODRUM KAT	137	DEPO	293	/	4743434	19	1877	16.10.2008	27652
46	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	75	DEPO	64	/	4743434	20	1952	16.10.2008	27652
47	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	76	DEPO	51	/	4734434	20	1953	16.10.2008	27652
48	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	77	DEPO	48	/	4725434	20	1954	16.10.2008	27652
49	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	78	DEPO	48	/	4716434	20	1955	16.10.2008	27652
50	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	79	DEPO	49	/	4707434	20	1956	16.10.2008	27652
51	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	80	DEPO	48	/	4698434	20	1957	16.10.2008	27652
52	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	81	DEPO	58	/	4689434	20	1958	16.10.2008	27652
53	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	82	DEPO	55	/	4680434	20	1959	16.10.2008	27652
54	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	83	DEPO	55	/	4671434	20	1960	16.10.2008	27652
55	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	84	DEPO	57	/	4662434	20	1961	16.10.2008	27652
56	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	85	DEPO	65	/	4653434	20	1962	16.10.2008	27652
57	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	86	DEPO	52	/	4644434	20	1963	16.10.2008	27652
58	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	87	DEPO	58	/	4635434	20	1964	16.10.2008	27652
59	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	88	DEPO	58	/	4626434	20	1965	16.10.2008	27652
60	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	89	DEPO	58	/	4617434	20	1966	16.10.2008	27652
61	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	90	DEPO	58	/	4608434	20	1967	16.10.2008	27652
62	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	91	DEPO	60	/	4599434	20	1968	16.10.2008	27652
63	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	92	DEPO	52	/	4590434	20	1969	16.10.2008	27652
64	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	93	DEPO	58	/	4581434	20	1970	16.10.2008	27652
65	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	94	DEPO	61	/	4572434	20	1971	16.10.2008	27652
66	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	95	DEPO	55	/	4563434	20	1972	16.10.2008	27652
67	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	96	DEPO	68	/	4554434	20	1973	16.10.2008	27652
68	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	97	DEPO	68	/	4545434	20	1974	16.10.2008	27652
69	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	98	DEPO	68	/	4536434	20	1975	16.10.2008	27652
70	SEDİR-9	E	4.BODRUM KAT	135	DEPO	294	/	4518434	21	2012	16.10.2008	27652
71	SEDİR-9	E	4.BODRUM KAT	136	DEPO	236	/	4509434	21	2013	16.10.2008	27652
72	SEDİR-9	E	4.BODRUM KAT	137	DEPO	293	/	4500434	21	2014	16.10.2008	27652
73	ÇINAR-4	F	3.BODRUM KAT	31	İŞYERİ	1	/	4743434	21	2045	16.10.2008	27652
74	ÇINAR-4	F	4.BODRUM KAT	32	DEPO	413	/	4743434	21	2046	16.10.2008	27652
75	ÇINAR-4	F	4.BODRUM KAT	39	DEPO	680	/	4743434	21	2053	16.10.2008	27652
76	ÇINAR-3	G	3.BODRUM KAT	31	İŞYERİ	1	/	4743434	22	2084	16.10.2008	27652
77	ÇINAR-3	G	4.BODRUM KAT	33	DEPO	72	/	4743434	22	2086	16.10.2008	27652
78	ÇINAR-3	G	4.BODRUM KAT	34	DEPO	94	/	4743434	22	2087	16.10.2008	27652
79	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	70	DEPO	49	/	4743434	22	2157	16.10.2008	27652
80	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	71	DEPO	48	/	4743434	22	2158	16.10.2008	27652
81	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	72	DEPO	63	/	4743434	22	2159	16.10.2008	27652
82	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	90	DEPO	51	/	4743434	23	2177	16.10.2008	27652
83	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	93	DEPO	63	/	4743434	23	2180	16.10.2008	27652
84	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	94	DEPO	61	/	4743434	23	2181	16.10.2008	27652
85	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	95	DEPO	61	/	4743434	23	2182	16.10.2008	27652
86	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	96	DEPO	40	/	4743434	23	2183	16.10.2008	27652
87	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	97	DEPO	59	/	4743434	23	2184	16.10.2008	27652
88	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	98	DEPO	51	/	4743434	23	2185	16.10.2008	27652
89	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	99	DEPO	51	/	4743434	23	2186	16.10.2008	27652
90	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	100	DEPO	51	/	4743434	23	2187	16.10.2008	27652
91	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	101	DEPO	51	/	4743434	23	2188	16.10.2008	27652
92	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	102	DEPO	51	/	4743434	23	2189	16.10.2008	27652
93	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	103	DEPO	47	/	4743434	23	2190	16.10.2008	27652
94	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	104	DEPO	47	/	4743434	23	2191	16.10.2008	27652
95	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	105	DEPO	46	/	4743434	23	2192	16.10.2008	27652
96	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	106	DEPO	45	/	4743434	23	2193	16.10.2008	27652
97	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	107	DEPO	45	/	4743434	23	2194	16.10.2008	27652

164	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	72	DEPO	63	/	4743434	25	2407	16.10.2008	27652
165	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	73	DEPO	63	/	4743434	25	2408	16.10.2008	27652
166	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	74	DEPO	63	/	4743434	25	2409	16.10.2008	27652
167	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	111	DEPO	66	/	4743434	25	2446	16.10.2008	27652
168	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	112	DEPO	64	/	4743434	25	2447	16.10.2008	27652
169	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	113	DEPO	66	/	4743434	25	2448	16.10.2008	27652
170	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	114	DEPO	66	/	4743434	25	2449	16.10.2008	27652
171	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	115	DEPO	65	/	4743434	25	2450	16.10.2008	27652
172	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	116	DEPO	52	/	4743434	25	2451	16.10.2008	27652
173	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	117	DEPO	63	/	4743434	25	2452	16.10.2008	27652
174	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	118	DEPO	59	/	4743434	25	2453	16.10.2008	27652
175	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	119	DEPO	60	/	4743434	25	2454	16.10.2008	27652
176	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	120	DEPO	60	/	4743434	25	2455	16.10.2008	27652
177	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	121	DEPO	60	/	4743434	25	2456	16.10.2008	27652
178	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	122	DEPO	67	/	4743434	25	2457	16.10.2008	27652
179	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	123	DEPO	69	/	4743434	25	2458	16.10.2008	27652
180	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	124	DEPO	66	/	4743434	25	2459	16.10.2008	27652
181	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	125	DEPO	61	/	4743434	25	2460	16.10.2008	27652
182	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	126	DEPO	56	/	4743434	25	2461	16.10.2008	27652
183	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	127	DEPO	58	/	4743434	25	2462	16.10.2008	27652
184	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	128	DEPO	49	/	4743434	25	2463	16.10.2008	27652
185	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	73	DEPO	65	/	4743434	26	2536	16.10.2008	27652
186	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	74	DEPO	163	/	4743434	26	2537	16.10.2008	27652
187	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	89	DEPO	57	/	4743434	26	2552	16.10.2008	27652
188	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	103	DEPO	58	/	4743434	26	2566	16.10.2008	27652
189	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	107	DEPO	50	/	4743434	26	2570	16.10.2008	27652
190	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	112	DEPO	67	/	4743434	26	2575	16.10.2008	27652
191	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	73	DEPO	40	/	4743434	27	2667	16.10.2008	27652
192	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	79	DEPO	50	/	4743434	27	2673	16.10.2008	27652
193	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	80	DEPO	49	/	4743434	27	2674	16.10.2008	27652
194	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	97	DEPO	47	/	4743434	27	2691	16.10.2008	27652
195	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	113	DEPO	51	/	4743434	28	2707	16.10.2008	27652
196	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	114	DEPO	64	/	4743434	28	2708	16.10.2008	27652
197	ÇINAR-1	M	3.BODRUM KAT	32	DEPO	112	/	4743434	28	2747	16.10.2009	27653
198	ÇINAR-1	M	4.BODRUM KAT	57	DEPO	62	/	4743434	28	2772	16.10.2008	27652
199	ÇINAR-1	M	4.BODRUM KAT	58	DEPO	62	/	4743434	28	2773	16.10.2008	27652
200	OTOPARK	N	3.BODRUM KAT	1	İŞYERİ	6763	/	4743434	28	2778	16.10.2008	27652
201	OTOPARK	N	3-4.BODRUM KAT	2	İŞYERİ	2	/	4743434	28	2779	16.10.2008	27652
202	OTOPARK	N	3-4.BODRUM KAT	3	İŞYERİ	2	/	4743434	28	2780	16.10.2008	27652
203	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	5	DEPO	2449	/	4743434	28	2782	16.10.2008	27652
204	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	6	DEPO	2065	/	4743434	28	2783	16.10.2008	27652
205	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	7	DEPO	1005	/	4743434	28	2784	16.10.2008	27652
206	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	8	DEPO	1323	/	4743434	28	2785	16.10.2008	27652
207	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	9	TRAFO	1	/	4743434	28	2786	16.10.2008	27652

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 taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların olduğu görülmüştür.

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)

7.3. Takyidat Açıklamaları

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

Hak ve mükellefiyetler bölümünde yer alan geçit hakkı Korupark Projesinin birden fazla parselden oluşmasına istinaden Korupark AVM'den siteye geçiş için konulmuş olup, taşınmazların alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir.

İrtifak hakları bölümünde yer alan, "TEDAŞ lehine intifa hakkı (99 yıl) (N Blok (9) bağımsız bölüm numaralı "Trafo" nitelikli taşınmaz üzerinde)" taşınmazların bulunduğu parsel enerji ihtiyacına yönelik olarak teknik nedenlerle konulmak zorunda olduğundan taşınmazların alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir.

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

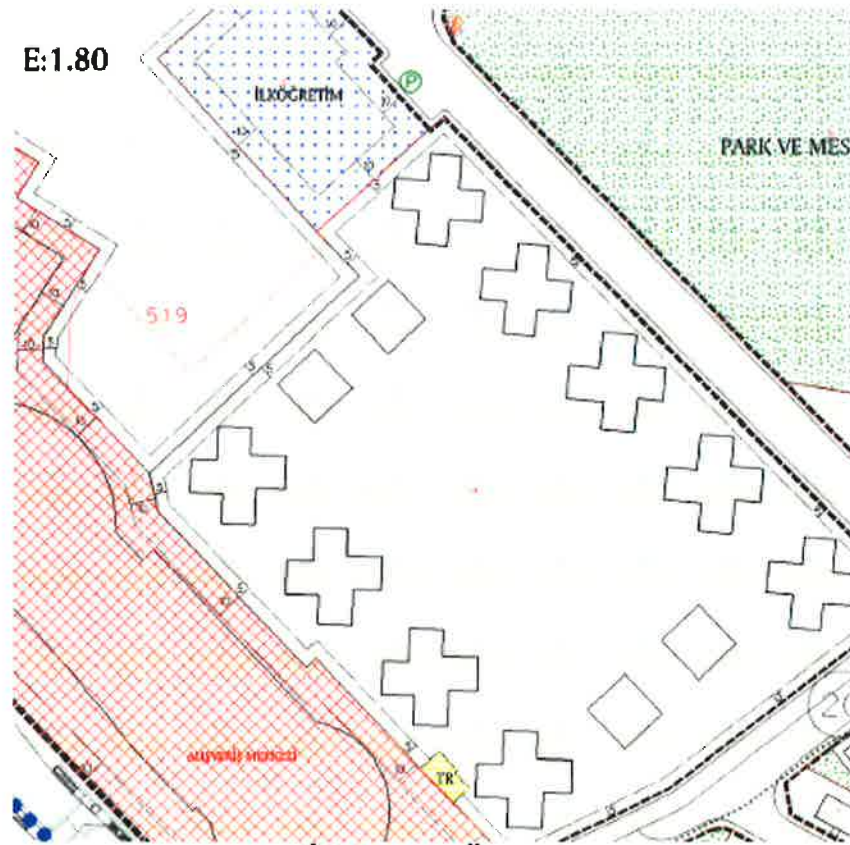
8.1. İmar Durumu

1/1000 ölçekli Emek Revizyon Uygulama İmar Planı'na göre, 519 ada 14 parsel 13.05.2010 gün onay tarihli, 428 sayılı 1/1000 ölçekli Emek Revizyon Uygulama İmar Planı'na göre, "Konut" alanı lejantında kalmaktadır.

519 ada 14 parsel yapılaşma koşulları:

- KAKS (Emsal) ; 1,80
- Yan Bahçe Mesafesi; 5 m.
- Ön Bahçe Mesafesi; 5 m.
- Hmaks:40,50 m., m. şeklindedir.

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.



İmar Plan Örneği

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 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.

8.2. İmar Dosyası İncelemesi

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

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

Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi: Ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri 12 parsel için alınmış olup, ifraz işleminden sonra parsel numarası 14 olarak değişmiştir. Parsel değişikliği bilgisi, Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Biriminden öğrenilmiştir. 14 Blok için ayrı ayrı alınmış, yapı ruhsatları ve yapı kullanım izin belgeleri aşağıdaki tablolarda detaylı olarak gösterilmiştir. Söz konusu belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

BLOK	YAPI RUHSATI		YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Bağımsız Bölüm Niteliği	Ünite Sayısı	Toplam Ünite Sayısı	Toplam Kapalı Alan (m ²)
	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. için)	5			
N	27.03.2009	1/355		Bina İçindeki İş Yeri (2 no'lu b.b. için)	1	1	26.236	

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

Tezkan Yapı Denetim A.Ş.

Kartalpepe Mah. Kültür Sok.No.1 Metroport Busidence K.9 D.164

Bahçelievler/İSTANBUL Tel: 0 212 287 00 08

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

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

Söz konusu parselde son 3 yıllık süreçte herhangi bir plan değişikliği olmamıştır.

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, Armağan Sokak üzerinde konumlu Korupark 1. ve 2. Eapta yer alan **201 Adet Depo, 5 Adet İşyeri ve 1 Adet 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

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 yakıştırması 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 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.

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, Çiftelahavuzlar, Çirışhane, Çukurcaköy, Demirkapı, Demirtaşpaşa, Dereçavuşköy, Dikkaldırım, Dobruca, Doğanbey, Doğaneyler, Ebuiskak, Elmasbahçeler , Fatih, Gaziakdemir, Geçit, Gülbahçe, Gündoğdu, Güneştepe, Hacılıyas, Hamitler, Hamzabey, Hocahasan, Hüdavendigar, Hürriyet,

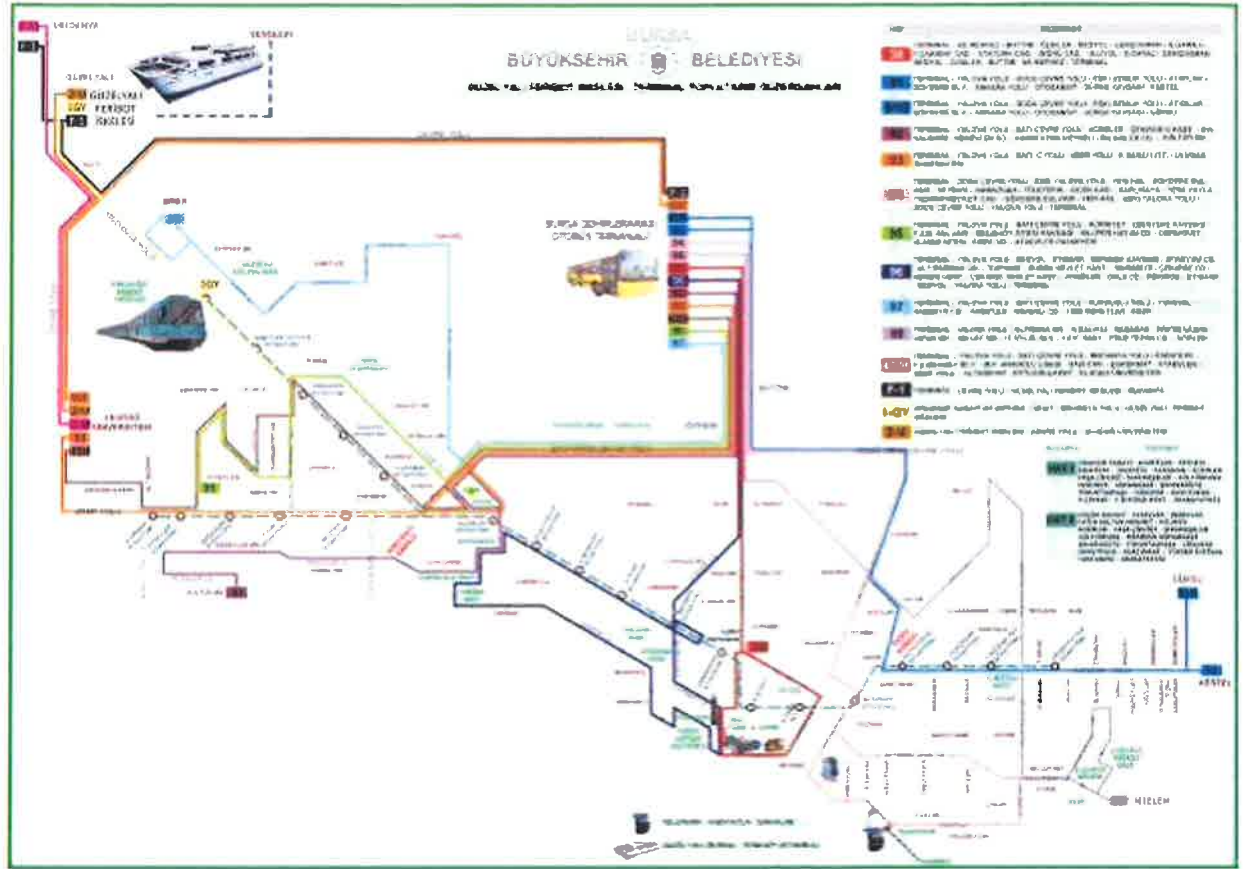
İbrahimpasha, İnkaya, İntizam, İsmetiye, İstiklâl, İvazpasha, Kavaklı, Kayhan, Kemerçesme, Kırcaali, Kiremitçi, Kirazlı, Kocanaip, Koğukçınar, Kuruçesme, Küçükbalıklı, Kükürtlü, Küplüpınar, Maksem, Mehmet Akif, Mollafenari, Mollagürani, Muradiye, Nalbantoğlu, Namikkemal, Orhanbey, Osmangazi, Panayır, Pınarbaşı, Reyhan, Sakarya, Santralgaraj, Selamet, Selçukhatun, Selimiye, Sırameşeler, Soğanlı, Soğukkuyu, Şehabettinpasha, Şhreküstü, 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, Çesmebaşı, 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.

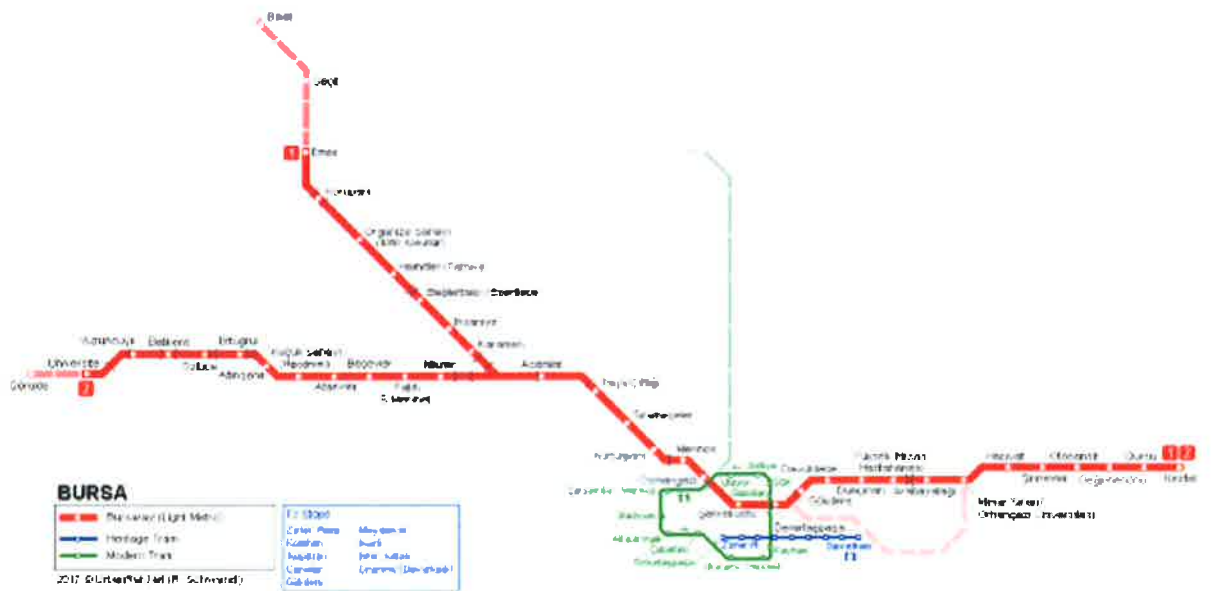
2009 yerel seçimleri ile birlikte Emek Belediyesi, Demirtaş Belediyesi ve bu belediyelere bağlı köyler tamamen Osmangazi Belediyesi'ne bağlandı. Şu an Osmangazi Belediyesi'nin toplam 112 mahallesi ve 26 köyü bulunmaktadır.

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

9.3. 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.

9.4. 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.

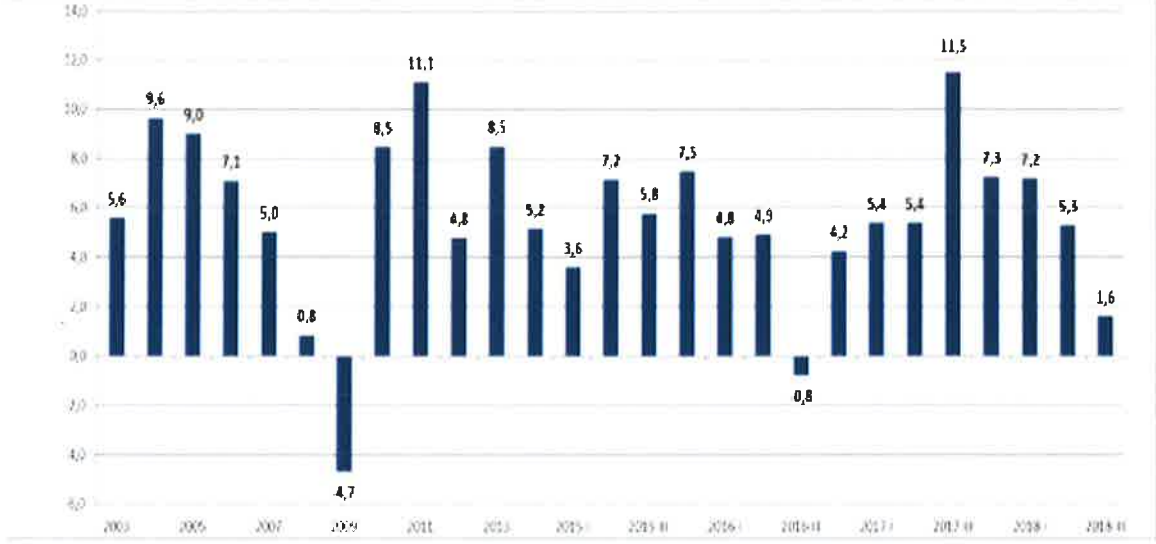
2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her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

9.5. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım 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,

9.6. 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 kütlelerin 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 alternatifleri özelliği kazandırmaktadır.

10. AÇIKLAMALAR VE YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

- Değerleme konusu bağımsız bölümler Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü, 519 ada, 14 parsel nolu, 47.434,34m² yüzölçümüne sahip arsa üzerinde konumlanmaktadır.
- 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.
- Taşınmazların yer aldığı B, C, D ve E bloklar Korupark AVM'ye (B blok aynı zamanda Armağan sokağa), A ve M bloklar Armağan sokağa, H, I, J, K ve L bloklar Okul caddesine (L blok aynı zamanda Armağan sokağa), F ve G bloklar Korupark 3.Etap sitesine cephelidir.
- Tüm bloklar, 4 bodrum + zemin ve 12 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 17 kat+çatı katlıdır. 12. Katlar dublektir. Blokların 4. ve 3. Bodrum katlarında sığınak ve depo alanları bulunmaktadır. Blok girişleri 2.bodrum kattan sağlanmaktadır.
- 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'ser 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'ser adet asansör ve yangın merdiveni yer almaktadır.
- Değerleme konusu 201 adet depo, 6 adet işyeri ve 1 adet trafo merkezi bulunmakta olup, projeye ilişkin satışlar devam etmektedir.
- 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 cafe-restoran olarak kullanılmakta 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-2	A	4.BODRUM KAT	53	DEPO	6
2	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	82	DEPO	6,72
3	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	88	DEPO	3,05
4	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	91	DEPO	5,97
5	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	102	DEPO	5,73
6	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	107	DEPO	6,68
7	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	108	DEPO	6,68
8	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	109	DEPO	6,81
9	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	112	DEPO	6,15
10	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	113	DEPO	5,99
11	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	135	DEPO	5,75
12	SEDİR-2	C	3.BODRUM KAT	73	DEPO	6,72
13	SEDİR-2	C	3.BODRUM KAT	81	DEPO	2,89
14	SEDİR-2	C	3.BODRUM KAT	110	DEPO	5,96
15	SEDİR-2	C	4.BODRUM KAT	133	DEPO	152,59
16	SEDİR-2	C	4.BODRUM KAT	134	DEPO	122,81
17	SEDİR-2	C	4.BODRUM KAT	135	DEPO	152,44
18	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	75	DEPO	6,72
19	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	76	DEPO	5,38
20	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	77	DEPO	5,06
21	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	78	DEPO	5,06
22	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	79	DEPO	5,15
23	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	80	DEPO	5,01
24	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	81	DEPO	6,1
25	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	82	DEPO	5,78
26	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	83	DEPO	5,78
27	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	84	DEPO	5,97
28	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	85	DEPO	6,8
29	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	86	DEPO	5,48
30	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	87	DEPO	6,13
31	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	88	DEPO	6,13
32	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	89	DEPO	6,13
33	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	90	DEPO	6,13
34	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	91	DEPO	6,31
35	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	92	DEPO	5,41
36	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	93	DEPO	6,1
37	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	94	DEPO	6,36
38	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	95	DEPO	5,73

39	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	96	DEPO	7,12
40	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	97	DEPO	7,16
41	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	98	DEPO	7,06
42	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	132	DEPO	5,75
43	SEDİR-8	D	4.BODRUM KAT	135	DEPO	152,59
44	SEDİR-8	D	4.BODRUM KAT	136	DEPO	122,81
45	SEDİR-8	D	4.BODRUM KAT	137	DEPO	152,44
46	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	75	DEPO	6,72
47	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	76	DEPO	5,38
48	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	77	DEPO	5,06
49	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	78	DEPO	5,06
50	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	79	DEPO	5,15
51	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	80	DEPO	5,01
52	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	81	DEPO	6,1
53	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	82	DEPO	5,78
54	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	83	DEPO	5,78
55	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	84	DEPO	5,97
56	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	85	DEPO	6,8
57	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	86	DEPO	5,48
58	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	87	DEPO	6,13
59	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	88	DEPO	6,13
60	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	89	DEPO	6,13
61	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	90	DEPO	6,13
62	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	91	DEPO	6,31
63	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	92	DEPO	5,41
64	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	93	DEPO	6,1
65	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	94	DEPO	6,36
66	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	95	DEPO	5,73
67	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	96	DEPO	7,12
68	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	97	DEPO	7,16
69	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	98	DEPO	7,06
70	SEDİR-9	E	4.BODRUM KAT	135	DEPO	152,59
71	SEDİR-9	E	4.BODRUM KAT	136	DEPO	122,81
72	SEDİR-9	E	4.BODRUM KAT	137	DEPO	152,44
73	ÇINAR-4	F	3.BODRUM KAT	31	İŞYERİ	384,81
74	ÇINAR-4	F	4.BODRUM KAT	32	DEPO	42,87
75	ÇINAR-4	F	4.BODRUM KAT	39	DEPO	70,64
76	ÇINAR-3	G	3.BODRUM KAT	31	İŞYERİ	384,81
77	ÇINAR-3	G	4.BODRUM KAT	33	DEPO	7,53
78	ÇINAR-3	G	4.BODRUM KAT	34	DEPO	9,8
79	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	70	DEPO	5,1
80	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	71	DEPO	5
81	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	72	DEPO	6,6
82	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	90	DEPO	5,34
83	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	93	DEPO	6,28
84	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	94	DEPO	6,41
85	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	95	DEPO	6,4
86	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	96	DEPO	4,22
87	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	97	DEPO	6,19
88	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	98	DEPO	5,35
89	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	99	DEPO	5,35
90	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	100	DEPO	5,35
91	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	101	DEPO	5,35
92	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	102	DEPO	5,35
93	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	103	DEPO	4,89
94	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	104	DEPO	4,89
95	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	105	DEPO	4,81
96	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	106	DEPO	4,7

97	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	107	DEPO	4,75
98	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	108	DEPO	5,12
99	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	109	DEPO	5,14
100	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	110	DEPO	5,09
101	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	112	DEPO	5,25
102	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	113	DEPO	5,01
103	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	114	DEPO	5,13
104	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	115	DEPO	6,07
105	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	116	DEPO	3,99
106	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	117	DEPO	6,38
107	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	118	DEPO	6,41
108	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	119	DEPO	5,39
109	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	120	DEPO	6,71
110	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	121	DEPO	5,14
111	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	122	DEPO	5,14
112	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	123	DEPO	5,18
113	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	124	DEPO	5
114	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	125	DEPO	4,93
115	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	126	DEPO	4,93
116	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	127	DEPO	4,93
117	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	62	DEPO	5
118	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	63	DEPO	5
119	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	64	DEPO	5,1
120	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	65	DEPO	5
121	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	66	DEPO	6,6
122	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	67	DEPO	6,6
123	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	68	DEPO	4,2
124	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	69	DEPO	4,1
125	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	87	DEPO	6,65
126	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	88	DEPO	6,41
127	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	89	DEPO	6,4
128	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	90	DEPO	4,22
129	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	91	DEPO	6,19
130	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	92	DEPO	5,35
131	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	93	DEPO	5,35
132	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	94	DEPO	5,35
133	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	95	DEPO	5,35
134	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	96	DEPO	5,35
135	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	97	DEPO	4,89
136	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	98	DEPO	4,89
137	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	99	DEPO	4,81
138	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	100	DEPO	4,7
139	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	101	DEPO	4,75
140	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	102	DEPO	5,12
141	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	103	DEPO	5,14
142	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	104	DEPO	5,09
143	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	105	DEPO	5,13
144	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	106	DEPO	5,25
145	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	107	DEPO	5,01
146	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	108	DEPO	5,13
147	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	109	DEPO	6,07
148	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	110	DEPO	3,99
149	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	111	DEPO	6,38
150	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	112	DEPO	6,41
151	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	113	DEPO	5,39
152	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	114	DEPO	6,71
153	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	115	DEPO	5,14
154	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	116	DEPO	5,14

155	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	117	DEPO	5,18
156	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	118	DEPO	5
157	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	119	DEPO	4,93
158	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	120	DEPO	4,93
159	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	121	DEPO	4,93
160	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	68	DEPO	6,8
161	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	69	DEPO	6,41
162	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	70	DEPO	6,79
163	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	71	DEPO	17,02
164	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	72	DEPO	6,59
165	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	73	DEPO	6,59
166	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	74	DEPO	6,59
167	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	111	DEPO	6,91
168	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	112	DEPO	6,68
169	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	113	DEPO	6,95
170	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	114	DEPO	6,95
171	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	115	DEPO	6,81
172	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	116	DEPO	5,43
173	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	117	DEPO	6,57
174	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	118	DEPO	6,18
175	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	119	DEPO	6,28
176	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	120	DEPO	6,28
177	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	121	DEPO	6,25
178	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	122	DEPO	6,96
179	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	123	DEPO	7,2
180	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	124	DEPO	6,94
181	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	125	DEPO	6,42
182	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	126	DEPO	5,88
183	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	127	DEPO	6,02
184	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	128	DEPO	5,15
185	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	73	DEPO	6,79
186	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	74	DEPO	17,02
187	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	89	DEPO	5,96
188	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	103	DEPO	6,13
189	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	107	DEPO	5,2
190	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	112	DEPO	6,98
191	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	73	DEPO	4,25
192	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	79	DEPO	5,26
193	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	80	DEPO	5,12
194	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	97	DEPO	4,89
195	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	113	DEPO	5,39
196	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	114	DEPO	6,71
197	ÇINAR-1	M	3.BODRUM KAT	32	DEPO	11,7
198	ÇINAR-1	M	4.BODRUM KAT	57	DEPO	6,5
199	ÇINAR-1	M	4.BODRUM KAT	58	DEPO	6,5
200	OTOPARK	N	3.BODRUM KAT	1	İŞYERİ	468
201	OTOPARK	N	3-4 BODRUM KAT	2	İŞYERİ	5.474,87
202	OTOPARK	N	3-4 BODRUM KAT	3	İŞYERİ	3.106,61
203	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	5	DEPO	1.277,62
204	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	6	DEPO	1.077,73
205	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	7	DEPO	522
206	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	8	DEPO	690,28
207	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	9	ENERJİ MERK- TRAFO	349,14
TOPLAM						16.234

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 değerlendirme 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,
- İnşaat 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.
- Sedir-1, B Blok 3.bodrum kat 88 bağımsız bölüm nolu ve Sedir-2, C Blok 3.bodrum kat 81 bağımsız bölüm nolu depoların hisseli olması.

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: N Blok 9 nolu enerji merkezi trafo değerlendirme dışı tutulmuştur. Ayrıca Sedir-1, B Blok 3.bodrum kat 88 bağımsız bölüm nolu depo ile Sedir-2, C Blok 3.bodrum kat 81 bağımsız bölüm nolu deponun Torunlar GYO A.Ş. hissesine tekabül eden kısmı değerlemede dikkate alınmıştır.

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.

Depolar için Satılık/Kiralık Emsal Analizi:

Satış ofisi ile yapılan görüşmelerde depoların m² birim fiyatının 1.000,-TL/m² olduğu bilgisi edinilmiştir. Fakat taşınmazların depo tescilli olmaları, dışarıya cephelerinin olmamaları ve yalnızca sitede ikamet edenlere satılabilmeleri sebepleriyle pazarlama sürelerinin uzun ve alıcı kitlesinin de sınırlı olması düşünüldüğünde istenilen fiyatların yüksek olduğu görüş ve kanaatine varılmıştır. Ayrıca depoların 2016 yılı itibariyle m² birim satış fiyatlarının 500,-TL/m² olduğu öğrenilmiştir. Depolar için satılabilir m² birim fiyatının 500,-TL/m² olabileceği, kira için ise m² birim fiyatının ise 3,-TL/m² olabileceği takdir ve tahmin edilmiştir.

Depolar Piyasa Değerleri ve Aylık Kira Değerleri (Tablo-1):

Sıra No	Blok Adı	Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Piyasa Satış Değeri (TL)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Piyasa Aylık Kira Değeri (TL)
1	ÇINAR-2	A	4.BODRUM KAT	53	DEPO	6	500	3.000	3	18
2	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	82	DEPO	6,72	500	3.400	3	20
3	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	88	DEPO	3,05	500	750(*)	3	9
4	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	91	DEPO	5,97	500	3.000	3	18
5	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	102	DEPO	5,73	500	2.900	3	17
6	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	107	DEPO	6,68	500	3.300	3	20
7	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	108	DEPO	6,68	500	3.300	3	20
8	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	109	DEPO	6,81	500	3.400	3	20
9	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	112	DEPO	6,15	500	3.100	3	18
10	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	113	DEPO	5,99	500	3.000	3	18
11	SEDİR-1	B	3.BODRUM KAT	135	DEPO	5,75	500	2.900	3	17
12	SEDİR-2	C	3.BODRUM KAT	73	DEPO	6,72	500	3.400	3	20
13	SEDİR-2	C	3.BODRUM KAT	81	DEPO	2,89	500	700 (*)	3	9
14	SEDİR-2	C	3.BODRUM KAT	110	DEPO	5,96	500	3.000	3	18
15	SEDİR-2	C	4.BODRUM KAT	133	DEPO	152,59	500	76.300	3	458
16	SEDİR-2	C	4.BODRUM KAT	134	DEPO	122,81	500	61.400	3	368
17	SEDİR-2	C	4.BODRUM KAT	135	DEPO	152,44	500	76.200	3	457
18	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	75	DEPO	6,72	500	3.400	3	20
19	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	76	DEPO	5,38	500	2.700	3	16
20	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	77	DEPO	5,06	500	2.500	3	15
21	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	78	DEPO	5,06	500	2.500	3	15
22	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	79	DEPO	5,15	500	2.600	3	15
23	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	80	DEPO	5,01	500	2.500	3	15
24	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	81	DEPO	6,1	500	3.100	3	18
25	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	82	DEPO	5,78	500	2.900	3	17
26	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	83	DEPO	5,78	500	2.900	3	17
27	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	84	DEPO	5,97	500	3.000	3	18
28	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	85	DEPO	6,8	500	3.400	3	20
29	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	86	DEPO	5,48	500	2.700	3	16
30	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	87	DEPO	6,13	500	3.100	3	18
31	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	88	DEPO	6,13	500	3.100	3	18
32	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	89	DEPO	6,13	500	3.100	3	18
33	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	90	DEPO	6,13	500	3.100	3	18
34	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	91	DEPO	6,31	500	3.200	3	19
35	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	92	DEPO	5,41	500	2.700	3	16
36	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	93	DEPO	6,1	500	3.100	3	18
37	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	94	DEPO	6,36	500	3.200	3	19
38	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	95	DEPO	5,73	500	2.900	3	17
39	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	96	DEPO	7,12	500	3.600	3	21
40	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	97	DEPO	7,16	500	3.600	3	21
41	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	98	DEPO	7,06	500	3.500	3	21
42	SEDİR-8	D	3.BODRUM KAT	132	DEPO	5,75	500	2.900	3	17
43	SEDİR-8	D	4.BODRUM KAT	135	DEPO	152,59	500	76.300	3	458
44	SEDİR-8	D	4.BODRUM KAT	136	DEPO	122,81	500	61.400	3	368
45	SEDİR-8	D	4.BODRUM KAT	137	DEPO	152,44	500	76.200	3	457
46	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	75	DEPO	6,72	500	3.400	3	20
47	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	76	DEPO	5,38	500	2.700	3	16

48	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	77	DEPO	5,06	500	2.500	3	15
49	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	78	DEPO	5,06	500	2.500	3	15
50	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	79	DEPO	5,15	500	2.600	3	15
51	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	80	DEPO	5,01	500	2.500	3	15
52	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	81	DEPO	6,1	500	3.100	3	18
53	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	82	DEPO	5,78	500	2.900	3	17
54	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	83	DEPO	5,78	500	2.900	3	17
55	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	84	DEPO	5,97	500	3.000	3	18
56	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	85	DEPO	6,8	500	3.400	3	20
57	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	86	DEPO	5,48	500	2.700	3	16
58	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	87	DEPO	6,13	500	3.100	3	18
59	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	88	DEPO	6,13	500	3.100	3	18
60	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	89	DEPO	6,13	500	3.100	3	18
61	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	90	DEPO	6,13	500	3.100	3	18
62	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	91	DEPO	6,31	500	3.200	3	19
63	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	92	DEPO	5,41	500	2.700	3	16
64	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	93	DEPO	6,1	500	3.100	3	18
65	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	94	DEPO	6,36	500	3.200	3	19
66	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	95	DEPO	5,73	500	2.900	3	17
67	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	96	DEPO	7,12	500	3.600	3	21
68	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	97	DEPO	7,16	500	3.600	3	21
69	SEDİR-9	E	3.BODRUM KAT	98	DEPO	7,06	500	3.500	3	21
70	SEDİR-9	E	4.BODRUM KAT	135	DEPO	152,59	500	76.300	3	458
71	SEDİR-9	E	4.BODRUM KAT	136	DEPO	122,81	500	61.400	3	368
72	SEDİR-9	E	4.BODRUM KAT	137	DEPO	152,44	500	76.200	3	457
73	ÇINAR-4	F	4.BODRUM KAT	32	DEPO	42,87	500	21.400	3	129
74	ÇINAR-4	F	4.BODRUM KAT	39	DEPO	70,64	500	35.300	3	212
75	ÇINAR-3	G	4.BODRUM KAT	33	DEPO	7,53	500	3.800	3	23
76	ÇINAR-3	G	4.BODRUM KAT	34	DEPO	9,8	500	4.900	3	29
77	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	70	DEPO	5,1	500	2.600	3	15
78	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	71	DEPO	5	500	2.500	3	15
79	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	72	DEPO	6,6	500	3.300	3	20
80	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	90	DEPO	5,34	500	2.700	3	16
81	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	93	DEPO	6,28	500	3.100	3	19
82	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	94	DEPO	6,41	500	3.200	3	19
83	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	95	DEPO	6,4	500	3.200	3	19
84	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	96	DEPO	4,22	500	2.100	3	13
85	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	97	DEPO	6,19	500	3.100	3	19
86	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	98	DEPO	5,35	500	2.700	3	16
87	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	99	DEPO	5,35	500	2.700	3	16
88	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	100	DEPO	5,35	500	2.700	3	16
89	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	101	DEPO	5,35	500	2.700	3	16
90	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	102	DEPO	5,35	500	2.700	3	16
91	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	103	DEPO	4,89	500	2.400	3	15
92	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	104	DEPO	4,89	500	2.400	3	15
93	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	105	DEPO	4,81	500	2.400	3	14
94	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	106	DEPO	4,7	500	2.400	3	14
95	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	107	DEPO	4,75	500	2.400	3	14
96	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	108	DEPO	5,12	500	2.600	3	15
97	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	109	DEPO	5,14	500	2.600	3	15
98	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	110	DEPO	5,09	500	2.500	3	15
99	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	112	DEPO	5,25	500	2.600	3	16
100	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	113	DEPO	5,01	500	2.500	3	15
101	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	114	DEPO	5,13	500	2.600	3	15

102	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	115	DEPO	6,07	500	3.000	3	18
103	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	116	DEPO	3,99	500	2.000	3	12
104	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	117	DEPO	6,38	500	3.200	3	19
105	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	118	DEPO	6,41	500	3.200	3	19
106	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	119	DEPO	5,39	500	2.700	3	16
107	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	120	DEPO	6,71	500	3.400	3	20
108	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	121	DEPO	5,14	500	2.600	3	15
109	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	122	DEPO	5,14	500	2.600	3	15
110	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	123	DEPO	5,18	500	2.600	3	16
111	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	124	DEPO	5	500	2.500	3	15
112	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	125	DEPO	4,93	500	2.500	3	15
113	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	126	DEPO	4,93	500	2.500	3	15
114	SEDİR-7	H	3.BODRUM KAT	127	DEPO	4,93	500	2.500	3	15
115	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	62	DEPO	5	500	2.500	3	15
116	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	63	DEPO	5	500	2.500	3	15
117	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	64	DEPO	5,1	500	2.600	3	15
118	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	65	DEPO	5	500	2.500	3	15
119	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	66	DEPO	6,6	500	3.300	3	20
120	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	67	DEPO	6,6	500	3.300	3	20
121	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	68	DEPO	4,2	500	2.100	3	13
122	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	69	DEPO	4,1	500	2.100	3	12
123	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	87	DEPO	6,65	500	3.300	3	20
124	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	88	DEPO	6,41	500	3.200	3	19
125	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	89	DEPO	6,4	500	3.200	3	19
126	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	90	DEPO	4,22	500	2.100	3	13
127	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	91	DEPO	6,19	500	3.100	3	19
128	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	92	DEPO	5,35	500	2.700	3	16
129	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	93	DEPO	5,35	500	2.700	3	16
130	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	94	DEPO	5,35	500	2.700	3	16
131	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	95	DEPO	5,35	500	2.700	3	16
132	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	96	DEPO	5,35	500	2.700	3	16
133	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	97	DEPO	4,89	500	2.400	3	15
134	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	98	DEPO	4,89	500	2.400	3	15
135	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	99	DEPO	4,81	500	2.400	3	14
136	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	100	DEPO	4,7	500	2.400	3	14
137	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	101	DEPO	4,75	500	2.400	3	14
138	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	102	DEPO	5,12	500	2.600	3	15
139	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	103	DEPO	5,14	500	2.600	3	15
140	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	104	DEPO	5,09	500	2.500	3	15
141	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	105	DEPO	5,13	500	2.600	3	15
142	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	106	DEPO	5,25	500	2.600	3	16
143	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	107	DEPO	5,01	500	2.500	3	15
144	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	108	DEPO	5,13	500	2.600	3	15
145	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	109	DEPO	6,07	500	3.000	3	18
146	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	110	DEPO	3,99	500	2.000	3	12
147	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	111	DEPO	6,38	500	3.200	3	19
148	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	112	DEPO	6,41	500	3.200	3	19
149	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	113	DEPO	5,39	500	2.700	3	16
150	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	114	DEPO	6,71	500	3.400	3	20
151	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	115	DEPO	5,14	500	2.600	3	15
152	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	116	DEPO	5,14	500	2.600	3	15
153	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	117	DEPO	5,18	500	2.600	3	16
154	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	118	DEPO	5	500	2.500	3	15
155	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	119	DEPO	4,93	500	2.500	3	15

156	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	120	DEPO	4,93	500	2.500	3	15
157	SEDİR-6	I	3.BODRUM KAT	121	DEPO	4,93	500	2.500	3	15
158	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	68	DEPO	6,8	500	3.400	3	20
159	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	69	DEPO	6,41	500	3.200	3	19
160	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	70	DEPO	6,79	500	3.400	3	20
161	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	71	DEPO	17,02	500	8.500	3	51
162	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	72	DEPO	6,59	500	3.300	3	20
163	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	73	DEPO	6,59	500	3.300	3	20
164	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	74	DEPO	6,59	500	3.300	3	20
165	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	111	DEPO	6,91	500	3.500	3	21
166	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	112	DEPO	6,68	500	3.300	3	20
167	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	113	DEPO	6,95	500	3.500	3	21
168	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	114	DEPO	6,95	500	3.500	3	21
169	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	115	DEPO	6,81	500	3.400	3	20
170	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	116	DEPO	5,43	500	2.700	3	16
171	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	117	DEPO	6,57	500	3.300	3	20
172	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	118	DEPO	6,18	500	3.100	3	19
173	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	119	DEPO	6,28	500	3.100	3	19
174	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	120	DEPO	6,28	500	3.100	3	19
175	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	121	DEPO	6,25	500	3.100	3	19
176	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	122	DEPO	6,96	500	3.500	3	21
177	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	123	DEPO	7,2	500	3.600	3	22
178	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	124	DEPO	6,94	500	3.500	3	21
179	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	125	DEPO	6,42	500	3.200	3	19
180	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	126	DEPO	5,88	500	2.900	3	18
181	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	127	DEPO	6,02	500	3.000	3	18
182	SEDİR-5	J	3.BODRUM KAT	128	DEPO	5,15	500	2.600	3	15
183	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	73	DEPO	6,79	500	3.400	3	20
184	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	74	DEPO	17,02	500	8.500	3	51
185	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	89	DEPO	5,96	500	3.000	3	18
186	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	103	DEPO	6,13	500	3.100	3	18
187	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	107	DEPO	5,2	500	2.600	3	16
188	SEDİR-4	K	3.BODRUM KAT	112	DEPO	6,98	500	3.500	3	21
189	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	73	DEPO	4,25	500	2.100	3	13
190	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	79	DEPO	5,26	500	2.600	3	16
191	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	80	DEPO	5,12	500	2.600	3	15
192	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	97	DEPO	4,89	500	2.400	3	15
193	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	113	DEPO	5,39	500	2.700	3	16
194	SEDİR-3	L	3.BODRUM KAT	114	DEPO	6,71	500	3.400	3	20
195	ÇINAR-1	M	3.BODRUM KAT	32	DEPO	11,7	500	5.900	3	35
196	ÇINAR-1	M	4.BODRUM KAT	57	DEPO	6,5	500	3.300	3	20
197	ÇINAR-1	M	4.BODRUM KAT	58	DEPO	6,5	500	3.300	3	20
198	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	5	DEPO	1.277,62	500	638.800	3	3.833
199	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	6	DEPO	1.077,73	500	538.900	3	3.233
200	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	7	DEPO	522	500	261.000	3	1.566
201	OTOPARK	N	4.BODRUM KAT	8	DEPO	690,28	500	345.100	3	2.071
TOPLAM						6065,61		3.033.050		18.190

(*) Sedir-1 B Blok 3.bodrum kat 88 bağımsız bölüm nolu depo ile Sedir-2 C Blok 3.bodrum kat 81 bağımsız bölüm nolu deponun Torunlar GYO A.Ş. hissesine tekabül eden 1/2 hisselerine değer verilmiştir.

Satılık Dükkan Emsalleri (İşyerleri için):

1-Emsal: Sahibinden - SATILIK - 531 011 25 60

Taşınmazlara yakın mesafede yeni binada zemin katta konumlu 100 m² kullanım alanlı dükkan 750.000,-TL bedelle satılıktır. (7.500,-TL/m²)

2-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 224 243 09 13

Taşınmazlara yakın mesafede yeni binada zemin katta konumlu 1040 m² kullanım alanlı dükkan 3.750.000,-TL bedelle satılıktır. (3.606,-TL/m²)

3-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 224 544 27 50

Taşınmazlara yakın mesafede yeni binada zemin katta konumlu 500 m² kullanım alanlı dükkan 2.150.000,-TL bedelle satılıktır. (4.300,-TL/m²)

4-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 224 251 88 98

Taşınmazlara yakın mesafede, Fevzi Çakmak Caddesi üzerinde 5-10 yıllık binada zemin katta konumlu 395 m² kullanım alanlı asma katlı dükkan 1.230.000,-TL bedelle satılıktır. (3.114,-TL/m²)

5-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 224 240 09 50

Taşınmazlara yakın mesafede, Yavuz Sultan Selim Caddesi üzerinde 5-10 yıllık binada zemin katta konumlu 178 m² kullanım alanlı dükkan 855.000,-TL bedelle satılıktır. (4.803,-TL/m²)

Emsal Analizi Satılık Dükkan (İşyerleri için)

Emsal analizi (Tablo-2) N blok 1 nolu dükkan baz alınarak yapılmış olup birim satış değeri 4.790,-TL belirlenmiştir. Şerefiyesi en yüksek olan işyeri olan N Blok 1 nolu taşınmaz dikkate alınarak diğer taşınmazlar için kat, cephe, konum ve kullanım alanı büyüklüklerine göre şerefiyelendirilmek suretiyle takdir olunan değerleri Tablo-3'de sunulmuştur.

Tablo-2

	Kullanım Alanı m2	Birim Satış Fiyatı	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Konum ve Şerefiye		Yaş-İnşai Kalite 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		
												4.790
Emsal 1	100	7.500	-10%	6.750	-10%	6.075	-20%	4.860	15%	5.589	-25%	5589
Emsal 2	1040	3.606	-10%	3.245	-10%	2.921	10%	3.213	15%	3.695	5%	3695
Emsal 3	500	4.300	-10%	3.870	0%	3.870	15%	4.451	15%	5.118	20%	5118
Emsal 4	395	3.114	-10%	2.803	0%	2.803	15%	3.223	10%	3.545	15%	3545
Emsal 5	178	4.803	-10%	4.323	20%	5.187	5%	5.447	10%	5.991	25%	5991

İşyerleri Piyasa Değeri (Tablo-3):

Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Alan (m ²)	Baz Fiyat (TL/m ²)	Düzeltilme Katsayısı (%)	Birim m ² değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)
F	3.BODRUM	31	İŞYERİ	384,81	4.790	-45%	2.635	1.015.000
G	3.BODRUM	31	İŞYERİ	384,81	4.790	-45%	2.635	1.015.000
N	3.BODRUM	1	İŞYERİ	468	4.790	0%	4.790	2.240.000
N	3-4 BODRUM	2	İŞYERİ	5474,87	4.790	-65%	1.677	9.180.000
N	3-4 BODRUM	3	İŞYERİ	3106,61	4.790	-60%	1.916	5.950.000
TOPLAM				9819,1				19.400.000

Ulaşılan Sonuç

Taşınmazlar için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı başlığı altında verilen piyasa araştırmalarından hareketle, benzer özellikler taşıyan taşınmazların toplam değeri için **22.433.050,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

Kiralık Dükkân Emsalleri (İşyerleri için):

1-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 224 647 26 87

Taşınmazların arkasında konumlu 230 m² kullanım alanlı dükkân aylık 6.000,-TL bedelle kiralıktır. (26,-TL/m²)

2-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 224 647 26 87

Taşınmazlara yakın mesafede konumlu 300 m² kullanım alanlı dükkân aylık 5.000,-TL bedelle kiralıktır. (17,-TL/m²)

3-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 224 241 60 20

Taşınmazlara yakın mesafede konumlu 500 m² kullanım alanlı dükkân aylık 6.500,-TL bedelle kiralıktır. (13,-TL/m²)

4-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 224 232 02 07

Taşınmazlara yakın mesafede konumlu 400 m² kullanım alanlı dükkân aylık 6.500,-TL bedelle kiralıktır. (15,-TL/m²)

5-Emsal: Sahibinden - SATILIK - 532 057 49 69

Taşınmazlara yakın mesafede konumlu 180 m² kullanım alanlı dükkân aylık 3.750,-TL bedelle kiralıktır. (21,-TL/m²)

Emsal Analizi Satılık Dükkân (İşyerleri için)

Emsal analizi (Tablo-4) N blok 1 nolu dükkân baz alınarak yapılmış olup birim aylık kira değeri 21,-TL/Ay belirlenmiştir. Şerefiyesi en yüksek olan işyeri olan N Blok 1 nolu taşınmaz dikkate alınarak diğer taşınmazlar için kat, cephe, konum ve kullanım alanı büyüklüklerine göre şerefiyelendirilmek suretiyle takdir olunan aylık kira değerleri Tablo-5'de sunulmuştur.

Tablo-4

	Kullanım Alanı m2	Birim Satış	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Konum ve Şerefiye		Yaş-İnşai Kalite 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		
												23
Emsal 1	230	26	-10%	23	-10%	21	35%	28	15%	33	30%	33
Emsal 2	300	17	-10%	15	-5%	15	25%	18	10%	20	20%	20
Emsal 3	500	13	-10%	12	0%	12	25%	15	10%	16	25%	16
Emsal 4	400	15	-10%	14	0%	14	35%	18	10%	20	35%	20
Emsal 5	180	21	-10%	19	-15%	16	35%	22	10%	24	20%	24

Kira Değer Tablo (Tablo-5):

Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Alan (m ²)	Baz Fiyat (TL/m ²)	Düzeltilme Katsayısı (%)	Birim m2 Kira değeri (TL)	Aylık Değeri (TL)
F	3.BODRUM	31	İŞYERİ	384,81	23	-45%	13	4.900
G	3.BODRUM	31	İŞYERİ	384,81	23	-45%	13	4.900
N	3.BODRUM	1	İŞYERİ	468	23	0%	23	10.800
N	3-4 BODRUM	2	İŞYERİ	5.474,87	23	-65%	8	44.100
N	3-4 BODRUM	3	İŞYERİ	3.106,61	23	-60%	9	28.600
TOPLAM				9819,1				93.300

Ulaşılan Sonuç

Taşınmazlar için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı başlığı altında verilen piyasa araştırmalarından hareketle, benzer özellikler taşıyan taşınmazların toplam kira değeri için **111.490-TL** kıymet takdir edilmiştir.

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 gelirine bu oran uygulanır.

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

Depolar İçin:

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre (Depolar İçin)	
Kiralanacak Alan	6.065,61
Toplam Potansiyel Kira Geliri (TL)	18.190
Toplam Yıllık Potansiyel Kira Geliri (TL)	218.280
Kapitalizasyon Oranı (*)	0,07
Net Bugünkü Değer (TL)	3.118.286

(*) Emsallerin satış ve kira bedellerinden hareketle kapitalizasyon oranı %7 olarak takdir edilmiştir.

İşyerleri İçin:

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre (İşyerleri İçin)	
Kiralanacak Alan	9.819,10
Toplam Potansiyel Kira Geliri (TL)	93.300
Toplam Yıllık Potansiyel Kira Geliri (TL)	1.119.600
Kapitalizasyon Oranı (*)	0,047
Net Bugünkü Değer (TL)	23.821.277

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

Ulaşılan Sonuç

Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) yöntemine göre; taşınmazların toplam değeri **26.940.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

NOT: N Blok 9 nolu enerji merkezi trafo değerlendirme dışı tutulmuştur. Ayrıca Sedir-1, B Blok 3.bodrum kat 88 bağımsız bölüm nolu depo ile Sedir-2, C Blok 3.bodrum kat 81 bağımsız bölüm nolu deponun Torunlar GYO A.Ş. hissesine tekabül eden kısmı değerlemede dikkate alınmıştır.

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 birbirlerinden farklıdır.

KORUPARK 1. VE 2.ETAP İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	22.433.050
İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLAR YÖNTEMİ	26.940.000

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 **22.433.050,-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 **111.490 TL** olarak takdir edilmiştir.

14.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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 değerleme 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 Gerekerin 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

Otopark N Blok 9 nolu bağımsız bölümün trafo vasfında olması, piyasa koşullarında satılabilir kabiliyeti bulunmaması nedeniyle değer verilmemiş, sitenin ve diğer bağımsız bölümlerin bütünleyici parçası vasfındaki gayrimenkulün üzerinde bulunan intifa hakkı nedeniyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde yer almasında engel bulunduğu kanaatine varılmıştır.

Değerlemesi yapılan N Blok 9 bağımsız bölüm nolu trafo haricindeki diğer taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

15. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen Korupark 1. ve 2. Etap Projesi bünyesindeki 201 adet depo ve 6 adet işyerinin yerinde yapılan incelemesinde konumlarına, fiziksel özelliklerine, yapıların mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, yasal izinlerine, yasal kullanım alanı büyüklüğüne ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **-N Blok 9 nolu enerji merkezi trafo değerlendirme dışı tutulmuş, Sedir-1, B Blok 3.bodrum kat 88 bağımsız bölüm nolu depo ile Sedir-2, C Blok 3.bodrum kat 81 bağımsız bölüm nolu deponun Torunlar GYO A.Ş. hissesine tekabül eden kısmı dikkate alınarak-** günümüz ekonomik koşulları itibarı ile **arsa payları dahil toplam değeri için,**

22.433.050,-TL (Yirmiikimilyondörtüyüzotuzüçbinelli Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(22.433.050,-TL \div 5,2704 \text{ TL/USD} (*) \cong 4.256.000,-\text{USD})$

$(22.433.050,-TL \div 6,0388 \text{ TL/Euro} (*) \cong 3.715.000,-\text{Euro})$

(*) 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.

Taşınmazların toplam KDV dahil (%18) değeri 26.470.999,-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
- İmar Durum Belgesi
- İmar Plan Örneği
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Tapu kayıt yazısı (13 adet örnek olarak)
- Tapu suretleri (8 adet örnek olarak)
- 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.
Sermaye Piy. No: 37
Akgün İş Merkezi Kat: 3/8
4118 A. Bulvarı, Kadıköy/İSTANBUL
Kadıköy V.D. No: 031 8479
Tic. Sic. No: 542757/490339

Ercan MEŞE
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 406154)