

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ'NDE
519 ADA 14 PARSELDE YER ALAN BAĞIMSIZ
BÖLÜMLER - 519 ADA 16 PARSEL - 519 ADA 17
PARSELDE YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.06.2026
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.06.2026
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.06.2026
RAPOR TARİHİ	07.07.2026
RAPOR NO	TRGYO-2606023
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	OSMANGAZİ İLÇESİ EMEK MAHALLESİ 519 ADA 14 PARSELDE YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER - 519 ADA 16 PARSEL - 519 ADA 17 PARSELDE YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER
DEĞERLEME ADRESİ	EMEK ADNAN MENDERES MAH., MUDANYA YOLU 9.KM. KORUPARK SİTESİ 519 ADA 14 PARSELDE YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER - 519 ADA 16 PARSEL - 519 ADA 17 PARSELDE YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR-Değerleme Uzmanı(Lisans No:402402) Gizem GEREGÜL EVLEK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	STANDART DEĞERLEME RAPORU
MÜLKİYET DURUMU	TAM MÜLKİYET
DEĞERLEMENİN AMACI	PAZAR DEĞER TESPİTİ
ÖZEL VARSAYIMLAR	BULUNMAMAKTADIR
KISITLAMALAR	BULUNMAMAKTADIR
MÜŞTERİ TALEBİ	HERHANGİ BİR MÜŞTERİ TALEBİ BULUNMAMAKTADIR

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	EMEK ADNAN MENDERES MAH., MUDANYA YOLU 9.KM. KORUPARK SİTESİ 519 ADA 14 PARSELDE YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER - 519 ADA 16 PARSEL - 519 ADA 17 PARSELDE YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER
TAPU KAYDI	BKNZ.TAPU BİLGİLERİ
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	BKNZ.TAPU BİLGİLERİ
İMAR DURUMU	BKNZ. İMAR DURUMU BİLGİLERİ
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Mevcut kullanımlarının en verimli ve iyi kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	PAZAR YAKLAŞIMI
DEĞER TARİHİ	30.06.2026
6 ADET B.B. NİN PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	275.550.000 TL
6 ADET B.B. NİN PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	330.660.000 TL
6 ADET B.B. NİN TOPLAM AYLIK KİRASİ (KDV HARIÇ)	1.410.000 TL

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Yapılaşma Belgeleri (kopya)
Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 4 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 5 - Değer Listesi
Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- * değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan, tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan stok kayıtlarına istinaden, Korupark Terrace ve Korupark Sitesi projesinde (519 ada 14 ve 17 parselde kain) yer alan bağımsız bölümlerin ve 519 ada 16 parselde kain olan "Trafo Yeri" nitelikli ana gayrimenkulün değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Rüzgarlıbahçe Mahallesi Özalp Çıkmazı No:4 34805 Beykoz / İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan, stok kayıtlarına istinaden, Korupark Terrace ve Korupark Sitesi projesinde (519 ada 14 ve 17 parselde kain) yer alan bağımsız bölümlerin ve 519 ada 16 parselde kain olan "Trafo Yeri" nitelikli ana gayrimenkulün değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için iş bu rapor TRGYO-2606023 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur ÖZGÜR raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Gizem GEREGÜL EVLEK raporu kontrol eden değerleme uzmanı olarak ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerleme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanmış olan 2 adet rapor bulunmaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	TRGYO-2503067	TRGYO-2510212	
Rapor Tarihi	7.07.2025	31.12.2025	
Rapor Konusu	519 ADA 14 PARSELDE YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER - 519 ADA 16 PARSEL - 519 ADA 17 PARSELDE YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	519 ADA 14 PARSELDE YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER - 519 ADA 16 PARSEL - 519 ADA 17 PARSELDE YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	
Raporu Hazırlayanlar	Onur ÖZGÜR Metin EVLEK Berrin KURTULUŞ SEVER	Onur ÖZGÜR Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	203.250.000	233.480.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları**

519 ADA 14 PARSEL	
İli	: Bursa
İlçesi	: Osmangazi
Bucağı	:
Mahallesi	: Emek
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	: H21B35D4C
Ada No	: 519
Parsel No	: 14
Alanı (m ²)	: 47.434,34
Vasfı	: 17 Şer Katlı A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N Bloklardan Oluşan Betonarme Yapılar Ve Arsası
Sınırı	: Planındadır
Tapu Cinsi	: Kat Mülkiyeti
Sahibi	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Blok No	: Bkz. Mülkiyet Listesi
Kat No	: Bkz. Mülkiyet Listesi
Bağ.BI.No	: Bkz. Mülkiyet Listesi
Yevmiye No	: 27652
Cilt No	: Bkz. Mülkiyet Listesi
Sayfa No	: Bkz. Mülkiyet Listesi
Tapu Tarihi	: 16.10.2008

519 ADA 16 PARSEL

İli : Bursa
İlçesi : Osmangazi
Bucağı : -
Mahallesi : -
Köyü : Emek Köyü
Sokağı : -
Mevkii : -
Pafta No : H21B35D4C
Ada No : 519
Parsel No : 16
Alanı : 154,84
Hisse oranı : Tam
Vasfı : Trafo Yeri
Tapu Cinsi : Ana Gayrimenkul
Sahibi : Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yevmiye No : 10207
Cilt No : 79
Sayfa No : 7796
Tapu Tarihi : 31.03.2011

519 ADA 17 PARSEL	
İli	: Bursa
İlçesi	: Osmangazi
Bucağı	:
Mahallesi	: Emek
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	: H21B25D4C
Ada No	: 519
Parsel No	: 17
Alanı (m ²)	: 35.618,12
Vasfı	: 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
Sınırı	: Planındadır
Tapu Cinsi	: Kat Mülkiyeti
Sahibi	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Blok No	: Bkz. Mülkiyet Listesi
Kat No	: Bkz. Mülkiyet Listesi
Bağ.BI.No	: Bkz. Mülkiyet Listesi
Yevmiye No	: 11997
Cilt No	: Bkz. Mülkiyet Listesi
Sayfa No	: Bkz. Mülkiyet Listesi
Tapu Tarihi	: 12.04.2013

MÜLKİYET LİSTESİ

ADA	PARSEL	BLOK ADI	NİTELİĞİ	Kat No	BB No	Arsa Payı	Eklenti	Cilt No	Sahife No
519	14	F-ÇINAR 4	İŞ YERİ	3.BODRUM KAT	31	1/4743434		21	2045
519	14	G-ÇINAR 3	İŞ YERİ	3.BODRUM KAT	31	1/4743434		22	2084
519	14	N	İŞ YERİ	3.BODRUM KAT	1	6763/4743434		28	2778
519	14	N	İŞ YERİ	3.-4.BODRUM KAT	2	2/4743434	Açık Havuz	28	2779
519	14	N	İŞ YERİ	3.-4.BODRUM KAT	3	2/4743434	Su Deposu	28	2780
519	17	R	ÖZEL OTOPARK	4.BODRUM KAT	1	117/3561812		48	4762
519	17	R	ENERJİ MERK. TRAFO	4.BODRUM KAT	2	1/3561812		48	4763

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 23.06.2026 tarihli takbis belgeleri Torunlar GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

519 ada 14 parsel: (müşterek)

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)

519 ada 17 parsel:

Beyanlar Bölümü:

Yönetim Planı 11.03.2013 (12.04.2013/11997)

KM.'ne çevrilmiştir. (27.09.2013/31266)

Torunlar GYO"ya ait olan taşınmazların üzerinde yer alan takyidatlar taşınmazın alım satımını veya değerini doğrudan etkileyecek nitelikte olmayıp taşınmazın GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Son üç yıl içinde bir değişiklik bulunmamaktadır.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

1/1000 ölçekli Emek Revizyon Uygulama İmar Planı'na göre, 519 ada 14 ve 17 no'lu parseller KAKS=1.80, yan ve ön bahçe çekme mesafeleri 5'er metre, Hmaks:40,50 metre olmak üzere "Konut Alanı'nda" kalmaktadır. 519 ada 16 parsel ise "Trafo Alanı'nda" kalmaktadır. 519 ada 14 ve 17 parseller Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 13.05.2010 gün ve 428 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Emek Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadırlar. Parsele ait plan notlarının 4. ve 7. Maddeleri Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 2012/418 esas ve 2014/838 sayılı ve 04.07.2014 tarihli kararı ile iptal edilmiştir.

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

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

H21B25D3D-4C PAFTA 519 ADA 14-15-17 PARSELLERE AİT PLAN NOTLARI
(KORUPARK) : BBM-21..05.2015/975- UİP-968,8

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 12 no'lu parsel de 19.01.2006 tarihinde onaylanan imar planına göre alınmış konut ve alışveriş merkezlerine ait inşaat ruhsatları aynen geçerlidir.

Plan sınırları içindeki alan ifraz edilerek kullanılabilecektir.

Plan sınırları içindeki 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 $H_{max}:40,50m$ 'dir. Alışveriş merkezlerinde maksimum bina yüksekliği $H_{max}:15,50m$ 'dir.

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

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

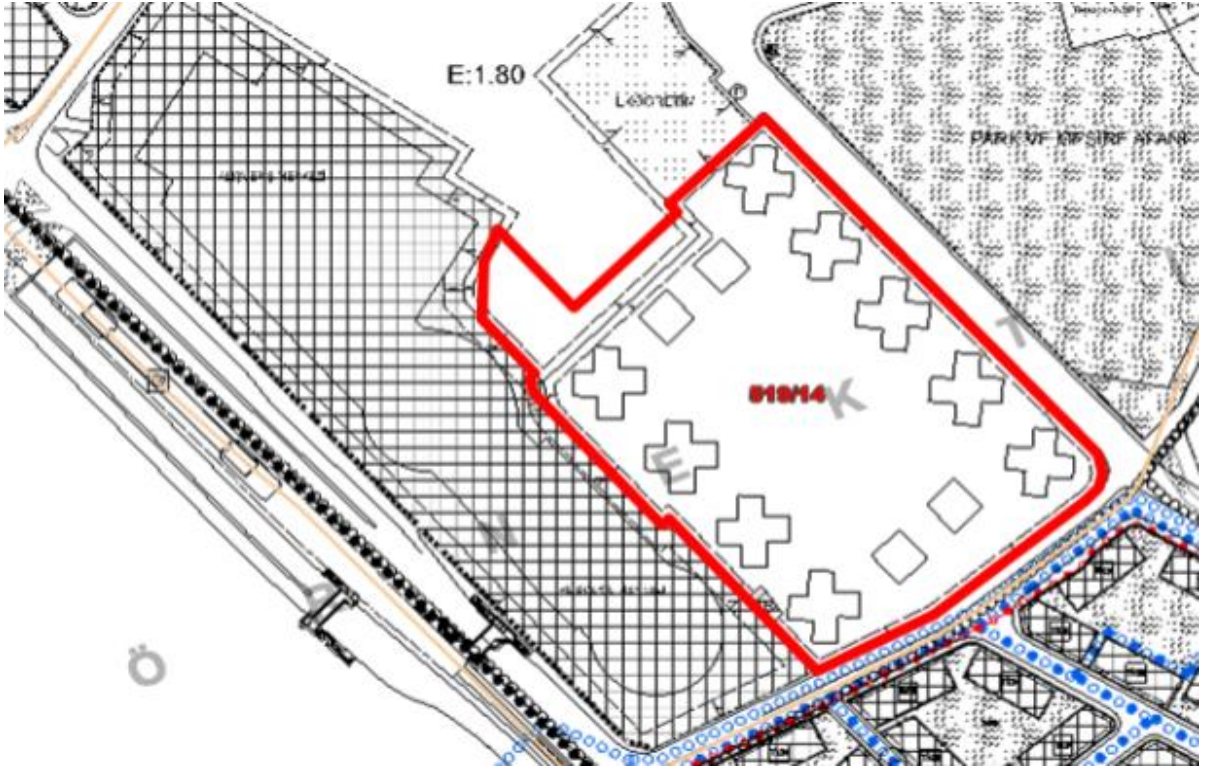
Ancak plan sınırları içindeki alanda ifraz yapılması durumunda;

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

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

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

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



Son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin, 2012/418 esas ve 2014/838 sayılı ve 04.07.2014 tarihli kararı ile taşınmaza ilişkin plan notlarından 4. ve 7. Maddeler iptal edilmişti. Ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan incelemede Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 29.03.2019 tarih ve 2019/248 E. Sayılı kararı ile davanın reddine karar verildiği görülmüştür.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmaza ait yapı ruhsat belgeleri aşağıdaki gibidir. Osmangazi Belediyesinden edinilen bilgilere ve Torunlar GYO A.Ş. yetkilileri tarafından tarafımıza iletilen ruhsatlara dair bilgiler tablo olarak gösterilmiştir. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazların üzerlerinde bulundukları 519 ada 14 parseldeki F, G, N blokların ve 519 ada 7 parseldeki R bloğa ait onaylı mimari projeleri incelenmiştir.

519 ADA 14 PARSEL (TADİLAT YAPI RUHSATI)							
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	BB Sys.	Konut BB Sys.	Özel Amaçlı Depo Sys.	Bina İçindeki İşyeri Sys.	Toplam Alan (m ²)
A	10.06.2008	1/131	53	30	23		8.262,00 m ²
B	10.06.2008	1/133	137	80	1	56	15.630,00 m ²
C	10.06.2008	1/134	135	72	63		15.630,00 m ²
D	10.06.2008	1/135	137	74	63		15.630,00 m ²
E	10.06.2008	1/136	137	74	63		15.630,00 m ²
F	10.06.2008	1/137	39	30	8	1	8.262,00 m ²
G	10.06.2008	1/138	34	30	3	1	8.262,00 m ²
H	10.06.2008	1/139	127	67	60		12.902,00 m ²
I	10.06.2008	1/140	121	61	60		12.902,00 m ²
J	10.06.2008	1/141	128	67	61		15.702,00 m ²
K	10.06.2008	1/142	131	70	61		15.702,00 m ²
L	10.06.2008	1/143	121	60	60	1	12.902,00 m ²
M	10.06.2008	1/144	62	31	31		8.261,00 m ²
N	10.06.2008 05.01.2009	1/145 1/250	9		6	3	56.301,00 m ²
TOPLAM			1371	746	563	62	221.978,00 m ²

519 ADA 14 PARSEL (YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ)							
Blok Adı	YKİB Tarihi	YKİB Sayısı	BB Sys.	Konut BB Sys.	Özel Amaçlı Depo Sys.	Bina İçindeki İşyeri Sys.	Toplam Alan (m ²)
A	2.01.2009	1/242	53	30	23		8.262,00 m ²
B	2.01.2009	1/243	137	80	1	56	15.630,00 m ²
C	2.01.2009	1/244	135	72	63		15.630,00 m ²
D	27.03.2009	1/348	137	74	63		15.630,00 m ²
E	27.03.2009	1/349	137	74	63		15.630,00 m ²
F	27.03.2009	1/350	39	30	8	1	8.262,00 m ²
G	27.03.2009	1/351	34	30	3	1	8.262,00 m ²
H	27.03.2009	1/352	127	67	60		12.902,00 m ²
I	27.03.2009	1/353	121	61	60		12.902,00 m ²
J	27.03.2009	1/354	128	67	61		15.702,00 m ²
K	2.01.2009	1/245	131	70	61		15.702,00 m ²
L	2.01.2009	1/246	121	60	60	1	12.902,00 m ²
M	2.01.2009	1/247	62	31	31		8.261,00 m ²
N	05.01.2009 27.03.2009	1/250 1/355	9		6	3	56.301,00 m ²
TOPLAM			1371	746	563	62	221.978,00 m ²

519 ADA 17 PARSEL (YAPI RUHSATI)							
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	BB Sys.	Konut BB Sys.	Garaj Sys.	Trafo Merkezi Sys.	Toplam Alan (m ²)
A	2.12.2011	1004	51	51			11.257,00 m ²
C	2.12.2011	1004	51	51			10.307,00 m ²
D	2.12.2011	1004	11	11			2.873,00 m ²
E	2.12.2011	1004	51	51			10.307,00 m ²
G	2.12.2011	1004	51	51			10.290,00 m ²
H	2.12.2011	1004	15	15			3.628,00 m ²
I	2.12.2011	1004	51	51			11.257,00 m ²
M	30.06.2011	551	9	9			2.478,00 m ²
N	2.12.2011	1004	51	51			10.307,00 m ²
R	02.12.2011 31.12.2011	1004	2		1	1	45.201,00 m ²
TOPLAM			343	341	1	1	117.905,00 m ²

519 ADA 17 PARSEL (YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ)							
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	BB Sys.	Konut BB Sys.	Garaj Sys.	Trafo Merkezi Sys.	Toplam Alan (m ²)
A	25.06.2013	376	51	51			11.257,00 m ²
C	25.06.2013	376	51	51			10.307,00 m ²
D	25.06.2013	376	11	11			2.873,00 m ²
E	25.06.2013	376	51	51			10.307,00 m ²
G	25.06.2013	376	51	51			10.290,00 m ²
H	25.06.2013	376	15	15			3.628,00 m ²
I	25.06.2013	376	51	51			11.257,00 m ²
M	25.06.2013	376	9	9			2.478,00 m ²
N	25.06.2013	376	51	51			10.307,00 m ²
R	25.06.2013	376	2		1	1	45.201,00 m ²
TOPLAM			343	341	1	1	117.905,00 m ²

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

519 ada 14 ve 17 parselde tüm blokların inşaatının tamamlandığı görülmüştür. Yapı kullanma izin belgesinin alınmış, oturma başlamış ve kat mülkiyetine geçilerek yasal süreç tamamlanmıştır. 519 ada 16 parsel numaralı ana gayrimenkul ise trafo merkezi niteliğinde parseldir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

Uzay Yapı Denetim Ltd. Şti.

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

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

Tezkan Yapı Denetim A.Ş.

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

Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Belediye dosyasında herhangi bir enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

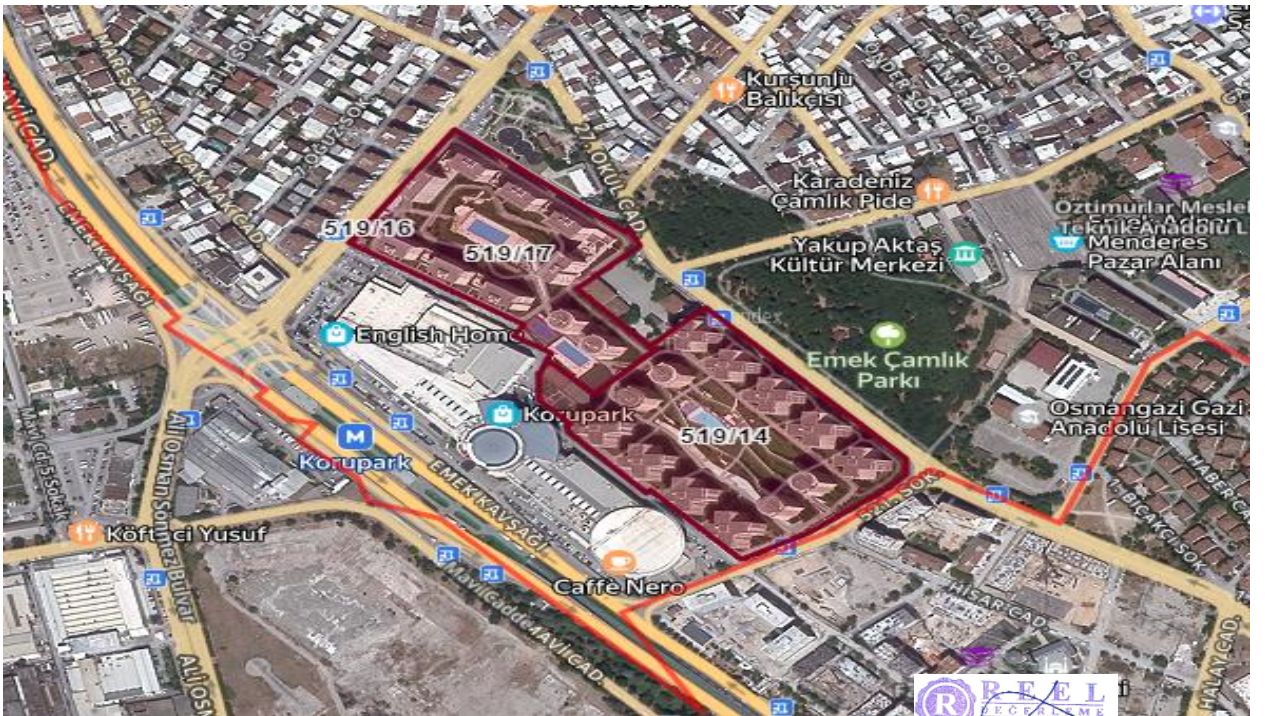
Değerlemeye konu taşınmazlar, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Mahallesi, Mudanya Yolu'nun (Sanayi Caddesi) 9. km üzerinde, Turgut Özal Caddesi üzerinde Korupark Sitesi 1. 2. ve 3.Etaplarda yer alan mülkiyeti Torunlar GYO A.Ş. de bulunan 519 ada 14 parsel; 5 adet işyeri, 519 Ada 16 Parsel Trafo Yeri,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

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Mahallesi, Mudanya Yolu'nun (Sanayi Caddesi) 9. km üzerinde konumlu olan Korupark Sitesi 1., 2., 3.Etaplarda yer almaktadır. 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. Korupark ile birlikte Batı'ya büyüme eğilimi artarak devam etmiş ve yeni konut projeleri bölgenin etrafında konumlandırılmıştır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazın bulunduğu konuma özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile ulaşılabilir. Şehrin gelişen batı yakasında konumlandırılan Korupark Sitesi, Bursa kent merkezine 9 km, Bursa-İzmir-İstanbul-Ankara otoyolu çıkış kavşağına 250 metre yakınlıkta olup, Mudanya-Yenikapı feribot iskelesine 16 km mesafede, Bursa'nın İstanbul'a en yakın projesi olarak dikkat çekiyor. Hemen alışveriş merkezi önünde durağı bulunan Metro sistemi ile alışveriş merkezine şehrin en uç noktasından dahi ulaşım kolayca sağlanabilmektedir. Korupark şehrin Batı aksında ve Yeni Bursa diye tanımlanan bölgede yer almaktadır. Balat - Bademli gibi, şehrin alım gücü yüksek profiline yer aldığı bölgeye araç ile 10 dakika mesafede yer almaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

519 ada, 14 nolu parsel

Taşınmazların yer aldığı Korupark 1 ve 2 Etap Sitesi, A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M ve N olmak üzere toplam 14 bloktan (13 konut bloğu, 1 adet otopark bloğu) oluşmaktadır. 746 adet konut, 559 adet depo, 64 adet işyeri ve 1 adet trafo merkezi bulunmaktadır.

B, C, D ve E bloklar Korupark AVM'ye (B blok aynı zamanda Armağan sokağa), A ve M bloklar Armağan sokağa, H, I, J, K ve L bloklar Okul caddesine (L blok aynı zamanda Armağan sokağa), F ve G bloklar Korupark 3.Etap sitesine cephelidir.

Tüm bloklar, 4 bodrum + zemin ve 12 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 17 kat+çatı katlıdır. 12. Katlar 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'şer adet daire mevcuttur. N Blok, sitenin ortak kullanımında olup, 6 depo, 2 adet işyeri ve 1 adet trafo merkezi bulunmaktadır.

Site etrafı bahçe duvarları ile çevrilidir. Siteye ait, kapalı otopark alanı, peyzaj alanı, süs havuzu, açık havuz, kapalı havuz, sosyal tesis ve güvenlik mevcuttur.

Blok dış cepheleri boyalıdır. Bloklarda, ortak alan zeminleri seramik, duvarları saten boyalıdır. Bloklarda havalandırma ile ısıtma ve soğutma sistemleri, 2'şer adet asansör ve yangın merdiveni yer almaktadır.

Değerleme konusu Korupark 1. ve 2. Etap sitesi 2008 yılında tamamlanmıştır.

Çınar 4-F Blok (31) numaralı bağımsız bölüm, Çınar 3-G Blok (31) numaralı bağımsız bölümler ve N Blok 2 nolu işyerinin alt katları sosyal tesis olarak kullanılmaktadır. Hâlihazırda yerinde spor kompleksine kiralanmış olup spor kompleksi olarak kullanılmaktadır.

• Projeye göre Otopark N Blok 1 nolu bb işyeri, 2 nolu bb sosyal tesis, 3 nolu bb ise çok amaçlı salonu olarak projelendirilmiştir. Fiili durumda 1 nolu işyeri boş durumda olup ve site dışına AVM arkasına cephelidir. 2 nolu işyerinin alt katı ve F Blok 31 ve G Blok 31 nolu işyerleri ile birlikte spor kompleksi olarak kiralanmış olup spor kompleksi olarak kullanıldığı gözlemlenmiştir. 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.

BLOK NO	BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	NİTELİĞİ	TAŞINMAZIN ALANI (M²)
F	ÇINAR-4	31	3.BODRUM KAT	İŞ YERİ	384,81
G	ÇINAR-3	31	3.BODRUM KAT	İŞ YERİ	384,81
N	OTOPARK	1	3.BODRUM KAT	İŞ YERİ	468,00
N	OTOPARK	2	3-4.BODRUM KAT	İŞ YERİ	5.474,87
N	OTOPARK	3	3-4.BODRUM KAT	İŞ YERİ	3.106,61

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 m²'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.

BLOK NO	BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	NİTELİĞİ	TAŞINMAZIN ALANI (M ²)
R	OTOPARK-R	1	4.BODRUM KAT	ÖZEL OTO PARK	2.461,55
R	OTOPARK-R	2	4.BODRUM KAT	ENERJİ MERK-TRAFO	115,00
					2.576,55

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.2 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

519 ada 14 ve 17 parsel için tüm blokların inşaatı tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Bursa İli

Bursa (Grekçe: Προῦσα, Prousa, Latince: Prusa), tarihî olarak Prusa, Türkiye'de Bursa ilinin merkezi olan şehirdir. Nüfus bakımından Türkiye'nin dördüncü büyük kentidir. Aynı zamanda Marmara Bölgesi'nin İstanbul'dan sonraki en büyük ikinci şehridir. Ekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biri olan Bursa doğal ve tarihî zenginlikleriyle de önem taşır. Bursa'da en çok Osmanlı İmparatorluğu'nun kuruluş dönemine ilişkin tarihî eserlerin bulunmasının nedeni ise, Bursa'nın Osmanlı Devletinin ilk büyük başkenti olmasıdır. Bursa, alışveriş merkezleri, parkları, müzeleri ve çarşısıyla bölgede öne çıkar. Ayrıca Bursa Marmara bölgesinin İstanbul'dan sonra gelen ikinci büyük kentidir. Türkiye'nin en önemli birkaç sanayi kentinden biridir. Bursa, İstanbul'dan sonra en fazla ihracat yapan şehirdir. Bursaspor 2009-2010 sezonunda Süper Lig şampiyonu olmuştur. Sanayi verilerine göre Bursa, Türkiye'nin en büyük sanayi ve otomotiv üretim merkezidir. CNN International, Bursa'yı "Türkiye'nin Detroit'i" olarak tanımlamıştır. Tofaş-Fiat, Renault, Peugeot, Karsan, TOGG, Bosch, Gülyüz ve Akia otobüs fabrikaları Bursa'da yer almaktadır. Binek ve ticari araçlara yönelik yan sanayi ve yedek parça üretiminin büyük bölümü de Bursa'da yapılmaktadır. Otomotiv sanayisindeki tarihî rolü nedeniyle TOFAŞ tarafından kent merkezinde kurulan TOFAŞ Anadolu Arabaları Müzesi, Bursa'nın simgelerinden biri olmuştur. Bursa, 1987 yılında çıkarılan 3391 sayılı kanun ile büyükşehir unvanı kazandı. Başlangıçta üç ilçe (Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım) Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin sınırları içine alındı. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı yasa ile büyükşehir belediyesinin sınırları valilik binası merkez kabul edilerek yarıçapı 30 kilometre olan dairenin sınırlarına genişletildi. Bu sınırlar içinde kalan 7 ilçe, büyükşehir ilçe belediyeleri hâline geldi. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı yasa ile 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları oldu.

Şehir içi ulaşım ise BURULAŞ'a aittir. Bursa'da çok sayıda halk otobüsü, minibüs, dolmuş ve taksi bulunur. Bursa'da hava ulaşımı Bursa Yenişehir Havaalanı aracılığıyla yapılır. 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. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2025 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Bursa'nın Toplam Nüfusu 3.263.011 kişidir.



Harita 1 - Bursa'nın Konumu

4.1.2 - Osmangazi İlçesi

Osmangazi, Bursa'nın metropol ilçelerinden en büyüğüdür. Bursa'nın tüm merkez ilçelerinin kesiştiği noktadır. Osmangazi ilçesi, adını Osmanlı İmparatorluğu'nun kurucusu ve ilk padişahı olan Osman Gazi'den almaktadır. Osmangazi, Uludağ'ın eteklerinde, doğuda Gökdere Vadisi'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, İstanbul, Eskişehir yollarının kesiştiği kavşak noktasında bulunan Osmangazi, Mudanya Limanı'na 31 km, Yalova'ya 74 km, Gemlik'e 30 km uzaklıktadır. 137 mahalleden oluşmaktadır.

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.

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. Osmangazi ilçesinin ulaşım alt yapısı oldukça gelişmiştir. Otobüs, metro ve tramvay hatları ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca şehirlerarası otobüs terminali Osmangazi'nin kuzey bölgesi sınırları içerisinde İstanbul Caddesi (Yeni Yalova Caddesi) üzerindedir. Kent Meydanı - Terminal bölgesinde 2022 yılının Temmuz ayında yapımı 7 yıla yakın süren 9 km uzunluğundaki T2 tramvay hattı faaliyete alınmıştır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2025 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Osmangazi'nin Toplam Nüfusu 886.111 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

2026 yılının ilk çeyreğinde temel belirleyici küresel ekonomik görünümde artan jeopolitik gerilimler oldu. Sene başında ABD ile Danimarka başta olmak üzere Avrupa Birliği ülkeleri arasında Grönland konusunda yaşanan anlaşmazlıklar kısa sürede çözüme kavuştu. Şubat ayı sonunda ise ABD-İsrail ve İran arasında başlayan savaşın küresel enflasyon ve aktiviteye önemli etkileri oldu. Hürmüz Boğazı'nın kapanması ve üretim tesislerine yapılan saldırılar neticesinde son yılların en büyük petrol arz şoku yaşandı. Petrol ve doğal gaz başta olmak üzere enerji emtia fiyatlarında sert artışlar görülürken, diğer emtia ve materyallerde de tedarik zincirinde aksamalar yaşandı. Yaşanan enerji şokunun Mart ayı enflasyon verilerine yansıdığı görülürken, birçok ülkede yıllık manşet enflasyon rakamlarında yükseliş gerçekleşti. Küresel enflasyon üzerinde yukarı yönlü, ekonomik faaliyet üzerinde ise aşağı yönlü riskler arttı. Ülkeler arasında savaşı sonlandırmaya yönelik müzakereler başlasa da, çatışmaların ne kadar süreceğine dair belirsizlikler sürüyor. Enflasyon beklentilerindeki yukarı yönlü seyir nedeniyle belli başlı merkez bankalarının faiz politikalarına yönelik piyasa fiyatlamalarında kayda değer değişimler gözlemlendi. Savaş ve enerji şokunun etkisiyle finansal koşulların daha sıkı kalacağı beklentileri arttı. Sonuç olarak, küresel ölçekte ilk çeyrek, büyüme görünümünün zayıfladığı ancak enflasyon risklerinin yeniden öne çıktığı bir dönem oldu.

2025 dördüncü çeyrekte Türkiye ekonomisinde meydana gelen yavaşlama ve iç-dış talep dengesindeki bozulma sürdü. Son çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yapmaya devam etti. Yurtiçinde 2026 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede görece durağan bir seyre işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Aralık ayındaki 48,9 seviyesinden Mart'ta 47,9'a geriledi ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı ise yılın ilk üç ayında sınırlı bir düşüş kaydederken, sektörel güven endekslerinde Mart ayında savaşın da etkisiyle gerileme görüldü.

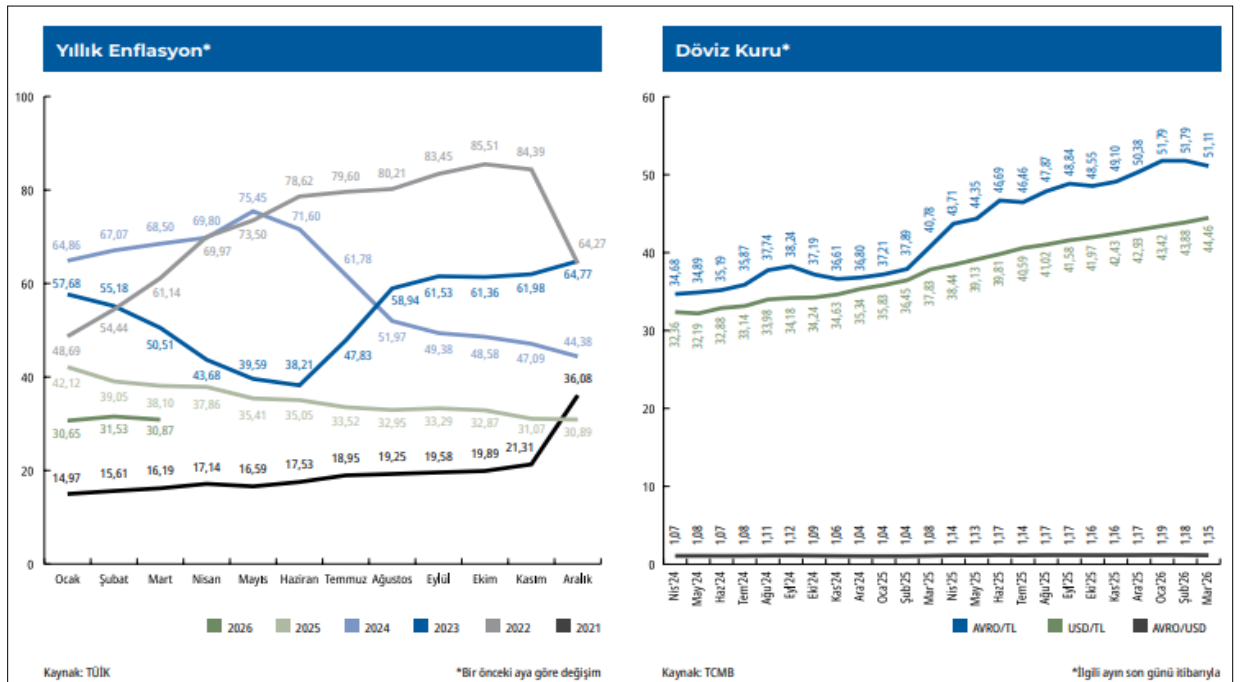
Yılın ilk çeyreğinde dış dengedeki bozulma sürdü. İhracatta yavaşlama görülürken, ithalatta artış gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2026 yılının ilk üç ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,1 azalırken, ithalatta %4,7 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2025 yılı Ocak-Mart döneminde 22,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2026'nın ilk üç ayında 28,7 milyar dolara genişledi. Hizmet kalemindeki girişlere rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Aralık 2025'te 30,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2026'da 35,4 milyar dolara yükseldi.

Ana eğilim göstergeleri 2026 ilk çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Aralık ayında %30,9 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu ilk üç ayda inişli çıkışlı bir grafik çizdi ve Mart ayında %30,9 seviyesinde gerçekleşti. Ayrıca, aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %27,7'den %28,1'e yükseldi. Savaşın enflasyonist etkileri Mart ayı rakamlarına yansırken, merkezi yönetim tarafından yeniden devreye alınan eşel mobil sistemi enflasyondaki yükselişi sınırladı. Nisan ayı itibarıyla elektrik ve doğal gaz fiyatlarına zam yapılırken, jeopolitik gelişmeler enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri canlı tutuyor.

Savaşın ekonomi üzerindeki etkilerini sınırlamak için ekonomi yönetimi tarafında çeşitli adımlar atıldı. Borsa İstanbul'da açığa satış işlemleri yasaklanırken, TCMB döviz talebini karşılamak için TL uzlaşmalı vadeli döviz satım işlemlerine başladı. TCMB ayrıca haftalık repo ihalelerini durdururken, piyasada fazla TL likiditeyi sterilize ederek fonlamayı faiz koridorunun üst bandı olan gecelik borç verme oranından (%40,0) gerçekleştirdi. Böylece TCMB Para Politikası Kurulu (PPK) Mart ayı toplantısında politika faizini %37,0 seviyesinde sabit tutsa da, pratikte sıkılaşma adımları atmış oldu. TCMB PPK 2026 yılı Ocak ayı toplantısında politika faizini 100 baz puanlık indirimle %37,0'a çekmişti. TCMB'nin önümüzdeki aylarda enflasyon üzerinde artan yukarı yönlü riskler ve rezervlerde son haftalarda görülen gerilemenin etkisiyle, savaş öncesi dönem beklentilerine kıyasla sıkı para politikası duruşunu daha uzun süre sürdüreceği düşünülüyor. Genel olarak yurtdışında ilk çeyrek, dış denge tarafında kırılmalıkların arttığı ve dezenflasyon sürecinin hız kestiği bir dönem olarak öne çıktı. Buna karşılık ekonomi yönetiminin para ve maliye politikaları daha savunmacı bir çerçeveye kayarken önümüzdeki döneme ilişkin belirsizlikler arttı. (Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon USD)	Kişi Başı Gelir (USD)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (USD/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
2025	63.020.906	712.200	1.596.320	18.040	3,60	39,48

Kaynak: TÜİK

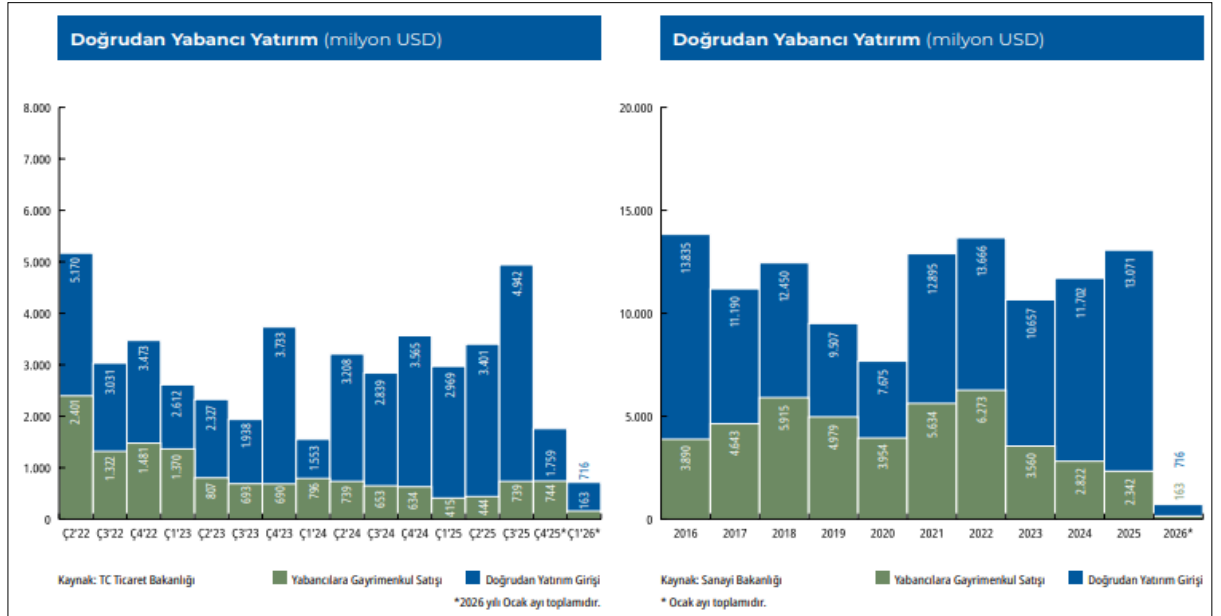


Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları

	Külçe Altın	Amerikan USD	Euro	Mevduat Faizi*	DİBS	BİST 100
Ç1'24	%5,92	-%4,32	-%4,72	-%4,43	-%13,99	%1,10
Ç2'24	-%5,06	-%6,25	-%7,12	%2,54	-%0,74	%7,41
Ç3'24	%7,75	-%4,02	-%1,00	%2,58	-%2,22	-%13,83
Ç4'24	-%1,13	-%3,25	-%8,78	%4,97	-%1,37	-%4,72
Ç1'25	%8,05	-%3,67	-%0,63	%0,97	-%0,81	-%7,40
Ç2'25	%12,33	%0,32	%7,11	%3,37	-%3,51	-%12,49
Ç3'25	%7,65	-%2,60	-%0,91	%2,52	%3,41	%8,68
Ç4'25	%16,16	-%1,20	-%1,02	%5,22	%5,81	-%1,82
Ç1'26	%7,57	-%5,94	-%7,15	-%0,54	-%4,54	%5,10

Kaynak: TÜİK

Reel getiri oranları Tüketici Fiyat Endeksine göre indirgenmiştir.
Veriler 3 Aylık dönem değişimlerini göstermektedir.



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Gayrimenkul Sektörü:

2026 yılı 1. çeyrek verileri, inşaat sektörünün son iki yıldaki güçlü büyüme ivmesini korumakla birlikte büyüme hızında normalleşme sürecine girdiğini göstermektedir.

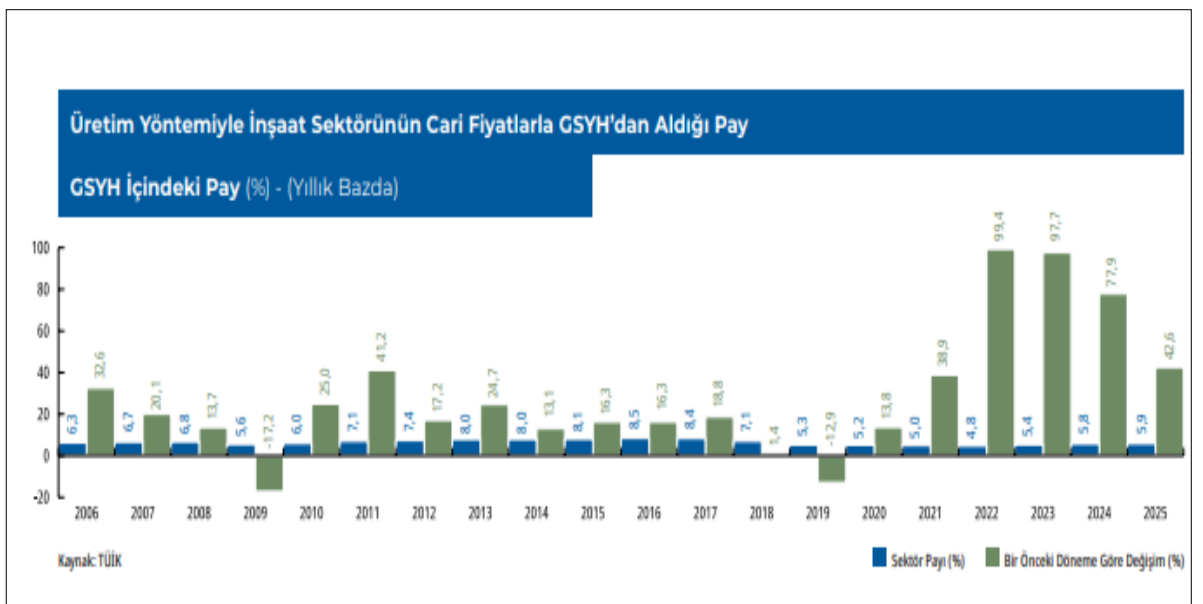
İnşaat sektörünün cari fiyatlarla Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) içerisindeki payı incelendiğinde, 2025 yılı 1. çeyreğinde %4,8 seviyesinde gerçekleştiği görülmektedir. Son yıllarda sektörün GSYH içindeki payında belirgin bir toparlanma yaşanmış olup, özellikle deprem sonrası yeniden inşa faaliyetleri, kentsel dönüşüm uygulamaları ve konut arzını artırmaya yönelik yatırımlar sektörün ekonomik ağırlığını desteklemiştir.

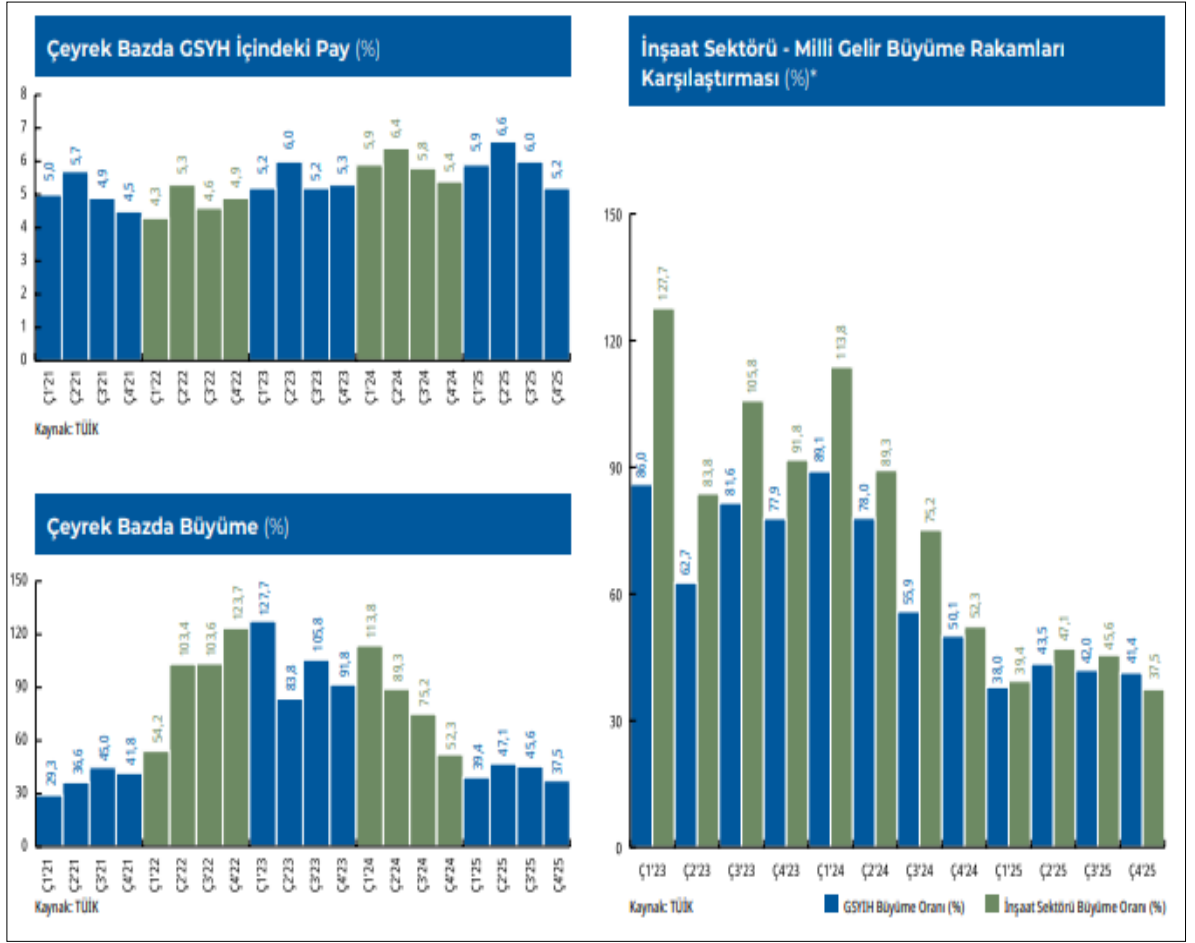
Çeyreklik bazda büyüme verileri değerlendirildiğinde, inşaat sektörü 2023 yılı boyunca ve 2024 yılının ilk yarısında genel ekonomik büyümenin üzerinde performans göstermiştir. Ancak 2024 yılının son çeyreğinden itibaren büyüme oranlarında kademeli bir yavaşlama gözlenmektedir. 2025 yılı ilk çeyreğinde sektör büyümesi yaklaşık %38 seviyesinde gerçekleşirken, aynı dönemde GSYH büyümesi yaklaşık %45 düzeyindedir. Böylece uzun bir aradan sonra sektör büyüme performansı genel ekonomik büyümenin altında kalmıştır.

Bununla birlikte sektör büyümesi halen pozitif seyrini sürdürmekte olup, yüksek faiz ortamına rağmen devam eden altyapı yatırımları, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma çalışmaları ve kentsel dönüşüm projeleri sektör faaliyetlerini desteklemektedir. Öte yandan kredi maliyetlerinin yüksek seyretmesi ve konut finansmanına erişimdeki zorluklar özel sektör kaynaklı konut yatırımları üzerinde baskı oluşturmaktadır.

2026 yılı ilk çeyreği itibarıyla gayrimenkul piyasasında satış adetlerinde toparlanma eğilimi görülmekle birlikte, sektörün büyüme performansının önceki yıllara kıyasla daha dengeli ve sürdürülebilir bir seviyeye oturması beklenmektedir. Bu çerçevede inşaat ve gayrimenkul sektörünün ekonomik büyümeye katkısını sürdürmesi öngörülmekle birlikte, büyüme hızının 2023–2024 dönemindeki yüksek oranların altında gerçekleşmesi muhtemel görünmektedir.

Genel değerlendirme: İnşaat ve gayrimenkul sektörü büyümesini sürdürmekte, ancak yüksek baz etkisi ve finansman koşulları nedeniyle büyüme hızında normalleşme sürecine girmiş bulunmaktadır. Bu durum sektör açısından olumsuz değil, daha sürdürülebilir bir büyümeye geçiş olarak değerlendirilebilir.





(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

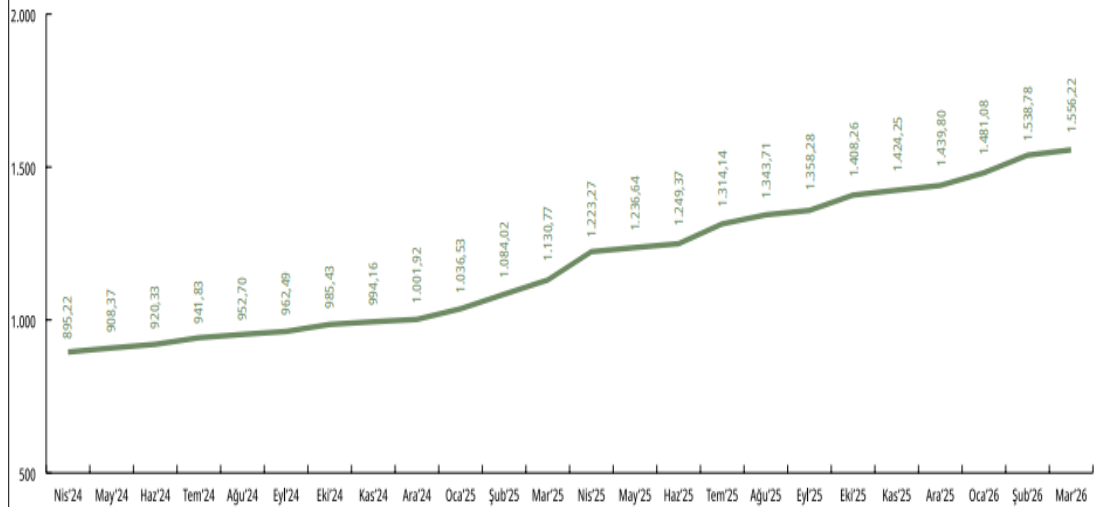
Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2026 Mart sonu itibariyle 1556,22 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 425,44 puan artış gösterirken, aylık 17,43 puan artış gösterdi. 2026 yılına 1481,08 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 332,95 puanlık bir artış yaşandı.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	77.411	83.759	92.760
İzmir	65.601	73.442	69.002
Bursa	51.270	57.753	53.067
Ankara	55.051	58.492	71.600
Antalya	68.568	73.362	72.104
Kocaeli	56.388	58.206	57.877
Adana	43.028	53.615	39.936

Kaynak: Endeksa

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



Kaynak: Endeksa

(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

2026 yılının birinci çeyreğinde İstanbul Ofis Pazarı, sınırlı arz koşullarına rağmen talebin görece güçlü seyrini koruduğu bir dönem oldu. Bu dönemde pazarın yönünü belirleyen temel unsur, kullanıcı davranışlarındaki değişim oldu. Orta ölçekli işlemler ile birlikte devir ve alt kiralama işlemlerinin artması, firmaların maliyetlerini optimize etmeye ve kullandıkları alanı daha verimli hale getirmeye yöneldiğini gösterdi.

Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofislerde boşluk oranı %15,5 seviyesine yükselirken, talep daha çok erişilebilirliği yüksek ve maliyet avantajı sunan bölgelere yöneldi. MİA A sınıfı ofislerde ortalama kira 30,2 ABD Doları/m²/ay seviyesinde gerçekleşti. Buna karşılık, eski nesil ve fonksiyonel açıdan yetersiz ofis stokuna olan ilgi sınırlı kaldı.

Arz tarafında yeni proje geliştirme iştahı zayıf kalmaya devam ederken, pazara yeni ofis arzı eklenmedi ve toplam stokta kayda değer bir artış yaşanmadı. Bununla birlikte, mevcut stok içerisinde yer alan eski nesil ofis binalarının güncel regülasyonlara uyum sürecinde önemli zorluklar yaşadığı görülüyor. Özellikle yangın güvenliği başta olmak üzere mevzuat gerekliliklerinin karşılanmasında yaşanan sıkıntılar, bazı binaların kullanım izin süreçlerini zorlaştırıyor. Bu durum, kısa vadede belirli bir stokun geçici olarak kullanım dışı kalmasına neden olabilecek ve piyasada fiili arzı daha da daraltabilecek bir risk unsuru olarak öne çıkıyor.

Kira seviyelerinde genel olarak sınırlı bir gerileme gözlenirken, üst segmentte sınırlı arz nedeniyle fiyatların dirençli kaldığı görülüyor. Çeyrek boyunca talep edilen en yüksek kira seviyesi ise 55 ABD Doları/m²/ay olarak kaydedildi.

Genel görünüm, kısa vadede arz tarafındaki kısıtların devam edeceğine, talebin ise maliyet, erişilebilirlik ve esneklik odağında şekillenmeyi sürdüreceğine işaret ediyor. (Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

2026 yılının ilk çeyreğinde birincil ofis kiralari ABD\$50/m² olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda ₺ bazında ise %40,5 artışla ₺2.179/m²'ye ulaşmış ve Mart ayı enflasyonu olan %30,87 seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir.

2026 yılının ilk çeyreğinde İstanbul A sınıfı ofis piyasasında, kiralama işlem hacminin metrekare bazında dağılımında belirgin bir farklılaşma gözlenmiştir. 5.000-10.000 m² arası kiralamarlar toplam işlemlerin %38'ini, 2.000-5.000 m² arası kiralamarlar %13'ünü, 1.000-2.000 m² arası kiralamarlar ise %10'unu oluşturmuştur. Bununla birlikte, 10.000 m² ve üzeri büyük ölçekli kiralamarlar toplam işlemlerin %34'üne ulaşarak dikkat çekmektedir. Sınırlı arz ve geniş alan kısıtlılığı nedeniyle yeni giriş yapan kiracıların büyük metrekareli kiralamalara yöneldiği görülmekte olup, bu durum kira seviyeleri üzerinde yukarı yönlü baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde de bu eğilimin devam etmesi ve birincil kira seviyelerindeki artış baskısının sürmesi beklenmektedir. (Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)

2026 yılı ilk çeyrek verilerine göre, İstanbul ofis pazarındaki kira seviyelerinde yıllık bazda genel bir artış trendi gözlemlenmiştir. Kira artış oranları Anadolu yakasında %20 ve Avrupa Yakası MİA dışı bölgelerde %19.5 ile öne çıkarken; Merkezi İş Alanı (MİA) %15 ile daha sınırlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dinamikler, kullanıcı taleplerinin lokasyon bazlı olarak farklılaştığını ve ivmenin giderek MİA dışı bölgelere yöneldiğini göstermektedir. (Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)

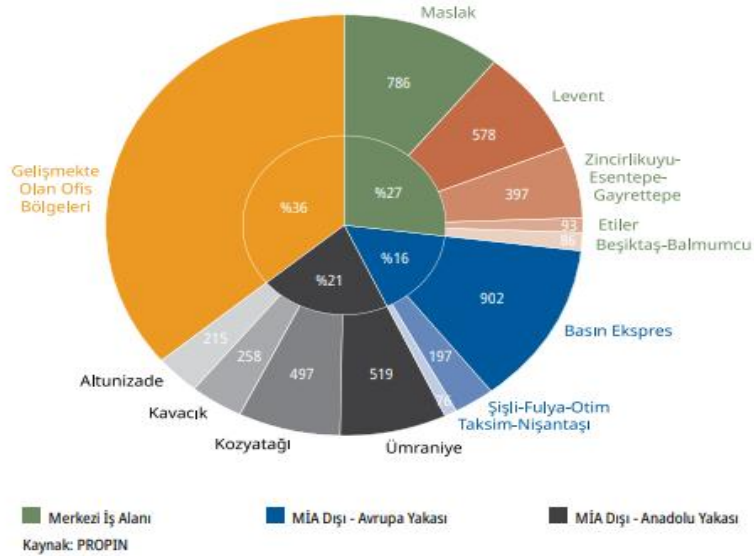
Cushman & Wakefield'in 2026 ilk çeyrek Fit Out Cost Guide raporuna göre, Avrupa, Ortadoğu, ve Afrika (EMEA) bölgesinde ofis dekorasyon maliyetleri şehirden şehre önemli farklılık göstermektedir. Londra (2.668 Euro/m²), Münih (2.466 Euro/m²) ve Kopenhag (1.661 Euro/m²) gibi şehirlerde maliyetler üst seviyelerdeyken, Doğu Avrupa ve Afrika'daki bazı şehirlerde daha düşüktür. İstanbul bu dağılımda orta segmentte yer almakta olup, fit-out maliyetleri ortalama 1.630 Euro/m² (1.210-2.470 Euro/m² aralığında) seviyesindedir. Bu ortalama, Londra'nın altında, Belgrad (800 Euro/m²) ve Ljubljana'nın (900 Euro/m²) üzerinde konumlanmaktadır. Yeniden tesis maliyeti ise 173 Euro/m² ile bölge ortalamasının üstündedir. Böylece İstanbul, maliyet-kalite dengesi açısından küresel şirketler için rekabetçi ve erişilebilir bir ofis pazarı olarak öne çıkmaktadır.

BİRİNCİL OFİS KİRALARI - MART 2026

BÖLGELER	₺	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M²/AY	M²/AY	M²/YIL	FT²/YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul (Levent-Etiler)	2.179	50	512	55,7	11,1	14,9
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe-Z.Kuyu)	1.525	35	359	39	9,4	20,1
İstanbul (Maslak)	1.743	40	410	44,6	25	21,7
İstanbul (Anadolu Yakası)	1.525	35	359	39	0,00	15,6
İzmir	959	22	226	24,5	10,0	19,5
Ankara	1.090	25	256	27,9	0,00	17,3

(Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)

Bölgelere Göre A Sınıfı Ofis Stoku Dağılımı (000 m²)



A Sınıfı En Yüksek Kira (USD)

Levent	55,0
Etiler	32,0
Maslak	40,0
ZEG	50,0
Beşiktaş Balmumcu	40,0
Taksim-Nişantaşı	36,0
SFO	29,0
Basın Ekspres	19,0
Kozyatağı	46,0
Altunizade	30,0
Kavacık	17,0
Ümraniye	26,0

Kaynak: PROPIN

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Osmangazi Belediyesi, WebTapu Sistemi, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumdadır.
- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Etrafında benzer nitelikli proje arzının artış eğiliminde olduğu, rekabetin güçlendiği gözlemlenmiştir.
- * 519 ada 16 parsel kamusal parseldir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

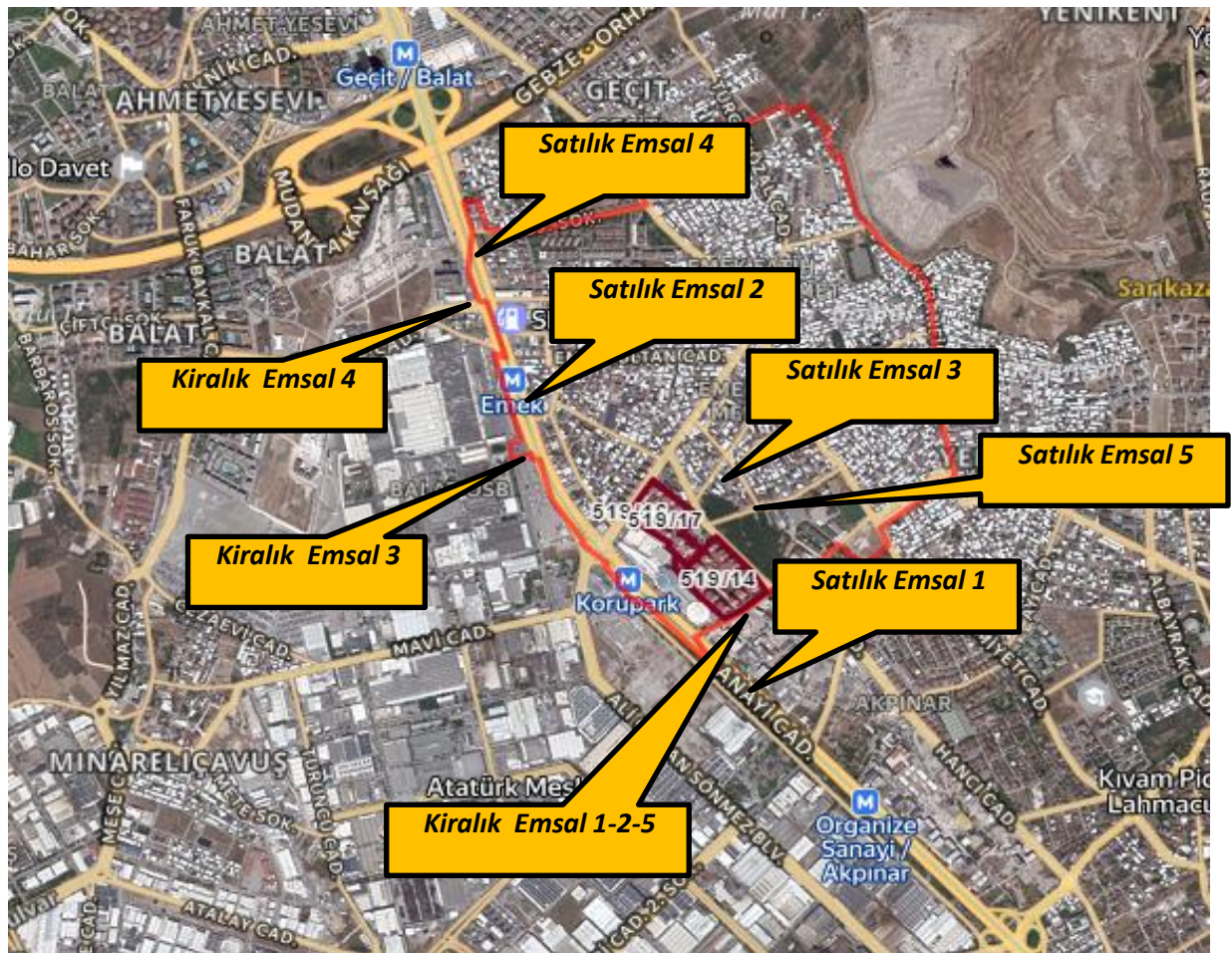
6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazların kat mülkyeti kurulmuş olup, değerlemesi talep edilen stoklarda yer alan bağımsız bölümlere ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

- Pazar Yaklaşımı Yöntem kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Emsal Haritası



Satılık Dükkan Emsalleri**1 Capital Gayrimenkul**

Tel 0224 211 11 31

Yakın konumda Mudanya Yoluna cepheli, Korupark AVM bitişiğinde konumlu zemin katta konumlu 250 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan 40.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	250 .-M ²	40.000.000 .-TL	160.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

2 DAB Gayrimenkul

Tel 0541 399 79 09

Yakın konumda Mudanya Yoluna cepheli zemin katta konumlu 310 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan 39.500.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	310 .-M ²	39.500.000 .-TL	127.419 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

3 Realty World Jiva Gayrimenkul

Tel 0532 573 91 22

Yakın konumda Korupark Sitesi arkasında işlek cadde üzerinde konumlu 289 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan 27.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	289 .-M ²	27.000.000 .-TL	93.426 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

4 Key Partners Gayrimenkul

Tel 0532 325 55 32

Yakın konumda Mudanya Yoluna cepheli zemin katta konumlu 104 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan 13.900.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	104 .-M ²	13.900.000 .-TL	133.654 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

5 Akpınar Emlak

Tel 0544 434 73 83

Yakın konumda işlek cadde üzerinde konumlu 135 m² alanlı olarak pazarlanan zemin katta bulunan dükkan 19.500.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	135 .-M ²	19.500.000 .-TL	144.444 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

Kiralık Dükkan Emsalleri**1 Beyan Eden Kişi, Kurum****Sirius Emlak**

TEL 1 ; 0 505 269 83 57

ALINAN BİLGİ

Yakın konumda Korupark 1050 Konutlarında konumlu zemin katta konumlu 200 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan 260.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	200 .-M ²	260.000 .-TL	1.300 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

2 Beyan Eden Kişi, Kurum**Global Şans Gayrimenkul**

TEL 1 ; 0 532 645 87 09

ALINAN BİLGİ

Yakın konumda Korupark 1050 Konutlarında konumlu zemin katta konumlu 48 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan 70.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	48 .-M ²	70.000 .-TL	1.458 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	---------------------------

3 Beyan Eden Kişi, Kurum**Remax Beyaz Gayrimenkul**

TEL 1 ; 0 224 249 16 16

ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Mudanya Yolu üzerinde bulunan 140 m² zemin+110 m² asma katta bulunan 250 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan 125.000.-TL/Ay bedelle kiralıktır. Asma kat 1/2 nispetinde zemin kata indirgenerek alan 195 m² olarak alınmıştır.

KİRALIK	195 .-M ²	125.000 .-TL	641 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

4 Beyan Eden Kişi, Kurum**Capital Gayrimenkul**

TEL 1 ; 0 224 211 11 31

ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Mudanya Yolu üzerinde bulunan zemin katta bulunan 250 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan 250.000.-TL/Ay bedelle kiralıktır.

KİRALIK	250 .-M ²	250.000 .-TL	1.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

5 Beyan Eden Kişi, Kurum**Ağırbaşlı Gayrimenkul**

TEL 1 ; 0 224 222 19 85

ALINAN BİLGİ

Yakın konumda Korupark 1050 Konutlarında konumlu zemin katta konumlu 508 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan 500.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	508 .-M ²	500.000 .-TL	984 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

SATILIK KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (İŞYERİ BİRİMLERİ İÇİN) (N Blok 1 Nolu BB)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		40.000.000	39.500.000	27.000.000	13.900.000	19.500.000
SATIŞ TARİHİ		-				-
ZAMAN		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	468	250	310	289	104	135
BİRİM M ² DEĞERİ		160.000	127.419	93.426	133.654	144.444
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%
NİTELİĞİ	İş Yeri	İş Yeri	İş Yeri	İş Yeri	İş Yeri	İş Yeri
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	3.Bodrum	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -20%	İYİ -20%	İYİ -20%	İYİ -20%	İYİ -20%
CEPHE		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
KONUM		İYİ	İYİ	ORTA KÖTÜ	İYİ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	10%	-20%	10%
DİĞER BİLGİLER	Yapım Yılı 2012	2008	2009	2005	2003	2000
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-8%	-10%	-8%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-60%	-58%	-30%	-68%	-40%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	62.500	64.000	53.516	65.398	42.769	86.667

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazların m² birim satış fiyatlarının geniş bir skalada değiştiği gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Emsal karşılaştırma tablosu işyeri nitelikli bağımsız bölümler için N blok 1 nolu bağımsız bölüm için hazırlanmış olup, diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; projedeki kat-cephe, büyüklük parametreleri kapsamında şerefiyelendirilmek sureti ile belirlenmiştir. 519 ada 16 nolu parsel Trafo Alanında kalmaktadır. Kamuya terk edilecek alanda kalmış olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır. R Bloкта konumlu 2 bağımsız bölüm nolu enerji merkezi trafo da değerlendirme dışı tutulmuştur.

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (İŞYERİ BİRİMLERİ İÇİN) (N Blok 1 Nolu BB)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
SATIŞ FİYATI		260.000	70.000	125.000	250.000	500.000
SATIŞ TARİHİ		-				-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	468	200	48	195	250	508
BİRİM M² DEĞERİ		1.300	1.458	641	1.000	984
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	ÇOK KÜÇÜK -30%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%	ORTA BÜYÜK 10%
NİTELİĞİ	İş Yeri	Dükkan	Dükkan	Asma KatlıDükkan	Dükkan	Dükkan
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	3.Bodrum	Zemin	Zemin	Zemin+Asma	Zemin	Zemin
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -20%	İYİ -20%	İYİ -20%	İYİ -20%	İYİ -20%
CEPHE		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
KONUM		İYİ	İYİ	İYİ	İYİ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
DİĞER BİLGİLER	Yapım Yılı 2012	2025	2025	2000	2002	2025
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -10%	İYİ -10%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	İYİ -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-5%	-8%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-88%	-95%	-58%	-55%	-55%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	280	156	73	269	450	443

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazların m² birim kira fiyatlarının geniş bir skalada değiştiği gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Emsal karşılaştırma tablosu işyeri nitelikli bağımsız bölümler için N blok 1 nolu bağımsız bölüm için hazırlanmış olup, diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; projedeki kat-cephe, büyüklük parametreleri kapsamında şerefiyelendirilmek sureti ile belirlenmiştir. 519 ada 16 nolu parsel Trafo Alanında kalmaktadır. Kamuya terk edilecek alanda kalmış olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır. R Bloкта konumlu 2 bağımsız bölüm nolu enerji merkezi trafo da değerlendirme dışı tutulmuştur.

ADA	PARSEL	BLOK NO	NİTELİĞİ	KAT NO	BB NO	ALANI	TAŞINMAZIN DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TAŞINMAZIN BİRİM M ² DEĞERİ	TAŞINMAZIN DEĞERİ (KDV DAHİL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	AYLIK KİRA BİRİM DEĞERİ (KDV HARİÇ)
519	14	F-ÇINAR 4	İŞ YERİ	3.BODRUM KAT	31	384,81	12.270.000 TL	31.890 TL/m ²	14.724.000 TL	75.000 TL	194 TL/m ²
519	14	G-ÇINAR 3	İŞ YERİ	3.BODRUM KAT	31	384,81	12.270.000 TL	31.890 TL/m ²	14.724.000 TL	75.000 TL	194 TL/m ²
519	14	N	İŞ YERİ	3.BODRUM KAT	1	468,00	29.250.000 TL	62.500 TL/m ²	35.100.000 TL	131.000 TL	280 TL/m ²
519	14	N	İŞ YERİ	3.-4.BODRUM KAT	2	5.474,87	109.220.000 TL	19.950 TL/m ²	131.064.000 TL	575.000 TL	105 TL/m ²
519	14	N	İŞ YERİ	3.-4.BODRUM KAT	3	3.106,61	66.020.000 TL	21.250 TL/m ²	79.224.000 TL	332.000 TL	107 TL/m ²
519	17	R	ÖZEL OTOYOL	4.BODRUM KAT	1	2.461,55	46.520.000 TL	18.900 TL/m ²	55.824.000 TL	222.000 TL	90 TL/m ²
TOPLAM							275.550.000 TL		330.660.000 TL	1.410.000 TL	

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

6 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	275.550.000 TL
6 Adet Taşınmazın Toplam Yuvarlatılmış Değeri	275.550.000 TL
6 Adet Taşınmazın Aylık Kira Değeri	1.410.000 TL
6 Adet Taşınmazın Aylık Yuvarlatılmış Kira Değeri	1.410.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde fiziki olarak inşaatı tamamlanmış yapı olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulün o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların mevcut kullanım şekilleri olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

6 Adet Taşınmazın Toplam Yuvarlatılmış Değeri	275.550.000 TL
6 Adet Taşınmazın Aylık Kira Değeri	1.410.000 TL

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken Torunlar GYO A.Ş. stoklarındaki bağımsız bölümler dikkate alındığından Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan dükkan birim m² değerlerinin tip, alan, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri listede belirtilmiştir.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları Gayrimenkullere ilişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere ilişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı inşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

6.5.5 - Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

519 ada 14 ve 17 parselde tüm blokların inşaatının tamamlandığı görülmüştür. Yapı kullanma izin belgesinin alınmış, oturma başlamış ve kat mülkiyetine geçilerek yasal süreç tamamlanmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri EK' deki listede belirtilmiştir.

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazların Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmış, kat mülkiyeti kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı taşınmazların "Bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda;

30.06.2026 tarihli toplam değeri için ;

275.550.000

.-TL

(İki Yüz Yetmiş Beş Milyon Beş Yüz Elli Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

330.660.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Gizem GEREĞÜL EVLEK

Eren KURT

Lisans No: 402402

Lisans No: 409558

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.