



T.C. Başbakanlık TOKİ İştirakidir.

**BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ
DEMİRTAŞ MAHALLESİ
7726 ADA 157, 160, 162 VE 163 NO.LU PARSELLER
DEĞERLEME RAPORU**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Bursa İli Osmangazi İlçesi Demirtaş Mahallesi 7726 ada 157, 160, 162 ve 163 no.lu parseller değerlendirme raporu
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	22.05.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Bursa İli Osmangazi İlçesi Demirtaş Mahallesi 7726 ada 157, 160, 162 ve 163 no.lu parseller
İMAR DURUMU	Gayrimenkuller “Konut Alanı, Ticaret Alanı, Özel Sağlık Alanı, Park Alanı, Trafo, Yol” olarak planlanmıştır. Gelişme Konut ve Ticaret alanlarında E:1.50, Özel Sağlık Alanında ise E:1.00 dir
MEVCUT KULLANIM	Parseller üzerinde depolama alanları bulunmaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (₺) (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	27.309.349,00 ₺

RAPOR BİLGİLERİ.....	3
Rapor Tarihi	3
Rapor Numarası	3
Rapor Türü	3
Şirket Bilgileri	3
Raporu Hazırlayanlar.....	3
Sorumlu Değerleme Uzmanı	4
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri	4
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)	4
Değerleme Tarihi	4
Dayanak Sözleşme)	4
GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....	5
Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri	5
Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri	7
Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri	7
Gayrimenkulün Kadastral Bilgileri	9
Gayrimenkulün İmar Durumu	10
Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler	11
Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri	11
Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi	11
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler.....	12
BÖLGESEL ANALİZLER	13
Bursa İli	13
Osmangazi İlçesi.....	14
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ.....	16
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler	16
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi	16
Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi	17
Gelir Yöntemi	17
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	18
Emsal Araştırması	18
Çevrede Konut Emsal Araştırması	18
Değer Takdiri.....	19
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri.....	19
Proje Analizi	19
En Verimli Kullanım Analizi.....	21
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER	21

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

22.05.2014

1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT– 05.14 –068

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Mahallesi 7726 ada 157, 160, 162 ve 163 parsel numaralı gayrimenkullerin pazar değerlerinin tespitine yönelik, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan temin edilebilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış **Gayrimenkul Değerleme Raporudur**.

1.4 Şirket Bilgileri

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

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzman Yardımcıları Harita Mühendisi Samed YALÇIN tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Harita Yüksek Mühendisi Fatih PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkan Vekili olan Fatih PEKTAŞ, Harita Yüksek Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi'ni bitirdikten sonra Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde 2 yıl çalışıp Mühendislik eğitimi için ayrılmış, sonrasında Harita Mühendislik hizmetleri sunan bir şirket kurmuş ve 10 yıl süre ile bu hizmeti sürdürmüştür. Bu arada Yüksek Lisansını tamamlayan Fatih PEKTAŞ, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı lisansına sahip olup, şirketimiz kurucu ortaklarından.

1.7 Müşteri Ünvanı ve Bilgileri

Müşteri Ünvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

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

1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

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

1.9 Değerleme Tarihi : 22.05.2014

1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 20.05.2014 tarih 2014-034 sayılı sözleşmedir.

Değerleme Uzman Yardımcısı



Samed YALÇIN
(Harita Mühendisi)

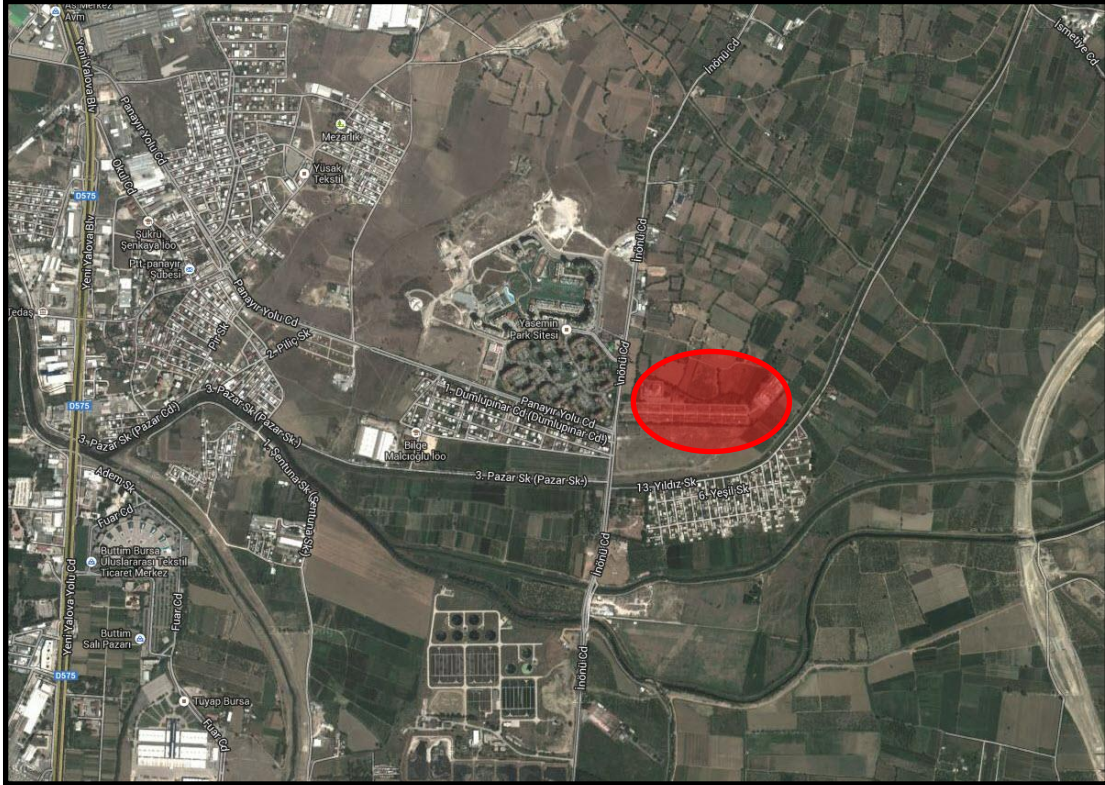
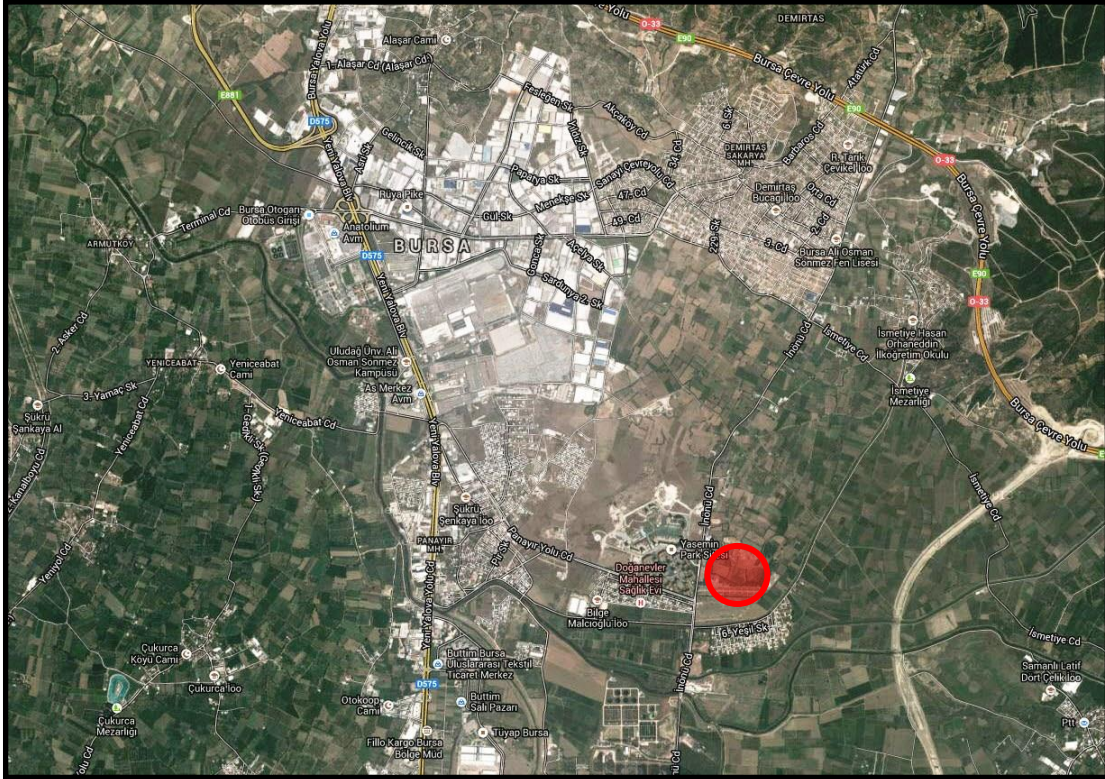
Sorumlu Değerleme Uzmanı

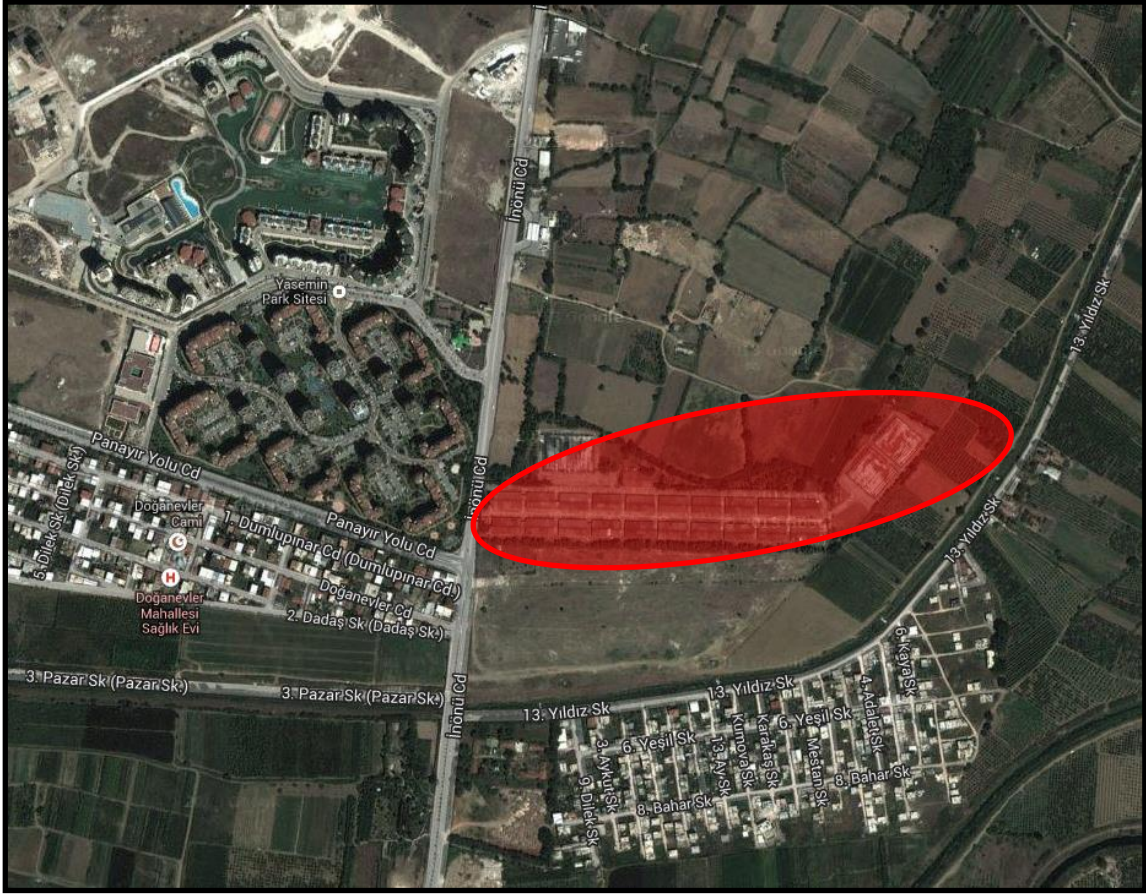


Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

2. GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

2.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri





Rapora konu parseller, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Mahallesi'nde yer almaktadır. 81.350,00 m² büyüklüğündeki 2368 no.lu parsel ifraz edilmiş olup, 7726 ada 157, 160, 162 ve 163 parsel numaraları ile tescil edilmiştir. Parseller, Tekel İşletmeleri Genel Müdürlüğü adına kayıtlı olup toplam yüzölçümleri 54.745,33 m² dir.

2.2 Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu konuma ulaşım için; Çevre Yolu / D200 / E90 yönünden Balıkesir İzmir Yolundan devam edilerek sağa Bursa Çevre Yolu Demirtaş Bağlantısı üzerinden takribi 2.1 km ilerlenir ve sağdan takribi 5.8 km Yeni Yalova Bulvarından ilerlenilir. Bursa Caddesi yönünde sola dönülür ve 2. Derman Caddesinden yaklaşık 400 m sonra sağa Panayır Yolu Caddesine çıkılır. Takribi 1.7 km sonra değerleme konusu taşınmaza ulaşılmış olunur. Taşınmazın yakın çevresinde Bursa Modern Ottomans, Yasemin park Sitesi, Buski Doğu Atıksu Arıtma Tesisi bulunmaktadır.

2.3 Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin takyidatlı tapu bilgileri, Tapu Ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden 21.05.2014 tarih ve 16.59 saatinde alınmıştır. Takbis belgeleri ektedir. Osmangazi İlçesi Demirtaş Mahallesi 2368 parsel ifraz olarak 7726 ada 157, 160, 162 ve 163 no.lu parsel olarak ayrılmıştır.

7726 ADA 157 PARSEL ANA TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	BURSA	Ada	7726
İlçe	OSMANGAZİ	Parsel	157
Mahalle/Mevkii	DEMİRTAŞ	Yüzölçümü (m ²)	11347,91
Cilt/Sayfa	169 / 16678	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	TEKEL İŞLETMELERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ-TAM		
Tarih ve Yevmiye No	26.06.2013/20862		
Edinme Sebebi	İfraz İşlemi (TSM)		
Şerh/Beyan/İrtifak/Hak ve Mükellefiyetler	YOKTUR.		

7726 ADA 160 PARSEL ANA TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	BURSA	Ada	7726
İlçe	OSMANGAZİ	Parsel	160
Mahalle/Mevkii	DEMİRTAŞ	Yüzölçümü (m ²)	10253,99
Cilt/Sayfa	169 / 16681	Ana Taşınmaz Nitelik	ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	TEKEL İŞLETMELERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ-TAM		
Tarih ve Yevmiye No	26.06.2013/20862		
Edinme Sebebi	İfraz İşlemi (TSM)		
Şerh/Beyan/İrtifak/Hak ve Mükellefiyetler	YOKTUR.		

7726 ADA 162 PARSEL ANA TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	BURSA	Ada	7726
İlçe	OSMANGAZİ	Parsel	162
Mahalle/Mevkii	DEMİRTAŞ	Yüzölçümü (m ²)	21471,80
Cilt/Sayfa	169 / 16683	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	TEKEL İŞLETMELERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ-TAM		
Tarih ve Yevmiye No	26.06.2013/20862		
Edinme Sebebi	İfraz İşlemi (TSM)		
Şerh/Beyan/İrtifak/Hak ve Mükellefiyetler	YOKTUR.		

7726 ADA 163 PARSEL ANA TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	BURSA	Ada	7726
İlçe	OSMANGAZİ	Parsel	163
Mahalle/Mevkii	DEMİRTAŞ	Yüzölçümü (m ²)	11671,63
Cilt/Sayfa	169 / 16684	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	TEKEL İŞLETMELERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ-TAM		
Tarih ve Yevmiye No	26.06.2013/20862		
Edinme Sebebi	İfraz İşlemi (TSM)		
Şerh/Beyan/İrtifak/Hak ve Mükellefiyetler	YOKTUR.		

Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

2.4 Gayrimenkulün Kadastral Bilgileri

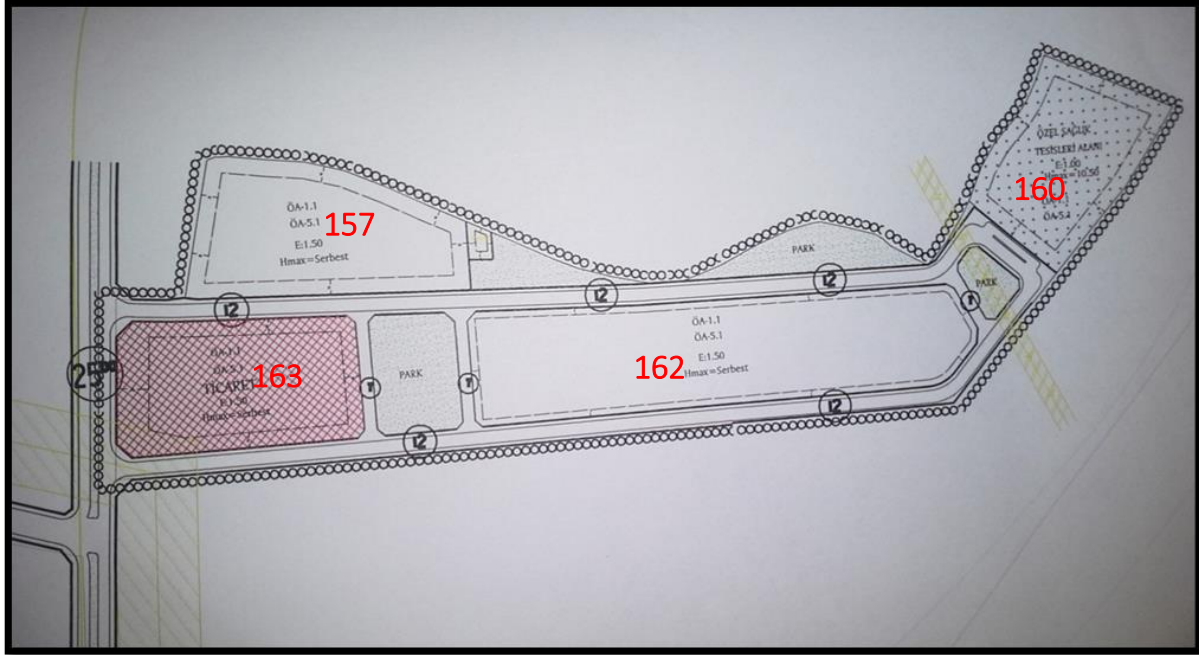
Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Mahallesi 7726 ada 157 (Konut Alanı), 160 (Özel Sağlık Alanı) , 162 (Konut Alanı) ve 163 (Ticaret Alanı) parsel numaralı gayrimenkullerin toplam alanları 54.745,33 m²'dir.

2.5 Gayrimenkulün İmar Durumu

Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 5/2/2001 tarih ve 2001/06 sayılı Kararı ile özelleştirme kapsam ve programına alınan Tütün, Tütün Mamulleri Tuz ve Alkol İşletmeleri A.Ş. mülkiyetindeki Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Köyü, Tepecik Ayazması Mevkii, 2368 no'lu parselle yönelik "Konut Alanı (E:1,50; Hmax:Serbest)", "Ticaret Alanı (E:1,50; Hmax:Serbest)", "Özel Sağlık Tesisleri Alanı (E:1,00; Hmax:10,50)", "Yol" ve "Park Alanı" kararı getirilmesine ilişkin Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nca hazırlanan 1 (bir) paftadan oluşan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1 (bir) paftadan oluşan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 4 (dört) paftadan oluşan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 06.02.2012 tarihinde onaylanmış 08.02.2012 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

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

Bu parsel için yapılan planlama için Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi tarafından iptal ve yürütmenin durdurulması davası açılmıştır. (Danıştay 6. Dairesi Dosya no: 2012/4341)



Rapor konusu taşınmazın imar durumu incelemesi itibarıyla Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

2.6 Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler

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

2.7 Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri

Rapora konu gayrimenkuller, kentin çevre yoluna bağlantısını sağlayan karayollarından biri olan İnönü Caddesi üzerinde yer almakla birlikte Bursa Çevre Yoluna 4 km uzaklıktadır. Söz konusu parseller üzerinde depolama alanları bulunmaktadır. Parsellerin mülkiyeti Tekel İşletmeleri Genel Müdürlüğü'ne aittir.

2.8 Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

- ✓ Taşınmazlar toplam 54.745,33 m² yüzölçümüne sahiptir.
- ✓ Osmangazi Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında rapora konu gayrimenkuller "Gelişme Konut Alanı, Ticaret Alanı, Özel Sağlık Alanı, Park Alanı, Trafo, Yol" olarak planlanmıştır. Gelişme Konut ve Ticaret alanlarında E:1.50, Özel Sağlık Alanında ise E:1.00 dir.
- ✓ Bu parsel için yapılan planlama için Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi tarafından iptal ve yürütmenin durdurulması davası açılmıştır. (Danıştay 6. Dairesi Dosya no: 2012/4341)

2.9 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

2.9.1 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler

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

2.9.2 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler

- ✓ Değerleme konusu taşınmazların üzerinde depolama alanları bulunmaktadır,
- ✓ Gayrimenkulün kısmen yeşil alan, Yol, Özel Sağlık Alanı, Park Alanı, Trafo alanında kalıyor olması.

3. BÖLGESEL ANALİZLER

3.1 Bursa İli



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

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

Denizden yüksekliği 155 metre olan Bursa, genelde ılıman bir iklime sahiptir. Ancak, iklim bölgelere göre de değişiklik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizi'nin yumuşak ve ılık iklimine karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşmaktadır. İlin yüzey şekilleri, birbirlerinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanlarıyla, dağlar halindedir. Çöküntü alanlarının başlıcalarını İznik ve Uluabat gölleriyle Yenişehir, Bursa ve İnegöl ovaları oluşturmaktadır. Toplam yüzölçümü 10.819 km² olan Bursa ili topraklarının % 17'sini ovalar oluşturmaktadır. İl sınırları dahilinde Uluabat (1. 134 km²) ve İznik (298 km²) gölleri bulunmaktadır. İlin önemli akarsuları; Mustafakemalpaşa Çayı, Uludağ'ın güney yamaçlarından doğan ve gene Uludağ'dan kaynaklanan birçok küçük dere ile beslenen Nilüfer Çayı, Göksu Çayı, Koca Dere, Kara Dere, Aksu Deresi'dir. İlin sahip olduğu 135 km kıyı bandının 22 km'lik kısmı kullanıma uygun olup, diğer kısmı değerlendirilememektedir. Bursa ili topraklarının yaklaşık % 35'ini dağlar kaplamaktadır. Dağlar genellikle doğu-batı yönünde uzanan sıradağlar

şeklinde. Bunlar; Orhangazi'nin batısından Gemlik Körfezi'nin batı ucunda bulunan Bozburun'a doğru uzanan Samanlı Dağları, Gemlik Körfezi'nin güney yüzünü kaplayan ve Bursa ovasını denizden ayıran Mudanya Dağları, İznik Gölü'nün güneyi ile Bursa ovasının kuzey kesimleri arasında yer alan Katırlı Dağları, Mudanya Dağları'nın uzantısı olan Karadağ ve Marmara Bölgesi'nin en yüksek dağı olan Uludağ'dır (2. 543 m).

3.2 Osmangazi İlçesi



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

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

4. GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ

4.1 Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

4.1.1 Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi

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

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

4.1.2 Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi

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

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

4.1.3 Gelir Yöntemi

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

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

4.1.4 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin değerlemesinde, çevrelerinde yapılan araştırmalar sonucunda emsal olabilecek satışların yeterli sayıda olması nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır. İmar durumu yapılaşma koşullarında ve piyasa koşullarında geliştirilebilecek bir projenin olası satış hasılatı üzerinden yaklaşımla gerçekleştirilen proje analizi ile desteklenmiştir.

5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

5.1 Emsal Araştırması

5.1.1 Çevrede Arsa Emsal Araştırması

Emsal 1: Rapora konu parsel yakın ve benzer konumlu “Özel Sağlık Alanı” lejantlı 23.000,00 m² yüzölçümlü arazi 12.000.000,00 ₺’ye satıştır. (521 ₺/m²)

Emsal 2: Yakın konum ve daha kötü durumda 27.778,00 m² yüzölçümlü parsel 4.000.000,00 ₺ bedelle satıştır. (144 ₺/m²)

Emsal 3: Yakın konum ve daha kötü durumda mevzi imar planlı 29.485,00 m² yüzölçümlü parsel 5.500.000,00 ₺ bedelle satıştır. (186 ₺/m²)

5.1.2 Çevrede Konut Emsal Araştırması

Emsal 1: Sinpaş GYO tarafından yapılan Bursa Modern’de 2+1, 118 m² alanlı dairenin 282.000 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (2.389 ₺/m²)

Emsal 2: Sinpaş GYO tarafından yapılan Bursa Modern’de 1+1, 90 m² alanlı dairenin 195.000 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (2.166 ₺/m²)

Emsal 3: Demirtaş Mahallesi Yasemin Park sitesinde 25 katlı 5 yıllık binanın 14. Katında yer alan 3+1, 171 m² alanlı dairenin 205.000 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (2.198 ₺/m²)

5.2 Değer Takdiri

5.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Rapora konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucu, gayrimenkulün konumu, ulaşım olanakları, topografik yapısı, fiziksel nitelikleri gibi özellikleri incelenmiştir. Bölgede yapılan konut imarlı arsa araştırmaları sonucunda arsa m² birim değerinin 157 no.lu parsel için 500,00 ₺/m², 160 no.lu parsel için 380,00 ₺/m², 162 no.lu parsel için 500,00 ₺/m², 163 no.lu parsel için 600,00 ₺/m²,olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre parsellerin ayrı ayrı ve toplam değerleri aşağıdaki gibidir.

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² birim değer

Ada	Parsel	Yüzölçüm (m ²)	m ² Birim Değeri (₺/m ²)	Değer (₺)
7726	157	11.347,91	500,00	5.673.955,00
7726	160	10.253,99	380,00	3.896.516,20
7726	162	21.471,80	500,00	10.735.900,00
7726	163	11.671,63	600,00	7.002.978,00
TOPLAM		54.745,33		27.309.349,20

5.2.2 Proje Analizi

Gayrimenkullerin üzerinde geliştirilmesi mümkün olan projenin toplam emsal alanları ve satılabilir alanlar üzerinden elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiş, ardından Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payının değeri hesap edilmiştir.

Proje analizinde, toplam emsal inşaat alanı 76.991,00 m² olarak hesaplanmıştır. Toplam inşaat alanının % 20 fazlası toplam satılabilir alan olup 92.389,20 m² dir.

Çevrede mevcut projelerin incelenmesi ve söz konusu alan ile karşılaştırılması sonucunda, parsel üzerine inşa edilecek, m² birim fiyatının ortalama 1400,00 ₺/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

Buna göre aşağıdaki tabloda elde edilen veriler ışığında; projenin tamamlanarak tümünün satılması durumunda elde edilecek hasılatın bugünkü değeri **129.344.880,00 ₺** olarak hesap edilmiştir. Tabloda hesap edilen toplam satış hasılatı üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 30 hasılat **38.803.464,00 ₺** olarak hesaplanmıştır.

PROJE ANALİZİ İÇİN ÖNGÖRÜLER			
TOPLAM ARAZİ ALANI (m ²)			54.745,33
KONUT İMARLI ALAN (m ²)			33.143,43
TİCARET İMARLI ALAN (m ²)			11.347,91
ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI (m ²)			10.253,99
KONUT İNŞAAT ALANI (m ²)	EMSAL:	1,5	49.715,15
TİCARET İNŞAAT ALANI (m ²)	EMSAL:	1,5	17.021,87
ÖZEL SAĞLIK TESİS İNŞAAT ALANI (m ²)	EMSAL:	1	10.253,99
KONUT SATILABİLİR ALANI (m ²) (Emsal alanın %20 fazlası)			59.658,17
TİCARET SATILABİLİR ALANI (m ²)(Emsal alanın %20 fazlası)			20.426,24
ÖZEL SAĞLIK TESİS SATILABİLİR ALANI (m ²) (Emsal alanın %20 fazlası)			12.304,79
TOPLAM SATILABİLİR ALANI (m ²)			92.389,20
SATIŞ HASILATI (₺)			
HASILAT TÜRÜ	BİRİM m ² DEĞERİ(₺/m ²)	ALAN (m ²)	DEĞER (₺)
Konut	1.400	59.658,17	83.521.444
Ticaret	1.400	20.426,24	28.596.733
Özel Sağlık Tesisi	1.400	12.304,79	17.226.703
TOPLAM SATIŞ HASILATI (₺)			129.344.880
	ORAN (%)	DEĞER(₺)	
HASILAT ORANI	30%	38.803.464	

Proje analizi sonucunda, 38.803.464,00 ₺ olan hasılat payı üzerinden Projeli Arsa Değerinin %70'inin arsanın bugünkü değeri olacağı kabulü ile arsa m² birim değeri 496,00 ₺/m² olarak hesaplanmaktadır.

Taşınmazın çevre nitelikleri ve ticaret faaliyetlerinin yoğun olmaması göz önünde bulundurularak, ticari birimlerin zor satılacağı ve ticaret alanlarının küçültülerek konut alanlarına yoğunluk verilmesi gerektiği düşünülmektedir.

5.3 En Verimli Kullanım Analizi

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumu, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar koşulları, bölgedeki potansiyel dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin “nitelikli konut + ticaret projesi ” olacağı kanaatine varılmıştır.

6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

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

Gayrimenkuller “Gelişme Konut Alanı, Ticaret Alanı, Özel Sağlık Alanı, Park Alanı, Trafo, Yol” olarak planlanmıştır. Gelişme Konut ve Ticaret alanlarında E:1.50, Özel Sağlık Alanında ise E:1.00 dir.

Taşınmazların konumu, ulaşım olanakları, topografik yapısı, fiziksel nitelikleri gibi özellikleri ile imar koşulları doğrultusunda değer takdirinde bulunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde yer alan yapılar değerlemede göz önünde bulundurulmuş olup dikkate alınmamıştır.

Sonuç olarak nihai Pazar değeri;

27.309.349,00 ₺ (Yirmiyedimilyonüçyüzdokuzbinüçyüzkırkdokuz TürkLirası) olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Rapor konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

Bu değere Katma Değer Vergisi (KDV) dahil değildir.

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

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

Rapor, dört nüsha olarak, Şirketimizce oluşturulan ve Sermaye Piyasası Kurulunca kabul gören “Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı”nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Değerleme Uzman Yardımcısı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Samed YALÇIN
(Harita Mühendisi)



Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

Rapor Ekleri

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