



STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A.Ş.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BURSA İLİ – OSMANGAZİ İLÇESİ
519 ADA – 14 NUMARALI PARSEL

Korupark 1. ve 2. Etap Evleri

“51 Adet Konut, 248 Adet Depo, 7 Adet İşyeri Fonksiyonlu
Bağımsız Bölüm”

Gayrimenkul Değerleme Raporu

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER	2
1.1. Sözleşme Tarihi ve Numarası	2
1.2. Değerleme Tarihi	2
1.3. Rapor Tarihi ve Numarası	2
1.4. Rapor Türü	2
1.5. Raporu Hazırlayanlar	2
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	2
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri	2
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri	2
3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ	3
3.1. Değerleme Raporunun Amacı	3
3.2. Sınırlayıcı Koşullar	3
3.3. Beyanlar	3
3.4. Rapor'da Kullanılan Kısaltmalar	4
3.5. Değerleme Çalışmalarında Esas Alınan Standartlar:	4
3.6. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	7
3.6.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	8
3.6.2. Maliyet Yaklaşımı	8
3.6.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi	9
3.6.4. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi:	9
3.6.5. Parsel Geliştirme Analizi	10
4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	12
4.1. Global Görünüm	12
4.2. Dünya İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü	14
4.3. Ulusal Ekonomik Görünüm	15
4.4. Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü	17
4.5. Konut Sektörü	19
4.6. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler,	22
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER	23
5.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	23
5.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı,	23
5.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri,	23
5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri(*),	31
5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yasal Süreç Analizi	36
5.2.1. Gayrimenkullerin Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olduğu Alım-Satım İşlemleri,	36
5.2.2. Gayrimenkullere Ait Takyidat İncelemeleri(*),	36
5.2.3. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri,	37
5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri,	38
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	39
6.1. Değerleme Çalışmalarının Muhasebe Standartlarıyla İlişkisi:	39
6.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler,	41
6.3. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,	41
6.4. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar,	41
6.5. Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ile Gayrimenkullerin Rayiç Değer Tespiti	41
6.5.1. Konut Kullanım Fonksiyonlu Bağımsız Bölümlerin Değer Tespiti,	41
6.5.2. İşyeri/Depo Kullanım Fonksiyonlu Bağımsız Bölümlerin Değer Tespiti,	44
6.6. Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi ile Gayrimenkul Değerinin Belirlenmesi	50
6.6.1. Konut Kullanım Fonksiyonlu Bağımsız Bölümlerin Değer Tespiti,	50
6.6.2. İşyeri/Depo Kullanım Fonksiyonlu Bağımsız Bölümlerin Değer Tespiti,	52
6.7. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri	54
6.7.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	54
6.7.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,	54
6.7.3. Gayrimenkul ve Bunlara Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,	54
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	55
7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenecek Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması	55
7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	56
7.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler	56
7.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	56
8. SONUÇ	57
8.1. Nihai Değer Takdiri	57
9. RAPOR EKLERİ	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
10. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ Hata! Yer işareti tanımlanmamış.	
11. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İŞE, SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi ve Numarası

07.11.2013 - TRGYO/2013

1.2. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporuna konu olan gayrimenkuller için sözleşme tarihi itibarıyla çalışmalara başlanmış, **18.12.2013** tarihinde ilgili makamlar (tapu ve belediye) nezdinde incelemeler yapılmış ve değerlendirme çalışmalarına esas teşkil edecek olan dokümanlar **31.12.2013** tarihinde tamamlanmış olup değerlendirme tarihi 31.12.2013'tür.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

06.01.2014 / SvP_13_TRGYO_11

1.4. Rapor Türü

İş bu Rapor; **Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Müşteri)** yetkililerinin yazılı talebi üzerine, **Mülkiyeti Torunlar GYO A.Ş.'ye ait olan**, tapuda; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü, H21B35D4C pafta, 519 ada, **14 numaralı parselde** kayıtlı, 17'şer Katlı A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N Bloklardan Oluşan Betonarme Yapılar Ve Arsası vasıflı "**Korupark 1. ve 2. Etap**"ın **51 adet konut, 248 adet depo ve 7 adet işyeri olmak üzere toplam 306 adet bağımsız bölümünün** yasal durumlarının irdelenmesi, **adil piyasa değerlerinin** ve **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almalarında herhangi bir kısıt olup olmadığının** tespitine yönelik olarak hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu Rapor'da belirlenmesine çalışılan adil (rayiç) piyasa değeri, UDES 1 de tanımlanan Pazar Değeridir. Pazar değeri, bu Standartlar çerçevesinde aşağıdaki 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 bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Rapor'da tanımlanan "**adil (rayiç) piyasa değeri**", aynı zamanda TMS:16, Paragraf 31 ve 32'de tanımlanan satış maliyetleri düşülmemiş "**gerçeğe uygun değer**" olup, Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, **Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı toplantısında** belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

1.5. Raporu Hazırlayanlar

G. Değerleme Uzmanı : Fatma **KOÇ KESEN** – G. Değerleme Uzmanı - Ekonomist
S.P.K. Lisans No.: 402238

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Yusuf Yaşar **TURAN** - Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 400471

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A.Ş.

Büyükdere Caddesi, USO Center, No:245, Kat:15 Şişli – İstanbul
T : 0-212-330-01-88; F : 0-212-330-01-89; W : www.standartgd.com

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Rüzgarlı Bahçe 95. Sokak No: 6 - 34805 Kavacık / Beykoz / İstanbul
Tel: 0-216-425 20 07; Faks: 0-216-425 03 12; W: www.torunlargyo.com.tr

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu Rapor, **Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Müşteri)** yetkililerinin yazılı talebi üzerine, Rapor'da detaylı bilgileri verilen gayrimenkullerin yasal durumlarının irdelenmesi, adil piyasa değerlerinin ve **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı** portföyünde yer almalarında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespiti amacıyla düzenlenmiştir.

Rapor'da tanımlanan "**adil (rayiç) piyasa değeri**", **UDES 1 de tanımlanan Pazar Değeri ve TMS:16, Paragraf 31 ve 32'de tanımlanan satış maliyetleri düşülmemiş "gerçeğe uygun değer"** olup, Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, **Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı toplantısında** belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu Rapor, **Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Müşteri)** yetkililerinin yazılı talepleri üzerine, Rapor'da detaylı bilgileri verilen gayrimenkullerin yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin ve GYO portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt bulunup bulunmadığı hususunun tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Müşteri tarafından Standart'a sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde **Rapor'un 5.2 bölümünde belirtilen tarih itibariyle** yapılan inceleme ve araştırmalar ile ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler, tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiştir. Rapor'da nihai değeri ve analiz sonuçlarını etkileyebilecek nitelikte eksik ve/veya yanlış, belge ve/veya bilgilerin olması durumunda Standart sorumluluk kabul etmeyecektir.

Rapor'da gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, fiili değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden dolayı Standart sorumlu tutulamaz.

Değerleme çalışmaları, Rapor'un 6.1. bölümünde detayları verilen muhasebe uygulamalarına ilişkin olarak herhangi bir çalışmayı içermediğinden, Müşterinin bu kapsamdaki uygulamalarından Standart sorumlu tutulamaz.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, Müşteri ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum - kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporun başka amaçlarla kullanamaz. Rapor **sınırlı sayıda üretilmiş olup**, hiçbir zaman Standart'ın yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme Uzmanı ücretinin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara göre gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve vasfı konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,

beyan ederiz.

3.4. Rapor'da Kullanılan Kısaltmalar

RAPOR'DA KULLANILAN KISALTMALAR	
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Müşteri	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Standart	Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.
UDES	Uluslararası Değerleme Standartları
UDU	Uluslararası Değerleme Uygulamaları
UDES KN	Uluslararası Değerleme Standartları Kılavuz Notları
UMS	Uluslararası Muhasebe Standartları
TMS	Türk Muhasebe Standartları
VUK	Vergi Usul Kanunu
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	İnşaat Emsali
H _{max}	Maksimum Yapı Yüksekliği
m ²	Metrekare
İNA	İndirgenmiş Nakit Akımı
DED	Devam Eden Değer
Rf	Risksiz Getiri Oranı
Rp	Risk Primi
B	Beta Katsayısı
%	Yüzde
000	Bin
€	Euro
ABD \$	ABD Doları
ABD\$/TL	02.12.2013 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 2,0349 TL esas alınmıştır.
Risksiz Getiri	02.12.2013 tarihinde, 16.04.2043 vadeli T.C. Hazinesi ABD Doları cinsinden Eurobond yıllık getirisi ~% 6,00 olarak alınmıştır.

3.5. Değerleme Çalışmalarında Esas Alınan Standartlar:

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanmış "**Seri: VIII, No: 45 Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ**" Hükümlerince, Tebliğin (1) nolu ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına **uygun** olarak gerçekleştirilmiştir. **Çalışmanın dayandığı Standartlar, uygulama esasları ve kılavuz notlarına aşağıda özetle yer verilmiştir.**

Değerlemeler, bir varlığın **Pazar Değeri** veya **Pazar Değeri dışındaki** esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Bu kavramlar hem **Pazar Değeri**'ni esas alan hem de pazar dışındaki kriterleri esas alan değerlemelerle ilişkilidir. Değerleme Uzmanlarının çalışmaları açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarının anlaşılır bir şekilde iletilmesi ve bu sonuçların nasıl elde edildiğinin anlaşılmasıdır. İyi bir Değerleme Raporunun, Uluslararası Değerleme Standartları'nda tanımlanan, değerlemenin bu üç temel yönüne de (**UDES 1, Pazar Değeri Esaslı Değerleme; UDES 2, Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları; UDES 3, Değerlemenin Raporlanması**) hitap etmesi gerekir. Bu sebeple bu Rapor, **UDES'in aşağıdaki açıklanacak değerlendirme standartları, uygulama esasları ve kılavuz notları yanında, UDES 3, Değerlemenin Raporlanması'na ilişkin esasları da içermektedir.**

Değerin Pazar ve Pazar Dışı Esasları

Pazar Değeri kavramı, pazar katılımcılarının toplu algılamalarına ve davranışlarına bağlıdır. Bir pazardaki işlemleri etkileyebilen muhtelif faktörleri tanımlar ve bu faktörleri, değer üzerinde etkili olan diğer kendine has veya pazar dışı etkenlerden ayırır.

- **Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri**, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
 - Pazar değeri esaslı değerlemelerde, değerlemede kullanılan **Pazar Değeri** tanımı belirtilmeli ve değerlemeye dahil edilmelidir.
 - Pazar değeri esaslı değerlemeler, mülkün **en verimli ve en iyi kullanımı** veya en olası kullanımını belirlemelidir; çünkü bu kullanım, mülkün değerinin belirlenmesindeki en önemli etkidir.

- Pazar değeri esaslı değerlemeler, ilgili pazarlara özel verilerden ve bu pazarlardaki katılımcıların tümünden gelen süreçlerini yansıtmaya çalışan yöntemler ve prosedürler vasıtasıyla geliştirilmektedir.
- Pazar esaslı değerlemeler, değere, **emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları** uygulanarak gerçekleştirilir. Bu yaklaşımların her birinde kullanılan veri ve kriterler, pazardan elde edilmelidir.
- Mülklerin **pazar dışı esaslara göre değerlemesinde**, bir varlığın pazar katılımcıları tarafından alınıp satılabilirliğinden ziyade **ekonomik faydaları veya fonksiyonlarını** ya da **normal veya tipik olmayan Pazar koşullarının etkilerini göz önünde bulunduran yaklaşımlar** kullanılır.

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1’de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları ve değerlemelerin mali tablolara yansıtma amaçlı gerçekleştirildikleri hususları dikkate alınarak, UDES Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır.

Standart 1, Uluslararası Değerleme Standartları, Pazar Değeri Esaslı Değerleme

Bu **Standartın amacı, Pazar Değeri’nin ortak bir tanımını** belirlemektir. Bu Standart ayrıca, değerlemenin amacı ve planlanan kullanımı **Pazar Değeri’nin** tahmin edilmesi olduğunda, bu tanımın mülkün değerlemesine uygulanmasıyla ilişkili genel kriterleri de açıklamaktadır.

- **Pazar Değeri, Pazar Değeri** tanımının gereklerini karşılayan koşullarda değerlemenin yapıldığı tarihte (açık) piyasada satışa sunulmuş olması durumunda, **mülkün el değiştireceği tutarın bir temsilidir. Pazar Değeri’ni** tahmin etmek için bir Değerleme uzmanı ilk olarak **en verimli ve en iyi kullanımı** veya en olası kullanımı tespit etmelidir (Bkz. Uluslararası Değerleme Standartları [UDES], Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraflar 6.3, 6.4, 6.5). Bu kullanım, bir mülkün mevcut kullanımının devamı niteliğinde olabileceği gibi bir başka alternatif kullanım da olabilir. Bu tespitler, pazardaki bulgulardan elde edilir.
- **Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerleme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değeri’ni** tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında **emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı** yer almaktadır. Bu Yaklaşımlara ilişkin bilgiler, **Rapor’un 3.6 Bölümünde** verilmiştir.
- Tüm **Pazar Değeri ölçüm yöntemleri**, teknikleri ve prosedürleri, uygulanabilir bir yeterlilikte olmaları ve doğru bir şekilde uygulanmaları halinde piyasadaki elde edilen kriterleri esas aldıklarında **Pazar Değeri’nin** ortak bir tanımını oluşturacaklardır. Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır. **İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı** piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve **piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını** esas almalıdır. **İnşaat maliyetleri ve amortisman**, maliyetler ve birikmiş amortismanın **piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.**

Her ne kadar veri kullanılabilirliği ve piyasa veya mülkün kendisiyle ilişkili durumlar hangi değerlendirme yöntemlerinin en ilgili ve en uygun yöntemler olacağını belirleyecek olsa da, yukarıdaki prosedürlerden herhangi birinin kullanımından elde edilecek sonuç, her bir yöntemin piyasadaki elde edilen verileri esas alması durumunda **Pazar Değeri** olmalıdır.

- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, **Pazar Değeri’nin** tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilirliğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. **Değerleme Uzmanı, her bir Pazar Değeri çalışmasında her yöntemi göz önüne alacak ve hangi yöntemlerin en uygun olduğunu tespit edecektir.**

Kapsam

- **UDES 1, mülkün Pazar Değeri’ne**, genellikle gayrimenkuller ve bunlarla ilişkili unsurlara uygulanmaktadır.

Değerlemesi yapılan mülkün, **süreklilik gösteren bir durumun parçası olarak veya bir başka amaçla değerlendirilmesinden ziyade piyasada satılıyormuş gibi düşünülmesini gerektirmektedir.**

Tanımlar

- **Pazar Değeri**, bu Standartlar çerçevesinde aşağıdaki 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 bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- *Mülk* teriminin kullanılmasının nedeni, bu Standartların üzerinde odaklandığı noktanın mülkün değerlendirilmesi olmasıdır. Bu Standartlar, finansal raporlamayı da kapsadığından, *varlık* terimi, tanımın genel uygulamasında farklı anlamlar içerebilir. Tanımın her bir unsurunun kendisine ait bir kavramı vardır:
 - "**Tahmini tutar...**" tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında bir mülk için ödenecek olan para cinsinden (genelde yerel para biriminden) ifade edilen fiyat anlamındadır. **Pazar Değeri**, *Pazar Değeri* tanımıyla tutarlı olarak değerlendirme tarihinde piyasada makul ölçülerde elde edilebilir en olası fiyat olarak ölçülür. Satıcı tarafından makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyattır ve aynı zamanda alıcının da makul ölçüler çerçevesinde elde edebileceği en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, **Özel Değer**'in veya herhangi bir unsurunun satışı veya başka herhangi bir özelliği ile ilişkili olarak herhangi biri tarafından sağlanan tipik olmayan finansman, satış veya geri kiralama anlaşmaları, özel sınırlamalar veya imtiyazlar gibi **özel durumlar veya şartlar nedeniyle artan veya azalan tahmini fiyatları içermemektedir** (Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi Standardı 2, paragraf 3.8).
 - "**...bir mülkün el değiştirmesi gereken...**" ile bir mülkün değerinin önceden belirlenmiş tutarı veya fiili satış fiyatını değil de **tahmini bir tutarı** ifade ettiği gerçeğinden bahsedilir. Pazarın, değerlendirme tarihinde **Pazar Değeri** tanımının tüm unsurlarını içeren **bir alım satım işleminin sonuçlanmasını beklediği fiyattır**.
 - "**...değerleme tarihinde...**" tahmini **Pazar Değeri**'nin belirtilen tarihe özgü olduğunu göstermektedir. Piyasalar ve piyasa koşulları değişebildiğinden **tahmini değer bir başka zamanda doğru veya uygun olmayabilir**. **Bu değerlendirme**, ne geçmişteki ne de gelecekteki bir tarihte değil de etkin **değerleme tarihinde fiili pazar durumunu yansıtacaktır**. Bu tanımda ayrıca fiyatta herhangi bir farklılık olmaksızın satış sözleşmesinin eşzamanlı olarak el değiştirdiği ve tamamlandığı da varsayılmaktadır.
 - "**...istekli bir alıcıyla...**" satın alma işlemi için motivasyonu olan ancak bu konuda zorunlu olmayan birisi anlamına gelmektedir. Bu alıcı, ne herhangi bir fiyatta satın almak için çok heveslidir ne de hiçbir şekilde satın almamaya kararlıdır. Bu alıcı, aynı zamanda varlığı kanıtlanamayan veya beklenti dahilinde olmayan hayal ürünü veya bir hipotez niteliğindeki bir piyasayla ilişkili olarak hareket etmekten ziyade cari piyasanın gerçeklerine bağlı olarak ve beklentileriyle hareket ederek satın alma işlemini gerçekleştiren kişidir. Bu alıcı, piyasanın gerektirdiği fiyatlardan daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Var olan mülkün sahibi de "piyasa"yı oluşturanlar arasında sayılmaktadır.
 - "**...istekli bir satıcı arasında...**" ifadesindeki satıcı ise ne herhangi bir fiyata satmaya hazır olup satma konusunda çok istekli olan veya satmak zorunda olan ne de cari piyasada makul kabul edilmeyecek bir fiyattan satış yapmaya hazır olan bir satıcıdır. İstekli satıcı, normal bir pazarlama faaliyetinin ardından (açık) piyasada elde edilebilir en iyi fiyattan, fiyat ne olursa olsun, piyasa şartları çerçevesinde mülkünü satmaya motive olmuş olan satıcıdır. **Fiili mülk sahibinin içinde bulunduğu koşullar, bu değerlemenin bir parçası değildir çünkü 'istekli satıcı' varsayımsal bir satıcıdır**.
 - "**...tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında...**" fiyat seviyesini **piyasa nitelikleriyle bağdaşmayan veya Özel Değer nedeniyle yükselten özel veya belirli bir ilişkisi** (örneğin, ana ve bağlı ortaklıklar arasındaki veya arazi sahibi ve kiracı arasındaki ilişki gibi) **olmayan taraflar arasındaki anlaşmadır** (Bkz. Uluslararası Değerleme Standardı 2, paragraf 3.8). **Pazar Değeri** üzerinden işlem, her biri bağımsız olarak hareket eden **birbirleriyle ilişkisi olmayan taraflar arasında gerçekleştirilmiş gibi varsayılır**.

- **"...uygun bir pazarlamanın ardından..."** mülkün *Pazar Değeri* tanımına uygun olarak makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyat seviyesinden elden çıkarılmasını sağlamak üzere **piyasaya en uygun şekilde sunulması** anlamına gelmektedir. Mülkün piyasaya sunulma süresi, piyasa koşullarına göre farklılık gösterebilir, ancak mülkün uygun sayıda potansiyel alıcının dikkatine sunulması için yeterli olması gerekir.
Piyasaya sunulma süresi, değerlendirme tarihinden önce gerçekleşir.
- **"... tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket ettikleri..."** ifadesiyle de hem istekli alıcının hem de istekli satıcının mülkün özellikleri ve niteliği, fiili ve potansiyel kullanım alanları ve değerlendirme tarihi itibarıyla piyasanın durumu hakkında makul ölçüler dahilinde bilgilendirildiği varsayılmaktadır. Ayrıca, tarafların her birinin bu bilgilerle birlikte kendi çıkarları doğrultusunda ve işlem dahilindeki kendi pozisyonları için en iyi fiyatı elde etmek amacıyla da basiretli olarak hareket ettikleri varsayılmaktadır. Bu işlemde gösterilen basiret, daha sonraki bir tarihte ortaya çıkacak bir gizli çıkar değil de, değerlendirme tarihinde piyasanın durumu ele alınarak değerlendirilmektedir. Bir satıcı için fiyatların gittikçe düştüğü bir piyasada daha önceki pazar seviyelerinden daha düşük olan bir fiyattan mülkünü satması basiretsizlik olarak değerlendirilmez. Değişken fiyatlara sahip olan pazarlardaki diğer satın alma ve satış örnekleri için bu durum gerçek olsa da, basiretli alıcı veya satıcı, o an için var olan en iyi pazar bilgilerine göre hareket edeceklerdir.
- **"...ve baskı altında olmaksızın..."** ise her bir tarafın bu işlemi gerçekleştirmek için yeterli motivasyona sahip olduklarını ancak bu işlemi tamamlamak için zorlanmadıkları ve gönülsüz olmadıkları anlamına gelmektedir.
- **Pazar Değeri, satış veya satın alma maliyetleri ve herhangi bir ilişkili verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın** bir varlığın tahmini değeri olarak anlaşılmalıdır.
- **En verimli ve en iyi kullanım (EVİK).** Bir mülkün **fiziksel olarak mümkün** olan, **haklılığı kabul edilen, yasal olarak izin verilmiş, finansal açıdan gerçekleştirilebilir** ve değerlendirilmekte olan **mülkün en iyi değere sahip olmasını sağlayan, en olası kullanımıdır.**

Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1'in (UDU 1) odak noktasını oluşturmaktadır ve bu standart ile bir arada ele alınmalıdır.

Finansal Raporlama İçin Değerleme (UDU 1) muhasebeyi etkileyen değerlendirme standartlarıyla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarına, Muhasebecilere ve kamuya kılavuzluk etmektedir. Duran varlıkların **Makul Değeri**, genelde **Pazar Değerleri**'dir (Bkz. Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraf 8.1).

Değerleme uzmanları ve muhasebeciler tarafından değişimli olarak kullanılan birçok terim örneği bulunmaktadır. Bu terimlerin bazıları yanlış anlaşılmalara ve Standartların da muhtemelen yanlış kullanılmasına neden olmaktadır. UDES 1, **Pazar Değeri**'ni tanımlamakta ve **Pazar Değeri**'ni oluşturan kriterleri ele almaktadır.

Değerleme çalışmalarında kullanılan kavramlar ile **UMS ve TMS de kullanılan kavramlara** ilişkin bilgiler, TMS uygulamasında esas alınacak değerlendirme kavramlarına, **Rapor'un 6.1 bölümünde** yer verilmiştir.

3.6. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

Değerleme Yaklaşımları

- **Pazar değerinin** veya bir tanımlanmış **pazar değeri dışı değer**in takdiri için yapılacak herhangi tipteki bir değerlendirme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımını uygulamasını gerektirir. **Değerleme yaklaşımı** terimi yaygın bir şekilde kullanılan genel kabul görmüş analitik yöntemleri ifade eder. Çeşitli ülkelerde bu yaklaşımlar **Değerleme Yöntemleri** olarak tanınırlar.
- **Piyasaya dayalı değerlemeler**, normalde bir veya birkaç değerlendirme yaklaşımını piyasadan elde edilen verileri kullanarak **ikame prensibini** uygulamak suretiyle kullanılırlar. Bu prensip basiretli bir kişinin zaman, risk ve çeşitli güçlüklerin belirsizleştirici etkilerinin olmadığı bir durumda, eşit derecede tatmin edici mal ve hizmet ikamesine sahip olmak için ödeyeceğinden

daha fazlasını bu mal ve hizmet için ödemeyeceği ilkesine dayanır. Orijinal veya ikame olsun, en iyi alternatifin en düşük fiyatı **Pazar Değerini** oluşturma eğilimindedir.

Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları aşağıdakileri içerir.

- **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.** Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan bir mülk, **açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla** karşılaştırılır. **İstenen fiyatlar ve verilen teklifler** de dikkate alınabilir.
- **Gelir İndirgeme Yaklaşımı.** Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirilmesi yapılan mülke ait **gelir ve harcama verilerini** dikkate alır ve **indirgeme yöntemi ile değer tahmini** yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.
- **Maliyet Yaklaşımı.** Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır.
Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir. (Bkz. Kılavuz notları N 8, Finansal Raporlama için Maliyet Yaklaşımı).

UDES içerisinde Pazara Dayalı Değerleme Yöntemleri arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmıştır. Bu yaklaşımlar (Yöntemler);

- "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı"
- "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" ve
- "Gelirlerin Kapitalizasyonu –İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı" dir.

Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler ile yöntemlerle olan yakın ilgileri sebebiyle **"en etkin ve verimli kullanım analizi"** ile **"parsel geliştirme analizi"** aşağıda sunulmuştur.

3.6.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.
- Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

3.6.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer

arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir.

Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için iki farklı metot kullanılmaktadır.

- Yeniden İnşaa Maliyeti
- İkame Maliyeti

Bu yaklaşımla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden aşağıda belirtilen yöntemlerden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır.

- Piyasadan Çıkarma Yöntemi
- Yaş – Ömür Yöntemi
- Ayrıştırma Metodu

Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

3.6.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi

Yöntem, genellikle geliştirilen bir gayrimenkulün kiralama ve/veya işletilmesi ile elde edilmesi planlanan gelirlerin esas alınması suretiyle kullanılmakla beraber, geliştirilecek projede satışın planlanması halinde de kullanılabilir.

Geliştirilen gayrimenkulün, belli bir süreçte (inşa halinde ve/veya sonrasında) tamamen /kısmen satışı mümkün olup, planlanan duruma göre nakit akışlarının belirlenmesi çalışmaları da farklılıklar gösterebilmektedir.

Bu yöntemde, değerlemesi yapılan gayrimenkule ait ve kiralanması düşünülen bölümlerin, işletme giderleri için alınan katkı payları dahil olmak üzere, aylık toplam kira bedelleri, yıllık artışlar da dikkate alınarak, nakit girişleri hesaplanır.

Yöntemde genel olarak, tahsil edilemeyen kiralar ve boş kalma yüzdeleri gibi hususlar da bu gelirin hesaplanmasında dikkate alınır.

Buna karşılık eğer mevcut ise, otopark ve reklam panoları gibi ortak alanlardan elde edilen gelirler, yönetim planında gösterildiği üzere hesaplanır ve diğer nakit girişleri olarak bağımsız bölümlere dağıtımı yapılır.

İşletme hizmetleri kapsamında söz konusu gayrimenkule ait bulunan, kiralanması düşünülen bağımsız bölümler ile ortak alanlar için katlanılan işletme gider payları, vergiler, fiziki yatırımlar ve işletme sermayesi ihtiyacı ise nakit çıkışı olarak dikkate alınır.

Özetle, analiz, yıllar itibariyle gayrimenkulün veya projenin kiralama ve/veya satış yoluyla elde edilmesi planlanan amortisman öncesi serbest net nakit akımlarının, (Nakit giriş ve çıkış farkları) iskontolanarak bugünkü değerine indirgenmesidir.

3.6.4. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi:

En Etkin ve verimli kullanıma ilişkin olarak **UDES Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri** başlıklı birinci bölümünde yer alan paragraf 6.0 ve izleyen düzenlemeler aşağıdadır.

6.0. En Verimli ve En İyi Kullanım

6.1. Arazi kalıcı olan bir varlık olarak kabul edilir, fakat onun üzerinde veya kendisine yapılan iyileştirmelerin sınırlı bir ömrü vardır. Arazinin taşınmazlığı nedeniyle her gayrimenkul parselinin özgün bir yeri vardır. Arazinin kalıcılığı aynı zamanda onun üzerindeki sınırlı ömre sahip tesislerden sonra da var olacağı anlamına gelir.

6.1.1 Arazinin kendine özgü özellikleri onun en uygun yararlılığını belirler. İyileştirilmiş bir arazi ona veya üzerinde yapılan iyileştirmelerden ayrı olarak değerlendirildiğinde, ekonomik prensipler, yapılan iyileştirmenin mülkün toplam değerine katkı yaptıkça veya azalmaya neden oldukça değerlendirilmesini emreder. Böylece "en verimli ve en iyi kullanım" kavramı temeline oturtulan arazinin *Pazar Değeri*, arazinin fayda ve sürekliliği ile birlikte piyasa bağlamında arazinin tek başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki toplam Pazar Değeri arasındaki farkı oluşturan değeri de yansıtır.

6.2. Mülklerin çoğu, arazi ve ilgili iyileştirmelerle birlikte değerlendirilir. Böyle durumlarda Değerleme Uzmanı normal olarak iyileştirilmiş haliyle en verimli ve en iyi kullanımını göz önüne alarak mülkün Pazar Değerini takdir eder.

6.3 *En Verimli ve En İyi Kullanım* şu şekilde tanımlanır:

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran, en olası kullanımıdır.

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

6.5 Bu tanımın uygulaması Değerleme Uzmanlarına, binalardaki bozulmalar ve eskimelerin etkilerini, arazi için en uygun iyileştirmeleri, rehabilitasyon ve yenileme çalışmalarının fizibilitesini ve birçok diğer Değerleme durumlarını değerlendirme imkanı verir.

6.6 Arz ve talep arasında ciddi bir eşitsizlik bulunan veya aşırı derecede oynak piyasalarda, mülkün en verimli ve en iyi kullanımı ileride kullanılabilir bir hak olabilir. Değişik tipteki potansiyel en üst düzey ve en iyi kullanımların belirlenebilir olduğu diğer durumlarda Değerleme Uzmanı bu gibi alternatif kullanımları ve beklenen ilerideki gelir ve harcama düzeylerini tartışır. Değişim sürecindeki arazi kullanımı ve bölgelendirme mülkünü, en verimli ve en iyi kullanımı geçici bir kullanım olabilir.

6.7 En verimli ve en iyi kullanım kavramı *Pazar Değeri* takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır.

En etkin ve verimli kullanım analizinde amaç, gayrimenkulün en karlı ve rekabetçi kullanımını tespit olup, yapılan piyasa araştırmaları sonucunda en etkin ve verimli kullanım analizine konu olan gayrimenkulün geliştirilmesi durumunda, gayrimenkulün ideal kullanımında;

- Piyasa verilerine göre taşınmazdan azami avantaj sağlanacak olması
- Bu durumun, bölge ve piyasa şartlarına uygun olması,

hususlarının sağlanabilmesi gerekmektedir.

3.6.5. Parsel Geliştirme Analizi

Parsel Geliştirme Analizi, değerlemeye konu parselin değerine etki eden unsurların saptanmasını gerektirmektedir. Bu unsurlar aşağıda belirtilmiştir.

- Arazinin "En Etkin ve Verimli Kullanımı"nın saptamak,
- Desteklenebilir bir parsel geliştirme planı yaratmak,
- Geliştirme ve onay için süre ve maliyetleri saptamak,
- Parsel emilme oranları ve fiyat karışımlarını tahmin etmek,
- Arazi geliştirilmenin aşamalarını ve bunlara bağlı giderleri tahmin etmek,
- Emilme dönemi süresince pazarlama ve buna bağlı araziye elde tutma giderlerini tahmin etmek.

Parsel geliştirme analizi, en çok boş araziler için satış verilerinin yetersiz olduğu, fakat geliştirilmiş parsellerin olası satış fiyatları ve bu parseller için talep verilerinin mevcut olduğu hallerde kullanılmaktadır. **Ayrıca, bu analiz sonucunda türetilen değerden, göstergelerinin makul olup olmadığını kontrol etmek için de yararlanılmaktadır.**

UDES Kılavuz Notları 1 (Taşınmaz mülk değerlemesi)'de tanımlanan arazi değerlemesine ilişkin düzenlemeler aşağıdaki gibidir.

5.25: Arazilerin değerlendirilmesi için kullanılan birincil yöntemler:

5.25.1 Arazi Değerlemesi için kullanılan bir **emsal karşılaştırması tekniği**, pazarda yakın geçmişte gerçekleşen işlemlere ilişkin fiili verilerin mevcut olduğu benzer arazi parselleri ile değerlendirme konusu mülkün doğrudan doğruya karşılaştırılmasını içerir. Her ne kadar satışlar en önemli husus olsa da değerlendirme konusu mülkle rekabet eden benzer arazi parselleri için teklif edilen fiyatların analizi de pazarın daha iyi anlaşılmasına katkı sağlayabilir.

5.25.2 Arazi Değerlemesi için ayrıca bir **altbölümler geliştirme tekniği** de uygulanabilir. Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesini kapsar. Bu teknik, bazı durumlarda destekleyici olabilir, ancak **Pazar Değeri** tanımıyla ilişkilendirmenin oldukça zor olabileceği bir dizi varsayıma tabidir. Değerleme Uzmanının eksiksiz bir şekilde açıklaması gereken bu tür destekleyici varsayımların geliştirilmesi sırasında dikkat gösterilmelidir. Doğrudan arazi karşılaştırmalarının mevcut olmadığı ortamlarda ihtiyatlı olmak kaydı ile aşağıdaki yöntemler de uygulanabilir.

5.25.3 Paylaştırma, arazi değeri ile iyileştirme değeri veya mülk bileşenleri arasındaki diğer ilişkiler arasında bir oran geliştiren dolaylı bir karşılaştırma tekniğidir. Bu, karşılaştırmak amacıyla toplam pazar fiyatını arazi ile iyileştirmeler arasında paylaştıran bir ölçüdür.

5.25.4 Çıkartma da bir başka dolaylı karşılaştırma tekniğidir (bazen *soyutlama* olarak da adlandırılır). Maliyetlerden amortismanların çıkartılmasıyla elde edilen sonucu diğer karşılaştırılabilir mülklerin toplam fiyatından çıkartarak bir iyileştirme değeri tahmini elde edilmesini sağlar. Bakiye, olası arazi değerinin bir göstergesidir.

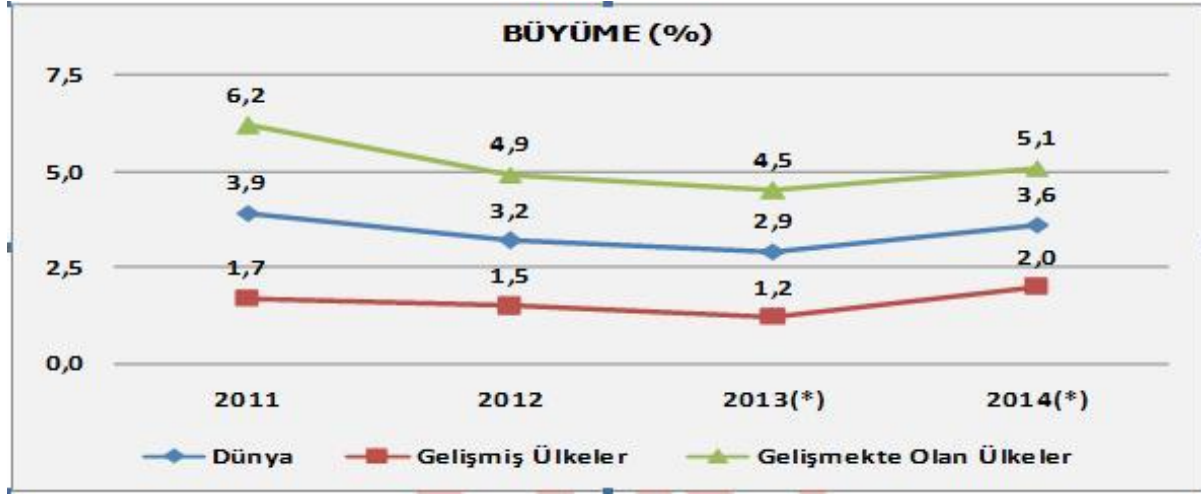
5.25.5 Arazi Değerlemeleri için uygulanan **arazi kalıntı değeri tekniği** analizin unsurları olarak gelir ve gider verilerini de kullanır. Gelir getiren bir kullanım yoluyla elde edilebilecek net gelire ilişkin bir finansal analiz gerçekleştirilir ve bu net gelirden iyileştirmelerin gerektirdiği finansal getiri tutarı çıkartılır. Kalan gelir, arazinin geliri olarak kabul edilir ve indirgenerek bir değer göstergesine dönüştürülür. Bu yöntem, gelir getiren mülklerle sınırlıdır ve en çok da daha az varsayımda bulunulmasını gerektiren daha yeni mülkler için uygundur.

5.25.6 Arazi, ayrıca **arazi kirası indirgeme yoluyla da değerlendirilebilir**. Eğer arazi, bağımsız olarak bir arazi kirası üretebilecek nitelikteyse bu kira, yeterli pazar verilerinin mevcut olduğu durumlarda **Pazar Değeri**'ne katılabilir. Ancak, belirli bir pazarı temsil edecek niteliği olmayan arazi kirası anlaşmasının özel şartları ve koşulları tarafından yanlış yönlendirilmemek için özen gösterilmelidir. Ayrıca, arazi kiralari, değerlendirme tarihinden yıllar önce yapılmış olabileceğinden, orada belirtilen kira tutarlarının zamanı geçmiş ve cari indirgeme oranlarını temin etmek zor olabilir.

4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Global Görünüm

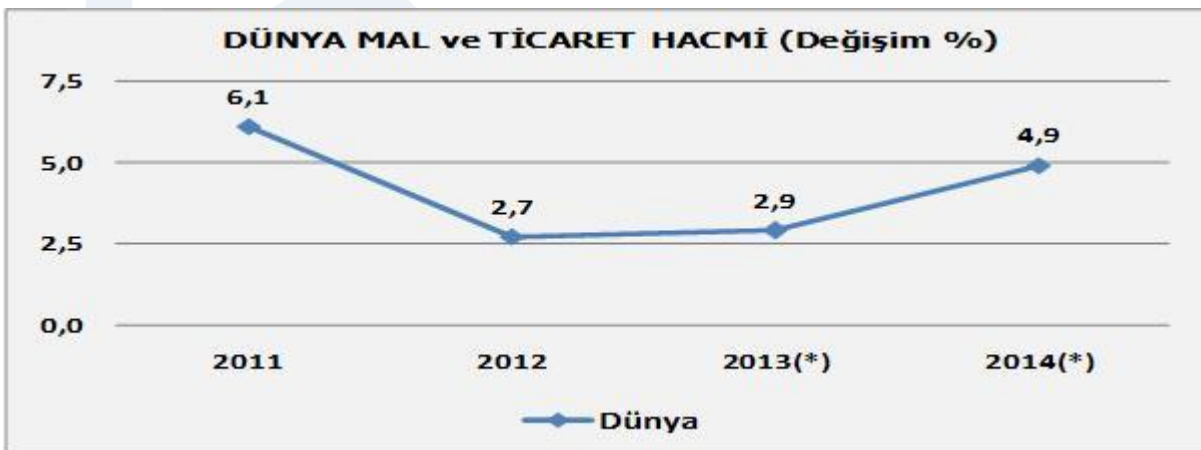
2013 yılının ilk yarısı itibarıyla küresel ekonomide toparlanmanın ılımlı bir seyir izlediği gözlenmektedir. ABD'de büyüme potansiyelin altında seyrederken Avro Bölgesi'nde uzun süreli durgunluğun ardından sınırlı bir toparlanma görülmektedir. Başlıca gelişmekte olan ülkeler ise daha yavaş büyüme riski ile karşı karşıya bulunmaktadır. Küresel finansal piyasalar, Fed'in genişletici para politikasından çıkış stratejisindeki belirsizliklerin yarattığı dalgalı bir sürecin ardından normalleşme sürecine girmiştir.



Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2013, (*)Tahmin

2012 yılında beklenenin altında bir performansla % 3,2 büyüyen küresel ekonominin 2013 yılında ise yine beklenenin altında bir performansla % 2,9 oranında büyümesi beklenmektedir. Avro Bölgesi'nde uzayan resesyon ve başlıca gelişmekte olan ülkelerde göze çarpan zayıf iç talep ve dolayısıyla yavaşlayan büyüme birçok uluslararası kuruluşun tahminlerini aşağı yönlü revize etmelerine neden olmuştur. İşsizlik de halen kriz öncesi seviyelerine inememiş ve birçok gelişmiş ülkede yüksek seviyelerini korumuştur.

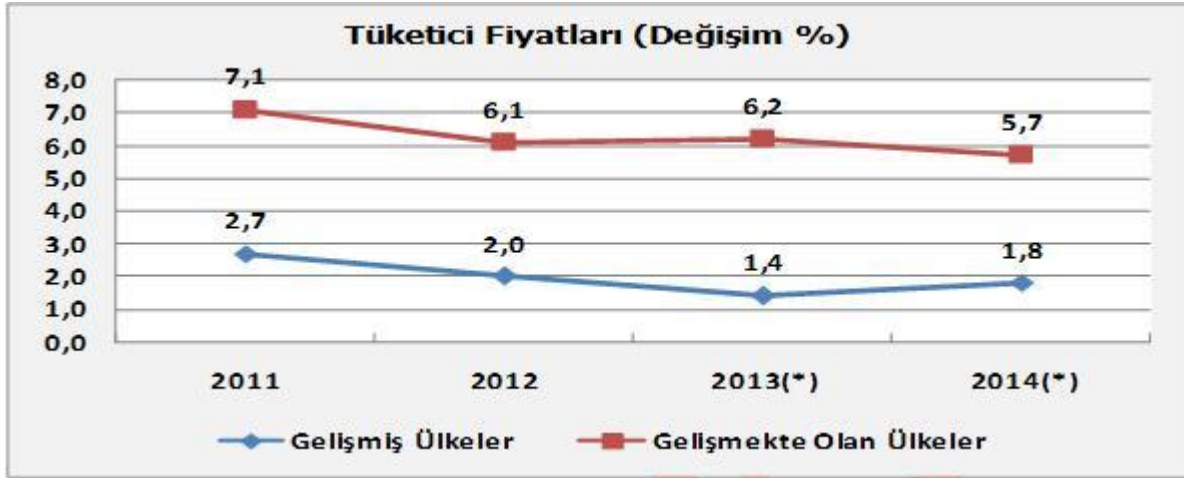
Küresel ekonomi önümüzdeki döneme ilişkin üç temel risk ile karşı karşıyadır. Bunlar; gelişmiş ülkelerde devam eden mali sorunlar, gelişmiş ülkelerde genişletici para politikasından çıkış ve gelişmekte olan ülkelerde yavaşlamadır.



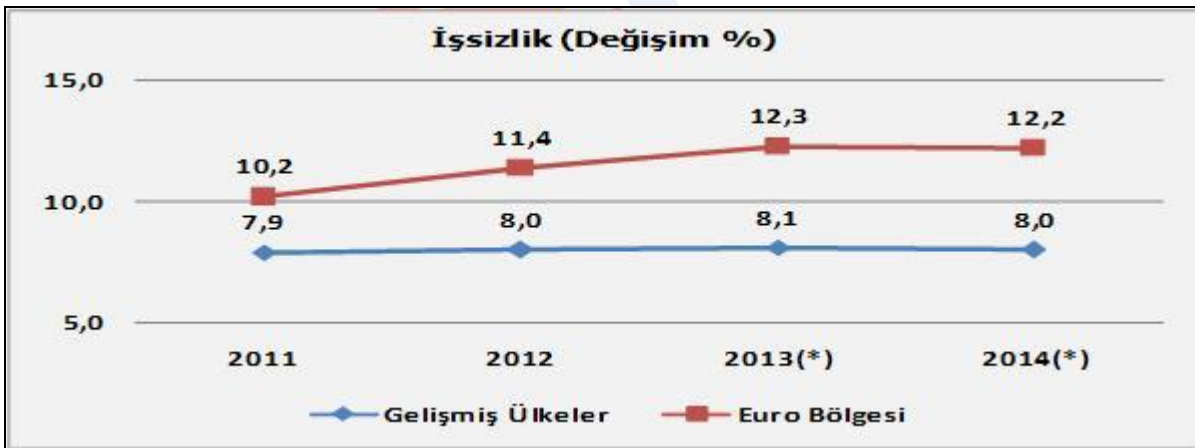
Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2013, (*)Tahmin

Dünya genelinde ekonomik entegrasyonun öncü göstergesi olan dünya mal ve hizmet ticaret hacmi 2010 yılındaki küresel toparlanmadan sonra takip eden yılda %6,1'lik bir artışla pozitif görünümünü korumuş ancak 2012 yılında küresel ekonomideki yeniden dengeleme karşısında %2,7'lik sınırlı bir büyüme göstermiştir. 2013 yılına yönelik dünya mal ve hizmet hacmi yıllık büyüme beklentisi %2,9'la tatminkar olmaktan uzak bir görünüm çizerken takip eden yıla ait beklenti ise %4,9 ile görece olumlu

bir canlanmayı işaret etmektedir. 2013 yılına yönelik dünya mal ve hizmet hacmi yıllık büyüme beklentisi %2,9'la tatminkar olmaktan uzak bir görünüm çizirken takip eden yıla ait beklenti ise %4,9 ile görece olumlu bir canlanmayı işaret etmektedir.



Küresel krizin 2009 yılı genelinde dünya ekonomisinde yarattığı şiddetli daralma fiyatlar genel düzeyinde de aşağı yönlü baskı yaratmıştır. Dünya genelinde ani şekilde soğuyan talebe paralel yükselen işsizlik oranları beraberinde dezenflasyonist bir görünüm getirmiştir. Ekonomik toparlanma yılı olan 2010'da ise özellikle gelişmiş ülke tüketici fiyat seviyelerinde yukarı yönlü bir hareket gözlenmiştir. Bu durum krizden çıkış sürecinde batının büyük ekonomilerince alınan eşi görülmemiş genişletici para politikaları ile açıklanabilirken enjekte edilen likiditenin kısa zaman içinde başta gelişmekte olan ülkeler olmak üzere finansman açığı olan diğer ekonomilerce absorbe edilmesi enflasyon görünümünün bu ülkelerde daha büyük bir oranda bozulmasına sebebiyet vermiştir.



Küresel ekonominin dinamosu olan gelişmiş ülkelerde işsizlik seviyesi 2011 yılında %7,9 ve takip eden yılda ise %8 gibi oldukça olumsuz bir seyir izlemişti. Bu ekonomilerde süre gelen istihdam yaratamama sorununun da takip eden iki yıl boyunca benzer seviyelerde devam edeceği beklenmektedir. İşsizlik konusunda en kötümser görünümü çift haneli oranlarla Euro bölgesi vermekte olup bölge içinde ise oranların güney ülkelerinde daha yüksek olduğu gözlemlenmektedir. Bu sorun İspanya'da kalıcı bir hal alırken, İtalya'da ileriye dönük yüksek oranlı bozulmalar dikkat çekmektedir. Bunun yanı sıra bölgenin yegane itici gücü Almanya'da ise ekonomik toparlamanın olumlu emarelerinin olduğu görülürken diğer önemli ekonomi olan Fransa'da ise iki haneli işsizlik oranı tahminler dahilinde yukarı yönlü bozulmalar içermektedir. İngiltere'de ise oldukça sınırlı bir iyileşme görülmektedir.

DÜNYA EKONOMİSİNDE ÖNCÜ GÖSTEGELER (Değişim %)				
	2011	2012	2013(*)	2014(*)
DÜNYA TİCARETİNDE DEĞER BAZINDA BÜYÜME	18,0	0,2	3,0	4,0
PETROL VE ENERJİ FİYATLARI	31,6	1,0	-0,5	-3,0
METALLER VE DİĞER EMTİA FİYATLARI	17,9	-9,9	1,5	-4,2
İMALAT SANAYİ ÜRÜNLERİ FİYATLARI	7,0	-1,2	0,0	0,0

Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2013, (*)Tahmin

Dünya ticareti 2012 yılından sonra 2013 yılında da oldukça yavaş bir büyüme göstermektedir. 2012 yılında sadece % 0,2 büyüyen dünya mal ticaretinin 2013 yılında % 3,0 büyümesi beklenmektedir. Küresel ekonomideki yavaşlama ve talebin sınırlı kalması ile birlikte ticaretteki büyümede sınırlı kalmaktadır. Dünya ticaretindeki bu koşullar içinde ticarete konu olan mal fiyatları da zayıf kalmaktadır. Petrol ve enerji fiyatlarının 2013 ve 2014 yıllarında gerileyeceği öngörülmektedir. Metal ve diğer emtia fiyatlarında 2013 yılındaki % 1,5 artış sonrası 2014 yılında % 4,2 gerileme beklenmektedir. İmalat sanayi ürünlerinde ise 2013 yılından sonra 2014 yılında da ortalama fiyat değişimi beklenmemektedir. İnşaat malzemeleri ürünleri metal fiyatlarındaki gerilemeden etkilenenektir. Yine imalat sanayi ürünlerinde oluşan keskin rekabetin yarattığı fiyat baskısı inşaat malzemesi ürünlerinin fiyatlarını da sınırlaması beklenmektedir.

4.2. Dünya İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

ABD inşaat harcamalarında 2013 yılı başından itibaren başlayan toparlanma, yılın üçüncü çeyrek döneminde de sürmüş, yıllık inşaat harcamaları Ağustos ayı sonunda 619,6 milyar dolara yükselmiştir.

ABD İNŞAAT HARCAMALARI (Milyar Dolar)			
DÖNEM	KONUT İNŞAATI	KONUT DIŞI BİNA İNŞAATI	TOPLAM İNŞAAT
2011 Q1	235,8	242,8	478,6
2011 Q2	252,3	258,7	511,0
2011 Q3	241,7	261,3	503,0
2011 Q4	253,7	263,4	517,1
2012 Q1	256,2	270,8	527,0
2012 Q2	277,7	274,9	552,6
2012 Q3	296,9	271,2	568,1
2012 Q4	303,3	274,9	578,2
2013 Q1	325,1	267,8	592,9
2013 Q2	338,2	262,8	601,0
2013/07	340,6	271,4	612,0
2013/08	346,5	273,1	619,6

Kaynak: US Bureau Of Census

Avrupa Birliği ve Euro bölgesinde inşaat sektöründe küçülme sürmekle birlikte giderek yavaşlamaktadır. Euro alanında inşaat sektöründe küçülme 2013 yılı üçüncü çeyrekte dönemde % 1,7'ye gerilemiştir. İnşaat sektöründeki yeni yılda büyüme beklentisi bulunmaktadır. Bu beklenti inşaat malzemeleri pazarını da büyüme yönünde destekleyecektir.

EURO BÖLGESİ İNŞAAT SEKTÖRÜ BÜYÜME (Değişim %)			
DÖNEM	TOPLAM İNŞAAT SEKTÖRÜ	KONUT İNŞAATI	KONUT DIŞI BİNA İNŞAATI
2011 Q1	-2,5	-2,3	-3,9
2011 Q2	-4,9	-5,6	-1,4
2011 Q3	1,9	1,8	0,9
2011 Q4	2,1	2,5	-0,3
2012 Q1	-5,9	-5,3	-9,0
2012 Q2	-6,1	-5,7	-7,7
2012 Q3	-4,7	-4,0	-6,5
2012 Q4	-4,3	-4,1	-5,1
2013 Q1	-6,1	-5,6	-8,0
2013 Q2	-4,0	-3,9	-4,8
2013 Q3	-1,7	-1,6	-2,8

Kaynak: Eurostat

4.3. Ulusal Ekonomik Görünüm

Gelişmekte olan ülkeler grubunun bir üyesi olan Türkiye 2010 ve 2011 yıllarında %9,2 ve %8,8 ile oldukça yüksek oranda büyüme kaydetmiş ancak sürdürülemez boyutlara gelen cari açık nedeniyle otoritelerce alınan soğutucu tedbirler sayesinde 2012 yılında ekonomi %2,2 ile potansiyelinin oldukça altında kalmıştır. Türkiye büyümesi için 2013 yılına yönelik olarak IMF tahmini %3,8 iken Orta Vadeli Program (2014-2016)'da %3,6 olarak belirtilmiştir. 2014 yılına yönelik olarak ise program öngörüsü %4,0 iken IMF beklentisi bunun yarım puan altında kalmıştır.

BÜYÜME (Değişim %)									
	2011	2012	2013(*)	2014(*)		2011	2012	2013(*)	2014(*)
Dünya	3,9	3,2	2,9	3,6	Gelişmekte Olan Ülkeler	6,2	4,9	4,5	5,1
Gelişmiş Ülkeler	1,7	1,5	1,2	2,0	Orta Ve Doğu Avrupa	5,4	1,4	2,3	2,7
ABD	1,8	2,8	1,6	2,6	BDT	4,8	3,4	2,1	3,4
Euro Bölgesi	1,5	-0,6	-0,4	1,0	Rusya	4,3	3,4	1,5	3,0
Almanya	3,4	0,9	0,5	1,4	Gelişen Asya	7,8	6,4	6,3	6,5
Fransa	2,0	0,0	0,2	1,0	Çin	9,3	7,7	7,6	7,3
İtalya	0,4	-2,4	-1,8	0,7	Hindistan	6,3	3,2	3,8	5,1
İspanya	0,1	-1,6	-1,3	0,2	Latin Amerika Ve Karayipler	4,6	2,9	2,7	3,1
Japonya	-0,6	2,0	2,0	1,2	Brezilya	2,7	0,9	2,5	2,5
İngiltere	1,1	0,2	1,4	1,9	Meksika	4,0	3,6	1,2	3,0
Kanada	2,5	1,7	1,6	2,2	Ortadoğu Ve Kuzey Afrika	3,9	4,6	2,1	3,8
Diğer Gelişmiş Ülkeler	3,2	1,9	2,3	3,1	Türkiye	8,8	2,2	3,6	4,0

Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2013, (*) Tahmin, Türkiye ile ilgili veriler, 2011 ve 2012 yılları için TÜİK Millî Gelir İstatistiklerinden, 2013 ve 2014 yılları için Orta Vadeli Program (2014-2016)'dan alınmıştır.

Türkiye'de 2011'de ihracat %18,5 oranında, ithalat ise %29,8 oranında büyürken, 2012 yılında ihracat %13,0 artış göstermiş ancak ithalat %1,8 daralma göstermiştir. Toplam ticaret hacmi ise aynı dönemlerde sırayla %25,5 ve %3,5 büyüme kaydetmiştir. Son tahminler ışığında hazırlanan Orta Vadeli Program'da (2014-2016) ise 2013 yılına yönelik ihracat artışı ekonomik aktivitedeki yavaşlamaya paralel sadece %0,7 olurken ithalat büyümesi %6,3 olmuştur. 2014 yılına yönelik olarak ise ihracatta %8,5 büyüme beklenirken bu oran ithalat için %4,2 tahmin edilmiştir. Aynı dönemlere ait dış ticaret hacim artışları ise sırayla %4,1 ve %5,8 olarak hesaplanmaktadır. Temel beklenti ve hedefin 2012 yılında yakalanan pozitif görünümlü net ihracat performansının 2013 yılının aksine 2014 yılında tekrar yakalanmasıdır.

MAL ve HİZMET TİCARET HACMİ (Değişim %)									
	2011	2012	2013(*)	2014(*)		2011	2012	2013(*)	2014(*)
Dünya	6,1	2,7	2,9	4,9	Dünya	6,1	2,7	2,9	4,9
İhracat					İthalat				
Gelişmiş Ülkeler	5,7	2,0	2,7	4,7	Gelişmiş Ülkeler	4,7	1,0	1,5	4,0
Euro Bölgesi	6,3	2,3	2,0	4,5	Euro Bölgesi	4,4	-1,2	0,4	3,9
Diğer Gelişmiş Ülkeler	5,9	1,5	3,9	5,5	Diğer Gelişmiş Ülkeler	5,9	1,6	3,4	5,3
Gelişmekte Olan Ülkeler	6,8	4,2	3,5	5,8	Gelişmekte Olan Ülkeler	8,8	5,5	5,0	5,9
Orta Ve Doğu Avrupa	8,2	4,9	4,5	5,3	Orta Ve Doğu Avrupa	8,3	0,1	3,9	4,6
BDT	9,0	4,4	1,5	3,4	BDT	16,6	10,4	1,5	5,7
Gelişen Asya	8,0	4,1	5,7	7,0	Gelişen Asya	9,2	5,5	6,1	6,9
Latin Amerika Ve Karayipler	5,8	1,7	2,2	4,9	Latin Amerika Ve Karayipler	10,6	3,2	2,9	3,7
Ortadoğu Ve Kuzey Afrika	3,0	6,7	0,0	4,9	Ortadoğu Ve Kuzey Afrika	1,2	9,7	6,4	6,4
Türkiye	18,5	13,0	0,7	8,5	Türkiye	29,8	-1,8	6,3	4,2

Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2013, (*)Tahmin

Türkiye'de ise yılsonu itibarıyla artışlara bakıldığında, 2011 yılında %10,5 ile tekrar çift haneli rakamlara yükselen enflasyon oranının, 2012 yılında ekonomideki yavaşlama doğrultusunda %6,2'ye gerilediği görülmektedir. Orta Vadeli Program (2014-2016)'da öngörülen oranlar ise 2013 yılı için %6,8 ve 2014 yılı için ise %5,3'tür. Güncel veriler ışığında ise Eylül 2013 itibarıyla yıllık tüketici fiyatları artışının %7,9 olduğu ve ekonomik büyümeden taviz verilmeden 2014 yılına ait hedeflenen tüketici enflasyonuna ulaşılmasında zorluk yaşanacağı görülmektedir. Orta Vadeli Program (2014-2016)'da öngörülen oranlar ise 2013 yılı için %6,8 ve 2014 yılı için ise %5,3'tür. Güncel veriler ışığında ise Eylül

2013 itibarıyla yıllık tüketici fiyatları artışının %7,9 olduğu ve ekonomik büyümeden taviz verilmeden 2014 yılına ait hedeflenen tüketici enflasyonuna ulaşılmasında zorluk yaşanacağı görülmektedir.

TÜKETİCİ FİYATLARI (Değişim %)									
	2011	2012	2013(*)	2014(*)		2011	2012	2013(*)	2014(*)
Gelişmiş Ülkeler	2,7	2,0	1,4	1,8	Gelişmekte Olan Ülkeler	7,1	6,1	6,2	5,7
ABD	3,1	2,1	1,4	1,5	Orta Ve Doğu Avrupa	5,3	5,8	4,1	3,5
Euro Bölgesi	2,7	2,5	1,5	1,5	BDT	10,1	6,5	6,5	5,9
Almanya	2,5	2,1	1,6	1,8	Rusya	8,4	5,1	6,7	5,7
Fransa	2,3	2,2	1,0	1,5	Gelişen Asya	6,3	4,7	5,0	4,7
İtalya	2,9	3,3	1,6	1,3	Çin	5,4	2,7	2,7	3,0
İspanya	3,1	2,4	1,8	1,5	Hindistan	8,4	10,4	10,9	8,9
Japonya	-0,3	0,0	0,0	2,9	Latin Amerika Ve Karayipler	6,6	5,9	6,7	6,5
İngiltere	4,5	2,8	2,7	2,3	Brezilya	6,6	5,4	6,3	5,8
Kanada	2,9	1,5	1,1	1,6	Meksika	3,4	4,1	3,6	3,0
Diğer Gelişmiş Ülkeler	3,1	2,0	1,5	2,1	Ortadoğu Ve Kuzey Afrika	9,2	10,8	12,3	10,3
Türkiye	6,5	8,9	-	-	Türkiye (Yıl Sonu İtibariyle)	10,5	6,2	6,8	5,3

Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2013, (*) Tahmin, Türkiye ile ilgili veriler, 2011 ve 2012 yılları için TÜİK Tüketici Fiyatları Endeksi (TÜFE) İstatistiklerinden, 2013 ve 2014 yılları için Orta Vadeli Program (2014-2016)'dan alınmıştır.

Türkiye'de ise işsizlik oranları Euro bölgesinin altında olmasına karşın kendi ölçeğinde oldukça yüksek ve kalıcı bir görünümde. 2013 ve 2014 yıllarına ait tahminler dahilinde %9,5 ve %9,4 oranlarında seyreden Türkiye'nin, işsizliği etkin bir şekilde aşağı çekebilecek bir ekonomik büyümeden yoksunluğuna karşın işgücü piyasasına yönelik reformlar ile istihdam yaratıcı politikaları devreye sokması bir çıkış stratejisi olarak belirlemektedir. İşsizlik oranı Ocak ayından bu yana gerileyerek Haziran ayında % 8,8'e kadar inmişti. Ancak son iki aydır işsizlik artmaktadır ve Ağustos ayında % 9,8'e yükselmiştir.

İŞSİZLİK (Değişim %)									
	2011	2012	2013(*)	2014(*)		2011	2012	2013(*)	2014(*)
Gelişmiş Ülkeler	7,9	8,0	8,1	8,0	Gelişmekte Olan Ülkeler	-	-	-	-
ABD	8,9	8,1	7,6	7,4	Rusya	6,5	6,0	5,7	5,7
Euro Bölgesi	10,2	11,4	12,3	12,2	Çin	4,1	4,1	4,1	4,1
Japonya	4,6	4,4	4,2	4,3	Brezilya	6,0	5,5	5,8	6,0
İngiltere	8,0	8,0	7,7	7,5	Meksika	5,2	5,0	4,8	4,5
Kanada	7,5	7,3	7,1	7,1	Türkiye	9,8	9,2	9,5	9,4

Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2013, (*)Tahmin, Türkiye ile ilgili veriler, 2011 ve 2012 yılları için TÜİK Hanehalkı İşgücü Anketi sonuçlarından, 2013 ve 2014 yılları için Orta Vadeli Program (2014-2016)'dan alınmıştır.

2013 yılında ekonomi politikalarının temel hedefi cari açığın ve enflasyonun azaltılması olmuştur. Üçüncü çeyrek sonu itibariyle bu hedeflere yaklaşıldığı görülmektedir. Cari açık üçüncü çeyrek sonunda yıllık birikimli 59.1 milyar dolara, tüketici enflasyonu ise Eylül sonunda % 7.88'lere gerilemiştir.

TÜRKİYE EKONOMİSİ TEMEL GÖSTERGELER						
DÖNEMLER	TÜKETİCİ FİYATLARI %YILLIK	CARİ AÇIK YILLIK MİLYAR DOLAR	BÜTÇE AÇIĞI YILLIK MİLYAR TL	İŞSİZLİK %	DOLAR/ TÜRK LİRASI	MERKEZ BANKASI FAİZ ORANI%
2011 Q1	3.99	58.9	32.4	10.8	1.54	6.25
2011 Q2	6.24	71.6	21.3	9.2	1.62	6.25
2011 Q3	6.15	77.4	18.1	8.8	1.86	5.75
2011 Q4	10.45	77.0	17.4	9.8	1.90	5.75
2012 Q1	10.43	70.0	19.7	9.9	1.78	5.75
2012 Q2	8.87	61.1	17.4	8.0	1.81	5.75
2012 Q3	9.19	53.4	32.4	9.1	1.79	5.75
2012 Q4	6.16	46.9	29.7	10.1	1.78	5.50
2013 Q1	7.29	51.3	23.3	10.1	1.81	5.0
2013 Q2	8.39	55.7	24.1	8.8	1.93	4.50
2013 Q3	7.88	59,1	17.7	9.8	2.04	4,50

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu, Tc. Merkez Bankası, Maliye Bakanlığı

Tüketici Güven Endeksi 2013 Ekim ayında bir önceki aya göre %4,8 oranında arttı; Eylül ayında 72,1 olan endeks Ekim ayında 75,5 değerine yükseldi. Eylül ayında 95,8 olan genel ekonomik durum beklentisi endeksi bir önceki aya göre %6 oranında artarak, Ekim ayında 101,6 değerine yükseldi. Bu artış, gelecek 12 aylık dönemde genel ekonomik durumun daha iyi olacağı yönünde beklentisi olan tüketicilerin sayısının bir önceki aya göre arttığını göstermektedir.

TÜRKİYE EKONOMİSİ GÜVEN VE BEKLENTİ ENDEKSİ		
DÖNEMLER	REEL KESİM BEKLENTİ ENDEKSİ	TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ⁽¹⁾
2012 Q1	112.9	79.30
2012 Q2	108.1	76.80
2012 Q3	103.1	72.10
2012 Q4	97.9	73.60
2013 Q1	112.1	74.90
2013 Q2	111.8	76.20
2013 Q3	108.5	72.1

Kaynak: TC. Merkez Bankası

4.4. Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

Yılın ilk çeyreğinde 18.3, ikinci çeyreğinde ise 20.9 milyar TL olan özel sektör inşaat harcamaları üçüncü çeyrekte 20.250 milyar TL ile artmıştır. 2013'ün ilk yarısında büyüme sergileyen Kamu inşaat harcamaları ise üçüncü çeyrekte 14.7 milyar TL'na düşmüştür. Toplam inşaat harcamaları üçüncü çeyrekte bir önceki döneme göre gerilemiş ve yaklaşık 35 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir.

İNŞAAT HARCAMALARI KAMU VE ÖZEL SEKTÖR CARİ FİYATLARLA (MİLYON TL)			
DÖNEMLER	KAMU	ÖZEL	TOPLAM
2012 Q1	8.314	22.235	30.549
2012 Q2	11.925	22.081	34.006
2012 Q3	12.348	18.727	31.075
2012 Q4	11.964	19.331	31.295
2013 Q1	15.440	18.374	33.814
2013 Q2	16.962	20.925	37.887
2013 Q3	14.702	20.250	34.952

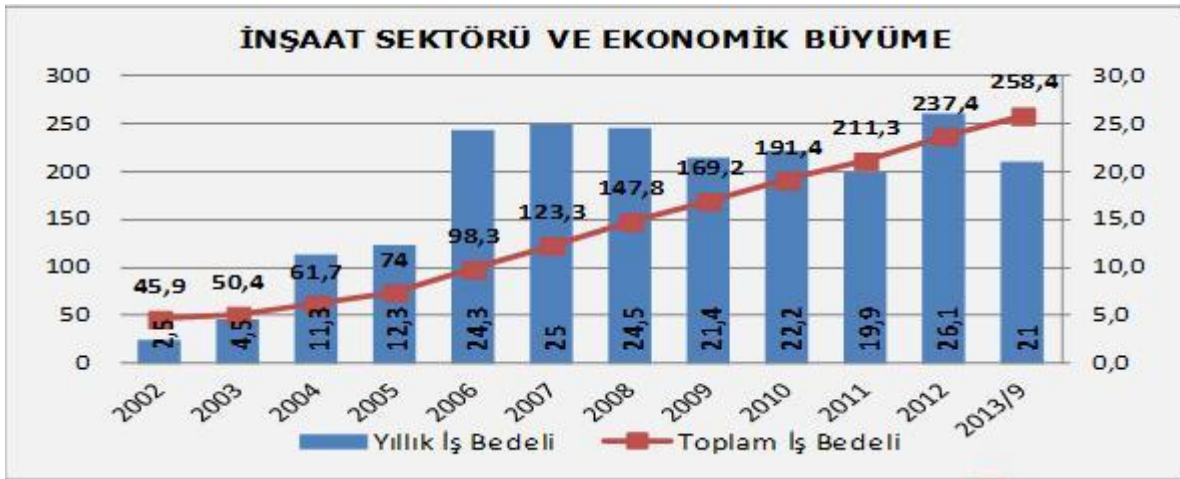
Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

2013 yılı ilk dokuz ayında yabancıların gayrimenkul alımı %2,9 artarak 1,9 Milyar Dolar olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de son dönemlerde inşaat ve inşaat malzemeleri sektörüne talep yönü ile destek olacak bir gelişme mütekabiliyet yasasının çıkarılması ve yabancılar gayrimenkul satışının kolaylaştırılması olmuştur.

YABANCILARIN GAYRİMENKUL ALIMLARI					
DÖNEM	MİLYON DOLAR	DÖNEM	MİLYON DOLAR	DÖNEM	MİLYON DOLAR
2011 Q1	461	2012 Q1	557	2013 Q1	719
2011 Q2	781	2012 Q2	702	2013 Q2	600
2011 Q3	264	2012 Q3	586	2013 Q3	580
2011 Q4	507	2012 Q4	791	2013 Q4	-
2011	2.013	2012	2.636	2013	-

Kaynak : Ekonomi Bakanlığı

2013 yılı ilk dokuz ayında yurtdışı müteahhitlik hizmetleri toplamı 21,0 Milyar Dolar olarak gerçekleşmiştir. Türk Müteahhitlik sektörünün yurtdışı faaliyetleri olumsuz küresel ekonomik ve bölgesel siyasi koşullara rağmen performansını sürdürmektedir 2013 yılının ilk dokuz ayında yurtdışında alınan işlerin tutarı 21,0 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Böylece birikimli işlerin tutarı da 258,4 milyar dolara çikmiştir.



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

2013 yılının ilk yarısında büyüyen inşaat sektörü, yılın üçüncü çeyrek döneminde % 8.7 büyümüştür. Gayrimenkul, kiralama ve iş faaliyetleri sektörü ise üçüncü çeyrekte % 4.4 büyümüştür.

İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ İLE GSMH BÜYÜME			
DÖNEMLER	İNŞAAT SEKTÖRÜ BÜYÜME %	GAYRİMENKUL-KİRALAMA VE İŞ FAALİYETLERİ SEKTÖRÜ BÜYÜME %	GSMH BÜYÜME %
2011 Q4	7.0	9.2	5.0
2012 Q1	2,4	6,9	3,1
2012 Q2	-0,8	7,2	2,8
2012 Q3	-0,8	5,4	1,5
2012 Q4	1,5	6,7	1,4
2013 Q1	5,9	5,7	3,0
2013 Q2	7,6	7,0	4,5
2013 Q3	8,7	7,1	4,4

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

İnşaat maliyetlerinde 2013 yılının üçüncü çeyrek döneminde maliyet artışları görülmektedir. Üçüncü çeyrekte konut ve konut dışı bina inşaat maliyetleri bir önceki çeyreğe kıyasla artmıştır. İşçilik ve malzeme maliyetlerinde de artış görülmektedir.

İNŞAAT MALİYETLERİ ENDEKSİ 2005=100						
DÖNEMLER	KONUT			KONUT DIŞI BİNALAR		
	GENEL	İŞÇİLİK	MALZEME	GENEL	İŞÇİLİK	MALZEME
2010 Q4	148.05	169.93	142.29	147.14	170.24	141.36
2011 Q1	154.49	174.45	149.23	153.66	174.65	148.41
2011 Q2	161.11	178.52	156.52	160.04	178.76	156.10
2011 Q3	166.88	179.72	163.50	166.08	179.97	162.61
2011 Q4	168.48	180.55	165.30	167.38	180.78	164.02
2012 Q1	170.66	183.93	167.16	169.28	184.16	165.56
2012 Q2	171.73	188.76	167.24	169.99	189.06	165.22
2012 Q3	171.83	190.03	167.16	170.08	190.29	165.02
2012 Q4	172,6	191,0	167,7	170,7	191,2	165,6
2013 Q1	178.5	196.2	170.4	174.0	196.5	168.4
2013 Q2	178.5	200.1	179.0	177.0	200.5	171.2
2013 Q3	182.7	202.4	177.5	181.3	202.9	176.0

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

2013 yılının Haziran ayında 26,3 milyona yükselmiş olan toplam istihdam son iki ayda gerilemeye başlamıştır. İnşaat sektöründe ise Ağustos ayında istihdam 1,86milyon kişi ile Temmuz ayının üzerine çıkmış olmakla birlikte geçen yılın aynı ayına göre % 1,8 düşmüştür. İnşaat sektörünün toplam istihdam içindeki payı Temmuz ayına göre artmıştır.

İNŞAAT SEKTÖRÜNDE İSTİHDAM			
DÖNEM	TOPLAM İSTİHDAM (BİN)	İNŞAAT SEKTÖRÜ İSTİHDAM (BİN)	İNŞAAT SEKTÖRÜ PAY %
2012 Q1	23.817	1.400	5,9
2012 Q2	25.282	1.828	7,2
2012 Q3	25.367	1.891	7,5
2012 Q4	24.766	1.647	6,7
2013 Q1	24.979	1.603	6,4
2013 Q2	26.319	1.942	7,4
2013/07	26.099	1.843	7,1
2013/08	25.960	1.857	7,2

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

İnşaat ve Gayrimenkul sektörünün kullandığı yurtiçi kredilerde genişleme ikinci ve üçüncü çeyrekte artmıştır. Döviz kurlarındaki artışında kısmen etkisi olmakla birlikte inşaat sektörünün yurtiçinden kullandığı krediler 82,3 milyar TL'ye ulaşmıştır.

İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜN KULLANDIĞI KREDİLER				
DÖNEM	İNŞAAT SEKTÖRÜ TİCARİ KREDİLER (MİLYON TL)	İNŞAAT SEKTÖRÜ YURTDIŞI KREDİLER (MİLYON TL)	G.MENKUL SEKTÖRÜ TİCARİ KREDİLER (MİLYON TL)	G.MENKUL SEKTÖRÜ YURTDIŞI KREDİLER (MİLYON TL)
2011 Q1	39.937	7.508	23.502	3.840
2011 Q2	43.166	7.533	22.272	3.990
2011 Q3	48.226	7.373	26.828	3.920
2011 Q4	49.314	6.962	26.918	3.864
2012 Q1	51.535	6.737	26.981	4.015
2012 Q2	54.454	6.509	27.741	3.614
2012 Q3	58.403	6.685	29.537	3.280
2012 Q4	59.030	6.629	29.855	3.494
2013 Q1	63.821	6.443	32.169	3.423
2013 Q2	77.189	6.765	35.884	3.715
2013/08	82.272	6.873	40.190	3.587

Kaynak: TBB Risk Merkezi, TCMB

2013 yılının ikinci çeyrek döneminde yeni kullanılan kredi sayısı 198.034 kişi olurken, kullanılan konut kredisi ortalama büyüklüğü 85.430 Türk Lirasına yükselmiştir. Kullanılan konut kredisi ortalama büyüklüğü geçen yılın aynı dönemine göre %11,8 artmıştır. Kullanılan kredilerin ortalama büyüklüğündeki artış konut fiyatlarındaki yükselişten ve hane halklarının ödeme gücündeki genişlemeden kaynaklanmaktadır.

Merkez Bankası'nın Kasım ayı içinde bankaları fonlama maliyetini 1 puandan fazla yükseltmesi ile birlikte konut kredisi faiz oranları da yeniden artış eğilimine girebilecektir.

4.5. Konut Sektörü

2013 yılının üçüncü çeyrek döneminde alınan yapı ruhsatları ile yapı kullanım izin belgeleri daire sayıları bir önceki yılın üçüncü çeyrek dönemine göre artmıştır. 2013 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %13,4, Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen yapıların bina sayısı ise %24,4 artış göstermiştir.

Alınan Konut Yapı Ruhsatı ve Kullanım İzin Belgeleri		
DÖNEMLER	YAPI RUHSATI DAİRE SAYISI	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ DAİRE SAYISI
2011 Q4	220.049 ^(R)	165.155 ^(R)
2012 Q1	115.637	108.798
2012 Q2	231.966	129.562
2012 Q3	168.116	123.645
2012 Q4	225.873	177.980
2013 Q1	158.466	149.229
2013 Q2	223.233	152.020
2013 Q3	367.781	338.970

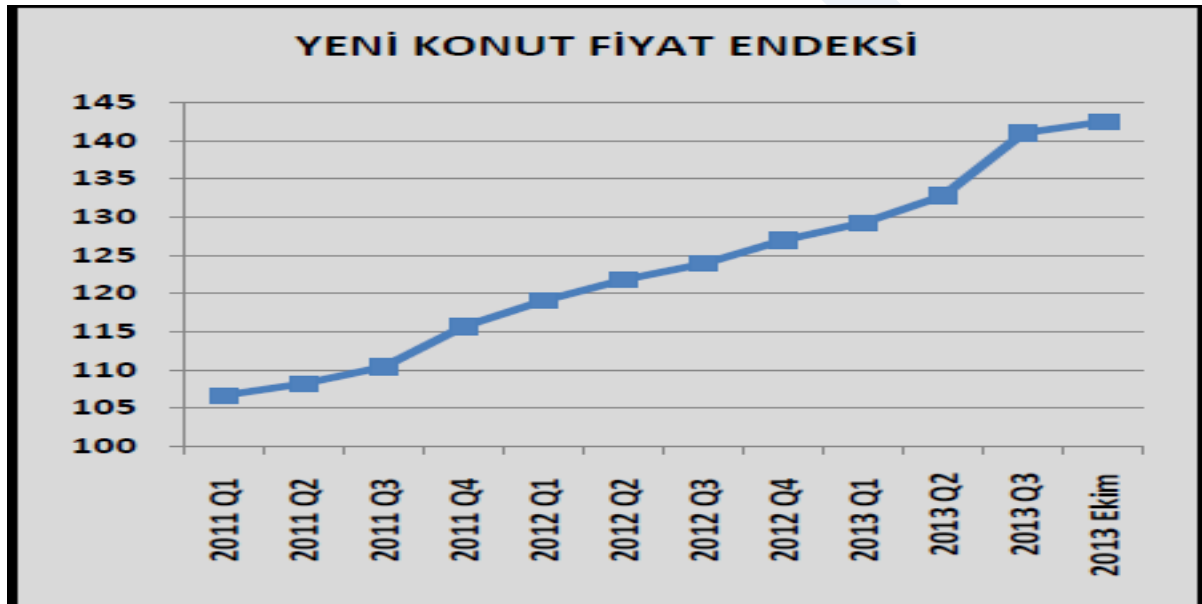
KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU.

Türkiye’de konut piyasası son yıllarda hızla üç büyük il dışındaki şehirlere doğru genişlemektedir. Üç büyük il dışındaki şehirlerdeki konut satışları 2010 yılında üç büyük ildeki konut satışlarını geçmiş olup, ilerleyen yıllarda aradaki farkı açmaya başlamıştır. 2013 yılı üçüncü çeyreğinde üç büyük ilde konut satışları ikinci çeyreğe göre gerilerken, diğer illerde satışlar artışını sürdürmüştür. Diğer şehirlerde ekonomik ve sosyal gelişme yanı sıra kentsel dönüşüm, yenileme ve standart konutlara olan ihtiyaç konut piyasasının gelişimini ve konut satışlarındaki artışı desteklemektedir.

Türkiye Konut Satışları			
DÖNEM	İSTANBUL	ÜÇ BÜYÜK İL	DİĞER İLLER
2008	103.503	217.217	209.888
2009	140.573	279.676	275.508
2010	153.897	299.605	307.493
2011	169.015	331.799	376.476
2012	167.110	319.558	382.063
2013 Q1	58.682	111.070	162.756
2013 Q2	62.119	117.453	177.557
2013 Q3	54.034	106.243	187.075

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

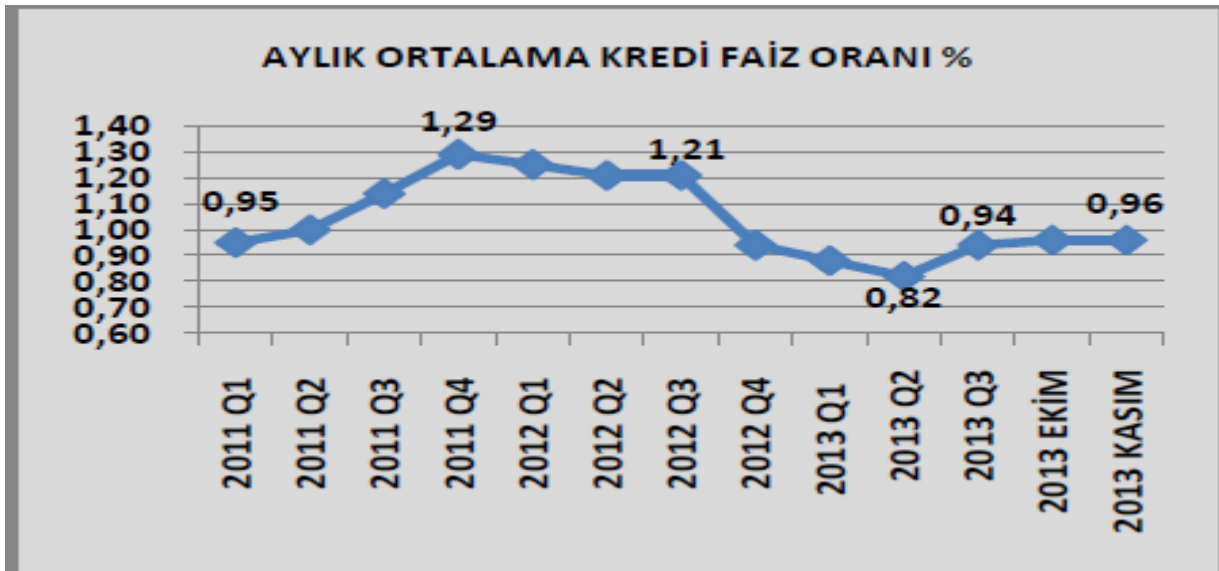
Yeni konut fiyatları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 14,2 artmıştır. Bir önceki aya göre ise artış % 1,1 olmuştur. Son bir yılda yeni konut fiyatlarında en yüksek artış % 14,9 ile 1+1 tipi konutlarda gerçekleşmiştir.



Kaynak: GYODER-REIDIN Yeni Konut Fiyat Endeksi (2010=100)

Konut kredisi aylık faiz oranları 2012 sonunda aylık ortalama %0,94 iken 2013 Mayıs ayı sonunda ise %0,80'e kadar gerilemişti. Ancak Haziran ayından itibaren küresel ekonomik koşullardaki değişime bağlı olarak tüm faiz oranları artış eğilimi içine girmiş ve konut kredi faizleri de yükselmişti. Konut kredisi aylık ortalama faiz oranları Eylül ayında % 0,94'e, Ekim ayında ise %0,96'ya yükseldikten sonra Kasım ayı içinde yine % 0,96 olmuştur.

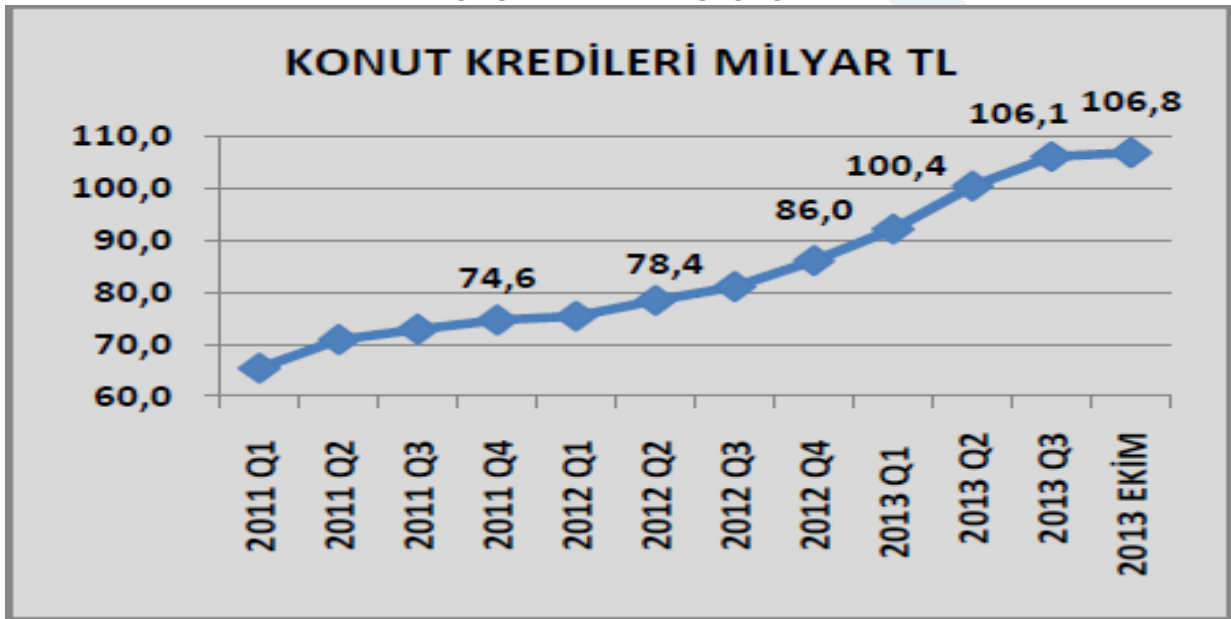
Merkez Bankası'nın Kasım ayı içinde bankaları fonlama maliyetini 1 puandan fazla yükseltmesi ile birlikte konut kredisi faiz oranları da yeniden artış eğilimine girebilecektir.



Kaynak: Ekonomi ve Strateji Danışmanlık Hizmetleri

Ekim ayında toplam konut kredileri 106,8 milyar TL olmuştur. Ekim ayında konut kredilerinde yıllık büyüme ise yüzde 30,0 olarak gerçekleşmiştir.

KONUT KREDİLERİ STOKU



Kaynak: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu

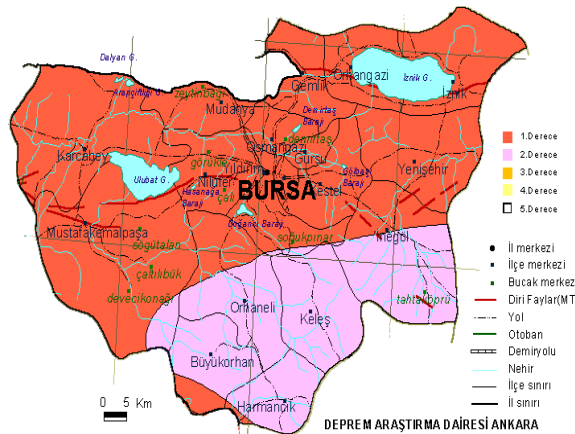
4.6. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler¹,

BURSA; Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde yer almakta olup, Türkiye'nin 4'üncü büyük kentidir. Bursa ili kuzeyinde Marmara Denizi ve Yalova, kuzeydoğuda Kocaeli ve Sakarya, doğuda Bilecik, güneyde Kütahya ve Balıkesir illeri ile çevrilidir. Şehir, Uludağ'ın yamaçları boyunca kurulmuş ve gelişmiştir.

Bursa iklimi Akdeniz ile Karadeniz arasında bir geçiş niteliği göstermektedir. Kışların çok sert geçmediği ilde yaz dönemlerinde şiddetli bir kuraklık görülmemektedir.

Bursa ilinin kent merkezi, Türkiye'nin büyük metropol kentlerinden ve en çok nüfusa sahip 4. şehridir. Ekonomik açıdan Türkiye'nin gelişmiş kentlerinden biri olan Bursa doğal ve tarihsel zenginlikleriyle de önem taşır. Ayrıca Bursa Marmara bölgesinin İstanbul'dan sonra gelen ikinci büyük şehridir. Türkiye'nin en önemli sanayi kentlerindedir. Şehir, İstanbul'dan sonra en büyük ikinci ihracatı gerçekleştirmektedir.

Osmangazi; Nilüfer, Yıldırım, Mudanya, Gemlik, Kestel, Gürsu ile beraber Bursa (merkez)'yi oluşturan 7 ilçeden biridir. Ayrıca Türkiye'nin nüfus bakımından en büyük 3'üncü ilçesidir. 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. 109 mahalleden oluşmaktadır.

Bursa İli Deprem Haritasına göre; Osmangazi İlçesi 1'inci derece deprem bölgesinde

kalmaktadır.

2012 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre Osmangazi İlçesinin nüfusu aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	İl/ilçe merkezleri			Belde/köyler			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Osmangazi	778.843	391.030	387.813	13.376	6.657	6.719	792.219	397.687	394.532
Bursa	2.402.012	1.202.097	1.199.915	286.159	141.797	144.362	2.688.171	1.343.894	1.344.277

¹ Bölge analizinde yer alan bilgiler için, İlgili Belediye Başkanlığı ve Valilik WEB sayfalarından faydalanılmıştır.
SvP_13_TRGYO_11

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

5.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

5.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı,

Değerleme konusu 51 adet konut, 248 adet depo ve 7 adet işyeri fonksiyonlu **bağımsız bölümün yer aldığı ana gayrimenkul**, tapuda; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü, H21B35D4C pafta, 519 ada, 14 numaralı parselde kayıtlı, 17'şer Katlı A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N Bloklardan oluşan Betonarme Yapılar Ve Arsası vasıflı "**Korupark 1. ve 2. Etap**" olarak tanımlanan ana gayrimenkuldür.



(EK : 1 : Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar)

Değerleme konusu **ana gayrimenkul**, Osmangazi Belediyesi sınırları içerisinde, Bursa-Mudanya Yolu üzerinde, Sanayi Caddesi'nde yer almaktadır. Sanayi Caddesi, Bursa-Mudanya arasındaki ana ulaşım aksı olan Mudanya Yolu'nun bir parçasıdır ve kentin gelişimi bu yöne doğru ilerlemektedir. Parselin güneydoğusunda Güvenevler Sitesi, güneybatısında ise Korupark AVM bulunmaktadır. Yakın çevresinde, Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi, Bursa Ticaret ve Sanayi Odası binası, küçük sanayi birimleri, benzin istasyonları ve orta-alt gelir grubuna hitap eden konut alanları yer almaktadır.

Gayrimenkullerin bazı önemli noktalara kuş uçuşu uzaklıkları aşağıdaki tabloda sunulmuştur;

Metro İstasyonu-OSB Durağı	:	~ 0,90km
Bursa Şehir Merkezi	:	~ 10,-km
Otobüs Terminali	:	~ 12,8km

5.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri,

Değerleme konusu ana gayrimenkul, 519 ada, 14 numaralı parsel üzerinde konumlu Korupark Konut Projesi'nin 1. ve 2. Etapıdır. 1'inci ve 2'inci etap evlerinin inşasına 2006 yılında başlanmış olup, 1. Etapın inşası 2007-Aralık ayında; 2. Etapın ise 2008-Temmuz ayında tamamlanmıştır.

Değerleme konusu ana gayrimenkule ilişkin bilgiler;

- 13 konut bloğundan oluşmaktadır.
- Her blok 15 katlı olup, 14 - 15. Katlar dubleks dairelerdir.
- Blokların 1. ve 2. Bodrum katlarında kapalı otopark ve depo alanları bulunmaktadır.

1.Etap

- o Toplam 6 blok ve 639 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- o 343 konut, 294 depo ve 2 işyeri bulunmaktadır.
- o Sedir ve Çınar adı verilen iki tip blok yer almaktadır.
- o Sedir 1-2-3 ve 4 Bloklarında 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 daire tipleri bulunmaktadır.
- o Çınar 1 ve 2 Bloklarında ise 3+1, 4+1 ve 5+1 daire tipleri bulunmaktadır.
- o Sedir bloklarda her katta 4 adet daire bulunurken, Çınar blokların her katında 2'şer adet daire bulunmaktadır.

2.Etap

- o Toplam 7 blok ve 723 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- o 403 konut, 318 depo ve 2 işyeri bulunmaktadır.
- o Sedir ve Çınar adı verilen iki tip blok yer almaktadır.
- o Sedir 5-6-7-8 ve 9 Bloklarında 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 daire tipleri bulunmaktadır.
- o Çınar 3 ve 4 Bloklarında ise 3+1, 4+1 ve 5+1 daire tipleri bulunmaktadır.
- o Sedir bloklarda her katta 4 adet daire bulunurken, Çınar blokların her katında 2'şer adet daire bulunmaktadır.

Ayrıca her iki etabın ortak kullanımında olan, yapı kullanma izin belgesine göre 5 depo ve 3 işyeri olmak üzere 8 bağımsız bölümden oluşan N Blok yer almaktadır.

47.434,34 m² arsa üzerinde konumlanmış olan Korupark 1. Ve 2. Etap evleri, Yapı Kullanma İzin Belgelerine göre, toplam **221.978,-m²** kapalı alanlı olup; 746 adet konut, 617 adet depo ve 7 işyeri olmak üzere toplam **1.370 bağımsız bölümden** oluşmaktadır. Bloklar bazında kapalı alan dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Blok No.	Niteliği	Bağımsız Bölüm Sayısı	Kapalı Alan, m ²
A Blok	Konut+Depo	53	8.262
B Blok	Konut+Depo+İşyeri	137	15.630
C Blok	Konut+Depo	135	15.630
D Blok	Konut+Depo	137	15.630
E Blok	Konut+Depo	137	15.630
F Blok	Konut+Depo+İşyeri	39	8.262
G Blok	Konut+Depo+İşyeri	34	8.262
H Blok	Konut+Depo	127	12.902
I Blok	Konut+Depo	121	12.902
J Blok	Konut+Depo	128	15.702
K Blok	Konut+Depo	131	15.702
L Blok	Konut+Depo	121	12.902
M Blok	Konut+Depo	62	8.261
N Blok	Depo	8	56.301
TOPLAM		1.370	221.978

Değerleme konusu bağımsız bölümlere ilişkin bilgiler; Ana gayrimenkulde yer alan, mülkiyeti Torunlar GYO A.Ş.'ye ait, **değerleme konusu 51 adet konut, 248 adet depo ve 7 adet işyeri vasıflı bağımsız bölümün** detayı aşağıda verilmiştir.

Halihazırda dairelerin büyük bölümü satılmış durumda olmakla beraber, projeye ilişkin satışlar devam etmektedir. Satışı gerçekleşen dairelerin bir kısmının satış sözleşmelerinin imzalandığı, ancak tapu işlemleri tamamlanmadığı (devrin henüz gerçekleştirilmediği) bilgisi edinilmiştir. Değerleme çalışmaları, değerlendirme tarihi itibarıyla Müşteri Şirket tarafından beyan edilen toplam **51 adet konut, 248 adet depo ve 7 adet işyeri fonksiyonlu** bağımsız bölüm için gerçekleştirilmiş olup, mevcut durum itibarıyla Müşteri Şirket aktifinde yer alan bağımsız bölüm sayısı değişmiş olabilecektir.

Konut nitelikli mülklerin bağımsız bölüm listesi aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANI, m ²
1	M-ÇINAR 1	3. Bodrum	1+1	31	63,46
2	B-SEDİR 1	2. Bodrum	2+1	3	126,5
3	B-SEDİR 1	12	5+1	77	287,13
4	B-SEDİR 1	3. Bodrum	1+1	81	78,4
5	C-SEDİR-2	5	4+1	43	179,13
6	C-SEDİR-2	3. Bodrum	2+1	72	78,4
7	K-SEDİR 4	2. Bodrum	1+1	5	64,5
8	K-SEDİR 4	3. Bodrum	2+1	70	92,9
9	L-SEDİR 3	12	5+1	57	263,07
10	L-SEDİR 3	12	5+1	58	273,06
11	L-SEDİR 3	12	5+1	59	272,51
12	L-SEDİR 3	12	5+1	60	262,18
13	L-SEDİR 3	3. Bodrum	1+1	61	76,56
14	SEDİR 6	2. Bodrum	3+1	3	146,55
15	SEDİR 8	2. Bodrum	4+1	4	181,47
16	D-SEDİR 8	2. Bodrum	4+1	5	182,04
17	D-SEDİR 8	1. Bodrum	4+1	10	181,47
18	D-SEDİR 9	1. Bodrum	4+1	11	182,04
19	D-SEDİR 8	5	4+1	43	179,13
20	D-SEDİR 8	6	4+1	47	179,13
21	D-SEDİR 8	7	4+1	51	179,13
22	D-SEDİR 8	8	4+1	55	179,13
23	D-SEDİR 8	11	4+1	67	179,13
24	D-SEDİR 8	12	5+1	70	286,68
25	D-SEDİR 8	12	5+1	71	287,13
26	E-SEDİR 9	2. Bodrum	4+1	5	182,04
27	E-SEDİR 9	1. Bodrum	4+1	11	182,04
28	E-SEDİR 9	5	4+1	43	179,13
29	E-SEDİR 9	6	4+1	47	179,13
30	E-SEDİR 9	11	4+1	68	181,47
31	E-SEDİR 9	12	5+1	70	286,68
32	E-SEDİR 9	12	5+1	71	287,13
33	E-SEDİR 9	12	5+1	72	293,80
34	E-SEDİR 9	3. Bodrum	2+1	74	78,4
35	F-ÇINAR 4	12	5+1	30	421,00
36	H-SEDİR 7	12	5+1	63	263,07
37	H-SEDİR 7	12	5+1	64	273,06
38	H-SEDİR 7	12	5+1	65	272,51
39	H-SEDİR 7	12	5+1	66	262,18
40	H-SEDİR 7	3. Bodrum	2+1	67	76,6
41	I-SEDİR 6	2. Bodrum	3+1	2	146,6
42	I-SEDİR 6	1. Bodrum	3+1	6	146,6
43	I-SEDİR 6	12	5+1	57	263,07
44	I-SEDİR 6	12	5+1	58	273,06
45	I-SEDİR 6	12	5+1	59	272,51
46	I-SEDİR 6	12	5+1	60	262,18
47	I-SEDİR 6	3. Bodrum	1+1	61	76,56
48	J-SEDİR 5	2. Bodrum	4+1	2	188,17
49	J-SEDİR 5	1. Bodrum	4+1	8	188,17
50	J-SEDİR 5	12	5+1	66	285,72
51	J-SEDİR 5	3. Bodrum	2+1	67	92,9
TOPLAM					10.074,4

İşyeri nitelikli mülklerin bağımsız bölüm listesi aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Sıra No.	Bağımsız Bölüm Niteliği	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bölüm No.	Bağımsız Bölüm Alanı, m ²
1	İş yeri	N BLOK	3. Bodrum	1	468,00
2	İş yeri	B-SEDİR 1	2. Bodrum	1	158,05
3	İş Yeri	L-SEDİR 3	2. Bodrum	4	148,32
4	İş yeri	F-ÇINAR 4	3. Bodrum	31	384,81
5	İş yeri	G-ÇINAR 3	3. Bodrum	31	384,81
6	İş yeri	N BLOK	3.-4. Bodrum	2	2.259,69
7	İş yeri	N BLOK	3.-4. Bodrum	3	2.715,80
TOPLAM					6.519,48

Depo nitelikli mülklerin bağımsız bölüm listesi aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Sıra No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Alanı, m ²
1	DEPO	A-Çınar 2	3.BODRUM KAT	39	5,00
2	DEPO	A-Çınar 2	4.BODRUM KAT	53	6,00
3	DEPO	B-Sedir 1	3.BODRUM KAT	82	6,72
4	DEPO	B-Sedir 1	3.BODRUM KAT	88	3,05
5	DEPO	B-Sedir 1	3.BODRUM KAT	91	5,97
6	DEPO	B-Sedir 1	3.BODRUM KAT	99	5,41
7	DEPO	B-Sedir 1	3.BODRUM KAT	102	5,73
8	DEPO	B-Sedir 1	3.BODRUM KAT	107	6,68
9	DEPO	B-Sedir 1	3.BODRUM KAT	108	6,68
10	DEPO	B-Sedir 1	3.BODRUM KAT	112	6,15
11	DEPO	B-Sedir 1	3.BODRUM KAT	113	5,99
12	DEPO	B-Sedir 1	3.BODRUM KAT	135	5,75
13	DEPO	C-Sedir 2	3.BODRUM KAT	73	6,72
14	DEPO	C-Sedir 2	3.BODRUM KAT	77	5,15
15	DEPO	C-Sedir 2	3.BODRUM KAT	81	2,89
16	DEPO	C-Sedir 2	3.BODRUM KAT	90	5,41
17	DEPO	C-Sedir 2	3.BODRUM KAT	92	6,36
18	DEPO	C-Sedir 2	3.BODRUM KAT	93	5,73
19	DEPO	C-Sedir 2	3.BODRUM KAT	107	6,96
20	DEPO	C-Sedir 2	3.BODRUM KAT	110	5,96
21	DEPO	C-Sedir 2	4.BODRUM KAT	133	152,59
22	DEPO	C-Sedir 2	4.BODRUM KAT	134	122,81
23	DEPO	C-Sedir 2	4.BODRUM KAT	135	152,44
24	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	75	6,72
25	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	76	5,38
26	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	77	5,06
27	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	78	5,06
28	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	79	5,15
29	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	80	5,01
30	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	81	6,10
31	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	82	5,78
32	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	83	5,78
33	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	84	5,97
34	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	85	6,80
35	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	86	5,48
36	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	87	6,13
37	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	88	6,13
38	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	89	6,13
39	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	90	6,13

40	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	91	6,31
41	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	92	5,41
42	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	93	6,10
43	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	94	6,36
44	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	95	5,73
45	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	96	7,12
46	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	97	7,16
47	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	98	7,06
48	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	132	5,75
49	DEPO	D-Sedir 8	4.BODRUM KAT	135	152,59
50	DEPO	D-Sedir 8	4.BODRUM KAT	136	122,81
51	DEPO	D-Sedir 8	4.BODRUM KAT	137	152,44
52	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	75	6,72
53	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	76	5,38
54	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	77	5,06
55	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	78	5,06
56	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	79	5,15
57	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	80	5,01
58	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	81	6,10
59	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	82	5,78
60	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	83	5,78
61	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	84	5,97
62	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	85	6,80
63	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	86	5,48
64	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	87	6,13
65	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	88	6,13
66	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	89	6,13
67	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	90	6,13
68	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	91	6,31
69	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	92	5,41
70	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	93	6,10
71	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	94	6,36
72	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	95	5,73
73	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	96	7,12
74	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	97	7,16
75	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	98	7,06
76	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	99	6,54
77	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	100	6,68
78	DEPO	E-Sedir 9	4.BODRUM KAT	135	152,59
79	DEPO	E-Sedir 9	4.BODRUM KAT	136	122,81
80	DEPO	E-Sedir 9	4.BODRUM KAT	137	152,44
81	DEPO	F-Çınar 4	4.BODRUM KAT	32	42,87
82	DEPO	F-Çınar 4	4.BODRUM KAT	39	70,64
83	DEPO	G-Çınar 3	4.BODRUM KAT	32	70,446
84	DEPO	G-Çınar 3	4.BODRUM KAT	34	9,80
85	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	70	5,10
86	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	71	5,00
87	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	72	6,60
88	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	73	6,60
89	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	79	4,25
90	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	90	5,34
91	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	93	6,65
92	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	94	6,41
93	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	95	6,40
94	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	96	4,22
95	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	97	6,19

96	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	98	5,35
97	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	99	5,35
98	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	100	5,35
99	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	101	5,35
100	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	102	5,35
101	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	103	4,89
102	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	104	4,89
103	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	105	4,81
104	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	106	4,70
105	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	107	4,75
106	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	108	5,12
107	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	109	5,14
108	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	110	5,09
109	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	111	5,13
110	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	112	5,25
111	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	113	5,01
112	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	114	5,13
113	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	115	6,07
114	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	116	3,99
115	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	117	6,38
116	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	118	6,41
117	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	119	5,39
118	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	120	6,71
119	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	121	5,14
120	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	122	5,14
121	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	123	5,18
122	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	124	5,00
123	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	125	4,93
124	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	126	4,93
125	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	127	4,93
126	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	62	5,00
127	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	63	5,00
128	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	64	5,10
129	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	65	5,00
130	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	66	6,60
131	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	67	6,60
132	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	68	4,20
133	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	69	4,10
134	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	73	4,25
135	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	87	6,65
136	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	88	6,41
137	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	89	6,40
138	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	90	4,22
139	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	91	6,19
140	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	92	5,35
141	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	93	5,35
142	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	94	5,35
143	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	95	5,35
144	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	96	5,35
145	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	97	4,89
146	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	98	4,89
147	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	99	4,81
148	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	100	4,70
149	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	101	4,75
150	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	102	5,12
151	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	103	5,14

152	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	104	5,09
153	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	105	5,13
154	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	106	5,25
155	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	107	5,01
156	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	108	5,13
157	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	109	6,07
158	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	110	3,99
159	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	111	6,38
160	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	112	6,41
161	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	113	5,39
162	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	114	6,71
163	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	115	5,14
164	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	116	5,14
165	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	117	5,18
166	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	118	5,00
167	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	119	4,93
168	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	120	4,93
169	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	121	4,93
170	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	68	6,80
171	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	69	6,41
172	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	70	6,79
173	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	71	17,02
174	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	72	6,59
175	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	73	6,59
176	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	74	6,59
177	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	89	5,49
178	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	111	6,91
179	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	112	6,68
180	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	113	6,95
181	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	114	6,95
182	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	115	6,81
183	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	116	5,43
184	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	117	6,57
185	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	118	6,18
186	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	119	6,28
187	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	120	6,28
188	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	121	6,25
189	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	122	6,96
190	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	123	7,20
191	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	124	6,94
192	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	125	6,42
193	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	126	5,88
194	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	127	6,02
195	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	128	5,15
196	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	73	6,79
197	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	74	17,02
198	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	89	5,96
199	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	103	6,13
200	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	104	6,13
201	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	107	5,20
202	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	110	6,42
203	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	112	6,98
204	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	113	6,87
205	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	116	6,95
206	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	117	6,95
207	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	118	6,81

208	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	119	5,43
209	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	120	6,57
210	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	121	6,18
211	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	122	6,28
212	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	123	6,28
213	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	124	6,25
214	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	125	6,96
215	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	126	7,20
216	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	127	6,94
217	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	128	6,42
218	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	131	5,15
219	DEPO	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	70	6,28
220	DEPO	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	71	6,03
221	DEPO	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	72	6,03
222	DEPO	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	73	4,25
223	DEPO	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	78	5,36
224	DEPO	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	79	5,26
225	DEPO	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	80	5,12
226	DEPO	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	81	5,21
227	DEPO	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	82	4,94
228	DEPO	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	83	5,50
229	DEPO	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	84	5,34
230	DEPO	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	85	5,26
231	DEPO	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	86	5,11
232	DEPO	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	97	4,89
233	DEPO	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	113	5,39
234	DEPO	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	114	6,71
235	DEPO	M-Çınar 1	3.BODRUM KAT	32	11,70
236	DEPO	M-Çınar 1	3.BODRUM KAT	40	4,50
237	DEPO	M-Çınar 1	3.BODRUM KAT	54	6,00
238	DEPO	M-Çınar 1	4.BODRUM KAT	57	6,50
239	DEPO	M-Çınar 1	4.BODRUM KAT	58	6,50
240	DEPO	M-Çınar 1	4.BODRUM KAT	61	9,00
241	DEPO	M-Çınar 1	4.BODRUM KAT	62	6,00
242	DEPO	N	4.BODRUM KAT	4	1.112,00
243	DEPO	N	4.BODRUM KAT	5	1.277,62
244	DEPO	N	4.BODRUM KAT	6	1.077,73
245	DEPO	N	4.BODRUM KAT	7	522,00
246	DEPO	N	4.BODRUM KAT	8	690,28
247	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	87	6,15
248	DEPO	B-Sedir 1	3.BODRUM KAT	109	6,81
Toplam					7.516,36

olmak üzere, toplam bağımsız bölüm sayısı ve brüt alanlarını gösterir liste aşağıda sunulmuştur.

Bağımsız Bölüm Niteliği	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Brüt Alan,m ²
İşyeri	7	10.125,47
Depo	248	7.516,36
Konut	51	10.074,44
TOPLAM	306	27.716,27

- İşyeri nitelikli, N Blok, 1 numaralı bağımsız bölüm ile B-Sedir 1 Blok, 1 numaralı bağımsız bölüm, halihazırda birleştirilerek Korupark Satış Ofisi olarak kullanılmaktadır.
- İşyeri nitelikli, F-Çınar 4 Blok, 31 numaralı bağımsız bölüm, G-Çınar 3 Blok, 31 numaralı bağımsız bölüm ve N Blok, 2 numaralı bağımsız bölüm, (3 adet) Korupark 1. ve 2. Etap Konut

Projesi'nin Sosyal tesisi kapsamında yer almaktadır. Halihazırda kiralanmış olup, spor tesisi olarak kullanılmaktadır.

- İşyeri nitelikli, N Blok, 2 numaralı bağımsız bölüm, halihazırda Buz Pisti olarak kullanılmaktadır.

5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri(*),

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER	
İli	BURSA
İlçesi	OSMANGAZİ
Köyü	EMEK
Pafta No.	H21B35D4C
Ada No.	519
Parsel No.	14
Parsel Yüzölçümü,m ²	47.434,34
Ana Taşınmazın Niteliği	17'ŞER KATLI A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N BLOKLARDAN OLUŞAN BETONARME YAPILAR VE ARSASI
Malik	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sıra No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bölüm No.	Cilt/ Sahife No.	İktisap Tarihi	Yevmiye No.
1	Konut	611/4743434	M-ÇINAR 1	3. Bodrum	31	28/2746	29.03.2010	5900
2	İş yeri	2284/4743434	B-SEDİR 1	2. Bodrum	1	15/1469	16.10.2008	27652
3	Konut	4471/4743434	B-SEDİR 1	2. Bodrum	3	15/1471	29.03.2010	5900
4	Konut-Dubleks	10406/4743434	B-SEDİR 1	12	77	16/1545	29.03.2010	5900
5	Konut	755/4743434	B-SEDİR 1	3. Bodrum	81	16/1549	29.03.2010	5900
6	Konut	5974/4743434	C-SEDİR-2	5	43	17/1648	29.03.2010	5900
7	Konut	755/4743434	C-SEDİR-2	3. Bodrum	72	17/1677	29.03.2010	5900
8	Konut	2650/4743434	K-SEDİR 4	2. Bodrum	5	25/2468	29.03.2010	5900
9	Konut	895/4743434	K-SEDİR 4	3. Bodrum	70	26/2533	29.03.2010	5900
10	İş Yeri	4914/4743434	L-SEDİR 3	2. Bodrum	4	27/2598	29.03.2010	5900
11	Konut-Dubleks	9827/4743434	L-SEDİR 3	12	57	27/2651	29.03.2010	5900
12	Konut-Dubleks	10367/4743434	L-SEDİR 3	12	58	27/2652	29.03.2010	5900
13	Konut-Dubleks	9731/4743434	L-SEDİR 3	12	59	27/2653	29.03.2010	5900
14	Konut-Dubleks	9596/4743434	L-SEDİR 3	12	60	27/2654	29.03.2010	5900
15	Konut	737/4743434	L-SEDİR 3	3. Bodrum	61	27/2655	29.03.2010	5900
16	Konut	6225/4743434	D-SEDİR 8	2. Bodrum	5	18/1745	29.03.2010	5900
17	Konut	6225/4743434	D-SEDİR 8	1. Bodrum	10	18/1750	29.03.2010	5900
18	Konut	6225/4743434	D-SEDİR 9	1. Bodrum	11	18/1751	29.03.2010	5900
19	Konut	5974/4743434	D-SEDİR 8	5	43	19/1783	29.03.2010	5900
20	Konut	5974/4743434	D-SEDİR 8	6	47	19/1787	29.03.2010	5900
21	Konut	5974/4743434	D-SEDİR 8	7	51	19/1791	29.03.2010	5900
22	Konut	5974/4743434	D-SEDİR 8	8	55	19/1795	29.03.2010	5900
23	Konut	5974/4743434	D-SEDİR 8	11	67	19/1807	29.03.2010	5900
24	Konut	1080/4743434	D-SEDİR 8	12	70	19/1810	29.03.2010	5900
25	Konut-Dubleks	10405/4743434	D-SEDİR 8	12	71	19/1811	29.03.2010	5900
26	Konut	6225/4743434	E-SEDİR 9	2. Bodrum	5	20/1882	29.03.2010	5900
27	Konut	6225/4743434	E-SEDİR 9	1. Bodrum	11	20/1888	29.03.2010	5900
28	Konut	5974/4743434	E-SEDİR 9	5	43	20/1920	29.03.2010	5900
29	Konut	5974/4743434	E-SEDİR 9	6	47	20/1924	29.03.2010	5900
30	Konut	6841/4743434	E-SEDİR 9	11	68	20/1945	29.03.2010	5900
31	Konut-Dubleks	11080/4743434	E-SEDİR 9	12	70	20/1947	29.03.2010	5900
32	Konut-Dubleks	10405/4743434	E-SEDİR 9	12	71	20/1948	29.03.2010	5900
33	Konut-Dubleks	10887/4743434	E-SEDİR 9	12	72	20/1949	29.03.2010	5900
34	Konut	755/4743434	E-SEDİR 9	3. Bodrum	74	20/1951	29.03.2010	5900
35	Konut-Dubleks	14742/4743434	F-ÇINAR 4	12	30	21/2044	29.03.2010	5900
36	İş yeri	1/4743434	F-ÇINAR 4	3. Bodrum	31	21/2045	16.10.2008	27652
37	İş yeri	1/4743434	G-ÇINAR 3	3. Bodrum	31	22/2084	16.10.2008	27652
38	Konut-Dubleks	10367/4743434	H-SEDİR 7	12	63	22/2150	29.03.2010	5900

39	Konut-Dubleks	9827/4743434	H-SEDİR 7	12	64	22/2151	29.03.2010	5900
40	Konut-Dubleks	9789/4743434	H-SEDİR 7	12	65	22/2152	29.03.2010	5900
41	Konut-Dubleks	10367/4743434	H-SEDİR 7	12	66	22/2153	29.03.2010	5900
42	Konut	737/4743434	H-SEDİR 7	3. Bodrum	67	22/2154	29.03.2010	5900
43	Konut	5396/4743434	I-SEDİR 6	2. Bodrum	2	23/2216	29.03.2010	5900
44	Konut	5396/4743434	I-SEDİR 6	1. Bodrum	6	23/2220	29.03.2010	5900
45	Konut-Dubleks	10752/4743434	I-SEDİR 6	12	57	23/2271	29.03.2010	5900
46	Konut-Dubleks	9827/4743434	I-SEDİR 6	12	58	23/2272	29.03.2010	5900
47	Konut-Dubleks	9596/4743434	I-SEDİR 6	12	59	23/2273	29.03.2010	5900
48	Konut-Dubleks	9731/4743434	I-SEDİR 6	12	60	23/2274	29.03.2010	5900
49	Konut	737/4743434	I-SEDİR 6	3. Bodrum	61	23/2275	29.03.2010	5900
50	Konut	6225/4743434	J-SEDİR 5	2. Bodrum	2	24/2337	29.03.2010	5900
51	Konut	6225/4743434	J-SEDİR 5	1. Bodrum	8	24/2343	29.03.2010	5900
52	Konut-Dubleks	10020/4743434	J-SEDİR 5	12	66	25/2401	29.03.2010	5900
53	Konut	895/4743434	J-SEDİR 5	3. Bodrum	67	25/2402	29.03.2010	5900
54	İş yeri	2/4743434	N BLOK	3. Bodrum	1	28/2778	16.10.2008	27652
55	İş yeri	2/4743434	N BLOK	3.-4. Bodrum	3	28/2780	16.10.2008	27652
56	İş yeri	2/4743434	N BLOK	3.-4. Bodrum	2	28/2779	16.10.2008	27652
57	Konut	4914/4743434	I-SEDİR 6	2. Bodrum	3	23/2217	29.03.2010	5900
58	Konut	6225/4743434	D-SEDİR 8	2. Bodrum	4	18/1744	29.03.2010	5900
59	DEPO	48/4743434	A-Çınar 2	3.BODRUM KAT	39	15/1454	29.03.2010	5900
60	DEPO	57/4743434	A-Çınar 2	4.BODRUM KAT	53	15/1468	29.03.2010	5900
61	DEPO	64/4743434	B-Sedir 1	3.BODRUM KAT	82	16/1550	29.03.2010	5900
62	DEPO(*)	58/4743434	B-Sedir 1	3.BODRUM KAT	88	16/1556	29.03.2010	5900
63	DEPO	57/4743434	B-Sedir 1	3.BODRUM KAT	91	16/1559	29.03.2010	5900
64	DEPO	52/4743434	B-Sedir 1	3.BODRUM KAT	99	16/1567	29.03.2010	5900
65	DEPO	55/4743434	B-Sedir 1	3.BODRUM KAT	102	16/1570	29.03.2010	5900
66	DEPO	64/4743434	B-Sedir 1	3.BODRUM KAT	107	16/1575	29.03.2010	5900
67	DEPO	64/4743434	B-Sedir 1	3.BODRUM KAT	108	16/1576	29.03.2010	5900
68	DEPO	59/4743434	B-Sedir 1	3.BODRUM KAT	112	16/1580	29.03.2010	5900
69	DEPO	57/4743434	B-Sedir 1	3.BODRUM KAT	113	16/1581	29.03.2010	5900
70	DEPO	55/4743434	B-Sedir 1	3.BODRUM KAT	135	17/1603	29.03.2010	5900
71	DEPO	64/4743434	C-Sedir 2	3.BODRUM KAT	73	17/1678	29.03.2010	5900
72	DEPO	49/4743434	C-Sedir 2	3.BODRUM KAT	77	18/1682	29.03.2010	5900
73	DEPO(*)	55/4743434	C-Sedir 2	3.BODRUM KAT	81	18/1686	29.03.2010	5900
74	DEPO	52/4743434	C-Sedir 2	3.BODRUM KAT	90	18/1695	29.03.2010	5900
75	DEPO	61/4743434	C-Sedir 2	3.BODRUM KAT	92	18/1697	29.03.2010	5900
76	DEPO	55/4743434	C-Sedir 2	3.BODRUM KAT	93	18/1698	29.03.2010	5900
77	DEPO	67/4743434	C-Sedir 2	3.BODRUM KAT	107	18/1712	29.03.2010	5900
78	DEPO	57/4743434	C-Sedir 2	3.BODRUM KAT	110	18/1715	29.03.2010	5900
79	DEPO	294/4743434	C-Sedir 2	4.BODRUM KAT	133	18/1738	29.03.2010	5900
80	DEPO	236/4743434	C-Sedir 2	4.BODRUM KAT	134	18/1739	29.03.2010	5900
81	DEPO	293/4743434	C-Sedir 2	4.BODRUM KAT	135	18/1740	29.03.2010	5900
82	DEPO	64/4743434	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	75	19/1815	29.03.2010	5900
83	DEPO	51/4743434	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	76	19/1816	29.03.2010	5900
84	DEPO	48/4743434	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	77	19/1817	29.03.2010	5900
85	DEPO	48/4743434	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	78	19/1818	29.03.2010	5900
86	DEPO	49/4743434	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	79	19/1819	29.03.2010	5900
87	DEPO	48/4743434	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	80	19/1820	29.03.2010	5900
88	DEPO	58/4743434	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	81	19/1821	29.03.2010	5900
89	DEPO	55/4743434	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	82	19/1822	29.03.2010	5900
90	DEPO	55/4743434	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	83	19/1823	29.03.2010	5900
91	DEPO	57/4743434	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	84	19/1824	29.03.2010	5900
92	DEPO	65/4743434	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	85	19/1825	29.03.2010	5900
93	DEPO	52/4743434	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	86	19/1826	29.03.2010	5900
94	DEPO	58/4743434	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	87	19/1827	29.03.2010	5900
95	DEPO	58/4743434	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	88	19/1828	29.03.2010	5900
96	DEPO	58/4743434	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	89	19/1829	29.03.2010	5900
97	DEPO	58/4743434	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	90	19/1830	29.03.2010	5900
98	DEPO	60/4743434	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	91	19/1831	29.03.2010	5900

99	DEPO	52/4743434	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	92	19/1832	29.03.2010	5900
100	DEPO	58/4743434	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	93	19/1833	29.03.2010	5900
101	DEPO	61/4743434	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	94	19/1834	29.03.2010	5900
102	DEPO	55/4743434	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	95	19/1835	29.03.2010	5900
103	DEPO	68/4743434	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	96	19/1836	29.03.2010	5900
104	DEPO	68/4743434	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	97	19/1837	29.03.2010	5900
105	DEPO	68/4743434	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	98	19/1838	29.03.2010	5900
106	DEPO	55/4743434	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	132	19/1872	29.03.2010	5900
107	DEPO	294/4743434	D-Sedir 8	4.BODRUM KAT	135	19/1875	29.03.2010	5900
108	DEPO	236/4743434	D-Sedir 8	4.BODRUM KAT	136	19/1876	29.03.2010	5900
109	DEPO	293/4743434	D-Sedir 8	4.BODRUM KAT	137	19/1877	29.03.2010	5900
110	DEPO	64/4743434	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	75	20/1952	29.03.2010	5900
111	DEPO	51/4743434	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	76	20/1953	29.03.2010	5900
112	DEPO	48/4743434	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	77	20/1954	29.03.2010	5900
113	DEPO	48/4743434	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	78	20/1955	29.03.2010	5900
114	DEPO	49/4743434	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	79	20/1956	29.03.2010	5900
115	DEPO	48/4743434	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	80	20/1957	29.03.2010	5900
116	DEPO	58/4743434	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	81	20/1958	29.03.2010	5900
117	DEPO	55/4743434	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	82	20/1959	29.03.2010	5900
118	DEPO	55/4743434	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	83	20/1960	29.03.2010	5900
119	DEPO	57/4743434	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	84	20/1961	29.03.2010	5900
120	DEPO	65/4743434	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	85	20/1962	29.03.2010	5900
121	DEPO	52/4743434	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	86	20/1963	29.03.2010	5900
122	DEPO	58/4743434	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	87	20/1964	29.03.2010	5900
123	DEPO	58/4743434	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	88	20/1965	29.03.2010	5900
124	DEPO	58/4743434	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	89	20/1966	29.03.2010	5900
125	DEPO	58/4743434	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	90	20/1967	29.03.2010	5900
126	DEPO	60/4743434	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	91	20/1968	29.03.2010	5900
127	DEPO	52/4743434	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	92	20/1969	29.03.2010	5900
128	DEPO	58/4743434	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	93	20/1970	29.03.2010	5900
129	DEPO	61/4743434	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	94	20/1971	29.03.2010	5900
130	DEPO	55/4743434	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	95	20/1972	29.03.2010	5900
131	DEPO	68/4743434	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	96	20/1973	29.03.2010	5900
132	DEPO	68/4743434	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	97	20/1974	29.03.2010	5900
133	DEPO	68/4743434	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	98	20/1975	29.03.2010	5900
134	DEPO	63/4743434	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	99	20/1976	29.03.2010	5900
135	DEPO	64/4743434	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	100	20/1977	29.03.2010	5900
136	DEPO	294/4743434	E-Sedir 9	4.BODRUM KAT	135	21/2012	29.03.2010	5900
137	DEPO	236/4743434	E-Sedir 9	4.BODRUM KAT	136	21/2013	29.03.2010	5900
138	DEPO	293/4743434	E-Sedir 9	4.BODRUM KAT	137	21/2014	29.03.2010	5900
139	DEPO	413/4743434	F-Çınar 4	4.BODRUM KAT	32	21/2046	29.03.2010	5900
140	DEPO	680/4743434	F-Çınar 4	4.BODRUM KAT	39	21/2053	29.03.2010	5900
141	DEPO(*)	678/4743434	G-Çınar 3	4.BODRUM KAT	32	22/2085	29.03.2010	5900
142	DEPO	94/4743434	G-Çınar 3	4.BODRUM KAT	34	22/2087	29.03.2010	5900
143	DEPO	49/4743434	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	70	22/2157	29.03.2010	5900
144	DEPO	48/4743434	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	71	22/2158	29.03.2010	5900
145	DEPO	63/4743434	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	72	22/2159	29.03.2010	5900
146	DEPO	63/4743434	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	73	22/2160	29.03.2010	5900
147	DEPO	40/4743434	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	79	22/2166	29.03.2010	5900
148	DEPO	51/4743434	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	90	23/2177	29.03.2010	5900
149	DEPO	63/4743434	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	93	23/2180	29.03.2010	5900
150	DEPO	61/4743434	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	94	23/2181	29.03.2010	5900
151	DEPO	61/4743434	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	95	23/2182	29.03.2010	5900
152	DEPO	40/4743434	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	96	23/2183	29.03.2010	5900
153	DEPO	59/4743434	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	97	23/2184	29.03.2010	5900
154	DEPO	51/4743434	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	98	23/2185	29.03.2010	5900
155	DEPO	51/4743434	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	99	23/2186	29.03.2010	5900
156	DEPO	51/4743434	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	100	23/2187	29.03.2010	5900
157	DEPO	51/4743434	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	101	23/2188	29.03.2010	5900
158	DEPO	51/4743434	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	102	23/2189	29.03.2010	5900

159	DEPO	47/4743434	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	103	23/2190	29.03.2010	5900
160	DEPO	47/4743434	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	104	23/2191	29.03.2010	5900
161	DEPO	46/4743434	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	105	23/2192	29.03.2010	5900
162	DEPO	45/4743434	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	106	23/2193	29.03.2010	5900
163	DEPO	45/4743434	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	107	23/2194	29.03.2010	5900
164	DEPO	49/4743434	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	108	23/2195	29.03.2010	5900
165	DEPO	49/4743434	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	109	23/2196	29.03.2010	5900
166	DEPO	48/4743434	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	110	23/2197	29.03.2010	5900
167	DEPO	49/4743434	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	111	23/2198	29.03.2010	5900
168	DEPO	50/4743434	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	112	23/2199	29.03.2010	5900
169	DEPO	48/4743434	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	113	23/2200	29.03.2010	5900
170	DEPO	49/4743434	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	114	23/2201	29.03.2010	5900
171	DEPO	58/4743434	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	115	23/2202	29.03.2010	5900
172	DEPO	38/4743434	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	116	23/2203	29.03.2010	5900
173	DEPO	61/4743437	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	117	23/2204	29.03.2010	5900
174	DEPO	61/4743434	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	118	23/2205	29.03.2010	5900
175	DEPO	51/4743434	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	119	23/2206	29.03.2010	5900
176	DEPO	64/4743434	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	120	23/2207	29.03.2010	5900
177	DEPO	49/4743434	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	121	23/2208	29.03.2010	5900
178	DEPO	49/4743434	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	122	23/2209	29.03.2010	5900
179	DEPO	49/4743434	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	123	23/2210	29.03.2010	5900
180	DEPO	48/4743434	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	124	23/2211	29.03.2010	5900
181	DEPO	47/4743434	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	125	23/2212	29.03.2010	5900
182	DEPO	47/4743434	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	126	23/2213	29.03.2010	5900
183	DEPO	47/4743434	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	127	23/2214	29.03.2010	5900
184	DEPO	48/4743434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	62	23/2276	29.03.2010	5900
185	DEPO	48/4743434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	63	23/2277	29.03.2010	5900
186	DEPO	49/4743434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	64	23/2278	29.03.2010	5900
187	DEPO	48/4743434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	65	23/2279	29.03.2010	5900
188	DEPO	63/4743434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	66	23/2280	29.03.2010	5900
189	DEPO	63/4743434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	67	23/2281	29.03.2010	5900
190	DEPO	40/4743434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	68	23/2282	29.03.2010	5900
191	DEPO	40/4743434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	69	23/2283	29.03.2010	5900
192	DEPO	40/4743434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	73	23/2287	29.03.2010	5900
193	DEPO	63/4743434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	87	24/2301	29.03.2010	5900
194	DEPO	61/4743434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	88	24/2302	29.03.2010	5900
195	DEPO	61/4743434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	89	24/2303	29.03.2010	5900
196	DEPO	40/4743434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	90	24/2304	29.03.2010	5900
197	DEPO	59/4743434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	91	24/2305	29.03.2010	5900
198	DEPO	51/4743434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	92	24/2306	29.03.2010	5900
199	DEPO	51/4743434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	93	24/2307	29.03.2010	5900
200	DEPO	51/4743434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	94	24/2308	29.03.2010	5900
201	DEPO	51/4743434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	95	24/2309	29.03.2010	5900
202	DEPO	51/4743434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	96	24/2310	29.03.2010	5900
203	DEPO	47/4743434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	97	24/2311	29.03.2010	5900
204	DEPO	47/4743434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	98	24/2312	29.03.2010	5900
205	DEPO	46/4743434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	99	24/2313	29.03.2010	5900
206	DEPO	45/4743434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	100	24/2314	29.03.2010	5900
207	DEPO	45/4743434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	101	24/2315	29.03.2010	5900
208	DEPO	49/4743434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	102	24/2316	29.03.2010	5900
209	DEPO	49/4743434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	103	24/2317	29.03.2010	5900
210	DEPO	48/4743434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	104	24/2318	29.03.2010	5900
211	DEPO	49/4743434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	105	24/2319	29.03.2010	5900
212	DEPO	50/4743434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	106	24/2320	29.03.2010	5900
213	DEPO	48/4743434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	107	24/2321	29.03.2010	5900
214	DEPO	49/4743434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	108	24/2322	29.03.2010	5900
215	DEPO	58/4743434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	109	24/2323	29.03.2010	5900
216	DEPO	38/4747434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	110	24/2324	29.03.2010	5900
217	DEPO	61/4743434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	111	24/2325	29.03.2010	5900
218	DEPO	61/4743434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	112	24/2326	29.03.2010	5900

219	DEPO	51/4743434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	113	24/2327	29.03.2010	5900
220	DEPO	64/4743434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	114	24/2328	29.03.2010	5900
221	DEPO	49/4743434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	115	24/2329	29.03.2010	5900
222	DEPO	49/4743434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	116	24/2330	29.03.2010	5900
223	DEPO	49/4743434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	117	24/2331	29.03.2010	5900
224	DEPO	48/4743434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	118	24/2332	29.03.2010	5900
225	DEPO	47/4743434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	119	24/2333	29.03.2010	5900
226	DEPO	47/4743434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	120	24/2334	29.03.2010	5900
227	DEPO	47/4743434	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	121	24/2335	29.03.2010	5900
228	DEPO	65/4743434	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	68	25/2403	29.03.2010	5900
229	DEPO	61/4743434	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	69	25/2404	29.03.2010	5900
230	DEPO	65/4743434	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	70	25/2405	29.03.2010	5900
231	DEPO	163/4743434	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	71	25/2406	29.03.2010	5900
232	DEPO	63/4743434	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	72	25/2407	29.03.2010	5900
233	DEPO	63/4743434	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	73	25/2408	29.03.2010	5900
234	DEPO	63/4743434	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	74	25/2409	29.03.2010	5900
235	DEPO	52/4743434	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	89	25/2424	29.03.2010	5900
236	DEPO	66/4743434	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	111	25/2446	29.03.2010	5900
237	DEPO	64/4743434	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	112	25/2447	29.03.2010	5900
238	DEPO	66/4743434	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	113	25/2448	29.03.2010	5900
239	DEPO	66/4743434	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	114	25/2449	29.03.2010	5900
240	DEPO	65/4743434	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	115	25/2450	29.03.2010	5900
241	DEPO	52/4743434	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	116	25/2451	29.03.2010	5900
242	DEPO	53/4743434	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	117	25/2452	29.03.2010	5900
243	DEPO	59/4743434	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	118	25/2453	29.03.2010	5900
244	DEPO	60/4743434	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	119	25/2454	29.03.2010	5900
245	DEPO	60/4743434	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	120	25/2455	29.03.2010	5900
246	DEPO	60/4743434	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	121	25/2456	29.03.2010	5900
247	DEPO	67/4743434	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	122	25/2457	29.03.2010	5900
248	DEPO	69/4743434	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	123	25/2458	29.03.2010	5900
249	DEPO	66/4743434	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	124	25/2459	29.03.2010	5900
250	DEPO	61/4743434	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	125	25/2460	29.03.2010	5900
251	DEPO	56/4743434	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	126	25/2461	29.03.2010	5900
252	DEPO	58/4743434	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	127	25/2462	29.03.2010	5900
253	DEPO	49/4743434	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	128	25/2462	29.03.2010	5900
254	DEPO	65/4743434	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	73	26/2536	29.03.2010	5900
255	DEPO	163/4743434	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	74	26/2537	29.03.2010	5900
256	DEPO	57/4743434	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	89	26/2552	29.03.2010	5900
257	DEPO	58/4743434	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	103	26/2566	29.03.2010	5900
258	DEPO	58/4743434	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	104	26/2567	29.03.2010	5900
259	DEPO	50/4743434	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	107	26/2570	29.03.2010	5900
260	DEPO	61/4743434	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	110	26/2573	29.03.2010	5900
261	DEPO	67/4343434	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	112	26/2575	29.03.2010	5900
262	DEPO	66/4743434	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	113	26/2576	29.03.2010	5900
263	DEPO	66/4743434	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	116	26/2579	29.03.2010	5900
264	DEPO	66/4743434	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	117	26/2580	29.03.2010	5900
265	DEPO	65/4743434	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	118	26/2581	29.03.2010	5900
266	DEPO	52/4743434	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	119	26/2582	29.03.2010	5900
267	DEPO	63/4743434	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	120	26/2583	29.03.2010	5900
268	DEPO	59/4743434	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	121	26/2584	29.03.2010	5900
269	DEPO	60/4743434	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	122	26/2585	29.03.2010	5900
270	DEPO	60/4743434	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	123	26/2586	29.03.2010	5900
271	DEPO	60/4743434	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	124	26/2587	29.03.2010	5900
272	DEPO	67/4743434	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	125	26/2588	29.03.2010	5900
273	DEPO	69/4743434	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	126	26/2589	29.03.2010	5900
274	DEPO	66/4743434	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	127	26/2590	29.03.2010	5900
275	DEPO	61/4743434	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	128	26/2591	29.03.2010	5900
276	DEPO	49/4743434	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	131	27/2594	29.03.2010	5900
277	DEPO	60/4743434	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	70	27/2664	29.03.2010	5900
278	DEPO	58/4743434	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	71	27/2665	29.03.2010	5900

279	DEPO	58/4743434	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	72	27/2666	29.03.2010	5900
280	DEPO	40/4743434	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	73	27/2667	29.03.2010	5900
281	DEPO	51/4743434	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	78	27/2672	29.03.2010	5900
282	DEPO	50/4743434	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	79	27/2673	29.03.2010	5900
283	DEPO	49/4743434	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	80	27/2674	29.03.2010	5900
284	DEPO	50/4743434	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	81	27/2675	29.03.2010	5900
285	DEPO	47/4743434	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	82	27/2676	29.03.2010	5900
286	DEPO	52/4743434	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	83	27/2677	29.03.2010	5900
287	DEPO	51/4743434	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	84	27/2678	29.03.2010	5900
288	DEPO	50/4743434	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	85	27/2679	29.03.2010	5900
289	DEPO	49/4743434	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	86	27/2680	29.03.2010	5900
290	DEPO	47/4743434	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	97	27/2691	29.03.2010	5900
291	DEPO	51/4743434	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	113	28/2707	29.03.2010	5900
292	DEPO	64/4743434	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	114	28/2708	29.03.2010	5900
293	DEPO	112/4743434	M-Çınar 1	3.BODRUM KAT	32	28/2747	29.03.2010	5900
294	DEPO	43/4743434	M-Çınar 1	3.BODRUM KAT	40	28/2755	29.03.2010	5900
295	DEPO	57/4743434	M-Çınar 1	3.BODRUM KAT	54	28/2769	29.03.2010	5900
296	DEPO	62/4743434	M-Çınar 1	4.BODRUM KAT	57	28/2772	29.03.2010	5900
297	DEPO	62/4743434	M-Çınar 1	4.BODRUM KAT	58	28/2773	29.03.2010	5900
298	DEPO	86/4743434	M-Çınar 1	4.BODRUM KAT	61	28/2776	29.03.2010	5900
299	DEPO	57/4743434	M-Çınar 1	4.BODRUM KAT	62	28/2777	29.03.2010	5900
300	DEPO	2132/4743434	N	4.BODRUM KAT	4	28/2781	29.03.2010	5900
301	DEPO	2449/4743434	N	4.BODRUM KAT	5	28/2782	29.03.2010	5900
302	DEPO	2065/4743434	N	4.BODRUM KAT	6	28/2783	29.03.2010	5900
303	DEPO	1005/4743434	N	4.BODRUM KAT	7	28/2784	29.03.2010	5900
304	DEPO	1323/4743434	N	4.BODRUM KAT	8	28/2785	29.03.2010	5900
305	DEPO	59/4743434	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	87	25/2422	29.03.2010	5900
306	DEPO	65/4743434	B-Sedir 1	3.BODRUM KAT	109	16/1577	29.03.2010	5900

(*)

- Depo nitelikli 88 numaralı bağımsız bölümün 1/2 hissesi,
 - Depo nitelikli 81 numaralı bağımsız bölümün 1/2 hissesi,
 - Depo nitelikli 32 numaralı bağımsız bölümün 4743145/4743434 hissesi
- Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlıdır. Bu durum değerlemede dikkate alınmıştır.

(EK : 2 : Gayrimenkullere Ait Tapu Senetleri)

5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yasal Süreç Analizi

24.12.2013 tarihleri itibari ile Osmangazi Tapu Sicil Müdürlüğü ve Osmangazi Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan inceleme ve alınan yazılı tapu takyidat bilgileri aşağıda sunulmuştur.

5.2.1. Gayrimenkullerin Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olduğu Alım-Satım İşlemleri,

Ana gayrimenkulün, değerlendirme konusu **bağımsız bölümleri**; 29.03.2010 tarih ve 5900 yevmiye numarası ile Res'en Cins Değişikliği ve Res'en **Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine geçiş** işleminden tapuya tescil edilmişlerdir.

5.2.2. Gayrimenkullere Ait Takyidat İncelemeleri(*),

Değerleme konusu bütün bağımsız bölümler üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda verilmiştir.

İrtifak Bölümü:

- A-H:Bu parsel lehine 519 Ada, 15 parsel aleyhine 112,23m² alanda geçit hakkı. (26.09.2008 tarih/27015 yev. no.)

Beyan Bölümü:

- Yönetim Planı: 16.09.2008 (16.10.2008/27652 Yev.)
- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (29.03.2010/5900 Yev.)

(EK : 3 : Gayrimenkullere Ait Tapu Takyidat Belgeleri)

5.2.3. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri,

Değerleme konusu 519 ada, **14 parsel** numaralı ana taşınmaz; Osmangazi Belediye Meclisi'nin 03.02.2010 gün ve 117 sayılı kararı ile kabul edilmiş ve Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.05.2010 gün ve 428 sayılı kararı ve 16021130/154 sayı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Emek Revizyon Uygulama İmar Planı'na göre "**Konut Alanı**"nda kalmaktadır.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir.

- Plan sınırları içindeki alanda; konut binaları ile sosyal tesisleri, ticaret (alışveriş merkezi, otel, özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi, iş merkezi) binaları ve sosyal tesisleri yer alacaktır.
- Plan sınırları içinde kalan alanda Emsal (**E**): **1,80'dir.**
- Konut alanları, otel ve iş merkezlerinde maksimum bina yüksekliği H_{max} : 40,50 m'dir. Alışveriş merkezlerinde yüksekliği H_{max} : 15,50 m'dir.
- **İskan edilen bodrum katlar emsale dahil değildir.**
- Plan sınırları içindeki alanın bir bütün halinde kullanılması durumunda ticaret alanları toplam inşaat alanının %25'ini geçemez. Ancak plan sınırları içindeki alanda ifraz yapılması durumunda;
 - Alınmış inşaat ruhsatına göre yapımı tamamlanmış alışveriş merkezinin plan üzerine işlendiği şekilde aynen korunacak ve yer aldığı parselde % 25 şartı aranmayacaktır
 - İfraz sonucunda oluşan yeni parsellerde yapılaşma konut+ticaret olarak inşa edilecek ise, ticaret alanları toplamı inşaat alanlarının % 40'ını geçemez.
- 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.
- Plan sınırları içindeki alanda, binaların konumları, binalar arasındaki mesafeler açık alan düzenlemeleri 1/500 ölçekli vaziyet planlarında belirlendiği ve Belediyece uygun görüldüğü şekilde olacaktır.
- Plan sınırları içindeki ticaret ve konut alanlarının otopark ihtiyacı plan sınırları içindeki parsel alanları içinden ayrılacaktır.
- Plan sınırları içindeki konut alanlarında yaşayacak nüfusun yeşil alan ihtiyacı site ve mülkiyet sınırları içinde düzenlenecektir. Düzenlemede kişi başına minimum 10 m² yeşil alan ayrılacaktır.
- İnşaat çekme mesafesi konut binalarında yollardan komşu parsellerden minimum 5 metre, ticaret, özel sağlık, özel eğitim, otel binaları ile iş merkezinde yollardan ve komşu parsellerden minimum 10 metredir.

Mimari Proje; 09.04.2008 tasdik tarihli mimari projeleri incelenmiştir.

Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri: Korumak 1 ve 2. Etap'ta yer alan toplam 14 konut bloğunun her biri için alınmış yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Belgelerin detayları aşağıda sunulmuştur.

Blok No.	YAPI RUHSATI TARİH VE NUMARASI		Bağımsız Bölüm Niteliği			Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Kapalı Alan, m ²
A Blok	10.06.2008	1/131	Konut(30)	Depo(23)	-	53	8.262
B Blok	10.06.2008	1/133	Konut(80)	Depo(56)	İşyeri(1)	137	15.630
C Blok	10.06.2008	1/134	Konut(72)	Depo(63)	-	135	15.630
D Blok	10.06.2008	1/135	Konut(74)	Depo(63)	-	137	15.630
E Blok	10.06.2008	1/136	Konut(74)	Depo(63)	-	137	15.630
F Blok	10.06.2008	1/137	Konut(30)	Depo(8)	İşyeri(1)	39	8.262
G Blok	10.06.2008	1/138	Konut(30)	Depo(3)	İşyeri(1)	34	8.262
H Blok	10.06.2008	1/139	Konut(67)	Depo(60)	-	127	12.902
I Blok	10.06.2008	1/140	Konut(61)	Depo(60)	-	121	12.902
J Blok	10.06.2008	1/141	Konut(67)	Depo(61)	-	128	15.702
K Blok	10.06.2008	1/142	Konut(70)	Depo(61)	-	131	15.702
L Blok	10.06.2008	1/143	Konut(60)	Depo(60)	İşyeri(1)	121	12.902
M Blok	10.06.2008	1/144	Konut(31)	Depo(31)	-	62	8.261
N Blok	10.06.2008	1/145	-	Depo(6)	İşyeri(3)	9	56.301

Blok No.	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NUMARASI		Bağımsız Bölüm Niteliği			Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Kapalı Alan, m ²
A Blok	02.01.2009	1/242	Konut(30)	Depo(23)	-	53	8.262
B Blok	02.01.2009	1/243	Konut(80)	Depo(56)	İşyeri(1)	137	15.630
C Blok	02.01.2009	1/244	Konut(72)	Depo(63)	-	135	15.630
D Blok	27.03.2009	1/348	Konut(74)	Depo(63)	-	137	15.630
E Blok	27.03.2009	1/349	Konut(74)	Depo(63)	-	137	15.630
F Blok	27.03.2009	1/350	Konut(30)	Depo(8)	İşyeri(1)	39	8.262
G Blok	27.03.2009	1/351	Konut(30)	Depo(3)	İşyeri(1)	34	8.262
H Blok	27.03.2009	1/352	Konut(67)	Depo(60)	-	127	12.902
I Blok	27.03.2009	1/353	Konut(61)	Depo(60)	-	121	12.902
J Blok	27.03.2009	1/354	Konut(67)	Depo(61)	-	128	15.702
K Blok	02.01.2009	1/245	Konut(70)	Depo(61)	-	131	15.702
L Blok	02.01.2009	1/246	Konut(60)	Depo(60)	İşyeri(1)	121	12.902
M Blok	02.01.2009	1/247	Konut(31)	Depo(31)	-	62	8.261
N Blok	05.01.2009	1/250	-	Depo(5)	İşyeri(2)	7	30.065
N Blok	27.03.2009	1/355	-	-	İşyeri(1)	1	26.236

(EK : 4 : Gayrimenkullere Ait Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri)

5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri,

Değerleme konusu ana gayrimenkulün, yapı denetimi **Aka Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti.** tarafından yapılmıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. Değerleme Çalışmalarının Muhasebe Standartlarıyla İlişkisi:

Sermaye Piyasası Kurulu'nca 09.04.2008 tarih ve 26842 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren, "Seri: XI, No.29, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ni uyarınca, 15.11.2003 tarihli ve 25290 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Seri: X, No.25, Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliği" yürürlükten kaldırılmış olup, yerine, (beşinci madde ile) işletmelerin Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle **Uluslararası Muhasebe / Finansal Raporlama Standartlarını uygulayacakları (UMS/UFRS)**, bu hususa bilanço dipnotlarında yer verileceği ve bu kapsamda, belirlenen standartlara aykırı olmayan **Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu'nca (TMSK'ca) yayımlanan TMS/TFRS (Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları)** nın esas alınacağı belirtilmiş olup geçici madde 2 ile de UMS / UFRS'nin UMSK tarafından yayımlanan farkları TMSK tarafından ilan edilinceye kadar UMS / UFRS'ler uygulanır denmektedir. Bu kapsamda, TMSK'ca yayımlanan TMS / TFRS esas alınmaktadır.

TMSK'ca yayımlanan "**Maddi Duran Varlıklara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı (TMS:16) hakkında Tebliğin 29'uncu paragraf hükmü**" ile, bir işletmenin maddi duran varlıklarının değerlemesinde, muhasebe politikası olarak **maliyet** veya **yeniden değerlendirme modelini** seçebileceği hususu belirtilerek, bu yöntemin seçilmesi halinde, TMS.16, Paragraf 31. Yeniden Değerleme Modeli başlığında yer alan,

*"Gerçeğe uygun değeri güvenilir olarak ölçülebilen bir maddi duran varlık kalemi, varlık olarak muhasebeleştirildikten sonra, **yeniden değerlendirilmiş tutarı** üzerinden gösterilir. **Yeniden değerlendirilmiş tutar, yeniden değerlendirme tarihindeki gerçeğe uygun değerinden, müteakip birikmiş amortisman ve müteakip birikmiş değer düşüklüğü zararlarının indirilmesi suretiyle bulunan değerdir. Yeniden değerlendirmeler, bilanço tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer kullanılarak bulunacak tutarın defter değerinden önemli ölçüde farklı olmasına neden olmayacak şekilde düzenli olarak yapılmalıdır.***

Ve TMS:16, Paragraf 32.

*"Arazi ve binaların **gerçeğe uygun değeri** genellikle, piyasa koşullarındaki kanıtların mesleki yeterliliğe sahip **değerleme uzmanları tarafından değerlendirilmesi sonucu saptanır. Maddi duran varlık kalemlerinin gerçeğe uygun değeri genellikle değerlendirme yoluyla belirlenmiş piyasa değerleridir.**"*

Hükmü gereği, Değerleme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Diğer taraftan, **varlıklarda değer düşüklüğü hususunu düzenleyen TMS:36**, bir işletmenin, varlıklarının geri kazanılabilir tutarından daha yüksek bir değerden **izlenmemesini** sağlamak amacıyla uygulanması gereken ilkeleri belirlemektir. Bir varlığın defter değerinin; kullanımı ya da satışı ile geri kazanılacak tutarından fazla olması durumunda, ilgili varlık geri kazanılabilir tutarından daha yüksek bir tutardan izlenir. Eğer durum bu şekilde ise, varlık değer düşüklüğüne uğramıştır ve Standart, işletmenin değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirmesini gerektirir.

Bu Standart, örneğin "**TMS 16 Maddi Duran Varlıklar**" Standardında yer alan değerlendirme yöntemi gibi diğer Standartlara uygun olarak değerlendirilmiş tutarlardan (diğer bir deyişle **gerçeğe uygun değerden**) izlenen varlıklara uygulanır. Değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığının tespiti, **gerçeğe uygun değer tespiti**nde kullanılan **esasa** bağlıdır:

(a) **Varlığın gerçeğe uygun değeri piyasa değeri ise, sadece varlığın gerçeğe uygun değeri ile satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri arasındaki fark, varlığı elden çıkarmak için oluşacak doğrudan ek maliyettir:**

(i) *Elden çıkarma maliyetlerinin önemsiz düzeyde olması durumunda; yeniden değerlendirilmiş varlığın geri kazanılabilir tutarı yeniden değerlendirilmiş tutarına (diğer bir deyişle gerçeğe uygun değerine) zorunlu olarak yakın ya da söz konusu tutardan daha büyük olacaktır. Bu durumda, yeniden değerlendirme esasları uygulandıktan sonra, yeniden değerlendirilmiş varlığın değer düşüklüğüne uğraması olası değildir ve geri kazanılabilir tutarın tahmin edilmesine gerek bulunmamaktadır.*

(ii) *Elden çıkarma maliyetlerinin önemsiz düzeyde olmaması durumunda; yeniden değerlendirilmiş varlığın satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri, söz konusu*

varlığın gerçeğe uygun değerinden zorunlu olarak daha düşük olacaktır. Bu nedenle, yeniden değerlendirilmiş varlık, kullanım değerinin yeniden değerlendirilmiş tutarından (diğer bir deyişle gerçeğe uygun değerinden) daha düşük olması durumunda değer düşüklüğüne uğrayacaktır. Bu durumda, yeniden değerlendirme esasları uygulandıktan sonra, işletme, ilgili varlığın değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını belirlemek için bu Standardı uygular.

(b) **Varlığın gerçeğe uygun değerinin piyasa değerinden farklı bir esasa göre belirlenmesi durumunda**, söz konusu varlığın yeniden değerlendirilmiş değeri (diğer bir deyişle **gerçeğe uygun değeri**) geri kazanılabilir tutarından daha büyük ya da daha düşük olabilir. Bu nedenle, işletme, yeniden değerlendirme esasları uygulandıktan sonra, ilgili varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek için bu Standardı uygular.

TMS 36'da tanımlanan muhasebe ilkeleri, TMS 40'ta tanımlanan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Gerçeğe uygun değerle ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller) de uygulanmamaktadır.

TMS: 36, Paragraf 18 hükümlerine göre;

"Genelde tüm varlıklar –kısa ve uzun vadeli- bilançoda doğru değerden muhasebeleştirildiklerinden emin olunması için değer düşüklüğü testine tabidirler.

Değer düşüklüğünün temel prensibi, bir **varlığın bilançoda geri kazanılabilir tutarının üstünde bir tutarda gösterilmemesidir**. Geri kazanılabilir tutar bir varlığın, satış maliyetleri düşülmüş **gerçeğe uygun değeri** ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. **Satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değer**, bir varlık veya nakit yaratan birimin karşılıklı pazarlık ortamında, bilgili ve istekli gruplar arasında gerçekleştirilen **satış sonucu elde edilmesi gereken tutardan, elden çıkarma maliyetlerinin düşülmesi suretiyle bulunan değerdir**.

Değer düşüklüğüne tabi tüm varlıklar, değer düşüklüğüne ilişkin bir belirti olduğunda değer düşüklüğü için değerlendirilmelidir.

Varlığın defter değeri ile geri kazanılabilir tutar karşılaştırılır. Bir varlık veya nakit yaratan birimin **defter değeri geri kazanılabilir tutarını aşıyorsa**, ilgili varlık veya nakit yaratan birim **değer düşüklüğüne uğramıştır**. Oluşan **değer düşüklüğü**, varlık veya nakit yaratan birimdeki varlıklar üzerine dağıtılır ve **gelir veya giderde muhasebeleştirilir**.

Bu Rapora konu varlıklara ilişkin Değerleme çalışmalarında;

- **TMS: 16, Paragraf 35** hükmü gereği gerçekleştirilmesi gereken muhasebe işlemleri tarafımızca kontrol edilmemiş olup, **Raporda verilen değer** "amortisman/eskime payı" düşülmüş net değerlerdir. Burada yer alan "amortisman" kavramının, VUK gereği ayrılan amortisman değil, Değerleme konusu varlığın faydalı ömrü dikkate alınarak hesaplanmış yıpranma payı olduğuna dikkat edilmelidir. Çünkü finansal gerekçelerle, varlıklar faydalı ömürlerinden daha kısa sürelerde amorti edilmek istenebilirler.
- **TMS: 16, Paragraf 36** hükmü gereği, Değerleme çalışmalarının ilgili varlık kalemlerinin bütünü için uygulanması gereği test edilmemiş, Değerleme çalışmaları müşteri (malik) Şirket tarafından **tarafımıza bildirilen mülklere ilişkin olarak gerçekleştirilmiştir**.
- Malik Şirket muhasebe kayıtlarının **TMS: 16, Paragraf 37**'de tanımlanan varlık gruplarına uygun olarak sınıflandırılıp/sınıflandırılmadığı hususlarında, Değerleme çalışması konusu dışında kaldığından, herhangi bir çalışma gerçekleştirilmemiştir.
- **TMS: 16, Paragraf 38** hükmü gereği, bir varlık grubu içerisindeki varlıkların eş zamanlı olarak Değerlemeye tabi tutulması hususu öngörüldüğünden, **Değerleme çalışmaları eşanlı olarak gerçekleştirilmiştir**.
- Değerleme konusu varlıkların değer artış ve/veya azalışlarının **TMS: 16, Paragraf 39, 40 ve 41** hükümlerine uygun olarak muhasebeleştirilip muhasebeleştirilmediği hususları, ve değerlendirme öncesi **mukayyet değerlere ilişkin incelemeler, değerlendirme çalışmaları konusuna dahil edilmemiştir**.
- **TMS: 16, Paragraf 38** hükmü gereği, Değerleme çalışmaları sonucu ulaşılan değerlerin yaratacağı vergisel sonuçlar ve buna **uygun muhasebeleştirmeler tarafımızca değerlendirilmemiştir**.

- **UMS: 36, Paragraf 18** hükmü gereği gerçekleştirilecek değer düşüklüğü testlerinde kullanılmak üzere "**net gerçekleştirilebilir değer**" olarak "**gerçeğe uygun değer**" belirlenmiş, **değer düşüklüğü testi uygulanmamıştır**. Değerleme çalışmalarında **Pazar değeri esaslı yaklaşımlar** dikkate alınmış olup, belirlenen değer "**gerçeğe uygun piyasa değeri**" dir. Konu **varlığın elden çıkarma maliyetleri dikkate alınmamış ve değerden düşülmemiştir**. Bu hususta, duran varlıkların elden çıkarılmalarında, (istisna hükümleri hariç) özellikle **vergisel giderlerin ve tapu harçlarının dikkate alınması** önerilmektedir.

6.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler,

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili olarak değerlendirme çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır. Değerleme çalışmalarının, Rapor'un amaç ve kapsamında belirtilen hususlar ile Rapor'un 6.1 bölümünde belirtilen kısıtlar dahilinde değerlendirilmesi uygun olacaktır.

6.3. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere **Rapor'un 5.1.2. nci** bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6.4. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar,

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1'de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları ve değerlemelerin mali tablolara yansıtma amaçlı gerçekleştirildikleri hususları dikkate alınarak, UDES Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır.

Değerleme çalışmaları, Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, çalışmada, Rapor'un 3.6 Bölümünde açıklanan Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları (yöntemleri) kullanılmıştır. UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve aşağıda detayları verilen üç ana yaklaşımdan Rapor'a konu olan gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Emsal (Piyasa) Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım/kiralamaya konu olmuş işyeri/ depo/ konut emsal araştırmalarına yer verilmiştir.

Ayrıca, Emsal (Piyasa) Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılarak hesaplanan gayrimenkullerin toplam değerinin, farklı bir yöntem kullanılarak teyit edilmesi ve tespit edilen değerlerin aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak **Gelirlerin Kapitalizasyonu - İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi** çalışmasına da yer verilmiştir.

6.5. Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ile Gayrimenkullerin Rayiç Değer Tespiti

6.5.1. Konut Kullanım Fonksiyonlu Bağımsız Bölümlerin Değer Tespiti,

Korupark Konut Projesi bünyesinde toplam 746 adet konut, 617 adet depo ve 7 adet iş yeri olmak üzere toplam 1.370 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Halihazırda dairelerin büyük bölümü satılmış durumda olmakla beraber, projeye ilişkin satışlar devam etmektedir. Satışı gerçekleşen dairelerin bir kısmının satış sözleşmelerinin imzalandığı, ancak tapu işlemleri tamamlanmadığı (devrin henüz gerçekleştirilmediği) bilgisi edinilmiştir. Değerleme çalışmaları, değerlendirme tarihi itibarıyla Müşteri Şirket tarafından beyan edilen toplam **51 adet konut fonksiyonlu** bağımsız bölüm için gerçekleştirilmiş olup, mevcut durum itibarıyla Müşteri Şirket aktifinde yer alan bağımsız bölüm sayısı değişmiş olabilecektir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlandığı bölgenin yakın çevresinde birçok lüks konut projesi bulunmaktadır. Bölgede yer alan bazı konut projelerinin özellikleri, konumları, satış bedelleri ve m² satış bedelleri aşağıda sunulmuştur.

Emsal Projeler					
Proje Adı	Lokasyon	Daire Tipi	Satış Bedeli	m ² Emsal Bedeli, TL	m ² Emsal Bedeli, ABD\$
Doğuşpark	Esentepe	3+1 (202,-m ²)	350.000,-TL - 450.000,-TL	1.732,-TL - 2.227,-TL	851,-ABD\$ - 1.094,-ABD\$
		4+1 (240,-m ²)	570.000,-TL	2.375,-TL	1.167,-ABD\$
Geçitpark	Bursa-Mudanya Yolu üzeri/ Geçit Mevkii	4+1 (200,05m ²)	440.000,-TL	2.199,-TL	1.080,-ABD\$
Güzelbiryer	Bursa-Mudanya Yolu üzeri/Osmangazi	2+1 (120,-m ² -140,-m ²)	260.000,-TL	2.166,-TL	1.064,-ABD\$
		3+1 (185,-m ²)	460.000,-TL	2.486,-TL	1.221,-ABD\$

Bölgede yapılan tespitler ve yukarıdaki emsaller ışığında;

- Söz konusu emsaller, değerlemeye konu Korupark Konut Projesi ile ulaşılabilirlik, sosyal imkanlar, inşaat kalitesi ve fiziksel özellikleri itibarıyla benzerlik göstermektedir.
- Projeye emsal teşkil edebilecek prestijli ve tamamlanmış konut projelerinin satış bedellerinin buldukları bölgeye ve inşaat kalitelerine göre farklılık gösterdiği anlaşılmakta olup, daire tiplerine göre ortalama m² birim bedelleri yukarıdaki tabloda sunulmuştur.
 - 2+1 daire tipi konutların m² satış bedellerinin ortalama 2.166,-TL (**1.064,-ABD\$**)
 - 3+1 daire tipi konutların m² satış bedellerinin ortalama 2.150,-TL (**1.056,-ABD\$**),
 - 4+1 daire tipi konutların m² satış bedellerinin ortalama 2.287,-TL (**1.124,-ABD\$**)

olduğu tespit edilmiştir.

Ayrıca söz konusu projenin kalan daireleri için belirlenmiş satış bedelleri aşağıda sunulmuştur.

DAİRE TİPİ	BULUNDUĞU KAT	ORTALAMA SATIŞ BEDELİ m ² /TL	ORTALAMA SATIŞ BEDELİ m ² /ABD\$
Tüm Daire Tipi	Bodrum Kat	1.000 TL	491 TL
1+1	Zemin+Normal Kat	3.266 TL	1.605 TL
2+1	Zemin+Normal Kat	2.569 TL	1.263 TL
3+1	Zemin+Normal Kat	2.884 TL	1.417 TL
4+1	Zemin+Normal Kat	2.705 TL	1.329 TL
5+1	Zemin+Normal Kat	-	-
5+1	12-13. Dupleks Kat	2.368 TL	1.164 TL

Bu tespitler doğrultusunda, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin;

- ✓ Alışveriş Merkezine sahip kompleks içerisinde yer alması,
- ✓ görülebilirliği yüksek bir noktada bulunması,
- ✓ inşaat kalitesi

gibi değerini pozitif etkileyen kriterler ışığında, aşağıda yer alan tabloda daire tipleri ve buldukları katlara göre Müşteri şirket tarafından belirlenen ortalama m² satış bedellerinin, **emsallere olan uygunluğu ve yüksek oranda örtüşmesi de dikkate alınarak, değerlendirme çalışmalarına esas alınmasının** uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Daire Tipi	Birim Fiyat, TL		
	Bodrum Kat (*)	Zemin+Normal Katlar	12. Dupleks Kat
1+1	1.000	3.266	-
2+1	1.000	2.569	-
3+1	1.000	2.884	-
4+1	1.000	2.705	-
5+1	1.000	-	2.368

(*)Mimari Projeye göre 3. Bodrum Kat

Yukarıda verilen tabloda yer alan birim bedeller esas alınmak suretiyle, Müşteri Şirket tarafından değerlendirme çalışması talep edilen toplam **51 adet konut fonksiyonlu bağımsız bölümlerin** daire tipleri itibariyle değerleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

	DAİRE TİPİ	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANI, m ²	m ² EMSAL BEDELİ, TL	TOPLAM B.B. DEĞERİ, TL
Bodrum Kat	1+1	294,96	1.000	294.960,00
	2+1	419,14	1.000	419.140,00
Zemin/Normal Kat	1+1	64,49	3.266	210.600,16
	2+1	126,52	2.569	325.043,25
	3+1	439,65	2.884	1.268.106,12
	4+1	3.081,95	2.705	8.336.906,08
Dubleks Kat	5+1	5.647,73	2.368	13.371.831,29
Toplam		10.074,44		24.226.586,90

Yukarıda verilen tabloda yer alan daire tipleri esas alınmak suretiyle, değerlendirme konusu **51 adet bağımsız bölümün** değerleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANI, m ²	m ² SATIŞ BEDELİ, TL	B.B. DEĞERİ, TL
1	M-ÇINAR 1	3. Bodrum	1+1	31	63,46	1.000	63.460
2	B-SEDİR 1	2. Bodrum	2+1	3	126,5	2.569	325.043
3	B-SEDİR 1	12	5+1	77	287,13	2.368	679.822
4	B-SEDİR 1	3. Bodrum	1+1	81	78,4	1.000	78.380
5	C-SEDİR-2	5	4+1	43	179,13	2.705	484.560
6	C-SEDİR-2	3. Bodrum	2+1	72	78,4	1.000	78.380
7	K-SEDİR 4	2. Bodrum	1+1	5	64,5	3.266	210.600
8	K-SEDİR 4	3. Bodrum	2+1	70	92,9	1.000	92.910
9	L-SEDİR 3	12	5+1	57	263,07	2.368	622.857
10	L-SEDİR 3	12	5+1	58	273,06	2.368	646.510
11	L-SEDİR 3	12	5+1	59	272,51	2.368	645.207
12	L-SEDİR 3	12	5+1	60	262,18	2.368	620.750
13	L-SEDİR 3	3. Bodrum	1+1	61	76,56	1.000	76.560
14	SEDİR 6	2. Bodrum	3+1	3	146,55	2.884	422.702
15	EDİR 8	2. Bodrum	4+1	4	181,47	2.705	490.890
16	D-SEDİR 8	2. Bodrum	4+1	5	182,04	2.705	492.432
17	D-SEDİR 8	1. Bodrum	4+1	10	181,47	2.705	490.890
18	D-SEDİR 9	1. Bodrum	4+1	11	182,04	2.705	492.432
19	D-SEDİR 8	5	4+1	43	179,13	2.705	484.560
20	D-SEDİR 8	6	4+1	47	179,13	2.705	484.560
21	D-SEDİR 8	7	4+1	51	179,13	2.705	484.560
22	D-SEDİR 8	8	4+1	55	179,13	2.705	484.560
23	D-SEDİR 8	11	4+1	67	179,13	2.705	484.560
24	D-SEDİR 8	12	5+1	70	286,68	2.368	678.757
25	D-SEDİR 8	12	5+1	71	287,13	2.368	679.822
26	E-SEDİR 9	2. Bodrum	4+1	5	182,04	2.705	492.432
27	E-SEDİR 9	1. Bodrum	4+1	11	182,04	2.705	492.432
28	E-SEDİR 9	5	4+1	43	179,13	2.705	484.560

29	E-SEDİR 9	6	4+1	47	179,13	2.705	484.560
30	E-SEDİR 9	11	4+1	68	181,47	2.705	490.890
31	E-SEDİR 9	12	5+1	70	286,68	2.368	678.757
32	E-SEDİR 9	12	5+1	71	287,13	2.368	679.822
33	E-SEDİR 9	12	5+1	72	293,80	2.368	695.615
34	E-SEDİR 9	3. Bodrum	2+1	74	78,4	1.000	78.380
35	F-ÇINAR 4	12	5+1	30	421,00	2.368	996.779
36	H-SEDİR 7	12	5+1	63	263,07	2.368	622.857
37	H-SEDİR 7	12	5+1	64	273,06	2.368	646.510
38	H-SEDİR 7	12	5+1	65	272,51	2.368	645.207
39	H-SEDİR 7	12	5+1	66	262,18	2.368	620.750
40	H-SEDİR 7	3. Bodrum	2+1	67	76,6	1.000	76.560
41	I-SEDİR 6	2. Bodrum	3+1	2	146,6	2.884	422.702
42	I-SEDİR 6	1. Bodrum	3+1	6	146,6	2.884	422.702
43	I-SEDİR 6	12	5+1	57	263,07	2.368	622.857
44	I-SEDİR 6	12	5+1	58	273,06	2.368	646.510
45	I-SEDİR 6	12	5+1	59	272,51	2.368	645.207
46	I-SEDİR 6	12	5+1	60	262,18	2.368	620.750
47	I-SEDİR 6	3. Bodrum	1+1	61	76,56	1.000	76.560
48	J-SEDİR 5	2. Bodrum	4+1	2	188,17	2.705	509.014
49	J-SEDİR 5	1. Bodrum	4+1	8	188,17	2.705	509.014
50	J-SEDİR 5	12	5+1	66	285,72	2.368	676.484
51	J-SEDİR 5	3. Bodrum	2+1	67	92,9	1.000	92.910
TOPLAM					10.074,4		24.226.587

Sonuç olarak; Müşteri Mülkiyetinde yer alan **değerleme konusu konut kullanım fonksiyonlu 51 adet bağımsız bölümün**, yukarıda bağımsız bölüm bazında detayları verildiği üzere, Emsal (Piyasa) Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda **toplam adil (rayiç) piyasa değeri 24.226.587,-TL** olarak tespit edilmiştir.

6.5.2. İşyeri/Depo Kullanım Fonksiyonlu Bağımsız Bölümlerin Değer Tespiti,

Korupark 1. ve 2. Etap konut projesi içerisinde ve Müşteri mülkiyetinde yer alan İşyeri/depo kullanım fonksiyonlu bağımsız bölümler için, bölgede tespit edilen emsaller aşağıda yer almaktadır.

SATILIK İŞYERİ EMSALLERİ						
Açıklama	Kapalı Alan, m ²	EMSAL BEDELİ				
		TL	TL/m ²	ABD \$	ABD\$/m ²	
Emsal 1	Emek Mahallesi'nde, kapalı otoparklı, 150,-m ² kapalı alanlı düz giriş dükkan satılıktır.	150	250.000	1.667	122.856	819
Emsal 2	Emek Mahallesi'nde, Mudanya Yolu üzerinde site içinde caddeye bakan, 110,-m ² kapalı alanlı dükkan satılıktır.	110	90.000	818	44.228	402
Emsal 3	Emek Mahallesi'nde, konu gayrimenkullere ~200 m mesafede, köşe parsel, yeni inşa edilmiş binanın giriş katında konumlu, kapalı otoparklı 350,-m ² kapalı alanlı dükkan satılıktır.	350	760.000	2.171	373.483	1.067
Emsal 4	Emek Mahallesi'nde, konu gayrimenkullere ~400 m mesafede, site içinde, 2 girişli, 3 cepheli, cadde tarafında, 155,-m ² kapalı alanlı dükkan satılıktır.	155	130.000	839	63.885	412
Emsal 5	Emek Mahallesi'nde, ara sokakta, köşe parselde konumlu binanın giriş katında, 90,-m ² kapalı alanlı dükkan satılıktır.	90	90.000	1.000	44.228	491
Emsal 6	Konu gayrimenkuller ile aynı sitede, 10,-m ² kapalı alanlı depo satılıktır.	10	10.000	1.000	4.914	491

Yukarıda yer alan emsallerin irdelenmesi sonucu,

- ✓ Bölgede satılık işyeri/depo arzının kısıtlı olduğu,
- ✓ Konu mülklerle aynı özelliklere sahip işyeri bulunamadığı,
- ✓ Emsal 1'de yer alan gayrimenkulün 1 yıldır satışta olduğu,
- ✓ Emsal 2 ve 5'de yer alan gayrimenkullerin acil satılık olmaları nedeni ile düşük bedelden satışa sunulduğu,
- ✓ Emsal 3'de yer alan gayrimenkulün çok yüksek bedelden satışa sunulduğu,
- ✓ Emsal 6'da yer alan emsalin **depo** kullanımlı olduğu,
- ✓ Emsal 6'da yer alan **deponun**, konu gayrimenkuller ile aynı sitede konumlu olduğu,

tespit edilmiştir.

Bu tespitler sonucu; gayrimenkullerin kullanım fonksiyonu ve metrajları dikkate alınarak

- İşyeri kullanım fonksiyonlu bağımsız bölümlerin m² emsal bedeli **1.750,-TL**
- 3. ve 4. bodrumda konumlu depolu dükkanların (eklenti alanları dahil) m² emsal bedeli **1.250,-TL**
- depo kullanım fonksiyonlu bağımsız bölümlerin m² emsal bedeli **500,-TL**
- N blokta yer alan 1.000,-m²'nin üzerinde kapalı alana sahip olan depoların m² emsal bedeli **750,-TL**

olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Bu birim değer üzerinden hesaplanan bağımsız bölüm değerleri ve bağımsız bölüm toplam değerleri aşağıda sunulmuştur.

Sıra No.	Bağımsız Bölüm Niteliği	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bölüm No.	Bağımsız Bölüm Alanı, m ²	m ² Satış Bedeli, TL	B.B. Değeri, TL
1	İşyeri	N BLOK	3. Bodrum	1	468,00	1.750	819.000
2	İşyeri	B-SEDİR 1	2. Bodrum	1	158,05	1.750	276.588
3	İşyeri	L-SEDİR 3	2. Bodrum	4	148,32	1.750	259.560
4	İşyeri	F-ÇINAR 4	3. Bodrum	31	384,81	1.750	673.418
5	İşyeri	G-ÇINAR 3	3. Bodrum	31	384,81	1.750	673.418
6	İşyeri	N BLOK	3.-4. Bodrum	2	5.474,87	1.250	6.843.588
7	İşyeri	N BLOK	3.-4. Bodrum	3	3.106,61	1.250	3.883.263
TOPLAM					10.125,47		13.428.833

Korupark 1. Ve 2. Etap içerisinde yer alan Müşteri Şirket mülkiyetindeki 7 adet işyerinin toplam adil piyasa değeri **13.428.833,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Sıra No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Alanı, m ²	m ² Emsal Bedeli, TL	B.B. Değeri, TL
1	DEPO	A-Çınar 2	3.BODRUM KAT	39	5,00	500	2.500,00
2	DEPO	A-Çınar 2	4.BODRUM KAT	53	6,00	500	3.000,00
3	DEPO	B-Sedir 1	3.BODRUM KAT	82	6,72	500	3.360,00
4	DEPO(*)	B-Sedir 1	3.BODRUM KAT	88	3,05	500	1.525,00
5	DEPO	B-Sedir 1	3.BODRUM KAT	91	5,97	500	2.985,00
6	DEPO	B-Sedir 1	3.BODRUM KAT	99	5,41	500	2.705,00
7	DEPO	B-Sedir 1	3.BODRUM KAT	102	5,73	500	2.865,00
8	DEPO	B-Sedir 1	3.BODRUM KAT	107	6,68	500	3.340,00
9	DEPO	B-Sedir 1	3.BODRUM KAT	108	6,68	500	3.340,00
10	DEPO	B-Sedir 1	3.BODRUM KAT	112	6,15	500	3.075,00
11	DEPO	B-Sedir 1	3.BODRUM KAT	113	5,99	500	2.995,00
12	DEPO	B-Sedir 1	3.BODRUM KAT	135	5,75	500	2.875,00
13	DEPO	C-Sedir 2	3.BODRUM KAT	73	6,72	500	3.360,00
14	DEPO	C-Sedir 2	3.BODRUM KAT	77	5,15	500	2.575,00
15	DEPO(*)	C-Sedir 2	3.BODRUM KAT	81	2,89	500	1.445,00
16	DEPO	C-Sedir 2	3.BODRUM KAT	90	5,41	500	2.705,00
17	DEPO	C-Sedir 2	3.BODRUM KAT	92	6,36	500	3.180,00
18	DEPO	C-Sedir 2	3.BODRUM KAT	93	5,73	500	2.865,00
19	DEPO	C-Sedir 2	3.BODRUM KAT	107	6,96	500	3.480,00
20	DEPO	C-Sedir 2	3.BODRUM KAT	110	5,96	500	2.980,00

21	DEPO	C-Sedir 2	4.BODRUM KAT	133	152,59	500	76.295,00
22	DEPO	C-Sedir 2	4.BODRUM KAT	134	122,81	500	61.405,00
23	DEPO	C-Sedir 2	4.BODRUM KAT	135	152,44	500	76.220,00
24	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	75	6,72	500	3.360,00
25	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	76	5,38	500	2.690,00
26	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	77	5,06	500	2.530,00
27	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	78	5,06	500	2.530,00
28	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	79	5,15	500	2.575,00
29	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	80	5,01	500	2.505,00
30	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	81	6,10	500	3.050,00
31	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	82	5,78	500	2.890,00
32	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	83	5,78	500	2.890,00
33	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	84	5,97	500	2.985,00
34	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	85	6,80	500	3.400,00
35	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	86	5,48	500	2.740,00
36	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	87	6,13	500	3.065,00
37	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	88	6,13	500	3.065,00
38	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	89	6,13	500	3.065,00
39	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	90	6,13	500	3.065,00
40	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	91	6,31	500	3.155,00
41	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	92	5,41	500	2.705,00
42	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	93	6,10	500	3.050,00
43	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	94	6,36	500	3.180,00
44	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	95	5,73	500	2.865,00
45	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	96	7,12	500	3.560,00
46	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	97	7,16	500	3.580,00
47	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	98	7,06	500	3.530,00
48	DEPO	D-Sedir 8	3.BODRUM KAT	132	5,75	500	2.875,00
49	DEPO	D-Sedir 8	4.BODRUM KAT	135	152,59	500	76.295,00
50	DEPO	D-Sedir 8	4.BODRUM KAT	136	122,81	500	61.405,00
51	DEPO	D-Sedir 8	4.BODRUM KAT	137	152,44	500	76.220,00
52	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	75	6,72	500	3.360,00
53	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	76	5,38	500	2.690,00
54	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	77	5,06	500	2.530,00
55	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	78	5,06	500	2.530,00
56	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	79	5,15	500	2.575,00
57	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	80	5,01	500	2.505,00
58	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	81	6,10	500	3.050,00
59	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	82	5,78	500	2.890,00
60	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	83	5,78	500	2.890,00
61	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	84	5,97	500	2.985,00
62	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	85	6,80	500	3.400,00
63	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	86	5,48	500	2.740,00
64	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	87	6,13	500	3.065,00
65	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	88	6,13	500	3.065,00
66	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	89	6,13	500	3.065,00
67	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	90	6,13	500	3.065,00
68	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	91	6,31	500	3.155,00
69	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	92	5,41	500	2.705,00
70	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	93	6,10	500	3.050,00
71	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	94	6,36	500	3.180,00
72	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	95	5,73	500	2.865,00
73	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	96	7,12	500	3.560,00
74	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	97	7,16	500	3.580,00
75	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	98	7,06	500	3.530,00
76	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	99	6,54	500	3.270,00

77	DEPO	E-Sedir 9	3.BODRUM KAT	100	6,68	500	3.340,00
78	DEPO	E-Sedir 9	4.BODRUM KAT	135	152,59	500	76.295,00
79	DEPO	E-Sedir 9	4.BODRUM KAT	136	122,81	500	61.405,00
80	DEPO	E-Sedir 9	4.BODRUM KAT	137	152,44	500	76.220,00
81	DEPO	F-Çınar 4	4.BODRUM KAT	32	42,87	500	21.435,00
82	DEPO	F-Çınar 4	4.BODRUM KAT	39	70,64	500	35.320,00
83	DEPO(*)	G-Çınar 3	4.BODRUM KAT	32	70,446	500	35.222,85
84	DEPO	G-Çınar 3	4.BODRUM KAT	34	9,80	500	4.900,00
85	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	70	5,10	500	2.550,00
86	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	71	5,00	500	2.500,00
87	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	72	6,60	500	3.300,00
88	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	73	6,60	500	3.300,00
89	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	79	4,25	500	2.125,00
90	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	90	5,34	500	2.670,00
91	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	93	6,65	500	3.325,00
92	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	94	6,41	500	3.205,00
93	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	95	6,40	500	3.200,00
94	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	96	4,22	500	2.110,00
95	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	97	6,19	500	3.095,00
96	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	98	5,35	500	2.675,00
97	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	99	5,35	500	2.675,00
98	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	100	5,35	500	2.675,00
99	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	101	5,35	500	2.675,00
100	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	102	5,35	500	2.675,00
101	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	103	4,89	500	2.445,00
102	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	104	4,89	500	2.445,00
103	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	105	4,81	500	2.405,00
104	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	106	4,70	500	2.350,00
105	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	107	4,75	500	2.375,00
106	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	108	5,12	500	2.560,00
107	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	109	5,14	500	2.570,00
108	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	110	5,09	500	2.545,00
109	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	111	5,13	500	2.565,00
110	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	112	5,25	500	2.625,00
111	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	113	5,01	500	2.505,00
112	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	114	5,13	500	2.565,00
113	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	115	6,07	500	3.035,00
114	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	116	3,99	500	1.995,00
115	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	117	6,38	500	3.190,00
116	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	118	6,41	500	3.205,00
117	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	119	5,39	500	2.695,00
118	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	120	6,71	500	3.355,00
119	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	121	5,14	500	2.570,00
120	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	122	5,14	500	2.570,00
121	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	123	5,18	500	2.590,00
122	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	124	5,00	500	2.500,00
123	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	125	4,93	500	2.465,00
124	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	126	4,93	500	2.465,00
125	DEPO	H-Sedir 7	3.BODRUM KAT	127	4,93	500	2.465,00
126	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	62	5,00	500	2.500,00
127	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	63	5,00	500	2.500,00
128	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	64	5,10	500	2.550,00
129	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	65	5,00	500	2.500,00
130	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	66	6,60	500	3.300,00
131	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	67	6,60	500	3.300,00
132	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	68	4,20	500	2.100,00

133	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	69	4,10	500	2.050,00
134	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	73	4,25	500	2.125,00
135	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	87	6,65	500	3.325,00
136	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	88	6,41	500	3.205,00
137	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	89	6,40	500	3.200,00
138	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	90	4,22	500	2.110,00
139	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	91	6,19	500	3.095,00
140	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	92	5,35	500	2.675,00
141	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	93	5,35	500	2.675,00
142	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	94	5,35	500	2.675,00
143	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	95	5,35	500	2.675,00
144	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	96	5,35	500	2.675,00
145	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	97	4,89	500	2.445,00
146	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	98	4,89	500	2.445,00
147	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	99	4,81	500	2.405,00
148	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	100	4,70	500	2.350,00
149	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	101	4,75	500	2.375,00
150	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	102	5,12	500	2.560,00
151	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	103	5,14	500	2.570,00
152	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	104	5,09	500	2.545,00
153	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	105	5,13	500	2.565,00
154	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	106	5,25	500	2.625,00
155	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	107	5,01	500	2.505,00
156	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	108	5,13	500	2.565,00
157	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	109	6,07	500	3.035,00
158	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	110	3,99	500	1.995,00
159	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	111	6,38	500	3.190,00
160	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	112	6,41	500	3.205,00
161	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	113	5,39	500	2.695,00
162	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	114	6,71	500	3.355,00
163	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	115	5,14	500	2.570,00
164	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	116	5,14	500	2.570,00
165	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	117	5,18	500	2.590,00
166	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	118	5,00	500	2.500,00
167	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	119	4,93	500	2.465,00
168	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	120	4,93	500	2.465,00
169	DEPO	I-Sedir 6	3.BODRUM KAT	121	4,93	500	2.465,00
170	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	68	6,80	500	3.400,00
171	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	69	6,41	500	3.205,00
172	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	70	6,79	500	3.395,00
173	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	71	17,02	500	8.510,00
174	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	72	6,59	500	3.295,00
175	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	73	6,59	500	3.295,00
176	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	74	6,59	500	3.295,00
177	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	89	5,49	500	2.745,00
178	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	111	6,91	500	3.455,00
179	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	112	6,68	500	3.340,00
180	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	113	6,95	500	3.475,00
181	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	114	6,95	500	3.475,00
182	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	115	6,81	500	3.405,00
183	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	116	5,43	500	2.715,00
184	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	117	6,57	500	3.285,00
185	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	118	6,18	500	3.090,00
186	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	119	6,28	500	3.140,00
187	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	120	6,28	500	3.140,00
188	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	121	6,25	500	3.125,00

189	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	122	6,96	500	3.480,00
190	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	123	7,20	500	3.600,00
191	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	124	6,94	500	3.470,00
192	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	125	6,42	500	3.210,00
193	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	126	5,88	500	2.940,00
194	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	127	6,02	500	3.010,00
195	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	128	5,15	500	2.575,00
196	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	73	6,79	500	3.395,00
197	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	74	17,02	500	8.510,00
198	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	89	5,96	500	2.980,00
199	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	103	6,13	500	3.065,00
200	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	104	6,13	500	3.065,00
201	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	107	5,20	500	2.600,00
202	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	110	6,42	500	3.210,00
203	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	112	6,98	500	3.490,00
204	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	113	6,87	500	3.435,00
205	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	116	6,95	500	3.475,00
206	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	117	6,95	500	3.475,00
207	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	118	6,81	500	3.405,00
208	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	119	5,43	500	2.715,00
209	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	120	6,57	500	3.285,00
210	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	121	6,18	500	3.090,00
211	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	122	6,28	500	3.140,00
212	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	123	6,28	500	3.140,00
213	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	124	6,25	500	3.125,00
214	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	125	6,96	500	3.480,00
215	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	126	7,20	500	3.600,00
216	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	127	6,94	500	3.470,00
217	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	128	6,42	500	3.210,00
218	DEPO	K-Sedir 4	3.BODRUM KAT	131	5,15	500	2.575,00
219	DEPO	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	70	6,28	500	3.140,00
220	DEPO	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	71	6,03	500	3.015,00
221	DEPO	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	72	6,03	500	3.015,00
222	DEPO	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	73	4,25	500	2.125,00
223	DEPO	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	78	5,36	500	2.680,00
224	DEPO	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	79	5,26	500	2.630,00
225	DEPO	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	80	5,12	500	2.560,00
226	DEPO	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	81	5,21	500	2.605,00
227	DEPO	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	82	4,94	500	2.470,00
228	DEPO	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	83	5,50	500	2.750,00
229	DEPO	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	84	5,34	500	2.670,00
230	DEPO	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	85	5,26	500	2.630,00
231	DEPO	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	86	5,11	500	2.555,00
232	DEPO	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	97	4,89	500	2.445,00
233	DEPO	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	113	5,39	500	2.695,00
234	DEPO	L-Sedir 3	3.BODRUM KAT	114	6,71	500	3.355,00
235	DEPO	M-Çınar 1	3.BODRUM KAT	32	11,70	500	5.850,00
236	DEPO	M-Çınar 1	3.BODRUM KAT	40	4,50	500	2.250,00
237	DEPO	M-Çınar 1	3.BODRUM KAT	54	6,00	500	3.000,00
238	DEPO	M-Çınar 1	4.BODRUM KAT	57	6,50	500	3.250,00
239	DEPO	M-Çınar 1	4.BODRUM KAT	58	6,50	500	3.250,00
240	DEPO	M-Çınar 1	4.BODRUM KAT	61	9,00	500	4.500,00
241	DEPO	M-Çınar 1	4.BODRUM KAT	62	6,00	500	3.000,00
242	DEPO	N	4.BODRUM KAT	4	1.112,00	750	834.000,00
243	DEPO	N	4.BODRUM KAT	5	1.277,62	750	958.215,00
244	DEPO	N	4.BODRUM KAT	6	1.077,73	750	808.297,50

245	DEPO	N	4.BODRUM KAT	7	522,00	500	261.000,00
246	DEPO	N	4.BODRUM KAT	8	690,28	500	345.140,00
247	DEPO	J-Sedir 5	3.BODRUM KAT	87	6,15	500	3.075,00
248	DEPO	B-Sedir 1	3.BODRUM KAT	109	6,81	500	3.405,00
Toplam					7.516,36		4.625.015

(*)

- Depo nitelikli 88 numaralı bağımsız bölümün 1/2 hissesi,
 - Depo nitelikli 81 numaralı bağımsız bölümün 1/2 hissesi,
 - Depo nitelikli 32 numaralı bağımsız bölümün 4743145/4743434 hissesi
- Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlıdır. Bu durum değerlemede dikkate alınmıştır.

Sonuç olarak; Müşteri mülkiyetinde yer alan;

- ✓ 7 adet işyeri kullanım fonksiyonlu bağımsız bölümün **toplam adil (rayiç) piyasa değeri 13.428.833,-TL**
- ✓ 248 adet depo kullanım fonksiyonlu bağımsız bölümün **toplam adil (rayiç) piyasa değeri 4.625.015,-TL,**
- ✓ **248 adet depo ve 7 adet işyeri kullanım fonksiyonlu bağımsız bölümlerin tamamı toplam adil (rayiç) piyasa değeri 18.053.848,-TL**

olarak tespit edilmiştir.

6.6. Gelirlerin Kapitalizasyonu–İNA Analizi ile Gayrimenkul Değerinin Belirlenmesi

6.6.1. Konut Kullanım Fonksiyonlu Bağımsız Bölümlerin Değer Tespiti,

Emsal (Piyasa) Karşılaştırma Yaklaşımı ile hesaplanan değer, mevcut piyasa (risk ve getiri oranları) koşullarında gayrimenkulün gelecekte yaratacağı nakit akımlarının (kira gelirlerinin) toplamına eşit olacağı varsayılmış olup değerlendirme konusu olan bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucunda türetilen kira bedeli esas alınarak hesaplanan değer, Emsal (Piyasa) Karşılaştırma Yaklaşımı sonucunda bulunan değeri destekleyip desteklemediği test edilmiştir.

Bu çalışmada; iki husus önem arz etmektedir.

- **İskonto Oranı:** Bu oran, gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının günümüz değerlerine indirgenmesinde kullanılmakta olup gerçekçi tahmini çok önemlidir.
- **Büyüme Oranı:** Bu oran, gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının dönemsel (yıllık) ve nominal olarak büyüme oranını ifade etmekte olup, genelde kullanılan para birimi ile ilgili enflasyon oranı olarak kabul edilmektedir.

Yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde, bu çalışmada TL olarak hesaplamalardan kaynaklanan sapmaların önlenmesi amacıyla, analizlerin ABD Doları bazlı yapılması uygun görülmüştür.

İskonto oranı belirlenmesinde;

- Konut fonksiyonlu gayrimenkullerde, İNA analiziyle elde edilen değerlerin mevcut piyasa koşulları ve emsal kira bedelleri dikkate alındığında, gayrimenkul değeri/kira geliri ilişkisinin rasyonel olarak kurulmadığı,
- Konut fonksiyonlu gayrimenkullerde satın alma eğiliminin, yaşam boyu barınabileceği bir eve sahip olma arzusu gibi manevi etkilerin yanında, kira geliri elde etmekten çok fiyat artışına dayalı kazanç elde etme veya zorunlu tasarruf yapmak gibi güdülerle de gerçekleştiği, nitekim, kapitalizasyon oranının, değer düşüşlerine karşı korunma sınırı olabilecek enflasyon oranı (ABD Doları bazlı analizlerde CPI-Customer Price İndeks) olan %3 ile risksiz reel getiri beklentisini de içeren %5 civarında alınması durumunda, çok farklı niteliklere sahip konutlarda dahi değer/kira bedeli ilişkisinin tutarlı olarak kurulabilirdiği, Hususları dikkate alınmak suretiyle, konutlar için piyasa koşullarına uygun oran aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

İskonto Oranı	8,50%
Risksiz Getiri Oranı(*)	6,00%
Piyasa Risk Primi	2,50%
Sektör Risk Primi	%

(*) Risksiz getiri oranı, T.C.'nin uzun dönemli ABD Doları bazlı Eurobondların verim oranı baz alınmıştır.

Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizine esas teşkil edecek olan kira bedeli tespitine ilişkin olarak değerlendirme konusu gayrimenkullerin konumlandığı bölgede gerçekleştirilen emsal araştırması sonuçları aşağıda sunulmuştur.

Proje Adı	Özellikler	Kira Bedeli, TL	m ² Kira Bedeli, TL	Kira Bedeli, ABD\$	m ² Kira Bedeli, ABD\$
Güzelbiryer	2+1, (120,-m ²)	1.200,-TL	10,-TL	589,-ABD\$	4,91ABD\$
	3+1, (185,-m ²)	1.450,-TL - 1.600,-TL	7,84TL - 8,65TL	712,-ABD\$ - 786,-ABD\$	3,85ABD\$ - 4,25ABD\$
Ottomanors	2+1, (118,-m ²)	1250,-TL - 1.300,-TL	10,59,-TL - 11,-TL	614,-ABD\$ - 638,-ABD\$	5,2,-ABD\$ - 5,4ABD\$
	3+1, (140,-m ²)	1.450,-TL	10,36,-TL	712,-ABD\$	5,09ABD\$
Yaseminpark	1+1, (92,-m ²)	1.000,-TL	10,86	491,-ABD\$	5,34ABD\$
	3+1, (159,-m ²)	1.000,-TL - 1.750,-TL	6,28TL - 11,-TL	491,-ABD\$ - 589,-ABD\$	3,08ABD\$ - 3,70ABD\$

Yukarıda yer alan emsallerin irdelenmesi sonucu,

- Güzelbiryer Sitesi'nde yer alan dairelerin (2+1 ve 3+1), tiplerine, kapalı alanlarına cephelerine ve konumlu oldukları katlara göre m² kira bedelleri **3,85 ABD\$** ile **4,91 ABD\$** aralığında,
- Ottomanors'da yer alan dairelerin (2+1 ve 3+1), tiplerine, kapalı alanlarına, cephelerine ve konumlu oldukları katlara göre m² kira bedelleri **5,09 ABD\$** ile **5,40 ABD\$** aralığında,
- Yaseminpark Konutları'nda yer alan dairelerin (1+1 ve 3+1), tiplerine, kapalı alanlarına, cephelerine ve konumlu oldukları katlara göre m² kira bedelleri kira bedelleri ise **3,08 ABD\$** ile **5,34 ABD\$** aralığında

olduğu tespitleri yapılmıştır.

Yapılan bu tespitler doğrultusunda, değerlendirme konusu konut fonksiyonlu bağımsız bölümlerin,

- ✓ Buldukları kat,
- ✓ Daire tipi
- ✓ Kapalı alanları

dikkate alınarak m² kira bedelleri aşağıdaki tablodaki gibi belirlenmiştir.

	DAİRE TİPİ	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANI, m ²	m ² Kira Bedeli, ABD\$	B.B Aylık Kira Bedeli, ABD\$
Bodrum Kat	1+1	294,96	4,0	1.179,84
	2+1	419,14	4,0	1.676,56
Zemin/Normal Kat	1+1	64,49	6,0	386,94
	2+1	126,52	5,5	695,86
	3+1	439,65	5,5	2.418,08
	4+1	3.081,95	5,0	15.409,75
Dubleks Kat	5+1	5.647,73	5,0	28.238,65

Değerleme konusu gayrimenkuller için bağımsız bölüm ayırımına gidilerek belirlenmiş ve yukarıdaki tabloda sunulmuş olan metraja göre ağırlıklı ortalama m² kira bedeli **~5,-ABD\$** olarak belirlenmiş ve bu birim değer esas alınmak suretiyle gerçekleştirilmiş Gelirlerin Kapitalizasyonu - İNA Analizi aşağıda sunulmuştur.

İNA ANALİZİ, ABD \$	
Toplam Kiralanabilir Alan, m ²	10.074
Birim Kira, ABD \$/m ² /ay	5,00
Aylık Kira Bedeli, ABD \$	50.372
Yıllık Kira Bedeli, ABD \$	604.466
İskonto Oranı	8,50%
Büyüme Oranı	0,03
Σ Değer, \$	10.990.298
Σ Değer, TL	22.364.158

Sonuç olarak, Gelirlerin Kapitalizasyonu - İNA Analizi doğrultusunda Müşteri Şirket mülkiyetinde yer alan konut kullanım fonksiyonlu **51 adet bağımsız bölümün** toplam adil piyasa değeri **22.364.158,-TL** (değerleme tarihi itibarıyla **10.990.298,-ABD \$**) olarak hesaplanmıştır.

6.6.2. İşyeri/Depo Kullanım Fonksiyonlu Bağımsız Bölümlerin Değer Tespiti,

Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ile hesaplanan değer, mevcut piyasa (risk ve getiri oranları) koşullarında gayrimenkulün gelecekte yaratacağı nakit akımlarının (kira gelirlerinin) toplamına eşit olacağı varsayılmış olup değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucunda ulaşılan kira bedeli esas alınarak hesaplanan değer, Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı sonucunda bulunan değeri destekleyip desteklemediği test edilmiştir.

Bu çalışmada; İki husus önem arz etmektedir.

- **İskonto Oranı:** Bu oran, gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının günümüz değerlerine indirgenmesinde kullanılmakta olup gerçekçi tahmini çok önemlidir.
- **Büyüme Oranı:** Bu oran, gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının dönemsel (yıllık) ve nominal olarak büyüme oranını ifade etmekte olup, genelde kullanılan para birimi ile ilgili enflasyon oranı olarak kabul edilmektedir.

Yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde, bu çalışmada TL olarak hesaplamalardan kaynaklanan sapmaların önlenmesi amacıyla, analizlerin ABD Doları bazlı yapılması uygun görülmüştür.

İskonto Oranı	9,75%
Risksiz Getiri Oranı(*)	6,00%
Piyasa Risk Primi	2,50%
Sektör Risk Primi	1,25%

(*) Risksiz getiri oranı, T.C.'nin uzun dönemli (2043 vadeli) ABD Doları bazlı Eurobondların verim oranı baz alınmıştır.

Yıl ortası düzeltme faktörü: Proje gelir ve giderlerinin yıl içerisinde normal dağılıacağı varsayımıyla, net proje gelirleri yıl ortası düzeltme faktörüyle düzeltilmiştir. İskonto oranı bileşik olarak düşünüldüğünden, yıl ortası düzeltme faktörünün belirlenmesinde yıllık iskonto faktörünün karekökü kullanılmıştır.

Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizine esas teşkil edecek olan kira bedeli tespitine ilişkin olarak gayrimenkullerin konumlandığı bölgede gerçekleştirilen emsal araştırmaları aşağıda detaylı bir şekilde verilmiştir.

KİRALIK İŞYERİ EMSALLERİ						
Açıklama	Kapalı Alan, m ²	EMSAL KİRA BEDELİ				
		TL	TL/m ²	ABD \$	ABD\$/m ²	
Emsal 1	Emek Mahallesi'nde, Korupark Arkasında konumlu 55,-m ² kapalı alanlı dükkan kiralıktır.	55	600	10,9	295	5,4
Emsal 2	Emek Mahallesi'nde, Korupark Arkasında konumlu 50,-m ² kapalı alanlı dükkan kiralıktır.	50	550	11,0	270	5,4
Emsal 3	Emek Mahallesi'nde, gayrimenkullere ~1 km mesafede, ara sokakta, yeni inşa edilmiş binanın giriş katında konumlu, 60,-m ² kapalı alanlı dükkan kiralıktır.	60	500	8,3	246	4,1
Emsal 4	Emek Mahallesi'nde, caddeye cepheli, 4 katlı binanın giriş katında konumlu, cephesi geniş, 165,-m ² kapalı alanlı dükkan kiralıktır.	165	2.000	12,1	983	6,0
Emsal 5	Emek Mahallesi'nde, konu gayrimenkullere ~150 m mesafe, yeni inşa edilmiş binanın giriş katında, köşe parselde, 95,-m ² kapalı alanlı dükkan kiralıktır.	95	1.000	10,5	491	5,2

Yukarıda yer alan emsallerin irdelenmesi doğrultusunda,

- Bölgede (Emek Mahallesi) yer alan dükkan/mağaza nitelikli işyerlerinin **4,10-ABD\$/m²/ay** ile **6,-ABD\$/m²/ay** aralığında kiralamaya konu olduğu,
- Emsal 1, 2 ve 3'de yer alan dükkanların ara sokaklarda konumlu olduğu,
- Emsal 4'de yer alan gayrimenkulün caddeye cepheli konumu nedeni ile yüksek bedelden kiralamaya sunulduğu,
- Emsal 5'de yer alan dükkanın köşe konumlu binanın zemin katında yer aldığı,
- Müşteriden edinilen bilgi doğrultusunda
 - o Buz Pistinin halihazırda 3.450,-€ bedelle kiralamaya konu olduğu (1,42ABD \$)
 - o Sosyal Tesisin halihazırda ~2,50 €/m² bedelle kiralamaya konu olduğu (3,3 ABD \$)

tespitleri yapılmıştır.

Bu tespitler doğrultusunda;

- ✓ İşyeri fonksiyonlu gayrimenkullerin m² kira bedelinin **5,-ABD\$/Ay**
- ✓ Depo fonksiyonlu gayrimenkullerin m² kira bedelinin **2,50 ABD\$/Ay**

bedel ile kiralamaya konu olabileceği kanaatine varılmış olup, kira gelirlerinin her yıl %3 oranında artacağı varsayılmıştır.

Müşteri mülkiyetinde yer alan bağımsız bölüm doluluk oranlarının aşağıda ki gibi olacağı varsayılmıştır.

- Satış ofisi olarak kullanılan bağımsız bölümler dışında, işyeri fonksiyonlu gayrimenkuller halihazırda kiralık olup, yıllar itibariyle öngörülen doluluk oranları aşağıda sunulmuştur.

	2013	2014	2015	2016
İşyeri Doluluk Oranı	90,00%	100,00%	100,00%	100,00%

- Depo fonksiyonlu gayrimenkuller halihazırda boş olup, yıllar itibariyle öngörülen doluluk oranları aşağıda sunulmuştur.

	2013	2014	2015	2016
Depo Doluluk Oranı	50,00%	75,00%	75,00%	85,00%

Yukarıda yer alan bilgiler doğrultusunda hazırlanan Gelirlerin kapitalizasyonu – İNA Analizi aşağıda sunulmuştur.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMI ANALİZİ , ABD \$			
	2014	2015	DED
Toplam Kira Geliri , ABD\$	799.946	823.944	873.302
İşyeri Kira Geliri, ABD\$	625.754	644.527	663.862
Depo Kira Geliri	174.192	179.417	209.440
Proje Net Nakit Akımı	799.946	823.944	12.937.811
İskonto Oranı	0,098	0,098	0,098
İskonto Faktörü	1,098	1,205	1,322
1 / İskonto Faktörü	0,911	0,830	0,756
Nakit Akımlarının NBD	728.880	684.051	9.786.947
Nakit Akımlarının Toplam NBD,\$			11.199.878
Yıl Ortası Düzeltme Faktörü			1,0476
Düzeltilmiş Net Bugünkü Değer, ABD \$			11.733.175
Düzeltilmiş Net Bugünkü Değer, TL			23.875.837

(*)

- Depo nitelikli 88 numaralı bağımsız bölümün 1/2 hissesi,
 - Depo nitelikli 81 numaralı bağımsız bölümün 1/2 hissesi,
 - Depo nitelikli 32 numaralı bağımsız bölümün 4743145/4743434 hissesi
- Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlıdır. Bu durum değerlemede dikkate alınmıştır.

Sonuç olarak, İNA Analizi doğrultusunda işyeri/depo kullanım fonksiyonlu bağımsız bölümlerin toplam adil piyasa değeri **23.875.837,-TL** (değerleme tarihi itibariyle **11.733.175,-ABD \$**) olarak tespit edilmiştir.

6.7. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri

6.7.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin mevcut imar ve yapılaşma durumunun "En Etkin ve Verimli Kullanımı" teşkil ettiği düşüncesiyle, bu değerlendirme çalışmasında "En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi" yapılmamıştır.

6.7.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,

Değerleme konusu gayrimenkullerin değer tespitine yönelik olarak yapılan Emsal (Piyasa) Karşılaştırma Yaklaşımı analizinde müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

6.7.3. Gayrimenkul ve Bunlara Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,

Rapor'un 5.2'nci bölümünde, değerlendirme konusu gayrimenkullerin Yasal Süreç Analizi'nde detayları verildiği üzere, **bağımsız bölümlerin üzerinde devri kısıtlayıcı herhangi bir takyidat yer almamaktadır.**

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1'de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları ve değerlemelerin mali tablolara yansıtma amaçlı kullanılabilecekleri hususları dikkate alınarak, UDES Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır.

Değerleme çalışmaları, Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, çalışmada, Rapor'un 3.6 Bölümünde açıklanan Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları (yöntemleri) kullanılmıştır. UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve aşağıda detayları verilen üç ana yaklaşımdan Rapor'a konu olan gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Emsal (Piyasa) Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım / kiralama konu olmuş, emsal araştırmalarına yer verilmiştir.

Ayrıca, Emsal (Piyasa) Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılarak hesaplanan gayrimenkullerin toplam değerinin, farklı bir yöntem kullanılarak teyit edilmesi ve tespit edilen değerlerin aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak **Gelirlerin Kapitalizasyonu - İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi** çalışmasına da yer verilmiştir.

Farklı yöntemler sonucu bulunan bağımsız bölümlerin toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ÖZET TABLO				
Kullanılan Yöntemler	İşyeri / Depo		Konut	
	TL	ABD\$	TL	ABD\$
Emsal (Piyasa) Karşılaştırma	18.053.848	8.872.106	24.226.587	11.905.542
Gelirlerin Kapitalizasyonu - İNA Analizi	23.875.837	11.733.175	22.364.158	10.990.298

Sonuç olarak;

✓ Konut fonksiyonuna sahip mülklerde;

- Farklı Yöntemlerle yapılan değerlendirme çalışmalarında ulaşılan değerlerin yüksek oranda örtüşmesine de tutarlı olduğu,
- Değerleme konusu gayrimenkullerin emsal kira bedellerinden kiralama halinde elde edebilecekleri gelirlerin kapitalizasyonu yoluyla bulunan değer, emsal yaklaşımı ile bulunan değere göre daha yüksek bulunduğu, bu hususun;
 - Kapitalizasyon yönteminin olası kiralama (boşluk oranı) durumunu göz ardı etmesinden,
 - Gayrimenkullerin fiilen gelir yaratmadığı (kiralama konusu olmadığı) halde, gelirlerin kiralana bileceği varsayımına dayalı olarak hesaplanmış olmasından,
- kaynaklandığı,
- Açıklanan sebeplerle, piyasa dinamiklerini daha iyi yansıtıyor olması sebebiyle konut değerlendirme çalışmalarında en güvenilir yöntem olarak kabul edilen Emsal (Piyasa) Karşılaştırma Yaklaşımı'nın, gayrimenkullerin rayiç değeri hesaplamasına esas alınmasının uygun olacağı,
- Konut fonksiyonlu bağımsız bölümlerin, Emsal (Piyasa) Karşılaştırma Yaklaşımıyla bulunan **24.226.587,-TL tutarındaki değerinin, bağımsız bölüm bazında detayları Rapor'un 6.5. bölümünde verildiği üzere, gayrimenkullerin toplam adil (rayiç) piyasa değeri olarak kabulünün uygun olacağı;**

✓ İşyeri/Depo fonksiyonlu bağımsız bölümlerin

- Farklı yöntemler sonucu tespit edilen değerlerinin birbiri ile tutarlı olduğu,
- Emsal (Piyasa) Karşılaştırma Yaklaşımı sonucu bulunan değer, gayrimenkullerin rayiç değerini daha doğru bir şekilde yansıtacağı düşüncesiyle, bağımsız bölüm bazında

detayları Rapor'un 6.5.2. bölümünde verildiği üzere, bu yöntem kullanılmak suretiyle bulunan toplam **18.053.848,-TL değer**in gayrimenkullerin adil (rayiç) piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı;

kanaatine varılmıştır.

7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3. Yasal Gereçlerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler

Rapor'un 5.2.3. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri bölümünde detayları verildiği üzere; **değerleme konusu bağımsız bölümlerin mevzuat gereğince bütün izinleri alınmıştır.**

7.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Raporu'nun 5.2.'nci bölümünde yer alan Yasal Süreç Analizi ve 6.7.3'üncü Gayrimenkul ve Buna Bağlı Haklara İlişkin Hukuki Analiz bölümünde de detayları verildiği üzere; değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin

- ✓ **Mevzuat gereğince bütün izinlerinin alınmış olduğu,**
- ✓ **Üzerlerinde devri kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmadığı,**
- ✓ **GYO portföyünde yer almalarında herhangi bir sakınca bulunmadığı,**

kanaatine varılmıştır.

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

İş bu Rapor; **Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Müşteri)** yetkililerinin yazılı talebi üzerine, **Mülkiyeti Torunlar GYO A.Ş.'ye ait olan**, tapuda; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü, H21B35D4C pafta, 519 ada, **14 numaralı parselde** kayıtlı, 17'şer Katlı A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N Bloklardan Oluşan Betonarme Yapılar Ve Arsası vasıflı "**Korupark 1. ve 2. Etap**"ın **51 adet konut, 248 adet depo ve 7 adet işyeri olmak üzere toplam 306 adet bağımsız bölümünün** yasal durumlarının irdelenmesi, **adil piyasa değerlerinin** ve **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almalarında herhangi bir kısıt olup olmadığının** tespitine yönelik olarak hazırlanmış olup, yapılan çalışmalar sonucunda;

- I. Rapor'un ilgili bölümlerinde belirtildiği üzere, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin **GYO portföyünde yer almalarında herhangi bir sakınca olmadığı**,
- II. **Konut kullanım fonksiyonlu bağımsız bölümlere ilişkin** detayları Rapor'un 6.5.'inci bölümünde bağımsız bölüm bazında detayları verildiği üzere, toplam **adil (rayiç) piyasa değerinin**, fiili değerlendirme tarihi itibarıyla ve peşin değer esasına göre;
 - o KDV Hariç **24.226.587,00TL²**
 - o KDV Dahil **28.159.338,12TL**
- III. **İşyeri/depo kullanım fonksiyonlu bağımsız bölümlere ilişkin** detayları Rapor'un 6.5.2'nci bölümde verildiği üzere, **toplam adil (rayiç) piyasa değerinin**, fiili değerlendirme tarihi itibarıyla ve peşin değer esasına göre;
 - o KDV Hariç **18.053.848,00TL**
 - o KDV Dahil **21.303.540,64TL**

olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla



Fatma **KOÇ KEŞEN**
G. Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 402238



Yusuf Yaşar **TURAN**
Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 400471

İşbu rapor, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından **Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin** yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup, kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.

² Korupark 1. Ve 2. Etap'da yer alan konutların KDV Hariç toplam değerini temsil etmekte olup, 31.12.2012 tarihi itibarıyla düzenlemeler gereği 31.12.2012 tarihi öncesinde alınan Yapı Ruhsatları için, net alanı 150,-m²'ye kadar olan konutlarda KDV oranı %1, net alanı 150,-m² ve üzerinde olan konutlarda ise KDV Oranı %18'dir. Toplamı oluşturan bağımsız bölümlerin farklı metrajları sebebiyle farklı oranlarda KDV'ne tabi oldukları hususu dikkate alınarak KDV tutarı verilmiştir.