



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

BURSA İLİ NİLÜFER İLÇESİ
GÖRÜKLE/DUMLUPINAR MAHALLESİ
7561 ADA 2 PARSEL
ÜZERİNDE YER ALAN 40 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜME
YÖNELİK GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



23-185
Aralık, 2023

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ**

Değerleme Konusu İşin İsmi	Bursa İli Nilüfer İlçesi, Görükle/Dumlupınar Mahallesi, 7561 ada 2 parsel üzerinde yer alan 40 adet konut nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği güncel rayiç değerinin tespitine yönelik gayrimenkul değerleme raporudur.
Değerlemeyi Talep Eden Kurum	Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Numarası	23-185
Rapor Tarihi	27.12.2023

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

İl	Bursa
İlçe	Nilüfer
Mahalle	Görükle/Dumlupınar
Ada/Parsel Numarası	7561/2
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkul Yüzölçümü, m²	6.329,05
Bağımsız Bölüm Blok/Kat/No	Bknz. "5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri"
Bağımsız Bölüm Niteliği	Konut
Mevcut Kullanım	Boş Konut

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR EDİLEN DEĞERLER

Gayrimenkullerin Toplam Değeri (KDV Hariç)	56.770.000,00
Gayrimenkullerin Toplam Değeri (KDV Dahil)	57.337.700,00

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi.....	5
1.2 Rapor Numarası	5
1.3 Rapor Türü	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	7
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	7
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 Uygunluk Beyanı	8
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	9
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	9
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar	9
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	14
3.3.1 Pazar Yaklaşımı	15
3.3.2 Gelir Yaklaşımı.....	16
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı	17
4. GENEL, ÖZEL VERİLER.....	19
4.1 Global Ekonomik Görünüm	19
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	20
4.3 Demografik Veriler.....	24
4.4 Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış	26
4.5 2023 Yılı Üçüncü Çeyrekteki Ekonomik Gelişmeler	29
4.6 Konut Sektörü	30
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	36
5.1 Bölge Analizi	36
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	38
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	41
5.4 Kadastro Durum Bilgileri	45
5.5 İmar Durum Bilgileri	46
5.6 Yasal İzin ve Belgeler	47
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri	48
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri	49
5.9 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	50
5.10 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	51
5.11 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	51
5.12 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	51
5.13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	51

5.14 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	52
5.15 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	52
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	53
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	53
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	53
6.3 Satılık Konut Emsal Araştırması.....	53
6.4 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	55
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	57
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	57
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri ..	57
7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	57
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	58
8. SONUÇ	60
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	60
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	60
RAPOR EKLERİ:	61

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

27.12.2023

1.2 Rapor Numarası

23-185

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; Bursa İli Nilüfer İlçesi, Görükle/Dumlupınar Mahallesi, 7561 ada 2 parsel üzerinde yer alan 40 adet konut nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği güncel rayiç değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

25.12.2023

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Işıl ŞANLISOY tarafından hazırlanmış, Değerleme Uzmanı Hasan Serhat BERKLİ tarafından kontrol edilmiş, Sorumlu Değerleme Uzmanı Yasin PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiş ve onaylanmıştır.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı da olan Yasin PEKTAŞ, 1972 yılı Afyonkarahisar, Bolvadin İlçesi doğumludur. Harita ve Kadastro Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü taşra teşkilatında Kadastro Teknisyeni, Kontrol Mühendisi, Hendek Kadastro Müdürü ve İstanbul Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü Bölge Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Yasin PEKTAŞ 1997 yılında Hazine Gayrimenkullerinin en verimli değerlendirilmesine ilişkin yürütülen MEGİP (Milli Emlak ve Gecekondu Islah Projesi) Projesinde, Başbakan Müşaviri sıfatı ile görev yapmıştır. Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşlar Birliği'nden 16.01.2007 tarihinde Değerleme Uzmanlığı Lisans belgesini almıştır.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 13.12.2022 tarihinde imzalanan 2023/085 no.lu sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Görükle Dumlupınar Mahallesi, Şosa Motor Mevkii 7561 ada 2 parsel numaralı taşınmaza yönelik daha önce Şirketimizce hazırlanmış değerleme raporu bilgileri aşağıdaki gibidir.

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	31.12.2021	30.12.2022	-
Rapor Numarası	21.12-220	22-217	-
Raporu Hazırlayanlar	İşıl ŞANLISOY Hasan Serhat BERKLİ	Yağmur ALPAY Hasan Serhat BERKLİ	-
Raporu Kontrol Edenler	Yılmaz ALUÇ	Yılmaz ALUÇ	-
TREND GYO A.Ş. (KDV Hariç)	24.280.000,00 (Satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine dayalı hakka yönelik değerleme çalışması yapılmıştır.)	Mevcut Durum Değeri: 120.465.000,00 Tamamlanması Durumundaki Değeri: 133.850.000,00 (116 Adet Bağımsız Bölüm için değerleme yapılmıştır. Not: 2023 yılında değerlemesi yapılan 40 adet bağımsız bölümün mevcut durum değeri 41.908.500,00 ₺, tamamlanması durumundaki değeri 46.565.000,00 ₺ olarak takdir edilmiştir.	-

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

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

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Unvanı: Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi: Eğitim Mahallesi, Azra Sokak, No:3, Er-Togay İş Merkezi 34722 Kadıköy/İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bursa İli Nilüfer İlçesi, Görükle/Dumlupınar Mahallesi, 7561 ada 2 parsel üzerinde yer alan 40 adet konut nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme çalışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere üç nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerleme çalışmaları, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği" ve 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esas(lar)ının değerleme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri

- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
- Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
 - "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar

değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesi için belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi

fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir.

- “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımudur. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve

uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
 - En verimli ve en iyi kullanım,
 - Cari kullanım/mevcut kullanım,
 - Düzenli tasfiye,
 - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.
- En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
 - Pazar Yaklaşımı,
 - Gelir Yaklaşımı, ve
 - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
 - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
 - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
 - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
 - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.
- Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde,

değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturan ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2023'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2022, 2023 ve 2024 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜM									
Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri									
Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2022	3,5	3,3	2,1	2,9	-2,1	7,2	3,0	1,0
	2023	3,0	0,7	2,1	3,1	2,2	6,3	5,0	2,0
	2024	2,9	1,2	1,5	1,5	1,1	6,3	4,2	1,0
OECD	2022	3,3	3,4	2,1	3,0	-2,0	7,2	3,0	1,0
	2023	3,0	0,6	2,2	3,2	0,8	6,3	5,1	1,8
	2024	2,7	1,1	1,3	1,7	0,9	6,0	4,6	1,0
Dünya Bankası	2022	3,1	3,5	2,1	2,9	-2,1	7,2	3,0	1,0
	2023	2,5*	0,5*	2,1*	1,2	1,6*	6,3	5,0*	0,8
	2024	2,1*	0,7*	0,9*	1,4	1,3*	6,4	4,5*	0,7

Kaynak: IMF 2023 Ekim ayı Görünüm Raporu, OECD 2023 Eylül ayı Görünüm Raporu, Dünya Bankası 2023 Haziran ayı Görünüm Raporu
* Dünya Bankası 2023 Eylül Raporu

27/74

2022, 2023 ve 2024 yılları Dünya Ticaretine ilişkin tahminler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.



T.C. TİCARET
BAKANLIĞI



MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜM



TÜRKİYE
YÜZYILI



100*

Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler

DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%)

Bölgeler	2022	2023	2024
Dünya Mal Ticaret Hacmi	3,0	0,8	3,3
İhracat Artışı			
Kuzey Amerika	4,2	3,6	2,7
Güney Amerika	2,2	1,7	0,6
Avrupa	3,4	0,4	2,2
Asya	0,4	0,6	5,1
İthalat Artışı			
Kuzey Amerika	6,0	-1,2	2,2
Güney Amerika	3,6	-1,0	3,3
Avrupa	5,7	-0,7	1,6
Asya	-0,5	-0,4	5,8

Kaynak: DTÖ (Ekim 2023)

IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri

Reel Değişim (%)	2022	2023	2024
Küresel Ticaret Hacmi	5,1	0,9	3,5
İhracat			
Gelişmiş Ülkeler	5,3	1,8	3,1
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	4,1	-0,1	4,2
İthalat			
Gelişmiş Ülkeler	6,7	0,1	3,0
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	3,2	1,7	4,4

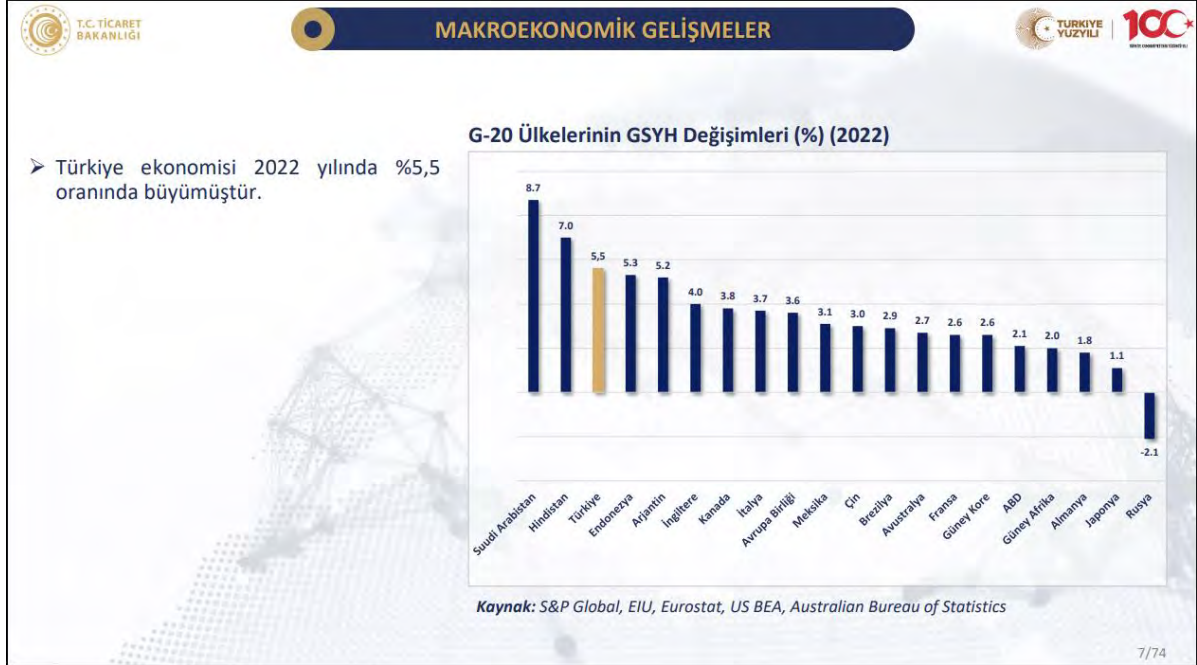
Kaynak: IMF (Ekim 2023)

28/74

28/74

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2023'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2022 yılında %5,5 oranında büyüme sergilemiştir.

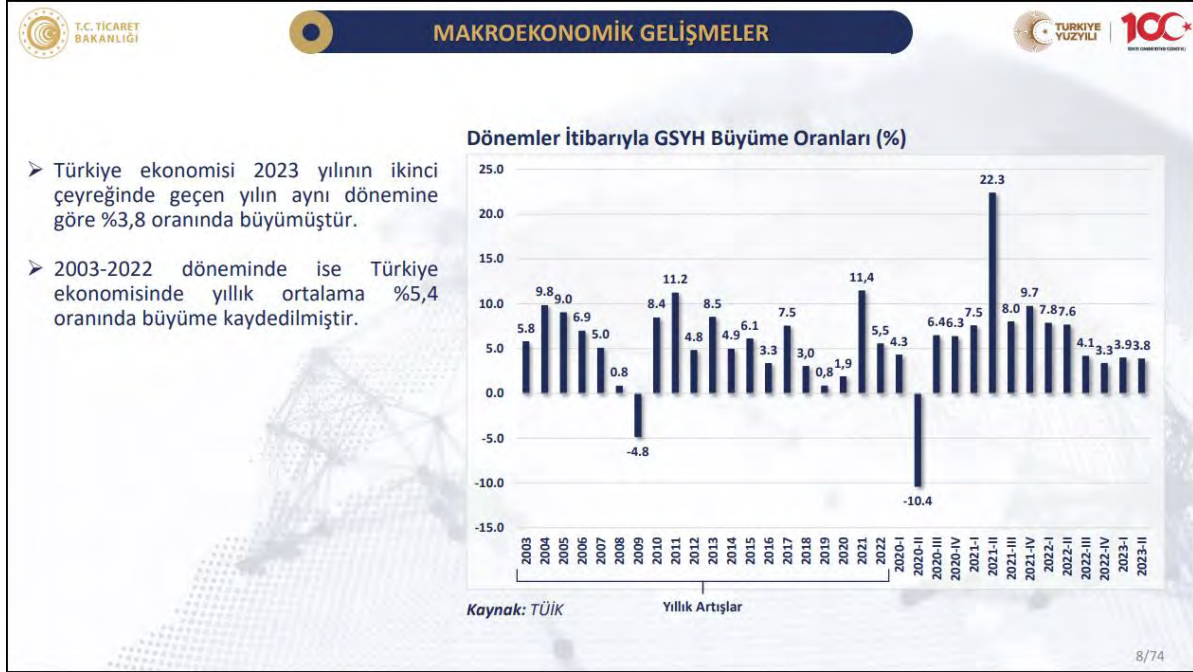


2022 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 11. Avrupa'nın 4. büyük ekonomisidir.



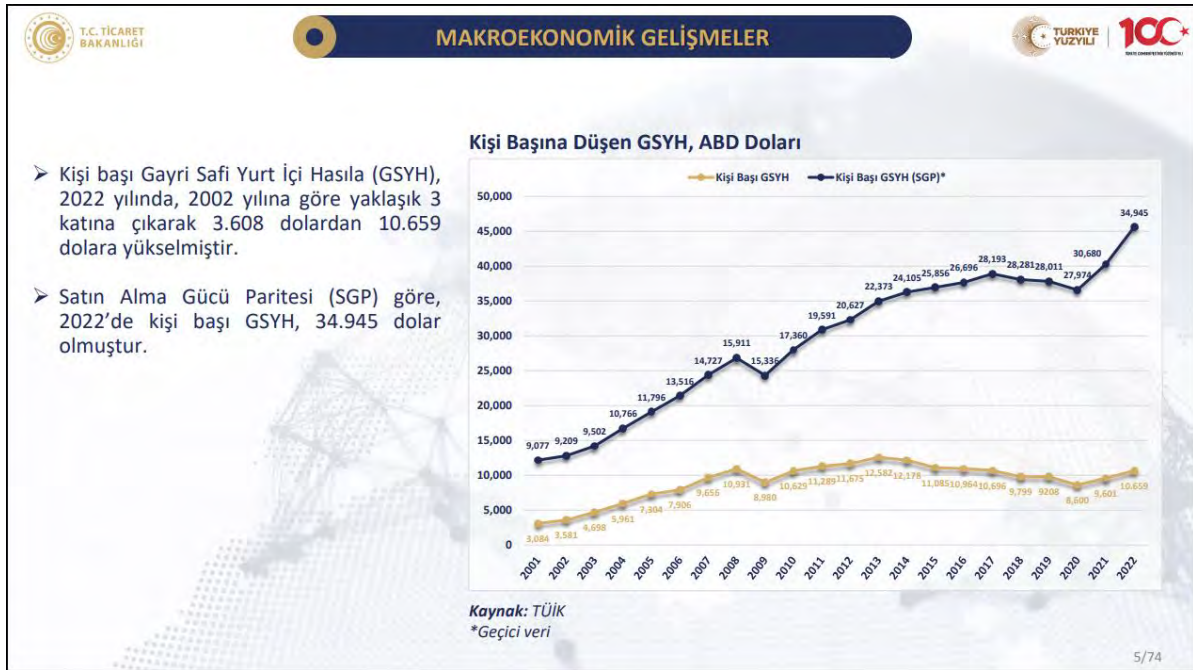
Türkiye ekonomisi 2023 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3,8 oranında büyümüştür.

2003-2022 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2022 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 3 katına çıkarak 3.608 dolardan 10.659 dolara yükselmiştir.

Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre, 2022'de kişi başı GSYH, 34.945 dolar olmuştur.



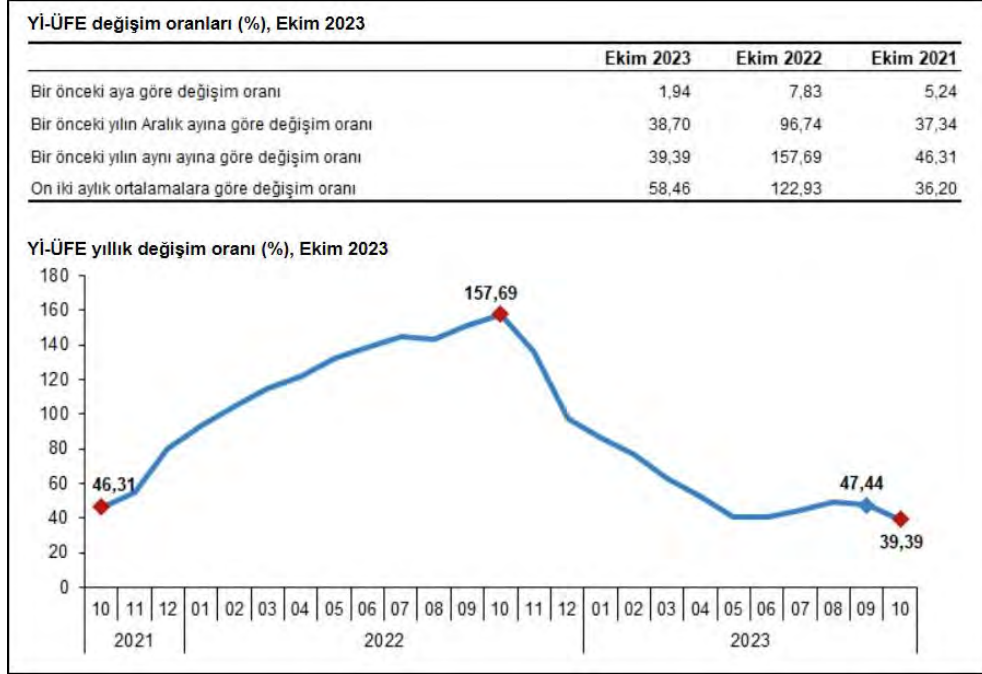
Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2023 Eylül ayında bir önceki aya göre %9,1 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %3,8 (Eylül), Avro Bölgesi’nde %6,5 (Eylül), Almanya’da %3,0 (Eylül), Fransa’da %7,3 (Eylül) ve İtalya’da %7,4 (Eylül) düzeyinde bulunmaktadır.

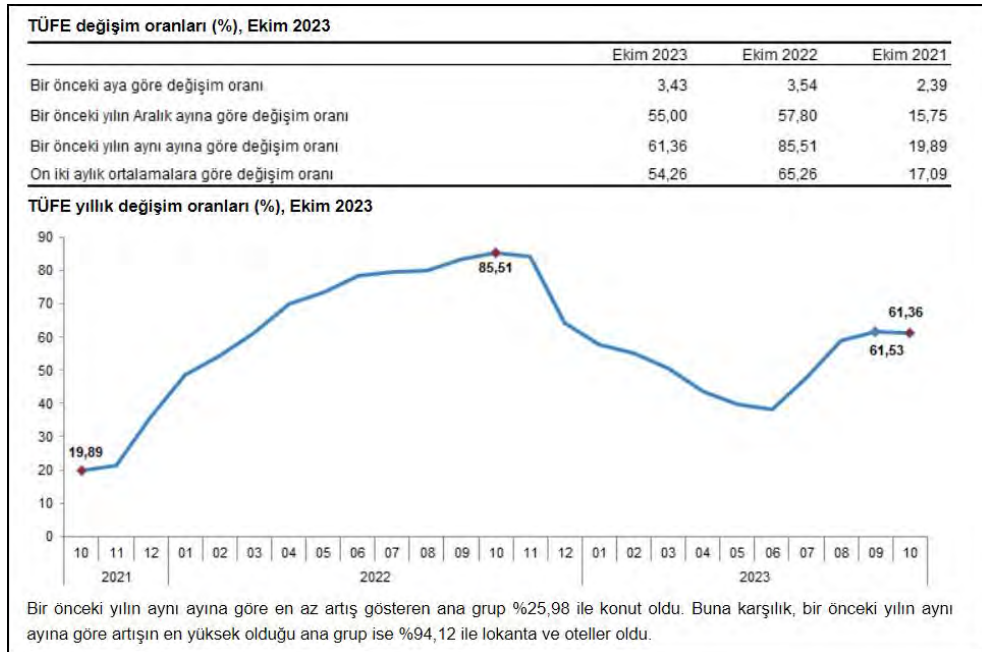
İstihdam edilenlerin sayısı 2022 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 330 bin kişi artarak 31 milyon 370 bin kişi, istihdam oranı ise 1,4 puanlık artış ile %48,2 olmuştur.



Yİ-ÜFE (2003=100) 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,94, bir önceki yılın Aralık ayına göre %38,70, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,39 ve on iki aylık ortalamalara göre %58,46 artış göstermiştir.



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %3,43, bir önceki yılın Aralık ayına göre %55,00, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,36 ve on iki aylık ortalamalara göre %54,26 olarak gerçekleşmiştir.



4.3 Demografik Veriler

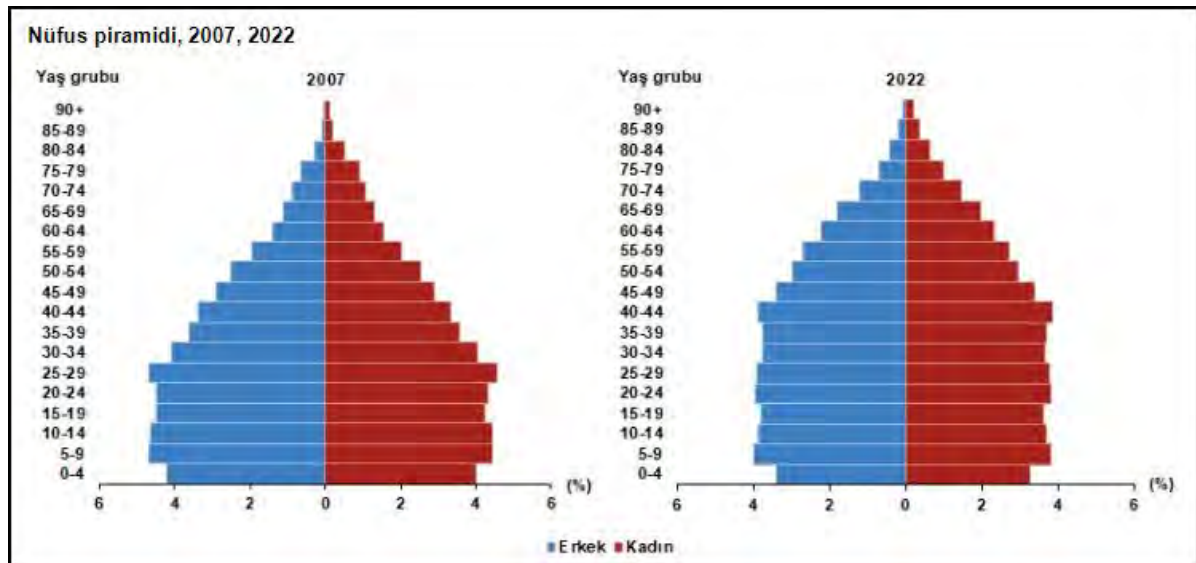
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2022 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 85.279.553 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler (42.704.112), %49,9'unu ise kadınlar (42.575.441) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 olarak açıklanmıştır. Bu oran 2021 yılında binde 7,1 olarak açıklanmıştır.



Kaynak: TÜİK

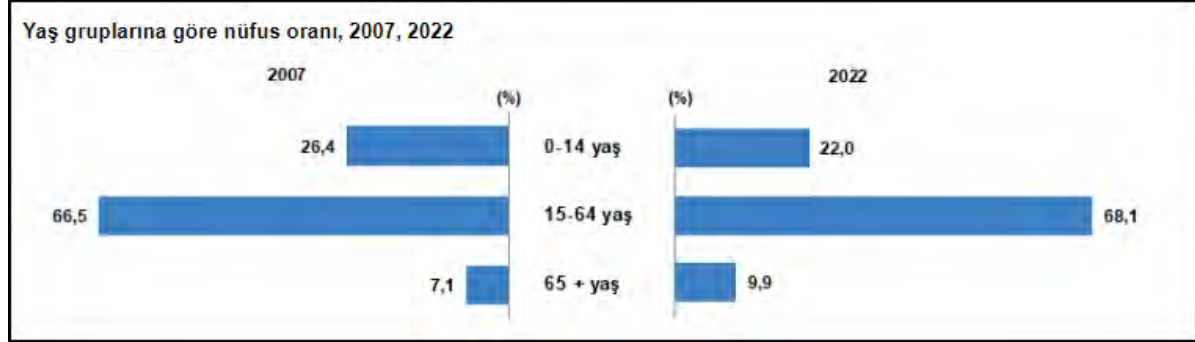
Türkiye’de 2021 yılında %93,2 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2022 yılında %93,4 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,8’den %6,6’ya düştüğü açıklanmıştır.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye’nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Kaynak: TÜİK

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2022 yılında %68,1 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,9'a yükselmiştir.



Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya izledi.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2022						
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 907 951	7 955 820	7 952 131	18,65	18,63	18,68
Ankara	5 782 285	2 856 479	2 925 806	6,78	6,69	6,87
İzmir	4 462 056	2 215 716	2 246 340	5,23	5,19	5,28
Bursa	3 194 720	1 595 869	1 598 851	3,75	3,74	3,76
Antalya	2 688 004	1 351 702	1 336 302	3,15	3,17	3,14

Kaynak: TÜİK

Bayburt, 84 bin 241 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 84 bin 366 kişi ile Tunceli, 92 bin 481 kişi ile Ardahan, 144 bin 544 kişi ile Gümüşhane ve 147 bin 919 kişi ile Kilis takip etti.

En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2022						
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	84 241	42 851	41 390	0,10	0,10	0,10
Tunceli	84 366	44 541	39 825	0,10	0,10	0,09
Ardahan	92 481	47 946	44 535	0,11	0,11	0,10
Gümüşhane	144 544	72 485	72 059	0,17	0,17	0,17
Kilis	147 919	74 504	73 415	0,17	0,17	0,17

Kaynak: TÜİK

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2021 yılına göre 1 kişi artarak 111 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 62 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 576 kişi ile Kocaeli ve 371 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Tunceli'yi 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan illeri izlemiştir.

Yüzölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 350 olarak gerçekleşmiştir.

4.4 Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır.

Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemler ile ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması, talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD'de süreç büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir.

2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye adaydır. Devam edegelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Yukarıdaki şartlar ışığında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak kullanılabilir.

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'Küresel Farklılıklarda Gezinme') raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitti.

Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 3 ve 2024'te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3'ten yüzde 2,9'a indirmiştir.

Küresel enflasyonun ise 2022'deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023'te yüzde 6,9'a ve 2024'te yüzde 5,8'e istikrarlı bir şekilde düşeceğinin öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025'e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edildi.

Söz konusu raporda; ekonomik faaliyetin, özellikle yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde hala salgın öncesi seyrinin gerisinde kaldığı vurgulanarak, bölgeler arasında genişleyen farklılıklara işaret edildi. Çeşitli gelişmelerin toparlanmayı engellediği belirtilen raporda, bunlardan bazılarının, salgının, Ukrayna'daki savaşın ve artan jeoekonomik ayrışmanın uzun vadeli sonuçlarını yansıttığı aktarıldı.

Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir.

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk dokuz aylık döneminde toplam 900 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 57 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 14,9 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 29,6’lık bir düşüş ile 160 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılar yapılan konut satışları 2023 yılı Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 42 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 43,5 azalarak 28 bin 64 adet satış gerçekleşmiştir.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 90,3, reel olarak ise yüzde 21,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 27,840 TL’ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 41,766 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Ağustos-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 66,46 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 52,18, işçilik maliyetlerinin de yüzde 113,27 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.
- Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır.

- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

4.5 2023 Yılı Üçüncü Çeyrekteki Ekonomik Gelişmeler

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 üçüncü çeyreğinde dirençli kalmıştır. Küresel ölçekte hizmet sektöründe ivme kaybı yavaşlayarak da olsa sürerken, imalat aktivitesi bir miktar toparlanmıştır. Çin’de destek paketlerine rağmen emlak sektörüne ve ekonomik toparlanmanın hızına yönelik belirsizlikler sürmektedir. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji fiyatlarındaki yükselişin küresel enflasyonda iyileşmeyi yavaşlatabileceği endişeleri artarken, belli başlı ekonomilerde politika faizlerinin daha önce beklenenden uzun süre ve daha yüksek seviyede kalabileceği beklentileri tahvil faizlerinde yükselişe ve risk iştahında zayıflamaya yol açmaktadır.

Türkiye ekonomisi 2023 ikinci çeyrekte beklentilerden güçlü bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %3,5 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %3,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ilk çeyrek sonunda 970,4 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH ikinci çeyrekte 1022,2 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin hız kestiğini göstermektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayında 49,6’ya yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

Üçüncü çeyrekte dış dengede bozulma yavaşlayarak ta olsa sürmüştür. İhracatta zayıf seyir sürerken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Turizmde toparlama yavaş olsa devam ederken, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk dokuz ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %0,5 azalırken, ithalat %1,2 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk dokuz ayında 83,1 milyar dolar olan dış ticaret açığı 87,2 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak-Ağustos döneminde 35,0 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 43,1 milyar dolara genişlemiştir.

Döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları ile üçüncü çeyrekte enflasyonda artış yaşanmıştır. 2023 ikinci çeyrek sonunda %38,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ayında %61,4'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %40,4'ten %39,4'e sınırlı gerilemiştir. Ayrıca birikmiş maliyetler ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Haziran'da %8,50 olan politika faizini %15,00'a çıkaran TCMB artırımlara Temmuz, Ağustos, Eylül ve Ekim toplantılarında da devam etmiştir. Son toplantısında haftalık repo faizini 500 baz puan artırarak %35,0'a çıkarırken, enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmanın gerektiği zamanda ve gerektiği ölçüde kademeli olarak güçlendirileceğini tekrarlamıştır.

4.6 Konut Sektörü

2023 yılının üçüncü çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,1 oranında artış kaydederek 334.295 adet olmuştur. Böylece konut satışlarında yıllık bazda dört çeyrektir devam eden düşüş serisi sona ermiştir. Yılın ilk dokuz ayı toplamındaki konut satış adedi ise 900.074 olarak gerçekleşmiştir.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışların üçüncü çeyrekte 2013 yılından beri en düşük seviyesine gerilediği gözlenmiştir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde de benzer şekilde en düşük ikinci çeyrek verisi görülmüştü. Üçüncü çeyrekte 97.439 adet konut ilk kez satışa konu olurken ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı bir önceki çeyrek verisi olan %30,9'dan %29,1'e gerilemiştir. İkinci el satışların payı ise %70,9 olarak gerçekleşmiş olup 236.856 adet konut ikinci el satışa konu olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışlarda %37,2 oranında gerileme ile birlikte ipotekli satışların veri tarihindeki en düşük üçüncü çeyrek verisinin gerçekleştiği görülmektedir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranında bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %22,2 iken üçüncü çeyrekte bu oran %11,8'e gerilemiştir. Bu gerilemenin başlıca nedeni konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalamasının 2023 yılının 3. çeyreğinden bu yana en yüksek verisine ulaşarak %36,5'e yükselmesi olmuştur. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli

satışlar %32,5 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %8,2 artış gözlenmiştir. Bu sonuçlarla üçüncü çeyrekte, ipotekli satışlar 39.354 adet, diğer satışlar 294.941 adet olmuştur.

Yabancılar yapılan satışlar üçüncü çeyrekte 8.789 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %38,4 oranında gerileme kaydederek toplam konut satışlarından ayrıştığı gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı da bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %3,0'dan %2,6'ya gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından yapılmış olup il bazında üçüncü çeyrekte en yüksek satış 2.922 adet konutla Antalya'da gerçekleşmiştir. Antalya %33,2 ile birinci sırada yer alırken ikinci sırada %32,7 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %8,2 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından düşüş serisini on bir aya çıkararak ağustos ayı itibarıyla %90,3'e gerilemiştir. Reel artışlarda da Aralık 2022'de görülen en yüksek değerin ardından sekiz ay art arda gerileme gerçekleşmiş ve reel artış yıllık bazda %19,7 olmuştur. Diğer yandan, ağustos ayı konut fiyat endeksi aylık bazda %5,5 oranında artış göstermiştir. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup ağustos ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %94,7, reel %22,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Ağustos 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 27.841 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 41.766 TL/m², İzmir'de 31.853 TL/m², Ankara'da 20.932 TL/m² olmuştur.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Bina Sayım Verisi

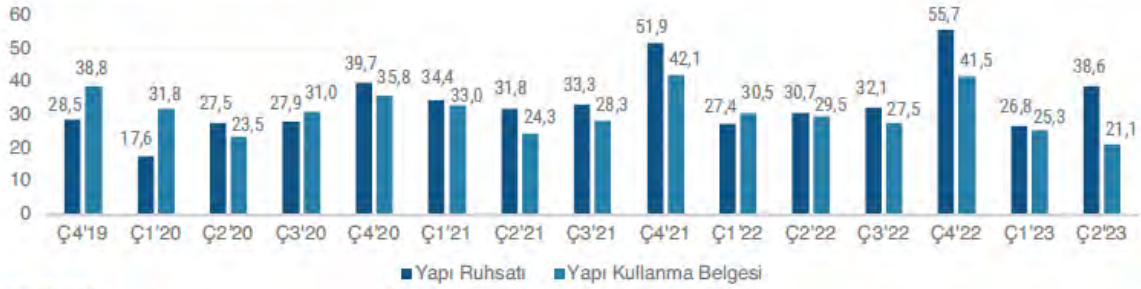
Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2015	28.727.506	2%
2016	29.340.118	2%
2017	32.802.435	12%
2018	35.040.843	7%
2019	38.801.537	11%
2020	39.307.621	1%
Ç3'21	40.200.000 +	-

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2023 yılının 2.nci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü %25,7 arttı, daire sayısı ise %31,2 artış gösterdi. Yapı kullanım izin belgesinde ise hem yüzölçü hem de daire sayısı bazında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,5 azalış yaşandı.

Kaynak: TÜİK

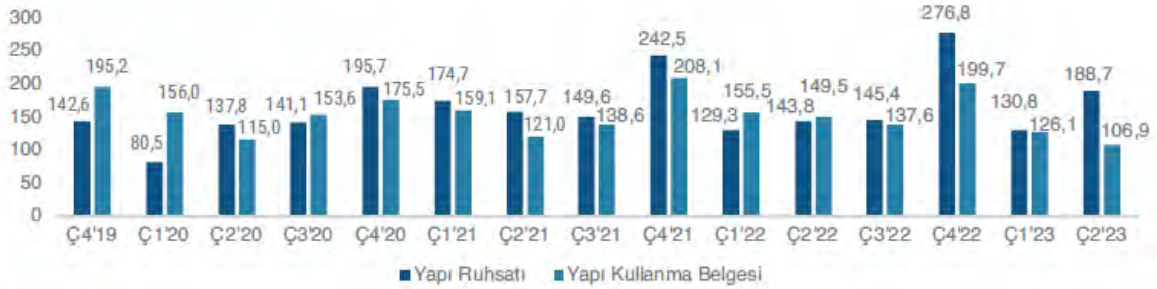
*TÜİK tarafından 2021 yılı Bina ve Konut Nitelikleri Araştırması'nın (BKNA) tamamlanması beklenmektedir.

Yüzölçümü (milyon m²)



Kaynak: TÜİK

Daire Sayısı (bin adet)



Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6
Ç4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
2021 Toplam	461.523	1.030.333	1.491.856	294.530	19,7
Ç1'22	94.437	225.626	320.063	68.342	21,4
Ç2'22	114.014	292.321	406.335	101.975	25,1
Ç3'22	103.667	227.128	330.795	58.284	17,6
Ç4'22	147.961	280.468	428.429	51.719	12,1
2022 Toplam	460.079	1.025.543	1.485.622	280.320	18,9
Ç1'23	83.907	199.308	283.215	58.822	20,8
Ç2'23	87.251	195.313	282.564	62.708	22,2
Ç3'23	97.439	236.856	334.295	39.354	11,8

2023 yılı 3. Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %6,01 azalarak 97 bin 439 adet oldu. İkinci el konut satışları da %4,28 artarak 236 bin 856 adet olarak gerçekleşti.

2023 yılı 3. çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %11,8 olarak gerçekleşti. 2022 yılı toplamında bu oran %18,9 olarak ölçülmüştü.

2023 3. çeyreğinde toplam 334 bin 295 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,06 oranında artış olmuştur.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



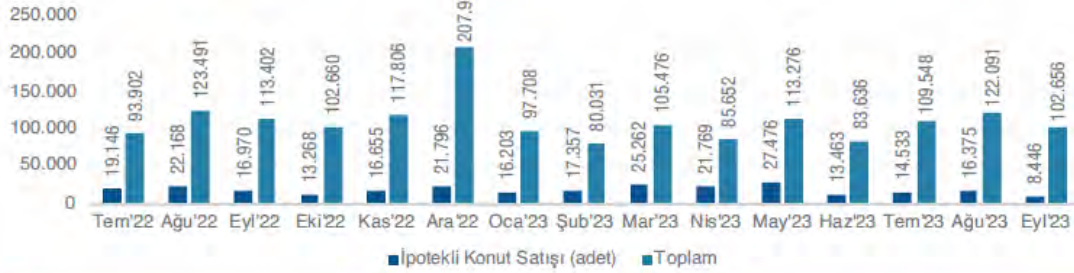
2023 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %15,20 azalarak 30 bin 488 adet oldu. İkinci el konut satışları da %6,82 azalarak 72 bin 168 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

İpotekli Konut Satışları



2023 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %50,23 düşüşle 8 bin 446 adet oldu. Pandemiden bugüne ilk kez 10 bin altında satış gerçekleşmiş oldu.

Kaynak: TÜİK

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

Endeksa GYODER Türkiye Konut Satış Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri:
2023 Eylül

1.334,26

Aylık Nominal
Değişim (%)

8,52%

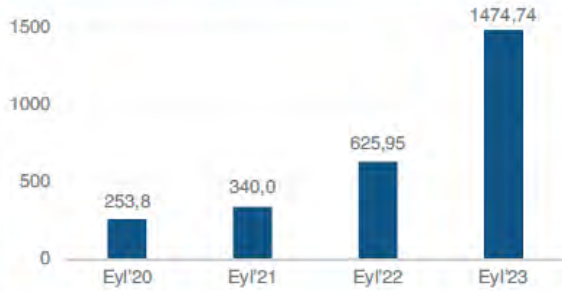
Yıllık Nominal
Değişim (%)

109,00%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

1234,26%

Endeksa GYODER Türkiye Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri:
2023 Eylül

1.474,74

Aylık Nominal
Değişim (%)

3,42%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

135,60%

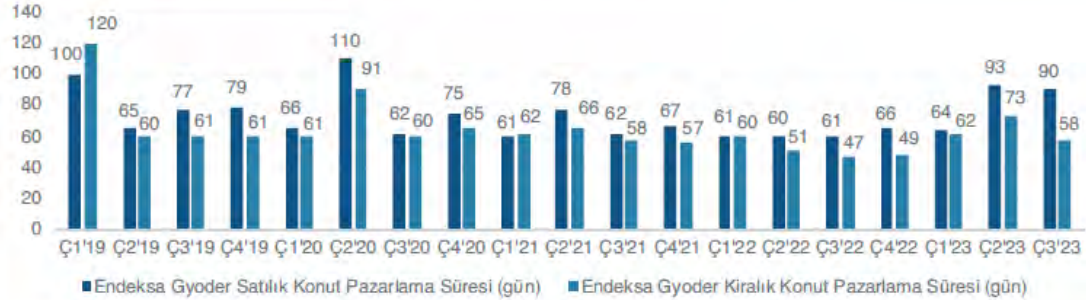
Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

1374,74%

ENDEKSA-GYODER Konut Satış Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2023 Eylül ayında bir önceki aya göre 8,52%, geçen yılın aynı dönemine göre 109,0% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2014 yılı Ocak ayına göre ise 1234,26% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Kaynak: Endeksa

"Endeksa Konut Satış ve Kira Endeksleri 2014 yılındaki konut metrekare fiyatlarına göre endeks=100 denilerek hesaplama yapılmıştır. Geri dönüş süreleri il bazlı hesaplanarak değerler ildeki konut sayıları ile ağırlıklandırılıp hesaplamaya katılmıştır."



Kaynak: Endeksa

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

Bursa; Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık dördüncü şehridir. 2022 itibarıyla 3.194.720 nüfusa sahiptir. 2016 Dünya Yaşanabilir Şehirler sıralamasında Dünya'da 28, Türkiye'de 1. sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinin Güney



Marmara bölümünde, 40° batı boylam ve 29° kuzey enlem daireleri arasında yer alır. Eski adı Hüdavendigâr'dır. Kuzeyinde Marmara Denizi ve Yalova, kuzeydoğuda Kocaeli ve Sakarya, doğuda Bilecik, güneyde Kütahya ve batıda Balıkesir illeri ile çevrilidir. Ekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biri olan Bursa doğal ve tarihsel zenginlikleriyle de önem taşır. Bursa'da en çok Osmanlı İmparatorluğu'nun kuruluş dönemine ait tarihi eserlerin bulunmasının sebebi ise, Bursa'nın Osmanlı Devleti'nin ilk başkenti olmasıdır. Bursa alışveriş merkezleri, parkları, müzeleri ve çarşısıyla bölgede öne çıkar. Ayrıca Bursa Marmara bölgesinin İstanbul'dan sonra gelen ikinci büyük şehridir. Türkiye'nin en önemli birkaç sanayi kentinden biridir. Şehir İstanbul'dan sonra en büyük ikinci ihracatı gerçekleştirmektedir. Bursa, sanayi istatistiklerine göre Türkiye'nin en büyük sanayi kenti ve otomotiv üretim merkezidir. CNN International tarafından Türkiye'nin Detroit'i yakıştırması yapılmıştır. Tofaş Fiat, Renault, Bosch, Peugeot, Karsan Otomotiv, binek otomobil ve ticari araçlar ile Cobra Güteryüz otobüs fabrikaları Bursa'da bulunmaktadır. Bursa'nın otomotiv sanayinin Türkiye'de merkezi olmasından dolayı kurulan Bursa Otomobil Müzesi yine bu şehirde bulunmaktadır. Genellikle ılıman bir iklime sahiptir. Ancak, iklim bölgelere göre de değişiklik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizinin yumuşak ve ılık iklimine karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşmaktadır. İlin en sıcak ayları Temmuz - Ağustos, en soğuk ayları ise Aralık- Ocak'tır. 52 yıllık gözlem süresi itibarı ile yıllık ortalama yağış miktarı 70,6 cm'dir. İlde ortalama nispi nem %69 civarındır.

Nilüfer İlçesi: Nilüfer ilçesinin adı, Orhan Gazi'nin eşi "Nilüfer Hatun"dan gelmektedir. Haziran 2016'da Avrupa'da bulunan yaklaşık 27.000 belediye arasından 12 belediyeye Avrupa Konseyi tarafından verilen "Avrupa Diploması"nı almıştır. İlçe, doğusunda Osmangazi, güneyinde Orhaneli, batısında Mustafakemalpaşa, Uluabat Gölü ve Karacabey, kuzeyinde Mudanya ile çevrilidir. Denizden yüksekliği 100-150 metredir. Bursa



ilinin 10 km batısında yer alır. Yeni yapılan bir bölge olması nedeniyle, Nilüfer Bursa'da nüfus artış hızı en fazla olan yerleşim yeridir. İlçe nüfusu 1990-2000 arasında yıllık %13, 2000-2007 yılları arasında yıllık %5,6 gibi büyük bir hızla artmıştır. İlçenin nüfusu 2022 nüfus sayımına göre 536.365'dir. İlçe 64 mahalleden oluşmaktadır. Bölgede ılıman Marmara iklimi görülür. En sıcak ay Temmuz, en soğuk ay Şubat ayıdır. Kışın hava yağışlı geçer. Yağış en fazla kış ve ilkbaharda görülür. En az yağış ise Temmuz ayındadır. Yıllık yağış ortalaması 500-700 mm arasındadır. Hava yıl içinde %25 açık ve bulutsuzdur. İlçede nem oranı oldukça yüksektir. Nilüfer İlçesi son yıllarda yoğun bir sanayileşmeye sahne olmuştur. Bursa nüfusunun önemli bölümüne istihdam olanağı sağlayan Bursa Organize Sanayi Bölgesi ilçe sınırları içindedir. Bursa'nın en büyük sanayi kuruluşları olan Oyak Renault, Bosch, Sifaş, Bifaş, Filament, Besaş, Coşkunöz, Polylen, SKT, Gimsat gibi önemli sanayi kuruluşların fabrikaları bu bölgededir. Bursa-Mudanya yoluyla, Bursa-İzmir yolunun arasında çok geniş bir alana yayılan Bursa Organize Sanayi Bölgesi ayrıca Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi, Beşevler Sanayi Sitesi ve bu bölgelerin dışında Çalı, Kayapa, Hasanağa, Akçalar ve Görükle sınırları içindeki sanayi bölgeleri ile birçok büyük iş merkezini bünyesinde barındıran Nilüfer, bu özelliği ile Bursa nüfusunun %80'ine istihdam olanağı yaratan ve ülke ekonomisine önemli oranda gelir sağlayan bir sanayi ilçesidir. Hızlı kentsel geliştirme göstermesi ve büyük bir sanayi bölgesi olmasına rağmen ilçede tarım üretimi devam etmektedir. Ekili alanların bir bölümünde buğday, arpa, yulaf, fasulye, bakla yetiştirilir. Bunların dışında biber, patlıcan, domates, soğan gibi sebzeler yetiştirilir. Endüstri bitkilerinden şeker pancarı, susam, ayçiçeği yetiştirilir. Meyve üretimi de yaygındır. En çok şeftali, dut, ceviz, elma, erik, üzüm, kiraz, armut gibi meyveler yetiştirilir. İlçede küçükbaş hayvan üretimi gelişmiştir. Arıcılık, tavukçuluk, ipekböcekçiliği önemli gelir kaynakları arasındadır. Büyükbaş hayvan üretimi de son yıllarda artmıştır.

5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

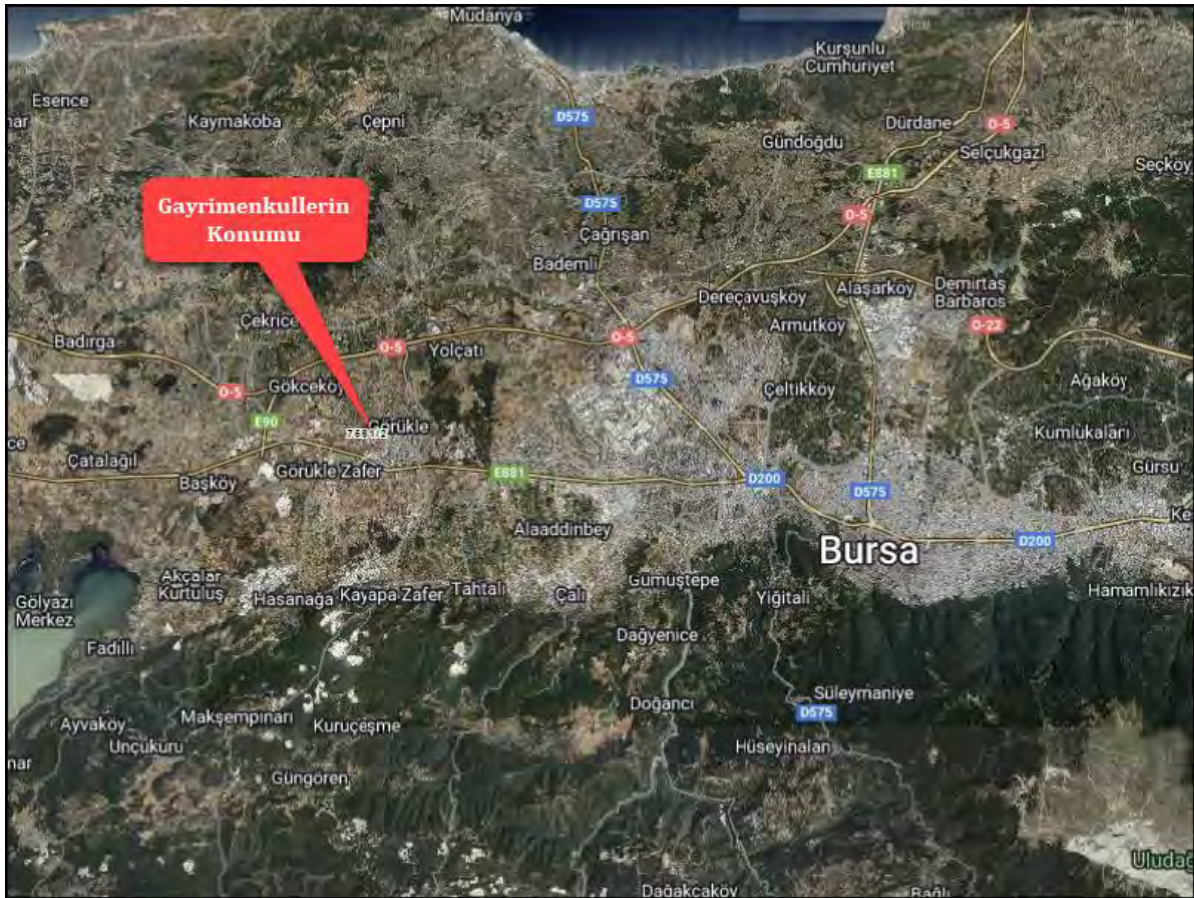
Değerleme konusu gayrimenkuller Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Görükle Dumlupınar Mahallesi, 7561 ada 2 numaralı parsel üzerinde konumlu 116 adet konut nitelikli bağımsız bölümlerdir.

Gayrimenkuller yaklaşık 40,228829 kuzey, 28,828991 doğu koordinatlarında konumlandır.

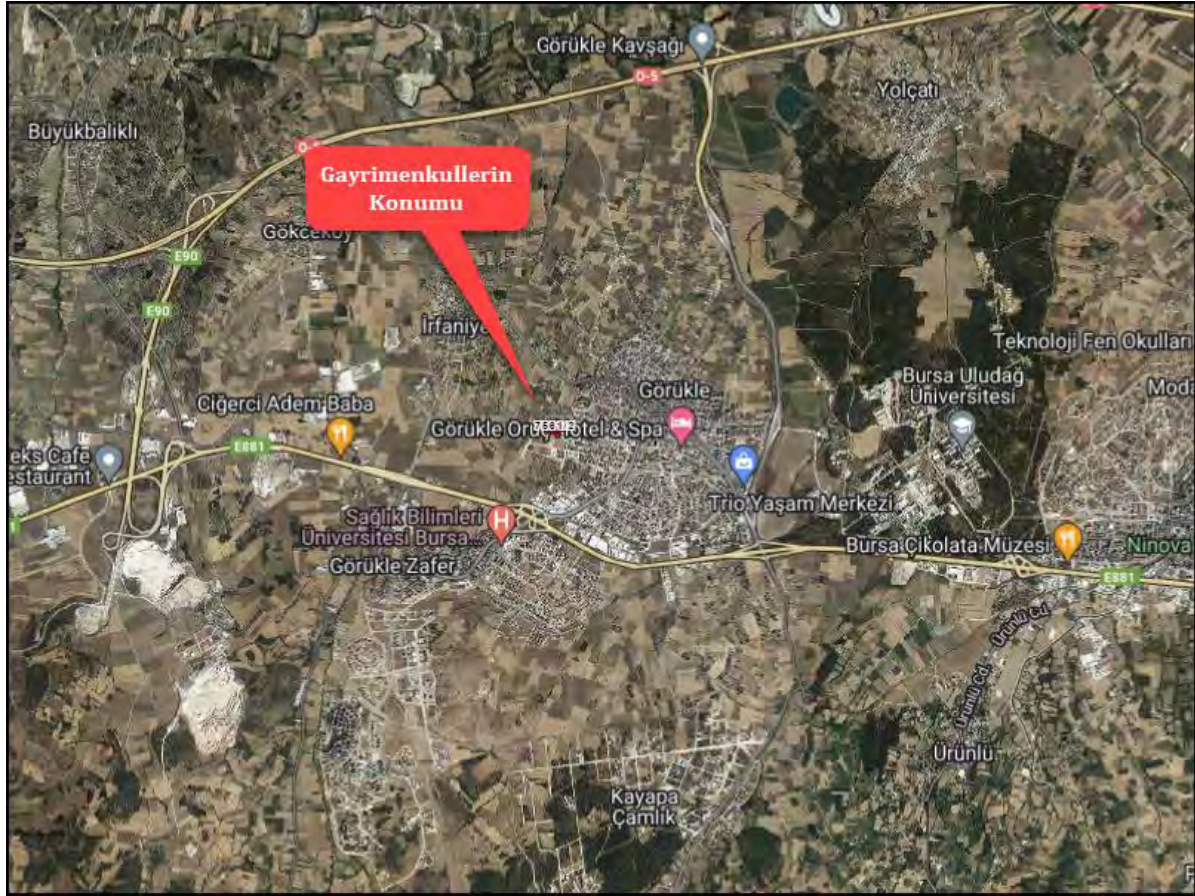
Gayrimenkullerin bulunduğu bölge genellikle Ayrık Nizam, betonarme strüktüründe, site tarzı yapılaşmaların yoğunlaştığı bir bölgedir. Bölgede hakim doku konut alanı olmakla birlikte; ana arterler üzerinde zemin katları ticari amaçlı kullanılan yüksek katlı yapıların olduğu gözlemlenmiştir.

Gayrimenkullerin bulunduğu bölgede altyapı ve ulaşım sorunsuz olup; bölgenin her türlü altyapı hizmeti belediye tarafından karşılanmaktadır.

Gayrimenkullerin yakın çevresinde; Uludağ Üniversitesi, Görükle Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, Otomotiv Endüstrisi İhracatçıları Birliği Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, Bursa Löder Rahime Gazioğlu Hasta Konuk Evi, Manzara 180 Konut Projesi yer almaktadır. Taşınmazın kuzey, güney ve batısında, çok sayıda boş parselde göze çarpmaktadır.



Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı: Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge, D-220 Karayoluna takribi 800 m, Şehir Merkezine takribi 25 km uzaklıktadır.





5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Rapora konu gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri Müşteri tarafından 25.12.2023 tarihinde webtapu üzerinden alınmıştır. Taşınmazların tapu ve takyidat bilgileri aşağıdaki gibi olup belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

No	Taşınmaz Kimlik No	Ada	Parsel	Blok	Bağımsız Bölüm No	Kat	Bağımsız Bölüm Nitelik	Cilt	Sayfa	Pay	Payda
1	120328979	7561	2	A	2	Zemin	Konut	392	38684	42642	11392290
2	120328982	7561	2	A	3	Zemin	Konut	392	38685	42642	11392290
3	120329036	7561	2	A	30	2.	Konut	392	38712	42639	11392290
4	120329050	7561	2	A	37	3.	Konut	392	38719	42639	11392290
5	120329055	7561	2	A	40	3.	Konut	392	38722	42639	11392290
6	120329058	7561	2	A	42	4.	Konut	392	38724	42639	11392290
7	120329067	7561	2	A	47	4.	Konut	392	38729	42639	11392290
8	120329069	7561	2	A	49	4.	Konut	392	38731	42639	11392290
9	120329070	7561	2	A	50	4.	Konut	392	38732	42639	11392290
10	120329073	7561	2	A	53	5.	Konut	392	38735	42639	11392290
11	120329078	7561	2	A	58	5.	Konut	392	38740	42639	11392290
12	120329098	7561	2	B	12	1.	Konut	392	38760	45210	11392290
13	120329099	7561	2	B	13	1.	Konut	392	38761	45210	11392290
14	120329100	7561	2	B	14	1.	Konut	392	38762	45210	11392290
15	120329102	7561	2	B	16	1.	Konut	392	38764	45210	11392290
16	120329103	7561	2	B	17	1.	Konut	392	38765	45210	11392290
17	120329105	7561	2	B	19	1.	Konut	392	38767	45210	11392290
18	120329106	7561	2	B	20	1.	Konut	392	38768	45210	11392290
19	120329108	7561	2	B	21	2.	Konut	392	38769	45210	11392290
20	120329110	7561	2	B	22	2.	Konut	392	38770	45210	11392290
21	120329139	7561	2	B	50	4.	Konut	393	38798	45210	11392290
22	120329141	7561	2	B	52	5.	Konut	393	38800	45210	11392290
23	120329155	7561	2	C	6	1.Bodrum	Konut	393	38814	40600	11392290
24	120329158	7561	2	C	9	1.Bodrum	Konut	393	38817	40600	11392290
25	120329170	7561	2	C	21	1.	Konut	393	38829	41982	11392290
26	120329172	7561	2	C	23	1.	Konut	393	38831	41982	11392290
27	120329175	7561	2	C	25	1.	Konut	393	38833	41982	11392290
28	120329202	7561	2	C	52	4.	Konut	393	38860	41982	11392290
29	120329206	7561	2	C	56	4.	Konut	393	38864	41982	11392290
30	120329210	7561	2	C	60	4.	Konut	393	38868	41982	11392290
31	120329211	7561	2	D	1	1.Bodrum	Konut	393	38869	49200	11392290
32	120329212	7561	2	D	2	1.Bodrum	Konut	393	38870	49200	11392290
33	120329213	7561	2	D	3	1.Bodrum	Konut	393	38871	49200	11392290
34	120329214	7561	2	D	4	1.Bodrum	Konut	393	38872	49200	11392290
35	120329215	7561	2	D	5	1.Bodrum	Konut	393	38873	49200	11392290
36	120329216	7561	2	D	6	1.Bodrum	Konut	393	38874	49200	11392290
37	120329254	7561	2	D	44	3.	Konut	394	38912	53415	11392290
38	120329262	7561	2	D	52	4.	Konut	394	38920	53415	11392290
39	120329266	7561	2	D	56	4.	Konut	394	38924	53415	11392290
40	120329267	7561	2	D	57	4.	Konut	394	38925	53415	11392290

Taşınmazları tamamı 14.03.2022 tarih ve 18802 yevmiye nolu kat irtifakı tesisi işlemi ile Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

Takyidat Bilgileri

- **Beyan:** Taşınmazların tamamında 14.03.2022 tarih, 18802 yevmiye no ile “22/02/2022 tarihli yönetim planı” beyanı vardır.
- **Şerh:** B Blok 20 nolu taşınmaz ile C Blok-21, 23 ve 25 nolu taşınmazlar üzerinde 02.03.2022 tarih, 15395 yevmiye no ile “Bursa 14. Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 02/03/2022 tarih 2022/63E sayılı mahkeme müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: tapu iptali ve tescil (satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan) dava nedeniyle kat irtifakı ve kat mülkiyeti sonucunda oluşacak B-20, C-21, C-23, C-25 nolu bağımsız bölümlere isabet edecek şekilde üçüncü kişilere devir ve temlikinin önlenmesi amacıyla)” ihtiyati tedbir şerhi bulunmaktadır. Şerhe yönelik mahkeme kararı aşağıdaki gibi olup detayları rapor ekinde sunulmuştur.

Davacı vekili dava dilekçesinde özetle; müvekkilinin davalı şirket tarafından Bursa ili Nilüfer ilçesi Görükle/Dumlupınar Mahallesi 7561 ada 2 parselde kain arsa üzerine yapılacak Trend Konut Projesinden 21/01/2021 tarihinde yapılan ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesiyle yatırım ve kira getirisi elde etmek amacıyla 4 adet konut satın aldığını, davalı müteahhit kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden yapımını üstlendiği projeyi A,B,C,D blok olmak üzere dört blok olarak inşaa etmeyi yüklediğini, sözleşme kapsamında C-21, C-23, C-25 ve B-20 bağımsız bölümlerin , belirlenen tarihlerde yapılacak ödemelere karşılık müvekkili adına tapuda temlik ve devrinin yapılmasının kararlaştırıldığını, her bağımsız bölüm için ayrı ayrı sözleşme yapıldığını, davacı tarafından eksik ödeme yapıldığı iddiası ile yapılan bütün ödemelerin davalı şirket tarafından iade edilerek sözleşmenin tek taraflı olarak fesih edildiği bu nedenle dava konusu Bursa ili Nilüfer ilçesi Görükle/Dumlupınar Mahallesi 7561 ada 2 parsel sayılı arsa üzerinde bulunan C-21, C-23, C-25 ve B-20 sayılı bağımsız bölümler üzerine üçüncü kişilere devir ve temlikinin önlenmesi açısından İhtiyati Tedbir Talep ettiği anlaşılmıştır.

Dosya kapsamı itibariyle; davacı vekilinin ihtiyati tedbir istemi yönünden; HMK 389. maddesi gereğince “Mevcut durumda meydana gelebilecek bir değişme nedeniyle hakkın elde edilmesinin önemli ölçüde zorlaşacağından yada tamamen imkansız hale geleceğinden veya gecikme sebebiyle bir sakıncanın yahut ciddi bir zararın doğacağından endişe edilmesi hallerinde, uyuşmazlık konusu hakkında ihtiyati tedbir kararı verilebilir.” hükmü ile HMK 392. maddesi gereğince “İhtiyati tedbir talep eden, haksız çıktığı takdirde karşı tarafın ve üçüncü kişilerin bu yüzden uğrayacakları muhtemel zararlara karşılık teminat göstermek zorundadır.” hükme bağlandığında, dava konusu Bursa ili Nilüfer ilçesi Görükle/Dumlupınar

Mahallesi 7561 ada 2 parsel sayılı arsa üzerinde bulunan C-21, C-23, C-25 ve B-20 sayılı bağımsız bölüm niteliğindeki taşınmazlar üzerine dava sonuçlanıncaya kadar dava değerinin %15'i oranında (30.000,00.-TL) teminat mukabilinde ihtiyati tedbir konulmasına karar vermek gerekmiştir.

Söz konusu şerhin bulunduğu taşınmazlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 22. Madde Birinci Fıkra j Bendi (Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez.) gereğince üçüncü kişilere devir ve temlik edilemez. Diğer yandan proje başladığından beri portföyde bulunan bu gayrimenkuller mevcut ihtiyati tedbir nedeniyle portföyden çıkarılamayacağından dava sonuna kadar hukuki kısıtlar nedeniyle portföyde kalmak zorundadır.

İhtiyati Tedbir: Bir tür hukuki korumadır. Uyuşmazlık öncesinde veya uyuşmazlık süresince talep sahibinin talep ettiği hakkını ileride açacağı veya devam eden bir davanın sonunda elde etmesinin sağlanması amacıyla getirilmiş olan bir tür hukuki güvence sistemidir.

→ **İpotek:** A Blok 2, 3, B Blok 12, 13, 14, 21, 22, 24, C Blok 6, 23, D Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6 nolu taşınmazlar üzerinde 28.04.2022 tarih, 33311 yevmiye no ile "1. dereceden, F.B.K. süreli, faizsiz, 1.000.000.00 TL bedelli ipotek bulunmaktadır.

Borçlu Malik: TREND GYO A.Ş.

Alacaklı: Şerif Demir : Salih Kızı, Hüseyin Ertaş : Salih Oğlu, İskender Ertaş : Salih Oğlu, Rabiye Sargın : Salih Kızı, Nurdoğan Çetiner : Erdoğan Oğlu, Ali Çetiner : Erdoğan Oğlu, Muhterem Zeybek : Erdoğan Kızı, Ahmet Ertaş : Salih Oğlu

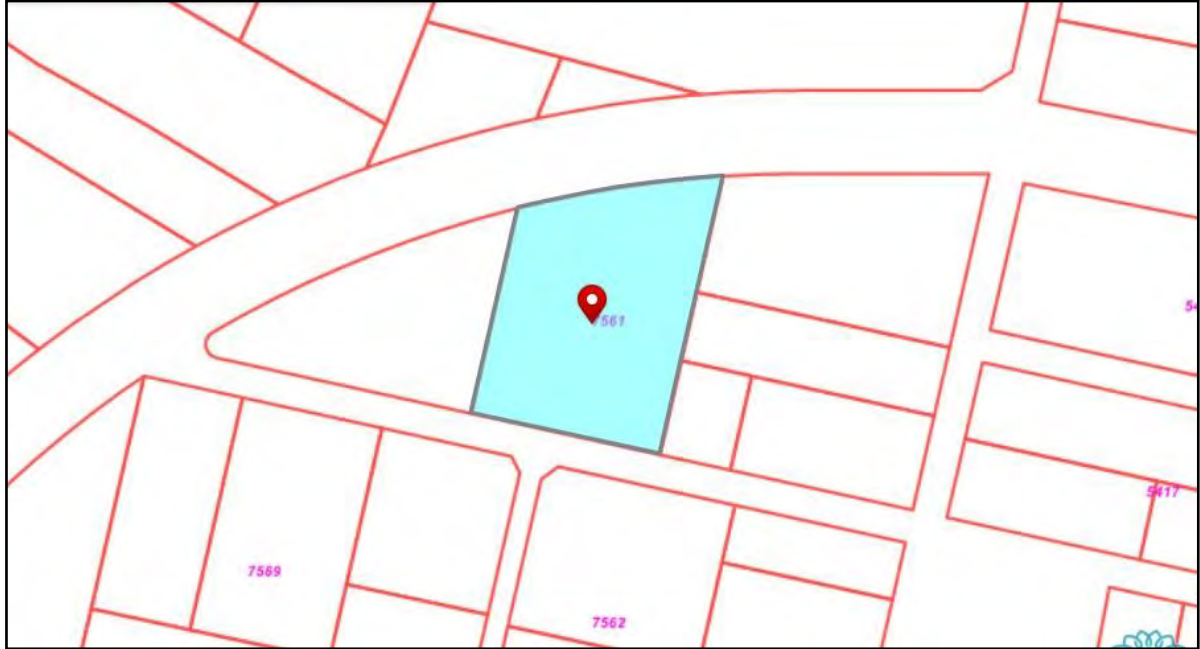
Söz konusu ipotek kaydı 27.07.2020 tarih ve 12146 nolu "Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Madde 7.2.3" gereğince konulmuştur.

7.2.3. Yapı Denetim firmasının inşaat gerçekleşme oranının %50'yi bulduğunu bildirmesi/raporlamasını müteakiben en geç 3 (üç) gün içerisinde ARSA SAHİPLERİ'nin her birisi arsadaki kendi paylarından YÜKLENİCİ'nin 143/252 hissesi tamamlanacak şekilde kalan payı YÜKLENİCİ'ye bila bedel devir ve temlik edeceklerdir. Böylece 7.2.2 maddede bahsi geçen 1/9 hisseye tekabül eden 703,22 m2'lik devir ve temlikle birlikte toplam devir ve temlik edilen hisse 143/252'ü bulacak ve ARSA SAHİPLERİ'nin YÜKLENİCİ'ye devir ve temlik etmeleri gereken tüm hisseler devredilmiş olacaktır. İşbu maddede zikredilen bakiye arsa hisselerinin devir ve temlik aşamasında ARSA SAHİPLERİ 7.2.2 maddede zikredilen 1.000.000,00-TL (BirmilyonTürkLirası) bedelli ipotegi de farkedeceklerdir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde 30: (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. (Değişik ikinci cümle:RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. **Tebliğ maddesine göre söz konusu ipotek kaydının bulunduğu taşınmazlar Gayrimenkul Yatırım Portföy Yönetiminde bulunmasına yönelik engel teşkil eden takyidat değildir.**

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

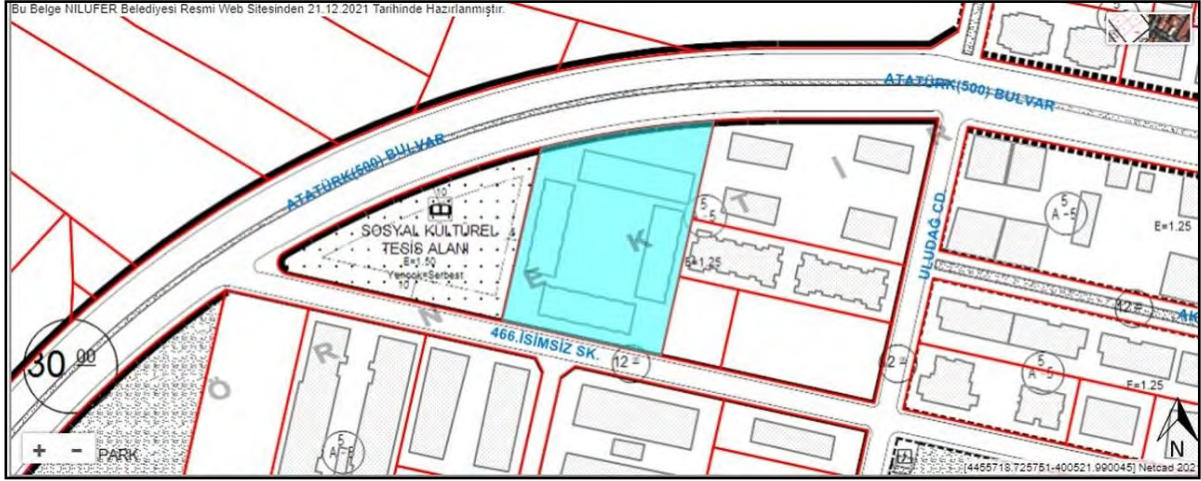
Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu parsel Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Görükle/Dumlupınar Mahallesi sınırları içerisinde kayıtlı, 6.329,05 m² yüzölçüme sahip, arsa vasıfıdır.



5.5 İmar Durum Bilgileri

Nilüfer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre 7561Ada 2 parsel 15.11.2012 tarih ve 1167 sayı numarası ile Bursa Büyükşehir Belediyesi'nden onaylı 1/1000 Ölçekli Görükle Uygulama İmar Planı Revizyonu Kapsamında Ayrık Nizam 5 Kat Konut Alanında kalmaktadır. Hmax: 15,50 KAKS: 1,25 Ön Bahçe Mesafesi: 5,00 metre

Plan notlarının tamamı rapor eklerinde sunulmuştur.



5.6 Yasal İzin ve Belgeler

Nilüfer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre parsel üzerinde yer alan projeye ilişkin alınmış yasal izin ve belgeler aşağıdaki gibidir.

Ruhsat Bilgileri

A, B, C ve D bloklar için 30.12.2020 tarih ve 1115/10 sayı numaralı Yeni Yapı Ruhsatı ve 26.07.2021 tarih ve 1115/10 sayı numaralı İsim Değişikliği Ruhsatları bulunduğu görülmüştür.

Blok	Tarih	Numara	Veriliş	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alan, m ²	Kat		Yapı Sınıfı/Grubu
A	26.07.2021	1115/10	İsim Değişikliği	Mesken	60	2.718,00	Yol Kotu Altı	2	III/B
				Ortak Alan		474,30			
				Ofis ve İşyeri	6	592,00	Yol Kotu Üstü	6	
				Toplam	66	3.784,30	Toplam Kat	8	
B	26.07.2021	1115/10	İsim Değişikliği	Mesken	60	2.718,00	Yol Kotu Altı	1	III/B
				Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)		90,60	Yol Kotu Üstü	6	
				Ortak Alan		876,50			
				Toplam	60	3.685,10	Toplam Kat	7	
C	26.07.2021	1115/10	İsim Değişikliği	Mesken	60	2.718,00	Yol Kotu Altı	2	III/B
				Ortak Alan		441,30	Yol Kotu Üstü	5	
				Toplam	60	3.159,30	Toplam Kat	7	
D	26.07.2021	115/10	İsim Değişikliği	Mesken	60	2.718,00	Yol Kotu Altı	2	III/B
				Ortak Alan		441,30	Yol Kotu Üstü	4	
				Toplam	60	3.159,30	Toplam Kat	6	

Blok	Tarih	Numara	Veriliş	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alan, m ²	Kat		Yapı Sınıfı/Grubu
A	30.12.2020	1115/10	Yeni Yapı	Mesken	60	2.718,00	Yol Kotu Altı	2	III/B
				Ortak Alan		474,30			
				Ofis ve İşyeri	6	592,00	Yol Kotu Üstü	6	
				Toplam	66	3.784,30	Toplam Kat	8	
B	30.12.2020	1115/10	Yeni Yapı	Mesken	60	2.718,00	Yol Kotu Altı	1	III/B
				Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)		90,60	Yol Kotu Üstü	6	
				Ortak Alan		876,50			
				Toplam	60	3.685,10	Toplam Kat	7	
C	30.12.2020	1115/10	Yeni Yapı	Mesken	60	2.718,00	Yol Kotu Altı	2	III/B
				Ortak Alan		441,30	Yol Kotu Üstü	5	
				Toplam	60	3.159,30	Toplam Kat	7	
D	30.12.2020	115/10	Yeni Yapı	Mesken	60	2.718,00	Yol Kotu Altı	2	III/B
				Ortak Alan		441,30	Yol Kotu Üstü	4	
				Toplam	60	3.159,30	Toplam Kat	6	

Mimari Proje Bilgileri

Nilüfer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde ve webtapu sisteminde 26.07.2021 tarih ve 1115/10 sayılı mimari proje bulunmaktadır.

Enerji Kimlik Belgesi

Söz konusu projeye yönelik enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Söz konusu projenin yapı denetimleri Yeni Karaman Mahallesi, 11. Acar Sokak, Gültekin Sitesi, A Blok, No: 40 Daire: 2 Osmangazi/BURSA adresinde konumlu Bursa EC Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

- Rapora konu gayrimenkullerin konumlu olduğu parsel Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Görükle/Dumlupınar Mahallesi 7561 ada 2 parsel numarası ile kayıtlıdır. 6.329,05 m² yüzölçümlü olan parsel “Arsa” vasıflıdır.
- Yapı ruhsatına göre 7561 ada 2 parsel üzerinde A, B, C ve D Blok olarak 4 adet blok projelendirilmiştir.
- Yapı ruhsatı ve mimari projeye göre A Blok 2 bodrum, zemin ve 5 normal kat olmak üzere toplam 8 katlı, B Blok 1 bodrum, zemin ve 5 normal kat olmak üzere toplam 7 katlı, C Blok 2 bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere 7 katlı ve D Blok 2 bodrum, zemin ve 3 normal kat olmak üzere 6 katlıdır.
- A blokta 6 adet işyeri ve 60 adet konut olmak üzere toplam 66 adet, B blokta tamamı konut olmak üzere, toplam 60 adet, C Bloкта tamamı konut olmak üzere toplam 60 adet ve D Bloкта tamamı konut olmak üzere toplam 60 adet bağımsız birim bulunmaktadır. Proje kapsamında toplam 246 adet bağımsız birim bulunmaktadır.
- Ruhsatlarına göre projenin toplam inşaat alanı 13.788,00 m²'dir.
- Proje kapsamında dairelerin tamamı 2+1 tipolojide tasarlanmıştır. Dairelerin tamamı tek tip olup brüt 60,00 m² alana sahiptir.

Gayrimenkullere ilişkin fotoğraflar eklerde yer almaktadır.

Blok	Kat	B.B. No	Net Alan, m ²	Brüt Alan, m ²	Tip	Yön	Cephe Sayısı
A	Zemin	2	41,72	60,00	2+1	K	1
A	Zemin	3	41,72	60,00	2+1	K	1
A	2	30	41,72	60,00	2+1	G-D	2
A	3	37	41,72	60,00	2+1	G	1
A	3	40	41,72	60,00	2+1	G-D	2
A	4	42	41,72	60,00	2+1	K	1
A	4	47	41,72	60,00	2+1	G	1
A	4	49	41,72	60,00	2+1	G	1
A	4	50	41,72	60,00	2+1	G-D	2
A	5	53	41,72	60,00	2+1	K	1
A	5	58	41,72	60,00	2+1	G	1
B	1	12	41,72	60,00	2+1	D	1
B	1	13	41,72	60,00	2+1	D	1
B	1	14	41,72	60,00	2+1	D	1
B	1	16	41,72	60,00	2+1	K-B	2
B	1	17	41,72	60,00	2+1	B	1
B	1	19	41,72	60,00	2+1	B	1
B	1	20	41,72	60,00	2+1	G-B	2
B	2	21	41,72	60,00	2+1	K-D	2
B	2	22	41,72	60,00	2+1	D	1
B	2	24	41,72	60,00	2+1	D	1

Blok	Kat	B.B. No	Net Alan, m ²	Brüt Alan, m ²	Tip	Yön	Cephe Sayısı
B	4	50	41,72	60,00	2+1	G-B	2
B	5	52	41,72	60,00	2+1	D	1
C	1. Bodrum	6	41,72	60,00	2+1	K-D	2
C	1	21	41,72	60,00	2+1	G-D	2
C	1	23	41,72	60,00	2+1	G	1
C	1	25	41,72	60,00	2+1	G-B	2
C	4	52	41,72	60,00	2+1	G	1
C	4	56	41,72	60,00	2+1	K-D	2
C	4	60	41,72	60,00	2+1	K-B	2
D	1. Bodrum	1	41,72	60,00	2+1	G-B	2
D	1. Bodrum	2	41,72	60,00	2+1	B	1
D	1. Bodrum	3	41,72	60,00	2+1	B	1
D	1. Bodrum	4	41,72	60,00	2+1	B	1
D	1. Bodrum	5	41,72	60,00	2+1	K-B	2
D	1. Bodrum	6	41,72	60,00	2+1	G-D	2
D	3	44	41,72	60,00	2+1	B	1
D	4	52	41,72	60,00	2+1	B	1
D	4	56	41,72	60,00	2+1	G-D	2
D	4	57	41,72	60,00	2+1	D	1

5.9 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Gayrimenkullerin ana ulaşım akslarına yakın konumlu olması,
- Yakın çevresinde nitelikli karma projelerin yer almış olması,
- Hızla gelişen ve nitelikli projelerin yoğun olduğu bir bölgede konumlu olmaları.

Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak etkileri.
- Bölgede benzer projelerin yoğun olması.
- C Blok-21, 23 ve 25 nolu taşınmazlar ile B Blok 20 nolu taşınmaz üzerinde ihtiyati tedbir şerhi bulunması ve taşınmazların dava sürecinin devam ediyor olması.

5.10 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

→ **Nilüfer Tapu Müdürlüğü’nde yapılan incelemelere göre;**

- **Beyan:** Taşınmazların tamamında 14.03.2022 tarih, 18802 yevmiye no ile “22/02/2022 tarihli yönetim planı” beyanı vardır.
- **İpotek:** A Blok 2, 3, B Blok 12, 13, 14, 21, 22, 24, C Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 23, D Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6 nolu taşınmazlar üzerinde 28.04.2022 tarih, 33311 yevmiye no ile “1. dereceden, F.B.K. süreli, faizsiz, 1.000.000.00 TL bedelli ipotek bulunmaktadır.

Borçlu Malik: TREND GYO A.Ş.

Alacaklı: Şerif Demir : Salih Kızı, Hüseyin Ertaş : Salih Oğlu, İskender Ertaş : Salih Oğlu, Rabiye Sargın : Salih Kızı, Nurdoğan Çetiner : Erdoğan Oğlu, Ali Çetiner : Erdoğan Oğlu, Muhterem Zeybek : Erdoğan Kızı, Ahmet Ertaş : Salih Oğlu

- **Şerh:** C Blok-21, 23 ve 25 nolu taşınmazlar ile B Blok 20 nolu taşınmaz üzerinde 02.03.2022 tarih, 15395 yevmiye no ile “Bursa 14. Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 02/03/2022 tarih 2022/63E sayılı mahkeme müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: tapu iptali ve tescil (satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan) dava nedeniyle kat irtifakı ve kat mülkiyeti sonucunda oluşacak C-21, C-23, C-25 ve B-20 nolu bağımsız bölümlere isabet edecek şekilde üçüncü kişilere devir ve temlikinin önlenmesi amacıyla)” ihtiyati tedbir şerhi bulunmaktadır.
- **C-21, C-23, C-25 ve B-20 Nolu Bağımsız Bölümlere Yönelik Mahkeme Kararı:** Bursa 14. Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 22.02.2022 dava tarihli, 24.02.2022 ara karar tarihli ve 2022/63 esas nolu “Tapu İptali ve Tesciline (Satış Vaadi Sözleşmesinden Kaynaklanan)” yönelik mahkeme kararı bulunmaktadır.

5.11 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.12 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu gayrimenkul için “konut ve işyerlerinin” bulunduğu proje geliştirilmiş olup, en etkin ve verimli kullanımlarının karma proje içerisinde nitelikleri yönünde olacağı düşünülmektedir.

5.13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

5.14 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor'un 5.3, 5.5, 5.6, 5.7 ve 5.10'uncu bölümlerinde verilmiştir. İncelenen başlıklar altında taşınmazın hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanılmamıştır.

5.15 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.8'inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, bağımsız bölüme önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Satılık Konut Emsal Araştırması



No	İlgili	Bina Kat Sayısı	Daire Katı	Tipi	Yapı Yaşı	Brüt Alanı, m ²	Tahmin Edilen Alan, m ²	Satış Fiyatı, ₺	Birim Değeri, ₺/m ²
1	Balkan Emlak (0533 654 09 07)	5	3	2+1	0	60,00	60,00	1.600.000,00	26.666,67
2	Bizim Gayrimenkul (0545 105 28 58)	5	1	2+1	1	75,00	55,00	1.475.000,00	26.818,18
3	Özgel Gayrimenkul Mülk Yönetimi (0549 500 17 33)	5	2	2+1	2	64,00	50,00	1.349.000,00	26.980,00
4	Secem Gayrimenkul (0544 221 16 16)	8	8	2+1	0	80,00	60,00	1.590.000,00	26.500,00
5	Gayrimenkul Yeri (0538 469 60 67)	5	4	2+1	1	78,00	60,00	1.650.000,00	27.500,00
6	Macit Gayrimenkul (0533 978 16 61)	5	3	2+1	0	75,00	55,00	1.550.000,00	28.181,82

Emsal Düzeltme Tablosu

Emsal Analizi						
Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m ²	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
	26.667	26.818	26.980	26.500	27.500,00	28.181,82
Pazarlık Payı	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	15,00%	15,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m²	24.000,00	24.136,36	24.282,00	23.850,00	23.375,00	23.954,55
Büyükklük	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Büyükklüğe İlişkin Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Konum	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Konumuna Göre Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Manzara	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Manzaraya Göre Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Daire Tipi	2+1	2+1	2+1	2+1	2+1	2+1
Cephe Sayısına Göre Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Yapı Yaşı	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Yaşa Göre Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Düzeltme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m²	24.000,00	24.136,36	24.282,00	23.850,00	23.375,00	23.954,55
Ortalama Birim Değer, ₺/m²	23.932,98					

Emsal düzeltme sonrası konut m² birim değeri ortalama **23.950,00 ₺/m²** olarak hesaplanmıştır.

6.4 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan daire emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri şerefiyelendirme çalışması yapılarak gerçekleştirilmiştir.

Kullanılan Kriterler

Şerefiye çalışmasına konu olan proje için öncelikli olarak proje içinde birbirlerine göre avantajlı-dezavantajlı olan özellikleri ile değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi yüzde oranı olarak belirlenmiş, şerefiye katsayıları ile takdir edilen taban birim değer üzerinden şerefiyelendirme çalışması sonuçlandırılmıştır.

- **Yön:** Bağımsız bölümlerin ana ve ara yönlere göre konumları şerefiyelendirme çalışmasına dahil edilmiştir. Güneş ışığından faydalanma, rüzgarın etkisi gibi iklimsel koşulların toplam etkisi bu başlık altında değerlendirilmiştir. Bu kriterde örneğin güneyin kuzeye, doğunun batıya göre avantajlı ve tercih edilir olduğu kabul edilmektedir.
- **Daire Cephe Sayısı:** Bağımsız bölümlerin ara ya da köşe konumlu olmaları, cephe sayıları bakımından, yön ve manzaradan faydalanma imkanlarını artırması sebebi ile çalışmaya kriter olarak dahil edilmiştir.
- **Manzara:** Projede peyzaj, şehir (cadde/sokak), komşu parsel, blok (proje içinde blok tarafından cephe kapanması) manzaralı çalışmaya dahil edilmiştir.
- **Kat:** Bağımsız bölümlerin bulunduğu katlar şerefiye kriteri olarak alınmıştır.

Blok	Kat	BB No	Net Alan, m ²	Brüt Alan, m ²	Tip	Yön	Cephe Sayısı	Toplam Puanı	Taban Birim Değer, ₺	Şerefiyeli Birim Değer, ₺	Değer, ₺	Düzeltilmiş Değer, ₺ (KDV Hariç)	Düzeltilmiş Değer, ₺ (%1 KDV Dahil)
A	Zemin	2	41,72	60,00	2+1	K	1	7,50%	19.500,00	20.962,50	1.257.750,0000	1.260.000,0000	1.272.600,0000
A	Zemin	3	41,72	60,00	2+1	K	1	7,50%	19.500,00	20.962,50	1.257.750,0000	1.260.000,0000	1.272.600,0000
A	2	30	41,72	60,00	2+1	G-D	2	20,50%	19.500,00	23.497,50	1.409.850,0000	1.410.000,0000	1.424.100,0000
A	3	37	41,72	60,00	2+1	G	1	32,00%	19.500,00	25.740,00	1.544.400,0000	1.545.000,0000	1.560.450,0000
A	3	40	41,72	60,00	2+1	G-D	2	25,50%	19.500,00	24.472,50	1.468.350,0000	1.470.000,0000	1.484.700,0000
A	4	42	41,72	60,00	2+1	K	1	27,50%	19.500,00	24.862,50	1.491.750,0000	1.490.000,0000	1.504.900,0000
A	4	47	41,72	60,00	2+1	G	1	37,00%	19.500,00	26.715,00	1.602.900,0000	1.605.000,0000	1.621.050,0000
A	4	49	41,72	60,00	2+1	G	1	37,00%	19.500,00	26.715,00	1.602.900,0000	1.605.000,0000	1.621.050,0000
A	4	50	41,72	60,00	2+1	G-D	2	30,50%	19.500,00	25.447,50	1.526.850,0000	1.525.000,0000	1.540.250,0000
A	5	53	41,72	60,00	2+1	K	1	32,50%	19.500,00	25.837,50	1.550.250,0000	1.550.000,0000	1.565.500,0000
A	5	58	41,72	60,00	2+1	G	1	42,00%	19.500,00	27.690,00	1.661.400,0000	1.660.000,0000	1.676.600,0000
B	1	12	41,72	60,00	2+1	D	1	12,00%	19.500,00	21.840,00	1.310.400,0000	1.310.000,0000	1.323.100,0000
B	1	13	41,72	60,00	2+1	D	1	12,00%	19.500,00	21.840,00	1.310.400,0000	1.310.000,0000	1.323.100,0000
B	1	14	41,72	60,00	2+1	D	1	12,00%	19.500,00	21.840,00	1.310.400,0000	1.310.000,0000	1.323.100,0000
B	1	16	41,72	60,00	2+1	K-B	2	21,00%	19.500,00	23.595,00	1.415.700,0000	1.415.000,0000	1.429.150,0000
B	1	17	41,72	60,00	2+1	B	1	21,00%	19.500,00	23.595,00	1.415.700,0000	1.415.000,0000	1.429.150,0000
B	1	19	41,72	60,00	2+1	B	1	21,00%	19.500,00	23.595,00	1.415.700,0000	1.415.000,0000	1.429.150,0000
B	1	20	41,72	60,00	2+1	G-B	2	16,50%	19.500,00	22.717,50	1.363.050,0000	1.365.000,0000	1.378.650,0000
B	2	21	41,72	60,00	2+1	K-D	2	20,00%	19.500,00	23.400,00	1.404.000,0000	1.405.000,0000	1.419.050,0000
B	2	22	41,72	60,00	2+1	D	1	17,00%	19.500,00	22.815,00	1.368.900,0000	1.370.000,0000	1.383.700,0000
B	2	24	41,72	60,00	2+1	D	1	17,00%	19.500,00	22.815,00	1.368.900,0000	1.370.000,0000	1.383.700,0000
B	4	50	41,72	60,00	2+1	G-B	2	31,50%	19.500,00	25.642,50	1.538.550,0000	1.540.000,0000	1.555.400,0000
B	5	52	41,72	60,00	2+1	D	1	32,00%	19.500,00	25.740,00	1.544.400,0000	1.545.000,0000	1.560.450,0000
C	1. Bodrum	6	41,72	60,00	2+1	K-D	2	12,50%	19.500,00	21.937,50	1.316.250,0000	1.315.000,0000	1.328.150,0000
C	1	21	41,72	60,00	2+1	G-D	2	17,50%	19.500,00	22.912,50	1.374.750,0000	1.375.000,0000	1.388.750,0000
C	1	23	41,72	60,00	2+1	G	1	14,00%	19.500,00	22.230,00	1.333.800,0000	1.335.000,0000	1.348.350,0000
C	1	25	41,72	60,00	2+1	G-B	2	17,00%	19.500,00	22.815,00	1.368.900,0000	1.370.000,0000	1.383.700,0000
C	4	52	41,72	60,00	2+1	G	1	29,00%	19.500,00	25.155,00	1.509.300,0000	1.510.000,0000	1.525.100,0000
C	4	56	41,72	60,00	2+1	K-D	2	37,50%	19.500,00	26.812,50	1.608.750,0000	1.610.000,0000	1.626.100,0000
C	4	60	41,72	60,00	2+1	K-B	2	36,00%	19.500,00	26.520,00	1.591.200,0000	1.590.000,0000	1.605.900,0000
D	1. Bodrum	1	41,72	60,00	2+1	G-B	2	6,50%	19.500,00	20.767,50	1.246.050,0000	1.245.000,0000	1.257.450,0000
D	1. Bodrum	2	41,72	60,00	2+1	B	1	2,00%	19.500,00	19.890,00	1.193.400,0000	1.195.000,0000	1.206.950,0000
D	1. Bodrum	3	41,72	60,00	2+1	B	1	2,00%	19.500,00	19.890,00	1.193.400,0000	1.195.000,0000	1.206.950,0000
D	1. Bodrum	4	41,72	60,00	2+1	B	1	2,00%	19.500,00	19.890,00	1.193.400,0000	1.195.000,0000	1.206.950,0000
D	1. Bodrum	5	41,72	60,00	2+1	K-B	2	5,00%	19.500,00	20.475,00	1.228.500,0000	1.230.000,0000	1.242.300,0000
D	1. Bodrum	6	41,72	60,00	2+1	G-D	2	13,50%	19.500,00	22.132,50	1.327.950,0000	1.330.000,0000	1.343.300,0000
D	3	44	41,72	60,00	2+1	B	1	22,00%	19.500,00	23.790,00	1.427.400,0000	1.425.000,0000	1.439.250,0000
D	4	52	41,72	60,00	2+1	B	1	27,00%	19.500,00	24.765,00	1.485.900,0000	1.485.000,0000	1.499.850,0000
D	4	56	41,72	60,00	2+1	G-D	2	38,50%	19.500,00	27.007,50	1.620.450,0000	1.620.000,0000	1.636.200,0000
D	4	57	41,72	60,00	2+1	D	1	36,50%	19.500,00	26.617,50	1.597.050,0000	1.595.000,0000	1.610.950,0000

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında, Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır. Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin özellikleri (kat, konum, tip, büyüklük, yapı yaşı, manzara vb.) dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan dairelerin emsal araştırmaları yapılmıştır. Bölgede alınan emsallerin her biri için emsal analizi yapılarak ortalama m² birim değer hesabı yapılmıştır. Çalışmanın devamında şerefiye çalışmasına konu olan taşınmazlar için öncelikli olarak proje içinde birbirlerine göre avantajlı-dezavantajlı olan özellikleri ile değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi yüzde oranı olarak belirlenmiş, şerefiye katsayıları ile takdir edilen taban birim değer üzerinden değerlendirme çalışması sonuçlandırılmıştır.

Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca inşaaat başlanması için alınması gereken yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği

Resmî Gazete Tarihi: 28.05.2013 Resmî Gazete Sayısı: 28660

Yedinci Bölüm

Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar

Madde 22: (Değişik:RG-23/1/2014-28891)

Birinci Fıkra a Bendi (Değişik: RG-9/10/2020-31269): Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

Birinci Fıkra b Bendi (Değişik:RG-2/1/2019-30643):Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkroda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

Birinci Fıkra c Bendi: Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi

Madde 30: (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. (Değişik ikinci cümle:RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.

Birinci Fıkra j Bendi: Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez.

Şerh: B Blok 20 nolu taşınmaz ile C Blok-21, 23 ve 25 nolu taşınmazlar üzerinde 02.03.2022 tarih, 15395 yevmiye no ile “Bursa 14. Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 02/03/2022 tarih 2022/63E sayılı mahkeme müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: tapu iptali ve tescil (satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan) dava nedeniyle kat irtifakı ve kat mülkiyeti sonucunda oluşacak B-20, C-21, C-23, C-25 nolu bağımsız bölümlere isabet edecek şekilde üçüncü kişilere devir ve temlikinin önlenmesi amacıyla)” ihtiyati tedbir şerhi bulunmaktadır.

Söz konusu şerhin bulunduğu taşınmazlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 22. Madde Birinci Fıkra j Bendi (Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez.) gereğince üçüncü kişilere devir ve temlik edilemez. Diğer yandan proje başladığından beri portföyde bulunan bu gayrimenkuller mevcut ihtiyati tedbir nedeniyle portföyden çıkarılamayacağından dava sonuna kadar hukuki kısıtlar nedeniyle portföyde kalmak zorundadır.

Rapor’un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.5 İmar Durum Bilgileri, 5.6 Yasal İzin ve Belgeler, 5.10 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler ile birlikte Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin yukarıda incelenen maddelerine istinaden rapora konu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Bağımsız Bölüm” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından; Bursa İli Nilüfer İlçesi, Görükle/Dumlupınar Mahallesi, 7561 ada 2 parsel üzerinde yer alan 40 adet konut nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği güncel rayiç değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Söz konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "**Bağımsız Bölüm**" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu Bursa İli Nilüfer İlçesi, Görükle/Dumlupınar Mahallesi, 7561 ada 2 parsel üzerinde yer alan 40 adet konut nitelikli taşınmaz için takdir edilen toplam değerler aşağıdaki gibidir.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR EDİLEN DEĞERLER	
Gayrimenkullerin Toplam Değeri (KDV Hariç)	56.770.000,00
Gayrimenkullerin Toplam Değeri (KDV Dahil)	57.337.700,00

İşlay ŞANLISOY
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404846

Hasan Serhat BERKLİ
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403376

Yasin PEKTAŞ
Jeodezi ve Fotogrametri
Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400446