
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN
ADMER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

RAPOR NO:
ÖZEL-2025-0295

TARİH:
31.12.2025

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Görükle-Dumlupınar Mahallesi, Şosa Motor Mevkii

7561 Ada, 2 Parsel

A Blok 2Bağımsız Bölüm Nolu,

B Blok 20 Bağımsız Bölüm Nolu,

C Blok 21,23 ve 25 Bağımsız Bölüm Nolu, Konut Vasıflı Taşınmazların

Değerleme Raporu

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Raporun tarihi
- 1.2 Raporun numarası
- 1.3 Raporun Türü/ Başlık
- 1.4 Raporu hazırlayanların ad ve soyadları
- 1.5 Sorumlu değerlendirme uzmanının adı soyadı
- 1.6 Değerleme tarihi
- 1.7 Dayanak sözleşmenin tarih ve numarası
- 1.8 Raporun, SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama ve değerlemenin amacı
- 1.9 Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

BÖLÜM 2: KURULUŞ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 2.1 Kuruluşun unvanı ve adresi
- 2.2 Müşteriyi tanıtıcı bilgiler ve adresi
- 2.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar
- 2.4 İşin kapsamı

BÖLÜM 3: GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları hakkında bilgiler
 - 3.1.1 Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı,
 - 3.1.2 Gayrimenkulün tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları hakkında bilgiler
- 3.2 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi
- 3.3 Gayrimenkul ile ilgili varsa, son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi
- 3.4 Gayrimenkulün ve bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler
- 3.5 Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar
- 3.6 Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler vb.) ilişkin bilgiler
- 3.7 Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanım izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerin alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi
- 3.8 Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi
- 3.9 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama
- 3.10 Varsa, gayrimenkulün enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi

BÖLÜM 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

- 4.1 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler
- 4.2 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri
- 4.3 Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri
- 4.5 Değerlemede Kullanılan Varsayımlar
- 4.6 Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeyle ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler
- 4.7 Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi
- 4.8 Gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi

BÖLÜM 5. Kullanılan değerlendirme yöntemleri

- 5.1 Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa)
 - 5.1.a. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni
 - 5.1.b. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı
 - 5.1.c. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler
 - 5.1.d. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar
 - 5.1.e. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)
- 5.2 Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa)
 - 5.2.a. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni
 - 5.2.b. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç
 - 5.2.c. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar
 - 5.2.d. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)
- 5.3 Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa)
 - 5.3.a. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni
 - 5.3.b. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar
 - 5.3.c. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler
 - 5.3.d. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)
- 5.4 Diğer tespit ve analizler (değerleme işinin gerektirmesi halinde)
 - 5.4.a. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler)
 - 5.4.b. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

- 5.4.c. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri
- 5.4.d. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar
- 5.4.e. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi
- 5.4.f. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

BÖLÜM 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

- 6.1 Farklı değerlendirme yöntemleri ile analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen metodların ve nedenlerinin açıklaması
- 6.2 Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçeleri
- 6.3 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş
- 6.4 Varsa, gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipotekler ile ilgili görüş
- 6.5 Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi
- 6.6 Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulup bulunulmadığına dair bilgi
- 6.7 Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi
- 6.8 Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olup olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş

BÖLÜM 7. SONUÇ

- 7.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi
- 7.2 Nihai değer takdiri
- 7.2.1. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması
- 7.2.2. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi

Rapor eki

- a) Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin tapu örneği, plan, proje, ruhsat, şema, fotoğraf ve benzeri bilgi ve belgeler
- b) Gayrimenkule ilişkin sözleşmelerin (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, hasılat paylaşımı sözleşmeler vb.) örnekleri
- c) Raporu imzalayan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının Gayrimenkul Değerleme Lisans belgelerinin örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından verilen Mesleki Tecrübe belgelerinin örnekleri

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Rapor Tarihi : 31.12.2025
- 1.2 Rapor Numarası : ÖZEL-2025-0295
- 1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli (Kapsamlı Anlatımlı) Rapor
- 1.4 Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları : Mustafa Görkem KARAKÖSE(Uzman Yardımcısı)
Celal Evren FİLHAK
- 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı : İlkay GÜRIŞIK
Ali GÜRIŞIK
- 1.6 Değerleme Tarihi : 29.12.2025
- 1.7 Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi : 295/08.12.2025
- 1.8 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama ve değerlemenin amacı : Sermaye Piyasası Kanunu kapsamındaki ihraççılar ve sermaye piyasası kurumları tarafından kamuya açıklanan ve/veya Kurul'a iletilen finansal raporların hangi kaleminde gösteriliyor olursa olsun gayrimenkul, gayrimenkul projesi, bir gayrimenkule dayalı hak ve faydalar gibi konularda hazırlananlar ile varlıkların değer düşüklüğünün ve/veya karşılık ayrılmasına gerek olmadığının tespiti vb. amaçla değerlendirme raporunun düzenlenmesidir.

1.9 Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Rapor Tarihi	Rapor No	Hazırlayan Uzman/lar	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nihai Değer (KDV Hariç)

BÖLÜM 2

KURULUŞ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Kuruluşun Unvanı ve Adresi

Admer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 17.08.2021 tarih ve Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 1.104.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz;

Yurt Mahallesi Kasım Ener Blv. Ahmet Sağyaşar Apt. No:14/E Çukurova/ ADANA adresinde hizmet vermektedir.

Tel: 0322 503 73 39 Faks: -. www.admerdegerleme.com

e-mail: info@admerdegerleme.com

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Ticari Unvan	Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Kuruluş Tarihi	09/08/2007
Ticaret Sicil No	599791
Ticaret Odası	İstanbul Kadıköy Vergi Dairesi Müdürlüğü
Vergi Kimlik No	0690476808
Vergi Dairesi	Kadıköy
Mersis No	0069047680800020
Şirket Sermayesi	300.000.000,00 TL
Adresi	Eğitim Mah. Poyraz Sk. Er Togay İş Merkezi No : 3 İç Kapı No:21 Kadıköy / İstanbul
Web Sitesi	www.trendgyo.com.tr
Kayıtlı E posta Adresi	info@trendgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Görükle-Dumlupınar Mahallesi sınırları içinde yer alan kat mülkiyetli 7561 Ada,2 Parsel A Blok 2 BB Nolu, B Blok 20 BB Nolu, C Blok 21,22 ve 25 BB Nolu konut vasıflı taşınmazların adil piyasa (pazar) değeri çalışmasıdır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Görükle-Dumlupınar Mahallesi sınırları içinde yer alan kat mülkiyetli 7561 Ada,2 Parsel A Blok 2 BB Nolu, B Blok 20 BB Nolu, C Blok 21,22 ve 25 BB Nolu konut vasıflı taşınmazların adil piyasa (Pazar)değeri tespit edilecektir.

- Bu değerlendirme çalışması Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde hazırlanmıştır. Raporda görev alan değerlendirme uzmanları bu standartlara göre tüm önemli girdilerin uygunluğunu değerlendirecek, varsa tüm sapmaların niteliklerini belirtecektir.
- Değerlemeyi gerçekleştirenlerin değerlendirme konusu varlıkla veya değerlendirme görevinin ilgili diğer tarafıyla bu raporu hazırlama görevi dışında herhangi bir ilişkisi veya bağlantısı bulunmamaktadır.

- Değerlemeyi gerçekleştirenlerin önyargısız ve tarafsız bir değerlendirme yapma kabiliyetini sınırlandıracak başka etkenler bulunmamaktadır.
- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi ‘rapor bilgileri’ kısmında belirtilmiştir. Uzman, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik ve fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden dolayı sorumluluk taşımaz.
- Raporda sunulan fikirler ve sonuçlar sadece bu işbirliği için geçerlidir. Raporun kapsamı dışında kullanılamazlar.
- Raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular, cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Uzman, söz konusu gayrimenkulü ve çevreyi bizzat incelemiştir. Değerlemeyi gerçekleştirenler raporda belirtilenler dışında başka bir yardım almamıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.1.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

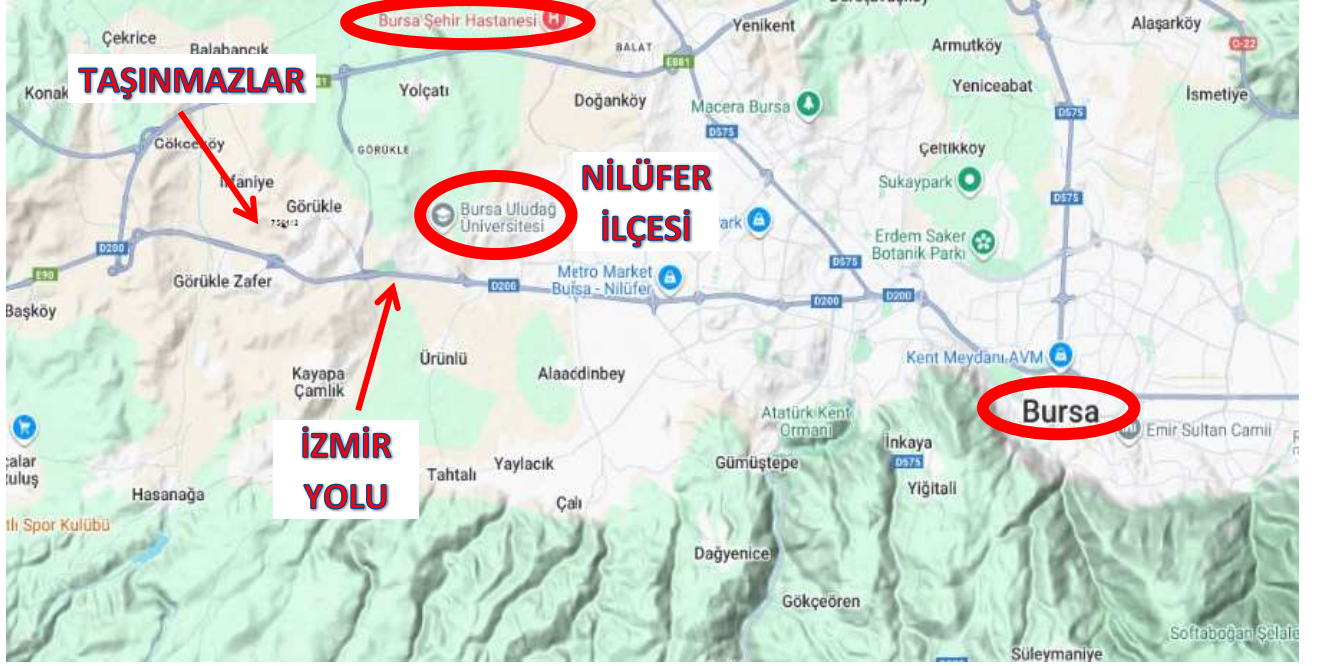
Ekspertize konu taşınmazlar, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Dumlupınar Mahallesi, Atatürk Bulvarı, Trend Bulvar Evleri, A Blok Dış Kapı No:101A İç Kapı No: 2, B Blok Dış Kapı No:101B İç Kapı No: 20 ve C Blok Dış Kapı No:101C İç Kapı No: 21,23 ve 25 posta adresinde yer almakta olup(**Taşınmazların UAVT Kodları Ekte Verilmiştir**), tapuda Görükle-Dumlupınar Mahallesi 7561 ada, 2 parsel üzerinde bulunan A Blok 2 Bb Nolu ,B Blok 20 Bb nolu ve C Blok 21,23 ve 25 Bb Nolu konutlardır

Konu gayrimenkullerin bulunduğu parsel ulaşım için; Nilüfer İlçesi Dumlupınar Mahallesi'nin ana arterlerinden olan Anafartalar Caddesi ile Atatürk Bulvarının kesiştiği nokta referans alınır. Atatürk Bulvarının üzerinden batı istikametinde yaklaşık 840 metre ilerlenip sol yönde yer alan değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu parsel ulaşılır. Ana taşınmazın bulunduğu parsel kuzey cepheden Atatürk Bulvarına, Güney cepheden 466. Sokağa, Batı ve Doğu cepheden komşu parsellere cephelidir.

Söz konusu taşınmazlar Bursa İlının 22 Km, Nilüfer İlçesinin 14 Km batısında İzmir Yolunun kuzeyinde, şehrin ve ilçenin gelişme alanında yer almaktadır.

Bölge konut alanı olarak planlanmış olup bu şekilde de gelişmektedir. Genel olarak 5-7 katlı apartmanlardan oluşmaktadır. Bu apartmanların zemin katları iş yeri veya mesken, normal katları ise tamamen mesken olarak kullanılmaktadır. Uludağ üniversitesinin 3 Km batısında yer alan bölge öğrenciler ve orta gelir grubu tarafından tercih edilmektedir.

Söz konusu taşınmazların yakın çevresinde, Görükle Trafo Merkezi ve Görükle Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi bulunmaktadır. Bölgede yol, elektrik, su, doğal gaz, kanalizasyon altyapıları büyük oranda tamamlanmış durumdadır.





3.1.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

26-12-2025 tarihinde TKGM web portalından alınan tapu kaydına göre ana gayrimenkulün bilgileri ve gayrimenkullerin tapu kayıtları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİSİ	
İLİ	: BURSA
İLÇESİ	: NİLÜFER
MAHALLESİ	: GÖRÜKLE/DUMLUPINAR
MEVKİİ	: ŞOSA MOTOR
ADA NO	: 7561
PARSEL NO	: 2
YÜZÖLÇÜMÜ	: 6.329,05 m ²
NİTELİĞİ	: Bir Adet Yedi Katlı Betonarme Apartman ,Ofis, İşyeri Bir Adet Yedi Katlı Betonarme Apartman, İki Adet Atı Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası

BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ									
BLOK	KAT	BB	NİTELİK	ARSA PAY/PAYDA	CİLT	SAYFA	TAPU TARİH	YEVMIYE	MALİK/HİSSE
A	ZEMİN	2	KONUT	42642/11392290	392	38684	14.03.2022	18802	TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
B	1	20	KONUT	45210/11392290	392	38768			
C	1	21	KONUT	41982/11392290	393	38829			
C	1	23	KONUT	41982/11392290	393	38831			
C	1	25	KONUT	41982/11392290	393	38833			

3.2 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

26.12.2025 Tarihinde TKGM web portalından alınan tapu kayıtlarına göre;

Beyanlar Hanesinde:

-....KM ne Çevrilmiştir. (30.05.2024 tarih, 32816 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)

-Yönetim Planı : 22/02/2022 (14.03.2022 tarih, 18802 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)

Şerhler Hanesinde:

-İhtiyati Tedbir: Bursa 14.Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 02/03/2022 Tarih 2022/63e Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle (Açıklama: Tapu İptali ve Tescil (Satış Vaadi Sözleşmesinden Kaynaklanan) Dava Nedeniyle Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti Sonucunda Oluşacak C-21,C-23,C-25 ve B-20 Nolu Bağımsız Bölümlere İsabet Edecek Şekilde Üçüncü Kişilere Devir ve Temlikinin Önlenmesi Amacıyla) (02.03.2022 tarih, 15395 yevmiye) (B-20, C-21, C-23, C-25 nolu taşınmazlar üzerinde)

-Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır. (Bursa 14.Asliye Hukuk Mahkemesi nin 27/11/2025 tarih 2025/151 ESAS sayılı Mahkeme Kararı yazısı ile) (28.11.2025 tarih, 82696 yevmiye) (B-20, C-21, C-23, C-25 nolu taşınmazlar üzerinde)

06/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 48 nci ve 49 uncu maddelerine dayanılarak düzenlenmiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliğine göre söz konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı bünyesinde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

3.3 Gayrimenkul ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Söz konusu taşınmazlar **müştereken** 14-03-2022 tarih ve 18802 yevmiye numarası ile Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işlemi ile ‘‘ Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’’ adına tescil edilmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Nilüfer İlçe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü web sitesinden alınan bilgiye göre 15.11.2012 tarih ve 1167 sayılı 1/1000 ölçekli Görükle Uygulama İmar Planı Revizyonu

kapsamında “Ayrık Nizamda Konut alanı imarlı Kaks:1,25 ve Hmax:5 kat yükseklik” yapılaşma şartına sahiptir.

Parsel, belediye sınırları içinde, 1/1000 ölçekli imar planı kapsamında, parselasyonu ve 18. Madde uygulaması yapılmış, net parsel olup parsel alanında başkaca bir kesinti yapılması söz konusu değildir.

3.5 Gayrimenkul için Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Gayrimenkuller için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı vb. herhangi bir tespit bulunmamaktadır.

3.6 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Gayrimenkuller için hazırlanmış satış vaadi, kat karşılığı, hasılat paylaşımı vb. sözleşme bulunmamaktadır.

3.7 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri için Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Nilüfer Belediyesi’nde yapılan araştırmaya göre ana gayrimenkulün imar arşiv dosyasında,

30.12.2020 tarih ve 1115/10 sayılı yeni yapı ruhsatı,

26.07.2021 tarih ve 1115/10 sayılı isim değişikliği yapı ruhsatı

26.02.2024 tarihli ve 591/19 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi,

21.02.2022 onay tarihli mimari projesi olduğu öğrenilmiştir.

Ana taşınmaz için belediyede alınmış herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul için 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu kapsamında bütün denetimlerinin Bursa EC Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından tamamlanarak 26.02.2024 tarihli ve 591/19 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi almıştır.

3.9 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme çalışması belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır.

3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller 7561 Ada 2 parsel üzerinde A Blok 2 Bb Nolu B Blok 20 BB Nolu ve C Blok 21,23 ve 25 BB Nolu Konut niteliğindedir. Taşınmazlara ait 16.09.2023 tarihli Y2216B0EC0C99 sayılı C Sınıfı enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Bursa İli:

Türkiye'nin nüfus bakımından dördüncü büyük ili olan Bursa ilinin merkezi olan şehir. Bursa il merkezinin rakımı (deniz seviyesinden yüksekliği) ortalama 155 metredir.

Türkiye'nin en önemli sanayi kentlerindendir ve 2024 itibarıyla ülkede en fazla ihracat gerçekleştiren iller sıralamasında 4. sırada yer alır. Yüz ölçümü 10.886,38 km² dir. Nüfusu 3.238.618 kişidir.

Bursa ilinin ilçeleri; Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım, Büyükorhan, Gemlik, Gürsu, Harmanlık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, Mustafakemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi ve Yenişehir'dir.

Bursa ili genellikle ılıman bir iklime sahiptir. Ancak, iklim bölgelere göre de değişiklik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizi'nin yumuşak ve ılık iklimine karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşmaktadır.

Bursa otomotiv, tekstil, makine ve gıda sanayi sektörlerinde söz sahibidir. Tarihte ilk havlu üretiminin Bursa'da gerçekleştiği söylenir. Günümüzde de havlu üretimi ve ihracatı gerçekleştirilir. İpek üretimi ve bıçakçılık eskiden Bursa'nın dünyaca tanınmasını sağlarken bu sektörler şu anda bitme noktasına gelmiştir.

Bursa ilinde yer alan Bursa, İnegöl, Karacabey, Mustafakemalpaşa, İznik ve Orhangazi Ovaları gibi geniş ve verimli ovalar şehri önemli bir sulu tarım merkezi haline getirmiştir. Ayrıca İznik ve Uluabat gölleri, Mustafakemalpaşa Çayı ve Uludağ'dan doğan kaynaklarla beslenen Nilüfer Çayı, Göksu Çayı, Koca Dere, Kara Dere, Aksu Deresi gibi doğal su kaynaklarıyla Bursa, Evliya Çelebi'nin dediği gibi adeta bir su şehridir. Bu zengin su kaynaklarını çeşmeler ve sebillerle süsleyen Bursa, bugün de termal tesisleriyle sağlık ve şifa turizmine öncülük etmektedir.

Ovaları ve su kaynaklarının yanı sıra Bursa, doğu-batı ekseninde uzanan sıradağlarıyla da dikkat çekmektedir. Bunlar arasında en önemlisi ise 2.543 metrelik yüksekliğiyle Marmara Bölgesi'nin en yüksek dağı olan ve ülkemizde kış turizminin merkezi konumundaki Uludağ'dır.

Nilüfer İlçesi:

Doğusu Osmangazi, batısı Karacabey ve kısmen Mustafakemalpaşa, kuzeyi Mudanya, güneyi Orhaneli ilçesi ile çevrili olup toplam yüzölçümü 423.181 dönümdür. Nüfusu 518.382 kişidir. 64 mahallesi vardır.

Nilüfer, ilçe merkezi hızlı bir kentsel gelişme gösterirken, yeşil dokunun korunup, zenginleştirilmesi için de özel çabalar sarf edilmektedir. Yemyeşil piknik alanlarıyla, hafta sonunu doğa ile baş başa geçirmek isteyenler için de cazip alternatifler sunuyor. Misi piknik alanı, Balat piknik alanı ve Atatürk Kent Ormanı alanı, piknik yaparak yorgunluk atmak isteyenler için kentin en güzel seçeneklerini oluşturuyor.

Yeni yapılanan bir bölge olmanın da avantajıyla, kent planlamasından, çevresel şartlara kadar her konuda çağdaş standartlara sahip olan Nilüfer, bu yönüyle kısa sürede Bursa'nın cazibe merkezi olmuş bir ilçedir. Bu nedenle de Bursa'da nüfus artış hızı en fazla olan yerleşim yeridir.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Dünya Geneli Ekonomik Görünüm

Dünya genelinde salgın hastalık ve bölgesel savaşlar sebebiyle yaşanan dalgalanmalar, ekonomik göstergeleri derinden etkilemiştir. 8.2 milyar insan nüfusuna ulaşan dünyada Afrika kıtasında %2, Amerika ve Asya kıtasında %1 nüfus artışı gözlemlenirken Avrupa kıtasında nüfus artışı yatay seyretmiştir. Doğum oranlarının düşüklüğü ekonomik faaliyetlerin de azalmasına etki oluşturmuştur. Küresel enflasyon göstergeleri incelendiğinde nüfus artışının yanı sıra bölgesel savaşlar ve salgın hastalık sonrası yaşanan resesyon dönemi henüz tam olarak atlatılamamıştır.

Verilere göre ABD ve Çin ekonomilerinin AB ekonomisinin üzerinde performans göstermiştir. Buna karşın ekonomik ambargolar ve çeşitli vergilendirmeler ile Çin'in ekonomik faaliyetlerinin daraldığı, %5,4 büyüme yakalamasına karşın bütçesinin GSYİH'ya oranı -%5,8 olarak kayıtlara geçmiştir. Yaşanan bu gelişmeyi gayrimenkul sektöründeki kriz ve inşaat şirketlerinin finansal krize girmesi takip etmiştir. Rusya'nın Ukrayna ile olan savaşından dolayı ülkelerin Rusya'ya uyguladığı yaptırımlar sadece Rusya'nın ekonomisini etkilemekle kalmamış, özellikle doğalgaz tedariki başta Almanya olmak üzere tüm AB ülkelerinin enerji fiyatlarından kaynaklı maliyet artışları yaşamasına sebep olmuştur. Covid salgını sonrası resesyona giren ve ekonomik faaliyetlerini toparlamaya çalışan AB'nin maliyetlerindeki bu artış rekabet şansını zayıflattığı gibi ithalat süreçlerinde de tasarrufa gitmesine sebep olmuş, AB ile yoğun ticari faaliyet yürüten diğer ülkelerin de ekonomik olarak süreçten etkilenmesine sebep olmuştur.

Kuzey Afrika ve Ortadoğu için Suriye iç savaşının bitmesi olumlu bir etki yaratmış olmakla beraber İsrail ile Filistin arasında yaşanan savaş bölgedeki istikrarın negatif yönde etkilenmesine sebep olmuştur. Özellikle Gazze'de yaşanan insanlık dramı tüm dünya ülkeleri tarafından tepkiyle karşılanmış, bölgenin istikrara kavuşmasına yönelik beklentileri negatif etkilemiştir.

ABD'nin başkanlık seçimleri sonrası yeniden iktidara gelen Trump yönetiminin başta Çin olmak üzere birçok ülkeye uygulamaya başladığı gümrük verileri ve çeşitli yaptırımlar, yatırımcıların başta gelişmekte olan ülkeler olmak üzere birçok ülkeye yatırım yapmasına engel oluşturmaya başlamıştır.

Meksika ile yaşanan düzensiz göçmen krizi ve Kanada ile yaşanan sınır anlaşmazlıkları vergisel bir cezalandırma sistemi ile çözülmeye çalışılmaktadır. Rusya ile Ukrayna arasındaki savaşın akıbetini belirlemek üzere uzlaştırıcı rol üstlenen Trump yönetimi henüz bu noktada bir başarı kaydedemezken dünya deniz ticaretinin önemli denizlerinde ve körfezlerinde yaşanan terör saldırılarına karşı da etkili bir adım atamamıştır.

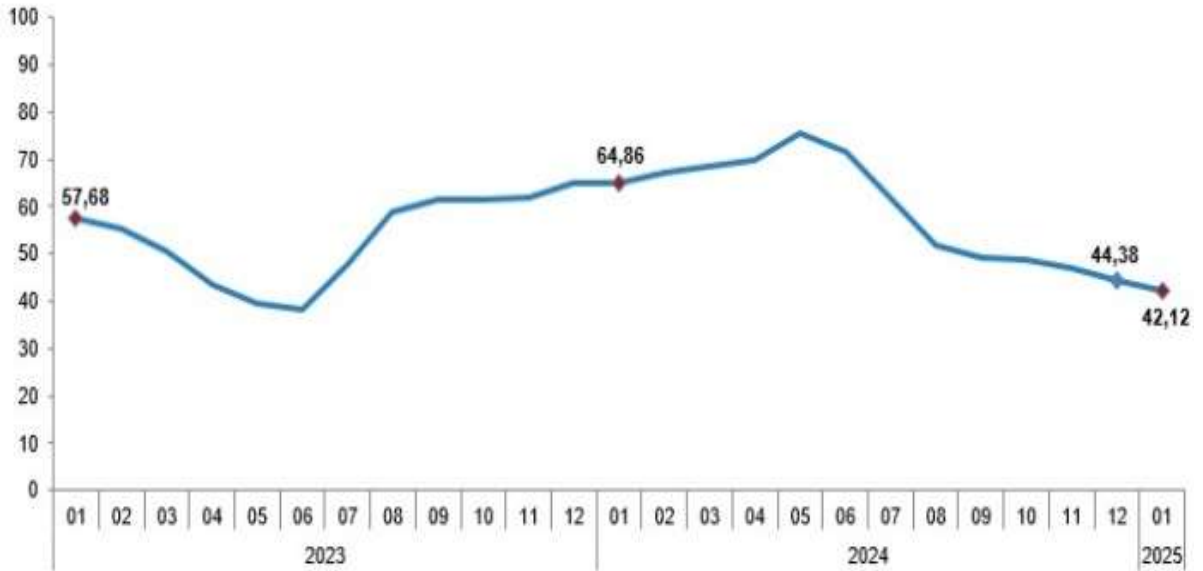
Bu gelişmelere karşın teknoloji alanında yaşanan gelişmeler ve yapay zeka sistemlerinin yarattığı etki yatırımcıların ilgisini çekmiş, bu alanda yatırım yapan birçok firmaya çeşitli alanlarda yatırımlar yapılmaya başlanmıştır. Bazı kayıtlara göre dünyanın en büyük 10 şirketinin 7'sinin teknoloji tabanlı şirketlerden oluşması da bunun bir etkisi olarak görülmektedir.

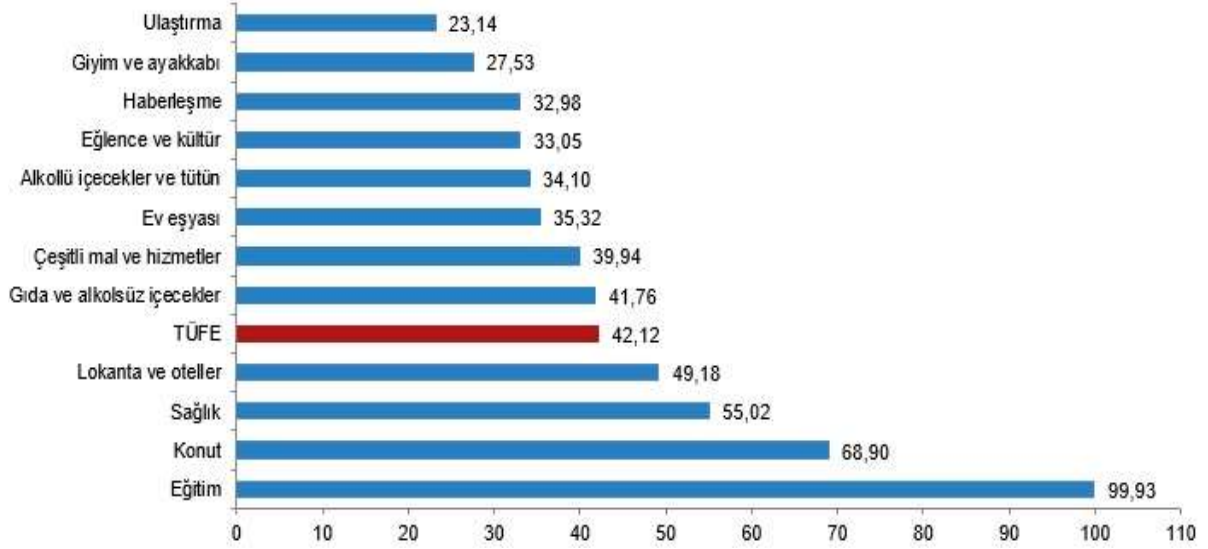
ABD tarafından 500 milyar USD'ye mal olacağı belirtilen Stargate projenin duyurulduğu günün hemen ardından Çin'de faaliyet gösteren bir şirketin yaklaşık 6 milyon USD bütçeyle hayata geçirdiğini duyurduğu yapay zeka aracı, bu alandaki proje maliyetlerini tartışmaya açmış ve yatırımcıların tercihlerini yeniden değerlendirmesine sebep olmuştur. ABD borsalarında ciddi düşüşe sebep olan olayın ardından Çin menşeli yapay zeka sisteminin güvenlik ve efektif kullanım imkanı tartışma konusu olmuş, projenin belirtilen maliyetlerin çok üzerinde gerçekleşmesine rağmen düşük bütçe ile gerçekleştirilmiş gibi sunulduğu iddia edilmiştir.

Gelişmekte olan ülkelerin ekonomik belirsizlikler içerisinde düşük performans seyretmesi beklenirken son 5 yıllık büyüme verilerine göre en iyi büyüme performansını Ruanda göstermiştir. Afrika kıtasının dünyaya açılan kapısı olma görevini üstlenen yaklaşık 26 bin m² yüzölçümüne sahip Ruanda, yaklaşık 14.4 milyon nüfusuyla %8.2 büyüme performansı elde etmiştir. En yakın rakibi Hindistan %6,40 ve Zambiya %5.80 büyüme ile onu takip etmiştir.

Türkiye Geneli Ekonomik Görünüm

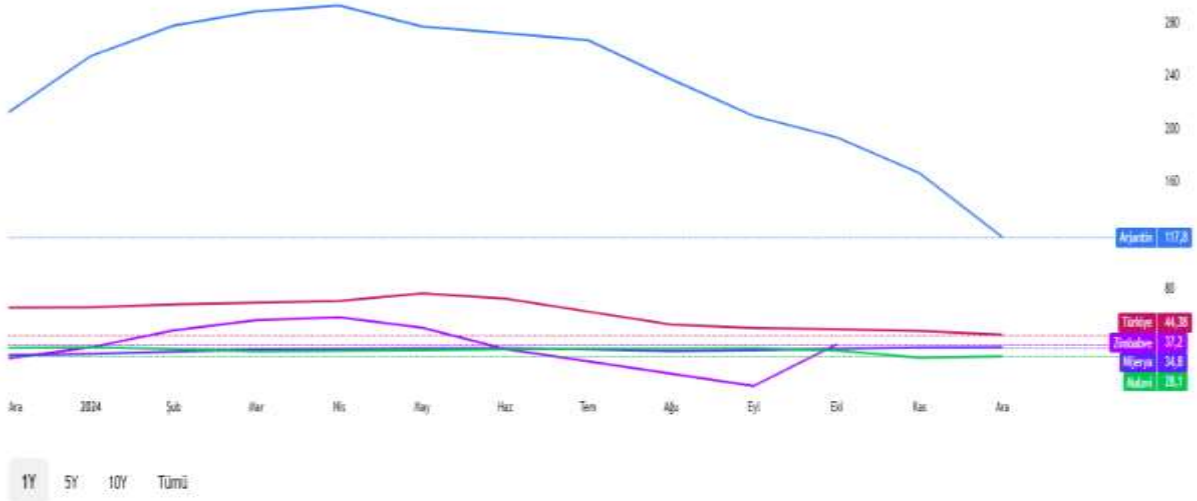
Ülkemiz, covid salgını sonrası yaşanan ekonomik problemi atlatmak için faiz indirimlerini esas alan bir ekonomik modele geçiş yapmış, 2023 yılındaki genel seçimler sonrasında klasik iktisadi teoremler benimsenerek faiz politikasında değişikliğe gidilmiştir. Bu ara dönemde yaşanan ekonomik kayıplar sebebiyle enflasyon uzun yıllar sonra yükselmiş ve Dünya'nın en yüksek 2. enflasyonuna sahip ülkesi konumuna gelmemize sebep olmuştur.



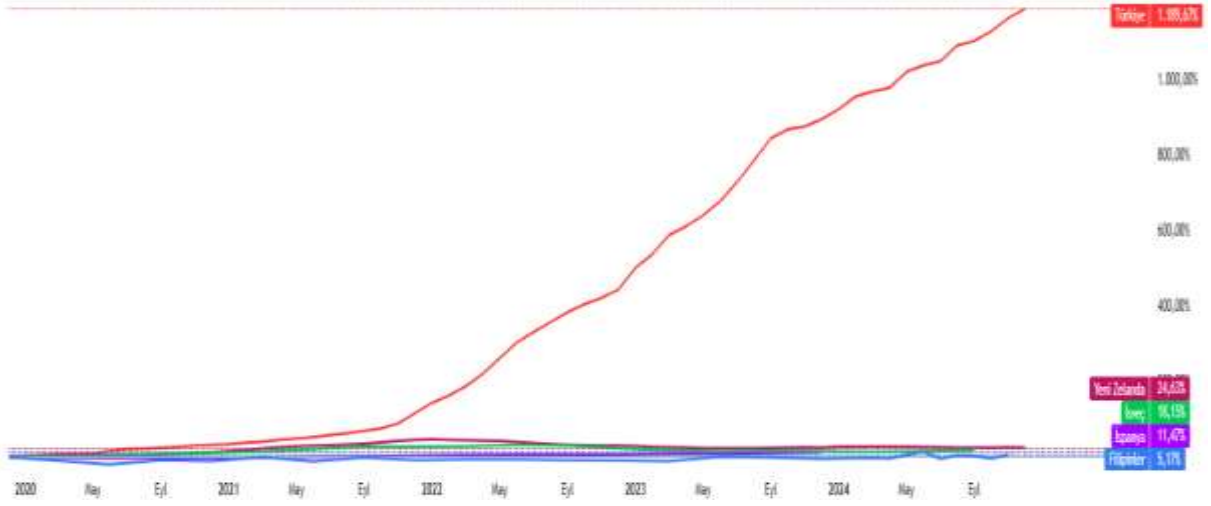


TÜİK tarafından yayımlanan verilere göre TÜFE'deki (2003=100) değişim 2025 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %5,03, bir önceki yılın Aralık ayına göre %5,03, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,12 ve on iki aylık ortalamalara göre %56,35 olarak gerçekleşmiştir. Ana harcama grupları itibarıyla 2025 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre azalan ana grup %-5,17 ile giyim ve ayakkabı olmuş, buna karşılık; 2025 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %23,57 ile sağlık olmuştur.

Enflasyon oranı ▼

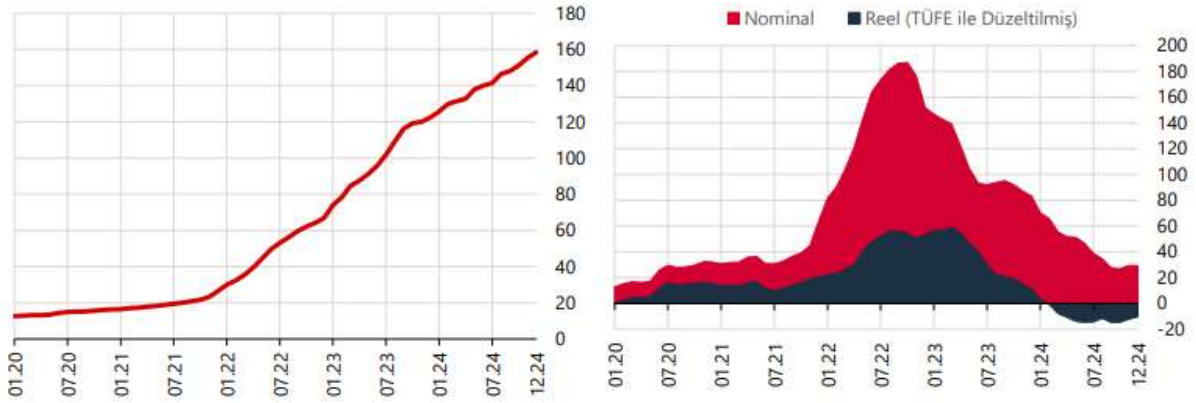


Verilere göre dünya ülkeleri arasında son 1 yılda enflasyon oranı Arjantin'de %117,80 olurken ülkemizde %42,12 ve bizi takip eden Zimbabve'de %37,20 olarak kayıtlara geçmiştir. Özellikle gıda ve konut kirası yönünden baskılanan enflasyon, bu kalemlerdeki artışın hala yüksek olması sebebiyle zayıf bir düşüş performansı göstermektedir.



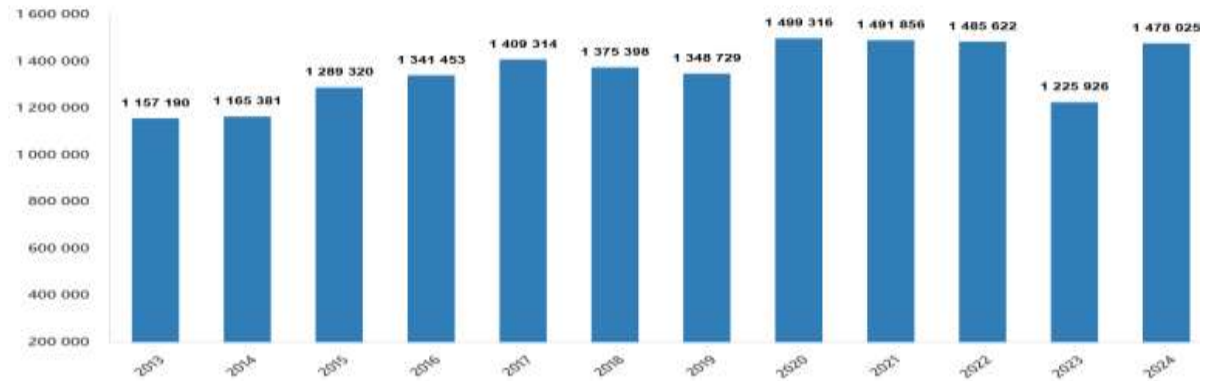
Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2023=100)

Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



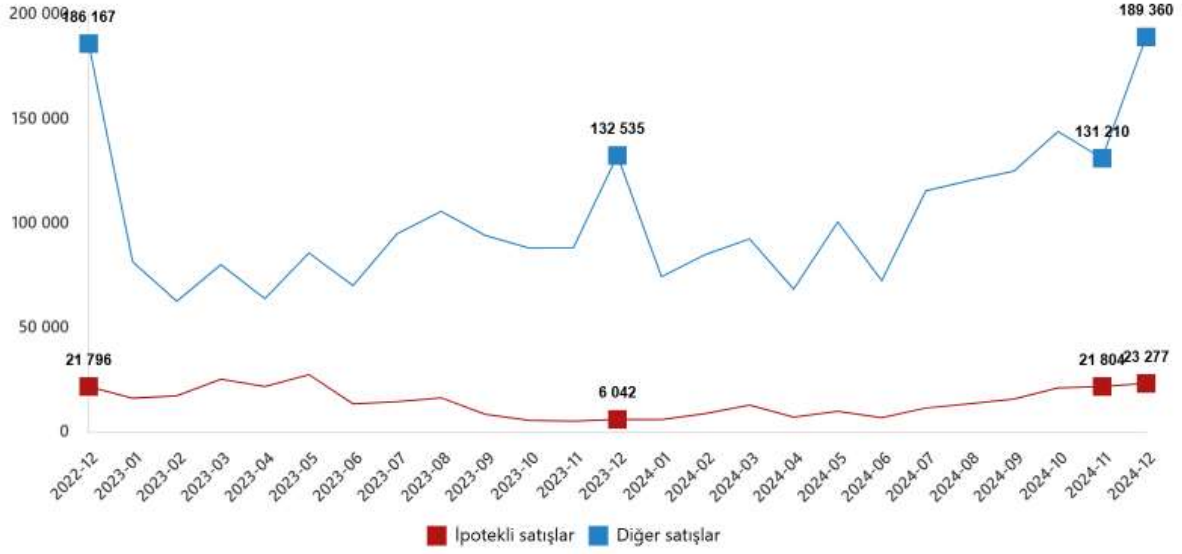
TCMB tarafından yayımlanan konut fiyat endeksi incelendiğinde 2024 yılında nominal %29,40 artış olduğu belirtilirken TÜFE ile indirgenmiş reel fiyatlarda -%10,4 oranında negatif yönlü değişim olduğu belirtilmiştir. Verilere göre son 5 yıl içerisinde Türkiye'nin konut fiyat endeksi %1.189,67 artış gösterirken en yakın rakibimiz olan Yeni Zelanda'da %24,63 oranında artış gözlemlenmiştir. Konut fiyatlarındaki yüksek artış kiralara etki etmiş, ülke genelinde kira fiyatlarında beklenenin üzerinde artışlar yaşanmıştır. Hükümetimizce önlem olarak alınan ve 2 yıl uygulanan %25 oranındaki kira artış sınırı yapılan araştırmalara göre ülke genelinde pek uygulanmamış, artışlar %100'e yakın hatta bunun üzerinde oranlarla gerçekleştirilmiştir.

Konut satışı, 2013 - 2024
(Adet)



Satış şekline göre konut satışı, Aralık 2024

(Adet)



TÜİK tarafından yayımlanan konut satış istatistiklerine bakıldığında; Türkiye genelinde konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %20,6 oranında artarak 1 milyon 478 bin 25 olmuştur. Konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %53,4 oranında artarak 212 bin 637 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli konut satışları ise Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %285,3 oranında artarak 23 bin 277 olmuştur. 2024 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %10,8 oranında azalarak 158 bin 486 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Aralık ayında %10,9 ve 2024 yılında %10,7 olarak gerçekleşmiştir. Aralık ayında 5 bin 980; 2024 yılında ise 38 bin 62 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşmiştir.

Bu veriler dikkate alındığında, özellikle konut amaçlı üretim yapmak isteyen geliştiriciler için pazarda bir hareketlilik olduğu söylenebilir durumdadır.

Yakın zamanda evden çalışma şartlarının kademeli olarak kaldırılacağı varsayıldığında kiralık konut ve ofis sektörünün arzında bir artış olacağı gibi talebin de bu arzı dengeleyeceği düşünülmektedir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Söz konusu taşınmazlar için alınan 26.12.2025 tarihli Tapu Kayıt Bilgisi belgesine göre tapu kayıtlarında 29.12.2025 tarihinde belediyede yapılan araştırmada imar durumunda, 29.12.2025 tarihinde mahallinde yapılan araştırmada fiziki olarak değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen bir faktör bulunmamaktadır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Taşınmazların Bulunduğu Ana Gayrimenkulün Özellikleri;

Ana gayrimenkul; 6.329,05 m² yüzölçümlü ‘‘Bir Adet Yedi Katlı Betonarme Apartman, Ofis, İşyeri Bir Adet Yedi Katlı Betonarme Apartman, İki Adet Atı Katlı Betonarme Apartman ve Arsası ‘’ vasıflı, Ayrık nizamda, 3B Yapı Sınıfında Betonarme karkas tarzında A Blok B Blok C Blok ve D Blok olmak üzere toplamda 4 blok şeklinde projelendirilmiş ve inşa edilmiş konut sitesidir. A Blok parselin kuzeyinde. B Blok doğusunda ve C Blok ise güneyinde konumlanmaktadır.

A Blok; bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşmakta olup 1. Bodrum katında 6 adet dükkân vasıflı taşınmaz bulunup zemin kat ve 5 normal katın her birinde 10 adet bağımsız bölüm bulunup toplamda 66 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

B Blok; bodrum kat+ zemin kat + 5 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşmakta olup zemin kat ve 5 normal katın her birinde 10 adet bağımsız bölüm bulunup toplamda 60 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. B Bloğun bodrum katında sığınak, 2 adet kapıcı dairesi, haberleşme odası, enerji odası ve kat holü bulunmaktadır.

C Blok; bodrum kat+ zemin kat + 4 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmakta olup bodrum kat, zemin kat ve 4 normal katın her birinde 10 adet bağımsız bölüm bulunup toplamda 60 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Blok girişleri bodrum kat seviyesinden sağlanmakta olup, blokların giriş zeminleri mermer, merdivenler mermer kaplama merdiven korkulukları ferforje, duvarları plastik boyalıdır. Bloklarda birer adet asansör bulunmakta olup parselde açık otopark alanı bulunmaktadır. Taşınmazların dış cephesi akrilik dış cephe boyası ile boyalıdır.

Taşınmazların Özellikleri

A Blok 2 Bağımsız Bölüm Numaralı Konut

Değerleme konusu taşınmaz binanın zemin katında yer alan kuzey cepheli konut vasıflı taşınmazdır.

B Blok 20 Bağımsız Bölüm Numaralı Konut

Değerleme konusu taşınmaz binanın 1. katında yer alan güney ve batı cepheli konut vasıflı taşınmazdır.

C Blok 21 Bağımsız Bölüm Numaralı Konut

Değerleme konusu taşınmaz binanın 1. katında yer alan güney ve doğu cepheli konut vasıflı taşınmazdır.

C Blok 23 Bağımsız Bölüm Numaralı Konut

Değerleme konusu taşınmaz binanın 1. katında yer alan güney cepheli konut vasıflı taşınmazdır.

C Blok 25 Bağımsız Bölüm Numaralı Konut

Değerleme konusu taşınmaz binanın 1. katında yer alan güney ve batı cepheli konut vasıflı taşınmazdır.

Tüm taşınmazlar; projesinde kat, kattaki konum, kullanım alanı ve mimari olarak projesine uygundur. Projesine göre her biri toplam brüt 48 m² alana sahiptir. Taşınmazların mimari projesine göre salon, 2 oda, , mutfak, balkon ve banyo hacimlerinden oluşmaktadır.

Taşınmaz fiziksel özellikler bakımından tüm odalar zemini parke kaplama, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Giriş kapısı çelik kapı, pencereleri PVC ve iç kapıları panel kapıdır. Islak hacimlerin zemin ve duvarları seramik kaplama tavanı asma tavanıdır. Mutfak dolapları hazır imalat tezgâhı granittir.

4.5 Değerlemede Kullanılan Varsayımlar

Değerlemede, herhangi bir varsayım kullanılmamakla birlikte, karşılaştırılan emsaller özellikle bölgeden ve aynı imar durumu içinde olanlardan seçilmiş ve bu parsellerin bu hali ile piyasadaki satış ve kira rakamları dikkate alınmıştır.

4.6 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Nilüfer Belediyesi'nde yapılan araştırmaya göre ana gayrimenkulün imar arşiv dosyasında,

30.12.2020 tarih ve 1115/10 sayılı yeni yapı ruhsatı,

26.07.2021 tarih ve 1115/10 sayılı isim değişikliği yapı ruhsatı

26.02.2024 tarihli ve 591/19 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi,

21.02.2022 onay tarihli mimari projesi olduğu öğrenilmiştir. Söz konusu taşınmazlar kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine uygundur.

Taşınmaz için belediyede alınmış herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

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

Nilüfer Belediyesi'nde yapılan araştırmaya göre ana gayrimenkulün imar arşiv dosyasında, , 30.12.2020 tarih ve 1115/10 sayılı yeni yapı ruhsatı, 26.07.2021 tarih ve 1115/10 sayılı isim değişikliği yapı ruhsatı 26.02.2024 tarihli ve 591/19 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi, 21.02.2022 onay tarihli mimari projesi olduğu öğrenilmiştir.

Söz konusu taşınmazlar bütün denetimleri tamamlayarak yapı kullanma izin belgesi almış ve kat mülkiyetine geçmiştir. Kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine uygundur. Yerine getirmesi gereken herhangi bir yasal yükümlülük bulunmamaktadır.

Taşınmaz için belediyede alınmış herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

4.8 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller kat mülkiyetli 7561 Ada 2 parsel üzerinde A Blok 2 Bb Nolu B Blok 20 BB Nolu ve C Blok 21,23 ve 25 BB Nolu Konut niteliğinde inşa edilmiş olup söz konusu taşınmazlar ve içinde yer aldığı binalar ve taşınmazlar amacına uygun olarak kullanılmaktadır

BÖLÜM 5

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

5.1.a. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni kiralanmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir kira fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Arsa/arazi türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.1.b. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

SATILIK KONUT EMSALLERİ

Emsal 1: Üstünel Gayrimenkul 0 553 161 05 10: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer konumda ve benzer nitelikte inşaat kalitesi olan 2+ 1 hacimli 58 m² alanlı olduğu beyan edilen 48 m² olduğu tahmin edilen mesken için 2.729.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisi emlak yetkilisi tarafından beyan edilmiştir.

Emsal 2: : Tamay Grup 0 555 888 26 29: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer konumda ancak daha niteliksiz inşaat kalitesi olan 2+ 1 hacimli 65 m² alanlı olduğu beyan edilen 55 m² olduğu tahmin edilen mesken için 2.850.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisi emlak yetkilisi tarafından beyan edilmiştir.

Emsal 3: Aktürk Gayrimenkul 0 534 231 83 85: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu sitede 4.katta konumlu 2+ 1 hacimli 60 m² alanlı olduğu beyan edilen 48 m² olduğu tahmin edilen mesken için 2.910.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisi emlak yetkilisi tarafından beyan edilmiştir.

Emsal 4: Baştürk Gayrimenkul 0 534 231 83 85: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu sitede 2.katta konumlu 2+ 1 hacimli 55 m² alanlı olduğu beyan edilen 48 m² olduğu tahmin edilen mesken için 2.850.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisi emlak yetkilisi tarafından beyan edilmiştir.

Emsal 5: 61 Gayrimenkul 0 543 728 93 99: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu sitede 2.katta konumlu 2+ 1 hacimli 68 m² alanlı olduğu beyan edilen 48 m² olduğu tahmin edilen mesken için 2.850.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisi emlak yetkilisi tarafından beyan edilmiştir.

KİRALIK EMSALLER

Emsal 1: Exxen Grup Gayrimenkul 0 507 724 77 43: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu sitede 3.katta konumlu 2+ 1 hacimli 60 m² alanlı olduğu beyan edilen 48 m² olduğu tahmin edilen mesken için 16.000 TL fiyatla kiralık olduğu bilgisi emlak yetkilisi tarafından beyan edilmiştir.

Emsal 2: Exxen Grup Gayrimenkul 0 507 724 77 43: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu sitede 1.katta konumlu 2+ 1 hacimli 60 m² alanlı olduğu beyan edilen 48 m² olduğu tahmin edilen mesken için 17.400 TL fiyatla kiralık olduğu bilgisi emlak yetkilisi tarafından beyan edilmiştir.

Emsal 3: Levor İnşaat 0 507 724 77 43: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede daha kötü konumda ve daha niteliksiz işçiliğe sahip binada konumlu 2+ 1 hacimli 80 m² alanlı olduğu beyan edilen 70 m² olduğu tahmin edilen mesken için 18.000 TL fiyatla kiralık olduğu bilgisi emlak yetkilisi tarafından beyan edilmiştir.

Emsal 4: No 16 Gayrimenkul 0 533 166 23 57: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu sitede 6.katta konumlu 2+ 1 hacimli 60 m² alanlı olduğu beyan edilen 48 m² olduğu tahmin edilen mesken için 16.000 TL fiyatla kiralık olduğu bilgisi emlak yetkilisi tarafından beyan edilmiştir.

5.1.c. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

SATILIK ve KİRALIK EMSALLERİN KROKİSİ



5.1.d. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Yukarıda yer alan emsaller söz konusu taşınmaz ile aynı sitede ve aynı bölgede yer alan satılık ve kiralık konutlardır.

5.1.e. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

SATILIK 2+1 KONUT EMSALLERİN ANALİZİ									
EMSAL	İndirgenmiş Alan	İstenen Tutar	Pazarlık Payı	Pazarlıklı Değer	Ortalama Birim Değer	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	TOPLAM Düzeltme	Düzeltilmiş Ortalama Birim Değer
EMSAL 1	48,00 m2	2.729.000 TL	5,00%	2.592.550 TL	54.011,46 TL	0%	0%	0%	54.011,46 TL
EMSAL 2	55,00 m2	2.850.000 TL	5,00%	2.707.500 TL	49.227,27 TL	10%	0%	10%	54.150,00 TL
EMSAL 3	48,00 m2	2.910.000 TL	5,00%	2.764.500 TL	57.593,75 TL	0%	0%	0%	57.593,75 TL
EMSAL 4	48,00 m2	2.850.000 TL	5,00%	2.707.500 TL	56.406,25 TL	0%	0%	0%	56.406,25 TL
EMSAL 5	48,00 m2	2.850.000 TL	5,00%	2.707.500 TL	56.406,25 TL	0%	0%	0%	56.406,25 TL
Emsallere Göre Taşınmazın m ² Satış Fiyatı									55.713,54 TL

KİRALIK 2+1 KONUT EMSALLERİN ANALİZİ									
EMSAL	İndirgenmiş Alan	İstenen Tutar	Pazarlık Payı	Pazarlıklı Değer	Ortalama Birim Değer	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	TOPLAM Düzeltme	Düzeltilmiş Ortalama Birim Değer
EMSAL 1	48,00 m ²	16.000 TL	5,00%	15.200 TL	316,67 TL	0%	0%	0%	316,67 TL
EMSAL 2	48,00 m ²	17.400 TL	5,00%	16.530 TL	344,38 TL	0%	0%	0%	344,38 TL
EMSAL 3	70,00 m ²	18.000 TL	5,00%	17.100 TL	244,29 TL	10%	20%	30%	317,57 TL
EMSAL 4	48,00 m ²	16.000 TL	5,00%	15.200 TL	316,67 TL	0%	0%	0%	316,67 TL
Emsallere Göre Taşınmazın m ² Aylık Kiralık Fiyatı									323,82 TL

Yapılan araştırmalarda bulunan emsallere pazarlık payı, konum ve inşaat kalitesi düzeltmeleri yapıldıktan sonra alınan ortalamaları sonucunda taşınmazın satılık m² fiyatı yuvarlatılmış olarak 55.715 TL olarak bulunmuştur. Aylık kira değerinin m² si için ise yuvarlatılmış olarak ortalama 325 TL / m² – ay değer takdir edilmiştir. Ancak bu değerler taşınmazların katlarına cephelerine göre şerefiyelendirmiştir.

A Blok 2 Nolu Bb için cephe ve manzara şerefiyesi eklenerek 58.000 TL / m² aylık kira m² fiyatı ise 340 TL / m² – ay,

B Blok 20 Nolu Bb için ise cephe ve manzara şerefiyesi eklenerek 55.000 TL / m² olarak, aylık m² kira fiyatı ise 325 TL / m² – ay,

C Blok 21 Nolu Bb için ise cephe ve manzara şerefiyesi eklenerek 55.000 TL / m² olarak, aylık m² kira fiyatı ise 325 TL / m² – ay,

C Blok 23 Nolu Bb için ise cephe ve manzara şerefiyesi eklenerek 55.000 TL / m² olarak, aylık m² kira fiyatı ise 325 TL / m² – ay,

C Blok 25 Nolu Bb için ise cephe ve manzara şerefiyesi eklenerek 55.000 TL / m² olarak, aylık m² kira fiyatı ise 325 TL / m² – ay olarak belirlenmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerlemede, bölgede benzer nitelikli satılık ve kiralık konutlar bulunduğu için ‘Pazar Yöntemi’ kullanılmıştır. Örnek mülklerin konumları, inşaat kaliteleri ve alanları göz önüne alınmıştır. Gayrimenkuller konut niteliğinde olduğu için ‘Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi’ kullanılmamıştır.

Gayrimenkullerin bulundukları alanda yapılaşmanın oldukça yeni başlamış olması kat karşılığı inşaatların bulunmaması nedeni ile ‘Proje Geliştirme Yöntemi’ kullanılmamıştır.

5.2.a. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

5.2.b. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Konu gayrimenkuller piyasa değerlerinin belirlenmesinde, sağlıklı veri elde edilebilecek emsaller pazarda yer aldığı ve konu mülkler bu yöntemin kullanılmasına uygun olduğu için Pazar Değeri Yaklaşımı değerlendirilmiştir.

İlgili emsaller 5.1.b başlığı altında, bu emsallerin krokileri 5.1.c başlığı altında, Emsal Karşılaştırma Analizi ise 5.1.d başlığı altında detaylı olarak belirtilmiştir.

5.2.c. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Gayrimenkuller kat mülkiyetli konut olduğu için “Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi” kullanılmamıştır.

5.2.d. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Gayrimenkuller kat mülkiyetli konut olduğu için “Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi” kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

5.3.a. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler.

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

5.3.b. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Konu mülkler herhangi bir gelir getirme kapasitesine sahip olmadığı için değerlemede “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

5.3.c. İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Değerlemede “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

5.3.d. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Değerlemede “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

5.4.a. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler)

Söz konusu taşınmazların kira emsalleri 5.1.b başlığı altında, bu emsallerin krokileri 5.1.c başlığı altında, Emsal Karşılaştırma Analizi ise 5.1.e başlığı altında detaylı olarak belirtilmiştir. Burada bulunan değer bilgi amaçlı olup Pazar Yaklaşımı yönteminde bulunan değeri teyit amaçlıdır.

SIRA NO	BLOK	B.B NO	KAT	ALANI	BİRİM DEĞER	AYLIK KİRA DEĞERİ	% 20 KDV	% 20 KDV Lİ DEĞER	YILLIK KİRA DEĞERİ	KAPİTALİZASYON ORANI	SATIŞ DEĞERİ
1	A	2	ZEMİN	48 m ² x	340,00 TL =	16.320,00 TL	3.264,00 TL	19.584,00 TL	195.840,00 TL	0,07	2.797.714,29 TL
2	B	20	1	48 m ² x	312,00 TL =	14.976,00 TL	2.995,20 TL	17.971,20 TL	179.712,00 TL	0,07	2.567.314,29 TL
3	C	21	1	48 m ² x	325,00 TL =	15.600,00 TL	3.120,00 TL	18.720,00 TL	187.200,00 TL	0,07	2.674.285,71 TL
4	C	23	1	48 m ² x	325,00 TL =	15.600,00 TL	3.120,00 TL	18.720,00 TL	187.200,00 TL	0,07	2.674.285,71 TL
3	C	25	1	48 m ² x	325,00 TL =	15.600,00 TL	3.120,00 TL	18.720,00 TL	187.200,00 TL	0,07	2.674.285,71 TL
TOPLAM						78.096,00 TL	15.619,20 TL	93.715,20 TL	937.152,00 TL	0,07	13.387.885,71 TL

5.4.b. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Konu çalışma hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak bir proje çalışması değildir.

5.4.c. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir proje çalışması değildir. Bölgede üzerinde proje geliştirilen veya kat karşılığı inşa edilmiş/inşa edilen arsalar bulunmamaktadır.

5.4.d. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Konu çalışma boş arazi üzerinde geliştirilen bir proje çalışması değildir.

5.4.e. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazlar kat mülkiyetli konut olup mevcut durumunun en etkin ve en verimli kullanım şekli olduğu kanaatine varılmıştır.

5.4.f. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Gayrimenkullerde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerlemede, bölgede benzer nitelikli satılık ve kiralık konut bulunduğu için ‘Pazar Yöntemi’ kullanılmıştır. Örnek mülklerin konumları, olup olmamaları, alanları, göz önüne alınmıştır.

Gayrimenkuller konut niteliğinde olduğu için ‘Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi’ kullanılmamıştır. Gayrimenkullerin bulundukları alanda yapılaşmanın oldukça düşük seviyede olması ve kat karşılığı inşaatların bulunmaması nedeni ile ‘Proje Geliştirme Yöntemi’ kullanılmamıştır.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

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

Nilüfer Belediyesi’nde yapılan araştırmaya göre ana gayrimenkulün imar arşiv dosyasında, , 30.12.2020 tarih ve 1115/10 sayılı yeni yapı ruhsatı, 26.07.2021 tarih ve 1115/10 sayılı isim değişikliği yapı ruhsatı 26.02.2024 tarihli ve 591/19 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi, 21.02.2022 onay tarihli mimari projesi olduğu öğrenilmiştir.

Söz konusu taşınmaz bütün yasal yükümlülükleri yerine getirerek yapı kullanma izin belgesi almış ve kat mülkiyetine geçmiştir.

Taşınmazların konut olarak kullanılmasına herhangi bir kısıt bulunmadığı belediye yetkililerince ifade edilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

26.12.2025 Tarihinde TKGM web portalından alınan tapu kayıtlarına göre;

Beyanlar Hanesinde:

- ...KM ne Çevrilmiştir. (30.05.2024 tarih, 32816 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)
- Yönetim Planı : 22/02/2022 (14.03.2022 tarih, 18802 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)

Şerhler Hanesinde:

-İhtiyati Tedbir: Bursa 14.Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 02/03/2022 Tarih 2022/63e Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle (Açıklama: Tapu İptali ve Tescil (Satış Vaadi Sözleşmesinden Kaynaklanan) Dava Nedeniyle Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti Sonucunda Oluşacak C-21,C-23,C-25 ve B-20 Nolu Bağımsız Bölümlere İsabet Edecek Şekilde Üçüncü Kişilere Devir ve Temlikinin Önlenmesi Amacıyla) (02.03.2022 tarih, 15395 yevmiye) (B-20, C-21, C-23, C-25 nolu taşınmazlar üzerinde)

-Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır. (Bursa 14.Asliye Hukuk Mahkemesi nin 27/11/2025 tarih 2025/151 ESAS sayılı Mahkeme Kararı yazısı ile) (28.11.2025 tarih, 82696 yevmiye) (B-20, C-21, C-23, C-25 nolu taşınmazlar üzerinde)

06/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 48 nci ve 49 uncu maddelerine dayanılarak düzenlenmiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliğine göre söz konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı bünyesinde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu gayrimenkuller için herhangi bir sınırlama ve kısıt bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Rapora konu gayrimenkuller kat mülkiyetli olup gayrimenkuller için üzerinde proje geliştirmesi kapsamında bir tasarrufta bulunulmamıştır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde

Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazlar için alınan 26.12.2025 tarihli Tapu Kayıt Bilgisi belgesine göre tapu kayıtlarında, 29.12.2025 tarihinde belediyede yapılan araştırmada imar durumunda, 29.12.2025 tarihinde mahallinde yapılan araştırmada taşınmazın projesine uygun olarak yapıldığı aykırılık olmadığı tespit edilmiştir.

06/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 52 nci ve 54 üncü maddelerine dayanılarak düzenlenmiş Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ne göre fon bünyesinde kalmasını etkileyecek herhangi bir takyidat açısında sorun bulunmamaktadır.

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cephesi, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiye detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazların satış ve kira değeri tespitinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak değerlendirilmiştir.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Değerlemede, bölgede benzer nitelikli satılık ve kiralık konutlar bulunduğu için ‘Pazar Yöntemi’ kullanılmıştır. Örnek mülklerin konumları, cepheleri, alanları, göz önüne alınmıştır.

Gayrimenkuller konut niteliğinde olduğu için ‘Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi’ kullanılmamıştır. Gayrimenkullerin bulundukları alanda yapılaşmanın oldukça düşük seviyede olması ve kat karşılığı inşaatların bulunmaması nedeni ile ‘Proje Geliştirme Yöntemi’ kullanılmamıştır.

SIRA NO	BLOK	B.B NO	KAT	NİTELİK	ALANI	BİRİM DEĞER	DEĞERİ	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ	% 1 KDV	% 1 KDV Lİ DEĞER
1	A	2	ZEMİN	KONUT	48 m² x	58.000,00 TL =	2.784.000,00 TL	2.785.000,00 TL	27.850,00 TL	2.812.850,00 TL
2	B	20	1	KONUT	48 m² x	55.000,00 TL =	2.640.000,00 TL	2.640.000,00 TL	26.400,00 TL	2.666.400,00 TL
3	C	21	1	KONUT	48 m² x	55.000,00 TL =	2.640.000,00 TL	2.640.000,00 TL	26.400,00 TL	2.666.400,00 TL
4	C	23	1	KONUT	48 m² x	55.000,00 TL =	2.640.000,00 TL	2.640.000,00 TL	26.400,00 TL	2.666.400,00 TL
5	C	25	1	KONUT	48 m² x	55.000,00 TL =	2.640.000,00 TL	2.640.000,00 TL	26.400,00 TL	2.666.400,00 TL
TOPLAM							13.344.000,00 TL	13.345.000,00 TL	133.450,00 TL	13.478.450,00 TL

7.2.1. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

KDV HARİÇ DEĞER	13.345.000,00 TL	ON ÜÇ MİLYON ÜÇ YÜZ KIRK BEŞ BİN TÜRK LİRASI
% 1 KDV	133.450,00 TL	YÜZ OTUZ ÜÇ BİN DÖRT YÜZ ELLİ TÜRK LİRASI
% 1 KDV Lİ DEĞER	13.478.450,00 TL	ON ÜÇ MİLYON DÖRT YÜZ YETMİŞ SEKİZ BİN DÖRT YÜZ ELLİ TÜRK LİRASI

Not: KDV Oranı % 1 olarak değerlendirilmiş olup, geçerli kanunların katma değer vergisine ilişkin, muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel indirim ve benzeri hükümleri dikkate alınmamıştır.

29.12.2025 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kurları 1 USD = 42.9315 TL, 1 EURO = 50.5428 TL dir.

7.2.2. Gayrimenkul Projelerinin Değerlemesinde, Projenin Değerleme Tarihi İtibarıyla Tamamlanmış Kısımının Arsa Değeri Dahil Türk Lirası Üzerinden Değerinin Takdir Edilmesi, Projenin Değerleme Tarihi İtibarıyla Bitirilmiş Olması Varsayımı İle Türk Lirası Üzerinden Yapılacak Değer Takdirine İse Gerekirse Bilgi Amaçlı Olarak Ayrıca Yer Verilmesi

Gayrimenkul projesi değerlendirilmesi bu çalışmanın konusu değildir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.



Mustafa Görkem KARAKÖSE
Hazırlayan
Değerleme Uzman Yrd.
SPK Lisans No: 937923



Celal Evren Filhak
Hazırlayan
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 411200



İlkey GÜRİŞİK
Kontrol Eden
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 920956



Ali GÜRİŞİK
Onaylayan
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 404517