

## **TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ 7561 ADA 2 PARSEL  
İÇİN 27.07.2020 TARİHLİ DÜZENLEME ŞEKLİNDE  
TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI  
KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNE DAYALI  
HAKKIN**

### **DEĞERLEME RAPORU**

## RAPOR BİLGİLERİ

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	01.12.2020
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	02.12.2020
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	30.12.2020
<b>RAPOR TARİHİ</b>	31.12.2020
<b>RAPOR NO</b>	TDGYO-2011012
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ 7561 ADA 2 PARSEL İÇİN 27.07.2020 TARİHLİ DÜZENLEME ŞEKLİNDE TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNE DAYALI HAKKIN DEĞER TESPİTİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	GÖRÜKLE/DUMLUPINAR MAHALLESİ, ATATÜRK BULVARI, 7561 ADA 2 PARSEL NUMARALI ARSA
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Değerleme Uzmanı - Cevdet DİNEMİT (Lisans No: 403397) Değerleme Uzmanı - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ (Lisans No:405453) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Eren KURT (Lisans No:402003)
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

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

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Belgesi(kopya)
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar Durum Yazısı ( Kopya) Yapılaşma Belgeleri
- Ek 5** - İNA Tablosu
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Sözleşme

## **UYGUNLUK BEYANI**

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

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

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Nilüfer İlçesi Görükle / Dumlupınar Mahallesi 7561 ada 2 parsel için imzalanmış olan 27.07.2020 Tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesine Dayalı Trend GYO A.Ş.'nin hak değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Gürsel Mah. İmrahor Cad. Kağıthane Polat Ofis No:23 A Blok Kat:4 34400  
Kağıthane / İSTANBUL

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Nilüfer İlçesi Görükle / Dumlupınar Mahallesi 7561 ada 2 parsel için imzalanmış olan 27.07.2020 Tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesine Dayalı Trend GYO A.Ş.'nin hak değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor TDGYO-2011012 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.  
Cevdet DİNEMİT, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Eren KURT raporu kontrol eden/onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanmış olan 1 adet rapora ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	TDGYO-2001124		
Rapor Tarihi	29.01.2020		
Rapor Konusu	1 ADET ARSA		
Raporu Hazırlayanlar	Ozan ALDOĞAN Berrin KURTULUŞ SEVER		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	10.510.000		

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

7561 ADA 2 PARSEL	
İli	: BURSA
İlçesi	: NİLÜFER
Bucağı	:
Mahallesi	: GÖRÜKLE/DUMLUPINAR M
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 7561
Parsel No	: 2
Alanı	: 6.329,05
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: ŞERİF DEMİR 1/6 ; İSKENDER ERTAŞ 1/6 ; HÜSEYİN ERTAŞ 1/6 ; RABİYE SARGIN 1/6 ; AHMET ERTAŞ 1/6 ; MUHTEREM ZEYBEK 1/18 ; NURDOĞAN ÇETİNER 1/18 ; ALİ ÇETİNER 1/18
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 32034
Cilt No	: 102
Sayfa No	: 10000
Tapu Tarihi	: 28.08.2018

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 21.12.2020 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

### Şerh;

- Tamamında kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 17-08-2020 tarih ve 35810 yevmiyelidir.

*(Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 22. Madde ç bendinde; "Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz." denilmektedir.*

*"Madde 26'da "Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir."*

**Taşınmazın mülkiyeti başka maliklere ait olup, Trend GYO A.Ş lehine taşınmaz üzerinde kat karşılığı inşaat hakkı sözleşmesi şerhi bulunmaktadır. Yukarıda belirtilen maddeler kapsamında taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne "Sözleşmeye Dayalı Hak" olarak alınmasına engel bulunmadığı düşünülmektedir.**

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmazın mülkiyeti değerlendirme tarihi itibarıyla TREND GYO A.Ş.' ne ait değildir. Bu nedenle tapu kaydı ve mülkiyet bilgileri iş bu rapora ilişkin sözleşmeye bağlı olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınan tapu kaydı üzerinden edinilmiştir. Bu sistem üzerinde son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım ve terkin işlemlerine dair bilgi bulunmadığından bu bilgilere ulaşılamamıştır. Ancak, sistem üzerinden edinilen tapu kaydında, taşınmazın tüm maliklerinin 28.08.2018 tarih ve 32034 yevmiye no ile mülkiyet sahibi oldukları görülmektedir.



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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Nilüfer Belediyesi İmar Müdürlüğü' nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan imar durum belgesine göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Değerleme konusu 7561 ada 2 parsel, 15.11.2012 onay tarihli 1/1000 ölçekli Görükle Uygulama İmar Planı Revizyonunda: ayırık nizam, 5 katlı, Emsal=1.25, yoldan 5 metre çekme mesafeli KONUT alanında yer almaktadır. Yapılaşmaya yönelik bazı önemli plan notları aşağıdaki gibidir.

\* Ayırık nizam yapılanma alanlarında minimum ifraz koşulu 400 m<sup>2</sup> olacaktır.

- Maksimum yükseklik belirtilen imar adalarında kat adedi değiştirilmemek ve kendi kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydı ile imar yüksekliği %15 artırılabilir.

- Ayırık nizamalarda bitişik bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş – çıkış düzenlenebilir.

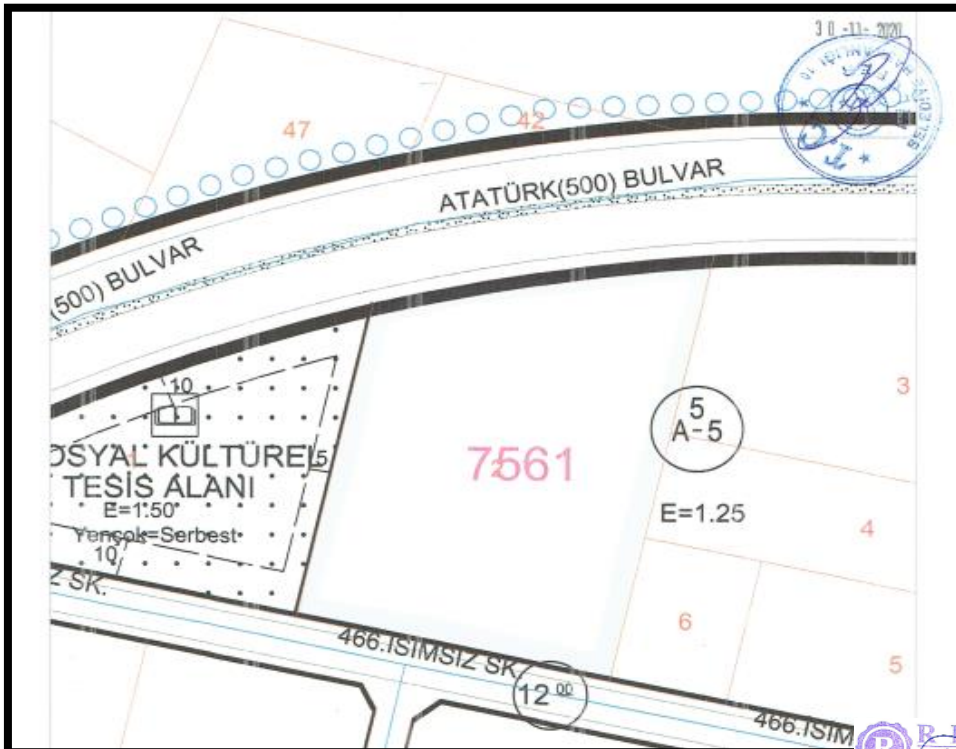
- Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayırık – Bitişik – Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2.50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

- Plan genelindeki tüm parsellerde sondaj ve jeofizik çalışmalardan herhangi biri ile zemin etüdüleri yapılacaktır.

- Konut alanlarında zemin/giriş katlarda günlük ihtiyaca yönelik ticari birimler yer alabilir.

- Belirtilmeyen hususlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

- Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır. Ancak, bu hükmün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerden bu hüküm uygulanmaz. Otopark ihtiyacı, Bursa Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği'nin uygulanmasına ilişkin ilke ve esaslardaki koşullara göre parselinde çözülmediği durumda otopark bedeli ödenir.



### 2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Taşınmazların İmar durumu ve kadastral durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Ruhsat belgelerinin tüm listesi mal sahibi firma yetkilileri tarafından tarafımıza iletilmiştir. Mimari proje dijital ortamda incelenmiştir.

YENİ YAPI RUHSATI								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	Niteliği	YOL ALTI	YOL ÜSTÜ	TOP. KAT SAYISI	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )
A BLOK	30.12.2020	1115/10	60	MESKEN	2	5	7	3.784,30 m <sup>2</sup>
			6	OFİS/İŞYERİ				
B BLOK	30.12.2020	1115/10	60	MESKEN	2	5	7	3.685,10 m <sup>2</sup>
C BLOK	30.12.2020	1115/10	60	MESKEN	2	4	6	3.159,30 m <sup>2</sup>
D BLOK	30.12.2020	1115/10	60	MESKEN	2	4	6	3.159,30 m <sup>2</sup>
TOPLAM			246					13.788,00 m <sup>2</sup>

YAPI RUHSATININ DETAY BİLGİLERİ							
Blok Adı	Bağ.Brm. Sayısı (Mesken)	Bağ.Brm. Sayısı (Ofis ve İşyeri)	Konut Alan (m <sup>2</sup> )	Ofis ve İşyeri Alan (m <sup>2</sup> )	Ortak Alan (m <sup>2</sup> )	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
A BLOK	60	6	2.718,00	592,00	474,30	3.784,30	IIIB
B BLOK	60	0	2.718,00		967,10	3.685,10	IIIB
C BLOK	60	0	2.718,00		441,30	3.159,30	IIIB
D BLOK	60	0	2.718,00		441,30	3.159,30	IIIB
TOPLAM	240	6	10.872,00m <sup>2</sup>	592,00m <sup>2</sup>	2.324,00 m <sup>2</sup>	13.788,00 m <sup>2</sup>	

### 2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerlemeye konu taşınmaz için projeler hazırlanılmış ruhsatlar onaylanmış olup, fiziki olarak inşaat henüz başlamamıştır.

**Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen  
2.3.5 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda  
Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

**2.3.6 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

**2.3.7 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler**

ECE Yapı Denetim Ltd. Şti. - Yenikaraman Mah. 11. Acar Sokak No: 40/1 Osmangazi/BURSA

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

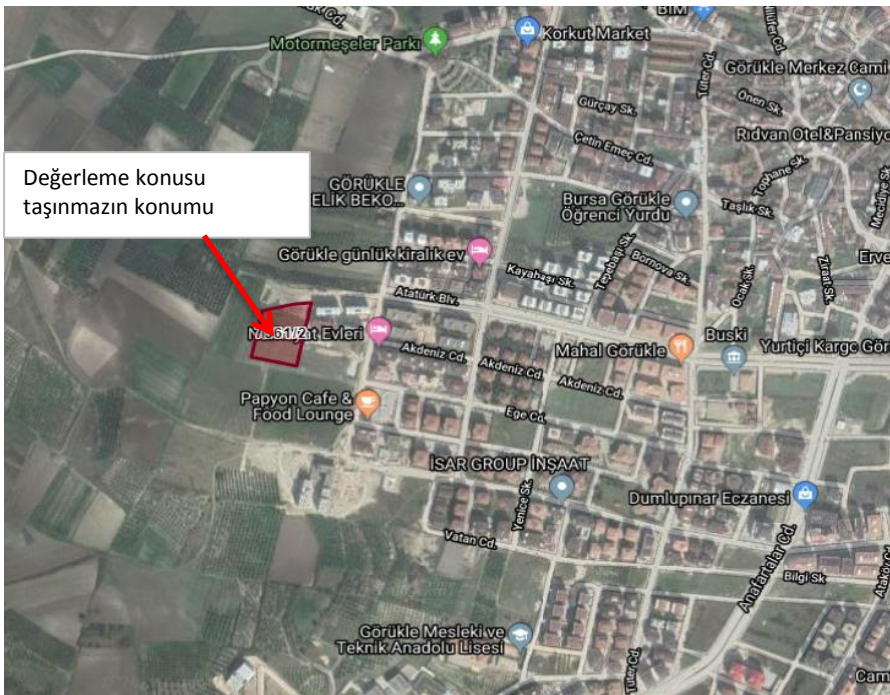
Değerleme konusu 7561 ada 2 parsel "arsa" vasfında olup 6329.05 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Parsel kuzey-güney istikametinde, kuzey istikametine daralan çokgen bir forma sahiptir. Kadastral durumuna göre parselin kuzey cephesi ~75,12 metre, güney cephesi ~ 69,77 metre kadastral yola cephelidir. Parsel topoğrafik olarak güney yönünden kuzey yönüne alçalan hafif eğimli bir yapıya sahiptir

Mevcut durumda parselin çevresinde tel, çit vb. sınır belirleyicisi, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parselin doğusundaki parseller yapılaşmış olduğundan her türlü altyapı imkanından istifade edebilecek durumdadır.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Görükle/Dumlupınar Mahallesi, Şosa Motor mevkiinde yer alan 7561 ada 2 parsel numaralı arsadır.

Taşınmazın yer aldığı Görükle, eskiden belde belediyesi iken 2009 yılında belde belediyesinin kapatılmasıyla Nilüfer Belediyesi' ne bağlanmıştır. Taşınmaz konum olarak Görükle yerleşiminin batısında, İzmir yolunun ~800 metre kuzeyinde yer almaktadır. Taşınmazın batısı ise mevcut durumda tarım arazi olup zeytinlik ve tarlalar yer almaktadır. Taşınmazın güneyinde İzmir yolu kenarında Görükle Sanayi Bölgesi yer almaktadır. Taşınmazın yer aldığı bölge ilçenin planlı gelişim gösteren yeni yerleşim bölgelerinden olup genel olarak 5-6 katlı, orta ve orta-üst gelir grubuna hitap eden binalar yer almaktadır. Görükle yerleşiminin Uludağ Üniversitesi' ne en yakın yerleşim yeri olmasından dolayı son dönemde yapılan yapılar genel olarak 1+1, 2+1 odalı apart daire şeklindedir. Bölgede kısmen 3+1 odalı aile tipi sitelerde yer almaktadır. Taşınmazın doğu komşu parselinde Oruç İnşaat Manzara 180 sitesi, bu sitenin doğusunda Alize Evleri, güneydoğusunda ise Ocak İnşaat tarafından yeni başlanan inşaat bulunmaktadır. Taşınmaz her türlü altyapı imkanından istifade etmektedir.







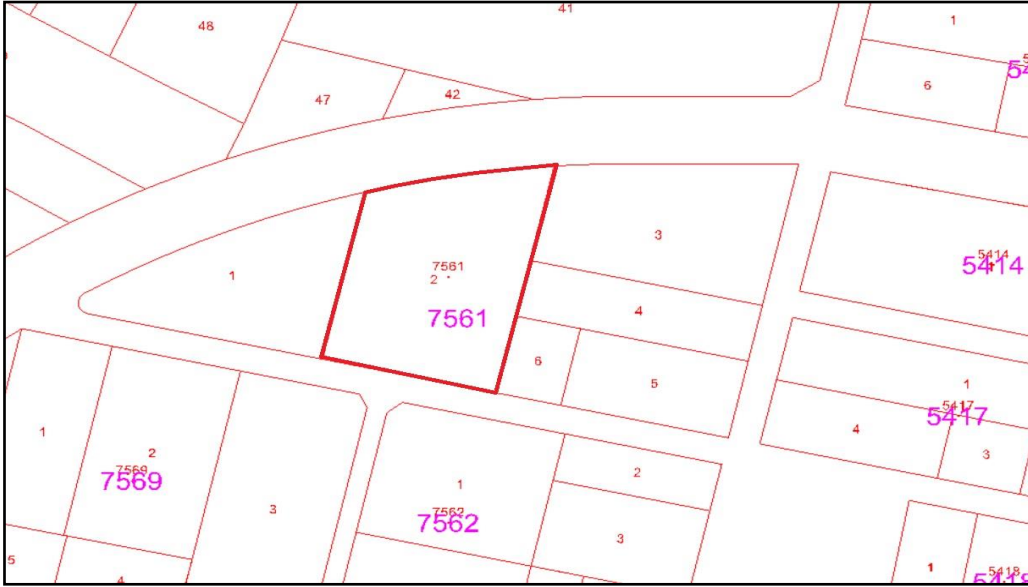
### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza ulaşım: Nilüfer ilçe merkezinden İzmir Caddesi'nden batı istikametine ilerlenirken Çevre Yolu Görükle Kavşağından sağa dönülerek Görükle yerleşimine girilir. Atatürk Caddesi'nden kuzeybatı istikametine ~750 metre ilerlendikten sonra sola Atatürk Bulvarı'na dönülerek batı yönünde ~1.38 km ilerlendiğinde sol tarafta taşınmaza ulaşılır. Taşınmazın cephelediği Atatürk Bulvarı'nın taşınmazın bulunduğu kısmı henüz oluşmamış olup ~100 metre doğusundaki Uludağ Caddesi kesimine kadar faal durumdadır.

### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu 7561 ada 2 parsel "arsa" vasfında olup 6.329.05 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Parsel kuzey-güney istikametinde, kuzey istikametine daralan çokgen bir forma sahiptir. Kadastral durumuna göre parselin kuzey cephesi ~75,12 metre, güney cephesi ~ 69,77 metre kadastral yola cephelidir. Parsel topoğrafik olarak güney yönünden kuzey yönüne alçalan hafif eğimli bir yapıya sahiptir.



#### 3.4.2 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

7561 ada 2 parsel için ruhsatlar 30.12.2020 tarihinde alınmış olup, 3194 sayılı Kanun kapsamında ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır.



## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - Bursa İli

Bursa, 40 derece boylam ve 28 - 30 derece enlem daireleri arasında Türkiye'nin kuzeybatısında ve Marmara Denizi'nin güneydoğusunda yer alır. Doğuda Bilecik, Adapazarı, kuzeyde İzmit, Yalova, İstanbul ve Marmara Denizi, güneyde Eskişehir, Kütahya, batıda Balıkesir illeriyle çevrilidir. Toplam 11 bin 027 kilometrekarelik alana sahip olan Bursa'nın 17 ilçesi (Büyükorhan, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, Mustafakemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi, Yenişehir, Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım), 230 beldesi ve 659 köy yerleşimi vardır. Kuzeyde Marmara Denizi 135 kilometrelik bir kıyı şeridi oluşturmaktadır. Bursa ilinin 2012 yılı sayım sonuçlarına göre nüfusu 2.688.171'dir. Karacabey, Orhangazi, İznik, İnegöl, Bursa, Yenişehir gibi ovaları; plato ve yüksek olmayan dağları, Ulubat ve İznik gölleri ve diğer göletleri; Nilüfer, Deliçay, Göksu; Kemalpaşa Çayı gibi akarsuları ile zengin bir bitki örtüsüne sahiptir. Toplam alanın yüzde 17'si ovalarla kaplıdır. Yine batı Anadolu'nun en yüksek dağı olan Uludağ (2543 m) Bursa sınırları içerisindedir. Denizden yüksekliği 155 metre olan Bursa, genelde ılıman bir iklime sahiptir. Ancak, iklim bölgelere göre de değişiklik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizi'nin yumuşak ve ılık iklimine karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşmaktadır. Şehrin en sıcak ayları Temmuz - Eylül, en soğuk ayları ise Şubat - Mart'tır.

Bursa ili topraklarının yaklaşık % 35 ini dağlar kaplamaktadır. Dağlar genellikle doğu-batı yönünde uzanan sıradağlar şeklindedir. Bunlar; Orhangazi'nin batısından Gemlik körfezinin batı ucunda bulunan Bozburun'a doğru uzanan Samanlı Dağları, Gemlik Körfezinin güney yüzünü kaplayan ve Bursa ovasını denizden ayıran Mudanya Dağları, İznik gölünün güneyi, ile Bursa ovasının kuzey kesimleri arasında yer alan Katırlı Dağları, Mudanya Dağlarının uzantısı olan Karadağ ve Marmara Bölgesinin en yüksek dağı olan Uludağ'dır (2.543 m).

Ekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş şehirlerinden biri olan Bursa doğal ve tarihsel zenginlikleriyle de önem taşır. Bursa' da en çok Osmanlı İmparatorluğu'nun kuruluş dönemine ait tarihî 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.



Harita 1 - Bursa'nın Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Bursa'nın Toplam Nüfusu 3.056.120 kişidir.



#### 4.1.2 - Nilüfer İlçesi

Doğusu Osmangazi, batısı Karacabey ve kısmen Mustafakemalpaşa, kuzeyi Mudanya, güneyi Orhanlı ilçesi ile çevrili olup toplam yüzölçümü 423.181 dönümdür.

50 bin 756 hektarlık ilçe sınırları içerisinde; Ahmet Yesevi, Akçalar Kurtuluş, Akçalar Zafer, Alaattinbey, Altınşehir, Ataevler, Balat, Barış, Beşevler, Büyükbalıklı, Cumhuriyet, Çalı, Çamlıca, Demirci, Ertuğrul, Esentepe, Fethiye, Gökçe, Gölyazı Merkez, Gölyazı Bayır, Görükle Dumlupınar, Görükle Kurtuluş, Görükle Sakarya, Görükle Zafer, Gümüştepe, Hasanağa, Işıktepe, İhsaniye, İrfaniye, Karaman, Kayapa Çamlık, Kayapa İstiklal, Kayapa Zafer, Kızılcıklı, Konak, Kültür, Minareliçavuş, Odunluk, Özlüce, Üçevler, Ürünü, Yüzüncüyıl'dan oluşan toplam 42 mahallesi, Atlas, Ayva, Badırğa, Başköy, Çatalağıl, Çaylı, Dağyenice, Doğanköy, Fadıllı, Güngören, İnegazi, Kadriye, Karacaoba, Konaklı, Korubaşı, Kuruçeşme, Maksempinar, Tahtalı, Unçukuru, Üçpınar, Yaylacık, Yolçatı'dan oluşan 22 köyü mevcuttur.

İlçeye bağlı 42 mahalle, 22 köy muhtarlığı olarak 64 idari birim bulunmaktadır.

Nilüfer ilçesi adını içinden geçen Nilüfer Çayı'ndan, Nilüfer Çayı da adını Orhan Gazi'nin eşi Nilüfer Hatun'dan almıştır.

Yeni yapılan 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. Nilüfer'de; Alaaddinbey Mahallesi'nde bulunan Tepecik Höyüğü, Gölyazı, Tahtalı Köyü, Akçalar beldesinin Aktopraklık Höyüğü ve Gölyazı adalar bölgesi, arkeolojik sit kapsamına alınmış bölgelerdir. Bu bölgelerde tarihin çeşitli dönemlerine ait kilise, cami, hamam, çeşme, manastır-kale kalıntıları gibi yapılar ile tescilli anıt ağaçlar ve hatta tarih öncesine ait buluntular yer almaktadır.



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Nilüfer' in Toplam Nüfusu 465.956 kişidir.



#### **4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi**

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen ( özellikle İstanbul'da ) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara ( site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb ) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyretteği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. 2019 yılının ilk yarısında ise ekonomide herhangi bir değişim görülmemekte olup, yapılan yerel seçimler ve İstanbul Belediye seçimleri sonrasında da benzer bir izlenim görülmektedir.

#### Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 yılında alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır.

2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağlı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği düşünülmektedir.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

#### **4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler**

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Nilüfer Belediyesi, Nilüfer Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### **4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler**

##### **4.4.1 - Olumlu Faktörler**

- \* Gelişme bölgesindedir.
- \* Çevresinde nitelikli siteler bulunmakta/inşa edilmektedir.
- \* Net imar parselidir.
- \* Topoğrafik olarak yapılaşmaya uygundur.
- \* Projeler ve ruhsatlar onaylanmıştır.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemektedir.
- \* Belirli alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- \* Yapılaşmaya sınır durumdadır.
- \* Hisseli mülkiyete sahiptir.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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



## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bursa İli, Nilüfer İlçesi' nde yer alan 1 adet parselle ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;  
- Taşınmazın arsa değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır.  
- Arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin (konut, dükkan) takdir edilmesinde Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Arsa Emsalleri

#### 1 OCAK İNŞAAT

Tel 0 532 541 62 08

Aynı yapı adasında yeni inşaata başlayan firmadan alınan bilgiye göre proje için %42 kat karşılığı ile anlaşılmıştır. (Anlaşmanın yapıldığı tarih bilgisine ulaşılmamıştır.) Ancak yönetmelik değişikliklerinden kaynaklanan inşaat alanı azalmaları sebebiyle bölgede yeni anlaşmaların %40 üzerinden olmasının daha muhtemel olduğu beyan edilmiştir.

#### 2 ORUÇ İNŞAAT

Tel 0 532 463 22 10

Taşınmazın yan parselindeki siteyi yapan inşaat firması ile yapılan görüşmede, kendi sitelerini arsayı satın alarak yaptıklarını, bölgedeki yeni yapacakları projelerde kat karşılığı teklif oranlarının %40 civarında olduğunu, ana cadde üzerlerinde %45'e çıktıklarını beyan etmiştir.

#### 3 Sahibi

Tel 0 532 551 40 54

Taşınmaza çok yakın konumda, ayrık nizam 5 katlı, emsal=1.25, konut imarlı 7568 ada 1 parsel numaralı 3047.53 m<sup>2</sup> arsanın 245 m<sup>2</sup> hissesi 750.000 TL'ye satılıktır. Aynı imar hakkına sahip arsanın hissesidir.

<b>SATILIK</b>	245 .-M <sup>2</sup>	750.000 .-TL	3.061 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

#### 4 Sahibi

Tel 0 541 475 20 07

Taşınmaza yakın konumda, 5386 ada 10 parsel bitişik nizam 3 kat konut alanında yer almakta olan 495 m<sup>2</sup> arsa 1.350.000.-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	495 .-M <sup>2</sup>	1.350.000 .-TL	2.727 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

## 5 KW Alfa Bursa

Tel 0 533 566 75 75

Taşınmaza yakın konumda, 5220 ada 3 parsel ayırık nizam 4 kat emsal:1,00 konut alanında yer almakta olan 1.338 m<sup>2</sup> arsa 4.400.000.-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	1338 .-M <sup>2</sup>	4.400.000 .-TL	3.288 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

## 6 Safir Gayrimenkul

Tel 0538 639 48 19

Taşınmaza yakın konumda, 5254 ada 7 parsel ayırık nizam 5 kat emsal:1,25 konut alanında yer almakta olan 542 m<sup>2</sup>'lik arsanın 204 m<sup>2</sup>'lik hissesi 835.000.-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	204 .-M <sup>2</sup>	835.000 .-TL	4.093 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

## 7 Office 16 Emlak

Tel 0 544 413 16 16

Taşınmaza yakın konumda, 5586 ada 5 parsel ayırık nizam 4 kat emsal:1,00 konut alanında yer almakta olan 537 m<sup>2</sup> arsa 2.250.000.-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	537 .-M <sup>2</sup>	2.250.000 .-TL	4.190 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

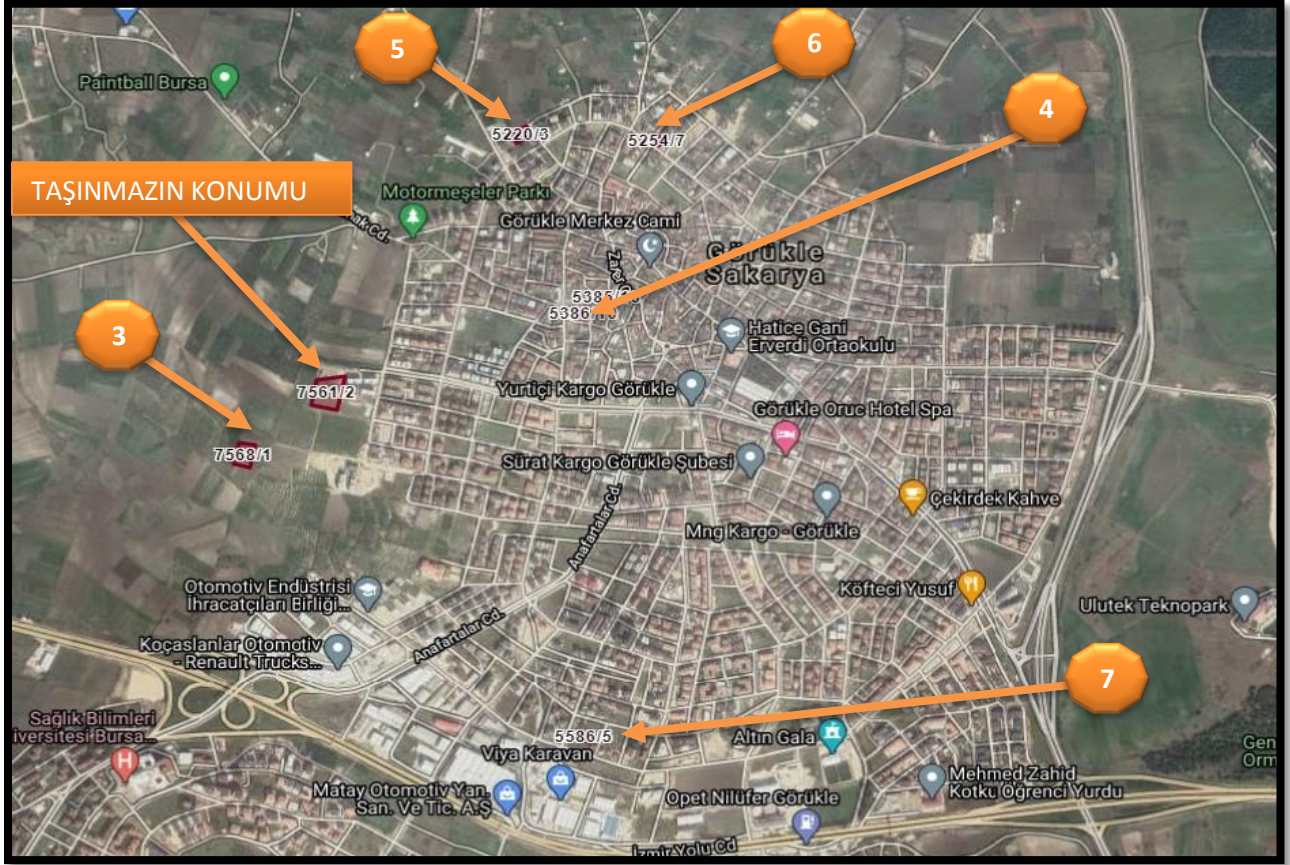
## 8 Hedef Yatırım

Tel 0554 158 16 16

Taşınmazın bulunduğu bölgede konumu hakkında bilgi verilmeyen ayırık nizam 5 katlı konut imarlı 219 m<sup>2</sup> arsa 1.150.000 TL'ye satılıktır.

<b>SATILIK</b>	219 .-M <sup>2</sup>	1.150.000 .-TL	5.251 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

### Arsa Emsal Krokisi



### Konut Emsalleri

#### 1 Zeka Mimarlık

Tel 0 532 421 25 49

Taşınmazın yan sitesi olan Suite Residence sitesinde 5 katlı binanın 2. katında bulunan 2+1 daire 78 m<sup>2</sup> ve 274.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	78 .-M <sup>2</sup>	274.000 .-TL	3.513 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

#### 2 GF Gayrimenkul

Tel 0 543 327 10 75

Taşınmazın yan sitesi olan Ekin Prestij sitesinde 5 katlı binanın 1. katında bulunan 2+1 daire 70 m<sup>2</sup> ve 269.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	70 .-M <sup>2</sup>	269.000 .-TL	3.843 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

#### 3 Seçem Gayrimenkul

Tel 0544 221 16 16

Taşınmazın yan sitesi olan Ekin Prestij sitesinde 5 katlı binanın 3. katında bulunan 2+1 daire 60 m<sup>2</sup> ve 259.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	60 .-M <sup>2</sup>	259.000 .-TL	4.317 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	--------------	---------------------------



#### 4 Salih Gayrimenkul

Tel 530 066 15 61

Taşınmazın yan sitesi olan Ekin Prestij sitesinde 5 katlı binanın 2. katında bulunan 2+1 daire 60 m<sup>2</sup> ve 255.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	60 .-M <sup>2</sup>	255.000 .-TL	4.250 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

#### 5 Özgel Mülk Gayrimenkul

Tel 0 549 500 17 33

Taşınmazın yan sitesi olan Ada 50 sitesinde 1. normal katta bulunan 2+1 daire 64 m<sup>2</sup> ve 249.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	64 .-M <sup>2</sup>	249.000 .-TL	3.891 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

#### 6 Özgür Serbest Gayrimenkul

Tel 0 532 585 86 22

Taşınmazın yakınında site içerisinde 3. normal katta bulunan 2+1 daire 65 m<sup>2</sup> ve 250.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	65 .-M <sup>2</sup>	250.000 .-TL	3.846 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

#### 7 Kristal Türkiye Gayrimenkul

Tel 0 507 855 56 56

Taşınmazın yakınında site içerisinde 4. normal katta bulunan 2+1 daire 60 m<sup>2</sup> ve 245.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	60 .-M <sup>2</sup>	245.000 .-TL	4.083 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
SATIŞ FİYATI		750.000	1.350.000	4.400.000
SATIŞ TARİHİ		SATIŞTA	SATIŞTA	SATIŞTA
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN ( Net Alanı m2)	6.329,05 m <sup>2</sup>	245	495	1.338
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		3.061	2.727	3.288
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ÇOK KÜÇÜK -40%	ÇOK KÜÇÜK -40%	KÜÇÜK -20%
İMAR KOŞULLARI	E: 1,25	E:1,25	3 Kat	E:1,00
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
FONKSİYON	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER		hisse		
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-20%	-20%	-20%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-50%	-50%	-30%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>1.730</b>	<b>1.531</b>	<b>1.364</b>	<b>2.302</b>

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan üç adedi seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Taşınmazın imar şartları konumu alanı gibi tüm özellikleri göz önünde bulundurularak taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Arsaların konumlarına göre birim m<sup>2</sup> değerlerinden değişiklikler gösterdiği gözlemlenmiştir. Yapılaşma koşulları, konum ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir.

Bölgedeki konut emsalleri de incelenmiş olup, Pazar Yaklaşımı ile ortalama birim m<sup>2</sup> değerleri bulunmuştur.

Konut emsalleri değerlendirildiğinde aynı lokasyonda benzer donatılara sahip projelerde elde edilen m<sup>2</sup> değerleri gözlemlenmiştir.

Dükkan bölümleri için sitenin konumu, ulaşılabilirliği ve büyüklükleri dikkate alınarak m2 birim değeri takdir edilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri (TL)	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
7561	12	6.329,05	1.730	10.949.256,50	10.950.000,00
TAŞINMAZIN DEĞERİ (.-TL)				10.949.256,50	
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				10.950.000,00	

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 7
SATIŞ FİYATI		259.000	255.000	245.000
SATIŞ TARİHİ		SATIŞTA	SATIŞTA	SATIŞTA
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	50	60	60	60
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		4.317	4.250	4.083
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK	BENZER	BENZER
		10%	0%	0%
KAT		BENZER	BENZER	BENZER
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
FONKSİYON	Konut	Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER		BENZER	BENZER	BENZER
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		5%	-10%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.010	4.533	3.825	3.675

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

İnşaata henüz başlanılmamış olması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

#### İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

#### Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %13,5 civarındadır.

#### Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu parsel üzerinde henüz inşaat olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %3,50 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 13,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 3,50 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 17 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı konut ve ticaret inatiblosunda %17 olarak kabul edilmiştir.

### 6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerlemeye konusu Nilüfer İlçesi Görükle / Dumlupınar Mahallesi 7561 ada 2 parsel'in mal sahipleri ile yüklenici (Trend GYO A.Ş.) arasında 27.07.2020 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" düzenlenmiştir. Gelir İndirgeme Yaklaşımında oluşturulan varsayımlarda bu sözleşmede belirtilen hususlar ve Trend GYO A.Ş.' den alınan bilgiler , mimari projeler ruhsatlar ve imar mevzuatı hükümleri dikkate alınmıştır. Buna göre;

Söz konusu sözleşme, arsa sahipleri ile yüklenici arasında 109/252 arsa payına tekabül eden 97 adet konutun ve 6 adet ticari ünitenin arsa sahiplerine, 143/252 arsa payına tekabül eden 143 adet konutun yükleniciye verilmek suretiyle paylaşım işini ifade etmektedir.

Toplam 252 adet taşınmaz içinde yüklenicinin payı ~%59,58 dir. İnşaatın tüm maliyeti yükleniciye aittir.

Alınan ruhsat bilgileri dikkate alınarak arsa proje geliştirme çalışmaları yapılmıştır. Değerleme konusu 7561 ada 2 parsel 6.329,05 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerine yapılacak projenin imar yapılaşma hakkı olan Emsal 1,25 ile emsal inşaat alanı toplam 7.911,31 m<sup>2</sup>'dir. Emsal harici tutulacak alanların emsal inşaat alanına ilave olarak eklenerek toplam 11 464 m<sup>2</sup> satılabilir inşaat alanı hesaplanmıştır. Parselin konut+dükkan olarak projelendirileceği öngörülmüştür. 592 m<sup>2</sup> dükkan, 10 872 m<sup>2</sup> konut satılabilir alanı dikkate alınmıştır.

Toplam inşaat alanı (ortak alanlar ile birlikte), toplam inşaat alanı 13.788 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Belirtilen bu bilgiler ışığında değerlemeye konu parseller üzerine nakit akışları geliştirilerek projenin net bugünkü değerine ulaşılmıştır.

Mahalle	Ada	Parsel	Öneri İmar Fonksiyonu	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Emsal	Emsal İnşaat Alanı	İlave İnşaat Alanı (%30)	Toplam İnşaat Satılabilir Alanı	Toplam İnşaat Alanı	Satılabilir Konut İnşaat Alanı	Satılabilir Ticaret İnşaat Alanı
Görükle	7561	2	Konut	6.329,05	1,25	7.911,31	2.373,39	11.464,00	13.788,00	10.872,00	592,00
Toplam				6.329,05		7.911,31	2.373,39	11.464,00	13.788,00	10.872,00	592,00

### NAKİT GİRİŞLERİ

#### GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER HESABI:

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Net bugünkü değere ulaşılırken nihai indirgeme oranı % 17 olarak kabul edilmiştir.

Konut satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 4.010.-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre %20,3. dönemde projenin tamamlanma oranı da dikkate alınarak % 20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkan satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 5.500.-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği 2. dönem ve 3. dönem bir önceki yıla göre %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

### NAKİT ÇIKIŞLARI

Değerlemeye konusu Nilüfer İlçesi Görükle / Dumlupınar Mahallesi 7561 ada 2 parsel'in mal sahipleri ile yüklenici (Trend GYO A.Ş.) arasında 27.07.2020 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"nde yüklenici Trend GYO A.Ş. olarak belirtilmiştir. Yüklenici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olması sebebiyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 23/1-c maddesinin "hiçbir şekilde gayrimenkullerin, altyapı yatırım ve hizmetlerinin inşaat işlerini kendi üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemezler. Yürütülen projelerin kontrol işleri dahili olarak yürütülecekse bu amaçla istihdam edilen personel kapsam dışındadır." şeklindeki düzenlemesi tahtında inşaatı bizzat kendisi yapmayacak/yapamayacak ve bu uğurda sair üçüncü gerçek ve/veya tüzel kişilerle anlaşarak sözleşmesel yükümlülüklerini ifa edecektir. Bu kapsamda parsel üzerinde geliştirilecek projenin tüm giderleri Trend GYO A.Ş. tarafından gerçekleştirilecektir.

Parsel üzerine inşa edilecek olan projenin inşaatının 2 yılda tamamlanacağı kabul edilmiştir. Satılabilir alanlar için İlk yıl için birim inşa maliyeti 1.500.-TL / m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş, kalan ortak alanlar için ortalama birim m<sup>2</sup> maliyeti 850 TL olarak kabul edilmiş, takip eden yıllarda ise enflasyon oranları ve yıllık inşaat maliyet artışları dikkate alınarak ortalama % 10 oranında düzenleme yapılmıştır.

Genel Giderlerin her dönem inşaat maliyetinin %3'ü , Satış- Pazarlama Giderlerinin her dönem hasılatının % 2 'S i oranında olacağı kabul edilmiştir.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

### 6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %17 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 54.695.728-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %17 indirgeme oranı kabul edilerek projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak 40.873.264.-TL olarak hesaplanmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değeri (gelir-gider) 23.704.299 TL olarak hesaplanmıştır.

#### ■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Hasılat Değeri (-TL)	54.695.728 TL
Hasılatın Net Bugünkü Değeri (-TL)	40.873.264 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri (-TL)	23.704.299 TL

### İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (GÖRÜKLE)

YATIRIM SÜRECİ(AY)	36
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m <sup>2</sup> )	10.872,00
TOPLAM SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m <sup>2</sup> )	592,00
TOPLAM SATILABİLİR ALANI (m <sup>2</sup> )	11.464,00
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	13.788,00
ORTALAMA SATILABİLİR ALAN BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2)	1.500,00
ORTALAMA ORTAK ALAN BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2)	850,00
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	19.171.400,00
Yıllık Enflasyon Oranı	10%

2020-2021	2021-2022	2022-2023	TOPLAM
1.dönem	2.dönem	3.dönem	

#### NAKİT GİRİŞLERİ

	2020-2021	2021-2022	2022-2023	TOPLAM
	1.dönem	2.dönem	3.dönem	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)	100,00%	40,00%	45,00%	15,00%
Satılan Brüt Alan (Konut)		4.349 m <sup>2</sup>	4.892 m <sup>2</sup>	1.631 m <sup>2</sup>
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		4.010 TL/m <sup>2</sup>	4.812 TL/m <sup>2</sup>	5.774 TL/m <sup>2</sup>
Yıllık Artış Oranı		20%	20%	
Satış Geliri (Konut)		17.438.688 TL	23.542.229 TL	9.416.892 TL
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)		0,00%	50,00%	50,00%
Satılan Brüt Alan (Dükkan)		0 m <sup>2</sup>	296 m <sup>2</sup>	296 m <sup>2</sup>
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)		5.500 TL/m <sup>2</sup>	6.600 TL/m <sup>2</sup>	7.920 TL/m <sup>2</sup>
Yıllık Artış Oranı		20%	20%	
Satış Geliri (Dükkan)		0 TL/m <sup>2</sup>	1.953.600 TL/m <sup>2</sup>	2.344.320 TL/m <sup>2</sup>
<b>GELİRLER ( Toplam )</b>		<b>17.438.688 TL</b>	<b>25.495.829 TL</b>	<b>11.761.212 TL</b>
<b>Gelirlerin Net Bugünkü Değeri</b>				<b>40.873.264</b>

#### NAKİT ÇIKIŞLARI

İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı		50%	50%	
İnşaat Maliyetleri	19.171.400 TL	9.585.700 TL	9.585.700 TL	0 TL
İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)		9.585.700 TL	10.544.270 TL	0 TL
Satış ve Pazarlama Giderleri (Hasılatın %2'i)		348.774 TL	509.917 TL	235.224 TL
Genel Giderler (İnşaat Maliyetinin %3'i)		287.571 TL	287.571 TL	0 TL
<b>GİDERLER (Toplam)</b>		<b>10.222.045 TL</b>	<b>11.341.758 TL</b>	<b>235.224 TL</b>
<b>Giderlerin Net Bugünkü Değeri</b>				<b>17.168.965</b>

<b>NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)</b>		<b>7.216.643 TL</b>	<b>14.154.071 TL</b>	<b>11.525.987 TL</b>	<b>32.896.702 TL</b>
------------------------------------	--	---------------------	----------------------	----------------------	----------------------

İNDİRGEME ORANI (Discount Rate)

17,00%

**PROJENİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ**

**23.704.299 TL**



**TAŞINMAZ İÇİN YAPILAN SÖZLEŞMELER KAPSAMINDA YÜKLENİCİ PAYINA DÜŞEN HAKLARIN DEĞER TAKDİRİ**  
**6.3.3 - (Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sözleşmelerden Doğan Haklarının Net Bugünkü Değeri)**

Nilüfer İlçesi, Görükle / Dumlupınar Mahallesi 7561 ada 2 parselin arsa sahipleri ile Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (YÜKLENİCİ) arasında "Taşınmaz satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır.

Proje Nilüfer İlçesi, Görükle / Dumlupınar Mahallesi 7561 ada 2 parselde kain taşınmaz üzerinde sözleşmedeki şart ve koşullarda Kat Karşılığı İnşaat Yapımı işi ile Yüklenici tarafından geliştirilenecek Konut ve Ticari projenin sözleşmedeki şartlarda inşaat edilmesi ve Arsa sahipleri ile Yüklenici arasında 109/252 arsa payına tekabül eden 97 adet konutun ve 6 adet ticari ünitenin arsa sahiplerine 143/252 arsa payına tekabül eden 143 adet konutun Yükleniciye verilmek suretiyle paylaşım işini ifade etmektedir.

**3.1.** Nilüfer İlçesi, Görükle / Dumlupınar Mahallesi 7561 ada 2 parselin tamamında Yüklenici tarafından bir proje geliştirmesini amaçlamışlardır.

Sözleşme konusu;

**3.2.** Sözleşmenin 3.1. maddesinde yazılı Arsa sahipleri'nin hissedarı oldukları Sözleşme Konusu Taşınmaz üzerinde, Arsa sahipleri tarafından; parsellerin en geç 27/07/2020 tarihine kadar üzerine hiçbir takyidat olmaksızın Yüklenici'ye tesliminden sonra, Arsa sahipleri'nin bilgisi dahilinde Yüklenici tarafından Yaptırılmış konsept, detay ve mimari projeye uygun olarak, Yüklenici tarafından 240 konut, 6 ticari ünite ve imar planı ile belirlenen diğer fonksiyonların yapılması, bu inşaat için gerekli plan ve projelerin hazırlanması, ilgili Belediye ve idarelerden gerekli onaylarının alınması, onaylı projelerine, mahal listesine göre ada için ve dışı her türlü teknik alt yapısı, çevre tanzimi ve peyzajı ile birlikte Sözleşme ve ekleri doğrultusunda eksiksiz biçimde tamamlanarak cins tashihlerinin yapılması, iskan ruhsatlarının ve kat mülkiyeti tapularının alınması ve ile kat karşılığı yöntemi ile Arsa sahiplerine isabet edece bağımsız bölümlerin sözleşmedeki şartlarda kendilerine teslimi ve bunun karşılığında Arsa sahiplerinin sadece işbu sözleşme konusu maliki oldukları 7561 ada 2 parsel ile sınırlı olarak Yükleniciye taahhüt ettikleri bağımsız bölümlerin devrini gerçekleştirmesi işbu sözleşmenin konusunu oluşturmaktadır.

**3.3.** Sözleşmenin imzalanmasından, projedeki konut ve/veya ticari bağımsız bölümlerin sözleşmedeki tanımlı şekilde anahtar teslim edilmesine kadar inşaatla ilgili tüm masraf, harcama, vergi, harç, resim ve sair istisnasız harcamaların yümü Yüklenici'ye aittir, her ne koşulda olursa olsun, Arsa sahiplerinden her ne ad altında olursa olsun istemde bulunulamaz.

**3.4.** Sözleşme konusu harca esas değer taşınmazın Belediye emlak rayiç değer üzerinden hesaplanacak olup, işbu bedel sözleşmeye ilişkin harca esas değeri teşkil etmek üzere konulmuş olup satış vadinin bedelli ve/veya inşaat bedeli olarak tanımlanmamıştır.

**3.5.** Yüklenici en geç 31.12.2020 tarihine kadar yapı ruhsatını alacaktır. Yüklenici yapı ruhsatı alınincaya kadar veya yapı ruhsatı alındıktan itibaren 6 (altı) aylık süre içerisinde hiçbir sebep göstermeden işbu sözleşmeyi tek taraflı olarak feshedebilir.

**3.6.** İşbu sözleşme kapsamında arsa sahiplerinin elde edeceği garimengkuller dışında Yüklenici, her bir arsa sahibi'ne 200.000.-TL (ikiyüzbinTürkLirası) olmak üzere Arsa sahipleri'ne toplam 1.200.000.-TL (Birmilyonikiyüzbin TürkLirası) ödeme yapacaktır. Her bir arsa sahibine ödenecek olan 200.000.-TL (ikiyüzbinTürkLirası) 100.000.-TL'si (YüzbinTürkLirası) işbu sözleşmenin imzası esnasında, kalan 100.000.-TL (YüzbinTürkLirası) ise yapı ruhsatı alındığı anda ödenecektir. 3.5.maddede düzenlendiği şekliyle Yüklenici sözleşmeyi tek taraflı fesh hakkını kullanırsa Arsa sahipleri fesih hakkını kullanıldığı ana kadar ne kadar ödeme yapıldıysa bu bedeli fesihten itibaren en geç 3 (üç) gün içinde iade edeceklerdir. (Nakit çıkışlarında 1. yılın giderlerinde dikkate alınmıştır)

#### 11. Taahhüt Şirketleri Ve Alt Yüklenicilere İlişkin Bilgiler Ve Sorumluluklar

İşbu sözleşmenin 1. maddesinde sarahaten ifade edildiği gibi Yüklenici, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olması hasebiyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğini'nin (III-48.1) 23/1-c maddesinin "Hiçbir şekilde gayrimenkullerin, altyapı yatırım ve hizmetlerinin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemezler. Yürütülen projelerin kontrol işleri dahili olarak yürütülecekse bu amaçla istihdam edilen personel kapsam dışındadır." şeklindeki düzenlemesi tahtında inşaat bizzat kendisi yapmayacak/yapamayacak ve bu uğurda sair üçüncü gerçek ve/veya tüzel kişilerle anlaşarak sözleşmesel yükümlülüklerini ifa edeceklerdir.

Tebliğ gereği Yüklenici olan Trend GYO A.Ş.'nin inşaatı yapamadığı ancak başka bir yükleniciye yaptırabileceği kabul edilmiş ve maliyetlerin tamamının Trend GYO A.Ş.'ne yansıtılmıştır.

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %16 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Konutlar ve dükkanların yıllık hasılatları ayrı ayrı hesaplanmıştır. Yüklenici tarafı Trend GYO A.Ş. sözleşmede 240 adet konutun 143'üne sahip olacağı belirtilmiş olup, konut nitelikli taşınmazların hasılatının her dönem 143/240 oranında Trend GYO A.Ş. 'nde olacağı hesaplanmıştır. Dükkan nitelikli taşınmazların geliri sözleşmedeki paylaşım esasları dikakte alınarak arsa sahiplerine yansıtılmıştır. Giderlerin tamamı yüklenici tarafından karşılanacak olup, her dönemin giderleri Trend GYO A.Ş.'ne yansıtılmıştır.

TREND GYO A.Ş. için yapılan nakit akışına göre her dönemki toplam gelirlerin giderlerden çıkartılması ile net kar hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %16 indirgeme oranı kabul edilerek Trend GYO A.Ş. hissesine tekabül eden net bugünkü değer 4.327.746.-TL olarak tespit edilmiştir.

<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki TREND GYO A.Ş. 'nin Sözleşmeye Dayalı Net Bugünkü Değeri</b>	<b>4.436.579 TL</b>
---	---------------------

<b>TREND GYO A.Ş.</b>	<b>ORANSAL DAĞILIM</b>	<b>1.dönem</b>	<b>2.dönem</b>	<b>3.dönem</b>
GELİRLER (Konut 143/240 - 143 ADET KONUT)	59,58%	10.390.552 TL	14.027.245 TL	5.610.898 TL
GİDERLER	100%	10.222.045 TL	11.341.758 TL	235.224 TL
ARSA SAHİPLERİNE ÖDENECEK PEŞİNAT		1.200.000 TL		
NAKİT AKIŞI		-1.031.493 TL	2.685.487 TL	5.375.674 TL
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA YÜKLENİCİ AÇISINDAN NET BUGÜNKÜ DEĞER</b>			<b>4.436.579 TL</b>	

ARSA SAHİPLERİ	ORANSAL DAĞILIM	1.dönem	2.dönem	3.dönem
GELİRLER ((Konut 97/240)+Dükkan)	40,42%	7.048.136 TL	11.468.584 TL	6.150.314 TL
GELİRLER (PEŞİNAT)		1.200.000 TL		
GİDERLER	0%	0 TL	0 TL	0 TL
NAKİT AKIŞI		8.248.136 TL	11.468.584 TL	6.150.314 TL
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA ARSA SAHİBİ AÇISINDAN NET BUGÜNKÜ DEĞER</b>			<b>19.267.720 TL</b>	

#### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 7561 ada 2 parselin en etkin ve verimli kullanımının mevcut imar planına en uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

#### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

<b>Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;</b>	
Parselin Arsa Değeri	10.950.000 TL
<b>Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;</b>	
TREND GYO A.Ş. VE ARSA SAHİPLERİNİN SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	23.704.299 TL
TREND GYO A.Ş.'nin SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	4.436.579 TL
ARSA SAHİPLERİNİN SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	19.267.720 TL

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

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

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Pazar yaklaşımı yönteminde değerlendirme konusu parselin arsa değeri yöntemine göre bulunan değeri bilgi amaçlı gösterilmiş olup, Trend GYO A.Ş.'nin Sözleşmelerden kaynaklanan haklarının pazar değerini yansıtmamaktadır.

Trend GYO A.Ş.'nin 27.07.2020 tarihli parsel sahipleri ile Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığın İnşaat Sözleşmesinden kaynaklanan haklarının pazar değerini tespit edebilmek için en doğru yöntem, bu sözleşme kapsamında Trend GYO A.Ş.'nin elde edeceği gelir ve giderlerin tahmin edilerek ortaya çıkan net nakit akışının bugünkü değerini hesaplamaktır. Bu hesaplama ise gelir indirgeme yaklaşımı bölümünde yapılmıştır. Bu kapsamda nihai değer takdirinde "gelir indirgeme yöntemiyle" hesaplanan değer takdir edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

#### **6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu olmadığından, müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

### **6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Nilüfer İlçesi, Görükle / Dumlupınar Mahallesi 7561 ada 2 parselin arsa sahipleri ile Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (YÜKLENİCİ) arasında "Taşınmaz satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır.

Proje Nilüfer İlçesi, Görükle / Dumlupınar Mahallesi 7561 ada 2 parselde kain taşınmaz üzerinde sözleşmedeki şart ve koşullarda Kat Karşılığı İnşaat Yapımı İşi İle Yüklenici tarafından geliştirilenecek Konut ve Ticari projenin sözleşmedeki şartlarda inşaat edilmesi ve Arsa sahipleri ile Yüklenici arasında 109/252 arsa payına tekabül eden 97 adet konutun ve 6 adet ticari ünitenin arsa sahiplerine 143/252 arsa payına tekabül eden 143 adet konutun Yükleniciye verilmek suretiyle paylaşım işini ifade etmektedir.

**3.1.** Nilüfer İlçesi, Görükle / Dumlupınar Mahallesi 7561 ada 2 parselin tamamında Yüklenici tarafından bir proje geliştirmesini amaçlamışlardır.

Sözleşme konusu;

**3.2.** Sözleşmenin 3.1. maddesinde yazılı Arsa sahipleri'nin hissedarı oldukları Sözleşme Konusu Taşınmaz üzerinde, Arsa sahipleri tarafından; parsellerin en geç 27/07/2020 tarihine kadar üzerine hiçbir takyidat olmaksızın Yüklenici'ye tesliminden sonra, Arsa sahipleri'nin bilgisi dahilinde Yüklenici tarafından Yaptırılmış konsept, detay ve mimari projeye uygun olarak, Yüklenici tarafından 240 konut, 6 ticari ünite ve imar planı ile belirlenen diğer fonksiyonların yapılması, bu inşaat için gerekli plan ve projelerin hazırlanması, ilgili Belediye ve idarelerden gerekli onaylarının alınması, onaylı projelerine, mahal listesine göre ada için ve dışı her türlü teknik alt yapısı, çevre tanzimi ve peyzajı ile birlikte Sözleşme ve ekleri doğrultusunda eksiksiz biçimde tamamlanarak cins tashihlerinin yapılması, iskan ruhsatlarının ve kat mülkiyeti tapularının alınması ve ile kat karşılığı yöntemi ile Arsa sahiplerine isabet edece bağımsız bölümlerin sözleşmedeki şartlarda kendilerine teslimi ve bunun karşılığında Arsa sahiplerinin sadece işbu sözleşme konusu maliki oldukları 7561 ada 2 parsel ile sınırlı olarak Yükleniciye taahhüt ettikleri bağımsız bölümlerin devrini gerçekleştirmesi işbu sözleşmenin konusunu oluşturmaktadır.

**3.3.** Sözleşmenin imzalanmasından, projedeki konut ve/veya ticari bağımsız bölümlerin sözleşmedeki tanımlı şekilde anahtar teslim edilmesine kadar inşaatla ilgili tüm masraf, harcama, vergi, harç, resim ve sair istisnasız harcamaların yükü Yüklenici'ye aittir, her ne koşulda olursa olsun, Arsa sahiplerinden her ne ad altında olursa olsun istemde bulunulamaz.

**3.4.** Sözleşme konusu harca esas değer taşınmazın Belediye emlak rayiç değer üzerinden hesaplanacak olup, işbu bedel sözleşmeye ilişkin harca esas değeri teşkil etmek üzere konulmuş olup satış vadinin bedelli ve/veya inşaat bedeli olarak tanımlanmamıştır.

**3.5.** Yüklenici en geç 31.12.2020 tarihine kadar yapı ruhsatını alacaktır. Yüklenici yapı ruhsatı alınincaya kadar veya yapı ruhsatı alındıktan itibaren 6 (altı) aylık süre içerisinde hiçbir sebep göstermeden işbu sözleşmeyi tek taraflı olarak feshedebilir.

**3.6.** İşbu sözleşme kapsamında arsa sahiplerinin elde edeceği garimenkuller dışında Yüklenici, her bir arsa sahibi'ne 200.000.-TL (ikiyüzbinTürkLirası) olmak üzere Arsa sahipleri'ne toplam 1.200.000.-TL (Birmilyonikiyüzbin TürkLirası) ödeme yapacaktır. Her bir arsa sahibine ödenecek olan 200.000.-TL (ikiyüzbinTürkLirası) 100.000.-TL'si (YüzbinTürkLirası) işbu sözleşmenin imzası esnasında, kalan 100.000.-TL (YüzbinTürkLirası) ise yapı ruhsatı alındığı anda ödenecektir. 3.5.maddede düzenlendiği şekliyle Yüklenici sözleşmeyi tek taraflı fesh hakkını kullanırsa Arsa sahipleri fesih hakkını kullandığı ana kadar ne kadar ödeme yapıldıysa bu bedeli fesihten itibaren en geç 3 (üç) gün içinde iade edeceklerdir.



#### **11. Taahhüt Şirketleri Ve Alt Yüklenicilere İlişkin Bilgiler Ve Sorumluluklar**

İşbu sözleşmenin 1. maddesinde sarahaten ifade edildiği gibi Yüklenici, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olması hasebiyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (III-48.1) 23/1-c maddesinin "Hiçbir şekilde gayrimenkullerin, altyapı yatırım ve hizmetlerinin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemezler. Yürütülen projelerin kontrol işleri dahili olarak yürütülecekse bu amaçla istihdam edilen personel kapsam dışındadır." şeklindeki düzenlemesi tahtında inşaat bizzat kendisi yapmayacak/yapamayacak ve bu uğurda sair üçüncü gerçek ve/veya tüzel kişilerle anlaşarak sözleşmesel yükümlülüklerini ifa edecektir.

#### **6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

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

#### **Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**

#### **6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerlemesi konusu parselin üzerine inşa edilecek 4 adet blok için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

#### **6.5.6 - Kira Değeri Analizi**

Taşınmazın mahallen niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

#### **Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine**

#### **6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Söz konusu taşınmaz Trend GYO A.Ş. Mülkiyetinde olmayıp, kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında hak değerlemesine konudur.

#### **Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının**

#### **6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Nilüfer İlçesi, Görükle / Dumlupınar Mahallesi 7561 ada 2 parselin arsa sahipleri ile Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (YÜKLENİCİ) arasında 27.07.2020 tarihinde "Taşınmaz satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Trend GYO A.Ş. taşınmaz üzerinde malik olmayıp, tapu kayıtlarında Trend GYO A.Ş. lehine "kat karşılığı inşaat sözleşmesi" şerhi bulunmaktadır.

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

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

**Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;**

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 22. Madde ç bendinde; "Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz." denilmektedir.

"Madde 26'da "Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir.")

**Taşınmazın mülkiyeti başka maliklere ait olup, Trend GYO A.Ş lehine taşınmaz üzerinde kat karşılığı inşaat hakkı sözleşmesi şerhi bulunmaktadır. Yukarıda belirtilen maddeler kapsamında taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne "Sözleşmeye Dayalı Hak" olarak alınmasına engel bulunmadığı düşünülmektedir.**

## 7 - SONUÇ

### 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda Trend GYO A.Ş.'nin sözleşmeye dayalı hakkının;

31.12.2020 tarihli toplam değeri için ;

ADA-PARSEL	TREND GYO A.Ş. SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (NBD)
7561 ADA 2 Parsel	= 4.436.578,96 TL
<b>YUVARLATILMIŞ TOPLAM NET BUGÜNKÜ DEĞER (NBD)</b>	<b>4.437.000 TL</b>

(Dört Milyon Dört Yüz Otuz Yedi Bin Türk Lirası )

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**5.235.660 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



**Cevdet DİNEMİT**

Lisans No: 403397

Değerleme Uzmanı



**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Eren KURT**

Lisans No: 402003

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

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

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