

Gayrimenkul Değerleme Raporu

2 Adet Dükkan

*Özlüce Mahallesi
2391 Ada/ 3 Parsel*

*29 Ekim Mahallesi
Bursa / İstanbul*



*Rapor Tarihi;
09.08.2018*

*Rapor No;
2018_ÖZ_904*

*Sunulan;
Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.*



Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gürsel Mah. İmrahor Cad. Polat Ofis No:23 A Blok Kağıthane-İstanbul

Konu: Bursa İli, Nilüfer İlçesi, 29 Ekim Mahallesi sınırlarında yer alan 2 adet dükkan Pazar Kira Değeri Tespiti

Sayın Tahsin UÇARDAĞ,

Talebiniz doğrultusunda konu gayrimenkul için hazırlamış olduğumuz, "Pazar Kira Değeri Tespiti" çalışmamızı ekte bilgilerinize sunuyoruz.

Gayrimenkulü ve çevre özelliklerini yerinde inceledikten sonra konu gayrimenkulün bölgedeki konumunu da dikkate alarak çalışmalarımız tamamlanmıştır.

Ekteki rapor; gayrimenkulle ilgili kısıtlamaları, gayrimenkulün fiziki ve hukuki tanımlarını, imar durumunu ve lokasyon bilgilerini, bölge ve çevre ile ilgili önemli bilgileri, çevre gelişimlerini ve gayrimenkulün pazar koşullarını kapsamaktadır.

Konu gayrimenkul ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve ücretimizin vermiş olduğumuz sonuçlarla bağlantısı olmadığını belirtiriz.

Saygılarımızla,

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Fatih Tosun

Genel Müdür



GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Konu Taşınmaz



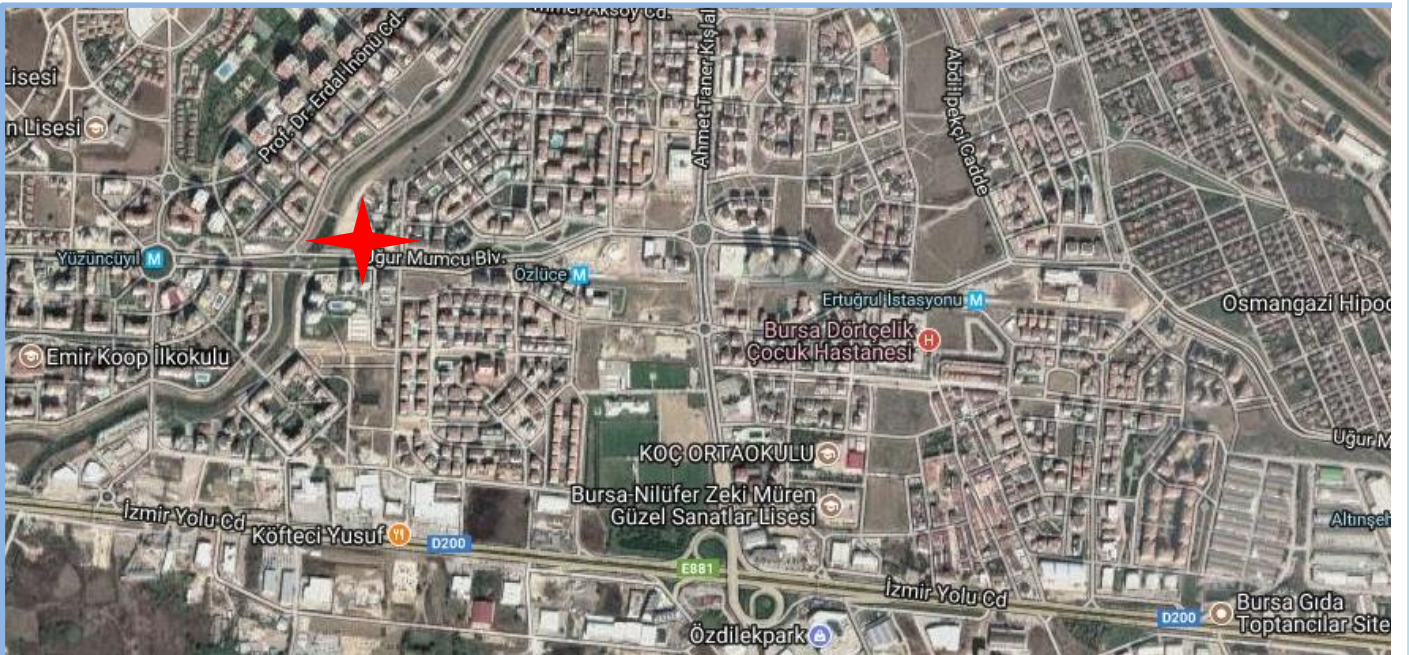
Konu Taşınmaz



Konu Taşınmaz



Konu Taşınmaz, Uğur Mumcu Bulvarı



Konu Taşınmazın Hava Fotoğrafına Göre Konumu



Yönetici Özeti

Rapor Tarihi ve Numarası

09.08.2018 / 2018_ÖZ_904

Raporu Talep Eden

Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Değerleme Tarihi

23.07.2018

Gayrimenkulün Açık Adresi

29 Ekim Mah. Uğur Mumcu Bul. E Blok No: 90 E / 1 ve 90 E / 2 Nilüfer / Bursa
(UAVT: 2365356118 / 2098966092)

Gayrimenkulün Kullanımı

2 Adet Boş Dükkan

Tapu Kayıtları

Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Özlüce mahallesi, 2391 ada, 3 parsel numaralı 5.373,00 m² yüzölçüme sahip, "2 Adet 11 Katlı Betonarme Apartman ve 1 Adet 2 Katlı Betonarme Ofis İş Yeri Ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde yer alan E Blok, Dükkan vasıflı 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümler

İmar Durumu

2391 ada, 3 no'lu parsel 17.01.2008 onay tarihli, 37 sayılı, 1/1.000 ölçekli "Ertuğrul Toplu Konut Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında "Konut Alanı" lejandında kalmakta olup aşağıdaki yapılaşma koşullarına sahiptir.

- TAKS/KAKS: 0,35 / 1,25+0,25
- Ayrık Nizam
- H maks : 24,50 m

Pazar Kira Değeri
(09.08.2018 tarihli, KDV hariç)

19.500 TL/AY
OnDokuzBinBeşYüz TL/AY

Pazar Kira Değeri
(09.08.2018 tarihli, KDV dahil¹⁾)

23.010 TL/AY
YirmiÜçBinOn TL/AY

¹%18 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusunu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;

beyan ederiz.

- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
- Bu değerlendirme raporu, konu gayrimenkulleri GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller olması sebebiyle hazırlanmıştır.
- Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet Onur ÇAKMAKLI
Lisans No: 401232

Fatih TOSUN
Lisans No:400812

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	7
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	7
1.2 Rapor Türü.....	7
1.3 Raporu Hazırlayanlar.....	7
1.4 Değerleme Tarihi	7
1.5 Dayanak Sözleşmesi.....	7
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	8
2.1 Şirket Bilgileri.....	8
2.2 Müşteri Bilgileri	8
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar ve Kabuller	8
3. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR	9
3.1 Değer Tanımları.....	9
3.1.1 Pazar Değeri (Market Value)	9
3.1.2 Pazar Kirası (Market Rent)	9
3.1.3 Makul Değer (Equitable Value)	9
3.1.4 Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)	9
3.1.5 Sinerji Değeri (Synergistic Value)	9
3.1.6 Tasfiye Değeri (Liquidation Value)	9
3.1.7 Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)	9
3.1.8 Zorunlu Satış (Forced Sale)	9
3.1.9 Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)	9
3.2 Değerleme Yöntemleri	9
3.2.1 Pazar Yaklaşımı (Market Approach)	10
3.2.2 Gelir Yaklaşımı (Income Approach)	10
3.2.2.1 İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)	10
3.2.3 Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)	10
4. KULLANILAN VERİLER.....	11
4.1 Demografik Yapı.....	11
4.1.1 Türkiye Demografik Veriler	11
4.1.2 Bursa İli Demografik Veriler	11
4.2 Bursa İli.....	11
4.3 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	12
4.3.1 Gayrimenkul Sektörü:.....	12
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL BİLGİLERİ.....	13
5.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları.....	13
5.1.1 Takyidat Bilgileri.....	13
5.1.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	14
5.1.3 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller Üzerinde Kayıtlı Takyidatların (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş.....	14
5.1.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller Üzerinde Kayıtlı Takyidatların Gayrimenkulün Değerine Etkisi Hakkında Görüş	14
5.1.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	14
5.2 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri.....	15
5.2.1 İmar Durumu.....	15
5.2.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Ruhsat, İzin Ve Proje Bilgileri	16
5.2.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	17
5.2.4 Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaatı Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	17
5.2.5 Değerlemesi Yapılan Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş.....	17
5.2.6 Değerlemesi Yapılan 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	17
5.2.7 Yapı Denetim Şirketi Bilgileri	17
6. GAYRİMENKULÜN ANLATIMI.....	18
6.1 Gayrimenkullerin Konumlandığı Bölgenin Analizi.....	18
6.1.1 Yakın Çevre Fotoğrafları	18
6.1.2 Ulaşım	18



6.1.3	Gayrimenkullerin Konumu.....	19
6.2	Gayrimenkulün Anlatımı ve Fiziki Tanımı	20
6.2.1	Ana Gayrimenkulün Anlatımı ve Fotoğrafları	20
6.2.2	Bağımsız Bölümlerin Anlatımı ve Fotoğrafları	21
7.	DEĞERLEME.....	23
7.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	23
7.2	Değerlemede Esas Alınan Benzer Kira Ve Satış Örneklerinin Tanım Ve Kira Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri, Kullanılan Emsaller	23
7.3	Emsaller Hakkında Değerlendirme:	24
7.4	Emsallerin Karşılaştırılması.....	24
7.5	Kullanılan Değerleme Tekniklerinin (Yöntemlerin) Seçilmesinin Nedenleri	24
7.6	Kullanılan Değerleme Tekniklerini (Yöntemleri) Açıklayıcı Bilgiler	24
7.6.1	Pazar Yaklaşımı Yöntemi	24
7.6.2	Maliyet Yaklaşımı Yöntemi	25
7.6.3	Gelir Yaklaşımı Yöntemi	25
7.6.3.1	Direkt kapitalizasyon Yöntemi (Proje Değerleme)	25
7.7	Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri	25
7.8	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Değeri (Emsal Karşılaştırma Analizine göre Arsa Piyasa Değeri)	25
7.9	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Proje Değeri.....	25
7.10	En Yüksek ve En İyi Kullanım Değer Analizi	25
7.11	Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	25
7.12	Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	26
7.13	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	26
7.14	Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	26
7.15	KDV Hesaplaması.....	26
8.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	27
8.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	27
8.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	27
8.3	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
8.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	27
9.	SONUÇ	28
9.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	28
9.2	Nihai Değer Takdiri	28
10.	EKLER.....	29



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, müşterimizin 18.07.2018 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 09.08.2018 tarihinde, 2018_ÖZ_904 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor, Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Özlüce mahallesi, 2391 ada, 3 parsel numaralı 5.373,00 m² yüzölçüme sahip, "2 Adet 11 Katlı Betonarme Apartman ve 1 Adet 2 Katlı Betonarme Ofis İş Yeri Ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde yer alan E Blok, Dükkan vasıflı 1 ve 2 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkullerin 09.08.2018 tarihli Pazar Kira Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerlendirme uzmanı Mehmet Onur ÇAKMAKLI (Lisans no:401232) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans no:400812) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 23.07.2018 ila 25.07.2018 tarihleri arasında gayrimenkulün mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır. Taşınmazın onaylı takyidat yazısı 07.08.2018 tarihinde alınması sebebiyle, rapor tarihi 09.08.2018 olarak belirlenmiştir.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu rapor, "Gürsel Mah. İmrahor Cad. Polat Ofis No:23 A Blok Kağıthane-İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 23.07.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakkında Bilgi			
	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor - 3
Rapor Tarihi	-	-	-
Rapor Numarası	-	-	-
Raporu Hazırlayanlar	-	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	-	-	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkuller için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanmıştır.



2. ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Kuşbakışı Caddesi Aşuroğlu Sitesi No:29 C Blok Daire: 2 Altunizade – Üsküdar / İstanbul adresinde, 22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 345.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 6340 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11. maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu Gürsel Mah. İmrahor Cad. Polat Ofis No:23 A Blok Kağıthane-İstanbul adresinde faaliyet gösteren Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar ve Kabuller

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir. Saha ziyareti sırasında konu taşınmazların içine girilememiştir.

Konu taşınmazın parsel sınırları "<https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/>" adresinden, belediye imar paftasından ve kadastro kayıtlarından teyid edilmiştir.

Bu raporda şifahi olarak edinilen ve raporda sunulan bilgilerin edinilme tarihleri rapor içeriğinde sunulmuştur. Uzman, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişimlerin bu raporda belirtilen bilgi ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.

Uzman, söz konusu gayrimenkulü, çevreyi ve bölgeyi şahsen incelemiştir.

Bu raporda kullanılan değerlendirme ve hipotetik modeller Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkulün "pazar kira değerinin" belirlenmesini istemiştir.

Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Rapor, sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.



3. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

3.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

3.1.1 Pazar Değeri (Market Value)

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

3.1.2 Pazar Kirası (Market Rent)

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

3.1.3 Makul Değer (Equitable Value)

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

3.1.4 Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)

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

3.1.5 Sinerji Değeri (Synergistic Value)

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder.

3.1.6 Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

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

3.1.7 Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

Düzenli tasfiye, bir varlık grubunun, alıcı (veya alıcıların) bulunması için makul bir süresi olan ve olduğu gibi satış yapma zorunluluğu bulunan bir satıcının tasfiye satışından elde edilebilecek değerini ifade eder.

3.1.8 Zorunlu Satış (Forced Sale)

"Zorunlu satış" terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğu; bunun sonucunda da uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapma imkanı bulamayabildiği durumlarda kullanılır.

3.1.9 Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)

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

3.2 Değerleme Yöntemleri

Uygun değerlendirme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçevede tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi, yarar veya ikame beklentisi ekonomik ilkelerine dayalıdır.



3.2.1 Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
 - (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
 - (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.
- Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.2.2 Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

3.2.2.1 İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

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

3.2.3 Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.



4. KULLANILAN VERİLER

4.1 Demografik Yapı

4.1.1 Türkiye Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2017 sonuçlarına göre; Türkiye'nin nüfusu **80.810.525** kişidir. Bu sayının yüzde 50,16'sı (40.535.135) erkeklerden, yüzde 49,84'ü (40.275.390) kadınlardan oluşmaktadır. Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,27'sini oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2014'te yüzde 24,27'sine karşılık gelmektedir.

Türkiye demografisinde görülen en önemli değişim ise kentleşme oranıdır. 1927 yılında nüfusun yüzde 75,8'i kırsal (10 binden az nüfuslu), yüzde 24,2'si kentsel alanlarda yaşarken, bugün bu oran tam tersine dönmüştür. 2011 yılı itibariyle Türkiye nüfusunun yüzde 23,2'si (17.338.563) kırsal alanda (belde ve köyler) yaşarken, yüzde 76,8'i (57.385.706) kentsel (il ve ilçe merkezleri) alanlarda yaşamaktadır.

Türkiye nüfusu, 1927-2015 arasında 5,77 kat artmıştır. II. Dünya Savaşı (1939-45) sırasında nüfus artış hızları hem doğumların azalması, hem de ölümlerin artması sebebiyle düşmüştür. 1945'ten sonra nüfus artışı hızlanarak 1955-60 arasında en yüksek düzeye çıkmıştır. 1965'ten sonra Türkiye'nin nüfus artış hızında düzenli olarak bir düşme yaşandığı görülmektedir.

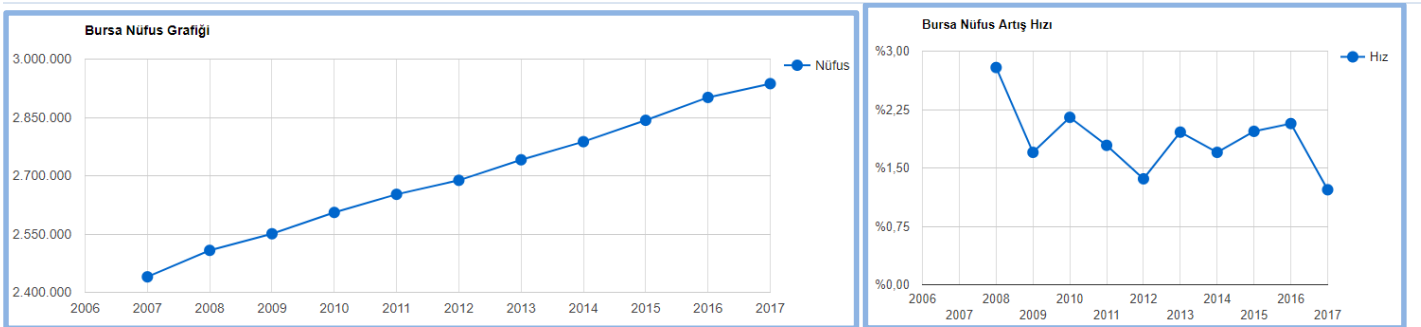
4.1.2 Bursa İli Demografik Veriler

Türkiye'nin nüfus sıralamasında 4. sırada yer alan İstanbul'un nüfusu, 2017 yılında Adrese Dayalı Kayıt Sistemi'ne göre toplam **2.936.803** kişidir. Bu nüfusun 1.470.341'i erkek ve 1.466.462'si kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise; **%50,07** kadın, **%49,93** erkektir. İl yüzölçümü 10.882 km² olup, nüfus yoğunluğu **270/km²**'dir. Bursa 2018 nüfusu, tahmini verilere göre **2.974.981** kişi olacağı tahmin edilmektedir.

Yıllara Göre İstanbul Nüfusu, Yıllık Nüfus Büyüme Oranı ve Türkiye Nüfusu İçindeki Payı

Yıllar	Türkiye Nüfusu	Bursa Nüfusu	Yıllık Büyüme Oranı (Nüfus Artış Hızı) (%)	Bursa Nüfusunun Türkiye Nüfusu İçindeki Payı (%)
2008	71.517.100	2.507.963	2.79	3,507
2009	72.561.312	2.550.645	1.70	3,515
2010	73.722.988	2.605.495	2.15	3,534
2011	74.724.269	2.652.126	1.79	3,549
2012	75.627.384	2.688.171	1.36	3,554
2013	76.667.864	2.740.970	1.96	3,575
2014	77.695.904	2.787.539	1.70	3,588
2015	78.741.053	2.842.547	1.97	3,610
2016	79.814.871	2.901.396	2.07	3,635
2017	80.810.525	2.936.803	1.22	3,634

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

4.2 Bursa İli

Asya Marmara Bölgesinin güneyinde yer alan Bursa, Bilecik, Balıkesir, Kütahya, Kocaeli, İstanbul illeri ve Marmara Denizi ile çevrili, Marmara bölgesini, Ege Bölgesi ve İç Anadolu Bölgesine bağlayan bir kavşak noktasıdır. İstanbul, Ankara ve İzmir gibi Türkiye'nin üç büyük şehrinin meydana getirdiği üçgenin merkezinde sayılır. 28°10' ve 30°00' kuzey enlemleri ile 40°40' ve 39°35' doğu boylamları arasında yer alır.



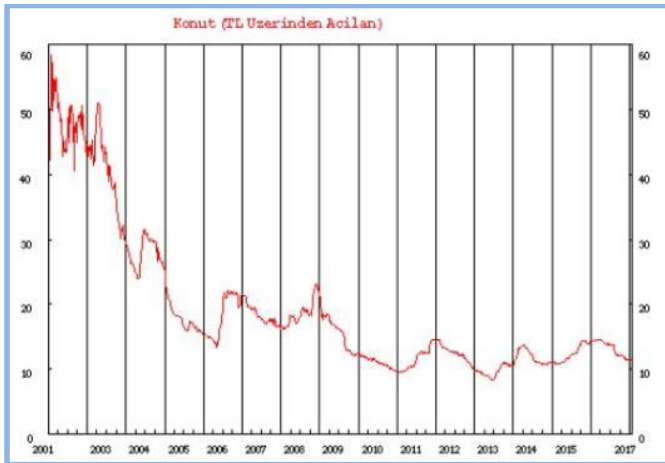
4.3 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

4.3.1 Gayrimenkul Sektörü:

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. 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, alışveriş 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 iskonto lu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyileşme ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır. 2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu 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 sürdürdüğü, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür. 2013 yılındaki gelişmelere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde hayatımıza giren Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet yasa sının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating'in, Türkiye'nin kredi notunu 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 yılının ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür. 2014 yılı ve sonrası için banka kredi oranlarına paralel bir seviyede arz/talep dengesinin olduğu sektörde yavaş ancak yukarı yönlü bir ivme beklenmektedir. Ayrıca Türkiye'nin ekonomik olarak 2011-2017 döneminde yıllık %6.7 beklenen büyüme ile en hızlı büyüyecek OECD ülkesi aralarında olması ve yaşanan ekonomik kriz sonrası büyüme hızı artan tek OECD ülkesi olması, kredi notu artırılan çok az ülkeden biri ve bundan sonra kredi notu en çok artmaya aday ülkelerden biri olması ise uluslararası piyasalarda Türkiye'ye olan bakışın olumlu yönde devam ettirmesini sağlayacaktır. 2015-2017 yılında yaşanan ve 2018 yılında devam etmesi beklenen emlak piyasasındaki kısmi durgunluk bölgeye de etki etmektedir.

Bankalarca Açılan Kredilere Uygulanan Ağırlıklı Ortalama Faiz Oranları (Konut Kredisi)

2014-2017 Yılları Konut Satış Adefleri



Kaynak: T.C. Merkez Bankası

Kaynak: TÜİK



5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Mevkii	Pafta	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği
Bursa	Nilüfer	Özlüce	-	-	2391	3	5.373 m ²	2 Adet 11 Katlı Betonarme Apartman ve 1 Adet 2 Katlı Betonarme Ofis İş Yeri ve Arsası

Bağımsız Bölümler Tapu Kaydı Listesi

Blok	Kat	Bağ.Böl.	Arsa Payı	Niteliği	Malik	Hisse	Cilt	Sahife
E	Zemin ve Asma	1	256 / 10746	Dükkan	Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	128	12568
E	Zemin ve Asma	2	386 / 10746	Dükkan	Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	128	12569

Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye; Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği – 28.11.2017 – 48435 (Tüm bağımsız bölümler için geçerlidir.)

5.1.1 Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Taşınmazlara ait takyidat bilgileri, 07.08.2018 tarihinde alınan "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı"ndan edinilmiştir. Belgeler ve özeti aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

Tarih Yev.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi

- M : Tek Lehine 861 m² Sahada İrtifak Hakkı (Lehtar: Türkiye Elektrik Kurumu) 31.03.1997 2059

Beyanlar Hanesi

- Yönetim Planı Değişikliği: 29.01.2016 02.03.2016 8241
-KM ne çevrilmiştir. 09.02.2017 5505

Kayıtların tamamı 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümler üzerinde müşterektir.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler)							
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 2391/3				
Zemin No	: 88735921	Yüzölçüm	: 5.373,00 m ²				
İl / İlçe	: BURSA/NİLÜFER	Ana Tap. Nitelik	: 2 ADET 11 KATLI BETONARME APARTMAN VE 1 ADET 2 KATLI BETONARME OFİS İŞ YERİ VE ARSASI				
Kurum Adı	: NİLÜFER TM	Blok/Kat/Giriş-İBRLNo	: E / ZEMİN VE ASMA / - (Bağ.Böl.No: 1)				
Mahalle / Köy Adı	: ÖZLÜCE Mah.	Arsa Payı/Payda	: 256/10746				
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: DÜKKAN				
Cilt / Sayfa No	: 128 / 12568						
Kayıt Durum	: Aktif						
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK							
S/Şİ	Acıklama	Malik / Lehtar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
İrtifak	M. TEK LEHİNE 861 M2 SAHADA İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih:31/03/1997,Bitis Tarih:31/03/1997 - Sıra:-)	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	31/03/1997 - 2059	-			
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 29.01.2016		02/03/2016 - 8241	-			
Beyan(AT	KM ne Çevrilmiştir.		09/02/2017 - 5505	-			
MÜLKİYET BİLGİLERİ							
Sistem No	Malik	İbirligi No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
307462243	ANDA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Kab.İrtifakı-Tesvi-0504/2018-11782-Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 28/11/2017 - 48435		
404723474	TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 28/11/2017 - 48435-		
* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.							

Barış Arslan: 060992
Zehra GÜRSÖY
Kayıt Uyumdur
07.08.2018

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 2391/3
Zemine No	: 88735922	Yüzölçüm	: 5.373,00 m2
İl / İlçe	: BURSA/NİLÜFER	Ana Tap. Sicil	: 2 ADET 11 KATLI BETONARME APARTMAN VE 1 ADET 2 KATLI BETONARME OFİS İŞ YERİ VE ARSASI
Kurum Adı	: NİLÜFER TM	Blok/Kat/Giriş - İ.B.No	: E / ZEMİN VE ASMA / - (Bağ.Böl.No: 2)
Mahalle / Köy Adı	: ÖZLÜCE Mah.	Arsa Pay/Payda	: 386/10746
Mevkii	:	Bağ.Böl. Sicil	: DÜKKAN
Cilt / Sayfa No	: 128 / 12569		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/B1	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
İrtifak	M. TEK LEHİNE 861 M2 SAHADA İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih:31/03/1997,Bitis Tarih:31/03/1997 - Süre:-)	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	31/03/1997 - 2059
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 29.01.2016		02/03/2016 - 8241
Beyan(AT ...KM ne Çevrilmiştir.)			09/02/2017 - 5505

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
367862348	ANDA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Kat İrtifakı-Tesis - 07/04/2018 - 11782- Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 28/11/2017 - 48435	
404723475	TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 28/11/2017 - 48435-	

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raportörün: tk-40092
Tarih: 07.08.2018
Kayıtlı Uygundur
07.08.2018

05.01.2018 tarihli Sarıyer Tapu Sicil Müdürlüğü'nden Alınan Taşınmaza Ait Tapu Kaydı (1 Sayfa)

5.1.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazın tapu kaydına göre üzerinde ipotek kaydı bulunmamaktadır. Taşınmazın tapu kaydındaki İrtifak Hakkı ve Yönetim Planı taşınmazın devredilebilmesine engel teşkil etmemektedir.

5.1.3 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller Üzerinde Kayıtlı Takyidatların (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş

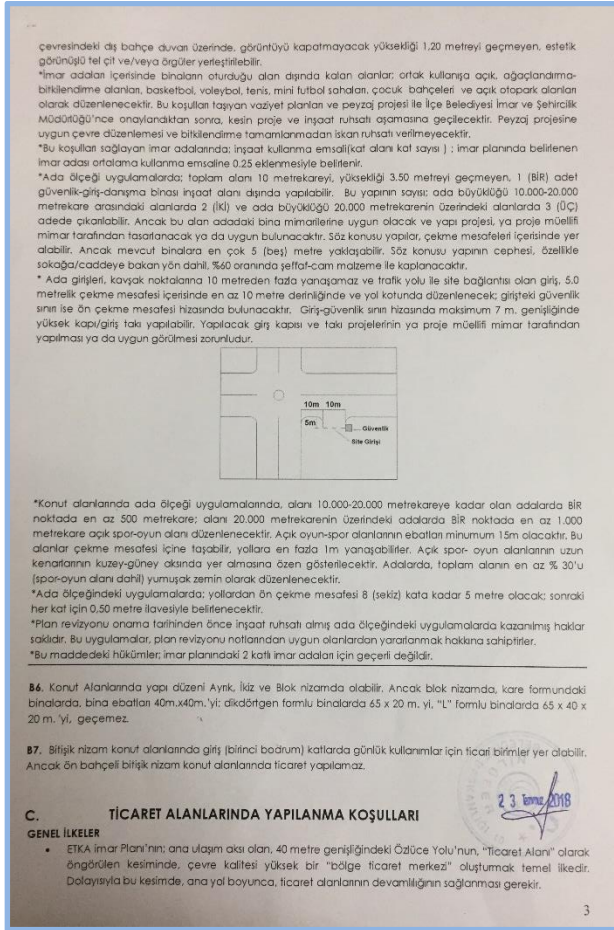
28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış, 23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ve 17/1/2017 tarihli ve 29951 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği ile değişiklik yapılmış Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.Maddesinin "c" maddesinde belirtilen hususlar göz önüne alındığında; (İlgili Madde : "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30. uncu maddesi hükümleri saklıdır.") taşınmaz üzerinde ipotek kaydı görülmemiş olup, söz konusu irtifak hakkı ve yönetim planı beyanının taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında engel teşkil etmemektedir.

5.1.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller Üzerinde Kayıtlı Takyidatların Gayrimenkulün Değerine Etkisi Hakkında Görüş

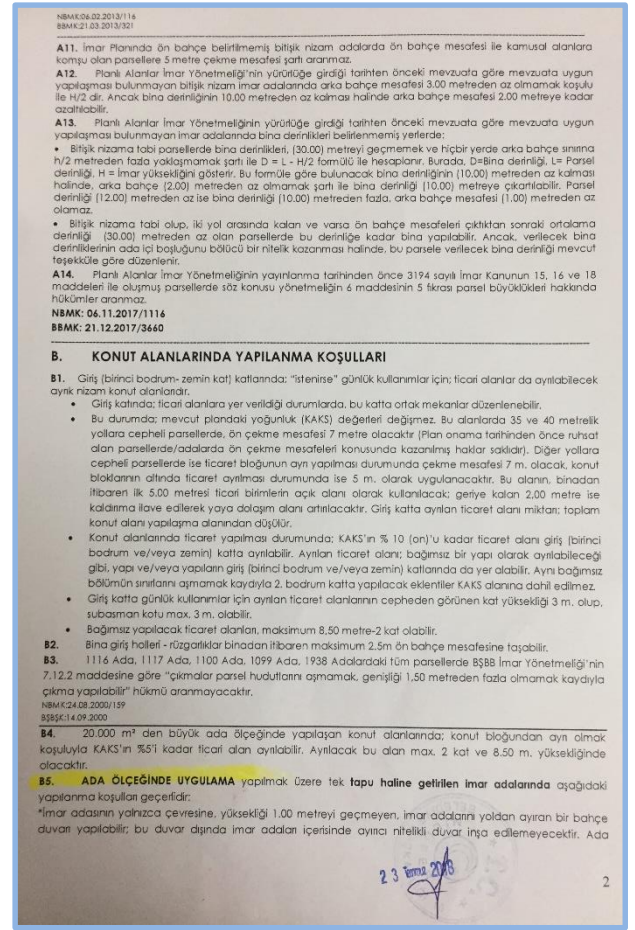
Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

5.1.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmazlara dair pasif dökümlü onaylı takyidat belgesi alınmış olup, alınan belgeye göre konu taşınmazların mülkiyeti Anda Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş. adına iken, ünvan değişikliği ile konu taşınmazların mülkiyeti 28.11.2017 tarih ve 48435 yevmiye no ile Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.



Plan Notları-Sayfa 2



Plan Notları-Sayfa 3

5.2.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Ruhsat, İzin Ve Proje Bilgileri

23.07.2018 tarihinde Nilüfer Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde ve Nilüfer Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler sonucunda, aşağıda detayları sunulan evraklara ulaşılmıştır.

Tapu Arşivi

- 23.05.2013/728-12 ve 16.03.2015/821-05 numaralı yapı ruhsatlarına esas, 23.03.2015 onay tarihli **E Blok** için hazırlanmış "Kat İrtifak Projesi"

Belediye Arşivi

- "H21C04D1a pafta 2391 ada 2 parselde 05.10.2012 tarih 695/13 no'lu ruhsat 23.05.2013 tarih 728/12 no'lu tadilat ruhsatından sonra 2391 ada 1 parsel ile 2391 ada 2 parselin tevhidıyla oluşan 2391 ada 3 parselde ilave inşaat projesidir." açıklamalı 16.03.2015 onay tarihli **E Blok** için hazırlanmış "Kat İrtifak Projesi"
- 16.03.2015 tarih, 821/05 numaralı, 641,93 m² "2 Adet Dükkan", 351,18 m² "Ortak Alan" olmak üzere toplam 993,11 m² kapalı alanlı 2 Üniteli E Blok için **İlave** amaçlı verilmiş "Yapı Ruhsatı"
- 23.05.2013 tarih, 728/12 numaralı, **Tadilat** amaçlı verilmiş "Yapı Ruhsatı" (Dosyada görülemez. Tarih ve numarası mimari proje üzerinden alınmıştır. Konu ruhsat tevhid öncesi düzenlenmiştir.)
- 05.10.2012 tarih, 695/13 numaralı, 378 m² "2 Adet Dükkan", 351,18 m² "Ortak Alan" olmak üzere toplam 720,7 m² kapalı alanlı 2 Üniteli B Bloka için **Yeni Yapı** amaçlı verilmiş "Yapı Ruhsatı" (Konu ruhsat tevhid öncesi düzenlenmiştir.)
- 05.10.2012 tarih, 695/13 numaralı, 18 m² "2 Adet Dükkan", 2.878 m² "24 adet Mesken" ve 955,4 m² "Ortak Alan" olmak üzere toplam 3.818,4 m² kapalı alanlı 2 Üniteli A Bloka için **Yeni Yapı** amaçlı verilmiş "Yapı Ruhsatı" (Konu ruhsat tevhid öncesi düzenlenmiştir.)
- 16.07.2016 tarih, 3056/11 numaralı, 641,93 m² "2 Adet Dükkan", 351,18 m² "Ortak Alan" olmak üzere toplam 993,11 m² kapalı alanlı 2 Üniteli E Bloka için **İlave** amaçlı verilmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi"
- 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümün saha ziyareti esnasında konu taşınmazların içerisine girilememiş, tespit yapılamamış, ölçüm alınamamıştır. 1 no'lu bağımsız bölümün dışarıdan yapılan gözlemlerde taşınmazın zemin katında yer alan balkonların kapatıldığı görülmüştür. Konu kapatma toplam alan artışına sebep olmamıştır.



- 2 no'lu bağımsız bölümün dışarıdan yapılan gözlemlerde taşınmazın zemin katında yer alan balkonların ve normal katta sağ arka köşede yer alan L şeklinde balkonun kapatıldığı görülmüştür. Konu kapatma toplam alan artışına sebep olmamıştır

5.2.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Nilüfer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre; değerleme konusu gayrimenkul konumlu olduğu arsanın son üç yıllık dönemde imar durumunda değişiklik meydana gelmediği bildirilmiştir.

5.2.4 Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaatı Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazların 18.07.2016 tarih, 365/11 numaralı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

5.2.5 Değerlemesi Yapılan Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

Taşınmaz üzerinde planlanan yeni bir proje bulunmamaktadır. Raporda proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli olduğu için proje değerlendirilmediği görülmüştür.

5.2.6 Değerlemesi Yapılan 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

Taşınmaz üzerinde planlanan yeni bir proje bulunmamaktadır. Raporda proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli olduğu için proje değerlendirilmediği görülmüştür.

5.2.7 Yapı Denetim Şirketi Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Demirtaşpaşa Mh. Ata Sk. Petek Bozkaya İş Merkez, D Blok, No:5/102-106, Osmangazi / Bursa adresinde faaliyet gösteren Metot Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.



6. GAYRİMENKULÜN ANLATIMI

6.1 Gayrimenkullerin Konumlandığı Bölgenin Analizi

Taşınmazlar, Bursa ilinin son zamanlarda gelişen bölgelerinden biri olan Nilüfer ilçesi 29 Ekim Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Bölge doyuma ulaşmamış durumdadır. Özellikle markalı konut ve ticari fonksiyonlu projelerin tercih ettiği yeni bölgelerden biridir. Konu taşınmazlar Nilüfer ilçesinin 29 Ekim Mahallesi'nde, Anda Park Özlüce Sitesi'nde konumlu olup taşınmazların yakın çevresinde site tarzında, konut fonksiyonlu, benzer nitelikli yapılaşmalar bulunmaktadır. Özellikle Ahmet Taner Kışlalı Bulvarı üzerinde yoğun olarak ticari fonksiyonları görmek mümkündür. Uğur Mumcu Bulvarı üzerinde genelde konut fonksiyonlu yapılaşmalara rastlanmakta olup, ticari fonksiyonlarda kısmen yer almaktadır. Uğur Mumcu Bulvarı üzerinde araç sirkülasyonu özellikle sabah ve akşam saatleri yoğunluk kazanmakta olup, gün genelinde orta seviyededir. Yaya sirkülasyonu çok az seviyelerdedir.

6.1.1 Yakın Çevre Fotoğrafları



Uğur Mumcu Bulvarı – Yakın Çevre Yapılaşma Örnekleri



Uğur Mumcu Bulvarı



Yakın Çevre Yapılaşma Örnekleri



Yakın Çevre Yapılaşma Örnekleri

6.1.2 Ulaşım

Gayrimenkullerin açık adresi: 29 Ekim Mh. Uğur Mumcu Bulvarı 90E/1-2 Nilüfer / Bursa (UAVT: 2365356118, 2098966092)

Konu taşınmazlara erişim için Bursa-İzmir yolu üzerinde ilerlenirken Özlüce Sapağından girilir, ulaşılan Ahmet Taner Kışlalı Bulvarı üzerinde 500 m ilerlenir ve ulaşılan döner kavşaktan sola Uğur Mumcu Bulvarına dönülür, yaklaşık 700 m ilerlenerek, sağ cephede yer alan, mevcutta boş durumda olan değerlendirme konusu gayrimenkullere erişim sağlanmış olunur. Konu taşınmazın yakın çevresi genellikle konut fonksiyonu üzerine yoğunlaşmıştır. Yakın çevresinde Özlüce ve Yüzüncüyıl Metro istasyonları, Ayvalidere Köprüsü, Özgen Cafe, Taşkent Sitesi, Çemenzar Sitesi, Begümkent Sitesi, Arena AVM, Ardiç Park AVM, Özdilek AVM, Nazım Hikmet Kültür Merkezi, Bursa Dörtçelik Çocuk Hastanesi gibi bilinirliği yüksek taşınmazlar bulunmaktadır.

Taşınmazlar, Özlüce ve Yüzüncü Yıl metro istasyonuna yürüme mesafesinde olup, toplu taşıma ve özel araç ile yüksek erişilebilirliğe sahiptir.

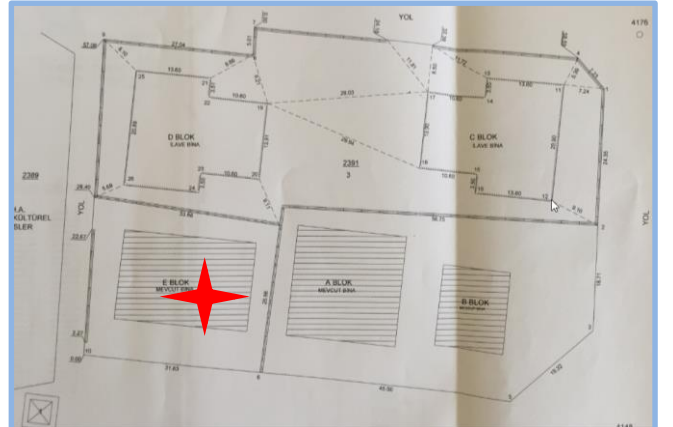
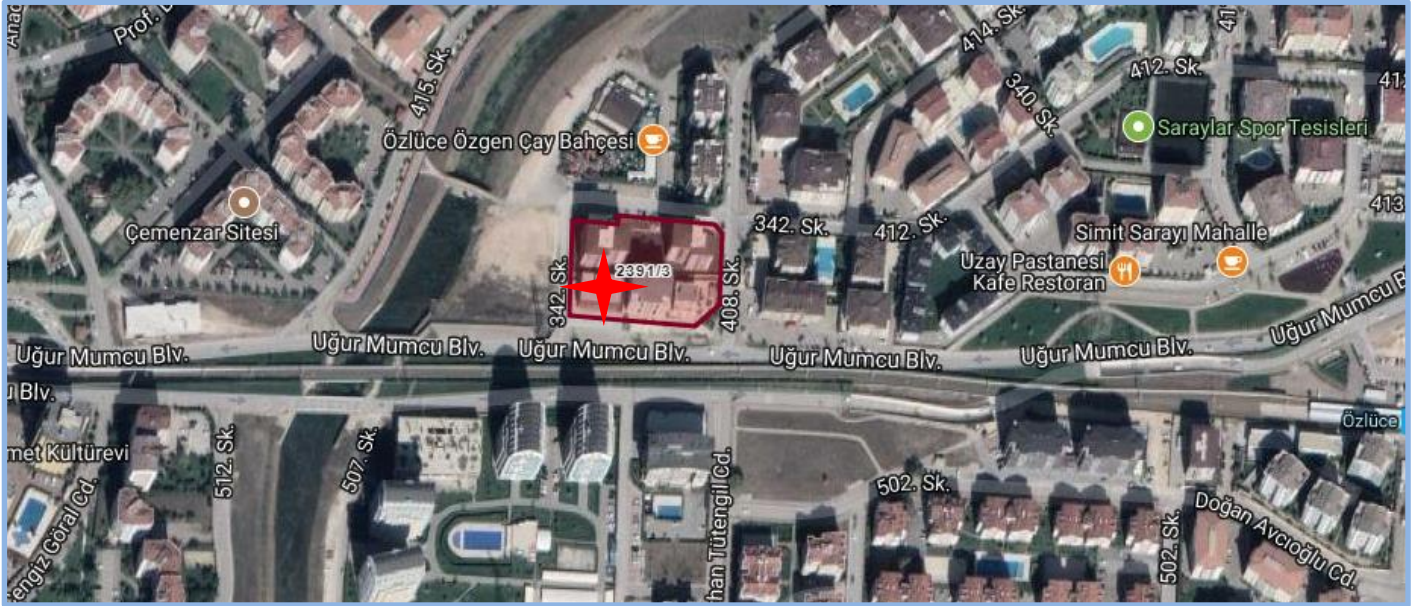


Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)*
Özlüce Metro İstasyonu	0,4 km.
Ahmet Taner Kışlalı Bulvarı Kavşağı	0,7 km.
Bursa Merkez	14 km.

*Yaklaşık bilgilerdir.

6.1.3 Gayrimenkullerin Konumu



6.2 Gayrimenkulün Anlatımı ve Fiziki Tanımı

6.2.1 Ana Gayrimenkulün Anlatımı ve Fotoğrafları

Konu taşınmazlar, Nilüfer ilçesi, Özlüce Mahallesi, 2391 ada, 3 numaralı parsel üzerinde yer alan "2 Adet 11 Katlı Betonarme Apartman ve 1 Adet 2 Katlı Betonarme Ofis İş Yeri ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde yer E blokta konumlu 2 adet "Dükkan" vasıflı bağımsız bölümdür. Konu yapı Uğur Mumcu Bulvarı üzerinde, konut ve ticari fonksiyonlardan oluşan Anda Park Özlüce Sitesi'nde yer almaktadır. Parsel üzerinde A, B, C, D ve E olmak üzere toplam 5 adet blok bulunmaktadır.

Ana Taşınmaz Genel Özellikler (E Blok)	
İnşaat Tarzı	: Betonarme
Yaşı	: 2
İnşaat Nizamı	: Ayrık Nizam
Toplam İnşaat Alanı	: 959,66 m ² (E Blok)
Toplam Kat Adedi	: 4 Kat (bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat + teras katı)
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	: 2 adet (E Blok)
Dış Cephe	: Giydirme Cephe ve sıva üzeri boya
Vitrin	: Alüminyum Doğrama
Elektrik / Su / Kanalizasyon	: Şebeke / Şebeke / Şebeke
Isıtma	: Doğalgaz
Asansör	: Mevcut değil
Otopark	: Bodrum katta kapalı, ön cephede açık otopark alanı mevcut

E Blok - Katların Kullanım Fonksiyonları			
1. Bodrum Kat	:	383,18 m ²	Otopark,
Zemin Kat	:	436,48 m ²	1 ve 2 no'lu bağımsız bölüm alanları ve ortak alan
1. Normal Kat	:	140,00 m ²	1 ve 2 no'lu bağımsız bölüm alanları ve ortak alan
Teras Katı	:	33,45 m ²	Teras

Ana Gayrimenkulün Fotoğrafları



Ön Cephe



Ön Cephe ve Açık Otopark Alanı





Arka ve Sol Yan Cephe



Sağ Yan Cephe

6.2.2 Bağımsız Bölümlerin Anlatımı ve Fotoğrafları

Konu 1 ve 2 no'lu Dükkan vasıflı bağımsız bölümler, Uğur Mumcu Bulvarına cepheli E blokta konumlanmaktadır. E blok 1 bodrum kat + zemin kat + asma kat + teras katından oluşmaktadır. Bağımsız bölümler zemin ve asma katta konumlanmaktadır. Bodrum kat ortak alan vasıflıdır. Bodrum katta kapalı otopark, zemin ve asma katta değerlendirme konusu 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümler ve ortak alanlar bulunmaktadır. Teras katının üstü kapatılmamıştır.

Değerleme konusu 1 no'lu taşınmaz ön cepheden binaya bakıldığında sol cephede yer almakta ve 2 no'lu taşınmaz ön cepheden binaya bakıldığında sağ cephede yer almakta olup, bağımsız bölümler E bloğun tamamını oluşturmaktadır.

1 no'lu bağımsız bölüm mimari projesinde zemin ve asma kattan oluşmaktadır. Zemin kat; dükkan alanı, WC, balkon alanı (9,15 m² + 3,75 m²) ve merdiven alanından, asma kat; dükkan alanı, WC, balkon alanı (3,75 m²) ve merdiven alanından, teras katı; merdiven alanından ve açık terastan oluşmaktadır. Saha ziyareti esnasında konu taşınmazların içerisine girilememiş, tespit yapılamamış, ölçüm alınamamıştır. Dışarıdan yapılan gözlemlerde taşınmazın zemin katında yer alan balkonların kapatıldığı görülmüştür. Konu kapatma toplam alan artışına sebep olmamıştır.

2 no'lu bağımsız bölüm mimari projesinde zemin ve asma kattan oluşmaktadır. Zemin kat; dükkan alanı, WC, balkon alanı (67,90 m² + 3,75 m²) ve merdiven alanından, asma kat; dükkan alanı, WC, balkon alanı (3,75 m² + 19,25 m²) ve merdiven alanından, teras katı; merdiven alanından ve açık terastan oluşmaktadır. Dışarıdan yapılan gözlemlerde taşınmazın zemin katında yer alan balkonların ve normal katta sağ arka köşede yer alan L şeklinde balkonun kapatıldığı görülmüştür. Konu kapatma toplam alan artışına sebep olmamıştır.

1 no'lu bağımsız bölüm mimari projesinde zemin katta 164 m², asma katta 60 m² olmak üzere toplam 224 m² kullanım alanıdır.

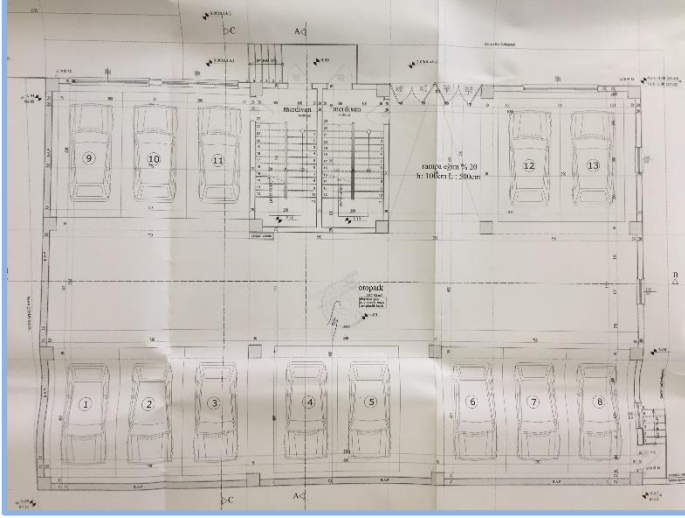
2 no'lu bağımsız bölüm ise zemin katta 273 m², asma katta 80 m² olmak üzere toplam 353 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Kat Alanları Tablosu

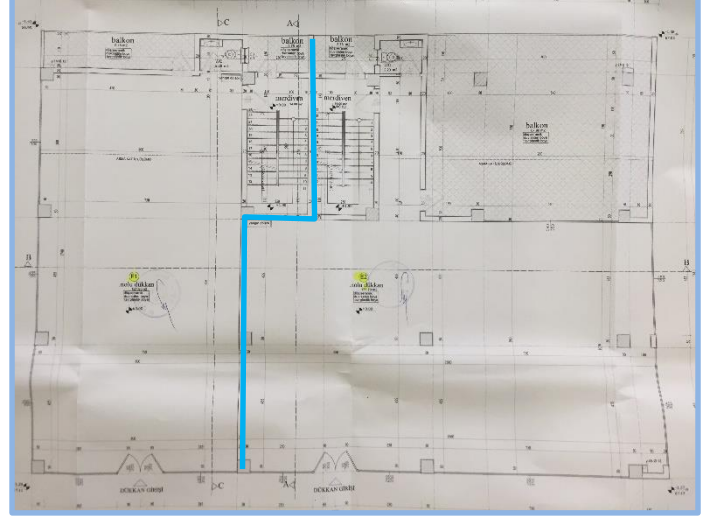
	Zemin Kat	Asma Kat	Toplam
1 no'lu Bağımsız bölüm	164 m ²	60 m ²	224 m ²
2 no'lu Bağımsız bölüm	273 m ²	80 m ²	353 m ²



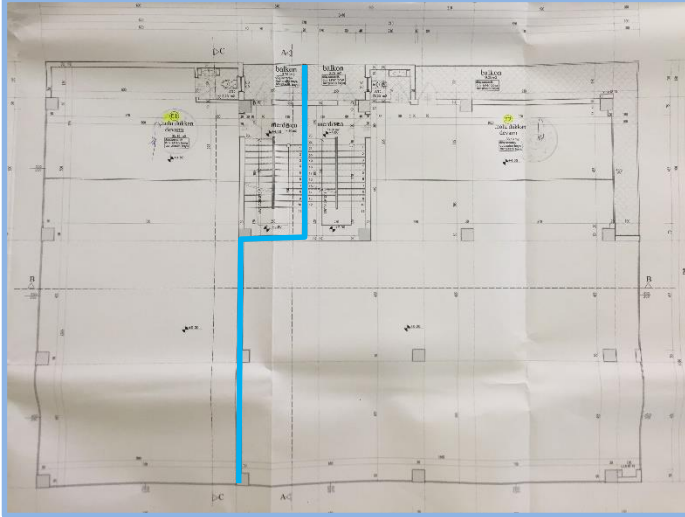
Mimari Proje Kat Planları



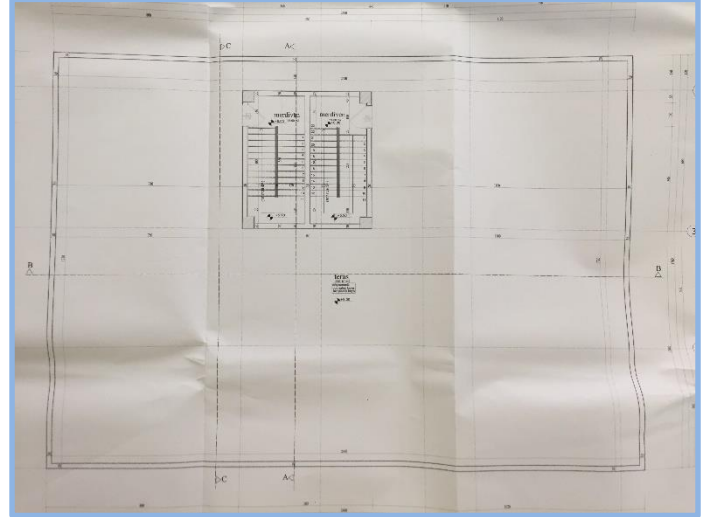
Bodrum Kat



Zemin Kat



Asma Kat



Teras Katı



7. DEĞERLEME

7.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

- + Taşınmazın bulvar üzerinde konumlu olması,
- + Ticari olarak görünürlüğü ve reklam kabiliyetinin yüksek olması,
- + Toplu taşıma ve özel araçlarla yüksek erişilebilirliğe sahip olması,
- + Yakın çevresinde inşa edilen konut projesinin fazla olması,
- + Ön cephesinde yol üstü duraklama için uygun açık otopark alanının bulunuyor olması,
- + Bodrum katta kapalı otopark alanının bulunuyor olması

Zayıf Yönleri

- * Konumlu olduğu bulvarın yaya sirkülasyonunun bazı ticari fonksiyonlar için yeterli olmaması
- * Yüzölçümünün büyük olması.

Fırsat

- + Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgenin gelişen bir bölge olması ve yapılan inşaatlar ile nüfusunun daha da artacak olması
- + Bölgede devren kiralık ve satılık işyerinin fazla olması

Tehditler

- * Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi,
- * Bölgede yeni yapılan inşaatın fazla olması sebebiyle, rakip olacak ticari ünite sayısının artacak olması

7.2 Değerlemede Esas Alınan Benzer Kira Ve Satış Örneklerinin Tanım Ve Kira Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri, Kullanılan Emsaller

Konu taşınmaz mevcutta dükkan vasıflıdır. Bu sebeple ticari yoğunluğun benzer olduğu bölgelerdeki, dükkan vasıflı gayrimenkullerin kiralamaları araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir.

Kiralık/Satılık Emsalleri

No	Konum	Durum	Kat Adedi	Alanı (m ²)	Fiyatı (TL)	*Fiyatı (TL/m ²)	Olumlu/Olumsuz Özellikleri
1	Uğur Mumcu Bulvarı	Kirada	1	178	3.200	18	Konu taşınmaz ile aynı hizada yaklaşık 200 m doğusunda, sadece zemin katından oluşan, kullanımda olan dükkanın ödediği kira değeridir. Konu taşınmaza göre reklam kabiliyeti ve görünürlüğü daha kötüdür.
2	Uğur Mumcu Bulvarı	Kiralık	1	220	8.000	36	Konu taşınmaz ile aynı hizada yaklaşık 220 m doğusunda, sadece zemin katından oluşan dükkan için talep edilen kira rakamıdır. Talep edilen kira rakamı 1 sene önce 12.000 TL başlayıp, piyasa olumsuzlukları sebebiyle 8.000 TL ye kadar indirilmiştir.
3	Uğur Mumcu Bulvarı	Kiralık	2	130	5.000	38	Konu taşınmaza göre reklam kabiliyeti ve görünürlüğü daha kötüdür. Konu taşınmaza göre reklam kabiliyeti ve görünürlüğü daha iyi noktada Zemin 65 m ² , bodrum 65 m ² , 30 m ² ön kullanımlı Ticari yoğunluğun daha fazla olduğu noktada
4	Uğur Mumcu Bulvarı	Kiralık	1	300	13.000	43	Konu taşınmaza göre reklam kabiliyeti ve görünürlüğü daha iyi noktada Tek kattan oluşan Ticari yoğunluğun daha fazla olduğu noktada
5	Ahmet Taner Kışlalı Bulvarı	Satılık	1	289	1.500.000	5.190	Ahmet Taner Kışlalı Kavşağında yer alan alışveriş merkezinin üst katlarında yer alan dükkan satılıktır. AVM nin doluluk oranı düşüktür.
6	Ahmet Taner Kışlalı Bulvarı	Satılık	1	90	750.000	8.333	Ahmet Taner Kışlalı Kavşağında yer alan alışveriş merkezinin üst katlarında yer alan dükkan satılıktır. AVM nin doluluk oranı düşüktür.
7	Ahmet Taner Kışlalı Bulvarı	Kiralık	1	125	7.500	50	Konu taşınmaza göre reklam kabiliyeti ve görünürlüğü daha iyi noktada Tek kattan oluşan
8	Uğur Mumcu Bulvarı	Kiralık	1	87	3.750	43	Konu taşınmaza göre reklam kabiliyeti ve görünürlüğü daha iyi noktada Tek kattan oluşan

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkullerin bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.

*Belirtilen rakamlarda KDV dahil değildir.



7.3 Emsaller Hakkında Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki emsal satış fiyatları incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır.

- Konu taşınmazın cepheli olduğu bulvarın yaya sirkülasyonu çok azdır. Bu durum ticari gayrimenkullerin değerini olumsuz etkilemekte olup, kiralama sürelerinin uzamasına sebep olmaktadır.
- Emlak piyasasında yaşanan durgunluk ve kiralık arzının fazla olması değerlerde düşüşler yaşanmasına ve pazarlık paylarının artmasına sebep olmuştur.
- Talep edilen fiyatlar ile gerçekleşen satış/kiralamalar arasında yüksek oranlı farklar bulunmaktadır.
- Kapalı alanı büyüdükçe birim değerde azalmalar olmaktadır.
- Bölgede yapılan araştırmalarda edinilen bilgilere göre benzer konumda yer alan dükkanlarda fiyatların 4.500-6.000 TL/m² aralığında değiştiği tespit edilmiştir.
- Bölgede yapılan araştırmalarda edinilen bilgilere göre benzer konumda yer alan dükkanlarda kiralarn 30-40 TL/m²/Ay aralığında değiştiği tespit edilmiştir.

7.4 Emsallerin Karşılaştırılması

Karşılaştırma Tablosu								
	E1	E2	E3	E4	E7	E8	E5	E6
Durum	Kirada	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Satılık	Satılık
Değer	3.500	8.000	5.000	13.000	7.500	3.750	1.500.000	750.000 TL
Alan	178	250	130	300	125	87	289	90 m ²
Pazarlık Payı	0%	30%	10%	5%	20%	0%	30%	45% %
Alan Düzeltme	15%	15%	15%	20%	0%	0%	15%	15% %
Düzeltilmiş Değer	23	26	40	49	48	43	4.178	5.271 TL/m²
Konum	30%	30%	-20%	-35%	-30%	-30%	10%	10%
Kullanım Alanı	0%	0%	-10%	0%	-10%	-10%	0%	0%
Kat	-20%	-20%	0%	-20%	-15%	-10%	0%	0%
Bina Yaşı	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bakım Yenileme	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Manzara	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Kapalı Otopark	20%	20%	20%	20%	20%	20%	0%	0%
Açık Otopark	5%	5%	5%	5%	5%	5%	0%	0%
	31	35	38	35	34	32	4.596	5.798 34 TL/Ay Ort

*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.

7.5 Kullanılan Değerleme Tekniklerinin (Yöntemlerin) Seçilmesinin Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında konu taşınmazın satış değerlerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Pazar Yaklaşımı yönteminde, yakın dönemde pazara çıkartılmış, satılmış veya kiralanan benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar kira değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır. Bulunan emsaller, kullanım amacı, kullanım alanı büyüklüğü, inaat özellikleri ve şerefiye gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

7.6 Kullanılan Değerleme Tekniklerini (Yöntemleri) Açıklayıcı Bilgiler

Bu değerleme çalışmasında taşınmazın değer tespiti için Emsal Karşılaştırma Analizi yöntemi kullanılmıştır.

7.6.1 Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Gayrimenkullerin bulunduğu çevrede yapılan araştırmalar sonucunda çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri aşağıda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu (Emsal Karşılaştırma Yöntemi)			
	Alan (m ²)	Değer (TL/m ²)	Toplam
1 no'lu Bağımsız Bölüm	224	34	7.616
2 no'lu Bağımsız Bölüm	353	34	12.002
Toplam	577		19.618
Toplam Yaklaşık 19.500 TL/Ay			



7.6.2 Maliyet Yaklaşımı Yöntemi

Konu gayrimenkullerin değer tespitinde bu değerlendirme yöntemi kullanılmamıştır.

7.6.3 Gelir Yaklaşımı Yöntemi

Konu gayrimenkullerin değer tespitinde Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanılmamıştır.

7.6.3.1 Direkt kapitalizasyon Yöntemi (Proje Değerleme)

Konu gayrimenkullerin değer tespitinde Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmamıştır.

7.7 Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

Herhangi bir varsayımda bulunulmamıştır.

7.8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Değeri (Emsal Karşılaştırma Analizine göre Arsa Piyasa Değeri)

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

7.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Proje Değeri

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır. Konu arsalar üzerinde mevcut veya planlanan bir proje bulunmamaktadır.

7.10 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değer Analizi

Bir varlığın en yüksek ve en iyi kullanımı, bunun üretkenliğini maksimize eden mümkün, yasal olarak izin verilebilir ve finansal olarak uygulanabilir kullanımıdır. En yüksek ve en iyi kullanım varlığın mevcut kullanımının devamı veya bir diğer alternatif kullanım için olabilir. Bu piyasa katılımcısının teklif etmeye istekli olacağı fiyatı formüle ederken, varlık için aklında olan kullanım ile belirlenir.

En yüksek ve en iyi kullanımın belirlenmesi için aşağıdakilerin dikkate alınması gerekir:

- bir kullanımın mümkün olduğunun belirlenmesi; piyasa katılımcıları tarafından makul kabul edilebilecek olan kullanım göz önüne alınmalıdır,
- yasal olarak izin verilebilirlik şartını yansıtmaması; varlığın kullanımına ilişkin herhangi bir kısıtlama, örn. imar tahsisleri, dikkate alınmalıdır,
- kullanımın finansal olarak uygulanabilir olması şartı ise, fiziksel olarak mümkün ve yasal olarak izin verilebilir bir alternatifin, bu kullanıma dönüştürülme maliyetlerini hesaba kattıktan sonra, tipik bir piyasa katılımcısına mevcut kullanımın getirisinin ötesinde, yeterli getiri üretip üretmeyeceğini dikkate alır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının "Ticari-Dükkan" olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

7.11 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,

Taşınmazların tapu kaydında "T.E.K. lehine, 31.03.1997 tarih, 2059 yevmiye no'lu 861 m² 'lik sahada irtifak hakkı" serhi bulunmaktadır. Konu irtifak hakkı, parsel güneyinden geçen elektrik hattı için konulmuştur. Söz konusu irtifak



hakkının taşınmaz değerine olumsuz bir etkisi olmadığı ve taşınmazın devredilmesine engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

7.12 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamış olması sebebiyle boş arazi ve proje değeri analizi yapılmamıştır. Kullanılan yöntem ile bağımsız bölümlerin elde edilen sonuç değeri aşağıdaki tabloda sunulmaktadır. Emsal Karşılaştırma Analizinde ulaşılan sonuç sunulmuştur.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu	
Özet Tablo	Kira Değeri (TL/AY)
Emsal Karşılaştırma Analizine (Pazar Yaklaşımı) Göre Pazar Kira Değeri	19.500

7.13 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme raporunda, E Blok'u oluşturan bağımsız bölümlerin ayrı ayrı değerleri değerlendirilmiştir. Tespit edilen değerler kullanılan yöntemler bölümünde sunulmaktadır.

7.14 Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme raporunda, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı inşaat yapımı yöntemleri kullanılmamıştır.

7.15 KDV Hesaplaması

Bu değerlendirme raporunda, ticari vasıflı gayrimenkullerin KDV oranı %18 olarak dikkate alınmıştır.



8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmaza değer takdiri edilirken;

Konu taşınmazın bölgedeki konumu, çevresinin yapılaşma durumu, ulaşım imkanları, yapı büyüklüğü, reklam kabiliyeti imkanları ve pazar unsurları dikkate alınmıştır.

Değerleme çalışmasında "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" uygulanmıştır.

Uygun bulunan yöntemde, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz koşulları değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri yapılmıştır.

Yaklaşımlara göre ortaya çıkan değerler aşağıda sunulmaktadır.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu

Özet Tablo

Kira Değeri (TL/AY)

Pazar Yaklaşımına Göre Kira Değeri

19.500

8.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Taşınmaz 16.03.2015 onay tarihli **E Blok** için hazırlanmış mimari projesi bulunmaktadır. 16.03.2015 tarih, 821/05 numaralı, 641,93 m² "2 Adet Dükkan", 351,18 m² "Ortak Alan" olmak üzere toplam 993,11 m² kapalı alanlı 2 Üniteli E Blok için **ilave** amaçlı verilmiş "**Yapı Ruhsatı**" ve 16.07.2016 tarih, 3056/11 numaralı, 641,93 m² "2 Adet Dükkan", 351,18 m² "Ortak Alan" olmak üzere toplam 993,11 m² kapalı alanlı 2 Üniteli E Blokte için **ilave** amaçlı verilmiş "**Yapı Kullanma İzin Belgesi**" almış ve kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

8.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme raporuna konu taşınmazların toplam inşaat alanında bir farklılık bulunmaması ve cins tashihi yapılmış yapı kullanma izin belgesi bulunan yapı olması sebebiyle ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Bina" olarak bulunmasında engel bulunmadığı düşünülmektedir.



9. SONUÇ

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Sonuç Olarak;

- Bölgede kiralık sayısı arzı fazladır, kiralama riskini arttırmaktadır.
- Taşınmazın konumu, mimari özellikleri ve kullanıcılarına sunduğu olanaklar gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda kiralama süresinin “Uzun”, görüşünün “Kıralanabilir” olacağı düşünülmektedir.
- Gayrimenkulün acil kiralınması söz konusu olursa, belirtilen pazar değeri üzerinden yüksek oranda indirimler yapılması gerekecektir.
- Emsal Karşılaştırma Yöntemi sonucu elde edilen değer, taşınmazın nihai kira değeri olarak kabul edilmiştir.

9.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından taşınmazın toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Pazar Kira Değeri
(09.08.2018 tarihli, KDV hariç)

19.500 TL/AY
OnDokuzBinBeşYüz

Pazar Kira Değeri
(09.08.2018 tarihli, KDV dahil¹)

23.010 TL/AY
YirmiÜçBinOn

¹ %18 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

- Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- Tespit edilen bu değer peşin kiralamaya yönelik pazar kira değeridir.
- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartlarına göre tanzim edilmiştir.
- Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet Onur ÇAKMAKLI
Lisans No:401232

Fatih TOSUN
Lisans No: 400812

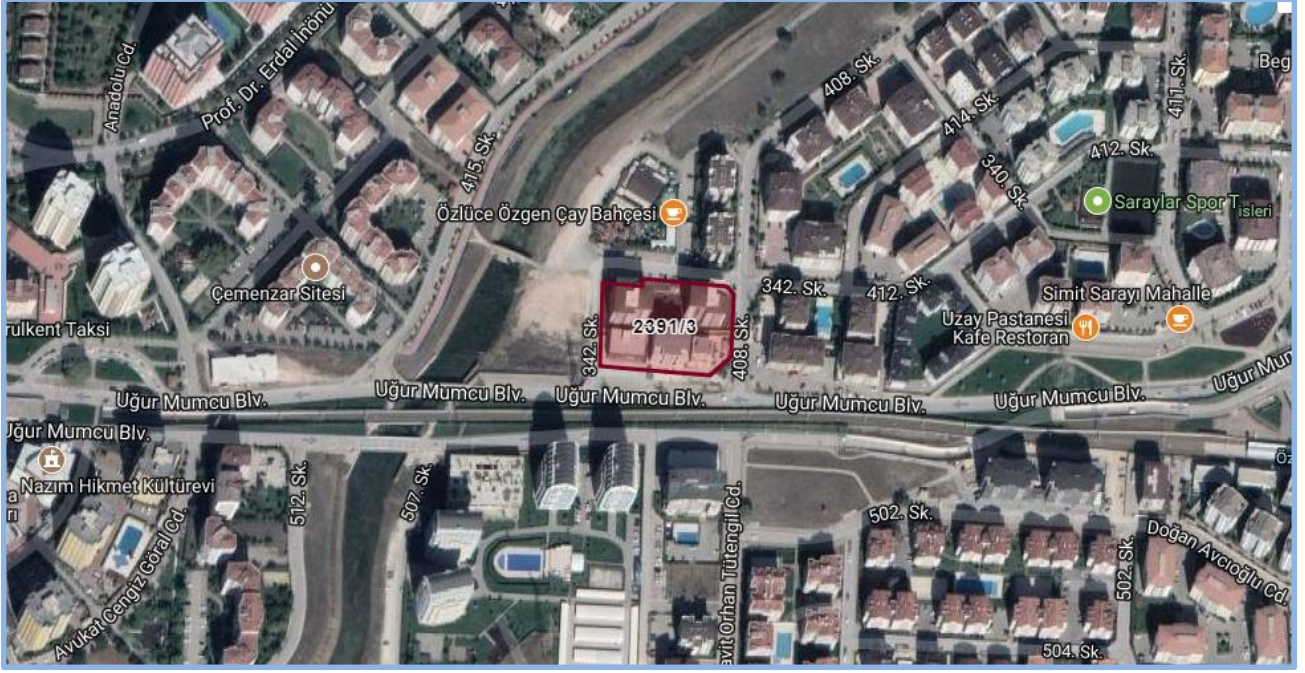


10. EKLER

1. TKGM Parsel Sorgulama Görüntüleri
2. Taşınmaza Ait Tapu Kaydı
3. İmar Durumu
4. İmar Arşiv Evrakları
5. SPK Lisansları ve Özgeçmişler



1. TKGM PARSEL SORGULAMA GÖRÜNTÜLERİ



Öznitelik Bilgisi	
Taşınmaz Kimlik No	65288336
İl	Bursa
İlçe	Nilüfer
Mahalle/Köy	Özlüce
Ada	2391
Parsel	3
Tapu Alanı	5.373,00 m2
Nitelik	2 adet 11 katlı betonarme apartman ve 1 adet 2 katlı betonarme ofis iş yeri ve arsası
Mevkii	-
Pafta	H21c04d1a



2.TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 2391/3
Zemin No	: 88735921	Yüzölçüm	: 5.373,00 m2
İl / İlçe	: BURSA/NİLÜFER	Ana Tay. Nitelik	: 2 ADET 11 KATLI BETONARME APARTMAN VE 1 ADET 2 KATLI BETONARME OFİS İŞ YERİ VE ARSASI
Kurum Adı	: Nilafer TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: E / ZEMİN VE ASMA / - (Bağ.Böl.No: 1)
Mahalle / Köy Adı	: ÖZLÖCE Mah.	Arsa Pay/Payda	: 256/10746
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: DÜKKAN
Cilt / Sayfa No	: 128 / 12568		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Vesniye	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.
İrtifak	M. TEK LEHİNE 861 M2 SAHADA İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih:31/03/1997,Bitis Tarih:31/03/1997 - Süre:-)	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	31/03/1997 - 2059	--
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 29.01.2016		02/03/2016 - 8241	--
Beyan(AT	...KM ne Çevrilmiştir.		09/02/2017 - 5505	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yes.	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.
307442242	ANDA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 07/04/2018 - 11782- Tüzel Kişiliklerin Ünavan Değişikliği - 28/11/2017 - 48435	
404723474	TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Tüzel Kişiliklerin Ünavan Değişikliği - 28/11/2017 - 48435	

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk40092
Erhan GÜRSÖY
Kayıtlara Uygundur
07.08.2018

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 2391/3
Zemin No	: 88735922	Yüzölçüm	: 5.373,00 m2
İl / İlçe	: BURSA/NİLÜFER	Ana Tay. Nitelik	: 2 ADET 11 KATLI BETONARME APARTMAN VE 1 ADET 2 KATLI BETONARME OFİS İŞ YERİ VE ARSASI
Kurum Adı	: Nilafer TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: E / ZEMİN VE ASMA / - (Bağ.Böl.No: 2)
Mahalle / Köy Adı	: ÖZLÖCE Mah.	Arsa Pay/Payda	: 386/10746
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: DÜKKAN
Cilt / Sayfa No	: 128 / 12569		
Kayıt Durum	: Aktif		

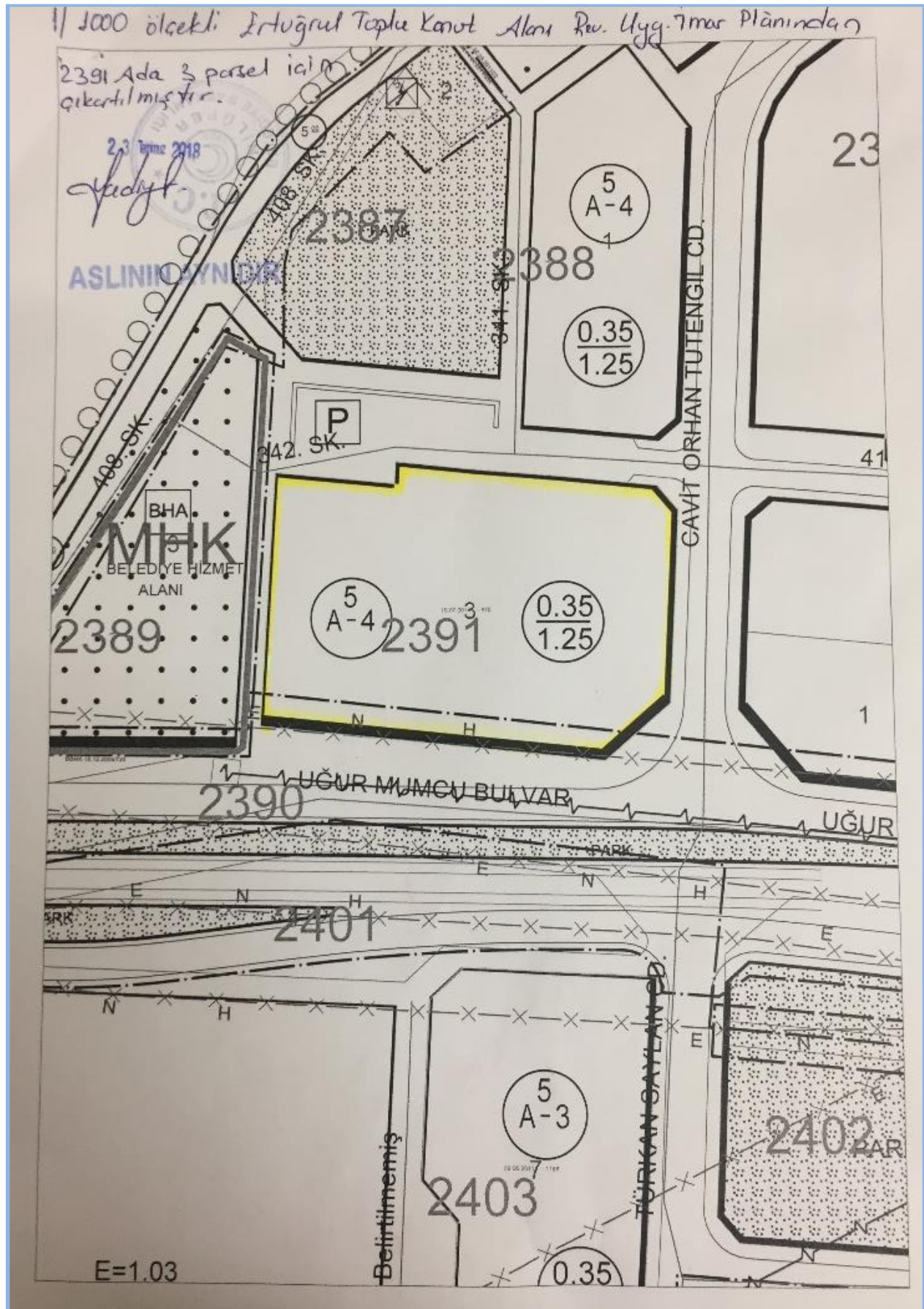
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Vesniye	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.
İrtifak	M. TEK LEHİNE 861 M2 SAHADA İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih:31/03/1997,Bitis Tarih:31/03/1997 - Süre:-)	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	31/03/1997 - 2059	--
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 29.01.2016		02/03/2016 - 8241	--
Beyan(AT	...KM ne Çevrilmiştir.		09/02/2017 - 5505	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yes.	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.
307442242	ANDA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 07/04/2018 - 11782- Tüzel Kişiliklerin Ünavan Değişikliği - 28/11/2017 - 48435	
404723475	TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Tüzel Kişiliklerin Ünavan Değişikliği - 28/11/2017 - 48435	

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk40092
Erhan GÜRSÖY
Kayıtlara Uygundur
07.08.2018

3. İMAR DURUMU



ERTUĞRUL UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN HÜKÜMLERİ

A. GENEL HÜKÜMLER

A1. Yapılacak her türlü binada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

A2. Yürürlükteki Otopark Yönetmeliği uyarınca belirlenecek otopark ihtiyacı, parsel içerisinde karşılanacaktır.

A3. Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan ve 17.01.2001 tarihinde 7269 sayılı yasanın 2. maddesine göre Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onanmış olan rapor kararlarına uyulacaktır.

NBMK:19.12.2002-147 -1

BŞBŞK:15.03.2003-16041016-110-1

A4. Ertuğrul Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planında Bursa İzmir Devlet karayolunun her iki tarafında yer alan servis yollarında; her bağımsız parsel önünde bulunan servis yollarının oluşmasını sağlamak amacıyla siyah kot ile kırmızı kot arasındaki dolguyu (Belediyenin belirleyeceği cins malzeme ile) doldurmak zorundadır. Bu işlem ruhsat aşamasında kontrol edilecek ve dolgu işlemi Fen İşleri tarafından kontrol raporu ile belirlenecektir. Bu işlemlerden sonra temel vizesi verilecektir.

NBMK:23.10.2001/126

BŞBŞK:10.01.2002

A5. Bitişik nizam 2 katlı konut alanlarında belirtilen yapı yaklaşma sınırları ön bahçe mesafelerini göstermekte olup 1.Normal katlardan itibaren çıkma yapılabilir. Ancak yollara çıkma yapılamaz. Bu alanlarda gösterilen cephenin alacağı yön şartı, binaların girişlerini, otopark girişlerini ve kotu alacağı yolları belirtmektedir.

A6. Plan dahilinde yol projeleri yapılmadan uygulamaya geçilemez.

A7. Planlama alanı ile ilgili "Jeolojik Etüt"ten alınan önemli öngörüler aşağıdadır:

- "Sivileşme ve şişme özeliği gösteren alanlar: Bu alanlarda sivileşme görülebileceğinden parsel bazındaki etütlerde bu durum detaylı irdelenmeli ve gerekli önlemler alındıktan sonra yapılar projelendirilmelidir. Bu bölgelerde 3 kat yüksekliğe kadar olan yapılarda temeller yüzeyel temel sistemleri ile teşkil edilebilecektir. Ancak 3 katın üstünde yapılaşmaya gerek duyulursa özel temel sistemleri ve zemin iyileştirmeleri yapılması gerekecektir. Ayrıca bu alanlarda şişmeye ve sivileşmeye karşı gerekli önlemler alınacaktır."
- "Kum-çakıl ocağı ve sivileşme potansiyeli dışında kalan alanlarda, zemin büyümesi dikkate alınarak, bodrum durumuna da bağlı olmak koşulu ile 5 kat ve üstü yapılarda oturma problemleri nedeniyle derin temel sistemleri veya zemin iyileştirme yöntemlerine gerek duyulacaktır."
- "Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir."

A8. Planlama alanı içerisindeki konut ve ticaret alanlarında, taban alanını küçülterek gerek parsel gerekse ada ölçeğinde açık alanları artırmak için, planda öngörülen kat yükseklikleri, aşağıdaki maksimum değerler içinde "kullanıcı isteğine bağlı olarak", **yapılaşma yoğunluğu (KAKS değeri) değişmeksizin** artırılabilir.

- Parsel ölçeğinde konut alanlarında, maksimum kat yüksekliği: 6 (Altı) kat-18,50 m.
- Ticaret alanlarında parsel ölçeğinde yapılacak yapılarda kat yüksekliği maksimum 8 (Sekiz) kattır.
- Ada ölçeğinde ticaret alanları: ada ölçeğinde konut alanları uygulamalarında,
 - Ada büyüklüğü 10000m²'den küçük yapı adalarında, maksimum yükseklik: 8 (sekiz) kat- 24,50m.
 - Ada büyüklüğü 10001-20000m² arasındaki yapı adalarında, maksimum yükseklik 10 (on) kat- 30,50m.
 - Ada büyüklüğü 20000m²'den büyük yapı adalarında maksimum yükseklik 13 (onüç) kat- 39,50m'dir.

Ancak gerek plandaki kat yüksekliklerine uyacak, gerekse bu madde kapsamında isteğe bağlı olarak katını artıracak parsel ve adalarda, Madde A8. kapsamında detaylı jeolojik-jeoteknik etüt yapıp, kat yüksekliği uygunluğu onaylanmadan inşaat uygulamasına geçilemez.

A9. Maksimum yükseklik belirtilen imar adalarında kat adedi değiştirilmemek ve kendi kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydı ile imar yüksekliği %15 artırılabilir.

BBMK:19.01.2012/72

A10. Konut Alanlarında ticaret yapılması durumunda bu alanlarda düğün salonu yapılamaz. Ticaret Alanı ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında düğün salonu yapılması durumunda her 10 m² inşaat alanı için 1 otopark ayrılacaktır.

23 Temmuz 2018

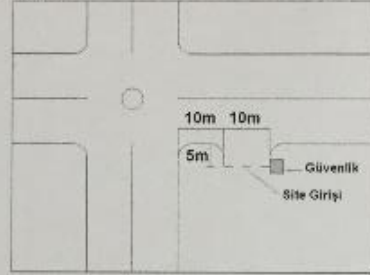
çevresindeki dış bahçe duvarı üzerinde, görüntüyü kapatmayacak yüksekliği 1,20 metreyi geçmeyen, estetik görünüşlü tel çit ve/veya örgüter yerleştirilebilir.

*İmar adaları içerisinde binaların oturduğu alan dışında kalan alanlar; ortak kullanışa açık, ağaçlandırmaya, bitkilendirme alanları, basketbol, voleybol, tenis, mini futbol sahaları, çocuk bahçeleri ve açık otopark alanları olarak düzenlenecektir. Bu koşulları taşıyan vaziyet planları ve peyzaj projesi ile İlçe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce onaylandıktan sonra, kesin proje ve inşaat ruhsatı aşamasına geçilecektir. Peyzaj projesine uygun çevre düzenlemesi ve bitkilendirme tamamlanmadan iskan ruhsatı verilmeyecektir.

*Bu koşulları sağlayan imar adalarında; inşaat kullanma emsal(kat alanı kat sayısı) : imar planında belirtilen imar adası ortalama kullanma emsaline 0.25 eklenmesiyle belirlenir.

*Ada ölçeği uygulamalarda; toplam alanı 10 metrekareyi, yüksekliği 3.50 metreyi geçmeyen, 1 (BİR) adet güvenlik-giriş-danışma binası inşaat alanı dışında yapılabilir. Bu yapının sayısı; ada büyüklüğü 10.000-20.000 metrekare arasındaki alanlarda 2 (iki) ve ada büyüklüğü 20.000 metrekarenin üzerindeki alanlarda 3 (ÜÇ) adede çıkarılabilir. Ancak bu alan adadaki bina mimarilerine uygun olacak ve yapı projesi, ya proje müellifi mimar tarafından tasarlanacak ya da uygun bulunacaktır. Söz konusu yapılar, çekme mesafeleri içerisinde yer alabilir. Ancak mevcut binalara en çok 5 (beş) metre yaklaşabilir. Söz konusu yapının cephesi, özellikle sokağa/caddeye bakan yön dahil, %60 oranında şeffaf-cam malzeme ile kaplanacaktır.

* Ada girişleri, kavşak noktalarına 10 metreden fazla yanaşamaz ve trafik yolu ile site bağlantısı olan giriş, 5.0 metrelik çekme mesafesi içerisinde en az 10 metre derinliğinde ve yol kotunda düzenlenecek; girişteki güvenlik sınırın ise ön çekme mesafesi hizasında bulunacaktır. Giriş-güvenlik sınır hizasında maksimum 7 m. genişliğinde yüksek kapı/giriş takı yapılabilir. Yapılacak giriş kapısı ve takı projelerinin ya proje müellifi mimar tarafından yapılması ya da uygun görülmesi zorunludur.



*Konut alanlarında ada ölçeği uygulamalarında, alanı 10.000-20.000 metrekareye kadar olan adalarda BİR noktada en az 500 metrekare; alanı 20.000 metrekarenin üzerindeki adalarda BİR noktada en az 1.000 metrekare açık spor-oyun alanı düzenlenecektir. Açık oyun-spor alanlarının ebatları minimum 15m olacaktır. Bu alanlar çekme mesafesi içine taşabilir, yollara en fazla 1m yanaşabilirler. Açık spor-oyun alanlarının uzun kenarlarının kuzey-güney aksında yer almasına özen gösterilecektir. Adalarda, toplam alanın en az % 30'u (spor-oyun alanı dahil) yumuşak zemin olarak düzenlenecektir.

*Ada ölçeğindeki uygulamalarda; yollardan ön çekme mesafesi 8 (sekiz) kata kadar 5 metre olacak; sonraki her kat için 0,50 metre ilavesiyle belirlenecektir.

*Plan revizyonu onama tarihinden önce inşaat ruhsatı almış ada ölçeğindeki uygulamalarda kazanılmış haklar saklıdır. Bu uygulamalar, plan revizyonu notlarından uygun olanlardan yararlanmak hakkına sahiptirler.

*Bu maddedeki hükümler; imar planındaki 2 katlı imar adaları için geçerli değildir.

B6. Konut Alanlarında yapı düzeni Aynk, İkiiz ve Blok nizamda olabilir. Ancak blok nizamda, kare formundaki binalarda, bina ebatları 40m.x40m.'yi; dikdörtgen formu binalarda 65 x 20 m. yi, "L" formu binalarda 65 x 40 x 20 m. 'yi, geçemez.

B7. Bitişik nizam konut alanlarında giriş (birinci bodrum) katlarda günlük kullanımlar için ticari birimler yer alabilir. Ancak ön bahçeli bitişik nizam konut alanlarında ticaret yapılamaz.

C. TİCARET ALANLARINDA YAPILANMA KOŞULLARI

GENEL İLKELER

- ETKA İmar Planı'nın; ana ulaşım aksı olan, 40 metre genişliğindeki Özlüce Yolu'nun, "Ticaret Alanı" olarak öngörülen kesiminde, çevre kalitesi yüksek bir "bölge ticaret merkezi" oluşturmak temel ilkedir. Dolayısıyla bu kesimde, ana yol boyunca, ticaret alanlarının devamlılığının sağlanması gerekir.

23 Temmuz 2018

A11. İmar Planında ön bahçe belirtilmemiş bitişik nizam adalarda ön bahçe mesafesi ile kamusal alanlara komşu olan parsellere 5 metre çekme mesafesi şartı aranmaz.

A12. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevzuata göre mevzuata uygun yapılaşması bulunmayan bitişik nizam imar adalarında arka bahçe mesafesi 3.00 metreden az olmamak koşulu ile $H/2$ dir. Ancak bina derinliğinin 10.00 metreden az kalması halinde arka bahçe mesafesi 2.00 metreye kadar azaltılabilir.

A13. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevzuata göre mevzuata uygun yapılaşması bulunmayan imar adalarında bina derinlikleri belirlenmemiş yerlerde:

- Bitişik nizama tabi parsellerde bina derinlikleri, (30.00) metreyi geçmemek ve hiçbir yerde arka bahçe sınırına $h/2$ metreden fazla yaklaşmamak şartı ile $D = L - H/2$ formülü ile hesaplanır. Burada, D=Bina derinliği, L= Parsel derinliği, H = İmar yüksekliğini gösterir. Bu formüle göre bulunacak bina derinliğinin (10.00) metreden az kalması halinde, arka bahçe (2.00) metreden az olmamak şartı ile bina derinliği (10.00) metreye çıkarılabilir. Parsel derinliği (12.00) metreden az ise bina derinliği (10.00) metreden fazla, arka bahçe mesafesi (1.00) metreden az olamaz.
- Bitişik nizama tabi olup, iki yol arasında kalan ve varsa ön bahçe mesafeleri çıktıktan sonraki ortalama derinliği (30.00) metreden az olan parsellerde bu derinliğe kadar bina yapılabilir. Ancak, verilecek bina derinliklerinin ada içi boşluğunu bölücü bir nitelik kazanması halinde, bu parsel verilecek bina derinliği mevcut teşekküle göre düzenlenir.

A14. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yayınlanma tarihinden önce 3194 sayılı İmar Kanunun 15, 16 ve 18 maddeleri ile oluşmuş parsellerde söz konusu yönetmeliğin 6 maddesinin 5 fıkrası parsel büyüklükleri hakkında hükümler aranmaz.

NBMK: 06.11.2017/1116

BBMK: 21.12.2017/3660

B. KONUT ALANLARINDA YAPILANMA KOŞULLARI

B1. Giriş (birinci bodrum- zemin kat) katlarında: "istenirse" günlük kullanımlar için; ticari alanlar da ayrılabilir. ayrıncı nizam konut alanlarıdır.

- Giriş katında; ticari alanlara yer verildiği durumlarda, bu katta ortak mekanlar düzenlenebilir.
- Bu durumda; mevcut plandaki yoğunluk (KAKS) değerleri değişmez. Bu alanlarda 35 ve 40 metrelik yollara cepheli parsellerde, ön çekme mesafesi 7 metre olacaktır (Plan onama tarihinden önce ruhsat alan parsellerde/adalarda ön çekme mesafeleri konusunda kazanılmış haklar saklıdır). Diğer yollara cepheli parsellerde ise ticaret bloğunun ayrı yapılması durumunda çekme mesafesi 7 m. olacak, konut bloklarının altında ticaret ayrılması durumunda ise 5 m. olarak uygulanacaktır. Bu alanın, binadan itibaren ilk 5.00 metresi ticari birimlerin açık alanı olarak kullanılacak; geriye kalan 2.00 metre ise kaldırıma ilave edilerek yaya dolaşım alanı artırılabilecektir. Giriş katta ayrılan ticaret alanı miktarı; toplam konut alanı yapılaşma alanından düşülür.
- Konut alanlarında ticaret yapılması durumunda; KAKS'ın % 10 (on)'u kadar ticaret alanı giriş (birinci bodrum ve/veya zemin) katta ayrılabilir. Ayrılan ticaret alanı; bağımsız bir yapı olarak ayrılabilir. Aynı bağımsız bölümün sınırlarını aşmamak kaydıyla 2. bodrum katta yapılacak eklentiler KAKS alanına dahil edilmez.
- Giriş katta günlük kullanımlar için ayrılan ticaret alanlarının cepheden görünen kat yüksekliği 3 m. olup, subasman kotu max. 3 m. olabilir.
- Bağımsız yapılacak ticaret alanları, maksimum 8,50 metre-2 kat olabilir.

B2. Bina giriş holleleri - rügarlıklar binadan itibaren maksimum 2.5m ön bahçe mesafesine taşıyabilir.

B3. 1116 Ada, 1117 Ada, 1100 Ada, 1099 Ada, 1938 Adalarındaki tüm parsellerde BŞBB İmar Yönetmeliği'nin 7.12.2 maddesine göre "çıkma parsel hudutlarını aşmamak, genişliği 1,50 metreden fazla olmamak kaydıyla çıkma yapılabilir" hükmü aranmayacaktır.

NBMK:24.08.2000/159

BŞBK:14.09.2000

B4. 20.000 m² den büyük ada ölçeğinde yapılan konut alanlarında; konut bloğundan ayrı olmak koşuluyla KAKS'ın %5'i kadar ticari alan ayrılabilir. Ayrılan bu alan max. 2 kat ve 8.50 m. yüksekliğinde olacaktır.

B5. ADA ÖLÇEĞİNDE UYGULAMA yapılmak üzere tek tapu haline getirilen imar adalarında aşağıdaki yapılanma koşulları geçerlidir:

*İmar adasının yalnızca çevresine, yüksekliği 1.00 metreyi geçmeyen, imar adalarını yoldan ayıran bir bahçe duvarı yapılabilir; bu duvar dışında imar adaları içerisinde ayrıncı nitelikli duvar inşa edilemeyecektir. Ada

23 Temmuz 2018

4. İMAR ARŞİV EVRAKLARI

YAPI RUHSATI												112678032			
1. Ruhsatın Verilen Kurum: NİLÜFER BELEDİYESİ				8. Ruhsatın veriliş amacı:				9. Ruhsatın onay tarihi: 16 Mart 2015		10. Ruhsat no: 821/05		11. İlk ruhsat tarihi: 05.10.2012		12. İlk ruhsat no: 885/13	
2. Ruhsatı veren yapının adresi: BURSA İlçe: NİLÜFER				☐ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon ☐ 2. Yenileme ☐ 11. Güçlendirme ☐ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 4. Ek bina ☐ 13. Fosseptik ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 6. İlave ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 7. Gececi ☐ 16. İsim değişikliği ☐ 8. Tadilat ☐ 17. İstinat duvarı ☐ 9. Dolgu ☐ 18. Bahçe duvarı				13. İmar planı onay tarihi: 17.01.2008		14. İmar durumu tarihi: 19.11.2014		15. İmar durumu no: 1914		16. Zemin etütü onay tarihi: 12.02.2015	
3. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ				17. Parselasyon plan onay tarihi: 16.07.2014				18. Parsel kullanım amacı: TİC. TERCİHLİ KONUT ALANI				19. Parsel alanı(m ²): 5373			
4. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ				20. Tapu tescil belgesi veren kurum: NİLÜFER TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ				21. Tapu tescil belgesi tarihi: 19.11.2014				22. Tapu tescil belgesi no: 36205			
5. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ				23. ÇED raporu onay tarihi: 17 Mart 2015				24. Planlanan inşaat başlama tarihi: 16 Mart 2017				25. Planlanan inşaat bitiş tarihi: 16 Mart 2020			
6. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ				26. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 16 Mart 2020											
7. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
8. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
9. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
10. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
11. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
12. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
13. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
14. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
15. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
16. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
17. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
18. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
19. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
20. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
21. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
22. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
23. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
24. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
25. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
26. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
27. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
28. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
29. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
30. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
31. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
32. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
33. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
34. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
35. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
36. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
37. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
38. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
39. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
40. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
41. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
42. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
43. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
44. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
45. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
46. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
47. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
48. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
49. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
50. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
51. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
52. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
53. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
54. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
55. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
56. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
57. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
58. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
59. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
60. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
61. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
62. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
63. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
64. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
65. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
66. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
67. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
68. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
69. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
70. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
71. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
72. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
73. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
74. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
75. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
76. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
77. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
78. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
79. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
80. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
81. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
82. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
83. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
84. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
85. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
86. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
87. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
88. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
89. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
90. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
91. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
92. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
93. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
94. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
95. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
96. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
97. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
98. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
99. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															
100. Ruhsatın veriliş amacı: NİLÜFER BELEDİYESİ															

Yapı Ruhsatı

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										119078046			
1. Başvuru veren kurum: NİLÜFER BELEDİYESİ				9. Belgeyi veren kurum: ☐ Kısmi Kullanma İzni ☒ Yapı Kullanma İzni				10. Belgeyi veren tarih: 18 Temmuz 2016		11. Belge no: 365111			
3. Belgeyi veren adres: BURSA İlçe: NİLÜFER				12. Belgeye esas ruhsat: ☐ 1. Yeni yapı ☐ 2. Yenileme ☐ 3. Yeniden ☐ 4. Ek bina ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 6. İlave ☐ 7. Geçici ☐ 8. Tadilat ☐ 9. Dolgu ☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Güçlendirme ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 13. Fosforik ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 16. İsim değişikliği ☐ 17. İstinat duvarı ☐ 18. Bahçe duvarı ☐ 19.									
5. Adres: 29 EKİM Mahalle tanıtım kodu: 28				13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 05.10.2012				14. İlk yapı ruhsatı no: 695/13		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 16.03.2015			
6. Adres: UĞUR MUMCU BULVARI				16. Son yapı ruhsatı no: 821/05				17. Yenileme ruhsatı tarihi: 19.11.2014		18. Yeniden ruhsat tarihi: 19.11.2014			
7. Adres: 10.01				19. Tadilat ruhsatı tarihi: 17.01.2008				20. İmar planı onay tarihi: 19.11.2014		21. İmar durumu no: 19.14			
8. Adres: 90EJA				22. Zemin etüdü onay tarihi: 12.02.2015				23. ÇED raporu onay tarihi: 19.11.2014		24. Tapu tescil belgesi no: 36205			
9. Adres: 3				25. Tapu tescil belgesi veren kurum: NİLÜFER TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ				26. Parselin kullanma amacı: TIC. TERCIHLİ KONUT ALANI		27. Parselin alanı(m2): 5373			
10. Adres: E													
11. Adres: 3													
12. Adres: 3													
13. Adres: 3													
14. Adres: 3													
15. Adres: 3													
16. Adres: 3													
17. Adres: 3													
18. Adres: 3													
19. Adres: 3													
20. Adres: 3													
21. Adres: 3													
22. Adres: 3													
23. Adres: 3													
24. Adres: 3													
25. Adres: 3													
26. Adres: 3													
27. Adres: 3													
28. Adres: 3													
29. Adres: 3													
30. Adres: 3													
31. Adres: 3													
32. Adres: 3													
33. Adres: 3													
34. Adres: 3													
35. Adres: 3													
36. Adres: 3													
37. Adres: 3													
38. Adres: 3													
39. Adres: 3													
40. Adres: 3													
41. Adres: 3													
42. Adres: 3													
43. Adres: 3													
44. Adres: 3													
45. Adres: 3													
46. Adres: 3													
47. Adres: 3													
48. Adres: 3													
49. Adres: 3													
50. Adres: 3													
51. Adres: 3													
52. Adres: 3													
53. Adres: 3													
54. Adres: 3													
55. Adres: 3													
56. Adres: 3													
57. Adres: 3													
58. Adres: 3													
59. Adres: 3													
60. Adres: 3													
61. Adres: 3													
62. Adres: 3													
63. Adres: 3													
64. Adres: 3													
65. Adres: 3													
66. Adres: 3													
67. Adres: 3													
68. Adres: 3													
69. Adres: 3													
70. Adres: 3													
71. Adres: 3													
72. Adres: 3													
73. Adres: 3													
74. Adres: 3													
75. Adres: 3													
76. Adres: 3													
77. Adres: 3													
78. Adres: 3													
79. Adres: 3													
80. Adres: 3													
81. Adres: 3													
82. Adres: 3													
83. Adres: 3													
84. Adres: 3													
85. Adres: 3													
86. Adres: 3													
87. Adres: 3													
88. Adres: 3													
89. Adres: 3													
90. Adres: 3													
91. Adres: 3													
92. Adres: 3													
93. Adres: 3													
94. Adres: 3													
95. Adres: 3													
96. Adres: 3													
97. Adres: 3													
98. Adres: 3													
99. Adres: 3													
100. Adres: 3													
101. Adres: 3													
102. Adres: 3													
103. Adres: 3													
104. Adres: 3													
105. Adres: 3													
106. Adres: 3													
107. Adres: 3													
108. Adres: 3													
109. Adres: 3													
110. Adres: 3													
111. Adres: 3													
112. Adres: 3													
113. Adres: 3													
114. Adres: 3													
115. Adres: 3													
116. Adres: 3													
117. Adres: 3													
118. Adres: 3													
119. Adres: 3													
120. Adres: 3													
121. Adres: 3													
122. Adres: 3													
123. Adres: 3													
124. Adres: 3													
125. Adres: 3													
126. Adres: 3													
127. Adres: 3													
128. Adres: 3													
129. Adres: 3													
130. Adres: 3													
131. Adres: 3													
132. Adres: 3													
133. Adres: 3													
134. Adres: 3													
135. Adres: 3													
136. Adres: 3													
137. Adres: 3													
138. Adres: 3													
139. Adres: 3													
140. Adres: 3													
141. Adres: 3													
142. Adres: 3													
143. Adres: 3													
144. Adres: 3													
145. Adres: 3													
146. Adres: 3													
147. Adres: 3													
148. Adres: 3													
149. Adres: 3													
150. Adres: 3													
151. Adres: 3													
152. Adres: 3													
153. Adres: 3													
154. Adres: 3													
155. Adres: 3													
156. Adres: 3													
157. Adres: 3													
158. Adres: 3													
159. Adres: 3													
160. Adres: 3													
161. Adres: 3													
162. Adres: 3													
163. Adres: 3													
164. Adres: 3													
165. Adres: 3													
166. Adres: 3													
167. Adres: 3													
168. Adres: 3													
169. Adres: 3													
170. Adres: 3													
171. Adres: 3													
172. Adres: 3													
173. Adres: 3													
174. Adres: 3													
175. Adres: 3													
176. Adres: 3													
177. Adres: 3													
178. Adres: 3													
179. Adres: 3													
180. Adres: 3													
181. Adres: 3													
182. Adres: 3													
183. Adres: 3													
184. Adres: 3													
185. Adres: 3													
186. Adres: 3													
187. Adres: 3													
188. Adres: 3													
189. Adres: 3													
190. Adres: 3													
191. Adres: 3													
192. Adres: 3													
193. Adres: 3													
194. Adres: 3													
195. Adres: 3													
196. Adres: 3													
197. Adres: 3													
198. Adres: 3													
199. Adres: 3													
200. Adres: 3													
201. Adres: 3													
202. Adres: 3													
203. Adres: 3													
204. Adres: 3													
205. Adres: 3													
206. Adres: 3													
207. Adres: 3													
208. Adres: 3													
209. Adres: 3													
210. Adres: 3													
211. Adres: 3													
212. Adres: 3													
213. Adres: 3													
214. Adres: 3													
215. Adres: 3													
216. Adres: 3													
217. Adres: 3													
218. Adres: 3													
219. Adres: 3													
220. Adres: 3													
221. Adres: 3													

gözet yazısına ist.

23/01/2015 tarih 10924222-755.07

01.15 -10979 nolu Buxaroy

gözet ist.

Yapının subasman seviyesindeki döşeme veya blokaj betonu dökülmeden önce Harita bürosundan TEML VİZESİ alınacaktır. TEML VİZESİ yapılmadan önce bu durum söz konusu. Ruhsat tarihinden itibaren bir yıl içinde yapının TOPRAK VİZESİ yapılmamışsa ruhsat iptal edilecektir. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburdur. İnşaatın bitmesi halinde, temellere başlanmadan önce Harita bürosunda halihazırda ruhsat ve çizimlere uygun olarak yapıldığına dair toprak vizesi alınacaktır. Toprak vizesi bulunmayan inşaatların devamına izin verilmeyebilir.

Yapının Adı: Anda Gayrimenkul A.Ş.	
Adresi: 09 Ekim / Nispetiye / BURSA	
Hizmet: HEKİM DİB	
Cilt: 821	Adı: Mehmet Şepi Ben
Sayı: 25/1015	Dosya No: 817
Tarih: 10/02/2015	T. D. No: 2010
Çıkar Tarih: 10/02/2015	



TASDİK OLUNUR
İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
Tarih: **10/02/2015**

Hakkında yazılan maddelerle ilgili maddeleri göre uygunluk maddelerinin kullanılacaktır.

ISINAN SİSTEMİ
Denizliye tesisatının projesi **01.15 -10979 nolu Buxaroy** BURSA Denizliye 2 Proje ve İşletme Müdürü tarafından belgelenmiştir. Yapı kullanma izni verilemez.

Türk Standartları Enstitüsü'nün 10.12.86 gün ve 2014 sayılı yazısı uyarınca inşaatın kullandığı yapı malzemeleri ve yapı malzemelerinin Türk Standartlarına uygun olması mecburdur.

- 1- Zemin kat bitiminde zemin, avan bitiminden itibaren koruyucu bir tabaka ile kaplanacaktır. Yer tutturucu işleri bitirilmeyecektir.
- 2- Bina sınırlarında zemin, kat bitiminden itibaren yol cephesi ile ilgili olarak kaplanacaktır.

Tasdikli ısı yalıtım projesine uyulacaktır. Isı Yalıtım vizesi kaba inşaat bitiminde yapılacaktır. Vizesi bulunmayan binalara kullanma izni verilmeyecektir.

H21C04D1A parçta 2391ada 2 parçekte
05/10/2012 tarih 695/13 nolu ruhsat
23/05/2013 tarih 728/12 nolu tadilat
ruhsatında sonra
2391 ada 1 parçel ile 2391ada 2
parçelin terhihiyle oluşan 2391ada
3 parçelde ilave inşaat projesidir.

Kullanma iznine kadar imar kanununun ek 4 üncü maddesine göre **10/02/2015** tarihinde uygun görüldüğü ve de troluvar tanzimi yapılacaktır.

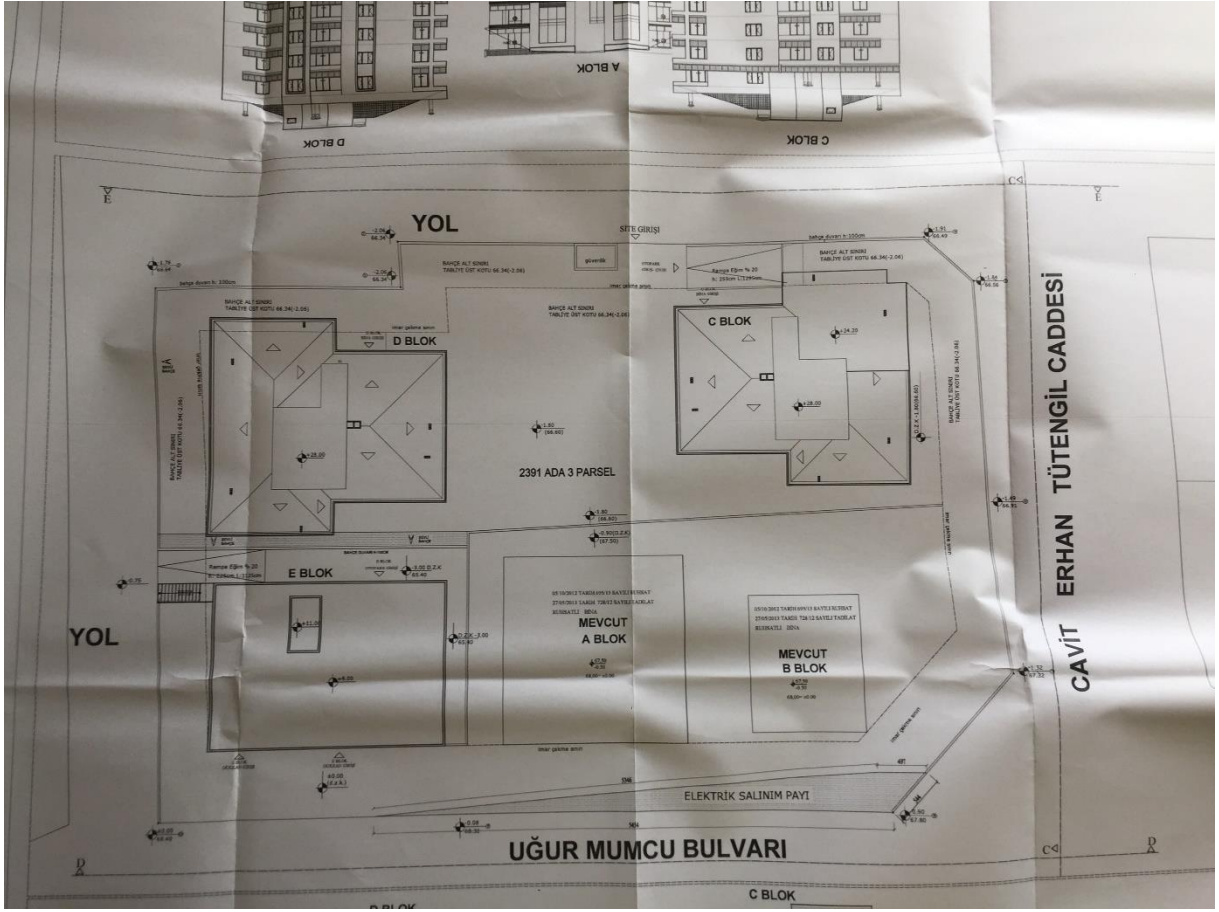
Kullanma iznine kadar troluvar tanzimi Bançe Düzenli ve yapılarak beher 7 metrekareye bir ağaç dikilecektir.

10 Şubat 2015
... GEÇERLİDİR

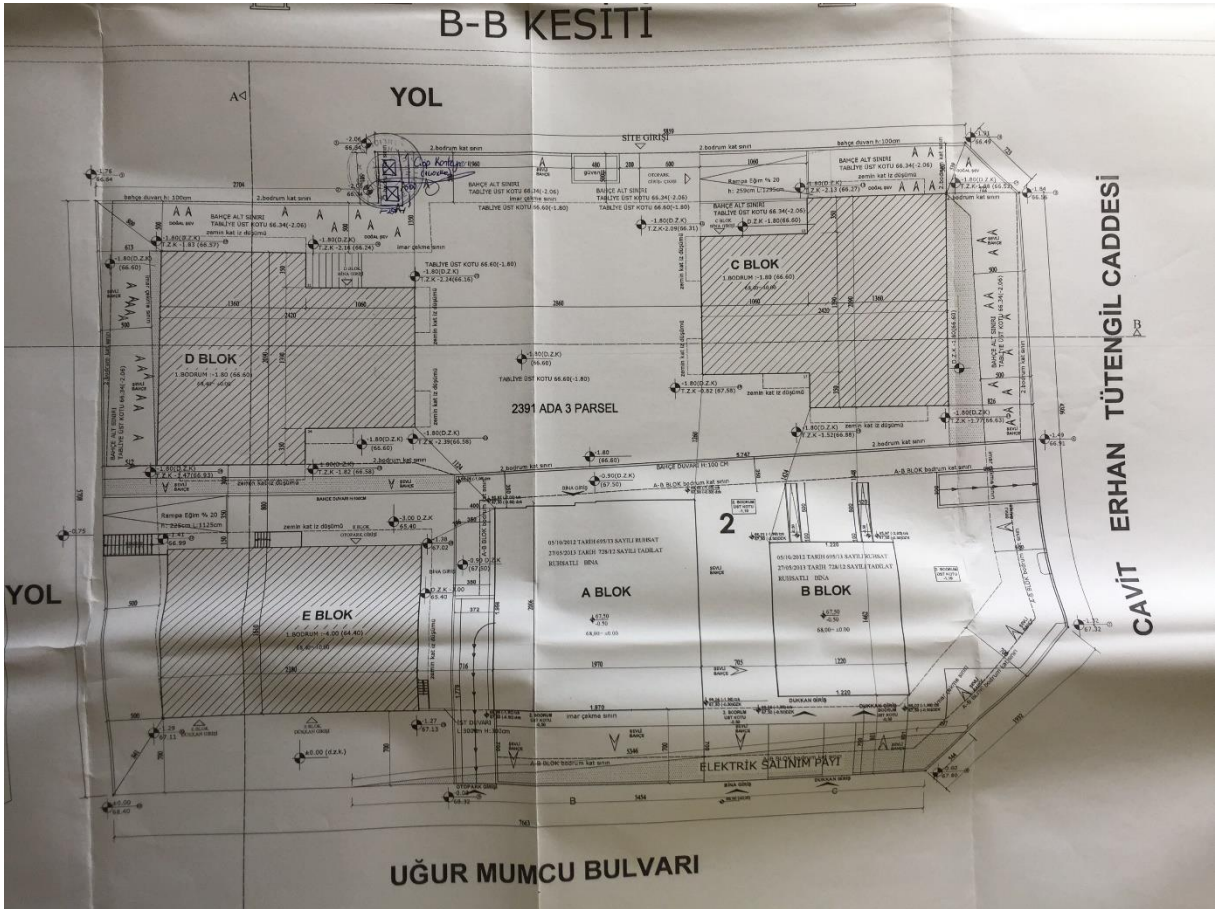
Bu proje **01/11/2014** tarih **19/14** sayılı karar durumu, ölçümler, çizimler, tasarımlar, fotoğraflar ve yönlendirme haritaları ile hükümetine dayanarak istenmektedir. Ve bunlara uygun olduğu görülmüştür. **TETKİN ÇÜRK**

NİLÜFER BELEDİYESİ
İŞİNE AİTTİR
10 Şubat 2015

E BLOK

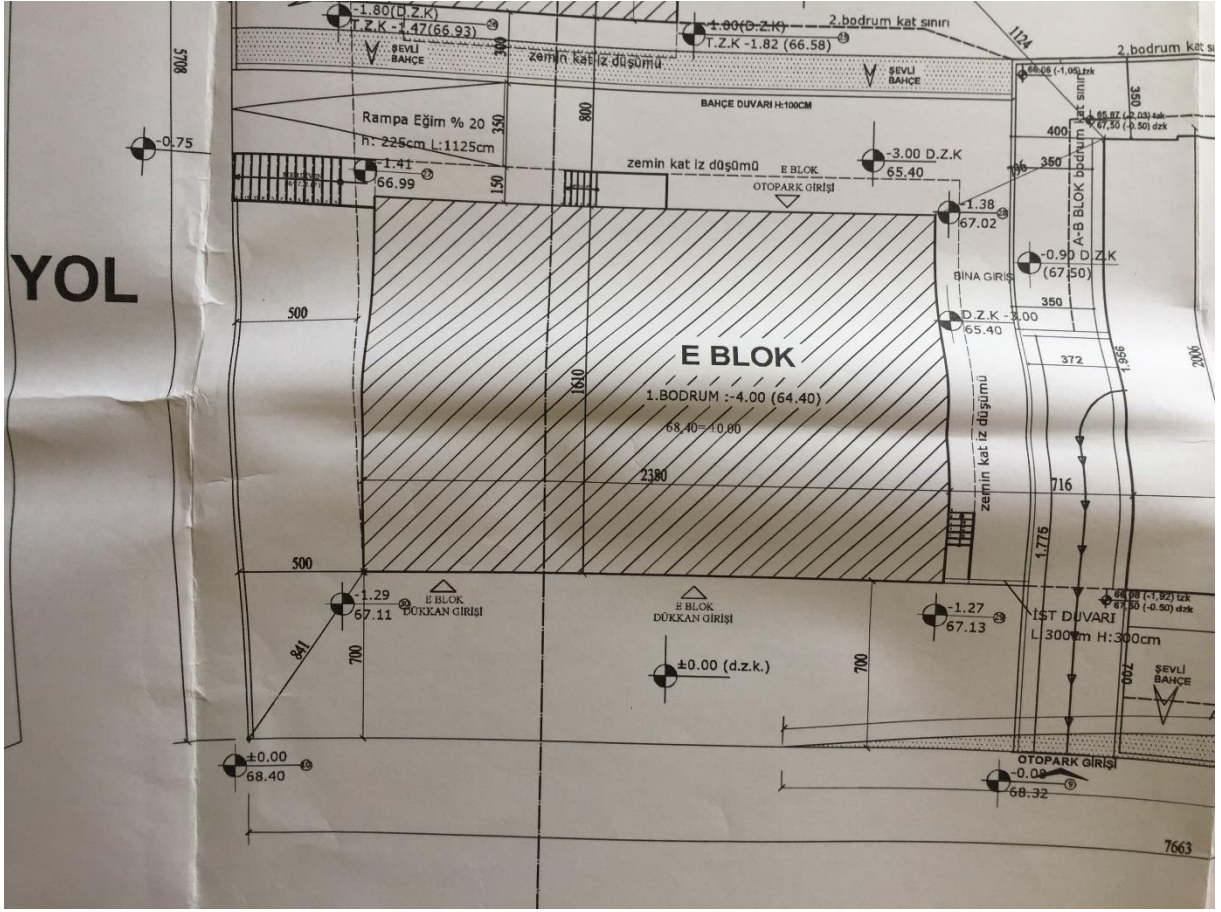


Vaziyet Planı

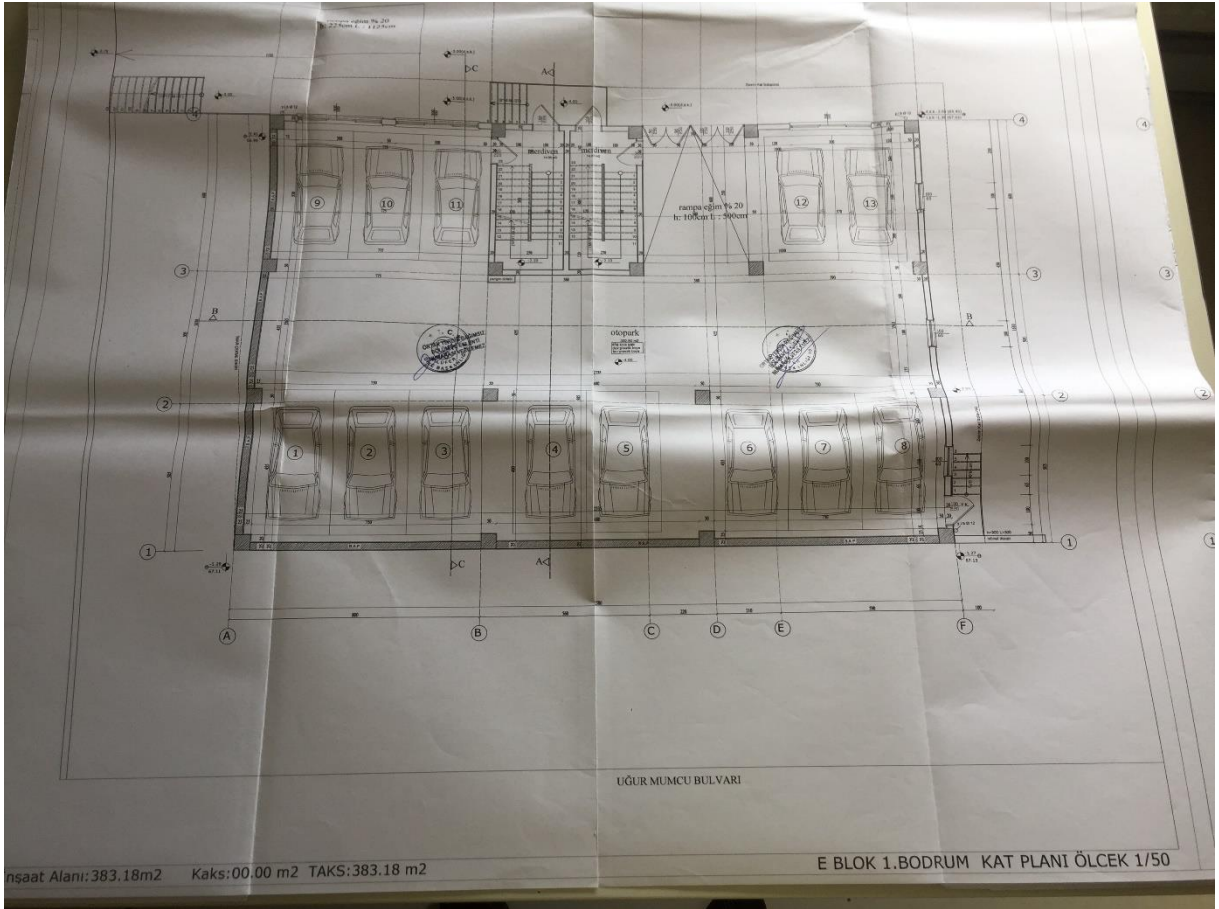


Vaziyet Planı



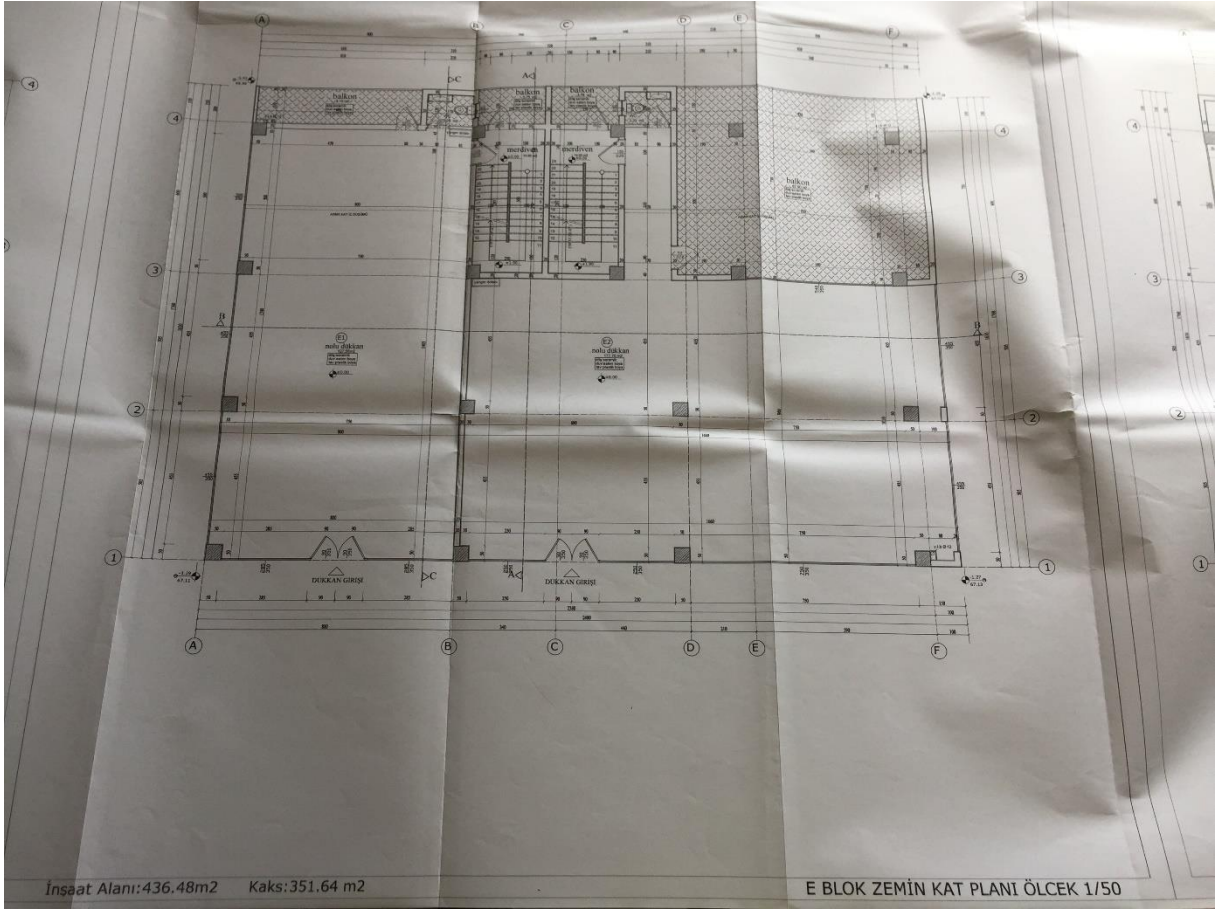


E Blok

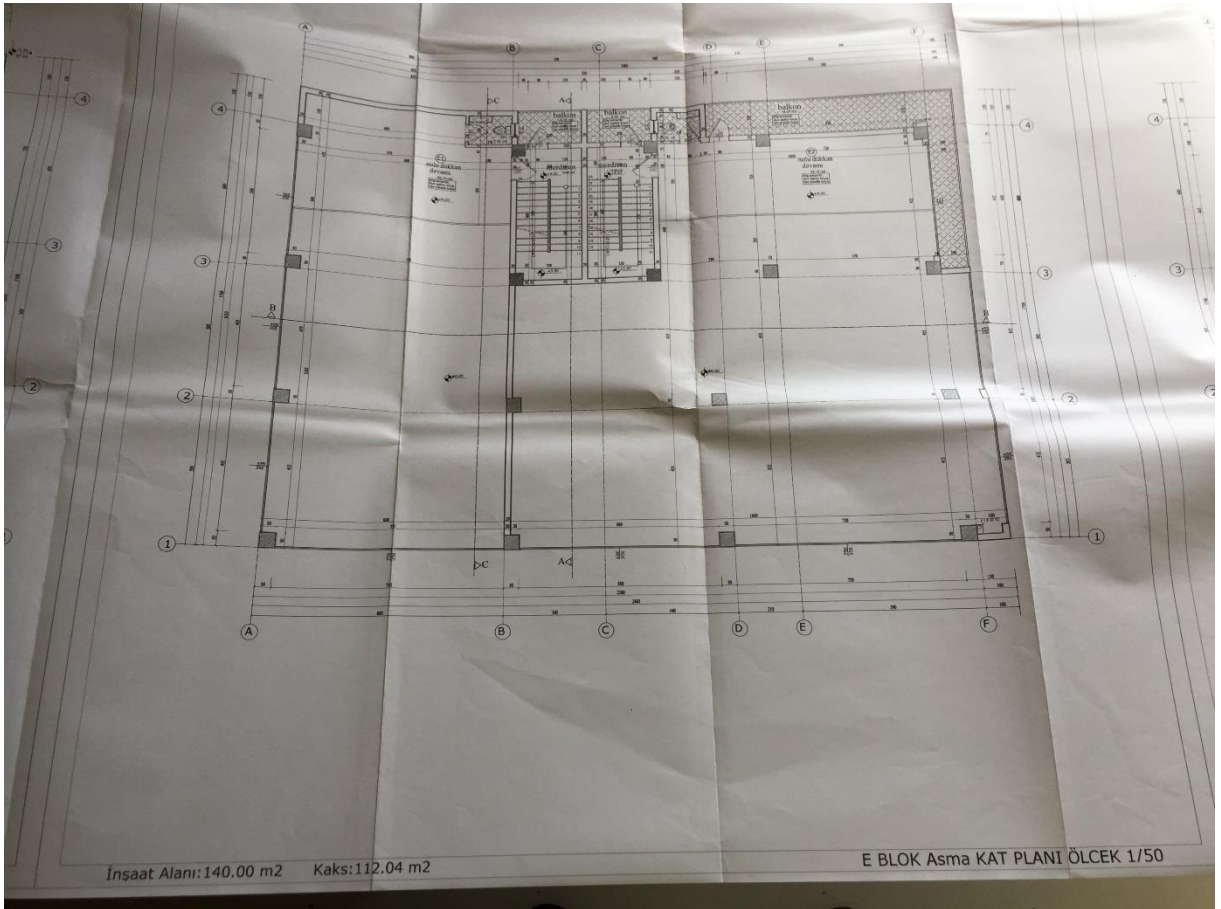


Bodrum Kat



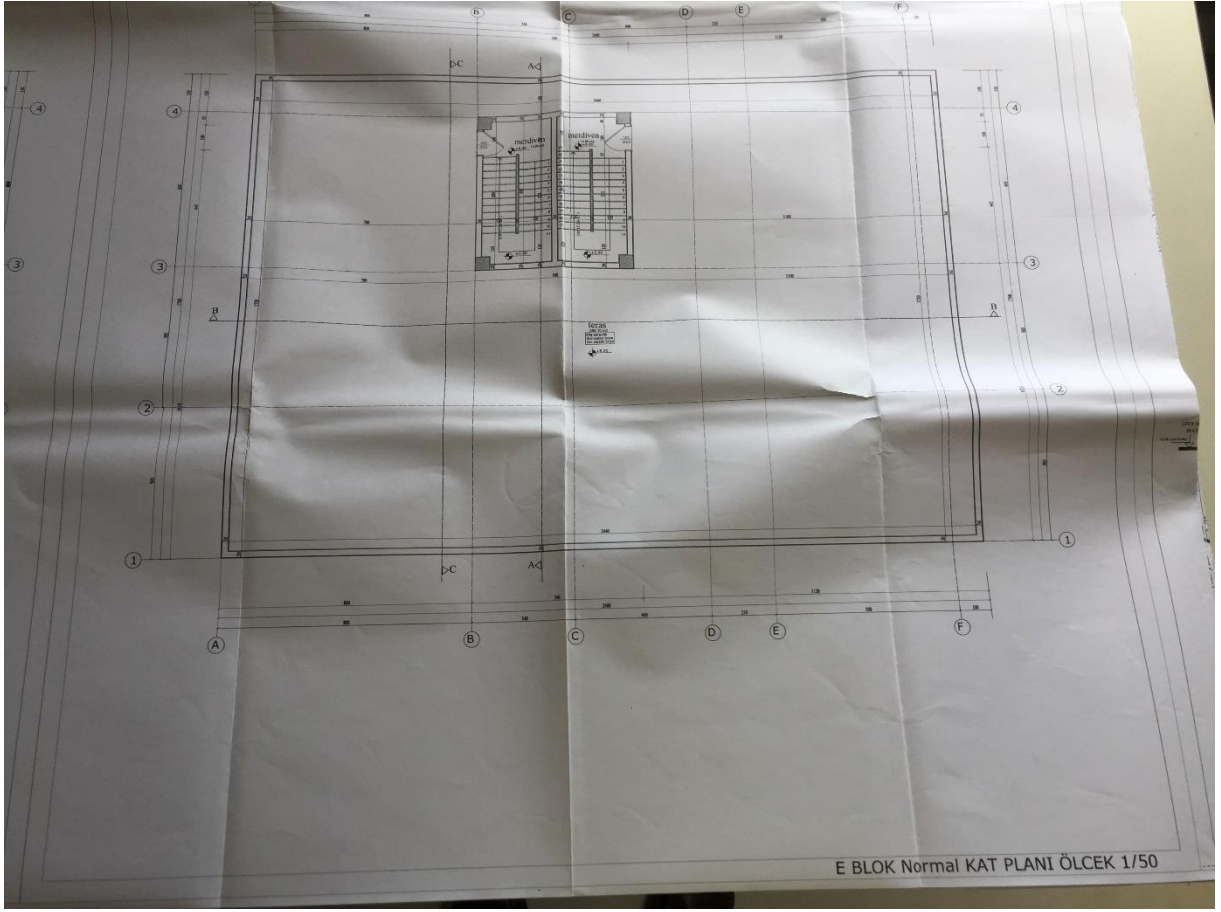


Zemin Kat

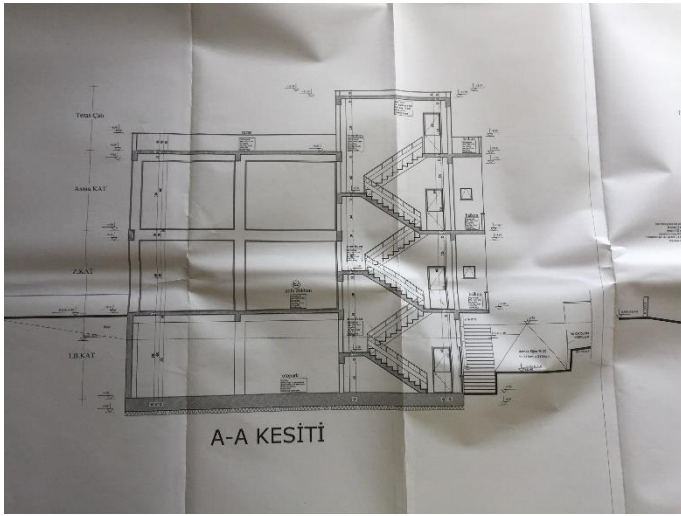


Asma Kat

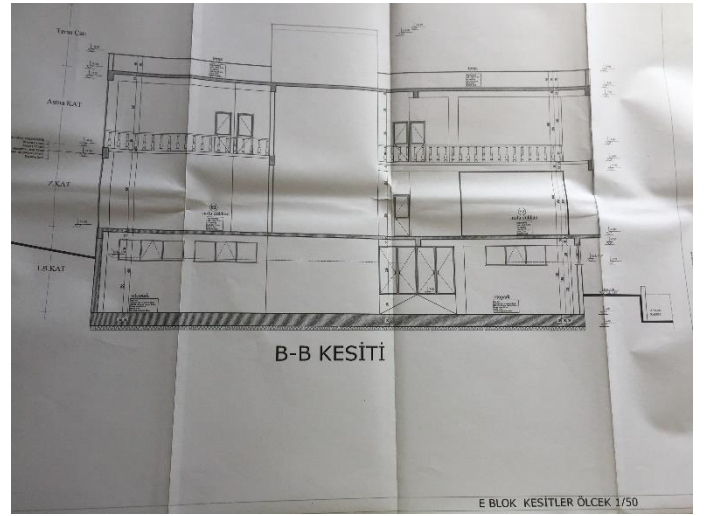




Normal Kat Planı

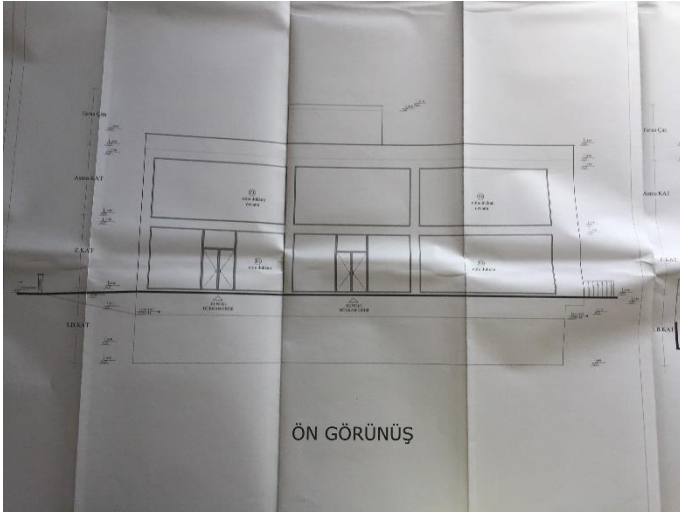


Kesit

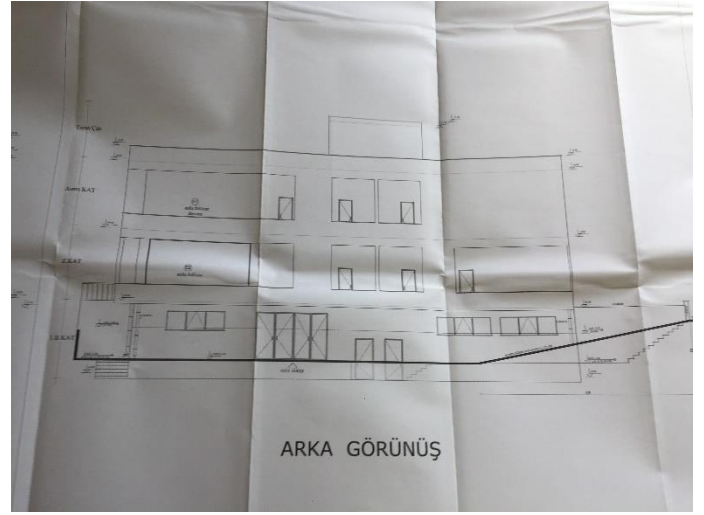


Kesit





Görünüş



Görünüş

5. SPK LİSANSLARI ve ÖZGEÇMİŞLER



ADI SOYADI	Mehmet Onur ÇAKMAKLI
DOĞUM TARİHİ / YERİ	24.03.1981 / BAFRA
MESLEĞİ	ŞEHİR PLANCISI
GÖREVİ	DEĞERLEME UZMANI
SPK LİSANS NO	401232
ÖĞRENİM DURUMU	LİSANS MEZUNU İstanbul Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlaması / Lisans/2000-2005 İstanbul Teknik Üniversitesi / Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans Programı 2006 -
YABANCI DİL / SEVİYESİ	İNGİLİZCE / İYİ
İŞE BAŞLAMA TARİHİ	02.08.2015
MESLEKİ TECRÜBE SÜRESİ	10 YIL
ÇALIŞTIĞI KURUM	VERA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
MESLEKİ ÇALIŞMA KONULARI	*Gayrimenkul Değerleme *Gayrimenkul Geliştirme *Gayrimenkul Bölge Analiz *Gayrimenkul Yer Seçimi
İŞ TECRÜBESİ	17.10.2005-31.03.2010 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Uzman 16.10.2010-31.08.2015 Yönetmen Yönetici Müdür Görev aldığı firmada birçok tipte gayrimenkul değerlemesi ve fizibilitesi çalışmasında görev almıştır.
Eğitimler	İNA Yöntemi ile Değerleme Teknikleri (UDEBİR, 14 – 15 Nisan, 2007, Prof. Dr. Erol Köktürk) İnşaat Muhasebesi (İstanbul Bilgi Üniversitesi, 25 – 26 – 27 Ağustos 2006, Prof. Dr. Cemal İbiş) Finans Matematiği (İstanbul Bilgi Üniversitesi, 19 – 20 – 21 Ağustos 2006, Oral Erdoğan) Hızlı Okuma Teknikleri, (TSKB, 17-24 Mayıs 2006, Kıvanç Korzay) Depremlerin Oluşumu ve Yapıların Depreme Dayanıklılığının İrdelenmesi, (TSKB, 11 Şubat 2006, Metin AYDOĞAN, Beyza TAŞKIN) Tapu Uygulamaları Eğitimi (DUD, 4 Şubat 2006, Metin YEŞİL) ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemi Eğitimi, (TSKB, 28 Ocak 2006, Teri Bahar YÜZARİ) Otel İnşaat Maliyetleri Eğitimi, (TSKB, 19 Ocak 2006, Hakan Eren) Proje Yönetimi, (TSKB, 19 Ekim 2005, İlhami Akkum) Küçükçekmece Belediyesi - Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu (27-30 Kasım 2004, Lütfi Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı) Perakende Sektörü ve Sürdürülebilir Kentsel Dönüşüm konulu sohbet toplantısı (ULİ, 20 Nisan 2005, İTÜ Taşkışla) Şehir Planlama Öğrencileri buluşması(ODTÜ 2004)
DERNEK VE ÜYELİKLER	-


**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 15.09.2008 No : 400812

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Fatih TOSUN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

ADI SOYADI	Fatih TOSUN
DOĞUM TARİHİ / YERİ	22.06.1976 / TAŞKÖPRÜ
MESLEĞİ	HARİTA YÜKSEK MÜHENDİSİ
GÖREVİ	DEĞERLEME UZMANI
SPK LİSANS NO	400812
ÖĞRENİM DURUMU	LİSANS: Yıldız Teknik Üniversitesi / İnşaat Fakültesi / Harita Mühendisliği / 1994-1999) YÜKSEK LİSANS: Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama Mühendisliği / 2000-2004)
YABANCI DİL / SEVİYESİ	İNGİLİZCE / İYİ
İŞE BAŞLAMA TARİHİ	04.11.2015
MESLEKİ TECRÜBE SÜRESİ	11 YIL
ÇALIŞTIĞI KURUM	VERA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
MESLEKİ ÇALIŞMA KONULARI	*Gayrimenkul Değerleme *Gayrimenkul Geliştirme *Gayrimenkul Bölge Analiz *Gayrimenkul Yer Seçimi
İŞ TECRÜBESİ	01.04.2005-30.09.2015 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Değ. Uzmanı Şube Müdürü Kordinatör Genel Müdür Yard. Görev aldığı firmada birçok tipte gayrimenkul değerlemesi ve fizibilitesi çalışmasında yer almıştır.
Eğitimler	Müşteri İlişkileri Yönetimi ve Yönetim Mini MBA Programı (2011-2013, Prometheus Consultant) İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitimi (27 Kasım 2013, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.) Kentsel Dönüşüm Çalıştayı (26-27 Haziran 2013, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası) Banka Uygulamaları Açısından Konut Finansmanı Mevzuatı (26 Nisan 2012, GYODER) Sürdürülebilir Binalar Sertifikasyon Eğitimi (13-15 Mayıs 2011, BRE Global) İleri Excel Uygulamaları (26-27 Mart 2011, Etkin Bilgi Yönetimi) Gayrimenkul Yatırım ve Finansman Analizleri ve Kentsel Dönüşüm Projelerine Uygulamaları (01-03 Mayıs 2008, İTÜ Çevre ve Şehircilik UYG-AR Merkezi) Gayrimenkul Değerlemesinde Yeni Yaklaşımlar, Teknik Ayrıntılar ve Uygulamaları (31 Mayıs 2007, Jim Sanders, MBA, SRA) Gayrimenkul Değ. Uzmanlığı Sertifika Programı (15 Nisan-14 Mayıs 2006, Bilgi Üniversitesi) ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi Genel Bilgilendirme Eğitimi (28 Ocak 2006, Temis Yönetim Sistemleri)
DERNEK VE ÜYELİKLER	LİSANSLI DEĞERLEME ŞİRKETLERİ BİRLİĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKANI ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS ÜYESİ HARİTA ve KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI ÜYESİ BREEAM ULUSLARARASI DEĞERLENDİRİCİSİ

