

LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



TÜRKİYE / İSTANBUL / BÜYÜKÇEKMECE / AKÇABURGAZ

Rapor No: 2022 SPM-RUBENİS-019

Rapor Tarihi: 04.03.2022

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel: 0312 236 26 10 - Faks: 0312 236 26 80

Web: www.laldegerleme.com.tr

E-posta: info@laldegerleme.com.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
(Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	RUBENİS TEKSTİL SAN. TİC. A.Ş
RAPOR TARİHİ	04.03.2022
RAPOR NUMARASI	2022 SPM-RUBENİS-019
İL / İLÇE / MAHALLE	İSTANBUL / ÇATALCA / AKÇABURGAZ
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	- Pafta 218 Ada 5 Parsel
ADRES	Alkent 2000 Mahallesi,Mehmet Yeşilgül Bulvarı,218 Ada, 2 Parsel,BÜYÜKÇEKMECE / İSTANBUL
CİNSİ (TAPU KAYDI)	İKİ KATLI BETONARME MESKEN(SPOR EĞLENCE) VE ARSASI
KULLANIMI	BOŞ
ARSA ALANI	870.893,40 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	157-VİLLA TİPİ KONUT
İMAR DURUMU	13.06.2003 onay tarihli 1/1.000 Ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planına göre uzak mesafeli koruma alanında kalmakta olup, ayrık nizam, konut alanı, 2 kat, Emsal: 0.15 olarak ayrılmıştır.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	25.945.000,00.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	30.615.100.00.-TL

(İş bu değerleme raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibariyle uygulanabilir.
Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriği ile birlikte bir bütündür
bağımsız kullanılamaz)

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	5
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI	6
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	6
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	6
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı – Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler	6
2.5	Değerlemenin Tanımı – İşin Kapsamı ve Varsayımlar	6
3	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
3.1	Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı	9
3.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri	9
3.3	Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	10
3.3.1	Tapu Bilgileri	10
3.3.2	Tapu Takyidat Bilgileri	11
3.3.3	Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
3.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler	11
3.5	Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri	11
3.6	Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri	12
3.7	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar	12
3.8	Gayrimenkul İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler	12
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler	12
3.10	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	12
3.11	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	12
3.12	İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	13
4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	13

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	13
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	16
4.2.1	İstanbul İli	16
4.2.2	İstanbul Çevresi.....	17
5	TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	18
5.1	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	18
5.1.1	Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler	18
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	18
5.2	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	19
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	19
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	19
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	20
6.1	Pazar Yaklaşımı	20
6.2	Gelir Yaklaşımı	20
6.3	Maliyet Yaklaşımı	21
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri.....	21
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	21
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	21
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	22
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	23
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	23
6.6.4	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	24
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	25
7.1	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	25
7.2	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	25
7.3	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	25

7.4	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	25
7.5	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi	25
7.6	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	25
7.7	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler	25
8	SONUÇ	26
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	26
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	26
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti	27
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler.....	27
8.5	Uygunluk Beyanı.....	28
8.6	İzin Beyanı	29
9	RAPOR EKLERİ	30
9.1	Tapu Kayıt Belgesi.....	30
9.2	Taşınmaz Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar.....	32
9.3	Hava Fotoğrafı	39
9.4	Kadastro Plan Örneği	40
9.5	YAPI RUHSATLARI	41
9.6	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	47
9.7	MİMARİ PROJE.....	48
9.8	SPK Lisans Belgeleri.....	50
9.1	Mesleki Tecrübe Belgeleri.....	52

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	04.03.2022			
Değerleme Tarihi	18.02.2022			
Rapor Numarası	2022 SPM-RUBENİS-019			
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	04.02.2022			
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Özge DEMİR (SPK Lisans No:410454)			
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)			
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi			
Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama				
İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir. 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" - Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” - Kurul Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)				
Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Rapora İlişkin Bilgiler				
Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
Konu taşınmaz için firmamız tarafından daha önce herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.				

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

Hâlihazırda Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9.Km. No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA açık adresinde faaliyetini sürdüren **Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.**, 14.03.2007/6765 tarih/sayılı Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre ekspertiz, değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:35 sayılı ‘Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’ çerçevesinde, Kurul Karar Organı’nın 21.09.2007 tarih ve 34/982 sayılı toplantısında, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun (BDDK) 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile Şirketimize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren ‘gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimiz, TÜRKAK Onaylı 05.01.2011 tarihli ISO 9001 2008 ve 05.01.2018 tarihli ISO 9001 2015 Kalite Yönetim Sistemi Belgesine ve 04.05.2018 tarihli TÜRKAK onaylı ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Belgesine sahiptir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu, Yeşilköy Mahallesi, Atatürk Caddesi, Egs Business Park B1 K.6 No:248 Bakırköy/İSTANBUL posta adresinde konumlu, **RUBENİS TESKTİL SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** için tek asıl nüsha olarak hazırlanmıştır.

RUBENİS TESKTİL %100 Organik Pamuklarla üretilen ürünlerle birlikte Örme - Kumaş fabrikası ile müşterilerine hizmet sunmaktadır. Fabrikada 1.sınıf compact, penye iplikleri üretilmektedir. Full otomasyon sistemi uygulanan fabrikada, el değmeden tarladan balya halinde toplanan %100 organik pamuklar işlenerek laboratuvarında teste tabi tutulmaktadır.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı – Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Akçaburgaz Mahallesi, 218 Ada 4 Parselde konumlu 157 bağımsız bölüm numaralı “Villa Tipi Konut” nitelikli taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Rapor kapsamında müşteri tarafından sadece gayrimenkul değerlemesi istenmiş olup herhangi bir sınırlandırma olmamıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlendirilmesi iş bu rapora konu değildir.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

Rapora konu taşınmaz için değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

2.5 Değerlemenin Tanımı – İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerlendirme raporu; İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Akçaburgaz Mahallesi, 218 Ada 4 Parselde konumlu, 157 bağımsız bölüm numarada kayıtlı “Villa Tipi Konut” nitelikli taşınmazın güncel piyasa değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

Değerleme raporu hazırlanmasında gayrimenkul piyasasının ve ülkedeki sosyo-ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün bulunduğu yer, bölgenin yapılaşma tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, caddeye olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine

etken olabilecek tüm özellikleri, tüm olumlu ve olumsuz faktörler, dikkate alınmış, mevkiye detaylı piyasa araştırılması yapılmış, müşteriden-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek taşınmazın **Pazar değeri** takdir edilmiştir. İş bu tanım aşağıda açıklanmıştır.

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 kullanılacak tahmini tutardır.

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımları, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.

- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.
- Rapora dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Rapordaki analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullarla kısıtlanmıştır.
- Rapor tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak hazırlanmamıştır.
- Raporda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgisi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müş. A.Ş.'nin belirttiği asgari mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.
- Değerleme Uzmanı, mülkü, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlemiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- **Bu değerlendirme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, ayni hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.

Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkiyetteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir.

Depremsellik incelemesi (laboratuar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

3 GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı

Değerlemeye konu taşınmaz İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, 218 ada 4 parselde konumlu, Alkent 2000 Mahallesi, Mehmet Yeşilgül Bulvarı, 24. Sokak, Pelikan Hill Sitesi, 157. Villa, No: 4AO Büyükçekmece/İSTANBUL posta adresine kayıtlıdır.

Değerleme konusu taşınmaza ulaşmak için; TEM Karayolundan Tekirdağ İstanbul İstikametinde ilerlerken Hadımköy Kavşağına gelindiğinde TEM Karayolundan çıkarak sağ tarafa Hadımköy yolu Caddesine girilir. Bu cadde üzerinde yaklaşık 3,30 km devam edilerek sağa Mehmet Yeşilgül Bulvarına dönülür. Taşınmazın bulunduğu sitenin ana giriş kapısı bulvar üzerinde, yaklaşık 500 m sağ kolda yer almaktadır. Site giriş kapısından kuzeybatıya yaklaşık 600 m ilerlenildikten sonra değerleme konusu 157 no.lu bağımsız bölüm, sağ kolda 24. Sokak girişinde köşede, sitenin sosyal tesisi ve çarşının yanında konumlanmaktadır.

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazın bulunduğu bölgede çok sayıda nitelikli villa tarzında siteler bulunmaktadır. Yapılan incelemelerde bölge düzenli yapılaşmaya sahip olup, çok sayıda boş arsa da mevcut olduğu görülmüştür. Daha önceleri tarım ve hayvancılık ağırlıklı gelişme göstermiş olan bölge günümüzde nitelikli konutların yapıldığı ve katma değeri yüksek işletmelerin ve nitelikli okulların bulunduğu bir yerleşme yeri haline gelmiştir. Üst gelire sahip nüfusun tercih ettiği bölge yeni nitelikli yatırımlarla bölge her geçen gün daha da değerini arttırmaktadır.

Büyükçekmece, İstanbul'un batı sınırında yer alan ilçedir. Doğusunda Beylikdüzü ve Esenyurt, batısında Silivri, kuzeyinde Çatalca ve Arnavutköy ilçeleriyle güneyde Marmara Deniziyle çevrilmiştir. Yüzölçümü 196 km² dir.

1987'ye kadar Çatalca'ya bağlı bucak merkeziyken ilçe olmuş ve 2009'daki idari yapılanma değişikliklerine kadar Avcılar ve Küçükçekmece ilçelerine komşu olmuştur. Bu yılda yapılan değişikliklerde Gürpınar, Beylikdüzü ve Yakuplu beldeleri Beylikdüzü, Esenyurt ve Kıracaoğlu beldeleri Esenyurt, Bahçeşehir beldesi de Başakşehir ilçelerine bağlanınca ilçenin alanı büyük ölçüde küçülmüş, yalnız lağvedilen Çatalca'nın Muratbey ve Silivri'nin Celaliye-Kamiloba beldelerinin katılımıyla batı yönünde ilçe genişlemiştir. Ayrıca lağvedilen Tepecik, Mimarsinan ve Kumburgaz beldelerinin mahalleleri de Büyükçekmece Belediyesi sınırlarına katılmıştır. Büyükçekmece İlçesinde toplamda 24 adet mahalle bulunmaktadır.

Alkent 2000 Mahallesi

Alkent 2000, İstanbul'un Avrupa Yakasında bulunan Büyükçekmece ilçesine bağlı 24 mahalleden biridir. İdari sınırlarına bakıldığında Karaağaç, Çakmaklı ve 19 Mayıs mahalleleriyle Esenyurt ilçelerine komşudur. Alkent 2000 mahallesinin toplam nüfusu 6.502 dir.

3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

İli	: İSTANBUL
İlçesi	: BÜYÜKÇEKMECE
Mahallesi	: AKÇABURGAZ
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 218
Parsel No	: 4
Alanı	: 870.893,40 m ²
Ana Gayr. Niteliği	: VİLLA TİPİ KONUT
Bağımsız Bölüm No	: 157
Blok	: -
Kat	: -
Arsa Payı	: 1/1
Bağımsız Böl. Niteliği	: -
Sahibi	: RUBENİS KLİMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	: 9619
Cilt No	: 17
Sayfa No	: 1629
Tapu Tarihi	: 13.05.2010 – Satış

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

16.02.2022 tarih, 10:01 saatinde, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEBTAPU Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki verilen takyidatlar bulunmaktadır.

-Beyan: Yönetim planı değişikliği: 11.01.2022 (Tarih: 20.01.2022-Yevmiye: 2468)

-Beyan: Diğer (Konusu: 218 ada 4 parseldeki 313 no.lu Sosyal Tesis 218 ada 3, 4, 12 no.lu parseller ve 224 ada 1 parselin müşterek methalidir) Tarih: 27/01/2016 Sayı: E.119645 (Tarih: 08.06.2016-Yevmiye: 13345)

-Beyan: KM ne çevrilmiştir. (Tarih: 06.04.2015-Yevmiye: 7903)

-Beyan: KM ne çevrilmiştir. (Tarih: 19.02.2015-Yevmiye: 3974)

-Beyan: 218 ADA 4 PARSELDEKİ 311 NOLU SOSYAL TESİS 218 ADA 3, 4, 12 NOLU PARSELLER VE 224 ADA 1 PARSELİN MÜŞTEREK METALİDİR. 01/05/2007 TARİH 9250YEVMIYE (Tarih: 01.05.2007-Yevmiye: 9250)

-Beyan: YÖNETİM PLANI 1/5/2007 (Tarih: - ,Yevmiye:-)

-İpotek: AKBANK T.A.Ş lehine 1. Dereceden FBK süreli 11.08.2016 tarih ve 17886 yevmiye ile 7.200.000,0 TL değerinde ipotek rehni mevcuttur.

3.3.3 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEBTAPU Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinde ve İlgili Belediyesinde yapılan incelemeler sonucunda halihazırda devrine ilişkin sınırlandırma bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Büyükçekmece Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre konu taşınmazın tapu kayıtlarında hukuki durumda meydana gelen herhangi bir değişikliğe rastlanılmamıştır.

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz 13.06.2003 onay tarihli 1/1.000 Ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planına göre uzak mesafeli koruma alanında kalmakta olup, ayırık nizam, konut alanı, 2 kat, Emsal: 0.15 olarak ayrılmıştır.

3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Konu taşınmaz ile ilgili Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede **04.03.2005 tarih 2/545 no.lu yeni yapı ruhsatı, 17.07.2006 tarih 2/841 no.lu tadilat yapı ruhsatı, 11.01.2007 tarih 2-926 no.lu tadilat yapı ruhsatı, 08.02.2008 tarih 2-973 no.lu tuş değişikliği yapı ruhsatı, 10.07.2008 tarih 2/1015 no.lu tadilat yapı ruhsatı, 21.01.2011 tarih 2-973 nolu tadilat yapı ruhsatı, 03.07.2012 tarih 2012/255 no.lu yapı kullanma izin belgesi** görülmüş ve incelenmiştir. Taşınmazın ilgili Belediyede mimari projesi mevcut olmayıp WEB Tapu sisteminde kat mülkiyetine esas mimari proje görülmüş ve incelenmiştir.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar

Konu taşınmaz ile ilgili Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede herhangi bir durdurma ve yıkım kararı, riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkul İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler

Konu taşınmaz ile ilgili Tapu Kayıt Belgesi ve Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede yürürlükte olan satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı v.b. sözleşmesi bulunmamaktadır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler

Değerlemeye konu taşınmaz yapı denetime tabi olup yapı ruhsatı belgesinde yapılan incelemede yapı denetim şirketinin “İKİA YAPI DENETİM LTD.ŞTİ olduğu tespit edilmiştir.

3.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu taşınmazın Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Büyükçekmece Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmaz ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazın mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

3.12 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz için alınması gerekli izinler ve yasal belgeler 3.6 no.lu bölümde ayrıntılı olarak açıklanmış olup ilgili mevzuat uyarınca tüm izinlerin alındığı tespit edilmiştir.

4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması karşımıza küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını çıkarmıştır. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde maliyet enflasyonunu artırmıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmektedir.

Salgına karşı yapılan aşılama çalışmalarının etkinliğinin arttığı ülkelerde oldukça hızlanan ekonomik geri dönüş ve büyüme eğilimi kayda değer bir biçimde artmıştır. Söz konusu ülkelerde ertelenmiş talep ve artan ihtiyaçlar ekonomileri oldukça ivmelendirmiştir. Buna bağlı sürece üretim ve ulaştırma aynı elastikiyetle cevap verememiştir. Ülkelerin pek çoğu ekonomik faaliyetleri desteklemek amacıyla aldığı tedbirler talep yanlı görülmektedir. Bunun sonucu olarak üretim bacasında yaşanan aksamaların giderilmesinin biraz daha zaman alacağı düşünülebilir. Salgının gerek küresel ekonomiye gerekse sosyal hayata etkisinin bir süre daha devam edeceği net bir şekilde görülmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise ‘büyüme’ rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır.

Uluslararası Para Fonu(IMF)1, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’nun Ekim 2021 sayısını “Salgın Sırasında Toparlanma: Sağlık Sorunları, Arz Kesintileri ve Fiyat Baskıları” başlığı ile yayımlanan sayısında küresel ekonomik toparlanmanın devam ettiğine vurgu yapılmıştır. Ancak salgının toparlanma üzerinde etkili olduğu ve zaman zaman büyümeyi aşağı çektiği ifade edilmiştir

Raporda, küresel ekonominin 2021’de yüzde 5,9, 2022’de yüzde 4,9 büyümesinin beklendiği kaydedilmiştir. IMF, temmuz ayında yayımladığı tahminlerde, küresel ekonominin bu yıl yüzde 6 ve 2022’de yüzde 4,9 büyüyeceğini öngörmüştü.

2021 yılına ilişkin büyüme tahmininde yapılan aşağı yönlü revizyonun gelişmiş ekonomilerde kısmen arz kesintileri kaynaklı düşüşü yansıttığı belirtilen raporda, gelişmekte olan ekonomilerde ise büyük ölçüde kötüleşen salgın dinamiklerini yansıttığı ifade edildi. Diğer yandan, ekonomik beklentilerde ülkeler arasındaki “tehlikeli ayrışmanın” endişe kaynağı olmaya devam ettiği belirtildi.

IMF'nin raporuna göre, Türk ekonomisinin 2021 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 5,8'den yüzde 9'a yükseltilirken, 2022 için büyüme beklentisi yüzde 3,3'te sabit tutulmuştur. Türkiye'de ortalama enflasyonun ise 2021'de yüzde 17 ve 2022'de yüzde 15,4 seviyelerinde gerçekleşeceği öngörüldü. Ülkede işsizlik oranının da 2021'de yüzde 12,2, 2022'de yüzde 11 olacağı tahminine yer verildi.

Gerek IMF gerek diğer pek çok kuruluşun dikkat çektiği nokta ise gelir adaletsizliğinin artması ve salgının yarattığı durumun istihdam kayıpları ile bu süreci daha kötü noktaya getirebileceği uyarısıdır. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin hem talep hem de iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir.

2021 yılının dokuz aylık dönemine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 949 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 1 milyon 161 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı dokuz aylık döneminde 508 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 64 azalarak yaklaşık 181 adet olarak gerçekleşmiştir.

Satışlarda yaşanan dalgalanmayı tetikleyen unsurlar ise şöyle ifade edilebilir; mevsimsel etkilerden kaynaklı kış aylarında yaşanan gerileme, salgın etkisiyle yaşanan talep dalgalanması ve farklılaşması, artan faizlerin/dövizin yarattığı alternatif maliyet ile son olarak ekonomik beklentilerin etkisi olarak özetlenebilir. Ticari gayrimenkullerde ise uzunca bir süredir yaşanan zayıflık devam ediyor görülmektedir. Bu süreçte değişen ticaret anlayışı, salgının etkileri ve arzın göreceli olarak fazla olmasının etkileri bulunmaktadır.

Gerek arz sıkıntısı gerekse artan maliyetlerle birlikte devam edegelen doğal talep özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükselişi tetiklemiştir. TCMB tarafından açıklanan 2021 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 33,4, reel olarak ise yüzde 11,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, artışta talebin güçlü olması kadar, geçmiş yıllarda reel olarak yükselemeyen fiyatların dengelenmesi olarak da yorumlanabilir.

2021 yılı dokuz aylık süreci itibarıyla sektör açısından kısa bir değerlendirme yapıldığında; küresel olarak son 100 yıldır görülmeyen bir salgın sürecinin etkileri, satıştan, inşa sistemine, mekânların yapısından, kullanılan malzemeye, tüketici davranışlarından, genel eğilimlere kadar pek çok unsuru köklü bir şekilde değiştirmiştir.

Sektör hem yurtdışı hem de yurtiçi yaşadığı deneyimler ve bilgi birikimi ile gerekli elastikiyeti büyük ölçüde sağlayarak şartların göre davranabilmektedir. Ancak bu süreçte, risk ve fon yönetimi ile sosyo-psikolojik etkenlerin en az makroekonomik değişkenler kadar önem kazandığı anlaşılmış bu konulardaki yapılanma eksikliği dikkat çekmiştir. Bu aşamada sektörün sürdürülebilir bir büyüme eğilimi için çevreye duyarlı bir yapısal dönüşüm geçirmesinde fayda olacaktır.

Türk inşaat ve konut sektörü büyüyen Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülmektedir.

Sektörel Dönüşüm İçin Öneriler:

Sektörün sürdürülebilir ve kalıcı bir biçimde büyüebilmesi için bu güne kadar pek çok yasal ve uygulamaya yönelik düzenleme yapılmıştır. Bu bağlamda sektörün standartlarında önemli kazanımlar sağlanmıştır. Belli bir süreçte aşağıda ifade edilen noktalarda yapılacak düzenlemelerin hem ekonomin geneli hem de sektör açısından fayda getirmesi söz konusu olabilecektir.

- Uzun vadeli gayrimenkul finansmanı amacıyla kurulup bu amaçla ‘gayrimenkule dayalı menkul kıymetler’ çıkaran ve konuyla ilgili diğer kurumlar içinde piyasa yapıcısı olabilen özel amaçlı bir bankaya ihtiyaç duyulmaktadır. Bu yolla hem tüketicinin şimdikinden çok daha uzun vadede daha düşük maliyetle fonlanması sağlanacak hem de sektör ile bileşenleri için öngörülebilirlik artacaktır.
- İnşaat ve gayrimenkul sektörü ile alt bileşenlerinin, daha çevreci, karbon salınımı daha az ve iklim dostu çalışması ile ilgili gerekli şartların hazırlanması önem taşımaktadır. Bu bağlamda sektörün her türlü imalatından nihai kullanım aşamasına kadar belli standartların sağlanması gelecek dönem için hayatiyet taşımaktadır. Ulusal iklim standartlarının geliştirilip çevreci bir hassasiyetle uygulanması sürdürülebilirlik açısından yararlı olacaktır.
- Sektörün karbon alım satımı buna dayalı haklar konusunda da gelişmeye ihtiyacı olduğu açıktır. Bu amaçla gerek kamu gerekse konuyla ilgili kuruluşlarla yapılacak iş birliklikleri önem kazanacaktır.
- Kentsel dönüşüm ve depreme dayanıklı binaların yapılması amacıyla hem yukarıda ifade edilen yeni kurulacak banka yolu ile finansman modelleri/ürünlerinin geliştirilmesi hem de bölge/mahalle bazlı yapısal çözümlerin ivedilikle üretilmesi yerinde olabilecektir.
- Artan girdi maliyetleri ve enflasyonist baskının azaltılması amacıyla önlemler alınması hem sektör hem de alt sektörler açısından hayatiyet taşımaktadır.

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021-3.Çeyrek Raporu

T.C Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı 2021 Yılı 2. Çeyrek Seçilmiş Ekonomik Veriler Tablosu aşağıdaki gibidir.

	Dönem	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
İmalat Sanayi Üretim Endeksi	Haziran	5,8	10,3	2,3	-2,6	1,7	-10,7	20,1	24,6
(2015=100) (% Değişme) (1)	Ocak-Haziran	7,7	5,4	6,8	3,7	7,0	-5,0	-5,9	25,8
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (%)	Haziran	75,6	77,6	78,0	79,0	78,3	77,1	66,0	76,6
	Ocak-Haziran	74,9	75,7	77,0	77,8	77,9	75,2	69,5	75,5
Toplam Otomobil Satışı (Adet)	Haziran	47.278	67.766	71.111	66.164	41.225	36.024	57.067	62.348
	Ocak-Haziran	225.773	327.846	338.482	305.924	275.870	156.378	203.595	310.325
Yurt İçi Üretici Fiyatları Endeksi (2003=100)	Haziran	0,06	0,25	0,41	0,07	3,03	0,09	0,69	4,01
(Genel) (% Değişme)	Ocak-Haziran	5,12	5,49	3,19	7,82	15,52	8,09	6,89	22,04
İmalat Sanayi Fiyatları Endeksi(2003=100)	Haziran	0,13	0,41	0,29	0,05	3,16	-0,45	0,51	3,78
(% Değişme)	Ocak-Haziran	6,41	6,17	4,12	8,23	15,15	8,16	7,16	22,77
Tüketici Fiyatları Endeksi (2003=100)	Haziran	0,31	-0,51	0,47	-0,27	2,61	0,03	1,13	1,94
(Genel) (% Değişme)	Ocak-Haziran	5,70	4,76	3,63	5,89	9,17	5,01	5,75	8,45
Dolar Kuru (TL / \$)	Haziran	2,1157	2,7012	2,9170	3,5190	4,6282	5,8119	6,8088	8,5967
Euro Kuru (TL / EUR)	Haziran	2,8758	3,0267	3,2774	3,9487	5,4070	6,5569	7,6624	10,3712
	Haziran	13,555	12,606	13,466	13,672	13,657	11,635	13,460	19,775
Toplam İhracat (Milyon \$)	Ocak-Haziran	84,421	77,140	74,916	80,764	86,600	88,364	75,059	104,945
	Haziran	21,554	18,735	19,867	19,570	19,543	15,064	16,318	22,628
Toplam İthalat (Milyon \$)	Ocak-Haziran	124,714	110,181	101,950	110,577	128,254	102,152	98,952	126,111
	Ocak-Haziran	210,481	237,465	275,001	299,200	353,601	402,984	455,411	630,821
Merkezi Yönetim Bütçe Gelirleri (Milyon TL) (1)	Ocak-Haziran	168,095	194,670	216,553	246,071	294,820	307,743	335,948	496,940
Merkezi Yönetim Bütçe Vergi Gelirleri (Milyon TL) (1)	Ocak-Haziran	213,857	236,661	273,852	324,435	399,691	481,567	564,862	663,360
Merkezi Yönetim Bütçe Harcamaları (Milyon TL) (1)	Ocak-Haziran	213,857	236,661	273,852	324,435	399,691	481,567	564,862	663,360

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

	Haziran								
Merkezi Yönetim Bütçe Dengesi (Milyon TL)	Ocak-Haziran	-3.375	804	1.149	-25.235	-46.091	-78.583	-109.450	-32.540
Merkezi Yönetim Bütçesi Nakit Dengesi (Milyon TL)	Ocak-Haziran	-3.032	1.135	1.703	-19.372	-45.299	-80.805	-105.708	-13.330
Emisyon Hacmi (Milyon TL.)	Haziran	81.527	96.033	116.872	130.137	146.787	141.322	221.057	213.901
M2 (Milyon TL.)	Haziran	944.784	1.128.000	1.272.179	1.505.781	1.807.877	2.160.947	3.012.657	3.778.156
Net Kredi Hacmi (Milyon TL.)	Haziran	1.060.902	1.318.779	1.472.426	1.809.726	2.196.228	2.341.380	3.005.932	3.601.662
Merkez Bankası Uluslararası Rezervleri (Altın Hariç, Milyon \$)	Haziran	111.864	100.757	101.684	90.193	75.549	73.474	47.277	57.162
Borsa İstanbul	Haziran	785	822	768	1.004	965	965	1.165	1.356

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.2.1 İstanbul İli



Yüzölçümü: 5.712 km²

İl Trafik No: 34

İstanbul; Asya ile Avrupa'yı, Doğu ile Batı'yı birleştiren ve yüzyıllardır geçmiş uygarlıkları, kültürleri yok etmeden onların üzerinde yükselen bir şehir olarak geçer tarihe. Bir çağın değişimine tanıklık etmiş, Roma, Bizans, Latin ve Osmanlı imparatorluklarına başkentlik yapmış, Doğu ile Batı'nın buluşma noktası olmuş, tarihi ile bulunduğu coğrafyayı aydınlatan bir şehir olan İstanbul'un tarihi 400 bin yıl öncesine kadar uzanır.

İstanbul tarihsel yapıların yeniyle buluştuğu, yenilendiği bir şehirdir. Boğaz'ın iki yakasında sıralanan emsalsiz yalılar, 20. yüzyılda yapılan villalar, Dolmabahçe, Gökusu ve Beylerbeyi Sarayları, Rumeli ve Anadolu Hisarı ile eşsiz tarihi ve kültürel geçmişine ilave olarak modern oteller, istisnai lokantalar, kabareler, tarihi çarşılar ve dükkânlar İstanbul'u konferans ve kongreler için dört dörtlük bir mekân yapmaktadır.

İstanbul, tarihsel olarak sadece ekonominin kalbi olma özelliği ile değil, kültür ve sanatın da merkezi olma özelliğini taşıyan bir şehir olarak öne çıkar. Binlerce yıldır değişik dil, din ve ırktan insanlara, kültürlerine ev sahipliği yapmayı başaran ender şehirlerden biri olur. Bugün 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçesi bulunmaktadır. Son 5 yılda 907 bin 257 kişi artan İstanbul nüfusu yüzde 6,4 artarak 2019 yılı verilerine göre 15 milyon 67 bin 724 kişiye yükselmiştir. Geçmiş tarihi ve kültürel birikimini günümüze taşıyan, dünü bugüne bağlayan bir köprü, ticaretin, sanayinin ve teknolojinin merkezi, çağdaş bir şehrin bütün olanaklarına sahip bir şehir olarak İstanbul, dünyanın sayılı şehirleri arasında sayılmaya devam etmektedir.



Eski şehir 22 km surların çevrelediği üçgen bir yarımada'nın 7 tepesi üzerine yayılmıştır. Burası Byzantion, Yeni veya İkinci Roma, Konstantinopolis veya Polis adları ile anılmış tarihi yerleşimdir. Marmara ve Haliç surları zaman içinde, kısmen yok olmuş, kara tarafı esas surlar ise nispeten korunarak günümüze gelebilmiştir. Üçgen yarımada'nın geniş batı kenarı kara surları, iki yanı deniz surları, uç doğu noktası da Topkapı Sarayı sahilleridir. Burası 7 tepenin en geniş ve uzun olanı, ilkidir. Saray şehir içinde şehir gibi, surla çevrili, muazzam bir kompleks yapı olup zengin, çok önemli eserlerin sergilendiği bir müzedir. Festival günlerinin eşsiz mekânı Aya İrini ve benzerleri arasında önemli ve tek olan İstanbul Arkeoloji Müzeleri sarayın ilk avlusunda yer alırlar. Dünyanın 8. Harikalarından Aya Sofya Müzesi, şöhreti kadar etkili Sultan Ahmet Camii, Roma Hipodromu, Yerebatan Sarayı Sarnıcı birinci tepenin düzlüğünde bulunurlar. İkinci tepe en eski, en büyük "Kapalı Çarşı"nın mekânıdır, Nuruosmaniye Camii, şehrin Roma başkenti olması armağanı Çemberlitaş sütunu buradadır. Üçüncü tepede Süleymaniye, dördüncü de Fatih camileri yükselirken, iki tepe arasında Roma devri su kemeri uzanır. Şehzade Camii ve İstanbul Belediyesi de burada bulunur. Eskiden şehrin su ihtiyacını karşılayan devasa Roma devri açık sarnıçları daha yüksekteki diğer tepelerdedir.



Sultan Selim Camii beşinci, Kariye Müzesi de altıncı tepenin yamacında yer alır. Bu tepelerin sırtlarından geçen, Aya Sofya meydanından başlayıp, kollara ayrılarak sur kapılarına ulaşan yollar, Roma güzergâhlarını takip ederler. Batıda sınır çizen, üç sıra tahkimli kara surları, Roma askeri mimarisinin en görkemli örneğidir. Surlar kuzeyde, Eyüp'te Halice ulaşır. Semte adını veren Eyüp Sultan Camii, şehirde ilk inşa edilen cami olarak bilinir.

4.2.2 İstanbul Çevresi

İstanbul'un dışından 25. km.de, Karadeniz'in Avrupa kıyısında Kilyos'un geniş kumsalları bulunmaktadır. Karadeniz'den içeride, Avrupa kıyısındaki Belgrat Ormanı İstanbul'un çevresindeki en

geniş ormandır. Yöredeki 7 adet eski su deposu ve bazı doğal kaynaklar il içerisinde farklı mekânlar oluşturmaktadır. Osmanlı su kemerlerinden 16. yüzyılda Mimar Sinan tarafından yapılan Moğlova Su Kemerleri en önemlilerindendir. Golf Kulübü'nün üzerinden geçen Sinan'ın eseri 800 m. uzunluğundaki Sultan Süleyman Su Kemerleri Türkiye'deki su kemerlerinin en uzunlarından biridir. İstanbul'dan 25 km. uzaklıktaki Polonezköy, 19'uncu yüzyılda Polonyalı göçmenler tarafından Asya kıyısında kurulmuştur. Üsküdar'a 70 km. uzaklıkta Karadeniz kıyısındaki Şile'nin kumsalları bulunmaktadır.

Bayramoğlu - Darıca Kuş Cenneti ve Botanik Parkı İstanbul'un 38 km uzağında bu Kocaeli İli dâhilinde olan özellikli bölgelerdir. Marmara Denizi'ndeki günlük seyirlerinden sonra yatçıların marinasına yanaşabildiği şirin Eskihisar balıkçı kasabası İstanbul'un güneydoğusundadır. Türkiye'nin 19'uncu yüzyıl büyük ressamı Osman Hamdi Bey'in kasabadaki evi müzeye dönüştürülmüştür. Eskihisar ve Gebze arasında yer alan Anibal'ın mezarı bir Bizans kalesi çevresindeki sitlerdendir.

5 TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler

Ekspertize konu gayrimenkulün içinde bulunduğu site, 218 ada 4 parsel, üzerinde; 870.893,40 m² imar parseli üzerine, ayırık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında (yapı sınıfı 4-B) toplam 311 adet villa, 1 ticaret merkezi, 1 sosyal tesis olarak inşa edilmiş villa türü yapılaşmalardan ibarettir. Sitenin peyzajı düzenlenmiş bahçesi, site yolları ve güvenlik mevcuttur.

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu binanın dış cephesi kiremit renk tonlarda dış cephe boyası ile kaplıdır. Villanın bakımlı bahçesi, havuzu mevcuttur. Bahçenin ve villanın etrafı ferforje demir parmaklıklar ile çevrilidir. Villa girişi zemin kattandır. Ana giriş kapısı çeliktir. Bir adet asansör mevcuttur. Villanın ısıtma sistemi merkezi ısıtmalı kalorifer sistemidir. Taşınmazın arka bahçesinden göl manzarası vardır.

Büyükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde ve Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemede, site içerisindeki yapıların zemin kat oturumlu 311 adet bağımsız bölümden oluştuğu tespit edilmiştir. Site içerisinde Lucca Tipi, Bonita Tipi, Vincenza Tipi, Venezia Tipi, Fontana Tipi, Fiora Tipi, Bologna Tipi, Toscana Tipi olmak üzere 8 tip, mimari projede vaziyet planında ise A-B-C-D-E-F-G-H tipleri olmak üzere 8 tip olarak projelendirilmiştir.

Değerleme konusu 157 no.lu bağımsız bölüm ise Lucca tipi, mimari projesine göre ise A tipindedir.

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Ekspertize konu A villa tipindeki 157 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkul mimari projesine göre yaklaşık brüt **~705 m² + 150 m²** Teras alanına sahiptir. Bodrum katta (**300 m² + 70 m² Teras**); salon-3 oda-4 banyo-kiler-çamaşır odası-sauna-hamam-merdiven holü, Zemin katta (**260 m² + 80 m²**

Teras); oda-salon-giriş ve merdiven holü, banyo-avlu-teras, 1. Katta **(145 m2)**; 2 oda-merdiven holü, 2 banyo-balkon mahallerinden oluştuğu tespit edilmiştir. Taşınmazın arka bahçesinde yaklaşık 60 m2 alanlı açık yüzme havuzu bulunmaktadır.

18.02.2022 tarihinde WEB Tapu Arşivinde incelenen mimari projesine göre ve yerinde yapılan incelemede doğru yerde konumlandığı tespit edilmiştir.

Konu taşınmazın iç özellikleri salon ve odalarda zeminler seramik ve duvarlar plastik boyalıdır. Ana giriş kapısı çeliktir. İç kapılar ve pencereler ahşaptır. Mutfak mahallinde dolaplar laminant kapaklı ve tezgâh mermerittir. Islak hacimler duvar ve zeminleri seramik kaplıdır. Banyolarda duşakabin, klozet ve hilton lavabo bulunmaktadır. Taşınmaz yapılı ve bakımlı durumda olup, lüks malzeme ve iyi işçilik dikkat çekmektedir.

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

Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmaz 705 m²alanlı bodrum + zemin + 1. Kattan ve 150 m² teras alanından oluşan “Villa Tipi Konut” olarak kullanılmaktadır.

5.3 Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Taşınmazın bila onay tarihli mimari projesi bulunmaktadır. Rapordaki bilgiler mimari projesi üzerinden verilmiştir.

5.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazın 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler olmadığı görülmüştür.

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

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

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

6.2 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

6.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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 asal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıları 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,
- c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazın bulunduğu bölgeden tespit edilen satılık arsa ve konut emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlardan hareketle değerlemeye konu taşınmazla benzer ve aynı özelliklerde satılık emsaller belirlenmiştir. Taşınmazın mevcut durumu ile “**Pazar Yaklaşımı**” ve yakın çevresindeki konut kullanımlı yapılardan emsal bilgiler tespit edilmiş olup proje geliştirilerek “**Gelir Yaklaşımı**” değerlendirme yöntemleri seçilmiştir.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Kadastro yoluna cepheli olması
- Yakın çevresinde çiftlik evleri, müstakil havuzlu evler bulunmaktadır.

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Yakın çevresinde sanayi tesislerinin olması
- Dünyada ve Türkiye’de ekonomisinde durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma

6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi taşınmazın değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde arsa/arazi değeri bölgeden temin edilen satılık arsa/arazi emsalleri, bölge temsilcileri ve ilgili idare çalışanlarından edinilen beyanlardan hareketle belirlenmiştir.

6.6.1 Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler TARLA EMSALLERİ



Emsal-1 Satılık Villa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede, 9+2 ve 900 m ² alanlı (mevcut kullanım alanları ile) beyan edilen (projesinden 705 m ² olduğu düşünülen) yapılı Lucca tip villa emlakçı tarafından pazarlıklı (%5) 27.500.000 TL'den satılıktır. Emlak Tel: 0 (534) 740 90 31 (39.000 TL/ m²) *Emsal taşınmaz konum olarak değerleme konusu taşınmaza yakın şerefiyeye sahiptir.
Emsal-2 Satılık Villa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede, 6+2 ve 730 m ² alanlı (mevcut kullanım alanları ile) beyan edilen (projesinden 705 m ² olduğu düşünülen) yapılı Lucca tip villa emlakçı tarafından pazarlıklı (%5) 24.900.000 TL'den satılıktır. Emlak Tel: 0 (532) 614 94 14 (35.319 TL/ m²) *Emsal taşınmaz konum olarak değerleme konusu taşınmaza yakın şerefiyeye sahiptir
Emsal-3 Satılık Villa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede, 8+2 ve 950 m ² alanlı (mevcut kullanım alanları ile) beyan edilen (projesinden 705 m ² olduğu düşünülen) yapılı Lucca tip villa emlakçı tarafından pazarlıklı (%5) 27.000.000 TL'den satılıktır. Emlak Tel: 0 (530) 934 84 06 (38.297 TL/ m²) *Emsal taşınmaz konum olarak değerleme konusu taşınmaza yakın şerefiyeye sahiptir
Emsal-4 Satılık	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede, 9+2 ve 900 m ² alanlı (mevcut kullanım alanları ile) beyan edilen (projesinden 705 m ² olduğu düşünülen) yapılı Lucca tip villa

Villa	emlakçı tarafından pazarlıklı (%5) 27.600.000 TL'den satılıktır. Emlak Tel: 0 (536) 946 24 40 (37.872 TL/ m²) *Emsal taşınmaz konum olarak değerlendirme konusu taşınmaza yakın şerefiyeye sahiptir
Emsal-5 Satılık Villa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede, 9+2 ve 800 m ² alanlı(mevcut kullanım alanları ile) beyan edilen (projesinden 650 m2 olduğu düşünülen) yapılı Vincenza tip villa emlakçı tarafından pazarlıklı (%5) 20.000.000 TL'den satılıktır. Emlak Tel: 0 (553) 069 17 24 (30.769 TL/ m²) *Emsal taşınmaz konum olarak değerlendirme konusu taşınmaza yakın şerefiyeye sahiptir
Emsal-6 Satılık Villa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede, 5+2 ve 800 m ² alanlı(mevcut kullanım alanları ile) beyan edilen (projesinden 675m2 olduğu düşünülen) yapılı Bonita tip villa emlakçı tarafından pazarlıklı (%5) 27.000.000 TL'den satılıktır. Emlak Tel: 0 (542) 280 90 22 (40.000 TL/ m²) *Emsal taşınmaz konum olarak değerlendirme konusu taşınmaza yakın şerefiyeye sahiptir
Emsal-7 Satılık Villa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede, 9+2 ve 1085 m ² alanlı (mevcut kullanım alanları ile) beyan edilen (projesinden 875 m2 olduğu düşünülen) yapılı Toskana tip villa emlakçı tarafından pazarlıklı (%5) 34.000.000 TL'den satılıktır. Emlak Tel: 0 (532) 321 13 70 (38.857 TL/ m²) *Emsal taşınmaz konum olarak değerlendirme konusu taşınmaza yakın şerefiyeye sahiptir

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

Değerleme çalışmasında üstte verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazın değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Emsal veriler öncelikle değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede ve yakın olmaları sebebiyle tercih edilmiştir. Emsallerin taşınmaz ile benzer ve aynı özelliklerinde olmalarına dikkat edilmiş, emsaller bu çerçevede seçilmiş ve yorumlanmıştır.

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemeler ve müşteri tarafından tarafımıza temin edilen belgeler raporun ilgili bölümlerinde sunulmuştur. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemeler, bölge temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ve konu taşınmazın bulunduğu cadde ve yakın çevresindeki satılık emsal veriler incelenerek taşınmaz için değerlendirme çalışması yapılmıştır. Bölgede yapılan incelemelerde taşınmaz ile benzer özelliklere sahip satılık emsal verilerin olduğu tespit edilmiştir. Konu emsal veriler incelenerek değerlendirme konusu taşınmaz için emsal yaklaşımı değerlendirme yöntemine göre değerlendirme yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmaz, tarla vasfında tarımsal alan imarlıdır. Emsal veriler; değerlendirme konusu taşınmazın niteliğine göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazın sahip olduğu değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak birim değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi (cadde-sokak), alan

büyüklüğü, tam ve hisseli olması, imar durumuna göre belirlenmiştir. Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer	Emsal İçin İstenen Birim Değer	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi-1	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Konum	İç Yapı Durumu	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
Değerleme Konusu 218 Ada 4 Parsel	-	-	-	-	-	11.893,77 m ²	Site	İyi	-
					0%		0%		
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	27.500.000,00 TL	39.007,09 TL	Var	37.056,74 TL	Sokak	705,00 m ²	Site	İyi	37.056,74 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		0%	0%	0%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	24.900.000,00 TL	35.319,15 TL	Var	33.553,19 TL	Sokak	705,00 m ²	Site	İyi	33.553,19 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		0%	0%	0%	0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	27.000.000,00 TL	38.297,87 TL	Var	36.382,98 TL	Sokak	705,00 m ²	Site	İyi	36.382,98 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			5%		0%	0%	0%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	27.600.000,00 TL	39.148,94 TL	Var	37.191,49 TL	Sokak	705,00 m ²	Site	İyi	37.191,49 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			5%		0%	0%	0%	0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	20.000.000,00 TL	30.769,23 TL	Var	29.230,77 TL	Sokak	650,00 m ²	Site	İyi	29.230,77 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			5%		0%	0%	0%	0%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	27.000.000,00 TL	40.000,00 TL	Var	38.000,00 TL	Sokak	675,00 m ²	Site	İyi	38.000,00 TL
EMSAL 6 DÜZELTMESİ			5%		0%	0%	0%	0%	
EMSAL 7 ÖZELLİKLERİ	34.000.000,00 TL	38.857,14 TL	Var	36.914,29 TL	Sokak	875,00 m ²	Site	İyi	46.142,86 TL
EMSAL 7 DÜZELTMESİ			5%		0%	25%	0%	0%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA KONUT BİRİM DEĞERİ									36.794,00 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA KONUT BİRİM DEĞERİ									36.800,00 TL

6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Birim değerlerin ortalaması alınmış olup konu taşınmaz için ortalama m2 birim değer **36.800.-TL** hesaplanarak değerlemeye konu emsaller pazarlık payı, konum şerefiyesi (cadde-sokak), alan büyüklüğü, iç yapı durumu gibi özelliklerine göre şerefiyelendirilerek toplam değer hesapları yapılmıştır. Buna göre taşınmaz için hazırlanan değerleme analiz tablosu aşağıda verilmiştir.

Pazar Yaklaşımına (Emsal Karşılaştırma Yöntemi) Göre Taşınmazın Piyasa Değer Hesabı						
Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Taşınmazın Niteliği	Birim Değer	Toplam Değer
ALKENT 2000	218	4	705,00 m ²	VİLLA	36.800,00 TL	25.944.000,00 TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)						25.945.000,00 TL
TOPLAM DEĞER (KDV DAHİL)						30.615.100,00 TL

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

7.1 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Ekspertize konu gayrimenkul ile ilgili Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğünden ve WEBTAPU Portalı'ndan alınan resmi belgeler taşınmazın değerlemesinde dikkate alınmıştır.

7.3 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEBTAPU Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinde alım satımı engelleyecek bir durum söz konusu değildir.

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

Konu taşınmazın devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.5 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazın bulunduğu parsel üzerinde kat mülkiyetine esas proje bulunmaktadır.

7.6 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz Villa Tipi Konut niteliğinde olup yapılan incelemede herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

7.7 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler

Bu raporun hazırlanmasının amacı değerlemeye konu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne veya Gayrimenkul Yatırım Fonu portföyüne dahil edilmesi ile ilgili yasal düzenlemeler kapsamında değildir.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili yapılan araştırmalar, temin edilen bilgi ve belgeler raporun ilgili bölümlerinde verilmiştir.

Ekspertize konu gayrimenkul Büyükçekmece İlçesinde, Alkent 2000 Mahallesi, sınırları içerisinde yer almakta olup bölgeyi daha çok üst gelirli nüfus tercih etmektedir. Taşınmazın kadastro yoluna cepheli olması, yakın çevresinde müstakil havuzlu evler bulunması gibi özellikler taşınmaz için değer artırıcı özellikler olarak değerlendirilirken; yakın çevresinde sanayi tesislerinin olması, dünyada ve Türkiye’de ekonomide durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma gibi özellikler değerlemede olumsuz faktörler olarak değerlendirilmiştir. Değerlemede çevre halkı, sektör temsilcileri ve yerinde yapılan analizler göz önünde bulundurulmuştur.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerleme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir olup taşınmazın peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden nihai değer takdiri yapılmıştır.

Tam hissesi **24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. PRİMO GAYRİMENKUL YATIRIM FONU** adına kayıtlı, Tapunun **İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Akçaburgaz Mahallesi, 218 Ada 4 Parseli’nde konumlu, 157 bağımsız bölümde kayıtlı “Villa Tipi Konut”** vasfıyla, kayıtlı taşınmazın Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV hariç **25.945.000,00.-TL (YirmiBeşMilyonDokuzYüzKırkBeşBin Türk Lirası)** değer takdir edilmiştir.

Ayrıca Nihai Değer Takdir Tablosunda Taşınmazın KDV hariç ve dâhil değerleri kıymet tahmin ve takdir edilmiştir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti

Konu taşınmazın mevcut kullanımı, yapısal özellikleri ve pazar değeri itibariyle satış kabiliyetleri “SATILABİLİR” olarak belirlenmiştir. Taşınmazın nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

Pazar Değeri (KDV Hariç):	25.945.000,00.-TL
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	30.615.100,00.-TL
Satılabilirlik:	☒ Satılabilir ☐ Alıcısı Az ☐ Satış Güç ☐ Satılamaz

Değerleme Uzmanı

Özge DEMİR

İşletme

(SPK lisans no:410454/17.08.2018)

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor kapak sayfası ile birlikte toplam 52 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

03.03.2022 Tarihi İtibariyle TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	14.1120	14.1374
Euro	15.6521	15.6803

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

8.5 Uygunluk Beyanı

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2022 SPM-RUBENIS- 019

Rapor Tarihi: 04.03.2022

Hazırlanan Kurum: RUBENIS TEKSTİL SAN. TİC. A.Ş.

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

- Raporda sunulan bilgiler Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve Sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilişkisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Değerleme Uzmanı

Özge DEMİR

İşletme

(SPK lisans no:410454/17.08.2018)



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

9 RAPOR EKLERİ

9.1 Tapu Kayıt Belgesi

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-2-2022-10:01



Kaydı Oluşturan: OSMAN YÜKSEL

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
013122083098	20220216-1537-F00680	8309

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	218/4
Taşınmaz Kimlik No:	20079405	AT Yüzölçümü(m2):	870893.40
İl/ilçe:	İSTANBUL/BÜYÜKÇEKMECE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	VİLLA TİPİ KONUT
Kurum Adı:	Büyükçekmece	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKÇABURGAZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	///157
Cilt/Sayfa No:	17/1629	Arsa Pay/Payda:	2711/870893
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ KATLI BETONARME MESKEN(SPOR EĞLENCE) VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi
-------	----------	--------------	---------------------------	---------------

1 / 4

				Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 11.01.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Büyükçekmece - 20-01-2022 16:19 - 2468	-
Beyan	Diğer (Konusu: 218 ada 4 parseldeki 313 nolu Sosyal Tesis 218 ada 3,4,12 nolu parseller ve 224 ada 1 parselin müşterek methalidir.) Tarih: 27/01/2016 Sayı: E.119645(Şablon: Diğer)	(SN:5398453) KAMEROĞLU İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN:4940029159, (SN:6510831) KELEŞOĞLU İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:5430048300, (SN:6355519) GÜL İNŞAAT TURİZM VE TİCARET LTD.ŞTİ VKN:4140052659	Büyükçekmece - 08-06-2016 12:38 - 13345	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Büyükçekmece - 06-04-2015 11:12 - 7903	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Büyükçekmece - 19-02-2015 10:54 - 3974	-
Beyan	218 ADA 4 PARSELDEKİ 311 NOLU SOSYAL TESİS 218 ADA 3,4, 12 NOLU PARSELLER VE 224 ADA 1 PARSELİN MÜŞTEREK METALİDİR. 01/05/2007 TARİH 9250 YEVMIYE(Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)		Büyükçekmece - 01-05-2007 00:00 - 9250	-
Beyan	YÖNETİM PLANI 1/5/2007(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

2 / 4

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
107791159	(SN:8148414) RUBENİS KLİMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 13-05-2010 9619	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264	Hayır	7200000.00 TL	yıllık %36 değişken	1/0	F.B.K.	Büyükçekmece - 11-08-2016 11:23 - 17886
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Büyükçekmece - AKÇABURGAZ - (Aktif) - 218 Ada - 4 Parsel - 157 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8148414) RUBENİS KLİMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	7200000.00 TL	Büyükçekmece - 11-08-2016 11:23 - 17886	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) p25S2wq8qsN kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

9.2 Taşınmaz Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar





BODRUM KAT



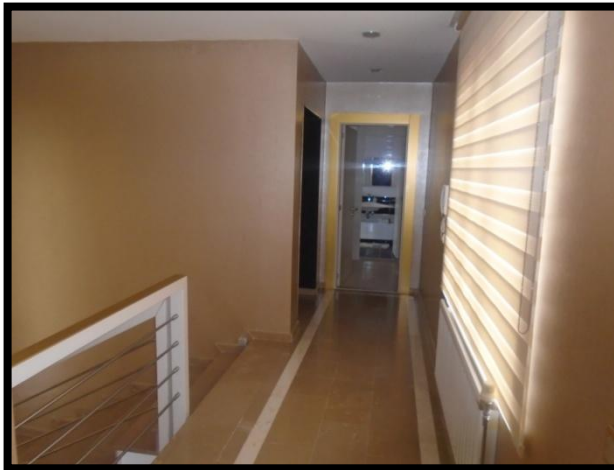


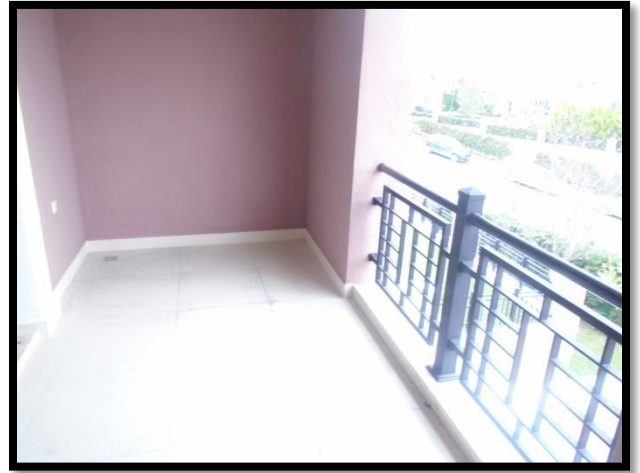
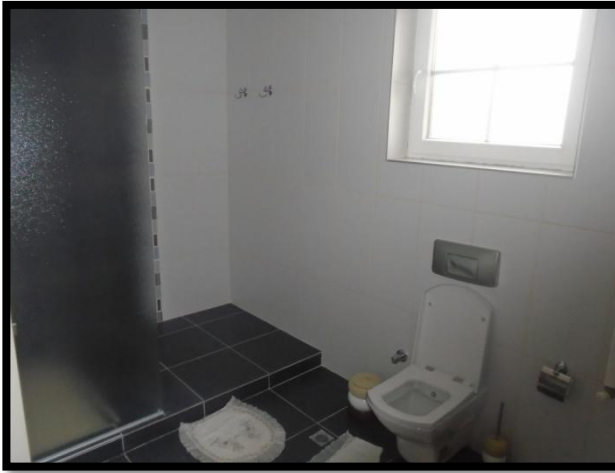
ZEMİN KAT



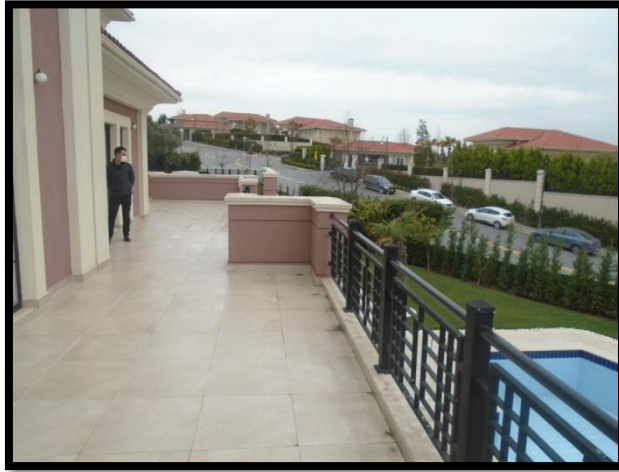


1. KAT





TERAS VE MANZARA





9.3 Hava Fotoğrafi



LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara
Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80
www.laldegerleme.com.tr

9.5 YAPI RUHSATLARI
04.03.2005 TARİH 2/545 NOLU YENİ YAPI RUHSATI

YAPILAN RUHSATI		Ruhsat Takip No:	
1. Ruhsat veriliş amacı		3. Ruhsatın Önceki Tarih:	
☒ Yeni yapı ☐ Kullanım değişikliği ☐ Yenileme		☐ İmar ☐ Kat izni ☐ Tesis ☐ İnşaat izni ☐ Binyat izni	
8. İmar planı onay tarihi:		5. Ruhsatın Önceki Tarih:	
17.06.2004		04 MAY 2005	
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²)		6. Ada no:	
Arsa 870093,49 m ²		218	
14. Zemin etekli onay tarihi:		7. Parsel no:	
24.12.2004		4	
12. Tapu ve diğer belgeler:		10. İmar durumu tarihi ve no:	
8. Çekmece Tapu Sicil 3664		23.11.2004 / 1907	
16. Planlama raporu tarihi:		13. Tapu ve diğer belgeler tarihi ve no:	
17. Planlama raporu tarihi:		07.10.1996 / 7913-07-0413	
18. Etilerim raporu tarihi:			
YAPI MÜTEAHHİDİNİN		SANTİYE SEFİNDİN	
24. Adı soyadı, ünvanı		25. Hukuki durumu	
GÜL KELESOĞLU KAMEROĞLU İNŞ. ADI			
26. Karım sicil no:		27. Başlı olduğu vergi dairesi:	
29. Sigorta sicil no:		30. Sadeleşme sicil no:	
32. Adres		33. Adres	
A. İmar		B. İmar	
43. Üstü alanı (m ²)		44. Yıkılma alanı (m ²)	
135		398,76 m ²	
45. Yıkılma alanı (m ²)		46. Yıkılma alanı (m ²)	
718,20 m ²		333	
47. Yıkılma alanı (m ²)		48. Yıkılma alanı (m ²)	
1350,76 m ²		18	
49. Yıkılma alanı (m ²)		50. Yıkılma alanı (m ²)	
358,23 m ²		6,59	
51. Yıkılma alanı (m ²)		52. Yıkılma alanı (m ²)	
631,40 m ²		40	
53. Yıkılma alanı (m ²)		54. Yıkılma alanı (m ²)	
142351,74 m ²		87.794.866,44	
55. Yıkılma alanı (m ²)		56. Yıkılma alanı (m ²)	
4		A	
57. Yıkılma alanı (m ²)		58. Yıkılma alanı (m ²)	
40		87.794.866,44	
59. Yıkılma alanı (m ²)		60. Yıkılma alanı (m ²)	
A		A	
61. Yıkılma alanı (m ²)		62. Yıkılma alanı (m ²)	
40		87.794.866,44	
63. Yıkılma alanı (m ²)		64. Yıkılma alanı (m ²)	
A		A	
65. Yıkılma alanı (m ²)		66. Yıkılma alanı (m ²)	
40		87.794.866,44	
67. Yıkılma alanı (m ²)		68. Yıkılma alanı (m ²)	
A		A	
69. Yıkılma alanı (m ²)		70. Yıkılma alanı (m ²)	
40		87.794.866,44	
71. Yıkılma alanı (m ²)		72. Yıkılma alanı (m ²)	
A		A	
73. Yıkılma alanı (m ²)		74. Yıkılma alanı (m ²)	
40		87.794.866,44	
75. Yıkılma alanı (m ²)		76. Yıkılma alanı (m ²)	
A		A	
77. Yıkılma alanı (m ²)		78. Yıkılma alanı (m ²)	
40		87.794.866,44	
79. Yıkılma alanı (m ²)		80. Yıkılma alanı (m ²)	
A		A	
81. Yıkılma alanı (m ²)		82. Yıkılma alanı (m ²)	
40		87.794.866,44	
83. Yıkılma alanı (m ²)		84. Yıkılma alanı (m ²)	
A		A	
85. Yıkılma alanı (m ²)		86. Yıkılma alanı (m ²)	
40		87.794.866,44	
87. Yıkılma alanı (m ²)		88. Yıkılma alanı (m ²)	
A		A	
89. Yıkılma alanı (m ²)		90. Yıkılma alanı (m ²)	
40		87.794.866,44	
91. Yıkılma alanı (m ²)		92. Yıkılma alanı (m ²)	
A		A	
93. Yıkılma alanı (m ²)		94. Yıkılma alanı (m ²)	
40		87.794.866,44	
95. Yıkılma alanı (m ²)		96. Yıkılma alanı (m ²)	
A		A	
97. Yıkılma alanı (m ²)		98. Yıkılma alanı (m ²)	
40		87.794.866,44	
99. Yıkılma alanı (m ²)		100. Yıkılma alanı (m ²)	
A		A	
101. Yıkılma alanı (m ²)		102. Yıkılma alanı (m ²)	
40		87.794.866,44	
103. Yıkılma alanı (m ²)		104. Yıkılma alanı (m ²)	
A		A	
105. Yıkılma alanı (m ²)		106. Yıkılma alanı (m ²)	
40		87.794.	

11.01.2007 TARİH 2-926 NOLU TADİLAT YAPI RUHSATI

2. Ruhsatın veriliş amacı		Ruhsat Takip No:	
☐ Yeni yapı	☐ İlave	☐ Kat ilavesi	☒ Tadilat
☐ Kullanım değişikliği	☐ Fonksiyon	☐ İmtinat devası	☐ Bahçe devası
☐ Yenileme	☐ Yeniden		
8. İmar planı onay tarihi: 17.06.2004		9. Parselasyon planı onay tarihi:	
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) Arsa 870893.49 m ²		10. İmar durumu tarihi ve no: 23.12.2004 - 1917	
14. Zemin etüdü onay tarihi: 24.12.2004		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no: 07.10.1998-9913-37-3425	
15. ÇED raporu onay tarihi:		12. Tapu tescil belgesi serim kurumu: B. Çekirgece Tapu Sicil Mhd.	
16. Planlama onayına başlama tarihi:		17. Planlama onayına bitirme tarihi:	
18. Ruhsatın geçerlilik tarihi:			
YAPI MÜTEAHHİDİNİN		SANTİYE SEFİNİN	
25. Hukuki durumu:		34. Adı soyadı, ünvanı:	
26. Vergi daresi sicil no: 5430048300		35. Oda sicil no:	
27. Mühür ve kaşe:		36. Büro sicil no:	
28. Vergi daresi sicil no: 5430048300		37. Oda belge no:	
29. Sigorta sicil no:		38. Sigorta sicil no:	
30. Sözleşme sicil no:		39. Sözleşme tarihi ve no:	
31. Mühür ve kaşe:		40. Adres:	
32. İmza:		41. İmza:	
33. İmza:		42. İmza:	
34. İmza:		43. İmza:	
35. İmza:		44. İmza:	
36. İmza:		45. İmza:	
37. İmza:		46. İmza:	
38. İmza:		47. İmza:	
39. İmza:		48. İmza:	
40. İmza:		49. İmza:	
41. İmza:		50. İmza:	
42. İmza:		51. İmza:	
43. İmza:		52. İmza:	
44. İmza:		53. İmza:	
45. İmza:		54. İmza:	
46. İmza:		55. İmza:	
47. İmza:		56. İmza:	
48. İmza:		57. İmza:	
49. İmza:		58. İmza:	
50. İmza:		59. İmza:	
51. İmza:		60. İmza:	
52. İmza:		61. İmza:	
53. İmza:		62. İmza:	
54. İmza:		63. İmza:	
55. İmza:		64. İmza:	
56. İmza:		65. İmza:	
57. İmza:		66. İmza:	
58. İmza:		67. İmza:	
59. İmza:		68. İmza:	
60. İmza:		69. İmza:	
61. İmza:		70. İmza:	
62. İmza:		71. İmza:	
63. İmza:		72. İmza:	
64. İmza:		73. İmza:	
65. İmza:		74. İmza:	
66. İmza:		75. İmza:	
67. İmza:		76. İmza:	
68. İmza:		77. İmza:	
69. İmza:		78. İmza:	
70. İmza:		79. İmza:	
71. İmza:		80. İmza:	
72. İmza:		81. İmza:	
73. İmza:		82. İmza:	
74. İmza:		83. İmza:	
75. İmza:		84. İmza:	
76. İmza:		85. İmza:	
77. İmza:		86. İmza:	
78. İmza:		87. İmza:	
79. İmza:		88. İmza:	
80. İmza:		89. İmza:	
81. İmza:		90. İmza:	
82. İmza:		91. İmza:	
83. İmza:		92. İmza:	
84. İmza:		93. İmza:	
85. İmza:		94. İmza:	
86. İmza:		95. İmza:	
87. İmza:		96. İmza:	
88. İmza:		97. İmza:	
89. İmza:		98. İmza:	
90. İmza:		99. İmza:	
91. İmza:		100. İmza:	

17.07.2006 TARİH 2/841 NOLU TADİLAT YAPI RUHSATI

RUHSATI		2. Ruhsatın veriliş amacı		Ruhsat Takip No: [] [] [] [] [] []	
1. Ruhsatın veriliş amacı		☐ Yeni yapı ☐ Kullanım değişikliği ☐ Yenileme		☐ İmar ☐ Fonksiyon ☐ Yeniden	
3. Ruhsatın veriliş tarihi		17.07.2006		4. Ruhsat No: 2/841	
5. İmar planı onay tarihi		17.06.2004		6. Ada no: 218	
7. Parşöman planı onay tarihi		13.11.2004 - 1917		8. Parşöman planı onay tarihi	
9. Parşöman planı onay tarihi		13.11.2004 - 1917		10. İmar durumuna tarihi ve no	
11. Parşöman planı onay tarihi		13.11.2004 - 1917		12. Tapu sicil belgesi tarihi ve no	
13. Tapu sicil belgesi tarihi ve no		07.08.1994-7913-37-3415		14. Tapu sicil belgesi tarihi ve no	
15. Tapu sicil belgesi tarihi ve no		07.08.1994-7913-37-3415		16. Tapu sicil belgesi tarihi ve no	
17. Tapu sicil belgesi tarihi ve no		07.08.1994-7913-37-3415		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
19. Ruhsatın geçerlilik tarihi		07.08.1994-7913-37-3415		20. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
21. Ruhsatın geçerlilik tarihi		07.08.1994-7913-37-3415		22. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
23. Ruhsatın geçerlilik tarihi		07.08.1994-7913-37-3415		24. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
25. Ruhsatın geçerlilik tarihi		07.08.1994-7913-37-3415		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
27. Ruhsatın geçerlilik tarihi		07.08.1994-7913-37-3415		28. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
29. Ruhsatın geçerlilik tarihi		07.08.1994-7913-37-3415		30. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
31. Ruhsatın geçerlilik tarihi		07.08.1994-7913-37-3415		32. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
33. Ruhsatın geçerlilik tarihi		07.08.1994-7913-37-3415		34. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
35. Ruhsatın geçerlilik tarihi		07.08.1994-7913-37-3415		36. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
37. Ruhsatın geçerlilik tarihi		07.08.1994-7913-37-3415		38. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
39. Ruhsatın geçerlilik tarihi		07.08.1994-7913-37-3415		40. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
41. Ruhsatın geçerlilik tarihi		07.08.1994-7913-37-3415		42. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
43. Ruhsatın geçerlilik tarihi		07.08.1994-7913-37-3415		44. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
45. Ruhsatın geçerlilik tarihi		07.08.1994-7913-37-3415		46. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
47. Ruhsatın geçerlilik tarihi		07.08.1994-7913-37-3415		48. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
49. Ruhsatın geçerlilik tarihi		07.08.1994-7913-37-3415		50. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
51. Ruhsatın geçerlilik tarihi		07.08.1994-7913-37-3415		52. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
53. Ruhsatın geçerlilik tarihi		07.08.1994-7913-37-3415		54. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
55. Ruhsatın geçerlilik tarihi		07.08.1994-7913-37-3415		56. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
57. Ruhsatın geçerlilik tarihi		07.08.1994-7913-37-3415		58. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
59. Ruhsatın geçerlilik tarihi		07.08.1994-7913-37-3415		60. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
61. Ruhsatın geçerlilik tarihi		07.08.1994-7913-37-3415		62. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
63. Ruhsatın geçerlilik tarihi		07.08.1994-7913-37-3415		64. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
65. Ruhsatın geçerlilik tarihi		07.08.1994-7913-37-3415		66. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
67. Ruhsatın geçerlilik tarihi		07.08.1994-7913-37-3415		68. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
69. Ruhsatın geçerlilik tarihi		07.08.1994-7913-37-3415		70. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
71. Ruhsatın geçerlilik tarihi		07.08.1994-7913-37-3415		72. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
73. Ruhsatın geçerlilik tarihi		07.08.1994-7913-37-3415		74. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
75. Ruhsatın geçerlilik tarihi		07.08.1994-7913-37-3415		76. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
77. Ruhsatın geçerlilik tarihi		07.08.1994-7913-37-3415		78. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
79. Ruhsatın geçerlilik tarihi		07.08.1994-7913-37-3415		80. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
81. Ruhsatın geçerlilik tarihi		07.08.1994-7913-37-3415		82. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
83. Ruhsatın geçerlilik tarihi		07.08.1994-7913-37-3415		84. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
85. Ruhsatın geçerlilik tarihi		07.08.1994-7913-37-3415		86. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
87. Ruhsatın geçerlilik tarihi		07.08.1994-7913-37-3415		88. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
89. Ruhsatın geçerlilik tarihi		07.08.1994-7913-37-3415		90. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
91. Ruhsatın geçerlilik tarihi		07.08.1994-7913-37-3415		92. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
93. Ruhsatın geçerlilik tarihi		07.08.1994-7913-37-3415		94. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
95. Ruhsatın geçerlilik tarihi		07.08.1994-7913-37-3415		96. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
97. Ruhsatın geçerlilik tarihi		07.08.1994-7913-37-3415		98. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
99. Ruhsatın geçerlilik tarihi		07.08.1994-7913-37-3415		100. Ruhsatın geçerlilik tarihi	

10.07.2008 TARİH 2/1015 NOLU TADİLAT YAPI RUHSATI

API RUHSATI		Ruhsat Takip No: [] [] [] [] [] []			
1. Ruhsatın verildiği kurum		2. Ruhsatın verildiği amaç		3. Ruhsatın Ücreti Tutarı	
B.ÇEKMECE BELEDİYESİ		☐ Yeni yapı ☐ İmar ☐ Kat ilavesi ☒ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fesih ☐ İmarat duruma ☐ Bakım duruma ☐ Yeniden ☐ Yeniden ☐		4. Ruhsat No 12/10/15	
İl: İSTANBUL İlçe: B.ÇEKMECE		5. Yaka no F21435424		6. Ada no 218	
Büyükşehir:		7. Parsel no 4			
Köy:		8. İmar planı esas tarihi 17.06.2004		9. Parçeleasyon planı esas tarihi	
Beldeye: B.ÇEKMECE		10. İmar durumuna tarihli ve no 23.12.2004 - 1917			
Muhatfa: ALKENT 2000		11. Parçeleasyon planı esas ve alan (m ²) Alan 870893,49 m ²		12. Tapu sicil belgesi esas tutarın B.Çekmece Tapu Sicil Müd.	
Muhatfa: ALKENT 2000		13. Tapu sicil belgesi tarihli ve no 07.10.1998-7953-37-3415			
14. Zemin etek esas tarihi 24.12.2004		15. ÇED raporu esas tarihi		16. Planlanan imarata başlama tarihi	
		17. Planlanan imarata başlama tarihi ve tarihi		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
YAPI SAHİBİ		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		SANTİYE SİFİNİN	
19. Adı soyadı, imzaya OSMAN YERİSLİ VE HISS.		24. Adı soyadı, imzaya GÜL KELESOĞLU KAMEROĞLU İNŞ. ADI ORTAKLIĞI		25. Hukuki durumu	
20. Başlıca olduğu vergi dairesi B.Çekmece		26. Katın sicil no.		27. Başlıca olduğu vergi dairesi Aveolar	
21. Vergi dairesi sicil no. 975661		28. Sigorta sicil no.		29. Sığortanın türü ve no.	
22. Adres D. Defne 3 Villa 1 Çekmece/İST.		30. Sığortanın türü ve no.		31. Sığortanın türü ve no.	
32. Yapının inşaatı için başlatma amacı		33. Ücret sayısı		34. Ücret m ²	
35. A Tipi Villa 36. B Tipi Villa 37. C Tipi Villa 38. D Tipi Villa 39. E Tipi Villa 40. F Tipi Villa 41. G Tipi Villa 42. H Tipi Villa 43. Sosyal Tesis		35. A Tipi Villa 36. B Tipi Villa 37. C Tipi Villa 38. D Tipi Villa 39. E Tipi Villa 40. F Tipi Villa 41. G Tipi Villa 42. H Tipi Villa 43. Sosyal Tesis		35. A Tipi Villa 36. B Tipi Villa 37. C Tipi Villa 38. D Tipi Villa 39. E Tipi Villa 40. F Tipi Villa 41. G Tipi Villa 42. H Tipi Villa 43. Sosyal Tesis	
44. Ücret sayısı		45. Ücret m ²		46. Ücret sayısı	
47. Ücret sayısı		48. Ücret sayısı		49. Ücret sayısı	
50. Ücret sayısı		51. Ücret sayısı		52. Ücret sayısı	
53. Ücret sayısı		54. Ücret sayısı		55. Ücret sayısı	
56. Ücret sayısı		57. Ücret sayısı		58. Ücret sayısı	
59. Ücret sayısı		60. Ücret sayısı		61. Ücret sayısı	
62. Ücret sayısı		63. Ücret sayısı		64. Ücret sayısı	
65. Ücret sayısı		66. Ücret sayısı		67. Ücret sayısı	
68. Ücret sayısı		69. Ücret sayısı		70. Ücret sayısı	
71. Ücret sayısı		72. Ücret sayısı		73. Ücret sayısı	
74. Ücret sayısı		75. Ücret sayısı		76. Ücret sayısı	
77. Ücret sayısı		78. Ücret sayısı		79. Ücret sayısı	
80. Ücret sayısı		81. Ücret sayısı		82. Ücret sayısı	
83. Ücret sayısı		84. Ücret sayısı		85. Ücret sayısı	
86. Ücret sayısı		87. Ücret sayısı		88. Ücret sayısı	
89. Ücret sayısı		90. Ücret sayısı		91. Ücret sayısı	
92. Ücret sayısı		93. Ücret sayısı		94. Ücret sayısı	
95. Ücret sayısı		96. Ücret sayısı		97. Ücret sayısı	
98. Ücret sayısı		99. Ücret sayısı		100. Ücret sayısı	
101. Ücret sayısı		102. Ücret sayısı		103. Ücret sayısı	
104. Ücret sayısı		105. Ücret sayısı		106. Ücret sayısı	
107. Ücret sayısı		108. Ücret sayısı		109. Ücret sayısı	
110. Ücret sayısı		111. Ücret sayısı		112. Ücret sayısı	
113. Ücret sayısı		114. Ücret sayısı		115. Ücret sayısı	
116. Ücret sayısı		117. Ücret sayısı		118. Ücret sayısı	
119. Ücret sayısı		120. Ücret sayısı		121. Ücret sayısı	
122. Ücret sayısı		123. Ücret sayısı		124. Ücret sayısı	
125. Ücret sayısı		126. Ücret sayısı		127. Ücret sayısı	
128. Ücret sayısı		129. Ücret sayısı		130. Ücret sayısı	
131. Ücret sayısı		132. Ücret sayısı		133. Ücret sayısı	
134. Ücret sayısı		135. Ücret sayısı		136. Ücret sayısı	
137. Ücret sayısı		138. Ücret sayısı		139. Ücret sayısı	
140. Ücret sayısı		141. Ücret sayısı		142. Ücret sayısı	
143. Ücret sayısı		144. Ücret sayısı		145. Ücret sayısı	
146. Ücret sayısı		147. Ücret sayısı		148. Ücret sayısı	
149. Ücret sayısı		150. Ücret sayısı		151. Ücret sayısı	
152. Ücret sayısı		153. Ücret sayısı		154. Ücret sayısı	
155. Ücret sayısı		156. Ücret sayısı		157. Ücret sayısı	
158. Ücret sayısı		159. Ücret sayısı		160. Ücret sayısı	

08.02.2008 TARİH 2-973 NOLU TUŞ DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATI

[illegible]

21.01.2011 TARİH 2-973 NOLU TUŞ DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATI

[illegible]

9.6 YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
03.07.2012 TARİH 2012/255 NOLU YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

432

199

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Başvuru bilgileri

1.1 Başvuru tarihi: 03.03.2012
1.2 Başvuru saati: 10:30
1.3 Başvuru yeri: 2012/235

2. Proje bilgileri

2.1 Proje adı: ...
2.2 Proje adresi: ...
2.3 Proje alanı: ...
2.4 Proje alanı: ...
2.5 Proje alanı: ...
2.6 Proje alanı: ...
2.7 Proje alanı: ...
2.8 Proje alanı: ...
2.9 Proje alanı: ...
2.10 Proje alanı: ...

3. Yapı bilgileri

3.1 Yapı adı: ...
3.2 Yapı adresi: ...
3.3 Yapı alanı: ...
3.4 Yapı alanı: ...
3.5 Yapı alanı: ...
3.6 Yapı alanı: ...
3.7 Yapı alanı: ...
3.8 Yapı alanı: ...
3.9 Yapı alanı: ...
3.10 Yapı alanı: ...

4. Teknik özellikler

4.1 Yapı alanı: ...
4.2 Yapı alanı: ...
4.3 Yapı alanı: ...
4.4 Yapı alanı: ...
4.5 Yapı alanı: ...
4.6 Yapı alanı: ...
4.7 Yapı alanı: ...
4.8 Yapı alanı: ...
4.9 Yapı alanı: ...
4.10 Yapı alanı: ...

5. Diğer bilgiler

5.1 Yapı alanı: ...
5.2 Yapı alanı: ...
5.3 Yapı alanı: ...
5.4 Yapı alanı: ...
5.5 Yapı alanı: ...
5.6 Yapı alanı: ...
5.7 Yapı alanı: ...
5.8 Yapı alanı: ...
5.9 Yapı alanı: ...
5.10 Yapı alanı: ...

6. Sonuç

6.1 Yapı alanı: ...
6.2 Yapı alanı: ...
6.3 Yapı alanı: ...
6.4 Yapı alanı: ...
6.5 Yapı alanı: ...
6.6 Yapı alanı: ...
6.7 Yapı alanı: ...
6.8 Yapı alanı: ...
6.9 Yapı alanı: ...
6.10 Yapı alanı: ...

7. Notlar

7.1 Yapı alanı: ...
7.2 Yapı alanı: ...
7.3 Yapı alanı: ...
7.4 Yapı alanı: ...
7.5 Yapı alanı: ...
7.6 Yapı alanı: ...
7.7 Yapı alanı: ...
7.8 Yapı alanı: ...
7.9 Yapı alanı: ...
7.10 Yapı alanı: ...

8. İmza ve Mühür

8.1 Yapı alanı: ...
8.2 Yapı alanı: ...
8.3 Yapı alanı: ...
8.4 Yapı alanı: ...
8.5 Yapı alanı: ...
8.6 Yapı alanı: ...
8.7 Yapı alanı: ...
8.8 Yapı alanı: ...
8.9 Yapı alanı: ...
8.10 Yapı alanı: ...

9. Ekler

9.1 Yapı alanı: ...
9.2 Yapı alanı: ...
9.3 Yapı alanı: ...
9.4 Yapı alanı: ...
9.5 Yapı alanı: ...
9.6 Yapı alanı: ...
9.7 Yapı alanı: ...
9.8 Yapı alanı: ...
9.9 Yapı alanı: ...
9.10 Yapı alanı: ...

10. Sonuç

10.1 Yapı alanı: ...
10.2 Yapı alanı: ...
10.3 Yapı alanı: ...
10.4 Yapı alanı: ...
10.5 Yapı alanı: ...
10.6 Yapı alanı: ...
10.7 Yapı alanı: ...
10.8 Yapı alanı: ...
10.9 Yapı alanı: ...
10.10 Yapı alanı: ...

11. Notlar

11.1 Yapı alanı: ...
11.2 Yapı alanı: ...
11.3 Yapı alanı: ...
11.4 Yapı alanı: ...
11.5 Yapı alanı: ...
11.6 Yapı alanı: ...
11.7 Yapı alanı: ...
11.8 Yapı alanı: ...
11.9 Yapı alanı: ...
11.10 Yapı alanı: ...

12. İmza ve Mühür

12.1 Yapı alanı: ...
12.2 Yapı alanı: ...
12.3 Yapı alanı: ...
12.4 Yapı alanı: ...
12.5 Yapı alanı: ...
12.6 Yapı alanı: ...
12.7 Yapı alanı: ...
12.8 Yapı alanı: ...
12.9 Yapı alanı: ...
12.10 Yapı alanı: ...

13. Ekler

13.1 Yapı alanı: ...
13.2 Yapı alanı: ...
13.3 Yapı alanı: ...
13.4 Yapı alanı: ...
13.5 Yapı alanı: ...
13.6 Yapı alanı: ...
13.7 Yapı alanı: ...
13.8 Yapı alanı: ...
13.9 Yapı alanı: ...
13.10 Yapı alanı: ...

14. Sonuç

14.1 Yapı alanı: ...
14.2 Yapı alanı: ...
14.3 Yapı alanı: ...
14.4 Yapı alanı: ...
14.5 Yapı alanı: ...
14.6 Yapı alanı: ...
14.7 Yapı alanı: ...
14.8 Yapı alanı: ...
14.9 Yapı alanı: ...
14.10 Yapı alanı: ...

15. Notlar

15.1 Yapı alanı: ...
15.2 Yapı alanı: ...
15.3 Yapı alanı: ...
15.4 Yapı alanı: ...
15.5 Yapı alanı: ...
15.6 Yapı alanı: ...
15.7 Yapı alanı: ...
15.8 Yapı alanı: ...
15.9 Yapı alanı: ...
15.10 Yapı alanı: ...

16. İmza ve Mühür

16.1 Yapı alanı: ...
16.2 Yapı alanı: ...
16.3 Yapı alanı: ...
16.4 Yapı alanı: ...
16.5 Yapı alanı: ...
16.6 Yapı alanı: ...
16.7 Yapı alanı: ...
16.8 Yapı alanı: ...
16.9 Yapı alanı: ...
16.10 Yapı alanı: ...

17. Ekler

17.1 Yapı alanı: ...
17.2 Yapı alanı: ...
17.3 Yapı alanı: ...
17.4 Yapı alanı: ...
17.5 Yapı alanı: ...
17.6 Yapı alanı: ...
17.7 Yapı alanı: ...
17.8 Yapı alanı: ...
17.9 Yapı alanı: ...
17.10 Yapı alanı: ...

18. Sonuç

18.1 Yapı alanı: ...
18.2 Yapı alanı: ...
18.3 Yapı alanı: ...
18.4 Yapı alanı: ...
18.5 Yapı alanı: ...
18.6 Yapı alanı: ...
18.7 Yapı alanı: ...
18.8 Yapı alanı: ...
18.9 Yapı alanı: ...
18.10 Yapı alanı: ...

19. Notlar

19.1 Yapı alanı: ...
19.2 Yapı alanı: ...
19.3 Yapı alanı: ...
19.4 Yapı alanı: ...
19.5 Yapı alanı: ...
19.6 Yapı alanı: ...
19.7 Yapı alanı: ...
19.8 Yapı alanı: ...
19.9 Yapı alanı: ...
19.10 Yapı alanı: ...

20. İmza ve Mühür

20.1 Yapı alanı: ...
20.2 Yapı alanı: ...
20.3 Yapı alanı: ...
20.4 Yapı alanı: ...
20.5 Yapı alanı: ...
20.6 Yapı alanı: ...
20.7 Yapı alanı: ...
20.8 Yapı alanı: ...
20.9 Yapı alanı: ...
20.10 Yapı alanı: ...

21. Ekler

21.1 Yapı alanı: ...
21.2 Yapı alanı: ...
21.3 Yapı alanı: ...
21.4 Yapı alanı: ...
21.5 Yapı alanı: ...
21.6 Yapı alanı: ...
21.7 Yapı alanı: ...
21.8 Yapı alanı: ...
21.9 Yapı alanı: ...
21.10 Yapı alanı: ...

22. Sonuç

22.1 Yapı alanı: ...
22.2 Yapı alanı: ...
22.3 Yapı alanı: ...
22.4 Yapı alanı: ...
22.5 Yapı alanı: ...
22.6 Yapı alanı: ...
22.7 Yapı alanı: ...
22.8 Yapı alanı: ...
22.9 Yapı alanı: ...
22.10 Yapı alanı: ...

23. Notlar

23.1 Yapı alanı: ...
23.2 Yapı alanı: ...
23.3 Yapı alanı: ...
23.4 Yapı alanı: ...
23.5 Yapı alanı: ...
23.6 Yapı alanı: ...
23.7 Yapı alanı: ...
23.8 Yapı alanı: ...
23.9 Yapı alanı: ...
23.10 Yapı alanı: ...

24. İmza ve Mühür

24.1 Yapı alanı: ...
24.2 Yapı alanı: ...
24.3 Yapı alanı: ...
24.4 Yapı alanı: ...
24.5 Yapı alanı: ...
24.6 Yapı alanı: ...
24.7 Yapı alanı: ...
24.8 Yapı alanı: ...
24.9 Yapı alanı: ...
24.10 Yapı alanı: ...

25. Ekler

25.1 Yapı alanı: ...
25.2 Yapı alanı: ...
25.3 Yapı alanı: ...
25.4 Yapı alanı: ...
25.5 Yapı alanı: ...
25.6 Yapı alanı: ...
25.7 Yapı alanı: ...
25.8 Yapı alanı: ...
25.9 Yapı alanı: ...
25.10 Yapı alanı: ...

26. Sonuç

26.1 Yapı alanı: ...
26.2 Yapı alanı: ...
26.3 Yapı alanı: ...
26.4 Yapı alanı: ...
26.5 Yapı alanı: ...
26.6 Yapı alanı: ...
26.7 Yapı alanı: ...
26.8 Yapı alanı: ...
26.9 Yapı alanı: ...
26.10 Yapı alanı: ...

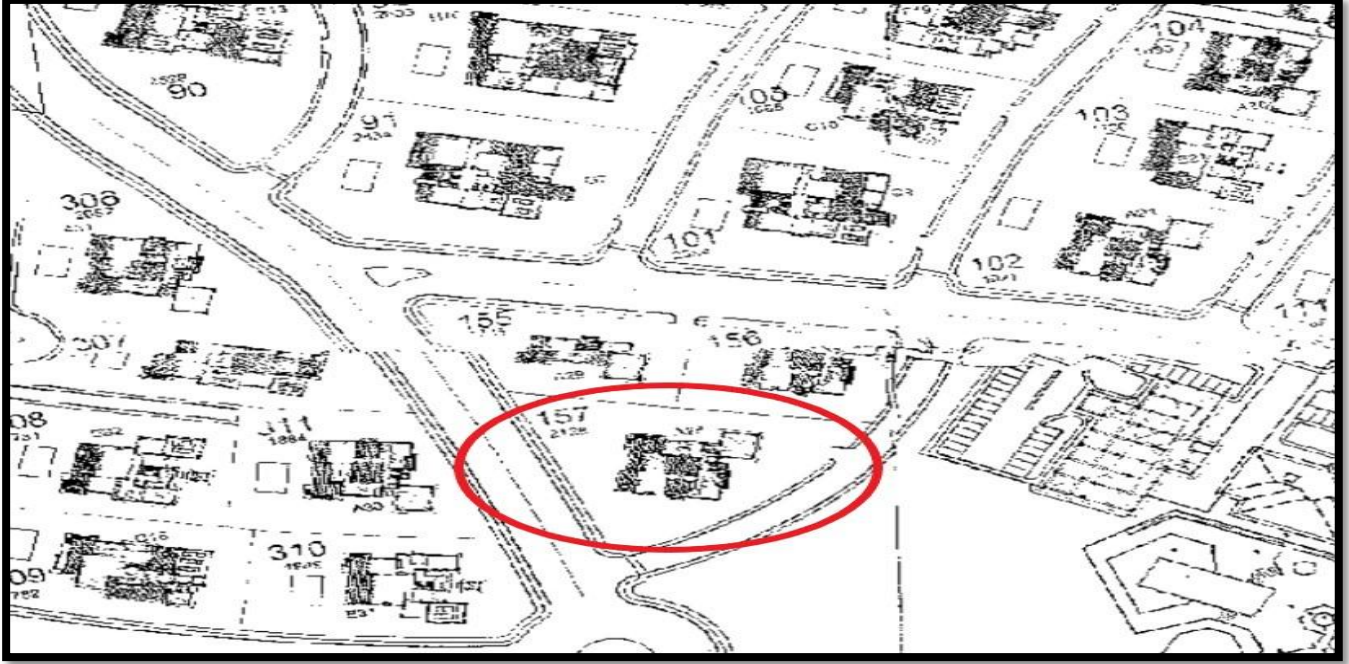
27. Notlar

27.1 Yapı alanı: ...
27.2 Yapı alanı: ...
27.3 Yapı alanı: ...
27.4 Yapı alanı: ...
27.5 Yapı alanı: ...
27.6 Yapı alanı: ...
27.7 Yapı alanı: ...
27.8 Yapı alanı: ...
27.9 Yapı alanı: ...
27.10 Yapı alanı: ...

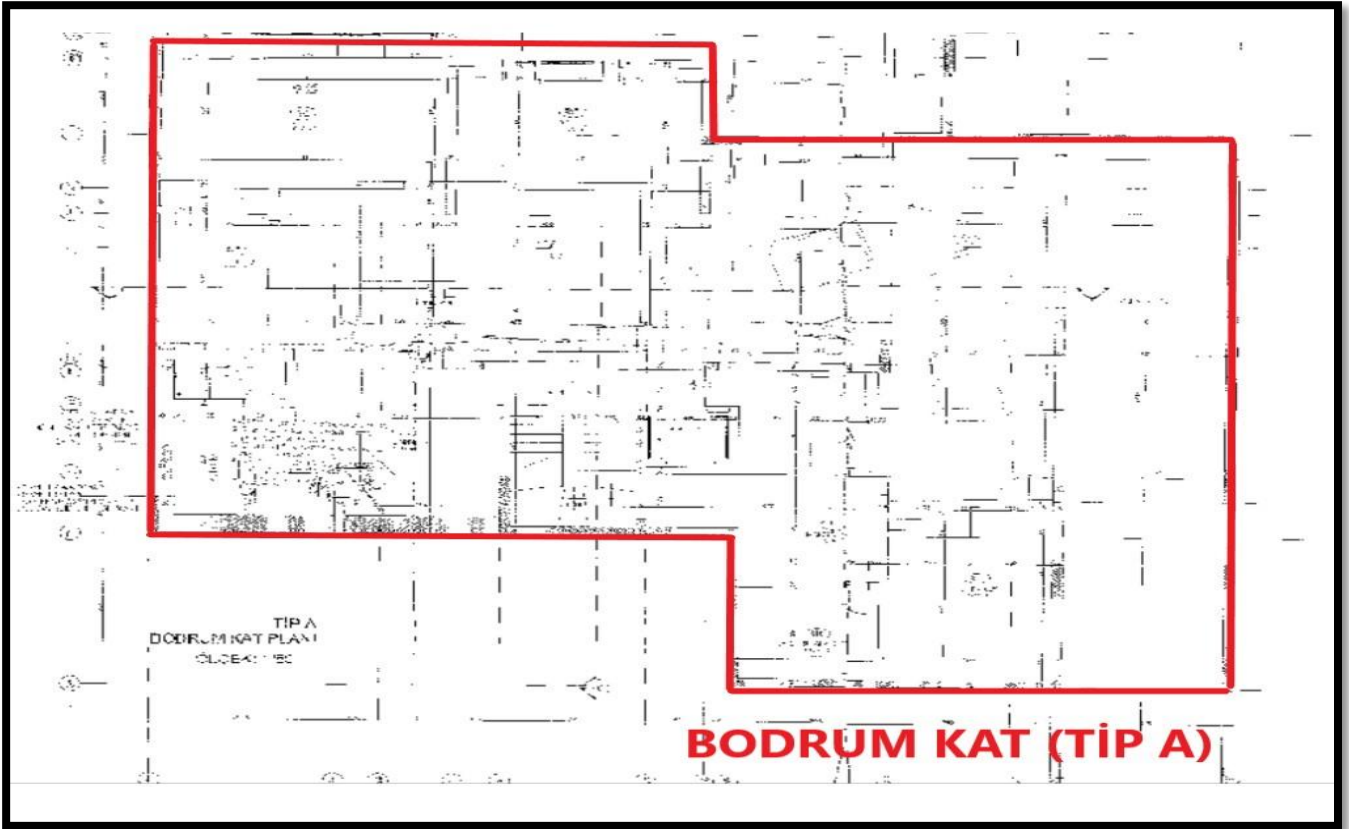
28. İmza ve Mühür

28.1 Yapı alanı: ...
28.2 Yapı alanı: ...
28.3 Yapı alanı: ...
28.4 Yapı alanı: ...
28.5 Yapı alanı: ...
28.6 Yapı alanı: ...
28.7 Yapı alanı: ...
28.8 Yapı alan

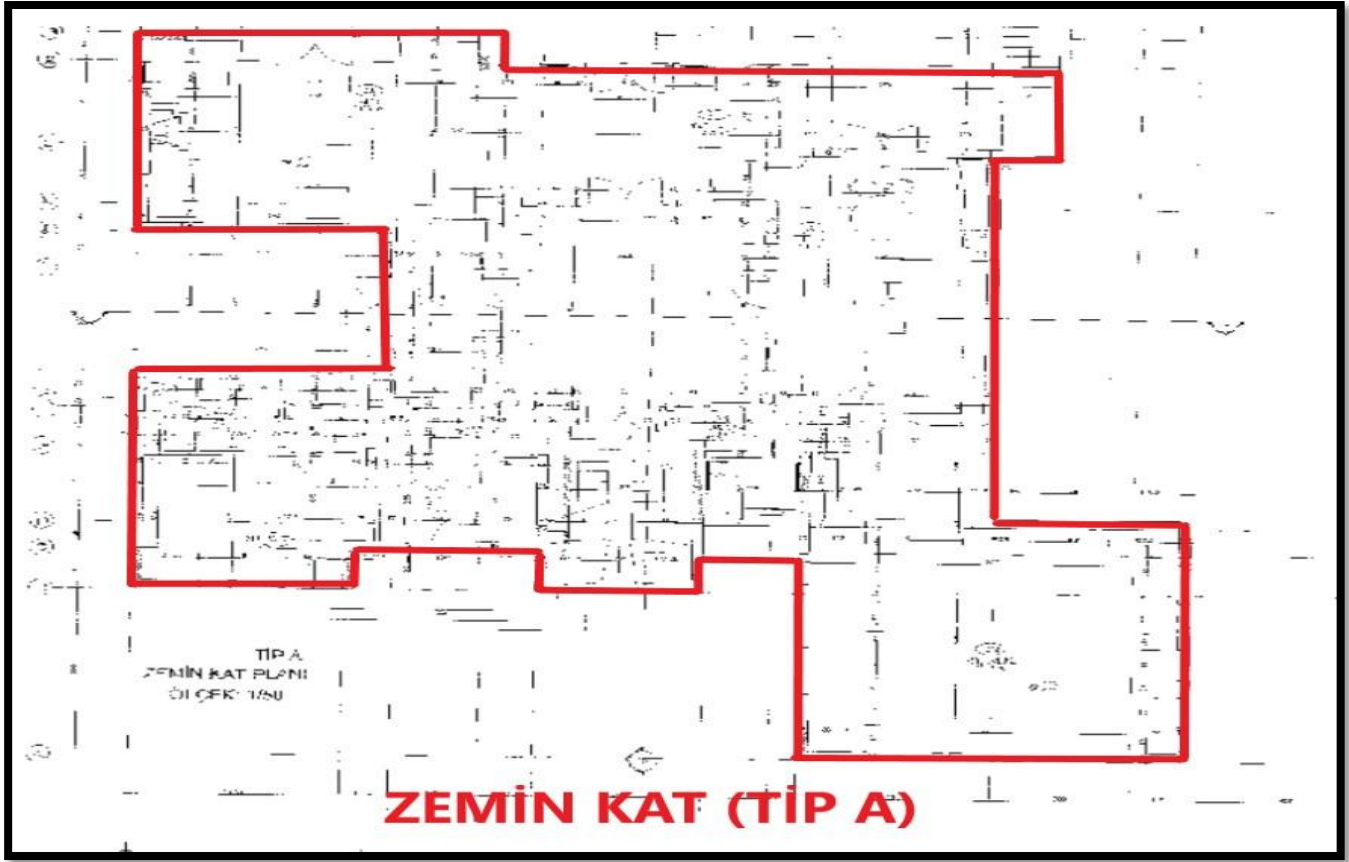
9.7 MİMARİ PROJE VAZİYET PLANI



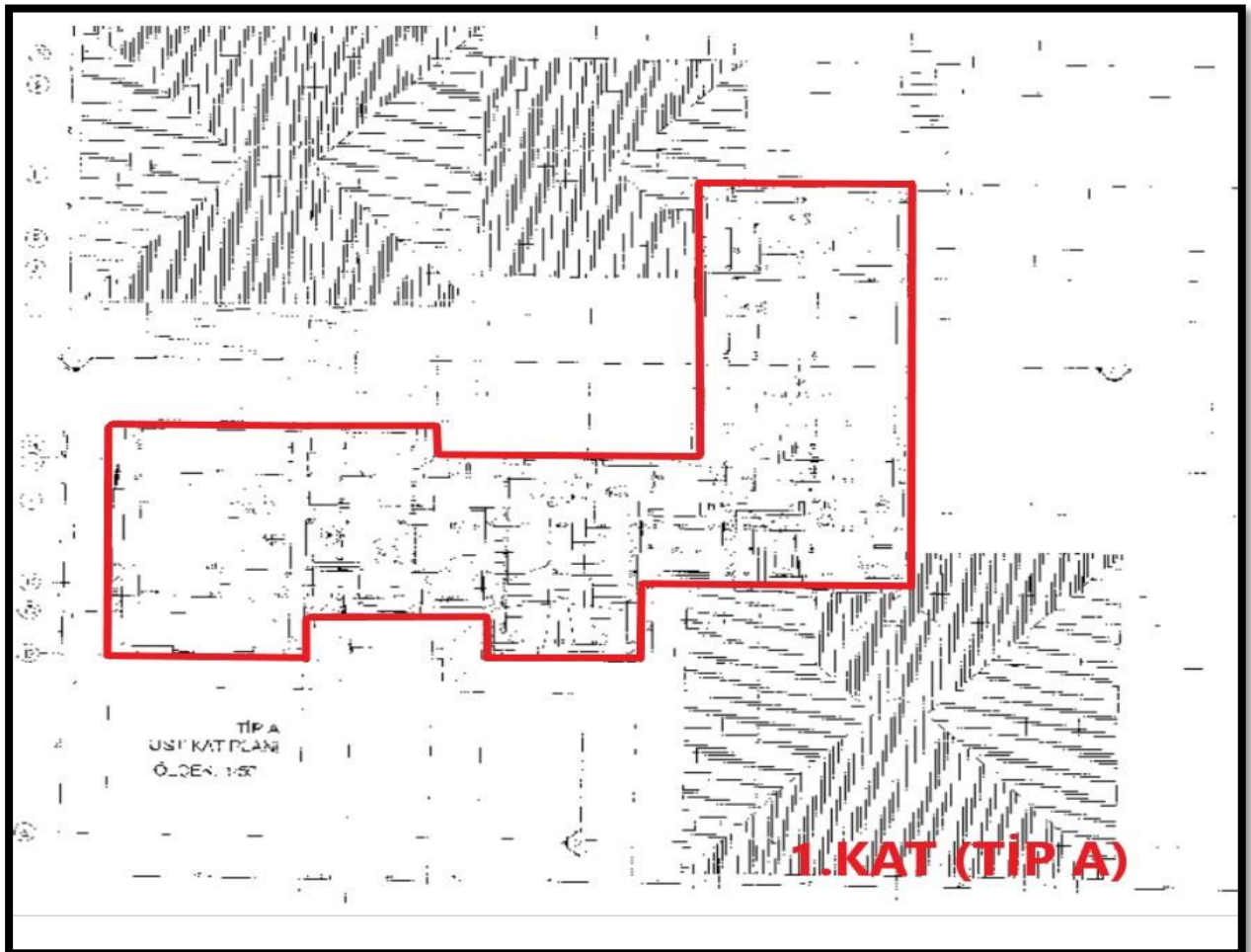
BODRUM KAT PLANI



ZEMİN KAT PLANI



1.KAT KAT PLANI



9.8 SPK Lisans Belgeleri





9.1 Mesleki Tecrübe Belgeleri

