GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

DERLÜKS DERİ KONFEKSİYON SAN. VE DIŞ TİC. LTD. ŞTİ.

Maltepe Mah. Askeri Fırın Sok. İn İstanbul Sitesi, B Blok, 1. Kısım, No:3/H, Daire:159 Zeytinburnu/İstanbul

HAZIRLAYAN

Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

TARIH:21.05.2019

RAPOR NO: 2019-OZ-237

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	**DERLÜKS DERİ KONF. SAN. DIŞ TİC. LTD.ŞTİ.**
Dayanak Sözleşmesi	15.05.2019 tarihli Sözleşme.
Rapor Tarihi/Sayısı ve Konusu	21.05.2019 tarih ve 2019-OZ-237 sayılı Rapor. Bu rapor, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, tapuda Merkezefendi Mahallesi, 2905 ada 17 parselde kayıtlı kat irtifaklı B Blok içinde 159 b.b. nolu "KONUT" nitelikli taşınmazın rapor tarihi itibariyle adil piyasa değerinin tespiti.
Adresi	Maltepe Mahallesi, Askeri Fırın Sokak, İn İstanbul Sitesi, B Blok, 1. Kısım, No:3/H, Kat: 4, Daire:159 Zeytinburnu / İstanbul (Uavt Kodu: 2458353584)
Gayrimenkulün Kullanımı	Konut
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2905 ada 80.239,89 m² yüzölçümlü 17 no.lu parselde kain, B Blok, 159 bağımsız bölüm numaralı "Konut" nitelikli Derlüks Deri Konfeksiyon Sanayi Ve Dış Ticaret Limited Şirketi (1/1 hisse) mülkiyetindedir.
İmar Durumu	Zeytinburnu Belediyesi tarafından 16.05.2019 tarihinde onaylanmış imar durum belgesine göre göre konu taşınmazların yer aldığı parsel; 06.12.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Zeytinburnu Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal: 2,00, Hmax: 45 m., Ayrık nizam, "Ticaret+Konut+Hizmet Alanı"nda kalmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın rapor tarihi itibariyle Yasal Durum Değeri;

KDV Hariç 680.000,00-TL(Altıyüzseksenbin Türk Lirası)
KDV Dahil* 802.400,00-TL(Sekizyüzikibindörtyüz Türk Lirası)

Olarak tespit edilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Arif SAYGIN	**Halil İbrahim Bektaş**
SPK L.No: 410644	SPK L.No: 400515

İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ 2
1.GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU 5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİ TANITICI BİLGİLER 6
2.1.Müşteri Bilgileri 6
2.2.Değerleme Şirketi Bilgileri 6
3.UYGUNLUK BEYANI 7
4.DEĞERLEME KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR 7
5. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, PİYASA ANALİZİ 7
5.1. Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler 7
5. 2.Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi 9
5. 2.1. İl 9
5. 2. 2. İlçe 11
6. GAYRİMENKUL BİLGİLERİ 12
6.1.Gayrimenkulün Konumu 12
6.2 Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri 12
7. TAPU KAYIT BİLGİLERİ 12
7.1.Tapu Bilgileri 13
7.2. Tapu İncelemesi 13
7.3. Tapu Kayıtlarında Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler 14
7.4. Tapu Kayıtları Açısından Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş 14
8. GAYRİMENKULÜN YASAL İZİNLER, KISITLAMALAR, İMAR DURUMU VE PROJE BİLGİLERİ 14
8.1. Ruhsat Ve Proje Bilgileri 14
8.2. Yapı Denetimi Bilgileri 14
8.3. İmar Durumu Bilgileri 15
8.4. İmar Durumunda Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler (İmar Durumundaki Değişiklikler Ve Kamulaştırma Vs.) 15
8.5.Yasallığına İlişkin Evrakın Mevcudiyeti Bilgisi 15
8.6. İmar Bilgileri Açısından Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş 15
8.7. Geliştirilen Projeye Dayanan Değerle İlgili Bilgi Ve Varsayımlar 15
9.GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ VE YERİNDE TESPİTLER 15
10. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 16
10.1 Gelir Kapitalizasyon Metodu 16
10.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı 16
10.3 Pazar (Piyasa Değeri) Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) 16

11. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE DEĞER TESPİTİ 17
11.1. Değer Tespitini Olumlu Ve Olumsuz Etkileyen Faktörler 17
11.2. Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler Ve Kullanılma Nedenleri 17
11.3. Fırsatlar Ve Tehditler Analizi 18
11.4. Değerleme Detayı Ve Hesaplamalar 18
11.4.1. Maliyet Yöntemi 18
11.4.2. Emsal Yöntemi 18
11.4.2.1. Emsaller Ve Yorumlanması 19
11.4.3. Gelir Yöntemi 19
11.5. En Etkili En Verimli Kullanım Analizi 19
12. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ, SONUÇ CÜMLESİ VE NİHAİ DEĞER 19
13. EKLER 20

1.GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI VE TÜRÜ	:	Bu rapor, Derlüks Deri Konfeksiyon Sanayi Dış Ticaret Ltd. Şti'nin 15.05.2019 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 21.05.2019 tarihinde, 2019-OZ-237 rapor numarası ile Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2905 ada 80.239,89 m² yüzölçümlü 17 no.lu parselde kain, B Blok, 159 bağımsız bölüm numaralı "Konut" nitelikli Derlüks Deri Konfeksiyon Sanayi Dış Ticaret Limited Şirketi (1/1 hisse) mülkiyetinde yer alan taşınmazın piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan **gayrimenkul değerleme raporudur.**
1.2 DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLARIN VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ BİLGİLERİ	:	Bu değerleme raporu; gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz değerleme uzmanı Arif SAYGIN ve sorumlu değerleme uzmanı Halil İbrahim BEKTAŞ tarafından hazırlanmıştır.
1.3 DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİHİ	:	Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Derlüks Deri Konfeksiyon Sanayi Dış Ticaret Limited Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 15.05.2019 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
1.4 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Bu rapor, Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri kapsamında değerleme amacıyla hazırlanmamış olup Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde düzenlenmiştir.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİ TANITICI BİLGİLER

2.1.Müşteri Bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Derlüks Deri Konfeksiyon Sanayi ve Dış Ticaret Limited Şirketi
ŞİRKETİN ADRESİ	: Kazlıçeşme Mah. Demirhane Cad.Hacı Reşit Bey Sok. No:11 Zeytinburnu/İstanbul
TELEFON NO	:(0212) 416 59 96
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: - TL (Türk Lirası)
HALKA ARZ TARİHİ	: -
HALKA AÇIKLIK ORANI	: -
KURULUŞ TARİHİ	: -
TİCARİ SİCİL NO	: -
FAALİYET KONUSU	: Deri Konfeksiyon

2.2.Değerleme Şirketi Bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI : Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş
ŞİRKETİN ADRESİ : 19 Mayıs Mahallesi Sümer Sokak Sümko Sitesi G4 Blok D.6 Kadıköy/İSTANBUL
TELEFON NOSU : 0216 478 34 78
FAALİYET KONUSU : Şirketin iştigal konusu her türlü gayrimenkul ile gayrimenkule bağlı makine, teçhizat ve demirbaş gibi taşınır ve hareketli malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek suretiyle değerlemelerini yapmak ve bunlara ilişkin ekspertiz raporlarını düzenlemek yanı sıra her türlü değerleme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermektir.
KURULUŞ TARİHİ : 14.03.2006
SERMAYESİ : 360.000-TL
TİCARET SİCİL NO : 581900529482

KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİNİN TARİH VE NOSU:
20 MART 2006 SAYI : 6516

LİDER GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul değerlemesi konusunda hizmet vermek amacıyla 14.03.2006 tarihinde kurulmuş olup, SPK'nın Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca Listeye alınmış olup bu husus SPK'nın 200/54 sayılı haftalık bülteninde yayınlanmıştır.

Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun 07.04.2011 tarihli Karar. İle Şirketimize, Bankalara, Yönetmeliğin 4. maddesine giren gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

3.UYGUNLUK BEYANI

- ✓ Raporda yer alan analiz ve sonuçlar, belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- ✓ Değerleme Hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı değildir.
- ✓ Değerleme hizmeti, Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları" için belirlenmiş kriterler ve kurallar dâhilinde gerçekleşmiştir.
- ✓ Raporda sunulan bulgular, Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- ✓ Değerleme Uzmanı, bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme Uzmanı, raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlemiştir.

4.DEĞERLEME KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor müşterinin talebi üzerine aşağıda tapu kayıtları verilen taşınmazın Pazar (piyasa) değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Rapora getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

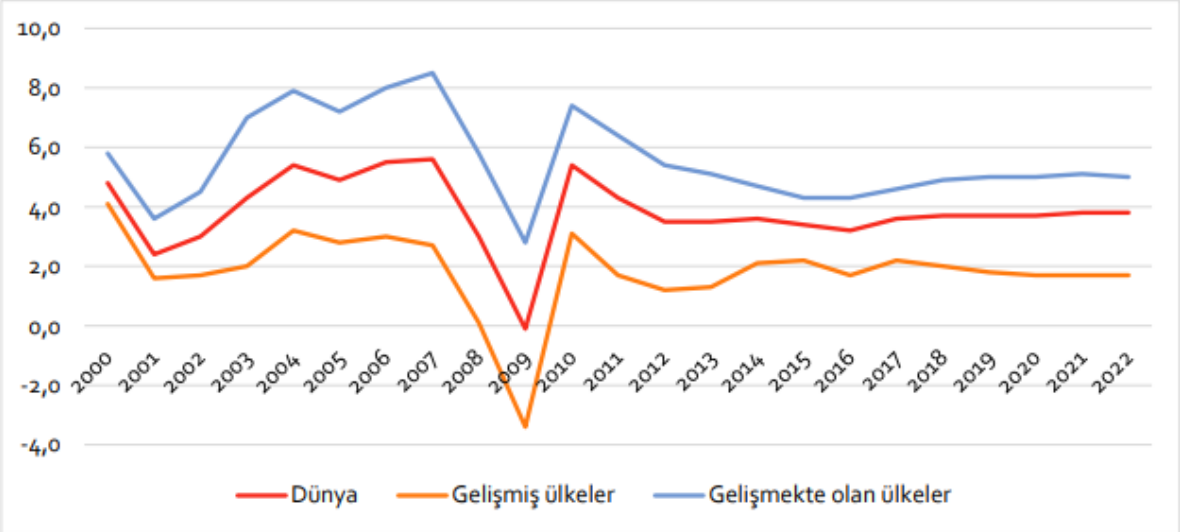
5. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, PİYASA ANALİZİ

Veri araştırması, değerleme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerleme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerleme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

5.1. Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler

Türkiye, dünyanın en güçlü ekonomilerin temsil edildiği G-20'nin faal bir üyesidir. Dünya ekonomide yaşanan derin ve geniş çaplı durgunluktan geçmesine rağmen güçlü ve dünya geneline yayılmış bir büyüme sürecine henüz dönülememiştir. Ülkelerin ekonomik görünümlerindeki farklılıklara karşın, dünya genelinde büyüme öngörüleri aşağı yönlü revize edilmektedir. Ayrıca küresel ekonomiye yönelik aşağı yönlü riskler ağırlığını korumaktadır. Düşen petrol fiyatları ve finansal koşullardaki iyileşme gelişmiş ülkeleri desteklerken gelişmiş ülkeler merkezli para politikası kararları ve düşük emtia fiyatları gelişmekte olan ülkeleri olumsuz etkilemektedir. Gelişmiş ekonomilerde devam eden yüksek borçluluk seviyeleri ve henüz istikrara kavuşmayan güven ortamı nedeniyle toparlanma hala istenen düzeyde değildir. 2017 yılında OECD'ye göre %3,58 civarında gerçekleşen küresel büyüme hızının bu yıl %3,74'e çıkması beklenmektedir. Amerika ve Avrupa başta olmak üzere gelişmiş ülkelerde büyümenin hızlanması büyüme beklentilerini olumlu etkilemektedir. Çin ekonomisinin ise 2018 yılında bir miktar hızlanmakla beraber orta vadede yavaşlamaya devam etmesi beklenmektedir. Küresel ticaretin hızlanması ise Çin'in kısa vadede büyüme oranlarını tekrar yukarıya çekebilir. Gelişmiş ülkelerde büyüme oranı ise yüksek düzeylerde seyretmektedir. 2017 yılının üçüncü çeyreğinde GSYH, 2016 yılının aynı çeyreğine göre ABD'de yüzde 2,3, Euro Alanında ise yüzde 2,5 yükseldi. AB üyesi ülkeler içinde büyüme oranı Almanya'da yüzde 2,8, Fransa'da yüzde 2,2 ve İtalya'da 1,8'e ulaştı. Gelişmiş ülkelerde enflasyon oranları, Euro alanında yüzde 1,5. ABD'de 2,2, İngiltere'de yüzde 3,1 ve Japonya'da yüzde 0,2 olarak gerçekleşmiştir. Gelişmiş ülkelerde ağırlığını koruyan sorun işsizlik olup, işsizlik oranı Euro alanında yüzde 8,8, Fransa'da yüzde 9,9, İspanya'da yüzde 16,7 düzeyindedir.

Şekil 1. Küresel Büyüme Oranları(%)



Kaynak:IMF, World Economic Outlook

TÜİK'in hazırladığı, Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) verilerine göre, 2019 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %1,69, bir önceki yılın Aralık ayına göre %4,00, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,50 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,39 artış gerçekleşti. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın belirlediği hedef enflasyon oranı ise %14,60 olarak tahmin edilmektedir. Bu durum enflasyonda yukarı yönlü eğilimin devam etme olasılığını da arttırmaktadır. Özellikle 2000'li yıllarla birlikte enflasyon oranlarında yaşanan hızlı azalışlar faiz oranlarında da aşağı yönlü hareketi beraberinde getirmiş, bu doğrultuda örneğin 2001 yılında yıllık %55 olan konut kredi faiz oranları 2014 yılında %11'e kadar düşmüş, 2018 yılı Ağustos itibariyle de %19 düzeyine kadar yükselmiştir. Son yıllarda yaşanan hızlı nüfus artışı, kültürel değişimler sonucu bölünen aileler, kentleşme, gelir düzeylerinin artması ve yaşam standartlarının yükselmesi nedeniyle ülkemizde gayrimenkullere olan talep sürekli bir artış göstermektedir.

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirdiğimizde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğunu görüyoruz. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydettiği bir yıl oldu. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı olmuştur. 2015 yılında ise Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranını yakaladı. 2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılsonu beklentileri daha temkinli durumdadır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaştığını gösteriyor. Sektörün ulaştığı büyüme ivmesini kaybedeceği kanaatine varılmıştır.

Genel olarak; 2020'de dünyanın en büyük inşaat pazarının Çin olacağını, Çin'i ABD, Hindistan, Japonya ve Kanada'nın izleyeceğini göstermektedir.

5. 2.Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5. 2.1. İl

İstanbul; Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası. Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ından oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ. Çorlu. Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar, hâlihazırda daha kuzeyde bir 3. Köprü olan Yavuz Sultan Selim Köprüsü inşaatı sürmektedir.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

İstanbul'un iklimi. Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür.

Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir, bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker, 20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondular, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 15.029.231 kişidir.

Yıllara Göre İstanbul Nüfusu:

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	**15.067.724**	7.542.231	7.525.493
2017	**15.029.231**	7.529.491	7.499.740
2016	**14.804.116**	7.424.390	7.379.726
2015	**14.657.434**	7.360.499	7.296.935
2014	**14.377.018**	7.221.158	7.155.860
2013	**14.160.467**	7.115.721	7.044.746
2012	**13.854.740**	6.956.908	6.897.832
2011	**13.624.240**	6.845.981	6.778.259
2010	**13.255.685**	6.655.094	6.600.591
2009	**12.915.158**	6.498.997	6.416.161
2008	**12.697.164**	6.386.772	6.310.392
2007	**12.573.836**	6.291.763	6.282.073

(*) İl hakkında bilgiler ve görseller, TÜİK ve çeşidi internet sitelerinden derlenmiştir.

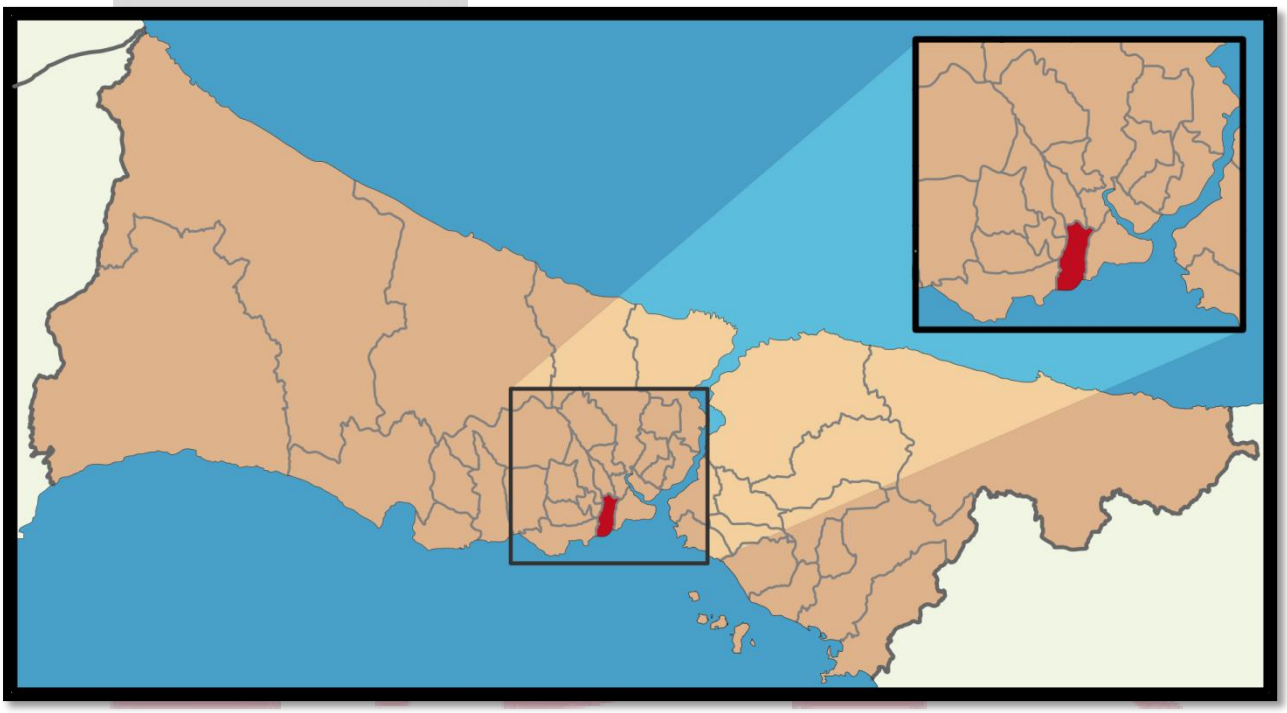
5. 2. 2. İlçe

Zeytinburnu, İstanbul ilinin Avrupa Yakasında konumlu bir ilçesidir. 1 Eylül 1957 tarihinde ilçe olmuştur. Trakya'nın güneydoğusunda, Çatalca yarımadasının, Marmara Denizi'ne bakan yamaçlarının, bu denizle birleştiği yerdedir. Tarihi yarımada ile surlarla ayrılmış, E-5 karayoluna sınır ve havalimanına 15-20 dakikalık mesafededir. Bu sebeple İstanbul'un dışarı açılan önemli bir penceresidir. Doğusunda Fatih, kuzeydoğuda Eyüpsultan, kuzeyinde Bayrampaşa, batısında Güngören, Bakırköy, kuzeybatısında Esenler, güneyinde ise Marmara Denizi'yle çevrilidir.

Zeytinburnu isminin, Tarihî yarımadanın Marmara kıyılarından doğuya bakınca coğrafi olarak bir burun gibi gözüken ilçe kıyılarından ve bu alandaki zeytinliklere ithafen yapılan "Zeytin Burnu" adlandırmasından geldiği düşünülür. Komşu ilçe Bakırköy'de bulunan Zeytinlik mahallesi, civardaki eski zeytin varlığının bir diğer delilidir.

Nüfusu günden güne çoğalan toplumsal, ekonomik, kültürel sorunları her geçen gün bir kat artan bir yöre olarak büyüdü. 1940'lardan 1960 yıllarına değin iç göçün pek çok sorunuyla karşılaştı. 1955 sayımlarında 17.585 olan nüfus, 5 yıl sonra 1960 yılı sayımlarında 5 kat artarak 88.341 oldu. Artık Fatih ilçesinin bir bucağı olarak kalamayacak duruma gelmişti. Bunun üzerine 1 Eylül 1957 tarihinde 7033 sayılı yasa ile Zeytinburnu İlçesi adıyla İstanbul ilinin 14. ilçesi olarak örgütlendirilmeye başlandı.

Günümüzde, Zeytinburnu İlçesi 13 mahalleden oluşup, ilçede köy yerleşimi yoktur. İlçede toplam 58 cadde ile 971 sokak bulunur. İlçenin ana caddesi 58. Bulvar adlı, trafiğe tek yönlü açık caddedir. İlçede caddeler genellikle numara ile adlandırılır. İlçedeki söz edilmesi gereken bir diğer yapı Olivium Outlet Center alışveriş merkezidir.



6. GAYRİMENKUL BİLGİLERİ

6.1.Gayrimenkulün Konumu

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi, Askeri Fırın Sokak, İn İstanbul Sitesi, B Blok, 1. Kısım, No:3/H, adresinde, Kat: 4, Daire:159 posta adresli yerde bulunmaktadır. Konu taşınmaza ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden biri olan Dumlupınar Caddesi üzerinden Otogar istikametine gidilerken sağa Çifte Havuzlar Caddesi'ne ardından Askeri Fırın Sokak'a girilmek suretiyle siteye ulaşılır.

6.2 Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri

Taşınmazın bulunduğu yakın çevrede, genellikle konut amaçlı ve bodrum + zemin + 4 normal kat olacak şekilde yapılaşma söz konusudur. Yapılaşmanın orta yoğunlukta olduğu bölgede, sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı, okul, market vb. sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir. Bölgede alt-orta düzey gelir grubu ikamet etmektedir. Konu taşınmaz ana ulaşım arterine cepheli olması nedeniyle ulaşım karayolu ile sağlanabilmektedir.

Harita

41.026405, 28.900008

Taşınmazın bazı merkezlere uzaklıkları:

Otogar	:	1 km
Samiha Ayverdi Anadolu Lisesi	:	10 m.
Ergün Sanayi Sitesi Camii	:	500 m.

7. TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Zeytinburnu İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 21.05.2019 onay tarihli tapu kaydına göre tespit edilmiştir.

7.1.Tapu Bilgileri

SAHİBİ ve HİSSESİ	:	Derlüks Deri Konfeksiyon Sanayi Ve Dış Ticaret Limited Şirketi (1/1)
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Zeytinburnu
MAHALLESİ	:	Mekrezefendi
KÖYÜ	:	-
MEVKİİ	:	-
SOKAĞI	:	-
PAFTA NO	:	490 491
ADA NO	:	2905
PARSEL NO	:	17
ANAA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	Arsa
ARSA ALANI	:	80.239,89
BLOK		B
KAT NUMARASI	:	4. Kat
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	159
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	:	Konut
ARSA PAYI		5016/16047160
CİLT	:	342
SAYFA	:	33910
TAPU TARİHİ	:	08/02/2019
YEVMİYE	:	1664
TAPU CİNSİ		Kat İrtifakı

7.2. Tapu İncelemesi

Zeytinburnu Tapu Müdürlüğü'nce 21.05.2019 tarihinde onaylanan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren tapu kayıt belgesi Ek: 2'de sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;

Beyanlar Hanesi:

- Yönetim Planı Değişikliği: 05.12.2018 (06.12.2018 tarih ve 15831 yevmiye)
- Bu kaydın bir örneği Bakırköy 5. Mıntıka Güngören Köyünün 12703 kütük sahifesine kayıtlıdır.
- Bu kaydın bir örneği Bakırköy 5. Mıntıka Güngören Köyünün 12704 kütük sahifesine kayıtlıdır.

Rehinler Hanesi:

- Türkiye Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine 1.070.000,00-TL tutarında 1. derece ipotek şerhi. (21.02.2019 tarih ve 2335 yevmiye)

Şerhler Hanesi:

- 99 TL bedel kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü leh,ne 99 yıllığına 1 TL bedelle ile 8116-8117-8118 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı) (02.11.2017 tarih ve 12587 yevmiye)

7.3. Tapu Kayıtlarında Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler

Taşınmaz; 21.09.2018 tarih ve 17024 yevmiye sayılı kat irtifakı tesisi işlemi ile ½ hisse İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ½ hissesi de TİMUR GAYR. GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. mülkiyetinde iken 27.12.2018 tarihi ve 17024 yevmiye ile satış+birleştirme işleminden Sultan Usta(Osman oğlu) adına tescil edilmiştir. 08.02.2019 tarihi ve 1664 yevmiye ile satış işlemi ile de Derlüks Deri San. Ve Tic. A.Ş. adına tescil edilmiştir.

7.4. Tapu Kayıtları Açısından Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş

Değerleme raporu; taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması amacıyla hazırlanmamıştır.

8. GAYRİMENKULÜN YASAL İZİNLER, KISITLAMALAR, İMAR DURUMU VE PROJE BİLGİLERİ

8.1. Ruhsat Ve Proje Bilgileri

Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde 17.05.2019 tarihinde taşınmaza ait dosya üzerinde fiziki olarak yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;

Değerleme konusu taşınmazın içinde yer aldığı ana yapı; 80.239,89 m² imar parseli üzerinde inşaat edilmiştir.

Yeni Yapı Ruhsatı; 26.05.2015 tarih, 40941 numaralı yeni yapı ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir.

Tadilat Ruhsatı; 25.04.2016 tarih, 33413 numaralı tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir.5/A yapı sınıfında, 3 kat yol seviyesi altında, 18 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 21 katlı binada, 455 adet mesken için 31.191,70 m², ortak alanlar için 45.707,30 m² olmak üzere toplam 77.699 m² kapalı alana sahiptir.

Zeytinburnu Tapu Müdürlüğünde taşınmaza ait Bila tarihli 33413 sayılı kat irtifakına esas onaylı projesi incelenmiştir. Onaylı projesinde 3 bodrum kat, zemin kat, 17 normal kat olarak projelendirilmiştir.

B blok; 3 bodrum + zemin + 17 normal kattan oluşmaktadır. 1, Kısım, 2. Kısım, 3. Kısım olmak üzere 3 kısımdan oluşmakta olup taşınmaz 1. Kısımda yer almaktadır. Bina girişi zemin kattan verilmiştir. B blok üzerinde 455 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konusu 159 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz onaylı projesinde 4. Normal katta bina girişine göre sol arka orta kısımda yer almaktadır. **Taşınmaz onaylı projesinde; giriş, hol, salon, mutfak, 2 oda, banyo alanlarından oluşmakta olup, brüt; 50 m²'dir.** Mahallinde yapılan incelemede ön cephedeki ortak balkon hacminin yaklaşık 9 kısmı kullanım alanına dahil edilmiştir. **Taşınmaz mahallinde 59,00 m² alanlıdır.**

8.2. Yapı Denetimi Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün yer aldığı ana gayrimenkul; 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna tabi olup, değerleme konusu taşınmazın inşaatı süresince yapı denetimi hizmeti Zinde Yapı Denetim (İzin Belge No: 1450) tarafından verilmiştir. rapor tarihi itibariyle herhangi bir fesih, durdurma kararı bulunmamaktadır.

YAPI DENETİM KURULUŞUNUN ÜNVANI: Zinde Yapı Denetim Ltd. Şti.

YAPI DENETİM KURULUŞUNUN ADRESİ: İnönü Mahallesi, Kayışdağı Caddesi, Aydın Blok, No: 124. Sok. D:6 Ataşehir İstanbul

8.3. İmar Durumu Bilgileri

Zeytinburnu Belediyesi tarafından 16.05.2019 tarihinde onaylanmış imar durum belgesine göre konu taşınmazların yer aldığı parsel; 06.12.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Zeytinburnu Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal: 2,00, Hmax: 45 m., Ayrık nizam, "Ticaret+Konut+Hizmet Alanı"nda kalmaktadır.(Ek: 3)

8.4. İmar Durumunda Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler (İmar Durumundaki Değişiklikler Ve Kamulaştırma Vs.)

Zeytinburnu Belediyesi tarafından 16.05.2019 tarihinde onaylanmış imar durum belgesine göre son 3 yıl içerisinde taşınmazın imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

8.5.Yasallığına İlişkin Evrakın Mevcudiyeti Bilgisi

80.239,89 m² imar parseli üzerinde inşaat edilmiştir.

Yeni Yapı Ruhsatı; 26.05.2015 tarih, 40941 numaralı yeni yapı ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir.

Tadilat Ruhsatı; 25.04.2016 tarih, 33413 numaralı tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir.5/A yapı sınıfında, 3 kat yol seviyesi altında, 18 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 21 katlı binada, 455 adet mesken için 31.191,70 m², ortak alanlar için 45.707,30 m² olmak üzere toplam 77.699 m² kapalı alana sahiptir.

Binanın iskanı yoktur.

8.6. İmar Bilgileri Açısından Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş

Değerleme raporu; taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması amacıyla hazırlanmamıştır.

8.7. Geliştirilen Projeye Dayanan Değerle İlgili Bilgi Ve Varsayımlar

Söz konusu taşınmaz için proje geliştirme yapılmamıştır.

9.GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ VE YERİNDE TESPİTLER

İNŞAAT TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık Nizam
BİNANIN YAŞI	~1
KAT ADEDİ	3 Bodrum Kat+ Zemin Kat+ 17 Normal Kat
TOPLAM ALANI	77.699 m² (tadilat ruhsatından alınmıştır)
ELEKTRİK	Şebeke
SU	Şebeke
KANALİZASYON	Şebeke
ISITMA SİSTEMİ	Merkezi Isıtma
ASANSÖR	7 adet yolcu, 3 adet yük - asansör
DIŞ CEPHE	Dış cephe kaplaması
JENERATÖR	Var
SU DEPOSU	Var
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
OTOPARK	Açık- Kapalı Otopark Alanı
DİĞER ÖZELLİKLERİ	Ruhsat ve eki onaylı projesine hilafen balkon alanları kapalı alanlara dahil edilmek suretiyle kullanılmakta olduğu gözlemlenmiştir.

10. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerleme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla Nakit Akısı (gelir) Yaklaşımı, Maliyet Oluşumları Yaklaşımı ve Pazar (Piyasa) Değeri Yaklaşımı yöntemleridir.

10.1 Gelir Kapitalizasyon Metodu

Gelir Kapitalizasyon yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyon yaklaşımında iki farklı metod bulunmaktadır. Direk Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

10.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Gayrimenkulün değeri, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana gelmektedir. Parsel üzerindeki yapılanmaların değeri, 6.7.1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren '' Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi' nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmetleri bedellerinin hesabında kullanılacak ve her yıl yayınlanan Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tebliği veya bölgedeki mimar, müteahhit, yüklenicilerden alınan bilgiler doğrultusunda oluşturulur.

Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi eklemesi ile yapılır.

Proje bilgileri, inşaatın teknik özellikleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Listesi'ndeki veriler kullanılmıştır.

10.3 Pazar (Piyasa Değeri) Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma)

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerleme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur. İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

-Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosya-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

11. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE DEĞER TESPİTİ

Taşınmazın konumu, çevresel özellikleri, plan tertibi, kullanışlılığı, brüt alanı, dekorasyon kalitesi, kullanılan malzeme kalitesi, yer aldığı sitenin sosyal donatıları, çevre düzenlemesi ve diğer harici ve müteferrik işlerin yapılmış olması, emsal taşınmazlara oranla diğer olumlu ve olumsuz özelikleri göz önünde bulundurularak değer takdir edilmiştir.

11.1. Değer Tespitini Olumlu Ve Olumsuz Etkileyen Faktörler

Olumlu Özellikler:

1. Bölgeye toplu taşıma ve özel araçlar ile ulaşım imkanlarının çeşitli olması,
2. Yeni yapıda yer alması,
3. Prestiji Yüksek Bölgede yer alması,
4. Sosyal donatılara yakın olması,
5. Alt yapının tamamlanmış olması,

Olumsuz Özellikler:

1. Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.
2. İskan belgesinin bulunmaması.

11.2. Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler Ve Kullanılma Nedenleri

Söz konusu taşınmazın değerinin belirlenmesinde emsal (karşılaştırma) yöntemi kullanılmış olup, bölge genelinde satılık, satılmış emsaller ve görüşler araştırılarak raporda sunulmuştur.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

-Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.

- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.

-Gayrimenkulün satısı için makul bir süre tanınmıştır.

- Değerleme çalışmamız ve rapor içeriğinde sunulan bilgi ve değerlendirmeler; taşınmazlar için değerleme tarihi itibari ile temin edilen bilgi ve belgeler ile sınırlıdır.

-Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

-Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

11.3. Fırsatlar Ve Tehditler Analizi

Fırsatlar:

Konumu itibari ile ulaşımının kolay sağlanması,
Sosyal donatı alanları olan site içerisinde konumlu olması.

Tehditler:

Ekonomik belirsizlikler,

11.4. Değerleme Detayı Ve Hesaplamalar

Taşınmazın değerinin belirlenmesinde emsallerine kıyasla olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilerek uygun birim değer üzerinden kıymet takdiri yapılmıştır.

11.4.1. Maliyet Yöntemi

Taşınmazın değerlemesinde maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

11.4.2. Emsal Yöntemi

Satılık Emsalleri

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlu binanın 10. normal katta, 2+1 kullanımlı, 90 m2 alanlı olarak beyan edilen projesinde 50 m2 + 9 m2 balkon alanlı olduğu bilinen mesken 750.000-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m2 birim değeri: 15.000-TL/m²)
İrtibat: Doğru Gayrimenkul - 0 (212) 653 68 68

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlu binanın 8. normal katta, 2+1 kullanımlı, 91 m2 alanlı olarak beyan edilen projesinde 50 m2 + 9 m2 balkonlu alanlı olduğu bilinen mesken 690.000-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m2 birim değeri: 13.800-TL/m²)
İrtibat: Remax/Guide - 0 (212) 283 72 73

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlu binanın 5. normal katta, 2+1 kullanımlı, 85 m2 alanlı olarak beyan edilen projesinde 50 m2 + 9 m2 balkonlu alanlı olduğu bilinen mesken 725.000-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m2 birim değeri: 14.500-TL/m²)
İrtibat: Ayşe Gayrimenkul - 0 (530) 643 12 03

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaz 2+1, 89 m2 alanlı olarak pazarlanmakta olup, projesinde 50 m2 alanlı olduğu bilinen mesken 850.000-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m2 birim değeri: 17.000-TL/m²) İrtibat: Satış Ofisi - 0 (212) 351 47 70

11.4.2.1. Emsaller Ve Yorumlanması

Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, imar durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti, genel görüşler ve emsallerin pazarlık payları göz önüne alınarak pazar değerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde değerlendirme yapılmıştır.

Bölgede benzer nitelikte konut fonksiyonlu taşınmazların değerinin 13.400-TL-14.500-TL/m² alınabileceği kanaati hasıl olmuştur. Taşınmazın birim değeri 13.600-TL takdir edilmiştir.

Emsallerin tamamı değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede benzer konumda ve benzer inşaat malzemesine sahiptir. Ortak balkon mahalleri şerefiye olarak değerlemede dikkate alınmıştır. Pazarlık payları da dikkate alınarak taşınmaza değer takdir edilmiştir.

11.4.3. Gelir Yöntemi

Taşınmazın değerlemesinde gelir yöntemi kullanılmamıştır.

11.5. En Etkili En Verimli Kullanım Analizi

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumu, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar koşulları, bölgedeki potansiyel dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut niteliği olan konut kullanımı olacağı kanaatine varılmıştır.

12. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ, SONUÇ CÜMLESİ VE NİHAİ DEĞER

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen daire vasfındaki taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde; konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşa kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır. Buna göre değerleme konusu taşınmazın değeri;

B.B. no	Alan(m2)	Birim Değer (TL/m2)	Toplam DEĞERİ (TL)
159	50	13.600.-TL	~680.000-TL

Olarak hesaplanmıştır.

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi ve Nihai Sonuç:

Taşınmazın değerinin tespitinde; üzerindeki takyidatlar dikkate alınmamıştır.

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde; konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşa kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın rapor tarihi itibariyle Yasal Durum Değeri;

KDV Hariç 680.000,00-TL(Altıyüzseksenbin Türk Lirası)
KDV Dahil* 802.400,00-TL(Sekizyüzikibindörtyüz Türk Lirası)

Olarak tespit edilmiştir.

(*) Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır

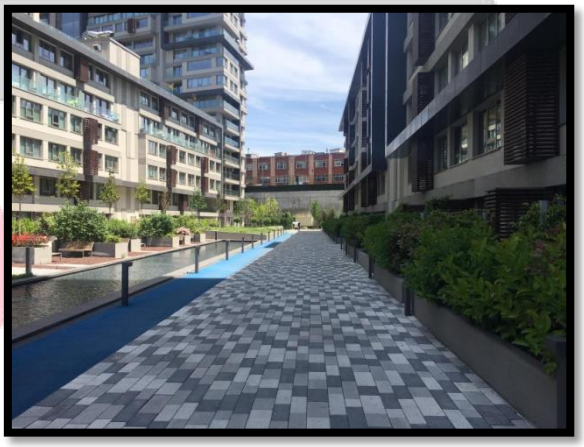
Değerleme Uzmanı **Arif SAYGIN** SPK L.No: 410644	Sorumlu Değerleme Uzmanı **Halil İbrahim Bektaş** SPK L.No: 400515

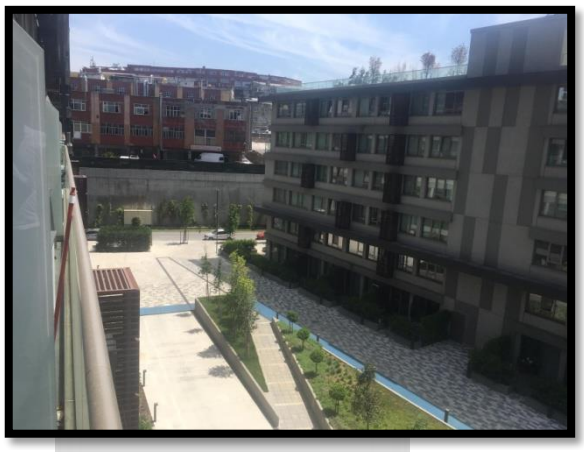
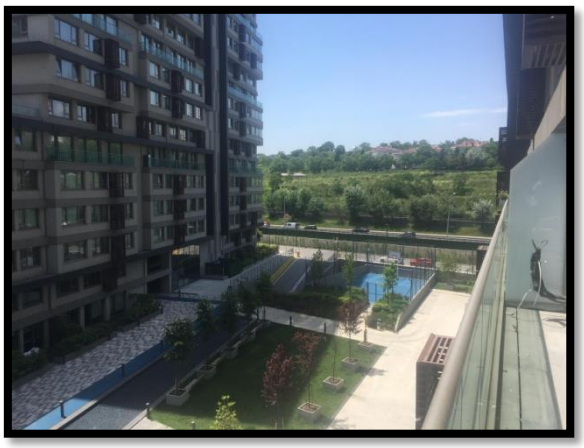
13. EKLER

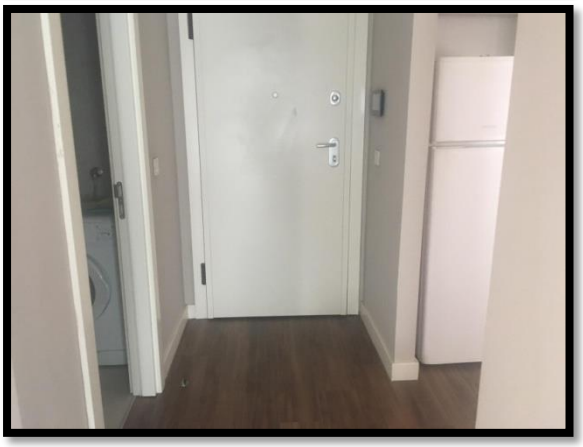
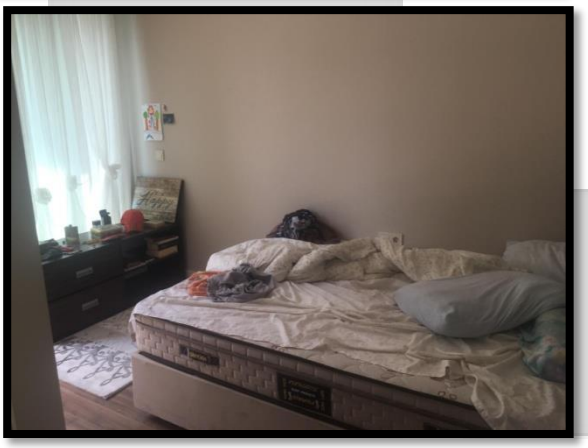
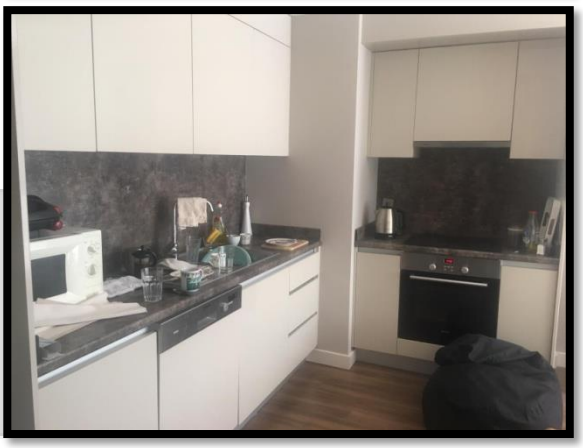
1. Fotoğraflar
2. Onaylı Tapu Kayıt Örneği
3. Onaylı İmar Durumu
4. Mimari Proje, Yapı Ruhsatı
5. Özgeçmişler
6. SPK Lisans Belgeleri

NOT: Değerleme raporu, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamaz, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamları ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.

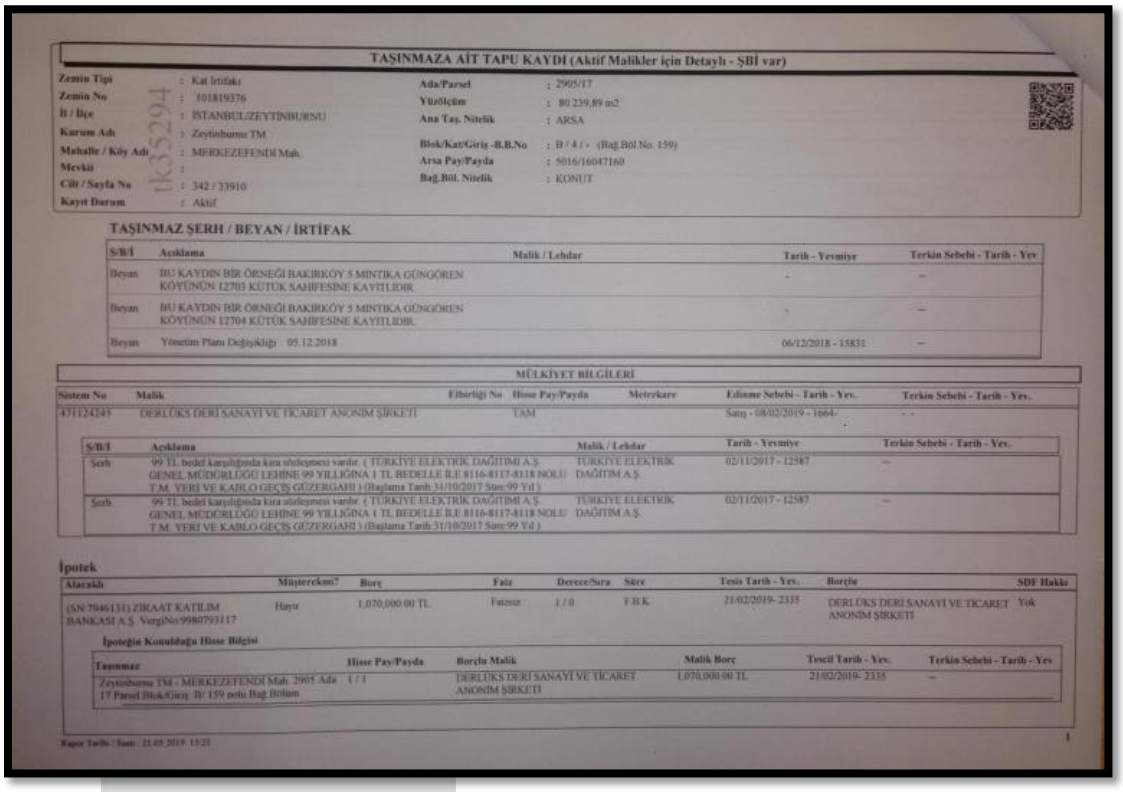
FOTOĞRAFLAR



ONAYLI TAPU KAYIT ÖRNEĞİ



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 2905/17
Zemin No	: 101819376	Yüzölçüm	: 80.239,89 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ZEYTİNBURNU	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Zeytinburnu TM		
Mahalle / Köy Adı	: MERKEZEFENDİ Mah.	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: B / 4 / - (Bağ.Böl.No: 159)
Mevkii	:	Arsa Pay/Payda	: 5016/16047160
Cilt / Sayfa No	: 342 / 33910	Bağ.Böl. Nitelik	: KONUT
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	BU KAYDIN BİR ÖRNEĞİ BAKIRKÖY 5.MINTIKA GÜNGÖREN KÖYÜNÜN 12703 KÜTÜK SAHİFESİNE KAYITLIDIR.		-	–
Beyan	BU KAYDIN BİR ÖRNEĞİ BAKIRKÖY 5.MINTIKA GÜNGÖREN KÖYÜNÜN 12704 KÜTÜK SAHİFESİNE KAYITLIDIR.		-	–
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği 05.12.2018		06/12/2018 - 15831	–

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
471124245	DERLÜKS DERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 08/02/2019 - 1664-	- -

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIMI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YILLIĞINA 1 TL BEDELLE İLE 8116-8117-8118 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI) (Başlama Tarih:31/10/2017 Süre:99 Yıl)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.	02/11/2017 - 12587	–
Şerh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIMI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YILLIĞINA 1 TL BEDELLE İLE 8116-8117-8118 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI) (Başlama Tarih:31/10/2017 Süre:99 Yıl)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.	02/11/2017 - 12587	–

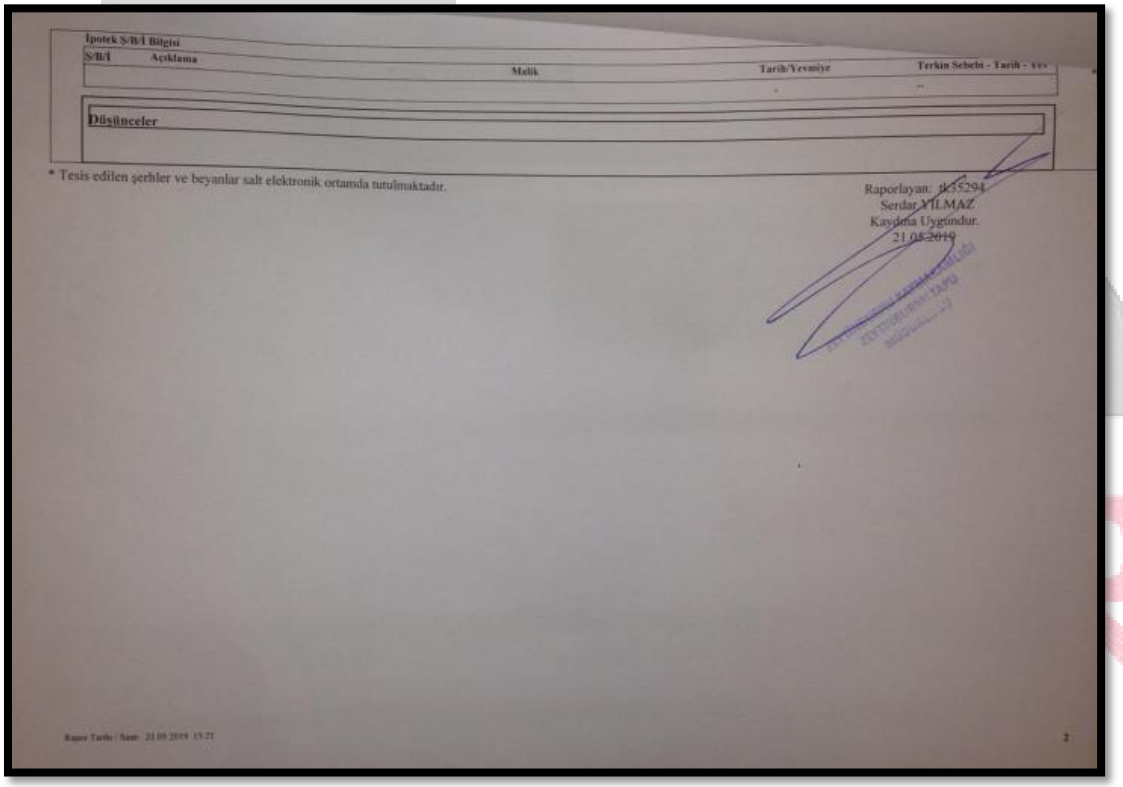
İpotek

Alacaklı	Müştereken?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:7946131) ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş. VergiNo:9980793117	Hayır	1.070.000,00 TL	Faizsiz	1 / 0	F.B.K.	21/02/2019- 2335	DERLÜKS DERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Zeytinburnu TM - MERKEZEFENDİ Mah. 2905 Ada 17 Parsel Blok/Giriş :B/ 159 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	DERLÜKS DERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1.070.000,00 TL	21/02/2019- 2335	–

Rapor Tarihi / Saat: 21.05.2019 15:21 — 1



İpotek Ş/B/İ Bilgisi

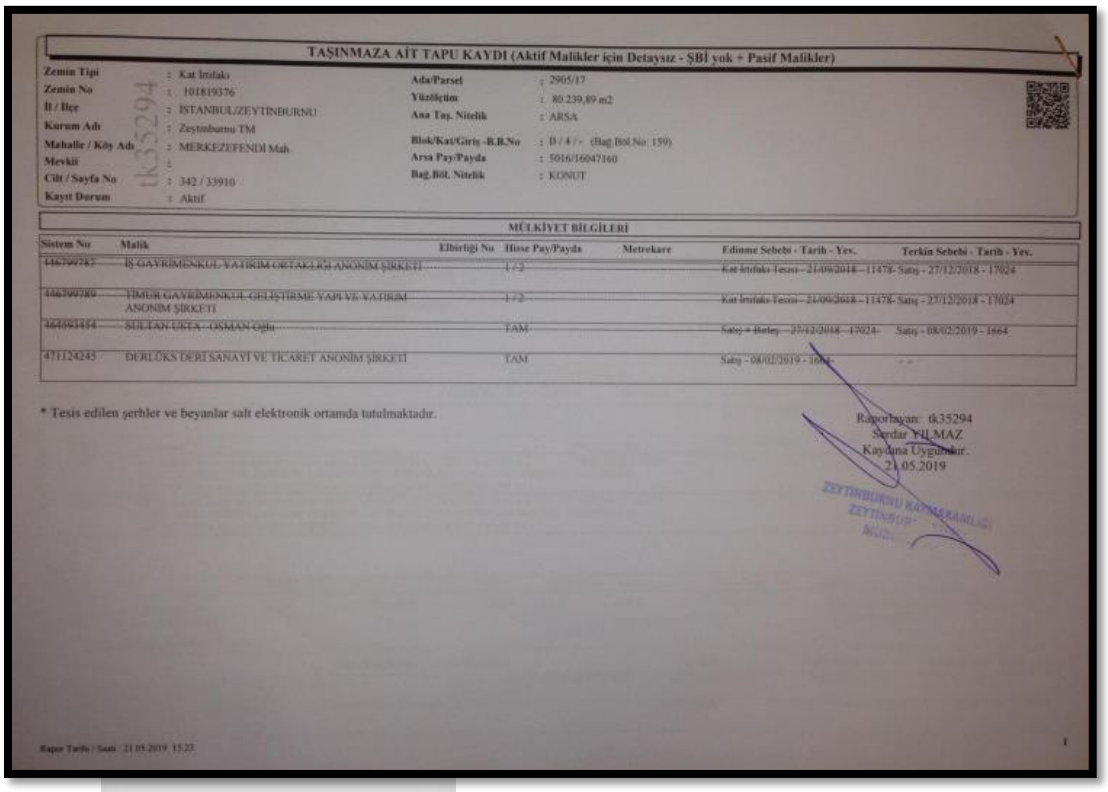
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
			-	–

Düşünceler

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: ID:35294
Serdar YILMAZ
Kayıdına Uygundur.
21.05.2019

Rapor Tarihi / Saat: 21.05.2019 15:21 — 2



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ yok + Pasif Malikler)

Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 2905/17
Zemin No	: 101819376	Yüzölçüm	: 80.239,89 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ZEYTİNBURNU	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Zeytinburnu TM		
Mahalle / Köy Adı	: MERKEZEFENDİ Mah.	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: B / 4 / - (Bağ.Böl.No: 159)
Mevkii	:	Arsa Pay/Payda	: 5016/16047160
Cilt / Sayfa No	: 342 / 33910	Bağ.Böl. Nitelik	: KONUT
Kayıt Durum	: Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
446799787	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1 / 2		Kat İrtifakı Tesisi - 21/09/2018 - 11478- Satış - 27/12/2018 - 17024	
446799789	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ		1 / 2		Kat İrtifakı Tesisi - 21/09/2018 - 11478- Satış - 27/12/2018 - 17024	
464993454	SULTAN ÜKTA - OSMAN Oğlu		TAM		Satış + Birleş. - 27/12/2018 - 17024-	Satış - 08/02/2019 - 1664
471124245	DERİLÖKS DERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 08/02/2019 - 1664-	- -

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

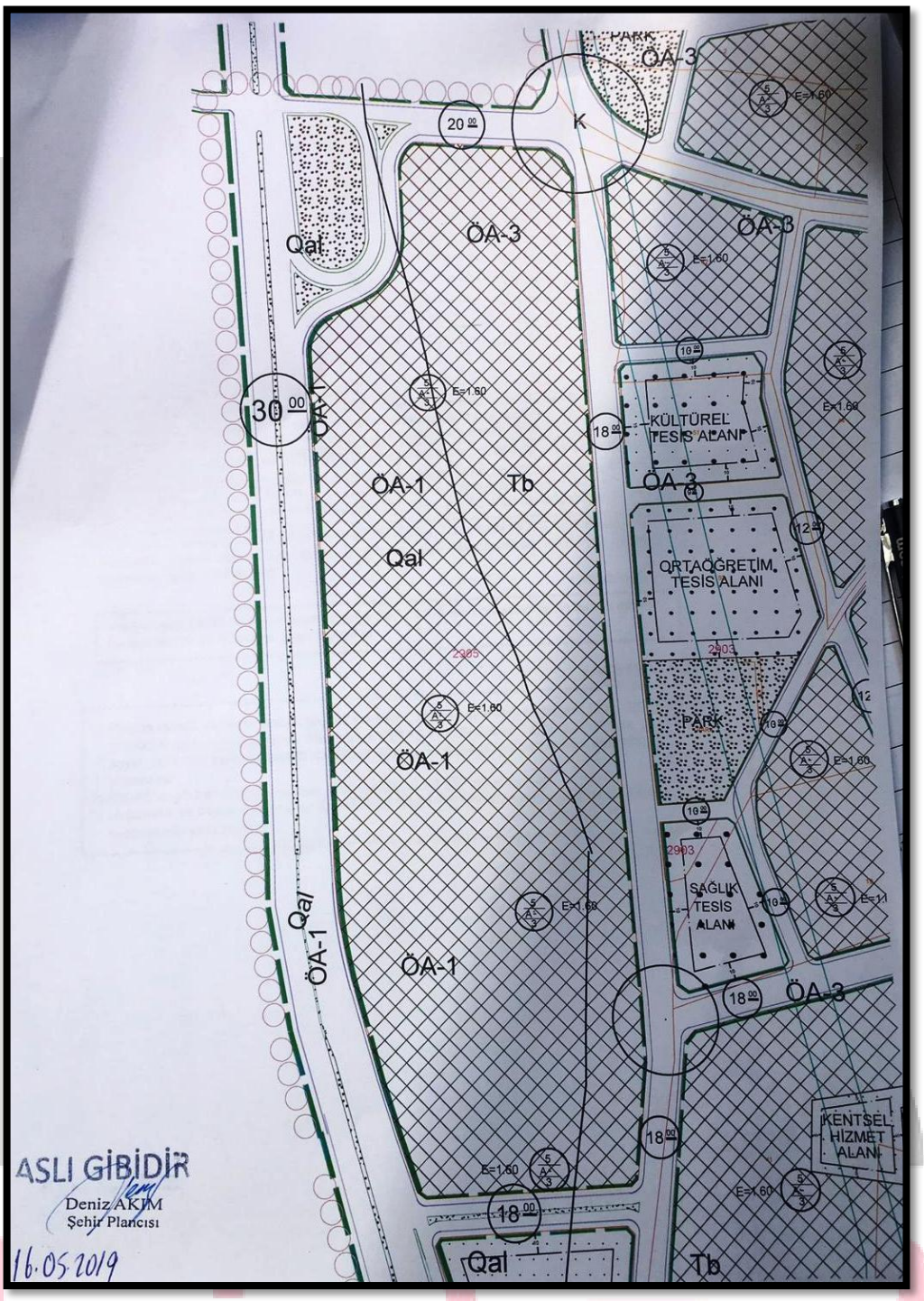
Raporlayan: tk35294
Serdar YILMAZ
Kayıtına Uygundur.
21.05.2019

ZEYTİNBURNU KAYMAKAMLIĞI
ZEYTİNBURNU TAPU MÜDÜRLÜĞÜ

Rapor Tarihi / Saati 21.05.2019 15:23

1

ONAYLI İMAR DURUMU



UAVT

Adres:

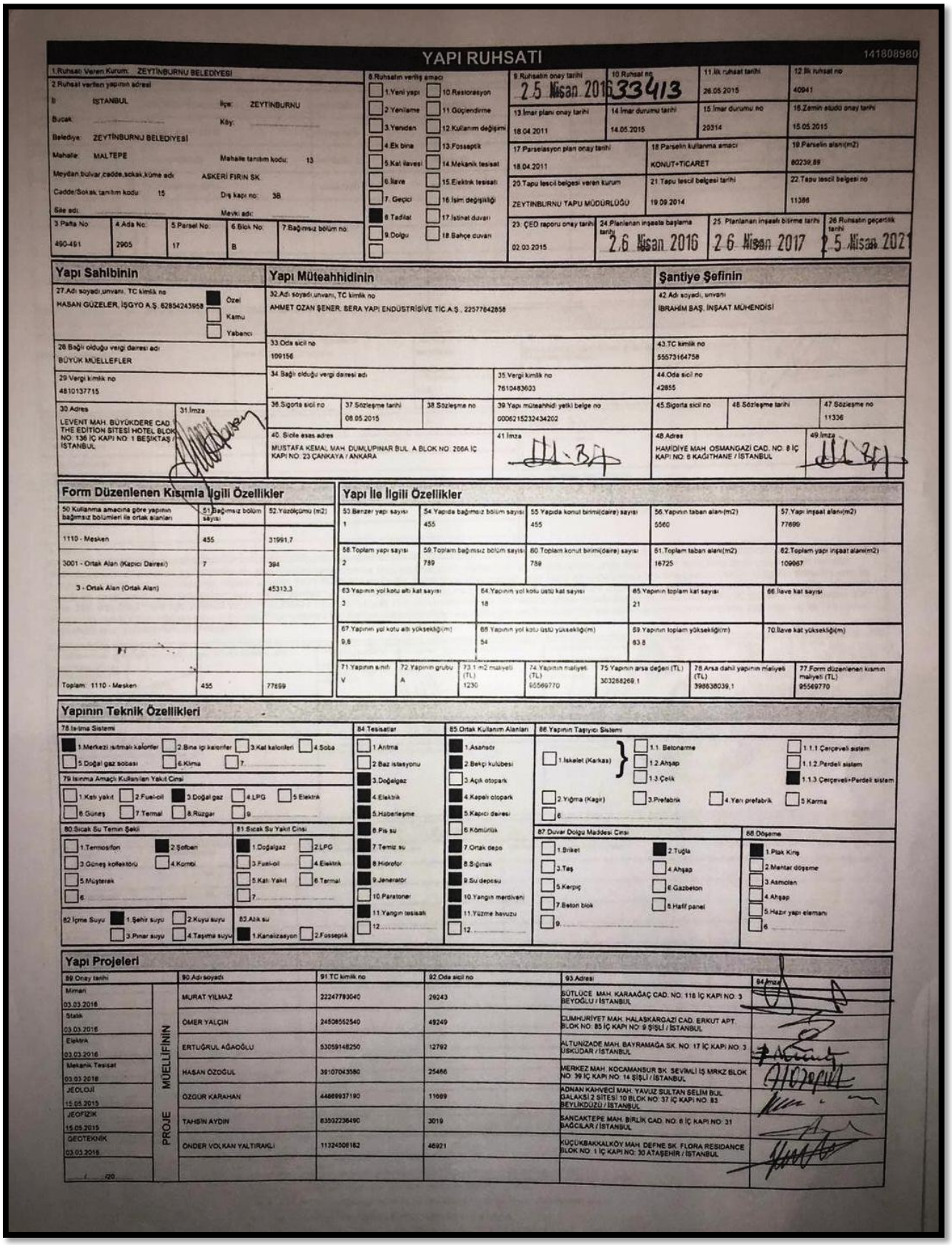
MALTEPE Mah. ASKERİ FIRIN Sok. B
Apt. No: 3 H / 159 ZEYTİNBURNU /
İSTANBUL
Bina Kodu: 33666402

Bu adrese ait adres kodu:

2458353584

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

RUHSAT



YAPI RUHSATI

141808980

1.Ruhsatı Veren Kurum: ZEYTİNBURNU BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi

İl: İSTANBUL İlçe: ZEYTİNBURNU

Bucak: Köy:

Belediye: ZEYTİNBURNU BELEDİYESİ

Mahalle: MALTEPE Mahalle tanıtım kodu: 13

Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: ASKERİ FIRIN SK.

Cadde/Sokak tanıtım kodu: 15 Dış kapı no: 38

Site adı: Mevki adı:

3.Parsel No	4.Ada No	5.Parsel No	6.Blok No	7.Bağımsız bölüm no
490-491	2905	17	B	

8.Ruhsatın veriliş amacı: 1.Yeni yapı, 2.Yenileme, 3.Yeniden, 4.Ek bina, 5.Kat ilavesi, 6.İlave, 7.Geçici, 8.Tadilat, 9.Dolgu, 10.Restorasyon, 11.Güçlendirme, 12.Kullanım değişimi, 13.Fosseptik, 14.Mekanik tesisat, 15.Elektrik tesisatı, 16.İsim değişikliği, 17.İstinat duvarı, 18.Bahçe duvarı

9.Ruhsatın onay tarihi	10.Ruhsat no	11.İlk ruhsat tarihi	12.İlk ruhsat no
25 Nisan 2016	33413	26.05.2015	40941

13.İmar planı onay tarihi	14.İmar durumu tarihi	15.İmar durumu no	16.Zemin etüdü onay tarihi
18.04.2011	14.05.2015	20314	15.05.2015

17.Parselasyon plan onay tarihi	18.Parselin kullanma amacı	19.Parselin alanı(m2)
18.04.2011	KONUT+TİCARET	80239,89

20.Tapu tescil belgesi veren kurum	21.Tapu tescil belgesi tarihi	22.Tapu tescil belgesi no
ZEYTİNBURNU TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	19.09.2014	11386

23. ÇED raporu onay tarihi	24.Planlanan inşaata başlama tarihi	25. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	26.Ruhsatın geçerlilik tarihi
02.03.2015	26 Nisan 2016	26 Nisan 2017	25 Nisan 2021

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: HASAN GÜZELER, İŞGYO A.Ş. 62854243958 — Özel / Kamu / Yabancı

28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BÜYÜK MÜELLEFLER

29.Vergi kimlik no: 4810137715

30.Adres: LEVENT MAH. BÜYÜKDERE CAD. THE EDITION SİTESİ HOTEL BLOK NO: 136 İÇ KAPI NO: 1 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL

31.İmza

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: AHMET OZAN ŞENER. BERA YAPI ENDÜSTRİSİVE TİC.A.Ş. 22577642858

33.Oda sicil no: 109156

34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

35.Vergi kimlik no: 7610483603

36.Sigorta sicil no:

37.Sözleşme tarihi: 08.05.2015

38.Sözleşme no:

39.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0006215232434202

40. Sicile esas adres: MUSTAFA KEMAL MAH. DUMLUPINAR BUL. A BLOK NO: 266A İÇ KAPI NO: 23 ÇANKAYA / ANKARA

41.İmza

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: İBRAHİM BAŞ. İNŞAAT MÜHENDİSİ

43.TC kimlik no: 55573164758

44.Oda sicil no: 42855

45.Sigorta sicil no:

46.Sözleşme tarihi:

47.Sözleşme no: 11336

48.Adres: HAMİDİYE MAH. OSMANGAZİ CAD. NO: 8 İÇ KAPI NO: 8 KAĞITHANE / İSTANBUL

49.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	455	31991,7
3001 - Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	7	394
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)		45313,3
Toplam 1110 - Mesken	455	77699

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Benzer yapı sayısı	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	56.Yapının taban alanı(m2)	57.Yapı inşaat alanı(m2)
1	455	455	5560	77699

58.Toplam yapı sayısı	59.Toplam bağımsız bölüm sayısı	60.Toplam konut birimi(daire) sayısı	61.Toplam taban alanı(m2)	62.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
2	789	789	16725	109967

63.Yapının yol kotu altı kat sayısı	64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	65.Yapının toplam kat sayısı	66.İlave kat sayısı
3	18	21	

67.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	69.Yapının toplam yüksekliği(m)	70.İlave kat yüksekliği(m)
9,6	54	63,6	

71.Yapının sınıfı	72.Yapının grubu	73.1 m2 maliyeti (TL)	74.Yapının maliyeti (TL)	75.Yapının arsa değeri (TL)	76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
V	A	1230	95569770	303288269,1	398858039,1	95569770

Yapının Teknik Özellikleri

78.Isınma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler, 2.Bina içi kaloriferler, 3.Kat kaloriferi, 4.Soba, 5.Doğal gaz sobası, 6.Klima, 7.

79.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt, 2.Fuel-oil, 3.Doğal gaz, 4.LPG, 5.Elektrik, 6.Güneş, 7.Termal, 8.Rüzgar, 9.

80.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon, 2.Şofben, 3.Güneş kolektörü, 4.Kombi, 5.Müşterek, 6.

81.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Elektrik, 5.Katı Yakıt, 6.Termal, 7.

82.İçme Suyu: 1.Şehir suyu, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Taşıma suyu

83.Atık su: 1.Kanalizasyon, 2.Fosseptik

84.Tesisatlar: 1.Arıtma, 2.Baz istasyonu, 3.Doğalgaz, 4.Elektrik, 5.Haberleşme, 6.Pis su, 7.Temiz su, 8.Hidrofor, 9.Jeneratör, 10.Paratoner, 11.Yangın tesisatı, 12.

85.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör, 2.Bekçi kulübesi, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapıcı dairesi, 6.Kömürlük, 7.Ortak depo, 8.Sığınak, 9.Su deposu, 10.Yangın merdiveni, 11.Yüzme havuzu, 12.

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) — 1.1.Betonarme (1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem), 1.2.Ahşap, 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir), 3.Prefabrik, 4.Yarı prefabrik, 5.Karma, 6.

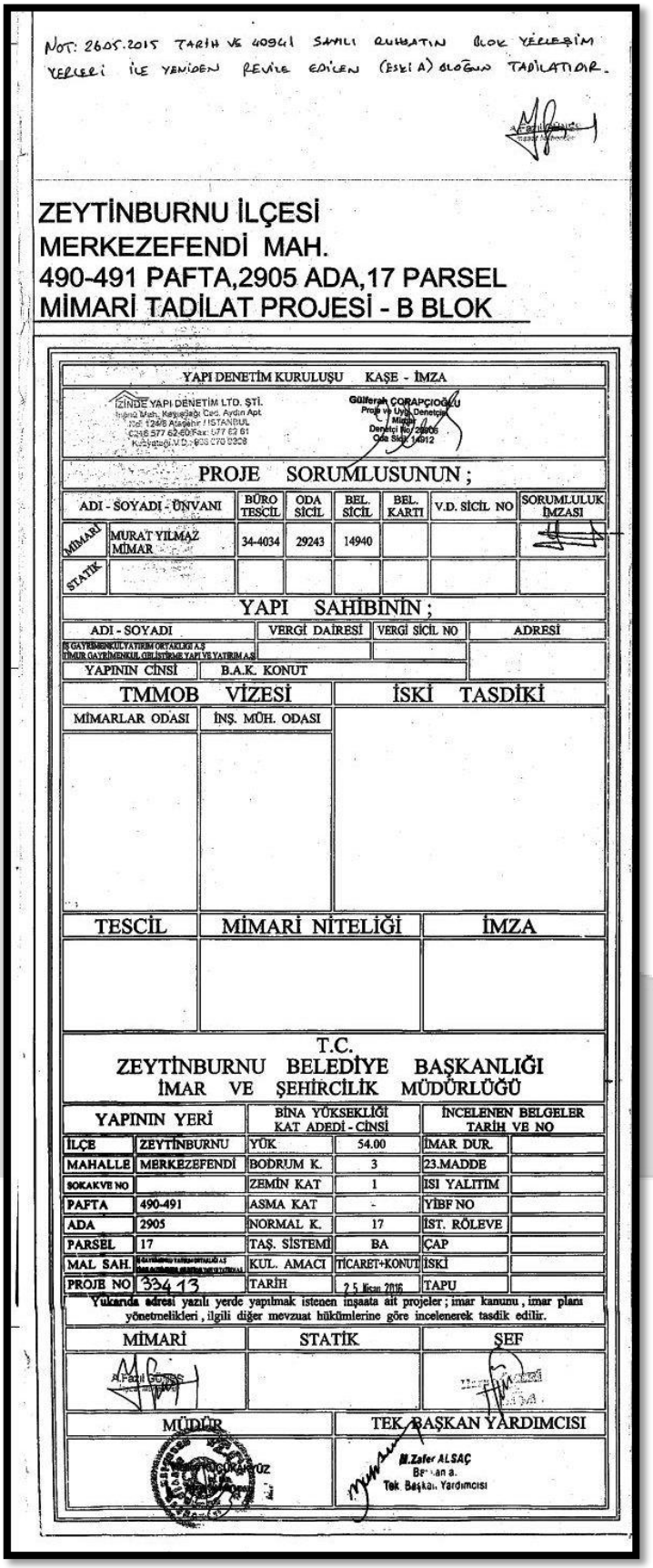
87.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket, 2.Tuğla, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Kerpiç, 6.Gazbeton, 7.Beton blok, 8.Hafif panel, 9.

88.Döşeme: 1.Plak Kiriş, 2.Mantar döşeme, 3.Asmolen, 4.Ahşap, 5.Hazır yapı elemanı, 6.

Yapı Projeleri

	89.Onay tarihi	90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adresi	94.İmza
PROJE MÜELLİFİNİN	Mimari 03.03.2016	MURAT YILMAZ	22247793640	29243	SÜTLÜCE MAH. KARAAĞAÇ CAD. NO: 118 İÇ KAPI NO: 3 BEYOĞLU / İSTANBUL	
	Statik 03.03.2016	ÖMER YALÇIN	24508552540	49249	CUMHURİYET MAH. HALASKARGAZİ CAD. ERKUT APT. BLOK NO: 85 İÇ KAPI NO: 9 ŞİŞLİ / İSTANBUL	
	Elektrik 03.03.2016	ERTUĞRUL AĞAOĞLU	53059148250	12792	ALTUNİZADE MAH. BAYRAMAĞA SK. NO: 17 İÇ KAPI NO: 3 ÜSKÜDAR / İSTANBUL	
	Mekanik Tesisat 03.03.2016	HASAN ÖZOĞUL	39107043580	25466	MERKEZ MAH. KOCAMANSUR SK. SEVİMLİ İŞ MRKZ BLOK NO: 39 İÇ KAPI NO: 14 ŞİŞLİ / İSTANBUL	
	JEOLOJİ 15.05.2015	ÖZGÜR KARAHAN	44889937190	11689	ADNAN KAHVECİ MAH. YAVUZ SULTAN SELİM BUL. GALAKSİ 2 SİTESİ 10 BLOK NO: 37 İÇ KAPI NO: 83 BEYLİKDÜZÜ / İSTANBUL	
	JEOFİZİK 15.05.2015	TAHSİN AYDIN	83502236490	3019	SANCAKTEPE MAH. BİRLİK CAD. NO: 6 İÇ KAPI NO: 31 BAĞCILAR / İSTANBUL	
	GEOTEKNİK 03.03.2016	ÖNDER VOLKAN YALTIRAKLI	11324508182	46921	KÜÇÜKBAKKALKÖY MAH. DEFNE SK. FLORA RESIDANCE BLOK NO: 1 İÇ KAPI NO: 30 ATAŞEHİR / İSTANBUL	
	/ /20					

MİMARİ PROJE



NOT: 26.05.2015 TARİH VE 40941 SAYILI RUHSATIN BLOK YERLEŞİM YERLERİ İLE YENİDEN REVİZE EDİLEN (ESKİ A) BLOĞUN TADİLATIDIR.

ZEYTİNBURNU İLÇESİ
MERKEZEFENDİ MAH.
490-491 PAFTA,2905 ADA,17 PARSEL
MİMARİ TADİLAT PROJESİ - B BLOK

YAPI DENETİM KURULUŞU KAŞE - İMZA

İZİNDE YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
İnönü Mah. Kayışdağı Cad. Aydın Apt.
No: 124/6 Ataşehir / İSTANBUL
0216 577 62 60 Fax: 577 62 61
Kayışdağı V.D.: 908 070 0308

Gülferah ÇORAPÇIOĞLU
Proje ve Uygl. Denetçisi
Mimar
Denetçi No: 29906
Oda Sicil: 14912

PROJE SORUMLUSUNUN ;

	ADI - SOYADI - ÜNVANI	BÜRO TESCİL	ODA SİCİL	BEL. SİCİL	BEL. KARTI	V.D. SİCİL NO	SORUMLULUK İMZASI
MİMARİ	MURAT YILMAZ MİMAR	34-4034	29243	14940			
STATİK							

YAPI SAHİBİNİN ;

ADI - SOYADI	VERGİ DAİRESİ	VERGİ SİCİL NO	ADRESİ
İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş			
YAPININ CİNSİ	B.A.K. KONUT		

TMMOB VİZESİ		İSKİ TASDİKİ
MİMARLAR ODASI	İNŞ. MÜH. ODASI	

TESCİL	MİMARİ NİTELİĞİ	İMZA

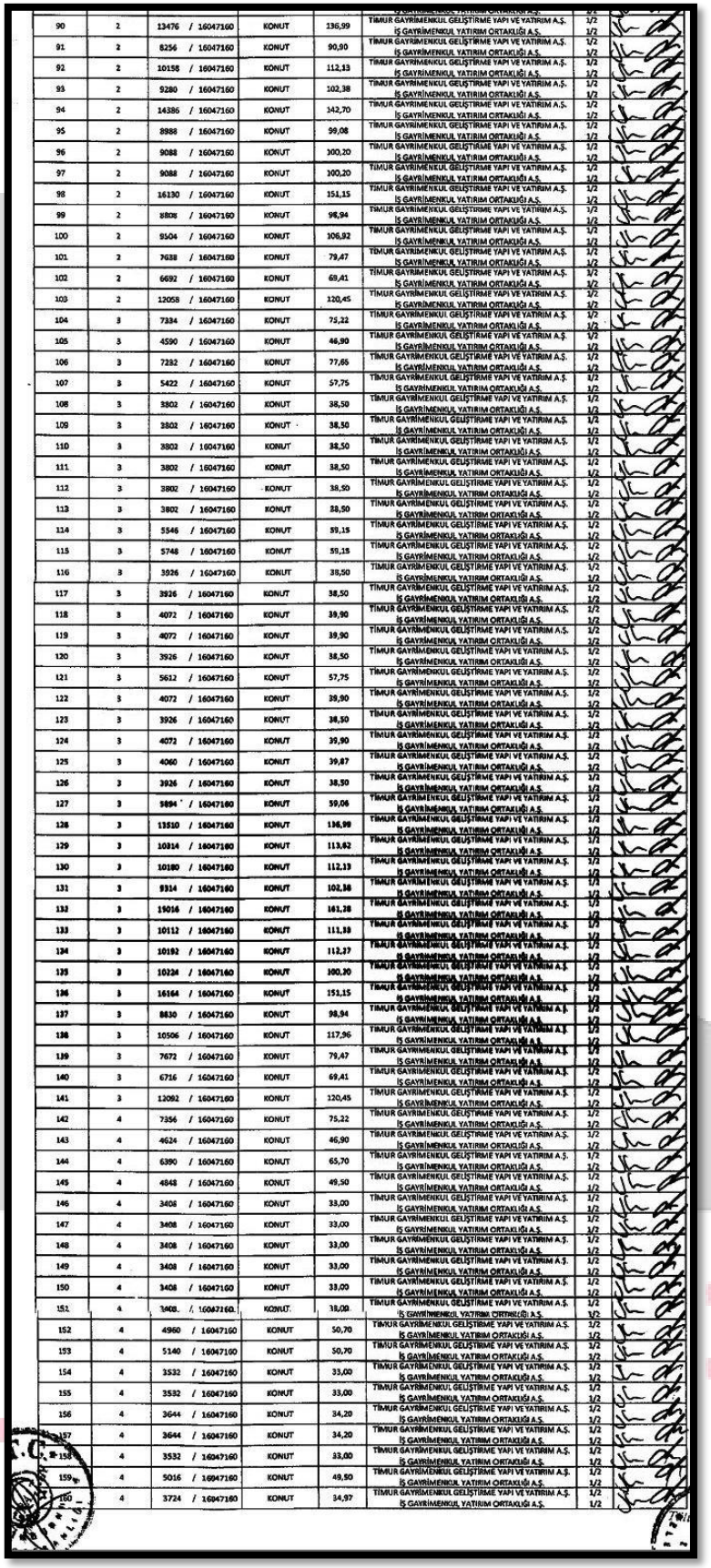
T.C.
ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

YAPININ YERİ		BİNA YÜKSEKLİĞİ KAT ADEDİ - CİNSİ		İNCELENEN BELGELER TARİH VE NO	
İLÇE	ZEYTİNBURNU	YÜK	54.00	İMAR DUR.	
MAHALLE	MERKEZEFENDİ	BODRUM K.	3	23.MADDE	
SOKAK VE NO		ZEMİN KAT	1	ISI YALITIM	
PAFTA	490-491	ASMA KAT	-	YİBF NO	
ADA	2905	NORMAL K.	17	İST. RÖLEVE	
PARSEL	17	TAŞ. SİSTEMİ	BA	ÇAP	
MAL SAH.	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş	KUL. AMACI	TİCARET+KONUT	İSKİ	
PROJE NO	33413	TARİH	25 Nisan 2016	TAPU	

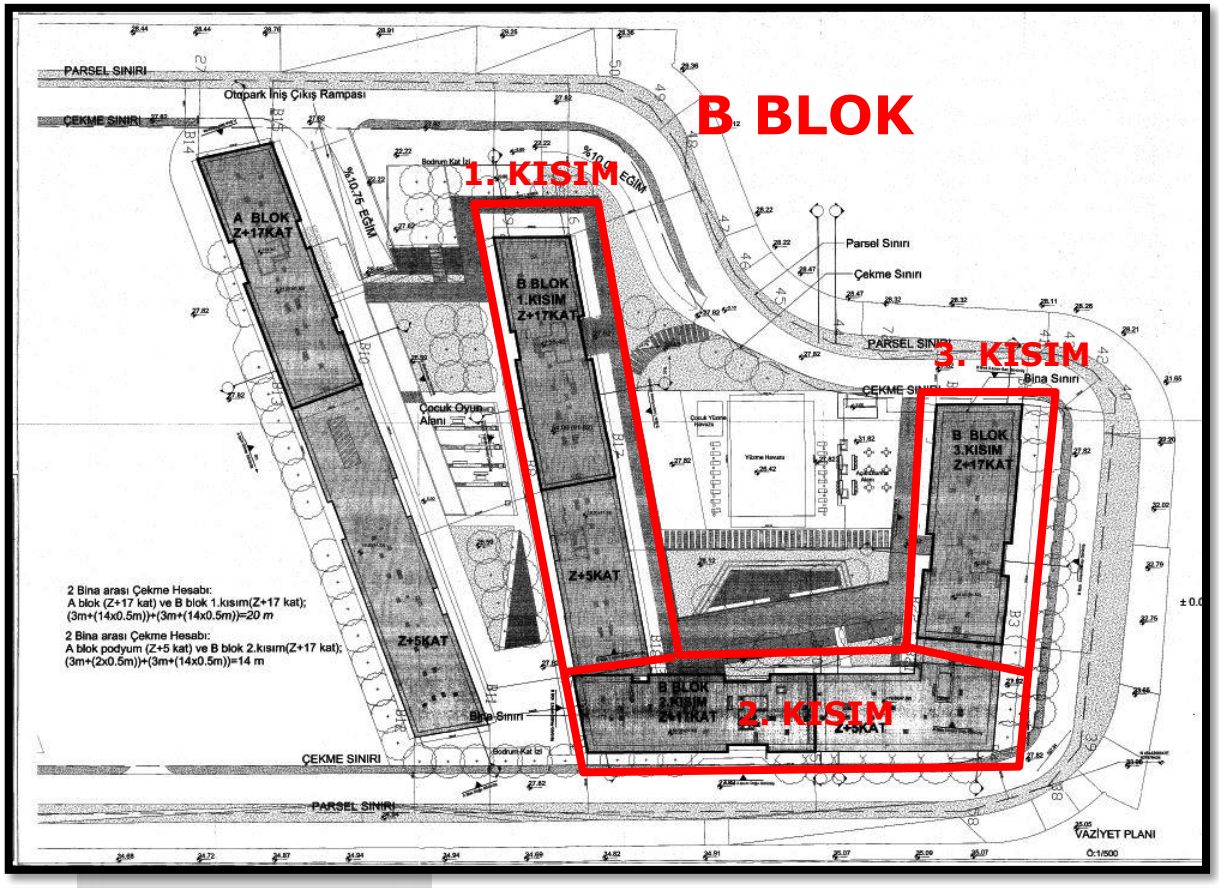
Yukarıda adresi yazılı yerde yapılmak istenen inşaata ait projeler ; imar kanunu , imar planı yönetmelikleri , ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre incelenerek tasdik edilir.

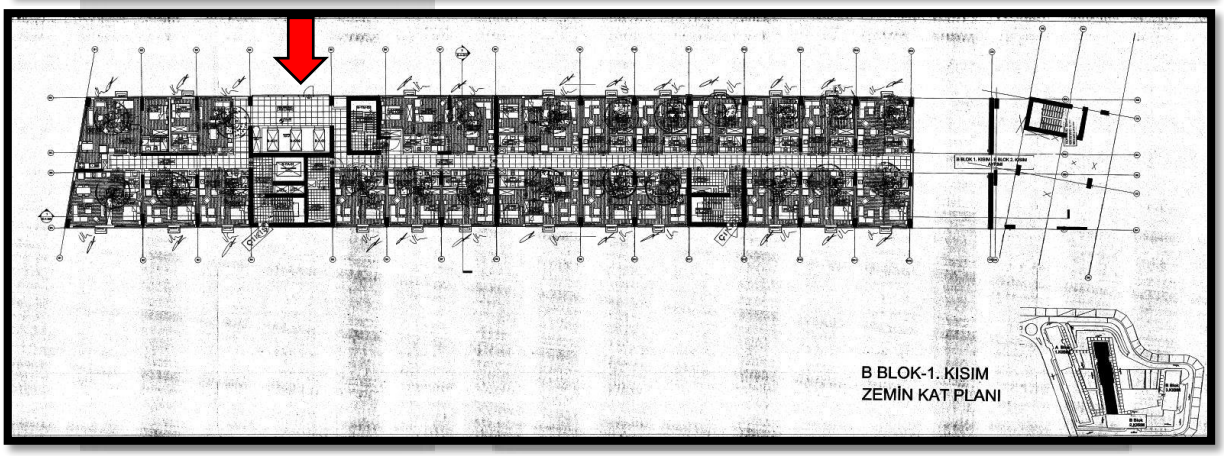
MİMARİ	STATİK	ŞEF
A.Fazıl GÜRÜŞ İnşaat Mühendisi		Harp Mimarı Mimar

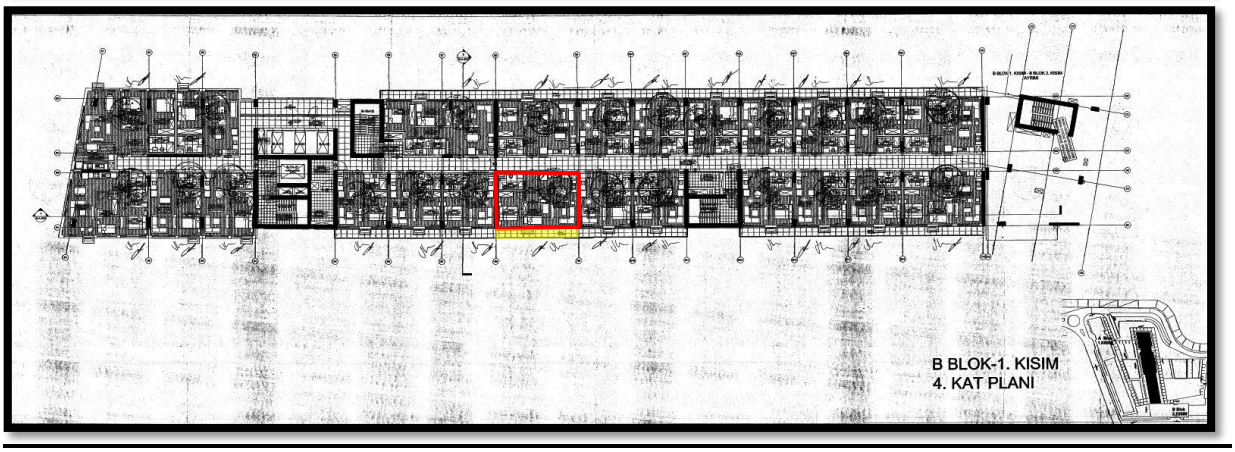
MÜDÜR	TEK BAŞKAN YARDIMCISI
[illegible] KÜÇÜKAKYÜZ	M.Zafer ALSAÇ Başkan a. Tek Başkan Yardımcısı

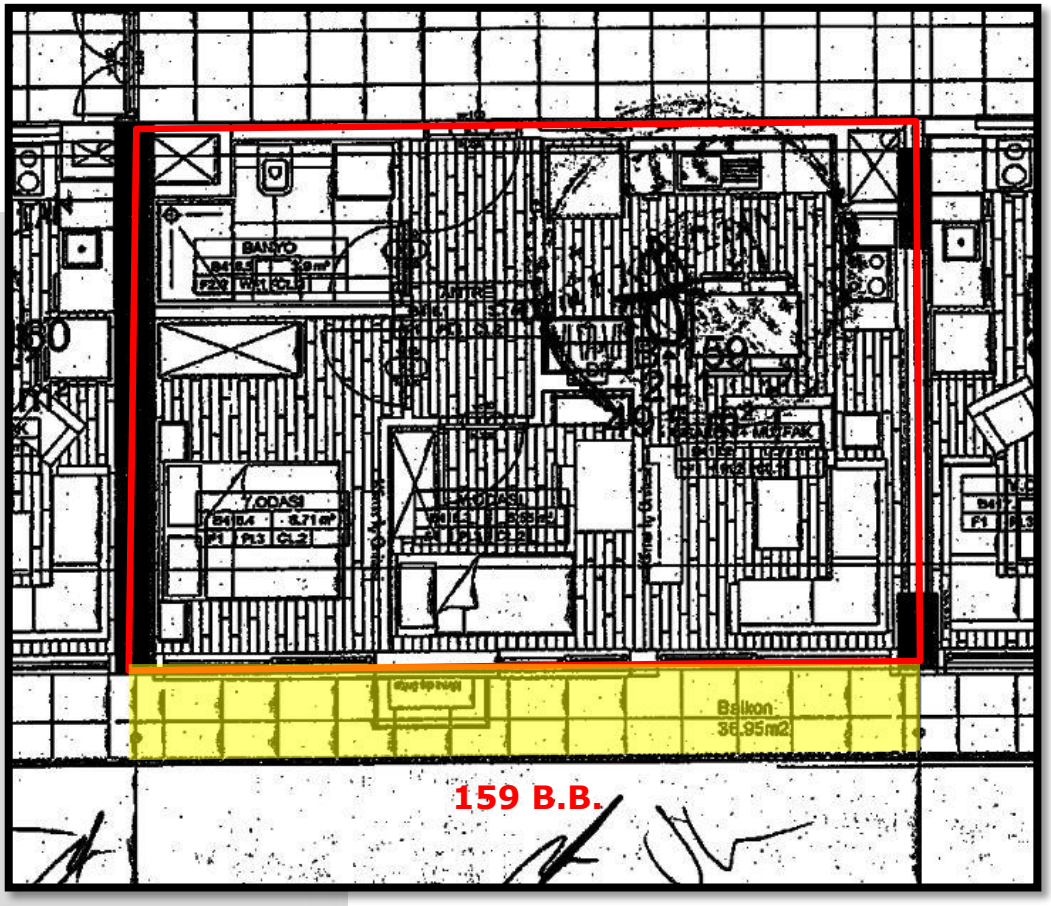


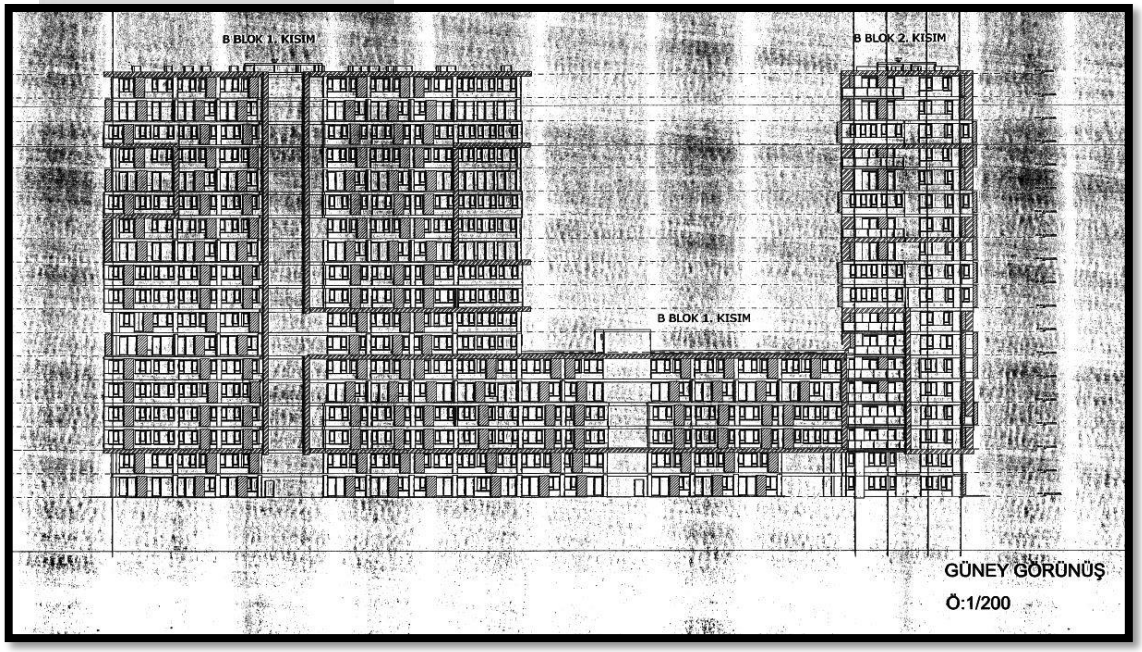
90	2	13476 / 16047160	KONUT	136,99	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
91	2	8256 / 16047160	KONUT	90,90	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
92	2	10158 / 16047160	KONUT	112,13	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
93	2	9280 / 16047160	KONUT	102,38	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
94	2	14386 / 16047160	KONUT	142,70	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
95	2	8988 / 16047160	KONUT	99,08	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
96	2	9088 / 16047160	KONUT	100,20	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
97	2	9088 / 16047160	KONUT	100,20	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
98	2	16130 / 16047160	KONUT	151,15	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
99	2	8808 / 16047160	KONUT	98,94	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
100	2	9504 / 16047160	KONUT	106,92	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
101	2	7038 / 16047160	KONUT	79,47	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
102	2	6692 / 16047160	KONUT	69,41	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
103	2	12058 / 16047160	KONUT	120,45	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
104	3	7334 / 16047160	KONUT	75,22	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
105	3	4590 / 16047160	KONUT	46,90	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
106	3	7282 / 16047160	KONUT	77,65	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
107	3	5422 / 16047160	KONUT	57,75	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
108	3	3802 / 16047160	KONUT	38,50	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
109	3	3802 / 16047160	KONUT	38,50	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
110	3	3802 / 16047160	KONUT	38,50	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
111	3	3802 / 16047160	KONUT	38,50	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
112	3	3802 / 16047160	KONUT	38,50	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
113	3	3802 / 16047160	KONUT	38,50	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
114	3	5546 / 16047160	KONUT	59,15	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
115	3	5748 / 16047160	KONUT	59,15	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
116	3	3926 / 16047160	KONUT	38,50	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
117	3	3926 / 16047160	KONUT	38,50	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
118	3	4072 / 16047160	KONUT	39,90	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
119	3	4072 / 16047160	KONUT	39,90	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
120	3	3926 / 16047160	KONUT	38,50	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
121	3	5612 / 16047160	KONUT	57,75	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
122	3	4072 / 16047160	KONUT	39,90	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
123	3	3926 / 16047160	KONUT	38,50	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
124	3	4072 / 16047160	KONUT	39,90	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
125	3	4060 / 16047160	KONUT	39,87	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
126	3	3926 / 16047160	KONUT	38,50	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
127	3	5894 / 16047160	KONUT	59,06	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
128	3	13510 / 16047160	KONUT	136,99	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
129	3	10314 / 16047160	KONUT	113,62	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
130	3	10180 / 16047160	KONUT	112,13	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
131	3	9314 / 16047160	KONUT	102,38	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
132	3	19016 / 16047160	KONUT	161,28	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
133	3	10112 / 16047160	KONUT	111,18	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
134	3	10192 / 16047160	KONUT	112,27	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
135	3	10224 / 16047160	KONUT	100,20	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
136	3	16164 / 16047160	KONUT	151,15	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
137	3	8830 / 16047160	KONUT	98,94	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
138	3	10506 / 16047160	KONUT	117,96	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
139	3	7072 / 16047160	KONUT	79,47	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
140	3	6716 / 16047160	KONUT	69,41	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
141	3	12092 / 16047160	KONUT	120,45	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
142	4	7356 / 16047160	KONUT	75,22	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
143	4	4624 / 16047160	KONUT	46,90	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
144	4	6390 / 16047160	KONUT	65,70	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
145	4	4848 / 16047160	KONUT	49,50	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
146	4	3408 / 16047160	KONUT	33,00	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
147	4	3408 / 16047160	KONUT	33,00	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
148	4	3408 / 16047160	KONUT	33,00	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
149	4	3408 / 16047160	KONUT	33,00	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
150	4	3408 / 16047160	KONUT	33,00	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
151	4	3408 / 16047160	KONUT	33,00	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
152	4	4960 / 16047160	KONUT	50,70	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
153	4	5140 / 16047160	KONUT	50,70	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
154	4	3532 / 16047160	KONUT	33,00	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
155	4	3532 / 16047160	KONUT	33,00	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
156	4	3644 / 16047160	KONUT	34,20	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
157	4	3644 / 16047160	KONUT	34,20	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
158	4	3532 / 16047160	KONUT	33,00	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
159	4	5016 / 16047160	KONUT	49,50	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2
160	4	3724 / 16047160	KONUT	34,97	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/2 1/2


B BLOK
1. KISIM
2. KISIM
3. KISIM
PARSEL SINIRI
ÇEKME SINIRI
Otopark İniş Çıkış Rampası
A BLOK Z+17KAT
B BLOK 1.KISIM Z+17KAT
B BLOK 2.KISIM Z+17KAT
B BLOK 3.KISIM Z+17KAT
Z+5KAT
Çocuk Oyun Alanı
Parsel Sınırı
Çekme Sınırı
Bina Sınırı
2 Bina arası Çekme Hesabı:
A blok (Z+17 kat) ve B blok 1.kısım(Z+17 kat);
(3m+(14x0.5m))+(3m+(14x0.5m))=20 m
2 Bina arası Çekme Hesabı:
A blok podyum (Z+5 kat) ve B blok 2.kısım(Z+17 kat);
(3m+(2x0.5m))+(3m+(14x0.5m))=14 m
VAZİYET PLANI
Ö:1/500


B BLOK-1. KISIM
ZEMİN KAT PLANI


B BLOK-1. KISIM
4. KAT PLANI


BANYO
7.ODASI
Balkon
36,95m2
159 B.B.


B BLOK 1. KISIM
B BLOK 2. KISIM
B BLOK 1. KISIM
GÜNEY GÖRÜNÜŞ
Ö:1/200

Raporu hazırlayan ve Denetleyenler

ARİF SAYGIN

Adı Soyadı	:	Arif SAYGIN
Mezun Olduğu Üniversite	:	Anadolu Üniversitesi
Mezun Olduğu Bölüm	:	İşlet Fakültesi-İşletme Bölümü
Lisans Ünvanı	:	İşletmeci
Üye Olunan Mes. Kuruluşlar	:	TDUB
Lisans Numarası	:	410644
Toplam iş Tecrübesi	:	12 yıl

HALİL İBRAHİM BEKTAŞ

Adı Soyadı	:	Halil İbrahim Bektaş
Mezun Olduğu Üniversite	:	Ankara Gazi Üni.
Mezun Olduğu Bölüm	:	İİBF-Maliye
Lisans Ünvanı	:	Maliyeci
Üye Olunan Mes. Kuruluşlar	:	TDUB
Yüksek Lisans Doktora	:	-
Lisans Numarası	:	400515
Toplam iş Tecrübesi	:	33 yıl

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 11.09.2018 No : 410644

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Arif SAYGIN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 29.05.2007 No : 400515

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Halil İbrahim BEKTAŞ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kurumları Birliği KURULUŞ: 2001 TSPAKB

E.Nevzat ÖZTANGUT
BİRLİK BAŞKANI

LİDER GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş .
19 MayısMah. SümerSok. SümkoSitesi 6 blok D: 6 Kadıköy/İstanbul Tel: 0216 4783478 Faks: 0216 4783477
info@lidergd.com.trwww.lidergd.com