

VEKTÖR
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



**TAŞINMAZ
DEĞERLEME RAPORU**



KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİC. A.Ş.

2004 ADA 14 PARSEL

2015_500_006

**İSTANBUL – ŞİŞLİ
MECİDİYEKÖY MAHALLESİ**

**“4 BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN
OLUŞAN OFİS BİNASI”**

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ	3
2.	DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN YASAL KAYIT VE BİLGİLER	5
2.1.	TAPU KAYIT BİLGİLERİ	5
2.2.	TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ	6
2.3.	BELEDİYE İNCELEMESİ	6
3.	DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1.	KONUM VE ÇEVRESEL ÖZELLİKLERİ	8
3.2.	ULAŞIM VE YERLEŞİM KROKİSİ	8
3.3.	ANA TAŞINMAZIN TANIMI	9
3.4.	BAĞIMSIZ BÖLÜM TANIMI VE/VEYA İÇ MEKÂN ÖZELLİKLERİ	9
3.5.	YAPISAL, TEKNİK VE FİZİKSEL ÖZELLİKLER	10
4.	DEĞERLEME	11
4.1.	DEĞERLEMİYİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	11
4.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	11
4.3.	PİYASA ARAŞTIRMASI	11
4.4.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	12
4.4.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	12
4.4.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	13
4.4.3.	GELİR KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	13
4.4.4.	GELİŞTİRME YÖNTEMİ	13
5.	SONUÇ	14
5.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	14
5.2.	SATIŞ KABİLİYETİ	14
5.3.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	14

EK 1 – FOTOĞRAFLAR

EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPOR TARİHİ	:	26.01.2015
RAPOR NUMARASI	:	2015_500_006
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	:	Karsu Tekstil Sanayi Ve Tic. A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILACAK GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	:	Esentepe Mahallesi Yazarlar Sokak No:14 Şişli/İstanbul
DEĞERLEMENİN AMACI	:	'Piyasa Rayiç Değerinin Tespiti'
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	2004 ada 14 parselde konumlu Ofis Binası
TALEP TARİHİ	:	21.01.2015
DEĞERLEME TARİHİ	:	22.01.2015

TAKDİR EDİLEN MEVCUT DURUM PİYASA DEĞERİ *	
7.820.000	.-TL
3.327.659	.-USD
2.950.943	.-EURO

Yasal Durum Değeri: Taşınmazın, arsası ile birlikte ruhsat ve eki mimari projesine uygun kısımlarını ve/veya iskâna bağlanmış olan kısımlarını içeren bir değerdir. Mevcut durum değeri ise, taşınmazın arsası ile birlikte ruhsat ve eki mimari projede yer almayan, taşınmaza eklenen büyütülen kısımları ve/veya iskân alındıktan sonraki aykırı imalatları ya da hiç bir ruhsat ve mimari projesi olmayan yapılandırmaları da içeren, hâlihazırda taşınmazın mevcut durumunu yansıtan bir değerdir. İŞVEREN talebi doğrultusunda raporlarda, sadece Mevcut Durum Değeri belirtilmiştir.*

NOT: Değerlemesi yapılan taşınmazın 31 Aralık 2014 tarihindeki mevcut durum piyasa satış değeri, piyasa koşullarında benzerlik olması göz önünde bulundurulduğundan, **7.820.000.-TL 'dir.**

DÖVİZ KURUNA İLİŞKİN BİLGİ	
Değerleme tarihi itibarıyla, 1 TL	: 2,35 .-USD
Değerleme tarihi itibarıyla, 1 TL	: 2,65 .-EURO

RAPORU HAZIRLAYAN	KONTROL	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Rabia KURBAN Şehir Plancısı Değerleme Uzman Yardımcısı	Cem ONURSAL İnş. Yük. Mühendisi SPK LİSANS NO:401164	Mustafa NURAL Harita Mühendisi SPK LİSANS NO:400604
		

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

2-Değerlemede %10 yanılma payı mevcuttur.

3- İşbu raporun, firmamızın yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

4-Ekte taşınmaz/taşınmazlara ait fotoğraflar, tapu senedi, mevcut ise diğer belgeler sunulmaktadır.

KISA ÖZET

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	:	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2004 ada 14 parsel üzerinde konumlu 1, 2, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümlerden oluşan ofis binası
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKKI	:	Tam mülkiyet hakkı
İNŞAAT SEVİYESİ	:	%100
MEVCUT KULLANIMI	:	Taşınmaz mevcutta ofis olarak kullanılmaktadır.
DOLULUK/BOŞLUK	:	%100 dolu
İMAR DURUMU	:	Değerleme konusu taşınmaz 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında blok nizam h:9,50 yapılaşma koşulları ile "Konut" alanında kalmaktadır.

2. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN YASAL KAYIT VE BİLGİLER

2.1. TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın tapu kayıt bilgileri aşağıdaki gibidir:

Tapu cinsi: Kat Mülkiyeti Tapusu

ANA GAYRİMENKUL			
İli	İstanbul	Niteliği	Kargir. Apartman
İlçesi	Şişli	Pafta No	-
Bucağı	-	Ada No	2004
Mahallesi	Mecidiyeköy Mahallesi	Parsel No	14
Köyü	-	Yüzölçümü	354,63 m ²
Sokağı	-	Cilt	Aşağıdadır.
Mevkii	-	Yevmiye	Aşağıdadır.
Edinim Tarihi	Aşağıdadır.	Sahife	Aşağıdadır.

1 no.lu Bağımsız Bölüm Bilgileri			
Bağ. Böl. No.	1	Niteliği	Mesken
Blok	-	Arsa payı	3/20
Kat	Zemin Kat	Cilt	79
Edinim tarihi	19.10.1999	Sahife	7748
Eklenti	-	Yevmiye	64000
Mülk Sahibi	Karsu Tekstil Sanayi ve Tic. A.Ş.	Hisse oranı	1/1
2 no.lu Bağımsız Bölüm Bilgileri			
Bağ. Böl. No..	2	Niteliği	Mesken
Blok	-	Arsa payı	2/20
Kat	Zemin Kat	Cilt	79
Edinim tarihi	19.10.1999	Sahife	7749
Eklenti	-	Yevmiye	6400
Mülk Sahibi	Karsu Tekstil Sanayi ve Tic. A.Ş.	Hisse oranı	1/1
3 no.lu Bağımsız Bölüm Bilgileri			
Bağ. Böl. No.	3	Niteliği	Mesken
Blok	-	Arsa payı	8/20
Kat	1. Normal Kat	Cilt	79
Edinim tarihi	19.10.1999	Sahife	7750
Eklenti	-	Yevmiye	6400
Mülk Sahibi	Karsu Tekstil Sanayi ve Tic. A.Ş.	Hisse oranı	1/1
4 no.lu Bağımsız Bölüm Bilgileri			
Bağ. Böl. No.	4	Niteliği	Çatı Aralı Mesken
Blok	-	Arsa payı	7/20
Kat	2. Normal Kat	Cilt	79
Edinim tarihi	19.10.1999	Sahife	7751
Eklenti	-	Yevmiye	6400
Mülk Sahibi	Karsu Tekstil Sanayi ve Tic. A.Ş.	Hisse oranı	1/1

2.2.TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Sisteminden 21.01.2015 tarih ve 15:50 saatinde alınan takbis belgesine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

<i>İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2004 ada, 14 parsel 1, 2, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümler üzerindeki takyidat bilgileri aşağıdaki gibidir:</i>		
Rehinler	:	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
Şerhler	:	Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
Beyanlar	:	• Yönetim Planı:04.01.1996
Hak ve Mükellefiyetler	:	Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı yer almamaktadır.
Düşünceler	:	Herhangi bir düşünce kaydı yer almamaktadır.

Değerlemesi yapılan taşınmazın yasal durumuna ilişkin görüş ve analizler:

Değerlemesi yapılan taşınmazın devir ve temlikine ilişkin herhangi bir **kısıtlamaya rastlanmamıştır.**

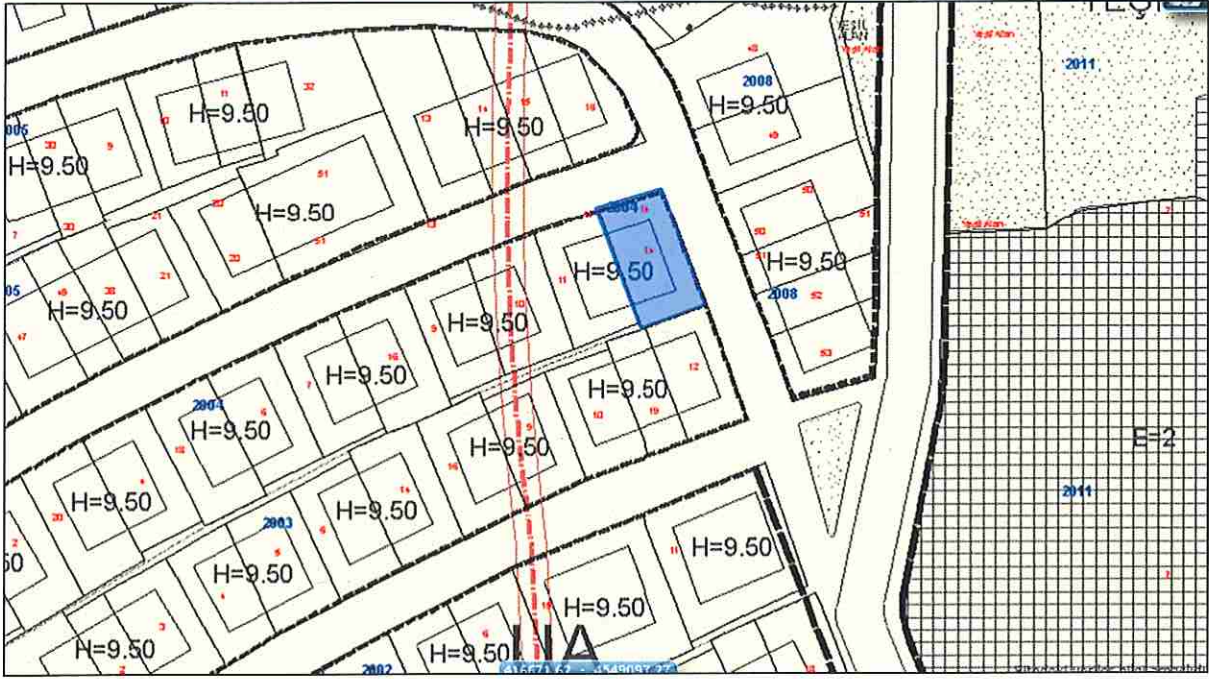
2.3.BELEDİYE İNCELEMESİ

22.01.2015 tarih ve 12.00 saatinde Şişli Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre;

İmar Durumu

Ada-Parsel	:	2004 ada 14 parsel (eski 12 parsel)
İmar Planı İsmi	:	Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı
Ölçek	:	1/1000
Plan Tarihi	:	24.06.2006
TAKS	:	-
KAKS	:	-
Hmax	:	9,50 m
Kat Sayısı	:	3 Kat
Yapı Nizamı	:	Blok Nizam
İmar Fonksiyonu	:	Konut Alanı

Değerleme konusu taşınmaz 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında blok nizam h:9,50 yapılaşma koşulları ile "Konut" alanında kalmaktadır.



İmar Dosyası İncelemesi

Mimari Proje	:	Şişli Belediyesi'nde değerlendirme konusu taşınmaza ait 13.05.1993 tarih ve 1145 sayılı mimari projesi bulunmaktadır.
Yapı Ruhsatı	:	Değerleme konusu taşınmazın 27.05.1993 tarih ve 93-796 sayılı 4 bağımsız bölümden oluşan 821 m ² alanı bulunan apartman için alınmış Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	:	Değerleme konusu taşınmazın 24.05.1995 tarih ve 3475 sayılı 4 katlı 821 m ² 'lik apartman için alınmış Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
Encümen Kararları, Mahkeme Kararları v.b.	:	Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir encümen kararı, yapı tatil tutanağı ya da mahkeme kararı bulunmamaktadır.

Değerlemesi yapılan taşınmazın yasal durumuna ilişkin görüş ve analizler:

Şişli Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmaza yönelik herhangi bir olumsuzluk bulunmamaktadır.

3. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. KONUM VE ÇEVRESEL ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmaz, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi, Yazarlar Sokak No:14 posta adresinde konumlu, 354,63 m² yüzölçümüne sahip 2004 ada 14 parsel üzerinde bulunan tapuda mesken nitelikli 1, 2, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümlerdir. Taşınmazlar mevcutta ofis olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu Büyükdere Caddesi'ne oldukça yakın konumlu olup; Gayrettepe Metro durağı noktasına yürüme mesafesindedir.

Taşınmazın yakın çevresinde Astoria Alışveriş Merkezi, Denizbank Genel Müdürlük Binası, Kuveyt Türk Katılım Bankası Genel Müdürlük Binası, Zorlu Center Projesi, eski Ali Sami Yen Stadyumu, eski Şişli Belediyesi, Maya Akar Center, yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede Büyükdere Caddesi üzeri ticari ve ofis fonksiyonlu gelişmiş olup; ara sokaklarda ofis fonksiyonlu yapılaşmalar oldukça ağırlıklıdır. Bölgenin altyapı imkânları tam olup; bölge orta-üst gelir grubuna hitap etmektedir.

3.2. ULAŞIM VE YERLEŞİM KROKİSİ

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım; İstanbul Çevre Yolu ve Büyükdere Caddesi'ne yakın konumlu olması nedeniyle kolaylıkla sağlanabilmektedir.

Değerleme konusu taşınmaza Büyükdere Caddesi üzerinden Levent istikametinde ilerlerken sol kol üzerinde bulunan Denizbank Genel Müdürlük Binasına gelmeden hemen önceki Yazarlar Sokak'a girilerek ulaşmak mümkündür. Değerleme konusu taşınmaz Yazarlar Sokak üzerinde Dergiler Sokak ile Yazarlar Sokak kesişiminde yer alan ofis olarak kullanılan köşe bina konumundadır.

Taşınmaza toplu ulaşım araçları ile kolaylıkla ulaşım sağlanabilmektedir. Gayrettepe Metro durağı taşınmaza 200 m mesafede konumlu olup; metrobüs ile de Zincirlikuyu üzerinden ulaşım sağlanabilmektedir.



Koordinatlar: N: 41.070286° E: 29.009522°

TAŞINMAZIN MERKEZLERE KUŞ UÇUŞU UZAKLIKLARI (km)			
Büyükdere Caddesi	180 m	Boğaziçi Köprüsü	2,8 km
İstanbul Çevre Yolu (O-1)	400 m	Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	4,6 km
Barbaros Bulvarı	650 m	Atatürk Havaalanı	19 km

3.3.ANA TAŞINMAZIN TANIMI

Değerleme konusu taşınmazlar Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi sınırları içinde, Yazarlar Sokak No:14 posta adresinde kayıtlı, 2004 ada, 14 parsel no.lu arsa üzerinde yer alan kargir apartman nitelikli binada konumlu 1, 2, 3 ve 4 no.lu mesken nitelikli bağımsız bölümlerden oluşan binanın tamamıdır. Taşınmazların arsa alanı 354,63 m² olup, değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel dikdörtgen şeklindedir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu arsanın Yazarlar Sokak ve Dergiler Sokak'a cephesi bulunmakta olup; bina girişi ve otopark girişi Yazarlar Sokak üzerinden verilmiştir.



Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binada 4 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm bulunmakta olup; mevcutta yerinde yapılan incelemede bağımsız bölüm ayrımlarının kaldırılarak binanın bir bütün olarak ofis amaçlı kullanıldığı gözlemlenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bina Şişli Tapu Müdürlüğü'nde yer alan 30.03.1993 tarih ve 4411 sayılı mimari projesine göre 1 bodrum kat + zemin kat +2 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır.

- Projesine göre taşınmazın bodrum katında 3 no.lu daireye ait depo alanı ve kazan dairesi bulunmakta olup; yerinde yapılan incelemede bu alanın garaj, depo, makine dairesi olarak kullanıldığı görülmüştür.
- Zemin katında 1 ve 2 no.lu daireler, 1. Normal katta 3 no.lu daire ve 2. Normal katta çatı aralı mesken olmak üzere bina toplamda 4 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binada bir adet merdiven ve bir adet asansör bulunmakta olup; 1 araçlık kapalı otopark ve açık otopark mevcuttur.

Topoğrafik olarak eğimli bir bölgede bulunan taşınmazlar, jeolojik olarak 2. derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

3.4.BAĞIMSIZ BÖLÜM TANIMI VE/VEYA İÇ MEKÂN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz 1 bodrum+zemin+2 normal kat+ çatı katından oluşmaktadır.

Taşınmazın bodrum katı onaylı mimari projesine göre 144 m² olup; büyütülerek 220 m² alanlı hale gelmiştir.

Taşınmazın zemin katında 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler bulunmaktadır. 1 no.lu mesken nitelikli bağımsız bölüm projesine göre salon, oda, antre, mutfak, banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup 71 m² kullanım alanına sahiptir. 2 no.lu mesken nitelikli bağımsız bölüm ise salon, oda, antre, mutfak, banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup; 52 m² kullanım alanına sahiptir.

3 no.lu bağımsız bölüm 1. Normal katta yer almakta olup; projesine göre salon, 4 adet oda, koridor, antre, banyo, duş-wc, lavabo, mutfak hacimlerinden oluşmakta olup; 178 m² kullanım alanına sahiptir.

4 no.lu bağımsız bölüm ise tapuda çatı aralı mesken nitelikli olup; 2. Normal kat ve çatı katında konumlandırılır. Projesine göre 2.



Normal katında salon, 4 adet oda, koridor, antre, banyo, duş-wc, lavabo, mutfak hacimleri bulunmakta olup; 178 m² kullanım alanı bulunmaktadır. Çatı katında ise 2 oda hol ve mutfak hacimleri bulunmakta olup; 47 m² kullanım alanı bulunmaktadır. 4 no.lu bağımsız bölüm 2. Normal katı ve çatı katında bulunan kullanım alanıyla birlikte 225 m² alana sahip olup; 6+1 tipindedir.

Taşınmazın mevcutta bağımsız bölümleri birbirinden ve ortak alanlardan ayıran duvarları kaldırılarak tek bir bölüm şeklinde kullanılmaktadır. Bu hali ile taşınmazın zemin katı projesine göre toplamda 144 m², 1. Ve 2. Normal katı 195 m² çatı katı ise 47 m²'dir. Bodrum katı ise projesine göre 144 m² olup; yasal durumda toplamda 725 m² alanı bulunmaktadır.

Taşınmazın çatı katı büyütülerek 166 m² alanlı hale getirilmiştir. Bodrum katında ve çatı katında yapılan büyümeler sonucu bodrum kat mevcutta 220, zemin kat 144 m² 1. Ve 2. Normal kat 195 m² ve çatı katı 166 m² olmak üzere toplamda 920 m² alanlı hale getirilmiştir.

Bağımsız Bölüm Bilgileri-Tapuda yer alan mimari projeye göre			
Bağ. Böl. No	Kat	Tip	Alan, m ²
1	Zemin Kat	1+1	71
2	Zemin Kat	1+1	52
3	1. Normal Kat	4+1	178
4	2. Normal Kat ve Çatı Katı	6+1	225
TOPLAM			526
Katlara Göre Alan Kullanımı			
Kat	Yasal Alan, m ²	Mevcut Alan, m ²	
Bodrum Kat	144	220	
Zemin Kat	144	144	
1. Normal Kat	195	195	
2. Normal Kat	195	195	
Çatı Katı	47	166	
TOPLAM	725	920	

3.5.YAPISAL, TEKNİK VE FİZİKSEL ÖZELLİKLER

Değerlemesi yapılan taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul ve taşınmazlara ait yapısal, teknik ve fiziksel özellikler aşağıdaki gibidir.

YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ			
Bina Cinsi	Betonarme	Toplam Kat Adeti	1 Bodrum + zemin kat+ 2 normal kat+ çatı katı=4 kat
Binanın İnşaat Yılı	1994	Toplam Bağ. Böl. Adeti	4
Bina Yaşı	21	Toplam Alan	526 m ² (yasal bağ.böl.alanı) 725 m ² (yasal kat alanları) 920 m ² (mevcut kat alanları)
Dış Cephe Özellikleri	Boya	Fiziksel Eskime	Yoktur.
Diğer	-		
TEKNİK ÖZELLİKLER			
Jenaratör	Mevcuttur.	Su deposu	Bulunmamaktadır.
Isınma Yakıtı ve Sistemi	Doğalgaz, yerden ısıtma sistemi	Otopark	Açık, Kapalı otopark
Havalandırma Sistemi	Bulunmamaktadır.	Güvenlik	Bulunmamaktadır.
Asansör sayısı	1 adet	Resepsiyon	Bulunmamaktadır.

4. DEĞERLEME

4.1. DEĞERLEMİYİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

- Ana ulaşım arterlerine yakın konumda yer alması, Büyükdere Caddesi'ne ve İstanbul Çevre Yolu'na olan yakınlık
- Yakın çevresinin nezih ve sakin bir semt olması, ofis fonksiyonlu gelişmiş olması,
- Altyapı hizmetlerinden istifade etmesi,
- Taşınmazın, inşaat kalitesinin iyi olması ve ofis olarak donanımlı olması,

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- 1999 depreminden önce yapılmış bir bina olması.

4.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile yapılmıştır.

4.3. PİYASA ARAŞTIRMASI

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan emsal araştırması sonuçları aşağıda özetlenmiştir.

SATILIK OFİS EMSALLERİ

SIRA NO	EMSALE İLİŞKİN BİLGİLER	İSTENEN DEĞER, TL/m ²	ALAN m ²	BİRİM DEĞER TL/m ²
1	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu sokakta 7 katlı toplamda 1.200 m ² kullanım alanı olduğu beyan edilen asansörü ve açık otoparkı bulunan ofis fonksiyonlu bina 6.000.000 USD (14.100.000 TL) bedelle pazarlanmaktadır. Pazarlık sonucu 13.800.000 TL'den alıcı bulabileceği düşünülmektedir. Caddeye daha yakın olmakla birlikte caddeden görünürlüğü düşüktür, istenen bir bedeldir. <i>Taştan Emlak - 0530 442 99 01</i>	13.800.000 TL	1.200 m ²	11.500 TL/m ²
2	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede 3+2 tipinde 180 m ² olarak beyan edilen ancak 160 m ² olduğu düşünülen ters dubleks ofis 1.100.000 TL ile pazarlanmaktadır. Pazarlık payı bulunmaktadır. <i>Metropol Emlak - 0536 919 14 38</i>	1.050.000 TL	160 m ²	6.562 TL/m ²
3	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede öğrenci yurdu olarak kullanılan 7 katlı 1.300 m ² kullanım alanlı bina 3.250.000 USD (7.637.500 TL) fiyatla pazarlanmaktadır. Taşınmazın aylık 29.700 TL kira getirisinin bulunduğu beyan edilmiştir. Mülk sahibi az miktarda pazarlık payının bulunduğunu belirtmiştir. Ro-0.046, Caddeye daha uzak. <i>Sahibinden - 0532 637 58 20</i>	7.500.000 TL	1300 m ²	5.769 TL/m ²
4	Emlak yetkilisi değerlendirme konusu taşınmazın bu hali ile satış değerinin minimum 7.000.000 TL civarında olabileceğini, inşaat kalitesi bina özelliklerine göre bu değer yukarı çıkacağını beyan etmiştir. <i>Makro Gayrimenkul - 0532 314 41 59</i>	7.000.000 TL	920 m ²	7.608 TL/m ²
5	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan 60 m ² oturumu bulunan toplamda 3 kattan oluşan toplamda 180 m ² alana sahip olan aylık 5.500 TL ile kiracısı bulunan işyeri 1.290.000 TL ile pazarlanmaktadır. Emlak yetkilisi pazarlık payının	1.250.000 TL	180 m ²	6.944 TL/m ²

	bulduğunu beyan etmiştir. <i>Turuncu Emlak – 0532 406 19 69</i>			
6	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede cadde üzerinde konumlu 10 katlı binanın yüksek giriş katında bulunan otoparklı 4+1 tipindeki 140 m ² net alanı bulunan ofis 600.000 USD (1.410.000 TL) bedelle pazarlanmaktadır. Emlak yetkilisi pazarlık sonucu 1.350.000 TL'den alıcı bulabileceğini beyan etmiştir. <i>Emlak Dünyası – 0532 781 31 02</i>	1.350.000 TL	140 m ²	9.642 TL/m ²
7	Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazların yasal ve mevcut durum satış değerine ilişkin beyan alınmıştır. Emlak yetkilisi <ul style="list-style-type: none"> • Yasal durumda zemin katta yer alan taşınmazların birim satış değerinin 9-12.000 TL/m² • 1. normal katta yer alan dairenin birim satış değerinin 10.000 TL/m² • 2. Normal katta yer alan çatı piyesli taşınmazın birim satış değerinin 8-9.000 TL/m² aralığında olabileceğini, • Mevcut durumda taşınmazın komple satışa konu olması halinde birim satış değerinin 3.500 USD/m² (8.225 TL/m²) civarında olabileceğini beyan etmiştir. <i>Mega Atılım Gayrimenkul – 0532 627 65 75</i>	-	-	-
8	Yapılan araştırmada Astoria projesinde yer alan ofis nitelikli taşınmazların birim satış değerleri 14.000-20.000 TL/m ² aralığında olduğu görülmüştür.	-	-	-
9	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Maya Akar Center'da ofis nitelikli taşınmazların birim satış değeri 12.000-22.000 TL/m ² aralığındadır.	-	-	-

Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmaların satış değerine yönelik bir araştırma yapılmış olup; ofis olarak kullanılan komple binaların birim satış değerinin 5.700-11.500 TL/m² aralığında, ofis olarak kullanılan bağımsız bölümlerin ise birim satış değerinin 6.500-9.600 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan Astoria ve Maya Akar Center projelerinde yer alan ofislerin birim satış değeri ise 12.000-22.000 TL/m² aralığındadır.

4.4.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

4.4.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerlemeye konu taşınmazın satış değeri takdirinde "emsal karşılaştırma yöntemi" kullanılmıştır.

Yasal durum değer tespitinde değerlendirme konusu 1, 2, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümlerin onaylı mimari projesinde belirtilen alanları üzerinden değer takdiri yapılmıştır. Raporun 4.3 başlığı altında verilen piyasa araştırmasında bağımsız bölüm olarak pazarlanan ofislerin birim satış değerleri 6.500-9.600 TL/m² aralığındadır. Değerleme konusu taşınmazların daha küçük olması nedeniyle birim satış değerleri 9.000-12.000 TL/m² aralığında değer takdiri yapılmış olup;

- Zemin katta yer alan 1 no.lu bağımsız bölümün birim satış değerinin 11.000 TL/m²,
- Zemin katta yer alan 2 no.lu bağımsız bölümün birim satış değerinin 12.000 TL/m²
- 1. Normal katta yer alan 3 no.lu bağımsız bölümün birim satış değerinin 10.000 TL/m²
- 2. Normal kat ve çatı katında yer alan 4 no.lu bağımsız bölümün birim satış değeri 9.000 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

YASAL DURUM SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ:

YASAL DURUM SATIŞ DEĞERİ				
<i>Bağ. Böl. No</i>	<i>Kat</i>	<i>Alan, m²</i>	<i>Birim Satış Değeri, TL/m²</i>	<i>Satış Değeri, TL</i>
1	Zemin Kat	71	11.000	781.000
2	Zemin Kat	52	12.000	624.000
3	1. Normal Kat	178	10.000	1.780.000
4	2. Normal Kat ve Çatı Katı	225	9.000	2.025.000
TOPLAM				5.210.000

Taşınmazlar mevcutta bağımsız bölümlerin duvarları kaldırılarak tek bir bütün halinde kullanılmaktadır. Yapılan incelemede bodrum katında ve çatı katında büyümeler olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz komple bina olarak kullanılmakta olup; projeye aykırı alanları ve ortak alanları birleştirilmiş haliyle 920 m² alana sahiptir. Mevcut durum değer tespitinde Raporun 4.3 başlığı altında bulunan komple bina satışları ve emlak yetkililerinin görüşleri doğrultusunda birim satış değerinin 8.000-9.000 Aralığında olabileceği düşünülmektedir. Mevcut durum değer tespiti aşağıdaki gibidir:

MEVCUT DURUM PİYASA SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ:

MEVCUT DURUM PİYASA SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ			
<i>2004 ada 14 parsel OFİS BİNASI</i>	<i>Alan, m²</i>	<i>Birim Satış Değeri, TL/m²</i>	<i>Satış Değeri, TL</i>
	920	8.500	7.820.000

**Yasal durum değeri taşınmazın onaylı mimari projesi çerçevesinde takdir edilmiş olup; mevcut durum değeri, taşınmazın mahallinde yapılan incelemeler sonucunda elde edilen kullanım alanı üzerinden takdir edilmiştir.*

4.4.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Satış değer tespitinde maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

4.4.3. GELİR KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değer tespitinde gelir yöntemi kullanılmamıştır.

4.4.4. GELİŞTİRME YÖNTEMİ

Değer tespitinde geliştirme yöntemi kullanılmamıştır.

5. SONUÇ

5.1.NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Nihai Değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır. Değerleme, Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılarak tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın MEVCUT DURUM PİYASA SATIŞ DEĞERİ;

7.820.000 TL (Yedimilyonsekiyüzyirmibin.- Türk Lirası) olarak belirlenmiştir.

Yasal Durum Değeri: Taşınmazın, arsası ile birlikte ruhsat ve eki mimari projesine uygun kısımlarını ve/veya iskâna bağlanmış olan kısımlarını içeren bir değerdir. Mevcut durum değeri ise, taşınmazın arsası ile birlikte ruhsat ve eki mimari projede yer almayan, taşınmaza eklenen büyütilen kısımları ve/veya iskân alındıktan sonraki aykırı imatları ya da hiç bir ruhsat ve mimari projesi olmayan yapılandırmaları da içeren, hâlihazırda taşınmazın mevcut durumunu yansıtan bir değerdir. İŞVEREN talebi doğrultusunda raporlarda, sadece Mevcut Durum Değeri belirtilmiştir.

Taşınmaz yasal durumda 4 bağımsız bölümden oluşmakta olup bağımsız bölüm toplam alanları 526 m² ve bina toplam alanı 725m²'dir. Mevcut durumda ise bağımsız bölümlerin duvarları kaldırılarak ortak alanlar ile birlikte bir bütün halinde kullanılmakta olduğundan, sahanlıklar gibi ortak alanlar ile bodrum kat ile çatı katında yapılan büyümeleri de içermekte olup toplamda 920 m²'lik bir bütün yapı olarak kullanılmaktadır.

5.2.SATIŞ KABİLİYETİ




Değerlemesi yapılan taşınmazların satış kabiliyeti aşağıdaki gibi takdir edilmektedir.

Satışı Çok Kolay Satılabilir Alıcısı Az Satışı Güç Satılamaz

Değerleme konusu taşınmazların satış kabiliyeti "Satılabilir" niteliktedir.

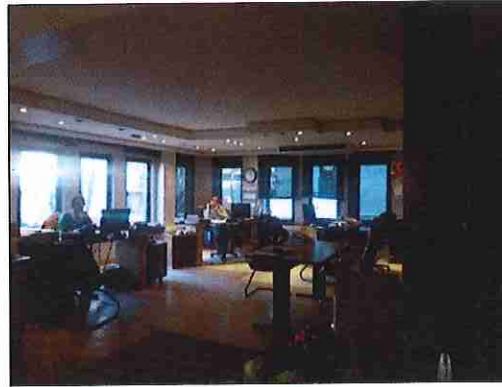
5.3.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

RAPORU HAZIRLAYAN	KONTROL	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Rabia KURBAN Şehir Plancısı Değerleme Uzman Yardımcısı	Cem ONURSAL İnş. Yük. Mühendisi SPK LİSANS NO:401164	Mustafa NURAL Harita Mühendisi SPK LİSANS NO:400604
		

EK 1 - FOTOĞRAFLAR


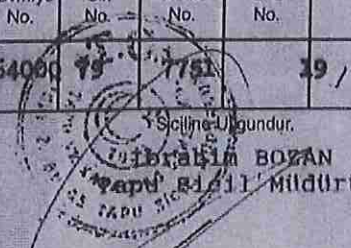






EK 2- DÖKÜMANLAR VE BELGELER

TAPU SENEDİ

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 <p>Türkiye Cumhuriyeti</p> <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf	
	İlçesi	ŞİŞLİ					
	Mahallesi	2. BÖLGE					
	Köyü	MECİDİYEKÖYÜ					
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
306	2004	14	KARGIR APARTMAN	Hektar	M2	Dm2	
Sınır	PLANINDA						
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
TEVHİD		CATI ARALI MESKEN		7/20		2.	(4)
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	2004 Ada 13 Parsel 20,63m2 miktarlı Arsa ve 2004 ada 12 parsel ise 334m2 miktarlı Katmülkiyetli Kargir apartman olarak kayıtlı iken Şişli Belediye Başkanlığının 17.12.1998 tarih 2604 sayılı Encümen kararı ve Şişli Kadastro Müdürlüğü'nün 20.9.999 tarihli değişiklik beyanına istinaden Tevhiden tescilli yapıldı.					
	Sahibi	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	Kat 66	64060	73	7751		19/10/1999	Cilt No.
Sahife No.	6473	 <p>Scilne Uygundur.</p> <p>İbrahim BOZAN Tapu Sicil Müdürü</p>				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT						Mükerrer bir ayı diğer iki parçaları için Tapu kütüğüne tescil edilmiştir. Tebliğ Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.	
Türk Tarih Kurumu Basımevi, Ankara - 1999 Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.							Stok No 199

TAKBİS BELGESİ

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	21.01.2015 15:44:07	2015-2078	20150121-2546-F00745	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	354,63000 m ²	
Zemin No	24883326	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 2) / (Giriş:) (Bağ.Böl.No: 4)	
İl / İlçe	İSTANBUL / ŞİŞLİ	Arsa Pay / Payda	7/20	
Kurum Adı	Şişli TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	ÇATI ARALI MESKEN	
Mahalle / Köy Adı	MECİDİYEKÖY Mahallesi	Mevki		
Cilt / Sayfa No	79 / 7751	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGIR APARTMAN	
Ada / Parsel	2004 / 14	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	113 / 11169	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI : 04/01/1996		- 0	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Kadastro Parselinde Birleşime - 19.10.1999 - 6400

Rapor Tarihi / Saati : 21.01.2015 / 15:49

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	21.01.2015 15:43:24	2015-2077	20150121-2546-F00742	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	354,63000 m ²	
Zemin No	24883325	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 1) / (Giriş:) (Bağ.Böl.No: 3)	
İl / İlçe	İSTANBUL / ŞİŞLİ	Arsa Pay / Payda	8/20	
Kurum Adı	Şişli TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	MESKEN	
Mahalle / Köy Adı	MECİDİYEKÖY Mahallesi	Mevki		
Cilt / Sayfa No	79 / 7750	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGIR APARTMAN	
Ada / Parsel	2004 / 14	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	113 / 11169	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI : 04/01/1996		- 0	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Kadastro Parselinde Birleşime - 19.10.1999 - 6400

Rapor Tarihi / Saati : 21.01.2015 / 15:49

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	21.01.2015 15:42:47	2015-2076	20150121-2546-F00741	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	354.63000 m ²	
Zemin No	24883324	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:) (Bağ. Böl. No: 2)	
İl / İlçe	İSTANBUL / ŞİŞLİ	Arsa Pay / Payda	2/20	
Kurum Adı	Şişli TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	MESKEN	
Mahalle / Köy Adı	MECİDİYEKÖY Mahallesi	Mevki		
Cilt / Sayfa No	79 / 7749	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGIR APARTMAN	
Ada / Parsel	2004 / 14	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	113 / 11169	
Ş/B/	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI : 04/01/1996		- 0	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Kadastro Parselinde Birleşime - 19.10.1999 - 6400

Rapor Tarihi / Saati : 21.01.2015 / 15:49

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	21.01.2015 15:41:57	2015-2075	20150121-2546-F00740	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	354.63000 m ²	
Zemin No	24883323	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:) (Bağ. Böl. No: 1)	
İl / İlçe	İSTANBUL / ŞİŞLİ	Arsa Pay / Payda	3/20	
Kurum Adı	Şişli TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	MESKEN	
Mahalle / Köy Adı	MECİDİYEKÖY Mahallesi	Mevki		
Cilt / Sayfa No	79 / 7748	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGIR APARTMAN	
Ada / Parsel	2004 / 14	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	113 / 11169	
Ş/B/	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI : 04/01/1996		- 0	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Kadastro Parselinde Birleşime - 19.10.1999 - 6400

Rapor Tarihi / Saati : 21.01.2015 / 15:50

1

YAPI RUHSATI

1. 1/25 YERİNİN İZİN STANDARDA İYİ HİTAP YAPIMIN ZEMİNİ VE YA
2. 1/25 YERİNİN İZİN STANDARDA İYİ HİTAP YAPIMIN ZEMİNİ VE YA
3. 1/25 YERİNİN İZİN STANDARDA İYİ HİTAP YAPIMIN ZEMİNİ VE YA

93-796

1. Ruhsat Tarihi: 13 Mayıs 1993		3. Ruhsat Numarası: 1-48			
4. Ruhsat Verdiği Mahal: YENİ YAPI		6. Parça No: 306			
5. Ruhsat Verdiği Mahal: ESENTEPE YAZARLAR		7. Ada No: 2004			
9. İmar Durumu Tarihi: 2 Ocak 1993		8. Parsel No: 12			
10. İmar Durumu Numarası: 157		11. İsmine Türü: Kalorifer			
13. Tapu Tesvil Belgesi Veren Kurum: Şişli Tapu Sicil Mad.		12. Yakıt Türü: Sıvı			
14. Tapu Tesvil Belgesi Tarihi: 20 Kasım 1992		15. Tapu Tesvil Belgesi Numarası: 5291			
16. Adı Soyadı / Ünvanı: KARSU TEKS. SAN. VE TİC. A.Ş.		20. Adı Soyadı / Ünvanı: YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: İnceşu Mal Müd.		21. Kurum Sicil Numarası: -			
18. Vergi Dairesi Sicil Numarası: KA-532		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: -			
19. Adresi: Gazeteciler sitesi haberler sk. No: 10 Esentepe		23. Vergi Dairesi Sicil Numarası: -			
24. Adresi: -		24. Adresi: -			
25. Yapının Her Bir Üntesinin Kullanma Maksud	26. Ünite Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı		
Makara	4	821	1		
			3		
			4		
			150		
			2.002.000		
			III		
			B		
Toplam		4	821		
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç): 1.643.642.000 -		36. Alt Olduğu Yıl: 1992			
37. Yapının Arsa Değeri: 162.000.000		38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil): 1.810.642.000			
39. İşletimin Cinsi: B.A.K.		40. İşletimin Dolgu Maddesi: Tuğla			
41. Yığına Yapının Cinsi: -		41. Yığına Yapının Cinsi: -			
42. Mimari Proje: 13 Mayıs 1993 - 1145		49. Adı Soyadı: MEHMET AYDOĞRUS			
43. Statik Proje: 13 Mayıs 1993 - 1145		50. Adresi: Söğütla Çeşme Cd. No: 186 Kadıköy			
44. Tetkik Projeleri: 17 Mayıs 1993 - 1642		51. Tashih: 24 Mayıs 1993 - 18281			
45. Dolgu Toplamı: 423.43		52. Kurum Sicil No: 4411			
46. Kazı Toplamı: -		53. Oda Sicil No: -			
47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı: -		54. İmzası: [İmza]			
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer: -		54. İmzası: [İmza]			
RUHSATLA İLGİLİ MÜTELİF GELİRLER					
55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No	58. Tutarı (TL.)	59. Açıklama	60. Otopark Harcı
Yol-Kanal Harcı	25 Mayıs 1993	60449	18.358.800	İki adet otomatik otopark	Trak Konsiyonunun
Bina İnşaatı Harcı				Berati alar 34.625.000	gün ve
Çeşitli				24.5.93	Bayık
				cahşil teşvighin	Kararı gereğince parasızdan otopark
				cahşil edilecek	bulunacaktır.
				cahşil edilecek	TL. Otopark
				cahşil edilecek	İşletim tahsil edilmeyen
				cahşil edilecek	
5194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 26 nci maddelerinde göre işletimin tamamını kapsayan, yapının her bir üntesinin de ayrı ayrı Fes adamsinin de imzası alınarak		İhtiva YAPILAN RUHSAT			
61. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası: AHİ İHLAMURKUYU		62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası: [İmza]		63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür: [Mühür]	

1. Yayıncı Kurum 2. Belediye Kaleci 3. Maliye ve Gümrük Bakanlığına 4. Devlet İstatistik Enstitüsüne

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Doldurmadan önce arkadaki açıklamayı okuyunuz.)

Yapının adresi : Frontage - yuzuculu sk
Ada ve parsel No : 2004 - 12 parsel

Yapının sahibi : Karsu Tekstil Sanayi
(Adı, soyadı veya firması) : Tic. A.Ş.

Bölüm : I - Yapı kullanma izni kâğıdının kapsamı

Bölüm : II - Yapı için verilen ruhsatnamenin tarih ve No sı

Ruhsatnamenin eliti ve sahife No. ve tarihi : 93/1-48 27.5.1993
Var olan ruhsatnamenin eliti, sahife No. ve tarihi :
Proje ruhsatı No. ve tarihi : 13.5.1993 / 1195

Bölüm : III - Yapının kullanış maksadı ve sınıflandırılması

Kullanış maksadı (x)	m ²	Kullanış maksadı	m ²
1. Ev		11. Arçılık	
2. Apartman	<u>821</u>	12. Okul	
3. Dükkan (parçaları)		13. Hastahane	
4. Ofis		14. Spor salonu	
5. İşhanı		15.	
6. Sınama		16.	
7. Fabrika		17.	
8. Atölye		18.	
9. Depo		19.	
10. Garaj		Toplam	<u>821</u>

(x) Kullanış maksadı ev veya apt. ise bu Madde VIII'e cevap verilmelidir.

Bölüm : IV - Yapının taşıma sistemi ve kullanılan taşıma malzemesinin sınıfı

taşıma sistemi : } Taşıma Çelik
 } İskelet Çelik
 Delme malzemesi sınıfı : Tuğla

Bölüm : V - Yapının kat sayısı

Yol seviyesel üstünde : 3 Yol seviyesel altında : 1 Toplam : 4

Bölüm : VI - Yapının süresi

Yapının başlatıldığı tarih : 27.5.1993
Yapının bitirildiği tarih : 30.7.1994

Bölüm : VII - Yapının maliyeti

Yapının birim maliyet değeri (avan hariç) : 1.810.602.000 - T.L.
Yapı sahibinin tarafından bütçe mi yaptırılmıştır ?
Yapı müteahhidi tarafından mı yaptırılmıştır ?

Bölüm : VIII - Konutların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

	Var	Yok		Var	Yok
Elektrik tesisatı	<input checked="" type="checkbox"/>		Kalorifer	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ses yalıtımı			Sıcak su		
İçeride	<input checked="" type="checkbox"/>		Kanalizasyon	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ayırda	<input type="checkbox"/>		Fonsepilik		
Dışarıda	<input type="checkbox"/>		Azami	<input checked="" type="checkbox"/>	

b) Daire ile ilgili özellikler

Daire	Bir dairenin yüzölçümü (m ²) (x)	Dairenin özellikleri	Olun	Olma-yan	Toplam
1 Odalı			Müsta-hak		
2 " "			Müte-rik		
3 " "			Daire sayıları		
4 " "					
5 " "					
6 " "					
7 ve +					
Toplam					

(x) Oda sayıları eşit olan dairelerin yüzölçümleri farklı ise bir edede döşenme oranlarına göre hesaplanmalıdır.

93-796

Yukarıda tarih ve No.su yazılı ruhsatname ile yapılan yapı ruhsat ve eklerine uygun olarak bitirilmiştir.
Yapı ile ilgili bilgilerinin tam ve doğru olduğuna taahhüt eder, kullanma izni verilmesini arz ederim.

Mal Sahibi
Adı ve Adresi : Karsu Tekstil Sanayi
İmza : Mehmet Akif

93-157

Mer'ul Mimar veya Mühendis
Adı ve Adresi, Sicil No.su
İmza : Mehmet Akif
Ulman oğlu Sığ. 591

MİMARİ PROJE

