

## MİMARİ PROJE ANALİZİ RAPOR BİLGİLERİ

<b>Analiz Raporunu Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: ONUR OMER KIRICI
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: ONCESOR.NET.
<b>Talep Tarihi</b>	: 01. XX. 2020
<b>Analiz Tarihi</b>	: 02. XX. 2020
<b>Rapor Tarihi</b>	: 04. XX. 2020
<b>Rapor No</b>	: 2020/01/1001
<b>Analiz Raporu Konusu</b>	: Mimari Proje Analizi

## GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

<b>Gayrimenkulün Adresi</b>	: Hamdibey Mahallesi, xx Ada, x No'lu Parsel, Biga / ÇANAKKALE
<b>Mevcut Kullanım</b>	: Kiracı
<b>Yüzölçümü</b>	: 90 m <sup>2</sup>
<b>İmar Durumu</b>	: Plan Adı : 1/1000 ölçekli Biga Revizyon Uygulama İmar Planı Lejand : Konut Alanı

## ANLİZ TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

### ANALİZ TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; analize konu taşınmazın mimari proje analizi durumunun incelenmesi tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri talebinin rapora getirdiği herhangi bir sınırlama yoktur. Mimari Proje Analiz Raporu Çalışması, Onur Ömer Kırıcı kullanımına özel bilgi niteliğindedir. Raporda sunulan görüşler ve sonuçlar sadece bu işbirliği için geçerli olup kapsamı dışında kullanılamazlar. Şirketimiz ve analiz çalışmasında görev alanlar bu değerlendirme nedeniyle konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.

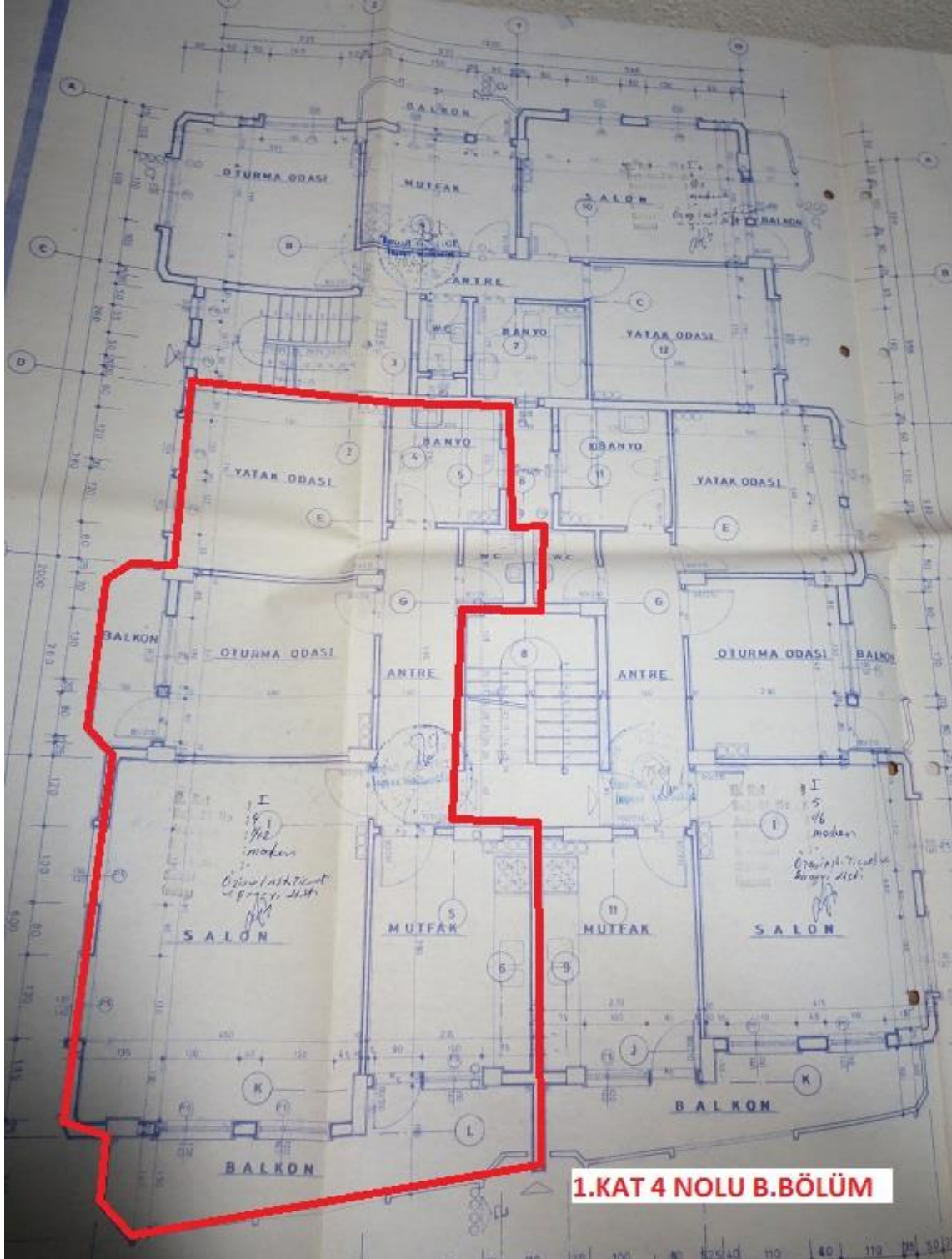
Resmi imar durumu belgesi mülkiyet sahibinin başvurusu yada vekaleti doğrultusunda temin edilebilir. Analiz uzmanlarımız ilgili kurumlardan şifahi bilgi sorgulama esasına dayanarak verilere ulaşırlar. Ulaşılan veriler yapılan araştırma tarihi günü itibari ile geçerlidir.

## UYGUNLUK BEYANI

İlgili kurumlarda ulaşılan bilgiler doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Analiz raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Analiz konusu gayrimenkul ile ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz bulunmamaktadır. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu analizin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Analiz çalışması mesleki etik ve kurallar standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Veri tespiti, inceleme, analiz ve raporlamada görev alanlar Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanlı olup mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- İş bu rapor; genel kabul görmüş değerlendirme standartlarına uygun şekilde hazırlanmış olup, Sermaye Piyasası Kurulu ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu ile ilgili işlemlerde kullanılabilmesi için; kurumların yayımlamış oldukları tebliğ, yönetmelik ve ilke kararlarına uygun şekilde revize edilmelidir.

## GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER



## BİGA TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

- 01.XX.2020 tarihinde Biga Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazın mevcut kat irtifakına esas 21.06.1994 onay tarihli mimari projesi incelenmiştir.
- Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu parselasyon planından tespit edilmiştir.
- Mimari projesinde vaziyet planı üzerinde bina girişi belirtilmemiş olup, taşınmazın bina girişinin zemin kat planı ile vaziyet planının karşılaştırılarak teyit edilmiş ve bina oturumu olarak projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.
- Mimari proje analizine konu olan taşınmazın yerinde yapılan incelemede taşınmazın kat, kattaki konum ve kullanım alanı ve iç plan tertibi olarak mimari projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

## MİMARİ PROJESİNE GÖRE 4 NOLU DAİRENİN İÇ PLAN TERTİP VE ALANLARI

Salon: 32 m <sup>2</sup>	Oda-1: 18 m <sup>2</sup>	Oda-2:12 m <sup>2</sup>
Antre: 7 m <sup>2</sup>	Banyo: 5 m <sup>2</sup>	Balkon-1: 6 m <sup>2</sup> Balkon-2:10 m <sup>2</sup>
<b><u>TOPLAM BRÜT YASAL KULLANIM ALANI = 90 M<sup>2</sup></u></b>		

## **GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ**

---

### **BÖLGESEL ANALİZ**

Değerlemeye konu gayrimenkul, Çanakkale İli, Biga İlçesi, Hamdibey Mahallesi sınırları dahilinde Örnek Sokak, Dış kapı no:20, 1.kat, 4 no.lu daire adresinde yer almaktadır.

Gayrimenkul Biga İlçe merkezine yaklaşık 800 m. mesafede yer almakta olup, yakın çevresinde bilinen önemli referans noktaları Yeşil Ada Camii, Biga Endüstri Meslek Lisesidir. Gayrimenkule İnönü Caddesi güzergahında işleyen toplu taşıma araçları ve özel araç ile ulaşım mümkündür. Taşınmaz okul, hastane, park, market gibi donatılara yakın konumdadır. Bölgede yol, elektrik, su, doğalgaz, kanalizasyon altyapıları tamamlanmış durumdadır.

Yapılaşma hızı yüksek yoğunlukta olan bölgede, ana cadde üzerinde apartman tarzında inşa edilmiş bitişik nizam 5 kat, ara sokaklarda ise 4 katlı yapılaşma bulunmaktadır. Bölge genel olarak konut bölgesi olarak kesafet kazanmış olup caddeye cepheli olan yapıların zemin katları işyeri, ara sokaklar ise yapıların geneli orta gelir düzeyi ailelerce ikamet amaçlı mesken şeklinde teşekkül göstermiştir.





### ANA TAŞINMAZ ÖZELLİKLERİ

<b>Yapı Strüktürü:</b>	Betonarme	<b>Elektrik:</b>	Şebeke
<b>İnşaat Nizamı:</b>	Bitişik	<b>Su:</b>	Şebeke
<b>Bina Kat Adeti:</b>	B+Z+3 Normal kat	<b>Kanalizasyon:</b>	Şebeke
<b>Bina oturma alanı:</b>	245 m2	<b>Isıtma:</b>	Doğalgaz
<b>Toplam Bina İnşaat alanı:</b>	1.094,m2	<b>Otopark:</b>	Yok

Analiz konusu konutun yer aldığı apartman 611,00 m2 parsel üzerinde 1994 yılında 3/B yapı sınıfında bitişik nizam, betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiştir.

Ana gayrimenkul, bodrum + zemin + 3 normal kat olmak üzere toplam 5 kattan oluşmaktadır. Parsel güney batı yönde Örnek Sokağa cephelidir. Taşınmazın yer aldığı ana gayrimenkulde 2 ayrı bina girişi mevcut olup, kitle halinde inşa edilmiş 2 ayrı bölümden oluşmaktadır. Yapının arka cephesinde yer alan bölüme bina girişi parselin kuzey cephesinden ( binanın sol yan cephesi ) sağlanmakta olup söz konusu yapı

zemin + 3 normal kat olmak üzere her katta katta 1.er daire olmak üzere 4 adet bağımsız bölüm, ön cephede yer alan ve taşınmazın konumlu olduğu bölüm ise bodrum + zemin + 3 normal kattan oluşmaktadır. Bu bölüm; bodrum katta sığınak, zemin ve normal katlarda her katta 2.şer adet mesken olmak üzere toplam 8 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

### KONUT ÖZELLİKLERİ

<b>Yüzölçümü</b>	:	90 m <sup>2</sup>				
<b>Konum</b>	:	<b>Kent</b>	<b>Kırsal</b>	<b>Köy</b>		
		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<b>Niteliği</b>	:	<b>Konut</b>	<b>İşyeri</b>	<b>Diğer</b>		
		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<b>Projesine aykırı imalat var mı?</b>	:	<b>Evet</b>		<b>Hayır</b>		
		<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Mevcut konumu mimari projesi ile uyumlu mu?</b>	:	<b>Evet</b>		<b>Hayır</b>		
		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		
<b>Bina yaşı</b>	:	26				
<b>Bulunduğu kat</b>	:	1.normal kat				
<b>Bulunduğu cephe</b>	:	Bina girişine göre sol ön cephe ( Kuzey - Doğu )				
<b>Tadilat ihtiyacı var mı?</b>	:	Banyo ve mutfak bölümleri kısmen tadilat ihtiyacı gerektirmektedir.				
<b>Malzeme ve işçilik kalitesi</b>	:	Orta				
<b>Bölgedeki Altyapı</b>	:	<b>Elektrik</b>	<b>Su</b>	<b>Kanalizasyon</b>	<b>Doğalgaz</b>	<b>Asfalt Yol</b>
		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Çevresel Yıpranma Faktörü</b>	:	Yerleşmiş konut bölgesidir. Herhangi bir çevresel yıpranma söz konusu değildir.				
<b>Bölgesel gelir düzeyi</b>	:	Orta - Orta alt				

## **GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER**

### **Olumlu etkenler:**

- Yerleşik konut alanında yer alması,
- Bölgenin ana ulaşım arterine yakın konumda olması

### **Olumsuz etken:**

- Deprem yönetmeliği öncesinde inşa edilmesi
- Kısmen tadilat ihtiyacının bulunması

## **ANALİZ RAPORU ÖZETİ**

Yapılan incelemelerde elde edilen veriler doğrultusunda taşınmazın mimari projesi ve yerindeki konumu, kullanım alanı ve iç plan tertibi olarak uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

Saygılarımızla,



### **Ekler:**

- Uydu Görüntüsü
- Fotoğraflar



--- Uydu Görüntüsü ---

