

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

İSTANBUL İLİ, SANCAKTEPE İLÇESİ, SAMANDIRA MAHALLESİ, EKMEKÇİOĞLU MEVKİİ,
6650 ADA, 17 PARSELDE KAYITLI 16.117,38 M2 ALANLI "İDARE BİNASI OLAN KARGİR
DEPO" VASIFLI TAŞINMAZ

RAPOR NO: RYS-201700021

RAPOR TARİHİ: 29.12.2017

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	3
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	3
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI	3
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ.....	3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	3
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	3
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	3
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	4
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ.....	4
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	6
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	6
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	7
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	10
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	10
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	11
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	16
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	16
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	16
4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	17
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	17
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER	18
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER.....	18
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	24
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	32
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	32
6.2 GELİR YAKLAŞIMI.....	32
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI.....	32
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	33
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	33
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ.....	36
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER.....	36
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	36
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	37
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	39
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ	42
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	42
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	42
7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	42
8.SONUÇ BÖLÜMÜ.....	43
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	43
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	43
9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)	44

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 29.12.2017, rapor no: RYS-201700021'tir.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6650 Ada 17 Parsel numarasında kayıtlı "İdare Binası Olan Kargir Depo" vasıflı taşınmazın Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Lütfü BAL – SPK Lisans No: 403170

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Esra BAŞÇINAR – SPK Lisans No: 400488

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 27.12.2017'dir.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 4 (dört) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." ile karşılıklı olarak imzalanmış 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına ilişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde şirket ana sözleşmesine göre "yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek" olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 500.000,00-Türk Lirası'dır. Şirket, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, T.C. Başbakanlık Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve

gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma” konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Adana, Ankara, Diyarbakır, İzmir, Konya Şubeleri, Isparta İrtibat bürosu ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye’nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri vasıtasıyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, özel ve tüzel kişiliklere değerlendirme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz, Kozyatağı Mahallesi, Kaya Sultan Sokak, No:77, D:8 Kozyatağı-Kadıköy / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., şirket ana sözleşmesine göre Sermaye Piyasası Kurulu’nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak 03.09.2008 tarihinde tescil edilmiş, halka açık anonim ortaklıktır. Şirketin çıkarılmış/tamamı ödenmiş sermayesi 246.000.001,00-Türk Lirası’dır.

Şirketin merkez adresi Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 PK:34696

Üsküdar/İSTANBUL’dur.

Telefon: 0216 5642000, Faks: 0216 5642099

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

2.3.1 PAZAR:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın

hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

6650 ADA - 17 PARSEL	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: SANCAKTEPE
MAHALLESİ	: SAMANDIRA
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: EKMEKÇİOĞLU
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: F22D25C4B
ADA NO	: 6650
PARSEL NO	: 17
YÜZÖLÇÜMÜ	: 16.117,38 m2
NİTELİĞİ	: İDARE BİNASI OLAN KARGİR DEPO
CİLT NO	: 206
SAHİFE NO	: 20700
TARİH	: 07.05.2010
YEVMIYE NO	: 3942
MALİK	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(TAM)

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

6650 ADA - 17 PARSEL

Sancaktepe Tapu Müdürlüğünde yapılan inceleme ve TAKBİS sisteminden 10.11.2017 tarihinde, saat: 10.32’de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait “TAKBİS” kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır.

Rehinler bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Şerhler bölümü:

-0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (06/02/2017 TARİHİNDEN BAŞLAMAK ÜZERE 99 YILLIĞINA 1 KR BEDELLE TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ): (07/03/2017 tarih ve 5678 yevmiye numarası ile)*

Beyanlar bölümü:

-MÜŞTEMİLATIN D İLE GÖSTERİLEN KISMI COÇUK BAHÇESİ VE PARKA TECAVÜZLÜDÜR. (04/08/2016 tarih ve 18516 yevmiye numarası ile)*

Hak ve Mükellefiyetler bölümü:

-H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 37,92 M2 LİK KISIMDA TEDAŞ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 YTL. DEN İRTİFAK HAKKI. (18/08/2005 tarih ve 8331 yevmiye numarası ile)*

***Söz konusu takyidatların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının “c” ve “j” bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.**

3.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 10.11.2017 tarihinde, saat: 10.32’de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait “TAKBİS” kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Sancaktepe Belediyesi’nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmaz, 15.02.2010 onay tarihli 1/1.000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı kapsamında “Konut” alanında kalmakta olup; TAKS:0.40, KAKS:1.00, Hmax:4 Kat şartlarını haiz, yapılaşmaya uygundur. Alınan şifahi bilgiye göre parselin herhangi bir kamusal alana terki bulunmamakta olup parselin konumunun doğruluğu imar paftası üzerinden teyit edilmiştir.

Ayrıca 6748 ada 17 parsel, 6305 ada 2, 4, 5 parseller, 6306 ada 3 ve 8 parseller, 6307 ada 4 ve 5 parseller ile 7038 ada 18 parselin, toplam emsal değerinin 6650 ada 17 parsel transferinin yapılması, bahse konu imar hakkı transfer edilecek parsellerin Sancaktepe Belediyesi lehine şartlı bağış suretiyle bedelsiz devrinin yapılması gerektiği bilgisi edinilmiştir. Transfer sonrası taşınmazın toplam emsal alanı 19.491,94 m2 olarak hesaplanmaktadır.

3.3.1 SANCAKTEPE BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde incelenen ana taşınmaza ait işlem dosyası içeriğinde; 15.07.2004 tarihli onaylı mimari proje incelenmiştir. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemede depo ve kademe deposu bölümlerinin yıkılmış olduğu, halihazırda parsel üzerinde sadece ofis binasının bulunduğu görülmüştür. Ana taşınmaza ait işlem dosyası içeriğinde; 15.07.2004 tarih ve 28 numaralı yeni yapı ruhsatı ve 16.08.2005 tarih ve 2005/14 numaralı yapı kullanma izin belgesi olduğu görülmüştür. Yapı kullanma izin belgesi; 7751,00 m2 alanlı 2 adet depo, 1420,00 m2 alanlı 2 adet kademe depo binası, 2058,00 m2 (bodrum kat 668,00 m2 + zemin kat 668,00 m2 ve 1.normal kat 722,00 m2) alanlı idari bina olmak üzere toplam 11.229,00 m2 alanlı, yol kotu altı 2 yol kotu üstü 5 olmak üzere toplam 7 katlı yapı için düzenlenmiştir.

İlgili kurumlar ve mahallinde yapılan incelemeler sonucu mal sahibi Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Suryapı A.Ş. arasında hasılat paylaşımı anlaşması yapılarak parsel üzerinde bir site inşa edilmesi planlandığı öğrenilmiştir. Bu sebeple eski depo bölümleri yıkılmış olup sadece ofis bölümü bırakılmıştır. Ofis bölümü ise halihazırda yeni proje için Suryapı A.Ş. tarafından satış ve irtibat ofisi olarak kullanılmaktadır. Bu nedenle eski yapılar ve halihazırda satış ofisi olarak yeniden düzenlenmiş ofis yapısı bina olarak dikkate alınmamıştır. Taşınmaz üzerinde proje inşa edilen arsa olarak değerlendirilmiştir. İnşa edilecek projeye ilişkin incelenen yasal belgeler aşağıdaki gibidir.

Ana taşınmaza ait işlem dosyası içeriğinde parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan A, B, C, D, E, F, G ve H bloklara ait 30.06.2017 tarih; 1430055-6303 (A blok), 1430101-6305 (B blok), 1430102-6306 (C blok), 1430103-6307 (D blok), 1430104-6308 (E blok), 1430107-6310 (F blok), 1430108-6311 (G blok) ve 1430110-6313 (H blok) numaralı yapı ruhsatları ile her bir blok için 16.06.2017 tarihli Avan Projeler olduğu görülmüş olup projeler incelenmiştir.

İşlem dosyası içeriğinde yer alan ve inşası planlanan A blok'a ait yapı ruhsatı 5800,58 m2 alanlı 76 adet mesken, 2162 m2 alanlı 12 adet ofis ve işyeri, 1884,05 m2 alanlı ortak alan olmak üzere toplam 9846,63 m2 alanlı, 4-C yapı sınıf ve grubunda, yol kot altı 2, yol kot üstü 11 olmak üzere toplam 13 katlı; B blok'a ait yapı ruhsatı 2856,02 m2 alanlı 31 adet mesken ve 545,11 m2 alanlı ortak alan olmak üzere toplam 3401,13 m2 alanlı, 3-B yapı sınıf ve grubunda, yol kot altı 1, yol kot üstü 7 olmak üzere toplam 8 katlı; C blok'a ait yapı ruhsatı 2422,75 m2 alanlı 18 adet mesken ve 527,76 m2 alanlı ortak alan olmak üzere toplam 2950,51 m2 alanlı, 3-B yapı sınıf ve grubunda, yol kot altı 1, yol kot üstü 7 olmak üzere toplam 8 katlı; D blok'a ait yapı ruhsatı 2042,67 m2 alanlı 19 adet mesken ve 539,03 m2 alanlı ortak alan olmak üzere toplam 2581,7 m2 alanlı, 3-B yapı sınıf ve grubunda, yol kot altı 1, yol kot üstü 7 olmak üzere toplam 8 katlı; E blok'a ait yapı ruhsatı 3130,66 m2 alanlı 23 adet mesken ve 611,37 m2 alanlı ortak alan olmak üzere toplam 3742,03 m2 alanlı, 4-A yapı sınıf ve grubunda, yol kot altı 1, yol kot üstü 8 olmak üzere toplam 9 katlı; F blok'a ait yapı ruhsatı 2856,02 m2 alanlı 31 adet mesken ve 545,11 m2 alanlı ortak alan olmak üzere toplam 3401,13 m2 alanlı, 3-B yapı sınıf ve grubunda, yol kot altı 1, yol kot üstü 7 olmak üzere toplam 8 katlı; G blok'a ait yapı ruhsatı 2833,42 m2 alanlı 17 adet mesken ve 531,44 m2 alanlı ortak alan olmak üzere toplam 2833,42 m2 alanlı, 3-B yapı sınıf ve grubunda, yol kot altı 1, yol kot üstü 7 olmak üzere toplam 8 katlı; H blok'a ait yapı ruhsatı 1245,5 m2 alanlı spor ve eğlence alanı, garaj, depo, merdiven ve asansör olmak üzere toplam 10.544,89 m2 alanlı ortak alan ve toplam 11790,39 m2 alanlı, 3-A yapı sınıf ve grubunda, yol kot altı 1, yol kot üstü 0 katlı yapı için düzenlenmiştir.

3.3.2 YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde inşa edilmesi planlanan projenin yapı denetim işlemleri MBM Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yürütülecektir.

3.3.3 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu parsel üzerinde depo niteliğinde yasal izinleri alınmış yapılar mevcut iken imar koşullarına uygun olacak şekilde parsel üzerinde konut projesi geliştirilmiştir. Bu kapsamda parsel üzerindeki yapıların neredeyse tamamı yıkılmış, 1 adet bina yenilenerek satış ofisi olarak kullanılacak hale getirilmiştir. İnşa edilecek konut projesi için yapı ruhsatları düzenlenmiş olup inşaat faaliyetleri hazırlık aşamasındadır. Parsel üzerindeki yapıların yıkım işlemi tamamlanmış ve yapı ruhsatları düzenlenmiş olduğu halde taşınmazın tapudaki niteliği değiştirilmemiş olup halen “İDARE BİNASI OLAN KARGİR DEPO” olarak kayıtlıdır. Devam eden süreç içerisinde söz konusu cins değişikliği işlemin yapılarak taşınmazın arsa” olarak tescil edilmesi gerekmektedir.

Tüm bu bilgi ve belgeler ışığında değerlendirme konusu 6650 ada 15 parsel numaralı “İki Adet Depo ve Arsası” nitelikli taşınmaz, değerlemede “gayrimenkul projesi” olarak dikkate alınmıştır. Gayrimenkul projesi olarak dikkate alınması için gerekli olan izin ve belgeler eksiksiz olarak mevcuttur.

3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 10.11.2017 tarihinde, saat: 10.32’de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait “TAKBİS” kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre son üç yıllık dönemde taşınmazın mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Sancaktepe Belediyesi’nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmaz, 15.02.2010 onay tarihli 1/1.000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı kapsamında “Konut” alanında kalmakta olup; TAKS:0.40, KAKS:1.00, Hmax:4 Kat şartlarını haiz, yapılaşmaya uygundur. Alınan şifahi bilgiye göre parselin herhangi bir kamusal alana terki bulunmamakta olup parselin konumunun doğruluğu imar paftası üzerinden teyit edilmiştir.

Ayrıca 6748 ada 17 parsel, 6305 ada 2, 4, 5 parseller, 6306 ada 3 ve 8 parseller, 6307 ada 4 ve 5 parseller ile 7038 ada 18 parselin, toplam emsal değerinin 6650 ada 17 parsel transferinin yapılması, bahse konu imar hakkı transfer edilecek parsellerin Sancaktepe Belediyesi lehine şartlı bağış suretiyle bedelsiz devrinin yapılması gerektiği bilgisi edinilmiştir. Transfer sonrası taşınmazın toplam emsal alanı 19.491,94 m2 olarak hesaplanmaktadır.

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı 6650 ada 17 parselin de içinde bulunduğu bölgede imar planlarına ilişkin son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmaz, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Abdurrahmangazi Mahallesi, Güteryüz Caddesi, 6650 ada, 17 parsel adresinde yer almakta ve **N: 41.001636, E: 29.234461** coğrafi koordinatlarda konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz Reysaş Lojistik A.Ş. mülkiyetinde olup, halihazırda üzerinde sadece projesinde ofis binası olarak görünen mahallinde Suryapı A.Ş. tarafından satış ofisi olarak kullanılan bina bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım için; bölgenin referans noktalarından olan Sancaktepe Meydan Parkı ve Sancaktepe Belediyesine ulaşım sağlanan Sevenler Caddesi üzerinde kuzey yönde ilerlenirken Sinpaş Kelebekia Sitesini geçtikten hemen sonra sağa sapılarak Güteryüz Caddesine girilir. Taşınmaz anılan cadde üzerinde yaklaşık 570 m yol alındığında sol kolda yer almaktadır. Konu taşınmaz kuzey yönden komşu parseller (park alanı), doğu yönden Bahriye Sokak, güney yönden Güteryüz Caddesi ve batı yönden Seyidçavuş Sokak ile çevrelenmiş konumdur. Taşınmaz Güteryüz Caddesi üzerinde, Sancaktepe Belediyesinin 950 m kuzeydoğusunda, Sevenler Caddesinin 570 m doğusunda, Ravza Caddesinin 170 m güneyinde ve Ebubekir Caddesinin 325 m batısında yer almaktadır.



Parselin batısında kalan ve bölgenin ana ulaşım arteri konumundaki Sevenler Caddesi üzerinde zemin katlar dükkan, üst katlar konut kullanımlı yapılar mevcuttur. Yakın çevresinde genel olarak konut kullanımlı nitelikli siteler, kısmen müstakil parseller üzerine inşa edilmiş apartman daireleri, kısmen nitelikli sanayi tesisleri ve kısmen üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan boş arsalar mevcuttur. Bölgeye toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir. Taşınmaz ana ulaşım arterlerine yakın konumda olup ulaşım imkanları gelişmiştir.



Taşınmazın bulunduğu bölgeye ulaşım bölünmüş yol ve devamında asfalt satırlı yollardan sağlanmaktadır. Bölge, Sancaktepe Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup alt ve üst yapı çalışmaları tamamlanmış, tüm kamu hizmetlerinden kesintisiz olarak istifade edilmektedir.

4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmaz; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6650 ada 17 parselde kayıtlı 16.117,38 m² yüzölçümlü “İdare Binası Olan Kargir Depo” vasfı ile tescilli taşınmaz üzerinde inşa edilmekte olan gayrimenkul projesidir. Taşınmaz üzerinde halihazırda sadece ofis binası bulunmakta olup depo yapıları yıkılmıştır. Ofis binası hasılat paylaşımı sözleşmesi ile parsel üzerinde yeni projeyi inşa edecek olan Suryapı A.Ş. tarafından satış ofisi olarak kullanılmaktadır. Yapı bu kullanıma uygun şekilde komple yenilenmiş, lüks ofis binası niteliği kazanmıştır. Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde incelenen 15.07.2004 tarihli onaylı mimari projesine göre parsel üzerinde 7751,00 m² alanlı depo binası, 1420,00 m² alanlı kademe depo binası ve 2058,00 m² alanlı

ofis binası görülmekte olup mahallinde yapılan incelemede depo binası ve kademe depo binasının yıkıldığı, halihazırda parsel üzerinde sadece ofis binasının bulunduğu tespit edilmiştir. Ofis binası; 2004 yılında betonarme karkas yapı tarzında ve ayırık nizamda bodrum kat, zemin kat ve 1 normal kat olmak üzere toplam 3 katlı olarak inşa edilmiştir. Değerlemede bu yıkılmış olan bu yapılar ve satış ofisi olarak tamamen yeniden düzenlenmiş olan ofis binası yapı olarak dikkate alınmamış olup taşınmaz üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilmiş boş arsa olarak değerlendirilmiştir.

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan proje 7 adet konut bloğu ile bir adet otopark-sosyal tesis bloğu olacak şekilde ruhsatlandırılmıştır. Projenin inşaat faaliyetleri henüz başlangıç aşamasındadır. Parsel üzerindeki eski ofis yapısı tamamen yenilenerek satış ofisi haline getirilmiştir. Proje sahasının etrafı çevrilmiş ve inşaat çalışmalarına hazırlıklar tamamlanmıştır.

Parsel üzerinde inşa edilecek olan projeye ilişkin ruhsat bilgileri aşağıdaki gibidir;

	Yapı Sınıfı	Yol kotu Altı Kat Sayısı	Yol Kotu Üstü Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı
A Blok	IV.C	2	11	76
B Blok	III.B	1	7	31
C Blok	III.B	1	7	18
D Blok	III.B	1	7	19
E Blok	IV.A	1	8	23
F Blok	III.B	1	7	31
G Blok	III.B	1	7	17
H Blok	III.A	1	0	1
TOPLAM				

Projedeki bağımsız bölümlerin bloklara dağılımı, toplam bağımsız bölüm sayısı ve ruhsat inşaat alanları ise aşağıdaki gibidir;

	Mesken Adedi	Ofis/İşyeri Adedi	Toplam Bağımsız Bölüm Adedi	Ruhsat İnşaat alanı
A Blok	76	12	88	9.564,77
B Blok	31		31	3.401,13
C Blok	18		18	2.950,51
D Blok	19		19	2.581,70
E Blok	23		23	3.742,03
F Blok	31		31	3.401,13
G Blok	17		17	2.833,42
H Blok			0	11.695,01
TOPLAM	215	12	227	40.169,70

Parsel üzerinde halihazırda satış ofisi mevcut olup etrafı çevrilmiştir. Projelendirme ve ruhsat çalışmaları tamamlanmıştır. Tüm bu süreçler göz önüne alındığında projenin ilerleme seviyesi %5 olarak kabul edilmiştir.

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI



Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 13 | 102





4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Parsel üzerinde inşa edilecek olan gayrimenkul projesinin inşaatına henüz başlanmamış olup proje süreçleri tamamlanmış, arazi çevrilmiş ve satış ofisi oluşturulmuştur. Aşağıdaki bilgiler daha önceden ofis olarak ruhsatlı olup mevcut inşaat süresi boyunca satış ofisi olarak kullanılacak yapı için bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir. Söz konusu yapının proje tamamlandıktan sonra yıkılacağı kabul edilmiştir.

Yapı Tarzı	: Betonarme Karkas
Yapı Sınıfı	: III-B
Yapının Yaşı	: 13
Yapı Nizamı	: Ayrık
Otopark	: Yok
Güvenlik	: Var
Sosyal Tesis	: Yok
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Asansör	: Yok
Elektrik	: Var (Şebeke)
Su	: Var (Şebeke)
Kanalizasyon	: Var (Şebeke)
Dış Cephe	: Akrilik Dış Cephe Boyası
Çatı	: Kiremit
Isıtma-Soğutma	: Doğalgaz – Kat Kaloriferi
Yangın Tesisatı	: Yok

4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

İnşaat Kalitesi	: İyi
Malzeme Kalitesi	: İyi
Fiziksel Eskime	: Yok
Altyapı	: Tamamlanmış

4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu parsel üzerinde yasal izinleri alınmış gayrimenkul projesi planlanmış olup eski yapıların önemli bölümü yıkılmıştır. Yapılardan sadece bir tanesi korunmuş olup tamamen yenilenerek satış ofisi haline getirilmiştir. Değerlemede bu yapı da geçici satış ofisi yapısı olarak dikkate alınmış olup proje geçici yatırımı olarak değerlendirilmiştir. Asıl ruhsat inşaat alanı ile ilgili inşaat faaliyetleri henüz başlamamış olup inşaat sahasının etrafı çevrilmiştir. Hafriyat hazırlıkları yapıldığı gözlemlenmiştir. Değerlemede taşınmaz proje olarak değerlendirilmiş olup proje ve ruhsat süreçleri tamamlandığından, satış ofisi düzenlemeleri ve diğer maliyetler de göz önünde bulundurulduğunda projenin ilerleme seviyesi %5 olarak kabul edilmiştir.

4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde incelenen onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre parsel üzerinde depo binası, kademe depo binası ve ofis yapıları bulunması gerekirken mahallinde yapılan incelemede parsel üzerinde sadece ofis binasının bulunduğu, diğer yapıların yıkıldığı tespit edilmiştir. Yıkılan yapıların hafriyat işleri tamamlanmıştır. Ofis binası halihazırda Suryapı A.Ş. tarafından satış ofisi olarak kullanılmaktadır. Onaylı mimari projesine göre ofis binası; bodrum kat, zemin kat ve 1 normal katlı olarak inşa edilmiş olup bodrum katı 668 m², zemin katı 668 m² ve 1.normal katı 722 m² olmak üzere toplam 2058 m² alanlı olarak inşa edilmiştir. Taşınmazın konum ve büyüklük bakımından mimari projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu yapı yeni inşa edilecek olan projenin satış ofisi binası olacak şekilde tamamen yenilenmiş olup inşaat süreci tamamlandıktan sonra yıkılacaktır. Geçici yapı niteliğindedir.

Kat	Mahalli Özellikler	İnşaat Alanı
Bodrum Kat	Satış ofisi	668,00 m ²
Zemin Kat	Satış ofisi	668,00 m ²
1.Normal Kat	Satış ofisi	722,00 m ²
		2058,00 m²

4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan ruhsatları alınmış gayrimenkul projesi için inşaat çalışmaları henüz başlangıç aşamasında olup arazi üzerinde halihazırda satış ofisi olarak yeniden düzenlenmiş yapı mevcuttur. Söz konusu yapının antre ve giriş bölümü zemini seramik, ofis bölümleri zemini laminat parke kaplı olup, duvarlar saten boyalıdır. Wc-lavabo mahallerinde zemin ve duvarlar tavana kadar seramik kaplıdır. Bay-bayan wc-lavabo mahallerinde klozet ve granit tezgahlı lavabolar mevcuttur. Giriş kapısı alüminyum çerçeve üzeri cam malzemeden imal edilmiş otomatik kapı olup iç mekan kapıları ahşap panel malzemeden imal edilmiştir. Pencere doğramaları alüminyum çerçeve üzeri cam malzemeden imal edilmiştir. Taşınmaz doğalgaz yakıtlı kat kaloriferi sistemi ile ısıtılmaktadır. Dış cephesi akrilik dış cephe boyalı, çatısı kiremit kaplıdır.

BÖLÜM 5

5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme 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 VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

5.1.2 NÜFUS

TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

Yıllara ve cinsiyete göre il/ilçe merkezleri ve belde/köyler nüfusu, 1927-2016										Population of province/district centers and towns/villages by years and sex, 1927-2016										
Yıl	Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Belde ve köyler Towns and villages			Yıl	Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Belde ve köyler Towns and villages			Year
	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female		Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi ⁽¹⁾										Address Based Population Registration System (%)										
2007	70 586 256	35 376 533	35 209 723	49 747 859	24 509 585	24 818 874	20 838 397	10 447 548	10 390 849	100,0	100,0	100,0	70,5	70,5	70,5	29,5	29,5	29,5	2007	
2008 ⁽²⁾	71 517 100	36 901 164	35 615 946	53 611 723	26 346 606	26 664 917	17 965 377	8 954 348	8 961 029	100,0	100,0	100,0	75,0	75,1	74,9	25,0	24,9	25,1	2008 ⁽³⁾	
2009	72 561 312	36 462 476	36 098 842	54 807 219	27 589 487	27 217 732	17 754 093	8 872 583	8 881 510	100,0	100,0	100,0	75,5	75,7	75,4	24,5	24,3	24,6	2009	
2010	73 722 988	37 043 182	36 679 806	56 222 356	28 308 856	27 913 500	17 500 632	8 734 326	8 766 306	100,0	100,0	100,0	76,3	76,4	76,1	23,7	23,6	23,9	2010	
2011	74 724 269	37 632 954	37 191 315	57 385 706	28 853 571	28 532 131	17 338 563	8 679 379	8 659 184	100,0	100,0	100,0	76,8	76,9	76,7	23,2	23,1	23,3	2011	
2012	75 627 364	37 956 168	37 671 218	58 448 431	29 348 238	29 100 281	17 178 953	8 607 938	8 571 015	100,0	100,0	100,0	77,3	77,3	77,2	22,7	22,7	22,8	2012	
2013 ⁽⁴⁾	76 667 864	38 473 360	38 194 504	70 034 413	35 135 795	34 898 618	6 633 451	3 337 565	3 295 886	100,0	100,0	100,0	91,3	91,3	91,4	8,7	8,7	8,6	2013 ⁽⁴⁾	
2014	77 695 904	38 904 302	38 791 602	71 286 182	35 755 990	35 530 192	6 489 722	3 228 312	3 181 410	100,0	100,0	100,0	91,8	91,7	91,8	8,2	8,3	8,2	2014	
2015	78 741 853	39 511 191	39 229 862	72 923 134	36 376 395	36 146 739	6 217 919	3 134 796	3 083 123	100,0	100,0	100,0	92,1	92,1	92,1	7,9	7,9	7,9	2015	
2016	79 818 871	40 043 550	39 771 321	73 671 748	36 536 018	36 735 738	6 143 123	3 107 640	3 035 483	100,0	100,0	100,0	92,3	92,2	92,4	7,7	7,8	7,6	2016	

Kaynak: Genel Nüfus Sayımı sonuçları, 1927-2008 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2016

(1) Cinsiyete göre nüfus 1945 ve 1955 yılı sayımları sonuçlarından tahmin edilmiştir.

(2) İl, ilçe, belediye ve köyler gibi nüfuslar belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİGİM) tarafından, ilgili mevzuat ve nüfus kayıtları üzerine İdari Vergi Tablosu (İAVT) yazılan yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bölümler ve bütçe kodları dikkate alınmıştır.

(3) İl birimindeki nüfus "İl ve ilçe merkezleri" ve "Belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkları ana nedene, 5247 sayılı Yasa üzerine yapılan idari bölünme değişiklikleridir.

(4) İl birimindeki nüfus "İl ve ilçe merkezleri" ve "Belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkları ana nedene, 6388 sayılı Yasa üzerine yapılan idari bölünme değişiklikleridir.

Source: Results of Population Censuses, 1927-2008 and results of Address Based Population Registration System, 2007-2016

(1) Population by sex has been estimated by 1945 and 1955 sex ratio.

(2) Population of provinces, districts, municipalities and villages are determined according to the administrative structure, legitimacy and census records in the National Census Bureau (NİGİM) by the General Directorate of Civil Registration and Nationality (İSGİEM) in accordance with the related regulations and administrative registers.

(3) The main reason of the major differences in the population of "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 5247.

(4) The main reason of the major differences in the population of "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 6388.

Kaynak: Genel Nüfus Sayımı sonuçları, 1927-2006 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2016

(1) Cinsiyete göre nüfus 1945 ve 1955 yılı cinsiyet oranlarından tahmini edilmiştir.

(2) İl, ilçe, belde ve köyler nüfusları belirlenirken, Nüfus ve Yurttaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NYSİG) tarafından, Ağrı merkez ve ilçe kayıtları üzerine il/ilçe Adrese Veri Tabanı (AVT)nda yerleşen yerleşim olarak yapılan idari bölünüş ve sınırlar köylük değişiklikleri dikkate alınmıştır.

(3) Bir önceki yıla göre "2 ve ilçe merkezleri" ile "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6747 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

(4) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6360 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

Source: Results of Population Censuses, 1927-2006 and results of Address Based Population Registration System, 2007-2016

(1) Population by sex has been estimated by 1945 and 1955 sex ratio.

(2) Population of province, districts, municipalities and villages are determined according to the administrative attachment, legality and name changes recorded in the National Address Database (NAD) by the General Directorate of Civil Registration and Nationality (GDCRN) in accordance with the related registers and administrative registers.

(3) The main reason of the major differences in the population of "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 6747.

(4) The main reason of the major differences in the population of "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 6360.

5.1.3 EKONOMİK VERİLER

Taşınmaz sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatür de bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmakla birlikte, olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalar konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.

ABD mortgage krizinde, borçlulardan, kredi veren kuruluşlara, menkul kıymet ihraç edenlerden kredi derecelendirme ve yatırımcılara kadar tüm mortgage piyasası taraflarının sorumlu olduğu görülmektedir. Özellikle sorunlu kredilerin büyük kısmını oluşturan subprime mortgage kredilerinin hükümet tarafından desteklenmesi ve batık kredilerin hükümet politikaları gereği fonlanması, değerlendirme ve ölçümü zor olan bir sistemin oluşmasına neden olmuştur. ABD’de başlayan sorunların diğer ülke piyasalarında domino etkisi yaratmasına neden olmuş, sonuçta ise ABD kaynaklı ortaya çıkan mortgage krizi tüm dünya piyasalarını derinden etkilemiştir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler henüz mortgage sistemi uygulamasının çok başlarında oldukları için taşınmaz piyasalarında önemli ölçüde kırılmalar yaşamadılar. Ancak krizin etkileri ülkemizde de psikolojik olarak daha sonra belirginleşmeye başladı. Yakın geçmişte açıklanan rekor küçülme rakamları da bunu kanıtlamaktadır.

2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

2010 yılında Türkiye inşaat sektörü ve gayrimenkul piyasası yeniden büyüme sürecine girmiş, konut piyasasında yeni başlangıçlar ve kredi kullanımında önemli gelişmeler yaşanırken ticari gayrimenkullerde AVM ve ofis piyasaları da canlanmıştır. Küresel finans krizi sebebiyle daralma yaşayan ekonominin yıl boyunca iyileşme gösterip nitelikli Konut projeleri sayısında artış izlenmiştir. Yine ofis ve alışveriş merkezi kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda artış görülmüştür.

2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde konut sektöründe alınan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izni belgesi sayısı artmıştır. Konut kredisi faiz oranları ikinci çeyrekte yüzde 1’in üzerine çıktıktan sonra artışını yılın üçüncü ve son çeyreğinde de sürdürmektedir. Merkez Bankası’nın sıkılaştırıcı önlemleri uyguladığı Ağustos ayından sonra ticari ve tüketici kredisi faizleri yükselme eğilimine girmiştir. Buna bağlı olarak konut kredisi aylık ortalama faiz oranları da yükselmiştir. Tüketicilerin konut satın alma eğilimi 2011 yılı genelinde dalgalanma göstermiştir. Yılın ilk çeyrek döneminde artan satın alma eğilimi ikinci çeyrekte zayıflamış, üçüncü çeyrekte ise son dönemlerin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yılın dördüncü çeyrek döneminde ise Ekim ayı verilerine göre tüketicilerin konut satın alma eğilimi yeniden gerilemiştir.

Perakende yatırım pazarı, 2011 yılı içerisinde uluslararası yatırımcıların ilgisini yoğun bir şekilde çekmeye devam etmiştir. 2011 yılında ekonomide yaşanan canlanmayla birlikte, lojistik pazarında kiracı talebinde gözle görülür bir düzelme görülmüş fakat bu düzelme tam anlamıyla kira işlemleri ve kira oranları üzerinde etkili olamamıştır. Uluslararası piyasalarda görülen toparlanmayla beraber, Türkiye otel piyasasına olan ilgi de artmıştır.

2012 de Avrupa piyasalarında ciddi bir belirsizlik söz konusu iken, ülkemiz Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa’da orta ve uzun vadedeki yatırım seçeneklerinden biri olmaya devam etmiştir.

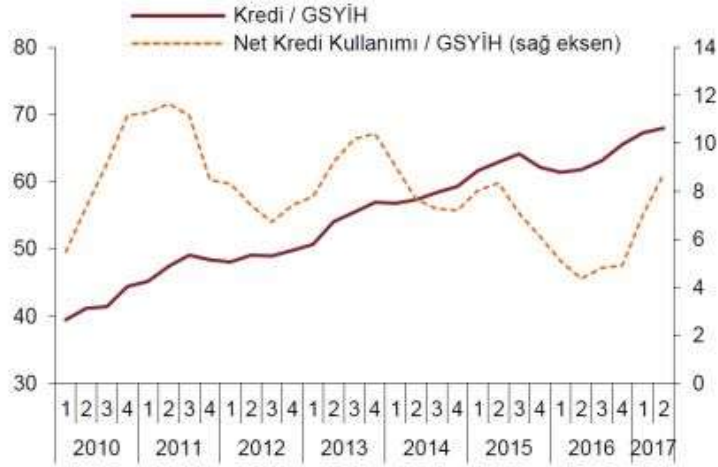
2013 yılı itibarıyla geline nokta konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiğidir. Konut kredisi faiz oranları açısından yaklaştığımızda ise, yılın ilk yarısında tarihin en düşük oranları gözlemlenmiş, yılın ikinci yarısında ise özellikle Amerika’nın parasal politikalarından kaynaklanan unsurların etkisi ile yılsonunda aylık %1 seviyelerini zorlamıştır.

Türkiye’de gerek reel, gerek nominal faizlerin oldukça hızlı düştüğü 2002–2013 Mayıs döneminin ardından Fed’in açıklamaları ve iç ekonomik risk algısının artmasına paralel hızlı bir yükseliş trendi yaşanmıştır. Bu süreç kredi faizleri ve diğer tüm faiz türlerinin de (TL cinsinden) artmasına neden olmuştur. 2014 başında görülen döviz çıkışları ve artan diğer risk algıları yüzünden TCMB’nin döviz ve faiz piyasasına müdahalesi ile faiz oranlarında yükseliş devam etmiştir. Daha sonra gerek TCMB eli ile gerekse piyasa da oluşan faiz oranlarında belli bir gerileme 2015 ilk yarısına kadar yaşanmıştır. 2016 yılında ise 2015 Kasım seçimlerinden sonra tekrar tek partili hükümet döneminin başlaması ile piyasalar yeniden dengeli bir görünüme kavuşmuş fakat iç tüketimde yaşanan artışa rağmen hız kaybeden stok artışı nedeniyle büyüme ilk çeyrekte yavaşlamıştır. 2016 yılının son çeyreğinde

Amerika Birleşik Devletleri'nde yapılan başkanlık seçimleri ile birlikte dünya ekonomisinde önemli dalgalanmalar yaşanmıştır. Seçim sonucu piyasalarda büyük bir belirsizlik oluşturmıştır. Bu belirsizliğin etkileri Türkiye'de de kendini göstermektedir.

2016 yılı başlarında büyümeyi destekleyici politikalar hayata geçirilmeye çalışılmıştır. Ancak 15 Temmuz darbe girişimi, jeopolitik riskler nedeniyle faiz oranlarında ve risk primlerinde istenilen hedefe ulaşılmamıştır. Ancak her türlü olumsuz gelişmeye karşı 2016 yılı büyüme oranı ve genel ekonomik şartlar bakımından kötü geçmemiştir. 2017 yılının ilk yarısında, finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar ile kamu maliyesi tedbir ve teşvikleri sayesinde, kredi büyümesindeki canlanma devam etmiştir. Finansal istikrar açısından önem arz eden ve kredi büyümesinin iktisadi faaliyet ve toplam taleple ilişkisini özetleyen bir gösterge olan net kredi kullanımının GSYH'ye oranı, yılın ikinci çeyreğinde de artış kaydederek yüzde 8,7 seviyesine yükselmiştir.

Yurtiçi Kredi Stoku ve Net Kredi Kullanımı (GSYH'ye Oranı Yıllık, %)*



* Yurt içi krediler, katılım bankaları dahil toplam bankacılık sektörü kredileri olup, yurt dışı şubeler ve kredi kartları dahildir. Kur etkisinden arındırılmıştır. Net Kredi Kullanımı nominal kredi stokunun yıllık değişimi olarak hesaplanmaktadır. Kur etkisinden arındırılmıştır. 2017 yılı ikinci çeyrek GSYİH verisi tahminidir.

Kaynak: TCMB

Bu çerçevede, finansal olmayan kesime kullandırılan, kur etkisinden arındırılmış toplam kredilerin yıllık büyümesi artarak yaklaşık yüzde 18,8 oranında gerçekleşmiştir. 2016 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren artış eğiliminde olan toplam kredilerin büyüme oranı, 2017 yılının ikinci çeyreği boyunca, ticari krediler kaynaklı olarak geçmiş yıllar ortalamasının üstünde seyretmiştir. Ancak KGF destekli kredilerin önceden belirlenen sınırlara yaklaşması neticesinde, Haziran ayı ortasından itibaren Türk lirası cinsinden ticari kredi büyümesinde gözlenen dengelenme, toplam kredi büyümesine de yansımış ve toplam kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 21 Temmuz 2017 itibarıyla yaklaşık yüzde 21,6 olarak gerçekleştirilmiştir.

2017 yılı ilk yarı itibarı ile makro dengeleri sağlamak ve belli bir büyüme potansiyeline ulaşmak için iktisat-maliye politikaları kullanılmaya başlanmış (KGF-Kredi Garanti Fonu) devreye alınmış, TCMB tarafında ise sıkı para politikası ve örtülü faiz artışı silahları devreye sokulmuştur. Uygulanan araçlar büyüme üzerinde oldukça olumlu sonuçlar vermiştir. Ancak faiz maliyetleri istenilen yerde olmaktan uzaktır.

Konut kredileri özelinde faiz oranlarına baktığımızda ise 2016 yılı ikinci çeyreğinden itibaren yaşanan gerileme eğilimi Mart 2017'den sonra yerini yükselişe bırakmıştır. Haziran 2017 dönemi itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %0,93, bileşik faiz oranı ise %11,78 seviyesine gelmiştir. 2017 üçüncü çeyreğinde ise bankalar tarafından sağlanan 120 aylık konut kredi oranları aylık

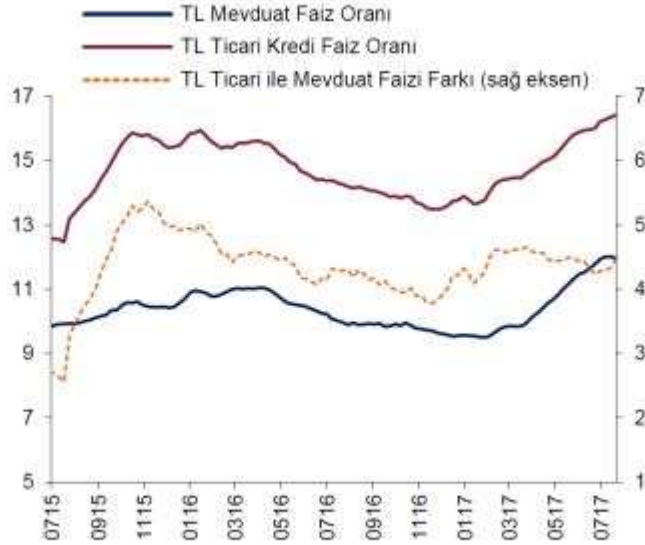
olarak %0,99 ile %1,29 arasında dalgalanmaktadır. Bu aralar geçtiğimiz bir önceki çeyrek döneme göre yükselişi işaret etmektedir. Ağustos 2017 döneminde konut faizleri geçen bir yılın zirvesine işaret etmektedir.



Kaynak: TCMB ve GYODER

Konut kredisi faiz oranlarının artış nedenlerine bakıldığında ise en önemli gerekçe olarak bankaların fonlama maliyetlerindeki artışı verdikleri kredilere yansıtmasıdır. Bankalar açısından diğer bir sorunda en önemli finansman kaynağı olan ve ağırlıklı olarak üç aydan kısa vadeye sahip mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlardır. Mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlar kredi faiz oranlarına da yansımıştır.

TL Ticari Kredi ve TL Mevduat Faizi (Akım Veri, Yıllık Faiz 4 Haftalık H.O.%)



Kaynak: TCMB

Kredilere ait diğer önemli bir veri de dönemsel olarak kredilerin miktarsal değişimidir. Çeyrek dönemler itibarıyla miktarlara baktığımızda 2016 yılı son çeyreğinde gerek kampanyalar gerekse ekonomiye sahip çıkma güdüsüyle tüketicilerin olumlu davranışı hem adet hem de miktar olarak konut kredilerini artırmıştır.



Kullandırılan Konut Kredisi (Miktar-TL)

Dönem	Ç1'15	Ç2'15	Ç3'15	Ç4'15	Ç1'16	Ç2'16	Ç3'16	Ç4'16	Ç1'17
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	12.483	12.748	11.173	10.382	11.223	13.280	13.215	19.378	18.815
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	129.040	116.023	100.141	92.963	98.016	110.918	115.179	151.019	134.212

Kaynak: TBB, GYODER

Kullandırılan konut miktarı ise çeyrek dönemler itibarıyla son iki çeyrekte artış göstermiştir.

2015 yılında yapılan toplam satışlar 1.289.320 adet olurken ipotekli konut satışı ise 434.388 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,6 dır). 2016 yılında yapılan toplam konut satış adedi 1.341.453 olurken bu rakamın 449.508 tanesi ipotekli satışlardan kaynaklanmıştır (Oranı yaklaşık %33,5 dır). 2017 yılı ilk yedi aylık sürecinde ise yapılan toplam satışlar 770.232 adet olurken ipotekli satışlar 283.950 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,3 dır). 2017 yılı içinde ipotekli satış oranı şimdiden son iki seneki oranı yakalamıştır. Yılsunu itibarı ile son iki senedeki oranı geçebilme ihtimali son derece yüksektir.

5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İSTANBUL İLİNE AİT BİLGİLER

COĞRAFİ KONUM:

İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul il toprakları toplam 5.512 km² 'lik bir alanı kaplamaktadır.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5.712 km² 'dir. Marmara Denizinde yer alan adalar da İstanbul iline dâhildir.



- İstanbul ili'nin Türkiye içindeki Konumu

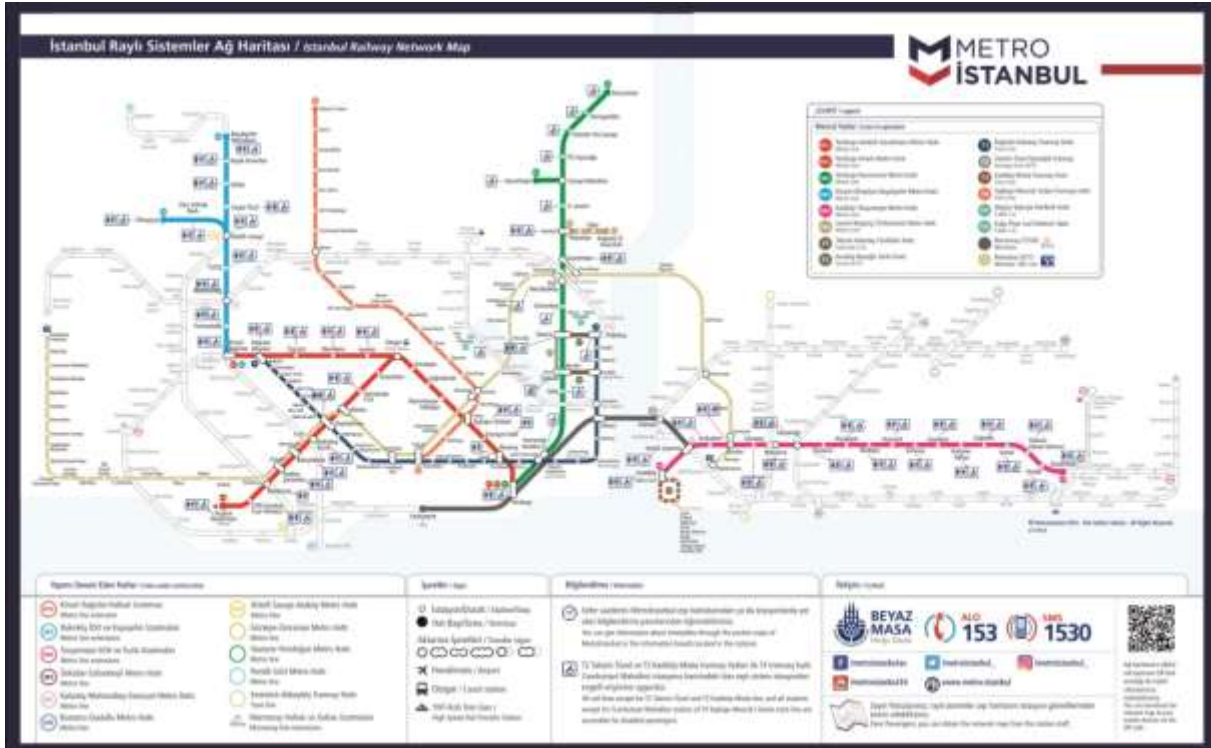
ULAŞIM

Karayolu

İstanbul'dan yurdun her tarafına karayolu bağlantısı vardır. Yurtiçi ulaşımının hareket noktası, Anadolu yakasında Harem, Avrupa yakasında ise Esenler'de bulunan uluslararası otogardır. İstanbul'a batıdan ulaşım E80, E84, D100, D567 ve D020 karayolları üzerinden, doğrudan ise yine E-80, D100 ve D020 karayolları üzerinden sağlanmaktadır. Şehir içinde ise bu yollara ilaveten Tem Otoyolu, O6 Kuzey Otoyolu ve diğer tali yollar eklenmektedir. Son yıllarda kullanıma açılan Yavuz Sultan Selim Köprüsü (3.Boğaz Köprüsü) ve Avrasya Tüneli karayolu ulaşımına önemli katkı sağlamıştır.

Demiryolu

İstanbul'un karayolu ulaşımı gibi demiryolu ulaşımı da önem arz eder. Anadolu'dan İstanbul'a ulaşan hatların son durağı Haydarpasa Garı, Trakya'dan İstanbul'a ulaşan hatların son durağı ise Sirkeci Garıdır. Anadolu ve Trakya'dan gelen bu hatlar 29.10.2016 tarihinde hizmete açılan ve İstanbul'un her iki yakasını raylar ile birbirine bağlayan Marmaray projesi ile birbirine entegre olmuştur. Marmaray projesi ayrıca geçtiğimiz günlerde Gürcistan'da temelleri atılan ve Yeni İpek Yolu olarak adlandırılan projenin Bakü-Tiflis-Kars güzergahını oluşturan bölümü ile entegre olarak raylı ulaşım ve yük taşımacılığını Çin'den Londra'ya kadar birbirine bağlayacaktır. İstanbul trafiğinin artan nüfusa ve araç sayısına bağlı olarak günbegün artan trafik yoğunluğuna çözüm için üretilen Yavuz Sultan Selim Köprüsü (3.Köprü), Avrasya Tüneli benzeri projelerde mutlaka entegre raylı sistem güzergahı planlanmaktadır.



Bu bağlamda İstanbul için gerek şehir içi gerek şehir dışı raylı sistem ulaşım ağına ciddi gelişmeler yaşanmıştır. Devam eden projeler ise bu gelişimin hızlanarak devam edeceği yönündeki en önemli işaretlerdir.

Havayolu

İstanbul'da halihazırda hizmet veren Atatürk Havalimanı ve Sabiha Gökçen Havalimanları gerek yolcu sayısı gerekse uçuş sayısı bakımından ciddi yoğunluk yaşamaktadır. Artan nüfusla doğru orantılı olarak havayolunu tercih eden kişi sayısında da hızlı bir artış yaşanmaktadır. Aşağıda halihazırda hizmet veren havalimanlarında yıllara göre yolcu uçuş sayısındaki artışları gösteren istatistikler verilmiştir.

ATATÜRK VE SABİHA GÖKÇEN HAVALİMANLARI

İstanbul Havalimanı Yolcu İstatistikleri - Yıllara göre (Rakamlar Milyon'dur)																	
Yıllar	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
İç Hatlar	5,2	3,8	2,9	3,1	5,4	7,5	9,1	9,6	11,5	11,4	11,8	13,6	15,3	17,2	18,7	19,3	19,1
Dış Hatlar	9,5	8,8	8,5	9,0	10,2	11,8	12,2	13,6	17,1	18,4	20,3	23,8	29,7	34,1	38,2	42,0	41,0
Toplam	14,7	12,6	11,4	12,1	15,6	19,3	21,3	23,2	28,6	29,8	32,1	37,5	45,0	51,3	56,9	61,3	60,1

Bu ihtiyaca cevap verebilmek adına Arnavutköy ilçesi sınırları içerisinde yer alan ve inşası devam eden 3.Hava Limanı inşaatı önem kazanmaktadır. 3.Havalimanının inşası ile yurt içi ihtiyacın karşılanmasının yanında Ortadoğu, Asya ve Uzakdoğu ülkeleri için önemli bir transfer noktası olan İstanbul, uluslararası uçuşlar için transfer merkezi olma yolunda daha önemli bir konuma yükselecektir.

3.HAVALİMANI PROJESİ



Eylül ayı sonu itibariyle proje %68 oranında tamamlanmış durumdadır.



2018 yılı içerisinde 1.Etabın tamamlanarak hizmete açılması planlanmakta olan 3.Havalimanı projesinde tüm etapların 2025 yılında tamamlanarak yıllık 120 milyon yolcu kapasitesine ulaşması hedeflenmektedir.

Deniz Yolu

İstanbul coğrafi konumu itibariyle dünya deniz yolu tarihinde çok önemli bir yere sahiptir. Asya ve Avrupa yakasının boğaz ile ayıran Marmara denizi Karadeniz'den Akdeniz'e geçerek dünyanın birçok ülkesine yolcu ve ticari mal taşıyan geminin vazgeçilmez güzergahı olmuştur. Her gün İstanbul boğazından onlarca yük ve yolcu gemisi geçiş sağlamaktadır. Karadeniz'e kıyısı bulunan ülkelerin deniz yolu taşımacılığında dünyaya açılan kapısı konumundaki İstanbul Boğazı ciddi önem arz etmektedir. Ticari yük gemilerinin yanı sıra Avrupa ve Akdeniz ülkelerinden yola çıkan Cruise Turlar ile İstanbul'u her yıl binlerce turist ziyaret etmektedir.

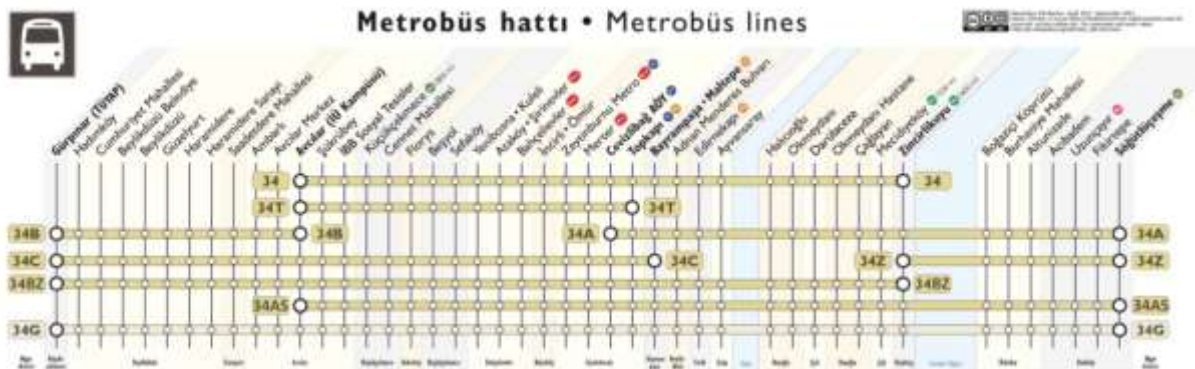


Uluslararası işlevinin yanı sıra şehir içi ulaşımında önemli bir yer tutan deniz yolu ulaşımı her gün milyonlarca İstanbulluyu iki kıta arasında en hızlı şekilde ulaştırmak için çalışmaktadır. Şehir içi deniz yolu ulaşımında Kadıköy, Üsküdar, Beşiktaş, Karaköy, Eminönü ve Sirkeci iskeleleri başlıca noktalar. Deniz yolunun kolay ulaşım sağlamasının yanı sıra bir de tarihi misyonu bulunmaktadır. Bugün şehir içi vapurlar İstanbul'un simgeleri arasında yerini almıştır.



Şehir İçi

İstanbul'da şehir içi ulaşım konusunda kara, deniz ve raylı sitem olmak üzere birçok alternatif bulunmaktadır. 1871 yılında kurulan İETT karayolu ile toplu taşıma ulaşımını geçmişten bugüne dek organize etmektedir. Halk otobüslerinin yanı sıra özel halk otobüsleri ve dolmuş hatları ile karayolu ulaşımı kesintisiz olarak sağlanmaktadır. Bunun yanı sıra son yıllarda ciddi yatırımlar yapılan raylı sistemler gerek şehrin Avrupa yakasında gerekse Anadolu yakasında ciddi kolaylık sağlamaktadır. Avrupa yakasına kıyasla Anadolu yakasında raylı sistem gelişimi nispeten daha geç başlamış olmasına rağmen 2012 yılında hizmete açılan M4 Kadıköy – Sancaktepe Metro hattı bu hatta en önemli ulaşım aracı haline gelmiştir. M4 Metro hattı ayrıca 2013 yılında hizmete giren Marmaray hattı ile entegre olarak kesintisiz bir şekilde Sancaktepe'ten Zeytinburnu'na kadar raylı sistem ile ulaşım imkanı sağlamaktadır. Raylı sistemin yanı sıra şehir içi deniz yolu hatları da iki kıta arasında en kısa ulaşımı sağlayarak her gün milyonlarca İstanbulluya hizmet etmektedir. İki kıta arasında geçişi sağlayan en önemli araçlardan birisi de 2009 yılında hizmete açılan ve Kadıköy-Söğütlüçeşme'den Beylikdüzü-Gürpınar'a kadar kesintisiz olarak ve trafiğe bağlı kalmadan ulaşım imkanı sunmaktadır. Metrobüs hattı bu özelliği ile Şehir içi ulaşımında en yoğun kullanılan araçlardan birisidir.



SANCAKTEPE İLÇESİNE AİT BİLGİLER

Sancaktepe İlçesi, 22 Mart 2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5747 sayılı Kanun ile, Ümraniye İlçesine bağlı Sarıgazi ve Yenidoğan beldeleriyle, Kartal ilçesine bağlı Samandıra beldesinin birleştirilerek tüzel kişiliklerinin kaldırılması ile kurulmuştur. Sancaktepe İlçesi İstanbulun Anadolu yakasında yer almaktadır. Kuzeyinde Çekmeköy, güneyinde Kartal ve Maltepe, doğusunda Sultanbeyli ve Pendik, batısında ise Ümraniye ve Ataşehir ilçeleri bulunmaktadır. Samandıra, Sarıgazi ve Yenidoğan Beldelerinin birleştirilmesiyle oluşmuştur.



19 mahalle oluşan Sancaktepe İlçesi, 62,41 km² alana ve 377.047 nüfusa sahiptir. Havza niteliği taşıması nedeniyle son derece hassas bir yerleşim alanı olan bölge, Kurtköy Sabiha Gökçen Havalimanı'na olan bağlantıları, TEM otoyolu ve TEM-Kartal bağlantı yolunun sağladığı ulaşım olanakları nedeniyle konumsal önemini arttırmaktadır.

SANCAKTEPE TARİHİ

Sancaktepe, ilk çağlardan itibaren mesire alanı ve yazlık sarayları ile ön planda olmuştur. Bölgede bulunan en eski yapı bir Bizans Sarayı olan I. Tiberius Konstantinos (578-582) ve Mavrikos (582-602) dönemlerinde inşa edilen Damatris Yazlık Sarayı'dır. Damatris Sarayı adını Demeter 'Tarım Tanrıçası' adından almıştır. Bugün kalıntıları Samandıra sınırları içindedir.



Bölgeye Türklerin ilk defa gelişi Avar Türkleri'nin İstanbul'u kuşatmasıyla VII. yüzyıl başlarında olmuştur. Türkler IX. yüzyıldan itibaren yoğun olarak Bizans topraklarında görülmeye başlamış ve Üsküdar'a kadar gelmişlerdir. Ancak bölgede kalıcı olmaları Osmanlı Beyliğinin ortaya çıkmasından sonra olmuştur. Bugünkü Sancaktepe bölgesi, 1328 yılında Orhan Gazi'nin Samandıra'yı fethi ile Türklerin eline geçmiştir. Sancaktepe'yi oluşturan iki ana unsur Samandıra ve Sarıgazi'dir. Samandıra eski bir yerleşim yeridir. Sarıgazi köyünün ise İstanbul'un fethinden sonra kurulduğu rivayet olunmaktadır. Fethe katılan Sarı Kadı isimli kişiye buranın mülk olarak verilmesiyle bir yerleşim yeri halini almıştır. Cumhuriyet döneminde ise 1970'li yıllara kadar sakin bir dönem geçirdi. Sosyokültürel anlamda önemli bir değişiklik olmadı.

Bu tarihlerden sonra ekonomide tarımsal üretimden sanayi üretimine doğru yönelişin hızlanmasıyla kırsal kesimden kentlere doğru hızlı bir göç başlamıştır. En çok göç İstanbul başta olmak üzere büyük şehirlere doğru olmuştur. Bugünkü Sancaktepe ilçesinin bulunduğu saha da en çok göç alan iki şehrin; Kocaeli ve İstanbul'un ortasında bulunmaktadır. Dolayısıyla göç hareketlerinden en fazla etkilenen yerlerden birisi bu bölgedir. Sanayi faaliyetlerinin gelişmesine paralel olarak, günümüzde bu bölgeye göç hala artarak devam etmektedir.

Bölgedeki bu sosyal ve iktisadi değişime paralel olarak 2008 yılında idari alanda değişiklik yapılarak, Ümraniye İlçesine bağlı Sarıgazi ve Yenidoğan beldeleriyle, Kartal ilçesine bağlı Samandıra beldesi birleştirilerek Sancaktepe adı altında yeni bir ilçe oluşturulmuştur.

Sancaktepe Türkiye İstatistik Kurumu 2016 verilerine göre 377.047 nüfusuyla İstanbul'un önemli ilçelerinden biri durumundadır. Şanslı coğrafyasıyla, doğa güzellikleri ve zengin bir tarihi mirasa sahip olmasıyla cazip bir yerleşim birimi olma durumu artarak devam etmektedir.

SANCAKTEPE ULAŞIM

Pendik, Sultanbeyli, Kartal, Maltepe, Ataşehir, Ümraniye ve Çekmeköy ilçeleri ile komşu olan ilçemiz, Kurtköy Sabiha Gökçen Havalimanı'na olan bağlantıları, TEM otoyolu ve TEM-Kartal bağlantı yolunun sağladığı ulaşım olanakları nedeniyle konumsal önemini arttırmaktadır.

SANCAKTEPE EĞİTİM

İlçede özel ve kamuya ait 63 ilköğretim okulu, 30 ortaöğretim okulu, 49 anasınıfı, 19 anaokulu, 3 adet meslek eğitim-halk eğitim ve rehberlik ve araştırma merkezi bulunmaktadır. Bu eğitim kurumlarında yaklaşık 110.000 öğrenci eğitim ve öğretim görmektedir.

İlçenin Halk Eğitim Merkezi Müdürlüğü tarafından açılan 34 okuma-yazma 1. kademe kursuna 584 kursiyer kayıt yaptırmıştır. 2. kademede açılan 15 kursa 280 kursiyer kayıt yaptırmıştır. 105 sosyal kültürel kursa 1531 kursiyer kayıt yapılmıştır. 21 Mesleki ve Teknik Eğitim Kursuna 359 kursiyer kayıt yaptırıp, 1373 kursiyer belge almıştır. Ayrıca İSMEK kapsamında açılan sosyal kültürel ve mesleki 143 kursa 2765 aday kayıt yaptırmış, 1356 kursiyer belge almıştır. Halk Eğitim Merkezine 864 öğrenci açık ilköğretim okulunda, 1218 öğrenci açık lisede olmak üzere 2082 kişi kayıt yaptırmış iş ve işlemleri takip edilmektedir.

Çocukların kişiliklerinin şekillenmeye başladığı yaşamlarının bu en kritik dönemlerinde, okul öncesi eğitimin ücretli olması, aile bütçelerine önemli yük getirmektedir. Bölgemizde yaşayan, Ekonomik yoksunluk içerisindeki ailelerin çocuklarına yeterli okul öncesi eğitim hizmeti verilememektedir. 5747 sayılı yasayla kurulan Sancaktepe İlçesinde, gerek yeterli derslik bulunamaması, gerekse, okul öncesi eğitimin ücretli olmasından dolayı, bölgemizdeki okullarda 1037 öğrenci sadece anasınıflarına devam etmekteydi.

Öncelikle, İlçe Milli Eğitim Müdürlüğünce, okullarımızdaki atıl derslikler ana sınıfına dönüştürülerek derslik sorunu giderilmiştir. Sancaktepe İlçesindeki, 29 ilköğretim Okulumuzun anasınıflarına devam eden 2163 öğrenci için her ay Okullarımızın Ana Sınıfları hesabına, Kaymakamlığımızca öğrenci başına 30'er TL yemek bedeli aktararak, ailelerin çocuklarını ana sınıflarına devamı sağlanmaktadır.

SANCAKTEPE NÜFUS

Sancaktepe, göç yollarının üzerinde oluşu, coğrafi yapısının ve ikliminin yerleşime uygun oluşu nedeniyle çekim merkezi olmuştur. Anadolu'dan büyük kentlere yaşanan yoğun göçten en çok nasibini alan yerlerden biridir. Hızlı nüfus artışı gösteren ilçemizin, göç aldığı bölgeler arasında Doğu Anadolu ve Karadeniz bölgeleri ön sıralarda yer almaktadır. Hemen hemen her bölgeden insanlarımız ilçemize gelip yerleştiği için farklı kültür alışkanlıkları, örf ve adetleri bünyesinde toplamıştır. Bu ilçemizin bir kültür zenginliğidir.

TÜİK'nun adrese dayalı nüfus sayım sistemine göre 2016 yılında yaptığı sayımda Sancaktepe Nüfusu 377.047 olarak tespit edilmiştir. Sancaktepe ilçe nüfusunun 192.982'si erkek, 184.065'i kadın nüfusundan oluşmaktadır. TÜİK 2016 verilerine göre İstanbul'un 19. büyük ilçesidir.

Yıllara Göre Sancaktepe Nüfusu

Yıl	Sancaktepe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2016	377.047	192.982	184.065
2015	354.882	181.860	173.022
2014	329.788	169.151	160.637
2013	304.406	156.180	148.226
2012	278.998	142.556	136.442
2011	267.537	136.930	130.607
2010	256.442	131.293	125.149
2009	241.233	123.729	117.504
2008	229.093	117.584	111.509

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

6.2 GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın

ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Taşınmazın arsasının Pazar değerinin tespitinde "**Pazar Yaklaşımı**" yöntemi ile üzerinde proje geliştirilmiş olan boş arsa olması nedeniyle Geliştirme amaçlı mülk gibi değerlendirilerek pazar, gelir ve maliyet yaklaşımlarının bir karışımı olan "**Kalıntı Yöntemi**" kullanılmıştır. Kalıntı yöntemi, geliştirmenin tamamlanması için gerekli olduğu bilinen ve beklenen tüm maliyetler, projenin tamamlanmasıyla ilgili riskler dikkate alınmak suretiyle, projenin tamamlandıktan sonraki beklenen değerinden düşüldükten sonra kalan kalıntı tutarı ifade etmesi nedeniyle bu şekilde adlandırılır. Hesaplanan bu tutar kalıntı değer olarak nitelendirilir. Kalıntı yönteminden türetilen kalıntı değer geliştirme amaçlı mülkün mevcut haliyle pazar değerine eşit olabilir veya olmayabilir.

Taşınmazın tamamlanması durumundaki değeri için Galir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı ile hesaplamalar yapılmıştır.

6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

#Satılık Arsa Emsalleri

*** Emsal-1: İstanbul Ak Emlak: 0532 686 81 78**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, 7254 ada 6 parselde konumlu, konut alanında kalmakta olan ve TAKS:0.40, KAKS:1.00, Hmax: 4 Kat yapılaşma şartlarını haiz 12.461,10 m² alanlı arsa 50.000.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal, konumu ve yapılaşma şartları bakımından benzer durumdadır. (4.012.-TL/m²)

*** Emsal-2: NC Emlak: 0532 774 36 79**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, konut alanında, TAKS:0.40, KAKS:1.00, Hmax: 4 Kat yapılaşma şartlarına haiz 5 parselden oluşan toplam 1.550 m² alanlı arsa 3.600.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal, konumu bakımından benzer durumdadır. (2.322.-TL/m²)

*** Emsal-3: Şura Gayrimenkul: 0532 213 69 21**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, konut alanında, TAKS: 0.40, KAKS:1.00, Hmax: 4 Kat yapılaşma şartlarına haiz 1.275 m² alanlı arsa 4.000.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal, konumu bakımından benzer durumdadır. (3.137.-TL/m²)

*** Emsal-4: Grup Keys: 0532 515 88 91**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, konut alanında, TAKS: 0.40, KAKS:1.00, Hmax: 4 Kat yapılaşma şartlarına haiz 2.000 m² alanlı arsa 6.000.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal, konumu bakımından benzer durumdadır. (3.000.-TL/m²)

*** Emsal-5: Hatipoğlu Emlak: 0554 541 01 01**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, konut + ticaret imarlı, TAKS:0.50, KAKS:1.65, Hmax: Serbest yapılaşma şartlarını haiz 29600 m² alanlı arsa 116.586.000.-TL (30.000.000.-USD) bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal, konumu bakımından benzer, yapılaşma şartları bakımından avantajlı durumdadır. (3939.-TL/m²)

Satılık Daire Emsalleri

*** Emsal-6: Next Gayrimenkul: 0536 772 87 50**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Sinpaş Kelebekia Sitesi içerisinde yer alan bloğun 3.katında konumlu, 70 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 55 m² alanlı olduğu tahmin edilen 1+1 daire 295.000.TL bedel ile satışıdır. (5364.-TL/m²)

*** Emsal-7: Remax Go: 0532 660 64 27**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Sinpaş Kelebekia Sitesi içerisinde yer alan bloğun 3.katında konumlu, 115 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 90 m² alanlı olduğu tahmin edilen 2+1 daire 590.000.TL bedel ile satışıdır. (6555.-TL/m²)

*** Emsal-8: C21 Koza Gayrimenkul: 0 542 654 53 20**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, güvenli, havuzlu ve otopark alanlı Sinpaş Egeboyu Sitesi içerisinde yer alan binanın 3.katında konumlu, 118 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 100 m² alanlı olduğu tahmin edilen 2+1 daire 510.000.TL bedel ile satışıdır. (5100.-TL/m²)

*** Emsal-9: Rexart Gayrimenkul: 0532 257 05 57**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, güvenli, havuzlu ve otopark alanlı Sinpaş Egeboyu Sitesi içerisinde yer alan binanın 3.katında konumlu, 117 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 100 m² alanlı olduğu tahmin edilen 2+1 daire 480.000.TL bedel ile satışıdır. (4800.-TL/m²)

*** Emsal-10: Faruk Kaya: 0555 255 77 82**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Sinpaş Kelebekia Sitesi içerisinde yer alan bloğun 3.katında konumlu, 156 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 120 m² alanlı olduğu tahmin edilen 3+1 daire 779.000.TL bedel ile satışıdır. (6491.-TL/m²)

*** Emsal-11: Rexart Gayrimenkul: 0532 257 05 57**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Gedizler Sitesi içerisinde yer alan bloğun 6.katında konumlu, 140 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 110 m² alanlı olduğu tahmin edilen 3+1 daire 635.000.TL bedel ile satışıdır. (5773.-TL/m²)

*** Emsal-12: Ekrem Şenbabaoğlu: 0532 631 69 70**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, güvenli, havuzlu ve otopark alanlı Sinpaş Egeboyu Sitesi içerisinde yer alan binanın 4.katında konumlu, 156 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 120 m² alanlı olduğu tahmin edilen 3+1 daire 764.000.TL bedel ile satışıdır. (6367.-TL/m²)

Kiralık Arsa Emsalleri

* Emsal-13: Türyap Gayrimenkul: 0532 264 81 74

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 5.000 m2 alanlı, tır garajı veya konteyner depolama alanı kullanımına uygun, arsa aylık 14.000.-TL bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Emsal konumu ve reklam kabiliyeti bakımından benzer, kullanım alanı bakımından dezavantajlı durumadır. (2,8.-TL/m²/Ay)

* Emsal-14: Remax Kalite: 0541 260 60 02

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 3.000 m2 alanlı, tır garajı veya konteyner depolama alanı kullanımına uygun, sert zeminli arsa aylık 9.000.-TL bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Emsal konumu ve reklam kabiliyeti bakımından benzer, kullanım alanı bakımından dezavantajlı durumadır. (3,00.-TL/m²/Ay)

* Emsal-15: Hüseyin Yavru: 0532 498 67 70

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, Belediye binasına 250 m mesafede olduğu beyan edilen 2.440 m2 alanlı, tır garajı veya konteyner depolama alanı kullanımına uygun arsa aylık 5.000.-TL bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Emsal konumu ve reklam kabiliyeti bakımından benzer, kullanım alanı bakımından dezavantajlı durumadır. (2,05.-TL/m²/Ay)

* Emsal-16: Oğuzhan Gayrimenkul: 0532 162 19 15

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, tır garajı veya konteyner depolama alanı kullanımına uygun 2.450 m2 alanlı arsa aylık 6.000.-TL bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Emsal konumu ve reklam kabiliyeti bakımından benzer kullanım alanı bakımından dezavantajlı durumadır. (2,45.-TL/m²/Ay)



- Emsallerin konumunu gösteren kroki

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER OLUMLU FAKTÖRLER

- TEM Otoyoluna yakın mesafede olması.
- İlçe merkezine yakın konumda olması.
- Ulaşım imkanlarının gelişmiş olması.
- Gelişmekte olan bir bölgede olması.
- Yapılaşmaya uygun durumda olması.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Çevresindeki imar yollarının henüz açılmamış olması.
- Terklerin henüz fiziki olarak yapılmamış olması.

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, topoğrafik özellikleri ve imar durumu ile bölgede talep gören gayrimenkul nitelikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanımı şeklinin **konut projesi** olarak kullanımı olduğu düşünülmektedir.

7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.3.1 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değer tespiti edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yapılaşma ve kullanım özelliklerine haiz ve benzer kullanım alanlarına sahip, halihazırda pazarda satışta olan arsa nitelikli gayrimenkuller incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (ulaşım kolaylığı, reklam kabiliyeti, yapılaşma koşulları, vb) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m2 birim fiyatı tespit edilmiştir.

Arsa Değeri

6.5 maddesinde listelenmiş arsa emsalleri içinden taşınmaza en çok benzerlik gösteren 4 adet emsal taşınmaz seçilerek aşağıdaki emsal karşılaştırma tablosu oluşturulmuştur.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
BİLGİ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 5
SATIŞ FİYATI		50.000.000	3.600.000	4.000.000	116.586.000
ALAN	16.117,38	12.461	1.550	1.275	29.600
BİRİM M ² DEĞERİ		4.013	2.323	3.137	3.939
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA BÜYÜK 10%
İMAR KOŞULLARI		E:1	E:1	E:1	E:1.65
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:1.20	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -10%
FONKSİYON	KONUT	Konut	Konut	Konut	Konut+Ticaret
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%
ULAŞIM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER					
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.090	3.812	2.206	2.980	3.348

$$\text{Salt Arsa Değeri} \quad (1 / 1) \quad \times \quad 3.090 \text{ TL/M}^2 \quad \times \quad 16.117,38 \text{ m}^2 \quad = \quad 49.803.000 \text{ ₺}$$

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere değerlendirme konusu taşınmazın arsa birim değeri için 3.090.- TL/m², taşınmazın toplam arsa değeri için ise 49.803.000-TL takdir edilmiştir.

7.3.2 MALİYET YAKLAŞIMI

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Değeri

Parsel üzerinde planlanmış olan gayrimenkul projesi için projeler hazırlanmış, yapı ruhsatları düzenlenmiş olup sahanın etrafı çerilmiş ve satış ofisi inşa edilmiştir. Tüm bu süreçler göz önünde bulundurulduğunda inşaat ilerleme seviyesi %5 olarak kabul edilmiştir. İnşa edilecek yapıların fiziksel özellikleri göz önünde bulundurulduğunda birim maliyetlerinin ortalama 1.100-TL/m² olacağı kabul edilmiştir. Projenin inşaat maliyetlerine ilişkin yapılan kabul ve öngörüler ışığında aşağıdaki gibidir.

Bu kabulden hareketle yapının maliyetine ilişkin yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir;

Proje Maliyetinin Analizi	KONUT VE OFİSLER	
Toplam İnşaat Alanı		40.169,70 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (V-A) - (III.B)		1.100 ₺/m ²
Toplam İnşaat Gideri		44.187.000 ₺
Peyzaj Giderleri	3,00%	1.326.000 ₺
Diğer Proje Giderleri	1,00%	442.000 ₺
Altyapı, Projelendirme, Uygulama Giderleri	3,00%	1.326.000 ₺
Pazarlama ve Diğer Giderler	3,00%	1.326.000 ₺
Amortisman	0,00%	0 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri		48.607.000 ₺
Gerçekleşmiş Maliyet	5,00%	2.430.000 ₺
Kalan İnşaat Maliyeti	95,00%	46.177.000 ₺

Taşınmazın yukarıda ayrı ayrı hesaplanmış olan arsa ve inşai yatırımlar değerlerinin toplanması sonucunda elde edilmiş toplam mevcut değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır;

ARSA TOPLAM DEĞERİ	49.803.000 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ YATIRIM MALİYETLERİ	2.430.000 .-TL
MEVCUT DURUMA ESAS TOPLAM DEĞER	52.233.000 .-TL

Maliyet yöntemine göre yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri 49.803.000.-TL, yeniden inşa maliyeti 2.430.000.-TL olmak üzere taşınmazın arsa + yapı maliyeti toplam değeri 52.233.000.-TL olarak hesaplanmaktadır.

ARSA TOPLAM DEĞERİ	49.803.000 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ YATIRIM MALİYETLERİ	2.430.000 .-TL
KALAN (GERÇEKLEŞMEMİŞ) YATIRIM MALİYETLERİ	46.177.000 .-TL
PROJE RİSKİ, FİNANSMAN MALİYETİ VE GİRİŞİMCİ KARI	24.303.500 .-TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM DEĞERİ	122.713.500 .-TL

Maliyet yaklaşımına göre taşınmazın tamamlanması durumundaki bugünkü değeri 122.713.000-TL olarak hesaplanmıştır.

7.3.2 KALINTI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Değerleme konusu taşınmaz halihazırda yapılaşmaya uygun arsa durumunda olup UDES 410-Geliştirme Amaçlı Mülk kategorisinde değerlendirilmiş; Pazar değerinin tespitinde pazar, gelir ve maliyet yaklaşımlarının bir karışımı olan Kalıntı Yönteminin de kullanılması uygun bulunmuştur. Kalıntı yöntemi, geliştirmenin tamamlanması için gerekli olduğu bilinen ve beklenen tüm maliyetler, projenin tamamlanmasıyla ilgili riskler dikkate alınmak suretiyle, projenin tamamlandıktan sonraki beklenen değerinden düşüldükten sonra kalan kalıntı tutarı ifade etmesi nedeniyle bu şekilde adlandırılır. Hesaplanan bu tutar kalıntı değer olarak nitelendirilir. Kalıntı yönteminden türetilen kalıntı değer geliştirme amaçlı mülkün mevcut haliyle pazar değerine eşit olabilir veya olmayabilir.

Söz konusu açıklamalar doğrultusunda, taşınmazın dahil olduğu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılaşma koşullarına göre alternatif proje geliştirilerek, tahmini hasılat ve maliyet hesaplaması yapılmış, emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan arsa değeri test edilmiştir.

Yapılaşma koşulları doğrultusunda inşa edilecek yapının ortalama satış bedeli hesaplanırken benzer özelliklerdeki arsalarda inşa edilen konut yapıları incelenmiş ve taşınmazların mevcut piyasadaki el değiştirme bedelleri incelenerek ortalama m² satış bedeli hesaplanmış olup söz konusu hesap tablosu aşağıda belirtilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)					
BİLGİ		Emsal 6	Emsal 7	Emsal 10	Emsal 11
SATIŞ FİYATI		295.000	590.000	777.900	635.000
ALAN	1,00	55	90	120	110
BİRİM M ² DEĞERİ		5.364	6.556	6.483	5.773
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
İMAR KOŞULLARI		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
FONKSİYON	Konut	Konut	Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
ULAŞIM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%
KONUM		ORTA İYİ	BENZER	ORTA İYİ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	0%	-5%	0%
DİĞER BİLGİLER		0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-5%	-10%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5.590	4.827	6.228	5.834	5.484

İmar planına göre taşınmaz E: 1.00 (ifraz sonucu bedelsiz terk edilen alanda kalan parsellerin yapılaşma hakları değerlendirme konusu taşınmaza transfer edilmiş, bahse konu transfer ile birlikte taşınmazın yapılaşma hakkı yaklaşık E:1.20 olarak hesaplanmaktadır) ve konut yapılaşma koşullarına sahiptir. Parsel 16.117,38 m² yüzölçümüne sahip olup parsel 19.411,16 m² alanlı konut yapısı inşa edilebilecektir. Parsel için düzenlenen yapı ruhsat ve mimari projelere göre yapıda bodrum kat, sığınak, merdiven alanı, garaj, sosyal tesis vb. %70 oranında ortak alan niteliğinde alan ile birlikte toplam inşaat alanı 40.169,70 m² olarak hesaplanmıştır. İnşa edilecek yapının 4-A yapı grubu ve sınıfında olacağı, ortalama 5.590.-TL/m² birim fiyattan alıcı bulabileceği kabul edilmiştir. 4 yıllık süreçte gelir ve gider hesabı oluşturulmuştur. Satış fiyatı artışı tüm yıllar için %10 artış oranı ile tahmin edilmiştir. Satış hızları 2018 yılı için %20, 2019 yılı için %30, 2020 yılı için %30 ve 2021 yılı için %20 olarak takdir edilmiştir. İndirgeme oranı %13 olarak öngörülmüştür. İnşaatin %5 oranında tamamlanmış olduğu kabul edilerek, yıllara göre proje tamamlanma oranları 2018 yılı için %15, 2019 yılı için %30, 2020 yılı için ise %30 ve 2021 yılı için %20 olarak öngörülmüştür. Yıllara göre maliyet artış oranı %10 olarak tahmin edilmiştir. Proje ve diğer giderler yıllara göre inşaat maliyetinin %10'u olarak öngörülmüştür.

- İndirgeme Oranı Hesaplanması:

Beklenen ortalama getiri oranı (yatırımın getiri oranı, indirgeme oranı), risksiz getiri oranı ile risk primlerini içerir.

Yatırımın Getiri Oranı = Beklenen Ortalama Getiri Oranı, indirgeme oranı

Yatırımın Getiri Oranı (Bo) = Risksiz Getiri Oranı (Ro) + Risk Primi (Rp)

- Risksiz (Kesin) Getiri Oranı:** Likide (akışığa) en yakın durumdaki likiditeden uzaklaşmanın; başka bir deyişle, yalnızca güvenli bir biçimde parayı kullandırmanın karşılığı olan faiz getirisidir. Parayı sürekli elde tutmaktan bir adım uzaklaşılarak, yatırılan paranın ve faizinin geri dönüşüyle ilgili bir belirsizliğe katlanmadan elde edilebilecek getiri oranıdır. Türkiye’de devlet iç borçlanma senetlerinin (devlet tahvillerinin) yıllık faiz oranı, geri ödenme riski olmayan getiri oranı olarak ele alınır. Devlet tahvillerine yatırılan anaparanın ve faizinin geri dönmesi ile ilgili bir güvensizlik ve risk bulunmadığı gibi, yatırılan paranın yönetilmesi yükü ve zorluğu da yoktur. Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2015 - 2017 yılları arasında ortalama TL cinsinden devlet tahvilinin net faizi yaklaşık % 10 civarındadır.
- Risk Primi:** İçinde bulunulan genel ekonomik düzene ilişkin (sistemik) olmayan, yalnızca yatırım yapılan yatırım aracını etkileyebilirken, öteki yatırım araçlarını etkilemeyecek olan, yatırım yapılan ekonomik varlık ve yatırımcının kendisiyle ilgili risklerin karşılığıdır. Risk Primi hesaplanırken ülke riski, sektör riski ve gayrimenkul yatırımının kendi özel riskleri göz önünde bulundurularak bir risk primi belirlenir. Risk primi finansal yatırım araçlarında faiz oranları ile risksiz getiri oranları arasındaki farkla ilişkilidir. Türkiye’de günümüzde faiz oranları ile risksiz getiri oranları arasındaki fark Türk Lirası para birimi cinsinden %2,50 ila %4,50 arasında seyretmektedir.

Buradan hareketle;

Risksiz Getiri Oranı (Ro): %10,00

Risk Primi (Rp): %3,00

Yatırımın Getiri Oranı (Bo) = Risksiz Getiri Oranı (Ro) + Risk Primi (Rp)

Yatırımın Getiri Oranı (Bo) = %10,00 + %3,00

Yatırımın Getiri Oranı (Bo) = %13 olarak hesaplanmıştır.

Yukarıda belirtilen parametreler doğrultusunda oluşturulan hesap tablosu aşağıda belirtilmiştir.

Toplam İnşaat Alanı	40.169,70 m²
Satılabilir Alan	19.411,16 m²
<i>Konut</i>	<i>19.411,16 m²</i>
Yapı Maliyeti	950,00 .-TL/m²
Birim Satış Değeri	
<i>Konut</i>	<i>5.590,00 TL/m²</i>

		2018	2019	2020	2021
Satış Oranı		20%	30%	30%	20%
Birim Satış Değeri					
	<i>Konut</i>	<i>5590</i>	<i>6149</i>	<i>6763,9</i>	<i>7440,29</i>
Gelirler		21.701.677 TL	35.807.767 TL	39.388.544 TL	28.884.932 TL
	<i>Konut</i>	<i>21.701.677 TL</i>	<i>35.807.767 TL</i>	<i>39.388.544 TL</i>	<i>28.884.932 TL</i>
Giderler		6.296.600 TL	13.852.521 TL	15.237.773 TL	11.174.367 TL
5,00%	Tamamlanma Oranı	15%	30%	30%	20%
	Birim Maliyet	950	1045	1149,5	1264,45
	İnşaat Maliyeti	5.724.182 TL	12.593.201 TL	13.852.521 TL	10.158.515 TL
	Diğer Giderler	572.418 TL	1.259.320 TL	1.385.252 TL	1.015.852 TL
Kar Payı		3.081.015 TL	4.391.049 TL	4.830.154 TL	3.542.113 TL
Nakit Akışları		12.324.061 TL	17.564.197 TL	19.320.616 TL	14.168.452 TL
NBD		46.741.524,33 TL			

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 6650 ada, 17 parsel nolu taşınmazın mevcut durum değeri 46.741.524-TL, olarak hesaplanmıştır.

7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmazın arsa değerinin tespitinde **“Pazar Yaklaşımı”** yöntemi, mevcut durum değerinin tespitinde ise Maliyet Yaklaşımı ile Gelir (kalıntı) Yaklaşımı kullanılmıştır. İki yöntem ile elde edilen değerler arasında yaklaşık %4'lük bir fark olduğu gözlemlenmiştir. Kalıntı Yönteminde sonucun, değerlendirme tarihinde tam olarak bilinemeyebilen ve bu nedenle de varsayımlar kullanılarak tahmin edilmesi gereken birçok girdideki değişikliğe karşı duyarlılığı, kullanılan m2 birim satış fiyatının, inşa edilecek yapının özelliklerine ve kullanış amacına göre değişiklik göstereceği dikkate alınarak yanılma payının daha yüksek olacağı kanaatiyle **“Maliyet Yaklaşımı Yöntemi”**nden elde edilen değer nihai değer olarak kullanılması uygun bulunmuştur.

7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Parsel üzerinde halihazırda inşaat faaliyetlerine başlanmakta olan gayrimenkul projesi bulunduğundan kira değeri analizi yapılmamıştır.

7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Arsa üzerinde inşa edilmesi planlanan gayrimenkul projesi için gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Taşınmaz

7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “proje” olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu taşınmaz konumu ve yapılaşma özellikleri itibariyle talep gören bir bölgede konumlanmaktadır.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, halihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle pazar değeri için 52.233.000.-TL (ElliikiMilyonikiYüzOtuzÜçBin-TürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

6650 Ada 17 Parsel	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	52.233.000-TL	13.683.232.-\$

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 61.634.940,-TL'dir

* 29.12.2017 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8104.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8173.-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

** Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

*** Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Lütfü BAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

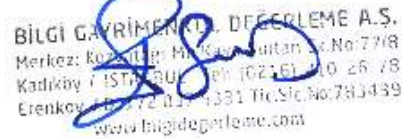
SPK Lisans No: 403170



Esra BAŞÇINAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400488



BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Merkez: Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8
Kadıköy / İSTANBUL Tel: 0216 410 26 78
Erenköy / 0216 410 4381 Tic.Sic.No: 2783489
www.bilgidegerleme.com

İMAR DURUMU



T.C.
SANCaktepe BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 80059122-622.03/ 1497501 - 10774
Konu : İmar Durumu Hk.

15 -11- 2017
..... /.../ 2017

**Sn: MUTEBER GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve
DANIŞMANLIK LİMİTED ŞİRKETİ**
İçerenköy Mah. Dündü Sok.No:9/4
Ataşehir/İSTANBUL

İlgi: 14.11.2017 tarih ve 1496865 sayılı dilekçe.

İlgi yazıda Sancaktepe ilçesi, Samandıra, 6650 ada, 17 parsel sayılı taşınmazın imar durum bilgisi istenilmektedir.

Bahse konu Samandıra, 6650 ada, 17 parsel sayılı taşınmaz; 15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planında TAKS:0.40, KAKS:1.00, 4 kat Konut Alanında kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Ömer YAZICI
İmar ve Şehircilik Müdürü

Eki:
1- Plan örneği çıktısı (1 adet)

ADRES: Abdurrahmangazi Mah. Enderun Caddesi, No:2 Sancaktepe/İSTANBUL Tel No:0216 622 33 33



TAKBİS BELGESİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Keyid: ALANADEN PERKE		Tarih:11/10/2027 10:52:31 AM	
MakbulNo:013817446142	SerontNo:2017110-2317-F50429	BeyaruNo:44614	
Tegimtas Tipi:	AnaTegimtas	Ada/Parcel:	6420/17
Tegimtas ID:	12402160	YuzOlçum(m2):	16117.38
il/ilçe	ISTANBUL/SANCATEPE	Ana Tegimtas Miteiki:	STANE BIRUKE OLAM KANCIIR DEFO
Borum Adı:	Sancatepe TH		
Mahalle/Büyü Adı:	SANCAKCIRA H		
Mevkii:	SPENCERIOGLU		
Clit/Sayfa No:	226/20700		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINAKA AİT ŞEHİR KENTİN İKTİFAN BİLGİLERİ

Q/S/1	Açıklama	Malik/Lehtar	Yerli Kurum Tarzı-Yerliye	Teklin Sebabi-Tariz-Yerliye
İrtifak	M: EKONOMİK GÖSTERİLEN 39,92 M2 LİK KIRINDA TEDAŞ LEMİNE 99 YILLIĞI 1 YTL DEN İRTIFAK HAKKI	(M:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) YEN:8790013397	Rastal 2.50399 (Kapetili 51) 2M 1R/2R/2005 - 8331	-
Beyan	MEŞTEMLİLİN D İLE GÖSTERİLEN KİŞİ ÇOCUK BAĞCISI VE PASA TECAVÜSLÜDÜR.	-	Bancaktepe 2M 04/08/2016 - 8516	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Kisim) Sistem No	Malik	El Niziligi No	Kisim Pay/Payda	Metrahare	Edimme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Turkisi Sebabi-Tarih-Yevmiye
(H) 107503886	(TR:6590542) REYFAR GATIMURAT YATIRIM ORTAKLIQ A.S. UKH7330441817	-	1 / 1	16117.38	Sencaktepe TM Tuzel Kigililerin Qayvan Sogayishligi 07/25/2018 - 3942	-

G/N/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarihi-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	----------------------	-----------------------------------

Serh	5.01 TL bedel katıllığında kira sözleşmesi vadesi 04/02/2017 tarihinden başlamak üzere 99 TİLLİĞİNA 1 SR BEKLEME TEKAŞ LEMİNE KİRA (SERHİ)	{SN:5773} TÜRKİYE ELİRTMİSİ P. S. (TEKAŞ) VWS:879003397,	Sancaktepe	-
			07/03/2017 -	5678



RUHSAT (ESKİ YAPILAR)

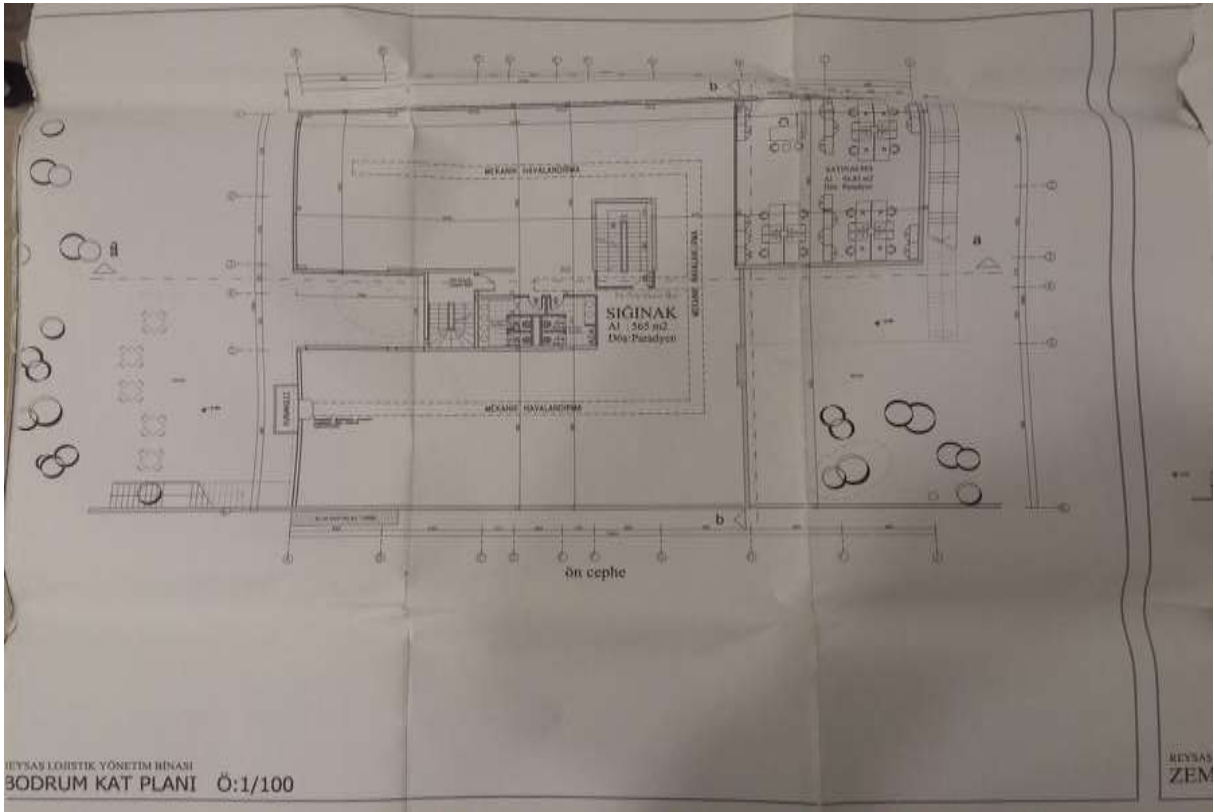
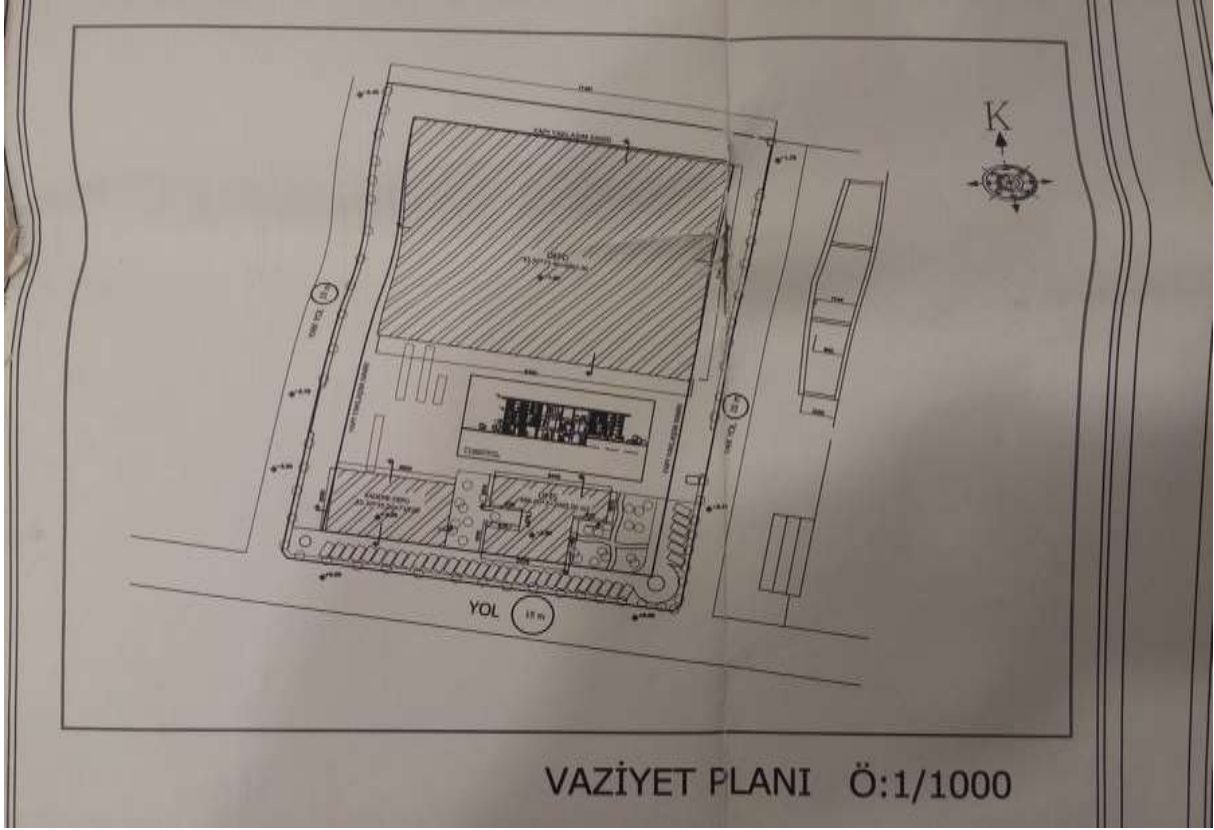
YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No:	
1. Ruhsat alanı: SAMANDIRA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		2. Ruhsat alanı: İSTANBUL KARTAL SAMANDIRA	
3. Ruhsat alanı: SAMANDIRA A.GAZİ MAHALLESİ		4. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
5. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		6. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
7. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		8. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
9. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		10. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
11. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		12. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
13. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		14. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
15. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		16. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
17. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		18. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
19. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		20. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
21. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		22. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
23. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		24. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
25. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		26. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
27. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		28. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
29. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		30. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
31. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		32. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
33. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		34. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
35. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		36. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
37. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		38. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
39. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		40. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
41. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		42. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
43. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		44. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
45. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		46. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
47. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		48. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
49. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		50. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
51. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		52. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
53. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		54. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
55. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		56. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
57. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		58. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
59. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		60. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
61. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		62. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
63. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		64. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
65. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		66. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
67. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		68. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
69. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		70. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
71. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		72. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
73. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		74. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
75. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		76. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
77. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		78. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
79. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		80. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
81. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		82. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
83. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		84. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
85. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		86. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
87. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		88. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
89. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		90. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
91. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		92. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
93. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		94. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
95. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		96. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
97. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		98. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	
99. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ		100. Ruhsat alanı: A.GAZİ MAHALLESİ	

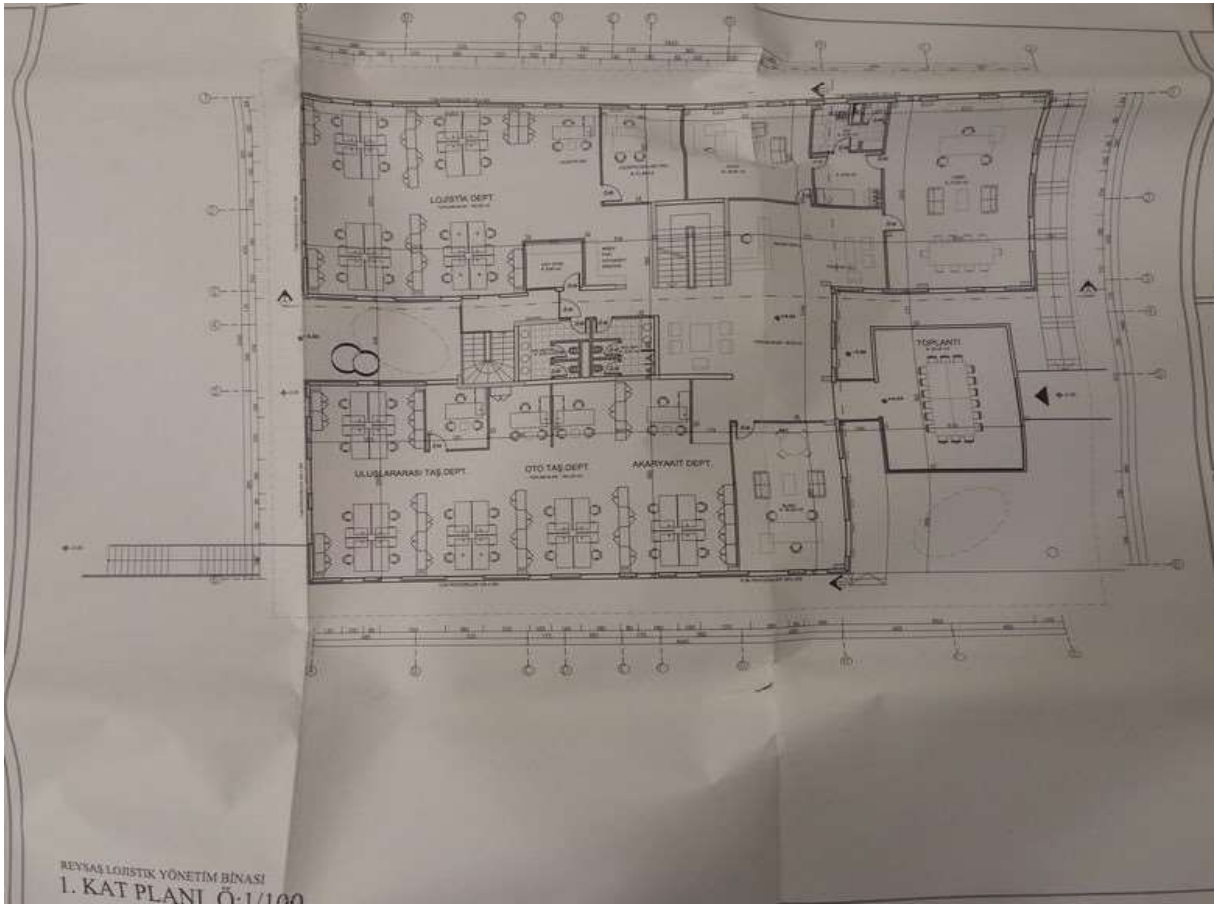
İSKAN (ESKİ YAPILAR)

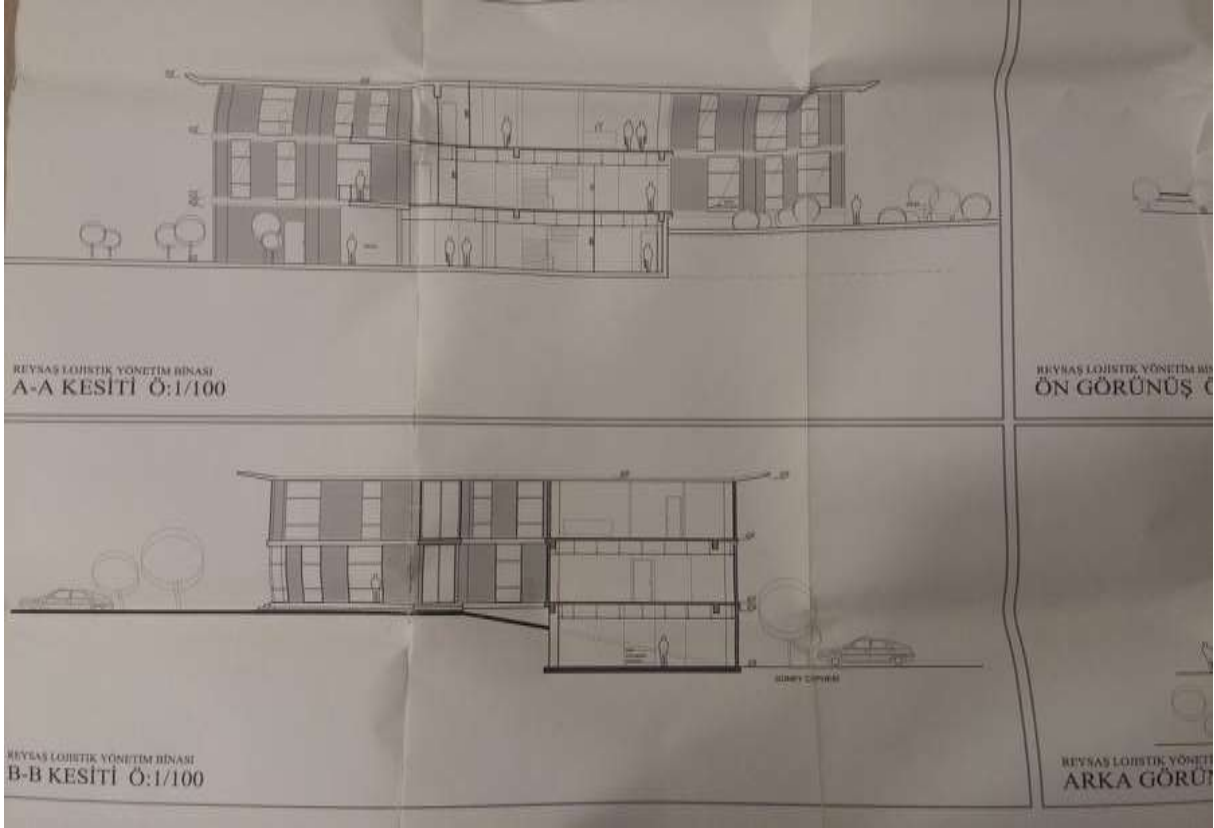
[illegible]

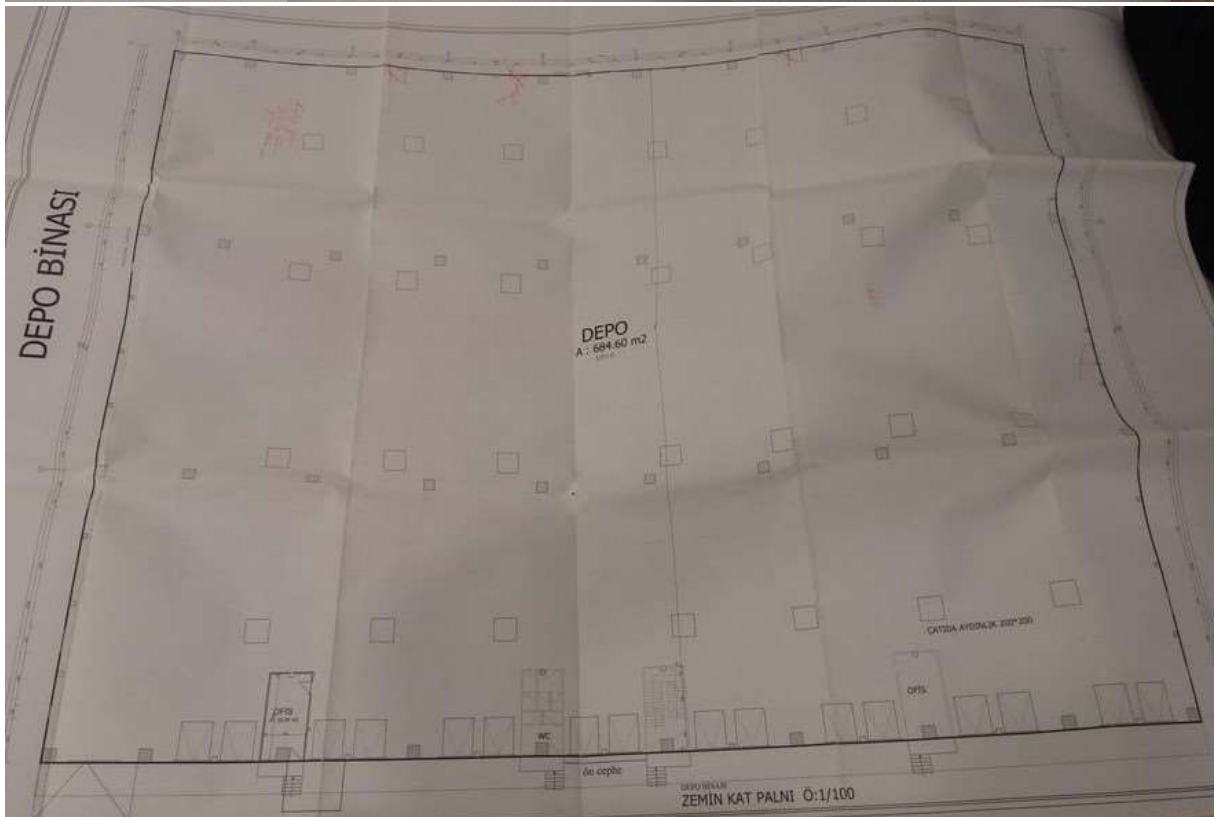
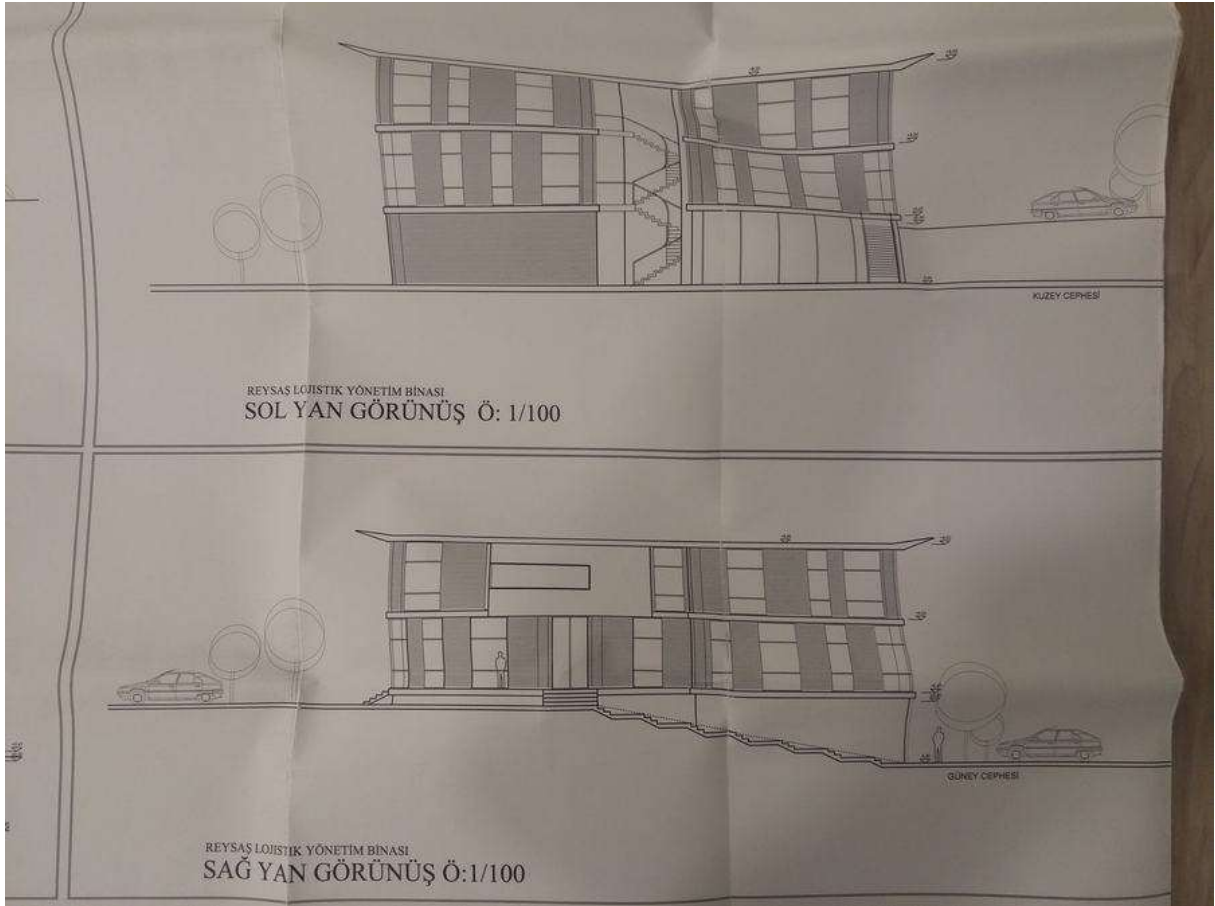
MİMARİ PROJE (ESKİ YAPILAR)

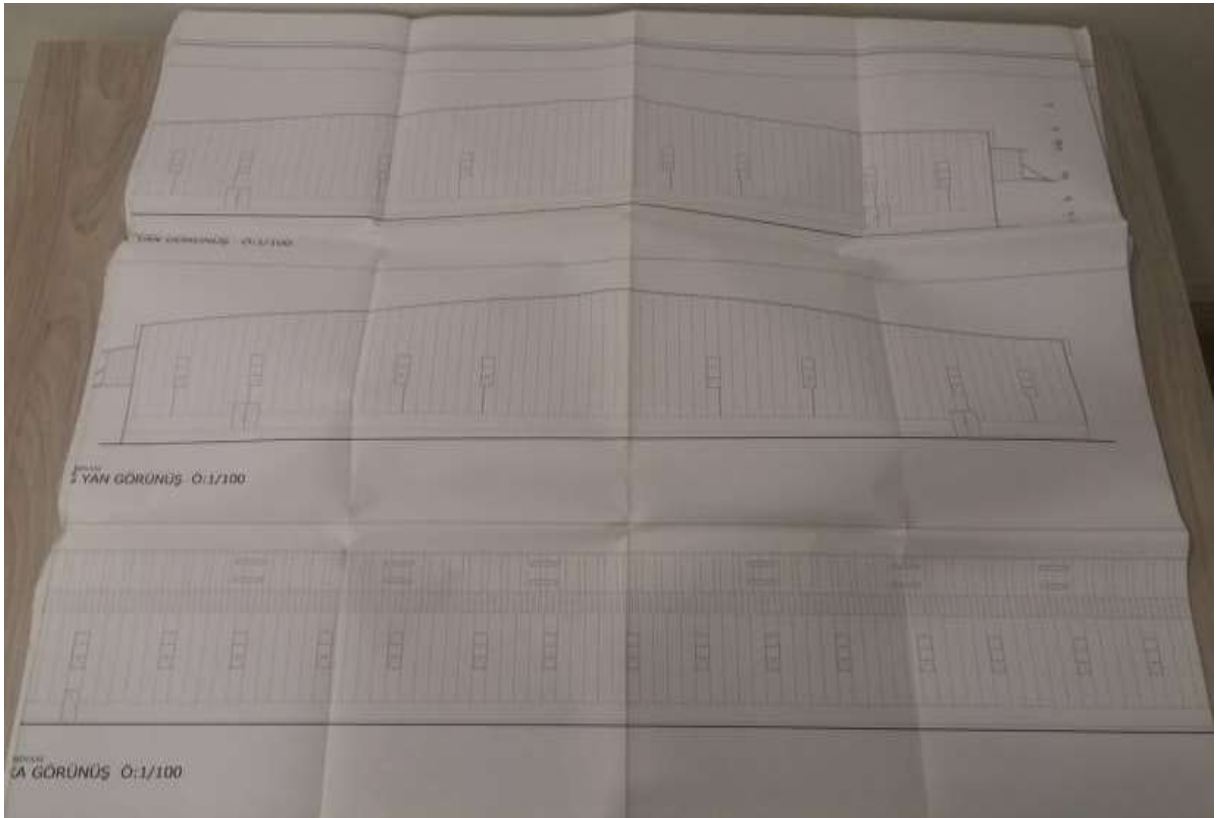
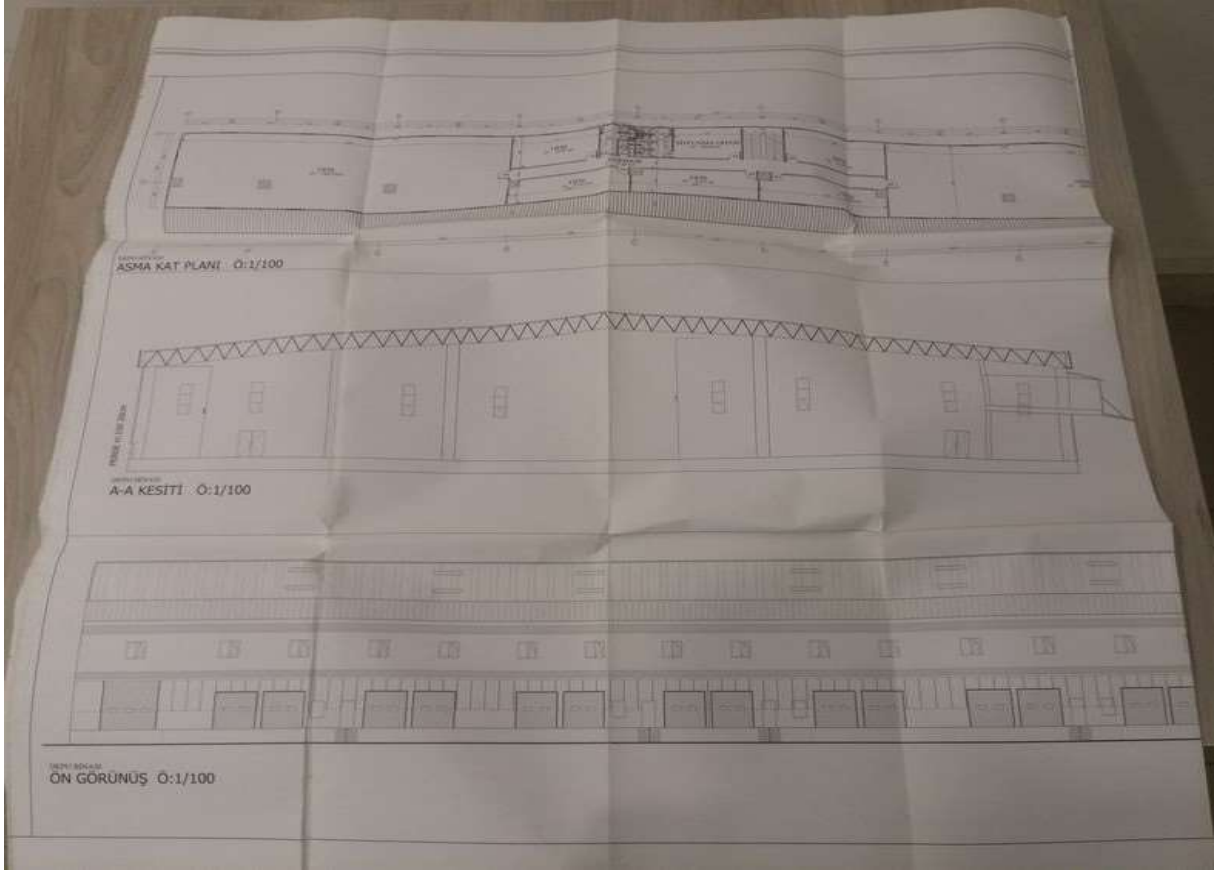
ULUSOY MÜHENDİSLİK																
MİMARLIK MÜHENDİSLİK SAN.VE TIC. LTD STİ.																
ADRES: M. AKIF mah. Fatih Cad. Özbiçin hane No 177 SULTANBEYLİ																
		TEL: 0216 398 46 03	FAX: 0216 398 29 03													
MİMARİ PROJE																
MÜELLİFIN ADI SOYADI	UNVANI	ODA SICIL NO	DİPLOMA NO	BEL. SICIL NO												
Hayati Ulusoy	Mimar	17362	76914173	10245												
YAPI BİLGİLERİ																
YAPI SAHİBİ REYSAŞ A.Ş.		ARSA BİLGİLERİ <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">İLİ</td> <td style="width: 25%;">İSTANBUL</td> <td style="width: 25%;">PAFTA</td> <td style="width: 25%;">F22D25C4B</td> </tr> <tr> <td>İLÇESİ</td> <td>KARTAL</td> <td>ADA</td> <td>6650</td> </tr> <tr> <td>BELEDİYESİ</td> <td>SAMANDIRA</td> <td>PARSEL</td> <td>17</td> </tr> </table>			İLİ	İSTANBUL	PAFTA	F22D25C4B	İLÇESİ	KARTAL	ADA	6650	BELEDİYESİ	SAMANDIRA	PARSEL	17
İLİ	İSTANBUL	PAFTA	F22D25C4B													
İLÇESİ	KARTAL	ADA	6650													
BELEDİYESİ	SAMANDIRA	PARSEL	17													
YAPI DENETİM ONAYI																
3829 SISAK YAPI DENETİM HİZMETLERİ A.Ş. Nispetiye Cad. Akademi Sok. No: 100 Mecidiyeköy-İST. Tel: 0212 276 01 13 Fax: 0212 272 55 13 Zarflama ve Yayıncılık Şişli-İST. <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">K.D. BELGE NO:</td> <td style="width: 85%;">ATLAS BEDELLERİN İZLENİMİNE GÖRE KURUM VE YAPILARININ MUAVAZELERİNE VE EBALEARI VE İHTİMLİKLERİNE KARŞI İNCELENİR VE AYRINTILI OLUPMUKTUR.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">40</td> <td></td> </tr> </table> Nevzat Tamer KARATAŞ Mimar Proje ve Uygulama Denetçisi Denetçi No: 639 14 TEM 2004					K.D. BELGE NO:	ATLAS BEDELLERİN İZLENİMİNE GÖRE KURUM VE YAPILARININ MUAVAZELERİNE VE EBALEARI VE İHTİMLİKLERİNE KARŞI İNCELENİR VE AYRINTILI OLUPMUKTUR.	40									
K.D. BELGE NO:	ATLAS BEDELLERİN İZLENİMİNE GÖRE KURUM VE YAPILARININ MUAVAZELERİNE VE EBALEARI VE İHTİMLİKLERİNE KARŞI İNCELENİR VE AYRINTILI OLUPMUKTUR.															
40																
SAMANDIRA BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ																
15 Temmuz 2004 Erol AKINER İmar Müdürü Diy. No: 9304 Oda Sic. No: 51537 Ceydet ÖZDEMİR İmar ve Planlama Müdürü Osman BEDİR Teknik Başkan Yardımcısı																

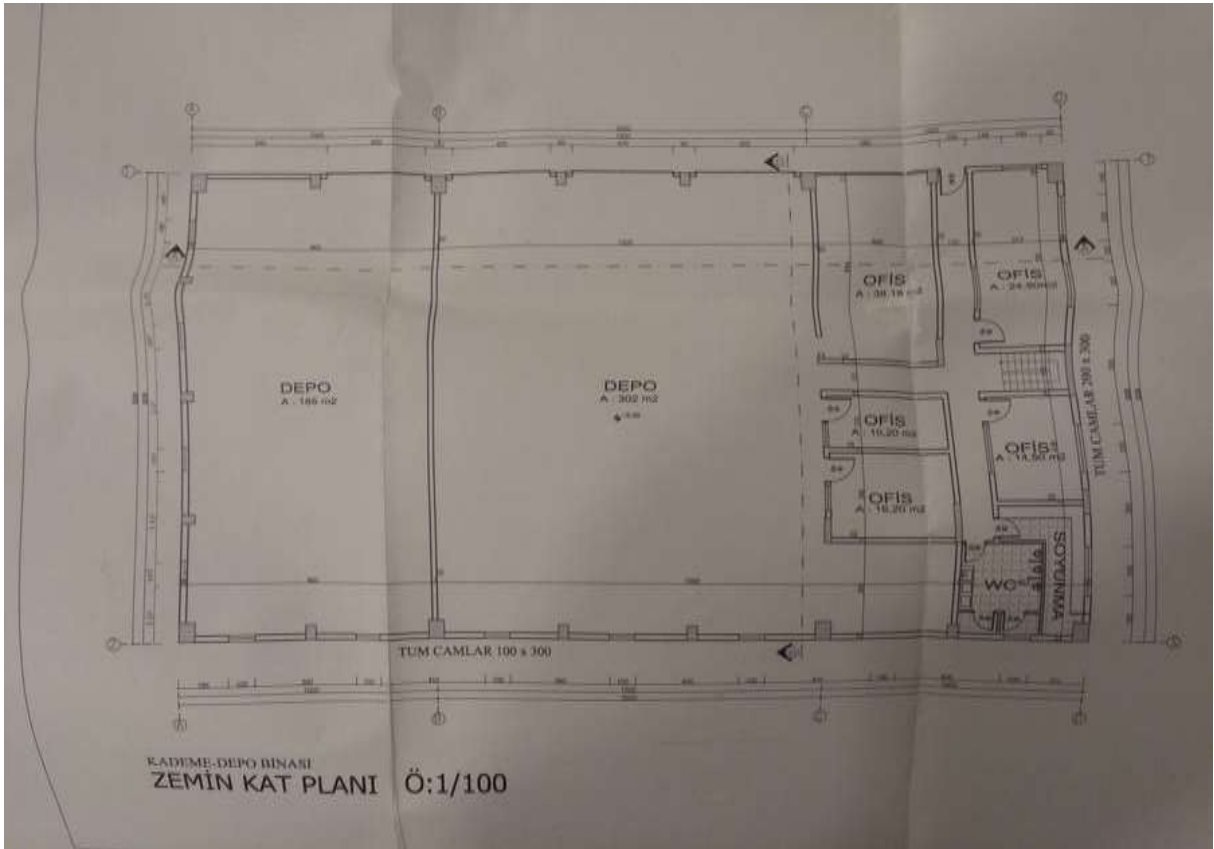
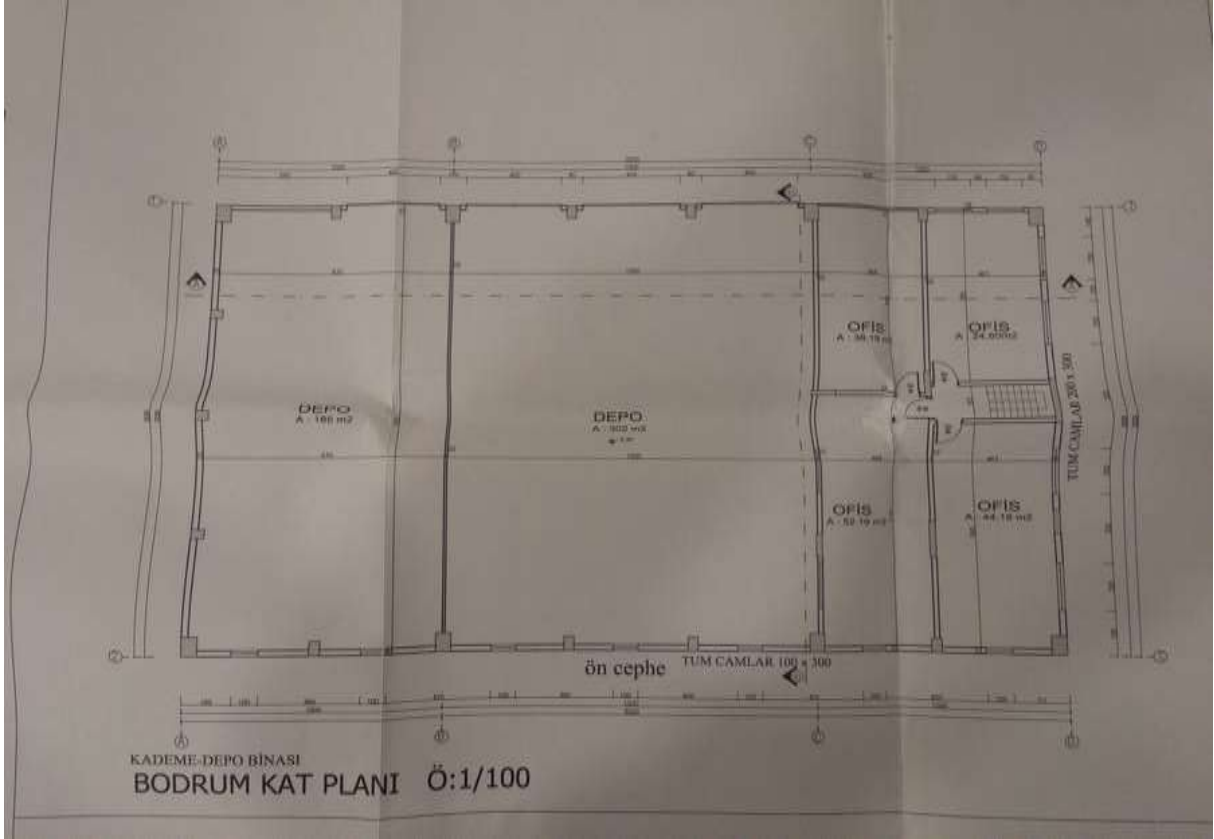


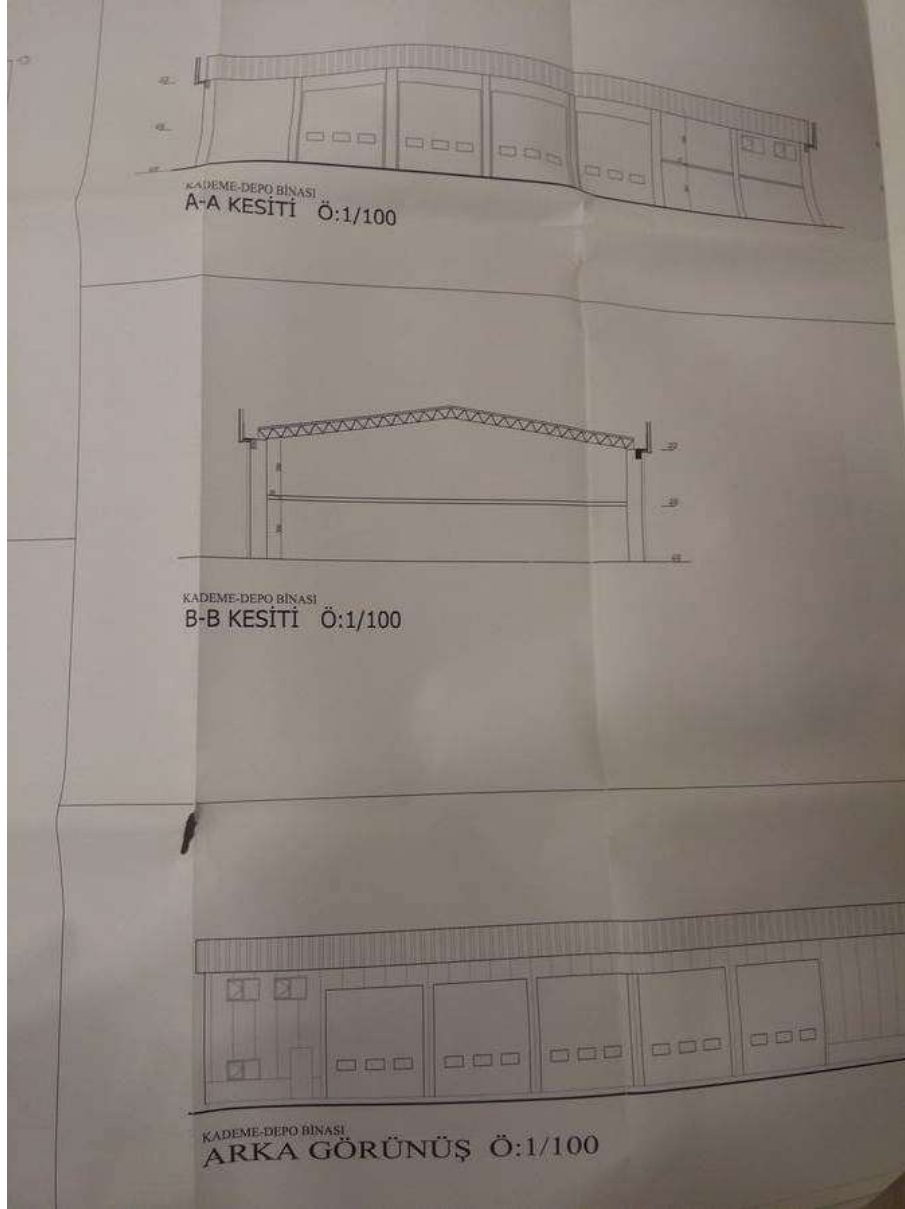












[illegible]

103360071

YAPI RUHSATI

1 Ruhsat Verilen Kurum: SANCASTEPE BELEDİYESİ		6 Ruhsatın veriliş amacı: ☒ 1.Yeni yapı ☐ 10.Restorasyon		8 Ruhsatın onay tarihi: 30.06.2017		43 Ruhsat no: 1430202-6306		11.36. ruhsat tarihi: 14.02.2017		12.36. ruhsat no:	
2 Ruhsat verildiği yere ait adres: 37.00000000		☐ 2.Yeniden ☐ 11.Özellikler		10.36. ruhsat onay tarihi: 10.02.2017		14.36. ruhsat tarihi: 14.02.2017		13.36. ruhsat tarihi: 13.02.2017		18.36. ruhsat onay tarihi: 13.02.2017	
3 Ruhsatın veriliş yeri: 37.00000000		☐ 3.Yeniden ☐ 12.Kullanım değişikliği		17.36. ruhsatın onay tarihi: 17.02.2017		16.36. ruhsatın onay tarihi: 16.02.2017		19.36. ruhsatın onay tarihi: 19.02.2017		20.36. ruhsatın onay tarihi: 20.02.2017	
4 Ruhsatın veriliş yeri: 37.00000000		☐ 4.Yeniden ☐ 13.Yeniden		18.36. ruhsatın onay tarihi: 18.02.2017		17.36. ruhsatın onay tarihi: 17.02.2017		21.36. ruhsatın onay tarihi: 21.02.2017		22.36. ruhsatın onay tarihi: 22.02.2017	
5 Ruhsatın veriliş yeri: 37.00000000		☐ 5.Yeniden ☐ 14.Yeniden		19.36. ruhsatın onay tarihi: 19.02.2017		22.36. ruhsatın onay tarihi: 22.02.2017		23.36. ruhsatın onay tarihi: 23.02.2017		24.36. ruhsatın onay tarihi: 24.02.2017	
6 Ruhsatın veriliş yeri: 37.00000000		☐ 6.Yeniden ☐ 15.Yeniden		20.36. ruhsatın onay tarihi: 20.02.2017		23.36. ruhsatın onay tarihi: 23.02.2017		24.36. ruhsatın onay tarihi: 24.02.2017		25.36. ruhsatın onay tarihi: 25.02.2017	
7 Ruhsatın veriliş yeri: 37.00000000		☐ 7.Yeniden ☐ 16.Yeniden		21.36. ruhsatın onay tarihi: 21.02.2017		24.36. ruhsatın onay tarihi: 24.02.2017		25.36. ruhsatın onay tarihi: 25.02.2017		26.36. ruhsatın onay tarihi: 26.02.2017	
8 Ruhsatın veriliş yeri: 37.00000000		☐ 8.Yeniden ☐ 17.Yeniden		22.36. ruhsatın onay tarihi: 22.02.2017		25.36. ruhsatın onay tarihi: 25.02.2017		26.36. ruhsatın onay tarihi: 26.02.2017		27.36. ruhsatın onay tarihi: 27.02.2017	
9 Ruhsatın veriliş yeri: 37.00000000		☐ 9.Yeniden ☐ 18.Yeniden		23.36. ruhsatın onay tarihi: 23.02.2017		26.36. ruhsatın onay tarihi: 26.02.2017		27.36. ruhsatın onay tarihi: 27.02.2017		28.36. ruhsatın onay tarihi: 28.02.2017	
10 Ruhsatın veriliş yeri: 37.00000000		☐ 10.Yeniden ☐ 19.Yeniden		24.36. ruhsatın onay tarihi: 24.02.2017		27.36. ruhsatın onay tarihi: 27.02.2017		28.36. ruhsatın onay tarihi: 28.02.2017		29.36. ruhsatın onay tarihi: 29.02.2017	
11 Ruhsatın veriliş yeri: 37.00000000		☐ 11.Yeniden ☐ 20.Yeniden		25.36. ruhsatın onay tarihi: 25.02.2017		28.36. ruhsatın onay tarihi: 28.02.2017		29.36. ruhsatın onay tarihi: 29.02.2017		30.36. ruhsatın onay tarihi: 30.02.2017	
12 Ruhsatın veriliş yeri: 37.00000000		☐ 12.Yeniden ☐ 21.Yeniden		26.36. ruhsatın onay tarihi: 26.02.2017		29.36. ruhsatın onay tarihi: 29.02.2017		30.36. ruhsatın onay tarihi: 30.02.2017		31.36. ruhsatın onay tarihi: 31.02.2017	
13 Ruhsatın veriliş yeri: 37.00000000		☐ 13.Yeniden ☐ 22.Yeniden		27.36. ruhsatın onay tarihi: 27.02.2017		30.36. ruhsatın onay tarihi: 30.02.2017		31.36. ruhsatın onay tarihi: 31.02.2017		32.36. ruhsatın onay tarihi: 32.02.2017	
14 Ruhsatın veriliş yeri: 37.00000000		☐ 14.Yeniden ☐ 23.Yeniden		28.36. ruhsatın onay tarihi: 28.02.2017		31.36. ruhsatın onay tarihi: 31.02.2017		32.36. ruhsatın onay tarihi: 32.02.2017		33.36. ruhsatın onay tarihi: 33.02.2017	
15 Ruhsatın veriliş yeri: 37.00000000		☐ 15.Yeniden ☐ 24.Yeniden		29.36. ruhsatın onay tarihi: 29.02.2017		32.36. ruhsatın onay tarihi: 32.02.2017		33.36. ruhsatın onay tarihi: 33.02.2017		34.36. ruhsatın onay tarihi: 34.02.2017	
16 Ruhsatın veriliş yeri: 37.00000000		☐ 16.Yeniden ☐ 25.Yeniden		30.36. ruhsatın onay tarihi: 30.02.2017		33.36. ruhsatın onay tarihi: 33.02.2017		34.36. ruhsatın onay tarihi: 34.02.2017		35.36. ruhsatın onay tarihi: 35.02.2017	
17 Ruhsatın veriliş yeri: 37.00000000		☐ 17.Yeniden ☐ 26.Yeniden		31.36. ruhsatın onay tarihi: 31.02.2017		34.36. ruhsatın onay tarihi: 34.02.2017		35.36. ruhsatın onay tarihi: 35.02.2017		36.36. ruhsatın onay tarihi: 36.02.2017	
18 Ruhsatın veriliş yeri: 37.00000000		☐ 18.Yeniden ☐ 27.Yeniden		32.36. ruhsatın onay tarihi: 32.02.2017		35.36. ruhsatın onay tarihi: 35.02.2017		36.36. ruhsatın onay tarihi: 3			

[illegible]

[illegible]

[illegible]

YAPI RUHSATI												900291822
1. Başvuru Tarihi: 01.01.2017				2. Ruhsatın Verildiği Tarih: 01.01.2017				3. Ruhsatın Geçerlilik Süresi: 5 Yıl		4. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2017		5. Ruhsatın Verildiği Ay: 01
6. Başvuru No: 123456789				7. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2017				8. Ruhsatın Verildiği Ay: 01		9. Ruhsatın Verildiği Gün: 01		10. Ruhsatın Verildiği Saat: 10
11. Başvuru No: 123456789				12. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2017				13. Ruhsatın Verildiği Ay: 01		14. Ruhsatın Verildiği Gün: 01		15. Ruhsatın Verildiği Saat: 10
16. Başvuru No: 123456789				17. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2017				18. Ruhsatın Verildiği Ay: 01		19. Ruhsatın Verildiği Gün: 01		20. Ruhsatın Verildiği Saat: 10
21. Başvuru No: 123456789				22. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2017				23. Ruhsatın Verildiği Ay: 01		24. Ruhsatın Verildiği Gün: 01		25. Ruhsatın Verildiği Saat: 10
26. Başvuru No: 123456789				27. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2017				28. Ruhsatın Verildiği Ay: 01		29. Ruhsatın Verildiği Gün: 01		30. Ruhsatın Verildiği Saat: 10
31. Başvuru No: 123456789				32. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2017				33. Ruhsatın Verildiği Ay: 01		34. Ruhsatın Verildiği Gün: 01		35. Ruhsatın Verildiği Saat: 10
36. Başvuru No: 123456789				37. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2017				38. Ruhsatın Verildiği Ay: 01		39. Ruhsatın Verildiği Gün: 01		40. Ruhsatın Verildiği Saat: 10
41. Başvuru No: 123456789				42. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2017				43. Ruhsatın Verildiği Ay: 01		44. Ruhsatın Verildiği Gün: 01		45. Ruhsatın Verildiği Saat: 10
46. Başvuru No: 123456789				47. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2017				48. Ruhsatın Verildiği Ay: 01		49. Ruhsatın Verildiği Gün: 01		50. Ruhsatın Verildiği Saat: 10
51. Başvuru No: 123456789				52. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2017				53. Ruhsatın Verildiği Ay: 01		54. Ruhsatın Verildiği Gün: 01		55. Ruhsatın Verildiği Saat: 10
56. Başvuru No: 123456789				57. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2017				58. Ruhsatın Verildiği Ay: 01		59. Ruhsatın Verildiği Gün: 01		60. Ruhsatın Verildiği Saat: 10
61. Başvuru No: 123456789				62. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2017				63. Ruhsatın Verildiği Ay: 01		64. Ruhsatın Verildiği Gün: 01		65. Ruhsatın Verildiği Saat: 10
66. Başvuru No: 123456789				67. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2017				68. Ruhsatın Verildiği Ay: 01		69. Ruhsatın Verildiği Gün: 01		70. Ruhsatın Verildiği Saat: 10
71. Başvuru No: 123456789				72. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2017				73. Ruhsatın Verildiği Ay: 01		74. Ruhsatın Verildiği Gün: 01		75. Ruhsatın Verildiği Saat: 10
76. Başvuru No: 123456789				77. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2017				78. Ruhsatın Verildiği Ay: 01		79. Ruhsatın Verildiği Gün: 01		80. Ruhsatın Verildiği Saat: 10
81. Başvuru No: 123456789				82. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2017				83. Ruhsatın Verildiği Ay: 01		84. Ruhsatın Verildiği Gün: 01		85. Ruhsatın Verildiği Saat: 10
86. Başvuru No: 123456789				87. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2017				88. Ruhsatın Verildiği Ay: 01		89. Ruhsatın Verildiği Gün: 01		90. Ruhsatın Verildiği Saat: 10
91. Başvuru No: 123456789				92. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2017				93. Ruhsatın Verildiği Ay: 01		94. Ruhsatın Verildiği Gün: 01		95. Ruhsatın Verildiği Saat: 10
96. Başvuru No: 123456789				97. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2017				98. Ruhsatın Verildiği Ay: 01		99. Ruhsatın Verildiği Gün: 01		100. Ruhsatın Verildiği Saat: 10

[illegible]

ONAYLI VAZİYET PLANI (YENİ PROJE)

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 65 | 102

**BİLGİ**Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.

Raportör

Fahri YAZICI
16/06/2017Emrah EREN
İmar ŞefiÖmer YAZICI
İmar ve Şehircilik Müdürü

OLUR

30.16. / 20167

MAL SAHİBİ : KONUT
YAPI CİNSİ : KONUT
YAPININ YERİ : İSTANBUL
İLÇE : SANCAKTEPE
MAHALLE : ABDURRAHMANGAZİ
SOKAK : GÜLERYÜZ, SEYDİÇAVUŞ, BAHRİYE CAI
PAFTA : F22-D25-C4-C
ADA : 6650
PARSEL : 17
PARSEL ALANI : 16117.38 M²

BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE

MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADETİ	ALAN M2	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜY. AÇIKLIK	EN BÜY. YÜK
-	-	-	-	-	*****	B.A.	-	-

Yukarıda adresi yazılı yerde yapılmak istenen inşaatla ait projeler imar kanunu, imar planı, yönetmelikler ve diğer mevzuat hükümlerine göre incelenerek tasdiklenmiştir.

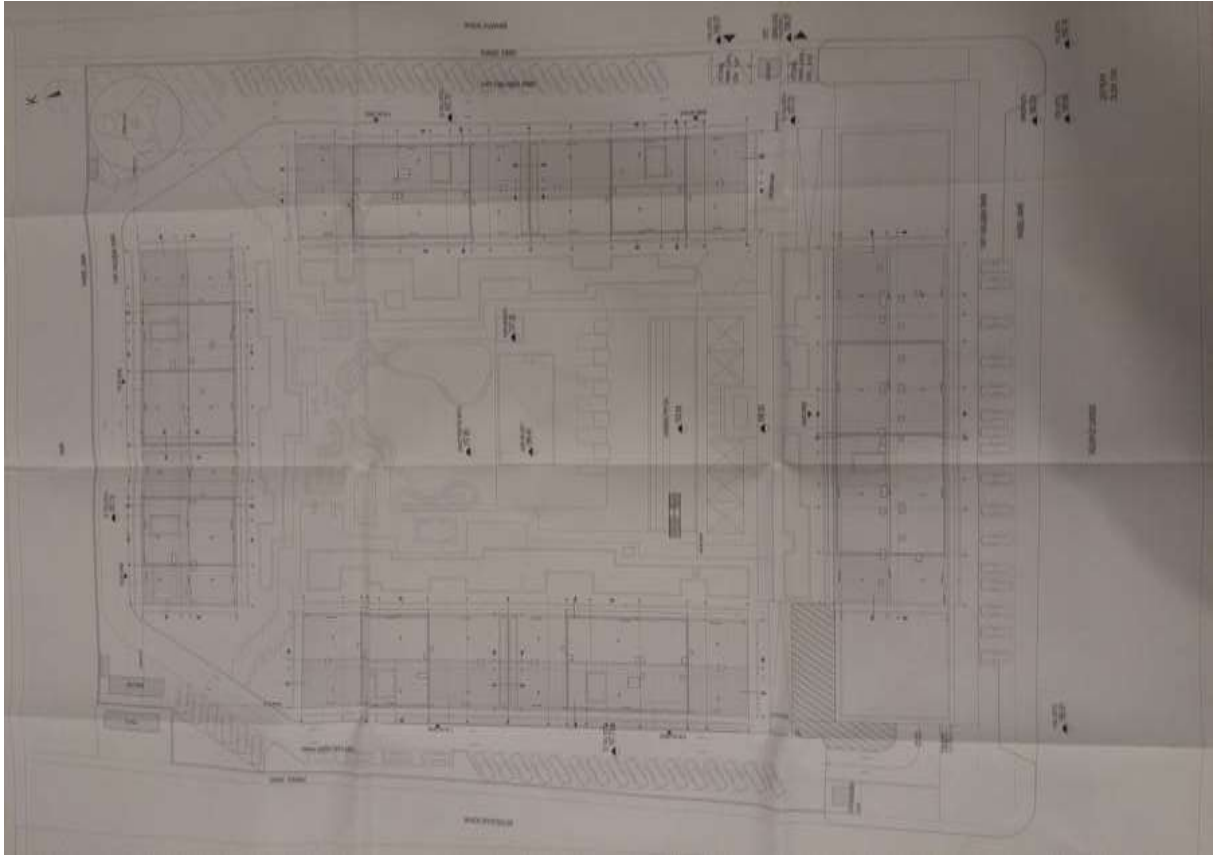
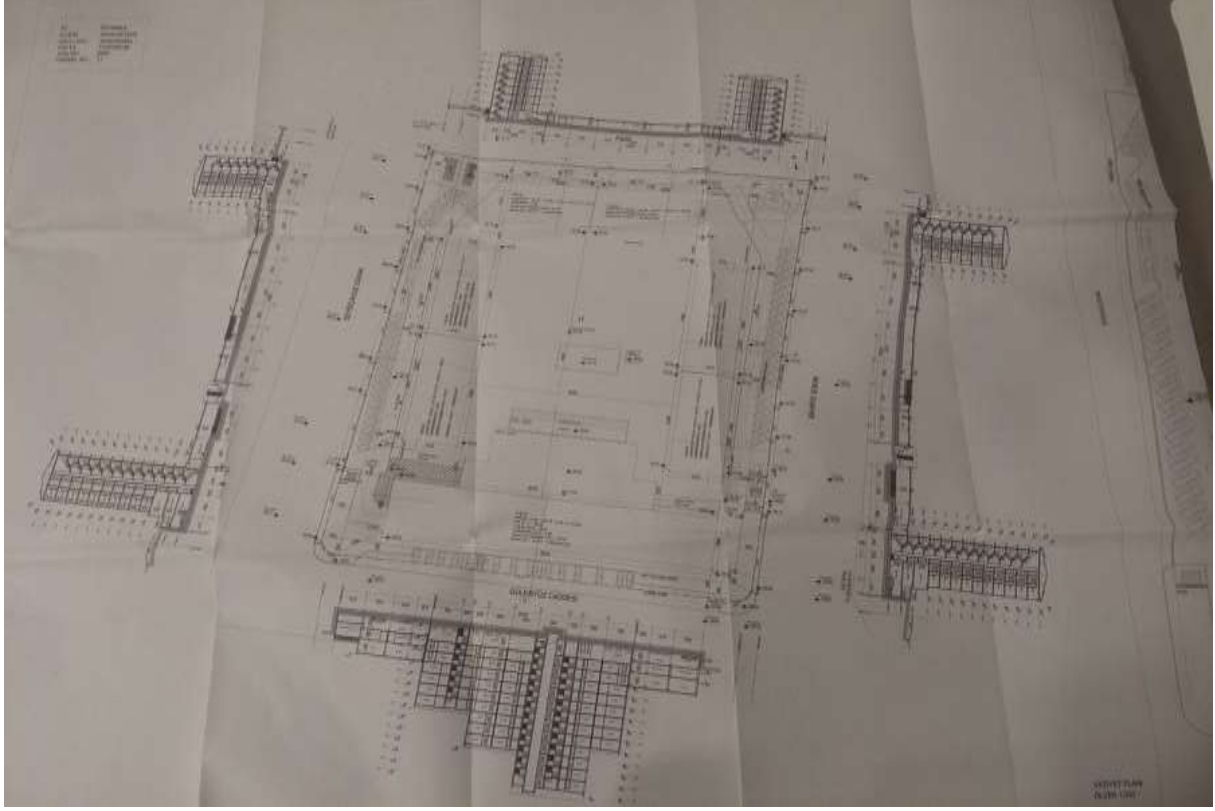
PROJE NO :

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 66 | 102



**BİLGİ**Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.**A BLOK AVAN PROJESİ**

AVAN PROJE		A BLOK
 SANCAKTEPE BELEDİYESİ	T.C. SANCAKTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
	BAŞKANLIK MAKAMI'NA	
Sayı : M.34.3.SAN.013.00.00 - 1430099 - 6303		
Konu : Pafta , Ada , Parsel Hk.		
Sancaktepe İlçesi , Mahallesi , Sokak , Pafta , Ada , Parsel sayılı taşınmaz 1/1000 ölçekli 15.02.2010 tasdik tarihli Sancaktepe Uygulama İmar Planı Kapsamında parsel büyüklüğü m² olup imar planında alanında kalmaktadır Plan notunda " Parsel büyüklüğü 5000m²'den büyük Konut , Ticaret + Konut alanlarında , emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde , mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeyi göre uygulama yapılacaktır. " Denilmektedir. Bu bağlamda ; İmar Planı kapsamında Mania planı kriterleri gereğince Mania planı kapsamında kalan yapılaşmalarla ilgili olarak 15.Kolordu Komutanlığı 4. Kara Havacılık Alay Komutanlığı ve Muhaber Eğitim Destek Komutanlığının uygunluk görüşü , İski atık su bağlantı uygunluk onayı , İstanbul Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Destek Hizmetleri Müdürlüğü'nün Taşınmazla ilgili olarak yangından korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri gereğince itfaiye oluru , Mimarî proje norm ve standartlarına esas ve İmar kanunu imar yönetmeliği ruhsat alma başlıklı sımlarına binaen avan projenin ölçülendirme , kot , detay , teknik çizim hataları , tefriş , otopark nıpa ve eğimlerinin çizimleri vb... uygulamalarının eksiksiz yapılması , özürölülerle ve sığınakla ilgili standartlara uyulması ve uygulama projesinde aşağıda belirtilen hususların ruhsat aşamasında incelenmesi şartı ile İmar kanunu , otopark yönetmeliği , sığınak yönetmeliği , binaların yangından korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri , plan notları kapsamında incelenen avan proje onay işlemlerine arz olunur.		
Ruhsat projesinde A blok zemin katlarına zemin katı eklenmiştir. Ruhsat projesinde A blok 1. kat balkon eklenmesi ve çıkartma işleri yapılacağı eklenmiştir.		

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 68 | 102

**BİLGİ**Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.

Raporör

F. ...
14/06/2017Ertan Ergebi
İmar ŞefiÖmer YAZICI
İmar ve Şehircilik MüdürüSELÇUK BOSTAN
Teknik Başkan
Yardımcısı

OLUR

30.166.12016

SMO-457

MAL SAHİBİ : KONUT
YAPI CİNSİ : KONUT
YAPININ YERİ : İSTANBUL
İLÇE : SANCAKTEPE
MAHALLE : ABDURRAHMANGAZİ
SOKAK : GÜLERYÜZ, SEYDİÇAVUŞ, BAHRİYE CAD.
PAFTA : F22-D25-C4-C
ADA : 6650
PARSEL : 17
PARSEL ALANI : 16117.38 M²

BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE

MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADETİ	ALAN M ²	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜY. AÇIKLIK	EN BÜY. YÜK.
-	-	-	10	9564.77		B.A.	860	-

Yukarıda adresi yazılı yerde yapılmak istenen inşaatla ait projeler imar kanunu, imar planı, yönetmelikler ve diğer mevzuat hükümlerine göre incelenerek tasdiklenmiştir.

PROJE NO :

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 69 | 102

A BLOK ZEMİN ALTİ BRÜT İNŞAAT ALANI			
	BRÜT	m²	TOPLAM
A Blok 1. Bodrum Kat İnşaat Alanı	1967.58	m²	1967.58
TOPLAM İNŞAAT ALANI	1967.58	m²	

A BLOK ZEMİN ÜSTÜ BRÜT İNŞAAT ALANI			
	BRÜT	m²	TOPLAM
A Blok Zemin Kat İnşaat Alanı	1505.62	m²	
A Blok 1. Kat İnşaat Alanı	858.79	m²	
A Blok 2. Kat İnşaat Alanı	858.79	m²	
A Blok 3. Kat İnşaat Alanı	858.79	m²	
A Blok 4. Kat İnşaat Alanı	858.79	m²	
A Blok 5. Kat İnşaat Alanı	631.14	m²	7597.22
A Blok 6. Kat İnşaat Alanı	631.14	m²	
A Blok 7. Kat İnşaat Alanı	513.39	m²	
A Blok 8. Kat İnşaat Alanı	293.59	m²	
A Blok 9. Kat İnşaat Alanı	293.59	m²	
A Blok 10. Kat İnşaat Alanı	293.59	m²	
TOPLAM İNŞAAT ALANI	7597.22	m²	

B BLOK ZEMİN ÜSTÜ BRÜT İNŞAAT ALANI			
	BRÜT	m²	TOPLAM
B Blok Zemin Kat İnşaat Alanı	567.88	m²	
B Blok 1. Kat İnşaat Alanı	538.08	m²	
B Blok 2. Kat İnşaat Alanı	538.08	m²	
B Blok 3. Kat İnşaat Alanı	538.08	m²	3401.13
B Blok 4. Kat İnşaat Alanı	538.08	m²	
B Blok 5. Kat İnşaat Alanı	406.34	m²	
B Blok 6. Kat İnşaat Alanı	274.59	m²	
TOPLAM İNŞAAT ALANI	3401.13	m²	

D BLOK ZEMİN ÜSTÜ BRÜT İNŞAAT ALANI			
	BRÜT	m²	TOPLAM
D Blok Zemin Kat İnşaat Alanı	418.86	m²	
D Blok 1. Kat İnşaat Alanı	398.79	m²	
D Blok 2. Kat İnşaat Alanı	398.79	m²	
D Blok 3. Kat İnşaat Alanı	398.79	m²	2581.70
D Blok 4. Kat İnşaat Alanı	398.79	m²	
D Blok 5. Kat İnşaat Alanı	398.79	m²	
D Blok 6. Kat İnşaat Alanı	168.89	m²	
TOPLAM İNŞAAT ALANI	2581.70	m²	

E BLOK ZEMİN ÜSTÜ BRÜT İNŞAAT ALANI			
	BRÜT	m²	TOPLAM
E Blok Zemin Kat İnşaat Alanı	504.05	m²	
E Blok 1. Kat İnşaat Alanı	481.39	m²	
E Blok 2. Kat İnşaat Alanı	481.39	m²	
E Blok 3. Kat İnşaat Alanı	481.39	m²	3742.03
E Blok 4. Kat İnşaat Alanı	481.39	m²	
E Blok 5. Kat İnşaat Alanı	481.39	m²	
E Blok 6. Kat İnşaat Alanı	481.39	m²	
E Blok 7. Kat İnşaat Alanı	349.64	m²	
TOPLAM İNŞAAT ALANI	3742.03	m²	

F BLOK ZEMİN ÜSTÜ BRÜT İNŞAAT ALANI			
	BRÜT	m²	TOPLAM
F Blok Zemin Kat İnşaat Alanı	567.88	m²	
F Blok 1. Kat İnşaat Alanı	538.08	m²	
F Blok 2. Kat İnşaat Alanı	538.08	m²	
F Blok 3. Kat İnşaat Alanı	538.08	m²	3401.13
F Blok 4. Kat İnşaat Alanı	538.08	m²	
F Blok 5. Kat İnşaat Alanı	406.34	m²	
F Blok 6. Kat İnşaat Alanı	274.59	m²	
TOPLAM İNŞAAT ALANI	3401.13	m²	

G BLOK ZEMİN ÜSTÜ BRÜT İNŞAAT ALANI			
	BRÜT	m²	TOPLAM
G Blok Zemin Kat İnşaat Alanı	389.37	m²	
G Blok 1. Kat İnşaat Alanı	481.39	m²	
G Blok 2. Kat İnşaat Alanı	481.39	m²	
G Blok 3. Kat İnşaat Alanı	481.39	m²	2833.42
G Blok 4. Kat İnşaat Alanı	481.39	m²	
G Blok 5. Kat İnşaat Alanı	349.64	m²	
G Blok 6. Kat İnşaat Alanı	168.89	m²	
TOPLAM İNŞAAT ALANI	2833.42	m²	

H BLOK ZEMİN ÜSTÜ BRÜT İNŞAAT ALANI			
	BRÜT	m²	TOPLAM
H Blok Zemin Kat İnşaat Alanı	500.46	m²	
H Blok 1. Kat İnşaat Alanı	481.38	m²	
H Blok 2. Kat İnşaat Alanı	481.38	m²	
H Blok 3. Kat İnşaat Alanı	481.38	m²	2650.51
H Blok 4. Kat İnşaat Alanı	481.38	m²	
H Blok 5. Kat İnşaat Alanı	481.38	m²	
H Blok 6. Kat İnşaat Alanı	481.38	m²	
TOPLAM İNŞAAT ALANI	2650.51	m²	

I BLOK ZEMİN ÜSTÜ BRÜT İNŞAAT ALANI			
	BRÜT	m²	TOPLAM
I Blok Zemin Kat İnşaat Alanı	500.46	m²	
I Blok 1. Kat İnşaat Alanı	481.38	m²	
I Blok 2. Kat İnşaat Alanı	481.38	m²	
I Blok 3. Kat İnşaat Alanı	481.38	m²	2650.51
I Blok 4. Kat İnşaat Alanı	481.38	m²	
I Blok 5. Kat İnşaat Alanı	481.38	m²	
I Blok 6. Kat İnşaat Alanı	481.38	m²	
TOPLAM İNŞAAT ALANI	2650.51	m²	



B Blok 3. Kat İnşaat Alanı:	538.08	m²	3401.13
B Blok 4. Kat İnşaat Alanı:	538.08	m²	
B Blok 5. Kat İnşaat Alanı:	406.34	m²	
B Blok 6. Kat İnşaat Alanı:	274.59	m²	
TOPLAM İNŞAAT ALANI:	3401.13	m²	

C BLOK ZEMİN ÜSTÜ BRÜT İNŞAAT ALANI			
	BRÜT	m²	TOPLAM
C Blok Zemin Kat İnşaat Alanı:	506.46	m²	
C Blok 1. Kat İnşaat Alanı:	481.38	m²	
C Blok 2. Kat İnşaat Alanı:	481.38	m²	
C Blok 3. Kat İnşaat Alanı:	481.38	m²	
C Blok 4. Kat İnşaat Alanı:	481.38	m²	
C Blok 5. Kat İnşaat Alanı:	349.64	m²	
C Blok 6. Kat İnşaat Alanı:	168.89	m²	
TOPLAM İNŞAAT ALANI:	2950.51	m²	

G BLOK ZEMİN ÜSTÜ BRÜT İNŞAAT ALANI			
	BRÜT	m²	TOPLAM
G Blok Zemin Kat İnşaat Alanı:	389.37	m²	
G Blok 1. Kat İnşaat Alanı:	481.38	m²	
G Blok 2. Kat İnşaat Alanı:	481.38	m²	
G Blok 3. Kat İnşaat Alanı:	481.38	m²	
G Blok 4. Kat İnşaat Alanı:	481.38	m²	
G Blok 5. Kat İnşaat Alanı:	349.64	m²	
G Blok 6. Kat İnşaat Alanı:	168.89	m²	
TOPLAM İNŞAAT ALANI:	2833.42	m²	

KAPICI DAİRESİ ve KONUMLARI	
217 BAĞIMSIZ BÖLÜME 2 ADET KAPICI DAİRESİ GEREKLİDİR	
KAPICI DAİRESİ_01 : 47.36 M² KAPICI DAİRESİ_02 : 55.97 M²	
KAPICI DAİRESİ A BLOK 1. BODURUM KATTA BULUNMAK ÜZERE 2 ADETTİR	

AĞAÇ HESABI	
MİN AĞAÇ İHTİYACI = (16117,36 - 4141,75) / 25 = 479,02	
479 ADET AĞAÇ ÖNERİLMİŞTİR	

OTOPARK HESABI	
Daire Yapı İnşaat Alanı 50m² kadar 4 daire için 1 otopark	TOPLAM 37 ADET DAİRE 37 / 4 = 9 ADET
Daire Yapı İnşaat Alanı 51-80 m² arasında 3 daire için 1 otopark	TOPLAM 79 ADET DAİRE 79 / 3 = 26 ADET
Daire Yapı İnşaat Alanı 81-120 m² arasında 2 daire için 1 otopark	TOPLAM 27 ADET DAİRE 27 / 2 = 14 ADET
Daire Yapı İnşaat Alanı 121-180 m² arasında 1 daire için 1 otopark	TOPLAM 63 ADET DAİRE 63 / 1 = 63 ADET
Daire Yapı İnşaat Alanı 181 m² den büyük 1 daire için 2 otopark	TOPLAM 11 ADET DAİRE 11 X 2 = 22 ADET
TOPLAM	134 ADET
TOPLAM 1020,65 m² Emsal Alanlı Ticaret Alanı için (her 50m² için 1 araç)	1020,65 / 50 = 21 ADET
TOPLAM OTOPARK ADETLİ = 155 ADET	

479 ADET AĞAÇ DÜZELTİMİN

OTOPARK HESABI

Daire Yapı İnşaat Alanı 50m² kadar 4 daire için 1 otopark
 Daire Yapı İnşaat Alanı 51-80 m² arasında 3 daire için 1 otopark
 Daire Yapı İnşaat Alanı 81-120 m² arasında 2 daire için 1 otopark
 Daire Yapı İnşaat Alanı 121-180 m² arasında 1 daire için 1 otopark
 Daire Yapı İnşaat Alanı 181 m² den büyük 1 daire için 2 otopark

TOPLAM

TOPLAM 37 ADET DAİRE $37 / 4 = 9$ ADET
 TOPLAM 79 ADET DAİRE $79 / 3 = 26$ ADET
 TOPLAM 27 ADET DAİRE $27 / 2 = 14$ ADET
 TOPLAM 63 ADET DAİRE $63 / 1 = 63$ ADET
 TOPLAM 11 ADET DAİRE $11 \times 2 = 22$ ADET
 134 ADET

Toplam 1020,65 m² Emsal Alanlı Ticaret Alanı için (her 50m² için 1 araç)

1020,65 / 50 = 21 ADET

YAPILMASI GEREKEN MİNİMUM OTOPARK ADETLİ = 155 ADET

KAPALI OTOPARK ADETLİ = 106 + 13 ADET ENGELLİ OLUNAK ÜZERİNE TOPLAM = 309 ADET

AÇIK OTOPARK ADETLİ = 49 ADET

TOPLAM OTOPARK ADETLİ = 309 + 49 = 358 ADET

358 = 155 ÖLÇÜSÜNDEN UYUMLUDUR

SİĞİNAK HESABI

A BLOK TOPLAM 78 DAİRE	49 1+1 DAİRE	19 2+1 DAİRE	10 3+1 DAİRE	$49 \times 2 + 19 \times 3 + 10 \times 4$ 196 $13,6 \times 2 + 7 \times 3 + 11 \times 4$ 91 $7 \times 3 + 5 \times 4 + 6 \times 4$ 66 $1 \times 3 + 12 \times 3 + 6 \times 4$ 63 $8 \times 3 + 8 \times 4 + 7 \times 4$ 94 $13 \times 2 + 7 \times 3 + 11 \times 4$ 91 $7 \times 3 + 4 \times 4 + 6 \times 4$ 61
B BLOK TOPLAM 31 DAİRE	13 1+1 DAİRE	7 2+1 DAİRE	11 3+1 DAİRE	
C BLOK TOPLAM 18 DAİRE	7 2+1 DAİRE	5 3+1 DAİRE	6 4+1 DAİRE	
D BLOK TOPLAM 16 DAİRE	1 1+1 DAİRE	12 2+1 DAİRE	3 3+1 DAİRE	
E BLOK TOPLAM 23 DAİRE	8 2+1 DAİRE	8 3+1 DAİRE	7 4+1 DAİRE	
F BLOK TOPLAM 31 DAİRE	19 1+1 DAİRE	7 2+1 DAİRE	5 3+1 DAİRE	
G BLOK TOPLAM 17 DAİRE	7 2+1 DAİRE	4 3+1 DAİRE	6 4+1 DAİRE	
TOPLAM SİĞİNAK İHTİYACI				
TİCARET İÇİN GEREKLİ SİĞİNAK ALANI	1020,65 M² TİCARET ALANI İÇİN (HER 20 M² İÇİN 1 KİŞİ)			1020,65 / 20 = 51 ADET

217 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜME 1020,65 M² TİCARET İÇİN VERİLEBİLİ SİĞİNAK ALANI 700 M²

PROJEDE SİĞİNAK ALANI 804,47 M²

[illegible]

[illegible]

Sl. No.	Year	Surveyed Area (ha)	GP/GR	Comp. Status	Sp.	Water Flow (l/s)	Water Quantity (m³/day)	Water Flow (l/s)	Water Flow (m³/day)	Remarks
1	1980/81	21400.567	1	Not Surveyed	2+1	245.5, 840000	3,00,000	127.10 m³	181.34 m³	
2	1980/81	21400.567	2	Not Surveyed	2+1	245.5, 840000	3,00,000	80.72 m³	81.77 m³	
3	1980/81	21400.567	3	Not Surveyed	2+1	245.5, 840000	3,00,000	11.18 m³	18.00 m³	
4	1980/81	21400.567	4	Not Surveyed	2+1	245.5, 840000	3,00,000	127.01 m³	181.94 m³	
5	1980/81	21400.567	5	Not Surveyed	2+1	245.5, 840000	3,00,000	80.58 m³	80.51 m³	
6	1980/81	21400.567	6	Not Surveyed	2+1	245.5, 840000	3,00,000	11.07 m³	18.00 m³	
7	1980/81	21400.567	7	Not Surveyed	2+1	245.5, 840000	3,00,000	80.57 m³	80.51 m³	
8	1980/81	21400.567	8	Not Surveyed	2+1	245.5, 840000	3,00,000	11.07 m³	18.00 m³	
9	1980/81	21400.567	9	Not Surveyed	2+1	245.5, 840000	3,00,000	80.57 m³	80.51 m³	
10	1980/81	21400.567	10	Not Surveyed	2+1	245.5, 840000	3,00,000	11.07 m³	18.00 m³	
11	1980/81	21400.567	11	Not Surveyed	2+1	245.5, 840000	3,00,000	80.57 m³	80.51 m³	
12	1980/81	21400.567	12	Not Surveyed	2+1	245.5, 840000	3,00,000	11.07 m³	18.00 m³	
13	1980/81	21400.567	13	Not Surveyed	2+1	245.5, 840000	3,00,000	80.57 m³	80.51 m³	
14	1980/81	21400.567	14	Not Surveyed	2+1	245.5, 840000	3,00,000	11.07 m³	18.00 m³	
15	1980/81	21400.567	15	Not Surveyed	2+1	245.5, 840000	3,00,000	80.57 m³	80.51 m³	
16	1980/81	21400.567	16	Not Surveyed	2+1	245.5, 840000	3,00,000	11.07 m³	18.00 m³	
17	1980/81	21400.567	17	Not Surveyed	2+1	245.5, 840000	3,00,000	80.57 m³	80.51 m³	
18	1980/81	21400.567	18	Not Surveyed	2+1	245.5, 840000	3,00,000	11.07 m³	18.00 m³	

C-104 TOTAL IN CUMULATIVE ADJUSTMENT

Sl. No.	Year	Surveyed Area (ha)	GP/GR	Comp. Status	Sp.	Water Flow (l/s)	Water Quantity (m³/day)	Water Flow (l/s)	Water Flow (m³/day)	Remarks
1	1980/81	21400.567	1	Not Surveyed	2+1	245.5, 840000	3,00,000	127.10 m³	181.34 m³	
2	1980/81	21400.567	2	Not Surveyed	2+1	245.5, 840000	3,00,000	80.72 m³	81.77 m³	
3	1980/81	21400.567	3	Not Surveyed	2+1	245.5, 840000	3,00,000	11.18 m³	18.00 m³	
4	1980/81	21400.567	4	Not Surveyed	2+1	245.5, 840000	3,00,000	127.01 m³	181.94 m³	
5	1980/81	21400.567	5	Not Surveyed	2+1	245.5, 840000	3,00,000	80.58 m³	80.51 m³	
6	1980/81	21400.567	6	Not Surveyed	2+1	245.5, 840000	3,00,000	11.07 m³	18.00 m³	
7	1980/81	21400.567	7	Not Surveyed	2+1	245.5, 840000	3,00,000	80.57 m³	80.51 m³	
8	1980/81	21400.567	8	Not Surveyed	2+1	245.5, 840000	3,00,000	11.07 m³	18.00 m³	
9	1980/81	21400.567	9	Not Surveyed	2+1	245.5, 840000	3,00,000	80.57 m³	80.51 m³	
10	1980/81	21400.567	10	Not Surveyed	2+1	245.5, 840000	3,00,000	11.07 m³	18.00 m³	
11	1980/81	21400.567	11	Not Surveyed	2+1	245.5, 840000	3,00,000	80.57 m³	80.51 m³	
12	1980/81	21400.567	12	Not Surveyed	2+1	245.5, 840000	3,00,000	11.07 m³	18.00 m³	
13	1980/81	21400.567	13	Not Surveyed	2+1	245.5, 840000	3,00,000	80.57 m³	80.51 m³	
14	1980/81	21400.567	14	Not Surveyed	2+1	245.5, 840000	3,00,000	11.07 m³	18.00 m³	
15	1980/81	21400.567	15	Not Surveyed	2+1	245.5, 840000	3,00,000	80.57 m³	80.51 m³	
16	1980/81	21400.567	16	Not Surveyed	2+1	245.5, 840000	3,00,000	11.07 m³	18.00 m³	
17	1980/81	21400.567	17	Not Surveyed	2+1	245.5, 840000	3,00,000	80.57 m³	80.51 m³	
18	1980/81	21400.567	18	Not Surveyed	2+1	245.5, 840000	3,00,000	11.07 m³	18.00 m³	

C-104 TOTAL IN CUMULATIVE ADJUSTMENT



BLOK	Kat	Dağıtım Nispeti	İTİFAK	Gör Nispeti	Tür	ANSA PAYI	DEFO KALINTISI	Ölçme Kat Alanı	Ölçme Brüt Alan	MAJORE
1	0.BLOK ZEMİN KAT	1	MESKEN	3+1	3+1_B_RANGİ		5,00 m²	127,87 m²	143,36 m²	
2	0.BLOK ZEMİN KAT	2	MESKEN	2+1	2+1_A_RANGİ		5,00 m²	80,72 m²	92,77 m²	
3	0.BLOK ZEMİN KAT	3	MESKEN	2+1	2+1_C_RANGİ		5,00 m²	52,59 m²	59,50 m²	
4	0.BLOK 1. KAT	4	MESKEN	2+1	3+1_B		5,00 m²	117,01 m²	133,64 m²	
5	0.BLOK 1. KAT	5	MESKEN	2+1	2+1_A		5,00 m²	68,95 m²	100,05 m²	
6	0.BLOK 1. KAT	6	MESKEN	2+1	2+1_B		5,00 m²	117,01 m²	133,64 m²	
7	0.BLOK 1. KAT	7	MESKEN	3+1	3+1_B		5,00 m²	68,95 m²	80,92 m²	
8	0.BLOK 1. KAT	8	MESKEN	2+1	2+1_A		5,00 m²	86,67 m²	100,05 m²	
9	0.BLOK 2. KAT	9	MESKEN	2+1	2+1_B		5,00 m²	117,01 m²	133,64 m²	
10	0.BLOK 2. KAT	10	MESKEN	2+1	2+1_A		5,00 m²	68,95 m²	80,92 m²	
11	0.BLOK 2. KAT	11	MESKEN	2+1	2+1_B		5,00 m²	86,67 m²	100,05 m²	
12	0.BLOK 3. KAT	12	MESKEN	2+1	2+1_A		5,00 m²	117,01 m²	133,64 m²	
13	0.BLOK 3. KAT	13	MESKEN	3+1	3+1_B		5,00 m²	68,95 m²	80,92 m²	
14	0.BLOK 4. KAT	14	MESKEN	2+1	2+1_A		5,00 m²	86,67 m²	100,05 m²	
15	0.BLOK 4. KAT	15	MESKEN	2+1	2+1_B		5,00 m²	117,01 m²	133,64 m²	
16	0.BLOK 5. KAT	16	MESKEN	3+1	3+1_B		5,00 m²	68,95 m²	80,92 m²	
17	0.BLOK 5. KAT	17	MESKEN	2+1	2+1_B		5,00 m²	86,67 m²	100,05 m²	
18	0.BLOK 5. KAT	18	MESKEN	2+1	2+1_A		5,00 m²	68,95 m²	80,92 m²	
19	0.BLOK 6. KAT	19	MESKEN	2+1	2+1_A		5,00 m²	86,67 m²	100,05 m²	

0 BLOK TOPLAM 19 (ONDOKUZ) ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

BLOK	Kat	Dağıtım Nispeti	İTİFAK	Gör Nispeti	Tür	ANSA PAYI	DEFO KALINTISI	Ölçme Kat Alanı	Ölçme Brüt Alan	MAJORE
1	1.BLOK ZEMİN KAT	1	MESKEN	3+1	3+1_A_RANGİ		5,00 m²	127,26 m²	141,34 m²	
2	1.BLOK ZEMİN KAT	2	MESKEN	2+1	2+1_E_RANGİ		5,00 m²	99,50 m²	112,43 m²	
3	1.BLOK ZEMİN KAT	3	MESKEN	3+1	3+1_C_RANGİ		5,00 m²	125,34 m²	145,40 m²	
4	1.BLOK 1. KAT	4	MESKEN	3+1	3+1_A		5,00 m²	116,90 m²	134,64 m²	
5	1.BLOK 1. KAT	5	MESKEN	2+1	2+1_A		5,00 m²	89,84 m²	103,60 m²	
6	1.BLOK 1. KAT	6	MESKEN	4+1	4+1_B		5,00 m²	116,98 m²	155,35 m²	
7	1.BLOK 2. KAT	7	MESKEN	3+1	3+1_A		5,00 m²	116,90 m²	134,64 m²	
8	1.BLOK 2. KAT	8	MESKEN	2+1	2+1_E		5,00 m²	89,84 m²	103,60 m²	
9	1.BLOK 2. KAT	9	MESKEN	4+1	4+1_B		5,00 m²	116,98 m²	155,35 m²	
10	1.BLOK 2. KAT	10	MESKEN	3+1	3+1_A		5,00 m²	116,90 m²	134,64 m²	
11	1.BLOK 3. KAT	11	MESKEN	2+1	2+1_E		5,00 m²	89,84 m²	103,60 m²	
12	1.BLOK 3. KAT	12	MESKEN	4+1	4+1_B		5,00 m²	116,98 m²	155,35 m²	
13	1.BLOK 4. KAT	13	MESKEN	3+1	3+1_A		5,00 m²	116,90 m²	134,64 m²	
14	1.BLOK 4. KAT	14	MESKEN	2+1	2+1_E		5,00 m²	89,84 m²	103,60 m²	
15	1.BLOK 4. KAT	15	MESKEN	4+1	4+1_B		5,00 m²	116,98 m²	155,35 m²	
16	1.BLOK 5. KAT	16	MESKEN	3+1	3+1_A		5,00 m²	116,90 m²	134,64 m²	
17	1.BLOK 5. KAT	17	MESKEN	2+1	2+1_E		5,00 m²	89,84 m²	103,60 m²	
18	1.BLOK 5. KAT	18	MESKEN	4+1	4+1_B		5,00 m²	116,98 m²	155,35 m²	
19	1.BLOK 6. KAT	19	MESKEN	3+1	3+1_A		5,00 m²	116,90 m²	134,64 m²	
20	1.BLOK 6. KAT	20	MESKEN	2+1	2+1_E		5,00 m²	89,84 m²	103,60 m²	
21	1.BLOK 6. KAT	21	MESKEN	4+1	4+1_B		5,00 m²	116,98 m²	155,35 m²	
22	1.BLOK 7. KAT	22	MESKEN	2+1	2+1_E		5,00 m²	89,84 m²	103,60 m²	
23	1.BLOK 7. KAT	23	MESKEN	4+1	4+1_B		5,00 m²	116,98 m²	155,35 m²	

1 BLOK TOPLAM 23 (YIRMIÜÇÜ) ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

BLOK	Kat	Dağıtım Nispeti	İTİFAK	Gör Nispeti	Tür	ANSA PAYI	DEFO KALINTISI	Ölçme Kat Alanı	Ölçme Brüt Alan	MAJORE
1	2.BLOK ZEMİN KAT	1	MESKEN	3+1	3+1_A_RANGİ		5,00 m²	127,26 m²	141,34 m²	
2	2.BLOK ZEMİN KAT	2	MESKEN	2+1	2+1_E_RANGİ		5,00 m²	99,50 m²	112,43 m²	
3	2.BLOK ZEMİN KAT	3	MESKEN	3+1	3+1_C_RANGİ		5,00 m²	125,34 m²	145,40 m²	
4	2.BLOK 1. KAT	4	MESKEN	3+1	3+1_A		5,00 m²	116,90 m²	134,64 m²	
5	2.BLOK 1. KAT	5	MESKEN	2+1	2+1_A		5,00 m²	89,84 m²	103,60 m²	
6	2.BLOK 1. KAT	6	MESKEN	4+1	4+1_B		5,00 m²	116,98 m²	155,35 m²	
7	2.BLOK 2. KAT	7	MESKEN	3+1	3+1_A		5,00 m²	116,90 m²	134,64 m²	
8	2.BLOK 2. KAT	8	MESKEN	2+1	2+1_E		5,00 m²	89,84 m²	103,60 m²	
9	2.BLOK 2. KAT	9	MESKEN	4+1	4+1_B		5,00 m²	116,98 m²	155,35 m²	
10	2.BLOK 2. KAT	10	MESKEN	3+1	3+1_A		5,00 m²	116,90 m²	134,64 m²	
11	2.BLOK 3. KAT	11	MESKEN	2+1	2+1_E		5,00 m²	89,84 m²	103,60 m²	
12	2.BLOK 3. KAT	12	MESKEN	4+1	4+1_B		5,00 m²	116,98 m²	155,35 m²	
13	2.BLOK 4. KAT	13	MESKEN	3+1	3+1_A		5,00 m²	116,90 m²	134,64 m²	
14	2.BLOK 4. KAT	14	MESKEN	2+1	2+1_E		5,00 m²	89,84 m²	103,60 m²	
15	2.BLOK 4. KAT	15	MESKEN	4+1	4+1_B		5,00 m²	116,98 m²	155,35 m²	
16	2.BLOK 5. KAT	16	MESKEN	3+1	3+1_A		5,00 m²	116,90 m²	134,64 m²	
17	2.BLOK 5. KAT	17	MESKEN	2+1	2+1_E		5,00 m²	89,84 m²	103,60 m²	
18	2.BLOK 5. KAT	18	MESKEN	4+1	4+1_B		5,00 m²	116,98 m²	155,35 m²	
19	2.BLOK 6. KAT	19	MESKEN	3+1	3+1_A		5,00 m²	116,90 m²	134,64 m²	
20	2.BLOK 6. KAT	20	MESKEN	2+1	2+1_E		5,00 m²	89,84 m²	103,60 m²	
21	2.BLOK 6. KAT	21	MESKEN	4+1	4+1_B		5,00 m²	116,98 m²	155,35 m²	
22	2.BLOK 7. KAT	22	MESKEN	2+1	2+1_E		5,00 m²	89,84 m²	103,60 m²	
23	2.BLOK 7. KAT	23	MESKEN	4+1	4+1_B		5,00 m²	116,98 m²	155,35 m²	

2 BLOK TOPLAM 23 (YIRMIÜÇÜ) ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

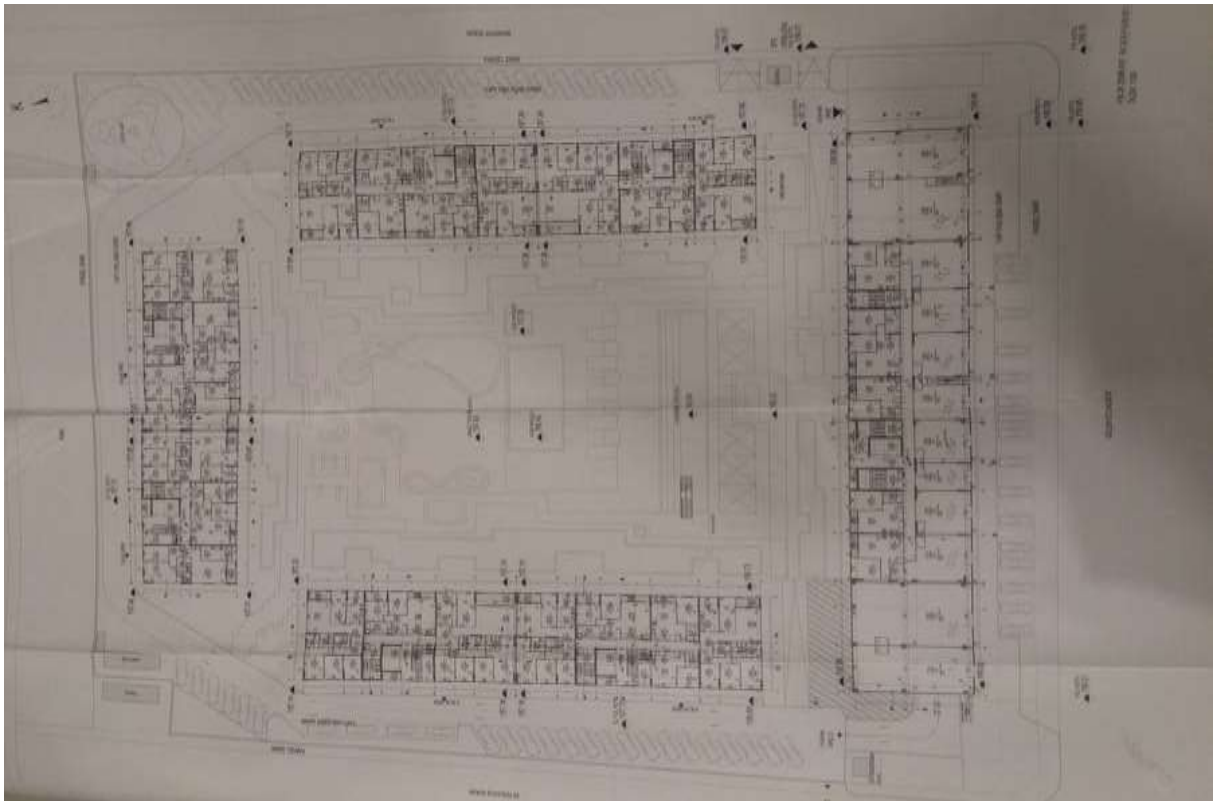
BLOK	Kat	Dağıtım Nispeti	İTİFAK	Gör Nispeti	Tür	ANSA PAYI	DEFO KALINTISI	Ölçme Kat Alanı	Ölçme Brüt Alan	MAJORE
1	3.BLOK ZEMİN KAT	1	MESKEN	3+1	3+1_A_RANGİ		5,00 m²	127,26 m²	141,34 m²	
2	3.BLOK ZEMİN KAT	2	MESKEN	2+1	2+1_E_RANGİ		5,00 m²	99,50 m²	112,43 m²	
3	3.BLOK ZEMİN KAT	3	MESKEN	3+1	3+1_C_RANGİ		5,00 m²	125,34 m²	145,40 m²	
4	3.BLOK 1. KAT	4	MESKEN	3+1	3+1_A		5,00 m²	116,90 m²	134,64 m²	
5	3.BLOK 1. KAT	5	MESKEN	2+1	2+1_A		5,00 m²	89,84 m²	103,60 m²	
6	3.BLOK 1. KAT	6	MESKEN	4+1	4+1_B		5,00 m²	116,98 m²	155,35 m²	
7	3.BLOK 2. KAT	7	MESKEN	3+1	3+1_A		5,00 m²	116,90 m²	134,64 m²	
8	3.BLOK 2. KAT	8	MESKEN	2+1	2+1_E		5,00 m²	89,84 m²	103,60 m²	
9	3.BLOK 2. KAT	9	MESKEN	4+1	4+1_B		5,00 m²	116,98 m²	155,35 m²	
10	3.BLOK 2. KAT	10	MESKEN	3+1	3+1_A		5,00 m²	116,90 m²	134,64 m²	
11	3.BLOK 3. KAT	11	MESKEN	2+1	2+1_E		5,00 m²	89,84 m²	103,60 m²	
12	3.BLOK 3. KAT	12	MESKEN	4+1	4+1_B		5,00 m²	116,98 m²	155,35 m²	
13	3.BLOK 4. KAT	13	MESKEN	3+1	3+1_A		5,00 m²	116,90 m²	134,64 m²	
14	3.BLOK 4. KAT	14	MESKEN	2+1	2+1_E		5,00 m²	89,84 m²	103,60 m²	
15	3.BLOK 4. KAT	15	MESKEN	4+1	4+1_B		5,00 m²	116,98 m²	155,35 m²	
16	3.BLOK 5. KAT	16	MESKEN	3+1	3+1_A		5,00 m²	116,90 m²	134,64 m²	
17	3.BLOK 5. KAT	17	MESKEN	2+1	2+1_E		5,00 m²	89,84 m²	103,60 m²	
18	3.BLOK 5. KAT	18	MESKEN	4+1	4+1_B		5,00 m²	116,98 m²	155,35 m²	
19	3.BLOK 6. KAT	19	MESKEN	3+1	3+1_A		5,00 m²	116,90 m²	134,64 m²	
20	3.BLOK 6. KAT	20	MESKEN	2+1	2+1_E		5,00 m²	89,84 m²	103,60 m²	
21	3.BLOK 6. KAT	21	MESKEN	4+1	4+1_B		5,00 m²	116,98 m²	155,35 m²	
22	3.BLOK 7. KAT	22	MESKEN	2+1	2+1_E		5,00 m²	89,84 m²	103,60 m²	
23	3.BLOK 7. KAT	23	MESKEN	4+1	4+1_B		5,00 m²	116,98 m²	155,35 m²	

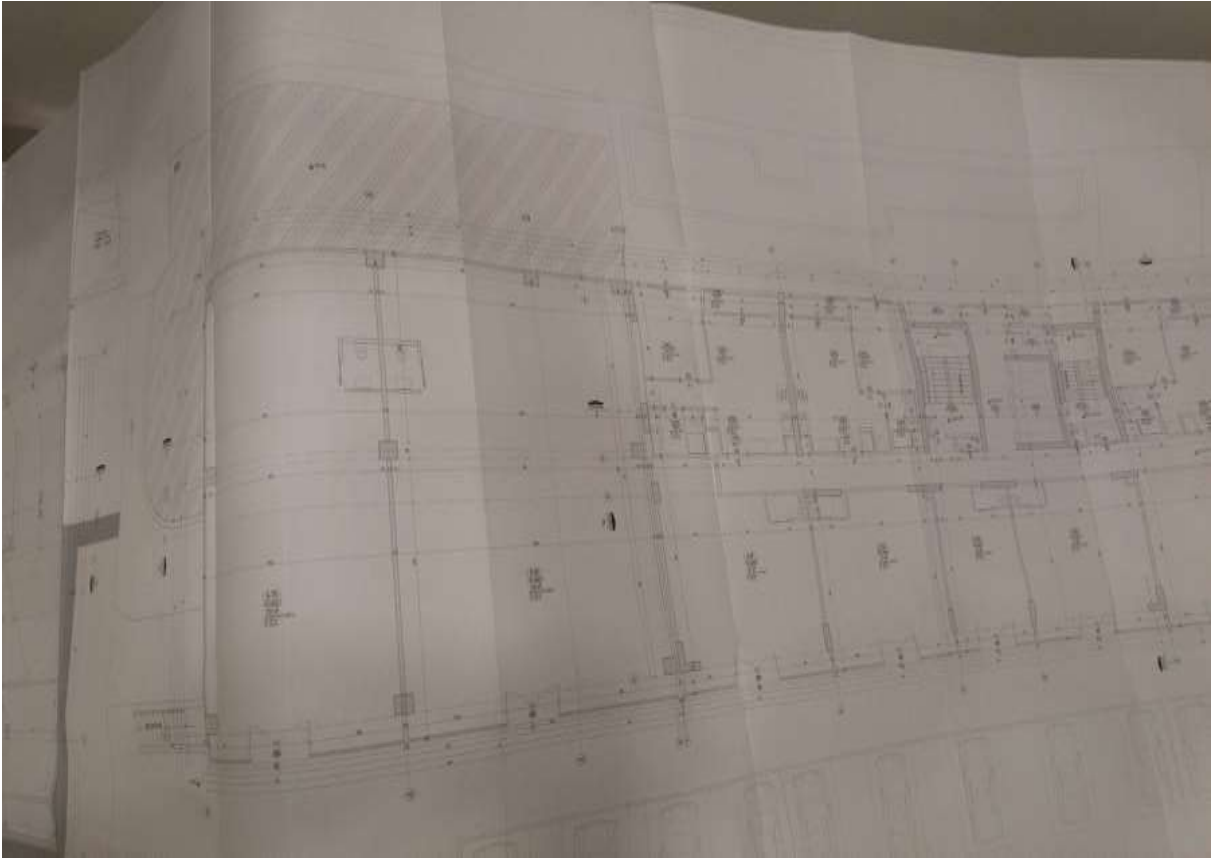
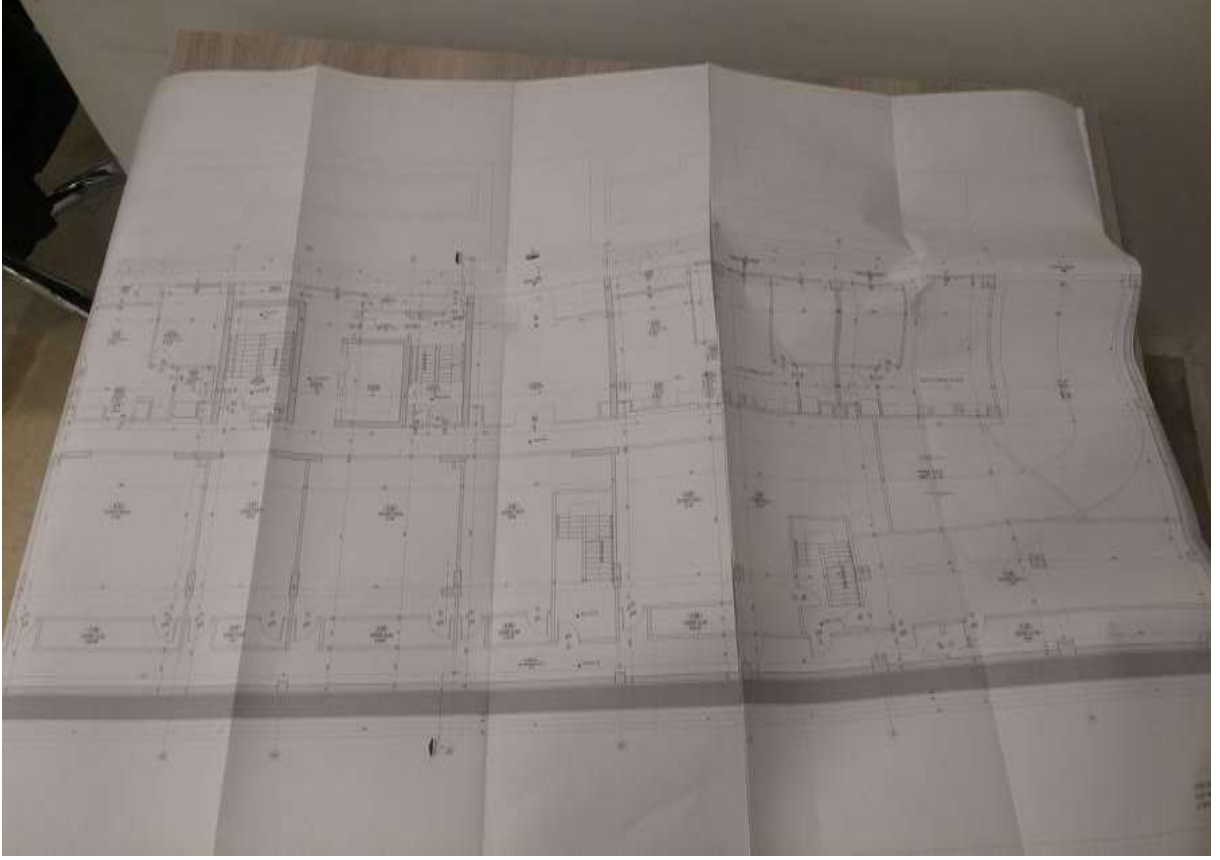
3 BLOK TOPLAM 23 (YIRMIÜÇÜ) ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

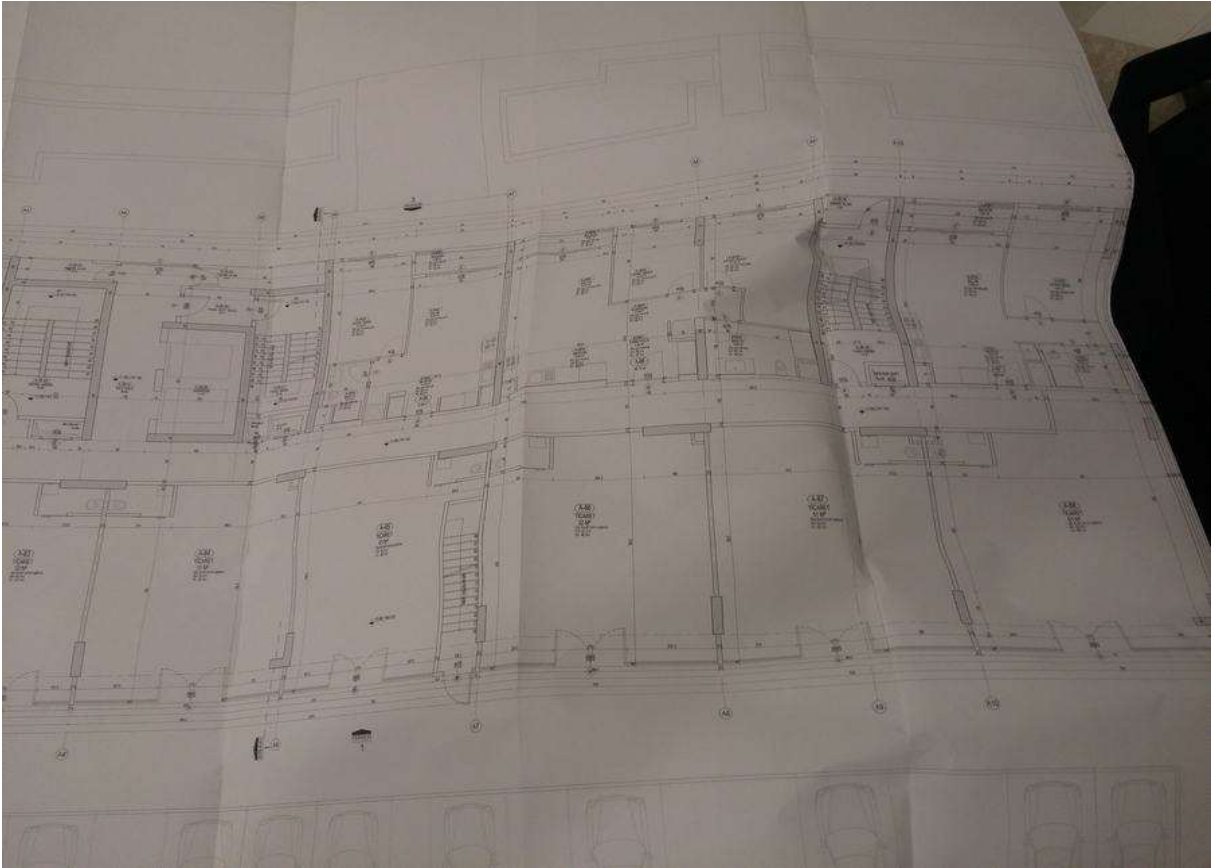
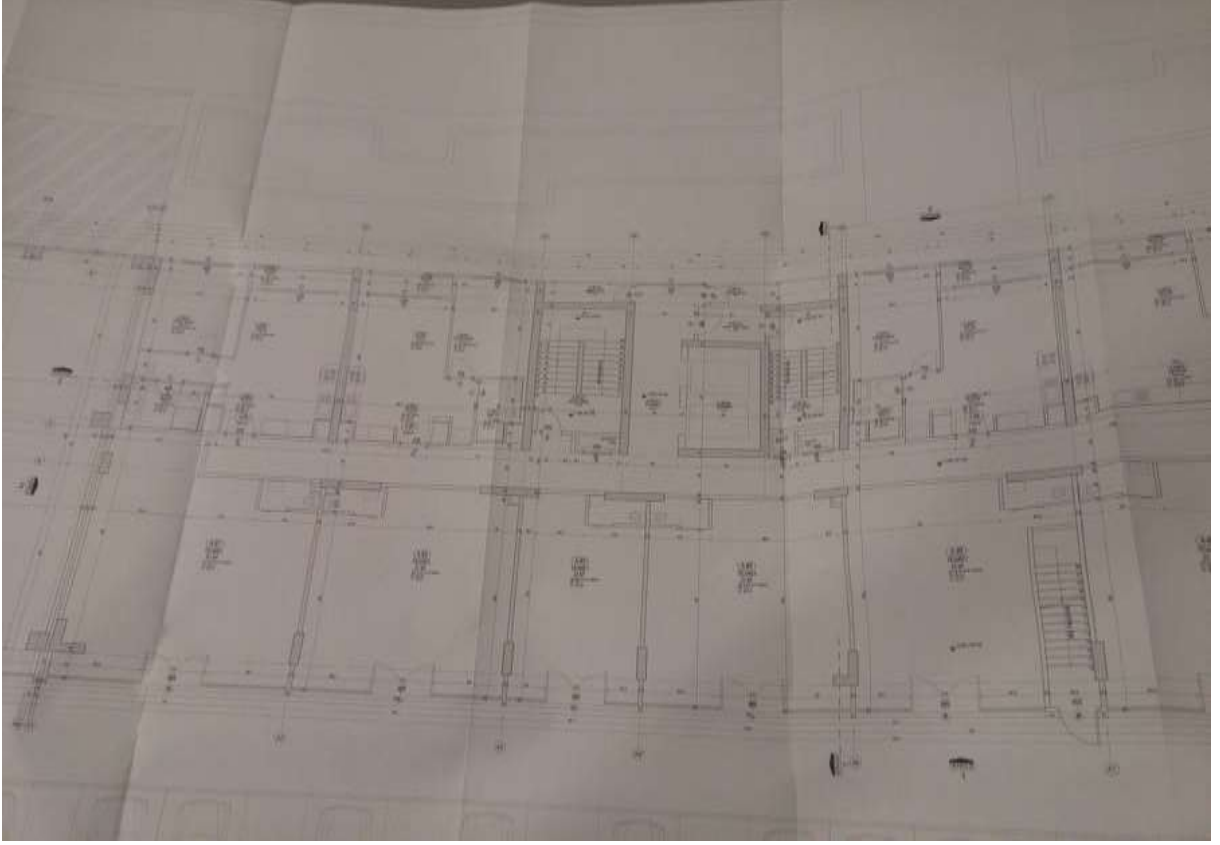


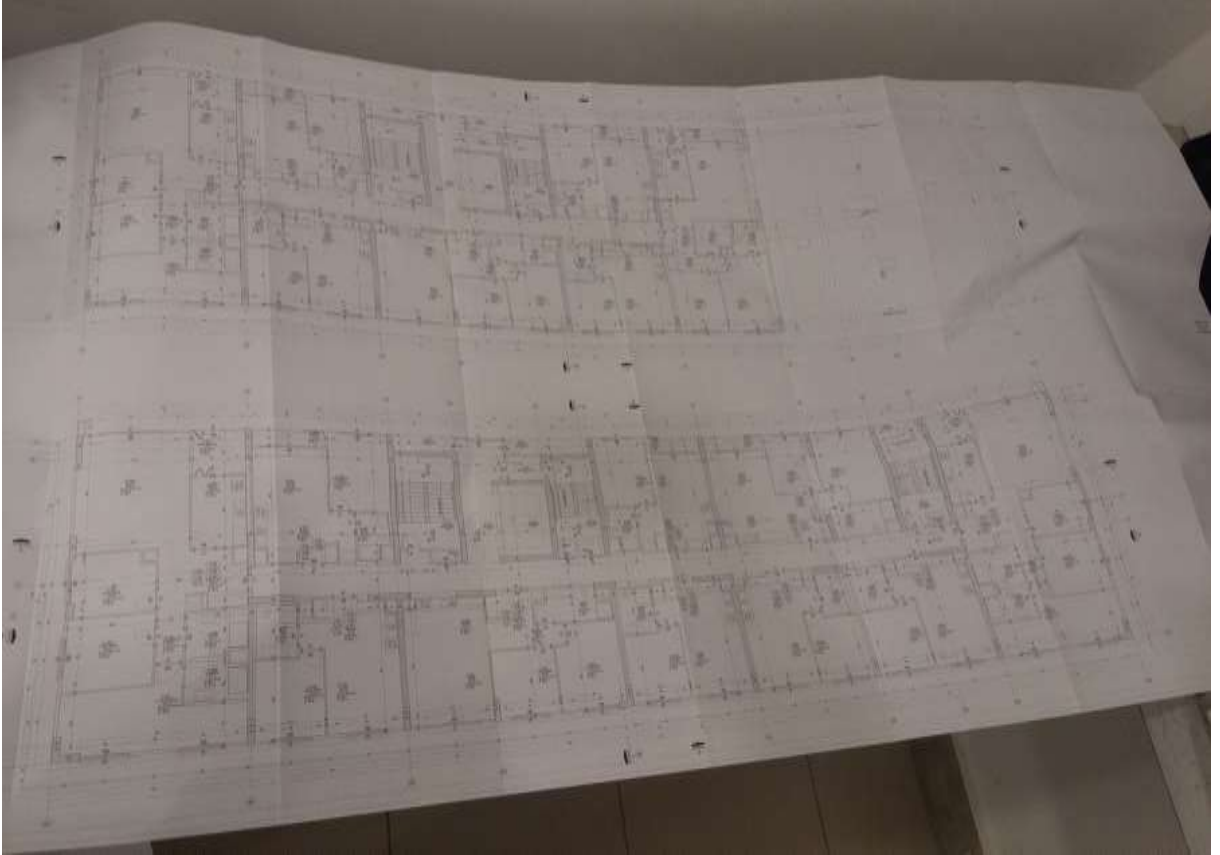
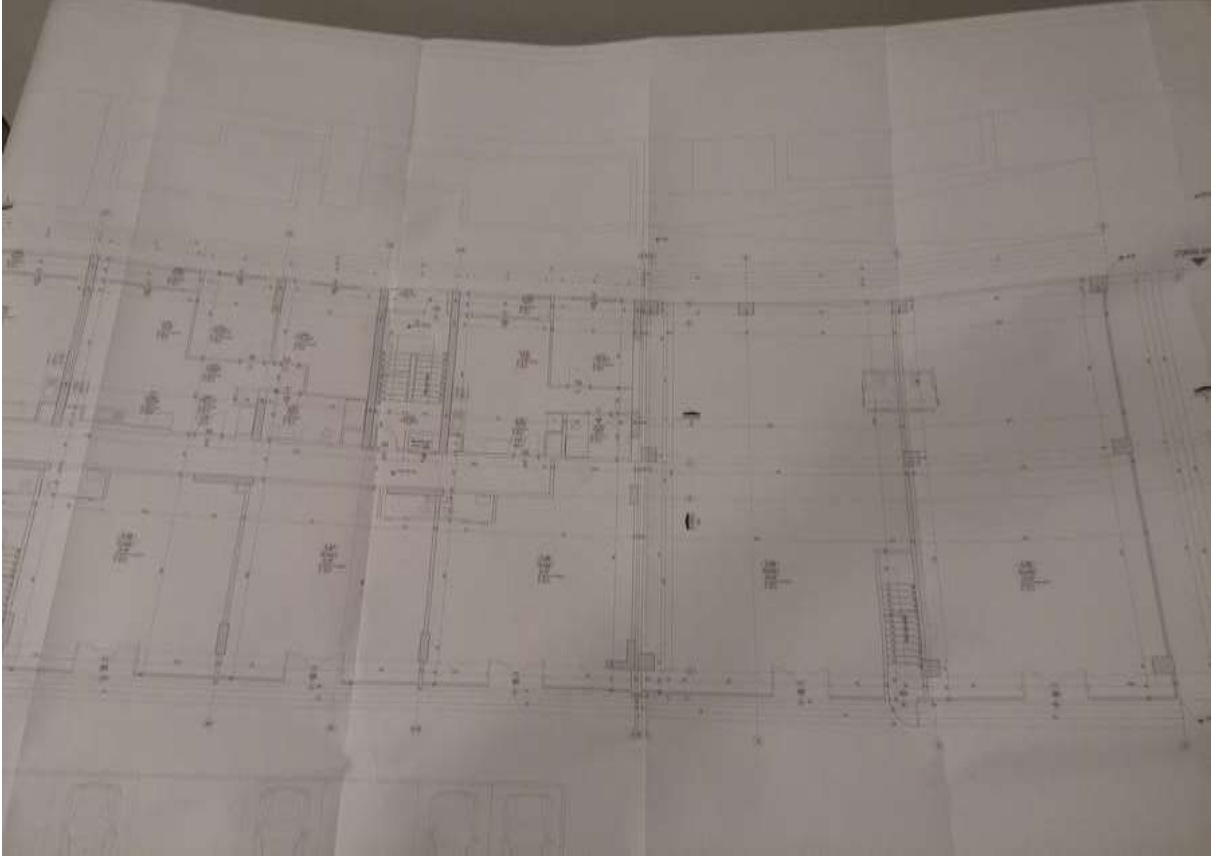
19	F BLOK	5. KAT	19	MİTÖTİN	401	2+1, B	5,00 m ²	117,24 m ²	143,54 m ²	
20	F BLOK	6. KAT	20	MİTÖTİN	401	2+1, B	5,00 m ²	117,24 m ²	143,54 m ²	
21	F BLOK	6. KAT	21	MİTÖTİN	401	2+1, B	5,00 m ²	117,24 m ²	143,54 m ²	
22	F BLOK	6. KAT	22	MİTÖTİN	401	2+1, B	5,00 m ²	117,24 m ²	143,54 m ²	
23	F BLOK	7. KAT	23	MİTÖTİN	401	2+1, B	5,00 m ²	117,24 m ²	143,54 m ²	
24	F BLOK	7. KAT	24	MİTÖTİN	401	2+1, B	5,00 m ²	117,24 m ²	143,54 m ²	
F BLOK TOPLAM 22 (YARIM) ADET BAĞIMCILIK KURUMU										

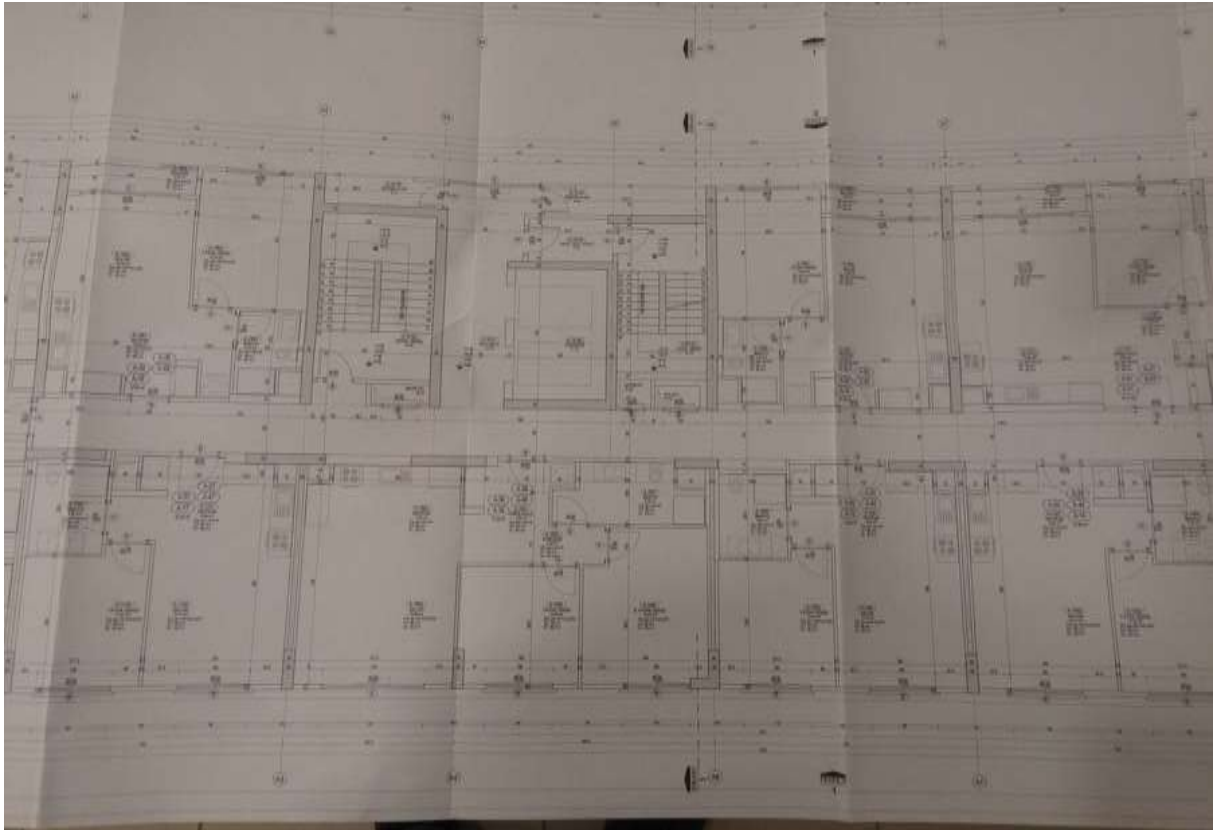
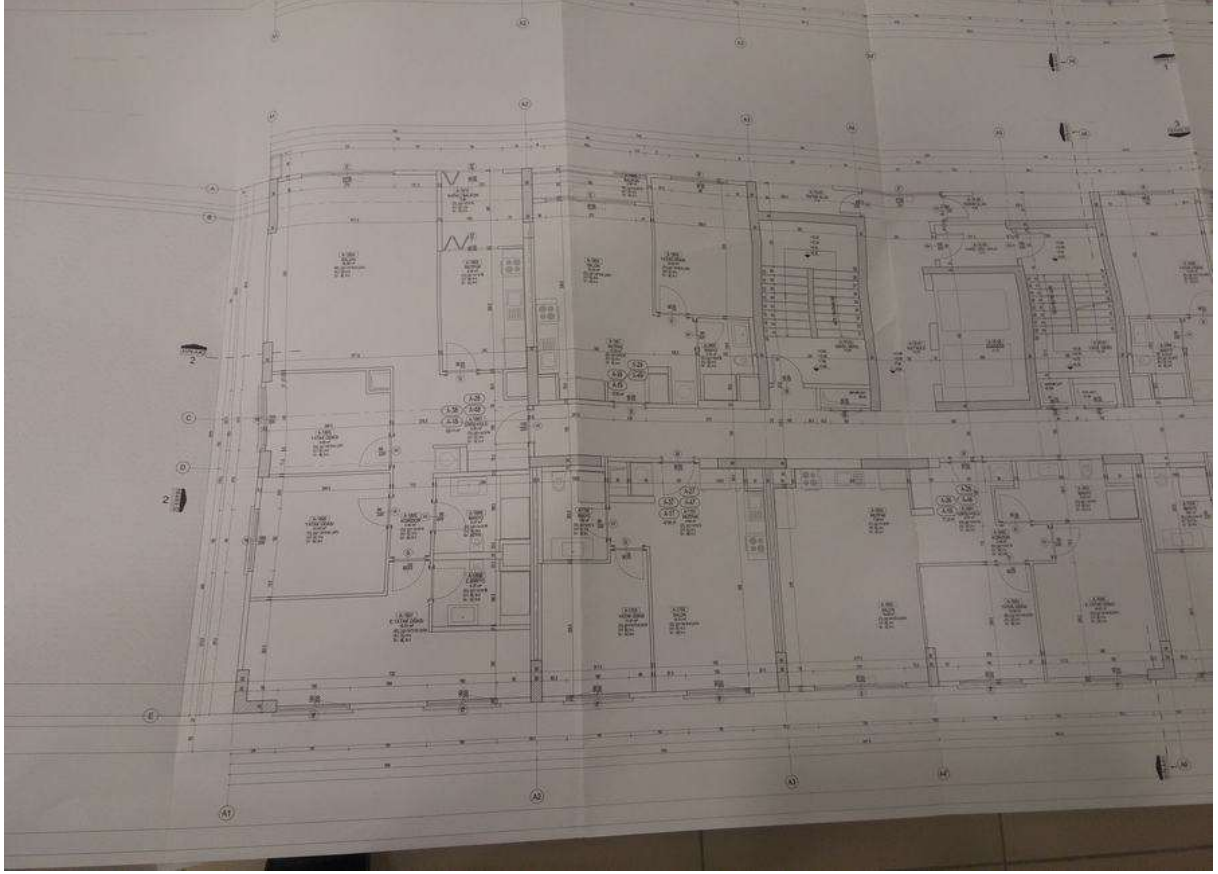
BLOK	KAT	DAĞARLIK NO	ADRES	YER	KATTA YERİ	YERİ ALANI	YERİ ALANI	YERİ ALANI	YERİ ALANI	YERİ ALANI
1	F BLOK	11. KAT	1	MİTÖTİN	201	2+1, B	5,00 m ²	117,24 m ²	143,54 m ²	
2	F BLOK	11. KAT	2	MİTÖTİN	201	2+1, B	5,00 m ²	117,24 m ²	143,54 m ²	
3	F BLOK	11. KAT	3	MİTÖTİN	201	2+1, B	5,00 m ²	117,24 m ²	143,54 m ²	
4	F BLOK	11. KAT	4	MİTÖTİN	201	2+1, B	5,00 m ²	117,24 m ²	143,54 m ²	
5	F BLOK	1. KAT	5	MİTÖTİN	201	2+1, B	5,00 m ²	117,24 m ²	143,54 m ²	
6	F BLOK	1. KAT	6	MİTÖTİN	201	2+1, B	5,00 m ²	117,24 m ²	143,54 m ²	
7	F BLOK	1. KAT	7	MİTÖTİN	201	2+1, B	5,00 m ²	117,24 m ²	143,54 m ²	
8	F BLOK	1. KAT	8	MİTÖTİN	201	2+1, B	5,00 m ²	117,24 m ²	143,54 m ²	
9	F BLOK	1. KAT	9	MİTÖTİN	201	2+1, B	5,00 m ²	117,24 m ²	143,54 m ²	
10	F BLOK	2. KAT	10	MİTÖTİN	201	2+1, B	5,00 m ²	117,24 m ²	143,54 m ²	
11	F BLOK	2. KAT	11	MİTÖTİN	201	2+1, B	5,00 m ²	117,24 m ²	143,54 m ²	
12	F BLOK	2. KAT	12	MİTÖTİN	201	2+1, B	5,00 m ²	117,24 m ²	143,54 m ²	
13	F BLOK	2. KAT	13	MİTÖTİN	201	2+1, B	5,00 m ²	117,24 m ²	143,54 m ²	
14	F BLOK	2. KAT	14	MİTÖTİN	201	2+1, B	5,00 m ²	117,24 m ²	143,54 m ²	
15	F BLOK	2. KAT	15	MİTÖTİN	201	2+1, B	5,00 m ²	117,24 m ²	143,54 m ²	
16	F BLOK	3. KAT	16	MİTÖTİN	201	2+1, B	5,00 m ²	117,24 m ²	143,54 m ²	
17	F BLOK	3. KAT	17	MİTÖTİN	201	2+1, B	5,00 m ²	117,24 m ²	143,54 m ²	
18	F BLOK	3. KAT	18	MİTÖTİN	201	2+1, B	5,00 m ²	117,24 m ²	143,54 m ²	
19	F BLOK	3. KAT	19	MİTÖTİN	201	2+1, B	5,00 m ²	117,24 m ²	143,54 m ²	
20	F BLOK	4. KAT	20	MİTÖTİN	201	2+1, B	5,00 m ²	117,24 m ²	143,54 m ²	
21	F BLOK	4. KAT	21	MİTÖTİN	201	2+1, B	5,00 m ²	117,24 m ²	143,54 m ²	
22	F BLOK	4. KAT	22	MİTÖTİN	201	2+1, B	5,00 m ²	117,24 m ²	143,54 m ²	
23	F BLOK	4. KAT	23	MİTÖTİN	201	2+1, B	5,00 m ²	117,24 m ²	143,54 m ²	
24	F BLOK	4. KAT	24	MİTÖTİN	201	2+1, B	5,00 m ²	117,24 m ²	143,54 m ²	
25	F BLOK	4. KAT	25	MİTÖTİN	201	2+1, B	5,00 m ²	117,24 m ²	143,54 m ²	
26	F BLOK	4. KAT	26	MİTÖTİN	201	2+1, B	5,00 m ²	117,24 m ²	143,54 m ²	
27	F BLOK	4. KAT	27	MİTÖTİN	201	2+1, B	5,00 m ²	117,24 m ²	143,54 m ²	
28	F BLOK	4. KAT	28	MİTÖTİN	201	2+1, B	5,00 m ²	117,24 m ²	143,54 m ²	
29	F BLOK	4. KAT	29	MİTÖTİN	201	2+1, B	5,00 m ²	117,24 m ²	143,54 m ²	
30	F BLOK	4. KAT	30	MİTÖTİN	201	2+1, B	5,00 m ²	117,24 m ²	143,54 m ²	
31	F BLOK	4. KAT	31	MİTÖTİN	201	2+1, B	5,00 m ²	117,24 m ²	143,54 m ²	
F BLOK TOPLAM 31 (YARIM) ADET BAĞIMCILIK KURUMU										

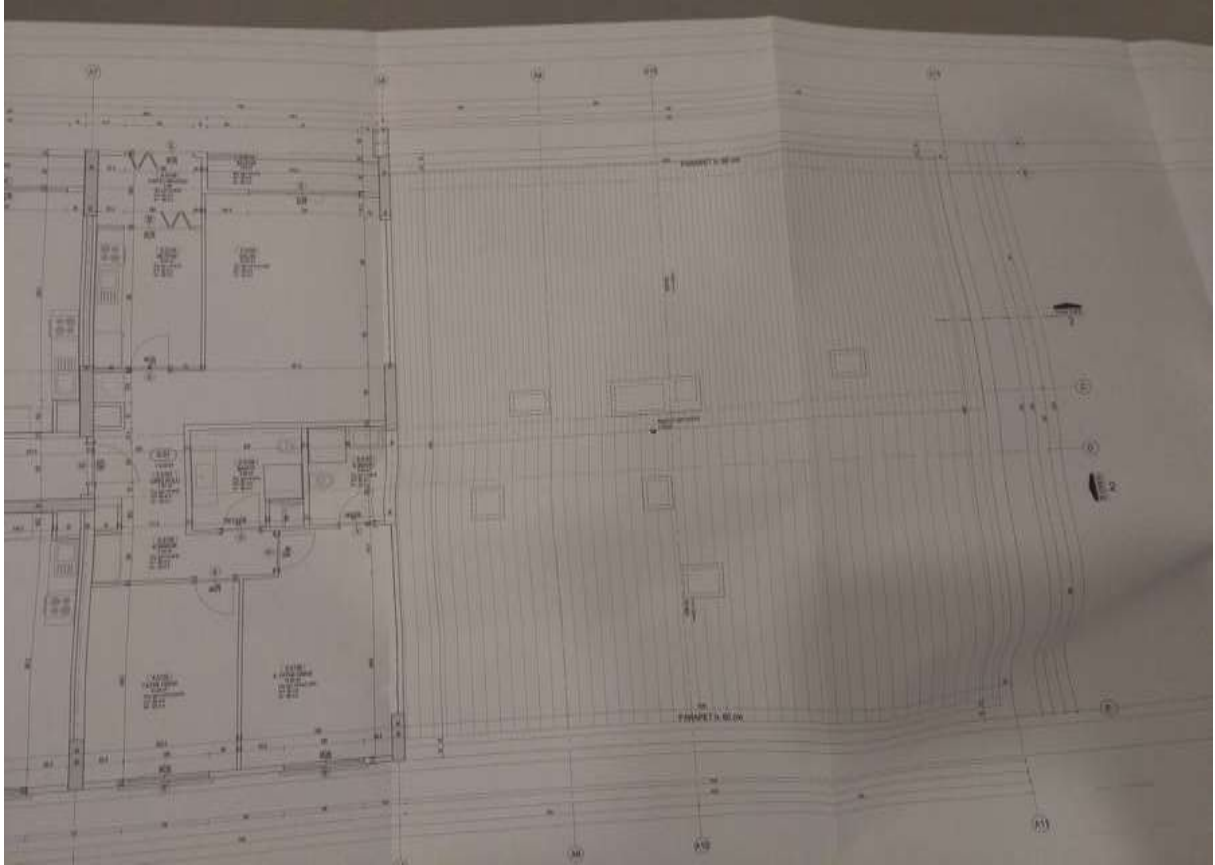
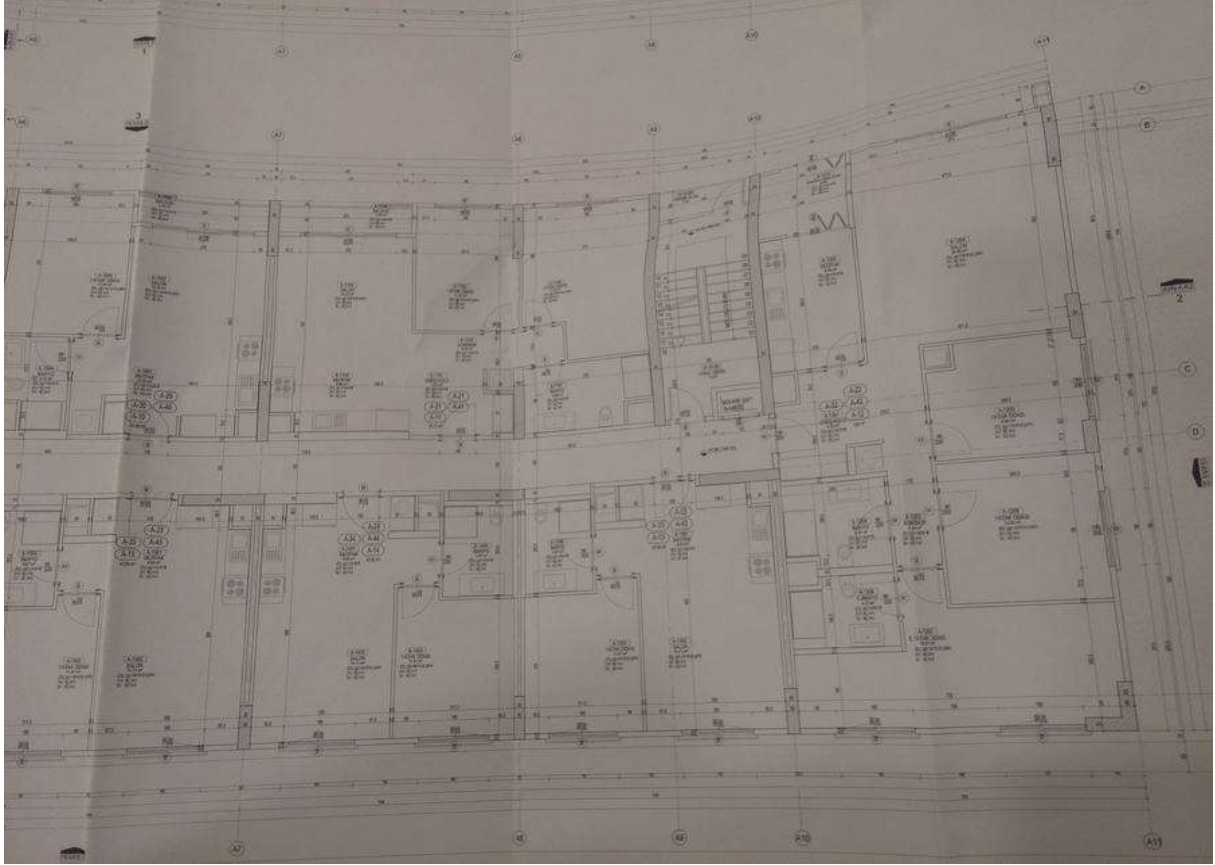


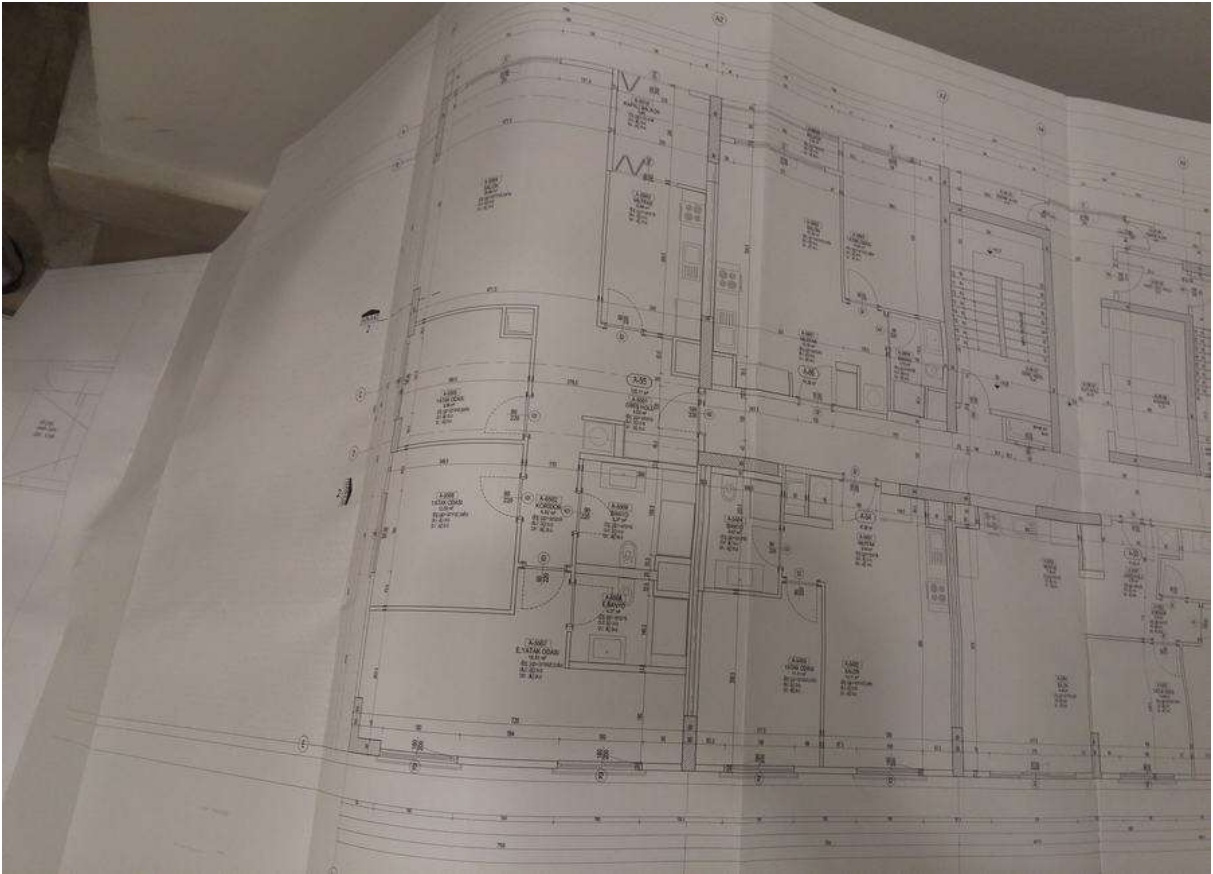
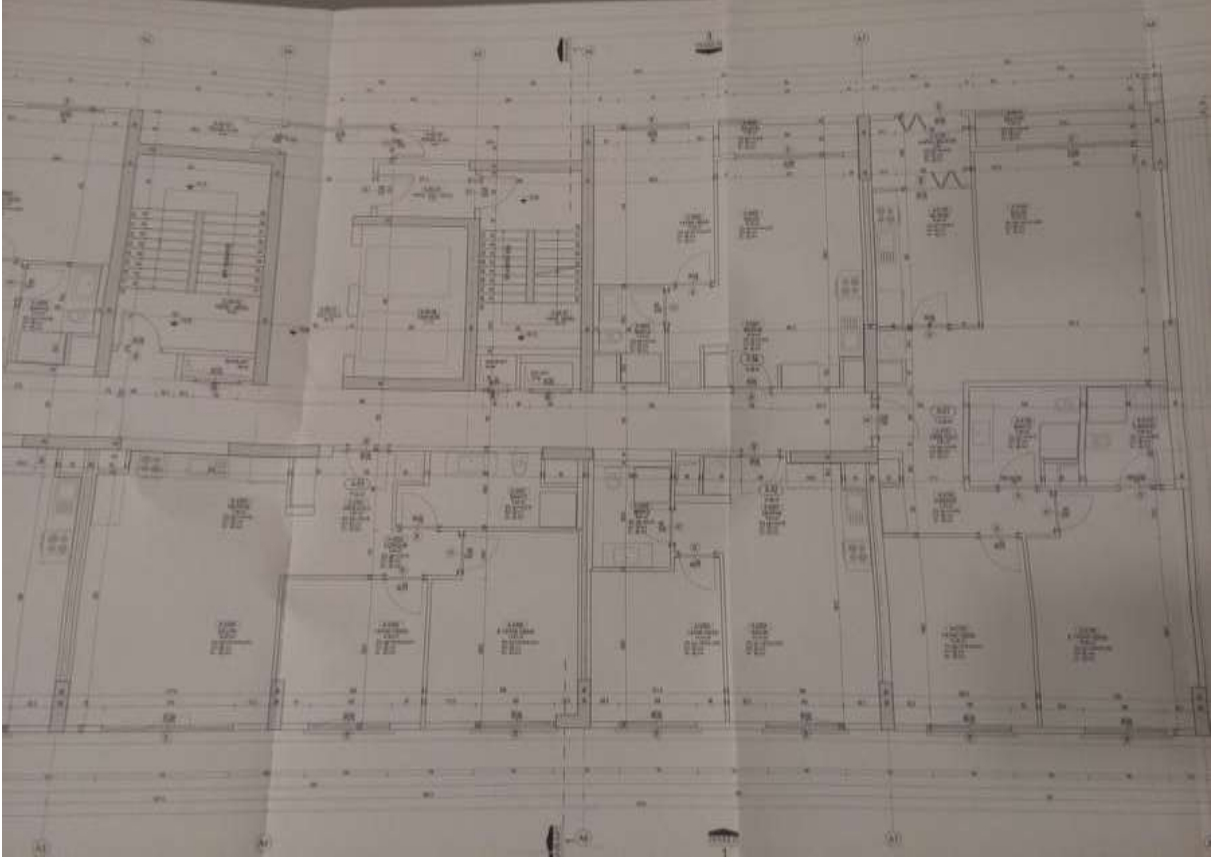


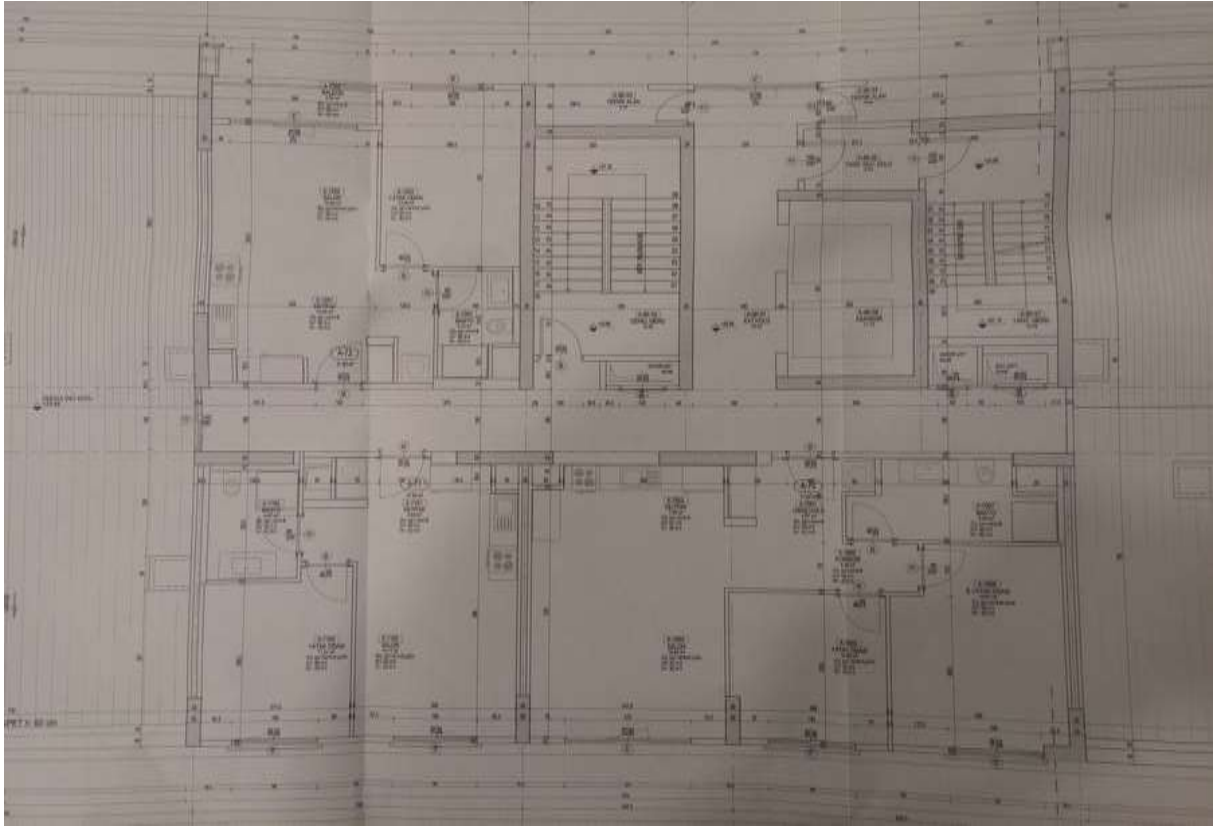
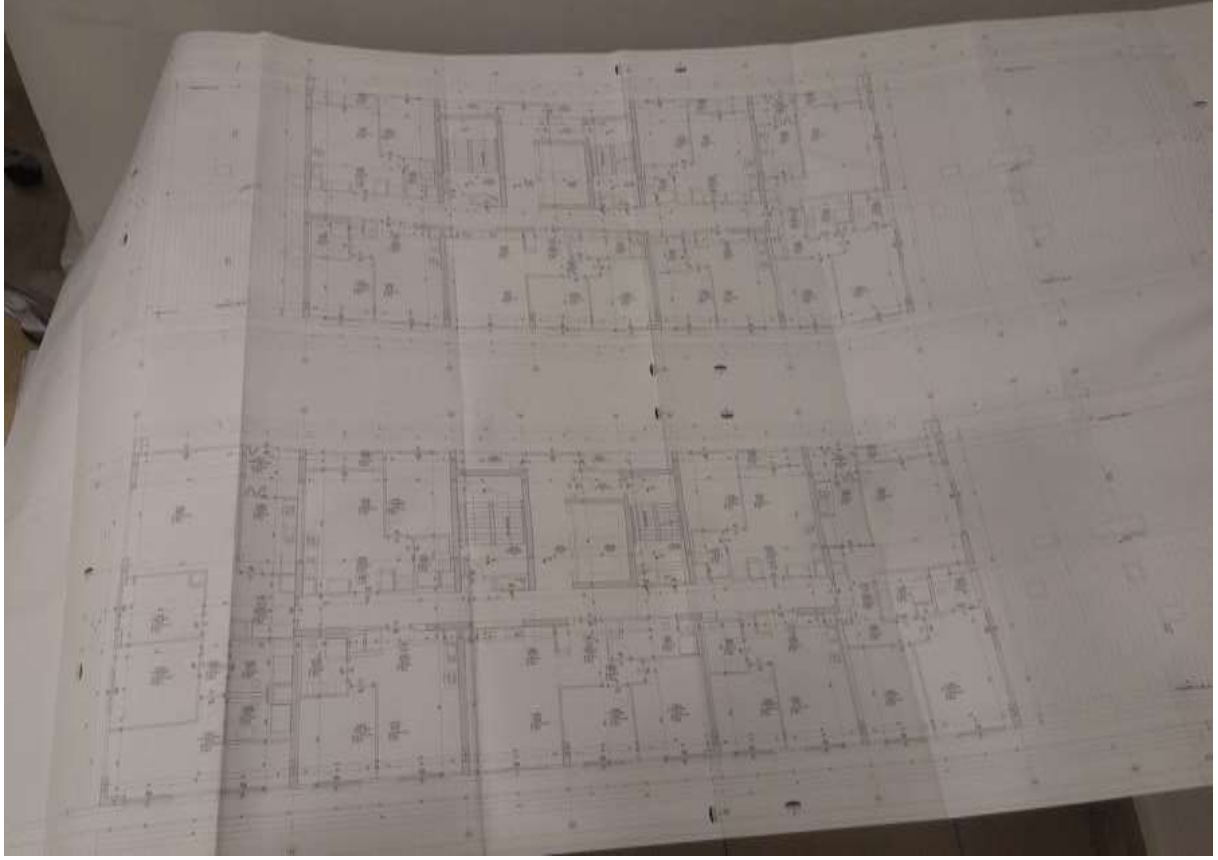


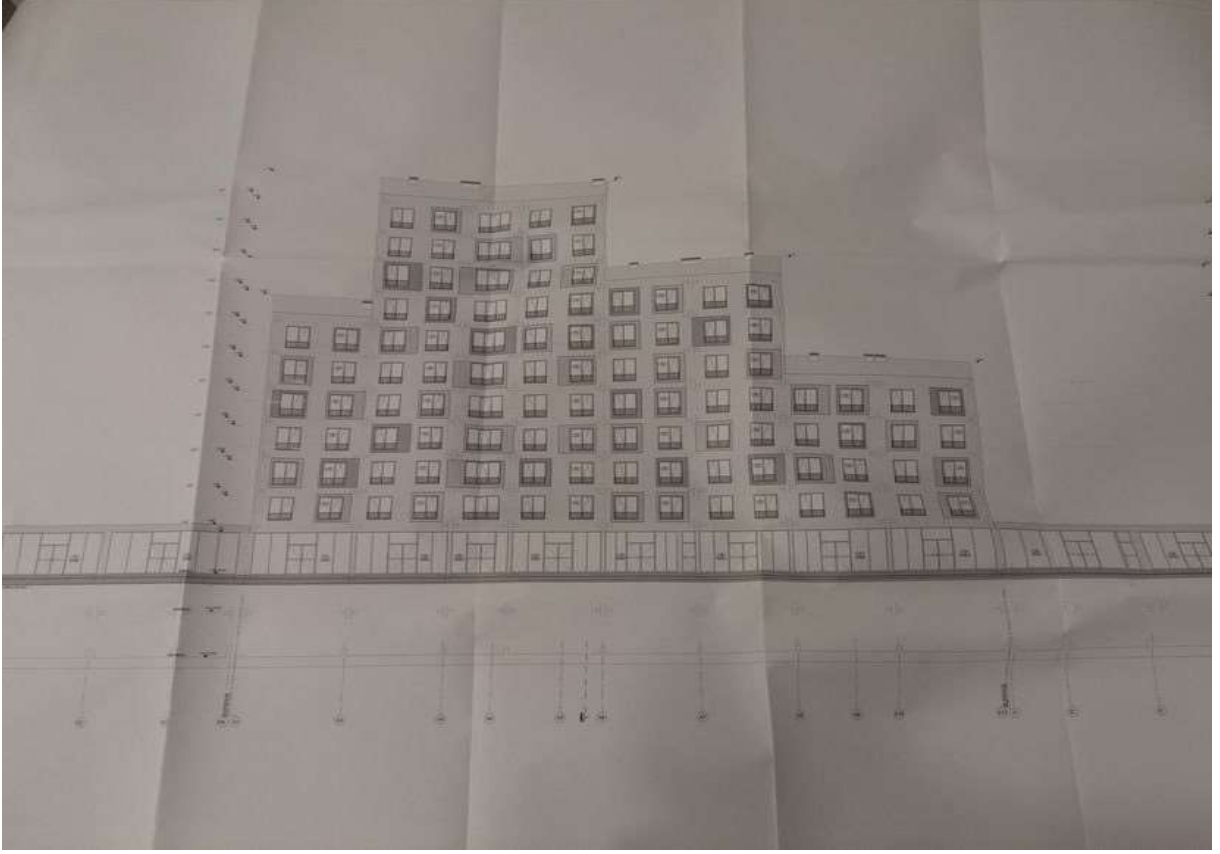












**BİLGİ**Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.**B BLOK AVAN PROJESİ**

AVAN PROJE		B BLOK
 SANCAKTEPE BELEDİYESİ	T.C. SANCAKTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
	BAŞKANLIK MAKAMINA	
Sayı : M.34.3.SAN.013.00.00 - 1630101-6305		
Konu :Pafta , Ada , Parsel Hk.		
Sancaktepe İlçesi , Mahallesi , Sokak , Pafta , Ada , Parsel sayılı taşınmaz 1/1000 ölçekli 15.02.2010 tasdik tarihli Sancaktepe Uygulama İmar Planı Kapsamında parsel büyüklüğü m² olup imar planında alanında kalmaktadır. Plan notunda " Parsel büyüklüğü 5000m²den büyük Konut , Ticaret + Konut alanlarında , emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde , mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır. " Denilmektedir. Bu bağlamda ; İmar Planı kapsamında Mania planı kriterleri gereğince Mania planı kapsamında kalan yapılaşmalarla ilgili olarak 15.Kolordu Komutanlığı 4. Kara Havacılık Alay Komutanlığı ve Muhabere Eğitim Destek Komutanlığının uygunluk görüşü , İski atık su bağlantı uygunluk onayı , İstanbul Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Destek Hizmetleri Müdürlüğünün Taşınmazla ilgili olarak yangından korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri gereğince İtfaiye oluru , Mimari proje norm ve standartlarına esas ve İmar kanunu imar yönetmeliği ruhsat alma başlıklı kısımlarına binaen avan projenin ölçülendirme , kot , detay , teknik çizim hataları , tefriş , otopark rampa ve eğimlerinin çizimleri vb... uygulamalarının eksiksiz yapılması , özürölülerle ve sığınakla ilgili standartlara uyulması ve uygulama projesinde aşağıda belirtilen hususların ruhsat aşamasında giderilmesi şartı ile İmar kanunu , otopark yönetmeliği , sığınak yönetmeliği , binaların yangından korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri , plan notları kapsamında incelenen avan proje onayı tensesiplerine arz olunur.		

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 84 | 102

Raportör

Emel ERGÖZ
İmar Şefi

Omer YAZICI
İmar ve Şehircilik Müdürü

Emel ERGÖZ
İmar Şefi
14/06/2012

SELÇUK BOSTAN
Teknik Başkan
Yardımcısı

OLUR

14.6.2012

MAL SAHİBİ : KONUT
YAPI CİNSİ : KONUT
YAPININ YERİ : İSTANBUL
İLÇE : SANCAKTEPE
MAHALLE : ABDURRAHMANGAZİ
SOKAK : GÜLERYÜZ, SEYDİÇAVUŞ, BAHRİYE CAI
PAFTA : F22-D25-C4-C
ADA : 6650
PARSEL : 17
PARSEL ALANI : 16117.38 M²

BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE

MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADETİ	ALAN M2	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜY. AÇIKLIK	EN BÜY. YÜK.
-	-	-	6	3401.13	-	B.A.	740	-

Yukarıda adresi yazılı yerde yapılmak istenen inşaatla ait projeler imar kanunu, imar planı, yönetmelikler ve diğer mevzuat hükümlerine göre incelenerek tasdiklenmiştir.

PROJE NO :



C BLOK AVAN PROJESİ

AVAN PROJE		C BLOK
 SANCAKTEPE BELEDİYESİ	T.C. SANCAKTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
	BAŞKANLIK MAKAMINA	
Sayı : M.34.3.SAN.013.00.00 - 1630102-6306		
Konu :Pafta ,Ada ,Parsel Hk.		
Sancaktepe İlçesi , Mahallesi , Sokak , Pafta , Ada , Parsel sayılı taşınmaz 1/1000 ölçekli 15.02.2010 tasdik tarihli Sancaktepe Uygulama İmar Planı Kapsamında parsel büyüklüğü m² olup İmar planında alanında kalmaktadır. Plan notunda "Parsel büyüklüğü 5000m²'den büyük Konut , Ticaret + Konut alanlarında , emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde , mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projey göre uygulama yapılacaktır. " Denilmektedir. Bu bağlamda ; İmar Planı kapsamında Mania planı kriterleri gereğince Mania planı kapsamında kalan yapılaşmalarla ilgili olarak 15.Kolordu Komutanlığı 4. Kara Havacılık Alay Komutanlığı ve Muhaber Eğitim Destek Komutanlığının uygunluk görüşü , İski atık su bağlantı uygunluk onayı , İstanbul Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Destek Hizmetleri Müdürlüğünün Taşınmazla ilgili olarak yangından korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri gereğince itfaiye oluru , Mimari proje norm ve standartlarına esas ve İmar kanunu İmar yönetmeliği ruhsat alma başlıklı kısımlarına binaen avan projenin ölçülendirme , kot , detay , teknik çizim hataları , tefriş , otopark rampa ve eğimlerinin çizimleri vb... uygulamalarının eksiksiz yapılması , özürföllerle ve sığınakta ilgili standartlara uyulması ve uygulama projesinde aşağıda belirtilen hususların ruhsat aşamasında giderilmesi şartı ile İmar kanunu , otopark yönetmeliği , sığınak yönetmeliği , binaların yangından korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri , plan notları kapsamında incelenen avan proje onayı tensiplerine arz olunur.		

**BİLGİ**Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.

2-
3-
4-
5-
6-
7-
8-
9-
10-

Raportör

Erhan Ertebi
İmar ve Şehircilik Müdürü

Orhan YAZICI
İmar ve Şehircilik Müdürü

14/06/2017

SELÇUK BOSTAN
Teknik Başkan
Yardımcısı

OLUR

30.16/20167

JMD-657

MAL SAHİBİ	: KONUT
YAPI CİNSİ	: KONUT
YAPININ YERİ	: İSTANBUL
İLÇE	: SANCAKTEPE
MAHALLE	: ABDURRAHMANGAZİ
SOKAK	: GÜLERYÜZ, SEYDİÇAVUŞ, BAHRIYE CAD
PAFTA	: F22-D25-C4-C
ADA	: 6650
PARSEL	: 17
PARSEL ALANI	: 16117.38 M ²

BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE

MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADETİ	ALAN M2	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜY. AÇIKLIK	EN BÜY. YÜK.
-	-	-	6	2950.51	-	B.A.	740	-

Yukarıda adresi yazılı yerde yapılmak istenen inşaatla ait projeler imar kanunu, imar planı, yönetmelikler ve diğer mevzuat hükümlerine göre incelenerek tasdiklenmiştir.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

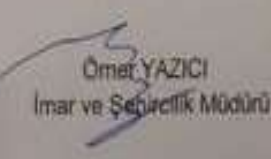
Sayfa 87 | 102



D BLOK AVAN PROJESİ

AVAN PROJE		D BLOK
 SANCAKTEPE BELEDİYESİ	T.C. SANCAKTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
	BAŞKANLIK MAKAMINA	
Sayı : M.34.3.SAN.013.00.00 - 1430103 - 6307		
Konu : Pafta , Ada , Parsel Hk.		
Sancaktepe İlçesi , Mahallesi , Sokak , Pafta , Ada , Parsel sayılı taşınmaz 1/1000 ölçekli 15.02.2010 tasdik tarihli Sancaktepe Uygulama İmar Planı Kapsamında parsel büyüklüğü m ² olup imar planında alanında kalmaktadır Plan notunda " Parsel büyüklüğü 5000m ² 'den büyük Konut , Ticaret + Konut alanlarında , emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde , mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır. " Denilmektedir. Bu bağlamda ; İmar Planı kapsamında Mania planı kriterleri gereğince Mania planı kapsamında kalan yapılaşmalarla ilgili olarak 15.Kolordu Komutanlığı 4. Kara Havacılık Alay Komutanlığı ve Muhabere Eğitim Destek Komutanlığının uygunluk görüşü , İski atık su bağlantı uygunluk onayı , İstanbul Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Destek Hizmetleri Müdürlüğü'nün Taşınmazla ilgili olarak yangından korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri gereğince itfaiye oluru , Mimarî proje norm ve standartlarına esas ve İmar kanunu imar yönetmeliği ruhsat alma başlıklı tasarımlarına binaen avan projenin ölçülendirme , kot , detay , teknik çizim hataları , tefriş , otopark ampla ve eğimlerinin çizimleri vb... uygulamalarının eksiksiz yapılması , özürdülerle ve sığınakla ilgili standartlara uyulması ve uygulama projesinde aşağıda belirtilen hususların ruhsat aşamasında değerlendirilmesi şartı ile İmar kanunu , otopark yönetmeliği , sığınak yönetmeliği , binaların yangından korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri , plan notları kapsamında incelenen avan proje onayı hususlarına arz olunur.		

**BİLGİ**Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.

Raporör:  Edan ERTEKİN
İmar ve Şehircilik Müdürü:  Ömer YAZICI
İmar ve Şehircilik Müdürü

 4/10/2016


SELÇUK BOSTAN
Teknik Başkan
Yardımcısı
OLUR
30/10/2016

MAL SAHİBİ	: KONUT
YAPI CİNSİ	: KONUT
YAPININ YERİ	: İSTANBUL
İLÇE	: SANCAKTEPE
MAHALLE	: ABDURRAHMANGAZI
SOKAK	: GÜLERYÜZ, SEYDİÇAVUŞ, BAHRIYE CAD.
PAFTA	: F22-D25-C4-C
ADA	: 6650
PARSEL	: 17
PARSEL ALANI	: 16117.38 M ²

BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE

MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADETİ	ALAN M ²	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜY. AÇIKLIK	EN BÜY. YÜK
-	-	-	6	2581.70	-	B.A.	740	-

Yukarıda adresi yazılı yerde yapılmak istenen inşaatla ait projeler inar kütüne, inar planı, yönetmelikler ve diğer mevzuat hükümlerine göre incelenerek tasdiklenmiştir.



E BLOK AVAN PROJESİ

AVAN PROJE E BLOK

T.C.
SANCAKTEPE
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

SANCaktepe
BELEDİYESİ

BAŞKANLIK MAKAMINA

Sayı : M.34.3.SAN.013.00.00 - 1430104 - 6308
Konu : Pafta , Ada , Parsel Hk.

Sancaktepe İlçesi , Mahallesi , Sokak , Pafta , Ada , Parsel
sayılı taşınmaz 1/1000 ölçekli 15.02.2010 tasdik tarihli Sancaktepe Uygulama İmar Planı
Kapsamında parsel büyüklüğü m² olup imar planında alanında kalmakta
Plan notunda " Parsel büyüklüğü 5000m²'den büyük Konut , Ticaret + Konut alanlarında , ems
değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde , mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan proje
göre uygulama yapılacaktır , " Denilmektedir. Bu bağlamda ;
İmar Planı kapsamında Mania planı kriterleri gereğince Mania planı kapsamında kalan
yapılaşmalarla ilgili olarak 15. Kolordu Komutanlığı 4. Kara Havacılık Alay Komutanlığı ve Muhab
Eğitim Destek Komutanlığının uygunluk görüşü ,
İski atık su bağlantı uygunluk onayı ,
İstanbul Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Destek Hizmetleri Müdürlüğünün Taşınmazla ilgili olarak
yangından korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri gereğince İtfaiye oluru ,
Mimari proje norm ve standartlarına esas ve İmar kanunu imar yönetmeliği ruhsat alma başlık
kısımlarına binaen avan projenin ölçülendirme , kot , detay , teknik çizim hataları , tefriş , otopark
rampa ve eğimlerinin çizimleri vb... uygulamalarının eksiksiz yapılması , özürlülerle ve sığınakla il
standartlara uyulması ve uygulama projesinde aşağıda belirtilen hususların ruhsat aşamasında
giderilmesi şartı ile İmar kanunu , otopark yönetmeliği , sığınak yönetmeliği , binaların yangından
korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri , plan notları kapsamında incelenen avan proje onay
tensiplerine arz olunur.

**BİLGİ**Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.

Raporör

14/06/2016

Emel Enebi

Omer YAZICI
İmar ve Sanatlık Müdürü
SELÇUK BOSTAN
Teknik Başkan
Yardımcısı
OLUR

30.06/2016

MAL SAHİBİ : KONUT
YAPI CİNSİ : KONUT
YAPININ YERİ : İSTANBUL
İLÇE : SANCAKTEPE
MAHALLE : ABDURRAHMANGAZI
SOKAK : GÜLERYÜZ, SEYDİÇAVUŞ, BAHRİYE CA
PAFTA : F22-D25-C4-C
ADA : 6650
PARSEL : 17
PARSEL ALANI : 16117.38 M²

BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE

MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADETİ	ALAN M ²	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜY. AÇIKLIK	EN BÜY. YÜZ
-	-	-	7	3742.03	-	B.A.	740	-

Yukarıda adresi yazılı yerde yapılmak istenen inşaatla ait projeler imar kanunu, imar planı, yönetmelikler ve diğer mevzuat hükümlerine göre incelenerek tasdiklenmiştir.

PROJE NO :

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 91 | 102

**BİLGİ**Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.**F BLOK AVAN PROJESİ**

AVAN PROJE F BLOK	
 SANCAKTEPE BELEDİYESİ	T.C. SANCAKTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
	BAŞKANLIK MAKAMINA
Sayı : M.34.3.SAN.013.00.00 - <i>1630104 - 6310</i> Konu :Pafta , Ada , Parsel Hk.	
Sancaktepe İlçesi , Mahallesi , Sokak , Pafta , Ada , Parsel sayılı taşınmaz 1/1000 ölçekli 15.02.2010 tasdik tarihli Sancaktepe Uygulama İmar Planı Kapsamında parsel büyüklüğü m² olup imar planında alanında kalmaktadır Plan notunda " Parsel büyüklüğü 5000m²'den büyük Konut , Ticaret + Konut alanlarında , emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde , mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır. " Denilmektedir. Bu bağlamda ; İmar Planı kapsamında Mania planı kriterleri gereğince Mania planı kapsamında kalan yapılaşmalarla ilgili olarak 15.Kolordu Komutanlığı 4. Kara Havacılık Alay Komutanlığı ve Muhabere Eğitim Destek Komutanlığının uygunluk görüşü , İski atık su bağlantı uygunluk onayı , İstanbul Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Destek Hizmetleri Müdürlüğü'nün Taşınmazla ilgili olarak yangından korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri gereğince itfaiye oluru , Mimari proje norm ve standartlarına esas ve İmar kanunu imar yönetmeliği ruhsat alma başlıklı kısımlarına binaen avan projenin ölçülendirme , kot , detay , teknik çizim hataları , tefriş , otopark rampa ve eğimlerinin çizimleri vb... uygulamalarının eksiksiz yapılması , özürlerle ve sığınakta ilgili standartlara uyulması ve uygulama projesinde aşağıda belirtilen hususların ruhsat aşamasında giderilmesi şartı ile İmar kanunu , otopark yönetmeliği , sığınak yönetmeliği , binaların yangından korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri , plan notları kapsamında incelenen avan proje onayı tensiplerine arz olunur.	

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

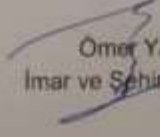
Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 92 | 102

**BİLGİ**Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.

Raportör:  Ertan ERSOY
İmar Şefi

 Ömer YAZICI
İmar ve Şehircilik Müdürü

 SELÇUK BOSTAN
Teknik Başkan
Yardımcısı

30.06/2016

Sr-D-457-000314

MAL SAHİBİ	: KONUT
YAPI CİNSİ	: KONUT
YAPININ YERİ	: İSTANBUL
İLÇE	: SANCAKTEPE
MAHALLE	: ABDURRAHMANGAZİ
SOKAK	: GÜLERYÜZ, SEYDİÇAVUŞ, BAHRİYE CAD.
PAFTA	: F22-D25-C4-C
ADA	: 6650
PARSEL	: 17
PARSEL ALANI	: 16117.38 M ²

BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE

MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADETİ	ALAN M ²	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜY. AÇIKLIK	EN BÜY. YÜK.
-	-	-	6	3401.13	-	B.A.	740	-

Yukarıda adresi yazılı yerde yapılmak istenen inşaatla ait projeler İmar kanunu, İmar planı, yönetmelikler ve diğer mevzuat hükümlerine göre incelenerek tasdiklenmiştir.

PROJE NO :

**BİLGİ**Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.**G BLOK AVAN PROJESİ**

AVAN PROJE G BLOK	
 SANCAKTEPE BELEDİYESİ	T.C. SANCAKTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
	BAŞKANLIK MAKAMINA
Sayı : M.34.3.SAN.D13.00.00 - 1430/08-6311	
Konu : Pafta , Ada , Parsel Hk.	
Sancaktepe İlçesi , Mahallesi : Sokak , Pafta , Ada , Parsel sayılı taşınmaz 1/1000 ölçekli 15.02.2010 tarihli Sancaktepe Uygulama İmar Planı Kapsamında parsel büyüklüğü m² olup İmar planında alanında kalmaktadır. Plan notunda " Parsel büyüklüğü 5000m²'den büyük Konut , Ticaret + Konut alanlarında , emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde , mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projesi göre uygulama yapılacaktır. " Denilmektedir. Bu bağlamda ; İmar Planı kapsamında Mania planı kriterleri gereğince Mania planı kapsamında kalan yapılaşmalarla ilgili olarak 15. Kolordu Komutanlığı 4. Kara Havacılık Alay Komutanlığı ve Muhabere Eğitim Destek Komutanlığının uygunluk görüşü , İski atık su bağlantı uygunluk onayı , İstanbul Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Destek Hizmetleri Müdürlüğünün Taşınmazla ilgili olarak yangından korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri gereğince İtfaiye oluru , Münari proje norm ve standartlarına esas ve İmar kanunu İmar yönetmeliği ruhsat alma başlıklı kısımlarına binaen avan projenin ölçülendirme , kot , detay , teknik çizim hataları , tefriş , otopark rampa ve eğimlerinin çizimleri vb. uygulamalarının eksiksiz yapılması , özürleriyle ve sığınakta ilgili standartlara uyulması ve uygulama projesinde aşağıda belirtilen hususların ruhsat aşamasında giderilmesi şartı ile İmar kanunu , otopark yönetmeliği , sığınak yönetmeliği , binaların yangından korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri , plan notları kapsamında incelenen avan proje onayı tensiplerine arz olunur.	

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 94 | 102

**BİLGİ**Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.

Raportör

14/06/2019

Ormer YAZICI
İmar ve Şehircilik Müdürü

SELCUK BOSTAN
Teknik Başkan
Yardımcısı

OLUR

14/06/2019

MAL SAHİBİ	: KONUT
YAPI CİNSİ	: KONUT
YAPININ YERİ	: İSTANBUL
İLÇE	: SANCAKTEPE
MAHALLE	: ABDURRAHMANGAZİ
SOKAK	: GÜLERYÜZ, SEYDİÇAVUŞ, BAHRIYE CAI
PAFTA	: F22-D25-C4-C
ADA	: 6650
PARSEL	: 17
PARSEL ALANI	: 16117.38 M ²

BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE

MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADETİ	ALAN M ²	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜY. AÇIKLIK	EN B YÜ
-	-	-	6	2833.42	-	B.A.	740	-

Yukarıda adresi yazılı yerde yapılmak istenen inşaatla ait projeler imar kanunu, imar planı, yönetmelikler ve diğer mevzuat hükümlerine göre incelenerek tasdiklenmiştir.

PROJE NO :

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 95 | 102



H BLOK AVAN PROJESİ

AVAN PROJE H BLOK

T.C.
SANCAKTEPE
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BAŞKANLIK MAKAMI'NA

Sayı : M.34.3.SAN.013.00.00 - **1430410 - 6313**
Konu :Pafta , Ada , Parsel Hk.

Sancaktepe İlçesi , Mahallesi , Sokak , Pafta , Ada , Parsel
sayılı taşınmaz 1/1000 ölçekli 15.02.2010 tasdik tarihli Sancaktepe Uygulama İmar Planı
Kapsamında parsel büyüklüğü m² olup imar planında alanında kalmaktadır
Plan notunda " Parsel büyüklüğü 5000m²'den büyük Konut , Ticaret + Konut alanlarında , emsal
değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde , mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan proje
göre uygulama yapılacaktır. " Denilmektedir. Bu bağlamda ;
İmar Planı kapsamında Mania planı kriterleri gereğince Mania planı kapsamında kalan
yapılaşmalarda ilgili olarak 15.Kolordu Komutanlığı 4. Kara Havacılık Alay Komutanlığı ve Muhaber
Eğitim Destek Komutanlığının uygunluk görüşü ,
İski atık su bağlantı uygunluk onayı ,
İstanbul Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Destek Hizmetleri Müdürlüğü'nün Taşınmazla ilgili olarak
yangından korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri gereğince itfaiye oluru ,
Mimarî proje norm ve standartlarına esas ve İmar kanunu imar yönetmeliği ruhsat alma başlıklı
kısımlarına binaen avan projenin ölçülendirme , kot , detay , teknik çizim hataları , tefriş , otopark
rampa ve eğimlerinin çizimleri vb... uygulamalarının eksiksiz yapılması , özürölülerle ve sığınakla ilgili
standartlara uyulması ve uygulama projesinde aşağıda belirtilen hususların ruhsat aşamasında
giderilmesi şartı ile İmar kanunu, otopark yönetmeliği, sığınak yönetmeliği, binaların yangından
korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri, plan notları kapsamında incelenen avan proje onayı
tensiplerine arz olunur.



Raportör
[Signature]
14/06/2019

Ertan Ercebi
İmar Şefi
[Signature]

Omer YAZICI
İmar ve Şehircilik Müdürü
[Signature]

[Signature]
SELÇUK BOSTAN
Teknik Başkan
Yardımcısı
OLUR
30.06.2019

MAL SAHİBİ : KONUT
YAPI CİNSİ : KONUT
YAPININ YERİ : İSTANBUL
İLÇE : SANCAKTEPE
MAHALLE : ABDURRAHMANGAZI
SOKAK : GÜLERYÜZ, SEYDİÇAVUŞ, BAHRİYE CAD.
PAFTA : F22-D25-C4-C
ADA : 6650
PARSEL : 17
PARSEL ALANI : 16117.38 M²

BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE

MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADETİ	ALAN M2	İNŞAAT SÜRESİ	YAŞIYICI SİSTEM	EN BOY AÇIKLIK	EN BOY YÜK
-	-	-	-	-	-	B.A.	810	-

Yukarıda adresi yazılı yerde yapılmak istenen inşaatla ait projeler imar kanunu, imar planı, yönetmelikler ve diğer mevzuat hükümlerine göre incelenerek tasdiklenmiştir.

PROJE NO :

İNŞASI PLANLANAN PROJE MAKETİ





**BİLGİ**Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.**DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ**

Tarih : 26.12.2014

No : 403170

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

Lütfü BAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 26.04.2007	No : 400488
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	
Esra BAŞÇINAR	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlker ARIKAN GENEL SEKRETER	 Tevfik Metin AYIŞIK BİRLİK BAŞKANI

ŞİRKET YETKİ BELGESİ



**T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-**855**

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

11539

14/12/2011

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sok. No:77/8
34742 Kadıköy / İSTANBUL

İlgi: 05.09.2011 tarih ve 2011/001 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 02.12.2011 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

b) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

c) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Daire Başkanı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askericağrı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 55 00 www.spk.gov.tr