



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SANCAKTEPE / İSTANBUL

(8085 ADA 36 PARSELDE KAYITLI ARSA VE PROJE)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2017-HALKGYO-28R

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK ÖZLEŞMESİ	01.11.2017 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	01.11.2017 - 28
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/2) ve VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/2)'ne ait olan; İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi, Samandıra mahallesi, 8085 ada, 36 numaralı parselde konumlu projenin mevcut inşa halindeki değeri ve tamamlanması halindeki güncel pazar değerinin tespiti.
DEĞERLEME TARİHİ	14.12.2017
RAPOR TARİH VE NO	21.12.2017 / 2017-HALKGYO-28
REVİZE RAPOR TARİHİ VE NO	09.04.2018 – 21.12.2017/2017-HALKGYO-28R
REVİZE AÇIKLAMASI	T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı'nın 05.04.2018 tarih, E.3850 sayılı yazısı gereğince raporumuzda yer alan <i>"Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır"</i> ifadesinin rapordan çıkartılarak değerlendirme raporunun revizesi istenmiştir. Başkaca herhangi bir değişiklik yapılmaksızın belirtilen ifade çıkartılarak rapor yenilenmiştir.
SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/2) VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/2)
İMAR DURUMU	Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden alınan şifahi bilgiye ve ekteki 30.10.2017 tarih, 106323 sayılı yazıya göre değerlemeye konu İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi, Samandıra mahallesi, 8085 Ada, 36 Parsel, "15.02.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Sancaktepe Uygulama İmar Planı" kapsamında; 'Konut Alanı', Taks=0.40, Kaks=1, H : 4 kat, Yoldan=5 m., Yan-arka bahçe= 3 m., 12 m² spor alanı, 95.221,84 m² yapılaşma şartları"na sahiptir. Kısmen Enerji Nakil Hattı altında kalmaktadır.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ	KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 568.511.000,-TL (BEŞYÜZALTMİŞSEKİZMİLYONBEŞYÜZONBİRBİNTÜRLİRASI) ½ HALKGYO AŞ HİSSE DEĞERİ : 284.255.500,- TL (İKİYÜZSEKSENDÖRTMİLYONİKİYÜZELLİBEŞBİNBEŞYÜZTÜRLİRASI)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	ALİ YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	5
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
2 - ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI	5
2-1 Şirket Bilgileri	5
2-2 Müşteri Bilgileri	5
2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı	6
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLERİ	6
3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	6-7
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	8
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	8
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	8
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet Ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)	9
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	9
3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	9-...-12
4 - DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	12
4-1 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi	12-...-20
4-2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	20-...-29
4-3 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	29
4-4 Taşınmazın Fiziksel Özellikleri	29-...-32
4-5 Proje Hakkında Detay Bilgi	32-32
4-6 Taşınmazın Değerlemesinde Baz Alınan Veriler	33
4-7 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	33
4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri	33-34
4-9 Nakit/Gelir Akımları Analizi	34
4-10 Maliyet Oluşumları Analizi	35
4-11 Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri Ve Bunların Seçilme Nedenleri	35
4-12 Emsal Karşılaştırma Tabloları	36-38
5 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	38
5-1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi	38
5-2 Maliyet Oluşumları Analizi	38
5-3 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	38-39
5-4 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi	41
5-5 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	41
5-6 Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemiyle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranı	41
5-7 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	41
5-8 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri	41
5-9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	41-42

5-10 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	42
5-11 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	42
5-12 Nihai Değerleme	42-44
6 – EKLER	44
6-1 Uydu Fotoğrafı	44
6-2 Fotoğraflar	45-46
6-3 Belgeler	47-...-113
6-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	113
6-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	114
6-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	114
6-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	115
6-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	116
6-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	117

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 21.12.2017 tarihinde 2017-HALKGYO-28 rapor no ile düzenlenmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor 8085 Ada, 36 Parsel üzerindeki (1000/2000) hissesi Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, (1000/2000) hissesi de Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/veya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi, projenin tamamlanması ve mevcut inşaat durumundaki bugünkü piyasa koşulları göz önünde bulundurularak pazar değerinin tespitine yönelik olarak SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan değerlendirme raporudur.

1-3 Raporu Hazırlayanlar

14.12.2017 tarihinde Değerleme Uzmanı **Ali YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)** tarafından mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, şirketimiz Kontrolörlerinden **Değerleme Uzmanı H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)** tarafından kontrol edilmiş ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin Tandoğan (SPK Lisans No: 400814)** tarafından onaylanmıştır.

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Ali Yumuşak tarafından mahallinde 21.12.2017 tarihinde çalışmalarına başlanarak 18.12.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.11.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2-1 Şirket Bilgileri

Şirket Unvanı : A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Şirket Adresi : Nişantaş Mahallesi, Dr. Hulusi Baybal Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 808 Selçuklu/KONYA

2-2 Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarı Dudullu Ümraniye/İSTANBUL

2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı

Bu değerleme raporu; İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi, Samandıra mahallesi, 8085 Ada, 36 ve üzerinde kayıtlı "Arsa" vasfındaki (1000/2000) hissesi Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, (1000/2000) hissesi de Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve tarafımıza bilgileri ibraz edilen projenin tamamlanması ve mevcut inşaat seviyesindeki bugünkü piyasa koşulları göz önünde bulundurularak şerefiyeli Pazar değerinin tespitine yönelik olarak SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan değerleme raporudur.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri





Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi, Samandıra mahallesi, 8085 Ada, 36 Parsel olarak kayıtlı "Arsa" nitelikli taşınmazdır. Değerlemeye konu gayrimenkul; Veysel Karani mahallesi, Kanuni caddesi, 8085 ada 36 parsel Sancaktepe/İstanbul posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaza, Anadolu Otoyolu Samandıra Gişelerinden çıktığında, yaklaşık kuş uçuşu 2 km güney mesafedeki Kanuni caddesi veya Zaloğlu Rüstem caddesine girilerek ulaşılabilir. Değerleme konusu taşınmaz Kanuni caddesi üzerinde güney istikametinde ilerlenirken, Rings İstanbul Projesi'ni geçtikten sonra solda, Zaloğlu Rüstem caddesi üzerinde güney istikametinde ilerlenirken Rings İstanbul Projesi'ni geçtikten sonra sağda yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgenin ulaşım ve alt yapı problemi olmayıp, ulaşım hususi araçlar ve toplu taşıma araçları ile rahatlıkla sağlanmaktadır.

Parselin Anadolu Otoyolu (TEM)'na ve yanyola mesafesi 800 metredir. Mesafeler, E-80 (Anadolu Otoyolu) 1 km, Sultanbeyli İlçe Merkezi 2 km, D-100 Karayolu 7 km, Ataşehir İlçe Merkezi 9 km, Kartal İlçe Merkezi 7 km, Sabiha Gökçen Havaalanı 9,25 km, Boğaziçi Köprüsü 18,75 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü 20 Km'dir.

3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

Ana Gayrimenkul					
İLİ	:	İSTANBUL			
İLÇESİ	:	SANCAKTEPE			
MAHALLESİ	:	SAMANDIRA			
KÖYÜ	:	-			
SOKAĞI	:	-			
MEVKİİ	:	KARAPINAR			
CİLT	:	270			
SAYFA	:	26953			
SINIRI	:	PLANINDADIR			
PAFTA NO	:	-			
ADA NO	:	8085			
PARSEL NO	:	36			
YÜZÖLÇÜMÜ	:	95.221,84 m ²			
NİTELİĞİ	:	ARSA			
YEVİMİYE	:	16247			
TARİH	:	15.07.2015 (İfraz işlemi)			
MALİK/HİSSE	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(1/2) VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/2)			
TAPU CİNSİ					
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		CİNS TASHİHLİ	
ARSA	X	DEVRE MÜLK			

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

25.10.2017 tarih, saat 16:35 itibarıyla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web - Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki takyidat kaydına rastlanmıştır.

ŞERH: 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YILLIĞINA 1 KRŞ BEDELLİ KİRA ŞERHİ TESİSİ) (28.12.2016 tarih, 31652 sayı ile)

İlgili şerhin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin ve irtifakların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmadığı bilgisine ulaşılmıştır.

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

Değerleme konusu, İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi, Samandıra mahallesi, G22A05C1C-2A-2D Pafta, 8085 Ada, 36 parsel numaralı ana taşınmaz üzerinde hali hazırda inşaat devam etmektedir.

- Tapu Senedi
- Yapı Ruhsatı
- Onaylı Mimari Proje

3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

Konu taşınmaz 16.10.2014 tarihinde 1/2'şer hisse ile tapu bilgileri bölümünde unvanları belirtilen maliklere satılmıştır.

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Mülkiyet hakkında son üç yıllık döneme ait değişiklikler;

- * 14.11.2011 tarih, 12114 yevmiye ile 8085 ada, 30 parsel olarak Selçuklu Holding bünyesindeki Selin İnşaat ve Ticaret A.Ş. tarafından satın alınmış, 12/02/2013 tarih ve 2331 yevmiye ile 8085 ada 30 parsel ifraz edilerek 32 ve 33 numaralı parseller oluşmuştur.
- * 33 parsel mülkiyeti Selçuklu Holding bünyesindeki diğer bir şirket olan İlko İlaç Sanayi A.Ş.'ne geçtikten sonra 16.10.2014 tarih ve 2018 yevmiye numaralı işlem ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından satın alınmıştır.
- * Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web portalından alınan 25.10.2017 tarihli tapu kayıt örneğine göre 15.07.2015 tarih ve 16247 yevmiye numaralı ifraz işlemi ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilerek parsel numarası 36 olarak değişmiştir.
- Değerleme konusu parselin Tapu Kadastro Coğrafi Bilgi Sistemi, Sancaktepe Uygulama İmar Planı'ndaki sınırları güncel sınırlardır.

3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler

İmar Durumu :

Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden alınan şifahi bilgiye ve ekteki 30.10.2017 tarih, 106323 sayılı yazıya göre değerlemeye konu İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi, Samandıra mahallesi, 8085 Ada, 36 Parsel, "15.02.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Sancaktepe Uygulama İmar Planı" kapsamında; 'Konut Alanı', Taks=0.40, Kaks=1, H : 4 kat, Yoldan=5 m., Yan-arka bahçe= 3 m., 12 m² spor alanı, 95.221,84 m² yapılaşma şartları"na sahiptir. Kısmen Enerji Nakil Hattı altında kalmaktadır.

Not : Bu hususun inşaat yapılmasına engel olmadığı bilgisi sözlü olarak öğrenilmiştir.

Uygulama Hükümleri :

- * Mimari avan projelerine göre uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir. Avan proje ilçe belediyesince onaylanmadan uygulama yapılamaz.
- * Çekme ve çatı katı yapılamaz. Çatı aralarında bağımsız bölüm teşkil edilemez. Bu kısımlarda ancak son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Bu piyesler çatı eğimi içerisinde kalmak koşulu ile ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarının kapladığı alanı geçmemek, minimum 10m² alandan az olmamak ve saçak ucuna 3.00m az yaklaşmamak şartı ile yapılabilir.
- * Planlama alanında uygulama aşamasında parsel üzerinde ağaç tespit çalışması yapılacak ve bu tespite göre nitelikli tüm ağaç ve ağaç toplulukları korunacaktır.
- * Planda belirtilen kat yüksekliklerinin uygulanmadığı durumlarda KAKS değerini aşmamak şartı ile TAKS değerini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir. (Hava mania sınırlarını aşmamak koşulu ile)
- * Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması röperli krokiye göre yapılacaktır.

* Konut, Ticaret+Konut ve Ticaret alanlarındaki yapılaşmanın fonksiyonlarına göre dış cephe şeklini ve rengini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.

* Plan kapsamında verilen TAKS, KAKS ve Hmaks. değerleri altında uygulama yapılabilir. Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların birbirine olan mesafeleri, her bina için planda belirlenen yan bahçe mesafelerinin toplamından az olamaz.

* İmar Hakkı Transferi: Konut, ticaret + konut ve ticaret fonksiyonlarında kalan bir parselde/parsellerde öngörülen emsal değerine karşılık gelen inşaat alanı, bir diğer parselde/parsellere transfer edilebilir. Ancak, 3194 sayılı yasanın 18. maddesi kapsamında düzenlenecek alan sınırları dahilinde bu transfer işlemi ile 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planında bu bölge için öngörülen yoğunluk değeri arttırılamaz. Bu transfer işlemi konut, ticaret + konut ve ticaret alanlarında satın alınmak ve bu alanı İlçe Belediyesi lehine bedelsiz olarak devretmek koşuluyla gerçekleştirilebilir. İlçe Belediyesi lehine bedelsiz olarak terk edilen parselde/parsellerde eğitim, sağlık, park, spor ve dini tesis fonksiyonları yer alacaktır. Donatı alanı olarak oluşan bu parseller, bu fonksiyonlar dışında başka bir amaçla kullanılamaz.

* Konut, Ticaret ve Ticaret + Konut alanlarında ve İlçe Belediyesince uygun görülen cadde ve sokaklardaki parsellerin yola bakan cephelerinde, bina cephelerinin önünde bahçe duvarı yapılamaz. Bina hizasında bahçe duvarı yapılır. Bu alanlar için İlçe Belediyesince onaylanacak peyzaj projesine göre uygulama yapılacaktır. Ancak yol kotunun altında kalan parsellerde yol kotundan itibaren 0.50 m. Yüksekliğinde duvar yapılabilir.

A. Konut Alanları : TAKS: 0,07 KAKS: 0,14 3 KAT TAKS: 0,40 KAKS: 0,70 3 KAT TAKS: 0,40 KAKS: 0,90 4 KAT TAKS: 0,40 KAKS: 1,00 4 KAT TAKS: 0,40 KAKS: 1,30 5 KAT Bina Büyüklükleri Min. Bina cephesi : 6m. Min. Bina derinliği : 7m. Maks. Bina cephesi : 40m. Maks. Bina taban alanı : 900 m² Min. Bina taban alanı : 42 m² Parsel büyüklüğü 5000 m²den büyük Konut, Ticaret + Konut alanlarında, emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde, mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Mimari Proje :

Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde taşınmazın dosyasında bulunan 17.08.2015 onay tarihli mimari projeleri incelenmiştir.

Ruhsatlar :

Yapı Ruhsatları :

Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde taşınmazın dosyasında bulunan 06.11.2015, 04.11.2015 ve 29.12.2016 tarihli "Yapı Ruhsatları" incelenmiştir. Detayları aşağıdadır;

Söz konusu binalar ile ilgili olarak Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde;

- A Blok 04.11.2015 tarih ve 1120598-13605, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- B Blok 04.11.2015 tarih ve 1120606-13606, (2+14=)16 kat, 13.597,25 m²
- C Blok 04.11.2015 tarih ve 110612-13607, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- D Blok 04.11.2015 tarih ve 1120616-13608, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- E Blok 04.11.2015 tarih ve 1120620-13609, (2+14=)16 kat, 13.216,72 m²
- F Blok 04.11.2015 tarih ve 1120621-13610, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- G Blok 04.11.2015 tarih ve 1120623-13611, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- H Blok 04.11.2015 tarih ve 1120625-13612, (2+14=)16 kat, 13.655,60 m²

- I Blok 06.11.2015 tarih ve 1121752-13716, (2+14=)16 kat, 13.597,25 m²
- J Blok 04.11.2015 tarih ve 1120626-13613, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- K Blok 04.11.2015 tarih ve 1120629-13614, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- L Blok 04.11.2015 tarih ve 1120631-13615, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- M Blok 06.11.2015 tarih ve 1121771-13719, (2+9=)11 kat, 10.339,47 m²
- N Blok 04.11.2015 tarih ve 1120632-13616, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- O Blok 04.11.2015 tarih ve 1120633-13617, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- P Blok 06.11.2015 tarih ve 1121717-13707, (1+1=)2 kat, 3.287,24 m²
- R Blok 04.11.2015 tarih ve 1120636-13618, (2+14=)16 kat, 13.597,25 m²
- S Blok 06.11.2015 tarih ve 1121733-13713, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- T Blok 06.11.2015 tarih ve 1121740-13714, (0+1=)1 kat, 484,72 m²
- U Blok 06.11.2015 tarih ve 1121765-13718, (0+1=)1 kat, 199,52 m²
- V Blok 06.11.2015 tarih ve 1121748-13715, (0+1=)1 kat, 185,60 m²
- Ticari Blok 06.11.2015 tarih ve 1121726-13711 nolu, (1+1=)2 kat, 3.764,59 m² alanlar için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatları ile,

- A Blok 29.12.2016 tarih ve 1336699-14570, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- B Blok 29.12.2016 tarih ve 1336704-14572, (2+14=)16 kat, 13.597,25 m²
- C Blok 29.12.2016 tarih ve 1336705-14573, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- D Blok 29.12.2016 tarih ve 1336708-14574, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- E Blok 29.12.2016 tarih ve 1336709-14575, (2+14=)16 kat, 13.216,72 m²
- F Blok 29.12.2016 tarih ve 1336711-14576, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- G Blok 29.12.2016 tarih ve 1336714-14577, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- H Blok 29.12.2016 tarih ve 1336715-14578, (2+14=)16 kat, 13.655,60 m²
- I Blok 29.12.2016 tarih ve 1336717-14579, (2+14=)16 kat, 13.597,25 m²
- J Blok 29.12.2016 tarih ve 1336720-14580, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- K Blok 29.12.2016 tarih ve 1336721-14581, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- L Blok 29.12.2016 tarih ve 1336722-14582, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- M Blok 29.12.2016 tarih ve 1336727-14584, (2+14=)16 kat, 13.216,72 m²
- N Blok 29.12.2016 tarih ve 1336729-14585, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- O Blok 29.12.2016 tarih ve 1336732-14586, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- P Blok 29.12.2016 tarih ve 1336737-14588, (1+1=)2 kat, 3.287,24 m²
- R Blok 29.12.2016 tarih ve 1336740-14589, (2+14=)16 kat, 13.597,25 m²
- S Blok 29.12.2016 tarih ve 1336745-14590, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- T Blok 29.12.2016 tarih ve 1336750-14593, (0+2=)2 kat, 981,34 m²
- U Blok 29.12.2016 tarih ve 1336747-14591, (0+1=)1 kat, 199,52 m²
- V Blok 29.12.2016 tarih ve 1336748-14592, (0+1=)1 kat, 185,60 m²
- Ticari Blok 29.12.2016 tarih ve 1336702-14571 (1+2=) 3 kat, 5.222,99 m², alanlar için düzenlenmiş tadilat yapı ruhsatları ve;

- 17.08.2015 tarihli onaylı mimari projeleri yanında,
- M blok için 29.12.2016 tarih ve 1336727-14584,
- T blok için 29.12.2016 tarih ve 1336750-14593,
- Ticari blok için 29.12.2016 tarih ve 1336702-14571,

YR onaylı ve kat ilavesi içeren tadilat mimari projeleri incelenmiştir. Belirtilen tadilat ruhsatları da dahil olmak üzere tüm bloklarda şantiye şefi değişikliği yapılmıştır.

Yapı Kullanma İzin Belgesi :

İnşaat rapor tarihi itibarıyla devam ettiği için YKİB bulunmamaktadır.

Yapı Denetimi:

Yapının denetimi Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan dosya incelemesine göre "Sarayardı caddesi, Toprak İş Merkezi 104/A K.1 No:2 Hasanpaşa/Kadıköy-İstanbul/İstanbul adresinde yerleşik İlke Yapı Denetim A.Ş."ne aittir.

Ceza/Tutanak

Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivindeki dosyasında değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı yapı ile ilgili olarak; 3194 S. İmar Kanunu Madde: 32 ve 42. ile ilgili herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı ve cezaya rastlanmamıştır.

BÖLÜM 4-DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

4-1 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi

İstanbul İli Hakkında Genel Bilgiler¹

İstanbul ili, Türkiye'nin kuzeybatısında konumlu olan kıtalararası bir şehirdir. İstanbul'un Avrupa'daki bölümüne "Avrupa Yakası" veya "Rumeli Yakası"; Asya'daki bölümüne ise "Anadolu Yakası" veya "Asya Yakası" denilmektedir. İstanbul'un toplamda 39 ilçesi olup, bunlardan 25 tanesi Avrupa Yakası'nda, 14 tanesi ise Anadolu Yakası'nda yer almaktadır. Şehir tarihsel süreçte incelendiğinde, doğal sınırlar (Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç) ile surlar arasında kurulmuş olup, batı yönünde 4 defa genişletilmiştir.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 ile 1261-1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olmuştur. Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran boğaza ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları bulunmaktadır. Bu özelliklerden dolayı bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır.

Günümüzde İstanbul tarih, sosyo-kültür ve ekonomik açıdan Türkiye'nin en önemli şehirlerindendir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından -belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre- Avrupa'da 1., dünyada ise 6. Sırada yer almaktadır.



¹ İstanbul ili hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.

Coğrafi ve Topoğrafi Yapı

İstanbul 41° K, 29° D koordinatları arasında yer almaktadır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası, kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarında yer almaktadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. İstanbul toprakları az engebeli olup, en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İstanbul'daki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir.

İklimi ve Doğal Bitki Örtüsü

İstanbul ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülmektedir. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir. İstanbul'un coğrafi özellikleri ve toprak koşulları orman oluşumlarına olanak verir niteliktedir. Ancak şehir içinde ormanların ve ormanlarda görülen ağaç türlerinin dağılımı düzensizdir. İstanbul'un en önemli ormanları Belgrad Ormanı, Aydos Ormanı ve Kayışdağı Ormanı'dır. İstanbul'daki orman arazilerinin yüzölçümü 240.960 hektar ağaçlılık; 294.299 hektar da açıklık olmak üzere toplam 535.259 hektardır.

Doğal ormanların bozulduğu ya da tahrip edildiği bölgelerde psödomaki oluşumları gözlenmektedir. Kuzeyde, Karadeniz yakınlarında görülen psödomakiler, bölgenin toprak yapısı ve iklim özellikleri nedeniyle olağandan çok daha boylu ve gürdür. Son yarım yüzyılda şehirdeki orman varlığı nüfus artışıyla paralel olarak gerilemiştir. Boğaz'a yapılan köprüler nedeniyle şehrin öngörülen doğu-batı doğrultusundaki genişlemesi kuzeye kaymış; bu nedenle orman arazileri yeni yerleşim bölgeleri oluşturmak adına tahrip olmuştur.

Kentleşme

İstanbul'un şehir yapısı ve şekli sürekli değişmektedir. Yunan, Roma ve Bizans dönemleri boyunca Konstantinopolis'in tarihi yarımadasında, Galata'da (Pera, sonraki adıyla Beyoğlu), Chalcedon (Kadıköy) ve Chrysopolis'te (Üsküdar) önemli derecede yenilenme ve büyümeler yaşanmıştır.



Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapıldığı öne sürülmektedir. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi bulunmaktadır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede konumlanmıştır.

20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren, özellikle Anadolu Yakası'nda denize yakın yazlık konutların ve lüks köşkların yapımına hız verilmiştir. Kadıköy ilçesindeki Bağdat Caddesi genişliği ve uzunluğuyla birçok alışveriş merkezi ve restoranı barındırmaktadır. Bu gelişmeler bölgenin değişiminde etkili olmuştur. Yakada, son yıllarda gerçekleşen nüfus büyümesinin en büyük faktörü Anadolu'dan gelen göç olmuştur. Günümüzde, İstanbul nüfusunun %66'sı Avrupa Yakası'na yerleşmiştir.

Demografik Yapı

İstanbul nüfusu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 14.804.116 kişi olarak saptanmıştır. İstanbul'un yüzölçümü 5.461 km² olup, km²'ye 2.711 kişi düşmektedir. İstanbul'da yoğunluğun en fazla olduğu ilçe, 42.644 kişi ile Güngören ilçesidir. İlde yıllık nüfus artış oranı % 1,00 olmuştur.

2016 yılında TÜİK verilerine göre 39 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 960 mahalle bulunmaktadır.

İstanbul'da ikamet edenlerin yalnızca yüzde 14,81'inin nüfusu İstanbul'a kayıtlıdır. İkamet edenlerin nüfusa kayıtlı oldukları illere göre yapılan sıralamada Sivas 758.208 (%5,21), Kastamonu 557.166 (%3,83), Ordu 510.976 (%3,51), Giresun 487.587 (%3,35), Tokat 473.252 (%3,25) ve Samsun 426.629 (%2,93) kişi ile en üst sıralardadır.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adalar	14.478	Gaziosmanpaşa	499.766
Arnavutköy	247.507	Güngören	298.509
Ataşehir	422.513	Kadıköy	452.302
Avcılar	430.770	Kağıthane	439.685
Bağcılar	751.510	Kartal	459.298
Bahçelievler	598.097	Küçükçekmece	766.609
Bakırköy	222.437	Maltepe	490.151
Başakşehir	369.810	Pendik	691.681
Bayrampaşa	273.148	Sancaktepe	377.047
Beşiktaş	189.356	Sarıyer	342.753
Beykoz	250.410	Şile	34.241
Beylikdüzü	297.420	Silivri	170.523
Beyoğlu	238.762	Şişli	272.803
Büyükkçekmece	237.185	Sultanbeyli	324.709
Çatalca	68.935	Sultangazi	525.090
Çekmeköy	239.611	Tuzla	242.232
Esenler	457.231	Ümraniye	694.158
Esenyurt	795.010	Üsküdar	535.537
Eyüp	377.650	Zeytinburnu	287.897
Fatih	417.285	İSTANBUL	14.804.116

Ekonomik Yapı

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. İstanbul, aynı zamanda Türkiye'nin en büyük sanayi merkezlerinden olup, ülkedeki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Ayrıca yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir.

İstanbul gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. Sırada olmuştur. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir.



İstanbul'da ilk olarak 1866 yılında hizmete giren Dersaadet Tahvilat Borsası, 1986 yılı başlarında mevcut yapı değiştirilerek bugünkü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) açılmıştır. 19. ve 20. yüzyıl başlarında Galata semtinde bulunan Bankalar Caddesi Osmanlı İmparatorluğu için finans merkezi olmuştur. Bu bölgede Osmanlı'nın merkez bankası olan Bank-ı Osmanî (1856 yılından sonra yeniden düzenlenerek 1863 yılından itibaren Bank-ı Osmanî-i Şahane) ve Osmanlı Borsası bulunmaktaydı. Bankalar Caddesi, 1990 yılına kadar finans ve ekonomi merkezi olmayı korumuş fakat yenileşme hareketi başlaması sonucu modern iş merkezleri Levent ve Maslak bölgeleri olmuştur.

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. İstanbul, Gayrisafi Millî Hasıla'nın %21.2'lik kısmını oluşturmakta olup, toplam ihracattaki payı %45,2, ithalâttaki payı ise %52,2'i olmuştur.

İstanbul ekonomisinde turizmde önemli bir yeri bulunmaktadır. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle önemli turizm merkezlerinden biridir. Turistler arasında en büyük pay Almanlara ait olup, Almanları Ruslar, Amerikalılar, İtalyanlar ve Fransızlar izlemektedir. İstanbul'da çeşitli ekonomik sınıflara hitap eden 5 yıldızlı zincir otellerden, butik aile işletmesi otellere kadar 1180'den fazla otel bulunmaktadır. Son yıllarda dünya çapında isim yapmış zincir oteller İstanbul'a yoğun ilgi göstermektedirler.

Ticaret ve Sanayi

İstanbul'da Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların, demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması sebebiyle bölgenin ekonomik hayatında ticaret en büyük paya sahiptir. İstanbul'un ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturmakta olup, dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sırada yer almaktadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'da bulunmaktadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İstanbul'da madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişmiştir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve olumsuz etkenlerden ötürü tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmıştır. Ancak İstanbul'un en büyük sanayi bölgelerinden olan Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, yerleşim yerlerinin bu yönde gelişim göstermesi nedeniyle günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmıştır.

Tarım ve Hayvancılık

İstanbul, tarih boyunca üretim merkezi olmaktan çok tüketim merkezi olmuştur. Dolayısıyla, tarım İstanbul ekonomisinde küçük bir yere sahip olup, geçmişte ürettiği az miktarda tarımsal ürünle, kendi gereksiniminin bir bölümünü karşılayabiliyorken; günümüzde tarım alanlarının hızla kentleşmesi ve kırsalda yaşayan halkın merkeze yönelmesi nedeniyle, ilde tarımın payı en geri düzeylerine ulaşmıştır.

Günümüzde İstanbul topraklarının %30'u tarıma elverişli olmasına karşın bu alanlar tam değerlendirilmemektedir. 390.150 dekarla, ekim alanlarının yarısından fazlası buğdaya ayrılmıştır. Sebze olarak 4.964 dekarla taze fasulye, meyve olarak 26.617 dekarla fındık

üretimi ilk sırada yer almaktadır. Tarımsal üretimde ön plana çıkan ilçeler arasında Çatalca, Silivri, Şile, Eyüp, Beykoz ve Kartal bulunmaktadır.

İstanbul'da hayvancılık genel olarak çiftlik, mandıra ve ağıllarda, sığır besiciliği, tavukçuluk ve balıkçılıktır. Özellikle çevre illerdeki balıkçıların, İstanbul dışında avladıkları balıkları İstanbul'da piyasaya sürmeleri nedeniyle, balıkçılığın hayvancılık alanındaki payı oldukça yüksektir. Hayvancılık sektörüyle şehrin günlük süt ve yumurta gereksinimi bir miktar karşılanmaktadır. Ancak İstanbul hayvancılık alanında kendine yetemediği için, ürettiği miktarın çok daha fazlasını diğer illerden satın almaktadır. İstanbul'da sınırlı miktarda arıcılık, ipekböcekçiliği de yapılmakta olup, geçmişte Ayazağa, Kemerburgaz, Hacımaşlı gibi yerlerde domuz çiftlikleri de bulunmaktaydı.

Ormancılık ve Madencilik

Avrupa Yakası'nın kuzeydoğusunda yer alan Sarıyer ilçesi Maden mahallesinde altın, gümüş ve bakır damarları olduğu Bizans döneminden bu yana bilinmesine karşın, işletilmeye değmeyecek düzeydedir. İstanbul'da metal cevheri olarak çıkartılan tek maden manganez olup, manganez madenleri şehrin batısında Çatalca ve Silivri ilçelerinde bulunmaktadır. Şehrin batısında, kuzeyinde ve kuzeybatısında kömür ve linyit ocakları vardır. Jeolojik yapısının uygunluğu nedeniyle İstanbul'un pek çok yerinde taş ocakları bulunmaktadır. Bu ocaklar Karadeniz kıyılarından Adalar'a kadar birçok yerde görülebilmektedir. İstanbul'da geçmişte çıkarılan mermer, kalker, kuvarsit, perlit, kaolen, kil ve kum gibi kaynaklardan bazıları inşaat sektöründen gelen yüksek talep sonucunda bugün tükenmiş; ya da tükenme noktasına gelmiştir. Özellikle çıkartılan kuvarsit ve kaolen sayesinde İstanbul'da cam ve seramik sanayii gelişmiştir.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte, sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir. Geçmişte doğal oluşumlu ormanların büyük bir bölümünden kente yakacak odun sağlamak için yararlanılmış ancak son yıllarda doğalgazın yaygınlaşması sebebiyle bu gereksinim azalma göstermiştir. İstanbul'daki bu baltalık ormanların bir bölümü günümüzde bozuk ormanlara dönüşmüştür.

Turizm

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarının yaşadığı İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. Tarihi değerlerin yanında İstanbul aynı zamanda kültür-sanat, eğlence, eğitim gibi alanlarda da ulusal ve uluslararası platformlarda ön plana çıkmaktadır. Tüm bu yönleriyle İstanbul, turizm alanında ülke ekonomisine önemli katkı sağlamaktadır.

2017 yılının ilk dokuz ayında İstanbul'a gelen yabancı turistlerin toplamdaki yüzdeleri incelendiğinde; Almanlar:%9.2, İranlılar:%8.0, Suudi Arabistanlılar:%5.9, Iraklılar:%5.2, Ruslar:%4.4, İngilizler:%3.5, Fransızlar:%3.4, Amerikalılar:%2.9, Ukraynalılar:%2.8, Kuveytliiler:%2.5, Hollandalılar:%2.3, Azerbeycanlılar:%2.0 olduğu görülmektedir.²

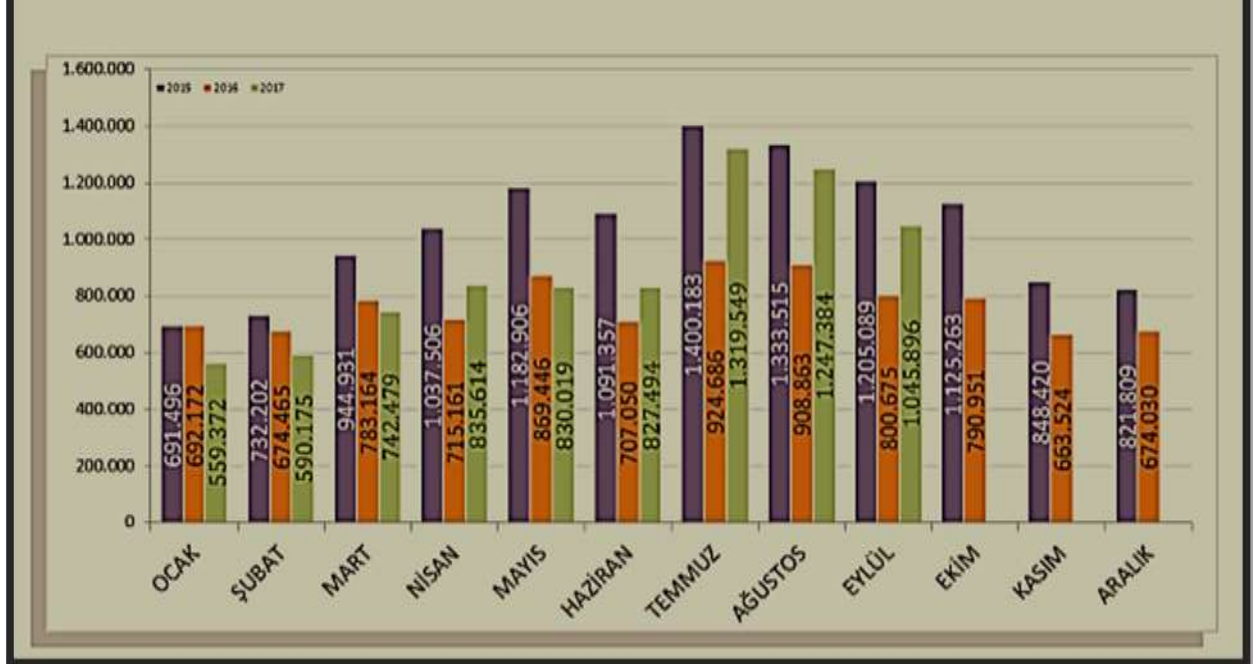
² İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü resmi web sayfasından derlenmiştir.

İSTANBUL'A GELEN YABANCI ZİYARETÇİ SAYILARI

	TÜRKİYE		İSTANBUL		2016'ya Göre	2016'ya Göre
	2016	2017	2016	2017	Değişim Oranı (Aylık)	Değişim Oranı (Kümülatif)
OCAK	1.170.333	1.055.474	692.172	559.372	-19,2	-19,2
ŞUBAT	1.240.633	1.159.833	674.465	590.175	-12,5	-15,9
MART	1.652.511	1.587.007	783.164	742.479	-5,2	-12,0
NİSAN	1.753.045	2.070.322	715.161	835.614	16,8	-4,8
MAYIS	2.485.411	2.889.873	869.446	830.019	-4,5	-4,7
HAZİRAN	2.438.493	3.489.940	707.050	827.494	17,0	-1,3
TEMMUZ	3.468.202	5.075.961	924.686	1.319.549	42,7	6,3
AĞUSTOS	3.183.003	4.658.463	908.663	1.247.384	37,3	10,8
EYLÜL	2.855.397	?	800.675	1.045.896	30,6	13,0
	20.246.808		7.075.482	7.997.982		

Atatürk ve Sabiha Gökçen Havalimanları ile Haydarpaşa, Pendik, Tuzla, Zeytinburnu, Ambarlı ve Karaköy limanlarından alınan verilere göre; 2017 yılı ocak-eylül aylarında İstanbul'a gelen yabancı sayısını geçen yıla oranla %13 oranında artmıştır. 2016 yılı başından itibaren düşüş gözlenen İstanbul'a gelen yabancı sayılarında son üç ay gelen yabancı sayılarıyla kümülatifte tekrar artışa geçmiştir. 2017 eylül ayında, geçen yılın aynı ayına göre gelen yabancı sayısı yaklaşık %31 artmıştır.³

2015-2017 YILLARI AYLIK GELEN ZİYARETÇİ GRAFİĞİ



³ İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü resmi web sayfasından derlenmiştir.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen ulaşım çeşididir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezler ile Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri yapılmaktadır.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi bulunmamaktadır.

İstanbul'da şehiriçi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehirhatları vapurlarını ve deniztaksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir. İstanbul'da şehiriçi raylı sistem uzunluğu 75.5 km olup, 51.5 kilometrelik raylı sistem inşaatı sürmektedir. İETT, 5.000 otobüslük filoyla, İDO, 89 gemiden oluşan filosuyla ile 33 hatta, 82 noktaya hizmet vermektedir.



İstanbul'dan O-1, O-2, O-3 ve O-4 otoyolları geçmekte olup, otoyollar Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ile birbirlerine bağlanmaktadır. Köprüler şehiriçi ulaşım da kilit noktalardır. Pik saatlerde köprülerde sık sık tıkanmalar oluşmaktadır. İstanbul'a bağlı köylerle ve Silivri, Çatalca, Şile gibi uzak ilçelere İETT'nin hatlarına ek olarak özel firmalar da ulaşım sağlamaktadır.

Sancaktepe İlçesi Hakkında Genel Bilgiler⁴

Sancaktepe ilçesi İstanbul'un Anadolu yakasında konumlu olup, kuzeyinde Çekmeköy, güneyinde Kartal ve Maltepe, doğusunda Sultanbeyli ve Pendik, batısında ise Ümraniye ve Ataşehir ilçeleri yer almaktadır. Samandıra, Sarıgazi ve Yenidoğan Beldelerinin birleştirilmesiyle oluşan Sancaktepe ilçesi, 19 mahalle, 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 önemi artmaktadır.

⁴ Sancaktepe ilçesi hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.



Sancaktepe, ilk çağlardan itibaren mesire alanı ve yazlık sarayları ile ön planda olmuştur. 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.

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.

4-2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve alınan tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

2001 krizi sırasında T.C. Hazinesi Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS) aracılığı ile %140'lar mertebesinde borçlanırken, alınan önlemler ve devreye giren yapısal önlemler sayesinde 2003 yılından sonra faizler hızlı düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizlerde 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları %11 seviyelerine kadar çıkmıştır. 2016 yılı 15 Temmuz gününde yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile faizler yeniden gerilemekle birlikte. 2016 yılının son çeyreğinde başlayan olumsuz risk algısı nedeni ile faizler tekrar yükseliş trendine girmiş, başta dolar ve euro olmak üzere döviz piyasasında hızlı artış sinyalleri gözlenmiş; 2017 yılının başından itibaren de bu sinyaller realiteye dönmüş ve keza mevcut hükümetin faiz düşürme baskısı altındaki TCMB mecburen örtülü faiz artışına gitmiştir. Geline bu noktada piyasa faiz oranları %12 seviyelerini aşmış, \$/TL paritesi 3.75, €/TL paritesi ise 4.40 mertebelerine kadar yükselmiş olup, rapor tarihi itibarıyla \$/TL paritesi 3.80'i, €/TL paritesi ise 4.50'yi aşmış durumdadır. Döviz ve faizdeki hızlı artış Türkiye'nin Orta Vadeli Programını gerçekçi olmaktan uzaklaşan öngörüler

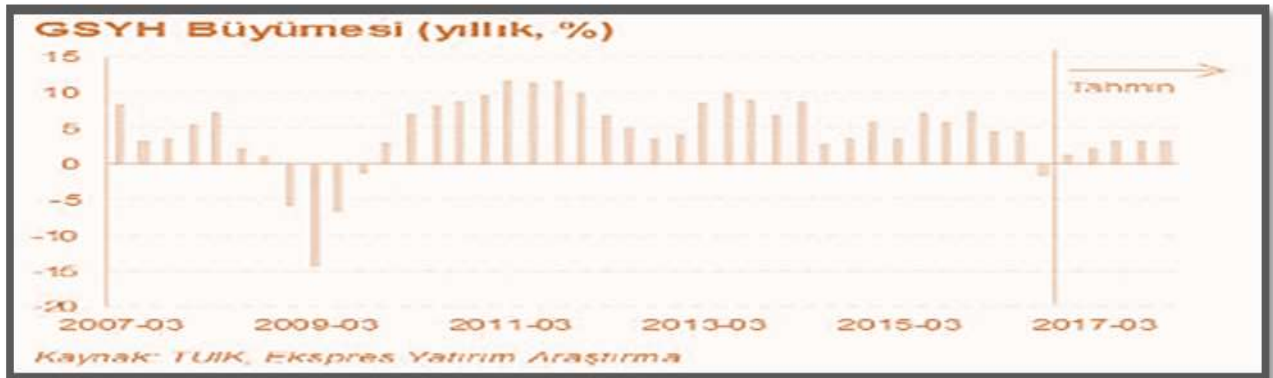
nedeniyle ölü doğmuş hale getirmiştir. Daha yürürlüğe girmeden OVP’de revize yapma gereksinimi doğmuştur. Aşağıda yıllar bazında ikincili piyasadaki İç Borçlanma Faiz Oranları yer almaktadır.



TÜRKİYE BÜYÜME VERİLERİ VE YILLARA GÖRE ENFLASYON ORANLARI

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme gerçekleşememiş, daha sonraki yıllar küçük de olsa tekrar pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2017 yılı ikinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (ortalama %4,6) üzerinde gerçekleşmiş olup, çeşitli risklere karşı, Türk ekonomisinin canlılığını yansıtmıştır.

2017 yılında özellikle FED’in para politikasında gevşemeyi sonlandırarak kontrollü kısıtlamaya gidecek beklentisi piyasaları oldukça sarsmış, ancak süratli faiz artışı yerine piyasanın el verdiği ölçüde artış yapılacağı sinyali alınması yanı sıra, paraya boğulmuş olan piyasadaki geri alımlarında belli büyüklüklerde olacağının açıklanması/gerçekleşmesi ile kötümserlik yerini temkinli iyimserliğe bırakırken, bölgemizde yaşanan açık ve örtük savaşlar ekonomiyi tekrar darboğaza sokmuş, bunu aşmak için de bir anlamda kontrolsüz ölçüde dağıtılan teşviklerle (Kredi Garanti Fonu, Eximbank, KDV indirimleri, vergi ve SGK yapılandırılmaları vb.) ekonomideki olumsuzluk ötelenmiş ve dahi büyüme rakamları oldukça tatminkar seviyelere gelmiştir. Büyümenin ana gücü yine ihracat olmuştur. Tabii yaşanan parasal gevşeme hemen kendini göstermiş ve aşağıda da detaylandırıldığı üzere enflasyonu da çift rakamlara geçecek şekilde yeniden gündemimize sokmuştur.



Tüketici Fiyat Endeksi (Ekim-2017)

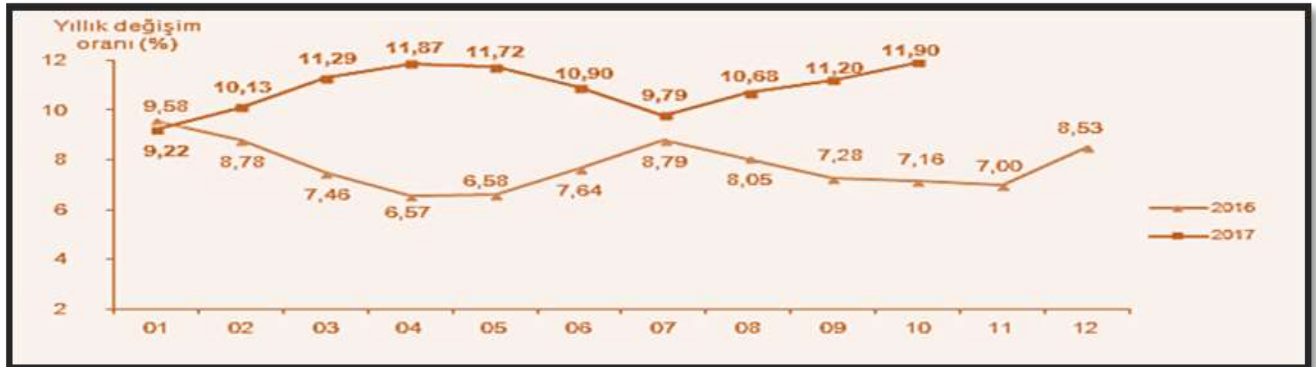
TÜFE’de (2003=100) 2017 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın Aralık ayına göre %9,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,90 ve on iki aylık ortalamalara göre %10,37 artış gerçekleşmiştir.

Aylık en fazla düşüş gösteren grup %1,75 ile eğlence ve kültür; aylık en yüksek artış %11,51 ile giyim ve ayakkabı grubu; yıllık en fazla artış %16,79 ile ulaştırma grubunda gerçekleşmiştir.

İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS) 2. Düzey’de bulunan 26 bölge içinde, bir önceki yılın Aralık ayına göre en yüksek artış %10,68 ile TR52 (Konya, Karaman) bölgesinde, bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %13,32 ile TRC1 (Gaziantep, Adıyaman, Kilis) bölgesinde ve on iki aylık ortalamalara göre en yüksek artış %11,99 ile TR81 (Zonguldak, Karabük, Bartın) bölgesinde gerçekleşmiştir.

Anılan TÜFE artışı oldukça yüksek olup, önümüzdeki son üç ayda da 2 haneli rakamlarla yükselişini sürdürmesi beklenmektedir. Herkesin kabul ettiği üzere Türkiye yapısal reformlarını gerçekleştirmedikçe enflasyonla parasal/fiscal mücadele yeterli olmamaktadır. Halen üretici fiyat endeksinde birikmiş enflasyonun da (%14,47) ilk fırsatta tüketicilere yansıtılacağı dikkate alındığında kamuoyunun takip ettiği TÜFE’nin tek haneli rakamlara düşmesi zor görünmektedir.

Tablo: Türkiye’de Ortalama Enflasyon (2016-2017)



TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

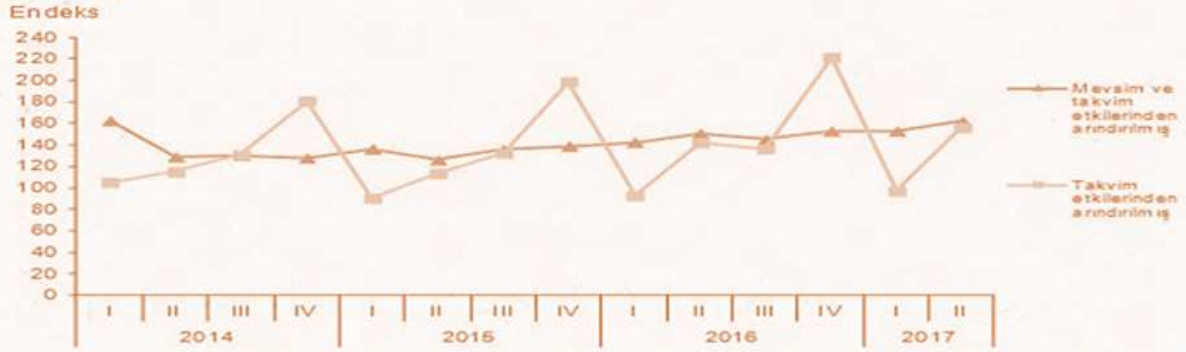
Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri, II. Çeyrek: Nisan – Haziran, 2017

İnşaat Sektöründe Ciro %6 Arttı

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %6 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10 oranında arttı.

İnşaat sektörü ciro endeksi, II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2017
[2010=100]



İnşaat ciro endeksi ve değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2017
[2010=100]

Gösterge	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
Ciro	156,2	156,2	10,0	161,9	6,0

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi

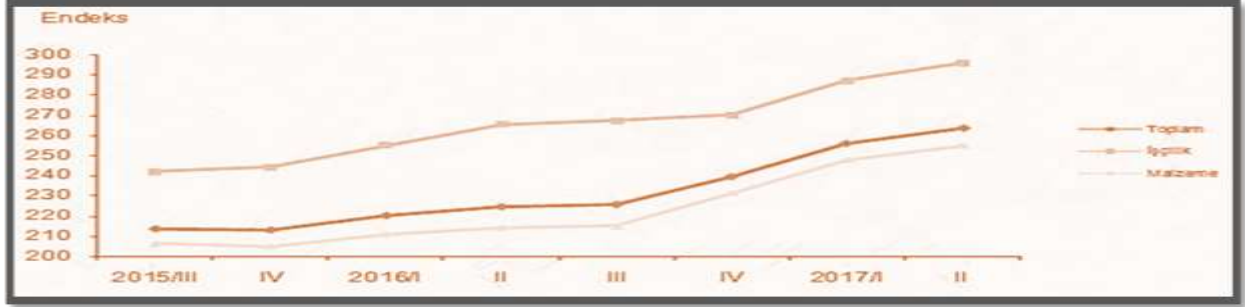
Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2017 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,9, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %17,1 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %13,0 arttı.

BİME’de 2017 yılı ikinci çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %3,1, malzeme endeksi ise %2,8 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %11,5 ve malzeme endeksi %19,0 arttı.

Tablo: Bina inşaatı maliyet endeksi değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2017 [2005=100]

	(%)					
	2016 II. çeyrek			2017 II. çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı	2,2	4,1	1,5	2,9	3,1	2,8
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı	6,4	12,1	4,7	17,1	11,5	19,0
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı	6,0	9,4	5,0	13,0	11,3	13,5

Tablo: Bina inşaatı maliyet endeksi, 2015-2017 [2005=100]



İnşaat Sektöründe İstihdam

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,1 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,2 oranında azaldı.



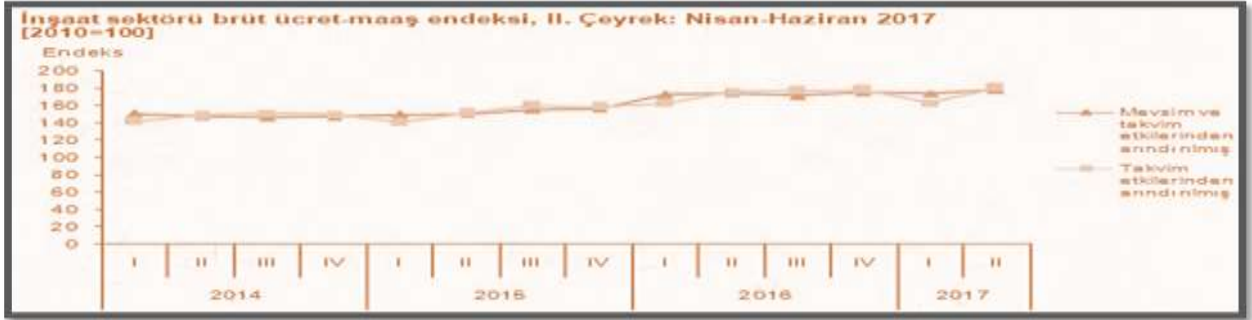
İnşaat Sektöründe Çalışma Süresi

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat çalışılan saat endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,4 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat çalışılan saat endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,8 oranında azaldı.



İnşaat Sektöründe Brüt Ücret-Maaş

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat brüt ücret-maaş endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,3 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat brüt ücret-maaş endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,3 oranında arttı.



İnşaat işgücü girdi endeksleri ve değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2017
[2010=100]

Gösterge	Arındırılmamış Endeks	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
		Endeks	Yıllık değişim(%)	Endeks	Çeyreklik değişim(%)
İstihdam	67,5	67,7	-10,2	67,0	-2,1
Çalışılan saat	63,6	63,9	-10,8	63,0	-2,4
Brüt ücret-maaş	179,7	180,3	2,3	178,1	2,3

YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ, 2017 YILI OCAK-HAZİRAN DÖNEMİ

Yapı Ruhsatı Verilen Yapıların Yüzölçümü

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2017 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %7,6, yüzölçümü %16,3, değeri %35,3, daire sayısı %21,6 oranında arttı.

Yapı ruhsatı verilen binaların 2017 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 123,8 milyon m² iken; bunun 69,9 milyon m²'si konut, 26,9 milyon m²'si konut dışı ve 26,9 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 95,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 7,3 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 103,7 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 18,2 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,9 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 620 bin 182 dairenin 572 bin 797'si özel sektör, 41 bin 378'i devlet sektörü ve 6 bin 7'si yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 24,4 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 13,5 milyon m² ile Ankara, 7,2 milyon m² ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Tunceli ve Hakkari oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 129 bin 791 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 51 bin 11 adet ile Ankara ve 40 bin 602 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Muş ve Tunceli oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran 2015-2017

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 ^(r)	2015 ^(r)	2017	2016
Bina sayısı	74 210	68 965	59 433	7,6	16,0
Yüzölçümü (m ²)	123 778 133	106 474 355	91 734 593	16,3	16,1
Değer (TL)	127 873 534 400	94 533 482 987	77 438 485 408	35,3	22,1
Daire sayısı	620 182	510 045	432 315	21,6	18,0

(r) Yapı izin istatistikleri 2015 ve 2016 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Yapıların Yüzölçümü

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2017 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %1,9, yüzölçümü %8,7, değeri %27,2, daire sayısı %9,0 oranında arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2017 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 76,1 milyon m² iken; bunun 44,1 milyon m²'si konut, 16,8 milyon m²'si konut dışı ve 15,1 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 56,9 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 64,8 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 9,3 milyon m² ile devlet sektörü ve 2 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 384 bin 322 dairenin 352 bin 401'i özel sektör, 23 bin 125'i devlet sektörü ve 8 bin 796'sı yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 14,6 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 8,5 milyon m² ile Ankara, 4,5 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Bayburt, Tunceli ve Ardahan oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 84 bin 440 adet ile en yüksek paya sahip oldu.

İstanbul'u 35 bin 897 adet ile Ankara ve 23 bin 574 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Şırnak ve Ağrı oldu.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Haziran 2015-2017

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 ^(r)	2015 ^(r)	2017	2016
Bina sayısı	54 203	53 212	52 545	1,9	1,3
Yüzölçümü (m ²)	76 105 985	70 028 609	68 621 319	8,7	2,1
Değer (TL)	78 917 906 121	62 051 166 740	56 888 730 857	27,2	9,1
Daire sayısı	384 322	352 669	355 643	9,0	-0,8

(r) Yapı izin istatistikleri 2015 ve 2016 yılları verileri revize edilmiştir.

Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut

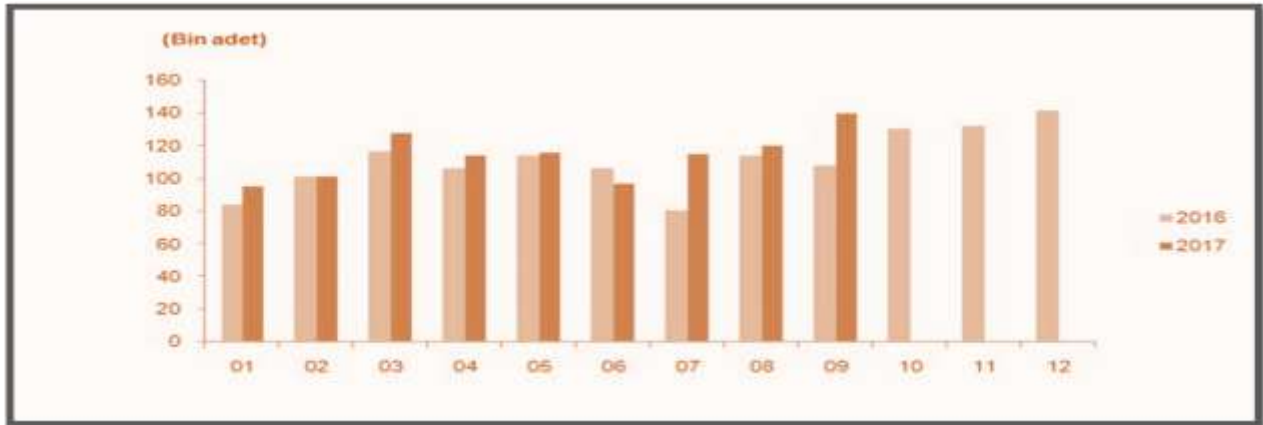
kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibariyle sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup, bu rakam Mart/2017'de 173 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Bu tutar bireysel kredilerin yaklaşık %40'ını oluşturmaktadır.



Türkiye’de Konut Satışları (Eylül-2017)

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,8 oranında artarak 140.298 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 23.471 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 13.945 konut satışı ve %9,9 pay ile Ankara, 7.575 konut satışı ve %5,4 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 28 konut ile Şırnak, 29 konut ile Ardahan ve 35 konut ile Hakkâri oldu.

Tablo: Konut Satış Sayıları, 2016-2017



İpotekli Konut Satışları (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %3,7 oranında azalış göstererek 40.534 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %28,9 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 6.910 konut satışı ve %17 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %41,4 ile Ardahan oldu.

Diğer Satış Türleri Sonucu Konut El Değişimi

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %49,3 oranında artarak 99.764 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16.561 konut satışı ve %16,6 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul’daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %70,6 oldu. Ankara

9.091 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5.033 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 17 konut ile Ardahan oldu.

Tablo: Satış Şekline Göre Konut Satışı, Eylül 2017



Tablo: Satış Durumuna Göre Konut Satışı, Eylül 2017



Konut Satışlarında İlk Defa Satılan Konutlar (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %37,4 artarak 70.019 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %49,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 12.690 konut satışı ve %18,1 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5.858 konut satışı ile Ankara ve 3.314 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci El Konut Satışlarında El Değişimi (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %21,3 artış göstererek 70.279 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 10.781 konut satışı ve %15,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %45,9 oldu. Ankara 8.087 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.261 konut satışı ile İzmir izledi.

Yabancılar Satılan Konutlar (Eylül-2017)

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %75,2 artarak 2.236 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Eylül 2017'de ilk sırayı 797 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 520 konut satışı ile Antalya, 119 konut satışı ile Aydın, Bursa ve Trabzon izledi.

Ülke Uyruklarına Göre Konut Satışları (Eylül-2017)

Eylül ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 383 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 344 konut ile Suudi Arabistan, 160 konut ile Kuveyt, 129 konut ile Rusya Federasyonu ve 103 konut ile İngiltere izledi.

TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması,
- Bölgede devam eden açık ve gizli savaşlar,
- Uluslararası değerlendirme kuruluşlarının (S&P, FITCH, Moody's) Türkiye'ye "yatırım yapılabilir ülke" seviyesinin aşağısında not vermeleri nedeni ile sermaye girişlerinin hızlanarak azalması,

- Bu nedenle Türkiye'nin fonlamasını Arap ülkelerine ve doğuya çevirmesi,
- Ülkede çok fazla stok taşınmaz birikmiş olması ve yapılan kampanyalarla tüketilememesi,

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması,
- Güney bölgemizdeki uzun tatil sezonu nedeniyle özellikle Kuzey ülkelerinin bölgeyi cazibe merkezi olarak görmeleri,
- Gayrimenkul sektöründe biriken stok fazlasını eritmek amacı ile hükümetin Şubat/2017 itibariyle gerek taşınmaz, gerekse inşaat sektörü yapı elemanlarında KDV indirimine gitmesi (Anılan uygulama 10/2017 itibariyle sona ermiştir).

4-3 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Bölge genelinde devam eden ve Galataport olarak isimlendirilen yatırımların bulunması bir fırsat olarak görülmekle birlikte, ülke genelinde oluşabilecek ekonomik ve politik risklerin de bir tehdit oluşturma olasılığı bulunmaktadır. Nitekim ülkemiz 2019 yılı içinde 3 muhtemel seçimle karşılaşmak durumundadır. Bu husus yatırım harcamalarını etkilemekle birlikte hane halkının ve ticaret/yatırımcı özel sektörün risk alma ve gayrimenkul yatırımları iştahını azaltmaktadır. Keza, ülke dışından gelebilecek ekonomik risklere karşı da çift açık (dış ticaret ve cari açık) veren ülkemiz döviz şoklarına karşı da korunmasız hale gelebilecektir. Nitekim son üç ayda hız kur hareketlerinin yaşanmış olması ve çevre ülkelerdeki açık ve örtük savaşlar da ekonomimizi kırılgan hale getirmektedir. Bu nedenler yanında yukarıda 4.1'de belirtilen hususlar birlikte değerlendirildiğinde özel sektör yatırım harcamalarının kısılması beklenebilir.

4-4 Taşınmazın Fiziksel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz düz bir topografyaya sahip olup, geometrik olarak belirli bir forma sahip değildir (Kıvrıklı dikdörtgen formdadır). Rapor tarihi itibariyle arsa üzerinde inşaat devam etmektedir. Yakın çevresinde çeşitli konut ve ticaret fonksiyonlu binalar, büyük konut siteleri, okullar, cami, park gibi sosyal donatılar yer almaktadır. Taşınmaz gelişmekte olan bir bölgede olup, etrafından geçen işlek caddelere sahip ve Anadolu Otoyoluna, Sabiha Gökçen Hava Limanına da yakın konumdadır.

Söz konusu parselin üzerinde konumlu;

- 2 Bodrum Kat + Zemin Kat +13 Normal Kat olarak projelendirilmiş ve kaba inşaatı devam eden 17 adet mesken nitelikli bina (A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,O,R ve S Bloklar),
- Bodrum Kat + Zemin Kat olarak projelendirilmiş ve kaba inşaatı devam eden spor tesisi nitelikli P Blok,

- Zemin kat + 1 Normal Kat olarak projelendirilmiş ve herhangi bir inşa faaliyeti bulunmayan kreş nitelikli T Blok,
- Bodrum Kat + Zemin Kat + 1 Normal kat olarak projelendirilmiş ve kaba inşaatı devam eden ticari nitelikli Ticaret Blok,
- Zemin kat olarak projelendirilmiş ve herhangi bir inşa faaliyeti bulunmayan kapıcı dairesi nitelikli U Blok,
- Zemin kat olarak projelendirilmiş ve kaba inşaatı devam eden kapıcı dairesi nitelikli V Blok bulunmaktadır.

Söz konusu binalar ile ilgili olarak Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde;

- A Blok 04.11.2015 tarih ve 1120598-13605, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- B Blok 04.11.2015 tarih ve 1120606-13606, (2+14=)16 kat, 13.597,25 m²
- C Blok 04.11.2015 tarih ve 110612-13607, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- D Blok 04.11.2015 tarih ve 1120616-13608, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- E Blok 04.11.2015 tarih ve 1120620-13609, (2+14=)16 kat, 13.216,72 m²
- F Blok 04.11.2015 tarih ve 1120621-13610, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- G Blok 04.11.2015 tarih ve 1120623-13611, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- H Blok 04.11.2015 tarih ve 1120625-13612, (2+14=)16 kat, 13.655,60 m²
- I Blok 06.11.2015 tarih ve 1121752-13716, (2+14=)16 kat, 13.597,25 m²
- J Blok 04.11.2015 tarih ve 1120626-13613, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- K Blok 04.11.2015 tarih ve 1120629-13614, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- L Blok 04.11.2015 tarih ve 1120631-13615, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- M Blok 06.11.2015 tarih ve 1121771-13719, (2+9=)11 kat, 10.339,47 m²
- N Blok 04.11.2015 tarih ve 1120632-13616, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- O Blok 04.11.2015 tarih ve 1120633-13617, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- P Blok 06.11.2015 tarih ve 1121717-13707, (1+1=)2 kat, 3.287,24 m²
- R Blok 04.11.2015 tarih ve 1120636-13618, (2+14=)16 kat, 13.597,25 m²
- S Blok 06.11.2015 tarih ve 1121733-13713, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- T Blok 06.11.2015 tarih ve 1121740-13714, (0+1=)1 kat, 484,72 m²
- U Blok 06.11.2015 tarih ve 1121765-13718, (0+1=)1 kat, 199,52 m²
- V Blok 06.11.2015 tarih ve 1121748-13715, (0+1=)1 kat, 185,60 m²
- Ticari Blok 06.11.2015 tarih ve 1121726-13711 nolu, (1+1=)2 kat, 3.764,59 m² alanlar için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatları ile,

- A Blok 29.12.2016 tarih ve 1336699-14570, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- B Blok 29.12.2016 tarih ve 1336704-14572, (2+14=)16 kat, 13.597,25 m²
- C Blok 29.12.2016 tarih ve 1336705-14573, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- D Blok 29.12.2016 tarih ve 1336708-14574, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- E Blok 29.12.2016 tarih ve 1336709-14575, (2+14=)16 kat, 13.216,72 m²
- F Blok 29.12.2016 tarih ve 1336711-14576, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- G Blok 29.12.2016 tarih ve 1336714-14577, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- H Blok 29.12.2016 tarih ve 1336715-14578, (2+14=)16 kat, 13.655,60 m²
- I Blok 29.12.2016 tarih ve 1336717-14579, (2+14=)16 kat, 13.597,25 m²
- J Blok 29.12.2016 tarih ve 1336720-14580, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- K Blok 29.12.2016 tarih ve 1336721-14581, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- L Blok 29.12.2016 tarih ve 1336722-14582, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²

- M Blok 29.12.2016 tarih ve 1336727-14584, (2+14=)16 kat, 13.216,72 m²
- N Blok 29.12.2016 tarih ve 1336729-14585, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- O Blok 29.12.2016 tarih ve 1336732-14586, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- P Blok 29.12.2016 tarih ve 1336737-14588, (1+1=)2 kat, 3.287,24 m²
- R Blok 29.12.2016 tarih ve 1336740-14589, (2+14=)16 kat, 13.597,25 m²
- S Blok 29.12.2016 tarih ve 1336745-14590, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- T Blok 29.12.2016 tarih ve 1336750-14593, (0+2=)2 kat, 981,34 m²
- U Blok 29.12.2016 tarih ve 1336747-14591, (0+1=)1 kat, 199,52 m²
- V Blok 29.12.2016 tarih ve 1336748-14592, (0+1=)1 kat, 185,60 m²
- Ticari Blok 29.12.2016 tarih ve 1336702-14571 (1+2=) 3 kat, 5.222,99 m², alanlar için düzenlenmiş tadilat yapı ruhsatları ve;

- 17.08.2015 tarihli onaylı mimari projeleri yanında,
- M blok için 29.12.2016 tarih ve 1336727-14584,
- T blok için 29.12.2016 tarih ve 1336750-14593,
- Ticari blok için 29.12.2016 tarih ve 1336702-14571,

YR onaylı ve kat ilavesi içeren tadilat mimari projeleri incelenmiştir. Belirtilen tadilat ruhsatları da dahil olmak üzere tüm bloklarda şantiye şefi değişikliği yapılmıştır.

BLOKLAR HAKKINDA BİLGİ:

- ✚ Parsel üzerinde bulunan A Blok projesine göre; 2 Bodrum + Zemin + 13 Normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır.

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 88 inşaat seviyesindedir.

- ✚ Parsel üzerinde bulunan B Blok projesine göre; 2 Bodrum + Zemin + 13 Normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır.

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 88 inşaat seviyesindedir.

- ✚ Parsel üzerinde bulunan C Blok projesine göre; 2 Bodrum + Zemin + 13 Normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır.

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 87 inşaat seviyesindedir.

- ✚ Parsel üzerinde bulunan D Blok projesine göre; 2 Bodrum + Zemin + 13 Normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır.

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 88 inşaat seviyesindedir.

- ✚ Parsel üzerinde bulunan E Blok projesine göre; 2 Bodrum + Zemin + 13 Normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır.

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 93 inşaat seviyesindedir.

- ✚ Parsel üzerinde bulunan F Blok projesine göre; 2 Bodrum + Zemin + 13 Normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır.

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 86 inşaat seviyesindedir.

- ✚ Parsel üzerinde bulunan G Blok projesine göre; 2 Bodrum + Zemin + 13 Normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır.

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 84 inşaat seviyesindedir.

- ✚ Parsel üzerinde bulunan H Blok projesine göre; 2 Bodrum + Zemin + 13 Normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır.

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 88 inşaat seviyesindedir.

- ✚ Parsel üzerinde bulunan I Blok projesine göre; 2 Bodrum + Zemin + 13 Normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır.

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 79 inşaat seviyesindedir.

- ✚ Parsel üzerinde bulunan J Blok projesine göre; 2 Bodrum + Zemin + 13 Normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır.

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 90 inşaat seviyesindedir.

✚ Parsel üzerinde bulunan K Blok projesine göre; 2 Bodrum + Zemin + 13 Normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır.

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 91 inşaat seviyesindedir.

✚ Parsel üzerinde bulunan L Blok projesine göre; 2 Bodrum + Zemin + 13 Normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır.

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 78 inşaat seviyesindedir.

✚ Parsel üzerinde bulunan M Blok projesine göre; 2 Bodrum + Zemin + 13 Normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır.

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 71 inşaat seviyesindedir.

✚ Parsel üzerinde bulunan N Blok projesine göre; 2 Bodrum + Zemin + 13 Normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır.

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 87 inşaat seviyesindedir.

✚ Parsel üzerinde bulunan O Blok projesine göre; 2 Bodrum + Zemin + 13 Normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır.

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 64 inşaat seviyesindedir.

✚ Parsel üzerinde bulunan P Blok projesine göre; Bodrum + Zemin kat olmak üzere toplam 2 katlıdır.

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 45 inşaat seviyesindedir.

✚ Parsel üzerinde bulunan R Blok projesine göre; 2 Bodrum + Zemin + 13 Normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır.

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 72 inşaat seviyesindedir.

✚ Parsel üzerinde bulunan S Blok projesine göre; 2 Bodrum + Zemin + 13 Normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır.

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 90 inşaat seviyesindedir.

✚ Parsel üzerinde bulunan T Blok projesine göre; Zemin + 1 Normal kattan oluşmaktadır.

✚ **Mevcut durumda natamam durumda olup, % 66 inşaat seviyesindedir.**

✚ Parsel üzerinde bulunan U Blok projesine göre; Zemin kattan oluşmaktadır.

✚ **Mevcut durumda natamam durumda olup, % 44 inşaat seviyesindedir.**

✚ Parsel üzerinde bulunan V Blok projesine göre; Zemin kattan oluşmaktadır

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 44 inşaat seviyesindedir.

✚ Parsel üzerinde bulunan Ticaret Blok projesine göre; Bodrum + Zemin kat + 1 Normal Kat olmak üzere toplam 3 katlıdır.

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 51 inşaat seviyesindedir.

Parselde toplam olarak 1.037 adet konut, 44 adet işyeri/dükkan, 3 adet kreş, 1 adet spor tesisi olmak üzere 1.085 adet bağımsız bölüm ve 9 adet kapıcı dairesi de dahil 1.094 adet ünite yer alacaktır.

4-5 Proje Hakkında Detay Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi, Samandıra mahallesi, 8085 ada, 36 parselde kayıtlı 95.221,84 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana gayrimenkul üzerinde geliştirilen ve inşaatı devam etmekte olan konut projesidir.

İncelenen mimari proje dâhilinde 17 adet konut bloğu (A, B, C, D, E, F, G,H, I, J, K, L, M, N, O, R ve S Bloklar), 1 adet ticaret bloğu, 1 adet sosyal tesis bloğu (P Blok), 1 adet kreş bloğu (T Blok), 2 adet kapıcı dairesi bloğu (U ve V Blok) olmak üzere toplam 22 adet blok bulunmaktadır.

Söz konusu konut gruplarının her ikisinin ortalarında yeşil alan ve çocuk parkları planlanmış olup, site girişi ticaret bloğunun kuzeyinden sağlanmaktadır. Sosyal tesisi bloğunda;

voleybol sahası, basketbol sahası, tenis kortu, açık yüzme havuzu ve tesis binası bulunması planlanmıştır. Blokların bodrum katlarında kapalı otopark alanları, parsel üzerinde ise çoğunlukla ticaret bloğu, yönetim binası bloğu ve sosyal tesis bloklarının yakınlarında olmak üzere bazı açık otopark alanları planlanmıştır.

4-6 Taşınmazın Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

Taşınmazın bulunduğu çevre içerisinde arsa ile ilgili yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır.

4-7 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- + Net imar parseli olması,
- + Yatırıma uygun olmaları,
- + Ulaşım akslarına yakın olmaları,
- + Parselin üç yönden de cadde cepheli bulunması,
- + Yakın çevresinde büyük yerleşim projelerinin uygulanmış/uygulanıyor olması,

Olumsuz etkenler:

- Çevre alım gücünün orta ve altı düzeyinde olması,
- Belirli bir yatırımcı kitlesine hitap etmesi,

4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI (Satışların Karşılaştırılması Yöntemi)

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Kullanım alanları

Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda her cins gayrimenkule uygulanabilir.

Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.

Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, cami, okul..vs)

Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin (arsa gibi) değerlendirilmesinde kullanılır.

Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.

Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en iyi göstergeleri sağlar.

Geçmiş veriler değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

Uygulamadaki Zorluklar

Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemdir.

Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.

Emsaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda yanılgılara neden olur.

Fiyatların hızlı değiştiği (Volatil) dönemlerde kullanılması yanıltıcıdır.

Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

Gerçekleşmiş satışlar
Kontratlar
Teklifler
Resmi kayıtlar
Emlak komisyoncularından alınan bilgiler
Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergileri bilgileri
Diğer değerleme uzmanları
Müzayedeler
Mülk yöneticileri
Değerleme uzmanının arşivleri

Her ne kadar bu kaynaklardan birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlendirilen mülkle bu gayrimenkullerin benzerliği ve bilgilerin doğruluğu irdelenmeli ayrıca diğer tekniklerle değerlendirme çalışması desteklenmelidir. Çalışmalardaki proses adımları aşağıdaki gibi gerçekleştirilmelidir.

1. Verilerin araştırılması
2. Verilerin doğrulanması
3. İlgili karşılaştırma birimlerinin seçimi
4. Emsal satışların incelenmesi ve düzeltilmesi
5. Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi

MALİYET YÖNTEMİ:

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ:

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da işyerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir. Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

4-9 Nakit/Gelir Akımları Analizi

Konu mülk nakit/gelir akımları analizini kullanmaya uygun olmadığından bu yöntem kullanılmamıştır.

4-10 Maliyet Oluşumları Analizi

Konu parsel üzerinde yer alan 22 adet bina yasal ve mevcut değerinde ifade edilmiştir. 19 adet bloğun (A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,O,P,R,S ve T Blok) inşaat maliyeti 4A yapı sınıfında (882,-TL/m²) olarak, 2 adet bloğun (U ve V Blok) inşaat maliyeti 3A yapı sınıfında (694,-TL/m²) olarak ve Ticari bloğun inşaat maliyeti 4B yapı sınıfında (1.021,-TL/m²) alınmıştır. **Halihazırda ortalama %74 genel inşa seviyesinde olan yapılara ait maliyet analizi** aşağıdaki gibidir.

TAŞINMAZIN TÜRÜ	ALANI (m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	TUTARI (TL)	TOPLAM YASAL/MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)
ARSA	95221,84	1950	185.682.588	185.685.000
A BLOK	12546,82	776,16	9.738.340	9.738.000
B BLOK	13597,25	776,16	10.553.642	10.554.000
C BLOK	12546,82	767,34	9.627.677	9.628.000
D BLOK	12546,82	776,16	9.738.340	9.738.000
E BLOK	13216,72	520,38	6.877.717	6.878.000
F BLOK	12546,82	758,52	9.517.014	9.517.000
G BLOK	12546,82	740,88	9.295.688	9.296.000
H BLOK	13655,6	776,16	10.598.930	10.599.000
I BLOK	13597,25	696,78	9.474.292	9.474.000
J BLOK	12546,82	793,8	9.959.666	9.960.000
K BLOK	12546,82	802,62	10.070.329	10.070.000
L BLOK	12546,82	687,96	8.631.710	8.632.000
M BLOK	13216,72	626,22	8.276.574	8.277.000
N BLOK	12546,82	767,34	9.627.677	9.628.000
O BLOK	12546,82	564,48	7.082.429	7.082.000
P BLOK	3287,24	396,9	1.304.706	1.305.000
R BLOK	13597,25	635,04	8.634.798	8.635.000
S BLOK	12546,82	793,8	9.959.666	9.960.000
T BLOK	981,34	582,12	571.258	571.000
U BLOK	199,52	305,36	60.925	61.000
V BLOK	185,6	305,36	56.675	57.000
TİCARİ BLOK	5222,99	520,71	2.719.663	2.720.000
İNŞAAT ALANI	228772,5		%74 İNŞAAT MALİYETİ	162.380.000
			TOPLAM (Arsa+İnşaat)	348.065.000

Maliyet oluşumları analiz yöntemine göre inşaatı devam etmekte olan taşınmazlara takdir edilen arsa + inşaat Yasal ve Mevcut Değer KDV hariç **348.065.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

4-11 Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Gayrimenkullerin üzerinde bulunduğu bölgede ve taşınmazların yakın çevresinde değerlendirme konusu gayrimenkullere emsal oluşturacak satılmış ve satışa arz edilmiş benzer gayrimenkullerin bilgileri aşağıda verilmiştir.

4-12 Emsal Karşılaştırma Tabloları

Satılık Konut Emsalleri

1) Cüneyt Topanoğlu: 0 (532) 207 02 27

Değerlemeye konu taşınmaza komşu konumda yer alan, site konsepti olan Aydos Country projesinde normal kat 3+1 formunda ve 131 m² alanlı dairenin 580.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	131 m ²	4.427,-TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

2) Hasan Tahsin Sağır: 0 (535) 845 66 58

Değerlemeye konu taşınmaza komşu konumda yer alan, site konsepti olan Aydos Country projesinde normal kat 3+1 formunda ve 124 m² alanlı dairenin 580.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	124 m ²	4.677,-TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

3) Cüneyt Topanoğlu: 0 (532) 207 02 27

Değerlemeye konu taşınmaza komşu konumda yer alan, site konsepti olan Aydos Country projesinde normal kat 3+1 formunda ve 136 m² alanlı dairenin 570.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	136 m ²	4.191,-TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

4) Beyaz Köşk: 0 (532) 585 24 34

Değerlemeye konu taşınmaza komşu konumda yer alan, site konsepti olan Aydos Country projesinde normal kat 3+1 formunda ve 133 m² alanlı dairenin 620.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	133 m ²	4.661,-TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

5) Rings Selçuklu Vadi: 0 (552) 223 85 32

Değerlemeye konu taşınmaza komşu konumda yer alan, site konsepti olan Rings İstanbul projesinde normal kat 4+2 formunda ve 309 m² alanlı dairenin 1.190.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	309 m ²	3.851,-TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

6) Ayşe Kalkan: 0 (507) 540 40 34

Değerlemeye konu taşınmaza komşu konumda yer alan, site konsepti olan Rings İstanbul projesinde normal kat 1+1 formunda ve 100 m² alanlı dairenin 480.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	100 m ²	4.800,-TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

7) Mehtap Teoman: 0 (543) 205 87 37

Değerlemeye konu taşınmaza komşu konumda yer alan, site konsepti olan Rings İstanbul projesinde normal kat 2+1 formunda ve 110 m² alanlı dairenin 405.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	110 m ²	3.681,-TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

8) Sinpaş GYO Aydos Satış Ofisi: Serkan Çobanoğlu- 0 (216) 622 36 36

Değerlemeye konu taşınmaza komşu konumda yer alan, kaba inşaatı süren ve Mayıs 2017'de teslimlere başlanan 900 daireli Sinpaş Sancaktepe Aydos Country projesinin yarısının ön ödeme ile satıldığı öğrenilmiştir. Projede 3+1 formunda ve 150 m² alanlı dairenin 720.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	150 m ²	4.800,-TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

9) Sinpaş GYO Aydos Satış Ofisi: Hasan Tahsin- 0 (216) 622 36 36

Değerlemeye konu taşınmaza komşu konumda yer alan, kaba inşaatı süren ve Mayıs 2017’de teslimlere başlanan 900 daireli Sinpaş Sancaktepe Aydos Country projesinin yarısının ön ödeme ile satıldığı öğrenilmiştir. Projede 3+1 formunda ve 158 m² alanlı dairenin 670.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	158 m ²	4.240,-TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

10) Fatih BAL- 0 (533) 700 40 50

Değerlemeye konu taşınmaza komşu konumda yer alan, kaba inşaatı süren ve Mayıs 2017’de teslimlere başlanan 900 daireli Sinpaş Sancaktepe Aydos Country projesinin yarısının ön ödeme ile satıldığı öğrenilmiştir. Projede 2+1 formunda ve 155 m² alanlı dairenin 775.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	155 m ²	5.000,-TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

Satılık Ticari Ünite Emsalleri

11) Dükkan – Muhsin Bey: 0 (534) 402 41 42

Değerlemeye konu projeye yakın konumda olan Kanuni caddesinde konumlu; 330m² zemin kullanım alanına sahip dükkan vasıflı taşınmazın 2.250.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	330 m ²	6.818,-TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

12) Dükkan – Sedat Ülger: 0 (530) 931 86 19

Değerlemeye konu projeye yakın konumda olan Kanuni caddesinde konumlu; 100m² zemin kullanım alanına sahip dükkan vasıflı taşınmazın 430.000,- TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	100 m ²	4.300,-TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

13) Dükkan – Belma Kaya: 0 (532) 313 48 28

Değerlemeye konu projeye yakın konumda olan Kanuni caddesinde konumlu; 140m² zemin kullanım alanına sahip dükkan vasıflı taşınmazın 550.000,- TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	140 m ²	3.928,-TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

Satılık Arsa Emsalleri

1) Kasım Kaya: 0 (216) 561 78 70

Taşınmaza yakın konumda, uygulama imar planında konut alanına isabet eden ve değerlemeye konu taşınmaz ile aynı yapılaşma şartlarına sahip olan, 230 m² alanlı arsa 430.000,- TL bedelle satılıktır.

SATILIK	230 m ²	1.869,-TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

2) Fethi Kurban- 0 (850) 622 99 34

Taşınmaza yakın konumda, uygulama imar planında konut alanına isabet eden ve değerlemeye konu taşınmaz ile aynı yapılaşma şartlarına sahip olan, 245 m² alanlı arsa 375.000,- TL bedelle satılıktır.

SATILIK	245 m ²	1.530,-TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

3) Nasa İnşaat Emlak - 0 (532) 381 28 50

Taşınmaza yakın konumda, uygulama imar planında konut alanına isabet eden ve değerlemeye konu taşınmaz ile aynı yapılaşma şartlarına sahip olan, 335 m² alanlı arsa 650.000,- TL bedelle satılıktır.

SATILIK	335 m ²	1.940,-TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

4) Yavuz Avcı : 0 (530) 323 91 89

Taşınmaza yakın konumda, uygulama imar planında konut alanına isabet eden ve değerlemeye konu taşınmaz ile aynı yapılaşma şartlarına sahip olan, 439 m² alanlı arsa 850.000,- TL bedelle satılıktır.

SATILIK	439 m ²	1.936,-TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

BÖLÜM 5 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5-1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi

Değerlemeye konu olan İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi, Samandıra mahallesi, 8085 ada, 95.221,84m² yüz ölçümlü 36 numaralı parselde kayıtlı "Arsa" vasıflı taşınmaz arsasında ekspertiz tarihi itibarıyla yukarıda detayları verilen inşai faaliyet devam etmektedir. Taşınmaza ait onaylı mimari proje ve yeni ve tadilat inşaat yapı ruhsatları bulunmaktadır. Parselin konum, çevre özellikleri, yüz ölçümü, imar durumu, yapılaşma koşulları, çevresindeki diğer arsa vasıflı gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre Arsa değeri **~185.685.000,-TL**

(YÜZSEKSENBEŞMİLYONALTİYÜZSEKSENBEŞBİNTÜRKLİRASI) olarak belirlenmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	95.221,84 m ²
BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.950,-TL/m ²
ARSA TOPLAM DEĞERİ	~185.685.000,-TL

5-2 Maliyet Oluşumları Analizi

Parsel üzerinde geliştirilen proje için yapı ruhsatları alınmıştır. 4.10 bölümünde açıklandığı üzere maliyet analizi yönteminde kullanılmak üzere konut yapılarının inşaat sınıfı ruhsatlarında yazdığı üzere (A ila T bloklar için) 4-A (882,-TL/m²); 2 adet bloğun (U ve V Blok) inşaat maliyeti 3A yapı sınıfında (694,-TL/m²); Ticari Bloğun inşaat maliyeti de 4B yapı sınıfında (1.021,-TL/m²) alınarak hesaplamalar yapılmıştır. Yapılan bu hesaplamalar sonrasında proje inşa maliyeti arsa dahil 428.599.000,- TL olarak hesaplanmıştır. Detay aşağıdadır;

5-3 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Değerleme çalışmasında ticari bloklarda yer alan 44 adet işyeri ile 1037 adet konutun değerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır.

Bu yöntemde; dükkân ve konut satış değerleri tespiti için yapılan piyasa araştırması sonucu elde edilen satış bedelleri dikkate alınmıştır. Kullanılan bu yöntem sonucu **ticari ünitelerin (ticaret bloğu+sosyal tesis+kreşler) toplam satış bedeli 27.465.300,- TL olarak belirlenmiştir. Konut satış gelirleri de 541.046.183,-TL olarak belirlenmiştir. Bu halde toplam satış gelirleri 568.511.483,- TL. olarak hesaplanmıştır.** Bloklar bazında değerlendirme tablosu aşağıda olup, en altta da Total (icmal) tablosu verilmiştir;

İCMAL				
BLOK NO	BLOKTAKİ B.B. ADEDİ	B.B. Brüt Toplam Alanı (m ²)	B.B. Satılabilir Brüt Alanı (m ²)	Ekspertiz Blok Toplam Satış Değeri (TL)
A	61	7110.04	8449.27	31 797 454 ₺
B	61	7110.04	8449.27	31 654 159 ₺
C	61	7110.04	8449.27	32 137 555 ₺
D	61	7110.04	8449.27	32 261 730 ₺
E	61	7110.04	8449.27	31 490 070 ₺
F	61	7110.04	8449.27	30 818 479 ₺
G	61	7110.04	8449.27	32 386 407 ₺
H	61	7110.04	8449.27	31 166 549 ₺
I	61	7110.04	8449.27	32 070 351 ₺
J	61	7110.04	8449.27	32 744 046 ₺
K	61	7110.04	8449.27	32 447 578 ₺
L	61	7110.04	8449.27	31 770 769 ₺
M	61	7110.04	8449.27	30 853 827 ₺
N	61	7110.04	8449.27	31 123 727 ₺
O	61	7110.04	8449.27	32 693 857 ₺
R	61	7110.04	8449.27	31 587 192 ₺
S	61	7110.04	8449.27	32 042 433 ₺
Toplam Konut	137	120 870.68	143 637.59	541 046 183
Ticari	44	1815.59	2765.99	18 655 015
S.TESİS	1	525.41	525.41	2 889 755
KREŞ	3	837.35	943.17	5 920 530
Proje Toplamı		124 049.03	147 872.16	568 511 483

ARSA BİRİM DEĞER TAKDİRİ

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ İLE ARSA DEĞERİ TAKDİRİ	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	95.221,84 m ²
RUHSATA ESAS SATILABİLİR KONUT ALANI	143.637.59 m ²
RUHSATA ESAS SATILABİLİR TİCARİ + KREŞ + SOSYAL TESİS ALANI	4.234,57 m ²
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA KONUTLARIN TOPLAM DEĞERİ	541.046.183,- TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TİCARİ ÜNİTELERİN TOPLAM DEĞERİ	27.465.300,-TL
TOPLAM SATILBİLİR ALAN DEĞERİ	568.511.483,-TL
TOPLAM İNŞAAT ALANI	228.772,50 m ²
YAPI MALİYETİ	202.428.001,-TL
GELİŞTİRME MALİYETİ	40.485.600,-TL
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	242.913.601,-TL
ARSA DEĞERİ	325.597.882,-TL
ARSA BİRİM DEĞERİ	~3.419,36 TL/m²

5-4 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır "(UDS Madde 6.3).

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantığı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır (UDS Madde 6.4).

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- * Fiziksel olarak mümkün olma,
- * Yasal olarak izin verilebilir olma,
- * Finansal olarak yapılabilir olma,
- * Azami düzeyde verimli olma,

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan analizler sonucunda, projenin bulunduğu bölgenin gelişimi, çevresel etkiler, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "**Konut+Ticari**" fonksiyonlu olarak belirlenmiş olması ve plan fonksiyonu doğrultusunda geliştirilen proje göz önünde bulundurularak taşınmazın en etkin ve verimli kullanım analizine ilişkin tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

5-5 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değer tespiti arsa ve arsa üzerine inşa edilecek olan **1037 konut + 47 ticari ünitenin** (44 bb ticari blok+1 sosyal tesis+3 kreş) satışı sonrası elde edilecek değere göre proje değeri tespiti için yapılmış olup, henüz kat irtifakı kurulmadığı için bağımsız ve bölünmüş kısımlar söz konusu değildir.

5-6 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemiyle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranı

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi için (%50) ve Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi için (%50) şeklindedir.

5-7 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Arsa değer tespitinde emsal karşılaştırma ve gelir yöntemleri (Artık Yöntemi) kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde taşınmazın bulunduğu bölgede benzer büyüklükteki arazi arzındaki kısıtlılık, bu yöntem ile elde edilen değeri kısıtlarken, imar durumunun netleşmiş olmasından dolayı da arsa artık yöntemindeki varsayımlar daha olumlu olarak değerlendirmeye alınmıştır. Bu sebeple her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlere göre olumlu olumsuz özelliklerde belirtilen hususlar da dikkate alınarak nihai arsa değeri rapor tarihi itibarıyla **230.000.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER	185 685 000.00 ₺
GELİR YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER	325 597 882.00 ₺
NİHAİ DEĞER	230 000 000.00 ₺

5-8 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5-9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

8085 ada 36 parsel üzerinde bulunan;

- A Blok için 04.11.2015 tarih ve 1120598-13605,
- B Blok için 04.11.2015 tarih ve 1120606-13606,
- C Blok için 04.11.2015 tarih ve 110612-13607,
- D Blok için 04.11.2015 tarih ve 1120616-13608,
- E Blok için 04.11.2015 tarih ve 1120620-13609,
- F Blok için 04.11.2015 tarih ve 1120621-13610,
- G Blok için 04.11.2015 tarih ve 1120623-13611,
- H Blok için 04.11.2015 tarih ve 1120625-13612,
- I Blok için 06.11.2015 tarih ve 1121752-13716,
- J Blok için 04.11.2015 tarih ve 1120626-13613,
- K Blok için 04.11.2015 tarih ve 1120629-13614,
- L Blok için 04.11.2015 tarih ve 1120631-13615,
- M Blok için 06.11.2015 tarih ve 1121771-13719,
- N Blok için 04.11.2015 tarih ve 1120632-13616,
- Blok için 04.11.2015 tarih ve 1120633-13617,
- P Blok için 06.11.2015 tarih ve 1121717-13707,
- R Blok için 04.11.2015 tarih ve 1120636-13618,
- S Blok için 06.11.2015 tarih ve 1121733-13713,
- T Blok için 06.11.2015 tarih ve 1121740-13714,
- U Blok için 06.11.2015 tarih ve 1121765-13718,
- V Blok için 06.11.2015 tarih ve 1121748-13715,
- Ticari Blok için 06.11.2015 tarih ve 1121726-13711

no'lu yeni yapı ruhsatları ile

- A Blok 29.12.2016 tarih ve 1336699-14570,
- B Blok 29.12.2016 tarih ve 1336704-14572,
- C Blok 29.12.2016 tarih ve 1336705-14573,
- D Blok 29.12.2016 tarih ve 1336708-14574,
- E Blok 29.12.2016 tarih ve 1336709-14575,
- F Blok 29.12.2016 tarih ve 1336711-14576,
- G Blok 29.12.2016 tarih ve 1336714-14577,
- H Blok 29.12.2016 tarih ve 1336715-14578,
- I Blok 29.12.2016 tarih ve 1336717-14579,
- J Blok 29.12.2016 tarih ve 1336720-14580,
- K Blok 29.12.2016 tarih ve 1336721-14581,
- L Blok 29.12.2016 tarih ve 1336722-14582,
- M Blok 29.12.2016 tarih ve 1336727-14584,
- N Blok 29.12.2016 tarih ve 1336729-14585,
- O Blok 29.12.2016 tarih ve 1336732-14586,
- P Blok 29.12.2016 tarih ve 1336737-14588,
- R Blok 29.12.2016 tarih ve 1336740-14589,

- S Blok 29.12.2016 tarih ve 1336745-14590,
- T Blok 29.12.2016 tarih ve 1336750-14593,
- U Blok 29.12.2016 tarih ve 1336747-14591,
- V Blok 29.12.2016 tarih ve 1336748-14592,
- Ticari Blok 29.12.2016 tarih ve 1336702-14571 no'lu tadilat ruhsatları

ve

- 17.08.2015 tarihli onaylı mimari projeleri yanında,
- M blok için 29.12.2016 tarih ve 1336727-14584,
- T blok için 29.12.2016 tarih ve 1336750-14593,
- Ticari blok için 29.12.2016 tarih ve 1336702-14571,

YR onaylı ve kat ilavesi içeren tadilat mimari projeleri incelenmiştir. Belirtilen tadilat ruhsatları da dahil olmak üzere tüm bloklarda şantiye şefi değişikliği yapılmıştır. Yapılan incelemeler sonucunda inşaat için gerekli tüm izinlerin alınmış olduğu görülmüştür.

5-10 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca imar durumu bakımından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" olarak bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu nedenle de gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır. Taşınmazın devir ve temlik ile ilgili herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

5-11 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler aşağıdadır;

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)
2015-ÖZEL-155	09.11.2015	213.045.918,-
2016-VGYO-012	29.12.2016	498.390.000,-
2016-HALGGYO-013	29.12.2016	498.390.000,-

5-12 Nihai Değerleme

Rapor içerisinde tapu, adres ve diğer detay bilgileri verilen İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi, Samandıra Mahallesi, 8085 ada, 36 parsel üzerinde geliştirilen ve onaylanan **1037 adet konut ve 47 adet ticari nitelikli ünite** (44 bb ticari blok+1 sosyal tesis+3 kreş) ihtiva eden



projenin mevcut ve tamamlanması durumundaki değerlerine ve arsa değerine yönelik çalışmalar yapılmıştır.

Parselin konum ve çevre özellikleri, yüz ölçümü, imar durumu, tarafımıza ibraz edilen proje bilgileri, bölgedeki benzer özelliklerdeki konut ve işyeri satış bedelleri, alınan beyanlar ve günümüz piyasa koşulları göz önünde bulundurularak **Arsa Pazar Değeri** KDV Hariç;
230.000.000,-TL (İKİYÜZOTUZMİLYONTÜRKLİRASI) kıymet tahmin ve takdir edilmiştir.

8085 ADA, 36 PARSEL	KDV HARİÇ PAZAR DEĞERİ (TL)	KDV DAHİL PAZAR DEĞERİ (TL)
ARSA DEĞERİ	230.000.000	271.400.000

Projenin tamamlanması durumunda bugünkü toplam Pazar değeri KDV Hariç;
~568.511.000,-TL (BEŞYÜZALTMİŞSEKİZMİLYONBEŞYÜZONBİRBİNTÜRKLİRASI) olarak takdir edilmiştir.

8085 ADA, 36 PARSEL	KDV HARİÇ PAZAR DEĞERİ (TL)
1037 Adet Konut	541.046.183,-TL
44 Adet Ticari	18.655.015,-TL
3 Adet Kreş	5.920.530,-TL
1 Adet Sosyal Tesis	2.889.755,-TL
TAMAMLANMIŞ PROJE TOPLAM DEĞERİ	~ 568.511.000,-TL

Buna göre; HALK GYO A.Ş.'nin payı arsa için KDV hariç **115.000.000,- TL**, projenin bitmiş haldeki ederine göre ise **284.255.500,- TL'dir**.

Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri : 202.430.938,-TL

TAŞINMAZIN TÜRÜ	ALANI (m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	ESAS DEĞERİ (TL)
KONUTLAR	223.164,39	882,00	196.830.992
U ve V BLOK	385,12	694,00	267.273
TİCARİ BLOK	5.222,99	1.021,00	5.332.673
TOPLAM SİGORTA DEĞERİ			202.430.938

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;
Alış; 1 USD: 3,8223 TL 1 EURO: 4,5382 TL Satış; 1 USD: 3,8292 TL 1 EURO: 4,5463 TL

İşbu **2017-HALGGYO-028R** no.lu rapor, **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 21.12.2017
(Ekspertiz tarihi: 14.12.2017)

Saygılarımızla,

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
ALİ YUMUŞAK	H. REHA ÇOBANOĞLU	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402973)	Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400364)	Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		

BÖLÜM 6 - EKLER

6-1 Uydu Fotoğrafı



6-2 Fotoğraflar





6-2 Belgeler

**T.C.**
SANCAKTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 80059122- 1488943-10300-106323 3.0 -10- 2017
Konu : İmar durumu hk. ... /10/2017

Sayın, Burhanettin TANDOĞAN

Demirci İş Merkezi B Blok Kat:7-8 No:708-808
Selçuklu/KONYA

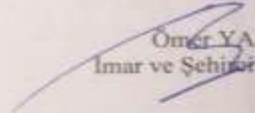
İlgi: 26.10.2017 tarih ve 1487801-7804 sayılı dilekçeniz

İlgi dilekçe ile İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi, Veysel Karani Mahallesi 8085 ada 36 parsel sayılı taşınmazın yazılı imar durumu talep edilmiştir.

Bu kapsamda; İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi, Veysel Karani Mahallesi 8085 ada 36 parsel sayılı taşınmaz; 15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe uygulama imar planında, TAKS:0.40, KAKS:1.00, 4 Kat Konut Alanı olarak planlanmış alanda kalmakta olup, kısmen Enerji Nakil Hattı altında kalmaktadır.

Taşınmaza ait imar plan örneği yazımız ek 'inde sunulmuştur.

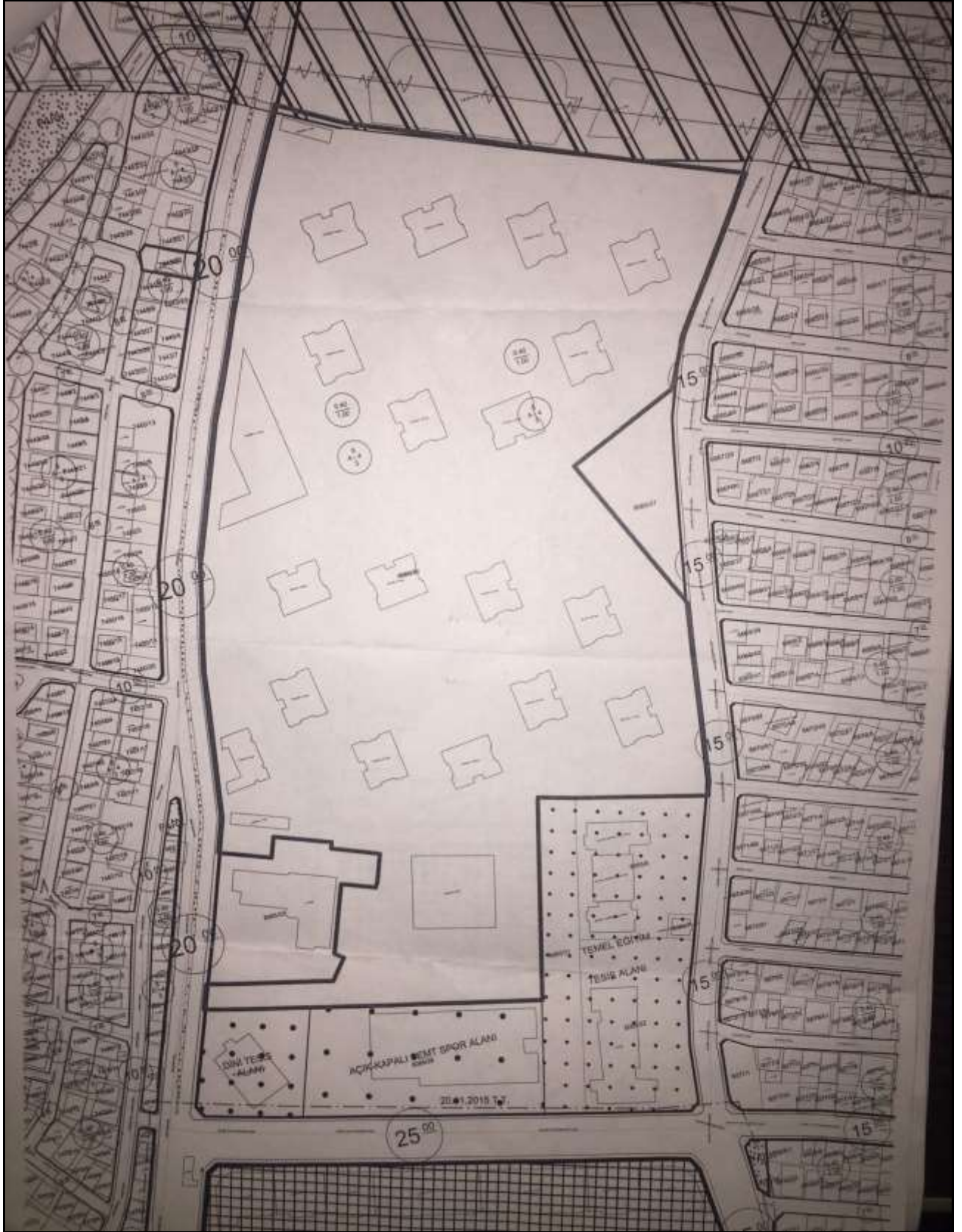
Bilgilerinize rica ederim.


Ömer YAZICI
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek: İmar plan örneği

Adres: A.Gazi Mah. Enderun Cad. No:234785 Sancaktepe / İSTANBUL
Tel:(0216 622 33 33 Fax: (0216) 620 93 37







[illegible]

sop: 310.01

140994906

YAPI RUHSATI

1. Sahibi: Vahit Karaman - SANCARTEPE BELEDİYESİ		4. Harita ve inşaat ruhsatı		5. Durum: onay tarih: 04/11/2015		6. Durum: no: 1120612-1362		7. Başvuru tarihi: 15.02.2016		8. Başvuru tarihi: 23.07.2015		9. Başvuru tarihi: 15.02.2016		10. Başvuru tarihi: 15.02.2016	
2. Durum: onay tarihi: 04/11/2015		3. Durum: no: 1120612-1362		11. Başvuru tarihi: 15.02.2016		12. Başvuru tarihi: 15.02.2016		13. Başvuru tarihi: 15.02.2016		14. Başvuru tarihi: 15.02.2016		15. Başvuru tarihi: 15.02.2016		16. Başvuru tarihi: 15.02.2016	
3. Durum: onay tarihi: 04/11/2015		4. Durum: no: 1120612-1362		17. Başvuru tarihi: 15.02.2016		18. Başvuru tarihi: 15.02.2016		19. Başvuru tarihi: 15.02.2016		20. Başvuru tarihi: 15.02.2016		21. Başvuru tarihi: 15.02.2016		22. Başvuru tarihi: 15.02.2016	
5. Durum: onay tarihi: 04/11/2015		6. Durum: no: 1120612-1362		23. Başvuru tarihi: 15.02.2016		24. Başvuru tarihi: 15.02.2016		25. Başvuru tarihi: 15.02.2016		26. Başvuru tarihi: 15.02.2016		27. Başvuru tarihi: 15.02.2016		28. Başvuru tarihi: 15.02.2016	

Yapı Sahibinin		Yapı Mühendisinin		Şantiye Şefinin	
29. Adı: Vahit Karaman, TC kimlik no: 1120612-1362, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE KURUŞU, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1120612-1362		30. Adı: M. K. Karaman, TC kimlik no: 1120612-1362, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE KURUŞU, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1120612-1362		31. Adı: M. K. Karaman, TC kimlik no: 1120612-1362, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE KURUŞU, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1120612-1362	
32. Adı: M. K. Karaman, TC kimlik no: 1120612-1362, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE KURUŞU, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1120612-1362		33. Adı: M. K. Karaman, TC kimlik no: 1120612-1362, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE KURUŞU, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1120612-1362		34. Adı: M. K. Karaman, TC kimlik no: 1120612-1362, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE KURUŞU, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1120612-1362	
35. Adı: M. K. Karaman, TC kimlik no: 1120612-1362, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE KURUŞU, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1120612-1362		36. Adı: M. K. Karaman, TC kimlik no: 1120612-1362, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE KURUŞU, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1120612-1362		37. Adı: M. K. Karaman, TC kimlik no: 1120612-1362, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE KURUŞU, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1120612-1362	

Form Düzenlenen Kısımla ilgili Özellikler		Yapı ile ilgili Özellikler	
38. Adı: M. K. Karaman, TC kimlik no: 1120612-1362, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE KURUŞU, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1120612-1362		39. Adı: M. K. Karaman, TC kimlik no: 1120612-1362, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE KURUŞU, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1120612-1362	
40. Adı: M. K. Karaman, TC kimlik no: 1120612-1362, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE KURUŞU, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1120612-1362		41. Adı: M. K. Karaman, TC kimlik no: 1120612-1362, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE KURUŞU, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1120612-1362	

Yapının Teknik Özellikleri		Yapının Teknik Özellikleri	
42. Adı: M. K. Karaman, TC kimlik no: 1120612-1362, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE KURUŞU, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1120612-1362		43. Adı: M. K. Karaman, TC kimlik no: 1120612-1362, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE KURUŞU, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1120612-1362	
44. Adı: M. K. Karaman, TC kimlik no: 1120612-1362, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE KURUŞU, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1120612-1362		45. Adı: M. K. Karaman, TC kimlik no: 1120612-1362, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE KURUŞU, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1120612-1362	

Yapı Projeleri		Yapı Projeleri	
46. Adı: M. K. Karaman, TC kimlik no: 1120612-1362, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE KURUŞU, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1120612-1362		47. Adı: M. K. Karaman, TC kimlik no: 1120612-1362, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE KURUŞU, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1120612-1362	
48. Adı: M. K. Karaman, TC kimlik no: 1120612-1362, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE KURUŞU, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1120612-1362		49. Adı: M. K. Karaman, TC kimlik no: 1120612-1362, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE KURUŞU, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1120612-1362	



Mr. A.
Mr. B.
Mr. C.
Mr. D.
Mr. E.

- 57 -

04/11/2020

2. force,

[illegible]

14. June
My dear
Mama
Daddy
Lulu

- 61 -

- 62 -

- 63 -

M. M.

Martha Smith

Dorothy

Sullivan

SAP: 210.01

12083967

YAPI RUHSATI

1. Ruhsatlı Yerin Konumu: SANCaktepe BULGUVESİ		8. Ruhsatın veriliş amacı:		9. Ruhsatın onay tarihi:		10. Ruhsatın no:		11. İlk inşaat tarihi:		12. İlk ruhsat no:	
2. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL		10. Ruhsatın veriliş amacı:		13. İlk inşaat onay tarihi:		14. İlk inşaat onay tarihi:		15. İlk inşaat onay tarihi:		16. İlk inşaat onay tarihi:	
3. Ruhsatın veriliş yeri: SANCaktepe BULGUVESİ		11. Ruhsatın veriliş amacı:		17. İlk inşaat onay tarihi:		18. İlk inşaat onay tarihi:		19. İlk inşaat onay tarihi:		20. İlk inşaat onay tarihi:	
4. Ruhsatın veriliş yeri: VEYSEL KARADİ		12. Ruhsatın veriliş amacı:		21. İlk inşaat onay tarihi:		22. İlk inşaat onay tarihi:		23. İlk inşaat onay tarihi:		24. İlk inşaat onay tarihi:	
5. Ruhsatın veriliş yeri: KARUŞ CAD.		13. Ruhsatın veriliş amacı:		25. İlk inşaat onay tarihi:		26. İlk inşaat onay tarihi:		27. İlk inşaat onay tarihi:		28. İlk inşaat onay tarihi:	
6. Ruhsatın veriliş yeri: DEĞİRMEN CAD.		14. Ruhsatın veriliş amacı:		29. İlk inşaat onay tarihi:		30. İlk inşaat onay tarihi:		31. İlk inşaat onay tarihi:		32. İlk inşaat onay tarihi:	
7. Ruhsatın veriliş yeri: DEĞİRMEN CAD.		15. Ruhsatın veriliş amacı:		33. İlk inşaat onay tarihi:		34. İlk inşaat onay tarihi:		35. İlk inşaat onay tarihi:		36. İlk inşaat onay tarihi:	
8. Ruhsatın veriliş yeri: DEĞİRMEN CAD.		16. Ruhsatın veriliş amacı:		37. İlk inşaat onay tarihi:		38. İlk inşaat onay tarihi:		39. İlk inşaat onay tarihi:		40. İlk inşaat onay tarihi:	
9. Ruhsatın veriliş yeri: DEĞİRMEN CAD.		17. Ruhsatın veriliş amacı:		41. İlk inşaat onay tarihi:		42. İlk inşaat onay tarihi:		43. İlk inşaat onay tarihi:		44. İlk inşaat onay tarihi:	
10. Ruhsatın veriliş yeri: DEĞİRMEN CAD.		18. Ruhsatın veriliş amacı:		45. İlk inşaat onay tarihi:		46. İlk inşaat onay tarihi:		47. İlk inşaat onay tarihi:		48. İlk inşaat onay tarihi:	
11. Ruhsatın veriliş yeri: DEĞİRMEN CAD.		19. Ruhsatın veriliş amacı:		49. İlk inşaat onay tarihi:		50. İlk inşaat onay tarihi:		51. İlk inşaat onay tarihi:		52. İlk inşaat onay tarihi:	
12. Ruhsatın veriliş yeri: DEĞİRMEN CAD.		20. Ruhsatın veriliş amacı:		53. İlk inşaat onay tarihi:		54. İlk inşaat onay tarihi:		55. İlk inşaat onay tarihi:		56. İlk inşaat onay tarihi:	
13. Ruhsatın veriliş yeri: DEĞİRMEN CAD.		21. Ruhsatın veriliş amacı:		57. İlk inşaat onay tarihi:		58. İlk inşaat onay tarihi:		59. İlk inşaat onay tarihi:		60. İlk inşaat onay tarihi:	
14. Ruhsatın veriliş yeri: DEĞİRMEN CAD.		22. Ruhsatın veriliş amacı:		61. İlk inşaat onay tarihi:		62. İlk inşaat onay tarihi:		63. İlk inşaat onay tarihi:		64. İlk inşaat onay tarihi:	
15. Ruhsatın veriliş yeri: DEĞİRMEN CAD.		23. Ruhsatın veriliş amacı:		65. İlk inşaat onay tarihi:		66. İlk inşaat onay tarihi:		67. İlk inşaat onay tarihi:		68. İlk inşaat onay tarihi:	
16. Ruhsatın veriliş yeri: DEĞİRMEN CAD.		24. Ruhsatın veriliş amacı:		69. İlk inşaat onay tarihi:		70. İlk inşaat onay tarihi:		71. İlk inşaat onay tarihi:		72. İlk inşaat onay tarihi:	
17. Ruhsatın veriliş yeri: DEĞİRMEN CAD.		25. Ruhsatın veriliş amacı:		73. İlk inşaat onay tarihi:		74. İlk inşaat onay tarihi:		75. İlk inşaat onay tarihi:		76. İlk inşaat onay tarihi:	
18. Ruhsatın veriliş yeri: DEĞİRMEN CAD.		26. Ruhsatın veriliş amacı:		77. İlk inşaat onay tarihi:		78. İlk inşaat onay tarihi:		79. İlk inşaat onay tarihi:		80. İlk inşaat onay tarihi:	
19. Ruhsatın veriliş yeri: DEĞİRMEN CAD.		27. Ruhsatın veriliş amacı:		81. İlk inşaat onay tarihi:		82. İlk inşaat onay tarihi:		83. İlk inşaat onay tarihi:		84. İlk inşaat onay tarihi:	
20. Ruhsatın veriliş yeri: DEĞİRMEN CAD.		28. Ruhsatın veriliş amacı:		85. İlk inşaat onay tarihi:		86. İlk inşaat onay tarihi:		87. İlk inşaat onay tarihi:		88. İlk inşaat onay tarihi:	
21. Ruhsatın veriliş yeri: DEĞİRMEN CAD.		29. Ruhsatın veriliş amacı:		89. İlk inşaat onay tarihi:		90. İlk inşaat onay tarihi:		91. İlk inşaat onay tarihi:		92. İlk inşaat onay tarihi:	
22. Ruhsatın veriliş yeri: DEĞİRMEN CAD.		30. Ruhsatın veriliş amacı:		93. İlk inşaat onay tarihi:		94. İlk inşaat onay tarihi:		95. İlk inşaat onay tarihi:		96. İlk inşaat onay tarihi:	
23. Ruhsatın veriliş yeri: DEĞİRMEN CAD.		31. Ruhsatın veriliş amacı:		97. İlk inşaat onay tarihi:		98. İlk inşaat onay tarihi:		99. İlk inşaat onay tarihi:		100. İlk inşaat onay tarihi:	

Yapı Sahibinin

27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: **MURAT UĞAR, VAKİF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE HALK GAYRİ MENKUL DEĞERLEME A.Ş. 1170005988**

28. Doğum tarihi, yer: **1970/01/01, İSTANBUL**

Yapı Mütahhidi

32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: **İNŞAAT HİZMETLERİ MÜHÜRLEME VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. 25030447502**

33. Doğum tarihi, yer: **1970/01/01, İSTANBUL**

Şantiye Şefinin

42. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: **HARUN ÇEBİ, İNŞAAT**

43. Doğum tarihi, yer: **1970/01/01, İSTANBUL**

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

50. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

51. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

Yapı ile İlgili Özellikler

52. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

53. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

Yapının Teknik Özellikleri

54. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

55. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

Yapı Projeleri

56. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

57. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

58. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

59. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

60. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

61. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

62. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

63. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

64. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

65. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

66. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

67. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

68. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

69. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

70. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

71. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

72. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

73. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

74. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

75. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

76. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

77. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

78. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

79. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

80. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

81. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

82. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

83. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

84. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

85. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

86. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

87. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

88. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

89. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

90. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

91. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

92. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

93. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

94. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

95. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

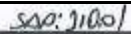
96. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

97. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

98. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

99. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**

100. Kısımla amaçlanan yapı: **1110 - Mükemmel**



my friend

YAPI RUHSATI										128029121				
1. Ruhsat Verme Kurumu: SANCATEPE BELEDİYESİ					8. Ruhsatın veriliş amacı		9. Ruhsatın onay tarihi		10. Ruhsat no		11. İlk ruhsat tarihi		12. İlk ruhsat no	
2. Ruhsat verilecek yapının adresi					☐ 1. Yeni yapı ☐ 2. Yeniden ☐ 3. Yeniden ☐ 4. Ek bina ☐ 5. Kısıtlanma ☐ 6. Eski bina ☐ 7. Değişik ☒ 8. Tazminat ☐ 9. Diğer		29/12/2021		133699-14530		04.11.2015		1120595-10695	
İL: İSTANBUL İlçe: SANCATEPE							13. İlk plan onay tarihi		14. İlk duruma tarihi		15. İlk duruma no		16. Zemin arazi onay tarihi	
Büyük: Kız: Mahalle: VEYSEL KARAHAN Mahalle tanımlı kodu: 14							15.02.2010		11.11.2019		133073-12113			
Beldesi: SANCATEPE BELEDİYESİ							17. Parçaların plan onay tarihi		18. Parçaların kullanma amacı		19. Parçaların alanı(m ²)		20. Parçaların alanı(m ²)	
Mimarlık: VEYSEL KARAHAN Mimarlık firması: KANUNİ CAD.							20. Tapu kütüğü belgesi varken durum		21. Tapu kütüğü belgesi tarihi		22. Tapu kütüğü belgesi no		23. Tapu kütüğü belgesi no	
Cadastral/İmarat kodu: 2 Olgunluk no: 38							SANCATEPE TAPU SİCİL NO: 00000000000000000000		15.07.2015		16247			
Site adı: Mimarlık: 29/12/2021							24. ÇED raporuna onay tarihi		25. Mülkiyetin devri tarihi		26. Mülkiyetin devri tarihi		27. Mülkiyetin devri tarihi	
3. Plan No: 4. Alan No: 5. Parçanın No: 6. Blok No: 7. Başlangıç bölüm no:							28. ÇED raporuna onay tarihi		29. Mülkiyetin devri tarihi		30. Mülkiyetin devri tarihi		31. Mülkiyetin devri tarihi	
022480101-20 8045 38 A. BLOK														
Yapı Sahibinin					Yapı Mütahhhidinin					Şantiye Şefinin				
32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no					33. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no					34. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no				
MURAT YILMAZ, YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE HALUK GAYRİ YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 11740645988					MADAT HALDIZ HALDIZ İNŞAAT OTOMATİK VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 2067947302					MEHMET TAŞ, İNŞAAT				
35. Oda sicil no					36. Oda sicil no					37. Oda sicil no				
738973033					439062104					439062104				
38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı					39. Bağlı olduğu vergi dairesi adı					40. Bağlı olduğu vergi dairesi adı				
TECEK					TECEK					TECEK				
39. Adres					40. Adres					41. Adres				
TATILSU MAH. BÜYÜKÖZÜMLÜK SK. NO: 110 KAPANI NO: 2 ÇARŞIYI / İSTANBUL					YAZLIK YENİ MAH. ÇARŞIYI SK. NO: 110 KAPANI NO: 1 ÇARŞIYI / İSTANBUL					VEYSEL KARAHAN MAH. ÇARŞIYI SK. NO: 110 KAPANI NO: 1 ÇARŞIYI / İSTANBUL				
31. İmza					32. İmza					33. İmza				
[İmza]					[İmza]					[İmza]				
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler					Yapı ile İlgili Özellikler					Yapı ile İlgili Özellikler				
51. Başlangıç bölüm no					52. Başlangıç bölüm no					53. Başlangıç bölüm no				
3945.22					3945.22					3945.22				
54. Başlangıç bölüm no					55. Başlangıç bölüm no					56. Başlangıç bölüm no				
550.0					550.0					550.0				
57. Başlangıç bölüm no					58. Başlangıç bölüm no					59. Başlangıç bölüm no				
550.0					550.0					550.0				
60. Başlangıç bölüm no					61. Başlangıç bölüm no					62. Başlangıç bölüm no				
550.0					550.0					550.0				
63. Başlangıç bölüm no					64. Başlangıç bölüm no					65. Başlangıç bölüm no				
550.0					550.0					550.0				
66. Başlangıç bölüm no					67. Başlangıç bölüm no					68. Başlangıç bölüm no				
550.0					550.0					550.0				
69. Başlangıç bölüm no					70. Başlangıç bölüm no					71. Başlangıç bölüm no				
550.0					550.0					550.0				
72. Başlangıç bölüm no					73. Başlangıç bölüm no					74. Başlangıç bölüm no				
550.0					550.0					550.0				
75. Başlangıç bölüm no					76. Başlangıç bölüm no					77. Başlangıç bölüm no				
550.0					550.0					550.0				
78. Başlangıç bölüm no					79. Başlangıç bölüm no					80. Başlangıç bölüm no				
550.0					550.0					550.0				
81. Başlangıç bölüm no					82. Başlangıç bölüm no					83. Başlangıç bölüm no				
550.0					550.0					550.0				
84. Başlangıç bölüm no					85. Başlangıç bölüm no					86. Başlangıç bölüm no				
550.0					550.0					550.0				
87. Başlangıç bölüm no					88. Başlangıç bölüm no					89. Başlangıç bölüm no				
550.0					550.0					550.0				
90. Başlangıç bölüm no					91. Başlangıç bölüm no					92. Başlangıç bölüm no				
550.0					550.0					550.0				
93. Başlangıç bölüm no					94. Başlangıç bölüm no					95. Başlangıç bölüm no				
550.0					550.0					550.0				
96. Başlangıç bölüm no					97. Başlangı									

YAPI RUHSATI										138295787
1. Ruhsatın Verilen Kurumu : SANCATEPE BELEDİYESİ					2. Ruhsatın verildiği yerleşim adresi : İSTANBUL		3. Ruhsatın verildiği tarih : 29/12/2016		4. Ruhsatın verildiği saat : 13:43:15	
5. Ruhsatın verildiği alan : 1. Yeni yapı 2. Yeniden 3. Eski bina 4. Eski bina 5. Kat ilavesi 6. İskele 7. Çeyrek 8. Tadilat 9. Diğer					10. Restorasyon 11. Çöplükler 12. Kaldırım değiştirme 13. Fosforik 14. Mekanik tesisat 15. Elektrik tesisat 16. Tesisat tesisat 17. Çeyrek tesisat 18. Diğer tesisat 19. Diğer tesisat 20. Diğer tesisat		11. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		12. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²	
6. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²					7. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		8. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		9. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²	
13. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²					14. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		15. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		16. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²	
17. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²					18. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		19. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		20. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²	
21. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²					22. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		23. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		24. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²	
25. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²					26. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		27. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		28. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²	
29. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²					30. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		31. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		32. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²	
33. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²					34. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		35. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		36. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²	
37. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²					38. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		39. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		40. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²	
41. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²					42. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		43. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		44. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²	
45. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²					46. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		47. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		48. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²	
49. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²					50. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		51. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		52. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²	
53. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²					54. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		55. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		56. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²	
57. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²					58. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		59. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		60. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²	
61. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²					62. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		63. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		64. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²	
65. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²					66. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		67. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		68. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²	
69. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²					70. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		71. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		72. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²	
73. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²					74. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		75. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		76. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²	
77. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²					78. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		79. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		80. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²	
81. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²					82. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		83. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		84. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²	
85. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²					86. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		87. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		88. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²	
89. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²					90. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		91. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		92. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²	
93. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²					94. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		95. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		96. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²	
97. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²					98. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		99. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²		100. Ruhsatın verildiği alan : 13.364 m ²	

[illegible]

YAPI RUHSATI												102912905			
1 Ruhsat Nömen Kurum : SANCaktepe Belediyesi				8 Harikaat verildi tarihi : ☐ 1.Yeni yapı ☐ 10.Restorasyon ☐ 2.Yeniden ☐ 11.Güçlendirme ☐ 3.Yeniden ☐ 12.Kullanım değişikliği ☐ 4.Ek kat ☐ 13.Pasajlar ☐ 5.Kat katman ☐ 14.Merkezi tesisat ☐ 6.Kat ☐ 15.Katlıklar testleri ☐ 7.Çatı ☐ 16.Yeni yapı ☐ 8.Çatı ☐ 17.Yeni yapı ☐ 9.Çatı ☐ 18.Çatı duvarı				9 Ruhsatın yapı tarihi : 29/12/2016		10 Ruhsat no : 1336721-14581		11 Ruhsat tarihi : 04.11.2015		12 Ruhsat no : 1120620-13634	
2 Ruhsat verilen yapının adresi : İl : İSTANBUL İlçe : SANCaktepe Bulvarı : KAY : Belediye : SANCaktepe Belediyesi Mahalle : VEYSEL KARAHİ Meydan/Julius/Çarşı/Çokluk/İsmi adı : SARUM CAD. Çokluk/İsmi adı : 2. Dış kapı no : 3K Site adı : Kısık adı :				13 İmar planı yapı tarihi : 15.02.2003				14 İmar durumu tarihi : 11.11.2019		15 İmar durumu no : 1300071-12113		16 Zemin etekle yapı tarihi : 18.04.2015			
3 Plan no : 025A25C10-2K/20				4 Adı no : 8085				5 Plan no : 30				6 Blok no : K.BLOK			
7 Değişim bölüm no :				8 Değişim bölüm no :				9 Değişim bölüm no :				10 Değişim bölüm no :			
17 Adı : SANCaktepe Belediyesi				18 Adı : SANCaktepe Belediyesi				19 Adı : SANCaktepe Belediyesi				20 Adı : SANCaktepe Belediyesi			
21 Adı : SANCaktepe Belediyesi				22 Adı : SANCaktepe Belediyesi				23 Adı : SANCaktepe Belediyesi				24 Adı : SANCaktepe Belediyesi			
25 Adı : SANCaktepe Belediyesi				26 Adı : SANCaktepe Belediyesi				27 Adı : SANCaktepe Belediyesi				28 Adı : SANCaktepe Belediyesi			
29 Adı : SANCaktepe Belediyesi				30 Adı : SANCaktepe Belediyesi				31 Adı : SANCaktepe Belediyesi				32 Adı : SANCaktepe Belediyesi			
33 Adı : SANCaktepe Belediyesi				34 Adı : SANCaktepe Belediyesi				35 Adı : SANCaktepe Belediyesi				36 Adı : SANCaktepe Belediyesi			
37 Adı : SANCaktepe Belediyesi				38 Adı : SANCaktepe Belediyesi				39 Adı : SANCaktepe Belediyesi				40 Adı : SANCaktepe Belediyesi			
41 Adı : SANCaktepe Belediyesi				42 Adı : SANCaktepe Belediyesi				43 Adı : SANCaktepe Belediyesi				44 Adı : SANCaktepe Belediyesi			
45 Adı : SANCaktepe Belediyesi				46 Adı : SANCaktepe Belediyesi				47 Adı : SANCaktepe Belediyesi				48 Adı : SANCaktepe Belediyesi			
49 Adı : SANCaktepe Belediyesi				50 Adı : SANCaktepe Belediyesi				51 Adı : SANCaktepe Belediyesi				52 Adı : SANCaktepe Belediyesi			
53 Adı : SANCaktepe Belediyesi				54 Adı : SANCaktepe Belediyesi				55 Adı : SANCaktepe Belediyesi				56 Adı : SANCaktepe Belediyesi			
57 Adı : SANCaktepe Belediyesi				58 Adı : SANCaktepe Belediyesi				59 Adı : SANCaktepe Belediyesi				60 Adı : SANCaktepe Belediyesi			
61 Adı : SANCaktepe Belediyesi				62 Adı : SANCaktepe Belediyesi				63 Adı : SANCaktepe Belediyesi				64 Adı : SANCaktepe Belediyesi			
65 Adı : SANCaktepe Belediyesi				66 Adı : SANCaktepe Belediyesi				67 Adı : SANCaktepe Belediyesi				68 Adı : SANCaktepe Belediyesi			
69 Adı : SANCaktepe Belediyesi				70 Adı : SANCaktepe Belediyesi				71 Adı : SANCaktepe Belediyesi				72 Adı : SANCaktepe Belediyesi			
73 Adı : SANCaktepe Belediyesi				74 Adı : SANCaktepe Belediyesi				75 Adı : SANCaktepe Belediyesi				76 Adı : SANCaktepe Belediyesi			
77 Adı : SANCaktepe Belediyesi				78 Adı : SANCaktepe Belediyesi				79 Adı : SANCaktepe Belediyesi				80 Adı : SANCaktepe Belediyesi			
81 Adı : SANCaktepe Belediyesi				82 Adı : SANCaktepe Belediyesi				83 Adı : SANCaktepe Belediyesi				84 Adı : SANCaktepe Belediyesi			
85 Adı : SANCaktepe Belediyesi				86 Adı : SANCaktepe Belediyesi				87 Adı : SANCaktepe Belediyesi				88 Adı : SANCaktepe Belediyesi			
89 Adı : SANCaktepe Belediyesi				90 Adı : SANCaktepe Belediyesi				91 Adı : SANCaktepe Belediyesi				92 Adı : SANCaktepe Belediyesi			
93 Adı : SANCaktepe Belediyesi				94 Adı : SANCaktepe Belediyesi				95 Adı : SANCaktepe Belediyesi				96 Adı : SANCaktepe Belediyesi			
97 Adı : SANCaktepe Belediyesi				98 Adı : SANCaktepe Belediyesi				99 Adı : SANCaktepe Belediyesi				100 Adı : SANCaktepe Belediyesi			

YAPI RUHSATI										147496410
1. Ruhsatı Veren Kurum: SANCATEPE BELEDİYESİ					8. Ruhsatın veriliş amacı		9. Ruhsatın yapı tarihi		10. Ruhsat no	
2. Ruhsat veriliş yeri adresi					☐ 1. Yeni yapı ☐ 15. Restorasyon ☐ 2. Yenileme ☐ 16. Gölgedirime ☐ 3. Yeniden ☐ 17. Akutör değişikliği ☐ 4. Ek bina ☐ 18. Fesvahiye ☒ 5. Kat katman ☐ 19. Mülkiyet devri ☐ 6. İnceleme ☐ 20. Etilerlik devri ☐ 7. Geçerli ☐ 21. İnceleme devri ☐ 8. Tadilat ☐ 22. İnceleme devri ☐ 9. Değişiklik ☐ 23. Değişiklik		29/12/2016		131627-14584	
İl: İSTANBUL İlçe: SANCATEPE					11. Ruhsat tarihi		12. Ruhsat no		13. Ruhsat tarihi	
Bölge: SANCATEPE BELEDİYESİ					14. Ruhsat tarihi		15. Ruhsat tarihi		16. Ruhsat tarihi	
Mevki: VEYSEL KARAAĞA					17. Ruhsat tarihi		18. Ruhsat tarihi		19. Ruhsat tarihi	
Mevki: KARLILAR CAD. 14					20. Ruhsat tarihi		21. Ruhsat tarihi		22. Ruhsat tarihi	
Mevki: KARLILAR CAD. 14					23. Ruhsat tarihi		24. Ruhsat tarihi		25. Ruhsat tarihi	
Mevki: KARLILAR CAD. 14					26. Ruhsat tarihi		27. Ruhsat tarihi		28. Ruhsat tarihi	
Mevki: KARLILAR CAD. 14					29. Ruhsat tarihi		30. Ruhsat tarihi		31. Ruhsat tarihi	
Mevki: KARLILAR CAD. 14					32. Ruhsat tarihi		33. Ruhsat tarihi		34. Ruhsat tarihi	
Mevki: KARLILAR CAD. 14					35. Ruhsat tarihi		36. Ruhsat tarihi		37. Ruhsat tarihi	
Mevki: KARLILAR CAD. 14					38. Ruhsat tarihi		39. Ruhsat tarihi		40. Ruhsat tarihi	
Mevki: KARLILAR CAD. 14					41. Ruhsat tarihi		42. Ruhsat tarihi		43. Ruhsat tarihi	
Mevki: KARLILAR CAD. 14					44. Ruhsat tarihi		45. Ruhsat tarihi		46. Ruhsat tarihi	
Mevki: KARLILAR CAD. 14					47. Ruhsat tarihi		48. Ruhsat tarihi		49. Ruhsat tarihi	
Mevki: KARLILAR CAD. 14					50. Ruhsat tarihi		51. Ruhsat tarihi		52. Ruhsat tarihi	
Mevki: KARLILAR CAD. 14					53. Ruhsat tarihi		54. Ruhsat tarihi		55. Ruhsat tarihi	
Mevki: KARLILAR CAD. 14					56. Ruhsat tarihi		57. Ruhsat tarihi		58. Ruhsat tarihi	
Mevki: KARLILAR CAD. 14					59. Ruhsat tarihi		60. Ruhsat tarihi		61. Ruhsat tarihi	
Mevki: KARLILAR CAD. 14					62. Ruhsat tarihi		63. Ruhsat tarihi		64. Ruhsat tarihi	
Mevki: KARLILAR CAD. 14					65. Ruhsat tarihi		66. Ruhsat tarihi		67. Ruhsat tarihi	
Mevki: KARLILAR CAD. 14					68. Ruhsat tarihi		69. Ruhsat tarihi		70. Ruhsat tarihi	
Mevki: KARLILAR CAD. 14					71. Ruhsat tarihi		72. Ruhsat tarihi		73. Ruhsat tarihi	
Mevki: KARLILAR CAD. 14					74. Ruhsat tarihi		75. Ruhsat tarihi		76. Ruhsat tarihi	
Mevki: KARLILAR CAD. 14					77. Ruhsat tarihi		78. Ruhsat tarihi		79. Ruhsat tarihi	
Mevki: KARLILAR CAD. 14					80. Ruhsat tarihi		81. Ruhsat tarihi		82. Ruhsat tarihi	
Mevki: KARLILAR CAD. 14					83. Ruhsat tarihi		84. Ruhsat tarihi		85. Ruhsat tarihi	
Mevki: KARLILAR CAD. 14					86. Ruhsat tarihi		87. Ruhsat tarihi		88. Ruhsat tarihi	
Mevki: KARLILAR CAD. 14					89. Ruhsat tarihi		90. Ruhsat tarihi		91. Ruhsat tarihi	
Mevki: KARLILAR CAD. 14					92. Ruhsat tarihi		93. Ruhsat tarihi		94. Ruhsat tarihi	
Mevki: KARLILAR CAD. 14					95. Ruhsat tarihi		96. Ruhsat tarihi		97. Ruhsat tarihi	
Mevki: KARLILAR CAD. 14					98. Ruhsat tarihi		99. Ruhsat tarihi		100. Ruhsat tarihi	

Yapı Sahibinin		Yapı Mütahhhidinin		Şantiye Şefinin	
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no		37. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no		42. Adı soyadı, unvanı	
MURAT UÇAR, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YATIRIM USTASI A.Ş. 11740945566		MURAT UÇAR, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YATIRIM USTASI A.Ş. 11740945566		42. Adı soyadı, unvanı	
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı		38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı		43. TC kimlik no	
29. Vergi kimlik no		39. Vergi kimlik no		44. TC kimlik no	
30. Adres		40. Adres		45. Adres	
31. İmza		41. İmza		46. İmza	

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler		
50. Mülkiyet amacına göre yapının sınıflandırılması (m2)	51. Başlangıç katman (m2)	52. Yüzölçümü (m2)	53. Binanın yapı sayısı	54. Yapıda bulunan katman sayısı	55. Yapıda bulunan katman sayısı
1110 - Mesken	01	9026.45	1	01	01
3 - Çelik Alan (Çelik Alan)		5100.27	56. Toplam yapı sayısı	57. Toplam katman sayısı	58. Toplam katman sayısı
			22	1088	1037
59. Yapının toplam alanı (m2)	60. Yapının toplam alanı (m2)	61. Yapının toplam alanı (m2)	62. Yapının toplam alanı (m2)	63. Yapının toplam alanı (m2)	64. Yapının toplam alanı (m2)
3110 - Mesken	01	13248.72	65. Yapının toplam alanı (m2)	66. Yapının toplam alanı (m2)	67. Yapının toplam alanı (m2)
			13248.72	13248.72	13248.72

Yapının Teknik Özellikleri					
76. Temel Sistem					
77. Temel Sistem					
78. Temel Sistem					
79. Temel Sistem					
80. Temel Sistem					
81. Temel Sistem					
82. Temel Sistem					
83. Temel Sistem					
84. Temel Sistem					
85. Temel Sistem					
86. Temel Sistem					
87. Temel Sistem					
88. Temel Sistem					
89. Temel Sistem					
90. Temel Sistem					
91. Temel Sistem					
92. Temel Sistem					
93. Temel Sistem					
94. Temel Sistem					
95. Temel Sistem					
96. Temel Sistem					
97. Temel Sistem					
98. Temel Sistem					
99. Temel Sistem					
100. Temel Sistem					

Yapı Projeleri					
99. Durum tarihi					
100. Durum tarihi					
101. Durum tarihi					
102. Durum tarihi					
103. Durum tarihi					
104. Durum tarihi					
105. Durum tarihi					
106. Durum tarihi					
107. Durum tarihi					
108. Durum tarihi					
109. Durum tarihi					
110. Durum tarihi					
111. Durum tarihi					
112. Durum tarihi					
113. Durum tarihi					
114. Durum tarihi					
115. Durum tarihi					
116. Durum tarihi					
117. Durum tarihi					
118. Durum tarihi					
119. Durum tarihi					
120. Durum tarihi					

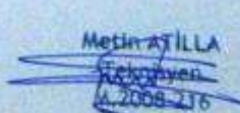
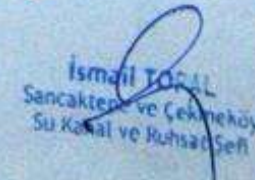
110448567	
1. Ruhsat Veren Kurum: SANCATEPE BELEDİYESİ 2. Ruhsat verilen yapının adresi: İl: İSTANBUL İlçe: SANCATEPE Bucak: Kocaeli Kır: 1 Belediye: SANCATEPE BELEDİYESİ Mahalle: VEHSEL KARAHİ Meydan/Avlu/Çiftlik/Çocuk parkı adı: KAYINDI CAD. Cadastral blok tarihi kodu: 2 Dış adı: Mavi adı: 3. Ruhsat veriliş tarihi: 29/12/2016 13. Ruhsat no: 1336740-14589 14. Ruhsat alanı tarihi: 11.11.2018 15. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 16. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 17. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 18. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 19. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 20. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 21. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 22. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 23. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 24. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 25. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 26. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 27. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 28. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 29. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 30. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 31. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 32. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 33. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 34. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 35. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 36. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 37. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 38. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 39. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 40. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 41. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 42. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 43. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 44. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 45. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 46. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 47. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 48. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 49. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 50. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 51. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 52. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 53. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 54. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 55. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 56. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 57. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 58. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 59. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 60. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 61. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 62. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 63. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 64. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 65. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 66. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 67. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 68. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 69. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 70. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 71. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 72. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 73. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 74. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 75. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 76. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 77. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 78. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 79. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 80. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 81. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 82. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 83. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 84. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 85. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 86. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 87. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 88. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 89. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 90. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 91. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 92. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 93. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 94. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 95. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 96. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 97. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 98. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 99. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 100. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015	
3. Parça No: 02240510-24-10 4. Ada No: 995 5. Parcel No: 34 6. Blok No: R BLOK 7. Dağıtım bölüm no: 8. Ruhsat veriliş tarihi: 29/12/2016 9. Ruhsat alanı tarihi: 11.11.2018 10. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 11. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 12. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 13. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 14. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 15. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 16. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 17. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 18. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 19. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 20. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 21. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 22. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 23. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 24. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 25. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 26. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 27. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 28. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 29. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 30. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 31. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 32. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 33. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 34. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 35. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 36. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 37. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 38. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 39. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 40. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 41. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 42. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 43. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 44. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 45. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 46. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 47. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 48. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 49. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 50. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 51. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 52. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 53. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 54. Ruhsat alanı tarihi: 15.07.2015 55. Ruhsat alanı tarihi:	

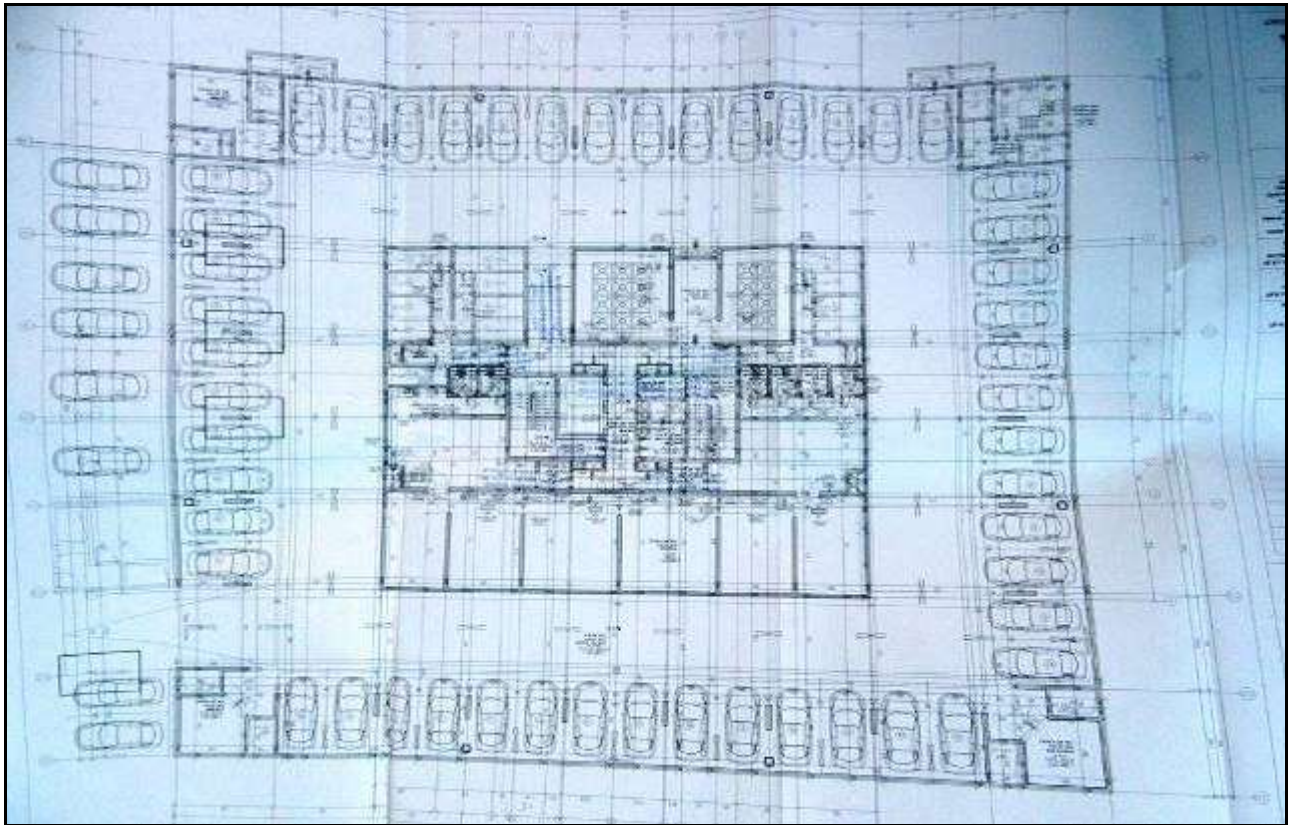
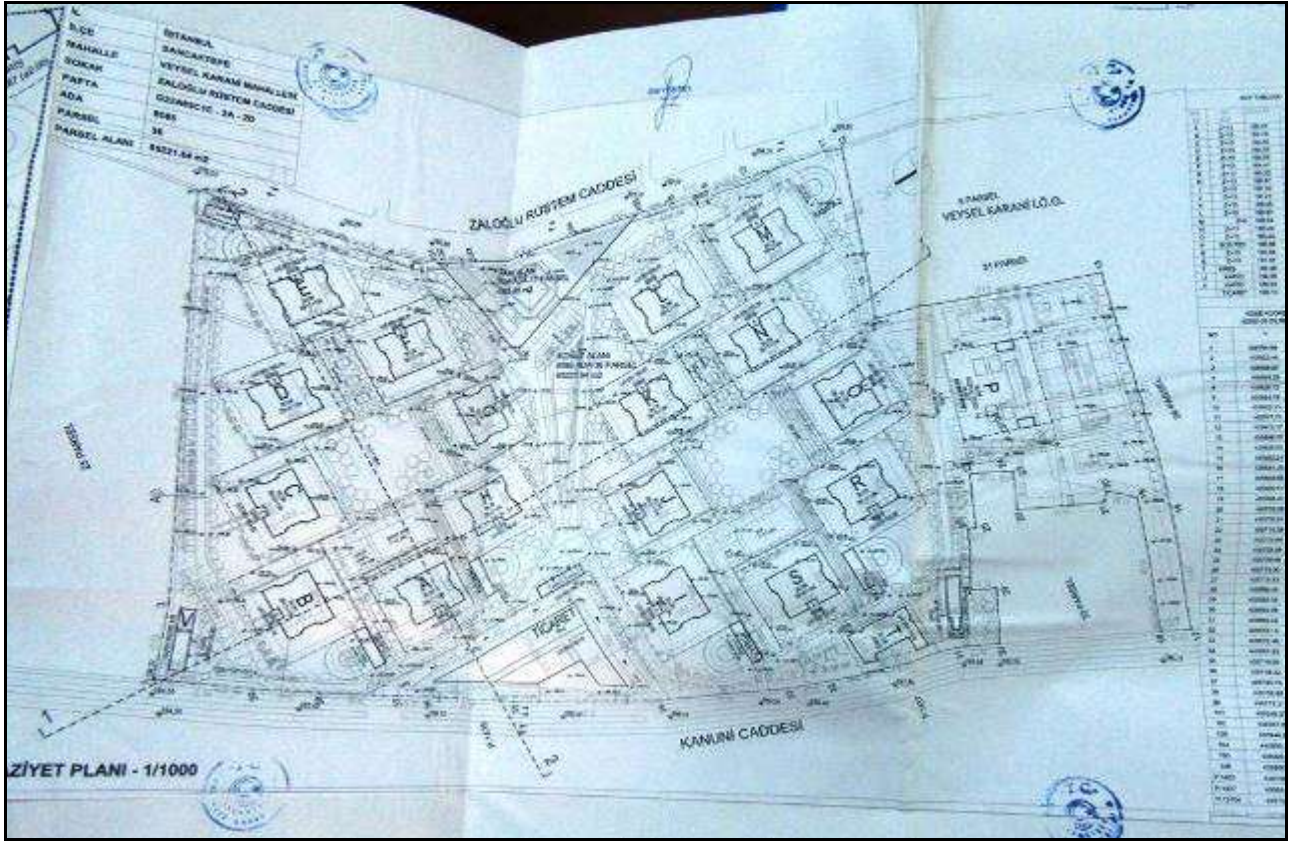
YAPI RUHSATI										128014792				
1. Ruhsat Veren Kurum: SANCAKTEPE BELEDİYESİ					6. Ruhsatın veriliş amacı:		9. Ruhsatın yapı tarihi:		10. Ruhsat no:					
2. Ruhsatın veriliş yapının adresi:					☐ 1. Tesis yapı ☐ 2. Tesisine ☐ 3. Tesisin ☐ 4. Ek bina ☐ 5. Kat binası ☐ 6. Bina ☐ 7. Geçici ☐ 8. Tesisat ☐ 9. Diğer		☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Çatı yenileme ☐ 12. Kısıtlı alan değiştirme ☐ 13. Pasajlık ☐ 14. Mesken tesisat ☐ 15. Elektrik tesisat ☐ 16. Isın değiştirme ☐ 17. Isınat duvarı ☐ 18. Buhar duvarı		29/12/2016 1336745.14590					
3. İL: İSTANBUL İlçe: SANCAKTEPE					12. Ruhsatın yapı tarihi:		13. Ruhsat tarihi:		14. Ruhsat no:					
Bucak: _____ Köy: _____					13. Ruhsatın yapı tarihi:		14. Ruhsat tarihi:		15. Ruhsat no:					
Belediye: SANCAKTEPE BELEDİYESİ					15. Ruhsatın yapı tarihi:		16. Ruhsat tarihi:		17. Ruhsat no:					
Muhafız: VEYSEL KARANİ Muhafızın telefon no: 14					17. Ruhsatın yapı tarihi:		18. Ruhsat tarihi:		19. Ruhsat no:					
Meydan/bulvar/caddesi/sokak ismi adı: KARLIM CAD.					20. Tapu tesviye belgesi veren kurum:		21. Tapu tesviye belgesi tarihi:		22. Tapu tesviye belgesi no:					
Çevre/diğer tesisin adı: 3 Değer: 35					SANCAKTEPE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 16.07.2016		KONUT ALANI 16.07.2016		16027 16027					
Etiler adı: _____					23. ÇED raporu tarihi:		24. Planların imzalı olduğu tarihi:		25. Planların imzalı olduğu tarihi:					
3. Parça No: 02A0501C-24/20 4. Ada No: 1005 5. Parçanın No: 30 6. Blok No: 5 BLOK 7. Bölümün bölüm no: _____					23. ÇED raporu tarihi:		24. Planların imzalı olduğu tarihi:		25. Planların imzalı olduğu tarihi:					
Yapı Sahibinin 27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: MURAT UÇAR, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE HALK GAYRİ YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., 1116810683 ☐ Değerli ☐ Kanu ☐ Yabancı					Yapı Mühendisinin 32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: MACİT HALİCİ, HALİCİ İNŞAAT OTOMOTİV VE TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ, 250864782 33. Oda sicil no: 7566/13833 34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPEBEK 35. Vergi kimlik no: 455032734 36. Oda sicil no: 82006					Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı: UĞUR İZZET TAG, İNŞAAT 43. TC kimlik no: 56659525566 44. Oda sicil no: 82006 45. İşçilerin sayısı: 800 46. Sözleşme tarihi: 27.09.2016 47. Sözleşme no: 10091				
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler 50. Kütlenin araziye göre yapının büyüklüğüne göre belirlenen alan: 1110 - Mesken 51. Bölümün bölüm sayısı: 61 52. Yalıtım (m ²): 7045,22 3 - Otak klas (Diğer Alan): 3301,6					Yapı ile İlgili Özellikler 53. Döner yapı sayısı: 1 54. Yapının yüksekliği (m): 01 55. Yapının kısıtlı alanı (m ²): 81,47 56. Yapının alanı (m ²): 12546,82 57. Yapının yüksekliği (m): 12546,82 58. Toplam yapı sayısı: 22 59. Toplam yüksekliği (m): 1065 60. Yapının koruma alanı (m ²): 13307 61. Toplam alan (m ²): 12546,82 62. Toplam yapı yüksekliği (m): 228772,5 63. Yapının yapı kısıtlı alan sayısı: 2 64. Yapının yapı kısıtlı alan sayısı: 14 65. Yapının toplam alanı: 16 66. Alan kat sayısı: 16 67. Yapının yapı kısıtlı alan yüksekliği: 6,83 68. Yapının yapı kısıtlı alan yüksekliği (m): 42,84 69. Yapının toplam yüksekliği: 49,67 70. Alan kat yüksekliği (m): 49,67 71. Yapının sınıfı: IV 72. Yapının grubu: A 73. 1 m ² maliyeti (TL): 750 74. Yapının maliyeti (TL): 5470115 75. Yapının arazi değeri (TL): 30011097,31 76. Alan kat yüksekliği (TL): 32421102,31 77. Form düzenlenirken kullanılan maliyet (TL): 2418115									
Yapının Teknik Özellikleri 78. İzinli Statüs: ☐ 1. Mesken alanı katları ☐ 2. Bina içi katları ☐ 3. Kat katları ☐ 4. Gözet ☐ 5. Doğal gaz caddesi ☐ 6. Klima ☐ 7. Diğer: _____ 79. İzinli Alanın Kullanılacak Yayımlı Cihaz: ☐ 1. Kış yalıtı ☐ 2. Fırtına ☐ 3. Doğal gaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9. Diğer: _____ 80. Bina Kat Temin Şekli: ☐ 1. Temin şekli ☐ 2. Diğer ☐ 3. Doğal gaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9. Diğer: _____ 81. Bina Kat Temin Şekli: ☐ 1. Temin şekli ☐ 2. Diğer ☐ 3. Doğal gaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9. Diğer: _____ 82. İzinli Alan: ☐ 1. İzinli alan ☐ 2. Diğer ☐ 3. Doğal gaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9. Diğer: _____ 83. Bina Kat Temin Şekli: ☐ 1. Temin şekli ☐ 2. Diğer ☐ 3. Doğal gaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9. Diğer: _____ 84. Testler: ☐ 1. Anemometre ☐ 2. Döner hızölçer ☐ 3. Açık alan ☐ 4. Kapalı alan ☐ 5. Kuvvetölçer ☐ 6. Kuvvetölçer ☐ 7. Döner hızölçer ☐ 8. Döner hızölçer ☐ 9. Döner hızölçer ☐ 10. Döner hızölçer ☐ 11. Döner hızölçer ☐ 12. Döner hızölçer 85. Çatı Katmanları: ☐ 1. Anemometre ☐ 2. Döner hızölçer ☐ 3. Açık alan ☐ 4. Kapalı alan ☐ 5. Kuvvetölçer ☐ 6. Kuvvetölçer ☐ 7. Döner hızölçer ☐ 8. Döner hızölçer ☐ 9. Döner hızölçer ☐ 10. Döner hızölçer ☐ 11. Döner hızölçer ☐ 12. Döner hızölçer 86. Yapının Tıbbi Sıfırı: ☐ 1. Sıfır ☐ 2. Sıfır ☐ 3. Sıfır ☐ 4. Sıfır ☐ 5. Sıfır ☐ 6. Sıfır ☐ 7. Sıfır ☐ 8. Sıfır ☐ 9. Sıfır ☐ 10. Sıfır ☐ 11. Sıfır ☐ 12. Sıfır														
Yapı Projeleri 80. Olay tarihi: 15.09.2015 81. TC kimlik no: 90756171060 82. Oda sicil no: 8923 83. Adres: TEKİRİME MAH. İPEK SK. 4. BLOK NİĞANTİŞİ KÖYÜ NO: 4 İÇ KAPİ NO: A-25 İSTANBUL 84. İmza: Amirhan 85. Olay tarihi: 15.09.2015 86. TC kimlik no: 20013247008 87. Oda sicil no: 40735 88. Adres: DARÜŞŞAPAKA MAH. MARLAH 89. SİTİSİ KÜLTÜR EYLERİ NO: 1A İÇ KAPİ NO: 31 SARİYER / İSTANBUL 89. İmza: Amirhan 90. Olay tarihi: 15.09.2015 91. TC kimlik no: 91073319004 92. Oda sicil no: 16127 93. Adres: CUMHURİYET MAH. ADRIAN KAVRİCİ CAD. NO: 112 KARTAL / İSTANBUL 94. İmza: Amirhan 95. Olay tarihi: 15.09.2015 96. TC kimlik no: 40442595468 97. Oda sicil no: 47404 98. Adres: KÖZVATARI MAH. AYVAZ SK. NO: 21 İÇ KAPİ NO: 14 KADIKÖY / İSTANBUL 99. İmza: Amirhan 100. Olay tarihi: 15.09.2015 101. TC kimlik no: 40460111050 102. Oda sicil no: 45631 103. Adres: HAZRETE MAH. GAYE SK. MELDİSİTESİ B BLOK NO: 23 BLOK İÇ KAPİ NO: 8 KADIKÖY / İSTANBUL 104. İmza: Amirhan														

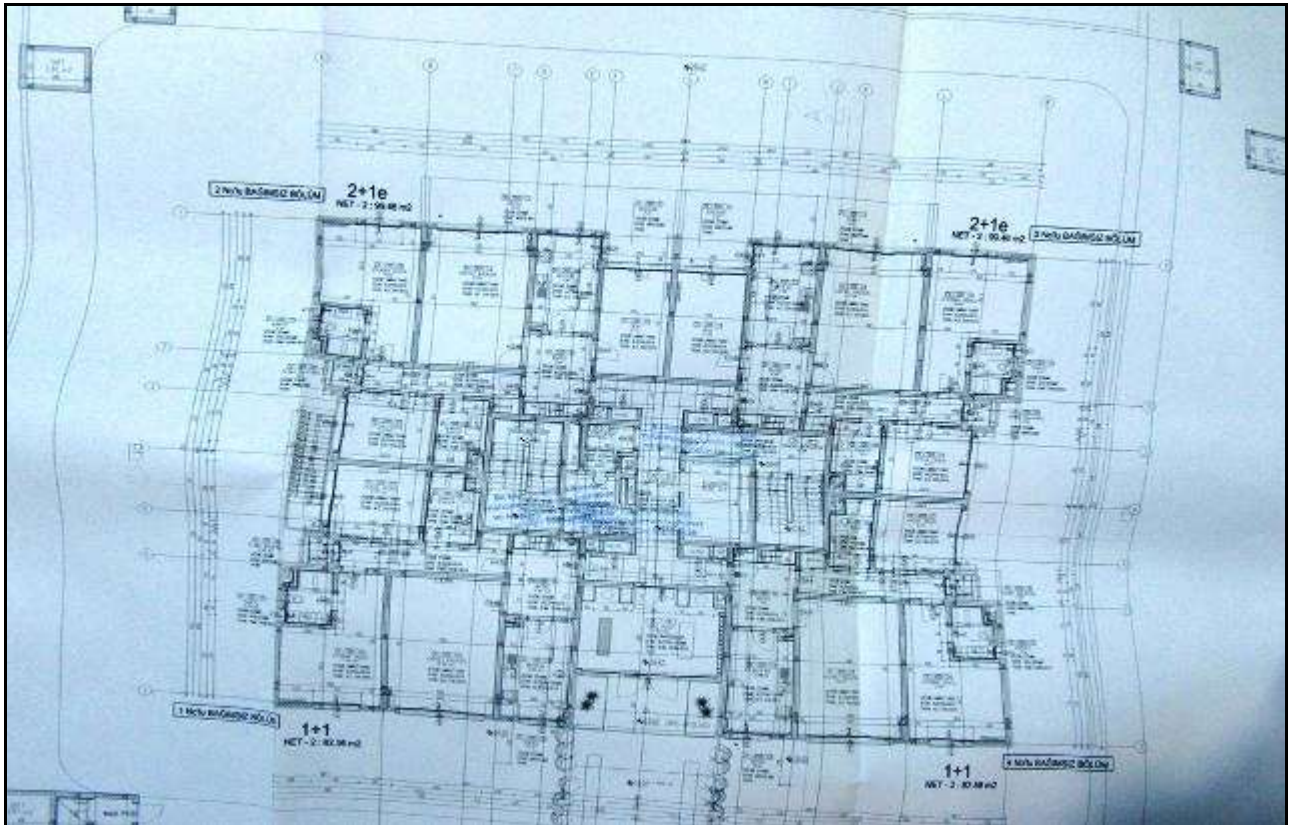
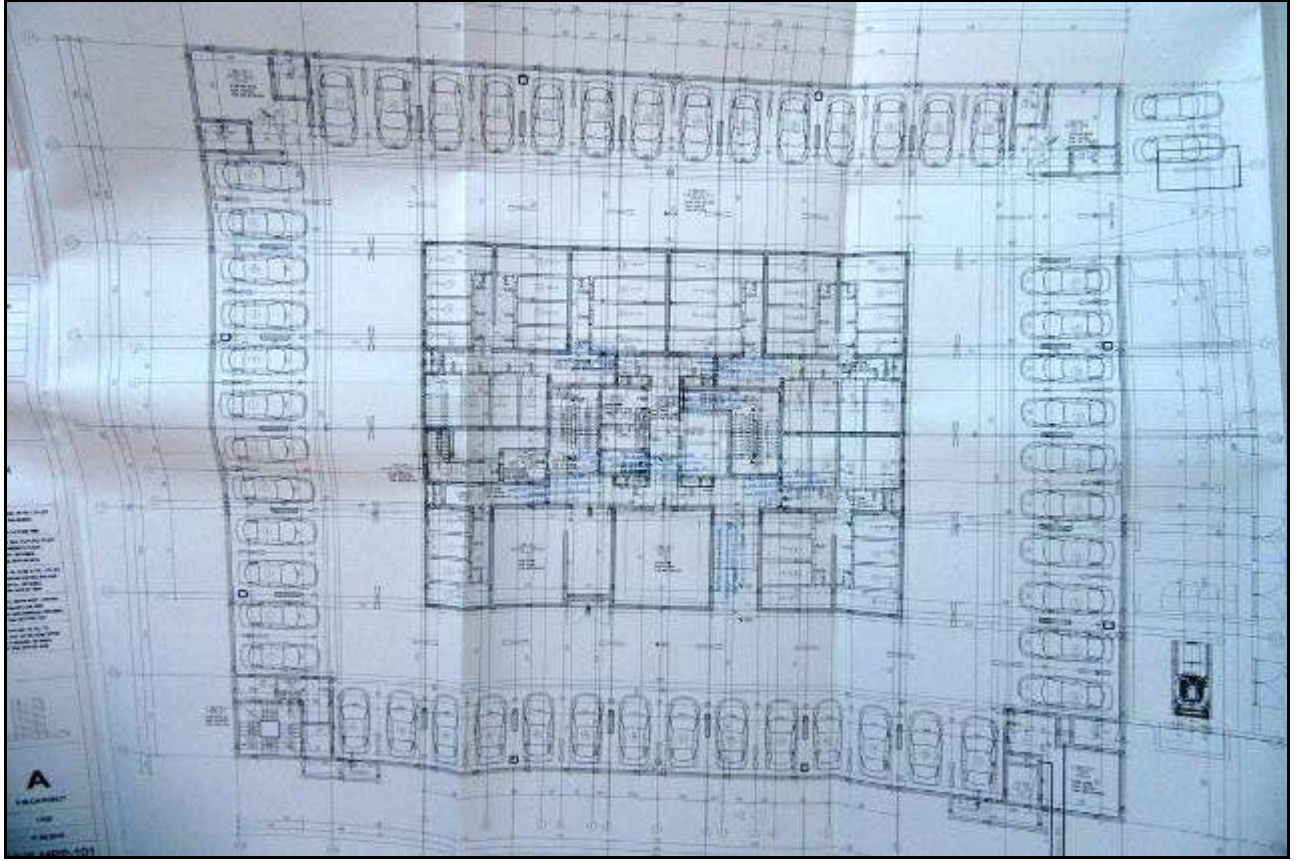
YAPI RUHSATI												105616619			
1 Ruhsat Veren Kurum: SANCATEPE BELEDİYESİ				8 Ruhsatın veriliş amacı:				9 Ruhsatın yapı tarihi:		10 Ruhsat no:		11 Ruhsat tarihi:		12 Ruhsat no:	
2 Ruhsat verden yapının adresi:				☐ 1.Yeni yapı ☐ 10.Restorasyon ☐ 2.Yeniden ☐ 11.Güçlendirme ☐ 3.Yeniden ☐ 12.Kullanım değişikliği ☐ 4.Zirai ☐ 13.Yeniden ☐ 5.Katıfı ☐ 14.Merkezi tesisat ☐ 6.Hava ☐ 15.Özel tesisat ☐ 7.Gecici ☐ 16.Yeni yapıldığı ☐ 8.Faciata ☐ 17.Yeniden düzen ☐ 9.Düğü ☐ 18.Başka duvar				29/12/2016		1336702-14574		06.11.2015		112126-13711	
3 Ruhsat verden yapının il:				4 Ruhsat verden yapının ilçe:				5 Ruhsat verden yapının mahalle:		6 Ruhsat verden yapının sokak:		7 Ruhsat verden yapının blok:		8 Ruhsat verden yapının kat:	
İl: İSTANBUL				İlçe: SANCATEPE				Mahalle: VEYSEL KARAHİ		Sokak: KANUN CAD.		Blok: 19		Kat: 1	
9 Ruhsat verden yapının bina adı:				10 Ruhsat verden yapının bina adı:				11 Ruhsat verden yapının bina adı:				12 Ruhsat verden yapının bina adı:			
Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ			
13 Ruhsat verden yapının bina adı:				14 Ruhsat verden yapının bina adı:				15 Ruhsat verden yapının bina adı:				16 Ruhsat verden yapının bina adı:			
Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ			
17 Ruhsat verden yapının bina adı:				18 Ruhsat verden yapının bina adı:				19 Ruhsat verden yapının bina adı:				20 Ruhsat verden yapının bina adı:			
Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ			
21 Ruhsat verden yapının bina adı:				22 Ruhsat verden yapının bina adı:				23 Ruhsat verden yapının bina adı:				24 Ruhsat verden yapının bina adı:			
Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ			
25 Ruhsat verden yapının bina adı:				26 Ruhsat verden yapının bina adı:				27 Ruhsat verden yapının bina adı:				28 Ruhsat verden yapının bina adı:			
Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ			
29 Ruhsat verden yapının bina adı:				30 Ruhsat verden yapının bina adı:				31 Ruhsat verden yapının bina adı:				32 Ruhsat verden yapının bina adı:			
Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ			
33 Ruhsat verden yapının bina adı:				34 Ruhsat verden yapının bina adı:				35 Ruhsat verden yapının bina adı:				36 Ruhsat verden yapının bina adı:			
Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ			
37 Ruhsat verden yapının bina adı:				38 Ruhsat verden yapının bina adı:				39 Ruhsat verden yapının bina adı:				40 Ruhsat verden yapının bina adı:			
Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ			
41 Ruhsat verden yapının bina adı:				42 Ruhsat verden yapının bina adı:				43 Ruhsat verden yapının bina adı:				44 Ruhsat verden yapının bina adı:			
Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ			
45 Ruhsat verden yapının bina adı:				46 Ruhsat verden yapının bina adı:				47 Ruhsat verden yapının bina adı:				48 Ruhsat verden yapının bina adı:			
Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ			
49 Ruhsat verden yapının bina adı:				50 Ruhsat verden yapının bina adı:				51 Ruhsat verden yapının bina adı:				52 Ruhsat verden yapının bina adı:			
Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ			
53 Ruhsat verden yapının bina adı:				54 Ruhsat verden yapının bina adı:				55 Ruhsat verden yapının bina adı:				56 Ruhsat verden yapının bina adı:			
Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ			
57 Ruhsat verden yapının bina adı:				58 Ruhsat verden yapının bina adı:				59 Ruhsat verden yapının bina adı:				60 Ruhsat verden yapının bina adı:			
Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ			
61 Ruhsat verden yapının bina adı:				62 Ruhsat verden yapının bina adı:				63 Ruhsat verden yapının bina adı:				64 Ruhsat verden yapının bina adı:			
Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ			
65 Ruhsat verden yapının bina adı:				66 Ruhsat verden yapının bina adı:				67 Ruhsat verden yapının bina adı:				68 Ruhsat verden yapının bina adı:			
Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ			
69 Ruhsat verden yapının bina adı:				70 Ruhsat verden yapının bina adı:				71 Ruhsat verden yapının bina adı:				72 Ruhsat verden yapının bina adı:			
Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ			
73 Ruhsat verden yapının bina adı:				74 Ruhsat verden yapının bina adı:				75 Ruhsat verden yapının bina adı:				76 Ruhsat verden yapının bina adı:			
Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ			
77 Ruhsat verden yapının bina adı:				78 Ruhsat verden yapının bina adı:				79 Ruhsat verden yapının bina adı:				80 Ruhsat verden yapının bina adı:			
Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ			
81 Ruhsat verden yapının bina adı:				82 Ruhsat verden yapının bina adı:				83 Ruhsat verden yapının bina adı:				84 Ruhsat verden yapının bina adı:			
Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ			
85 Ruhsat verden yapının bina adı:				86 Ruhsat verden yapının bina adı:				87 Ruhsat verden yapının bina adı:				88 Ruhsat verden yapının bina adı:			
Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ			
89 Ruhsat verden yapının bina adı:				90 Ruhsat verden yapının bina adı:				91 Ruhsat verden yapının bina adı:				92 Ruhsat verden yapının bina adı:			
Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ			
93 Ruhsat verden yapının bina adı:				94 Ruhsat verden yapının bina adı:				95 Ruhsat verden yapının bina adı:				96 Ruhsat verden yapının bina adı:			
Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ			
97 Ruhsat verden yapının bina adı:				98 Ruhsat verden yapının bina adı:				99 Ruhsat verden yapının bina adı:				100 Ruhsat verden yapının bina adı:			
Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ				Bina adı: SANCATEPE SELEPHİSİ			

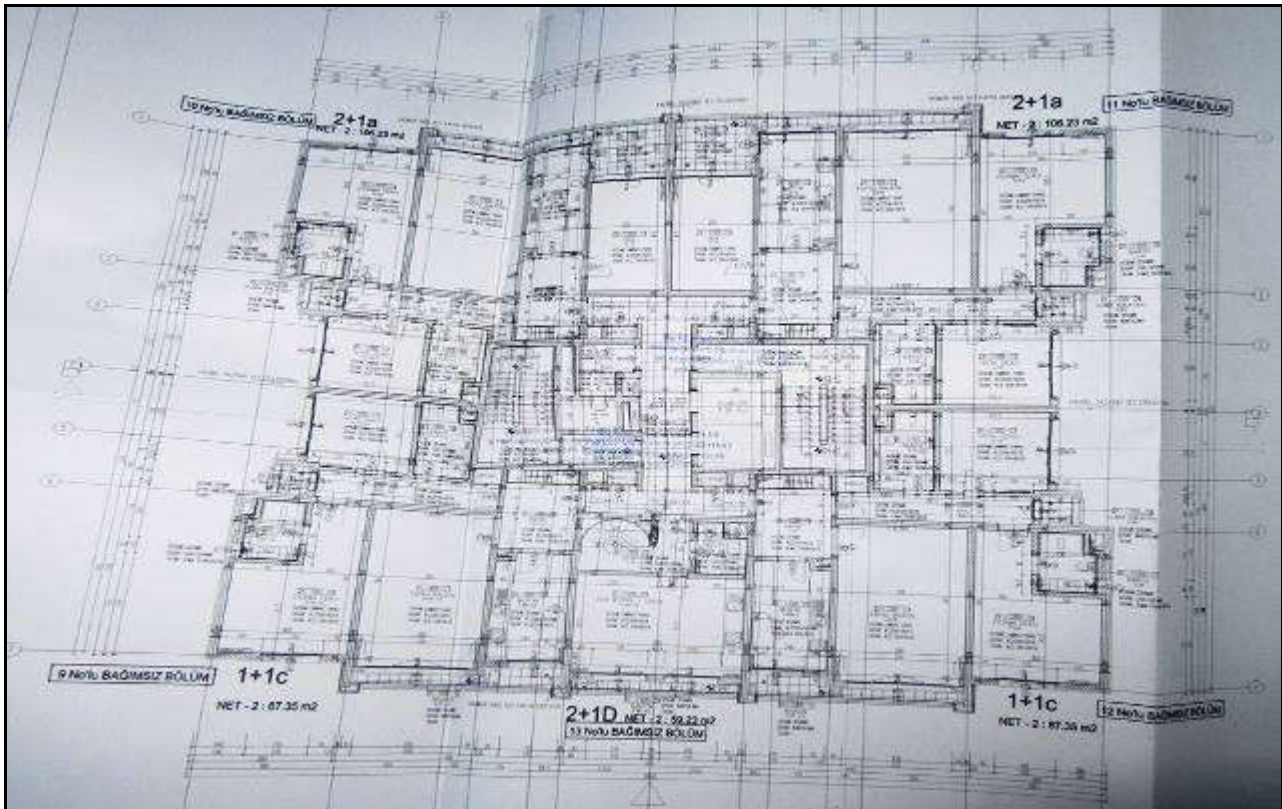
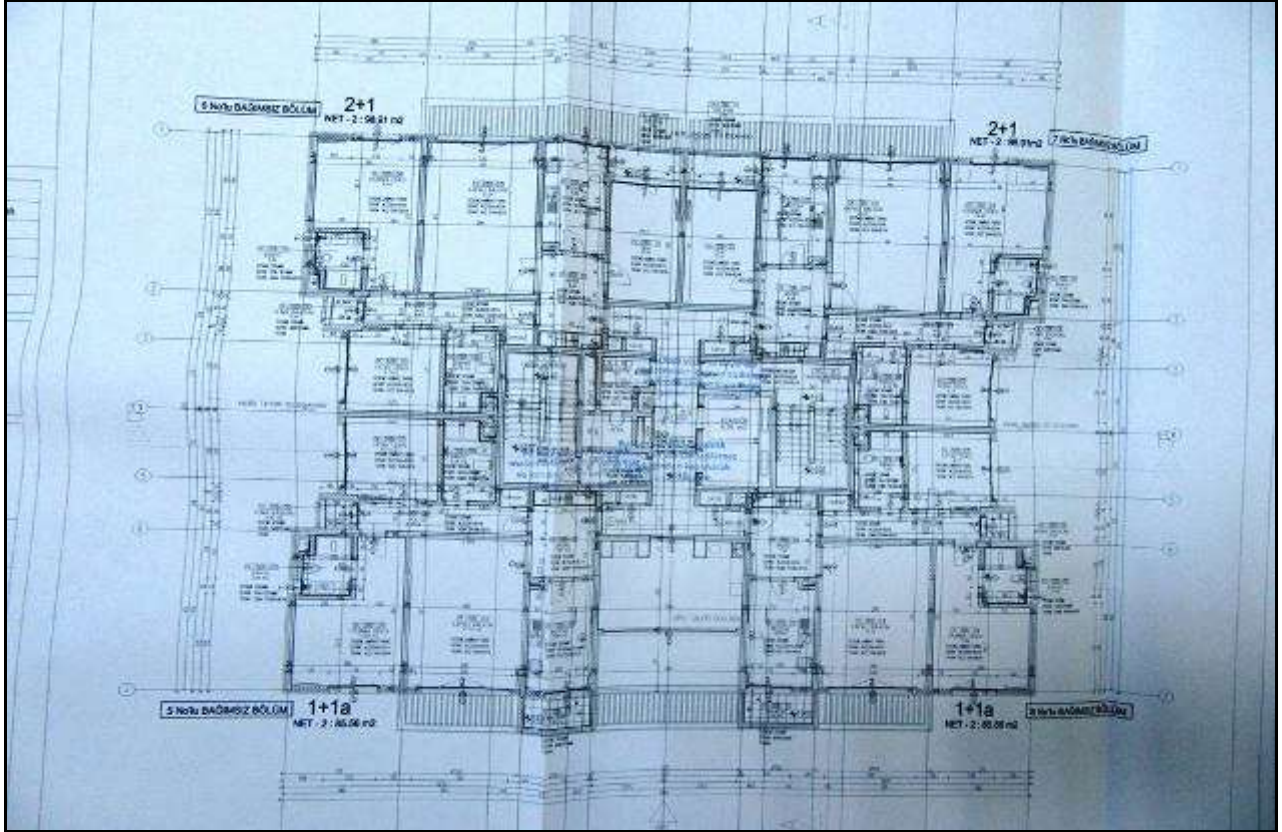
[illegible]

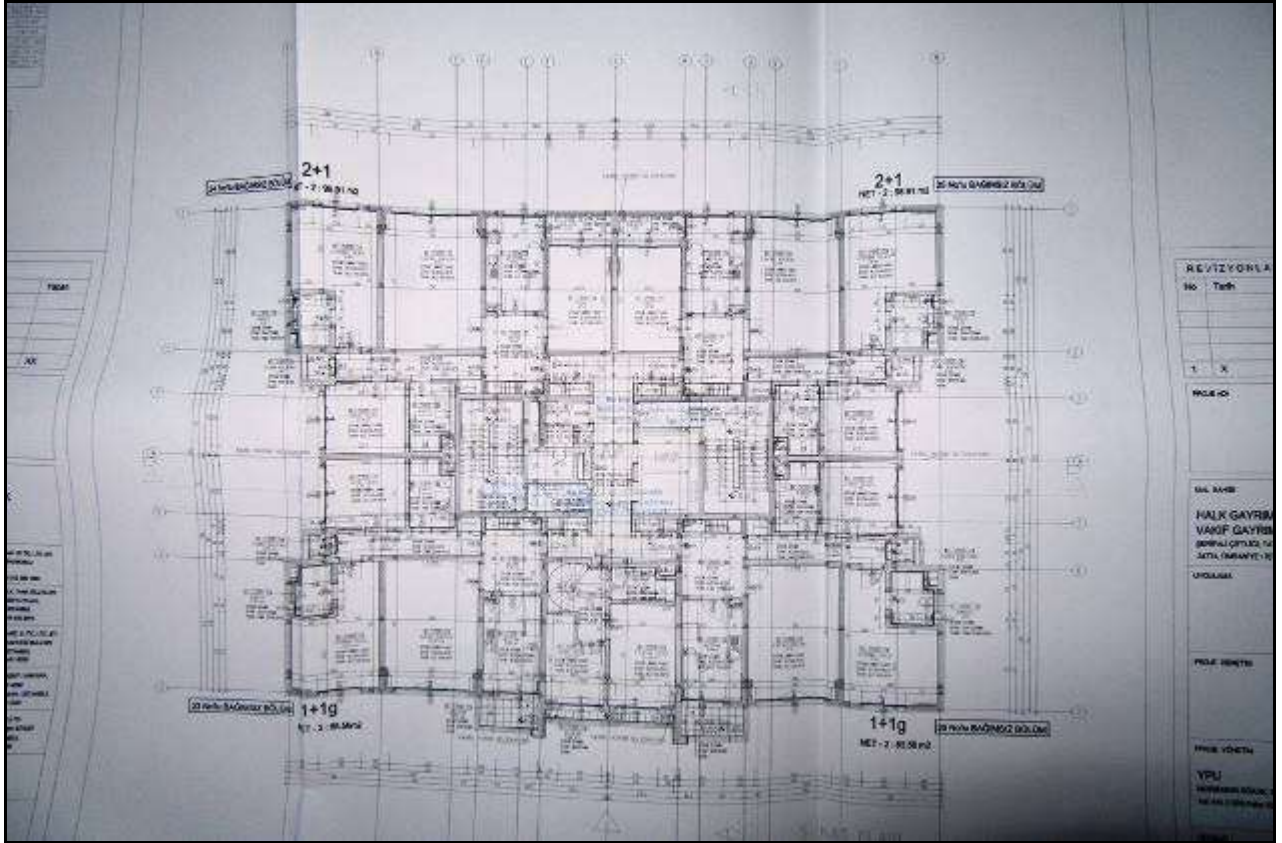
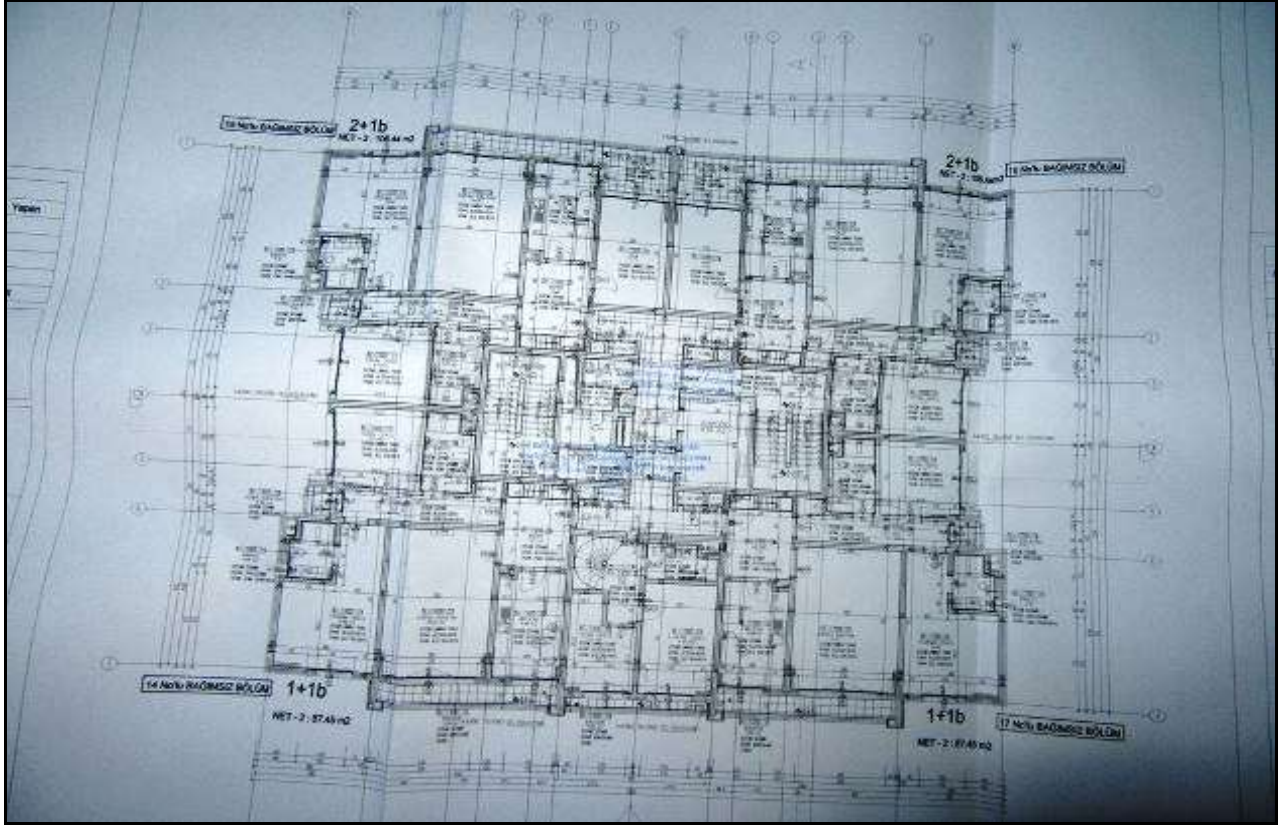
PROJE

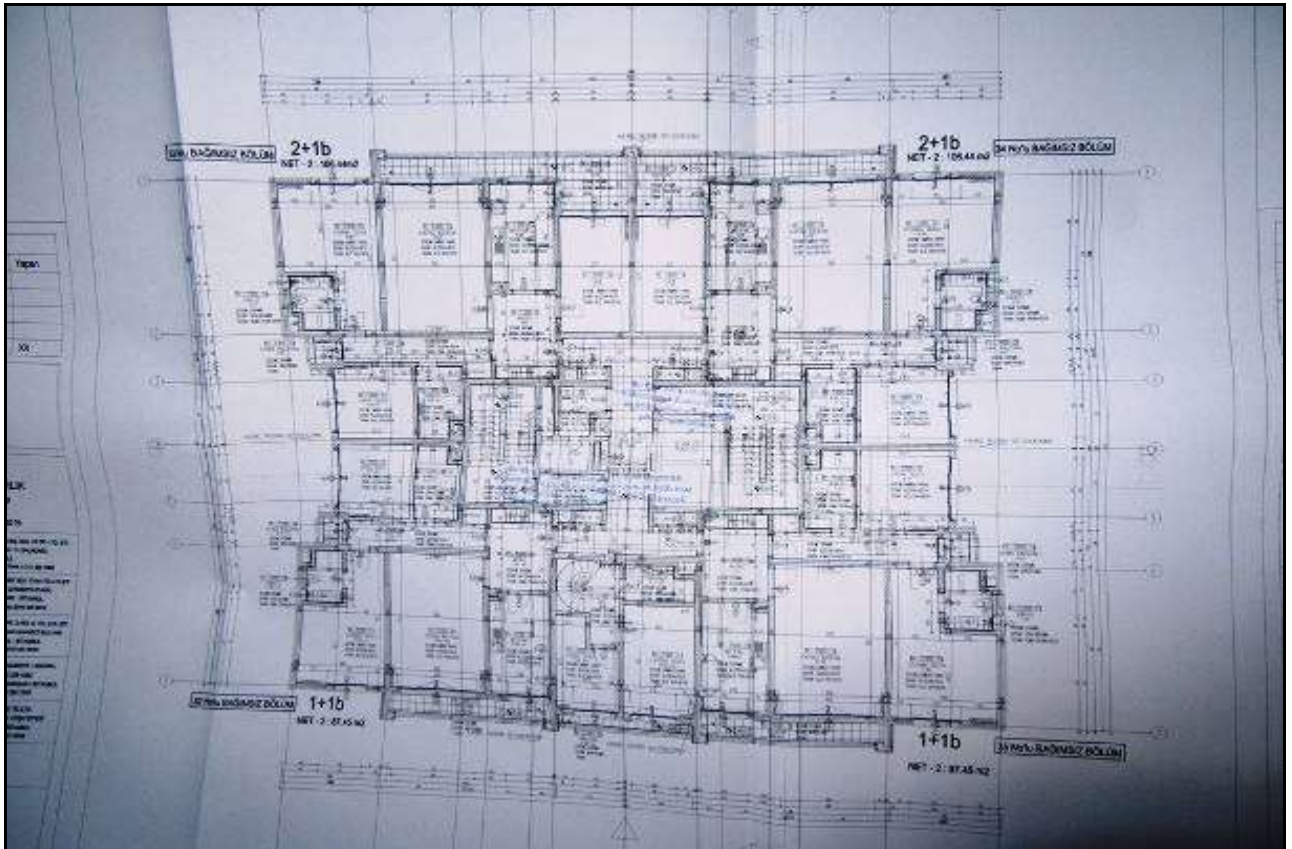
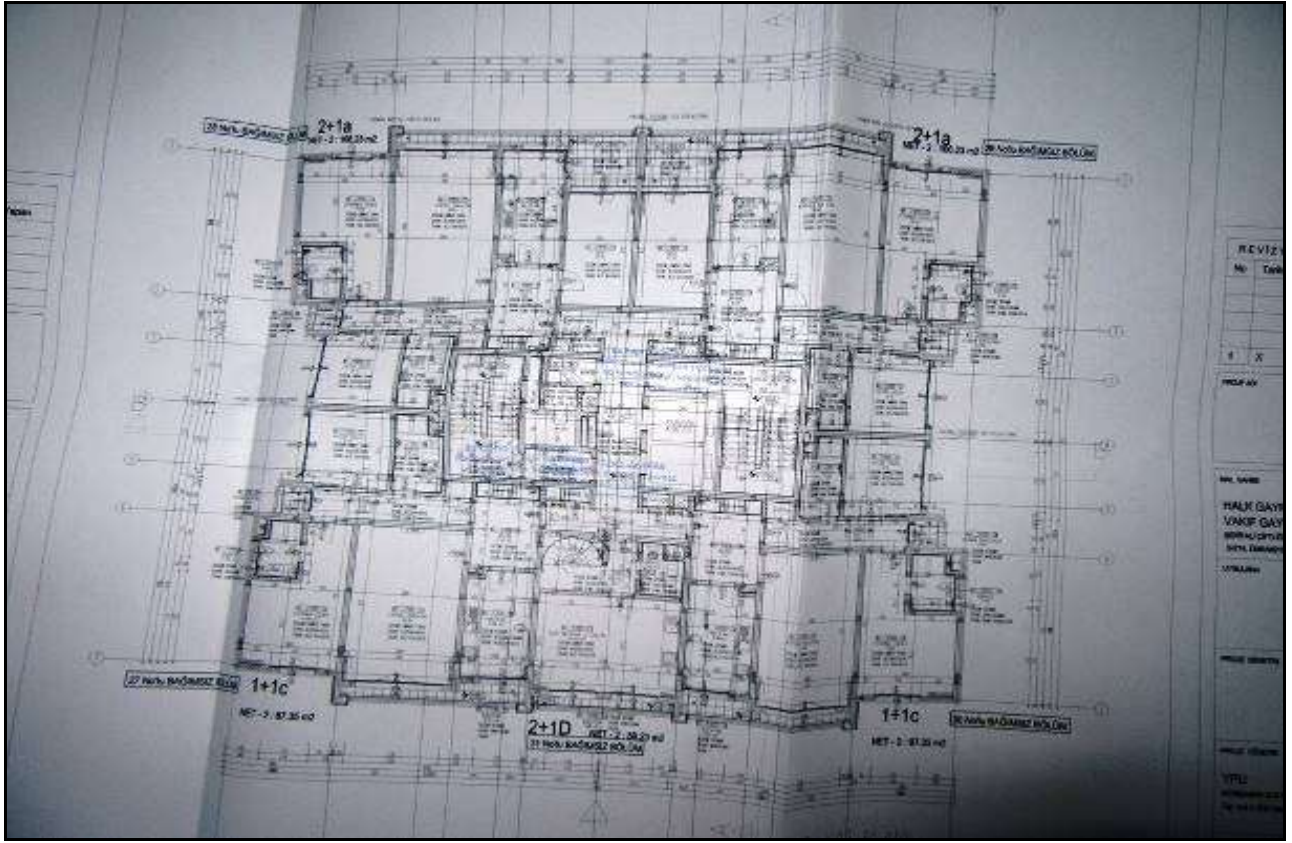
A	A BLOK 17.08.2015	MİMARİ PROJE			
PROJE SORUMLUSU		T.M.O.B	BELEDİYE	KAŞE	
MİMARİ	EMİN MUTLU ÇİLINGİROĞLU	ÖN VANI	SİCİL NO	SİCİL NO (İ.B.B.)	İMZA
		MİMAR	6923	5595	
STATİK	Orhan İlkay ERGÜNEŞ	İNŞ.Y.MÜH	49738	17694	
İLGİLİ KURUM İNCELEMELERİ					
MİMARLAR ODASI	İTFAİYE ONAYI		YAPI DENETİM		
					
ISKİ ONAYI					
					
T.C. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İ.S.K.İ 2015831441 İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ SANCAKTEPE İlçe 21.03.15 tarih ve 2113 sayılı kayıtlı 1) ATIKSU KANAL BAĞLANTISI ilgililer tarafından kazı ruhsatı alınmak ve İ.S.K.İ Kanal Ruhsat Müdürlüklerinin denetim şartı ile yapılır. 2) İ.S.K.İ denetiminde yaptırılmayan atıksu kanal bağlantılarına İ.S.K.İ Tarhfieler Yönetmeliğinin ilgilimaddelerine göre cezal işlem uygulanır.					
					

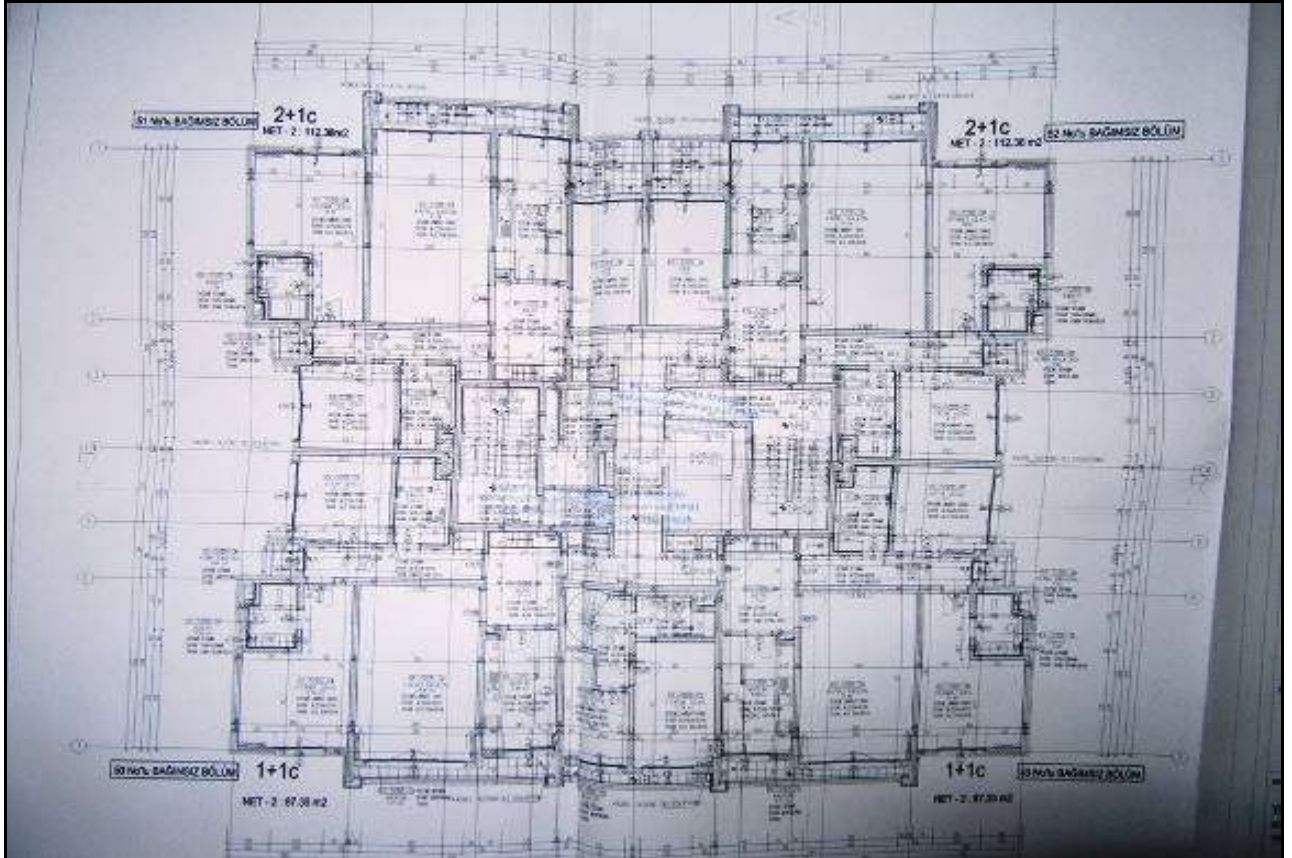
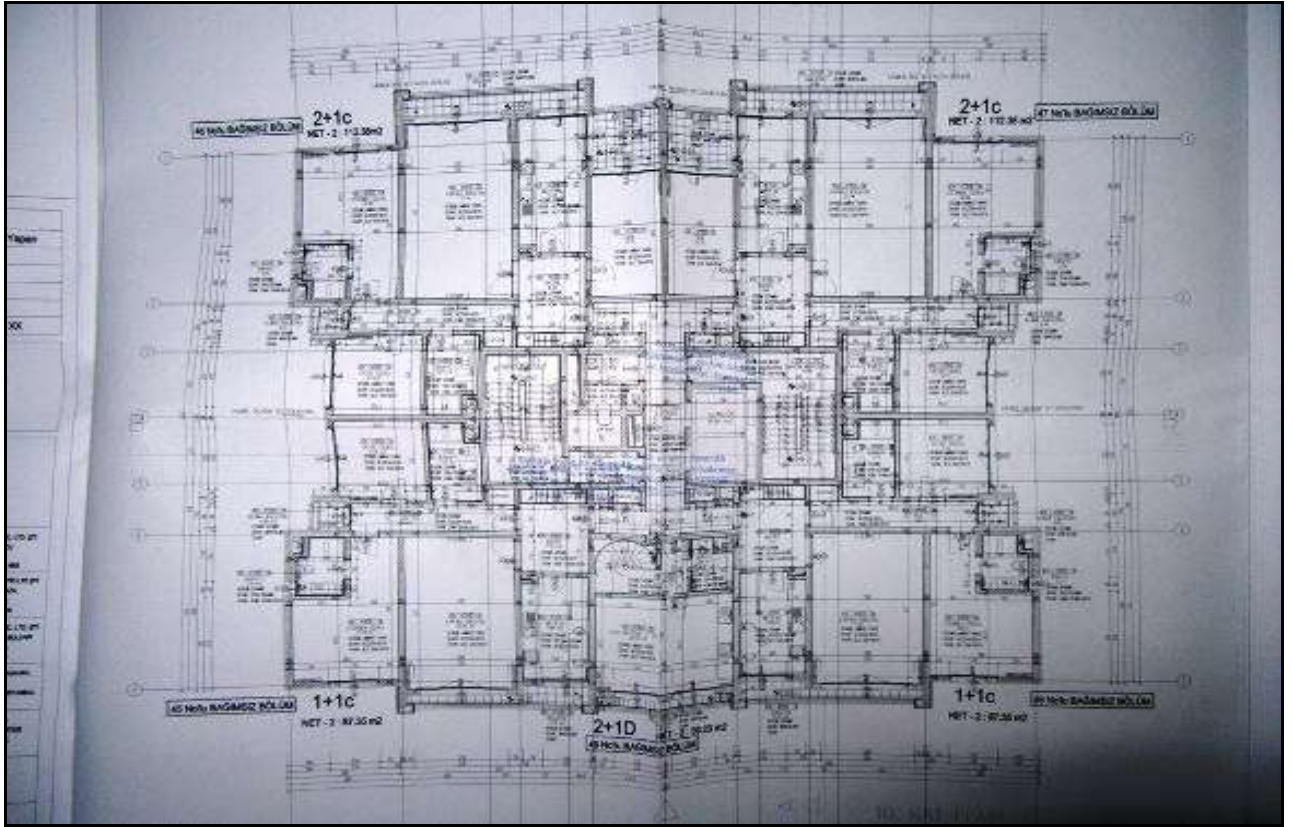


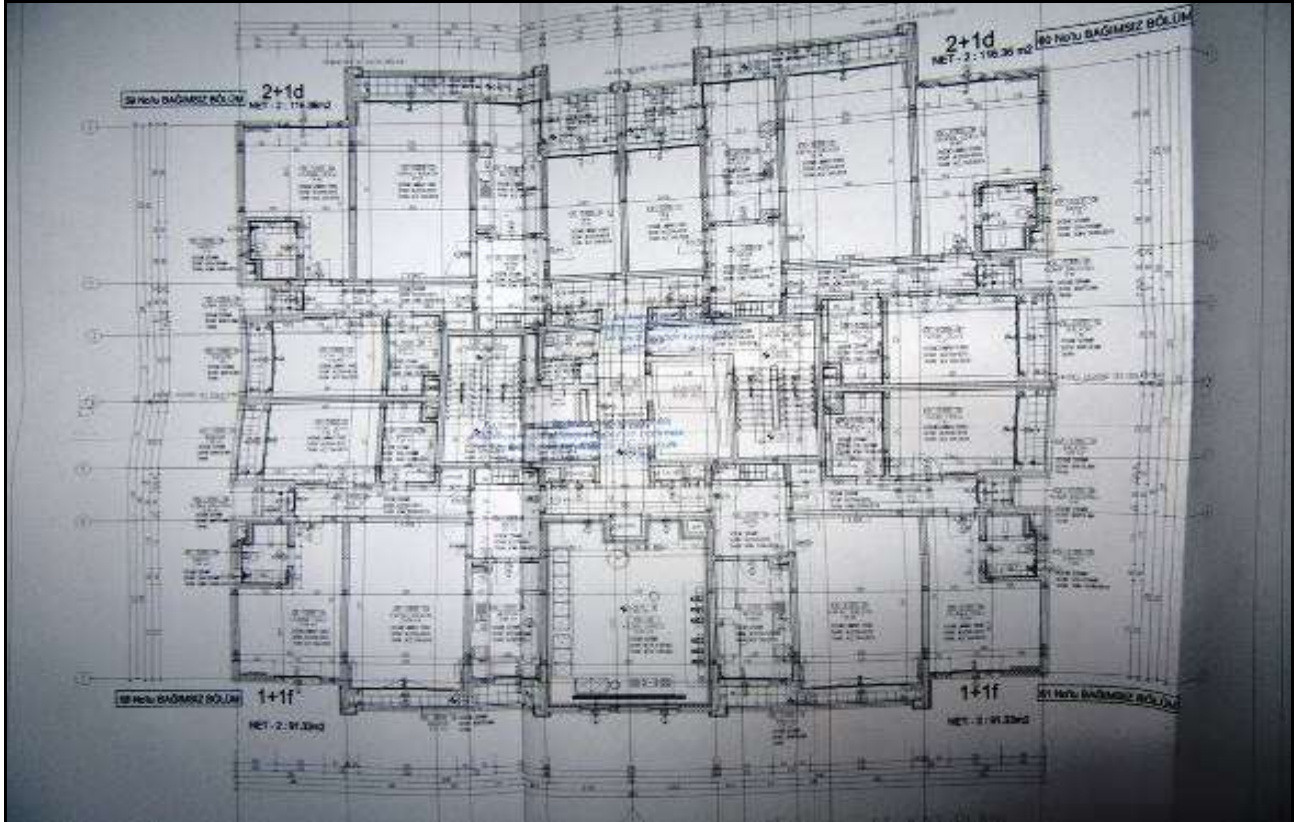
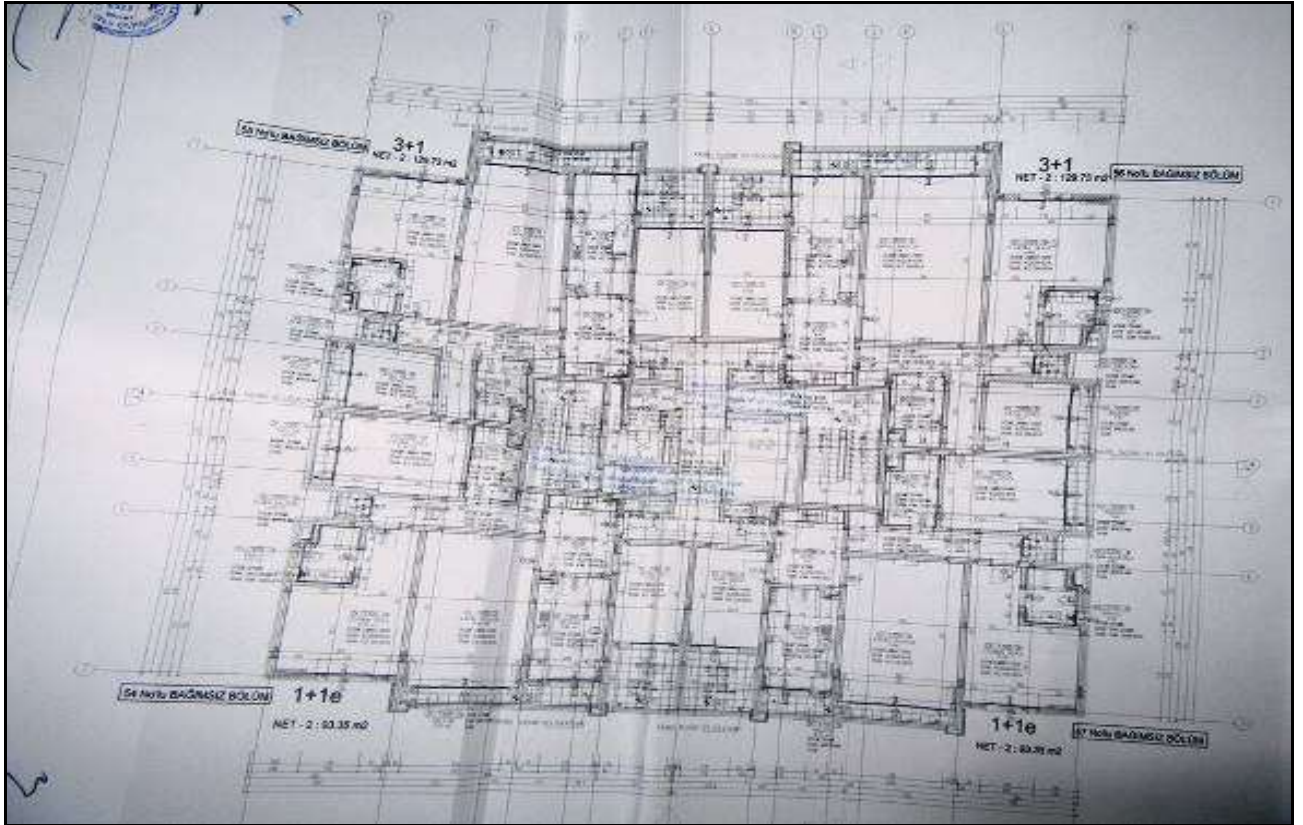


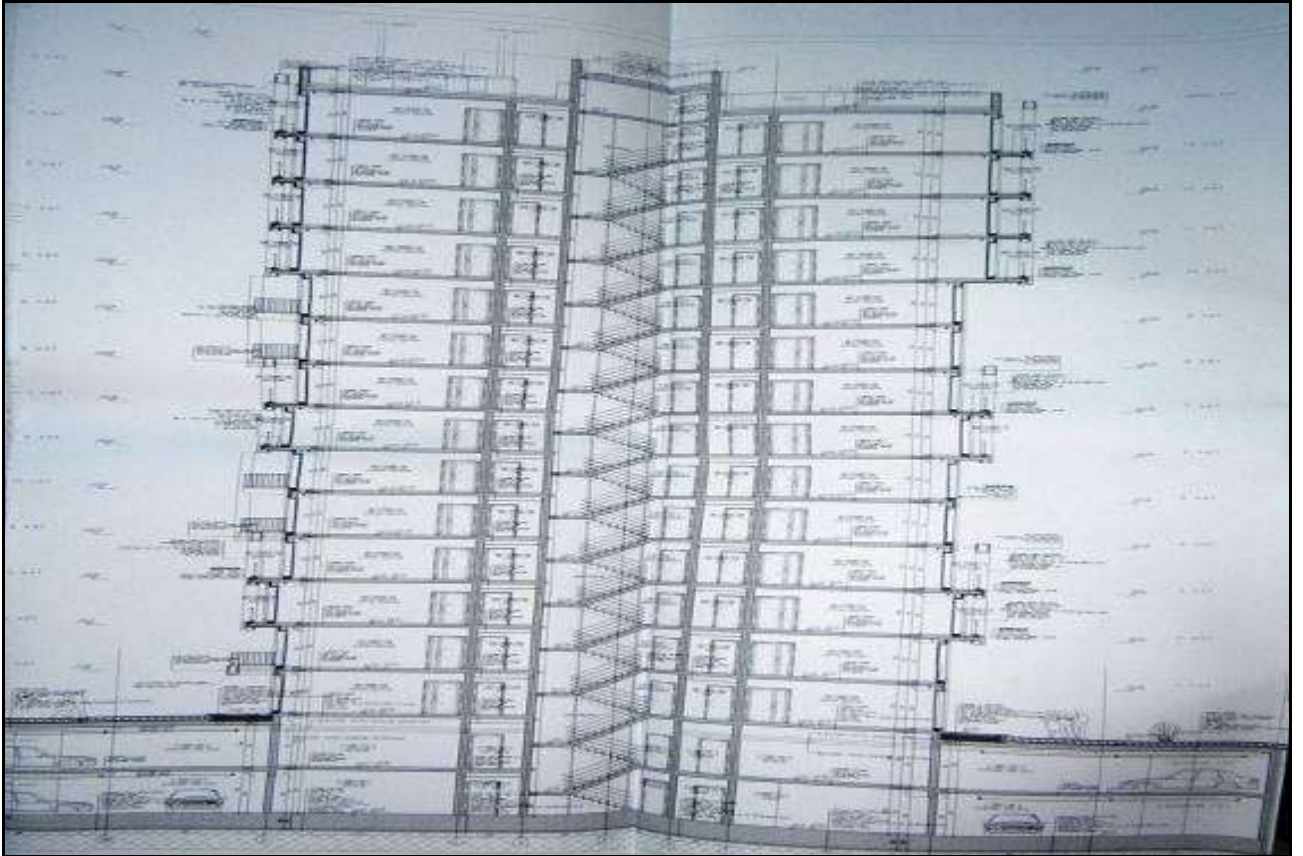
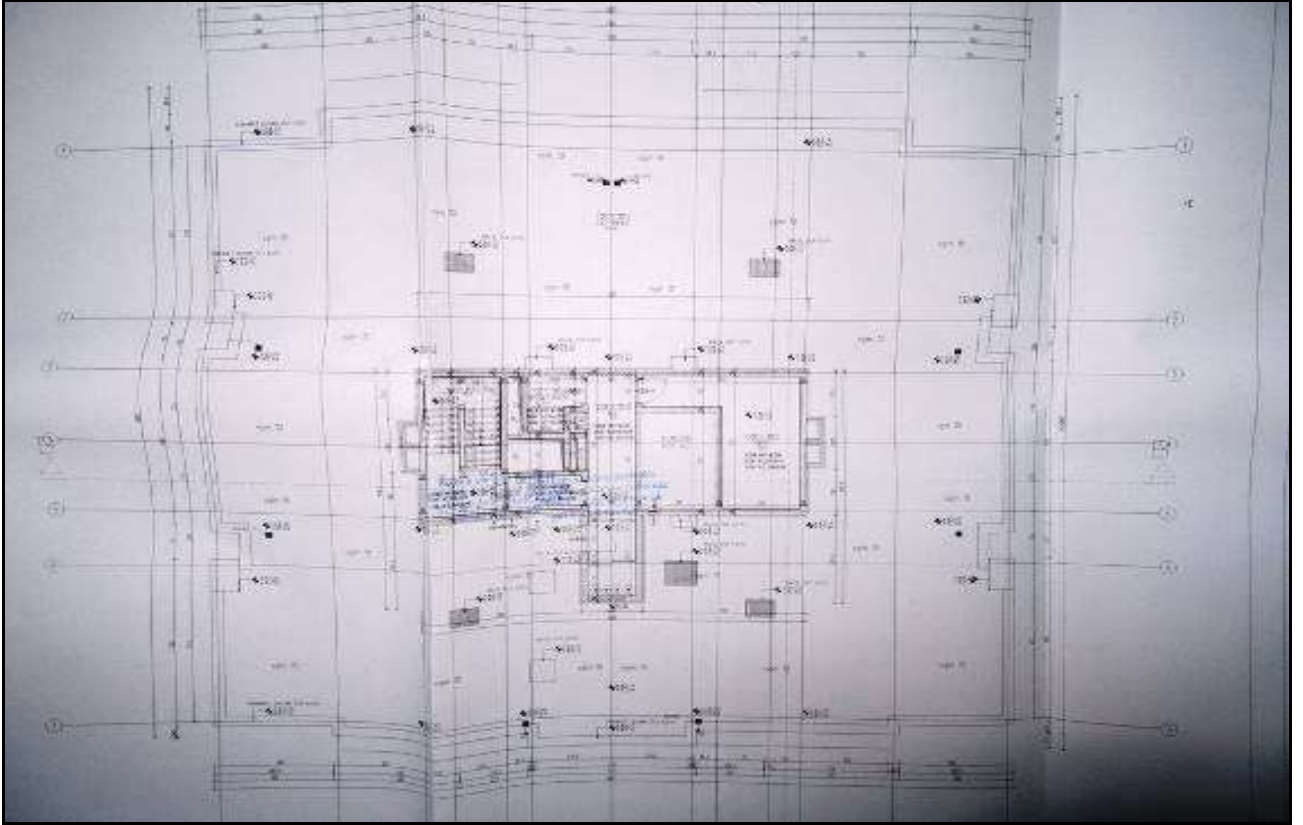


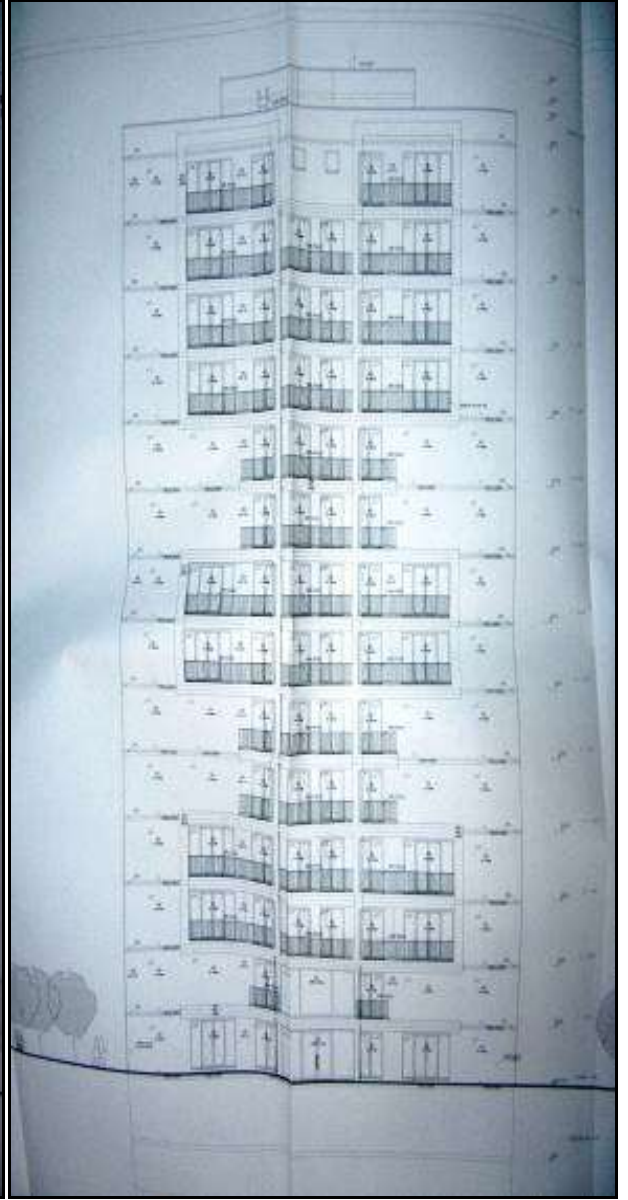
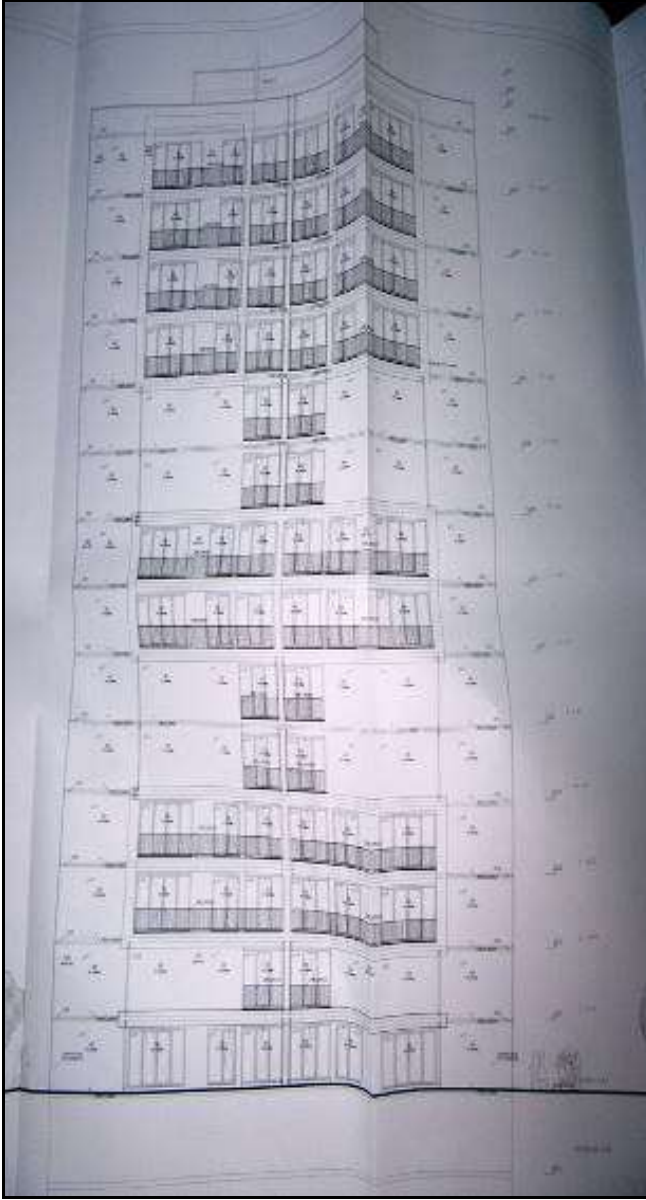












TİCARET 16.08.2016		MİMARİ PROJE			
PROJE SORUMLUSU		T.M.O.B		BELEDİYE	KAŞE
		UNVANI	SİCİL NO	SİCİL NO (İ.S.B.)	İMZA
MİMARİ	EMİN MUTLU ÇİLİNGİROĞLU	MİMAR	6923	5595	
STATİK	Orhan İlkay ERGÜNEŞ	İNŞ.Y.MÜH	49738	17694	

İLGİLİ KURUM İNCELEMELERİ		
MİMARLAR ODASI	İTFAİYE ONAYI	YAPI DENETİM
		

2015831441

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
SANCaktepe (İşletme) 01/09/2015 tarih ve 15/97 sayılı kararıyla
1) ATIKSU KANAL BAĞLANTISI işleri tarafından kazı ruhsatı alınmak
ve İ.S.K.İ Kanat Ruhsat Müdürlüklerinin denetim şartı ile yapılır.
2) İ.S.K.İ denetiminde yapılmıyorsa atıksu kanal bağlantılarına İ.S.K.İ
Tatiller Yönetmeliğinin ilgli maddelerine göre cıvaz işlemi uygulanır.

POMPA ŞARTLI
İSKİ

İSKİ ONAYI

Günaydın BEKMEZCİLER
Çevre Mühendisi

Yağmur, Sultan Atıksu
Kanalına Bağlanmıştır

16.12.2016
TADİLAT ONAYI

T.C.
SANCaktepe
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

MAL SAHİBİ	: HALK GAYR. YAT. ORT. A.Ş. - VAKIF GAYR. YAT. ORT. A.Ş.
YAPI CINSİ	: KONUT
YAPININ YERİ	: İSTANBUL
İLÇE	: SANCaktepe
MAHALLE	: VEYSEL KARANİ MAHALLESİ
SOKAK	: ZALOĞLU RÜSTEM CADDESİ
PAFTA	: G22A05C1C - 2A - 2D
ADA	: 8085
PARSEL	: 36
PARSEL ALANI	: 95221.84 m2

SANCaktepe
BELEDİYESİ

TARİH
23.12.2016
SAYILI
136203-14531

RUHSAT EKİ PROJEDİR

MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADETİ	ALAN M2	İNŞAAT SÜRESİ	TASIVİYE SİSTEMİ	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK YÜKSEKLİK
				23346.83 m2		B.A.K.		

Yukarıda adresi yazılı yerde yapılmak istenen inşaatın inşaat kanunu, imar planı, yönetmelikler ve diğer mevzuat hükümlerine göre incelenerek tasdiklenmiştir.

MİMAR
MUTLU
POYRAÇ
TOPAĞA
Tel: 90 212
info@md

1. YOL - KANAL
 2. BİNA İNŞAAT
 3. OTOPARK Bİ
 4. CEZA
 5. DİĞERLERİ
- TOPLAM

İNCELENEN BEL

İMAR DURUMU

İSTİKAMET RÖLÖVE

KOT - KESİT

TRAFİK BELGESİ

İSKİ YAZISI

FEN BİLEMLERİ YAZISI

İŞİ YALITIM

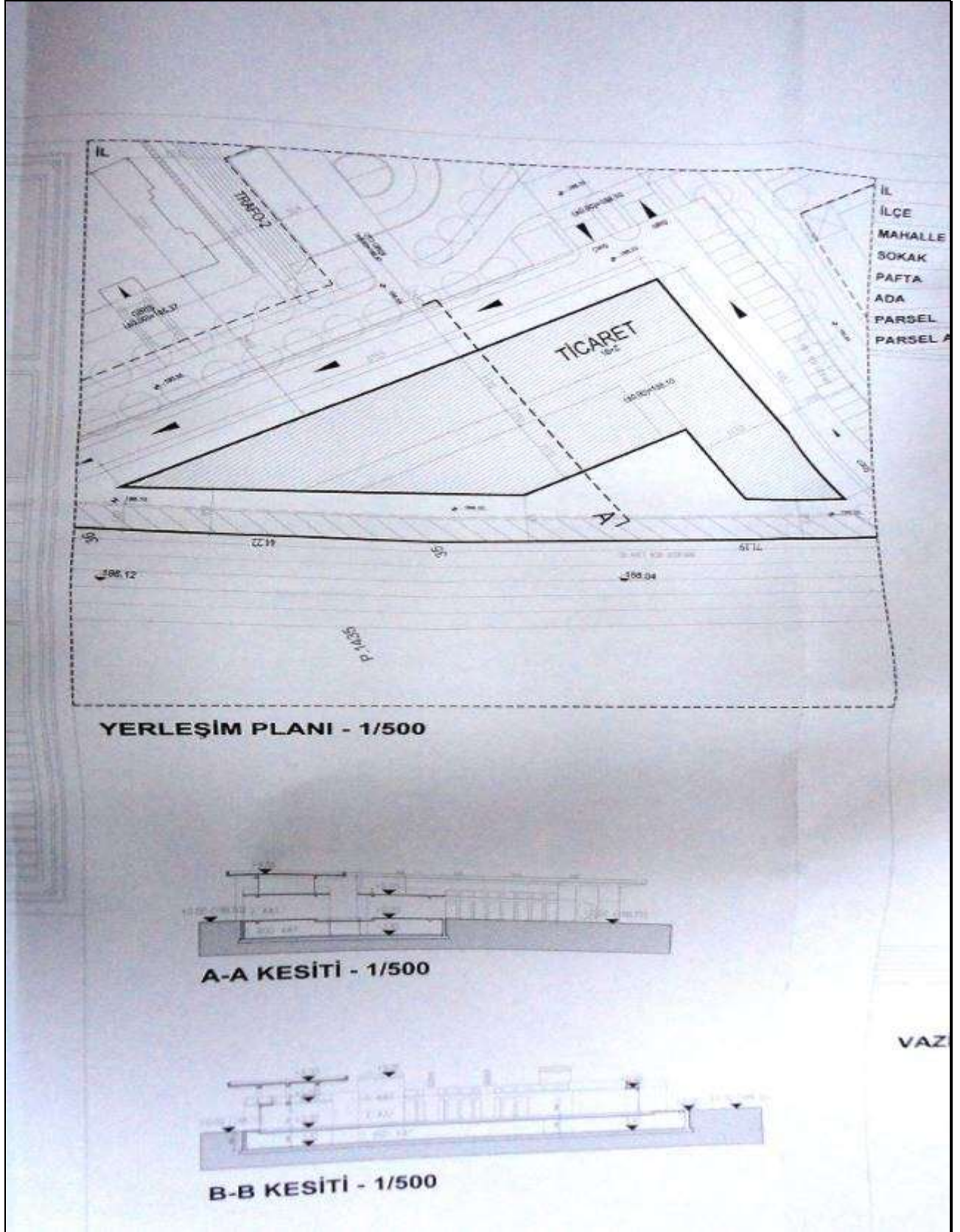
TAPU

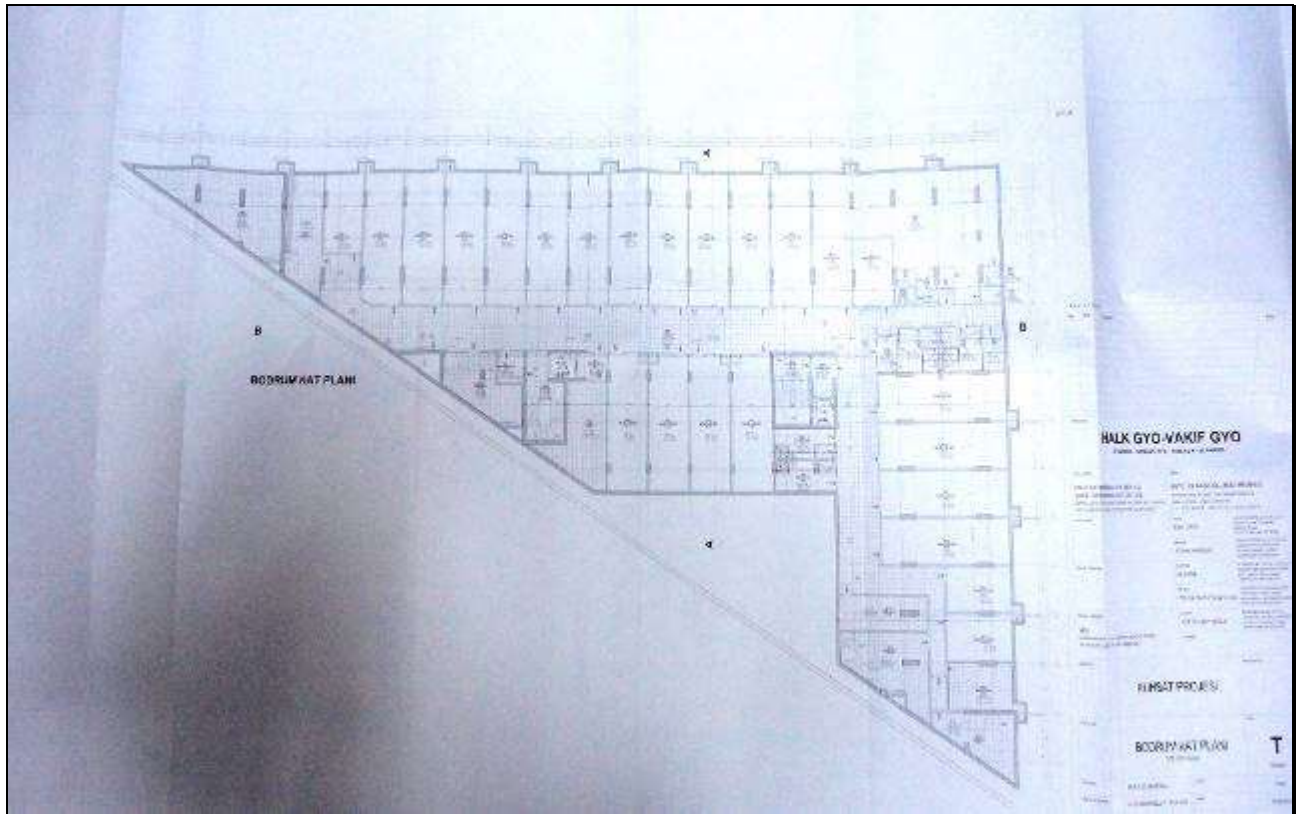
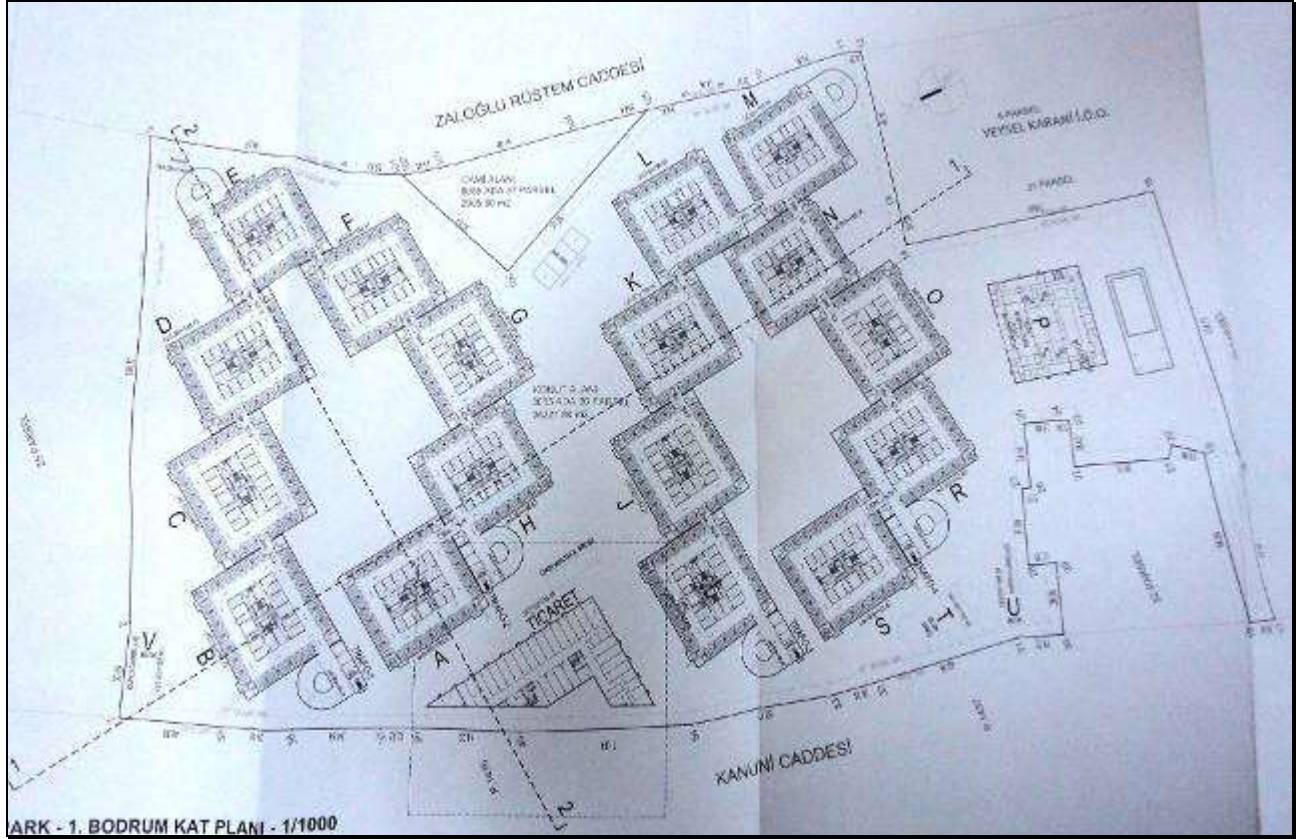
ÇAP

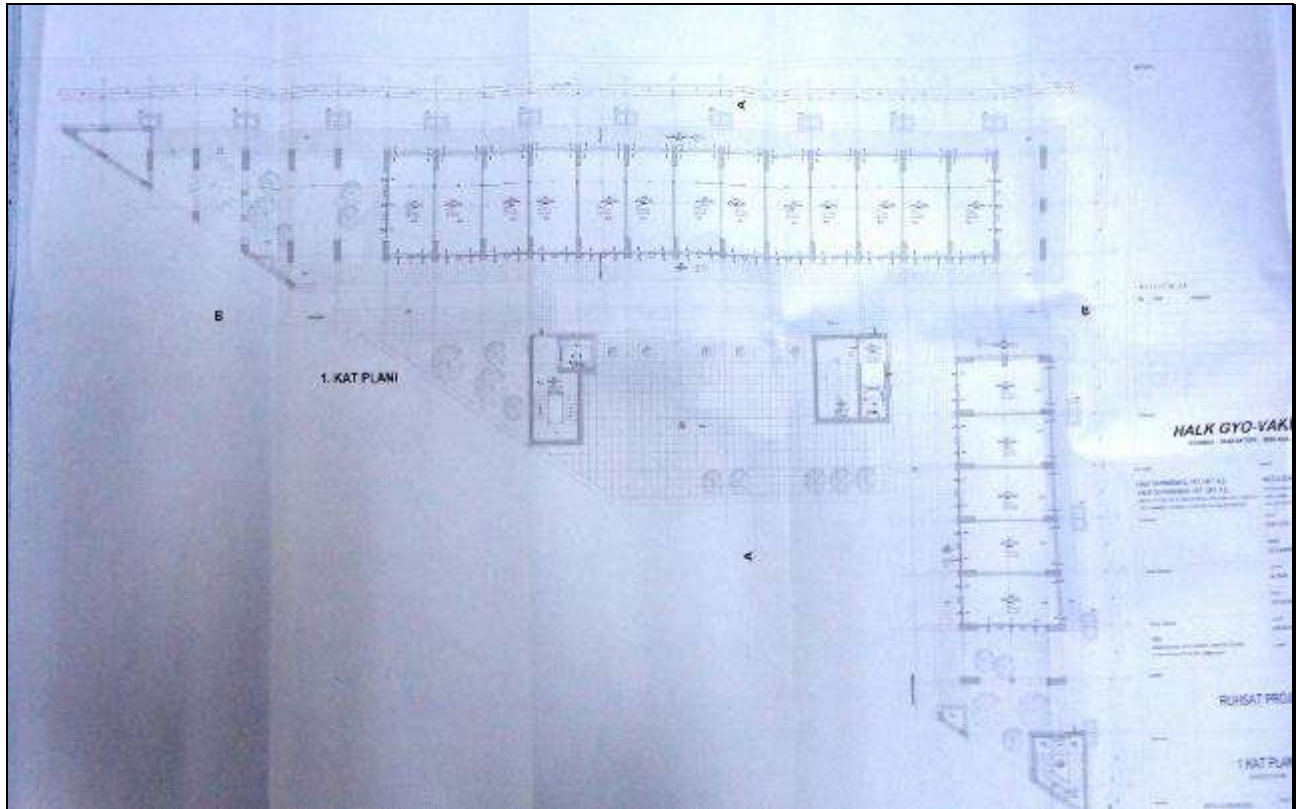
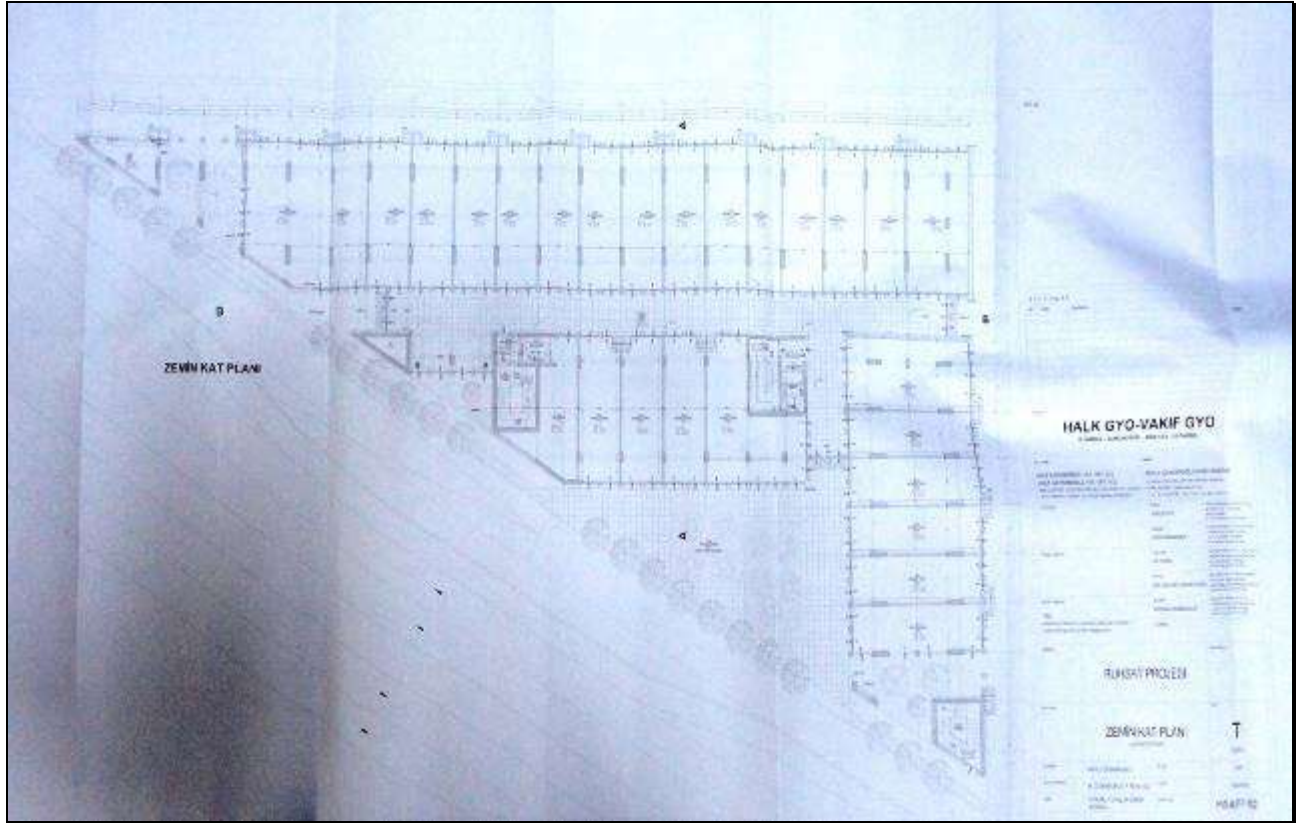
RÖPERLİ KROKİ

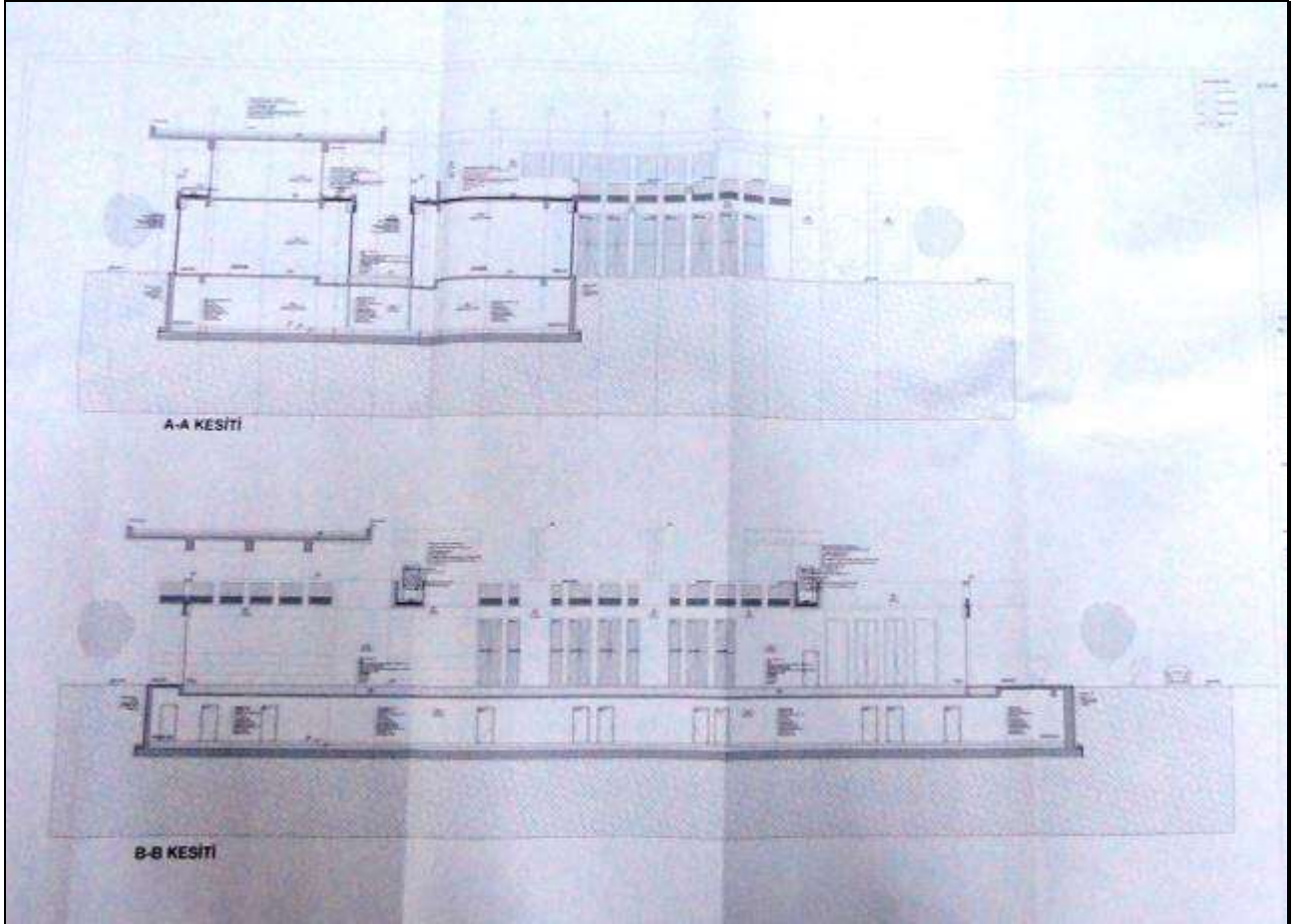
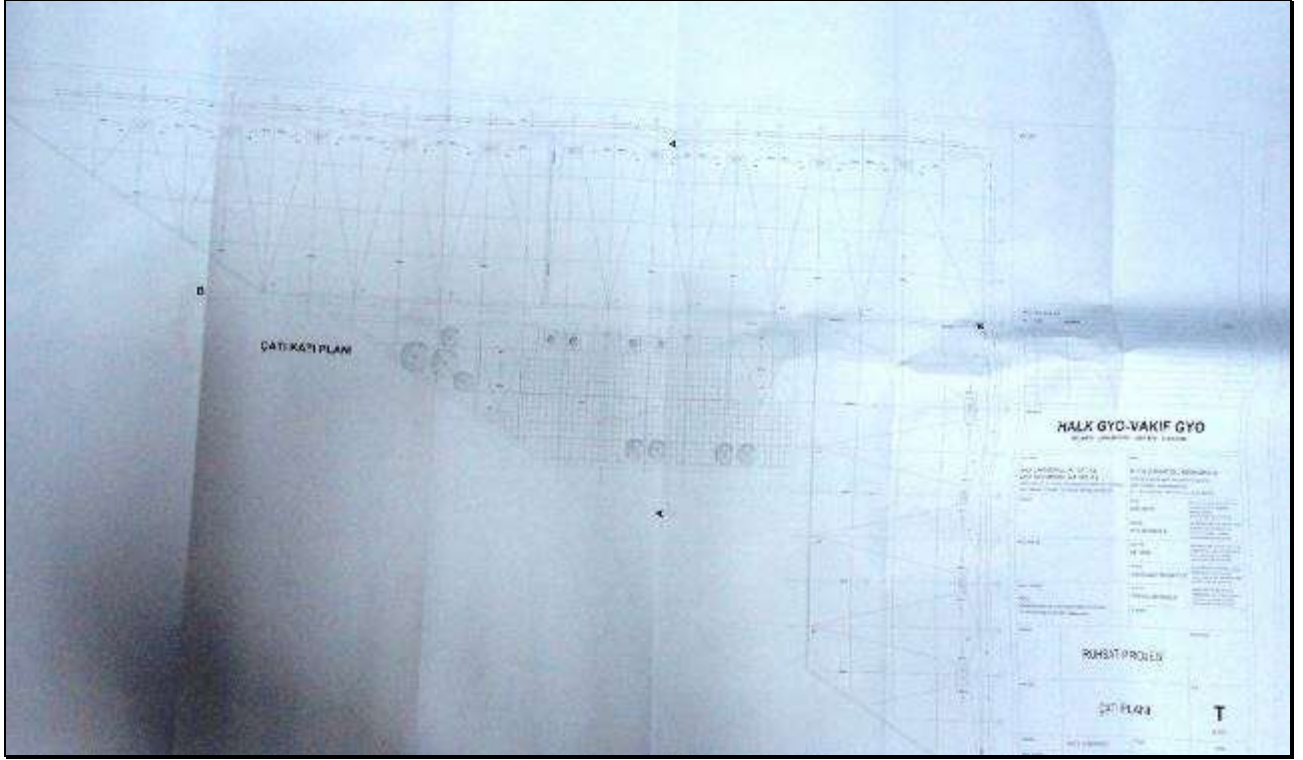
SÖNÜK RAPORU

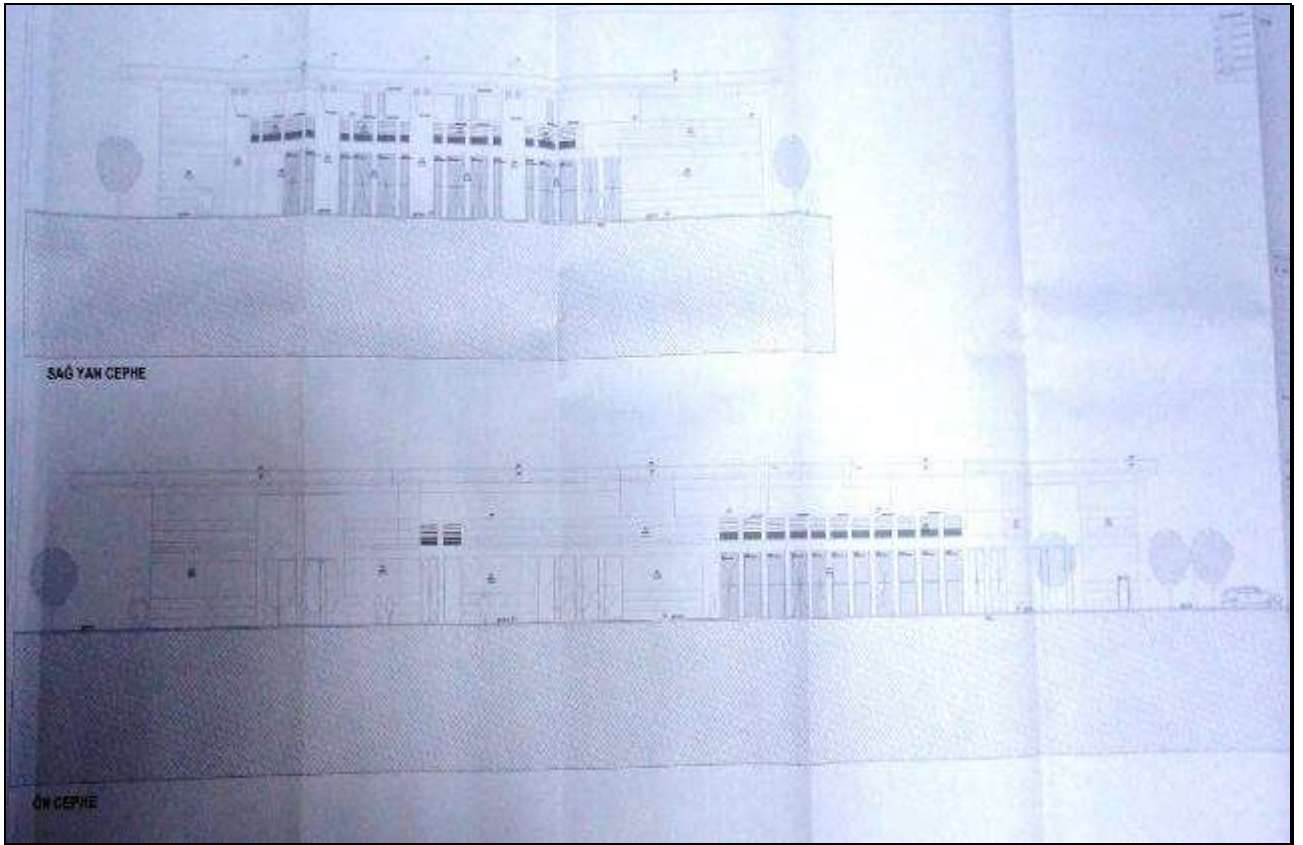
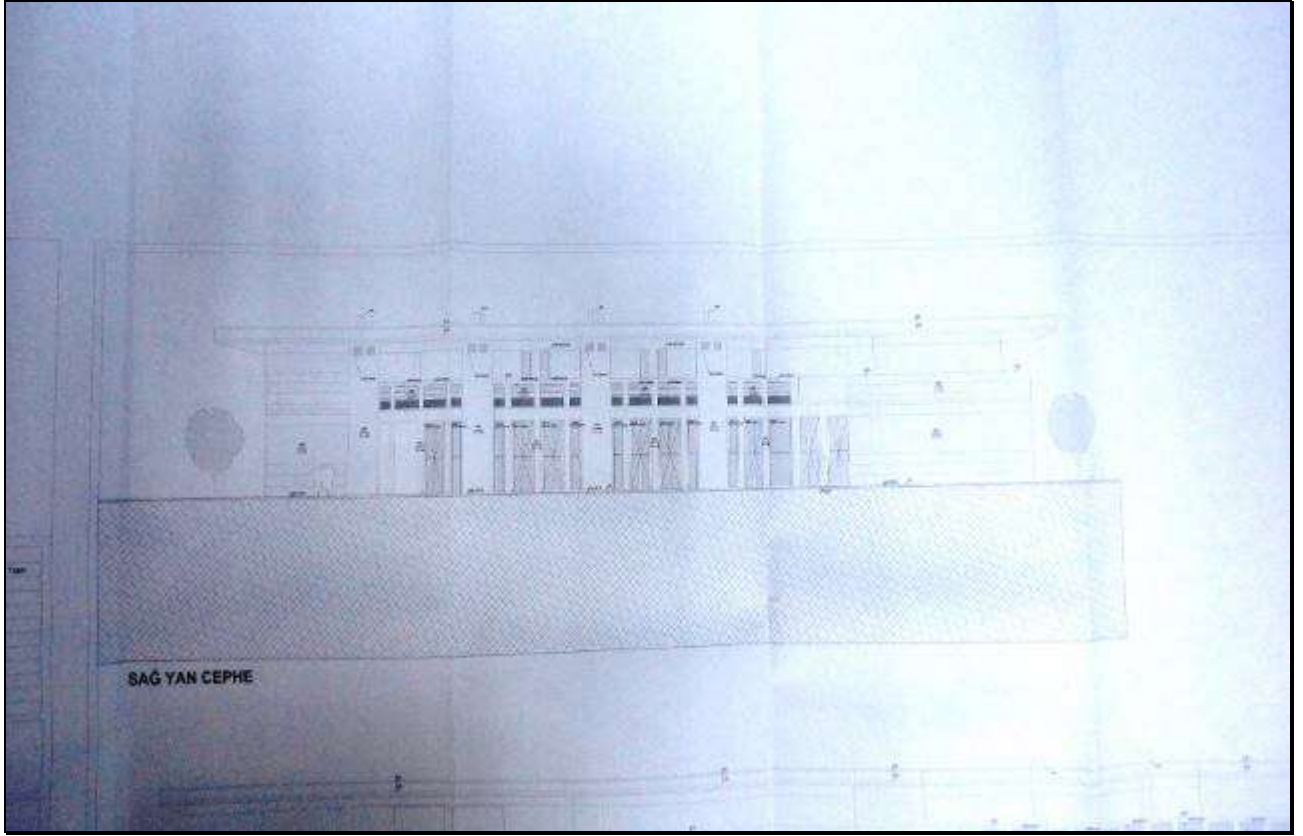
İTFAİYE RAPORU











İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ				Fotoğraf		
İlçe	SANCAKTEPE							
Mahalle	SAMANDIRA							
Köy								
Sokaç								
Mevki	KARAPINAR							
Satış Bedeli		Pafya No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
					ha	m ²	dm ²	
0.00		Q22A05C1C.2A.2D	8085	34	95.221.84 m ²			
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA						
	Sınırı	Planlıdır Zemin Sistem No : 8978-1008						
	Edinme Sebebi	SAMANDIRA Mah. 8085 Ada 33 Parsel sınırlarının Hıraz İşlemi (TSM) ile planından						
	Sahibi	YAKIN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tarih: 13.03.2015 HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tarih: 14.03.2015						
Geldisi		Yatırıya No.	CIR No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Götisi	
CIR No.		14247	270	24853		15/07/2015	CIR No.	
Sahife No.		Siciline Uygundur.  Yetkili Müfettiş Yabancı					Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN		Tarih: 10/25/2017 4:35:28 PM	
MakuzNo: 013847424554	DokuzNo: 20471025-512-F01465	Bazıyolu: 42450	
Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parşeli:	5055/34
Tasınmaz ID:	89784008	Yüzölçümü(m2):	95221.84
İl/İlçe	İSTANBUL/SANCATEPE	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Sancaktepe TM		
Mahalle/Köy Adı:	SAMANDIRA M		
Heski:	KARAFINAR		
Çift/Sayfa No:	270/2853		
Kayıt Durum:	AKTİF		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 300423265	(SH:5403242) VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VGH:8220083246	35106111	1 / 2	47610.92	Sancaktepe TM İfraz İşlemi (TSM) 15/07/2015 - 16247	-
Ş/B/T	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye		
Sesh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 VİLLİĞİNE 1 KİŞİ BEDELLİ KİRA ŞERHİ İSTİSASI)	(SD:1900440) TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VGH:0790013397.	Sancaktepe TM 28/12/2016 - 32652	-		
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H2) 300423266	(SH:6955611) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VGH:4560466076	35106111	1 / 2	47610.92	Sancaktepe TM İfraz İşlemi (TSM) 15/07/2015 - 16247	-

6-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.08.2014 No : 402973

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ali YUMUŞAK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

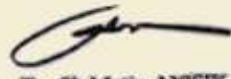


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

6-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 16.08.2006	No : 400364
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	
Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlker ARIKAN GENEL SEKRETER	
	 Tevfik Metin AYIŞIK BİRLİK BAŞKANI

6-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 08.10.2008	No : 400914
GAYRİMENKUL 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	
Burhanettin TANDOĞAN	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlker ARIKAN GENEL SEKRETER	 Burhanettin TANDOĞAN BAŞKAN

6-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi



T.C.
RASRAKANI İK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

20/8/2010

Konu :

8536

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Demirci İş Merkezi B Blok Kat:3 No:303

Selçuklu / KONYA

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

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 değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 19.08.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme 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 değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

6-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 944 8

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 07.04.2011 tarih ve 4150 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlerle ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 17 47
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGİÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

6-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLÜĞÜ	İMZA SİRKÜLERİ	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	ÖNÜVANİ : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 Selçuklu / Konya YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar) TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214	
NIŞANTAS MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUSAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N.1/A-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterinin 33. sayfasına yapıştırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve akıtları imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve feragatı kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekleri fek etmeye icabında şirketin iktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket arına bilumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havaleleler almaya, göndermeye, çek polise, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek karnesi talep etmeye, teslim almaya, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonto ve iştirasına ihtarname, ihbarname, protesto kesidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferiden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim. A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN İMZA İMZA İMZA Bu Onaylama İşlem (N.K.90.md.) altındaki imzaların 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİLİ olarak hareket eden, gösterdiği Salıpaazarı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek İlçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylım. Altı Ocak ikibinonbeş, Salı günü 06/01/2015 DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06.01.2015 tarihinde tescil olunan ve Konya 9.Noterliğince onaylı 2014/17 nolu kararın tasdiğine ilişkin belgenin fotokopisi içine ekli olup aslı dairemiz dayanasında saklıdır. KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN Yerine İmzaya Yetkili Başkatipli Abdurrahman TOSUN	