



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SANCAKTEPE / İSTANBUL

(8085 ADA 36 PARSELDE KAYITLI ARSA VE PROJE)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2016-VAKIFGYO-12

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	21.11.2016 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	21.11.2016 - 12
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/2) ve HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/2)'ne ait olan; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 8085 ada, 36 numaralı parselde konumlu projenin mevcut inşa halindeki değeri ve tamamlanması halindeki güncel pazar değerinin tespiti.
RAPOR TARİH VE NO	29.12.2016 / 2016-VAKIFGYO-12
SAHİBİ	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/2) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/2)
TAPU İNCELEMESİ	29.12.2016 tarih, saat 16:08 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web - Portalı'ndan alınan güncel taksit 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 ve 31652 yevmiye numarası ile) <i>*İlgili şerhin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmadığı bilgisine ulaşılmıştır.</i>
İMAR DURUMU	Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre; değerlemeye konu İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 8085 Ada, 36 Parsel, "15.02.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Sancaktepe Uygulama Uygulama İmar Planı" kapsamında; 'Konut Alanı', Taks=0.40, Kaks=1, Yoldan=5 m. Yan-arka bahçe= 3 m. 12 m ² spor alanı, 95.221,84 m ² konut alanı yapılaşma şartları"na sahip olduğu bilgisi alınmıştır.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ	<u>KDV HARİC TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 498.390.000,-TL</u> (DÖRTYÜZDOKSANSEKİZMİLYONÜÇYÜZDOKSANBİNTÜRLİRASI)
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	4
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	4
1-2 Rapor Türü	4
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	5
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLERİ	6
3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	6-7
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	7
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	7
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.)	8
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	8
3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	8-9
4 - DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	10
4-1 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi	10-...-17
4-2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	17-...-27
4-3 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	27
4-4 Taşınmazın Fiziksel Özellikleri	27-28-29
4-5 Proje Hakkında Detay Bilgi	30
4-6 Taşınmazın Değerlemesinde Baz Alınan Veriler	30
4-7 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	30
4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri	30-31-32
4-9 Emsal Karşılaştırma Tabloları	32
4-10 Maliyet Oluşumları Analizi	32
4-11 Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri Ve Bunların Seçilme Nedenleri	33
4-12 Emsal Karşılaştırma Tabloları	33-34-35
5 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	35
5-1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi	35
5-2 Maliyet Oluşumları Analizi	35
5.3 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	36
5.4 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi	37
5-5 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	37
5-6 Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemiyle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranı	37
5-7 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	37
5-8 Asgari Bilgilerden Raporda Ye Verilmeyenlerin Gerekçeleri	38
5-9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	38
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	38
5-11 Nihai Değerleme	39

6 – EKLER	40
6-1 Uydu Fotoğrafı	40
6-2 Fotoğraflar	40-41
6-3 Belgeler	42-...-80
6-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	81
6-5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	81
6-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	82
6-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	83
6-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	84
6-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü	85

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 Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 29.12.2016 tarihinde 2016-VAKIFGYO-12 rapor no. ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor 8085 Ada, 36 Parsel üzerindeki (1000/2000) hissesi Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, (1000/2000) hissesi de Halk 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

25.12.2016 tarihinde Değerleme Uzmanı **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 25.12.2016 tarihinde çalışmalarına başlanarak 29.12.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 21.11.2016 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

Bu değerlendirme raporu; Şerifali Mahallesi Bayraktar Bulvarı No:62 Ümraniye/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır

2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı

Bu değerlendirme raporu; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 8085 Ada, 36 ve üzerinde kayıtlı "Arsa" vasfındaki (1000/2000) hissesi Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, (1000/2000) hissesi de Halk 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 değerlendirme 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 İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 8085 Ada, 36 Parsel üzerinde kayıtlı "Arsa" vasfındaki taşınmazdır. Değerlemeye konu gayrimenkul; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, Kanuni Caddesi, 8085 ada 36 parsel posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaza, Anadolu Otoyolu Samandıra Gişelerinden çıkıldığında, yaklaşık kuş uçuşu 2 km güney mesafedeki Kanuni Caddesi veya Zaloğlu Rüstem Caddesi'ne girilerek ulaşılabilir. Değerleme konusu taşınmaz Kanuni Caddesi üzerinde güney istikametinde ilerlenirken, Rings İstanbul Projesi'ni geçtikten sonra sol kolda, Zaloğlu Rüstem Caddesi üzerinde güney istikametinde ilerlenirken Rings İstanbul Projesi'ni geçtikten sonra sağ kolda 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. E-80 (Anadolu Otoyolu) 1,00 km, Sultanbeyli İlçe Merkezi 2,00 km, D-100 Karayolu 7,00 km, Ataşehir İlçe Merkezi 9,00 km, Kartal İlçe Merkezi 7,00 km, Sabiha Gökçen Havaalanı 9,25 km, Boğaziçi Köprüsü 18,75 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü 20,00 Km'dir.

3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

29.12.2016 tarih, saat 16:08 itibariyle 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 ve 31652 yevmiye numarası ile)

İLİ : İSTANBUL
İLÇESİ : SANCAKTEPE
MAHALLESİ/KÖYÜ : SAMANDIRA
MEVKİİ : KARAPINAR
PAFTA NO : -
ADA NO : 8085
PARSEL NO : 36
YÜZÖLÇÜMÜ : 95.221,84 m²
NİTELİĞİ : ARSA
TARİH : 15.07.2015 (İfraz işlemi tarihi)
YEVMIYE NO : 16247
CİLT NO : 270
SAYFA NO. : 26953
MALİK-HİSSE BİLGİSİ : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1000/2000)
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(1000/2000)

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, G22A05C1C-2A-2D Pafta, 8085 Ada, 36 Parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli ana taşınmazdır.

Ana taşınmazın tapu bilgileri, 29.12.2016 tarihi itibariyle Tapu ve Kadastro Müdürlüğü resmi TAKBİS sistemi üzerinden kontrol edilmiş olup, taşınmazın tapu kayıtları üzerinde kira şerhi bulunmaktadır.

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 İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, G22A05C1C-2A-2D Pafta, 8085 Ada, 36 parsel numaralı ana taşınmaz üzerinde hali hazırda inşaat devam etmektedir.

Mevcut

- 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 24.11.2016 tarihli tapu kayıt örneğine göre 15.07.2015 tarih ve 16247 yevmiye numaralı ifraz işlemi ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Halk 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 Gayrimenkullerin Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi;

Değerleme konusu İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, G22A05C1C-2A-2D Pafta, 8085 ada, 36 parselde "Arsa" vasıflı taşınmazın imar arşiv dosyası Sancaktepe İlçe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenmiştir. Yapılan incelemede 17.08.2015 tarihli mimari projeler ile 06.11.2015 ve 04.11.2015 tarihli Yapı Ruhsatları incelenmiştir.

Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden alınan şifahi bilgiye göre değerlemeye konu İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 8085 Ada, 36 Parsel, "15.02.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Sancaktepe Uygulama Uygulama İmar Planı"

kapsamında; 'Konut Alanı', Taks=0.40, Kaks=1, Yoldan=5 m., Yan-arka bahçe= 3 m., 12 m² spor alanı, 95.221,84 m² yapılaşma şartları'na sahiptir.

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 parsele/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 gerçekleşebilir. 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.

BÖLÜM 4-DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

4-1 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi

İSTANBUL İLİ;

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biri. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.



Şekil 1. İstanbul Haritası

Coğrafya - İklimi – Bitki Örtüsü – Jeolojisi - Çevre

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'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 anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Yer şekilleri

İstanbul'un kurulu olduğu Çatalca ve Kocaeli yarımadaları aşınmış birer platodur. Bu platoların ortasından kabaca kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda İstanbul Boğazı geçer. İstanbul Boğazı'nın oluşumu ile ilgili bilimsel olarak kesin kabul görmüş bir açıklama yoksa da, açıklamalar içinde en yaygın olanı; jeolojik açıdan İstanbul Boğazı'nın deniz suları ile dolmuş bir fay çöküntüsü olduğudur. Buna göre, MÖ 20.000 ilâ 18.000 yılları arasında, Buzul Çağı sonlanmış ve dünyanın büyük bölümünü kaplayan buz kütlelerinin erimeye başlamıştır. Binyıllarca süren bir erime sürecinin sonucunda, MÖ 8.000 ilâ 7.000'lerde Akdeniz'in suları ilk hâlden yaklaşık 150 metre daha yukarı çıkmıştır. Deniz seviyesindeki bu büyük ölçekli artış nedeniyle Akdeniz'in suları Marmara'yı basmış; Marmara Denizi'nin suları da devam eden yükselmeler sonucunda Karadeniz ile birleşmiştir. Boğaz'ın derinliğinin kuzeyden güneye azalma göstermesi, geçmişte kuzeydeki bu yükseltilerin Marmara'nın sularına karşı bir set görevi gördüğü ve bunların deniz seviyesindeki yükselmeyle aşıldığı savını güçlendirmektedir.

İstanbul genelinde kayda değer yükseltilere de rastlanmaz. Şehirdeki en yüksek üç nokta sırasıyla 537 metrelik Aydos Tepesi, 438 metrelik Kayış Dağı, 442 metrelik Alemdağ'dır. Şehrin topraklarının %74'ünü platolar, %9,5'ini ovalar, %16,1'ini ise alçak dağ ve tepeler kaplamaktadır. Şehrin en önemli gölleri olan Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleri birer lagündür. İstanbul Boğazı'ndaki Haliç, Tarabya ve İstinye koyları ise şehirde ria tipi kıyının en iyi örnekleridir. İstanbul kıyıları son biçimini 10.000 yıl önce gerçekleşen su yükselimleri almıştır. Şehirde, Marmara Denizi ve Boğaz'da irili ufaklı 11 adanın yanı sıra, Karadeniz'de ufak kayalıklar ve Haliç'de Bahariye Adaları yer alır.

Bitki örtüsü

İstanbul'un coğrafi özellikleri ve toprak koşulları orman oluşumlarına olanak verir niteliktedir. Ancak şehir içinde ormanların ve ormanlarda görülen ağaç türlerinin dağılımı düzensizdir. Karadeniz'e yakın kuzey kesimlerde ve tepelerin kuzeye bakan yamaçlarında humuslu toprakların varlığı nedeniyle buralarda nemcil ormanlar gelişmiştir. Güney bölgelerde ve güneye bakan yamaçlarda ise kuraklığa dayanıklı ormanlar görülür. İstanbul'un en önemli ormanları Belgrad Ormanı, Aydos Ormanı ve Kayışdağı Ormanı'dır. İstanbul'daki orman arazilerinin yüzölçümü 240.960 hektar ağaçlıklı; 294.299 hektar da açıklık olmak üzere toplam 535.259 hektardır. Genel olarak İstanbul'un her iki yakasında da görülen ağaç ve çalı türleri arasında adi gürgen, adi kızılbaş, adi fındık, doğu kayını, mor çiçekli ormangülü, akçaağaç, muşmula ve istranca meşesi sayılabilir.

Doğal ormanların bozulduğu ya da tahrip edildiği bölgelerde psödomaki (yalancı maki) oluşumları gözlenir. 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. Yapımı tamamlanan üçüncü boğaz köprüsü çevreci gruplar tarafından şehirdeki orman varlığına zarar verdiği gerekçesiyle eleştirilmektedir.

Kent büyüdükçe merkezden gitgide uzaklaşan ormanlardan geriye bugün kent koruları kalmıştır. Etrafı çevirilmek suretiyle koruma altına alınan bu yeşil alanların pek çoğu günümüzde kamuya ait olup halka açık rekreasyon alanı olarak hizmet vermektedir. Özellikle Boğaziçi sırtlarında yoğunlaşan kent koruları İstanbulluların en uğrak mekânlarındandır. Avrupa Yakası'nda Yıldız, Naile Sultan, Naciye Sultan, Prens Sabahattin, Emirgân ve Ayazağa koruları; Anadolu Yakası'nda Beykoz, Mihrabad, Küçükçamlıca ve Validebağ koruları İstanbul'da en bilinen korulardır.

Jeoloji

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir. 1509 yılında meydana gelen Büyük İstanbul Depremi bunun en büyük örneğidir. Bu deprem İstanbul'da, 100 caminin yıkılmasına ve 10 bin insanın hayatını kaybetmesine neden olmuştur. 1766 yılındaki depremde ise, Topkapı Sarayı, Ayasofya, Eyüp Sultan Camii ve Kapalıçarşı gibi yapılar büyük hasar aldı. 1999 Gölcük depreminde de 18 bin insan ölmüş ve birçok insanda evsiz kalmıştır. Sismolojistler, 2025 yılından önce 7 büyüklüğünde bir depreminde olabileceğini belirtmektedirler.

İklim

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır.

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür.[71] Kar da yağar. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür.

En sıcak aylar Temmuz ve Ağustos aylarıdır ve ortalama sıcaklık 23 °C dir, en soğuk aylar da Ocak ve Şubat aylarıdır ve ortalama sıcaklık 5 °C'dir. İstanbul'da yılın ortalama sıcaklığı 13,7 derecedir.

Toplam yıllık yağış 843,9 mm'dir ve tüm yıl boyunca görülür. Yağışların %38'i kış %18'i ilkbahar, %13'ü yaz, %31'i sonbahar mevsimindedir. Yaz en kuru mevsimdir, ama Akdeniz iklimlerinin aksine kurak mevsim yoktur. İstanbul 1994 yılına kadar susuzluk çekmiştir fakat alınan önlemlerle herhangi bir su sıkıntısı kalmamıştır. Bunlardan biri Melen projesidir.

Şu ana kadar en yüksek hava sıcaklığı; 12 Temmuz 2000'de 40.5 °C olarak kaydedilmiştir. En düşük hava sıcaklığı ise; 9 Şubat 1929'da -16.1 °C olarak kaydedilmiştir.

Şehir oldukça rüzgârlıdır; rüzgârın ortalama hızı saatte 17 km dir.

Nüfus Durumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 14.160.467 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2013 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar (752.250), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (16.166) olmuştur. İstanbul'da yaşayanların % 64,70'i (9.162.919) Avrupa Yakası; % 35,29'u da (4.997.548) Anadolu Yakası'nda ikamet eder. İstanbul Nüfuslarına göre en kalabalık şehirler listesi'nde dünyanın en kalabalık 5. şehridir.

İstanbul'da ikamet edenlerin yalnızca yüzde 15,38'inin nüfusu İstanbul'a kayıtlıdır. İkamet edenlerin nüfusa kayıtlı oldukları illere göre yapılan sıralamada Sivas 736.542 (%5,20), Kastamonu 548.546 (%3,87), Ordu 499.782 (%3,52), Giresun 487.115 (%3,43), Tokat 455.817 (%3,21), Samsun 417.120 (%2,94), Trabzon 395.474 (%2,79), Malatya 392.435 (%2,77), Erzurum 382.519 (%2,70), Sinop 366.681 (%2,58) ve Erzincan 302.511 (%2,13) kişi ile en üst sıralardadır.

Belediye nüfusları

İlçelere göre İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus;

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adalar	15.623	Beykoz	249.727	Gaziosmanpaşa	501.546	Silivri	165.084
Arnavutköy	236.222	Beylikdüzü	279.999	Güngören	302.066	Sultanbeyli	321.730
Ataşehir	419.368	Beyoğlu	242.250	Kadıköy	465.954	Sultangazi	521.524
Avcılar	425.228	Büyükçekmece	231.064	Kâğıthane	437.942	Şile	33.477
Bağcılar	757.162	Çatalca	67.329	Kartal	457.552	Şişli	274.017
Bahçelievler	602.040	Çekmeköy	231.818	Küçükçekmece	761.064	Tuzla	234.372
Bakırköy	223.248	Esenler	459.983	Maltepe	487.337	Ümraniye	688.347
Başakşehir	353.311	Esenyurt	742.810	Pendik	681.736	Üsküdar	540.617
Bayrampaşa	269.677	Eyüp	375.409	Sancaktepe	354.882	Zeytinburnu	289.685
Beşiktaş	190.033	Fatih	419.345	Sarıyer	344.159		

Nüfus Bilgileri

Yıl	Toplam	Şehir	Köy
2015	14.657.434	14.657.434	0
2014	14.377.018	14.377.010	0
2013	14.160.467	14.160.467	0
2012	13.854.740	13.710.512	144.228
2011	13.624.240	13.483.052	141.188
2010	13.255.685	13.120.596	135.089
2009	12.915.158	12.782.960	132.198
2008	12.697.164	12.569.041	128.123
2007	12.573.836	11.174.257	1.399.579
2000	10.018.735	9.085.599	933.136
1990	7.309.190	6.753.929	555.261
1985	5.842.985	5.560.908	282.077
1980	4.741.890	2.909.455	1.832.435
1975	3.904.588	2.648.006	1.256.582
1970	3.019.032	2.203.337	815.695
1965	2.293.823	1.792.071	501.752

Yıllara göre İstanbul Nüfus değişimi (1965-2014)

İstanbul Ekonomisi

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana

sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibariyle 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur.

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 bulunurdu. Bankalar Caddesi, 1990 yılına kadar finans ve ekonomi merkezi olmayı korumuş fakat yenileşme hareketi başlaması sonucu modern iş merkezleri Levent ve Maslak bölgeleri olmuştur. 1995 yılında İMKB, Sarıyer'in İstinye semtinde bulunan bugünkü binasına taşınmıştır.

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir.

Ticaret ve sanayi

İstanbul'un yeni iş bölgelerinden Maslak Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. 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. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 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 kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. Ancak yerleşim yerlerinin önlenemez genişlemeleri nedeniyle buralar da günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmışlardır.

Tarım ve hayvancılık

İstanbul, tarih boyunca bir tarım merkezi olmamıştır. İstanbul üretiminde, tarım hep son sıralarda yer almış; il daima üretim merkezi olmaktan çok, tüketimle ön plana çıkmıştır. Buna karşın İstanbul, geçmişte ürettiği az miktarda tarımsal ürünle, kendi gereksiniminin bir bölümünü karşılayabiliyordu; günümüzde tarım alanlarının hızla kentleşmesi ve kırsalda yaşayan halkın daha yüksek yaşam standardı için 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 ayrılmış durumdadır. Bunu 159.500 dekarla ayçiçeği izler. Üretimde sebze olarak 4.964 dekarla taze

fasülye, meyve olarak 26.617 dekarla fındık birinci sıradadır. Tarımsal üretimde ön plana çıkan ilçeler arasında Çatalca, Silivri, Şile, Eyüp, Beykoz ve Kartal bulunmaktadır.

İstanbul'da hayvancılık da yapılmaktadır. Genel olarak kentin günlük tüketimine yönelik yapılan bu üretim çiftlik, mandıra ve ağıllarda, sığır besiciliği, tavukçuluk ve balıkçılık üzerine yoğunlaşmıştır. Özellikle çevre illerdeki balıkçıların, İstanbul dışında avladıkları balıkları İstanbul'da piyasaya sürmeleri nedeniyle, balıkçılığın hayvancılık alanındaki payı olması gerekenden yüksek görünmektedir. Hayvancılık sektörüyle şehrin günlük süt ve yumurta gereksinimi bir miktar karşılanmaktadır. Ancak İstanbul bu hâliyle kendine yetemediği için, ürettiği miktarın çok daha fazlasını dış 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

İstanbul genelinde kayda değer maden oluşumları yoktur. Avrupa Yakası'nın kuzeydoğusunda yer alan Sarıyer ilçesine bağlı Maden mahallesinde altın, gümüş ve bakır damarları olduğu Bizans döneminden bu yana bilinmesine karşın, işletilmeye değmeyecek derecede küçüklerdir. Bu nedenle buralar maden yatağı olarak değerlendirilmezler. İde metal cevheri olarak çıkartılan tek maden manganezdır. 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 bulunur. Bu ocaklar Karadeniz kıyılarından Adalar'a kadar hemen her yerde görülebilir. 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 yararlanılmışsa da, son yıllarda kentin dört bir yanına uzatılan doğalgaz ağıyla bu gereksinim azalma göstermiştir. İstanbul'daki bu baltalık ormanların bir bölümü günümüzde bozuk ormanlara dönüşmüştür.

Turizm

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Turistler arasında en büyük pay Almanlara aittir. Almanları Ruslar, Amerikalılar, İtalyanlar ve Fransızlar izler. 2011 yılında kente 8 milyon 58 bin turist gelmiştir. İstanbul'da her bütçeye uygun otel bulmak mümkündür. 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.

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan 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.

2009 yılı istatistiklerine göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir. 2009 yılı içinde ile hava, kara ve deniz yoluyla giriş yapan turist sayısı 7,5 milyonun biraz üzerindedir. Bunlar içinde %13,1'lik payla Almanlar birinci, 6,7'lik payla Ruslar ikinci sırada bulunur. İstanbul'un ağırladığı ilk turist kfilesi, 1863 yılında Sergi-i Umumi-i Osmani'yi ziyaret için gelmişti. Daha sonra İstanbul'un demiryoluyla Avrupa'ya bağlanmasıyla turist sayısı daha da artmış, artan konaklama talebini karşılamak için İstanbul'un ilk oteli Pera Palas kurulmuştur.

İstanbul'da 2009 verilerine göre işletme belgeli 371 konaklama ve 405 eğlence tesisi bulunmaktadır. İstanbul'da pek çok müze bulunmaktadır ve bunlar içinde özel müzeler de vardır. 2009 yılında yalnızca devlet müzelerini 6,179,556 kişi ziyaret etmiştir. Ziyaret edilen mekânlar arasında 2,932,429 kişi ile Topkapı Sarayı başı çekerken, onu 2,444,956 kişiyle Ayasofya Müzesi izlemiştir. İstanbul'un tarihsel merkezi konumundaki Fatih ilçesi (Tarihî yarımada), Haliç çevresi yerleşimleri Beyoğlu ve Eyüp; Boğaziçi'nde Beşiktaş ve Sarıyer; Anadolu Yakası'nda Kadıköy, Üsküdar ve Adalar ilçeleri İstanbul'un tarih turizmi açısından zengin merkezleri arasında yer almaktadır. Doğa turizmi içinse Beykoz, Şile, Adalar ve Sarıyer'de ilgi çekici adresler vardır.

SANCAKTEPE İLÇESİ

Samandıra'nın tarihte rastlanan ilk ismi Demeter'dir. Demeter Yunan Mitolojisinde tarım ve bereket tanrıçasıdır ve insanlara toprağı ekip biçmesini öğreten odur. Samandıra öylesine kusursuz ve doyumsuz bir toprak harikasıdır ki, insanlar onun güzelliğini, bu güzelliğin formu ve ideali olan tanrıça Demeter adıyla ifade etmekten kendilerini alamamışlardır. Ayrıca Samandıra, yabancı hayvan çeşitliliğiyle av için de tılsımlı bir mekândı. Bu özelliği ileride onu Bizans imparatorlarının en gözde sayfiye alanlarından biri haline getirecekti. Yazlık sayfiye alanlarına düşkünlüğü ve av merakıyla tanınan Bizans İmparatorlarından II. Tiberius (578-582) ile damadı ve kendisinden sonraki imparator Maurikios (582-602) tarafından Samandıra'ya bir saray inşa ettirilmiştir.

Kalıntıları günümüze kadar ulaşan ve literatüre Damatrys Sarayı olarak geçen bu saray, inşa edilme amacı olan av ve dinlenmenin yanı sıra, İstanbul'un Anadolu'ya açılan kapısı olması ve Anadolu'ya yapılacak olan seferler doğrultusunda güzergâh üzerinde olması nedeniyle Bizans ordusunun toplanma ve konaklama bölgesi olarak kullanılmış, imparatorlar Anadolu'dan dönerken de, başkente girmeden evvel son gecelerini geçirdikleri yer olmuştur. İmparator Samandıra'da konaklarken haberciler bir gün önceden başkente ulaşır ve İmparator'u karşılamak için gerekli hazırlıkların yapılmasını temin ederlerdi. Bugün yıkıntıları arasında haç biçimindeki sarnıcı, kemer ve tonozları teşhis edilebilen saray, gözle görülen bölümünden çok daha büyük bir alanı kapsadığını tahmin etmekteyiz. Boyutları ve nitelikleri göz önüne alındığında Bizans'tan günümüze ulaşan belki de en önemli yapı burasıdır.

1043 yıla gelince Peçenek Türklerinin Bizans'ı ele geçirmek için başlattıkları harekâta Samandıra'da 1500 kişilik bir askeri kuvvetle konakladıklarını biliyoruz. Tarih 1296'yı gösterirken İstanbul'da çok şiddetli bir deprem oldu. Bu deprem İstanbul'da taş üstünde taş bırakmamış ve şehir toparlanana kadar payitaht geçici bir süre için Samandıra'ya taşınmıştır. Bundan sonra Samandıra hakkında Bizans tarihçileri sözbirliği etmişçesine susuyor. Zira Osmanlı akınları önlenemez olmuştur ve buraları en çok seven ve en sık kalan İmparator Andronikos II. Paleologos'un ölümünden üç ay sonra Samandıra Türk topraklarına geçmiş olacaktı. Orhangazi tarafından yetkili kılınmış olan Abdurrahmangazi isimli Osmanlı komutanının Aydos kalesini kuşatarak fethetmesi ile gerçekleşmiştir. Böylece Osmanlı hududu diğer fetihlerle birlikte Karadeniz ve İstanbul'a doğru genişlemiştir.

Bu dönemde küçük bir köy yerleşimi niteliğinde olan Samandıra, cumhuriyet yıllarına kadar büyük bir mekânsal gelişime sahne olmadan bu niteliğini korumuştur. Ancak, Cumhuriyet döneminde Kartal İlçesine bağlı bir bucak olan yerleşim, 1992 yılında belediye statüsüne kavuşarak hızla gelişmeye başlamıştır.

Sarıgazi'deki hayat, Anadolu'dan İstanbul'a göçlerin yanı sıra, 1970'lerden sonra İstanbul'un çeşitli semtlerinde meydana gelen, yol, köprü ve yapılaşmaya daha müsait sahalara açılması için yapılan istisnâlar sebebiyle bölgeye (bu arada da Sarıgazi Köyüne) insanlarımızın yerleşmesiyle başlamıştır.

Sancaktepe İlçesi, 22 Mart 2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5747 sayılı Kanun ile Ümraniye İlçesine bağlı Sarıgazi ve Yenidoğan beldeleriyle, Kartal ilçesine bağlı Samandıra Beldesinin birleştirilerek tüzel kişiliklerinin kaldırılması ile kurulmuştur. Yüzölçümü, 61.90 km²'dir.

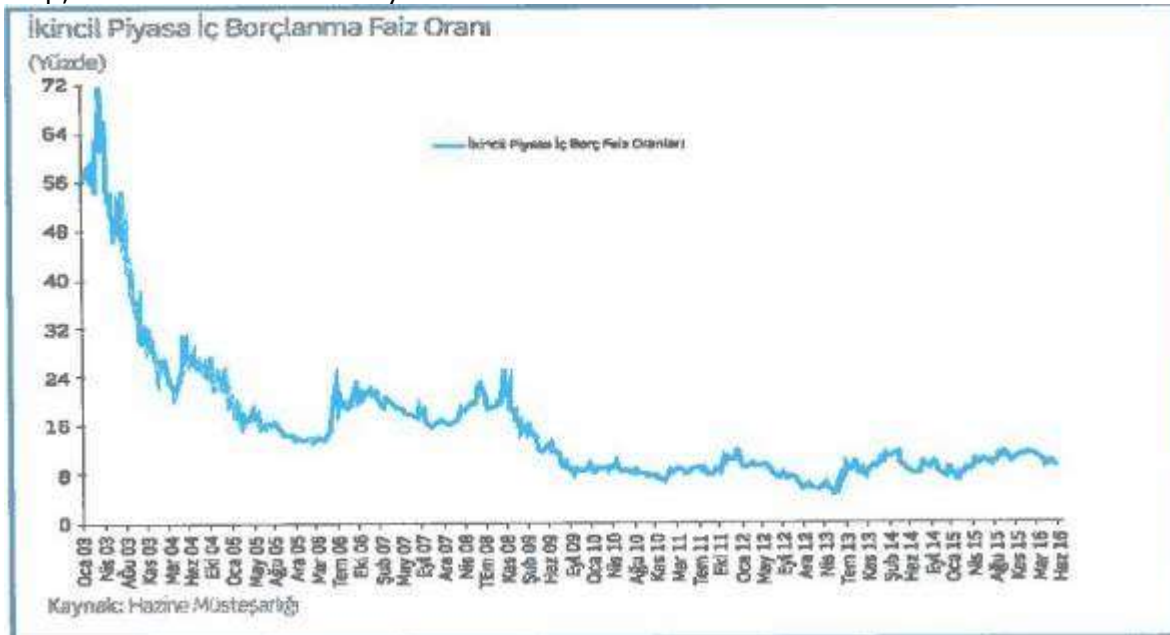
Elli yılı aşkın süredir ağırlıklı olarak doğu bölgelerimizden ve kent içinden gelen iç göçle artan Sancaktepe nüfusu, ilçenin yerleşiminden görünüşüne, kültürel yaşamından toplumsal yapısına her hususu değiştirmiştir. Sancaktepe nüfus yoğunluğu bakımından, İstanbul ortalamasının üzerinde bir nüfus yoğunluğuna sahiptir. 19 mahalleden oluşan Sancaktepe İlçesi 62,41km² 'lik bir alanı kapsar ve Türkiye İstatistik Kurumu 2015 verilerine göre 354.882 nüfusa sahiptir.

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

4-2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

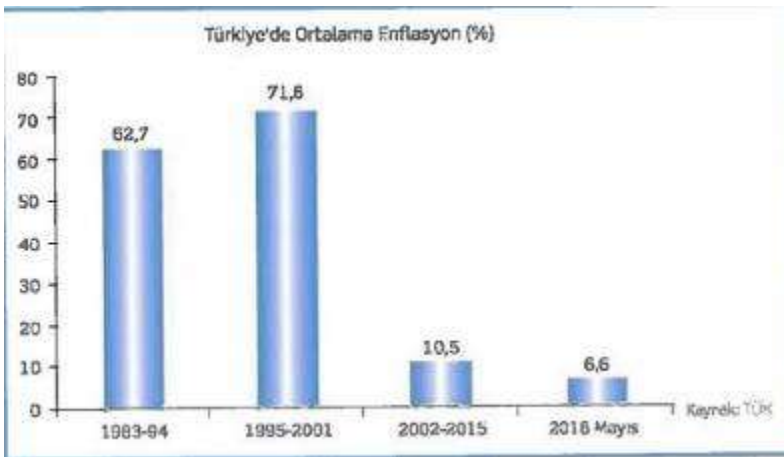
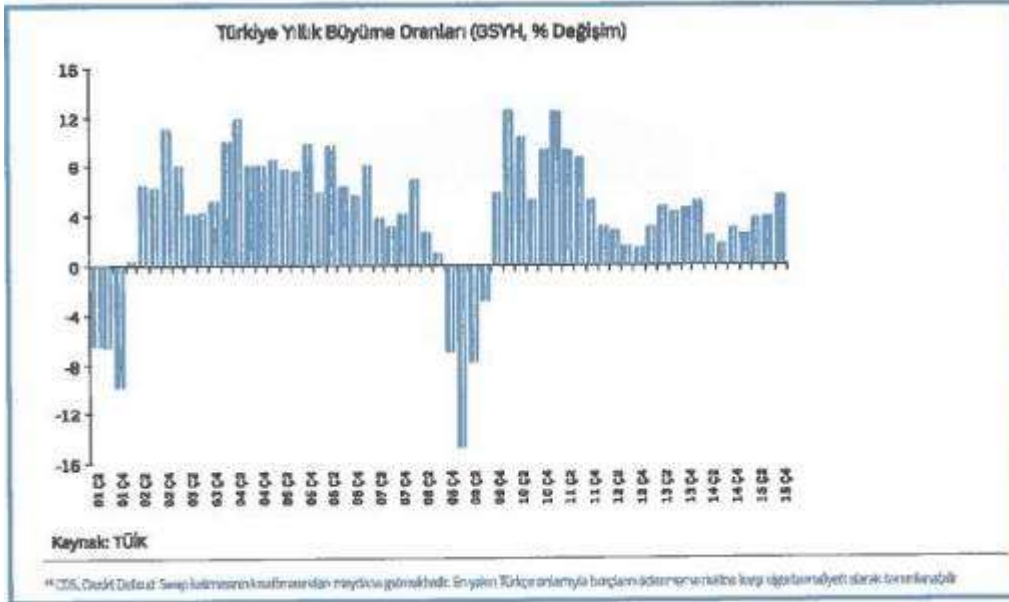
Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve alınan tedbirlerle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

2001 krizi sırasında TC. 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. 15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizler %8,75'e gerilemiştir. Ancak son çeyrekle beraber başlayan olumsuz risk algısı nedeni ile faizler tekrar yükseliş trendine girmiş, dolar ve € 'da hızlı artış sinyalleri gözlenmiş ve son çeyrekte de bu sinyaller realiteye dönmüş, mevcut hükümetin faiz düşürme baskısı altındaki TCMB son çeyrekte faiz artışına gitmiştir. Geline bu noktada faiz oranları % 9 seviyelerini aşmış, \$/TL paritesi 3.50, €/TL paritesi ise 3.74 mertebelerine kadar yükselmiş olup, halen dar bir bantta seyretmektedir.



Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

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 2016 yılı birinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (sabit fiyatlarla GSYH %4,8 artmıştır) üzerinde gerçekleşmiş olup, çeşitli risklere karşı, Türk ekonomisinin canlılığını yansıtmıştır.



TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'nin % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'nin oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur. Ekim 2016 itibariyle konut satış rakamı ise 935.811 adettir.

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen taşınmazların 2016 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 28, yüzölçümü % 31,6, değeri % 38,5, daire sayısı ise % 34,7 oranında artmıştır. (Kaynak: TÜİK)

Yapı Ruhsatları Kırılımı-Ocak-Mart 2016

Yapı ruhsatı, Ocak - Mart 2016

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı(%)	
	2016	2015 ^{*)}	2014 ^{*)}	2016	2015
Bina Sayısı	32 548	25 424	46 037	28,0	-44,8
Yüzölçümü (m ²)	52 070 237	39 581 401	67 165 117	31,6	-41,1
Değer (TL)	45 903 339 960	33 136 904 148	52 083 617 074	38,5	-36,4
Daire sayısı	248 925	184 856	297 950	34,7	-38,3

*): Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir.

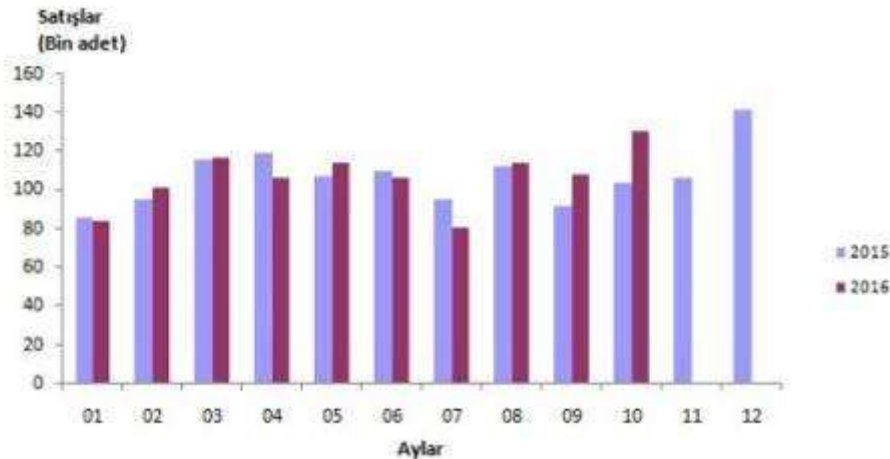
Kaynak: TÜİK

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 itibarıyla 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 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) verilerinden edinilen bilgilere göre, 5 Ağustos 2016 itibarıyla bankacılık sektörünün kullandığı toplam konut kredisi tutarı 151 milyar liraya ulaşmıştır. Söz konusu tutarın 123 milyar lirası (yüzde 81,7) 61-120 ay vadeli, 27 milyar lirası (yüzde 18,2) 13-60 ay vadeli ve 176 milyon lirası (yüzde 0,1) 1-12 ay vadeli kullanımdan oluşmuştur.

Türkiye'de 2016 Ekim ayında 130.274 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2016 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,1 oranında artarak 130.274 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 21.094 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip olup, satış sayılarına göre İstanbul'u, 14.449 konut satışı ve %11,1 pay ile Ankara, 7.889 konut satışı ve %6,1 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 10 konut ile Hakkâri, 28 konut ile Ardahan ve 34 konut ile Şırnak olmuştur.

Konut satış sayıları, 2015-2016



İpotekli konut satışları 2016 Ekim ayında 48.110 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %71,8 oranında artış göstererek 48.110 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %36,9 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 8.621 konut satışı ve %17,9 pay ile ilk sırayı alırken, toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il ise %60,7 ile Ardahan olmuştur.

Diğer satış türleri sonucunda 82.164 konut el değiştirdi.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %8 oranında artarak 82.164 olmuştur. Diğer konut satışlarında İstanbul 12.473 konut satışı ve %15,2 pay ile ilk sıraya yerleşirken, İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %59,1 olmuştur. Ankara 8.535 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer almış, Ankara'yı 4.760 konut satışı ile İzmir izlemiştir. Diğer konut satışının en az olduğu il 7 konut ile Hakkari olmuştur.

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2016 Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2016



Konut satışlarında 61.677 konut ilk defa satıldı

Ekim/2016 itibariyle Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %22 artarak 61.677 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %47,3 olup, ilk satışlarda İstanbul 9.996 konut satışı ile en yüksek paya (%16,2) sahip olurken, İstanbul'u 6.318 konut satışı ile Ankara ve 3.219 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

İkinci el konut satışlarında 68.597 konut el değiştirdi

Yine Ekim/2016 itibariyle Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %28,1 artış göstererek 68.597 olmuştur. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 11.098 konut satışı ve %16,2 pay ile ilk sıraya yerleşmiş, İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %52,6 olarak gerçekleşmiştir. Ankara 8.131 konut satışı ile ikinci sırada yer alırken, Ankara'yı 4.670 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Diğer taraftan, yabancılara 2016 yılı Ekim ayında 1.566 konut satışı gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %30 azalarak 1.566 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ekim 2016'da ilk sırayı 467 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya ilini sırasıyla 423 konut satışı ile İstanbul, 115 konut satışı ile Bursa, 87 konut satışı ile Trabzon, 74 konut satışı ile Muğla ve 67 konut satışı ile Yalova izlemiştir. Keza, ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapılmış ve Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 257 konut satın almıştır. Irak'ı sırasıyla, 159 konut ile Suudi Arabistan, 135 konut ile Kuveyt, 132 konut ile Rusya Federasyonu ve 94 konut ile İngiltere izledi.

Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle 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,

Fırsatlar:

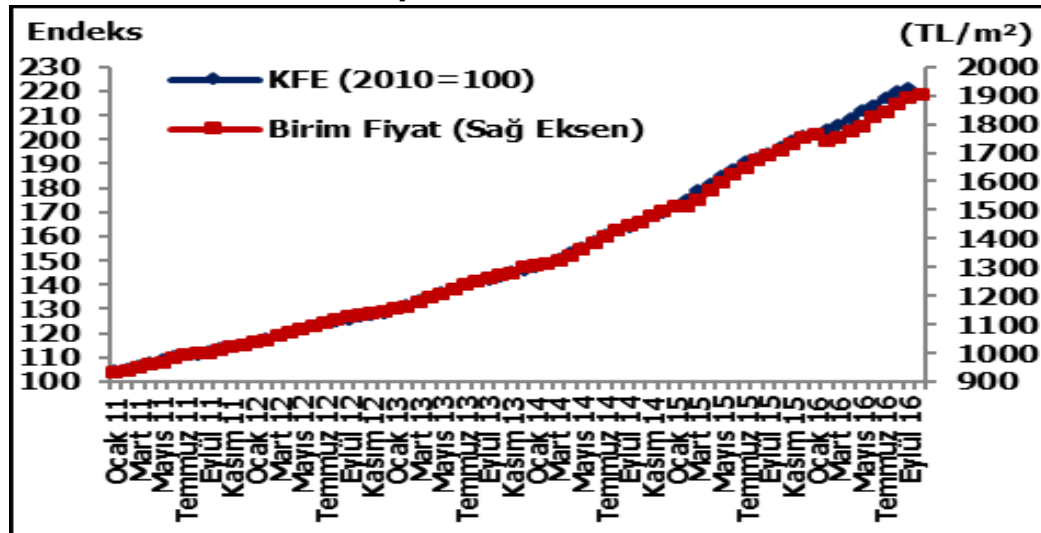
- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi 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,

KONUT FİYAT ENDEKSİ – Eylül 2016 (Ağustos, Eylül, Ekim 2016)

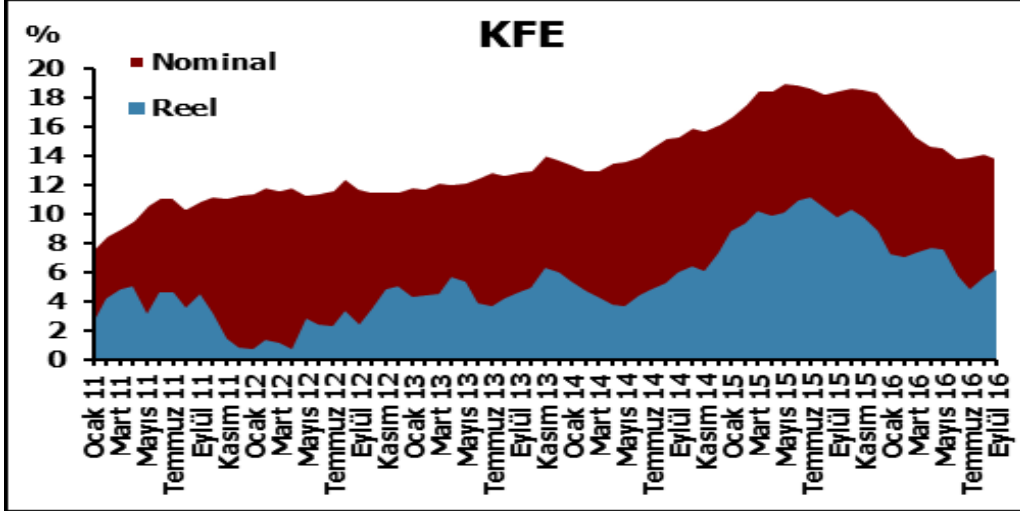
Konut Fiyat Endeksi (KFE)

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan **KFE (2010=100)**, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,76** oranında artarak **221,37** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik I.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **13,90** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **6,17** oranında artmıştır (Grafik I.2). Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Eylül ayında **1706,43 TL/m²** iken 2016 yılı Eylül ayında **1905,13 TL/m²** olarak gerçekleşmiştir.

Grafik I.1. KFE ve Birim Fiyat



Grafik I.2. KFE Yıllık Yüzde Değişim



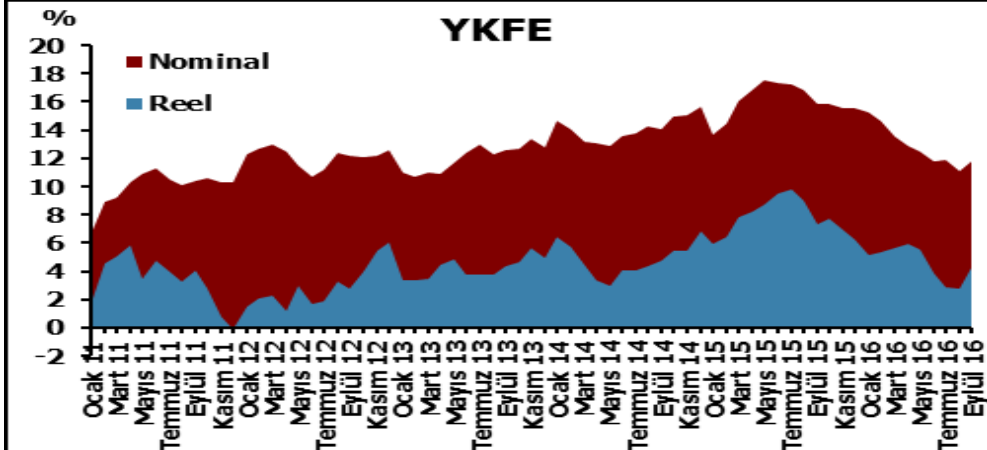
Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

Türkiye genelinde, 48 ilde son iki yılda yapımı gerçekleşen konutların değerlendirme raporları analiz edilerek hesaplanan **YKFE (2010=100)** 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,83** oranında artarak **210,44** düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik I.3). Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **11,81** oranında, reel olarak ise yüzde **4,22** oranında artmıştır (Grafik I.4).

Grafik I.3. YKFE Grafik



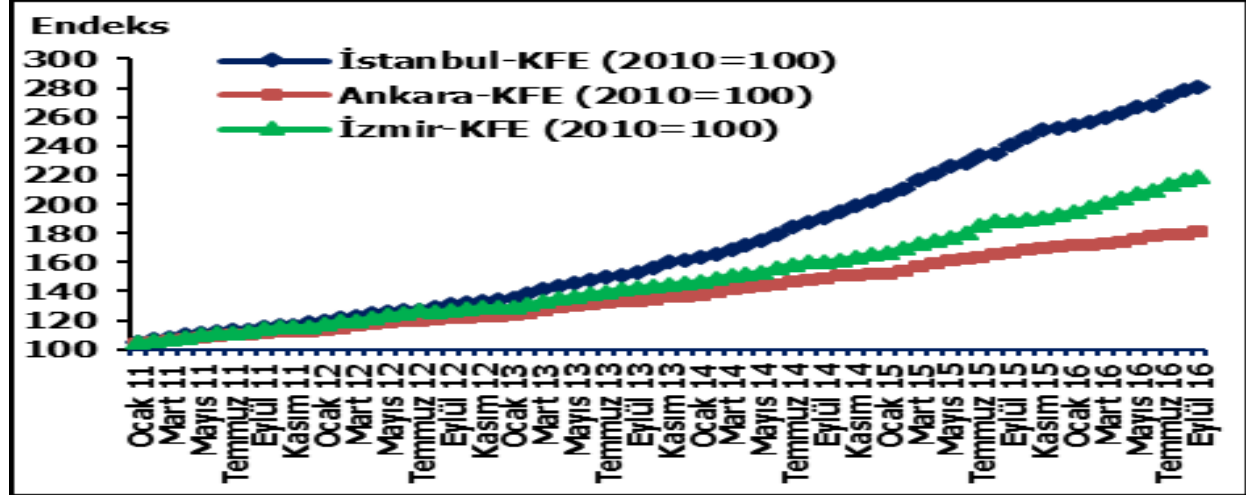
I.4. YKFE Yıllık Yüzde Değişim



Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Konut Fiyat Endeksi

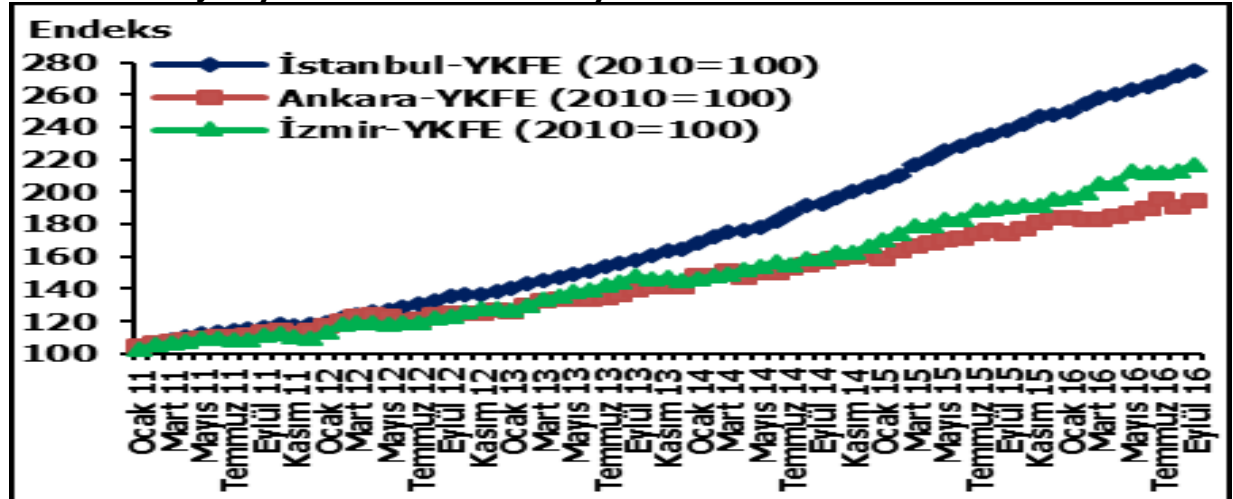
Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **0,71**, **1,46** ve **0,98** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **16,61**, **8,79** ve **15,58** oranlarında artış göstermiştir.

Grafik I.5. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi



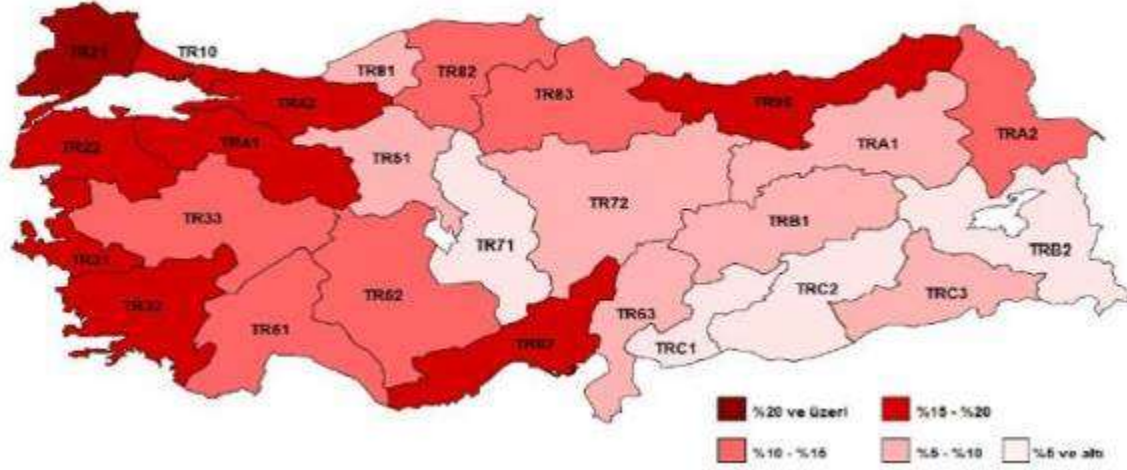
Üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **0,90**, **1,57** ve **2,12** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **15,49**, **11,11** ve **13,83** oranlarında artış göstermiştir.

Grafik I.6. Üç Büyük İl Yeni Konutlar Fiyat Endeksi



2016 yılı Eylül ayına ilişkin 26 düzey² bazındaki konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, KFE’deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde **22,58** ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde **17,97** ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale), yüzde **17,19** ile TR62 (Adana ve Mersin) ve yüzde **17,12** ile TR32 (Aydın, Denizli ve Muğla) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde **-3,99** ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde **1,38** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) ve yüzde **2,58** ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) olduğu görülmüştür.

KFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

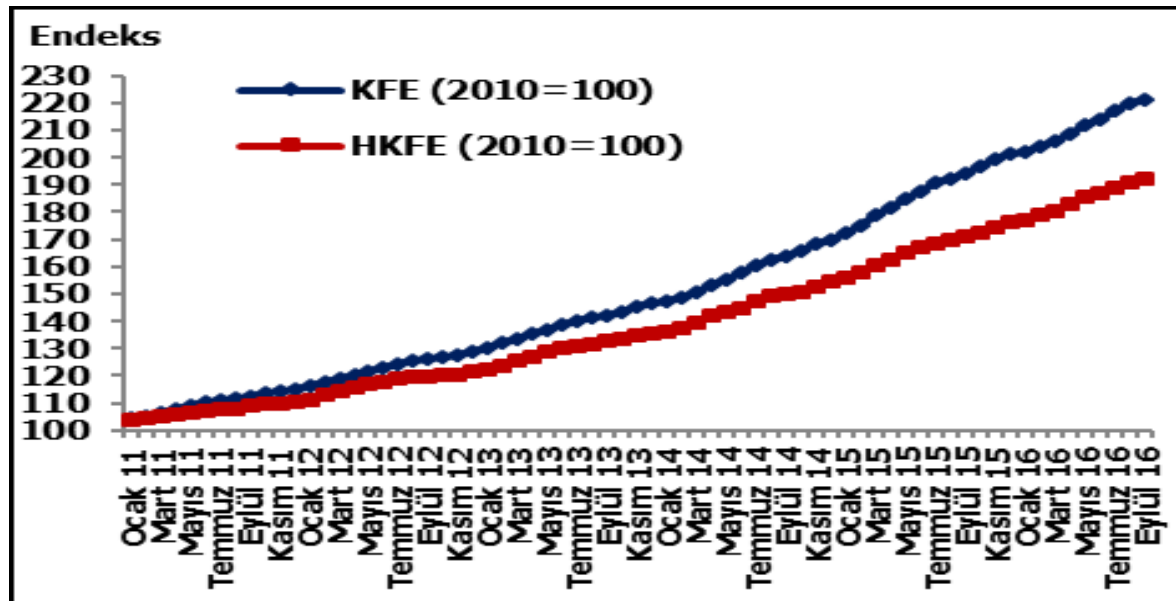


HEDONİK KONUT FİYAT ENDEKSİ – Eylül 2016 (Ağustos, Eylül, Ekim 2016)

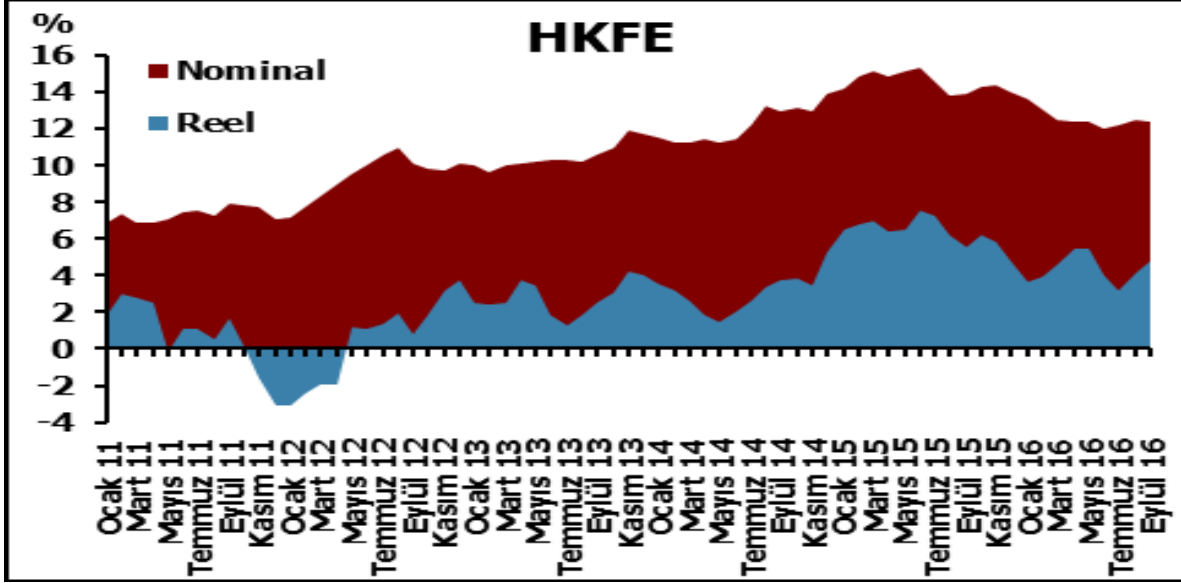
Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)

Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan **Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100),3,4** 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,53** oranında artarak **191,91** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik II.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **12,39** oranında artan HKFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **4,76** oranında artmıştır (Grafik II.2). Kalite artışından kaynaklanan yıllık fiyat artışı yüzde **1,34** olmuştur.

Grafik II.1. KFE ve HKFE



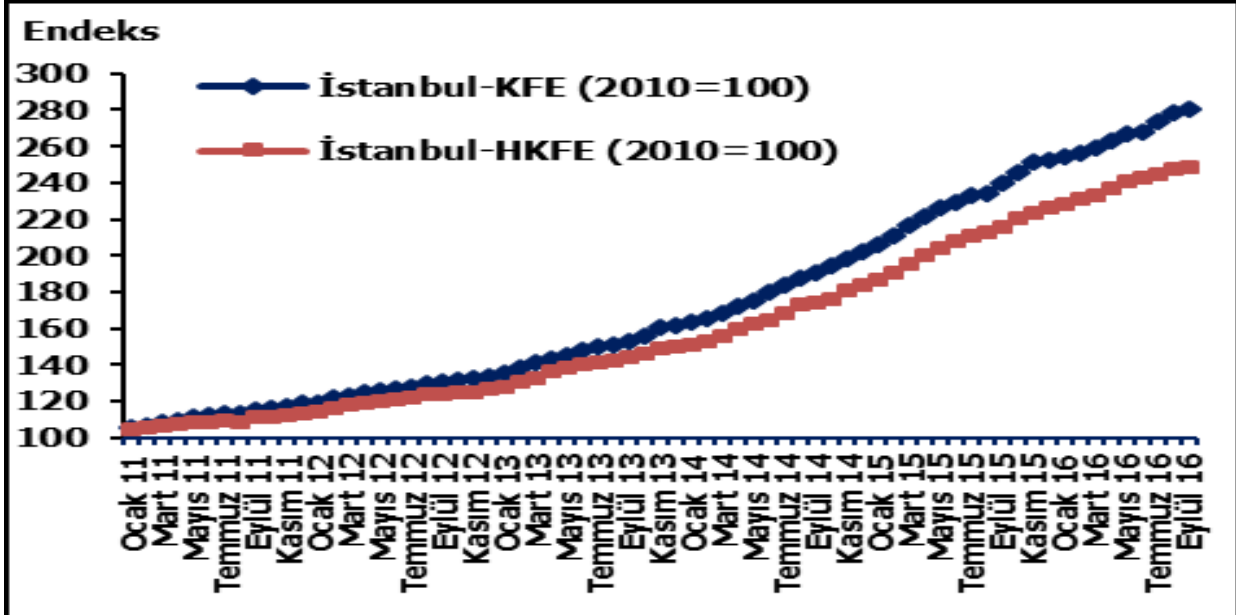
Grafik II.2. HKFE Yıllık Yüzde Değişim



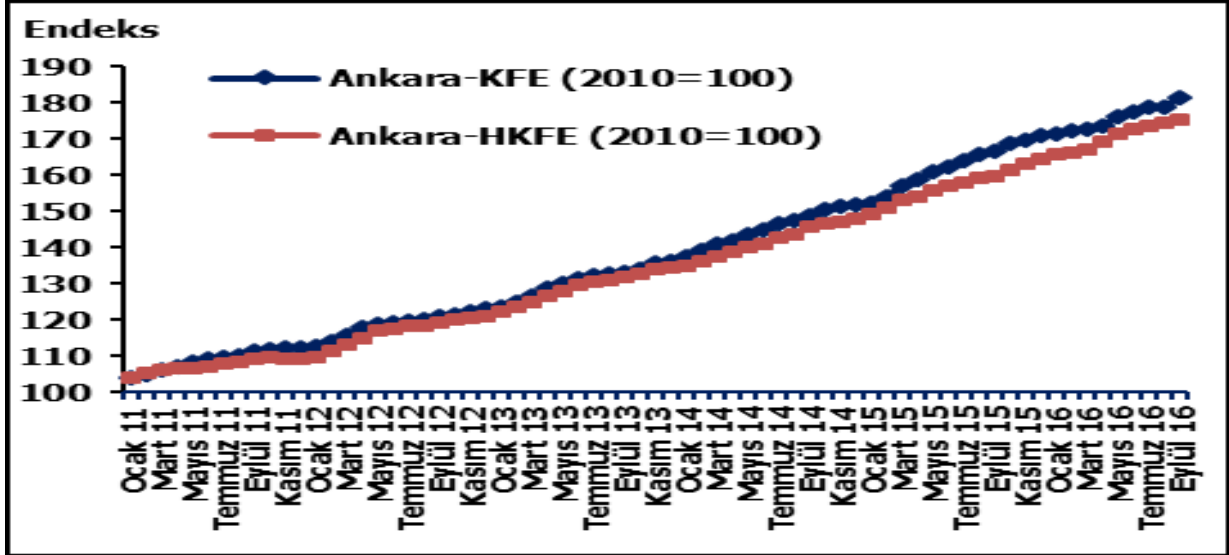
Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Hedonik Konut Fiyat Endeksi

Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **0,37**, **0,57** ve **0,91** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **15,33**, **9,79** ve **17,31** oranlarında artış göstermiştir. Kalite kaynaklı yıllık fiyat değişimleri sırasıyla yüzde **1,11**, yüzde **-0,91** ve yüzde **-1,47** olmuştur.

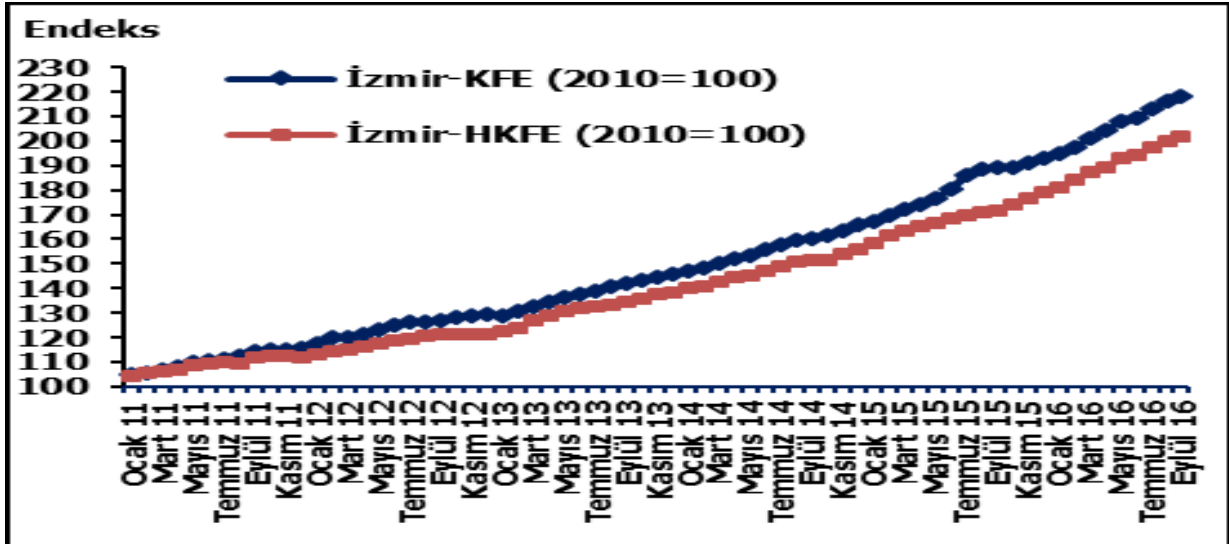
Grafik II.3. İstanbul KFE ve HKFE



Grafik II.4. Ankara KFE ve HKFE

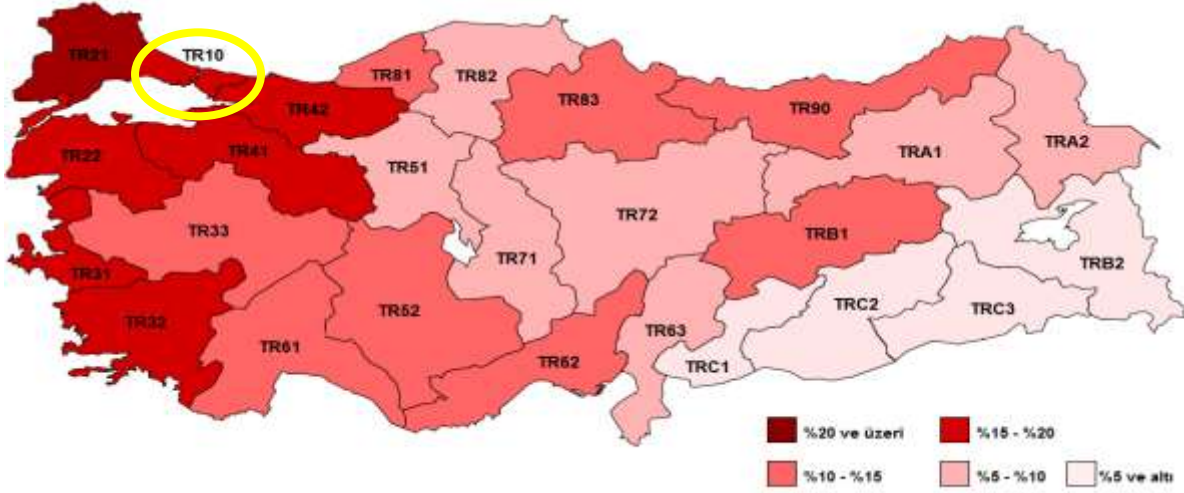


Grafik II.5. İzmir KFE ve HKFE



HKFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

2016 yılı Eylül ayına ilişkin 26 düzey⁵ bazındaki hedonik konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, HKFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde **20,83** ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde **17,81** ile TR42 (Bolu, Kocaeli, Sakarya, Yalova ve Düzce), yüzde **17,60** ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale) ve yüzde **17,31** ile TR31 (İzmir) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde **-0,96** ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde **0,18** ile TRC3 (Batman, Mardin, Siirt ve Şırnak), yüzde **1,24** ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) ve yüzde **2,28** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) olduğu görülmüştür.



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

Bölge genelinde devam eden ulaşım yatırımlarının bulunması bir fırsat olarak görülmekle birlikte, ülke genelinde oluşabilecek ekonomik ve politik risklerin de bir tehdit oluşturma olasılığı bulunmaktadır. Nitekim genel seçim sürecinin de etkisiyle, 2015 yılı Haziran ayından itibaren geçen yılın aynı ayına göre satılan konut satışı artış hızı düşme trendine girmiş, Ocak 2015'den sonra ilk defa 2015 Eylül ayında da konut satışları geçen senenin aynı ayına nazaran % 20,1 oranında düşmüştür. Keza, trend 2016 yılında da devam etmiş uzun zaman sonra ve ancak yapılan kampanyalarla Ekim/2016'da konut satışlarında artış görülmüştür.

4-4 Taşınmazın Fiziksel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz düz bir topografyaya sahip olup, geometrik olarak belirli bir forma sahip değildir. Parsel üzerinde inşaat devam etmektedir. Yakın çevresinde çeşitli konut ve ticaret fonksiyonlu binalar, büyük konut siteleri, okullar, cami, park gibi sosyal donatılar yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge gelişmekte olan bir konuma olup, taşınmaz etrafından geçen işlek caddelere sahip ve Anadolu Otoyoluna, Sabiha Gökçen Hava Limanına 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,N,O,R ve S Bloklar),
- 2 Bodrum Kat + Zemin Kat +8 Normal Kat" olarak projelendirilmiş ve kaba inşaatı devam eden mesken nitelikli M Blok,
- Bodrum Kat + Zemin Kat olarak projelendirilmiş ve kaba inşaatı devam eden spor tesisi nitelikli P Blok,
- Zemin kat olarak projelendirilmiş ve herhangi bir inşa faaliyeti bulunmayan kreş nitelikli T Blok,
- Bodrum Kat + Zemin Kat 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 (1+1=)2 kat, 3.764,59 m²

alanlar için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatları ve 17.08.2015 tarihli onaylı mimari projeleri incelenmiştir.

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, % 45 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, % 38 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, % 37 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, % 41 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, % 47 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, % 23 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, % 31 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, % 28 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, % 31 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, % 40 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, % 39 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, % 27 inşaat seviyesindedir.

✚ Parsel üzerinde bulunan M Blok projesine göre; 2 Bodrum + Zemin + 8 Normal kat olmak üzere toplam 14 katlıdır.

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 11 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, % 35 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, % 10 inşaat seviyesindedir.

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

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 14 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, % 17 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, % 37 inşaat seviyesindedir.

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

Mevcut durumda inşa faaliyeti başlamamış durumdadır.

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

Mevcut durumda inşa faaliyeti başlamamış durumdadır.

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

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 22 inşaat seviyesindedir.

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

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 9 inşaat seviyesindedir.

Parselde toplam olarak 1015 adet konut, 26 adet işyeri/dükkan, 1 adet kreş, 1 adet spor tesisi ve 9 adet kapıcı dairesi olmak üzere 1052 adet bağımsız bölüm yer alacaktır.

4-5 Proje Hakkında Detay Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 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 dahilinde 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 değerlendirilmiştir.

4-7 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- İmarlı net parsel vasfında 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 takdirini yapar. Genel olarak değerlendirilmesi 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 değerlendirilmesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.

Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkler 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 yanılığara 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 değerlendirme 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 bilmeseyse 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 (800,-TL/m²) olarak, 2 adet bloğun (U ve V Blok) inşaat maliyeti 3A yapı sınıfında (630,-TL/m²) olarak ve Ticari bloğun inşaat maliyeti 4B yapı sınıfında (920,-TL/m²) alınmıştır. Hali hazırda ortalama %27 genel inşa seviyesinde olan yapılara ait maliyet analizi aşağıdaki gibidir.

VASIF	ALANI (m2)	BİRİM DEĞERİ (TL / m2)	DEĞER	DÜZELTME(- / +)	DÜZELTİLMİŞ DEĞER(yasal-mevcut değer)
ARSA	95221.84	1900	180 921 496.00 ₺	-1496	180 920 000.00 ₺
A BLOK	12546.82	360	4 516 855.20 ₺	144.8	4 517 000.00 ₺
B BLOK	13597.25	304	4 133 564.00 ₺	-564	4 133 000.00 ₺
C BLOK	12546.82	296	3 713 858.72 ₺	141.28	3 714 000.00 ₺
D BLOK	12546.82	328	4 115 356.96 ₺	-356.96	4 115 000.00 ₺
E BLOK	13216.72	376	4 969 486.72 ₺	-486.72	4 969 000.00 ₺
F BLOK	12546.82	184	2 308 614.88 ₺	385.12	2 309 000.00 ₺
G BLOK	12546.82	248	3 111 611.36 ₺	388.64	3 112 000.00 ₺
H BLOK	13655.6	224	3 058 854.40 ₺	145.6	3 059 000.00 ₺
I BLOK	13597.25	248	3 372 118.00 ₺	-118	3 372 000.00 ₺
J BLOK	12546.82	320	4 014 982.40 ₺	17.6	4 015 000.00 ₺
K BLOK	12546.82	312	3 914 607.84 ₺	392.16	3 915 000.00 ₺
L BLOK	12546.82	216	2 710 113.12 ₺	-113.12	2 710 000.00 ₺
M BLOK	10339.47	88	909 873.36 ₺	126.64	910 000.00 ₺
N BLOK	12546.82	280	3 513 109.60 ₺	-109.6	3 513 000.00 ₺
O BLOK	12546.82	80	1 003 745.60 ₺	254.4	1 004 000.00 ₺
P BLOK	3287.24	112	368 170.88 ₺	-170.88	368 000.00 ₺
R BLOK	13597.25	136	1 849 226.00 ₺	-226	1 849 000.00 ₺
S BLOK	12546.82	296	3 713 858.72 ₺	141.28	3 714 000.00 ₺
T BLOK	484.72	0	0.00 ₺		0.00 ₺
U BLOK	199.52	0	0.00 ₺		
V BLOK	185.6	138.6	25 724.16 ₺	275.84	26 000.00 ₺
TİCARİ BLOK	3764.59	82.8	311 708.05 ₺	291.95	312 000.00 ₺
			TOPLAM		236 556 000.00 ₺

Maliyet oluşumları analiz yöntemine göre inşaatı devam etmekte olan taşınmazlara takdir edilen Yasal ve Mevcut Değer KDV hariç **236.556.000,-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

Konut ve Ticari Ünite Emsalleri

1) Satılık – Daire– Rings İstanbul Satış Ofisi: 0 (216) 564 83 50

Değerlemeye konu taşınmaza komşu konumda yer alan, 26 bloklu toplam 600 daireli bir site konsepti olan Ring İstanbul projesinde normal kat 3+1 172 m² dairenin 714.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	172 m ²	4.151,-TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

2) Satılık – Daire– Century 21 Koza Gayrimenkul : Ayşe Akarkaya : 0216 496 32 62

Değerlemeye konu taşınmaza komşu konumda yer alan, 26 bloklu toplam 600 daireli bir site konsepti olan Ring İstanbul projesinde 3+1 210 m² alanlı dairenin 890.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	210 m ²	4.238,-TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

3) Satılık – Daire– Century 21 Koza Gayrimenkul : Ayşe Akarkaya : 0216 496 32 62

Değerlemeye konu taşınmaza komşu konumda yer alan, 26 bloklu toplam 600 daireli bir site konsepti olan Ring İstanbul projesinde 4+1, 275 m² dairenin 1.100.600,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	275 m ²	4.000,-TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

4) Satılık – Daire– Century 21 Koza Gayrimenkul : Ayşe Akarkaya : 0216 496 32 62

Değerlemeye konu taşınmaza komşu konumda yer alan, 26 bloklu toplam 600 daireli bir site konsepti olan Ring İstanbul projesinde Ring Residansta 335 m², 4+2 teraslı dairelerin 1.200.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	335 m ²	3.582,-TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

5) Satılık – Daire– Century 21 Koza Gayrimenkul : Ayşe Akarkaya : 0216 496 32 62

Değerlemeye konu taşınmaza komşu konumda yer alan, 26 bloklu toplam 600 daireli bir site konsepti olan Ring İstanbul projesinde Ring Residansta 161 m², 2+1 dairenin 620.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	161 m ²	3.850,-TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

6) Satılık – Daire– Century 21 Koza Gayrimenkul : Ayşe Akarkaya : 0216 496 32 62

Değerlemeye konu taşınmaza komşu konumda yer alan, 26 bloklu toplam 600 daireli bir site konsepti olan Ring İstanbul projesinde Ring Residansta 199 m², 3+1 dairenin 780.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	199 m ²	3.920,-TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

7) Satılık – Daire– Hülya Ürerler: 0 (532) 063 38 85

Değerlemeye konu taşınmaza komşu konumda yer alan, kaba inşaatı süren ve Mayıs 2017'de teslimi öngörülen 900 daireli Sinpaş Sancaktepe Aydos Country projesinin yarısının ön ödeme ile satıldığı öğrenilmiştir. Projede 2+1, 160 m² dairenin 648.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	160 m ²	4.050,-TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

8) Satılık-Daire- 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 teslimi öngörülen 900 dairesi Sinpaş Sancaktepe Aydos Country projesinin yarısının ön ödeme ile satıldığı öğrenilmiştir. Projede 3+1, 150 m² dairenin 720.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

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

9) Satılık-Daire- 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 teslimi öngörülen 900 dairesi Sinpaş Sancaktepe Aydos Country projesinin yarısının ön ödeme ile satıldığı öğrenilmiştir. Projede 3+1 158 m² dairenin 670.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

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

10) Satılık- Daire- Fatih BAL- 0 (533) 700 40 50
Değerlemeye konu taşınmaza komşu konumda yer alan, kaba inşaatı süren ve Mayıs 2017'de teslimi öngörülen 900 dairesi Sinpaş Sancaktepe Aydos Country projesinin yarısının ön ödeme ile satıldığı öğrenilmiştir. Projede 2+1 155 m² dairenin 775.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

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

11) Satılık - Dükkan - Abdullah Bey: 0 (532) 559 42 30
Değerlemeye konu taşınmazın hemen karşısında Kanuni Caddesi üzerinde yer alan, 225 m² yüzölçümlü dükkan vasıflı taşınmaz 795.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	225 m ²	3.533 TL/m ²
----------------	--------------------	-------------------------

12) Satılık -Dükkan - Kubilay Kemertaş : 0 (533) 238 34 63
Değerlemeye konu projeye yakın konumda olan Kanuni Caddesinde konumlu; 110m² zemin kullanım alanına sahip dükkan vasıflı taşınmazın 395.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	110 m ²	3.590,-TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

13) Satılık - Dükkan - Ahmet Emin Demir : 0 (530) 978 64 34
Değerlemeye konu projeye yakın konumda olan Kanuni Caddesinde konumlu; 450m² zemin kullanım alanına sahip dükkan vasıflı taşınmazın 2.000.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	450 m ²	4.444,-TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

Arsa Emsalleri

1) Satılık - Arsa- Karadeniz Emlak: (0216) 484 00 53
Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 204 m² yüzölçümlü, Taks: 0.40, Kaks:1,00, Hmax: Serbest yapılaşma koşullarına haiz konut imarlı arsa 390.000,-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	204 m ²	1.911,-TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

2) Satılık - Arsa - Metin Yılmaz- 0 (530) 660 25 75
Taşınmaza yakın konumda, uygulama imar planında konut alanına isabet eden ve değerlemeye konu taşınmaz ile aynı yapılaşma şartlarına sahip olan, 480 m² alanlı arsa 1.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	480 m ²	2.083,-TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

3) Satılık – Arsa – Kasım Kaya - 0 (532) 213 69 21

Taşınmaza yakın konumda, uygulama imar planında konut alanına isabet eden ve değerlemeye konu taşınmaz ile aynı yapılaşma şartlarına sahip olan, 230 m² alanlı arsa 460.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	230 m ²	2.000,-TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

4) Satılık – Arsa– 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 İli, Sancaktepe ilçesi, Samandıra Mahallesi, 8085 ada, 95.221,84m² yüz ölçümlü 36 numaralı parselde kayıtlı "Arsa" vasıflı taşınmaz arsasında ekspertiz tarihi itibariyle yukarıda detayları verilen inşai faaliyet devam etmektedir. Taşınmaza ait onaylı mimari proje ve yeni 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 **~180.920.000,-TL (YÜZSEKSENMİLYONDOKUZYÜZYİRMİBİNTÜRLİRASI)** olarak belirlenmiştir.

EMSALE KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	95221,84 m ²
BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1900,-TL/m ²
ARSA TOPLAM DEĞERİ	~180.920.000,-TL

5.2 Maliyet Oluşumları Analizi

Parsel üzerinde geliştirilen proje için yapı ruhsatları alınmıştır. 4.10 bölümünde açıklandığı üzere maliyet analizi yönteminde kullanılmak üzere yapıların inşaat sınıfı ruhsatlarında yazdığı üzere 4-A alınarak hesaplamalar yapılmıştır. Yapılan bu hesaplamalar sonrasında proje inşaat maliyeti arsa dahil 405.920.000,-TL olarak hesaplanmıştır. Detay aşağıdadır;

Proje Maliyeti: 223.940,23 m² x 800,-TL/m² = 179.152.184,-TL = ~180.000.000,TL

Proje + Geliştirme Maliyeti: 180.000.000,-TL x 1,25 = 225.000.000,TL

Arsa Değeri: 95.221.84 m² x 1.900,-TL/m² = 180.921.496,-TL = ~180.920.000,TL

Toplam Değer: 405.920.000,TL

5.3 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Değerleme çalışmasında ticari bloklarda yer alan 26 adet işyeri ile 1015 adet konutun değerlendirilmesinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır. Projede yer alan konut nitelikli taşınmazların 3.500-5.000,-TL/m² arasında, ticari fonksiyonlu taşınmazların ise 3.000-10.000,-TL/m² arasında değişen fiyatlar ile satış göreceği kanaatine varılmıştır.

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 toplam satış bedeli 9.323.179,00 TL olarak belirlenmiştir. Konut satış gelirleri de 489.067.456,-TL olarak belirlenmiştir. Total (icmal) tablo aşağıdadır;

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	29 421 679 ₺
B	61	7110.04	8449.27	29 211 814 ₺
C	61	7110.04	8449.27	29 743 353 ₺
D	61	7110.04	8449.27	29 844 750 ₺
E	61	7110.04	8449.27	29 136 840 ₺
F	61	7110.04	8449.27	28 511 287 ₺
G	61	7110.04	8449.27	29 953 137 ₺
H	61	7110.04	8449.27	28 833 305 ₺
I	61	7110.04	8449.27	29 598 016 ₺
J	61	7110.04	8449.27	30 216 085 ₺
K	61	7110.04	8449.27	29 941 169 ₺
L	61	7110.04	8449.27	29 320 244 ₺
M	39	4592.76	5347.92	17 735 601 ₺
N	61	7110.04	8449.27	28 719 877 ₺
O	61	7110.04	8449.27	30 162 637 ₺
R	61	7110.04	8449.27	29 146 177 ₺
S	61	7110.04	8449.27	29 571 487 ₺
Toplam Konut	1 015	118 353.40	140 536.24	489 067 456 ₺
Ticari	26	1288.36	2307.33	9 323 179 ₺
Proje Toplamı		119641,76	142843.57	498 390 635 ₺

ARSA DEĞER TAKDİRİ

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ İLE ARSA DEĞERİ TAKDİRİ	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	95.221,84 m ²
RUHSATA ESAS SATILABİLİR KONUT ALANI	140.536,40 m ²
RUHSATA ESAS SATILABİLİR DÜKKÂN ALANI	2.307,33 m ²
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA KONUT ÜNİTELERİ TOPLAM DEĞERİ	489.067.456TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA DÜKKÂN ÜNİTELERİ TOPLAM DEĞERİ	9.323.179TL
TOPLAM DEĞER	498.390.635TL
TOPLAM İNŞAAT ALANI	223.940,23 m ²
YAPI MALİYETİ	180.000.000,-TL
GELİŞTİRME MALİYETİ	45.000.000,-TL
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	225.000.000,-TL
ARSA DEĞERİ	273.390.635-TL
ARSA BİRİM DEĞERİ	~2.871-TL/m²

5.4 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırarak 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 **1015 konut+ 26 ticari ünitenin** 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

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi için (%50) ve Halk 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 değerlerin ortalaması olarak nihai değer takdirleri yapılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER	180 921 496.00 ₺
GELİR YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER	273 390 635.00 ₺
NIHAİ DEĞER	216 000 000.00 ₺

5-8 Asgari Bilgilerden Raporda Ye 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 04.11.2016 tarih ve 1120626-13613,
- K Blok için 04.11.2016 tarih ve 1120629-13614,
- L Blok için 04.11.2016 tarih ve 1120631-13615,
- M Blok için 06.11.2016 tarih ve 1121771-13719,
- N Blok için 04.11.2016 tarih ve 1120632-13616,
- O Blok için 04.11.2016 tarih ve 1120633-13617,
- P Blok için 06.11.2016 tarih ve 1121717-13707,
- R Blok için 04.11.2016 tarih ve 1120636-13618,
- S Blok için 06.11.2016 tarih ve 1121733-13713,
- T Blok için 06.11.2016 tarih ve 1121740-13714,
- U Blok için 06.11.2016 tarih ve 1121765-13718,
- V Blok için 06.11.2016 tarih ve 1121748-13715,
- Ticari Blok için 06.11.2016 tarih ve 1121726-13711

no.lu yapı ruhsatları ve 17.08.2015 tarihli onaylı mimari projeleri incelenmiştir.

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 proje olarak bulunmasında gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Taşınmazın devir ve temlik ile ilgili herhangi bir sınırlama yoktur.

5-11 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 1015 adet konut ve 26 adet ticari nitelikli ünite ihtiva eden projenin 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; **216.000.000,-TL (İKİYÜZONALTIMİLYONTÜRKLİRASI)** kıymet tahmin ve takdir edilmiştir.

8085 ADA, 36 PARSEL	KDV HARİÇ PAZAR DEĞERİ (TL)	KDV DAHİL PAZAR DEĞERİ (TL)
ARSA DEĞERİ	216.000.000	254.880.000

8085 ADA, 36 PARSEL	KDV HARİÇ PAZAR DEĞERİ (TL)
1015 Adet Konut	~489.067.456,-TL
26 Adet Ticari	9.323.179,-TL
TOPLAM	~498.390.000,-TL

Projenin tamamlanması durumunda bugünkü toplam Pazar değeri KDV Hariç; **~498.390.000,-TL (DÖRTYÜZDOKSANSEKİZMİLYONÜÇYÜZDOKSANBİNTÜRKLİRASI)** olarak takdir edilmiştir.

Konu taşınmaz için daha önce farklı bir firmaya rapor hazırlanmamıştır.

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;
Alış; 1 USD: 3,5318-TL, 1 EURO: 3,6939-TL, Satış; 1 USD: 3,5382-TL 1 EURO: 3,7006-TL

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

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)
		 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimlik Merkezi Adres: 7-8 No: 329-808 - Seyhan / MÜHÜR Tic. Sic. No: 278118 / Şişli - Kat: 0330 / 339 30 02 Tic. Sic. No: 278118 / Şişli - Kat: 0330 / 339 30 02 www.artibir.com.tr - Tic. Sic. No: 46557

BÖLÜM 6 - EKLER

6-1 Uydu Fotoğrafı

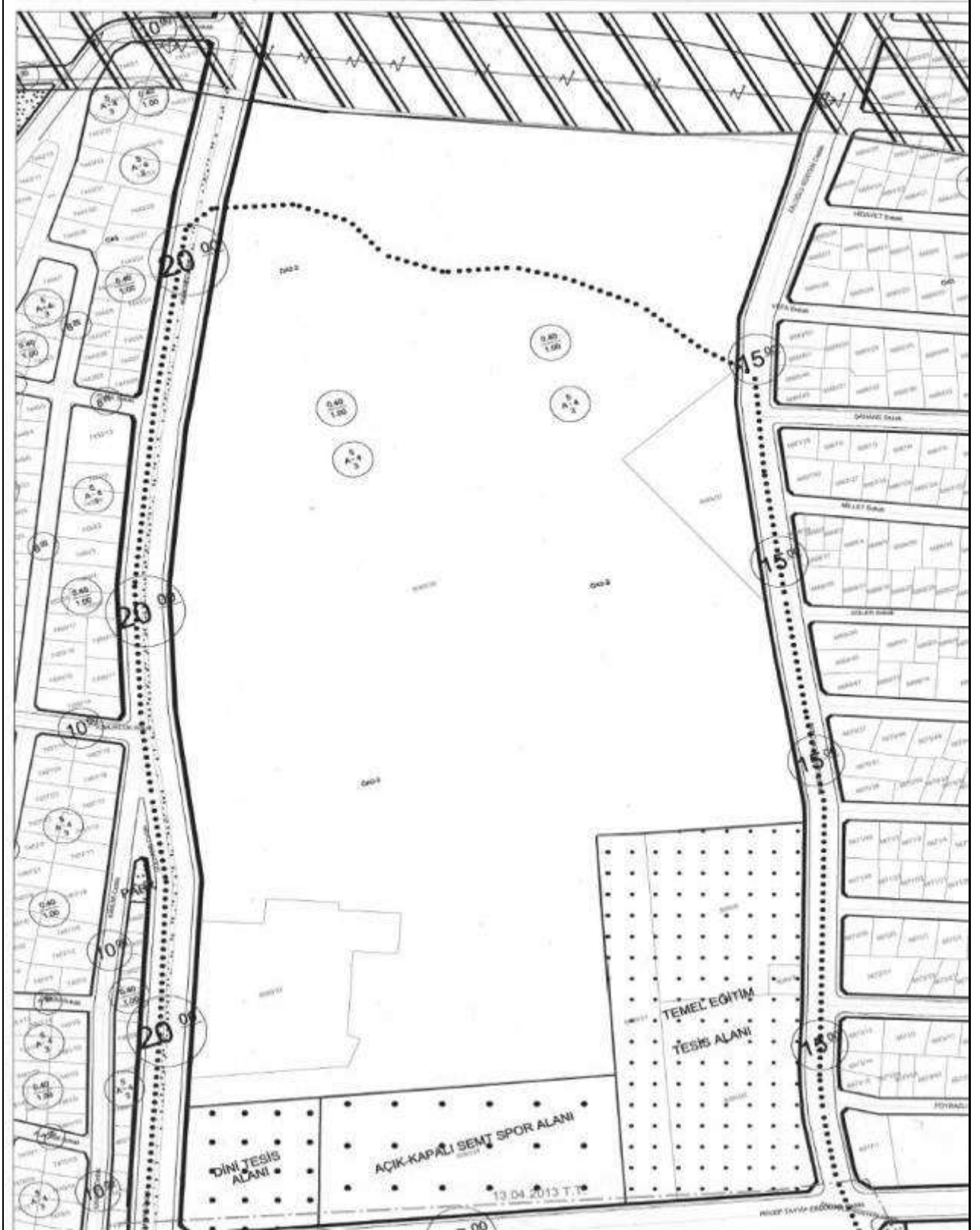


6-2 Fotoğraflar





6-2 Belgeler





3012 310.01

1 Rakatın Yüzü Kavası: SANCATEPE BELEDİYESİ		2 Rakatın verilecek yapının adresi		3 Rakatın verilecek yapının adresi		4 Rakatın verilecek yapının adresi		5 Rakatın verilecek yapının adresi		6 Rakatın verilecek yapının adresi	
8	İSTANBUL	İçişleri Bakanlığı	SANCATEPE	10	11	12	13	14	15	16	17
Belediye: SANCATEPE BELEDİYESİ				Muhafaza: 05820123300000				Muhafaza: 05820123300000			
Mevlânî: YERLİK, KARAKÖZ			Mevlânî: YERLİK, KARAKÖZ			Mevlânî: YERLİK, KARAKÖZ			Mevlânî: YERLİK, KARAKÖZ		
Site adı:		Mevlânî adı:		Mevlânî adı:		Mevlânî adı:		Mevlânî adı:		Mevlânî adı:	

Yapı Sahibinin			Yapı Mütahhhidinin			Şantiye Şefinin		
27 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no MURAT İÇKAL, YAPILAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE HAKK HAYR. YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., 1114991988			28 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no MURAT İÇKAL, YAPILAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE HAKK HAYR. YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., 1114991988			29 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no HAKKI ÇELİK, HAKKI ÇELİK		
30 Bağıli olduğu veya deşeri olduğu			31 Bağıli olduğu veya deşeri olduğu			32 Bağıli olduğu veya deşeri olduğu		
33 Vaziyet bilgisi no			34 Vaziyet bilgisi no			35 Vaziyet bilgisi no		
36 İmza			37 İmza			38 İmza		

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler		
56. Katmanlar arasında göre yapının dışı katmanları ile aralık alanları	57. Katmanlar arasında göre yapının dışı katmanları ile aralık alanları	58. Katmanlar arasında göre yapının dışı katmanları ile aralık alanları	59. Katmanlar arasında göre yapının dışı katmanları ile aralık alanları	60. Katmanlar arasında göre yapının dışı katmanları ile aralık alanları	61. Katmanlar arasında göre yapının dışı katmanları ile aralık alanları
110 - Mavi	111 - Mavi	112 - Mavi	113 - Mavi	114 - Mavi	115 - Mavi

Yapının Teknik Özellikleri					
70. Temel Sistem		71. Temel Sistem		72. Temel Sistem	
73. Temel Sistem		74. Temel Sistem		75. Temel Sistem	
76. Temel Sistem		77. Temel Sistem		78. Temel Sistem	
79. Temel Sistem		80. Temel Sistem		81. Temel Sistem	

Yapı Projeleri					
82. Oran tarihi	83. Adı soyadı	84. TC kimlik no	85. Ödeme no	86. Adı soyadı	87. İmza
15.08.2015	ERMAN KURBANÇI	81010171888	6922	ERMAN KURBANÇI	
15.08.2015	ORHAN İZZET ERGÜNEÇ	20091287899	20728	ORHAN İZZET ERGÜNEÇ	
15.08.2015	HÜREYR DÖLMEZ	01072316864	16137	HÜREYR DÖLMEZ	
15.08.2015	BUKUR DEVRİM ATALAY	08440296888	47455	BUKUR DEVRİM ATALAY	
15.08.2015	SAKİ ÖLMEK	40480111850	45831	SAKİ ÖLMEK	

SAP: 310.01

YAPI RUHSATI										123081747	
1. Ruhsat Veren Kurum: SAHKAŞTEPE BELEDİYESİ		2. Ruhsat Verilen Yapının Adı: İSTANBUL		3. İlçe: SAHKAŞTEPE		4. Ruhsatın Verildi Tarihi: 04/11/2015		5. Ruhsat No: 1120623-1361		6. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 15.02.2016	
7. Ruhsatın Verildiği Yer: SAHKAŞTEPE BELEDİYESİ		8. Ruhsatın Verildiği Yer: SAHKAŞTEPE BELEDİYESİ		9. Ruhsatın Verildiği Yer: SAHKAŞTEPE BELEDİYESİ		10. Ruhsatın Verildiği Yer: SAHKAŞTEPE BELEDİYESİ		11. Ruhsatın Verildiği Yer: SAHKAŞTEPE BELEDİYESİ		12. Ruhsatın Verildiği Yer: SAHKAŞTEPE BELEDİYESİ	
13. Ruhsatın Verildiği Yer: SAHKAŞTEPE BELEDİYESİ		14. Ruhsatın Verildiği Yer: SAHKAŞTEPE BELEDİYESİ		15. Ruhsatın Verildiği Yer: SAHKAŞTEPE BELEDİYESİ		16. Ruhsatın Verildiği Yer: SAHKAŞTEPE BELEDİYESİ		17. Ruhsatın Verildiği Yer: SAHKAŞTEPE BELEDİYESİ		18. Ruhsatın Verildiği Yer: SAHKAŞTEPE BELEDİYESİ	
19. Ruhsatın Verildiği Yer: SAHKAŞTEPE BELEDİYESİ		20. Ruhsatın Verildiği Yer: SAHKAŞTEPE BELEDİYESİ		21. Ruhsatın Verildiği Yer: SAHKAŞTEPE BELEDİYESİ		22. Ruhsatın Verildiği Yer: SAHKAŞTEPE BELEDİYESİ		23. Ruhsatın Verildiği Yer: SAHKAŞTEPE BELEDİYESİ		24. Ruhsatın Verildiği Yer: SAHKAŞTEPE BELEDİYESİ	
25. Ruhsatın Verildiği Yer: SAHKAŞTEPE BELEDİYESİ		26. Ruhsatın Verildiği Yer: SAHKAŞTEPE BELEDİYESİ		27. Ruhsatın Verildiği Yer: SAHKAŞTEPE BELEDİYESİ		28. Ruhsatın Verildiği Yer: SAHKAŞTEPE BELEDİYESİ		29. Ruhsatın Verildiği Yer: SAHKAŞTEPE BELEDİYESİ		30. Ruhsatın Verildiği Yer: SAHKAŞTEPE BELEDİYESİ	

Yapı Sahibinin	Yapı Mütcahhidinin	Şantiye Şefinin
27. Adı soyadı, TC kimlik no MURAT İÇAR, 9907 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE HAKK SENEY YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1174949800	33. Adı soyadı, TC kimlik no MACIT HALOZ, HALOZ İNŞAAT OTOMOTİF VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 25070447202	42. Adı soyadı, görevi HARUN ÇELİK, İNGİNİS
34. Maaş tutarı veya vergi dâhil tutarı 7388-3303	35. Maaş tutarı veya vergi dâhil tutarı 493082704	43. TC kimlik no 4320404328
36. Adres YATI BOĞAZI MAH. İRTÜĞÜZGAZİ SK. NO: 110 KAPANI: 2 ORHANYE / İSTANBUL	37. Doğum tarihi 28.10.2008	44. Önceki adres 10476
38. İmza	39. Yapı ruhsatı için verilen belge no 00412109770430	45. Doğum tarihi 26.10.2015
40. Sicil no ve adres YADIK YENİ MAH. ORHANYE SK. NO: 4 İÇ KAPANI: 1 GÖLÜKÜ / KOCALILI	41. İmza	46. Adres YATIRIM İMME. YATIRIM CAD. NO: 20 İÇ KAPANI: 2 ORHANYE / İSTANBUL

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler		
53. Betonun kalınlığı (cm)	54. Betonun kalınlığı (cm)	55. Betonun kalınlığı (cm)	56. Betonun kalınlığı (cm)	57. Betonun kalınlığı (cm)	58. Betonun kalınlığı (cm)
59. Betonun kalınlığı (cm)	60. Betonun kalınlığı (cm)	61. Betonun kalınlığı (cm)	62. Betonun kalınlığı (cm)	63. Betonun kalınlığı (cm)	64. Betonun kalınlığı (cm)
65. Betonun kalınlığı (cm)	66. Betonun kalınlığı (cm)	67. Betonun kalınlığı (cm)	68. Betonun kalınlığı (cm)	69. Betonun kalınlığı (cm)	70. Betonun kalınlığı (cm)
71. Betonun kalınlığı (cm)	72. Betonun kalınlığı (cm)	73. Betonun kalınlığı (cm)	74. Betonun kalınlığı (cm)	75. Betonun kalınlığı (cm)	76. Betonun kalınlığı (cm)
77. Betonun kalınlığı (cm)	78. Betonun kalınlığı (cm)	79. Betonun kalınlığı (cm)	80. Betonun kalınlığı (cm)	81. Betonun kalınlığı (cm)	82. Betonun kalınlığı (cm)

Yapının Teknik Özellikleri		
83. Betonun kalınlığı (cm)	84. Betonun kalınlığı (cm)	85. Betonun kalınlığı (cm)
86. Betonun kalınlığı (cm)	87. Betonun kalınlığı (cm)	88. Betonun kalınlığı (cm)
89. Betonun kalınlığı (cm)	90. Betonun kalınlığı (cm)	91. Betonun kalınlığı (cm)
92. Betonun kalınlığı (cm)	93. Betonun kalınlığı (cm)	94. Betonun kalınlığı (cm)
95. Betonun kalınlığı (cm)	96. Betonun kalınlığı (cm)	97. Betonun kalınlığı (cm)
98. Betonun kalınlığı (cm)	99. Betonun kalınlığı (cm)	100. Betonun kalınlığı (cm)

Yapı Projeleri	
30. Çizim tarihi	31. Çizim tarihi
32. Çizim tarihi	33. Çizim tarihi
34. Çizim tarihi	35. Çizim tarihi
36. Çizim tarihi	37. Çizim tarihi
38. Çizim tarihi	39. Çizim tarihi
40. Çizim tarihi	41. Çizim tarihi
42. Çizim tarihi	43. Çizim tarihi
44. Çizim tarihi	45. Çizim tarihi
46. Çizim tarihi	47. Çizim tarihi
48. Çizim tarihi	49. Çizim tarihi
50. Çizim tarihi	51. Çizim tarihi

SAPİ 910.01
133619197

YAPI RUHSATI									
1 Ruhsat/Vergi Kurumu: BANGANTEPE BELEDİYESİ					6 Planlı alan veriliş amacı: <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yük yapı <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon				
2 Ruhsat alan yapının adresi: İSTANBUL İyir: BANGANTEPE					07/11/2015 1120625-13612				
3 Ruhsat alan yapının adresi: İyir: BANGANTEPE					13 İmar planı esas tarihi: 15.02.2010				
4 Ruhsat alan yapının adresi: İyir: BANGANTEPE BELEDİYESİ					14 İmar durumu tarihi: 29.07.2010				
5 Ruhsat alan yapının adresi: İyir: BANGANTEPE BELEDİYESİ					15 İmar durumu no: 1076348-9098				
6 Ruhsat alan yapının adresi: İyir: BANGANTEPE BELEDİYESİ					16 Zemin etabak yapı tarihi: _____				
7 Ruhsat alan yapının adresi: İyir: BANGANTEPE BELEDİYESİ					17 Planlama planı esas tarihi: _____				
8 Ruhsat alan yapının adresi: İyir: BANGANTEPE BELEDİYESİ					18 Planlama bölünme amacı: KONUT ALANI				
9 Ruhsat alan yapının adresi: İyir: BANGANTEPE BELEDİYESİ					19 Parsel alan no(s): 90221.04				
10 Ruhsat alan yapının adresi: İyir: BANGANTEPE BELEDİYESİ					20 Tapu tesvi belgesi vadesi tarihi: BANGANTEPE TAPU DAİRESİ BAŞKANLIĞI (SDDK)				
11 Ruhsat alan yapının adresi: İyir: BANGANTEPE BELEDİYESİ					21 Tapu tesvi belgesi tarihi: 15.07.2015				
12 Ruhsat alan yapının adresi: İyir: BANGANTEPE BELEDİYESİ					22 Tapu tesvi belgesi no: 16247				
13 Ruhsat alan yapının adresi: İyir: BANGANTEPE BELEDİYESİ					23 CED vadesi esas tarihi: _____				
14 Ruhsat alan yapının adresi: İyir: BANGANTEPE BELEDİYESİ					24 Planlanan inşaat başlama tarihi: _____				
15 Ruhsat alan yapının adresi: İyir: BANGANTEPE BELEDİYESİ					25 Planlanan inşaat bitirme tarihi: _____				
16 Ruhsat alan yapının adresi: İyir: BANGANTEPE BELEDİYESİ					26 Ruhsatın geçerli tarihi: 07/11/2015				

Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Santiye Şefinin
27 Adı soyadı unvanı, TC kimlik no MURAT UĞAR, YAKUP GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. - VP HUKUK DAVK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. - 113949988	28 Adı soyadı unvanı, TC kimlik no MACİT HALİCİ, HALİCİ İNŞAAT OTOMOTİV VE TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ, 258262202	29 Adı soyadı unvanı HARUN ÇER, İMŞ MÜH.
30 Doğru olduğu veya değilse işle	31 Doğru olduğu veya değilse işle	32 Doğru olduğu veya değilse işle
33 Vergi kimlik no	34 Vergi kimlik no	35 Vergi kimlik no
36 Adres TAYYARBAŞI MAHALLESİ (KADIKÖY) SK. NO: 1 İÇ KAPILI NO: 2 ÜMRANİYE / İSTANBUL	37 Adres YALIK YEMER MAH. OSMANBEY SK. NO: 6/2 KAPILI NO: 1 GÖLCÜK / KADIKÖY	38 Adres TAYYARBAŞI MAHALLESİ (KADIKÖY) SK. NO: 1 İÇ KAPILI NO: 2 ÜMRANİYE / İSTANBUL

Form Düzenlenen Kısımları İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler			
53 Katlı alanın toplam alanı (m ²)	54 Katlı alanın toplam alanı (m ²)	55 Katlı alanın toplam alanı (m ²)	56 Katlı alanın toplam alanı (m ²)	57 Katlı alanın toplam alanı (m ²)	58 Katlı alanın toplam alanı (m ²)	59 Katlı alanın toplam alanı (m ²)
1110 - Mesken	81	7045,22	1	01	61	750,00
3 - Otak Alan (Otak Alan)		8610,35	2	1842	1815	13100,30
63 Yapının yer tutucu kat sayısı	64 Yapının yer tutucu kat sayısı	65 Yapının yer tutucu kat sayısı	66 Yapının yer tutucu kat sayısı	67 Yapının yer tutucu kat sayısı	68 Yapının yer tutucu kat sayısı	69 Yapının yer tutucu kat sayısı
2	14	14	14	14	14	14
71 Yapının kat sayısı	72 Yapının kat sayısı	73 Yapının kat sayısı	74 Yapının kat sayısı	75 Yapının kat sayısı	76 Yapının kat sayısı	77 Yapının kat sayısı
5	A	350	350	350	350	350

Yapının Teknik Özellikleri					
80 Katlı alanın toplam alanı (m ²)	81 Katlı alanın toplam alanı (m ²)	82 Katlı alanın toplam alanı (m ²)	83 Katlı alanın toplam alanı (m ²)	84 Katlı alanın toplam alanı (m ²)	85 Katlı alanın toplam alanı (m ²)
1110 - Mesken	81	7045,22	1	01	61
3 - Otak Alan (Otak Alan)		8610,35	2	1842	1815
63 Yapının yer tutucu kat sayısı	64 Yapının yer tutucu kat sayısı	65 Yapının yer tutucu kat sayısı	66 Yapının yer tutucu kat sayısı	67 Yapının yer tutucu kat sayısı	68 Yapının yer tutucu kat sayısı
2	14	14	14	14	14
71 Yapının kat sayısı	72 Yapının kat sayısı	73 Yapının kat sayısı	74 Yapının kat sayısı	75 Yapının kat sayısı	76 Yapının kat sayısı
5	A	350	350	350	350

Yapı Projeleri					
86 Grup tarihi	87 Adı soyadı	88 TC kimlik no	89 Oda no	90 Adresi	91 İmza
15.08.2010	EMRE BAĞCI	50158171880	6025	TEŞVİK MAHALLESİ SK. NO: 1 A BLOK NİŞANTAŞI KÖYÜ NO: 4 İÇ KAPILI NO: 100/118 ÜMRANİYE	
15.08.2010	ORHAN İBRAHİM ERGÜNEÇ	26012107880	48730	ORHAN İBRAHİM ERGÜNEÇ ERTEKİ KÜME C/10/14 İÇ KAPILI NO: 21 ÜMRANİYE / İSTANBUL	
15.08.2010	HÜSEYİN GÜLŞAY	81072318804	16127	ÜMRANİYE / İMAM ADANMAKİMEYİÇİ CAD. NO: 112 KADIKÖY / İSTANBUL	
15.08.2010	İLKER BEYRİM ATALAY	40444256605	42400	KÜLTÜR MAHALLESİ (KADIKÖY) SK. NO: 21 İÇ KAPILI NO: 14 KADIKÖY / İSTANBUL	
15.08.2010	XANI GÜLŞAY	40480119255	48601	YALIK YEMER MAH. DAĞEK MAHALLESİ SK. NO: 2/2 BLOK İÇ KAPILI NO: 2/2 ÜMRANİYE / İSTANBUL	

500/700/1

YAPI RUHSATI										
1. Ruhsat Veren Kurum: SANCATEPE BELEDİYESİ		3. Ruhsatın veriliş amacı:			9. Ruhsatın süresi tarihi:		11. Ruhsat tarihi:		12. Ruhsat no:	
2. Ruhsat alanın yapının adresi:		4. Yıl yap <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/>			13. Ruhsat no: 06/11/2015 142752-0716		15. Ruhsat tarihi:		16. Ruhsat alanın adresi:	
3. İSTANBUL İyic: SANCATEPE		5. Yerleşim <input type="checkbox"/> 11. Değişiklik <input type="checkbox"/>			13. İmar planı sınıfı tarihi:		15. İmar durumu no:		16. Zemin etabı süresi tarihi:	
Belediye: SANCATEPE BELEDİYESİ		6. Yarıdan <input type="checkbox"/> 12. Kullandırı değişikliği <input type="checkbox"/>			13.02.2013		1079540-0002			
Makale: VEYSEL KARAR		7. Ek kısı <input type="checkbox"/> 13. Permitsiz <input type="checkbox"/>			17. Parçeleme plan onay tarihi:		18. Parsel no/alanı adresi:		19. Parselin alanı (m ²):	
Makale tarihi kodu: 14		8. Kat sayısı <input type="checkbox"/> 14. Müktesit tarihi <input type="checkbox"/>					KONUT ALANI		9327,84	
Meydan/bahçe/park/çocuk/kona adı: KAMİLİ CAD.		9. İmar <input type="checkbox"/> 15. Çelikli yapı <input type="checkbox"/>			20. Tapu levh bilgisi/verilen tarih:		21. Tapu levh bilgisi tarihi:		22. Tapu levh bilgisi no:	
Caddelik/okul tarayıcı/köy: 2		10. Çelikli yapı <input type="checkbox"/> 16. İmar değişikliği <input type="checkbox"/>			SANCATEPE TAPU GÖL MÜDÜRLÜĞÜ		15.07.2015		16347	
İle adı:		11. Sakat <input type="checkbox"/> 17. İmarlı alan <input type="checkbox"/>			23. CDD/İmarat sınıfı tarihi:		24. Planlanan yapılaşma yüksekliği:		25. Planlanan yapılaşma yüksekliği:	
3. Parç. No: 4. Ada No: 5. Sokak No: 6. Blok No: 7. Bağlı yapı türü:		12. Diğer <input type="checkbox"/> 18. Başka amaç <input type="checkbox"/>							26. Ruhsatın geçersizliği tarihi: 06/11/2015	

Yapı Sahibinin		Yapı Mütcahhidinin		Şantiye Şefinin		
27. Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no: MURAT UÇAR, İKAD GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE HALK GAYR. YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., 1140045088		28. Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no: MACIT HALDIZ, HALDIZ İNŞAAT GÖÇMELİ VE TİCARET ANAŞİRKİ ŞİRKETİ 2897848752		42. Adı soyadı ünvanı: KARLIV GEBELİ, İSG MDR.		
29. Ode sicil no: 736013823		33. Ode sicil no: 736013823		43. TC kimlik no: 43204823758		
30. Bağı ehliyeti veği dairesi adı: TEPEÇEK		34. Bağı ehliyeti veği dairesi adı: TEPEÇEK		44. Oda sicil no: 55016		
31. Adres: SALTUKPAŞA İHTİŞARLI OVAZI SK. NO: 1 ÇEKİRMEK NO: 7 BEŞİTMEVE İSTANBUL		35. Şirket adı ve no: KOCACI		45. Şirket adı ve no: TARİHAT İMHA (MİMARLIK) ANŞ. ŞİRK. KAPAK NO: 1 ÜSKÜDAR İSTANBUL		
36. Şirket adı ve no: KOCACI		37. Şirketin kuruluş tarihi: 26.10.2015		46. Şirketin kuruluş tarihi: 24.10.2015		
38. Şirketin sicil no: 015270		39. Şirketin sicil no: 015270		47. Şirketin sicil no: 19377		
40. Şirketin adresi: KOCACI		41. Şirketin adresi: KOCACI		48. Şirketin adresi: KOCACI		

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler		
50. Ruhsatın emrine göre yapının boyutları (m):	51. Bağlı yapı türü:	52. Yüzölçümü (m ²):	53. Zemin yapı yüksekliği (m):	54. Yapıda kullanılan beton sınıfı:	55. Yapıda kullanılan çelik sınıfı:
110 - Mesken	81	1045,22	1	B1	B1
3 - Oda Alan (Oda Alan)		6552,05	56. Toplam yapı yüksekliği (m):	57. Toplam yapı yüksekliği (m):	58. Toplam yapı yüksekliği (m):
			32	1042	1015
			59. Yapının yer altı kat yüksekliği (m):	60. Yapının yer altı kat yüksekliği (m):	61. Yapının yer altı kat yüksekliği (m):
			2	14	10
			62. Yapının yer altı kat yüksekliği (m):	63. Yapının yer altı kat yüksekliği (m):	64. Yapının yer altı kat yüksekliği (m):
			8,03	42,81	40,47
			65. Yapının yer altı kat yüksekliği (m):	66. Yapının yer altı kat yüksekliği (m):	67. Yapının yer altı kat yüksekliği (m):
			71. Yapının yer altı kat yüksekliği (m):	72. Yapının yer altı kat yüksekliği (m):	73. Yapının yer altı kat yüksekliği (m):
			74. Yapının yer altı kat yüksekliği (m):	75. Yapının yer altı kat yüksekliği (m):	76. Yapının yer altı kat yüksekliği (m):
			77. Yapının yer altı kat yüksekliği (m):	78. Yapının yer altı kat yüksekliği (m):	79. Yapının yer altı kat yüksekliği (m):

Yapının Teknik Özellikleri			
74. Temel tipi:	75. Temel derinliği (m):	76. Temel genişliği (m):	77. Temel alanı (m ²):
1. Mesken	2. 10,00	3. 10,00	4. 100,00
78. Temel taşıma kapasitesi (kg/cm ²):	79. Temel taşıma kapasitesi (kg/cm ²):	80. Temel taşıma kapasitesi (kg/cm ²):	81. Temel taşıma kapasitesi (kg/cm ²):
1. 10000	2. 10000	3. 10000	4. 10000
82. Temel taşıma kapasitesi (kg/cm ²):	83. Temel taşıma kapasitesi (kg/cm ²):	84. Temel taşıma kapasitesi (kg/cm ²):	85. Temel taşıma kapasitesi (kg/cm ²):
1. 10000	2. 10000	3. 10000	4. 10000
86. Temel taşıma kapasitesi (kg/cm ²):	87. Temel taşıma kapasitesi (kg/cm ²):	88. Temel taşıma kapasitesi (kg/cm ²):	89. Temel taşıma kapasitesi (kg/cm ²):
1. 10000	2. 10000	3. 10000	4. 10000
90. Temel taşıma kapasitesi (kg/cm ²):	91. Temel taşıma kapasitesi (kg/cm ²):	92. Temel taşıma kapasitesi (kg/cm ²):	93. Temel taşıma kapasitesi (kg/cm ²):
1. 10000	2. 10000	3. 10000	4. 10000

Yapı Projeleri			
89. Ode tarihi:	90. Adı soyadı ünvanı:	91. TC kimlik no:	92. Ode sicil no:
15.09.2015	EMİN MUTLU GÜNEŞKÖKLÜ	50558171850	6623
15.09.2015	EMİN İKAY EKİNCİ	20812247266	48738
15.09.2015	MURAT GÜDOY	61272239641	16527
15.09.2015	İLKER DEMİR ATALAY	49844256483	47400
15.09.2015	SARİ GÖLTERİN	49400111653	45831
15.09.2015			
15.09.2015			
15.09.2015			

SOPİ 310.01

YAPI RUHSATI										157870234									
1. Mahal Yürütme Kurumu: SANCaktepe Belediyesi			2. Ruhsat verilmeyen yapıya adresi: İSTANBUL			3. Ruhsatın verildiği tarih: 04/11/2015		4. Ruhsat no: 1120629-1344		5. 1. Etajın ruhsat tarihi: 13.03.2015		6. 2. Etajın ruhsat tarihi: 28.07.2015		7. 3. Etajın ruhsat tarihi: 19.05.2015		8. 4. Etajın ruhsat tarihi: 10.03.2015		9. 5. Etajın ruhsat tarihi: 10.03.2015	
6. Mahalle: VEYSEL KARAAĞ			7. Mahalle tebliği kodu: 14			10. Parçanın kullanım amacı: KONUT ALANI		11. Parçanın kullanım amacı: KONUT ALANI		12. Parçanın kullanım amacı: KONUT ALANI		13. Parçanın kullanım amacı: KONUT ALANI		14. Parçanın kullanım amacı: KONUT ALANI		15. Parçanın kullanım amacı: KONUT ALANI		16. Parçanın kullanım amacı: KONUT ALANI	
8. Cadde/Sokak/Avluya kodu: 3			9. Cadde/Sokak/Avluya adı: KARUWİ CAD.			17. Tapu kesit belgesi var mı? EVET		18. Tapu kesit belgesi var mı? EVET		19. Tapu kesit belgesi var mı? EVET		20. Tapu kesit belgesi var mı? EVET		21. Tapu kesit belgesi var mı? EVET		22. Tapu kesit belgesi var mı? EVET		23. Tapu kesit belgesi var mı? EVET	
10. Blok No: 505			11. Blok No: 58			12. Blok No: X BLOK		13. Blok No: X BLOK		14. Blok No: X BLOK		15. Blok No: X BLOK		16. Blok No: X BLOK		17. Blok No: X BLOK		18. Blok No: X BLOK	

Yapı Sahibinin			Yapı Mütahhidinin			Şantiye Şefinin		
27. Adı soyadı, TC kimlik no: MURAT UÇAR, 54476100000			30. Adı soyadı, TC kimlik no: HAZRET HALİDE HALİDE İNŞAAT OTOMOTİV VE TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ, 2547663782			42. Adı soyadı, unvanı: HANUŞ ÇELİK, İNG. MÜH.		
28. Bağlı olduğu yapı kurumu adı: TECECİK			31. Önce sicil no: T18812633			43. TC kimlik no: 4533043728		
29. Vergi levhi no: 10000000000			32. Bağlı olduğu yapı kurumu adı: TECECİK			44. Önce sicil no: 55116		
33. Adres: TARUSU MAHAL ERİNGÜROĞLU SK. NO: 11 ÇIKIŞ NO: 2 ÜRDENİYE / İSTANBUL			34. İşletme tarihi: 28.10.2015			45. İşletme tarihi: 28.10.2015		
35. İşletme tarihi: 28.10.2015			36. İşletme tarihi: 28.10.2015			46. İşletme tarihi: 28.10.2015		
37. İşletme tarihi: 28.10.2015			38. İşletme tarihi: 28.10.2015			47. İşletme tarihi: 28.10.2015		
39. İşletme tarihi: 28.10.2015			40. İşletme tarihi: 28.10.2015			48. İşletme tarihi: 28.10.2015		
41. İşletme tarihi: 28.10.2015			42. İşletme tarihi: 28.10.2015			49. İşletme tarihi: 28.10.2015		

Form Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler		
50. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0			51. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0		
52. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0			53. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0		
54. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0			55. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0		
56. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0			57. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0		
58. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0			59. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0		
60. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0			61. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0		
62. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0			63. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0		
64. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0			65. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0		
66. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0			67. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0		
68. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0			69. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0		
70. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0			71. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0		

Yapının Teknik Özellikleri											
72. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0				73. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0				74. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0			
75. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0				76. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0				77. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0			
78. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0				79. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0				80. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0			
81. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0				82. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0				83. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0			
84. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0				85. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0				86. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0			
87. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0				88. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0				89. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0			
90. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0				91. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0				92. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0			
93. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0				94. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0				95. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0			
96. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0				97. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0				98. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0			
99. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0				100. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0				101. Katmanlar arasında göre yapının katmanlar arasında göre: 11.0 - 11.0			

Yapı Projeleri				
39. Çizim tarihi: 15.03.2015		40. Adı soyadı: ERHAN MUTLU ÇIKIŞ NO: 2		41. Önce sicil no: 2001224796
42. Çizim tarihi: 15.03.2015		43. Adı soyadı: ERHAN İKAY ERGİNÇE		44. Önce sicil no: 0107251994
45. Çizim tarihi: 15.03.2015		46. Adı soyadı: HÜSEYİN GÜLSOY		47. Önce sicil no: 4944050448
48. Çizim tarihi: 15.03.2015		49. Adı soyadı: İLKER DENİZ ATALAY		50. Önce sicil no: 4948011403
51. Çizim tarihi: 15.03.2015		52. Adı soyadı: SAMI GÜLTEKİN		53. Önce sicil no: 49561
54. Çizim tarihi: 15.03.2015		55. Adı soyadı: ERHAN MUTLU ÇIKIŞ NO: 2		56. Önce sicil no: 2001224796
57. Çizim tarihi: 15.03.2015		58. Adı soyadı: ERHAN İKAY ERGİNÇE		59. Önce sicil no: 0107251994
60. Çizim tarihi: 15.03.2015		61. Adı soyadı: HÜSEYİN GÜLSOY		62. Önce sicil no: 4944050448
63. Çizim tarihi: 15.03.2015		64. Adı soyadı: İLKER DENİZ ATALAY		65. Önce sicil no: 4948011403
66. Çizim tarihi: 15.03.2015		67. Adı soyadı: SAMI GÜLTEKİN		68. Önce sicil no: 49561

sayı: 9189/

YAPI RUHSATI							133370544	
1. Ruhsat Veren Kurum: SANCAKTEPE BÖLGEYİ			3. Ruhsatın velayet amacı		8. Ruhsatın onay tarihi	10. Ruhsat no	11. Ruhsat tarihi	12. Ruhsat no
2. Ruhsat verilecek yapının adresi			<input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 2. Yeniden <input type="checkbox"/> 11. Değiştirme <input type="checkbox"/> 3. Yıkılma <input type="checkbox"/> 12. Katların değişimi <input type="checkbox"/> 4. Ekli inşaat <input type="checkbox"/> 13. Pasajlık <input type="checkbox"/> 5. Kat değişimi <input type="checkbox"/> 14. Mülkiyet tahsilatı <input type="checkbox"/> 6. Fesih <input type="checkbox"/> 15. Mülkiyet tahsilatı <input type="checkbox"/> 7. Geçerli <input type="checkbox"/> 16. İnceleme değişikliği <input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 17. İstisna istemi <input type="checkbox"/> 9. Değişiklik <input type="checkbox"/> 18. Başka işleme		04/11/2015	1120633-1347	15.07.2015	
B. İSTANBUL İlçe: SANCAKTEPE			13. İlk plan onay tarihi		14. İlk inşaat tarihi	15. İlk inşaat no	16. Zemin etütü onay tarihi	
Daire: ... Blok: ... Kat: ...			17. Parçeleme plan onay tarihi		18. Parçeleme koloniyası adı	19. Parçeleme alanı (m ²)	20. Zemin etütü alanı (m ²)	
Mülkiyet türü: ...			21. Tapu tesviye belgesi tarihi		22. Tapu tesviye belgesi no	23. Tapu tesviye belgesi tarihi	24. Tapu tesviye belgesi no	
3. Mülkiyet türü: ...			25. CED tapu onay tarihi		26. Planların inşaat başlama tarihi	27. Planların inşaat bitirme tarihi	28. Ruhsatın geçerli tarihi	
4. Blok No: ... 5. Parçele No: ... 6. Blok No: ... 7. Bölge No: ...							04/11/2020	

Yapı Sahibinin	Yapı Mühendisinin	Şantiye Şefinin
27. Adı soyadı, unvan, TC kimlik no S. İsmail UÇAR, VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE HALKA GAYRİ YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - İSTANBUL	32. Adı soyadı, unvan, TC kimlik no EMECET HALILOĞLU, HALIÇE İNŞAAT OTOMASYON VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 25679447353	42. Adı soyadı, unvan HAKKIN ÇELİK, İNŞAATÇI
33. Oda sicil no 7368113633	34. Bağlı olduğu velayet türü TEPELİK	43. TC kimlik no 4026043728
35. Vergi no 3404027854	36. Sigorta sicil no 000	44. Oda sicil no 55410
37. Mülkiyet tarihi 26.10.2015	38. Edineleme no 015278	45. Sigorta sicil no 000
39. Yapı müdahil belgesi tarihi 06.12.2017/218430	40. Sicil esas no YADIR YENİ MAH. OSMANBEY SK. NO: 010 KAPANI NO: 1 GÖLÜKÜV KUCALLI	46. Mülkiyet tarihi 30.10.2015
41. İmza <i>S. İsmail Uçar</i>	47. İmza <i>E. Mecet Haliloğlu</i>	48. İmza <i>H. Hakkın Çelik</i>

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler			
30. Mülkiyet türü	31. Bağlı olduğu velayet türü	32. Yayıncı (m ²)	33. Bina yapısı	34. Yapı tipi	35. Yapı türü	36. Yapı türü
1110 - Mükemmel	31	7045,22	1	34	35	36
3 - Çelik Ala (PDAK Ala)		5591,0	37. Toplam yapı sayısı	38. Toplam kat sayısı	39. Toplam inşaat alanı (m ²)	40. Toplam inşaat alanı (m ²)
			22	1018	61255,25	222810,25
			41. Yapının yapı türü	42. Yapının yapı türü	43. Yapının yapı türü	44. Yapının yapı türü
			2	14	10	88
			45. Yapının yapı türü	46. Yapının yapı türü	47. Yapının yapı türü	48. Yapının yapı türü
			67	42,84	49,07	78
			71. Yapının yapı türü	72. Yapının yapı türü	73. Yapının yapı türü	74. Yapının yapı türü
			6	A	150	10
			75. Yapının yapı türü	76. Yapının yapı türü	77. Yapının yapı türü	78. Yapının yapı türü
			10	10011507,31	10011507,31	10011507,31
			79. Yapının yapı türü	80. Yapının yapı türü	81. Yapının yapı türü	82. Yapının yapı türü
			10	10011507,31	10011507,31	10011507,31

Yapının Teknik Özellikleri			
79. Yapının Yapı Türü		80. Yapının Yapı Türü	
<input type="checkbox"/> 1. Mükemmel yapı türü <input type="checkbox"/> 2. İyi yapı türü <input type="checkbox"/> 3. Orta yapı türü <input type="checkbox"/> 4. Düşük yapı türü <input type="checkbox"/> 5. Diğer yapı türü <input type="checkbox"/> 6. Diğer yapı türü <input type="checkbox"/> 7. Diğer yapı türü		<input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Betonarme <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Diğer yapı türü <input type="checkbox"/> 5. Diğer yapı türü <input type="checkbox"/> 6. Diğer yapı türü <input type="checkbox"/> 7. Diğer yapı türü	
81. Yapının Yapı Türü		82. Yapının Yapı Türü	
<input type="checkbox"/> 1. Mükemmel yapı türü <input type="checkbox"/> 2. İyi yapı türü <input type="checkbox"/> 3. Orta yapı türü <input type="checkbox"/> 4. Düşük yapı türü <input type="checkbox"/> 5. Diğer yapı türü <input type="checkbox"/> 6. Diğer yapı türü <input type="checkbox"/> 7. Diğer yapı türü		<input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Betonarme <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Diğer yapı türü <input type="checkbox"/> 5. Diğer yapı türü <input type="checkbox"/> 6. Diğer yapı türü <input type="checkbox"/> 7. Diğer yapı türü	
83. Yapının Yapı Türü		84. Yapının Yapı Türü	
<input type="checkbox"/> 1. Mükemmel yapı türü <input type="checkbox"/> 2. İyi yapı türü <input type="checkbox"/> 3. Orta yapı türü <input type="checkbox"/> 4. Düşük yapı türü <input type="checkbox"/> 5. Diğer yapı türü <input type="checkbox"/> 6. Diğer yapı türü <input type="checkbox"/> 7. Diğer yapı türü		<input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Betonarme <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Diğer yapı türü <input type="checkbox"/> 5. Diğer yapı türü <input type="checkbox"/> 6. Diğer yapı türü <input type="checkbox"/> 7. Diğer yapı türü	
85. Yapının Yapı Türü		86. Yapının Yapı Türü	
<input type="checkbox"/> 1. Mükemmel yapı türü <input type="checkbox"/> 2. İyi yapı türü <input type="checkbox"/> 3. Orta yapı türü <input type="checkbox"/> 4. Düşük yapı türü <input type="checkbox"/> 5. Diğer yapı türü <input type="checkbox"/> 6. Diğer yapı türü <input type="checkbox"/> 7. Diğer yapı türü		<input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Betonarme <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Diğer yapı türü <input type="checkbox"/> 5. Diğer yapı türü <input type="checkbox"/> 6. Diğer yapı türü <input type="checkbox"/> 7. Diğer yapı türü	

Yapı Projeleri			
89. Çayır İsmi	90. Adı Soyadı	91. TC Kimlik No	92. Oda Sicil No
Mısır	EMİN MUTLU ÇEİNARÖZÜ	5075871669	6927
15.09.2018			
Çelik	ÖRMEYİNKAY ERGÜNEZ	5561226788	69706
15.09.2015			
Beton	HÜSŞEHİN GÜLSOY	61072318863	15127
7.09.20			
Beton	İLKER DEVRİM ATALAY	48440216401	47408
15.09.2015			
Beton	SARAYCIERİN	40480111550	45021
15.09.2015			

SAP: 710.0 / 120853967

YAPI RUHSATI


1. Ruhsatın Verilen Köyü: SANCAKTEPE BİLGİ YERİ		8. Ruhsatın veriliş tarihi				9. Ruhsatın onay tarihi		10. Ruhsat no		11. Ruhsat tarihi		12. Ruhsat no					
2. Ruhsatın verildiği yapıya adresi				<input checked="checked" type="checkbox"/> 1. Yarı yıl <input type="checkbox"/> 10. Rutubet zamanı <input type="checkbox"/> 2. Yarı yıl <input type="checkbox"/> 11. Dış duvarlar <input type="checkbox"/> 3. Yarı yıl <input type="checkbox"/> 12. Mutfak ve bulağın <input type="checkbox"/> 4. Dış duvar <input type="checkbox"/> 13. Pasajlar <input type="checkbox"/> 5. Kırık duvar <input type="checkbox"/> 14. Mankabın bulağı <input type="checkbox"/> 6. Duvar <input type="checkbox"/> 15. Mankabın bulağı <input type="checkbox"/> 7. Duvar <input type="checkbox"/> 16. Mankabın bulağı <input type="checkbox"/> 8. Duvar <input type="checkbox"/> 17. Mankabın bulağı <input type="checkbox"/> 9. Duvar <input type="checkbox"/> 18. Mankabın bulağı				06/11/2015		11/17/2015							
3. Pafta No: 022MR04-04-20		4. Ada No: 4085		5. Pafta No: 26		6. Blok No: B 90106		7. Binyet no: 015276		13. Ruhsatın onay tarihi: 19.02.2015		14. Ruhsatın onay tarihi: 28.07.2015					
15. Ruhsatın onay tarihi: 19.02.2015		16. Ruhsatın onay tarihi: 28.07.2015		17. Parselasyon planı onay tarihi: 19.02.2015		18. Parselasyon planı onay tarihi: 28.07.2015		19. Parselasyon planı onay tarihi: 19.02.2015		20. Parselasyon planı onay tarihi: 28.07.2015		21. Parselasyon planı onay tarihi: 19.02.2015					
19. Parselasyon planı onay tarihi: 19.02.2015		20. Parselasyon planı onay tarihi: 28.07.2015		21. Parselasyon planı onay tarihi: 19.02.2015		22. Parselasyon planı onay tarihi: 28.07.2015		23. PARÇELON PLANI ONAY TARİHİ: 19.02.2015		24. PARÇELON PLANI ONAY TARİHİ: 28.07.2015		25. PARÇELON PLANI ONAY TARİHİ: 19.02.2015					
26. Ruhsatın onay tarihi: 19.02.2015		27. Ruhsatın onay tarihi: 28.07.2015		28. Ruhsatın onay tarihi: 19.02.2015		29. Ruhsatın onay tarihi: 28.07.2015		30. Ruhsatın onay tarihi: 19.02.2015		31. Ruhsatın onay tarihi: 28.07.2015		32. Ruhsatın onay tarihi: 19.02.2015					

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin									
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no MURAT UĞUR, YAKUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE HALI GAYRİMENKUL ORTAKLIĞI A.Ş. - 1174986588		32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no MADAT HALIL, MADAT İNŞAAT OTOMOTİF VE TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ 2503442352		42. Adı soyadı, unvanı MURAT UĞUR, MURAT UĞUR											
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı		33. Oda sicil no 735010833		43. TC kimlik no 17201843228											
29. Vergi kimlik no		34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı TEPELİK		44. Oda sicil no 55410											
30. Adres YATIRIM MAHALLESİ BİLGİ YERİ (KARADİĞİR) İSK. NO: 1 İC KAPANI: 2 ÜSTRAHİYE - İSTANBUL		35. Şişli sicil no 000		37. İşletme tarihi 25.10.2015		38. İşletme tarihi 01.05.2016		39. Yapı ruhsatı tarihi 06/11/2015		45. Şişli sicil no 000		46. İşletme tarihi 26.10.2015		47. İşletme tarihi 10.07	
31. İmza		36. İşletme tarihi 25.10.2015		37. İşletme tarihi 01.05.2016		38. İşletme tarihi 01.05.2016		39. Yapı ruhsatı tarihi 06/11/2015		45. Şişli sicil no 000		46. İşletme tarihi 26.10.2015		47. İşletme tarihi 10.07	
32. İmza		38. İşletme tarihi 01.05.2016				41. İmza				48. Adres YATIRIM MAHALLESİ BİLGİ YERİ (KARADİĞİR) İSK. NO: 1 İC KAPANI: 2 ÜSTRAHİYE - İSTANBUL					

Form Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler												
50. F1-Değerlendirme göre yapıya uygunluk durumu		51. Bina tipi		52. Yüzdeleri (m ²)		53. Bina yapısı		54. Yapı tipi		55. Yapı tipi		56. Yapı tipi		57. Yapı tipi	
1110 - Makine		B1		2045,22		1		G1		41		547,67		1254,82	
3 - Dış Alan (Dış Alan)				550,6		22		1642		1018		13150,35		225940,25	
58. Yapı tipi		59. Yapı tipi		60. Yapı tipi		61. Yapı tipi		62. Yapı tipi		63. Yapı tipi		64. Yapı tipi		65. Yapı tipi	
3		3		3		3		3		3		3		3	
66. Yapı tipi		67. Yapı tipi		68. Yapı tipi		69. Yapı tipi		70. Yapı tipi		71. Yapı tipi		72. Yapı tipi		73. Yapı tipi	
14		14		14		14		14		14		14		14	
74. Yapı tipi		75. Yapı tipi		76. Yapı tipi		77. Yapı tipi		78. Yapı tipi		79. Yapı tipi		80. Yapı tipi		81. Yapı tipi	
14		14		14		14		14		14		14		14	
82. Yapı tipi		83. Yapı tipi		84. Yapı tipi		85. Yapı tipi		86. Yapı tipi		87. Yapı tipi		88. Yapı tipi		89. Yapı tipi	
14		14		14		14		14		14		14		14	

Yapının Teknik Özellikleri														
70. Sınıra Dairesi			84. Teğmenler			85. Dış Döşeme Alanları			86. Yapı Teğmen Sistemi					
<input checked="checked" type="checkbox"/> 1. Makine istasyonu binaları <input type="checkbox"/> 2. Bina içi binaları <input type="checkbox"/> 3. Kırık binalar <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Diğer yapı binaları <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/> 8. Diğer <input type="checkbox"/>														
71. İnceleme Alanına İlgili Özellikler														
<input type="checkbox"/> 1. Kırık yapı <input type="checkbox"/> 2. Fuar-ol <input type="checkbox"/> 3. Diğer yapı <input type="checkbox"/> 4. Alın <input type="checkbox"/> 5. Kırık yapı <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/> 8. Diğer <input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/> 1. Temizlik <input type="checkbox"/> 2. Diğer <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 3. Diğer <input type="checkbox"/> 4. Diğer <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/>			<input checked="checked" type="checkbox"/> 1. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/> 1. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/> 1. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/>		
80. Çatı Şekli														
<input checked="checked" type="checkbox"/> 1. Diğer <input type="checkbox"/> 2. Diğer <input type="checkbox"/> 3. Diğer <input type="checkbox"/> 4. Diğer <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/>														

Yapı Projeleri					
80. Çatı Şekli		81. Zemin		82. Zemin	
15.09.2015		15.09.2015		15.09.2015	
MURAT UĞUR		MURAT UĞUR		MURAT UĞUR	
MURAT UĞUR		MURAT UĞUR		MURAT UĞUR	
MURAT UĞUR		MURAT UĞUR		MURAT UĞUR	



 ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

 Genel Yönetim: 00900 398 30 81 - Fax: 00900 398 30 82

 İstanbul / Beşiktaş / Büyükdere / Gölbaşı Mahallesi / İnönü Sok. / Kat: 14

 E-Posta: info@artibir.com.tr - Tel: +90 212 440 4577

YAPI RUHSATI												SĐA: 910.01	118094516						
1. Ruhsat Verilen Kurum: SANCAKTEPE BELEDİYESİ				4. Ruhsatla ilgili adres				9. Ruhsatın onay tarihi 06/11/2015		10. Ruhsat no 1421785-13718		11. İlk ruhsat tarihi		12. İkinci ruhsat tarihi					
2. Ruhsat verilmeye başlanan tarihte E. İSTANBUL İlçe: SANCAKTEPE				<input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Renk değiştirme <input type="checkbox"/> 2. Yarıda kalan <input type="checkbox"/> 11. Değiştirme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği				13. İnceleme planı onay tarihi 15.02.2010		14. İnceleme durumu tarihi 29.07.2010		15. İnceleme durumu no 1076540-0035		16. Zemin etkiyi onay tarihi					
3. Ruhsatın alanı B. SANCAKTEPE BELEDİYESİ				<input type="checkbox"/> 4. Ek kısıt <input type="checkbox"/> 13. Fotocopy <input type="checkbox"/> 5. Kat değişimi <input type="checkbox"/> 14. Makamın değiştirme				17. Parçeleme plan onay tarihi		18. Parçelenin kullanımı tarihi 09/10/2010		19. Parçelenin alanı (m ²) 8520,84		20. Yapı ruhsatı ile ilgili vesika tarihi SANCAKTEPE TAPU SKIL. MÜDÜRÜLÜĞÜ					
6. Mahalle: VEZEL KAMUSU Mahalle tanımlama kodu: 14				<input type="checkbox"/> 6. Başka <input type="checkbox"/> 15. Çevre kısıtlamaları <input type="checkbox"/> 7. Değişiklik <input type="checkbox"/> 16. İşletme değişikliği <input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 17. Mülkiyet durumu <input type="checkbox"/> 9. Diğer <input type="checkbox"/> 18. Başka bir şey				21. Yayıncının ruhsatı onay tarihi 15.07.2010		22. Yayıncının ruhsatı onay tarihi		23. Yayıncının ruhsatı onay tarihi		24. Yayıncının ruhsatı onay tarihi					
7. Cadde/İstasyon/Sokak/Bulvarı/Köy/Özellik: KARLILIK CAD.				8. Başımlık kodu: 2 Dış kapı no: 30				Mevki adı: _____				25. CED raporu onay tarihi				26. Planlama onay tarihi		27. Ruhsatın devri tarihi 06/11/2010	
3. Durum No: 02283101-0A-10		4. Alan No: 0095		5. Parşel No: 38		6. Blok No: 1/1 BLOK		7. Bağıncaç Bölgesi: _____											
Yapı Sahibinin 37. Adı soyadı soyadı, TC kimlik no MURAT UĞAR, VASİF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. BA KALK. GAYRİ YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., 1126041000				Yapı Müteahhidinin 33. Adı soyadı soyadı, TC kimlik no SACIT HALILOĞLU, HALUCOĞLU OTOMOTİV VE MAKİNE ANONİM ŞİRKETİ 25078447309				Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı soyadı HANCI CEMAL İNŞAATÇI											
28. Bağlı olduğu yapı durumu adı: _____				33. Üstü kat no: 7386/13870				40. TC kimlik no: 4330943128											
29. Yapı türü: _____				34. Başlı olduğu yapı durumu adı: _____				41. Önceki kullanım kodu: _____											
30. Adres: TASKIRI MAH. YAKUTLU CAZARI SK. NO: 13 EAP/NO: 2 TANTANIN/İSTANBUL				31. İmsa: _____				32. İşletme tarihi: 26.10.2010				36. Yayıncının ruhsatı onay tarihi 04/12/2002/224039							
38. İşletme tarihi: 26.10.2010				39. Başlangıç tarihi: 01/02/2010				43. Başlı olduğu yapı durumu adı: YAZLIK YENİMAHAL OSMANPAZARI SK. NO: 8/1 KAP/NO: 1 BLOK/NO: R02/CAZILI				44. Adres: TANTANIN MAH. YAKUTLU CAZARI SK. NO: 13 EAP/NO: 1 TANTANIN/İSTANBUL							
Form Düzenlenen Kısmıyla İlgili Özellikler						Yapı İle İlgili Özellikler													
53. Döner yapı sayısı: _____		54. Yanda taşıyıcı sistem sayısı: _____		55. Yığılma katsayısı: _____		56. Yayıncının ruhsatı onay tarihi: 10/03/2010		57. Yayıncının ruhsatı onay tarihi: 19/03/2010		58. Yayıncının ruhsatı onay tarihi: 19/03/2010		59. Yayıncının ruhsatı onay tarihi: 19/03/2010							
3001 - Dış Alan Kapama Oranı: 0		5. _____		184,52		22. Toplam yapı sayısı: 1042		58. Toplam kat (etrafında) sayısı: 1316		61. Toplam kat (alan) sayısı: 13180,30		62. Toplam yapı ayak alanı (m ²): 235040,23							
63. Yayıncının yapı türü: _____		64. Yayıncının yapı türü: _____		65. Yayıncının yapı türü: _____		66. Yayıncının yapı türü: _____		67. Yayıncının yapı türü: _____		68. Yayıncının yapı türü: _____		69. Yayıncının yapı türü: _____							
71. Tavan yüksekliği (TL): 34		72. Yayıncının yapı türü (TL): A		73. 1. kat yüksekliği (TL): 7,50		74. Yayıncının yapı türü (TL): 140040		75. Yayıncının yapı türü (TL): 30611047,31		76. 1. kat yüksekliği (TL): 3,00		77. Form dışındaki katların yüksekliği (TL): 149630							
Yapının Teknik Özellikleri																			
78. Temel sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Mevcut taşınmaz temeli <input type="checkbox"/> 2. Betonlu temeli <input type="checkbox"/> 3. Sıkıştırılmış temeli <input type="checkbox"/> 4. Diğer				79. Temel türü: <input type="checkbox"/> 1. Anot <input type="checkbox"/> 2. Betonlaştırılmış <input type="checkbox"/> 3. Diğer				80. Çatı türü: <input type="checkbox"/> 1. Açık <input type="checkbox"/> 2. Kaldırım <input type="checkbox"/> 3. Diğer				81. Çatı yapı türü: <input type="checkbox"/> 1. Betonlaştırılmış <input type="checkbox"/> 2. Diğer							
79. Temel türü: <input type="checkbox"/> 1. Mevcut taşınmaz temeli <input type="checkbox"/> 2. Betonlu temeli <input type="checkbox"/> 3. Sıkıştırılmış temeli <input type="checkbox"/> 4. Diğer				80. Çatı türü: <input type="checkbox"/> 1. Açık <input type="checkbox"/> 2. Kaldırım <input type="checkbox"/> 3. Diğer				81. Çatı yapı türü: <input type="checkbox"/> 1. Betonlaştırılmış <input type="checkbox"/> 2. Diğer				82. Çatı yapı türü: <input type="checkbox"/> 1. Betonlaştırılmış <input type="checkbox"/> 2. Diğer							
82. Çatı yapı türü: <input type="checkbox"/> 1. Betonlaştırılmış <input type="checkbox"/> 2. Diğer				83. Çatı yapı türü: <input type="checkbox"/> 1. Betonlaştırılmış <input type="checkbox"/> 2. Diğer				84. Çatı yapı türü: <input type="checkbox"/> 1. Betonlaştırılmış <input type="checkbox"/> 2. Diğer				85. Çatı yapı türü: <input type="checkbox"/> 1. Betonlaştırılmış <input type="checkbox"/> 2. Diğer							
85. Çatı yapı türü: <input type="checkbox"/> 1. Betonlaştırılmış <input type="checkbox"/> 2. Diğer				86. Çatı yapı türü: <input type="checkbox"/> 1. Betonlaştırılmış <input type="checkbox"/> 2. Diğer				87. Çatı yapı türü: <input type="checkbox"/> 1. Betonlaştırılmış <input type="checkbox"/> 2. Diğer				88. Çatı yapı türü: <input type="checkbox"/> 1. Betonlaştırılmış <input type="checkbox"/> 2. Diğer							
Yapı Projeleri																			
89. Çatı türü: 10.08.2010		90. Adı soyadı: EMİN MUTLU ÇİNGİROĞLU		91. TC kimlik no: 89756171830		92. Üstü kat no: 4923		93. Adres: TANIRI MAH. BEK BE. AYLIK NERARBAHÇE NO: 4 KÜTÜK NO: A-20/İSTANBUL		94. İmsa: _____		95. İmsa: _____							
94. İmsa: 10.08.2010		95. İmsa: _____		96. İmsa: _____		97. İmsa: _____		98. İmsa: _____		99. İmsa: _____		100. İmsa: _____							
97. İmsa: 10.08.2010		98. İmsa: _____		99. İmsa: _____		100. İmsa: _____		101. İmsa: _____		102. İmsa: _____		103. İmsa: _____							

500: 2001

YAPI RUHSATI 115161788

1 Mikatlı Otoyol Kavşağı - SANCATEPE BİLEFYOSU		4 Durmadan varlık durumu		6 Mikatlı inşaat tarihi		10 İnşaat no		11 İnşaat tarihi		12 İnşaat no	
2 Rubat ve diğer yapılar adresi		<input checked="" type="checkbox"/> 1 Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon <input type="checkbox"/> 2 Yenilenen <input type="checkbox"/> 11 Güncelleme <input type="checkbox"/> 3 Yaşadık <input type="checkbox"/> 12 Kullandık deşeyim <input type="checkbox"/> 4 Hılsız <input type="checkbox"/> 13 Feneşleştik <input type="checkbox"/> 5 Kaldırıldı <input type="checkbox"/> 14 Beklenilen yapıldı <input type="checkbox"/> 6 İnan <input type="checkbox"/> 15 Değişik yapıldı <input type="checkbox"/> 7 Değişik <input type="checkbox"/> 16 İnşaat değişikliği <input type="checkbox"/> 8 Tapikat <input type="checkbox"/> 17 İnşaat devam <input type="checkbox"/> 9 Diğer <input type="checkbox"/> 18 Diğer devam		06/11/2015		112748-1211					
5 İSTANBUL İlçe: SANCATEPE		13 İnşaat planı onay tarihi		14 İnşaat oturma tarihi		15 İnşaat oturma no		16 Zemin etabı onay tarihi		17 Zemin etabı onay no	
Duraç: Blok No: Kat No: Daire No:		15.02.2010		20.07.2015		10N0548-0050					
6		7		8		9		10		11	
Beldiyeye: SANCATEPE BELDE MERKEZİ		Makbulatı teslim tarihi: 14		17 Planlamaya göre onay tarihi		18 Planlama tutanama tutanı		19 Planlama onay tarihi		20 Planlama onay no	
Muhafazat: YÜZYILLI KARAHİSAR		Mühafazat teslim tarihi: 14		20 Tapu hesaplama tarihi		21 Tapu hesaplama tutanı		22 Tapu hesaplama onay tarihi		23 Tapu hesaplama onay no	
Mühafazat teslim tarihi: 14		Mühafazat teslim tutanı: 14		SANCATEPE YAPU BİRLİK MÜDÜRLÜĞÜ		15.07.2015					
Sınır ölçü kodu: 2		Diy. yapı no: 37		23 ÇED rapor onay tarihi		24 Planlama inşaat başlama tarihi		25 Planlama inşaat bitme tarihi		26 Ruhsatın geçitlik tarihi	
Sınır ölçü: Mühafazat: Blok No: Daire No:		7. Daire no bitim tarihi:								06/11/2020	


Yapı Sahibinin		Yapı Mütahhedinin		Şantiye Şefinin	
27 Adış tapu sahibinin TC kimlik no		32 Adış inşaat başlama TC kimlik no		42 Adış tapu sahibinin TC kimlik no	
ÖZKAT İNŞAAT VE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE HALUK GAYRİ MENKUL DEĞERLEME A.Ş. / 1742045680		MAÇİL HALDİZ, HALUK İBRAHİM ÖZKAYA VE TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ, 2057040352		MAKULAT ÇİFTLİK İNŞAATI	
28 İnşaat başlama vergi dairesi adı:		35 Çiftlik adı ve no:		43 TC kimlik no:	
29 İnşaat başlama vergi dairesi no:		36 İnşaat başlama vergi dairesi adı:		44 Çiftlik adı ve no:	
30 İnşaat başlama vergi dairesi no:		37 İnşaat başlama vergi dairesi no:		45 İnşaat başlama vergi dairesi no:	
31 İnşaat başlama vergi dairesi no:		38 İnşaat başlama vergi dairesi no:		46 İnşaat başlama vergi dairesi no:	
39 İnşaat başlama vergi dairesi no:		40 İnşaat başlama vergi dairesi no:		47 İnşaat başlama vergi dairesi no:	
32 Adış: TATLILU İNŞAAT VE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / 1742045680		39 İnşaat başlama vergi dairesi no:		48 Adış: TATLILU İNŞAAT VE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / 1742045680	
33 Adış: TATLILU İNŞAAT VE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / 1742045680		40 İnşaat başlama vergi dairesi no:		49 İnşaat başlama vergi dairesi no:	

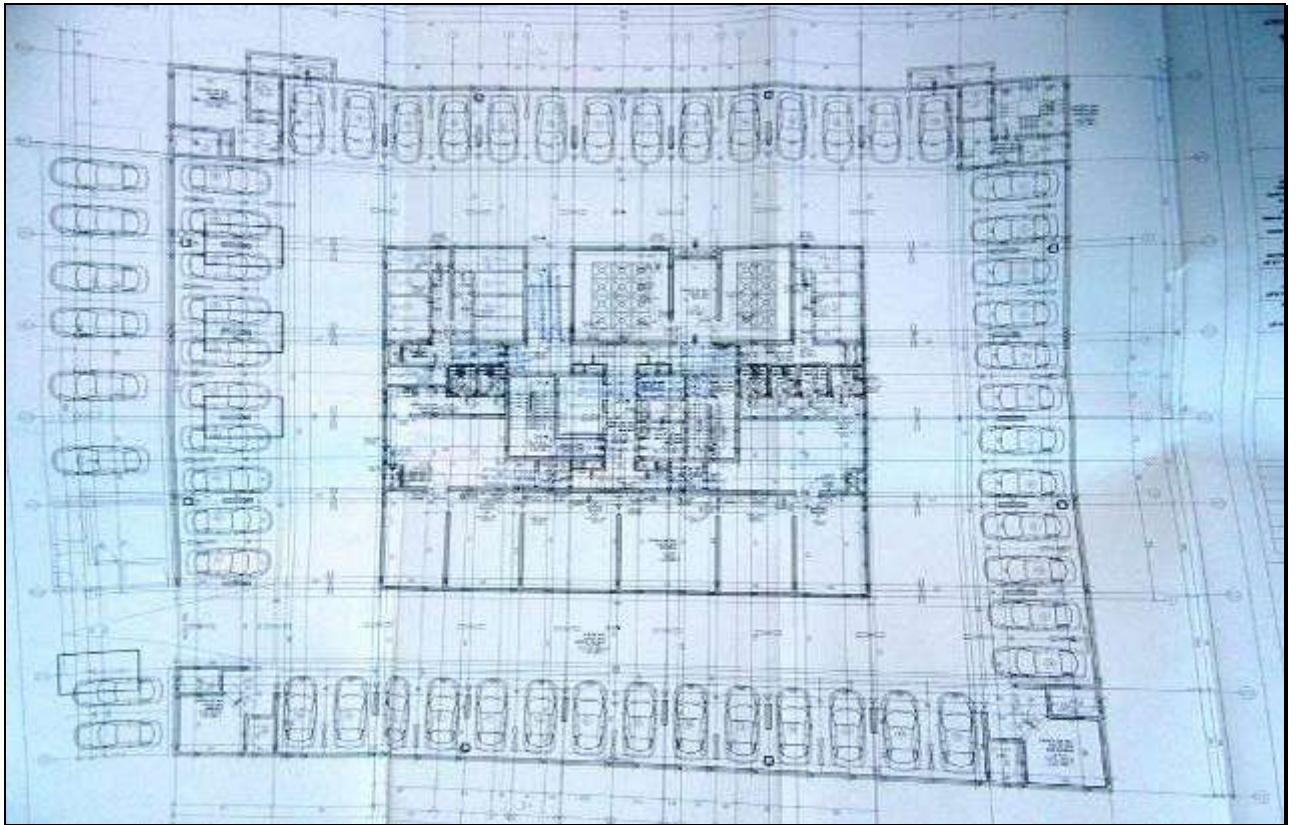
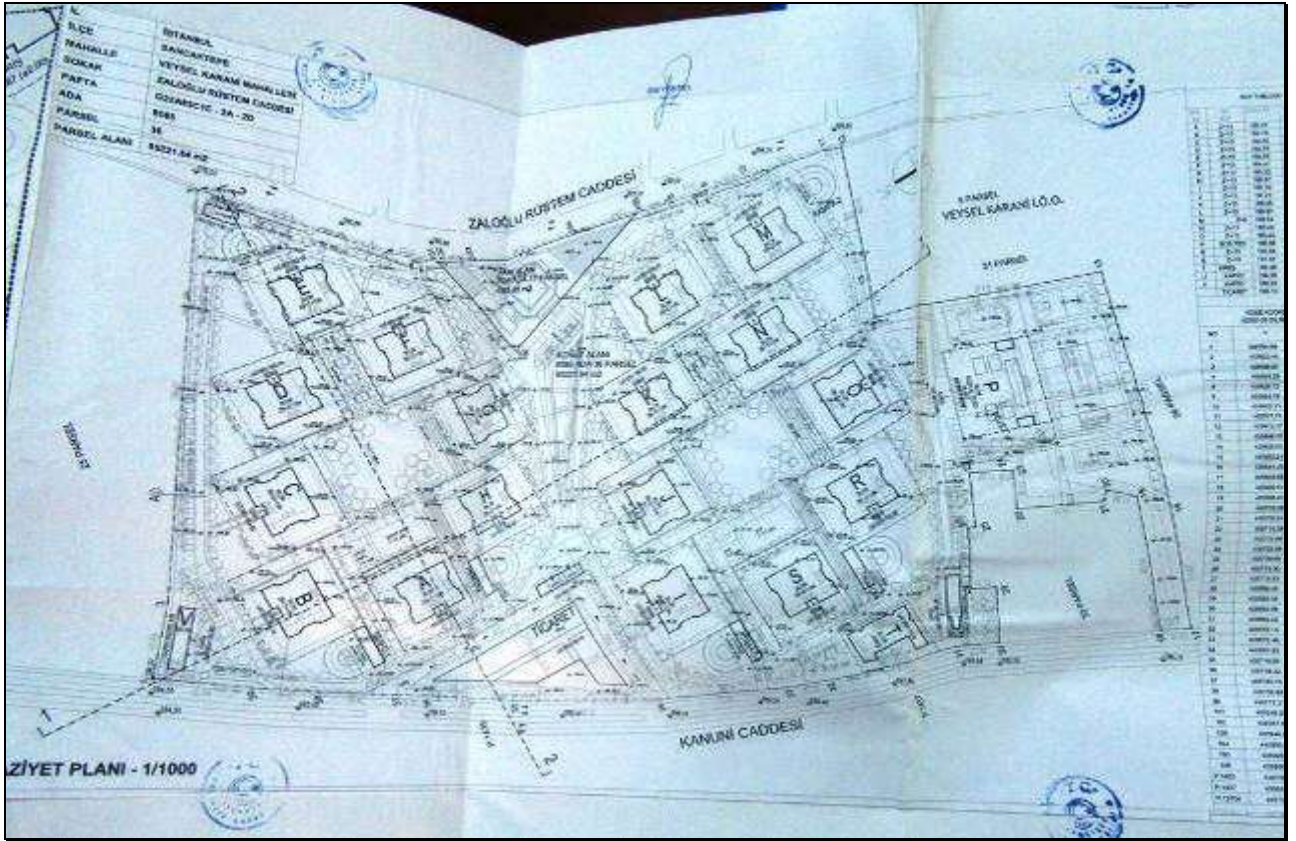
Form Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler				
53 Katın ve kat altındaki yerlerin kat yükseklikleri (m)	54 Başlangıç kat yüksekliği (m)	55 Kat yüksekliği (m)	56 Kat yüksekliği (m)	57 Kat yüksekliği (m)	58 Kat yüksekliği (m)	59 Kat yüksekliği (m)	
3001 - Otok. Alan (Kapasite Dairesi)	4	105.0					
Toplam: 3001 - Otok. Alan (Kapasite Dairesi)	4	105.0					

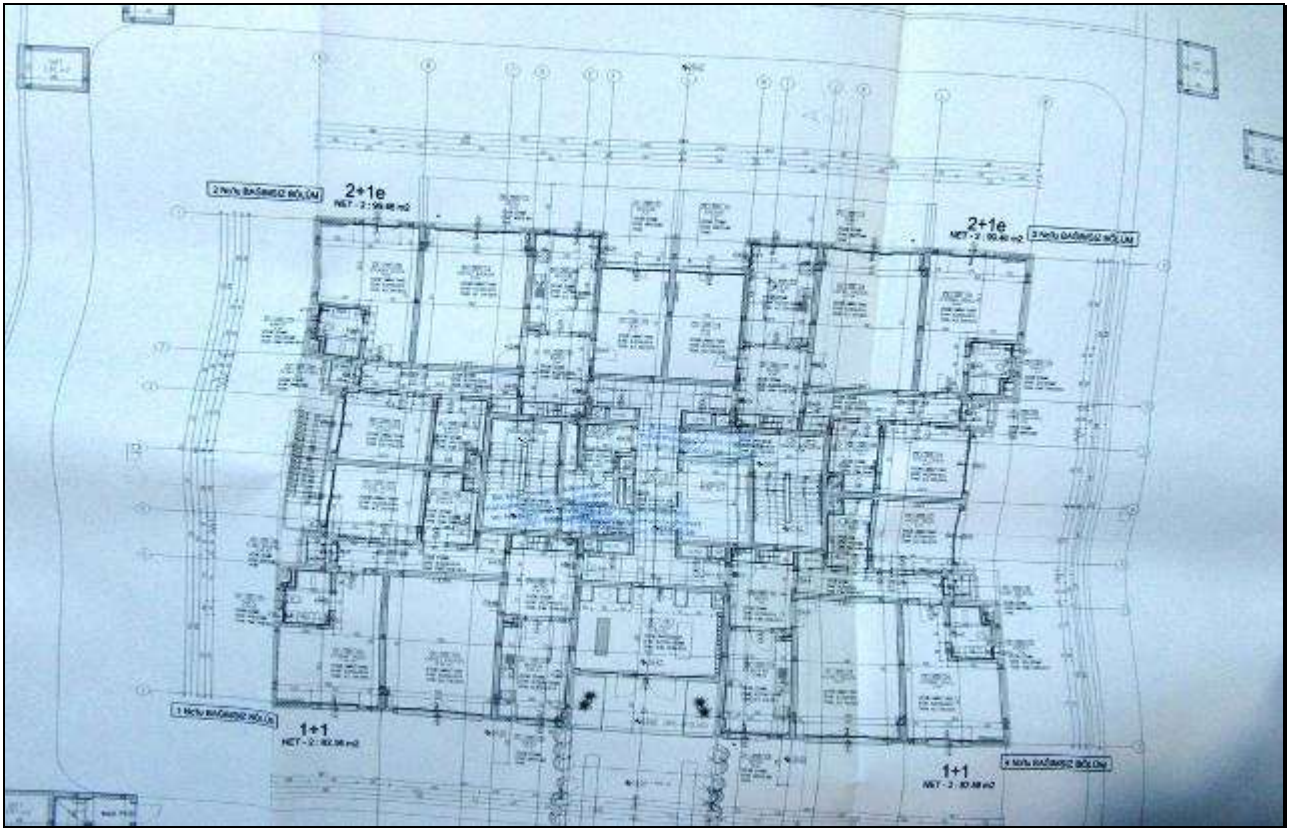
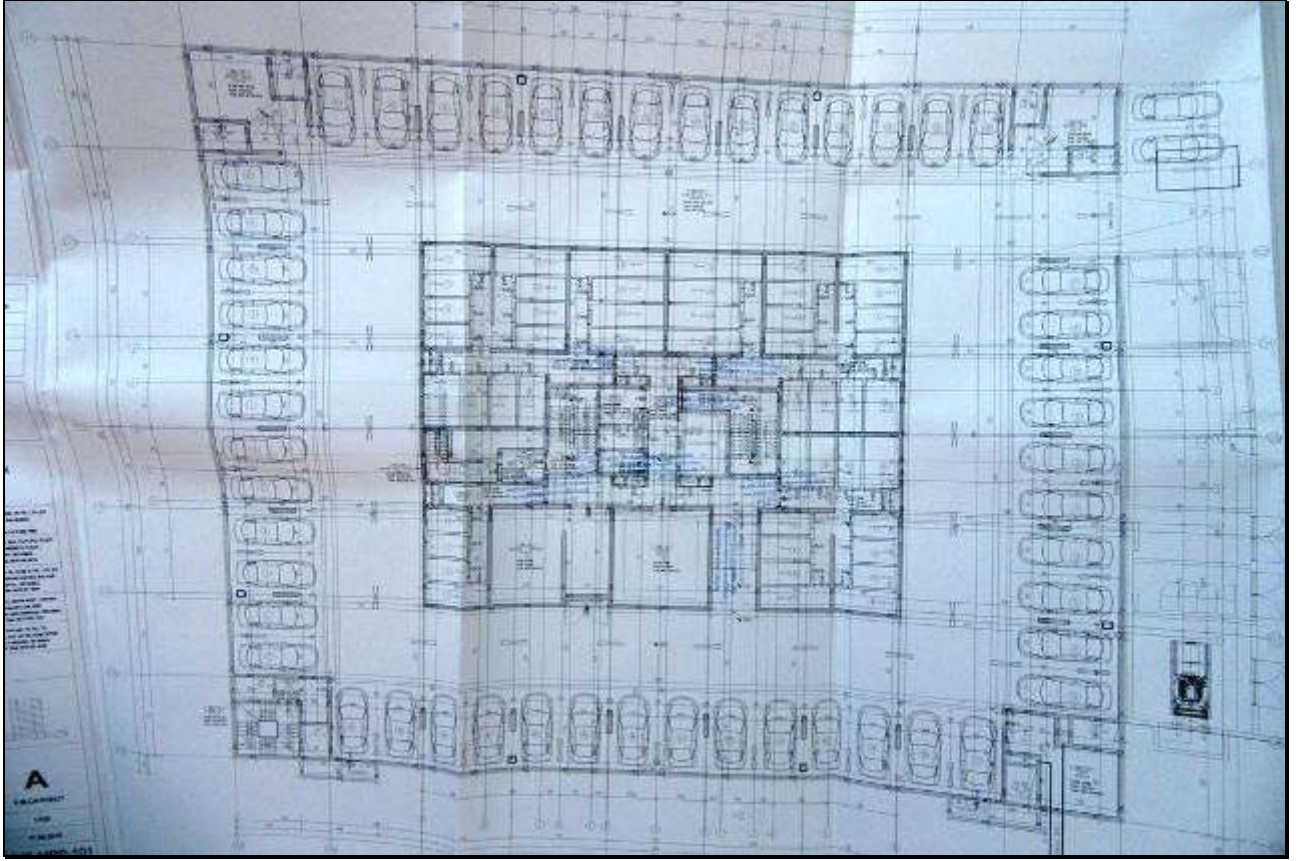
Yapının Teknik Özellikleri			Yapının İstisnaları			Yapının Yapıya Göre Özellikleri		
28 İnşaat türü:			84 İnşaat türü:			85 İnşaat türü:		
<input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Betonarme <input type="checkbox"/> 3. Betonarme <input type="checkbox"/> 4. Betonarme <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/> 6. Diğer			<input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Betonarme <input type="checkbox"/> 3. Betonarme <input type="checkbox"/> 4. Betonarme <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/> 6. Diğer			<input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Betonarme <input type="checkbox"/> 3. Betonarme <input type="checkbox"/> 4. Betonarme <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/> 6. Diğer		
86 İnşaat türü:			87 İnşaat türü:			88 İnşaat türü:		
<input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Betonarme <input type="checkbox"/> 3. Betonarme <input type="checkbox"/> 4. Betonarme <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/> 6. Diğer			<input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Betonarme <input type="checkbox"/> 3. Betonarme <input type="checkbox"/> 4. Betonarme <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/> 6. Diğer			<input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Betonarme <input type="checkbox"/> 3. Betonarme <input type="checkbox"/> 4. Betonarme <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/> 6. Diğer		

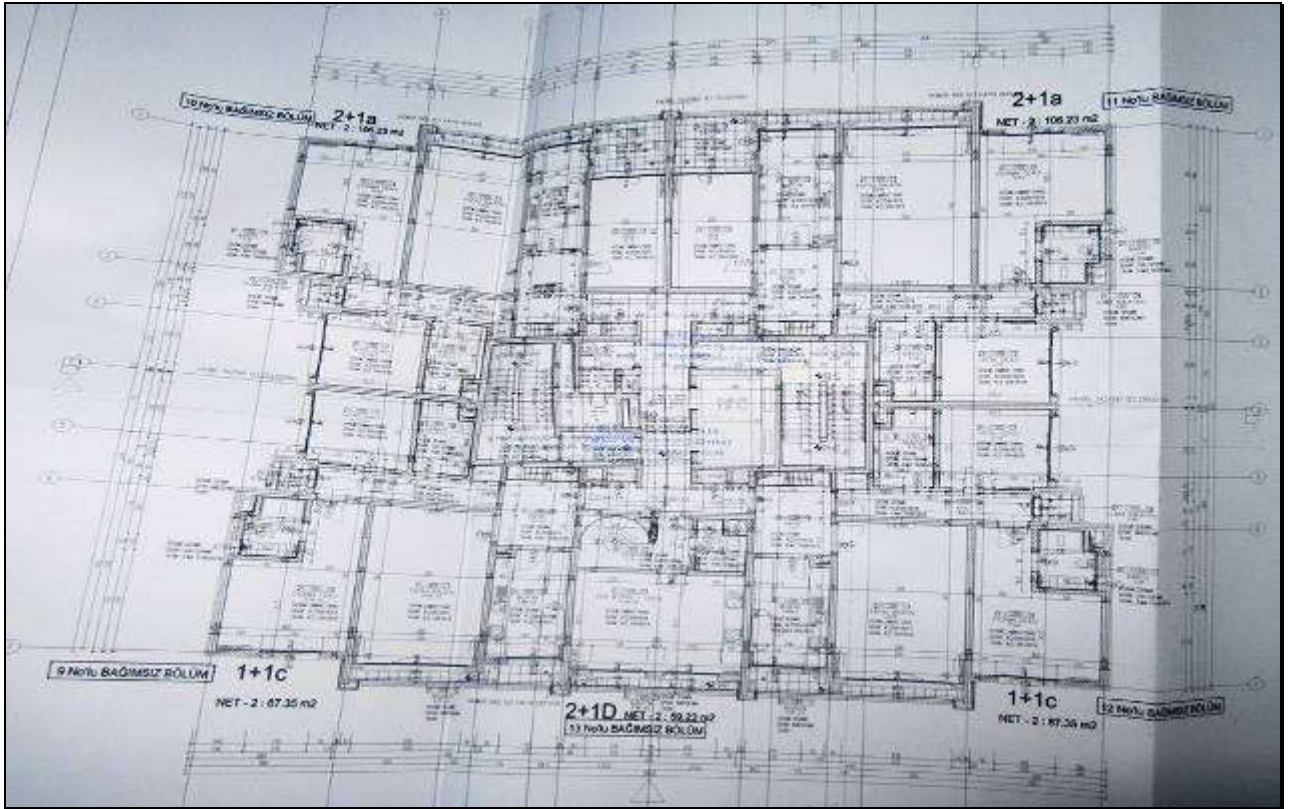
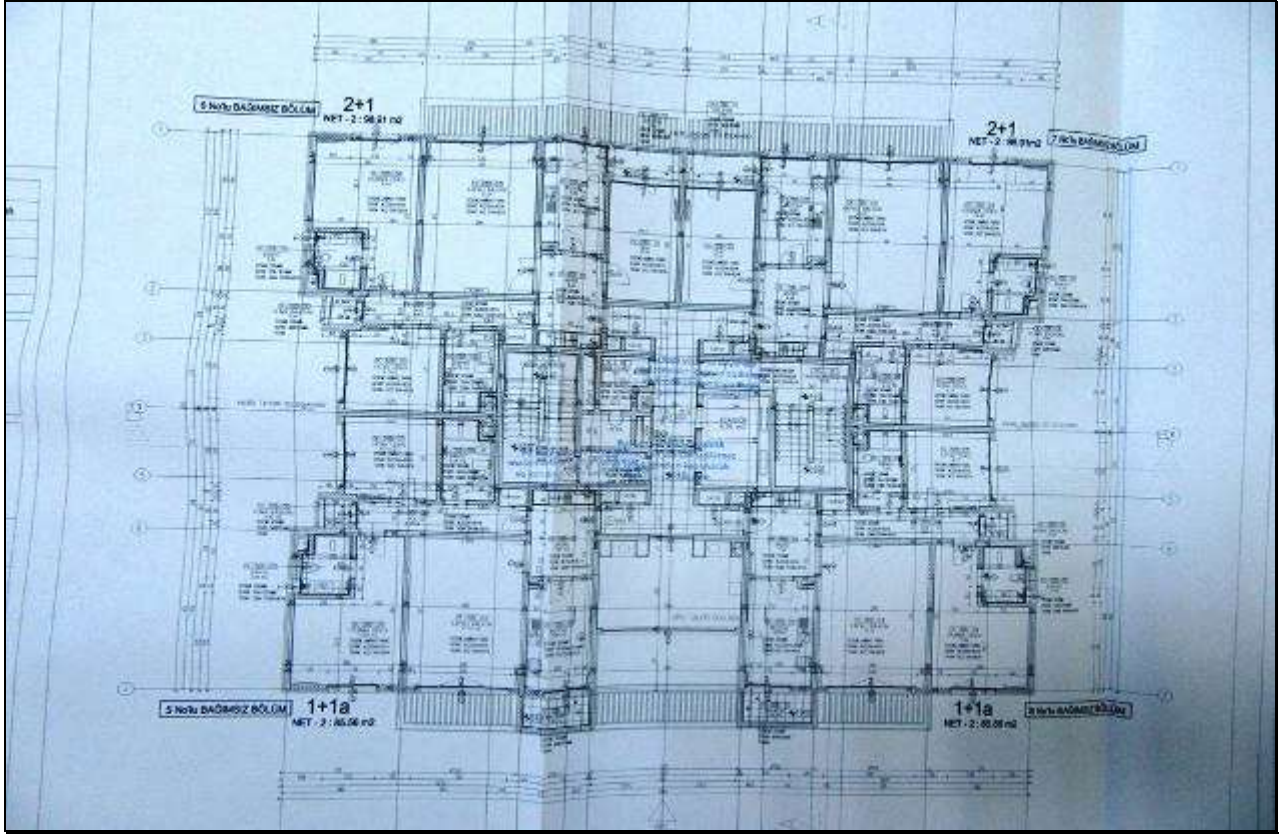
Yapı Projeleri			Yapı İnceleme ve Kontrol Raporları		
89 Yapı tarihi:	90 İnşaat tarihi:	91 İnşaat no:	92 İnşaat no:	93 Adış:	94 İnşaat:
18.09.2018	08/11/2018	00158171801	0025	YAPILAN İNŞAATIN İZLENİM RAPORU VE GÖRÜMLERİ	00158171801
08/11/2018	08/11/2018	00158171802	0026	YAPILAN İNŞAATIN İZLENİM RAPORU VE GÖRÜMLERİ	00158171802
08/11/2018	08/11/2018	00158171803	0027	YAPILAN İNŞAATIN İZLENİM RAPORU VE GÖRÜMLERİ	00158171803
08/11/2018	08/11/2018	00158171804	0028	YAPILAN İNŞAATIN İZLENİM RAPORU VE GÖRÜMLERİ	00158171804
08/11/2018	08/11/2018	00158171805	0029	YAPILAN İNŞAATIN İZLENİM RAPORU VE GÖRÜMLERİ	00158171805

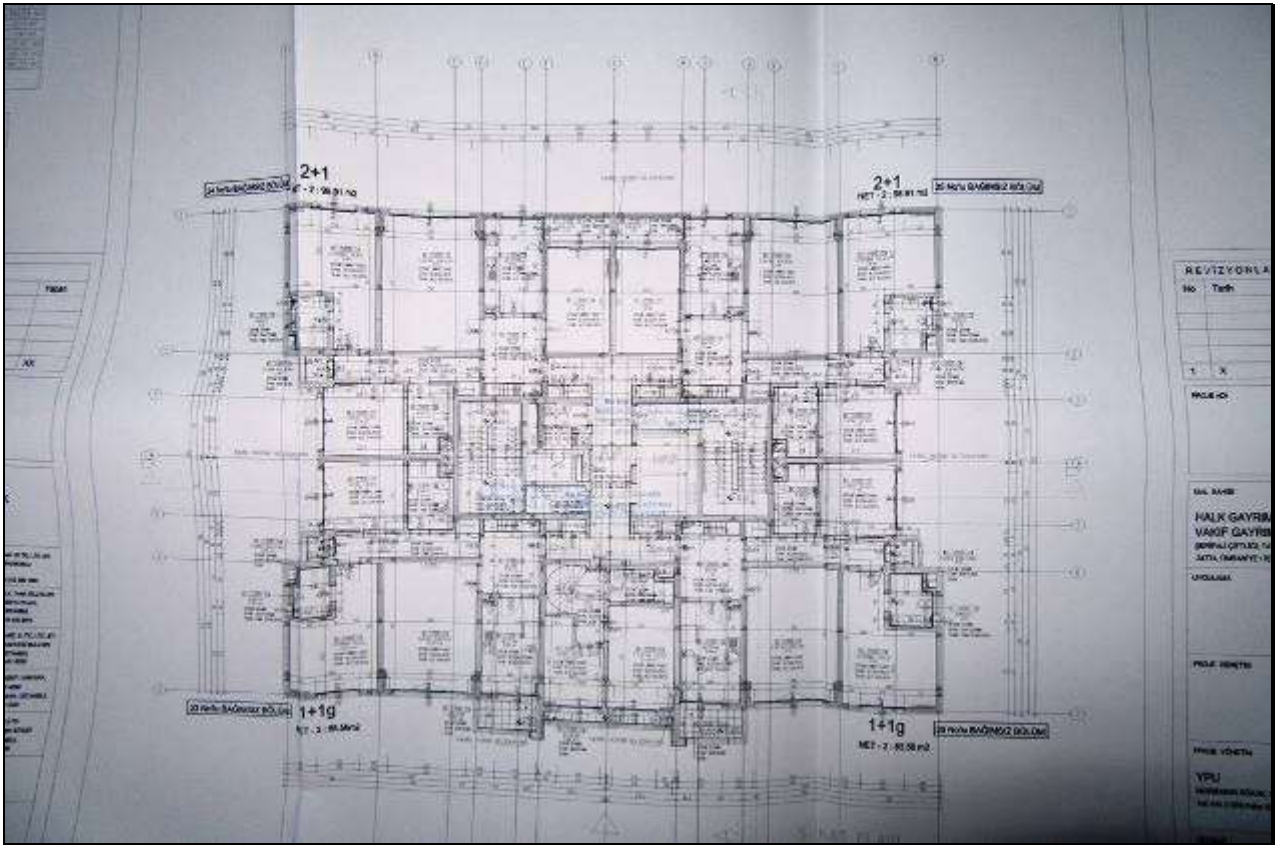
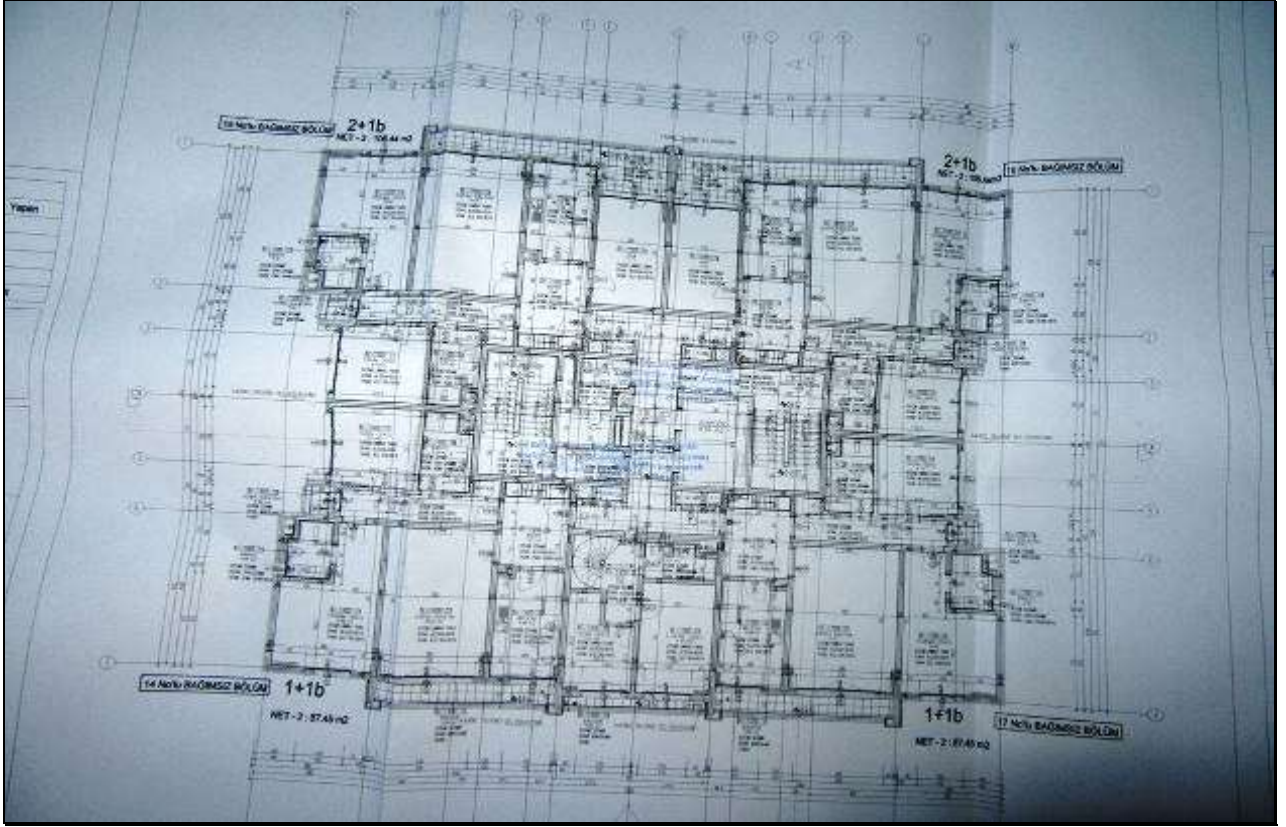
PROJE

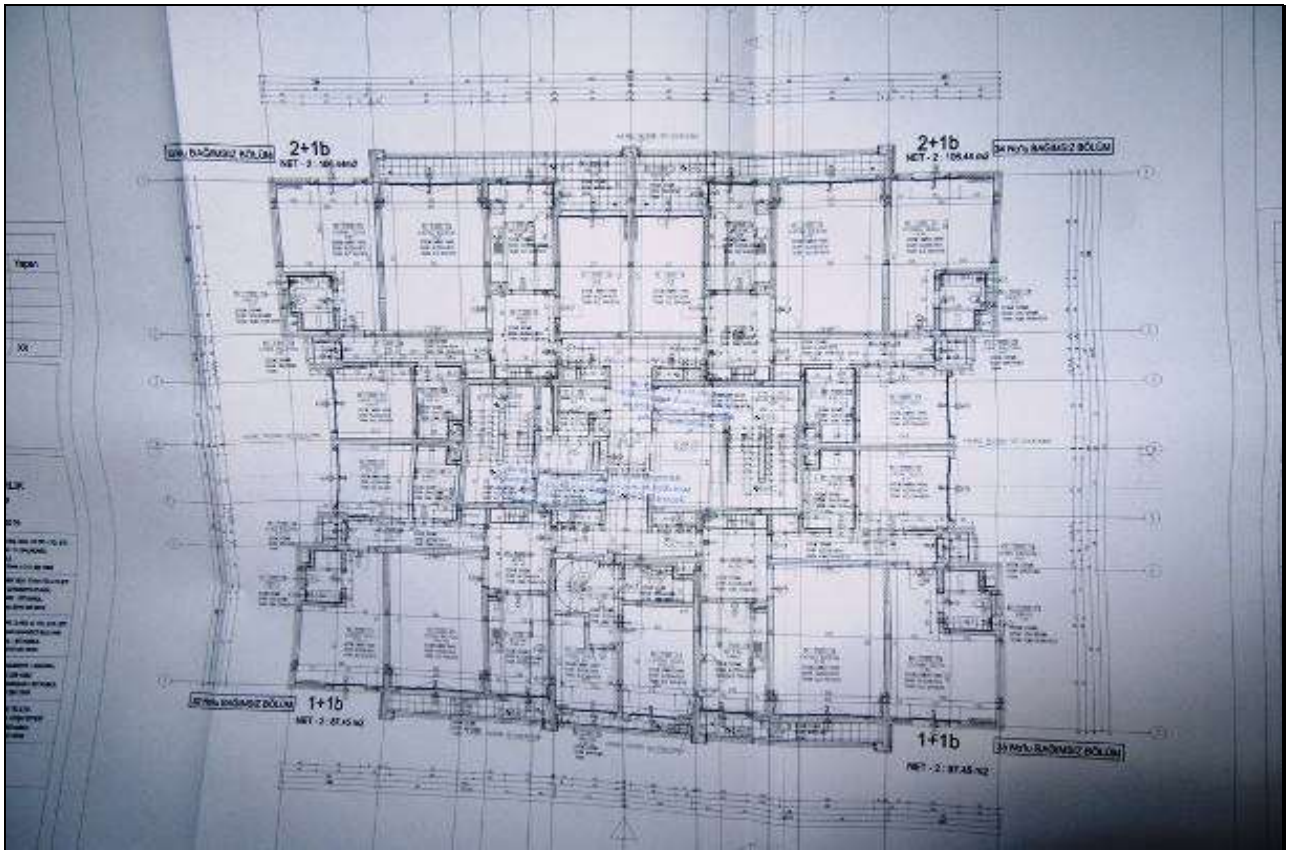
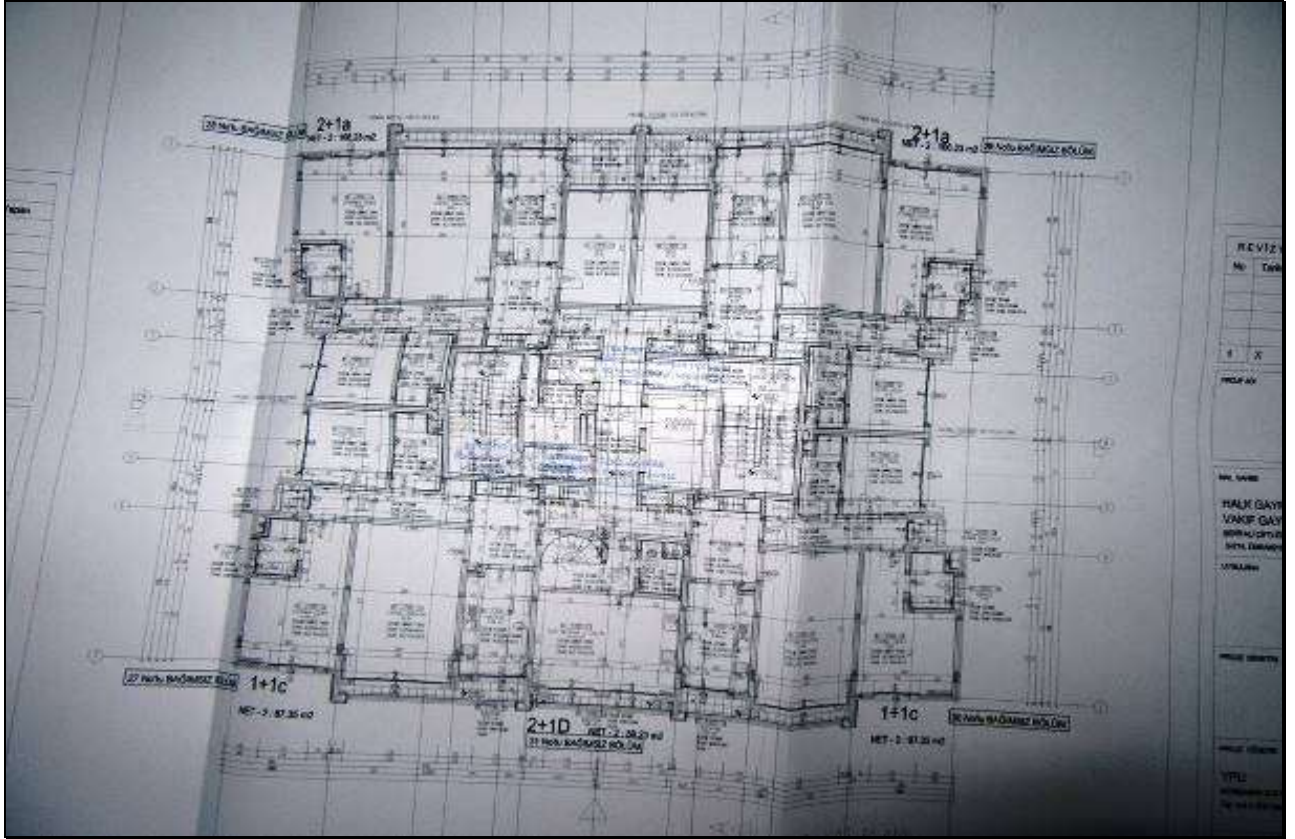
A	A BLOK 17.08.2015	MİMARİ PROJE		
PROJE SORUMLUSU		T.M.O.B	BELEDİYE	KAŞE
MİMARİ	EMİN MUTLU ÇİLINGİROĞLU	MİMAR	SICİL NO 6923	SICİL NO (I.B.B.) 5595
STATİK	Orhan İlkay ERGÜNEŞ	İNŞ.Y.MÜH	49738	17694
İLGİLİ KURUM İNCELEMELERİ				
MİMARLAR ODASI	İTFAİYE ONAYI	YAPI DENETİM		
		Nusret SEZER Denetçi - Mimar 		
ISKİ ONAYI				
POMPA ŞARTLI İSKİ				
T.C. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İ.S.K.İ 2015831441 İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ SANCaktePE İlçeİ 21.03.15... tarih ve 243... sayıda kaydıtı 1) ATIKSU KANAL BAĞLANTISI İlgİllİler tarafından kazı ruhsatı alınmak ve İ.S.K.İ Kanal Ruhsat Müdürlüklerİnİn denetim Şartı İle yapılır. 2) İ.S.K.İ denetimİnde yaptırılmayan atıksu kanal bağlantılarına İ.S.K.İ Tarİffeler Yönetmeliğİnİn İlgİlİmaddelerİne göre cezal İşlem uygulanır. MetİN ATILLA Katkıveren A.2008-216 İsmail TOCAL Sancaktepe ve Çekirgeköy Su Kanal ve Ruhsat Şefi				

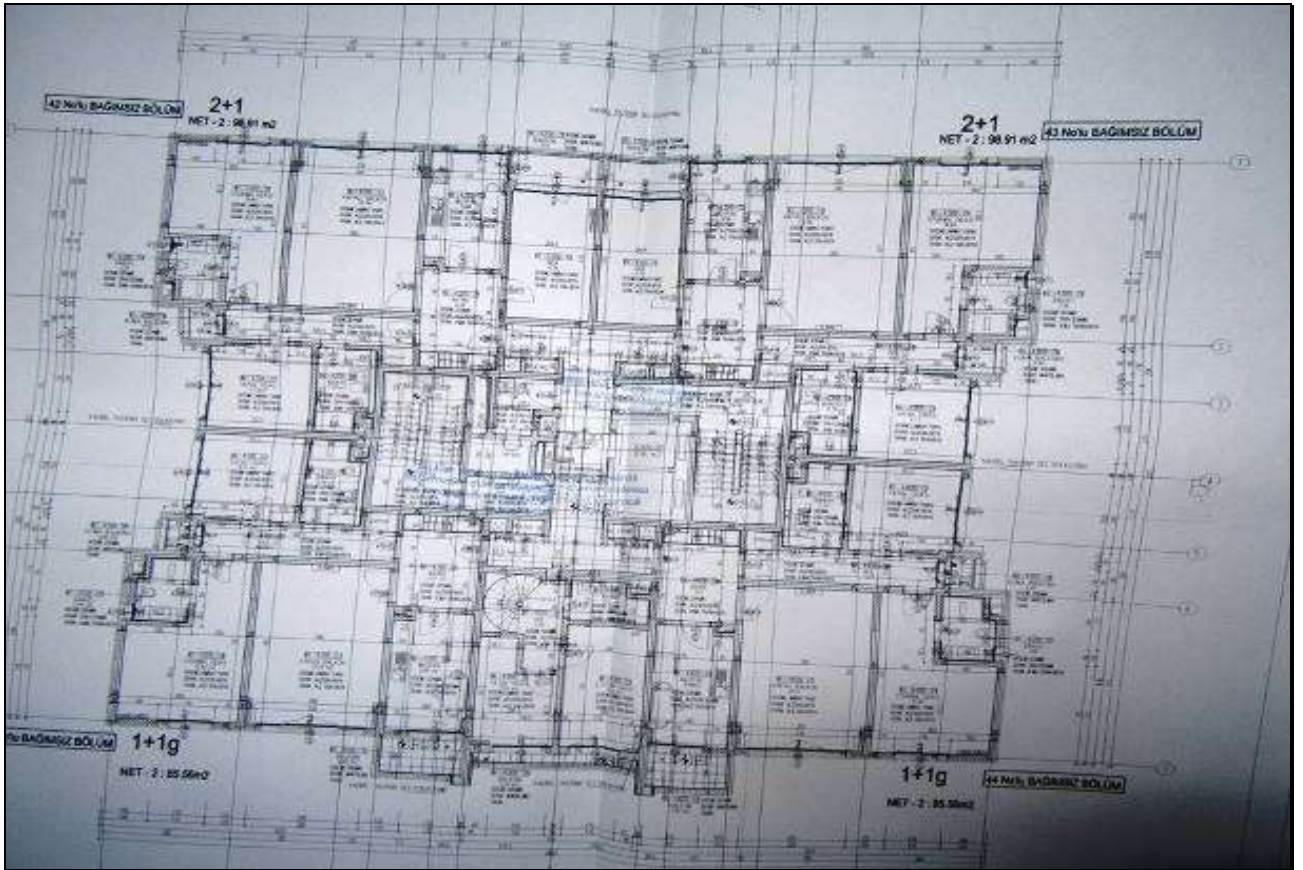
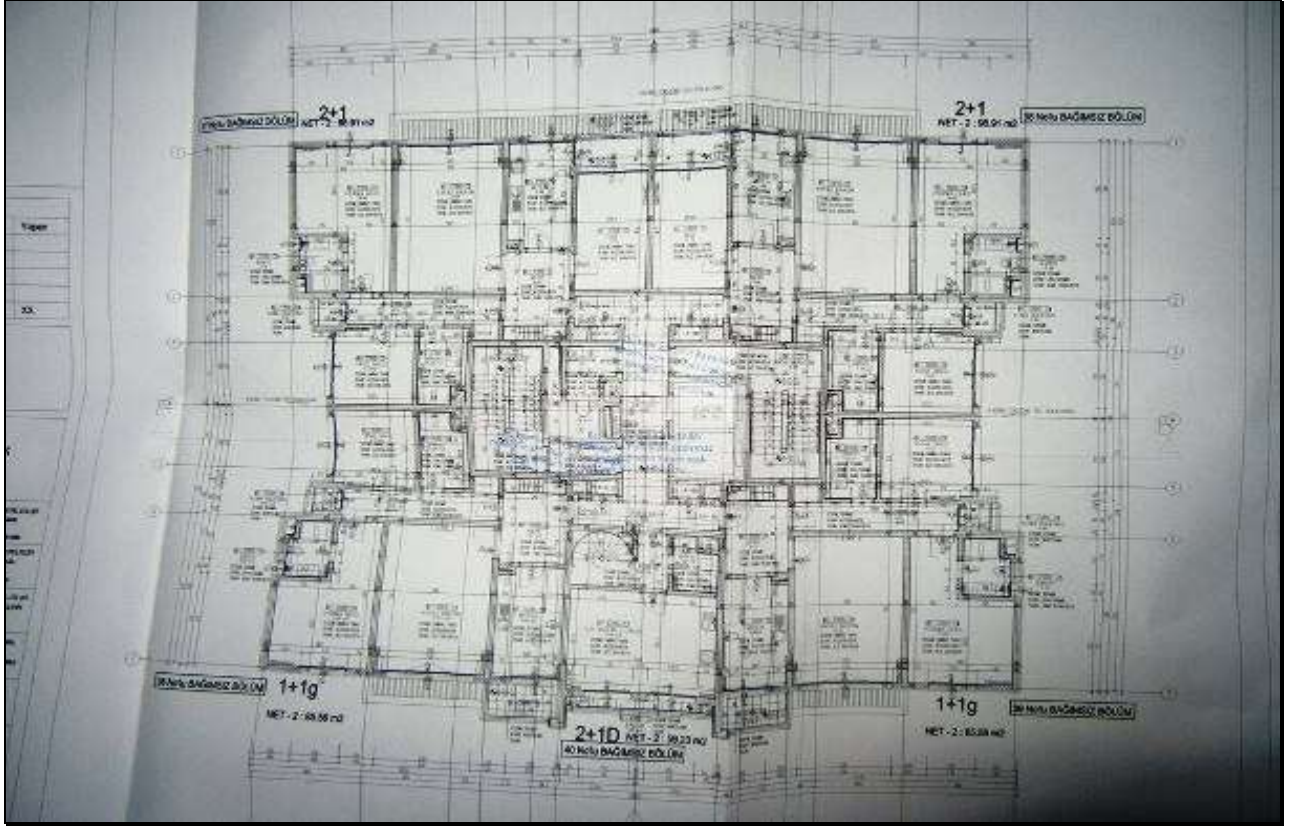


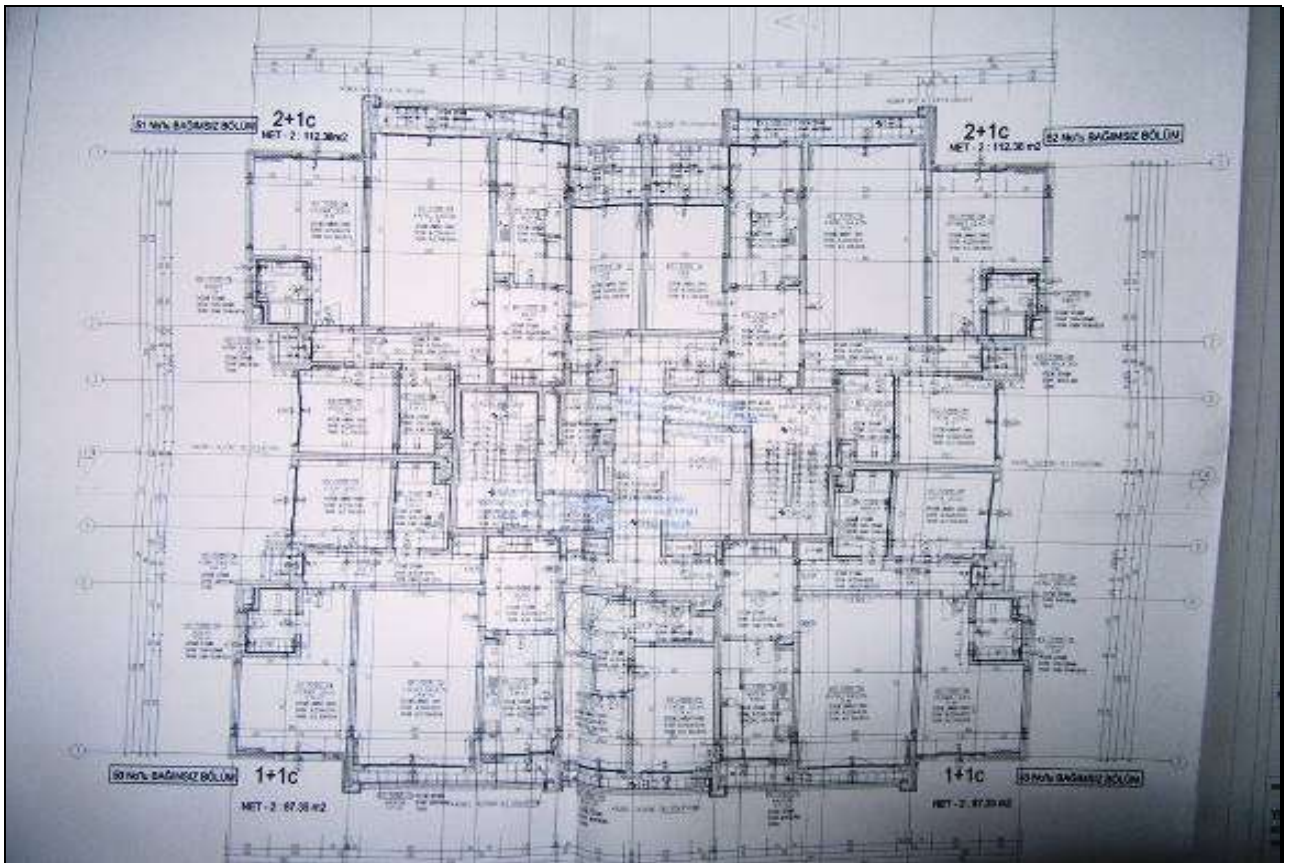
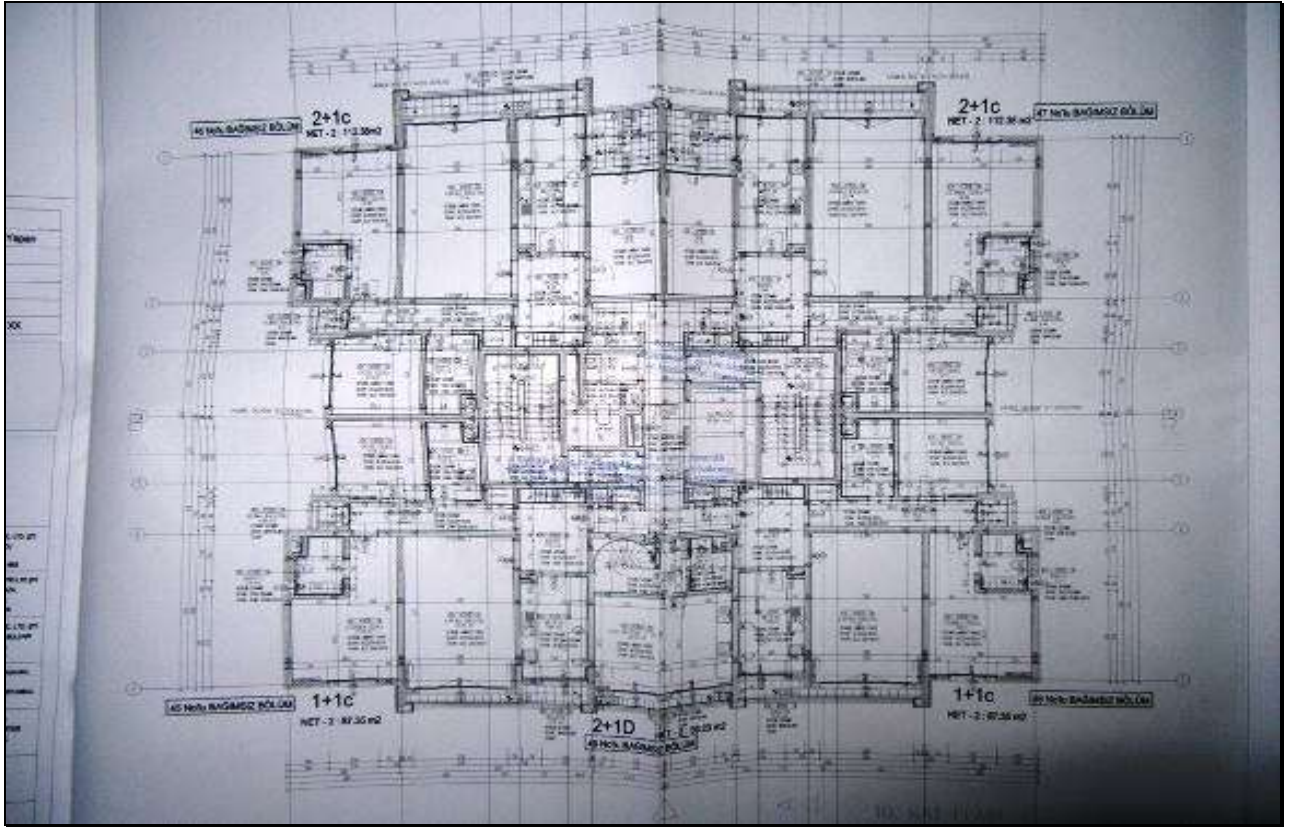


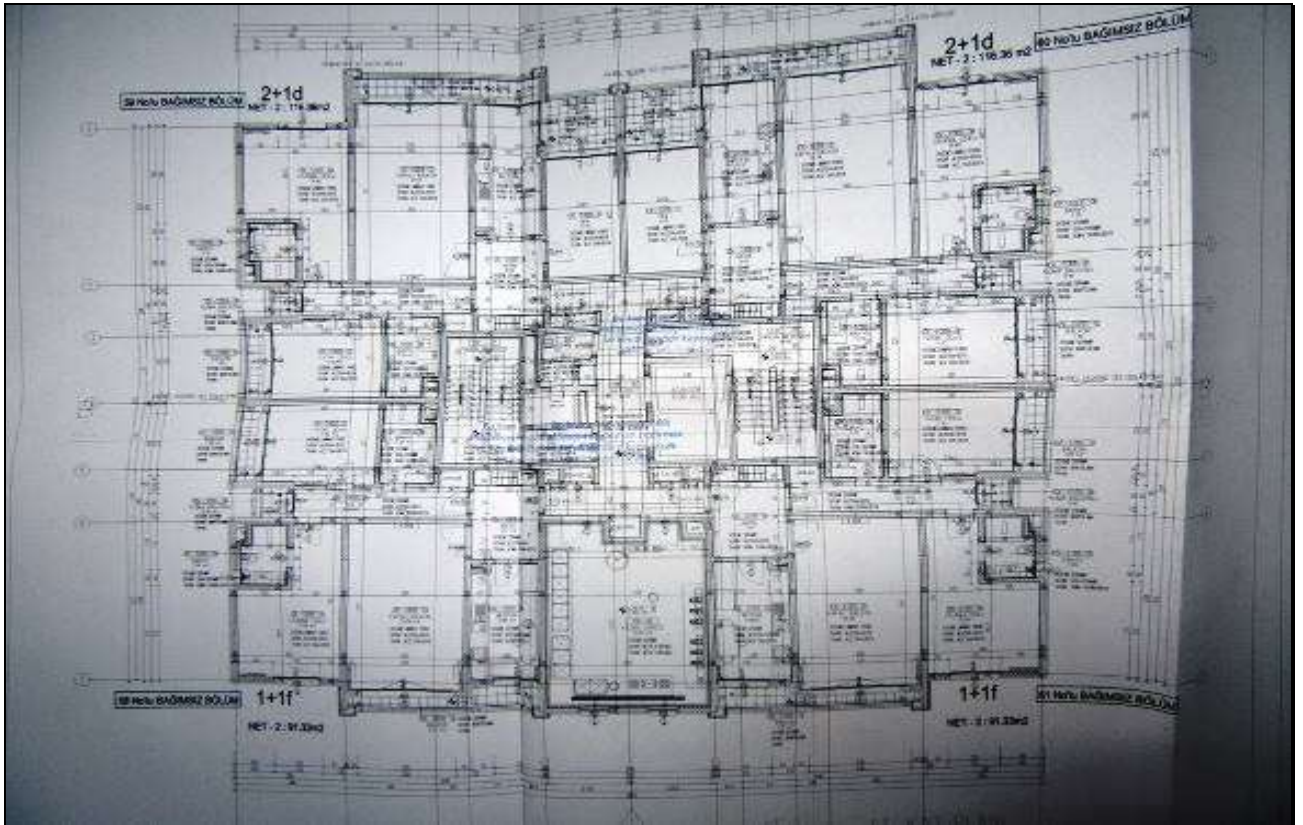
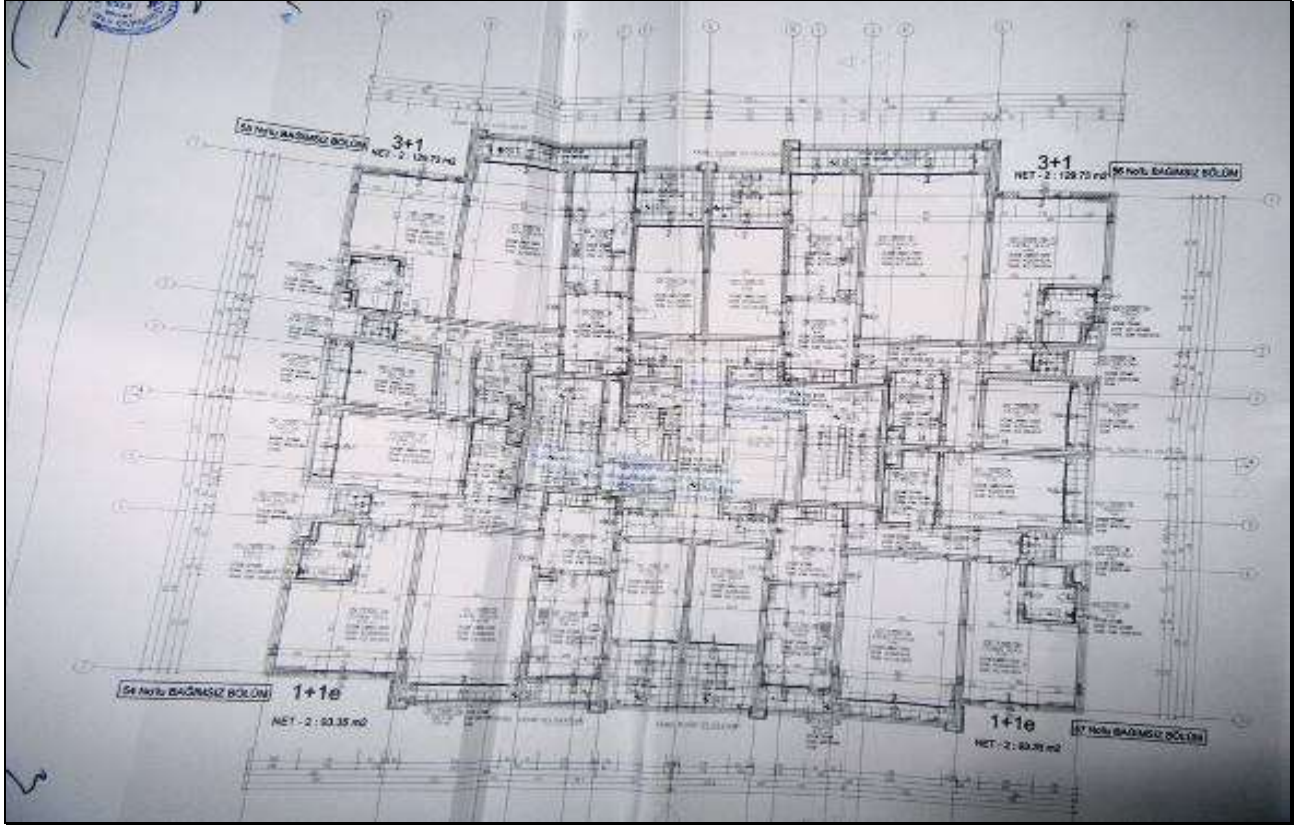


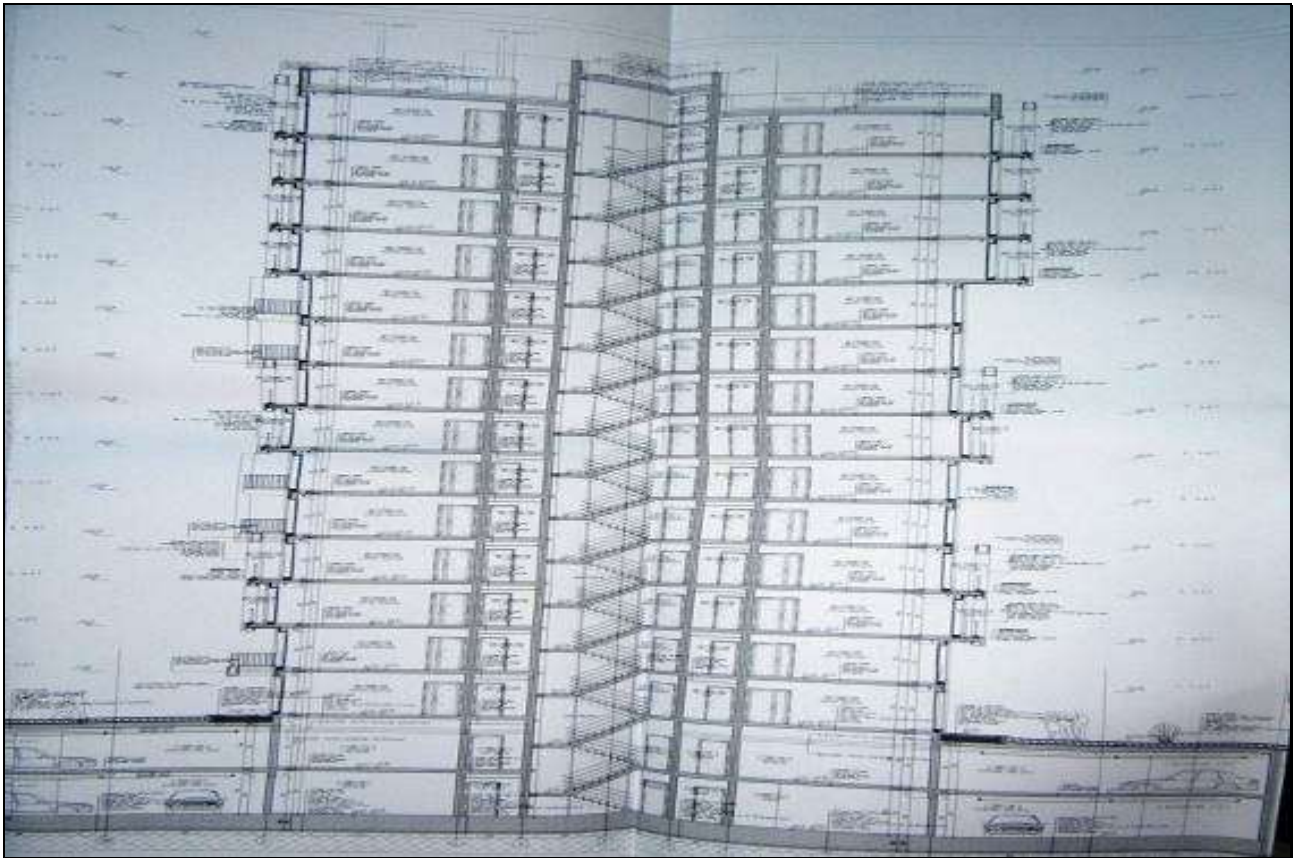
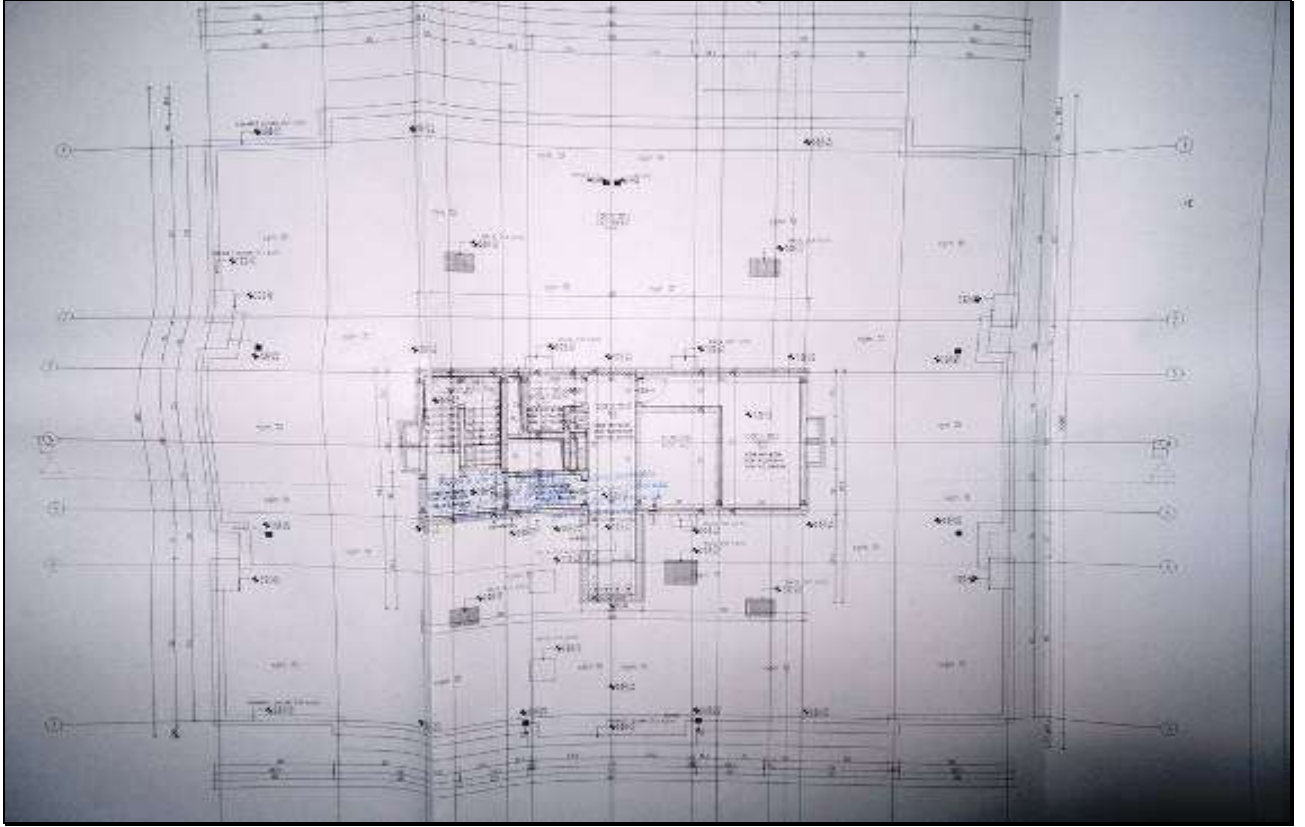


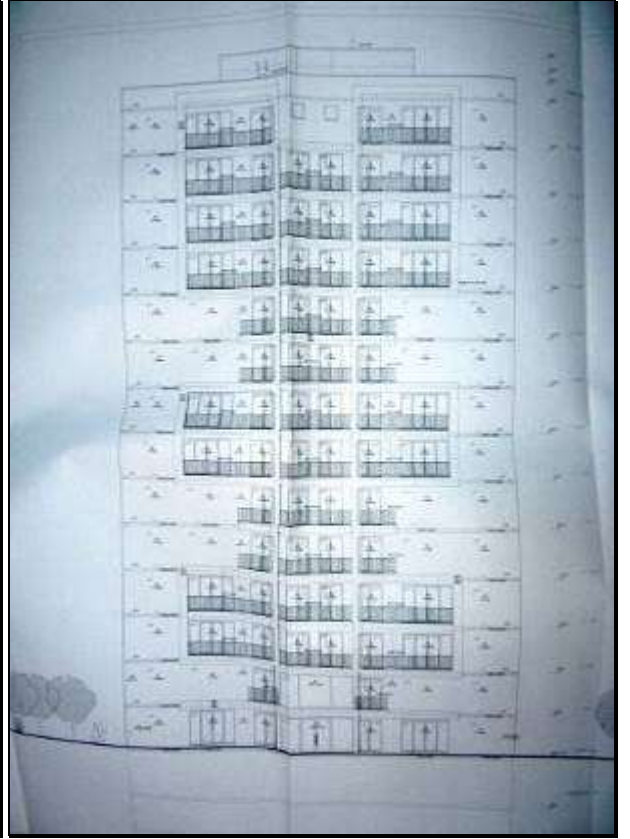
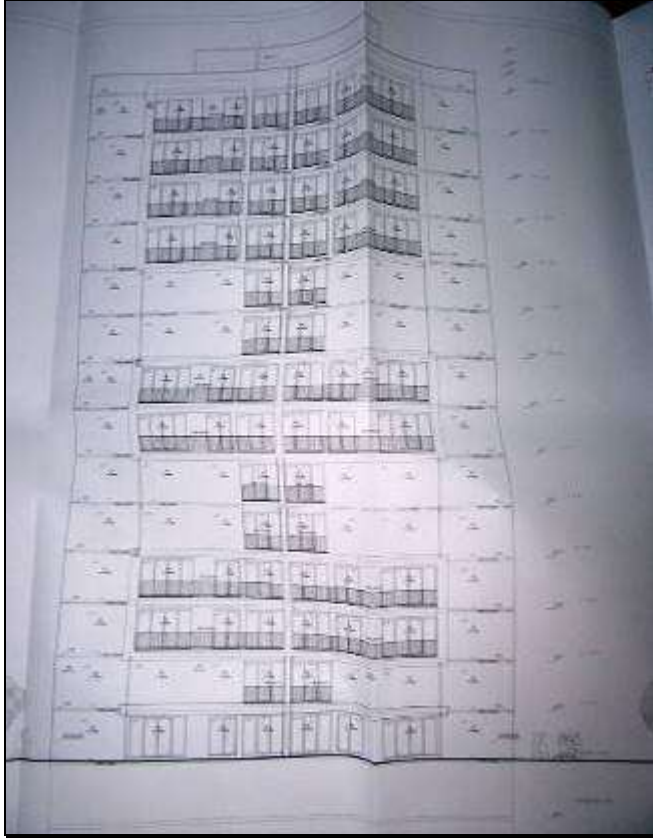












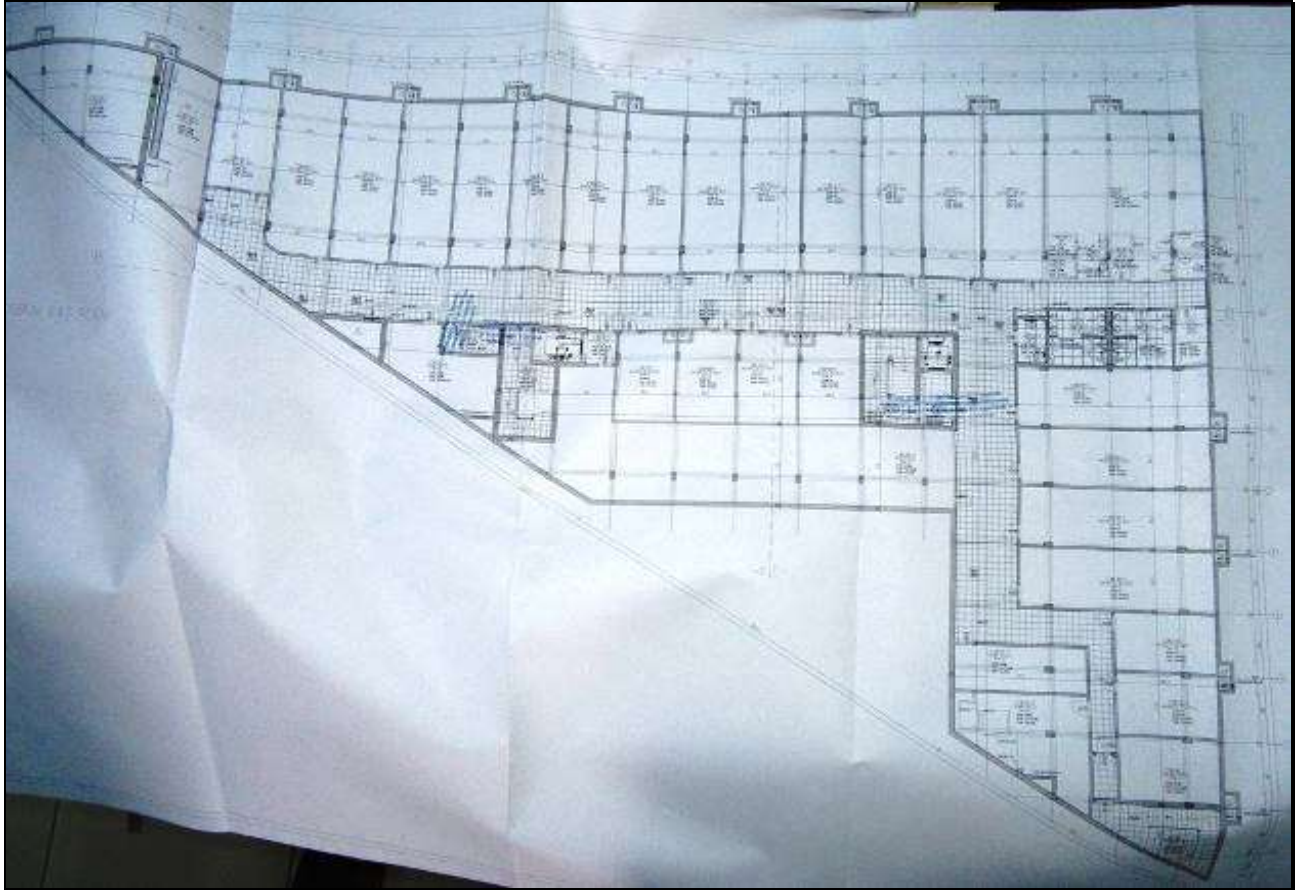
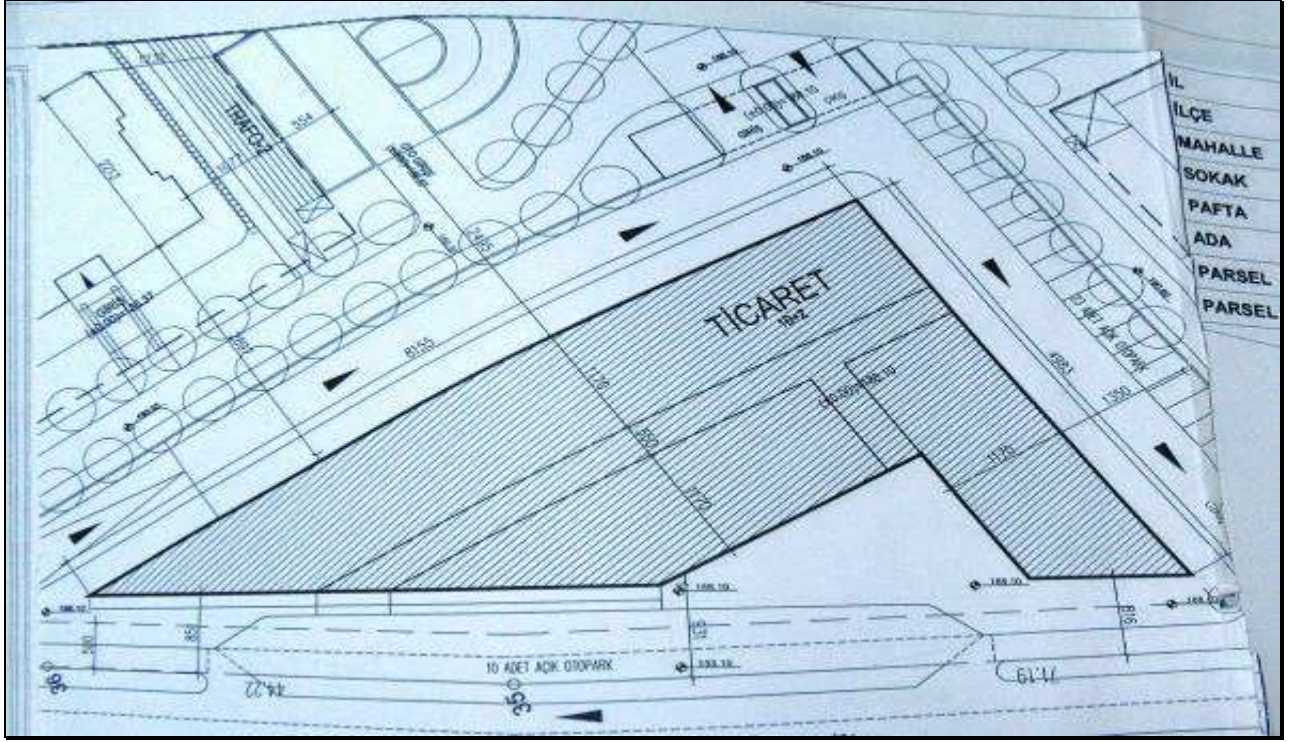


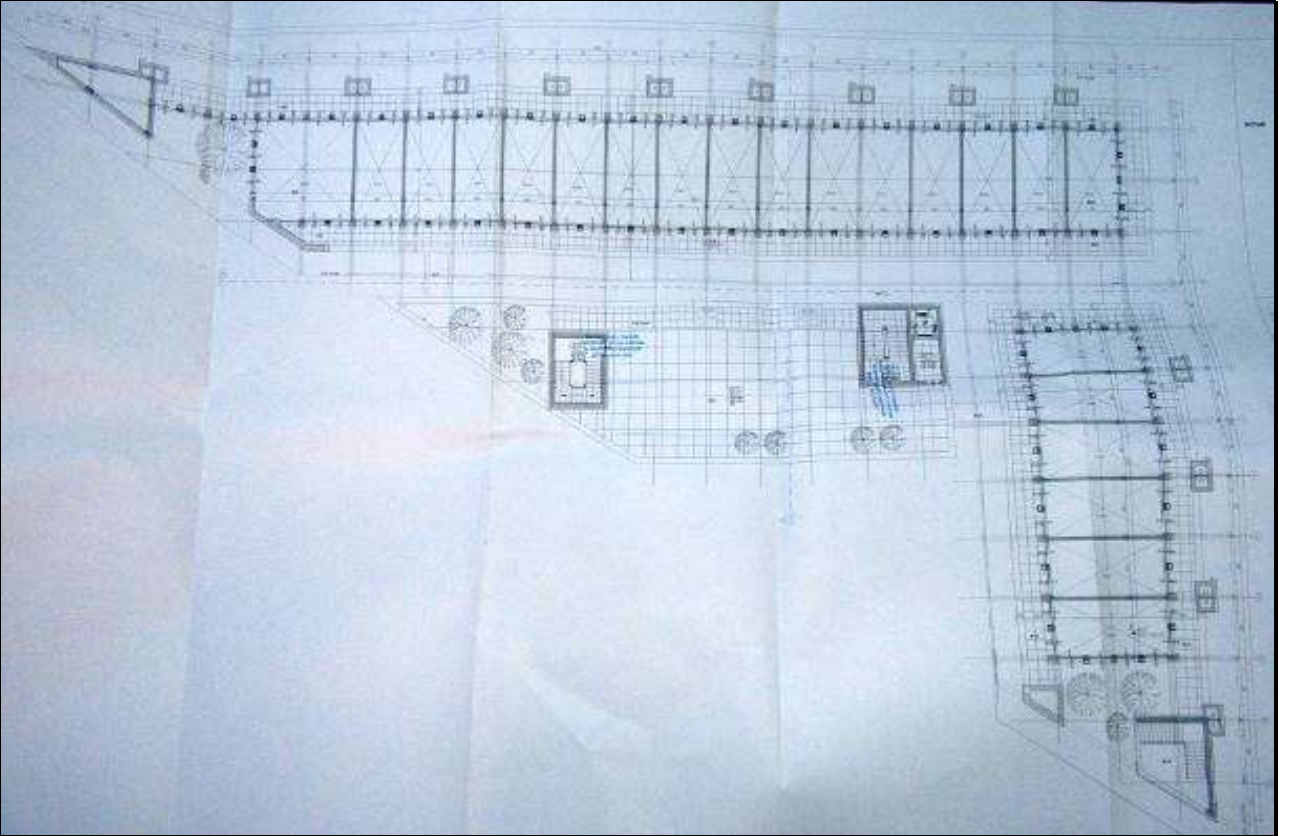
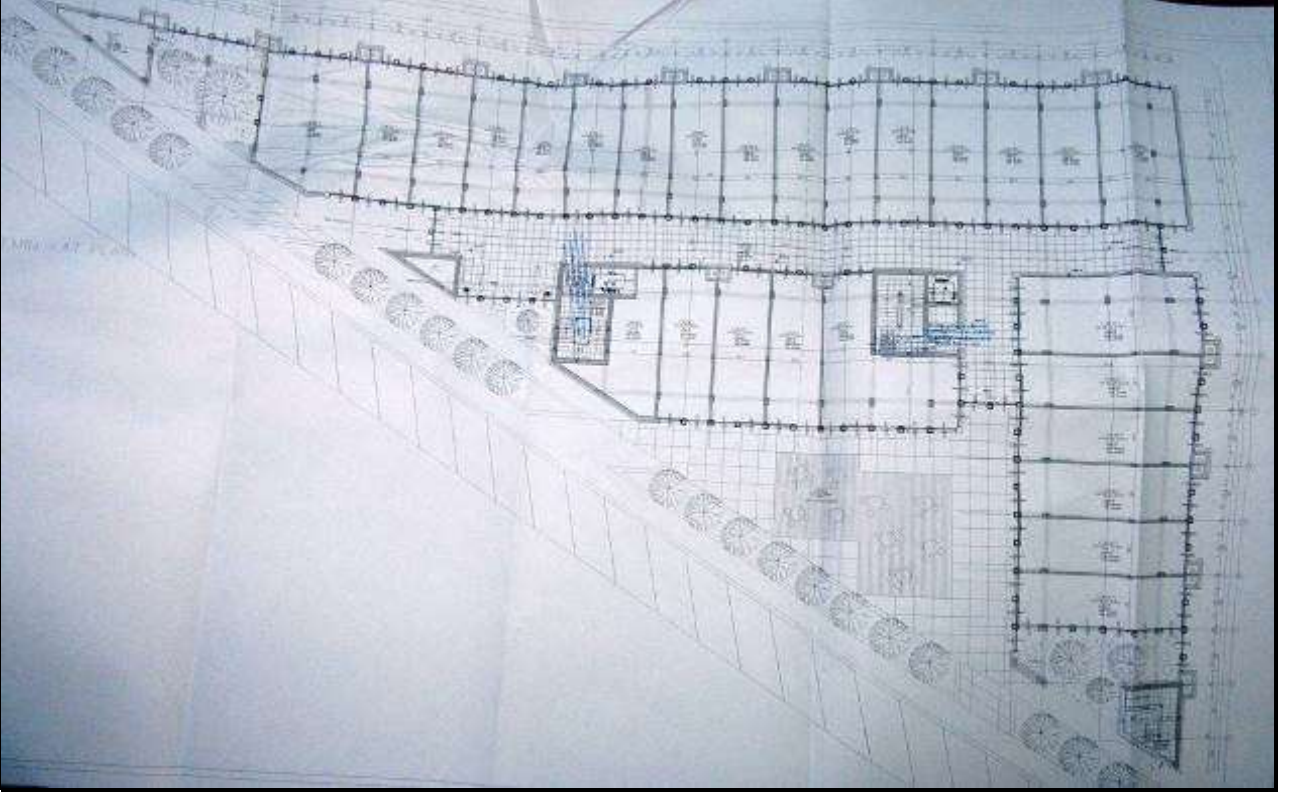


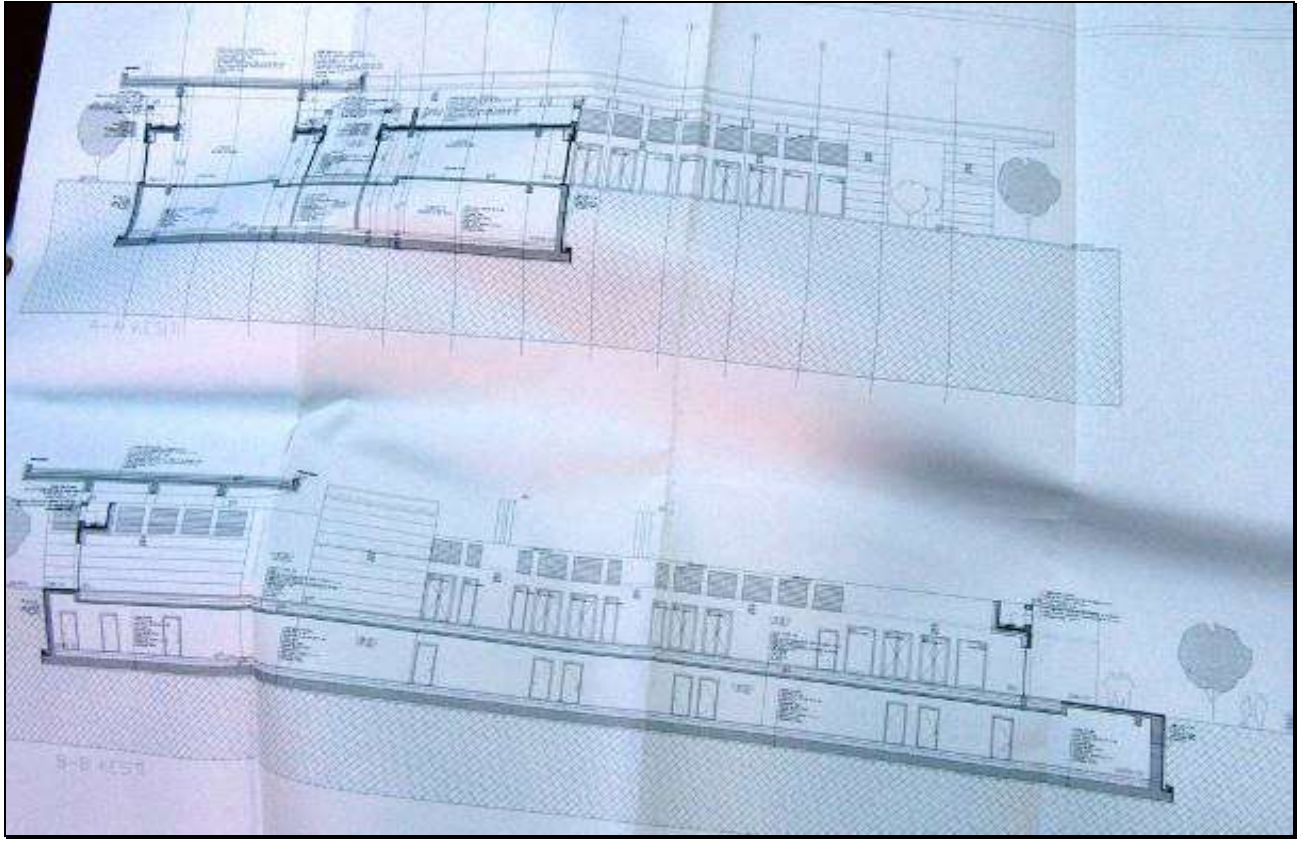




TİCARET 17.08.2015		MİMARİ PROJE			
PROJE SORUMLUSU		T.M.O.B		BELEDİYE	KAŞE
		ONVANI	SİCİL NO	RİCH. NO (İ.S.K.)	İMZA
MİMARİ	EMİN MUTLU ÇİLİNGİROĞLU	MİMAR	6923	5595	 
STATİK	Orhan İlkay ERGÜNEŞ	İNŞ.Y.MÜH	49735	17694	
İLGİLİ KURUM İNCELEMELERİ					
MİMARLAR ODASI		İTFAİYE ONAYI		YAPI DENETİM	
				 	
		ISKİ ONAYI		 	
POMPA ŞARTLI İSKİ		T.C. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İ.S.K.J. İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ SAĞCAKTEPE İlçe ofisi 01.02.2015 tarih ve 4448 sayılı yazılı 1) ATIKSU KANAL BAĞLANTISI işlemleri tarafından bazı ruhsatı alınmak ve İ.S.K.J Kanalı Ruhsat Müdürlükleriniz denetim şartı ile yapılır. 2) İ.S.K.J denetiminde yapılmamış abuksu kanal bağlantılarına İ.S.K.J Tarifeler Yürürlüğünün ilgilendiklerine göre ceza işlemi uygulanır.			
		 M.9085-216		 İsmail TOPAL SAĞCAKTEPE İlçe ofisi M.9085-216	







Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	29.12.2016 16.05.36	2016-19984	20161229-912-FD1736	17.50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevkii	KARAPINAR	
Zemin No	89784008	Cilt / Sayfa No	270 / 26953	
İl / İlçe	İSTANBUL / SANCAKTEPE	Ada / Parsel	6005 / 36	
Kurum Adı	Sancaktepe	Yüzölçüm	95221,64000	
Mahalle / Köy Adı	SAMANDIRA Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik		Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		1000 / 2000	İfraz İşlemi (TSM) - 15.7.2015 - 16247	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye
Şerh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YILLIĞINA 1 KRŞ BEDELLİ KIRA ŞERHİ TESİSİ)			28.12.2016 - 31652
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1000 / 2000	İfraz İşlemi (TSM) - 15.7.2015 - 16247	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye
Şerh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YILLIĞINA 1 KRŞ BEDELLİ KIRA ŞERHİ TESİSİ)			28.12.2016 - 31652

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ			Fotoğraf		
İlçesi	SANCAKTEPE						
Mahallesi	SAMANDIRA						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	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		
Niteliği	ARSA						
Sınırı	Planlıdır Zemin Sistem No : 8978-1008						
Edinme Sebebi	SAMANDIRA Mah. 8085 Ada 33 Parsel sınırlarının Harca İşlemi (TSM) ile alınmıştır						
Sahibi	YAKIN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tarih: 13.03.2015						
	HALI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tarih: 09.04.2015						
Geldisi	Yevmiye No.	CIR NO.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi	
CIR No.	14247	270	24953		15/07/2015	CIR No.	
Sahife No.	Siciline Uygundur. İhsan AKGÜL Yetkili Müşteri Yürütme Kurulu					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih	<small>NOT: * Bu belgeyi hukuk dışı olarak kullanırsanız cezai sorumluluk ve maliyetleri kendinize karşılanırsınız. ** Bu belge tasvir ve ölçümlerle ilgili olarak diğer tapu ve diğer belgeleri de kontrol etmelisiniz.</small>					Tarih	

6-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı


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 Tebliği" uyarınca

Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkay 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: 10004

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.

I. Arıkan
İkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Burhanettin Tandoğan
BURHANETTİN 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.0.15-303

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 başvuru.

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

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

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

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

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz 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
Konu: Değerleme Yetkisi

13 Nisan 2011

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 bildirimlere 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 raporları 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 dökümana 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

Anıtlık 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 DALGIC
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. NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	<p>ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</p> <p>ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 Selçuklu / Konya</p> <p>YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854</p> <p>YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden</p> <p>TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar)</p> <p>TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557</p> <p>VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214</p>	
NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	<p>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 yapılandırılmış 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 hükmî şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve akıterleri imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve ferahını 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 poliçe, 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 keşidesine, 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.</p> <p>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN</p> <p>İMZA İMZA İMZA</p>  <p>Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salıpaazarı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğrafı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, 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 huzurumda alındığını, onaylarım. Altı Ocak İkibinonbeş, Salı günü 06/01/2015</p> <p><small>DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06.01.2015 tarihinde tescil olunan ve Konya 9.Noterliğince onaylı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme eklisi olup aslı dairenin dosyasında saklıdır.</small></p> <p style="text-align: right;">KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN Yerime İmzaya Yetkili Başkatipli Abdurrahman LOSUN</p>	
<p>KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli maktuza tahsil edilmiştir. TAS2 A / S Yazı : 3 / 0 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363</p>		A-2 / 1 - 1