



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: 2017-VAKIFGYO-12

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	02.10.2017 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	02.10.2017 - 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 ili, Sancaktepe ilçesi, Samandıra mahallesi, 8085 ada, 36 numaralı parselde konumlu projenin mevcut inşa halindeki değeri ve tamamlanması halindeki güncel pazar değerinin tespiti.
DEĞERLEME TARİHİ	14.12.2017
RAPOR TARİH VE NO	21.12.2017 / 2017-VAKIFGYO-12
SAHİBİ	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/2) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/2)
TAPU İNCELEMESİ	25.10.2017 tarih, saat 16:35 itibarıyla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web - Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki takyidat kaydına rastlanmıştır. ŞERH: 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YILLIĞINA 1 KRŞ BEDELLİ KİRA ŞERHİ TESİSİ) (28.12.2016 tarih ve 31652 yevmiye numarası ile)
İMAR DURUMU	Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden alınan şifahi bilgiye ve ekteki 30.10.2017 tarih, 106323 sayılı yazıya göre değerlemeye konu İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 8085 Ada, 36 Parsel, "15.02.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Sancaktepe Uygulama İmar Planı" kapsamında; 'Konut Alanı', Taks=0.40, Kaks=1, H : 4 kat, Yoldan=5 m., Yan-arka bahçe= 3 m., 12 m ² spor alanı, 95.221,84 m ² yapılaşma şartları"na sahiptir. Kısmen Enerji Nakil Hattı altında kalmaktadır.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ	KDV HARİC TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 568.511.000,-TL (BEŞYÜZALTMİŞSEKİZMİLYONBEŞYÜZONBİRBİNTÜRK LİRASI) ½ VAKIFGYOAŞ HİSSE DEĞERİ . 284.255.500,- TL (İKİYÜZSEKSENDÖRTMİLYONİKİYÜZELLİBEŞBİNBEŞYÜZTÜRK LİRASI)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	ALİ YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	5
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
2 - ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI	5
2-1 Şirket Bilgileri	5
2-2 Müşteri Bilgileri	5
2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı	6
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLERİ	6
3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	6-7
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	8
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	8
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	8
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet Ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)	9
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	9
3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	9-...-12
4 - DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	12
4-1 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi	12-...-20
4-2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	20-...-28
4-3 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	29
4-4 Taşınmazın Fiziksel Özellikleri	29-...-32
4-5 Proje Hakkında Detay Bilgi	32
4-6 Taşınmazın Değerlemesinde Baz Alınan Veriler	32
4-7 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	32
4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri	33-34
4-9 Nakit/Gelir Akımları Analizi	34
4-10 Maliyet Oluşumları Analizi	34-35
4-11 Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri Ve Bunların Seçilme Nedenleri	35
4-12 Emsal Karşılaştırma Tabloları	35-36-37
5 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	38
5-1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi	38
5-2 Maliyet Oluşumları Analizi	38
5-3 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	39-40
5-4 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi	40
5-5 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	41
5-6 Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemiyle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranı	41
5-7 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	41
5-8 Asgari Bilgilerden Raporda Ye Verilmeyenlerin Gerekçeleri	41
5-9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	41-42
5-10 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	43
5-11 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış	43



Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	
5-12 Nihai Değerleme	43-44
6 – EKLER	45
6-1 Uydu Fotoğrafı	45
6-2 Fotoğraflar	45-46
6-3 Belgeler	47-...-113
6-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	113
6-5 Raporu Kontrol Eden Değerleme Uzmanının Lisansı	114
6-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	114
6-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	115
6-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	116
6-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	117

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 21.12.2017 tarihinde 2017-VAKIFGYO-12 rapor no. ile düzenlenmiştir.

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

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

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Ali Yumuşak tarafından mahallinde 14.12.2017 tarihinde çalışmalarına başlanarak 21.12.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2-1 Şirket Bilgileri

Şirket Unvanı : A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

2-2 Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Şerifali Mahallesi Bayraktar Bulvarı Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İSTANBUL



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

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

3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

Ana Gayrimenkul					
İLİ	:	İSTANBUL			
İLÇESİ	:	SANCAKTEPE			
MAHALLESİ	:	SAMANDIRA			
KÖYÜ	:	-			
SOKAĞI	:	-			
MEVKİİ	:	KARAPINAR			
CİLT	:	270			
SAYFA	:	26953			
SINIRI	:	PLANINDADIR			
PAFTA NO	:	-			
ADA NO	:	8085			
PARSEL NO	:	36			
YÜZÖLÇÜMÜ	:	95.221,84 m²			
NİTELİĞİ	:	ARSA			
YEVİMİYE	:	16247			
TARİH	:	15.07.2015 (İfraz işlemi)			
MALİK/HİSSE	:	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(1/2) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/2)			
TAPU CİNSİ					
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		CİNS TASHİHLİ	
ARSA	X	DEVRE MÜLK			

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

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

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

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

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

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

- Tapu Senedi
- Yapı Ruhsatı
- Onaylı Mimari Proje

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

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

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Mülkiyet hakkında son üç yıllık döneme ait değişiklikler;

- * 14.11.2011 tarih, 12114 yevmiye ile 8085 ada, 30 parsel olarak Selçuklu Holding bünyesindeki Selin İnşaat ve Ticaret A.Ş. tarafından satın alınmış, 12/02/2013 tarih ve 2331 yevmiye ile 8085 ada 30 parsel ifraz edilerek 32 ve 33 numaralı parseller oluşmuştur.
- * 33 parsel mülkiyeti Selçuklu Holding bünyesindeki diğer bir şirket olan İlko İlaç Sanayi A.Ş.'ne geçtikten sonra 16.10.2014 tarih ve 2018 yevmiye numaralı işlem ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından satın alınmıştır.
- * Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web portalından alınan 25.10.2017 tarihli tapu kayıt örneğine göre 15.07.2015 tarih ve 16247 yevmiye numaralı ifraz işlemi ile 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 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler

İmar Durumu :

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

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

Uygulama Hükümleri :

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

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

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

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

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

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

Mimari Proje :

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

Ruhsatlar :

Yapı Ruhsatları :

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

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

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

- I Blok 06.11.2015 tarih ve 1121752-13716, (2+14=)16 kat, 13.597,25 m²
- J Blok 04.11.2015 tarih ve 1120626-13613, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- K Blok 04.11.2015 tarih ve 1120629-13614, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- L Blok 04.11.2015 tarih ve 1120631-13615, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- M Blok 06.11.2015 tarih ve 1121771-13719, (2+9=)11 kat, 10.339,47 m²
- N Blok 04.11.2015 tarih ve 1120632-13616, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- O Blok 04.11.2015 tarih ve 1120633-13617, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- P Blok 06.11.2015 tarih ve 1121717-13707, (1+1=)2 kat, 3.287,24 m²
- R Blok 04.11.2015 tarih ve 1120636-13618, (2+14=)16 kat, 13.597,25 m²
- S Blok 06.11.2015 tarih ve 1121733-13713, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- T Blok 06.11.2015 tarih ve 1121740-13714, (0+1=)1 kat, 484,72 m²
- U Blok 06.11.2015 tarih ve 1121765-13718, (0+1=)1 kat, 199,52 m²
- V Blok 06.11.2015 tarih ve 1121748-13715, (0+1=)1 kat, 185,60 m²
- Ticari Blok 06.11.2015 tarih ve 1121726-13711 nolu, (1+1=)2 kat, 3.764,59 m² alanlar için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatları ile,
- A Blok 29.12.2016 tarih ve 1336699-14570, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- B Blok 29.12.2016 tarih ve 1336704-14572, (2+14=)16 kat, 13.597,25 m²
- C Blok 29.12.2016 tarih ve 1336705-14573, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- D Blok 29.12.2016 tarih ve 1336708-14574, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- E Blok 29.12.2016 tarih ve 1336709-14575, (2+14=)16 kat, 13.216,72 m²
- F Blok 29.12.2016 tarih ve 1336711-14576, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- G Blok 29.12.2016 tarih ve 1336714-14577, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- H Blok 29.12.2016 tarih ve 1336715-14578, (2+14=)16 kat, 13.655,60 m²
- I Blok 29.12.2016 tarih ve 1336717-14579, (2+14=)16 kat, 13.597,25 m²
- J Blok 29.12.2016 tarih ve 1336720-14580, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- K Blok 29.12.2016 tarih ve 1336721-14581, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- L Blok 29.12.2016 tarih ve 1336722-14582, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- M Blok 29.12.2016 tarih ve 1336727-14584, (2+14=)16 kat, 13.216,72 m²
- N Blok 29.12.2016 tarih ve 1336729-14585, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- O Blok 29.12.2016 tarih ve 1336732-14586, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- P Blok 29.12.2016 tarih ve 1336737-14588, (1+1=)2 kat, 3.287,24 m²
- R Blok 29.12.2016 tarih ve 1336740-14589, (2+14=)16 kat, 13.597,25 m²
- S Blok 29.12.2016 tarih ve 1336745-14590, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- T Blok 29.12.2016 tarih ve 1336750-14593, (0+2=)2 kat, 981,34 m²
- U Blok 29.12.2016 tarih ve 1336747-14591, (0+1=)1 kat, 199,52 m²
- V Blok 29.12.2016 tarih ve 1336748-14592, (0+1=)1 kat, 185,60 m²
- Ticari Blok 29.12.2016 tarih ve 1336702-14571 (1+2=) 3 kat, 5.222,99 m², alanlar için düzenlenmiş tadilat yapı ruhsatları ve;
- 17.08.2015 tarihli onaylı mimari projeleri yanında,
- M blok için 29.12.2016 tarih ve 1336727-14584,
- T blok için 29.12.2016 tarih ve 1336750-14593,
- Ticari blok için 29.12.2016 tarih ve 1336702-14571,

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

Yapı Kullanma İzin Belgesi :

İnşaat rapor tarihi itibarıyla devam ettiği için YKİB bulunmamaktadır.

Coğrafi ve Topoğrafi Yapı

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

İklimi ve Doğal Bitki Örtüsü

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

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

Kentleşme

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



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

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

Demografik Yapı

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

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

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

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

Ekonomik Yapı

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

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



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

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

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

Ticaret ve Sanayi

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

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

Tarım ve Hayvancılık

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

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

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

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

Ormancılık ve Madencilik

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

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

Turizm

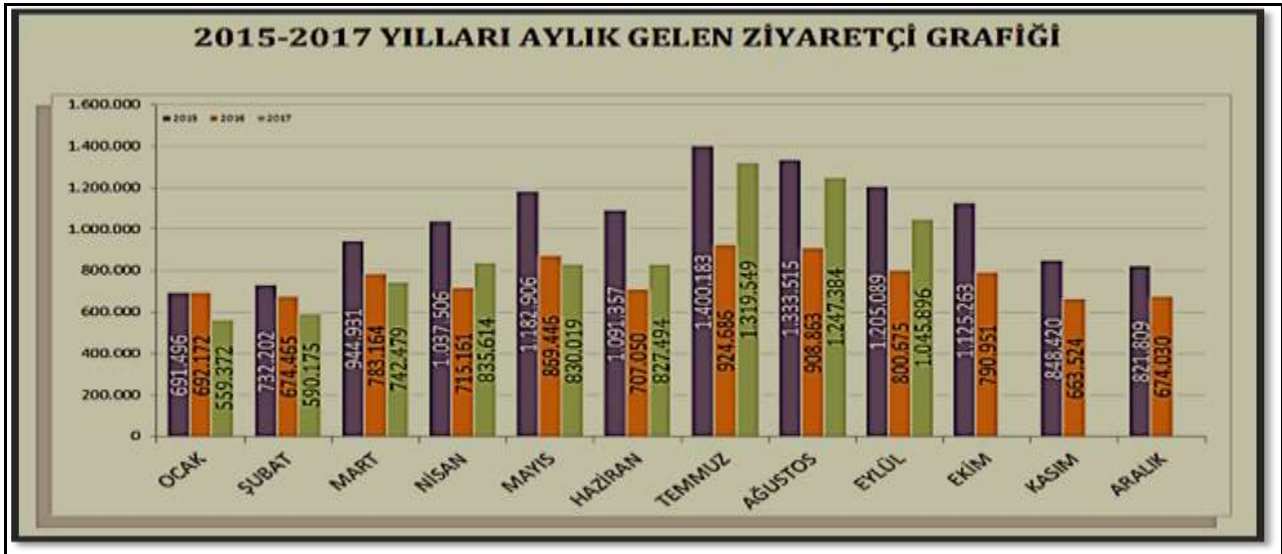
Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarının yaşadığı İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler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

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

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

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

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



Yukarıdaki grafikte görüldüğü üzere 2017 İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi değerleri 2016 yılındaki değerleri aşmış olup, 2015 yılı değerlerine yaklaşımıştır.

İstanbul turizm açısından gerekli altyapıya büyük oranda sahiptir. Kültür ve Turizm Bakanlığımızdan "İşletme Belgeli" 540 konaklama tesisin tamamının yatak kapasitesi toplamı 108.446 olup, 36.108 yatak kapasiteli konaklama tesisi inşası devam etmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığından "İşletme Belgeli" Yeme - İçme ve Eğlence Tesisleri toplam kapasitesi 115.513 kişi olup, bu kapasitenin 31.577 kişilik kısmı Yüzer Lokantalar, Günübirlik Gezi Tekneleri ve Ticari Yatlar olarak belgelendirilen deniz taşıtlarına aittir. Ayrıca İstanbul'da inşası devam eden toplam 7.246 kişi kapasiteli Yeme - İçme ve Eğlence Tesisi bulunmaktadır. Bunlarla birlikte ülkemizdeki toplam 9.626 Seyahat Acentası'nın %35'i (3.330'u) İstanbul'da bulunmaktadır. İstanbul'daki bu 3.330 Turizm Seyahat Acentası'nın %97.6'sı A grubu, %1'i B grubu ve %1.4'ü C grubundan oluşmaktadır.

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

Ulaşım

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolları gibi çeşitli şekillerde sağlanmakta olup, bölgede şehiriçi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezler bulunmaktadır. İstanbul'da havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı ve inşaatı devam eden 3. Havalimanı olarak da adlandırılan havalimanı bulunmaktadır. İstanbul'da yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde; inşaatı devam eden havalimanı ise Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde yer almaktadır.

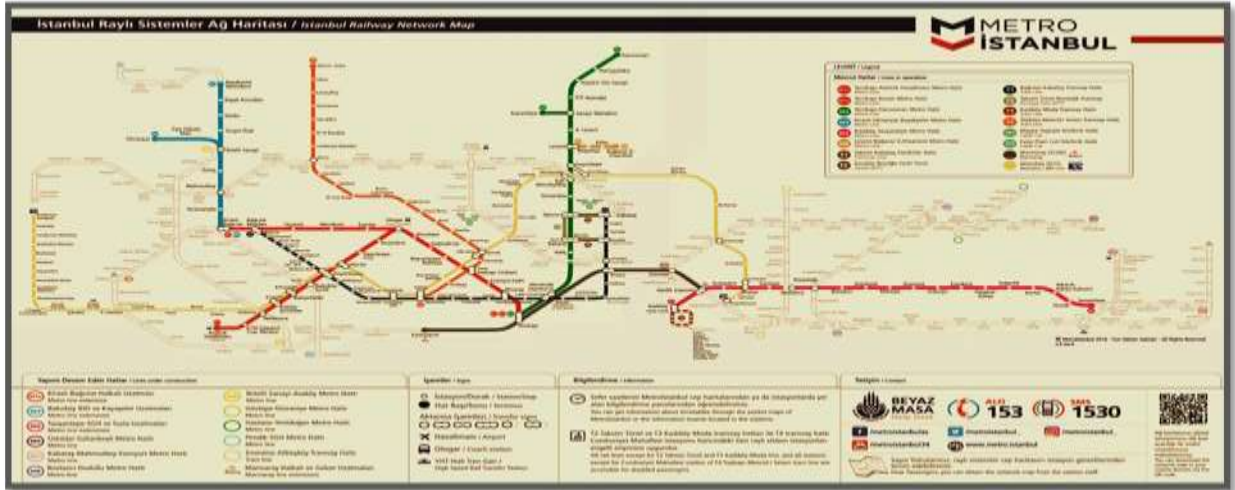
Karayoluyla ulaşım ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler yapılmaktadır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı (Esenler Otogarı) hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır. Bunun dışında şehrin değişik bölgelerinde, kimi büyük seyahat firmalarının işletmesini yaptığı cep otogarları da mevcuttur.



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

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

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



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

Sancaktepe İlçesi Hakkında Genel Bilgiler⁴

Sancaktepe ilçesi İstanbul'un Anadolu yakasında konumlu olup, kuzeyinde Çekmeköy, güneyinde Kartal ve Maltepe, doğusunda Sultanbeyli ve Pendik, batısında ise Ümraniye ve Ataşehir ilçeleri yer almaktadır. Samandıra, Sarıgazi ve Yenidoğan Beldelerinin birleştirilmesiyle oluşan Sancaktepe ilçesi, 19 mahalle, 62,41 km² alana ve 377.047 nüfusa sahiptir. Havza niteliği taşıması nedeniyle son derece hassas bir yerleşim alanı olan bölge, Kurtköy Sabiha Gökçen Havalimanı'na olan bağlantıları, TEM otoyolu ve TEM-Kartal bağlantı yolunun sağladığı ulaşım olanakları nedeniyle konumsal önemi artmaktadır.



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

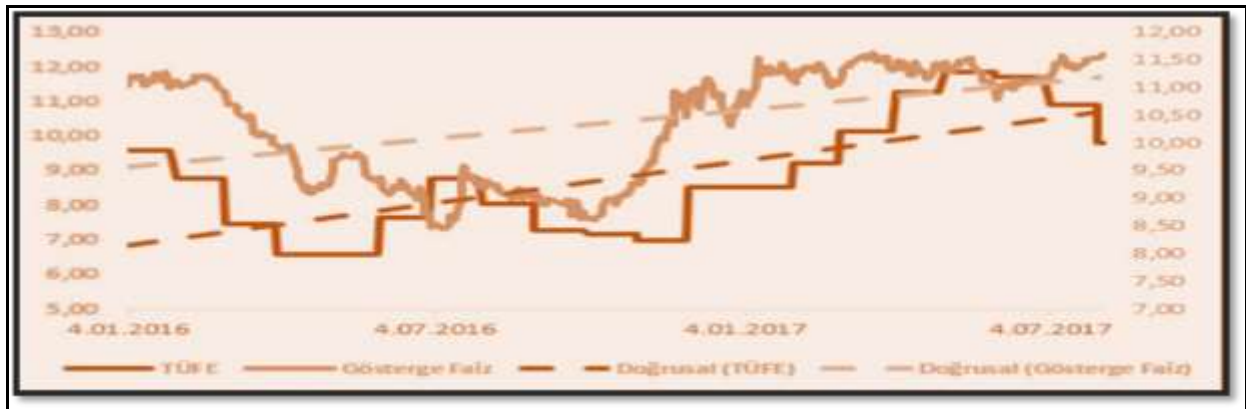
Sancaktepe, ilk çağlardan itibaren mesire alanı ve yazlık sarayları ile ön planda olmuştur. Sancaktepe Türkiye İstatistik Kurumu 2016 verilerine göre 377.047 nüfusıyla İstanbul'un önemli ilçelerinden biri durumundadır. Şanslı coğrafyasıyla, doğa güzellikleri ve zengin bir tarihi mirasa sahip olmasıyla cazip bir yerleşim birimi olma durumu artarak devam etmektedir.

En çok göç İstanbul başta olmak üzere büyük şehirlere doğru olmuştur. Bugünkü Sancaktepe ilçesinin bulunduğu saha da en çok göç alan iki şehrin; Kocaeli ve İstanbul'un ortasında bulunmaktadır. Dolayısıyla göç hareketlerinden en fazla etkilenen yerlerden birisi bu bölgedir. Sanayi faaliyetlerinin gelişmesine paralel olarak, günümüzde bu bölgeye göç hala artarak devam etmektedir.

4-2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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

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



TÜRKİYE BÜYÜME VERİLERİ VE YILLARA GÖRE ENFLASYON ORANLARI

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

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



Tüketici Fiyat Endeksi (Ekim-2017)

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

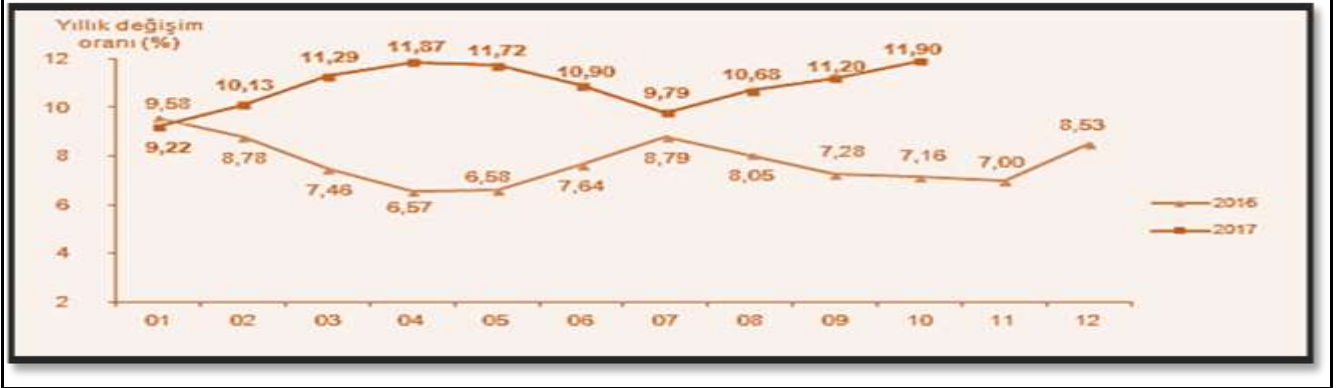
Aylık en fazla düşüş gösteren grup %1,75 ile eğlence ve kültür; aylık en yüksek artış %11,51 ile giyim ve ayakkabı grubu; yıllık en fazla artış %16,79 ile ulaştırma grubunda gerçekleşmiştir.

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

Anılan TÜFE artışı oldukça yüksek olup, önümüzdeki son üç ayda da 2 haneli rakamlarla yükselişini sürdürmesi beklenmektedir. Herkesin kabul ettiği üzere Türkiye yapısal reformlarını gerçekleştirmedikçe enflasyonla parasal/fiscal mücadele yeterli

olmamaktadır. Halen üretici fiyat endeksinde birikmiş enflasyonun da (%14,47) ilk fırsatta tüketicilere yansıtılacağı dikkate alındığında kamuoyunun takip ettiği TÜFE'nin tek haneli rakamlara düşmesi zor görünmektedir.

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



TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

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

İnşaat Sektöründe Ciro %6 Arttı

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



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

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

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi

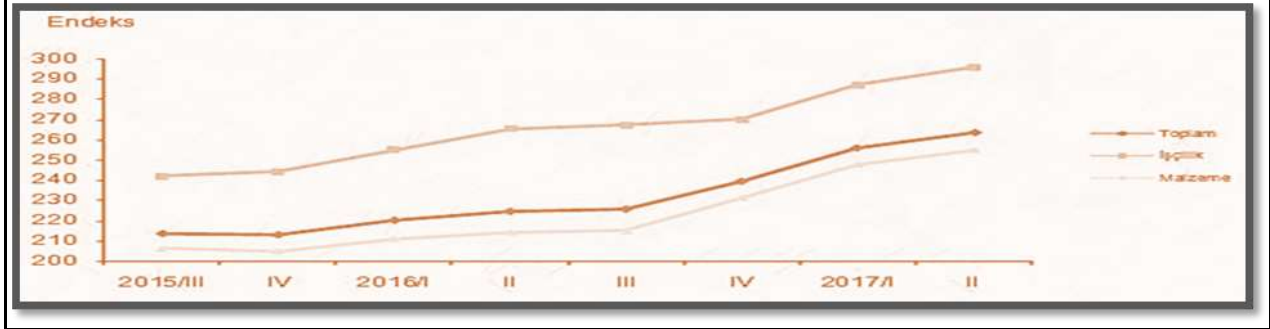
Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2017 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,9, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %17,1 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %13,0 arttı.

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

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

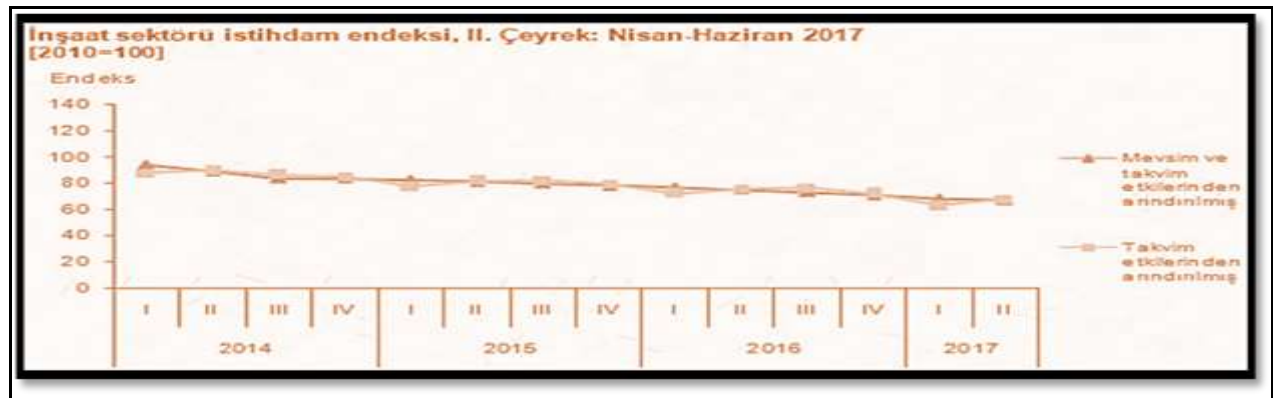
	2016 II. çeyrek			2017 II. çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı	2,2	4,1	1,5	2,9	3,1	2,8
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı	6,4	12,1	4,7	17,1	11,5	19,0
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı	6,0	9,4	5,0	13,0	11,3	13,5

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



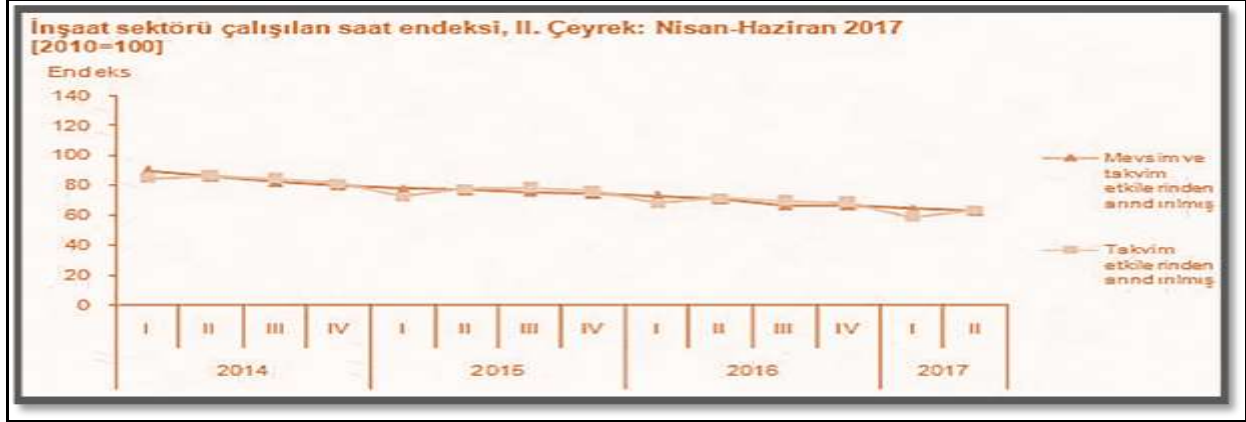
İnşaat Sektöründe İstihdam

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



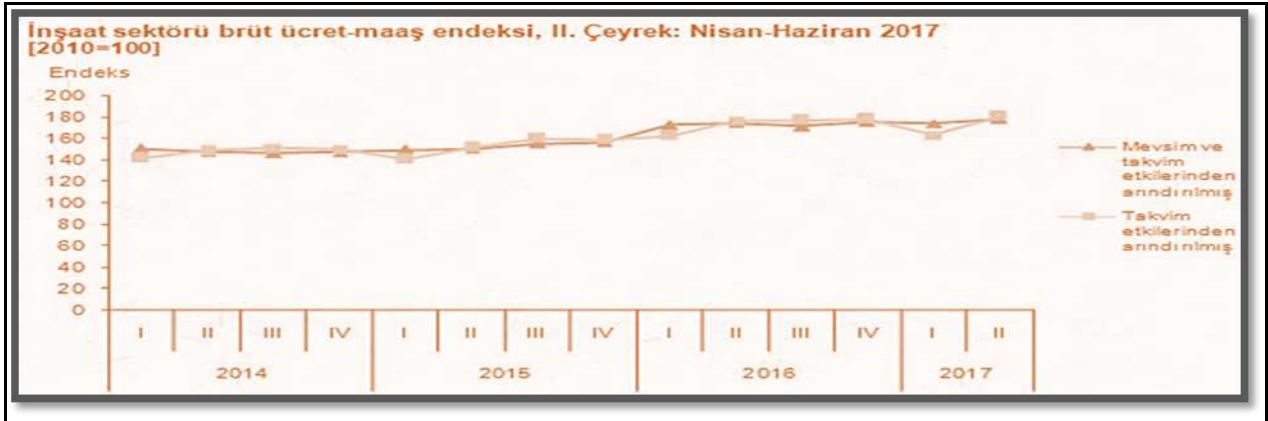
İnşaat Sektöründe Çalışma Süresi

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



İnşaat Sektöründe Brüt Ücret-Maaş

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



İnşaat işgücü girdi endeksleri ve değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2017

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

YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ, 2017 YILI OCAK-HAZİRAN DÖNEMİ

Yapı Ruhsatı Verilen Yapıların Yüzölçümü

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

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

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

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

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

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

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

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

Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Yapıların Yüzölçümü

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

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

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

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 64,8 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 9,3 milyon m² ile devlet sektörü ve 2 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre

ise toplam 384 bin 322 dairenin 352 bin 401'i özel sektör, 23 bin 125'i devlet sektörü ve 8 bin 796'sı yapı kooperatifleri tarafından alındı.

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

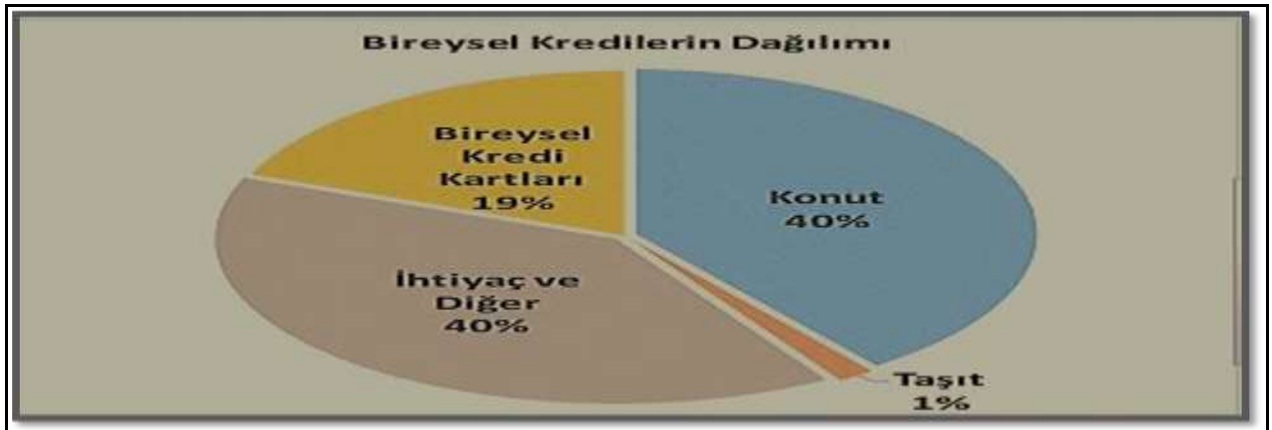
Daire sayılarına göre, İstanbul ili 84 bin 440 adet ile en yüksek paya sahip oldu.

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

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

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

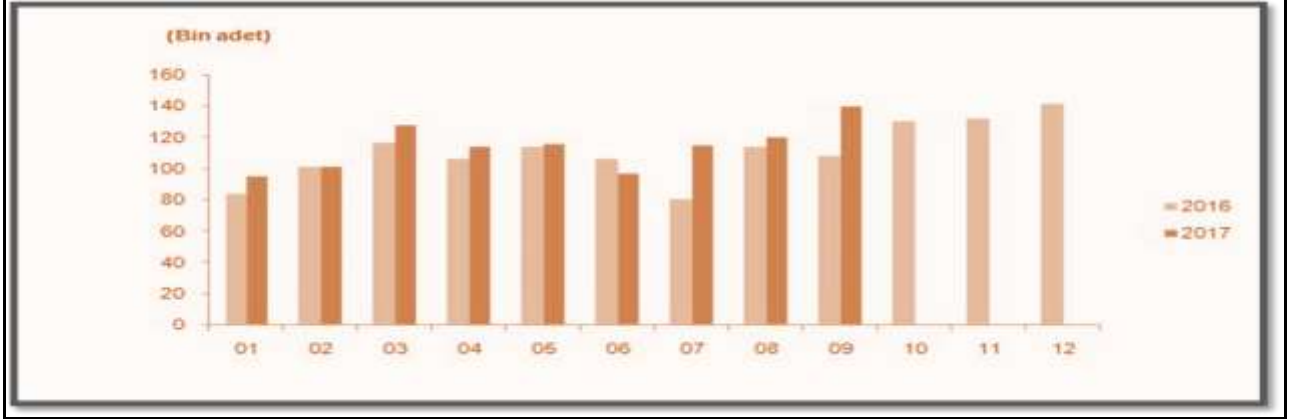
Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı 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 Mart/2017'de 173 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Bu tutar bireysel kredilerin yaklaşık %40'ını oluşturmaktadır.



Türkiye'de Konut Satışları (Eylül-2017)

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

Tablo: Konut Satış Sayıları, 2016-2017



İpotekli Konut Satışları (Eylül-2017)

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

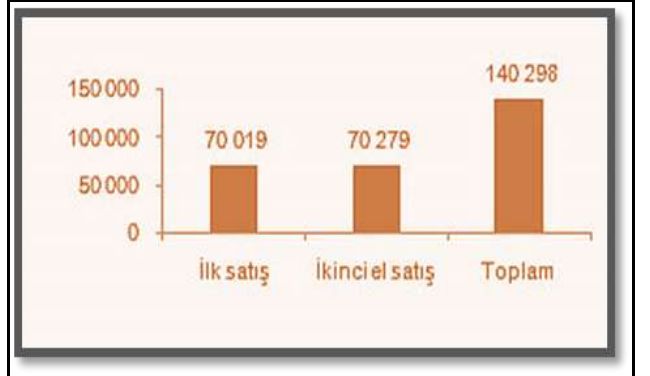
Diğer Satış Türleri Sonucu Konut El Değişimi

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %49,3 oranında artarak 99.764 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16.561 konut satışı ve %16,6 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %70,6 oldu. Ankara 9.091 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5.033 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 17 konut ile Ardahan oldu.

Tablo: Satış Şekline Göre Konut Satışı, Eylül 2017



Tablo: Satış Durumuna Göre Konut Satışı, Eylül 2017



Konut Satışlarında İlk Defa Satılan Konutlar (Eylül-2017)

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

İkinci El Konut Satışlarında El Değişimi (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %21,3 artış göstererek 70.279 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 10.781 konut satışı ve %15,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı

%45,9 oldu. Ankara 8.087 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.261 konut satışı ile İzmir izledi.

Yabancılar Satılan Konutlar (Eylül-2017)

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

Ülke Uyruklarına Göre Konut Satışları (Eylül-2017)

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

TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması,
- Bölgede devam eden açık ve gizli savaşlar,
- Uluslararası değerlendirme kuruluşlarının (S&P, FITCH, Moody's) Türkiye'ye "yatırım yapılabilir ülke" seviyesinin aşağısında not vermeleri nedeni ile sermaye girişlerinin hızlanarak azalması,
- Bu nedenle Türkiye'nin fonlamasını Arap ülkelerine ve doğuya çevirmesi,
- Ülkede çok fazla stok taşınmaz birikmiş olması ve yapılan kampanyalarla tüketilememesi,

Fırsatlar:

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

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

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

4-4 Taşınmazın Fiziksel Özellikleri

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

Söz konusu parselin üzerinde konumlu;

- 2 Bodrum Kat + Zemin Kat +13 Normal Kat olarak projelendirilmiş ve kaba inşaatı devam eden 17 adet mesken nitelikli bina (A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,O,R ve S Bloklar),
- Bodrum Kat + Zemin Kat olarak projelendirilmiş ve kaba inşaatı devam eden spor tesisi nitelikli P Blok,
- Zemin kat + 1 Normal Kat olarak projelendirilmiş ve herhangi bir inşaa faaliyeti bulunmayan kreş nitelikli T Blok,
- Bodrum Kat + Zemin Kat + 1 Normal kat olarak projelendirilmiş ve kaba inşaatı devam eden ticari nitelikli Ticaret Blok,
- Zemin kat olarak projelendirilmiş ve herhangi bir inşaa faaliyeti bulunmayan kapıcı dairesi nitelikli U Blok,
- Zemin kat olarak projelendirilmiş ve kaba inşaatı devam eden kapıcı dairesi nitelikli V Blok bulunmaktadır.

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

- A Blok 04.11.2015 tarih ve 1120598-13605, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- B Blok 04.11.2015 tarih ve 1120606-13606, (2+14=)16 kat, 13.597,25 m²
- C Blok 04.11.2015 tarih ve 110612-13607, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- D Blok 04.11.2015 tarih ve 1120616-13608, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- E Blok 04.11.2015 tarih ve 1120620-13609, (2+14=)16 kat, 13.216,72 m²
- F Blok 04.11.2015 tarih ve 1120621-13610, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- G Blok 04.11.2015 tarih ve 1120623-13611, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- H Blok 04.11.2015 tarih ve 1120625-13612, (2+14=)16 kat, 13.655,60 m²
- I Blok 06.11.2015 tarih ve 1121752-13716, (2+14=)16 kat, 13.597,25 m²
- J Blok 04.11.2015 tarih ve 1120626-13613, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- K Blok 04.11.2015 tarih ve 1120629-13614, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²

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

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

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

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

BLOKLAR HAKKINDA BİLGİ:

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

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 88 inşaat seviyesindedir.

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

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 88 inşaat seviyesindedir.

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

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 87 inşaat seviyesindedir.

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

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 88 inşaat seviyesindedir.

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

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 93 inşaat seviyesindedir.

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

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 86 inşaat seviyesindedir.

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

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 84 inşaat seviyesindedir.

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

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 88 inşaat seviyesindedir.

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

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 79 inşaat seviyesindedir.

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

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 90 inşaat seviyesindedir.

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

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 91 inşaat seviyesindedir.

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

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 78 inşaat seviyesindedir.

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

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 71 inşaat seviyesindedir.

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

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 87 inşaat seviyesindedir.

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

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 64 inşaat seviyesindedir.

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

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 45 inşaat seviyesindedir.

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

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 72 inşaat seviyesindedir.

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

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 90 inşaat seviyesindedir.

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

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

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

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

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

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 44 inşaat seviyesindedir.

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

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 51 inşaat seviyesindedir.

Parselde toplam olarak 1037 adet konut, 44 adet işyeri/dükkan, 3 adet kreş, 1 adet spor tesisi olmak üzere 1085 adet bağımsız bölüm ve 9 adet kapıcı dairesi de dahil 1094 adet ünite yer alacaktır.

4-5 Proje Hakkında Detay Bilgi

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

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

Söz konusu konut gruplarının her ikisinin ortalarında yeşil alan ve çocuk parkları planlanmış olup, site girişi ticaret bloğunun kuzeyinden sağlanmaktadır. Sosyal tesisi bloğunda; voleybol sahası, basketbol sahası, tenis kortu, açık yüzme havuzu ve tesis binası bulunması planlanmıştır. Blokların bodrum katlarında kapalı otopark alanları, parsel üzerinde ise çoğunlukla ticaret bloğu, yönetim binası bloğu ve sosyal tesis bloklarının yakınlarında olmak üzere bazı açık otopark alanları planlanmıştır.

4-6 Taşınmazın Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

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

4-7 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

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

Olumsuz etkenler:

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

4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar Ve Nedenleri

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI (Satışların Karşılaştırılması Yöntemi)

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

Kullanım alanları

Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda her cins gayrimenkule uygulanabilir.

Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.

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

Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin (arsa gibi) değerlendirilmesinde kullanılır.

Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.

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

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

Uygulamadaki Zorluklar

Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemdir.

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

Emsaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda yanılgılara neden olur.

Fiyatların hızlı değiştiği (Volatil) dönemlerde kullanılması yanıltıcıdır.

Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

Gerçekleşmiş satışlar

Kontratlar

Teklifler

Resmi kayıtlar

Emlak komisyoncularından alınan bilgiler

Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergileri bilgileri

Diğer 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 bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ:

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

4-9 Nakit/Gelir Akımları Analizi

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

4-10 Maliyet Oluşumları Analizi

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

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

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

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

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

4-12 Emsal Karşılaştırma Tabloları

Satılık Konut Emsalleri

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beyaz Köşk: 0 (532) 585 24 34

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

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

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

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

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

6) Ayşe Kalkan: 0 (507) 540 40 34

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Satılık Ticari Ünite Emsalleri

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Satılık Arsa Emsalleri

1) Kasım Kaya: 0 (216) 561 78 70

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Yavuz Avcı : 0 (530) 323 91 89

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

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

BÖLÜM 5 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5-1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi

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

(YÜZSEKSENBEŞMİLYONALTİYÜZSEKSENBEŞBİNTÜRKLİRASI) olarak belirlenmiştir.

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

5-2 Maliyet Oluşumları Analizi

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

TAŞINMAZIN TÜRÜ	ALANI (m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	TUTARI (TL)	TOPLAM YASAL/MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)
ARSA	95221,84	1950	185.682.588	185.685.000
A BLOK	12546,82	882	11.066.295	11.066.000
B BLOK	13597,25	882	11.992.775	11.993.000
C BLOK	12546,82	882	11.066.295	11.066.000
D BLOK	12546,82	882	11.066.295	11.066.000
E BLOK	13216,72	882	11.657.147	11.657.000
F BLOK	12546,82	882	11.066.295	11.066.000
G BLOK	12546,82	882	11.066.295	11.066.000
H BLOK	13655,6	882	12.044.239	12.044.000
I BLOK	13597,25	882	11.992.775	11.993.000
J BLOK	12546,82	882	11.066.295	11.066.000
K BLOK	12546,82	882	11.066.295	11.066.000
L BLOK	12546,82	882	11.066.295	11.066.000
M BLOK	13216,72	882	11.657.147	11.657.000
N BLOK	12546,82	882	11.066.295	11.066.000
O BLOK	12546,82	882	11.066.295	11.066.000
P BLOK	3287,24	882	2.899.346	2.899.000
R BLOK	13597,25	882	11.992.775	11.993.000
S BLOK	12546,82	882	11.066.295	11.066.000
T BLOK	981,34	882	865.542	866.000
U BLOK	199,52	694	138.467	138.000
V BLOK	185,6	694	128.806	129.000
TİCARİ BLOK	5222,99	1021	5.332.673	5.333.000
İNŞAAT ALANI	228772,5		İNŞAAT MALİYETİ	202.428.000
PROJE&GELİŞTİRME MALİYETİ	40.485.600		İNŞAAT DAHİL TOPLAM MALİYET DEĞERİ (YUVARLANMIŞ)	428.599.000

5-3 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

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

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

ARSA BİRİM DEĞER TAKDİRİ

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ İLE ARSA DEĞERİ TAKDİRİ	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	95.221,84 m ²
RUHSATA ESAS SATILABİLİR KONUT ALANI	143.637,59 m ²
RUHSATA ESAS SATILABİLİR TİCARİ + KREŞ + SOSYAL TESİS ALANI	4.234,57 m ²
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA KONUTLARIN TOPLAM DEĞERİ	541.046.183,- TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TİCARİ ÜNİTELERİN TOPLAM DEĞERİ	27.465.300,- TL
TOPLAM SATILBİLİR ALAN DEĞERİ	568.511.483,- TL
TOPLAM İNŞAAT ALANI	228.772,50 m ²
YAPI MALİYETİ	202.428.001,- TL
GELİŞTİRME MALİYETİ	40.485.600,- TL
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	242.913.601,- TL
ARSA DEĞERİ	325.597.882,- TL
ARSA BİRİM DEĞERİ	~3.419,36 TL/m²

5-4 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

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

5-5 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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 değerlere göre olumlu olumsuz özelliklerde belirtilen hususlar da dikkate alınarak nihai arsa değeri rapor tarihi itibarıyla **230.000.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

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

5-8 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

8085 ada 36 parsel üzerinde bulunan;

- A Blok için 04.11.2015 tarih ve 1120598-13605,
- B Blok için 04.11.2015 tarih ve 1120606-13606,
- C Blok için 04.11.2015 tarih ve 110612-13607,
- D Blok için 04.11.2015 tarih ve 1120616-13608,
- E Blok için 04.11.2015 tarih ve 1120620-13609,
- F Blok için 04.11.2015 tarih ve 1120621-13610,
- G Blok için 04.11.2015 tarih ve 1120623-13611,
- H Blok için 04.11.2015 tarih ve 1120625-13612,
- I Blok için 06.11.2015 tarih ve 1121752-13716,
- J Blok için 04.11.2015 tarih ve 1120626-13613,
- K Blok için 04.11.2015 tarih ve 1120629-13614,
- L Blok için 04.11.2015 tarih ve 1120631-13615,
- M Blok için 06.11.2015 tarih ve 1121771-13719,
- N Blok için 04.11.2015 tarih ve 1120632-13616,
- O Blok için 04.11.2015 tarih ve 1120633-13617,

- P Blok için 06.11.2015 tarih ve 1121717-13707,
- R Blok için 04.11.2015 tarih ve 1120636-13618,
- S Blok için 06.11.2015 tarih ve 1121733-13713,
- T Blok için 06.11.2015 tarih ve 1121740-13714,
- U Blok için 06.11.2015 tarih ve 1121765-13718,
- V Blok için 06.11.2015 tarih ve 1121748-13715,
- Ticari Blok için 06.11.2015 tarih ve 1121726-13711

no'lu yeni yapı ruhsatları ile

- A Blok 29.12.2016 tarih ve 1336699-14570,
- B Blok 29.12.2016 tarih ve 1336704-14572,
- C Blok 29.12.2016 tarih ve 1336705-14573,
- D Blok 29.12.2016 tarih ve 1336708-14574,
- E Blok 29.12.2016 tarih ve 1336709-14575,
- F Blok 29.12.2016 tarih ve 1336711-14576,
- G Blok 29.12.2016 tarih ve 1336714-14577,
- H Blok 29.12.2016 tarih ve 1336715-14578,
- I Blok 29.12.2016 tarih ve 1336717-14579,
- J Blok 29.12.2016 tarih ve 1336720-14580,
- K Blok 29.12.2016 tarih ve 1336721-14581,
- L Blok 29.12.2016 tarih ve 1336722-14582,
- M Blok 29.12.2016 tarih ve 1336727-14584,
- N Blok 29.12.2016 tarih ve 1336729-14585,
- O Blok 29.12.2016 tarih ve 1336732-14586,
- P Blok 29.12.2016 tarih ve 1336737-14588,
- R Blok 29.12.2016 tarih ve 1336740-14589,
- S Blok 29.12.2016 tarih ve 1336745-14590,
- T Blok 29.12.2016 tarih ve 1336750-14593,
- U Blok 29.12.2016 tarih ve 1336747-14591,
- V Blok 29.12.2016 tarih ve 1336748-14592,
- Ticari Blok 29.12.2016 tarih ve 1336702-14571 no'lu tadilat ruhsatları

ve

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

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

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

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

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

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

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

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

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2015-ÖZEL-155	09.11.2015	213.045.918,-
2016-VGYO-0155	29.12.2016	498.390.000,-
2016-HALKGYO-013	29.12.2016	498.390.000,-

5-12 Nihai Değerleme

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

Parselin konum ve çevre özellikleri, yüz ölçümü, imar durumu, tarafımıza ibraz edilen proje bilgileri, bölgedeki benzer özelliklerdeki konut ve işyeri satış bedelleri, alınan beyanlar ve günümüz piyasa koşulları göz önünde bulundurularak **Arsa Pazar Değeri** KDV Hariç;

230.000.000,-TL (İKİYÜZOTUZMİLYONTÜRK LİRASI) kıymet tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Projenin tamamlanması durumunda bugünkü toplam Pazar değeri KDV Hariç;

~568.511.000,-TL (BEŞYÜZALTMİŞSEKİZMİLYONBEŞYÜZONBİRBİNTÜRKİ LİRASI)
olarak takdir edilmiştir.

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

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

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

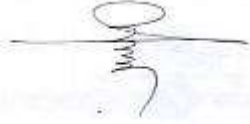
Bu takdimimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu **2017-VAKIFGYO-012** no.lu rapor, **VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 21.12.2017
(Ekspertiz tarihi: 14.12.2017)

Saygılarımızla,

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

BÖLÜM 6 - EKLER

6-1 Uydu Fotoğrafı



6-2 Fotoğraflar





6-3 Belgeler

İMAR DURUM YAZISI VE PAFTASI

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

Sayı : 80059122- 1488963-10300-106323
Konu : İmar durumu hk.

3.0 -10- 2017
... /10/2017

Sayın, Burhanettin TANDOĞAN

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

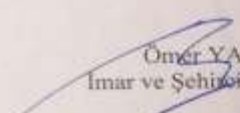
İlgi: 26.10.2017 tarih ve 1487801-7804 sayılı dilekçeniz

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

Bu kapsamda; İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi, Veysel Karani Mahallesi 8085 ada 36 parsel sayılı taşınmaz; 15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe uygulama imar planında, TAKS:0.40, KAKS:1,00, 4 Kat Konut Alanı olarak planlanmış alanda kalmakta olup, kısmen Enerji Nakil Hattı altında kalmaktadır.

Taşınmaza ait imar plan örneği yazımız ek 'inde sunulmuştur.

Bilgilerinize rica ederim.


Ömer YAZICI
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek: İmar plan örneği

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









Name: Amir
 Unterschrift: Amir
 Datum: 20.11.2020

Mr. Mr.
Mrs. Mrs.
Miss Miss

Am
tan
with

[Handwritten signatures and marks]

Yapı Projeleri					
	SE Adı sayılı	81 TC sayılı ve	82 Orm kanun	83 Adana	84 Sayısı
29 Ocak 2019	EMİN MUTLU ÇILGINROĞLU	50718/17-880	8923	ZEDİRİYE MAH. BEK SK. A BLOK NİTANTAS KON. NO: 4 C KAPLI NO: A-20 İSTANBUL / İSTANBUL	
15.09.2019	ÖRMAN EKAT ERGÜNEŞ	20012247696	48738	DARUĞIŞMAKANA MAH. MİLAK WİTESİ KURME EVLERİ MAYHAN WİTESİ AY BLOK NO: 1A C KAPLI NO: 21 İSTANBUL / İSTANBUL	
15.09.2019	HÜSEYİN GÜLSOY	81072319954	18127	CUMHURİYET MAH. ADNAN KAHVECİ CAD. NO: 182 KARTAL / İSTANBUL	
15.09.2019	İLKER DEVREM ATALAY	43644258498	47408	KOCATAŞ MAH. AYVAZ SK. NO: 21 C KAPLI NO: 14 KAĞITHANE / İSTANBUL	
15.09.2019	BAAK GÜLTEKİN	43482111650	42671	HANCIYE MAH. CAFE SK. MELOSE DİREK BLOK NO: 2B BLOK C KAPLI NO: 8 KAĞITHANE / İSTANBUL	

SAP: 310.21

YAPI RUHSATI 137870234

1. Ruhsatlı Yürütme Kurumu: SANCATEPE BELEDYESİ		8. Ruhsatın veriliş amacı:		9. Ruhsatın onay tarihi:		10. Ruhsat no:		11. Ruhsat tarihi:		12. Ruhsat no:	
2. Ruhsat veriliş yapının adresi:		1. Yeri yapı		10. Restorasyon		04/11/2015		1120629-13614			
3. İSTANBUL		2. Yeniden		11. Güçlendirme							
4. İlçe: SANCATEPE		3. Yeniden		12. Kullanım değeri							
5. Belediye: SANCATEPE BELEDYESİ		4. Ek bina		13. Fırsatçı							
6. Mahalle: VEYSEL KARANI		5. Kat davası		14. Mekanik tesisat							
7. Mahalle tarifi kodu: 14		6. İnce		15. Elektrik tesisatı							
8. Mahalle tarifi kodu: 2		7. Geçici		16. Isın değiştirici							
9. Mahalle tarifi kodu: 30		8. Taktik		17. Isın değiştirici							
10. Mahalle tarifi kodu: 30		9. Dolgu		18. Bina duvarı							
11. Mahalle tarifi kodu: 30											
12. Mahalle tarifi kodu: 30											
13. Mahalle tarifi kodu: 30											
14. Mahalle tarifi kodu: 30											
15. Mahalle tarifi kodu: 30											
16. Mahalle tarifi kodu: 30											
17. Mahalle tarifi kodu: 30											
18. Mahalle tarifi kodu: 30											
19. Mahalle tarifi kodu: 30											
20. Mahalle tarifi kodu: 30											
21. Mahalle tarifi kodu: 30											
22. Mahalle tarifi kodu: 30											
23. Mahalle tarifi kodu: 30											
24. Mahalle tarifi kodu: 30											
25. Mahalle tarifi kodu: 30											
26. Mahalle tarifi kodu: 30											
27. Mahalle tarifi kodu: 30											
28. Mahalle tarifi kodu: 30											
29. Mahalle tarifi kodu: 30											
30. Mahalle tarifi kodu: 30											
31. Mahalle tarifi kodu: 30											
32. Mahalle tarifi kodu: 30											
33. Mahalle tarifi kodu: 30											
34. Mahalle tarifi kodu: 30											
35. Mahalle tarifi kodu: 30											
36. Mahalle tarifi kodu: 30											
37. Mahalle tarifi kodu: 30											
38. Mahalle tarifi kodu: 30											
39. Mahalle tarifi kodu: 30											
40. Mahalle tarifi kodu: 30											
41. Mahalle tarifi kodu: 30											
42. Mahalle tarifi kodu: 30											
43. Mahalle tarifi kodu: 30											
44. Mahalle tarifi kodu: 30											
45. Mahalle tarifi kodu: 30											
46. Mahalle tarifi kodu: 30											
47. Mahalle tarifi kodu: 30											
48. Mahalle tarifi kodu: 30											
49. Mahalle tarifi kodu: 30											
50. Mahalle tarifi kodu: 30											
51. Mahalle tarifi kodu: 30											
52. Mahalle tarifi kodu: 30											
53. Mahalle tarifi kodu: 30											
54. Mahalle tarifi kodu: 30											
55. Mahalle tarifi kodu: 30											
56. Mahalle tarifi kodu: 30											
57. Mahalle tarifi kodu: 30											
58. Mahalle tarifi kodu: 30											
59. Mahalle tarifi kodu: 30											
60. Mahalle tarifi kodu: 30											
61. Mahalle tarifi kodu: 30											
62. Mahalle tarifi kodu: 30											
63. Mahalle tarifi kodu: 30											
64. Mahalle tarifi kodu: 30											
65. Mahalle tarifi kodu: 30											
66. Mahalle tarifi kodu: 30											
67. Mahalle tarifi kodu: 30											
68. Mahalle tarifi kodu: 30											
69. Mahalle tarifi kodu: 30											
70. Mahalle tarifi kodu: 30											
71. Mahalle tarifi kodu: 30											
72. Mahalle tarifi kodu: 30											
73. Mahalle tarifi kodu: 30											
74. Mahalle tarifi kodu: 30											
75. Mahalle tarifi kodu: 30											
76. Mahalle tarifi kodu: 30											
77. Mahalle tarifi kodu: 30											
78. Mahalle tarifi kodu: 30											
79. Mahalle tarifi kodu: 30											
80. Mahalle tarifi kodu: 30											
81. Mahalle tarifi kodu: 30											
82. Mahalle tarifi kodu: 30											
83. Mahalle tarifi kodu: 30											
84. Mahalle tarifi kodu: 30											
85. Mahalle tarifi kodu: 30											
86. Mahalle tarifi kodu: 30											
87. Mahalle tarifi kodu: 30											
88. Mahalle tarifi kodu: 30											
89. Mahalle tarifi kodu: 30											
90. Mahalle tarifi kodu: 30											
91. Mahalle tarifi kodu: 30											
92. Mahalle tarifi kodu: 30											
93. Mahalle tarifi kodu: 30											
94. Mahalle tarifi kodu: 30											
95. Mahalle tarifi kodu: 30											
96. Mahalle tarifi kodu: 30											
97. Mahalle tarifi kodu: 30											
98. Mahalle tarifi kodu: 30											
99. Mahalle tarifi kodu: 30											
100. Mahalle tarifi kodu: 30											

Yapı Sahibinin **Yapı Mühendisinin** **Şantiye Şefinin**

27. Adı soyadı, TC kimlik no: MURAT UÇAR, VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE HALK GAYRİ YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1174045988

32. Adı soyadı, TC kimlik no: MACİT HALDİZ, HALDİZ İNŞAAT OTOMOTİV VE TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ, 25679447352

42. Adı soyadı, unvanı: HARUN ÇEBİ, İNG. MÜH.

33. Ofis sicil no: 7566/15833

43. TC kimlik no: 43204943728

34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECEK

35. Vergi kimlik no: 455362794

36. Sigorta sicil no: 200

37. Sığartma tarihi: 28.10.2015

38. Sığartma no: 015276

39. Yapı ruhsatı yetki belgesi no: 0041212627236430

40. Sicil esas adres: YAZLIK YENİ MAH. OSMANBEY SK. NO: 6 İÇ KAPI NO: 1 GÖLCÜK / KÜLTÜR

41. İmza: *S. Kocaeli*

48. Adres: TANTAYI MAH. TANTAYI CAD. NO: 36 İÇ KAPI NO: 1 ÜMRANİYE / İSTANBUL

49. İmza: *Harun Çebi*

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler **Yapı İle İlgili Özellikler**

50. Kullanılan alanın göre yapının bağışlanma durumu ile ilgili alanlar

51. Bağışlanma alanı

52. Yüzölçümü (m²)

53. Benzer yapı sayısı

54. Yapıda bağışlanma alanı

55. Yapıda konut birim(daire) sayısı

56. Yapının taban alan(m²)

57. Yapı inşaat alan(m²)

58. Toplam yapı sayısı

59. Toplam bağışlanma alanı

60. Toplam konut birim(daire) sayısı

61. Toplam taban alan(m²)

62. Toplam yapı inşaat alan(m²)

63. Yapının yol kotu altı kat sayısı

64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı

65. Yapının toplam kat sayısı

66. İnce kat sayısı

67. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)

68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)

69. Yapının toplam yüksekliği(m)

70. İnce kat yüksekliği(m)

71. Yapının sınıfı

72. Yapının grubu

73. 1 m² maliyeti (TL)

74. Yapının maliyeti (TL)

75. Yapının arsa değeri (TL)

76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)

77. Form düzenlenen kurumun maliyeti (TL)

Yapının Teknik Özellikleri

78. Isınma Sistemi

79. Isınma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi

80. Sıcak Su Temin Şekli

81. Sıcak Su Yakıt Cinsi

82. Soğuk Su

83. Aşık su

84. Tesisatlar

85. Ortak Kullanım Alanları

86. Yapının Tıbbiyat Sistemi

87. Duşar Dolgu Maddesi Cinsi

88. Ölgüne

Yapı Projeleri

89. Çizim tarihi

90. Adı soyadı

91. TC kimlik no

92. Ofis sicil no

93. Adresi

94. İmza

95. Çizim tarihi

96. Adı soyadı

97. TC kimlik no

98. Ofis sicil no

99. Adresi

100. İmza

04 lines

- 63 -

- 64 -

- 65 -

[illegible]

28. Nəşrin qəbulu tarixi:
04/11/2020

Handwritten signature: *Sam*

- 69 -

04 hours
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
84

Handwritten:

but he
Hammam
field

5. Amber
 6. Maryanne
 7. Sp. H. H.

YAPI RUHSATI															
1. Ruhsat Veren Kurum: SANCaktepe Belediyesi				6. Ruhsatın veriliş amacı				8. Ruhsatın onay tarihi		10. Ruhsat no		11. İlk ruhsat tarihi		12. İlk ruhsat no	
2. Ruhsat veriliş yeri ve adresi				3. Ruhsatın veriliş amacı				13. İlk plan onay tarihi		14. İlk duruma tarihi		15. İlk duruma no		16. Zemin etesi onay tarihi	
İ. İSTANBUL				İ. İSTANBUL				17. İlk plan onay tarihi		18. İlk duruma tarihi		19. İlk duruma no		20. Zemin etesi onay tarihi	
Bucak: SANCaktepe Belediyesi				Bucak: SANCaktepe Belediyesi				19. İlk duruma tarihi		20. İlk duruma no		21. İlk duruma no		22. İlk duruma no	
Mafak: VEYSEL KARAH				Mafak: VEYSEL KARAH				23. İlk duruma tarihi		24. İlk duruma no		25. İlk duruma no		26. İlk duruma no	
Mafak: VEYSEL KARAH				Mafak: VEYSEL KARAH				27. İlk duruma tarihi		28. İlk duruma no		29. İlk duruma no		30. İlk duruma no	
Mafak: VEYSEL KARAH				Mafak: VEYSEL KARAH				31. İlk duruma tarihi		32. İlk duruma no		33. İlk duruma no		34. İlk duruma no	
Mafak: VEYSEL KARAH				Mafak: VEYSEL KARAH				35. İlk duruma tarihi		36. İlk duruma no		37. İlk duruma no		38. İlk duruma no	
Mafak: VEYSEL KARAH				Mafak: VEYSEL KARAH				39. İlk duruma tarihi		40. İlk duruma no		41. İlk duruma no		42. İlk duruma no	
Mafak: VEYSEL KARAH				Mafak: VEYSEL KARAH				43. İlk duruma tarihi		44. İlk duruma no		45. İlk duruma no		46. İlk duruma no	
Mafak: VEYSEL KARAH				Mafak: VEYSEL KARAH				47. İlk duruma tarihi		48. İlk duruma no		49. İlk duruma no		50. İlk duruma no	
Mafak: VEYSEL KARAH				Mafak: VEYSEL KARAH				51. İlk duruma tarihi		52. İlk duruma no		53. İlk duruma no		54. İlk duruma no	
Mafak: VEYSEL KARAH				Mafak: VEYSEL KARAH				55. İlk duruma tarihi		56. İlk duruma no		57. İlk duruma no		58. İlk duruma no	
Mafak: VEYSEL KARAH				Mafak: VEYSEL KARAH				59. İlk duruma tarihi		60. İlk duruma no		61. İlk duruma no		62. İlk duruma no	
Mafak: VEYSEL KARAH				Mafak: VEYSEL KARAH				63. İlk duruma tarihi		64. İlk duruma no		65. İlk duruma no		66. İlk duruma no	
Mafak: VEYSEL KARAH				Mafak: VEYSEL KARAH				67. İlk duruma tarihi		68. İlk duruma no		69. İlk duruma no		70. İlk duruma no	
Mafak: VEYSEL KARAH				Mafak: VEYSEL KARAH				71. İlk duruma tarihi		72. İlk duruma no		73. İlk duruma no		74. İlk duruma no	
Mafak: VEYSEL KARAH				Mafak: VEYSEL KARAH				75. İlk duruma tarihi		76. İlk duruma no		77. İlk duruma no		78. İlk duruma no	
Mafak: VEYSEL KARAH				Mafak: VEYSEL KARAH				79. İlk duruma tarihi		80. İlk duruma no		81. İlk duruma no		82. İlk duruma no	
Mafak: VEYSEL KARAH				Mafak: VEYSEL KARAH				83. İlk duruma tarihi		84. İlk duruma no		85. İlk duruma no		86. İlk duruma no	
Mafak: VEYSEL KARAH				Mafak: VEYSEL KARAH				87. İlk duruma tarihi		88. İlk duruma no		89. İlk duruma no		90. İlk duruma no	
Mafak: VEYSEL KARAH				Mafak: VEYSEL KARAH				89. İlk duruma tarihi		90. İlk duruma no		91. İlk duruma no		92. İlk duruma no	
Mafak: VEYSEL KARAH				Mafak: VEYSEL KARAH				93. İlk duruma tarihi		94. İlk duruma no		95. İlk duruma no		96. İlk duruma no	
Mafak: VEYSEL KARAH				Mafak: VEYSEL KARAH				97. İlk duruma tarihi		98. İlk duruma no		99. İlk duruma no		100. İlk duruma no	
Mafak: VEYSEL KARAH				Mafak: VEYSEL KARAH				99. İlk duruma tarihi		100. İlk duruma no		101. İlk duruma no		102. İlk duruma no	
Mafak: VEYSEL KARAH				Mafak: VEYSEL KARAH				103. İlk duruma tarihi		104. İlk duruma no		105. İlk duruma no		106. İlk duruma no	
Mafak: VEYSEL KARAH				Mafak: VEYSEL KARAH				107. İlk duruma tarihi		108. İlk duruma no		109. İlk duruma no		110. İlk duruma no	
Mafak: VEYSEL KARAH				Mafak: VEYSEL KARAH				109. İlk duruma tarihi		110. İlk duruma no		111. İlk duruma no		112. İlk duruma no	
Mafak: VEYSEL KARAH				Mafak: VEYSEL KARAH				113. İlk duruma tarihi		114. İlk duruma no		115. İlk duruma no		116. İlk duruma no	
Mafak: VEYSEL KARAH				Mafak: VEYSEL KARAH				117. İlk duruma tarihi		118. İlk duruma no		119. İlk duruma no		120. İlk duruma no	
Mafak: VEYSEL KARAH				Mafak: VEYSEL KARAH				119. İlk duruma tarihi		120. İlk duruma no		121. İlk duruma no		122. İlk duruma no	
Mafak: VEYSEL KARAH				Mafak: VEYSEL KARAH				123. İlk duruma tarihi		124. İlk duruma no		125. İlk duruma no		126. İlk duruma no	
Mafak: VEYSEL KARAH				Mafak: VEYSEL KARAH				127. İlk duruma tarihi		128. İlk duruma no		129. İlk duruma no		130. İlk duruma no	
Mafak: VEYSEL KARAH				Mafak: VEYSEL KARAH				131. İlk duruma tarihi		132. İlk duruma no		133. İlk duruma no		134. İlk duruma no	
Mafak: VEYSEL KARAH				Mafak: VEYSEL KARAH				135. İlk duruma tarihi		136. İlk duruma no		137. İlk duruma no		138. İlk duruma no	
Mafak: VEYSEL KARAH				Mafak: VEYSEL KARAH				139. İlk duruma tarihi		140. İlk duruma no		141. İlk duruma no		142. İlk duruma no	
Mafak: VEYSEL KARAH				Mafak: VEYSEL KARAH				143. İlk duruma tarihi		144. İlk duruma no		145			

[illegible]

YAPI RUHSATI												122056351			
1. Ruhsatı Veren Kurum: SANCARTEPE BELEDİYESİ				8. Ruhsatın veriliş amacı:				9. Ruhsatın veriliş tarihi: 29/12/2021		10. Ruhsat no: 133705-1537		11. Ruhsat tarihi: 04.11.2015		12. Ruhsat no: 1130612-10687	
2. Ruhsatın veriliş yeri: adresi:				3. Ruhsatın veriliş yeri: adresi:				13. Ruhsatın veriliş yeri: adresi:		14. Ruhsatın veriliş yeri: adresi:		15. Ruhsatın veriliş yeri: adresi:		16. Ruhsatın veriliş yeri: adresi:	
İl: İSTANBUL İlçe: SANCARTEPE				Köy: _____				17. Ruhsatın veriliş yeri: adresi:		18. Ruhsatın veriliş yeri: adresi:		19. Ruhsatın veriliş yeri: adresi:		20. Ruhsatın veriliş yeri: adresi:	
Bölge: SANCARTEPE BELEDİYESİ				Mahalle: VEYSEL KARASAM Mahalle teslim kodu: 15				21. Ruhsatın veriliş yeri: adresi:		22. Ruhsatın veriliş yeri: adresi:		23. Ruhsatın veriliş yeri: adresi:		24. Ruhsatın veriliş yeri: adresi:	
Mevki: VEYSEL KARASAM Mahalle teslim kodu: 15				Kanalizasyon: KANUNİ CAD.				25. Ruhsatın veriliş yeri: adresi:		26. Ruhsatın veriliş yeri: adresi:		27. Ruhsatın veriliş yeri: adresi:		28. Ruhsatın veriliş yeri: adresi:	
Mevki teslim kodu: 2				Diğer kapı no: 30				29. Ruhsatın veriliş yeri: adresi:		30. Ruhsatın veriliş yeri: adresi:		31. Ruhsatın veriliş yeri: adresi:		32. Ruhsatın veriliş yeri: adresi:	
Sıra no:				Sıra no:				33. Ruhsatın veriliş yeri: adresi:		34. Ruhsatın veriliş yeri: adresi:		35. Ruhsatın veriliş yeri: adresi:		36. Ruhsatın veriliş yeri: adresi:	
3. Parça No: 4. Ada No: 5. Parçanın No: 6. Blok No: 7. Dağıtımın No: 8. Blok No: 9. Blok No: 10. Blok No: 11. Blok No: 12. Blok No: 13. Blok No: 14. Blok No: 15. Blok No: 16. Blok No: 17. Blok No: 18. Blok No: 19. Blok No: 20. Blok No: 21. Blok No: 22. Blok No: 23. Blok No: 24. Blok No: 25. Blok No: 26. Blok No: 27. Blok No: 28. Blok No: 29. Blok No: 30. Blok No: 31. Blok No: 32. Blok No: 33. Blok No: 34. Blok No: 35. Blok No: 36. Blok No: 37. Blok No: 38. Blok No: 39. Blok No: 40. Blok No: 41. Blok No: 42. Blok No: 43. Blok No: 44. Blok No: 45. Blok No: 46. Blok No: 47. Blok No: 48. Blok No: 49. Blok No: 50. Blok No: 51. Blok No: 52. Blok No: 53. Blok No: 54. Blok No: 55. Blok No: 56. Blok No: 57. Blok No: 58. Blok No: 59. Blok No: 60. Blok No: 61. Blok No: 62. Blok No: 63. Blok No: 64. Blok No: 65. Blok No: 66. Blok No: 67. Blok No: 68. Blok No: 69. Blok No: 70. Blok No: 71. Blok No: 72. Blok No: 73. Blok No: 74. Blok No: 75. Blok No: 76. Blok No: 77. Blok No: 78. Blok No: 79. Blok No: 80. Blok No: 81. Blok No: 82. Blok No: 83. Blok No: 84. Blok No: 85. Blok No: 86. Blok No: 87. Blok No: 88. Blok No: 89. Blok No: 90. Blok No: 91. Blok No: 92. Blok No: 93. Blok No: 94. Blok No: 95. Blok No: 96. Blok No: 97. Blok No: 98. Blok No: 99. Blok No: 100. Blok No: 101. Blok No: 102. Blok No: 103. Blok No: 104. Blok No: 105. Blok No: 106. Blok No: 107. Blok No: 108. Blok No: 109. Blok No: 110. Blok No: 111. Blok No: 112. Blok No: 113. Blok No: 114. Blok No: 115. Blok No: 116. Blok No: 117. Blok No: 118. Blok No: 119. Blok No: 120. Blok No: 121. Blok No: 122. Blok No: 123. Blok No: 124. Blok No: 125. Blok No: 126. Blok No: 127. Blok No: 128. Blok No: 129. Blok No: 130. Blok No: 131. Blok No: 132. Blok No: 133. Blok No: 134. Blok No: 135. Blok No: 136. Blok No: 137. Blok No: 138. Blok No: 139. Blok No: 140. Blok No: 141. Blok No: 142. Blok No: 143. Blok No: 144. Blok No: 145. Blok No: 146. Blok No: 147. Blok No: 148. Blok No: 149. Blok No: 150. Blok No: 151. Blok No: 152. Blok No: 153. Blok No: 154. Blok No: 155. Blok No: 156. Blok No: 157. Blok No: 158. Blok No: 159. Blok No: 160. Blok No: 161. Blok No: 162. Blok No: 163. Blok No: 164. Blok No: 165. Blok No: 166. Blok No: 167. Blok No: 168. Blok No: 169. Blok No: 170. Blok No: 171. Blok No: 172. Blok No: 173. Blok No: 174. Blok No: 175. Blok No: 176. Blok No: 177. Blok No: 178. Blok No: 179. Blok No: 180. Blok No: 181. Blok No: 182. Blok No: 183. Blok No: 184. Blok No: 185. Blok No: 186. Blok No: 187. Blok No: 188. Blok No: 189. Blok No: 190. Blok No: 191. Blok No: 192. Blok No: 193. Blok No: 194. Blok No: 195. Blok No: 196. Blok No: 197. Blok No: 198. Blok No: 199. Blok No: 200. Blok No: 201. Blok No: 202. Blok No: 203. Blok No: 204. Blok No: 205. Blok No: 206. Blok No: 207. Blok No: 208. Blok No: 209. Blok No: 210. Blok No: 211. Blok No: 212. Blok No: 213. Blok No: 214. Blok No: 215. Blok No: 216. Blok No: 217. Blok No: 218. Blok No: 219. Blok No: 220. Blok No: 221. Blok No: 222. Blok No: 223. Blok No: 224. Blok No: 225. Blok No: 226. Blok No: 227. Blok No: 228. Blok No: 229. Blok No: 230. Blok No: 231. Blok No: 232. Blok No: 233. Blok No: 234. Blok No: 235. Blok No: 236. Blok No: 237. Blok No: 238. Blok No: 239. Blok No: 240. Blok No: 241. Blok No: 242. Blok No: 243. Blok No: 244. Blok No: 245. Blok No: 246. Blok No: 247. Blok No: 248. Blok No: 249. Blok No: 250. Blok No: 251. Blok No: 252. Blok No: 253. Blok No: 254. Blok No: 255. Blok No: 256. Blok No: 257. Blok No: 258. Blok No: 259. Blok No: 260. Blok No: 261. Blok No: 262. Blok No: 263. Blok No: 264. Blok No: 265. Blok No: 266. Blok No: 267. Blok No: 268. Blok No: 269. Blok No: 270. Blok No: 271. Blok No: 272. Blok No: 273. Blok No: 274. Blok No: 275. Blok No: 276. Blok No: 277. Blok No: 278. Blok No: 279. Blok No: 280. Blok No: 281. Blok No: 282. Blok No: 283. Blok No: 284. Blok No: 285. Blok No: 286. Blok No: 287. Blok No: 288. Blok No: 289. Blok No: 290. Blok No: 291. Blok No: 292. Blok No: 293. Blok No: 294. Blok No: 295. Blok No: 296. Blok No: 297. Blok No: 298. Blok No: 299. Blok No: 300. Blok No: 301. Blok No: 302. Blok No: 303. Blok No: 304. Blok No: 305. Blok No: 306. Blok No: 307. Blok No: 308. Blok No: 309. Blok No: 310. Blok No: 311. Blok No: 312. Blok No: 313. Blok No: 314. Blok No: 315. Blok No: 316. Blok No: 317. Blok No: 318. Blok No: 319. Blok No: 320. Blok No: 321. Blok No: 322. Blok No: 323. Blok No: 324. Blok No: 325. Blok No: 326. Blok No: 327. Blok No: 328. Blok No: 329. Blok No: 330. Blok No: 331. Blok No: 332. Blok No: 333. Blok No: 334. Blok No: 335. Blok No: 336. Blok No: 337. Blok No: 338. Blok No: 339. Blok No: 340. Blok No: 341. Blok No: 342. Blok No: 343. Blok No: 344. Blok No: 345. Blok No: 346. Blok No: 347. Blok No: 348. Blok No: 349. Blok No: 350. Blok No: 351. Blok No: 352. Blok No: 353. Blok No: 354. Blok No: 355. Blok No: 356. Blok No: 357. Blok No: 358. Blok No: 359. Blok No: 360. Blok No: 361. Blok No: 362. Blok No: 363. Blok No: 364. Blok No: 365. Blok No: 366. Blok No: 367. Blok No: 368. Blok No: 369. Blok No: 370. Blok No: 371. Blok No: 372. Blok No: 373. Blok No: 374. Blok No: 375. Blok No: 376. Blok No: 377. Blok No: 378. Blok No: 379. Blok No: 380. Blok No: 381. Blok No															

[illegible]

[illegible]

YAPI RUHSATI												136774510			
1. Ruhsat Verilen Kurum: SANCAKTEPE BELEDİYESİ				6. Ruhsatın veriliş tarihi: 29/12/2016				10. Ruhsat no: 133641-14536		11. İlk ruhsat tarihi: 04.11.2015		12. İlk ruhsat no: 1126621-13890			
2. Ruhsat verilen yapıya ilişkin adres: İSTANBUL				13. İmar planı onay tarihi: 15.02.2015				14. İmar durumu tarihi: 11.11.2016		15. İmar durumu no: 1308075-12113		16. Zemin etabı onay tarihi: 15.07.2015			
3. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				17. Planın onay tarihi: 15.02.2015				18. Planın onay tarihi: 15.07.2015		19. Planın onay tarihi: 15.07.2015		20. Planın onay tarihi: 15.07.2015			
4. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				19. Planın onay tarihi: 15.07.2015				21. Planın onay tarihi: 15.07.2015		22. Planın onay tarihi: 15.07.2015		23. Planın onay tarihi: 15.07.2015			
5. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				24. Planın onay tarihi: 15.07.2015				25. Planın onay tarihi: 15.07.2015		26. Planın onay tarihi: 15.07.2015		27. Planın onay tarihi: 15.07.2015			
7. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				8. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				9. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				10. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL			
11. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				12. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				13. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				14. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL			
15. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				16. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				17. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				18. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL			
19. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				20. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				21. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				22. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL			
23. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				24. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				25. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				26. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL			
27. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				28. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				29. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				30. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL			
31. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				32. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				33. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				34. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL			
35. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				36. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				37. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				38. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL			
39. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				40. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				41. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				42. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL			
43. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				44. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				45. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				46. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL			
47. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				48. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				49. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				50. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL			
51. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				52. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				53. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				54. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL			
55. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				56. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				57. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				58. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL			
59. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				60. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				61. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				62. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL			
63. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				64. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				65. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				66. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL			
67. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				68. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				69. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				70. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL			
71. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				72. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				73. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				74. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL			
75. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				76. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				77. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				78. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL			
79. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				80. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				81. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				82. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL			
83. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				84. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				85. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				86. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL			
87. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				88. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				89. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				90. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL			
91. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				92. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				93. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				94. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL			
95. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				96. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				97. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL				98. Ruhsatın veriliş yeri: İSTANBUL			
9															

YAPI RUHSATI										145327276
1. Ruhsat Verilen Kurum : SANCARTEPE BELEDİYESİ					8. Ruhsat veriliş tarihi		9. Ruhsatın onay tarihi		10. Ruhsat no	
2. Ruhsat veriliş yeri adresi					11. Ruhsatın onay tarihi		12. Ruhsatın onay tarihi		13. Ruhsatın onay tarihi	
İl : İSTANBUL İlçe : SANCARTEPE					14. Ruhsatın onay tarihi		15. Ruhsatın onay tarihi		16. Ruhsatın onay tarihi	
Büyük : Koy :					17. Ruhsatın onay tarihi		18. Ruhsatın onay tarihi		19. Ruhsatın onay tarihi	
Bölgeyi : SANCARTEPE BELEDİYESİ					20. Ruhsatın onay tarihi		21. Ruhsatın onay tarihi		22. Ruhsatın onay tarihi	
Mülhale : VEYSEL KARAHİ					23. Ruhsatın onay tarihi		24. Ruhsatın onay tarihi		25. Ruhsatın onay tarihi	
Mülhale belediye kodu : 14					26. Ruhsatın onay tarihi		27. Ruhsatın onay tarihi		28. Ruhsatın onay tarihi	
Mülhale belediye kodu : 14					29. Ruhsatın onay tarihi		30. Ruhsatın onay tarihi		31. Ruhsatın onay tarihi	
Mülhale belediye kodu : 14					32. Ruhsatın onay tarihi		33. Ruhsatın onay tarihi		34. Ruhsatın onay tarihi	
Mülhale belediye kodu : 14					35. Ruhsatın onay tarihi		36. Ruhsatın onay tarihi		37. Ruhsatın onay tarihi	
Mülhale belediye kodu : 14					38. Ruhsatın onay tarihi		39. Ruhsatın onay tarihi		40. Ruhsatın onay tarihi	
Mülhale belediye kodu : 14					41. Ruhsatın onay tarihi		42. Ruhsatın onay tarihi		43. Ruhsatın onay tarihi	
Mülhale belediye kodu : 14					44. Ruhsatın onay tarihi		45. Ruhsatın onay tarihi		46. Ruhsatın onay tarihi	
Mülhale belediye kodu : 14					47. Ruhsatın onay tarihi		48. Ruhsatın onay tarihi		49. Ruhsatın onay tarihi	
Mülhale belediye kodu : 14					50. Ruhsatın onay tarihi		51. Ruhsatın onay tarihi		52. Ruhsatın onay tarihi	
Mülhale belediye kodu : 14					53. Ruhsatın onay tarihi		54. Ruhsatın onay tarihi		55. Ruhsatın onay tarihi	
Mülhale belediye kodu : 14					56. Ruhsatın onay tarihi		57. Ruhsatın onay tarihi		58. Ruhsatın onay tarihi	
Mülhale belediye kodu : 14					59. Ruhsatın onay tarihi		60. Ruhsatın onay tarihi		61. Ruhsatın onay tarihi	
Mülhale belediye kodu : 14					62. Ruhsatın onay tarihi		63. Ruhsatın onay tarihi		64. Ruhsatın onay tarihi	
Mülhale belediye kodu : 14					65. Ruhsatın onay tarihi		66. Ruhsatın onay tarihi		67. Ruhsatın onay tarihi	
Mülhale belediye kodu : 14					68. Ruhsatın onay tarihi		69. Ruhsatın onay tarihi		70. Ruhsatın onay tarihi	
Mülhale belediye kodu : 14					71. Ruhsatın onay tarihi		72. Ruhsatın onay tarihi		73. Ruhsatın onay tarihi	
Mülhale belediye kodu : 14					74. Ruhsatın onay tarihi		75. Ruhsatın onay tarihi		76. Ruhsatın onay tarihi	
Mülhale belediye kodu : 14					77. Ruhsatın onay tarihi		78. Ruhsatın onay tarihi		79. Ruhsatın onay tarihi	
Mülhale belediye kodu : 14					80. Ruhsatın onay tarihi		81. Ruhsatın onay tarihi		82. Ruhsatın onay tarihi	
Mülhale belediye kodu : 14					83. Ruhsatın onay tarihi		84. Ruhsatın onay tarihi		85. Ruhsatın onay tarihi	
Mülhale belediye kodu : 14					86. Ruhsatın onay tarihi		87. Ruhsatın onay tarihi		88. Ruhsatın onay tarihi	
Mülhale belediye kodu : 14					89. Ruhsatın onay tarihi		90. Ruhsatın onay tarihi		91. Ruhsatın onay tarihi	
Mülhale belediye kodu : 14					92. Ruhsatın onay tarihi		93. Ruhsatın onay tarihi		94. Ruhsatın onay tarihi	
Mülhale belediye kodu : 14					95. Ruhsatın onay tarihi		96. Ruhsatın onay tarihi		97. Ruhsatın onay tarihi	
Mülhale belediye kodu : 14					98. Ruhsatın onay tarihi		99. Ruhsatın onay tarihi		100. Ruhsatın onay tarihi	

YAPI RUHSATI										106956183				
1. Ruhsat Verme Kurumu: SANCAKTEPE BELEDİYESİ					8. Ruhsatın niteliği: ☐ 1. Yeri yapı ☐ 10. Restorasyon		9. Ruhsatın çıkış tarihi: 29.12.2016		10. Ruhsat no: 133647-4579		11. İlk inşaat tarihi: 06.11.2015		12. İlk inşaat no: 1103702-13710	
2. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL İLİ - SANCAKTEPE					3. Yeri: ☐ 2. Yeri yapı ☐ 11. Çatı yapısı		13. İlk plan onay tarihi: 15.02.2015		14. İlk durum tarihi: 11.11.2016		15. İlk durum no: 1304571-12113		16. Zemin etüdü onay tarihi: 06.11.2015	
3. Ruhsatın alanı: 10.000 m²					4. Yeri: ☐ 3. Yeri yapı ☐ 12. Katın altı		17. Parçanın plan onay tarihi: 15.02.2015		18. Parçanın inşaat onay tarihi: 11.11.2016		19. Parçanın alanı: 10.000 m²		20. Parçanın alanı: 10.000 m²	
4. Ruhsatın alanı: 10.000 m²					5. Yeri: ☐ 4. Yeri yapı ☐ 13. Katın altı		21. Tapu tesisi belgesi verilecek tarihi: 15.02.2015		22. Tapu tesisi belgesi verilecek tarihi: 15.02.2015		23. Tapu tesisi belgesi verilecek tarihi: 15.02.2015		24. Tapu tesisi belgesi verilecek tarihi: 15.02.2015	
5. Ruhsatın alanı: 10.000 m²					6. Yeri: ☐ 5. Yeri yapı ☐ 14. Katın altı		25. ÇED raporu onay tarihi: 15.02.2015		26. Parçanın inşaat onay tarihi: 11.11.2016		27. Parçanın inşaat onay tarihi: 11.11.2016		28. Parçanın inşaat onay tarihi: 11.11.2016	
6. Ruhsatın alanı: 10.000 m²					7. Yeri: ☐ 6. Yeri yapı ☐ 15. Katın altı		29. ÇED raporu onay tarihi: 15.02.2015		30. Parçanın inşaat onay tarihi: 11.11.2016		31. Parçanın inşaat onay tarihi: 11.11.2016		32. Parçanın inşaat onay tarihi: 11.11.2016	
7. Ruhsatın alanı: 10.000 m²					8. Yeri: ☐ 7. Yeri yapı ☐ 16. Katın altı		33. ÇED raporu onay tarihi: 15.02.2015		34. Parçanın inşaat onay tarihi: 11.11.2016		35. Parçanın inşaat onay tarihi: 11.11.2016		36. Parçanın inşaat onay tarihi: 11.11.2016	
8. Ruhsatın alanı: 10.000 m²					9. Yeri: ☐ 8. Yeri yapı ☐ 17. Katın altı		37. ÇED raporu onay tarihi: 15.02.2015		38. Parçanın inşaat onay tarihi: 11.11.2016		39. Parçanın inşaat onay tarihi: 11.11.2016		40. Parçanın inşaat onay tarihi: 11.11.2016	
9. Ruhsatın alanı: 10.000 m²					10. Yeri: ☐ 9. Yeri yapı ☐ 18. Katın altı		39. ÇED raporu onay tarihi: 15.02.2015		40. Parçanın inşaat onay tarihi: 11.11.2016		41. Parçanın inşaat onay tarihi: 11.11.2016		42. Parçanın inşaat onay tarihi: 11.11.2016	
10. Ruhsatın alanı: 10.000 m²					11. Yeri: ☐ 10. Yeri yapı ☐ 19. Katın altı		40. ÇED raporu onay tarihi: 15.02.2015		41. Parçanın inşaat onay tarihi: 11.11.2016		42. Parçanın inşaat onay tarihi: 11.11.2016		43. Parçanın inşaat onay tarihi: 11.11.2016	
11. Ruhsatın alanı: 10.000 m²					12. Yeri: ☐ 11. Yeri yapı ☐ 20. Katın altı		41. ÇED raporu onay tarihi: 15.02.2015		42. Parçanın inşaat onay tarihi: 11.11.2016		43. Parçanın inşaat onay tarihi: 11.11.2016		44. Parçanın inşaat onay tarihi: 11.11.2016	
12. Ruhsatın alanı: 10.000 m²					13. Yeri: ☐ 12. Yeri yapı ☐ 21. Katın altı		42. ÇED raporu onay tarihi: 15.02.2015		43. Parçanın inşaat onay tarihi: 11.11.2016		44. Parçanın inşaat onay tarihi: 11.11.2016		45. Parçanın inşaat onay tarihi: 11.11.2016	
13. Ruhsatın alanı: 10.000 m²					14. Yeri: ☐ 13. Yeri yapı ☐ 22. Katın altı		43. ÇED raporu onay tarihi: 15.02.2015		44. Parçanın inşaat onay tarihi: 11.11.2016		45. Parçanın inşaat onay tarihi: 11.11.2016		46. Parçanın inşaat onay tarihi: 11.11.2016	
14. Ruhsatın alanı: 10.000 m²					15. Yeri: ☐ 14. Yeri yapı ☐ 23. Katın altı		44. ÇED raporu onay tarihi: 15.02.2015		45. Parçanın inşaat onay tarihi: 11.11.2016		46. Parçanın inşaat onay tarihi: 11.11.2016		47. Parçanın inşaat onay tarihi: 11.11.2016	
15. Ruhsatın alanı: 10.000 m²					16. Yeri: ☐ 15. Yeri yapı ☐ 24. Katın altı		45. ÇED raporu onay tarihi: 15.02.2015		46. Parçanın inşaat onay tarihi: 11.11.2016		47. Parçanın inşaat onay tarihi: 11.11.2016		48. Parçanın inşaat onay tarihi: 11.11.2016	
16. Ruhsatın alanı: 10.000 m²					17. Yeri: ☐ 16. Yeri yapı ☐ 25. Katın altı		46. ÇED raporu onay tarihi: 15.02.2015		47. Parçanın inşaat onay tarihi: 11.11.2016		48. Parçanın inşaat onay tarihi: 11.11.2016		49. Parçanın inşaat onay tarihi: 11.11.2016	
17. Ruhsatın alanı: 10.000 m²					18. Yeri: ☐ 17. Yeri yapı ☐ 26. Katın altı		47. ÇED raporu onay tarihi: 15.02.2015		48. Parçanın inşaat onay tarihi: 11.11.2016		49. Parçanın inşaat onay tarihi: 11.11.2016		50. Parçanın inşaat onay tarihi: 11.11.2016	
18. Ruhsatın alanı: 10.000 m²					19. Yeri: ☐									

[illegible]

[illegible]

YAPI RUHSATI												110220373	
1. Ruhsatın Verilen Kurum: SANCATEPE BELEDİYESİ				2. Ruhsatın Verilen Adres:				3. Ruhsatın Verilen Tarih: 29/12/2016				4. Ruhsatın Verilen Sayı: 1336722.4582	
5. İl: İSTANBUL				6. İlçe: SANCATEPE				7. İlçe: SANCATEPE				8. İlçe: SANCATEPE	
9. Bina Adı: VEYSEL KARANE				10. Bina Adı: VEYSEL KARANE				11. Bina Adı: VEYSEL KARANE				12. Bina Adı: VEYSEL KARANE	
13. Bina Adı: VEYSEL KARANE				14. Bina Adı: VEYSEL KARANE				15. Bina Adı: VEYSEL KARANE				16. Bina Adı: VEYSEL KARANE	
17. Bina Adı: VEYSEL KARANE				18. Bina Adı: VEYSEL KARANE				19. Bina Adı: VEYSEL KARANE				20. Bina Adı: VEYSEL KARANE	
21. Bina Adı: VEYSEL KARANE				22. Bina Adı: VEYSEL KARANE				23. Bina Adı: VEYSEL KARANE				24. Bina Adı: VEYSEL KARANE	
25. Bina Adı: VEYSEL KARANE				26. Bina Adı: VEYSEL KARANE				27. Bina Adı: VEYSEL KARANE				28. Bina Adı: VEYSEL KARANE	
29. Bina Adı: VEYSEL KARANE				30. Bina Adı: VEYSEL KARANE				31. Bina Adı: VEYSEL KARANE				32. Bina Adı: VEYSEL KARANE	
33. Bina Adı: VEYSEL KARANE				34. Bina Adı: VEYSEL KARANE				35. Bina Adı: VEYSEL KARANE				36. Bina Adı: VEYSEL KARANE	
37. Bina Adı: VEYSEL KARANE				38. Bina Adı: VEYSEL KARANE				39. Bina Adı: VEYSEL KARANE				40. Bina Adı: VEYSEL KARANE	
41. Bina Adı: VEYSEL KARANE				42. Bina Adı: VEYSEL KARANE				43. Bina Adı: VEYSEL KARANE				44. Bina Adı: VEYSEL KARANE	
45. Bina Adı: VEYSEL KARANE				46. Bina Adı: VEYSEL KARANE				47. Bina Adı: VEYSEL KARANE				48. Bina Adı: VEYSEL KARANE	
49. Bina Adı: VEYSEL KARANE				50. Bina Adı: VEYSEL KARANE				51. Bina Adı: VEYSEL KARANE				52. Bina Adı: VEYSEL KARANE	
53. Bina Adı: VEYSEL KARANE				54. Bina Adı: VEYSEL KARANE				55. Bina Adı: VEYSEL KARANE				56. Bina Adı: VEYSEL KARANE	
57. Bina Adı: VEYSEL KARANE				58. Bina Adı: VEYSEL KARANE				59. Bina Adı: VEYSEL KARANE				60. Bina Adı: VEYSEL KARANE	
61. Bina Adı: VEYSEL KARANE				62. Bina Adı: VEYSEL KARANE				63. Bina Adı: VEYSEL KARANE				64. Bina Adı: VEYSEL KARANE	
65. Bina Adı: VEYSEL KARANE				66. Bina Adı: VEYSEL KARANE				67. Bina Adı: VEYSEL KARANE				68. Bina Adı: VEYSEL KARANE	
69. Bina Adı: VEYSEL KARANE				70. Bina Adı: VEYSEL KARANE				71. Bina Adı: VEYSEL KARANE				72. Bina Adı: VEYSEL KARANE	
73. Bina Adı: VEYSEL KARANE				74. Bina Adı: VEYSEL KARANE				75. Bina Adı: VEYSEL KARANE				76. Bina Adı: VEYSEL KARANE	
77. Bina Adı: VEYSEL KARANE				78. Bina Adı: VEYSEL KARANE				79. Bina Adı: VEYSEL KARANE				80. Bina Adı: VEYSEL KARANE	
81. Bina Adı: VEYSEL KARANE				82. Bina Adı: VEYSEL KARANE				83. Bina Adı: VEYSEL KARANE				84. Bina Adı: VEYSEL KARANE	
85. Bina Adı: VEYSEL KARANE				86. Bina Adı: VEYSEL KARANE				87. Bina Adı: VEYSEL KARANE				88. Bina Adı: VEYSEL KARANE	
89. Bina Adı: VEYSEL KARANE				90. Bina Adı: VEYSEL KARANE				91. Bina Adı: VEYSEL KARANE				92. Bina Adı: VEYSEL KARANE	
93. Bina Adı: VEYSEL KARANE				94. Bina Adı: VEYSEL KARANE				95. Bina Adı: VEYSEL KARANE				96. Bina Adı: VEYSEL KARANE	
97. Bina Adı: VEYSEL KARANE				98. Bina Adı: VEYSEL KARANE				99. Bina Adı: VEYSEL KARANE				100. Bina Adı: VEYSEL KARANE	

[illegible]

[illegible]

YAPI RUHSATI										11048867	
1. Ruhsat Veren Kurum : SANCATEPE BELEDİYESİ		2. Ruhsat verilen yapının adresi :		3. Ruhsatın veriliş amacı :		4. Ruhsatın onay tarihi :		5. Ruhsatın onay tarihi :		6. Ruhsatın onay tarihi :	
İl : İSTANBUL İlçe : SANCATEPE		Kad. No : 2		1. Yık. yapı		2. Yenileme		3. Yeniden		4. Ek bina	
Beldiye : SANCATEPE BELEDİYESİ		Kad. No : 2		5. Kat. Sıra		6. Kat. Sıra		7. Kat. Sıra		8. Kat. Sıra	
Mevki : VEİSEL KARAH		Mevki : 14		9. Kat. Sıra		10. Kat. Sıra		11. Kat. Sıra		12. Kat. Sıra	
Mevki : 14		Mevki : 14		13. Kat. Sıra		14. Kat. Sıra		15. Kat. Sıra		16. Kat. Sıra	
Mevki : 14		Mevki : 14		17. Kat. Sıra		18. Kat. Sıra		19. Kat. Sıra		20. Kat. Sıra	
Mevki : 14		Mevki : 14		21. Kat. Sıra		22. Kat. Sıra		23. Kat. Sıra		24. Kat. Sıra	
Mevki : 14		Mevki : 14		25. Kat. Sıra		26. Kat. Sıra		27. Kat. Sıra		28. Kat. Sıra	
Mevki : 14		Mevki : 14		29. Kat. Sıra		30. Kat. Sıra		31. Kat. Sıra		32. Kat. Sıra	
Mevki : 14		Mevki : 14		33. Kat. Sıra		34. Kat. Sıra		35. Kat. Sıra		36. Kat. Sıra	
Mevki : 14		Mevki : 14		37. Kat. Sıra		38. Kat. Sıra		39. Kat. Sıra		40. Kat. Sıra	
Mevki : 14		Mevki : 14		41. Kat. Sıra		42. Kat. Sıra		43. Kat. Sıra		44. Kat. Sıra	
Mevki : 14		Mevki : 14		45. Kat. Sıra		46. Kat. Sıra		47. Kat. Sıra		48. Kat. Sıra	
Mevki : 14		Mevki : 14		49. Kat. Sıra		50. Kat. Sıra		51. Kat. Sıra		52. Kat. Sıra	
Mevki : 14		Mevki : 14		53. Kat. Sıra		54. Kat. Sıra		55. Kat. Sıra		56. Kat. Sıra	
Mevki : 14		Mevki : 14		57. Kat. Sıra		58. Kat. Sıra		59. Kat. Sıra		60. Kat. Sıra	
Mevki : 14		Mevki : 14		61. Kat. Sıra		62. Kat. Sıra		63. Kat. Sıra		64. Kat. Sıra	
Mevki : 14		Mevki : 14		65. Kat. Sıra		66. Kat. Sıra		67. Kat. Sıra		68. Kat. Sıra	
Mevki : 14		Mevki : 14		69. Kat. Sıra		70. Kat. Sıra		71. Kat. Sıra		72. Kat. Sıra	
Mevki : 14		Mevki : 14		73. Kat. Sıra		74. Kat. Sıra		75. Kat. Sıra		76. Kat. Sıra	
Mevki : 14		Mevki : 14		77. Kat. Sıra		78. Kat. Sıra		79. Kat. Sıra		80. Kat. Sıra	
Mevki : 14		Mevki : 14		81. Kat. Sıra		82. Kat. Sıra		83. Kat. Sıra		84. Kat. Sıra	
Mevki : 14		Mevki : 14		85. Kat. Sıra		86. Kat. Sıra		87. Kat. Sıra		88. Kat. Sıra	
Mevki : 14		Mevki : 14		89. Kat. Sıra		90. Kat. Sıra		91. Kat. Sıra		92. Kat. Sıra	
Mevki : 14		Mevki : 14		93. Kat. Sıra		94. Kat. Sıra		95. Kat. Sıra		96. Kat. Sıra	
Mevki : 14		Mevki : 14		97. Kat. Sıra		98. Kat. Sıra		99. Kat. Sıra		100. Kat. Sıra	
Mevki : 14		Mevki : 14		101. Kat. Sıra		102. Kat. Sıra		103. Kat. Sıra		104. Kat. Sıra	
Mevki : 14		Mevki : 14		105. Kat. Sıra		106. Kat. Sıra		107. Kat. Sıra		108. Kat. Sıra	
Mevki : 14		Mevki : 14		109. Kat. Sıra		110. Kat. Sıra		111. Kat. Sıra		112. Kat. Sıra	
Mevki : 14		Mevki : 14		113. Kat. Sıra		114. Kat. Sıra		115. Kat. Sıra		116. Kat. Sıra	
Mevki : 14		Mevki : 14		117. Kat. Sıra		118. Kat. Sıra		119. Kat. Sıra		120. Kat. Sıra	
Mevki : 14		Mevki : 14		121. Kat. Sıra		122. Kat. Sıra		123. Kat. Sıra		124. Kat. Sıra	
Mevki : 14		Mevki : 14		125. Kat. Sıra		126. Kat. Sıra		127. Kat. Sıra		128. Kat. Sıra	
Mevki : 14		Mevki : 14		129. Kat. Sıra		130. Kat. Sıra		131. Kat. Sıra		132. Kat. Sıra	
Mevki : 14		Mevki : 14		133. Kat. Sıra		134. Kat. Sıra		135. Kat. Sıra		136. Kat. Sıra	
Mevki : 14		Mevki : 14		137. Kat. Sıra		138. Kat. Sıra		139. Kat. Sıra		140. Kat. Sıra	
Mevki : 14		Mevki : 14		141. Kat. Sıra		142. Kat. Sıra		143. Kat. Sıra		144. Kat. Sıra	
Mevki : 14		Mevki : 14		145. Kat. Sıra		146. Kat. Sıra		147. Kat. Sıra		148. Kat. Sıra	
Mevki : 14		Mevki : 14		149. Kat. Sıra		150. Kat. Sıra		151. Kat. Sıra		152. Kat. Sıra	
Mevki : 14		Mevki : 14		153. Kat. Sıra		154. Kat. Sıra		155. Kat. Sıra		156. Kat. Sıra	
Mevki : 14		Mevki : 14		157. Kat. Sıra		158. Kat. Sıra		159. Kat. Sıra		160. Kat. Sıra	
Mevki : 14		Mevki : 14		161. Kat. Sıra		162. Kat. Sıra		163. Kat. Sıra			

105616619

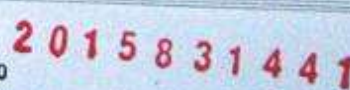
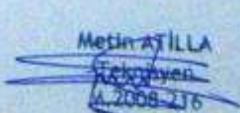
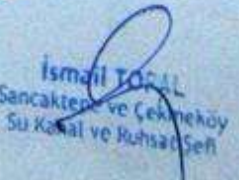
YAPI RUHSATI

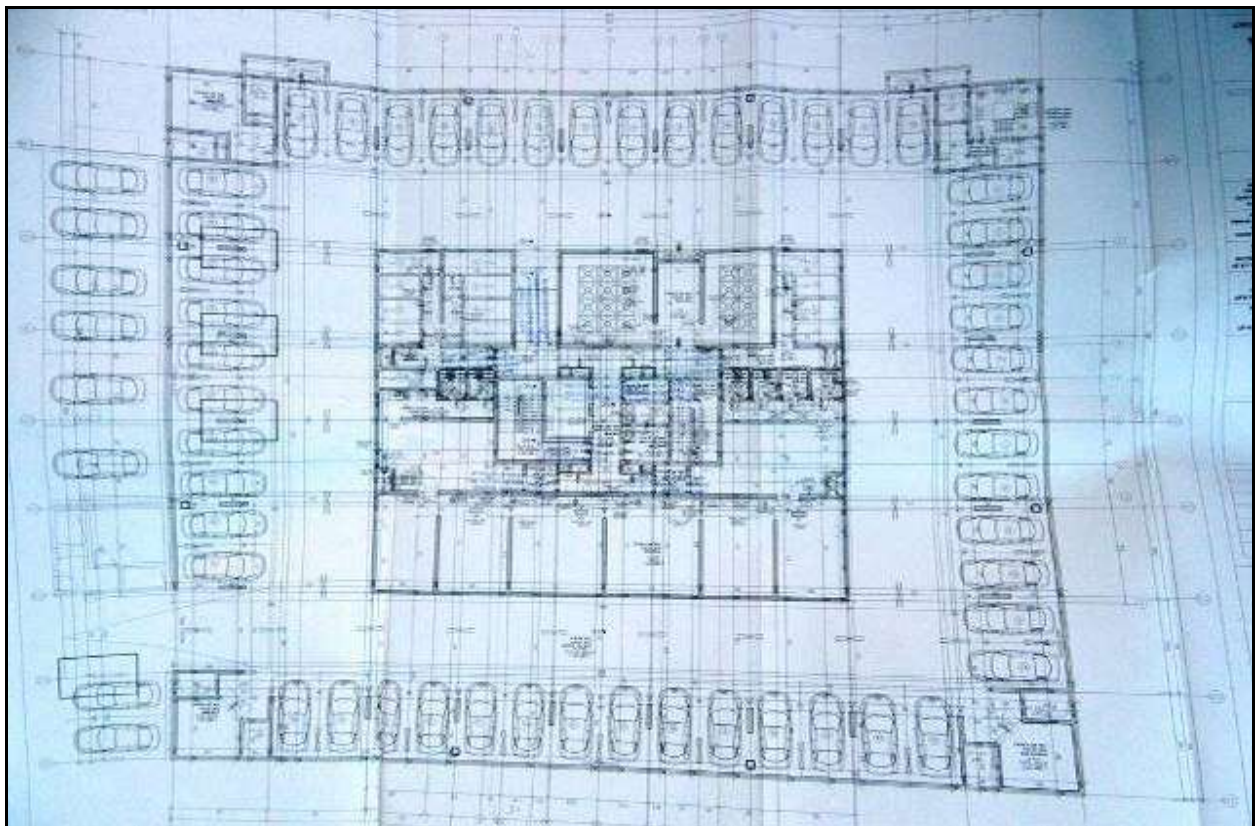
1 Ruhsat Verme Kurumu: SANCATEPE BELEDİYESİ		8 Ruhsatın veriliş tarihi:		9 Ruhsatın süresi tarihi:		10 Ruhsat no:		11 İlk ruhsat tarihi:		12 İkinci ruhsat tarihi:	
2 Ruhsat verden yapımcı adresi:		☐ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yeni kat ☐ 3.Yeni kat ☐ 4.Yeni kat ☐ 5.Yeni kat ☐ 6.Yeni kat ☐ 7.Yeni kat ☐ 8.Yeni kat ☐ 9.Yeni kat ☐ 10.Yeni kat ☐ 11.Yeni kat ☐ 12.Yeni kat ☐ 13.Yeni kat ☐ 14.Yeni kat ☐ 15.Yeni kat ☐ 16.Yeni kat ☐ 17.Yeni kat ☐ 18.Yeni kat ☐ 19.Yeni kat ☐ 20.Yeni kat ☐ 21.Yeni kat ☐ 22.Yeni kat ☐ 23.Yeni kat ☐ 24.Yeni kat ☐ 25.Yeni kat ☐ 26.Yeni kat ☐ 27.Yeni kat ☐ 28.Yeni kat ☐ 29.Yeni kat ☐ 30.Yeni kat ☐ 31.Yeni kat ☐ 32.Yeni kat ☐ 33.Yeni kat ☐ 34.Yeni kat ☐ 35.Yeni kat ☐ 36.Yeni kat ☐ 37.Yeni kat ☐ 38.Yeni kat ☐ 39.Yeni kat ☐ 40.Yeni kat ☐ 41.Yeni kat ☐ 42.Yeni kat ☐ 43.Yeni kat ☐ 44.Yeni kat ☐ 45.Yeni kat ☐ 46.Yeni kat ☐ 47.Yeni kat ☐ 48.Yeni kat ☐ 49.Yeni kat ☐ 50.Yeni kat ☐ 51.Yeni kat ☐ 52.Yeni kat ☐ 53.Yeni kat ☐ 54.Yeni kat ☐ 55.Yeni kat ☐ 56.Yeni kat ☐ 57.Yeni kat ☐ 58.Yeni kat ☐ 59.Yeni kat ☐ 60.Yeni kat ☐ 61.Yeni kat ☐ 62.Yeni kat ☐ 63.Yeni kat ☐ 64.Yeni kat ☐ 65.Yeni kat ☐ 66.Yeni kat ☐ 67.Yeni kat ☐ 68.Yeni kat ☐ 69.Yeni kat ☐ 70.Yeni kat ☐ 71.Yeni kat ☐ 72.Yeni kat ☐ 73.Yeni kat ☐ 74.Yeni kat ☐ 75.Yeni kat ☐ 76.Yeni kat ☐ 77.Yeni kat ☐ 78.Yeni kat ☐ 79.Yeni kat ☐ 80.Yeni kat ☐ 81.Yeni kat ☐ 82.Yeni kat ☐ 83.Yeni kat ☐ 84.Yeni kat ☐ 85.Yeni kat ☐ 86.Yeni kat ☐ 87.Yeni kat ☐ 88.Yeni kat ☐ 89.Yeni kat ☐ 90.Yeni kat ☐ 91.Yeni kat ☐ 92.Yeni kat ☐ 93.Yeni kat ☐ 94.Yeni kat ☐ 95.Yeni kat ☐ 96.Yeni kat ☐ 97.Yeni kat ☐ 98.Yeni kat ☐ 99.Yeni kat ☐ 100.Yeni kat ☐ 101.Yeni kat ☐ 102.Yeni kat ☐ 103.Yeni kat ☐ 104.Yeni kat ☐ 105.Yeni kat ☐ 106.Yeni kat ☐ 107.Yeni kat ☐ 108.Yeni kat ☐ 109.Yeni kat ☐ 110.Yeni kat ☐ 111.Yeni kat ☐ 112.Yeni kat ☐ 113.Yeni kat ☐ 114.Yeni kat ☐ 115.Yeni kat ☐ 116.Yeni kat ☐ 117.Yeni kat ☐ 118.Yeni kat ☐ 119.Yeni kat ☐ 120.Yeni kat ☐ 121.Yeni kat ☐ 122.Yeni kat ☐ 123.Yeni kat ☐ 124.Yeni kat ☐ 125.Yeni kat ☐ 126.Yeni kat ☐ 127.Yeni kat ☐ 128.Yeni kat ☐ 129.Yeni kat ☐ 130.Yeni kat ☐ 131.Yeni kat ☐ 132.Yeni kat ☐ 133.Yeni kat ☐ 134.Yeni kat ☐ 135.Yeni kat ☐ 136.Yeni kat ☐ 137.Yeni kat ☐ 138.Yeni kat ☐ 139.Yeni kat ☐ 140.Yeni kat ☐ 141.Yeni kat ☐ 142.Yeni kat ☐ 143.Yeni kat ☐ 144.Yeni kat ☐ 145.Yeni kat ☐ 146.Yeni kat ☐ 147.Yeni kat ☐ 148.Yeni kat ☐ 149.Yeni kat ☐ 150.Yeni kat ☐ 151.Yeni kat ☐ 152.Yeni kat ☐ 153.Yeni kat ☐ 154.Yeni kat ☐ 155.Yeni kat ☐ 156.Yeni kat ☐ 157.Yeni kat ☐ 158.Yeni kat ☐ 159.Yeni kat ☐ 160.Yeni kat ☐ 161.Yeni kat ☐ 162.Yeni kat ☐ 163.Yeni kat ☐ 164.Yeni kat ☐ 165.Yeni kat ☐ 166.Yeni kat ☐ 167.Yeni kat ☐ 168.Yeni kat ☐ 169.Yeni kat ☐ 170.Yeni kat ☐ 171.Yeni kat ☐ 172.Yeni kat ☐ 173.Yeni kat ☐ 174.Yeni kat ☐ 175.Yeni kat ☐ 176.Yeni kat ☐ 177.Yeni kat ☐ 178.Yeni kat ☐ 179.Yeni kat ☐ 180.Yeni kat ☐ 181.Yeni kat ☐ 182.Yeni kat ☐ 183.Yeni kat ☐ 184.Yeni kat ☐ 185.Yeni kat ☐ 186.Yeni kat ☐ 187.Yeni kat ☐ 188.Yeni kat ☐ 189.Yeni kat ☐ 190.Yeni kat ☐ 191.Yeni kat ☐ 192.Yeni kat ☐ 193.Yeni kat ☐ 194.Yeni kat ☐ 195.Yeni kat ☐ 196.Yeni kat ☐ 197.Yeni kat ☐ 198.Yeni kat ☐ 199.Yeni kat ☐ 200.Yeni kat ☐ 201.Yeni kat ☐ 202.Yeni kat ☐ 203.Yeni kat ☐ 204.Yeni kat ☐ 205.Yeni kat ☐ 206.Yeni kat ☐ 207.Yeni kat ☐ 208.Yeni kat ☐ 209.Yeni kat ☐ 210.Yeni kat ☐ 211.Yeni kat ☐ 212.Yeni kat ☐ 213.Yeni kat ☐ 214.Yeni kat ☐ 215.Yeni kat ☐ 216.Yeni kat ☐ 217.Yeni kat ☐ 218.Yeni kat ☐ 219.Yeni kat ☐ 220.Yeni kat ☐ 221.Yeni kat ☐ 222.Yeni kat ☐ 223.Yeni kat ☐ 224.Yeni kat ☐ 225.Yeni kat ☐ 226.Yeni kat ☐ 227.Yeni kat ☐ 228.Yeni kat ☐ 229.Yeni kat ☐ 230.Yeni kat ☐ 231.Yeni kat ☐ 232.Yeni kat ☐ 233.Yeni kat ☐ 234.Yeni kat ☐ 235.Yeni kat ☐ 236.Yeni kat ☐ 237.Yeni kat ☐ 238.Yeni kat ☐ 239.Yeni kat ☐ 240.Yeni kat ☐ 241.Yeni kat ☐ 242.Yeni kat ☐ 243.Yeni kat ☐ 244.Yeni kat ☐ 245.Yeni kat ☐ 246.Yeni kat ☐ 247.Yeni kat ☐ 248.Yeni kat ☐ 249.Yeni kat ☐ 250.Yeni kat ☐ 251.Yeni kat ☐ 252.Yeni kat ☐ 253.Yeni kat ☐ 254.Yeni kat ☐ 255.Yeni kat ☐ 256.Yeni kat ☐ 257.Yeni kat ☐ 258.Yeni kat ☐ 259.Yeni kat ☐ 260.Yeni kat ☐ 261.Yeni kat ☐ 262.Yeni kat ☐ 263.Yeni kat ☐ 264.Yeni kat									

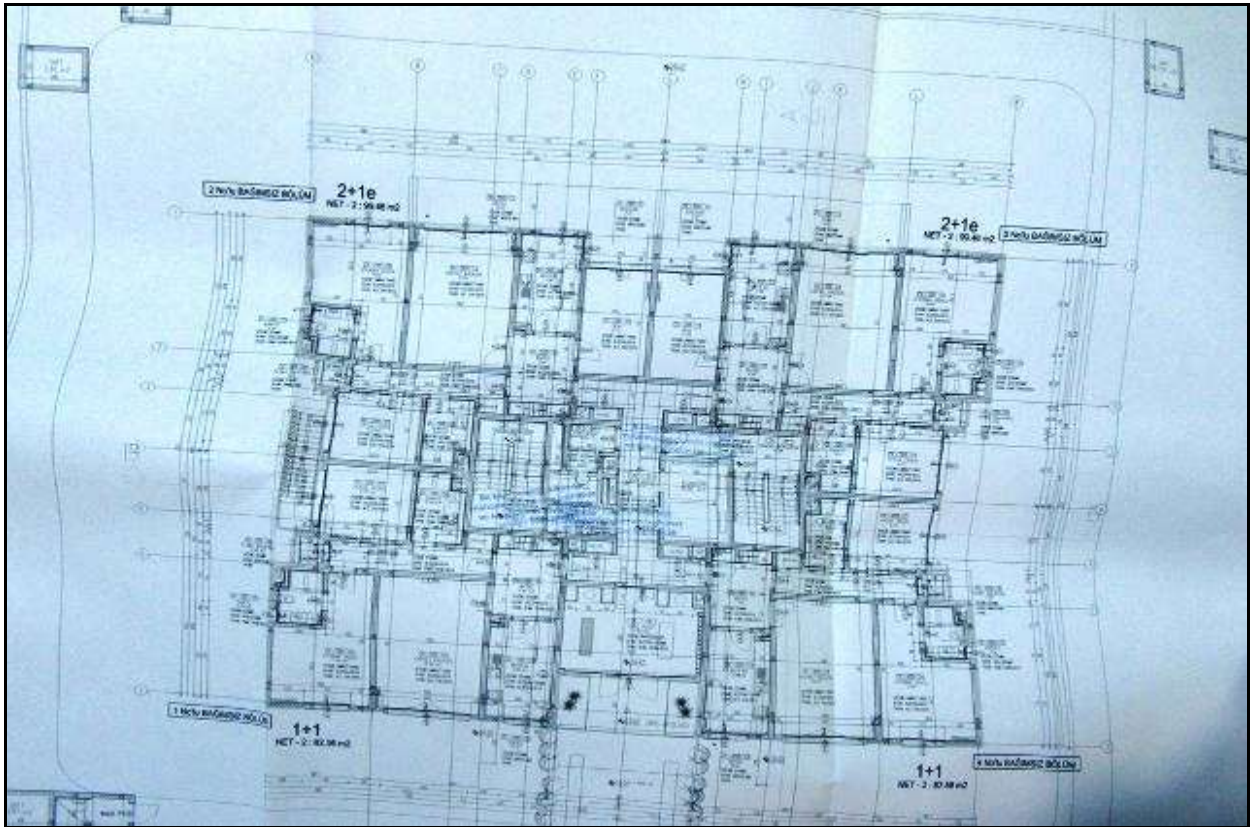
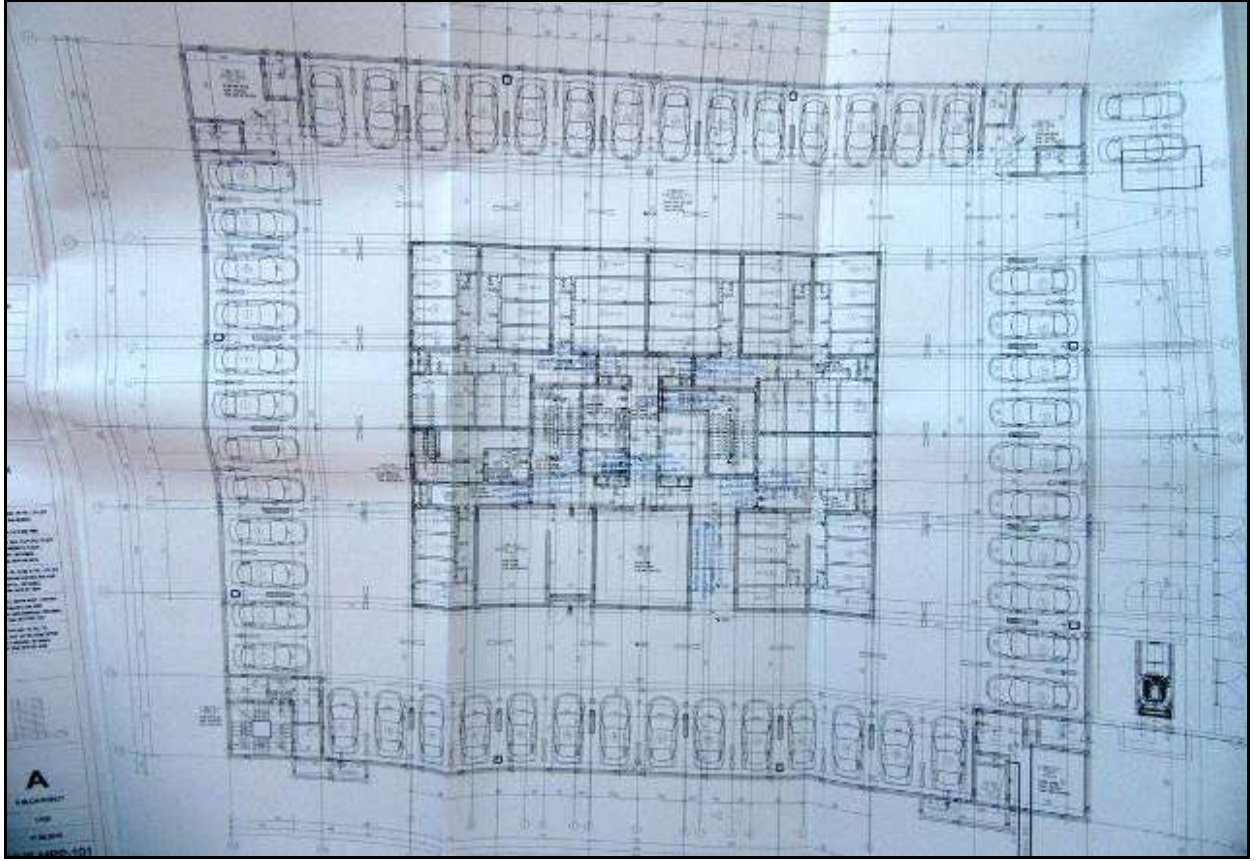
[illegible]

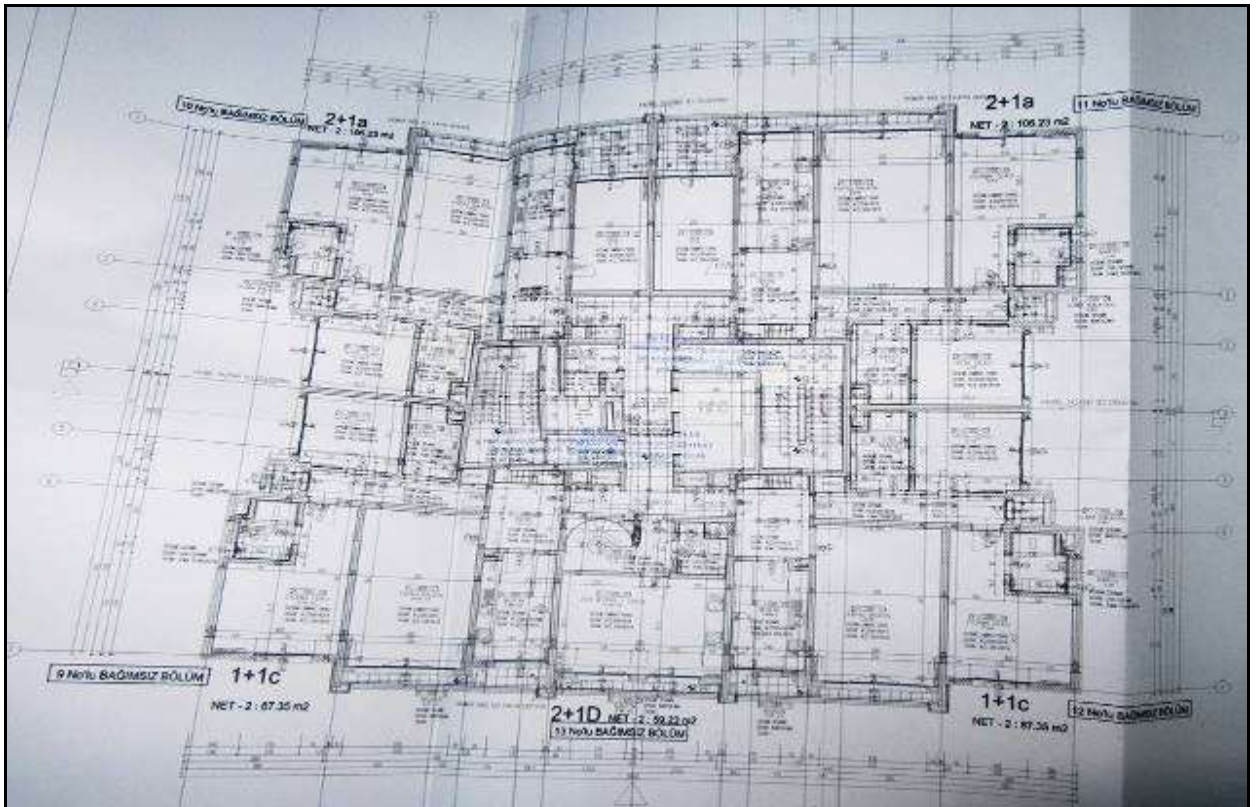
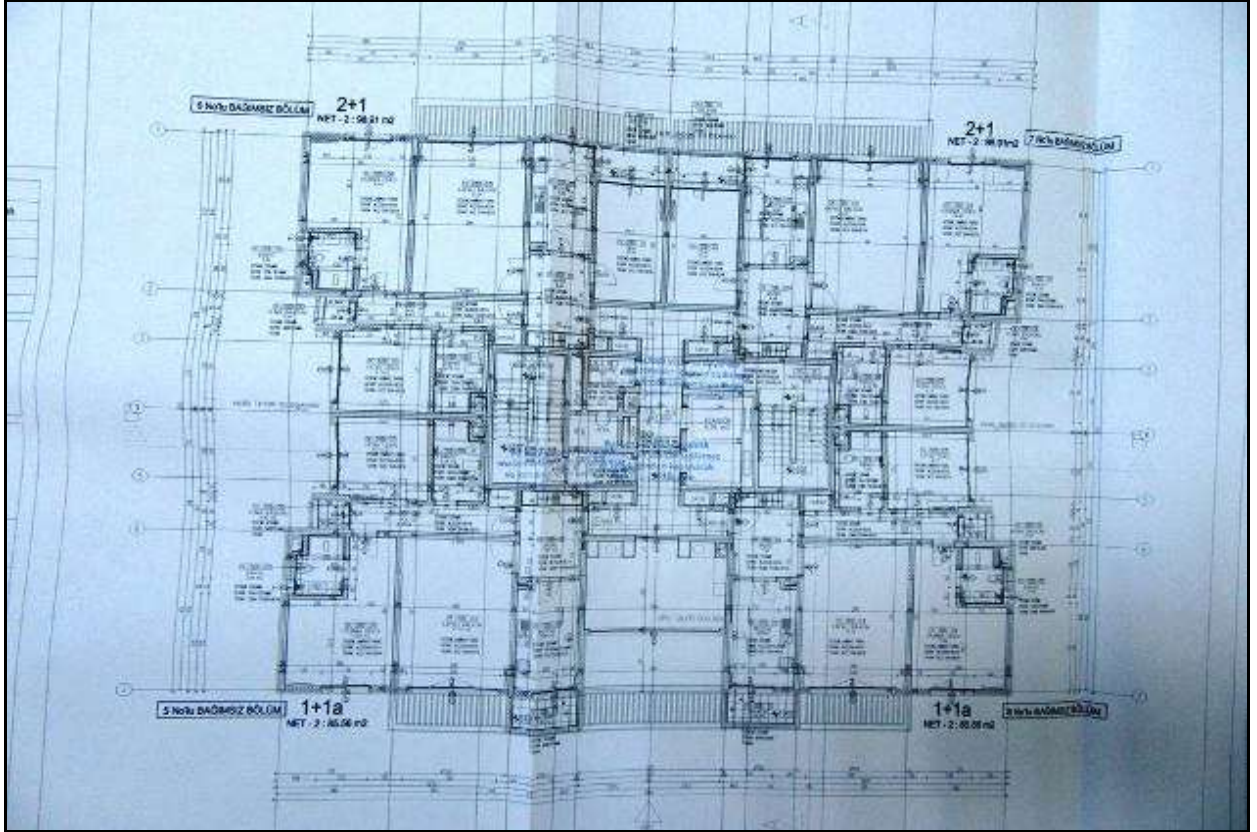
114053996	
YAPI RUHSATI	
1. Ruhsatı Veren Kurum: SANCAKTEPE BELEDİYESİ 2. Ruhsatı verilen yapının adresi: İl: İSTANBUL İlçe: SANCAKTEPE Belediye: SANCAKTEPE BELEDİYESİ Muhatfa: VEYSEL KARAKI Mühürle tasdiklenmiş belgesi: 56 Meydan, kulvar, zemin, sokak, köprü, köprü adı: KARAKI CAD. Cedden/Belekle tasdiklenmiş belgesi: 2 Çıkış yapı no: 30 Site adı: Maviye edit 3. Parça No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No: 7. Mahalle ve sokak no: 6594550-2A-20 1085 56 V BLOK 8. Ruhsatın veriliş amacı: ☐ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon ☐ 2. Yenileme ☐ 11. Değiştirme ☐ 3. Yıkılma ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 4. Ek bina ☐ 13. Fesih ☐ 5. Ekli bina ☐ 14. Mülkiyet devri ☐ 6. İmar ☐ 15. Eski bina ☐ 7. Geçici ☐ 16. Eski bina ☐ 8. Taksit ☐ 17. İmarat devri ☐ 9. Dolgu ☐ 18. Başka amaç	
9. Ruhsatın veriliş tarihi: 29.12.2021 10. Ruhsat no: 133448-4592 11. İmar planı onay tarihi: 10.02.2018 12. İmaratın onay tarihi: 11.11.2015 13. Parçanın onay tarihi: 15.07.2015 14. Parçanın onay tarihi: 15.07.2015 15. Parçanın onay tarihi: 15.07.2015 16. Parçanın onay tarihi: 15.07.2015 17. Parçanın onay tarihi: 15.07.2015 18. Parçanın onay tarihi: 15.07.2015 19. Parçanın onay tarihi: 15.07.2015 20. Parçanın onay tarihi: 15.07.2015 21. Parçanın onay tarihi: 15.07.2015 22. Parçanın onay tarihi: 15.07.2015 23. Parçanın onay tarihi: 15.07.2015 24. Parçanın onay tarihi: 15.07.2015 25. Parçanın onay tarihi: 15.07.2015 26. Parçanın onay tarihi: 15.07.2015 27. Parçanın onay tarihi: 15.07.2015 28. Parçanın onay tarihi: 15.07.2015 29. Parçanın onay tarihi: 15.07.2015 30. Parçanın onay tarihi: 15.07.2015 31. Parçanın onay tarihi: 15.07.2015 32. Parçanın onay tarihi: 15.07.2015 33. Parçanın onay tarihi: 15.07.2015 34. Parçanın onay tarihi: 15.07.2015 35. Parçanın onay tarihi: 15.07.2015 36. Parçanın onay tarihi: 15.07.2015 37. Parçanın onay tarihi: 15.07.2015 38. Parçanın onay tarihi: 15.07.2015 39. Parçanın onay tarihi: 15.07.2015 40. Parçanın onay tarihi: 15.07.2015 41. Parçanın onay tarihi: 15.07.2015 42. Parçanın onay tarihi: 15.07.2015 43. Parçanın onay tarihi: 15.07.2015 44. Parçanın onay tarihi: 15.07.2015 45. Parçanın onay tarihi: 15.07.2015 46. Parçanın onay tarihi: 15.07.2015 47. Parçanın onay tarihi: 15.07.2015 48. Parçanın onay tarihi: 15.07.2015 49. Parçanın onay tarihi: 15.07.2015 50. Parçanın onay tarihi: 15.07.2015	
Yapı Sahibinin 27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: MURAT UÇAR, YAKUP GAYRERHUSAT YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE HALUK GAYRER YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - 1176645968 28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPEKÖK 29. Vergi kimlik no: 300 30. Adres: YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - 1176645968 31. İmza: <i>[İmza]</i> Yapı Müteahhidinin 32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: MARİT HALUK HALUK İNŞAAT OTOMOTİV VE TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ 25675447352 33. Oda sicil no: 7366/13833 34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPEKÖK 35. Vergi kimlik no: 455300734 36. Şirketin sicil no: 27.09.2018 37. Şirketin sicil no: 13666 38. Şirketin sicil no: 004121087228420 39. İmza: <i>[İmza]</i>	
Şantiye Şefinin 40. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: MEHMET TAG. İNŞ. İMHA 41. Oda sicil no: 5005525566 42. Oda sicil no: 50499 43. Oda sicil no: 50499 44. Oda sicil no: 50499 45. Oda sicil no: 50499 46. Oda sicil no: 50499 47. Oda sicil no: 50499 48. Oda sicil no: 50499 49. Oda sicil no: 50499 50. Oda sicil no: 50499	
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler 49. Kısımla düzenlenmiş yapıya ilişkin özellikler (m2): 50. Yıkılma alanı (m2): 51. Yıkılma alanı (m2): 52. Yıkılma alanı (m2): 53. Yıkılma alanı (m2): 54. Yıkılma alanı (m2): 55. Yıkılma alanı (m2): 56. Yıkılma alanı (m2): 57. Yıkılma alanı (m2): 58. Yıkılma alanı (m2): 59. Yıkılma alanı (m2): 60. Yıkılma alanı (m2): 61. Yıkılma alanı (m2): 62. Yıkılma alanı (m2): 63. Yıkılma alanı (m2): 64. Yıkılma alanı (m2): 65. Yıkılma alanı (m2): 66. Yıkılma alanı (m2): 67. Yıkılma alanı (m2): 68. Yıkılma alanı (m2): 69. Yıkılma alanı (m2): 70. Yıkılma alanı (m2): 71. Yıkılma alanı (m2): 72. Yıkılma alanı (m2): 73. Yıkılma alanı (m2): 74. Yıkılma alanı (m2): 75. Yıkılma alanı (m2): 76. Yıkılma alanı (m2): 77. Yıkılma alanı (m2): 78. Yıkılma alanı (m2): 79. Yıkılma alanı (m2): 80. Yıkılma alanı (m2): 81. Yıkılma alanı (m2): 82. Yıkılma alanı (m2): 83. Yıkılma alanı (m2): 84. Yıkılma alanı (m2): 85. Yıkılma alanı (m2): 86. Yıkılma alanı (m2): 87. Yıkılma alanı (m2): 88. Yıkılma alanı (m2): 89. Yıkılma alanı (m2): 90. Yıkılma alanı (m2): 91. Yıkılma alanı (m2): 92. Yıkılma alanı (m2): 93. Yıkılma alanı (m2): 94. Yıkılma alanı (m2): 95. Yıkılma alanı (m2): 96. Yıkılma alanı	

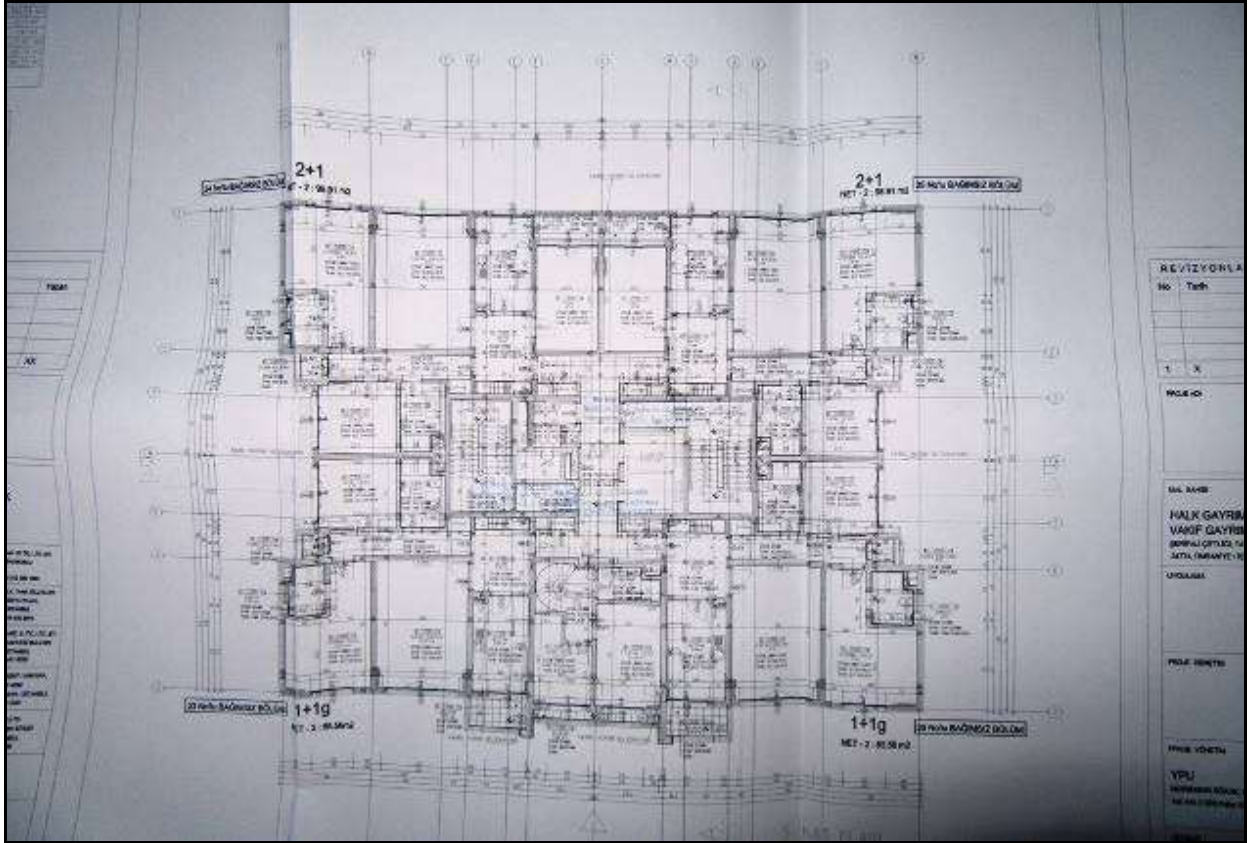
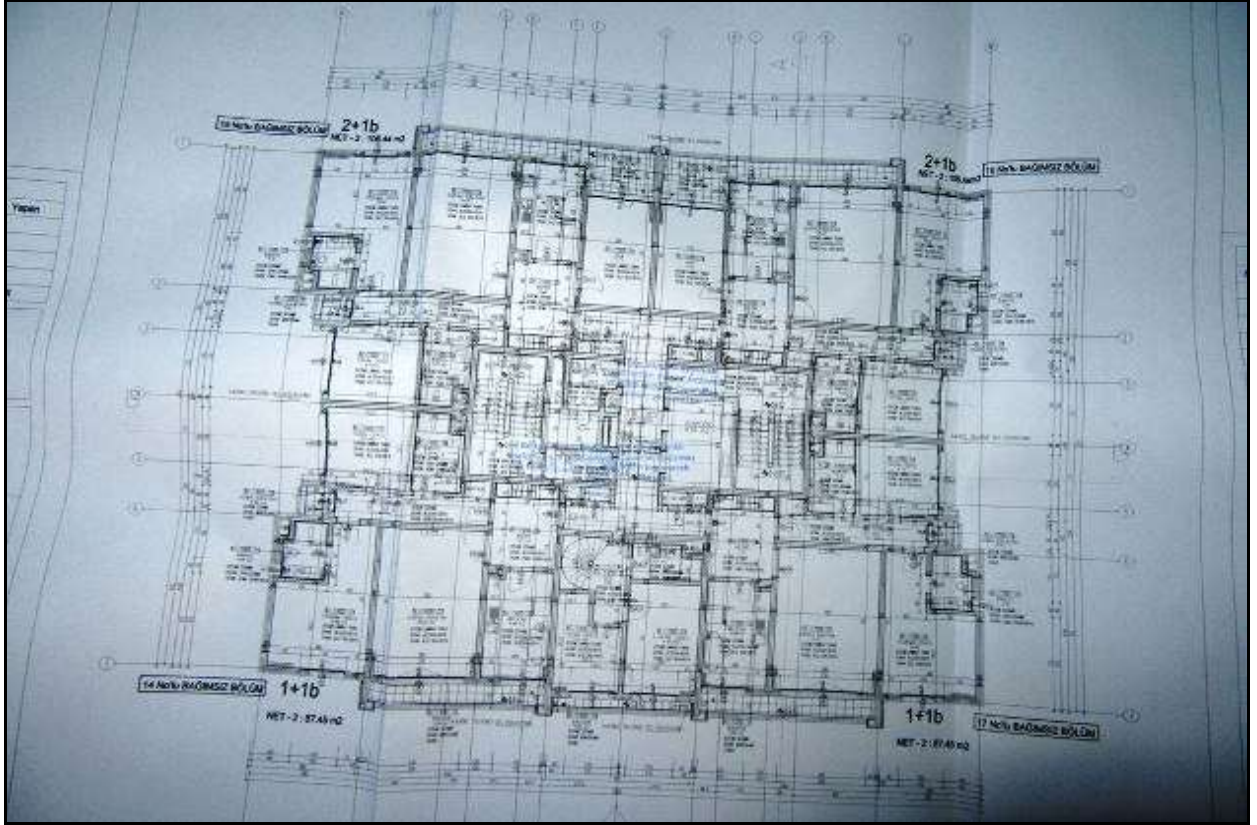
PROJE

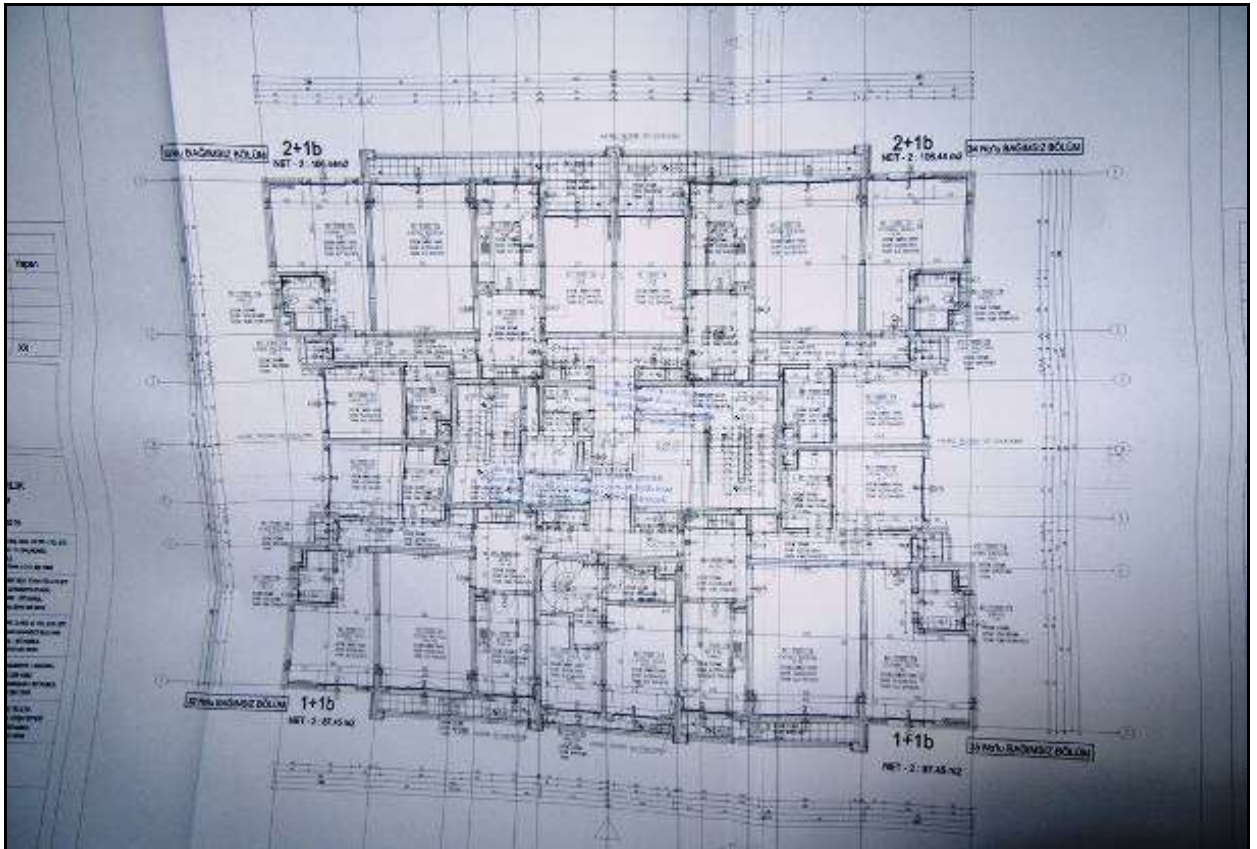
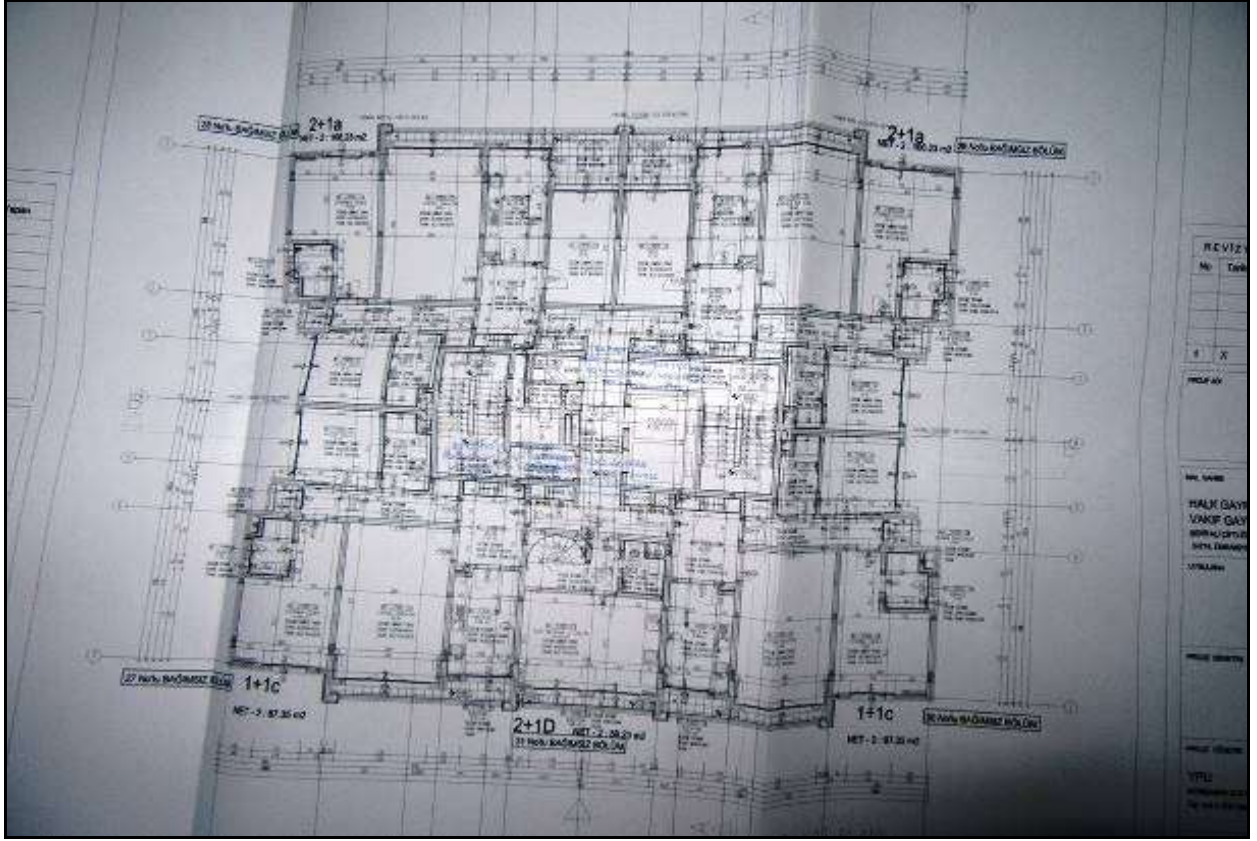
A	A BLOK 17.08.2015	MİMARİ PROJE			
PROJE SORUMLUSU		T.M.O.B	BELEDİYE	KAŞE	
MİMARİ	EMİN MUTLU ÇİLINGİROĞLU	ÖN VANI	SICİL NO	SICİL NO (İ.B.B.)	İMZA
		MİMAR	6923	5595	
STATİK	Orhan İlkay ERGÜNEŞ	İNŞ.Y.MÜH	49738	17694	
İLGİLİ KURUM İNCELEMELERİ					
MİMARLAR ODASI	İTFAİYE ONAYI		YAPI DENETİM		
					
ISKİ ONAYI					
					
					
T.C. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İ.S.K.İ İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ SANCAKTEPE İlçesi 21.09.15 tarih ve 243 sayılı kayıtlı 1) ATIKSU KANAL BAĞLANTISI ilgililer tarafından kazı ruhsatı alınmak ve İ.S.K.İ Kanalı Ruhsat Müdürlüklerinin denetim şartı ile yapılır. 2) İ.S.K.İ denetiminde yaptırılmayan atıksu kanal bağlantılarına İ.S.K.İ Tarifeler Yönetmeliğinin ilgilimaddelerine göre cezaî işlem uygulanır.					
					

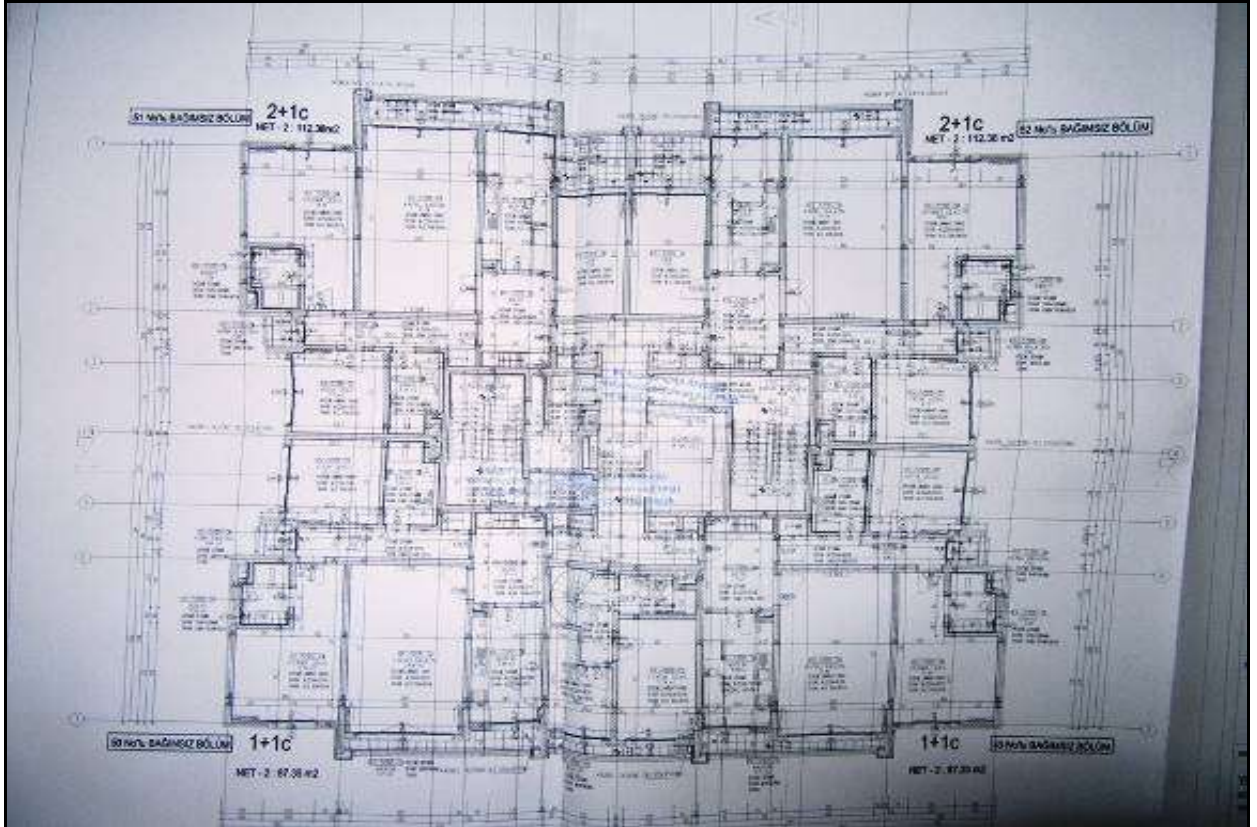
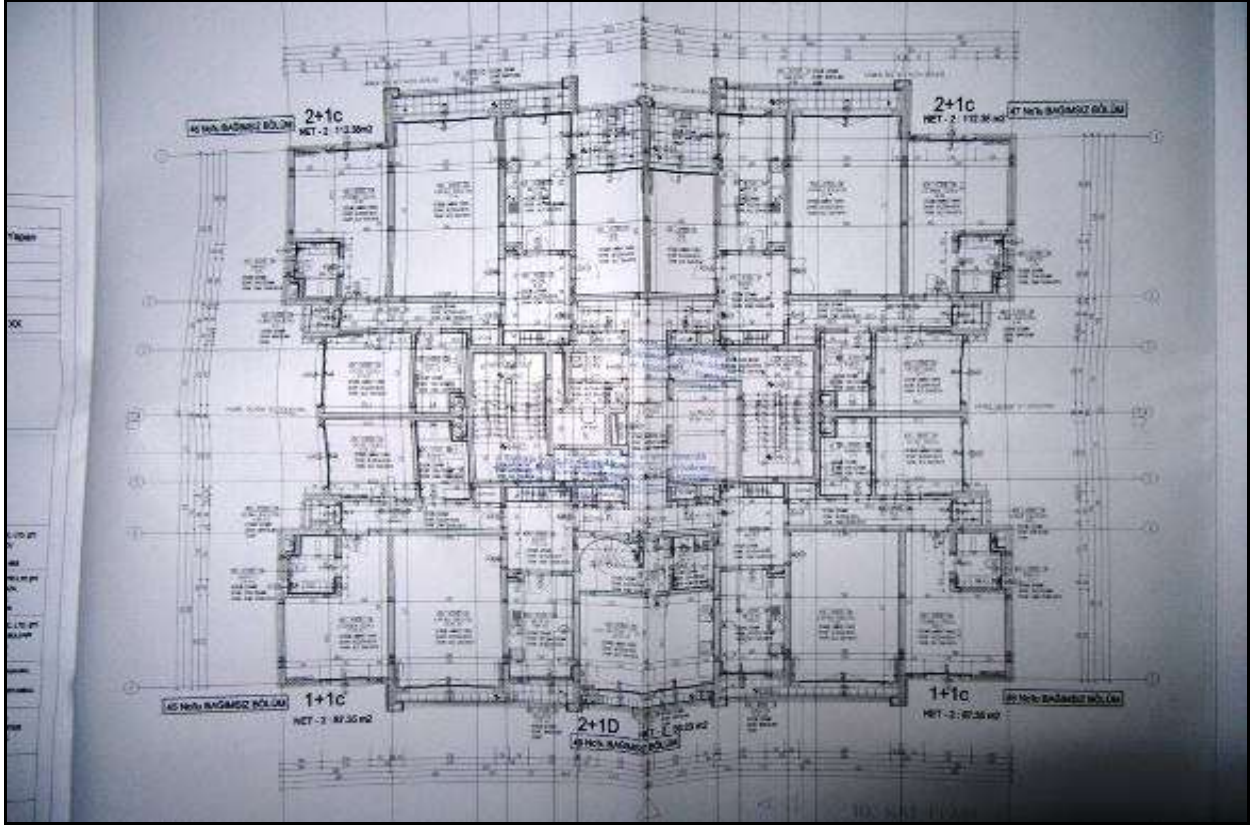


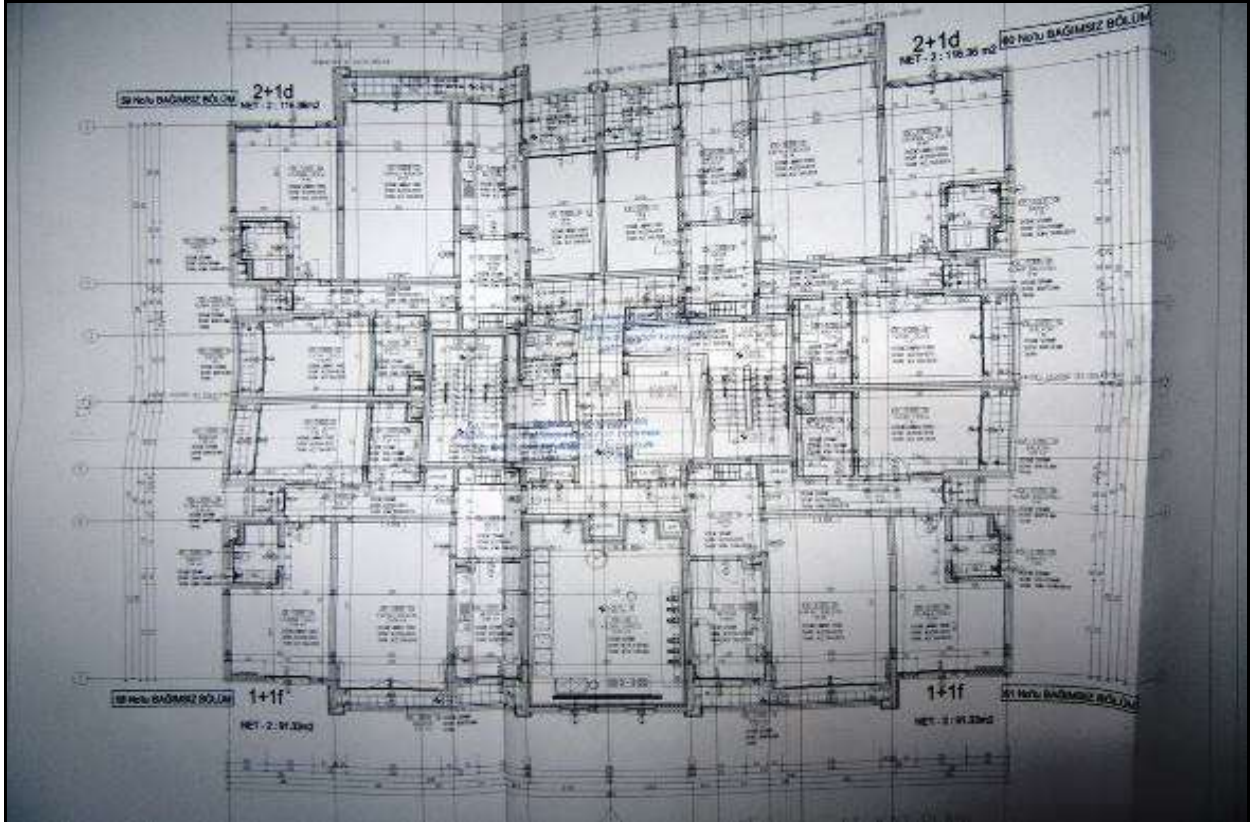
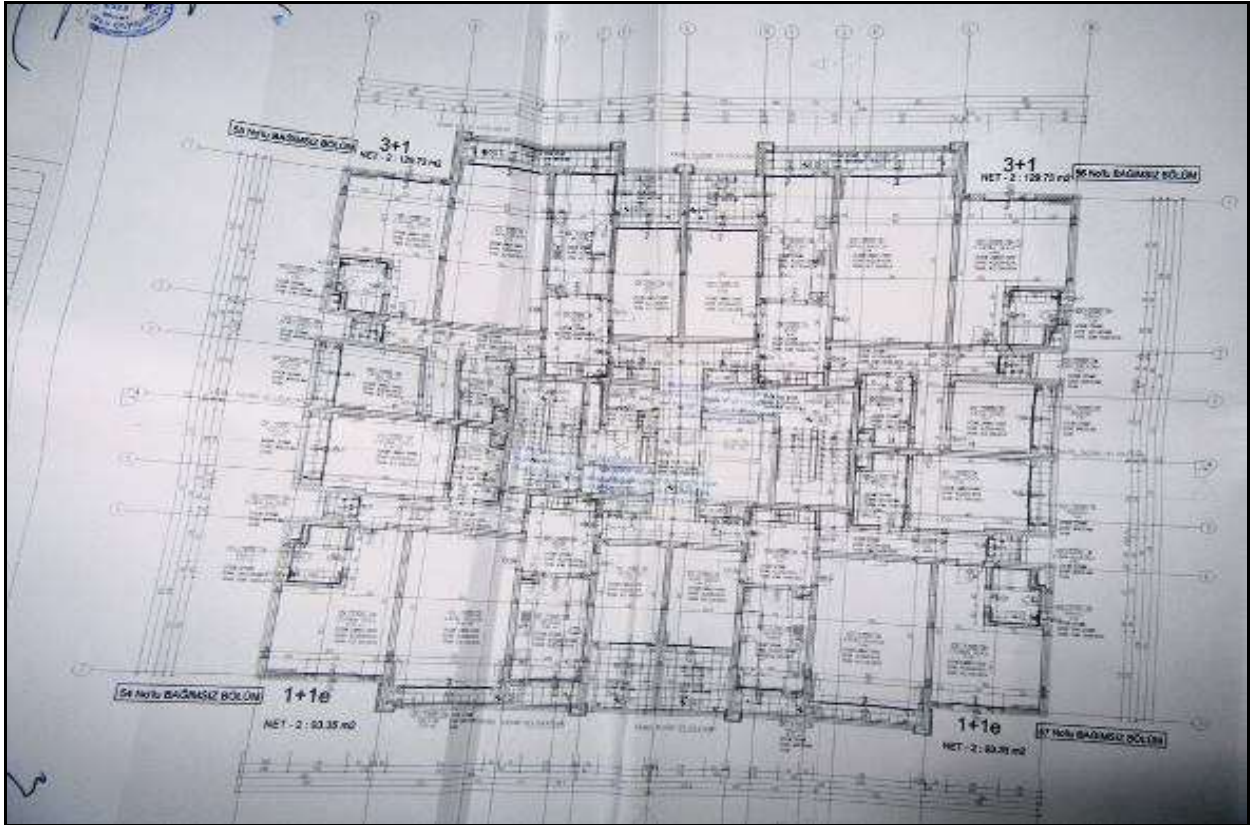


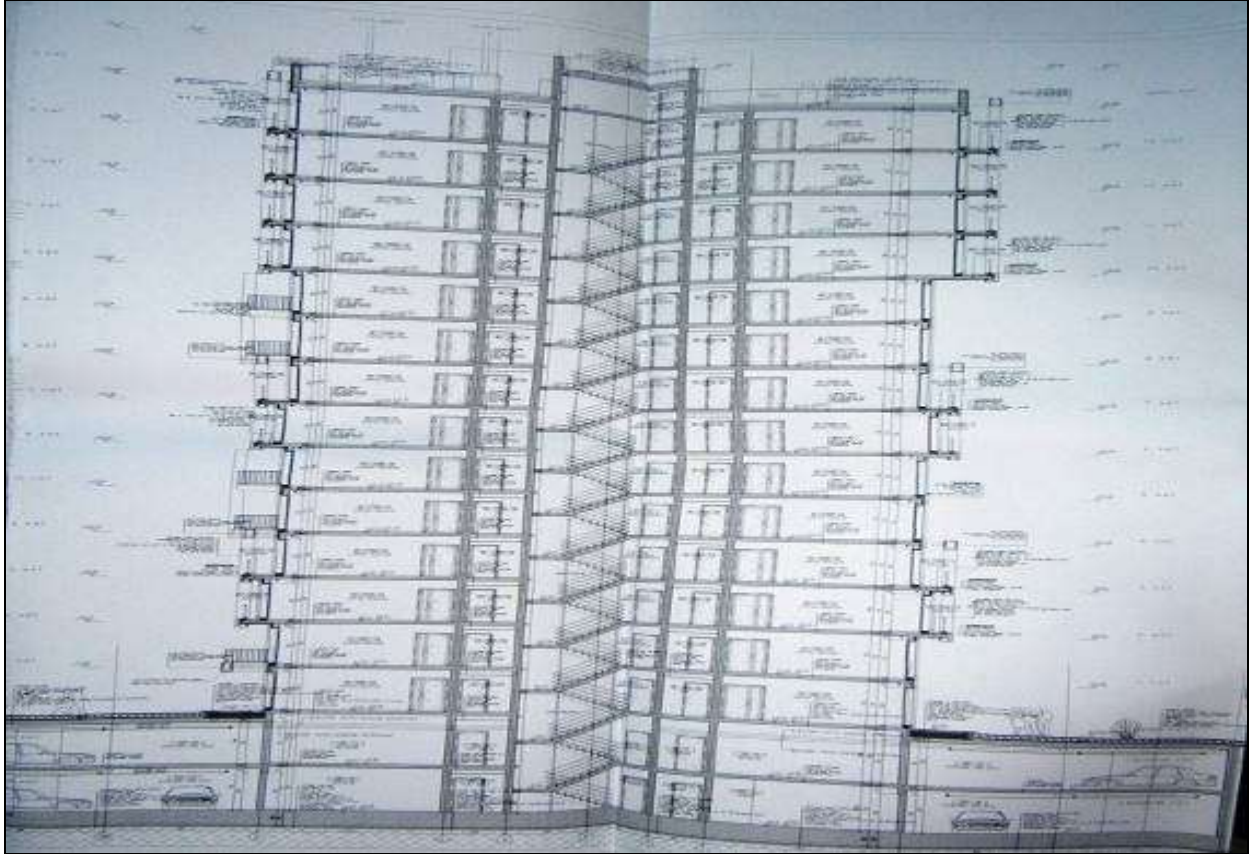
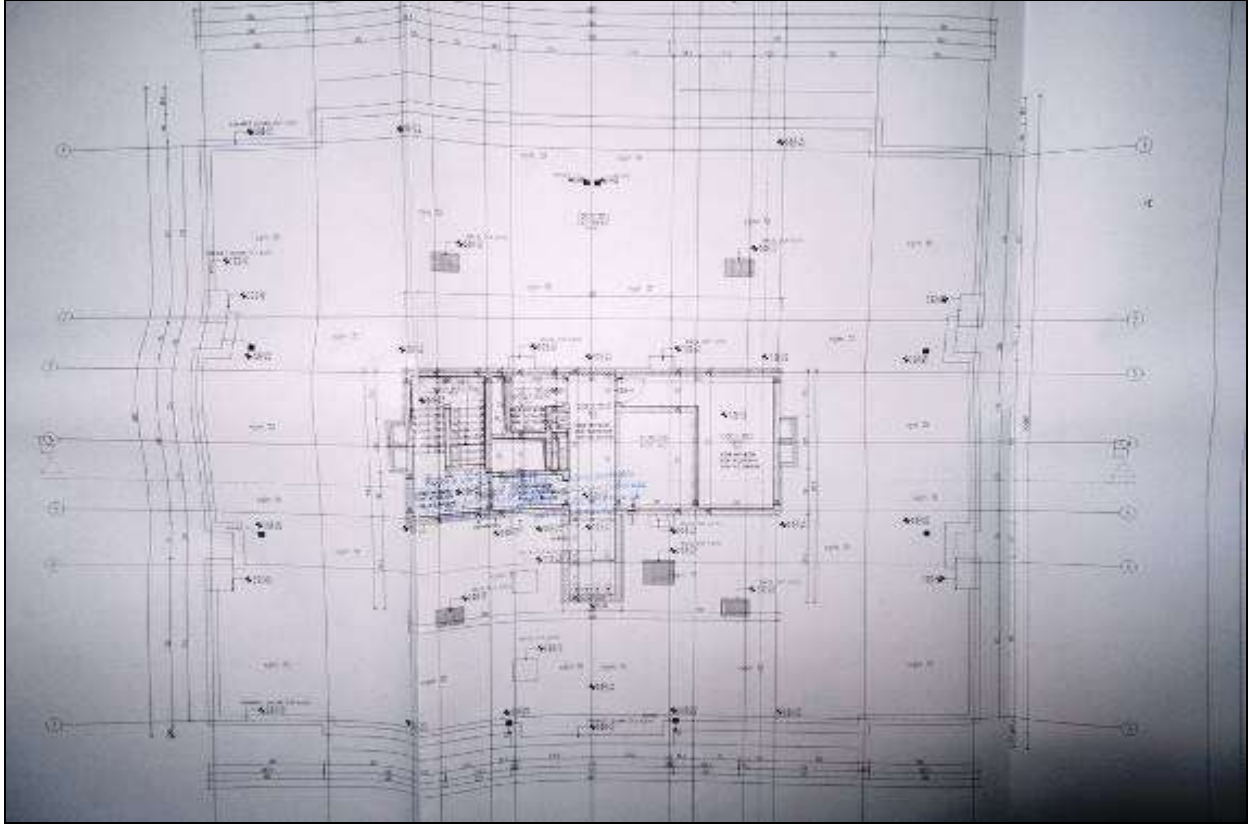


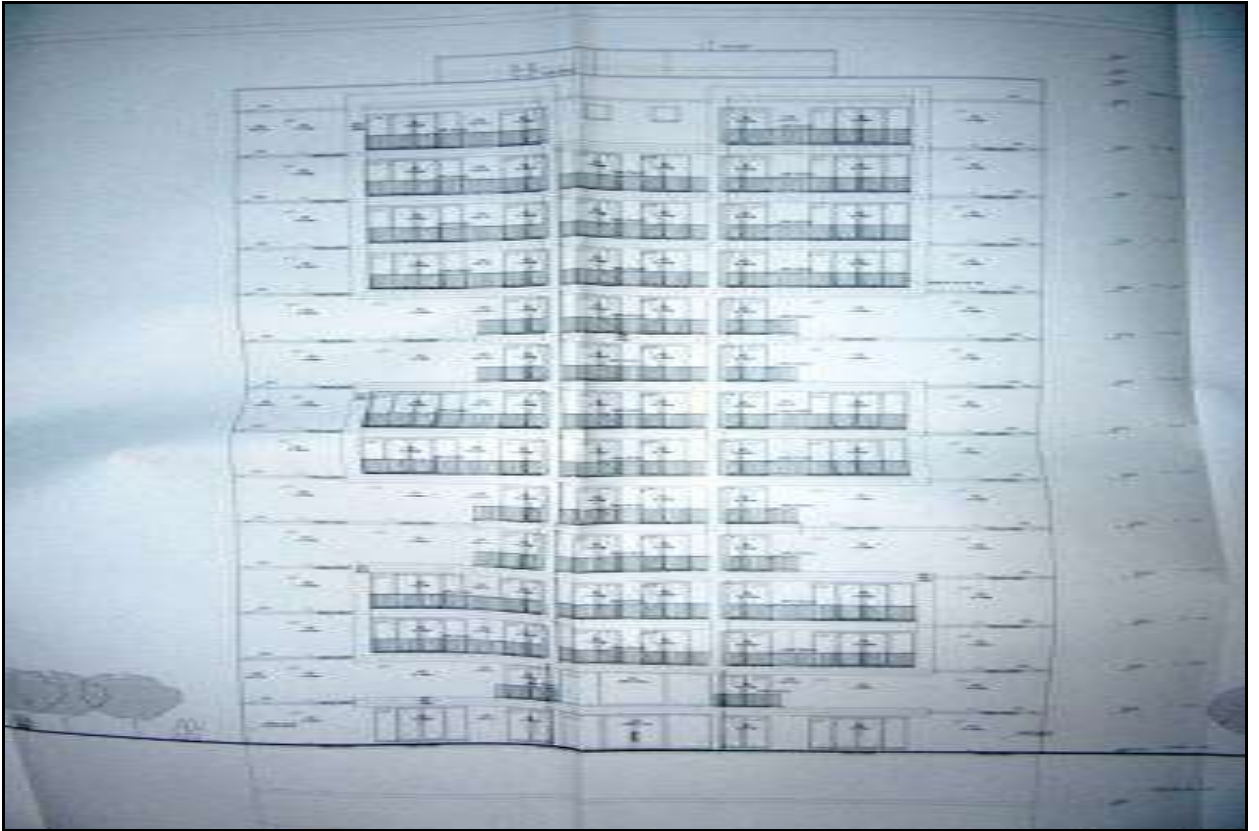
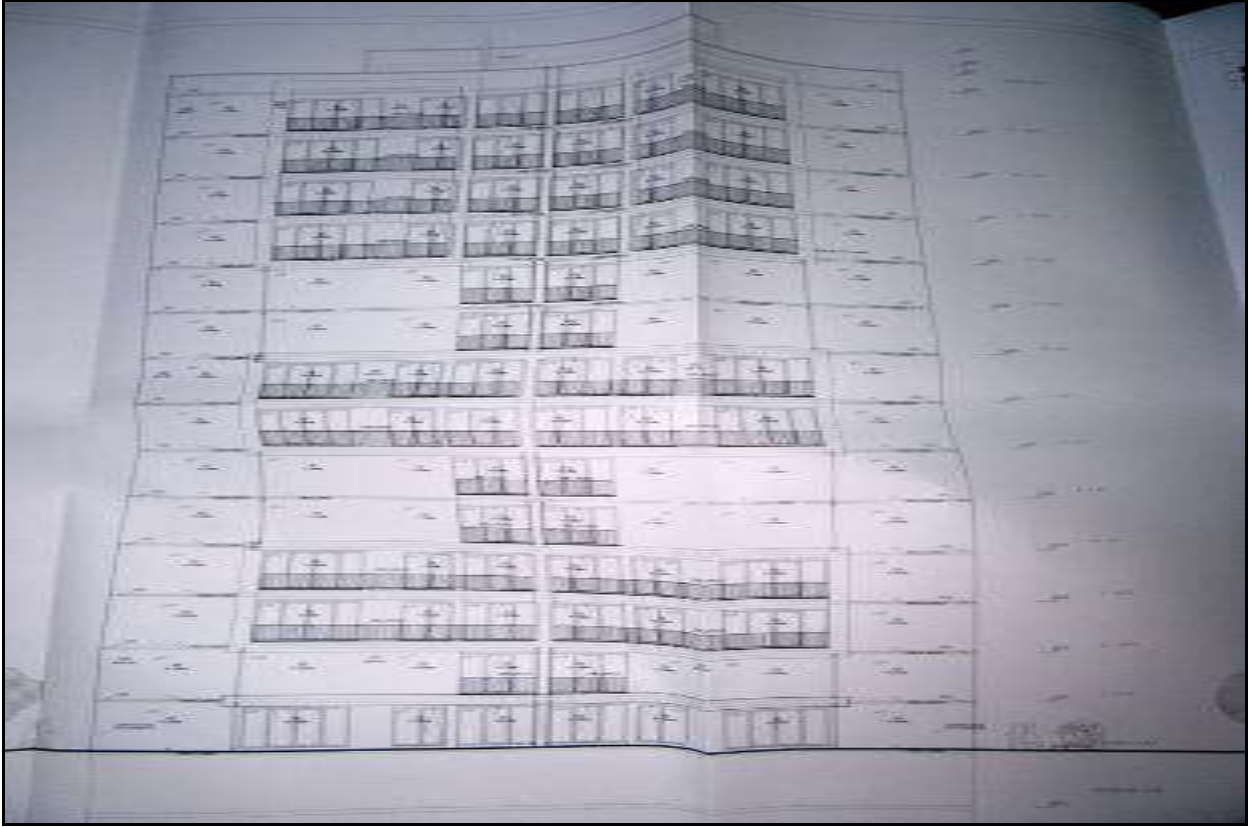




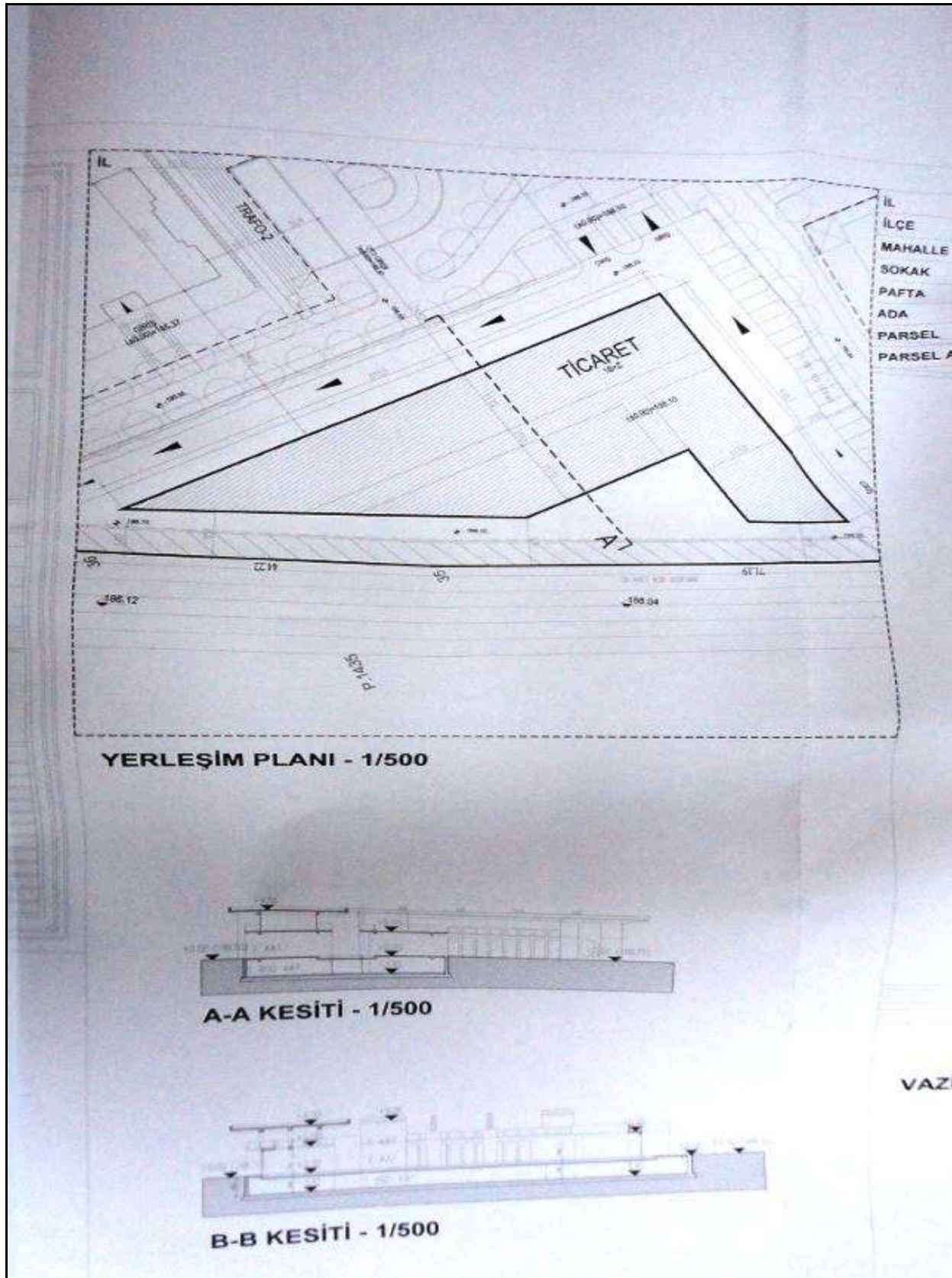


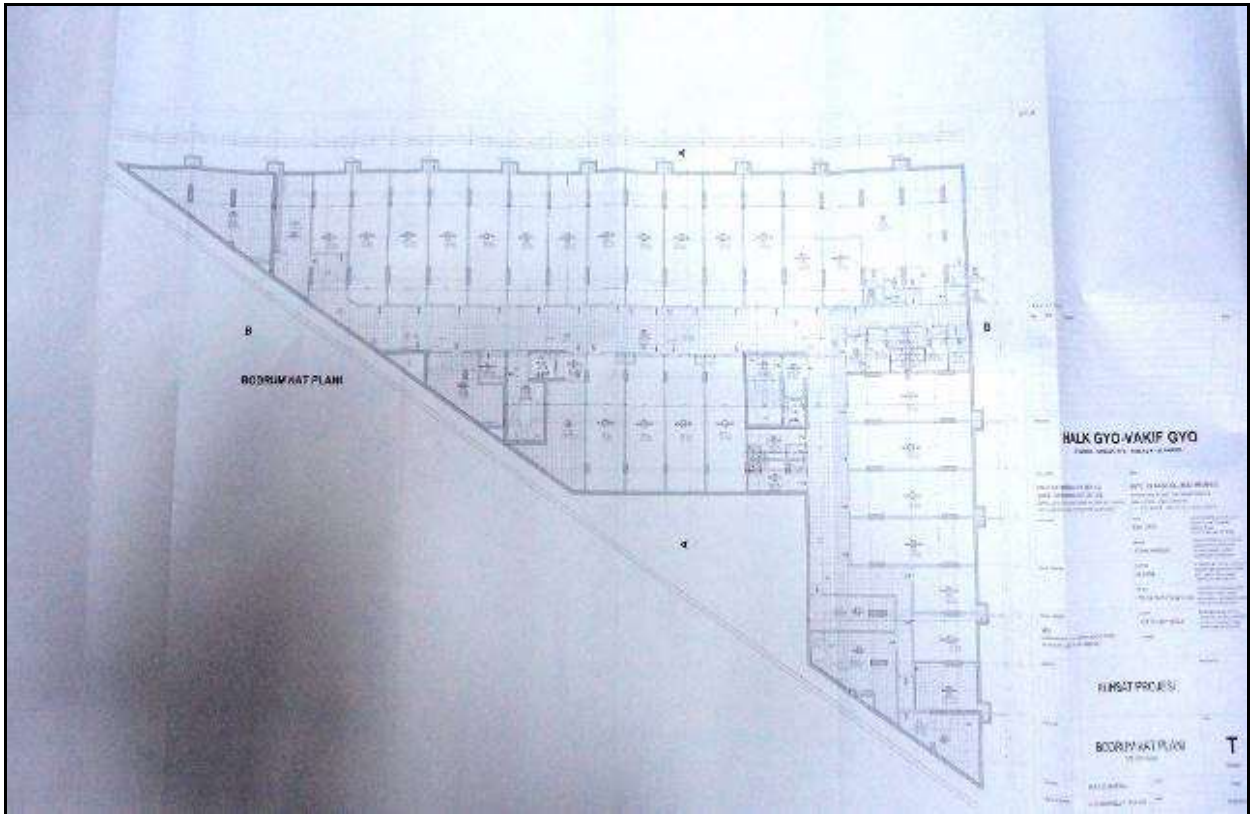
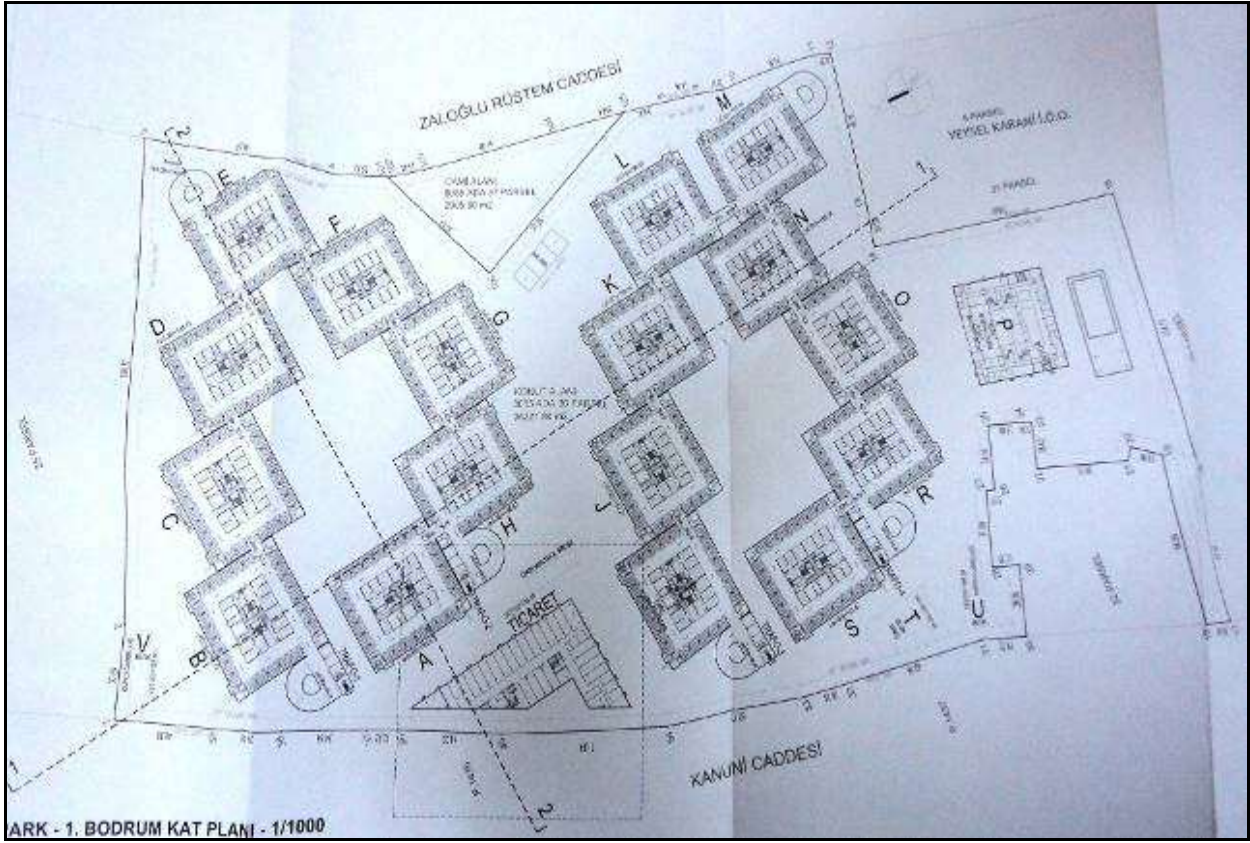


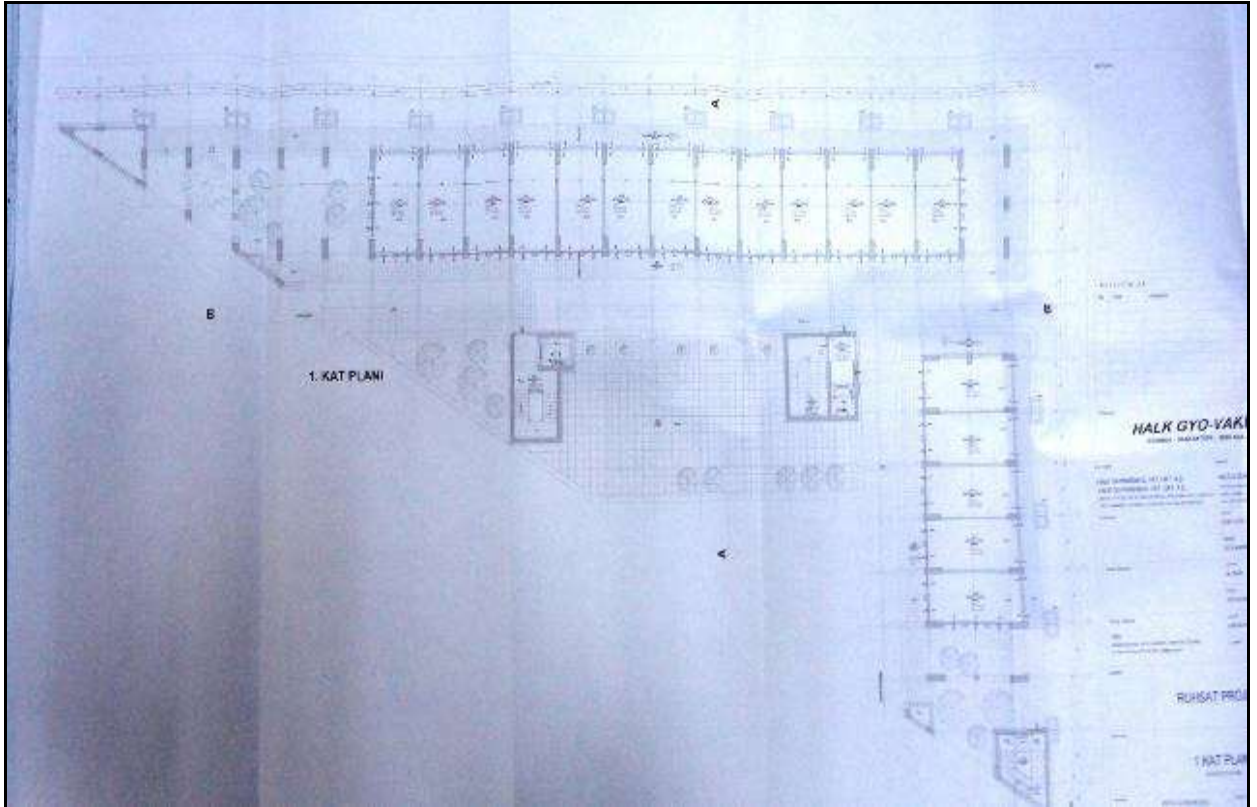
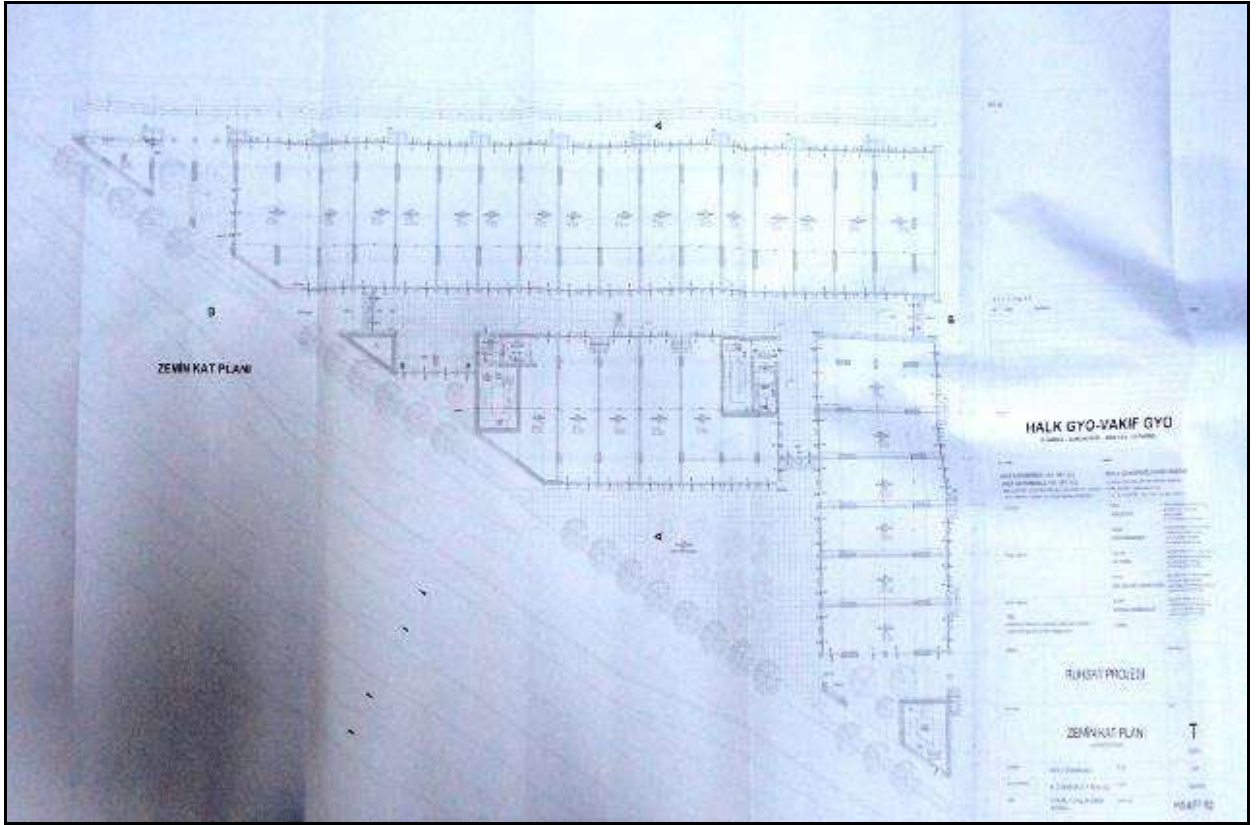


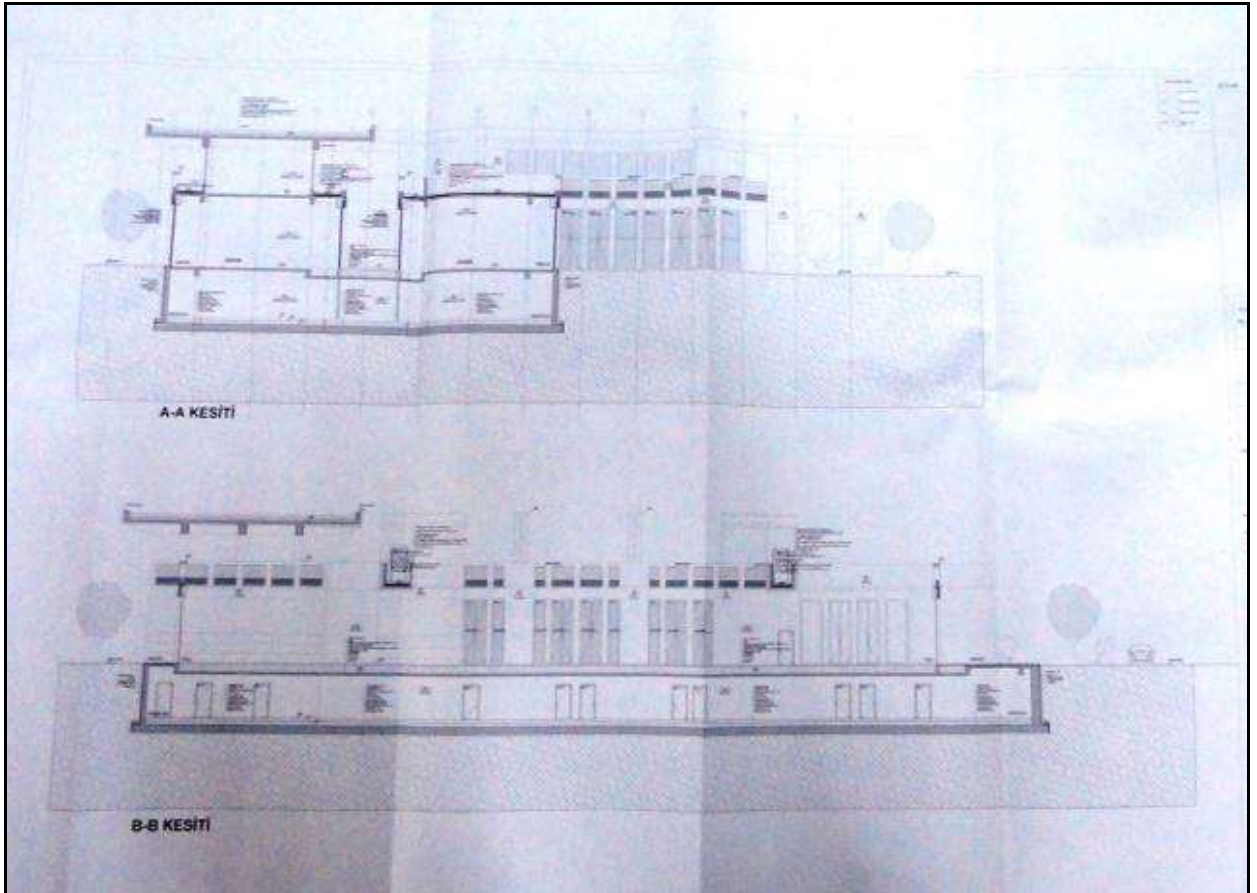
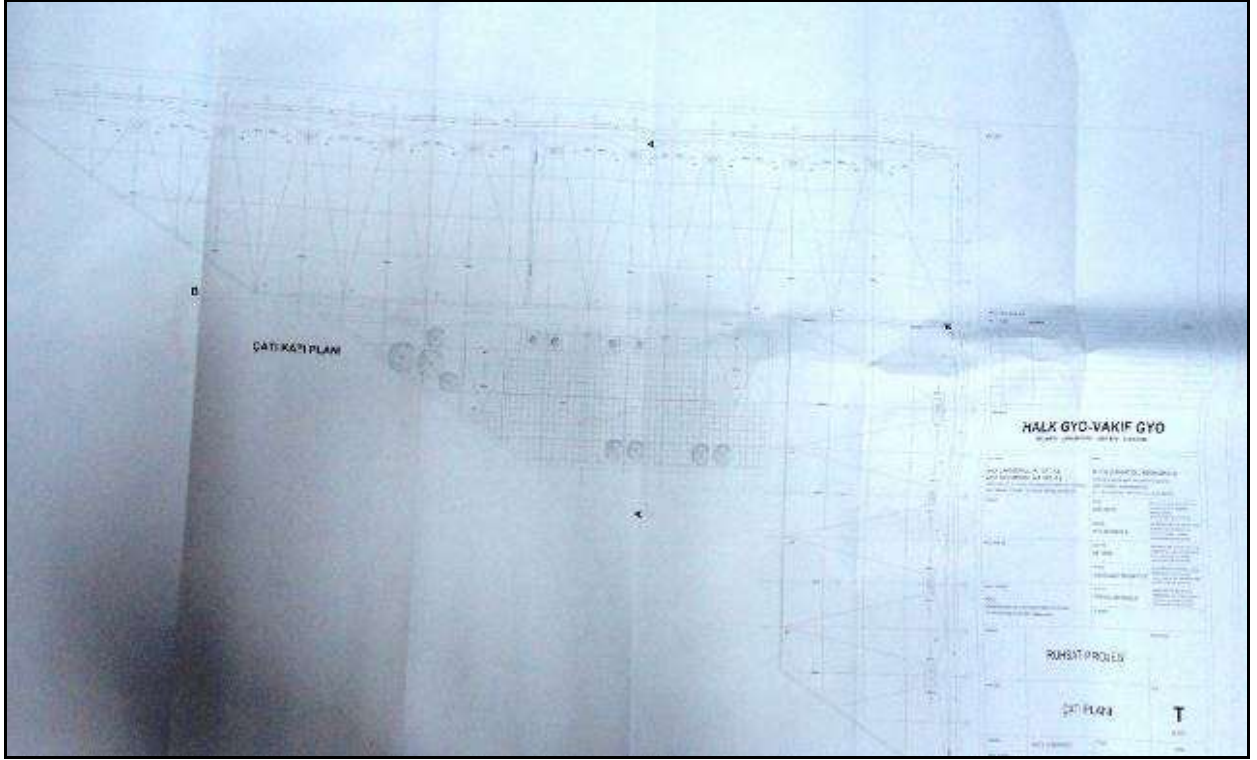


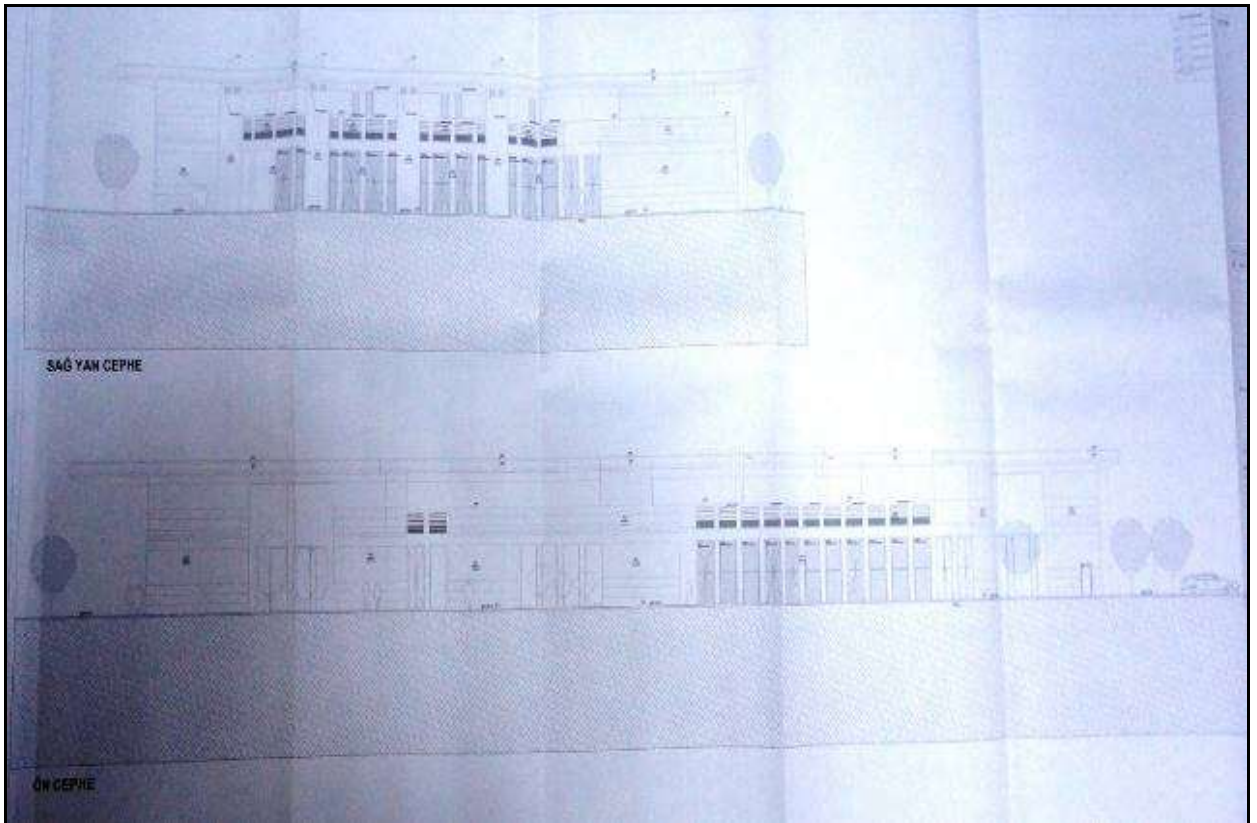
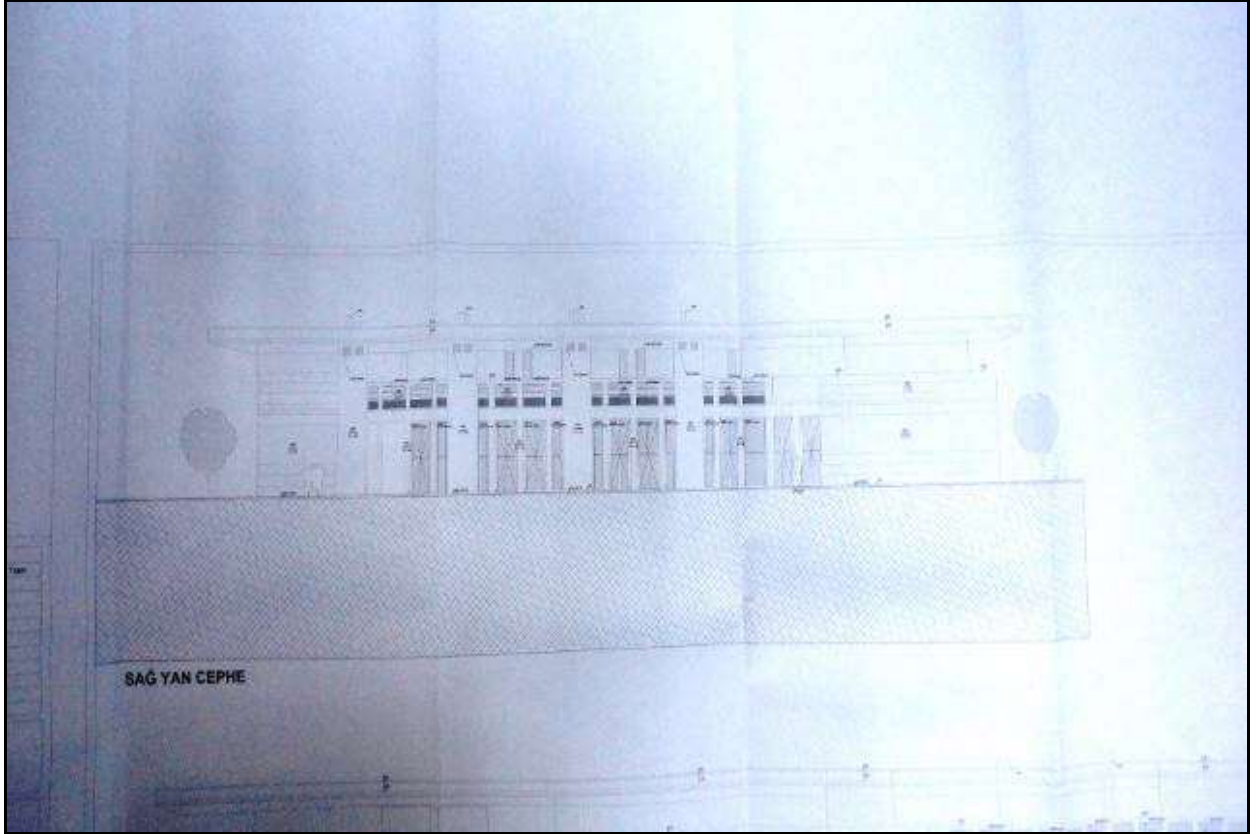
TİCARET 16.08.2016		MİMARİ PROJE				MİMAR MUTLU POYRAÇ TOPAĞA Tel: 90 2 info@ma																				
PROJE SORUMLUSU		T.M.O.B		BELEDİYE	KASE																					
		UNVANI	SICİL NO	SICİL NO (İ.S.B.)	İMZA																					
MİMARİ	EMİN MUTLU ÇİLİNGİROĞLU	MİMAR	6923	5595																						
STATİK	Orhan İlkay ERGÜNEŞ	İNŞ.Y.MÜH	49738	17694																						
İLGİLİ KURUM İNCELEMELERİ																										
MİMARLAR ODASI		İTFAİYE ONAYI		YAPI DENETİM																						
																										
2015831441		İSKİ ONAYI																								
T.C. İSTANBUL BOYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ SANCaktepe İlçe Kanalizasyon Müdürlüğü 1) A TİPİ SU KANAL BAĞLANTISI işleri tarafından kazı ruhsatı alınmak ve İ.S.K.İ Kanalizasyon Müdürlüğünün denetiminde şerh ile yapılır. 2) İ.S.K.İ denetiminde yapılmış olan atıksu kanal bağlantısına İ.S.K.İ Tarafından Yönetmeliğinin hükümlerine göre çizelci ile işleri uygulanır.																										
POMPA ŞARTLI İSKİ		YATIRIM - SÜREN - ABİLE KANALİZASYON BAĞLANTISI																								
		12.2016 TADİLAT ONAYI																								
T.C. SANCaktepe BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ																										
																										
SANCaktepe BELEDİYESİ																										
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">MAL SAHİBİ</td> <td>: HALK GAYR. YAT. ORT. A.Ş. - VAKIF GAYR. YAT. ORT. A.Ş.</td> </tr> <tr> <td>YAPI CİNSİ</td> <td>: KONUT</td> </tr> <tr> <td>YAPININ YERİ</td> <td>: İSTANBUL</td> </tr> <tr> <td>İLÇE</td> <td>: SANCaktepe</td> </tr> <tr> <td>MAHALLE</td> <td>: VEYSEL KARANİ MAHALLESİ</td> </tr> <tr> <td>SOKAK</td> <td>: ZALOĞLU RÜSTEM CADDESİ</td> </tr> <tr> <td>PAFTA</td> <td>: G22A05C1C - 2A - 2D</td> </tr> <tr> <td>ADA</td> <td>: 8085</td> </tr> <tr> <td>PARSEL</td> <td>: 36</td> </tr> <tr> <td>PARSEL ALANI</td> <td>: 95221.84 m2</td> </tr> </table>							MAL SAHİBİ	: HALK GAYR. YAT. ORT. A.Ş. - VAKIF GAYR. YAT. ORT. A.Ş.	YAPI CİNSİ	: KONUT	YAPININ YERİ	: İSTANBUL	İLÇE	: SANCaktepe	MAHALLE	: VEYSEL KARANİ MAHALLESİ	SOKAK	: ZALOĞLU RÜSTEM CADDESİ	PAFTA	: G22A05C1C - 2A - 2D	ADA	: 8085	PARSEL	: 36	PARSEL ALANI	: 95221.84 m2
MAL SAHİBİ	: HALK GAYR. YAT. ORT. A.Ş. - VAKIF GAYR. YAT. ORT. A.Ş.																									
YAPI CİNSİ	: KONUT																									
YAPININ YERİ	: İSTANBUL																									
İLÇE	: SANCaktepe																									
MAHALLE	: VEYSEL KARANİ MAHALLESİ																									
SOKAK	: ZALOĞLU RÜSTEM CADDESİ																									
PAFTA	: G22A05C1C - 2A - 2D																									
ADA	: 8085																									
PARSEL	: 36																									
PARSEL ALANI	: 95221.84 m2																									
BELGE UYGULAMA ESASLARI																										
RÜHSAT EKİ PROJEDİR																										
MİMARİ	STATİK	MALİYET	KAT	ALAN	İNŞAAT	TASIVİ																				
SİRFİ	SİRFİ	GRUBU	ADETİ	Mİ	SİSTEM	SİSTEM																				
				223440.33 m2	B.A.K.																					
Yukarıda adresi yazılı yerde yapılmak istenen inşaatla ait projeler İmar Kanunu, İmar planı, yönetmelikler ve diğer mevzuat hükümlerine göre incelenerek tasdiklenmiştir.																										











İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	SANCAKTEPE						
Mahallesi	SAMANDIRA						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	KARAPINAR						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
					ha	m ²	
0,00		G22A05C1C,2A,2D	8085	36		95.221,84 m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 89784008					
	Edinme Sebebi	SAMANDIRA Mah. 8085 Ada 33 Parsel taşınmazının İfraz İşlemi (TSM) işleminden.					
	Sahibi	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam EİB:351561 HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ EİB:351561					
Göldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		16247	270	26953		15/07/2015	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. İsmail AKGÜL Yetkili Müdür Yardımcısı 				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN

Tarih: 10/25/2017 4:35:28 PM

MakbuzNo: 013817424584 DekontNo: 20171025-912-F01669 BaşvuruNo: 42458

Taşınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	8085/36
Taşınmaz ID:	89784008	Yüzölçüm(m2):	95221.84
İl/İlçe	İSTANBUL/SANCAKTEPE	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Sancaktepe TM		
Mahalle/Köy Adı:	SAMANDIRA M		
Mevkii:	KARAPINAR		
Cilt/Sayfa No:	270/26953		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 308423265	(SN:5403242) VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. VKN:9220083346	35156111	1 / 2	47610.92	Sancaktepe TM İfraz İşlemi (TSM) 15/07/2015 - 16247	-

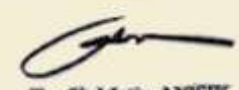
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YILLIĞINA 1 KİŞİ BEDELLİ KİRA ŞERHİ TESİSİ)	(SN:1900440) TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8790013397,	Sancaktepe TM 28/12/2016 - 31652	-

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H2) 308423266	(SN:6955611) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076	35156111	1 / 2	47610.92	Sancaktepe TM İfraz İşlemi (TSM) 15/07/2015 - 16247	-

6-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı



6-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 16.08.2006	No : 400364
DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	
	 Tevfik Metin AYIŞIK BİRLİK BAŞKANI

6-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 08.10.2008	No : 400914
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Burhanettin TANDOĞAN	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	 Burhanettin TANDOĞAN BAŞKAN

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



T.C.
RASRAKANI İK
Sermaye Piyasası Kurulu

20/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15-803

8536

Konu :

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Demirci İş Merkezi B Blok Kat:3 No:303
Selçuklu / KONYA

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

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

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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

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

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 9448

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak 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 raporu hazırlattırabilecekleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına 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

Arsatürk 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 DALGIÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

