



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SANCAKTEPE/İSTANBUL

0 ADA 1975 PARSEL

(1 ADET ARSA)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2019-ÖZEL-278

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN : REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEMESİ YAPILAN

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ: Eyüp Sultan Mahallesi, Kayalar Mevkii, Abdülhamit Caddesi, 0 Ada, 1975 Parsel, Sancaktepe/İstanbul

RAPOR NO : 2019-ÖZEL-278

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen '**1 Adet Arsa**' nın piyasa değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

İçindekiler	Sayfa No
➤ Uygunluk Beyanı	3
➤ Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	3
➤ Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	3
➤ Taşınmazın Tapu Kayıtları	4
➤ Tapu Takyidatı	4
➤ İmar Durumu	4-5
➤ Bölge Hakkında Genel Bilgiler	5-9
➤ Taşınmazın Çevre Konumu	9-10
➤ Değerlemeye Etki Eden Kriterler	11
➤ Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	11
➤ Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Açıklamalar	11
➤ Emsal Analizi	12
➤ Hesaplamalar, Analizler ve Fiyatlandırma	12
➤ Sonuç	12-13
➤ Ekler	13
➤ Ek.1 : Uydu Fotoğrafı	14
➤ Ek.2 : Fotoğraflar	15-23
➤ Ek.3 : Belgeler	24
➤ EK.4: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi	25
➤ EK.5: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi	26
➤ EK.6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü	27

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.
9. Raporlarımız SPK'nın 31 Ağustos 2019 tarihli 30874 sayılı tebliğine uygunluğunu teyit ederiz.

DEĞERLEMENİN AMACI VE TASARLANAN KULLANIMI

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi, Samandıra mahallesi mevkiinde konumlu gayrimenkullerin piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkullerin durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak ve sözleşme gereğince üzerlerindeki yapılar dikkate alınmaksızın sadece arsaların piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

DEĞERİN TANIMI VE PİYASA DEĞERİ AÇIKLAMASI

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI**Ana Gayrimenkul 0 Ada / 1975 Parsel**

İLİ	:	İSTANBUL			
İLÇESİ	:	SANCAKTEPE			
MAHALLESİ	:	SAMANDIRA			
KÖYÜ	:	-			
MEVKİİ	:	KAYALAR			
CİLT	:	273			
SAYFA		27265			
SINIRI	:	Planındadır			
PAFTA NO	:	242ED2B			
ADA NO	:	0			
PARSEL NO	:	1975			
YEVİMİYE NO	:	18532			
TARİH	:	04.08.2016			
YÜZÖLÇÜMÜ	:	6.965,62 m²			
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	“Arsa”			
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(TAM)			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		CİNS TASHİHİ	
ARSA	X	TARLA		DEVRE MÜLK	

TAPU TAKYİDATI**İMAR DURUMU**

Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmaz, 12.07.2013 onay tarihli 1/1.000 ölçekli Paşaköy Deresi ve Kolları ile Yakın Çevresine Ait Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut" alanında kalmakta olup; TAKS:0.40, KAKS:1.30, Hmax:5 Kat şartlarını haiz, yapılaşmaya uygundur. Parselin herhangi bir kamusal alana terki bulunmamakta olup parselin konumunun doğruluğu imar paftası üzerinden kontrol edilmiştir.

Sancaktepe Belediyesi İmar Arşivi'nde taşınmaza ilişkin, onay tarih ve sayısı bulunmayan "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H", "I" ve "J" adlandırılmış blokların mimari projeleri incelenmiş ve aynı bloklar için düzenlenmiş aşağıda dökümü bulunan yapı ruhsatları görülmüştür.

Onaylı mimari projeye göre, parsel üzerinde; "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H" ve "I" olarak adlandırılmış 9 adet konut bloğu ile "J" olarak adlandırılmış sosyal tesis ve sosyal tesisin ortak alanları yapılacaktır. Parsel üzerinde yapılacak tüm yapılar; 10.712,91 m² konut alanı, 1.259,32 m² ofis ve işyeri alanı, 9.343,15 m² ortak alan olmak üzere, toplam 21.315,38 m² yapı inşaat alanı olacaktır.

Onaylı mimari projesine göre;

A Blok: Parselin kuzeyinde sağdaki ilk blok olacaktır. 2 bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat olmak üzere, toplam 5 katlı olacaktır. 2. bodrum katta otopark, sığınak, wc'ler, blok giriş

holü; 1. bodrum katta otopark, depolar, elektrik odası, blok giriş holü; zemin katta giriş ve kat holü, rüzgarlık ve 2 adet daire; 1. normal katta giriş ve kat holü, rüzgarlık, 2 adet daire; 2. normal katta giriş ve kat holü, rüzgarlık, 1 adet daire olmak üzere, toplam 5 bağımsız bölümlü olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, A Blok; 903,33 m2 konut alanı (satılabilir alan) ve 98,29 m2 ortak alan olmak üzere, toplam 1.001,62 m2 yapı inşaat alanlı olacaktır.

B Blok: Parselin doğusunda, ortada yer alan (sağdan ikinci) blok olacaktır. Bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olmak üzere, toplam 5 katlı olacaktır. 1. bodrum katta otopark, depolar, blok giriş holü ve elektrik odası; zemin kat, 1 ve 2. normal katta giriş ve kat holü, rüzgarlık ve 2'şer daire; 3. normal katta giriş ve kat holü, rüzgarlık, 1 adet daire olmak üzere, toplam 7 bağımsız bölümlü olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, A Blok; 903,33 m2 konut alanı (satılabilir alan) ve 98,29 m2 ortak alan olmak üzere, toplam 1.001,62 m2 yapı inşaat alanlı olacaktır.

C Blok: Parselin doğusunda, sağda yer alan ilk blok olacaktır. Bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olmak üzere, toplam 5 katlı olacaktır. 1. bodrum katta otopark, depolar, blok giriş holü ile elektrik, telekom ve zayıf akım odası; zemin kat ile 1, 2. ve 3. normal katlarda giriş ve kat holü, rüzgarlık ve 2'şer daire olmak üzere, toplam 8 bağımsız bölümlü olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, C Blok; 1.322,79 m2 konut alanı (satılabilir alan) ve 140,53m2 ortak alan olmak üzere, toplam 1.463,32 m2 yapı inşaat alanlı olacaktır.

D Blok: Parselin güneyinde yer alan blok olacaktır. Bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat olmak üzere, toplam 6 katlı olacaktır. 1. bodrum katta zemin kattaki dükkanların wc + depoları (~ 462 m2), kazan dairesi, blok giriş ve yangın güvenlik holü ve üst katlardaki dairelerin depoları; zemin katta 7 adet dükkan; 1 – 4. normal katlarda 10'ar adet daire olmak üzere, toplam 47 bağımsız bölümlü olacaktır. Mimari projesine göre, D Blok; 2.990,59 m2 konut alanı (satılabilir alan), 1.259,32 ofis ve işyeri (satılabilir alan) ve 1.013,55 m2 ortak alan olmak üzere, toplam 5.263,46 m2 yapı inşaat alanlı olacaktır.

E Blok: Parselin batısında, solda yer alan ilk blok olacaktır. Bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat olmak üzere, toplam 6 katlı olacaktır. 1. bodrum katta depolar, blok giriş holü, jeneratör, elektrik ve bay-bayan soyunma odası ve yemekhane; zemin katta kapıcı dairesi ve 1 daire; 1. normal katta kat holü ve 2 adet daire, 2 – 4. normal katta kat holü ve 3'şer adet daire olmak üzere, toplam 12 bağımsız bölümlü olacaktır. Mimari projesine göre, D Blok; 836,06 m2 konut alanı (satılabilir alan) ve 385,56 m2 ortak alan olmak üzere, toplam 1.221,62 m2 yapı inşaat alanlı olacaktır.

F Blok: Parselin batısında, solda yer alan ikinci blok olacaktır. Bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olmak üzere, toplam 5 katlı olacaktır. 1. bodrum katta otopark, depolar, blok giriş holü; zemin kat ile 1, 2. ve 3. normal katlarda kat holü, rüzgârlık ve 2'şer adet daire olmak üzere, toplam 8 bağımsız bölümlü olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, F Blok; 853,55 m2 konut alanı (satılabilir alan) ve 139,51 m2 ortak alan olmak üzere, toplam 993,06 m2 yapı inşaat alanlı olacaktır.

G Blok: Parselin batısında, solda yer alan üçüncü blok olacaktır. Bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olmak üzere, toplam 5 katlı olacaktır. 1. bodrum katta otopark, depolar, blok giriş holü, elektrik odası; zemin kat ile 1, 2. ve 3. normal katlarda giriş ve kat holü, rüzgârlık ve

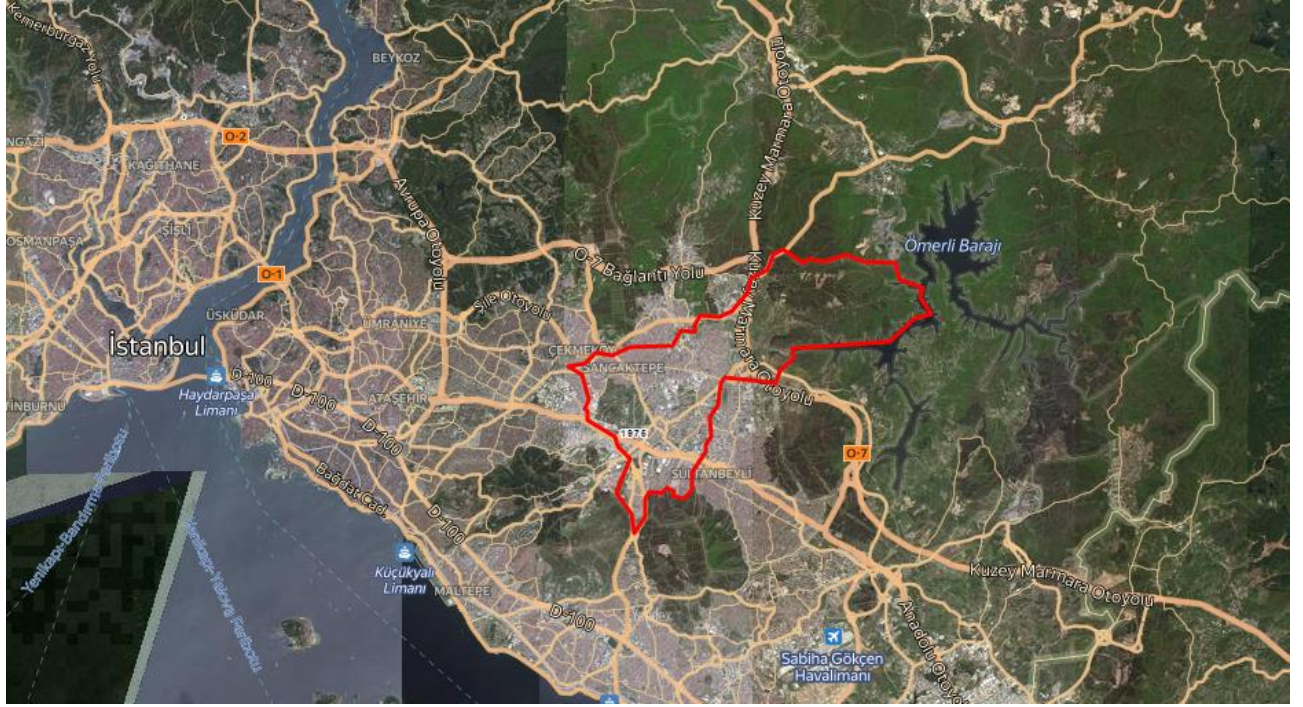
2'şer adet daire olmak üzere, toplam 8 bağımsız bölümlü olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, G Blok; 1.176,46 m2 konut alanı (satılabilir alan) ve 138,90 m2 ortak alan olmak üzere, toplam 1.315,36 m2 yapı inşaat alanı olacaktır.

H Blok: Parselin batısında, solda yer alan dördüncü blok olacaktır. Bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat olmak üzere, toplam 4 katlı olacaktır. 1. bodrum katta otopark, depolar, blok giriş holü, elektrik odası; zemin kat ile 1, 2. normal katlarda kat holü, rüzgârlık ve 2'şer adet daire olmak üzere, toplam 6 bağımsız bölümlü olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, H Blok; 652,17 m2 konut alanı (satılabilir alan) ve 104,52 m2 ortak alan olmak üzere, toplam 756,69 m2 yapı inşaat alanı olacaktır.

I Blok: Parselin kuzeyinde, solda yer alan blok olacaktır. Bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat olmak üzere, toplam 4 katlı olacaktır. 1. bodrum katta otopark, depolar, blok giriş holü, elektrik odası; zemin kat ve 1. normal katta kat holü ve 2'şer adet daire, 2. normal katta 1 daire olmak üzere, toplam 5 bağımsız bölümlü olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, I Blok; 800,69 m2 konut alanı (satılabilir alan) ve 103,35 m2 ortak alan olmak üzere, toplam 904,04 m2 yapı inşaat alanı olacaktır.

J Blok: A Blok'un 2. bodrum katı ile peyzaj alanı altında yer alan 1. bodrum katı olacaktır. Sosyal tesis (buhar odaları, saunalar, havuz, erkek ve kadın soyunma odaları, duş alanları, wc, yangın güvenlik ve kat holü, depo, nem alma santrali), fitness (fitness alanı, stüdyo ve hol), otopark, yangın ve kullanım suyu depoları, hidrofor, elektrik odası, giriş holü bölümlerinden oluşacaktır. J Blok; 537,92 m2 spor ve eğlence alanı ile 6.546,31 m2 ortak alan olmak üzere, toplam 7.084,23 m2 yapı inşaat alanı olacaktır.

BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER



İSTANBUL İLİ TARİHÇESİ

İstanbul'un tarihi 300 bin yıl önceye kadar uzanır. Küçükçekmece gölü kenarında bulunan Yarımburgaz mağarasında yapılan kazılarda insan kültürüne ait ilk izlere rastlanmıştır. Bu dönemde gölün çevresinde Neolitik ve Kalkolitik insanların yaşadığı sanılmaktadır. Çeşitli dönemlerde yapılan kazılarda, Dudullu yakınlarında Alt Paleolitik Çağ'a, Ağaçlı yakınlarında ise, Orta Paleolitik Çağ ile Üst Paleolitik Çağ'a özgü aletlere rastlanmıştır.

M.Ö. 5000 yıllarından itibaren başta Kadıköy Fikirtepe olmak üzere Çatalca, Dudullu, Ümraniye, Pendik, Davutpaşa, Kilyos ve Ambarlı'da yoğun bir yerleşimin başladığı sanılmaktadır. Ama bugünkü İstanbul'un temelleri M.Ö. 7. yüzyılda atılmıştır. M.S. 4. Yüzyılda İmparator Constantin tarafından yeniden inşa edilip, başkent yapılmış; o günden sonra da yaklaşık 16 asır boyunca Roma, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde başkentlik sıfatını sürdürmüştür. Aynı zamanda, İmparator Constantis ile birlikte Hristiyanlığın merkezlerinden biri olan İstanbul, 1453'te Osmanlılar tarafından fethedildikten sonra Müslümanların en önemli kentlerinden biri sayılmıştır.

COĞRAFİ YAPISI :

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km² 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur. En büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadası'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. 71 km. olan

Riva Çayı, kaynaklarını Kocaeli ilinden alır ve güneydoğu kuzeybatı yönünde akarak Riva köyü yakınlarında Karadeniz'e dökülür. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç 'e dökülen Kağıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölüne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölüne dökülen Trança Deresi, İstanbul İlinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölünün suyu tatlıdır. Kentin suyu buradan sağlanır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km²) ve Büyükçekmece (16 km²) Göllerinin suları denizle temasları olduğu için tuzludur. Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış aylan bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle farklı özellikler taşır. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütlelerinin özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı güneyli hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğukça yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (Iodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece-gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.

Coğrafi konumu: 28° 01" ve 29° 55" doğu boylamları ile 41° 33" ve 40° 28" kuzey enlemleri arasındadır.

Dağları: İstiranca dağları, Saray burnu tepesi, Nuruosmaniye tepesi, Beyazıt tepesi, Fatih tepesi, Sultan Selim tepesi, Edirne tepesi, Davutpaşa tepesi, Kayış dağı, Büyük Çamlıca tepesi, Yuşa tepesi, Alemdağ, Gürgencik tepesi, Kolca tepe, Beşpınar tepesi, Karlık dağı, Samanlı dağları.

Akarsuları: İstiranca deresi, Sazlıdere, Nakkaş deresi, Karasu, Sarısu, Çakıl deresi, Alibeyköy deresi, Kağıthane deresi, Riva deresi, Hiciz deresi, Göksu, Sellimandra deresi, Yalak deresi. Gölleri: Terkos gölü, Küçükçekmece gölü, Büyükçekmece gölü, Ömerli Baraj gölü, Alibeyköy baraj gölü.

Adaları: Kınalı, Burgaz, Kaşıkadası, Heybeli, Büyük ada, Pide adası, Tavşan adası, Sedef adası, Sivriada, Yassiada.

EKONOMİK YAPISI :

Sanâyinin üçte biri, ithâlâtın üçte biri, ihrâcâtın beşte biri İstanbul'dan yapılmaktadır. Türkiye'nin en büyük sanâyi, ticâret, ulaşım, reklam ve iktisâdî kuruluşları İstanbul'dadır. İstanbul'da gayri sâfi hâsılanın % 40'ı sanâyi, % 30'u ticâret ve geri kalanı diğer sektörlerden sağlanır. Tarımın payı sâdece % 1 dir. Türkiye Bütçesinin ana kaynağı İstanbul'dur. Toplam vergilerin yaklaşık % 37'si İstanbul'dan toplanmaktadır. İstanbul'u Ankara, İzmir, Adana, Bursa ve Kocaeli tâkip etmektedir. İstanbul'da her âilede ortalama 2 kişi çalışmaktadır.

Tarım: İstanbul ilinde nüfûsa nazaran ekilen arâzi az olmasına rağmen verimi yüksektir. İl dâhilinde her bakımından modern bir tarım yapılmaktadır. Modern tarım araçları oldukça fazladır.

Buğday, arpa, yulaf, mısır, bakla, ayçiçeği ve soğan en çok ekilen bitkilerdir. Sebze ve meyve ihtiyâcını kendi imkânlarıyla karşılayamaz, dışardan sebze gelir. En çok domates, lahana, patlıcan, tâze soğan, tâze fasulye, kabak, bezelye ve karnıbahar yetişir. İstanbul il dâhilinde elma, armut, üzüm, şeftali, ayva ile az miktarda erik, kiraz, vişne, muşmula, incir, nar yetişir. İstanbul ilinde çiçek yetiştirme oldukça gelişmiştir. Esâsen Türkiye'de en çok çiçek tüketen il de İstanbul'dur. Yalova ile Kanlıkavak-Emirgan arasında modern ve büyük çiçek seraları vardır.

Hayvancılık: Türkiye’de en çok et, süt ve süt ürünleri tüketen ilimiz İstanbul’dur. İstanbul’un hayvan varlığı, İstanbul halkının ihtiyâcını karşılamaktan çok uzaktır. Fakat yine de hayvan potansiyeli küçümsenemez.

Balıkçılık: İstanbul balıkçılık bakımından Türkiye’nin ve Marmara bölgesinin merkezidir. Marmara’da 200’den fazla balık cinsi vardır. Fakat deniz kirliliği bâzı yerlerde balık cinsini çok azaltmıştır. İstanbul Boğazi çok önemli bir balık avlama sahasıdır. Karadeniz’den Ege Denizine ve Ege Denizinden Karadeniz’e göç eden “göçmen balıklar ile her mevsimde bulunan yerli balıklar çok lezzetlidirler. Başlıcaları lüfer, palamut, kılıç, orkinos, istavrit, izmarit, hamsi, mercan, kırlangıç, barbunya, tekir ve mezgittir.”

Ormancılık: İstanbul’un orman varlığı zengindir. Ormanlık, fundalık ve ağaçlık bölgelerin miktarı arâzinin % 60’ını kaplar. Orman içi ve kenarlarında 160 bin m3 tomruk, mâden ve telgraf direği ile bir milyon stere yakın yakacak odun elde edilir. İstanbul’un yakacak ihtiyâcının çok büyük kısmı kendi imkânı ile karşılanmaktadır.

Mâdenler: İstanbul mâden bakımından zengin sayılmaz. Cam, seramik, tuğla ve çimento sanâyiinde ham madde olarak kullanılan kil, kaolin, kuvarsit ve kalker üretilir. Ayrıca mermer, linyit, perlit ve manganez de çıkarılır. Bunlardan linyit daha çok Şile ve Yalova bölgesinden, kuvars kumu Çatalca ve Şile’den, manganez Çatalca ve Silivri’den, kil ve kaolin de Şile, Ağaçlı ve Arnavutköy’den elde edilir.

Sanâyii: İstanbul, aynı zamanda bir sanâyi şehridir. Türkiye’nin en büyük 100 sanâyi kuruluşunun 42’si ve en büyük 500 kuruluşun 250’si İstanbul’dadır. 1952’de kurulan İstanbul Sanâyi Odası (İSO) Türkiye’nin en büyük sanâyi odasıdır. 40 meslek grubundan yedi bine yakın üyesi vardır. Türkiye’nin en eski kuruluşlarından olan ve 1882’de kurulan İstanbul Ticâret Odası(İTO)’nın üye sayısı 100.000’e yakındır. Atmış binden fazla iş yeri bulunur. Sanâyinin her dalında sanâyi kuruluşları vardır. İmâlât sanâyiinde metal eşyâ, makina ve teçhizat çoğunluktadır. İstanbul’un sanâyi ve ticâret hacmi çok büyüktür.

NÜFUSU:

Yüzölçümü 5.313 km² olan İstanbul ilinde kilometrekareye **2836** insan düşmektedir. İstanbul nüfus yoğunluğu **2836/km²**’dir. düşmektedir.

İstanbul 2019 nüfusu, tahmini verilere göre **15.232.099**.

Bu nüfus verisi, eski yıllarıdaki nüfus artış hızlarına göre tahmini hesaplanmıştır. İstanbul 2019 resmi nüfus bilgileri 2020 yılının başında açıklanacaktır.

ULAŞIM :

İstanbul ulaşım bakımından Türkiye’nin en zengin ilidir. Yurt içi, yurt dışı ulaşımın merkezi durumundadır. Türkiye’ye gelen turistlerin üçte biri İstanbul’dan giriş yapmaktadır. İhrâcâtın beşte biri ve ithâlâtın üçte biri İstanbul’dan sağlanır. Kara ve demiryolu ağının merkezi olduğu gibi, Türkiye’nin en büyük deniz limanı ve hava alanı İstanbul’dadır. İstanbul şehir içi ulaşım bakımından da çok faaldir.

Karayolu: Avrupa’yı Anadolu ve Ortadoğu’ya bağlayan milletlerarası E-5 karayolu Boğaziçi ve Fatih Köprüsünden geçer. İstanbul il sınırları içinde devlet yollarının uzunluğu 650 km, il yollarının uzunluğu 326 km’dir. 73 köy bu yollar üzerindedir. Geri kalan köyler ise tâli yollarla ana yollara bağlıdırlar. Türkiye’de kayıtlı motorlu araçların dörtte biri İstanbul’dadır. Hergün Topkapı ve Harem otogarlarından yaklaşık 3000 otobüs ile 150.000’e yakın kişi gidip gelmektedir. Dünyânın en büyük otogarı olan İstanbul Otogarı 29 Ekim 1993 târihinde faaliyete geçecektir. Bayrampaşa’nın Esenler Ferhatpaşa mevkiinde 281.000 m2 açık, 198.000 m2 kapalı alanda kurulan İstanbul Otogarında her gün ortalama 4000 şehirlerarası otobüs ve buna bağlı olarak şehirlerarası ulaşım için 150.000 kişi giriş çıkış yapacaktır. Metro bağlantısı da olan otogarda aynı zamanda alışveriş merkezleri de vardır. Şehir için trafiğini rahatlatmak için

İstanbul'un çeşitli semtleri arasında hızlı tramvay sefere konmuştur. Sirkeci-Cevizlibağ ve Aksaray-Esenler arasında hızlı tramvay her gün binlerce kişiyi taşımaktadır. Atatürk Havalimanı ile Aksaray arasındaki bağlantıyı sağlayacak kısmının yapımı devam etmektedir. Ayrıca Taksim-4 Levent arasında çalışacak olan metronun tünel çalışmaları devam etmektedir. Bundan başka Kabataş-Gümüşsuyu arasında çalışan bir teleferik bulunmaktadır. Kavşak, meydan ve caddelerdeki üst geçitler, İstanbul'un târihî güzelliğini gölgelemektedir. Alt geçitler masraflı fakat her bakımdan faydalıdır. Estetiğe de daha uygundur. İstanbul trafiğini rahatlatmak için kat otoparklarının sayısı arttırılmaktadır. Avrupa'nın en büyük kapalı otoparkı Tepebaşına yapılmıştır.

Demiryolu: İstanbul, demiryolu ağının mühim bir kavşak noktasıdır. Anadolu yakasında Haydarpaşa ve Trakya yakasında Sirkeci istasyon ve garları bulunmaktadır. Haydarpaşa-Sirkeci arasında feribot bağlantısı varsa da günlük kapasite 50-60 vagon olmaktadır. Denizaltından geçirilecek tüp geçit ile Avrupa ve Asya kıtası birleştirilerek demiryolunun kesintisiz devâmı programlanmaktadır. Haydarpaşa'dan Anadolu'ya Sirkeci'den Trakya'ya hergün târifeli seferler yapılmaktadır. Ayrıca Avrupa'nın çeşitli şehirlerine tren seferleri muhtelif günlerde Sirkeci garından yapılmaktadır. 577 km, uzunluğundaki Haydarpaşa-Ankara hattı Türkiye'nin en yoğun demiryolu hattıdır.

Elektrikli banliyö trenleri, şehiriçi ulaşımında çok önemli bir yer işgâl etmekte ve Anadolu yakasında Adapazarı'na kadar uzanmaktadır. 140 km'lik Haydarpaşa-Adapazarı ve 30 km'lik Sirkeci-Halkalı banliyö hatlarında senede 100 milyona yakın yolcu taşınmaktadır.

Türkiye'nin en büyük tren istasyonu, Söğütlüçeşme'de "Anadolul Yakası Demiryolu-Karayolu Yolcu Transfer Kompleksi" dir. Bu istasyonda saatte 9.000 kişinin inip çıkabileceği yürüyen merdiven veya 2 asansör vardır.

Denizyolu: Her tarafı denizlerle çevrili olan, Ege ve Marmara denizi ile Karadeniz'i birbirine bağlayan İstanbul Boğazının etrâfında yer alan İstanbul, binlerce senedir dünyânın sayılı liman şehri olmuştur. Türkiye'nin ithâlâtının büyük kısmı, ihrâcâtının ise İzmir'den sonra ikinci limanı İstanbul'dur. Deniz yoluyla gelen ve giden yolcuların çoğu ise İstanbul limanından girer ve çıkar. İstanbul Boğazı çok işlek bir geçit ve su yoludur. Şehir içi ulaşımında denizyollarının çok büyük hizmeti vardır. 4.5 milyon ton/sene kapasiteli Haydarpaşa limanının ancak üçte bir kapasitesi kullanılmaktadır. Salıpazarı limanı ise 600 bin ton/sene kapasitelidir. Denizcilik Bankasının 66 yolcu gemisi ve 25 araba vapuru ile senede 150 milyon kişi taşınmaktadır. İstinye'de yat limanı bulunmaktadır. Kumkapı-Bakırköy arasında hergün 30-60 gemi demirlemektedir. Karaköy-Yalova ve Ataköy-Bostancı arasında belediyeye âit deniz otobüsleri karşılıklı sefer yapmaktadır.

Havayolu: Türkiye'nin en büyük ve en yoğun havaalanı Atatürk (Yeşilköy) Havaalanıdır. Atatürk Havaalanı yurtiçi hava ulaşımında başlangıç ve bitim noktası olduğu gibi, milletlerarası hava ulaşımında da mühim bir transit merkezidir. Yeşilköy Havalimanı 7,5 milyon yolcu kapasitelidir. Yolcu kapasitesini arttırma çalışmaları yapılmaktadır. Türk Havacılığının tohumu 1911'de Yeşilköy'de atılmıştır. Avrupa ile Uzakdoğuyu birbirine bağlayan hava yolu üzerinde çok önemli bir yere sâhip olan İstanbul Havalimanı, ulaşım bakımından Boğaziçi Köprüsünden sonra ikinci sırayı almaktadır.

İstanbul Boğazı: Târihî ve turistik bakımdan dünyânın en güzel köşesi olan Boğaziçi, deniz yolu ulaşımı bakımından da dünyânın sayılı ve en işlek bir boğazıdır. Jeoloji uzmanlarına göre eskiden bir akarsu vâdisi olan Boğaziçi, jeolojik bir hâdisle ile sular altında kalarak, Marmara ile Karadeniz'i birleştiren bir su yolu olmuştur. Üsküdar önlerinde bulunan Kızkulesi'nden Anadolu Fenerine kadar orta çizgi (talvek hattı) boyunca uzunluğu 34 km'dir. Sarayburnundan Rumeli Fenerine kadar uzunluğu 56 km'dir. En dar yer Rumeli Hisarı-Anadolu Hisarı arası olup 698 m'dir. En geniş yeri ağız kısımları olup 3600 m'dir.

Boğazın tabanında, bâzı yerlerde genişleyip bâzı yerlerde daralan bir çukur vardır. Her yerde kıyıya paralel olmayan bu oluk, 50 m ve bâzı yerlerde 100 m derinliktedir. Dar olan yerler en derindir.

SANCAKTEPE İLÇESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Samandıra'nın tarihte rastlanan ilk ismi Demeter'dir. Demeter Yunan Mitolojisinde tarım ve bereket tanrıçasıdır ve insanlara toprağı ekip biçmesini öğreten odur. Samandıra öylesine kusursuz ve doyumsuz bir toprak harikasıdır ki, insanlar onun güzelliğini, bu güzelliğin formu ve ideali olan tanrıça Demeter adıyla ifade etmekten kendilerini alamamışlardır. Ayrıca Samandıra, yabani hayvan çeşitliliğiyle av için de tılsımlı bir mekândı. Bu özelliği ileride onu Bizans imparatorlarının en gözde sayfiye alanlarından biri haline getirecekti. Yazlık sayfiye alanlarına düşkünlüğü ve av merakıyla tanınan Bizans İmparatorlarından II. Tiberius (578–582) ile damadı ve kendisinden sonraki imparator Maurikios (582–602) tarafından Samandıra'ya bir saray inşa ettirilmiştir. Damatrys Sarayı'nı. Kalıntıları günümüze kadar ulaşan ve literatüre Damatrys Sarayı olarak geçen bu saray, inşa edilme amacı olan av ve dinlenmenin yanı sıra, İstanbul'un Anadolu'ya açılan kapısı olması ve Anadolu'ya yapılacak olan seferler doğrultusunda güzergâh üzerinde olması nedeniyle Bizans ordusunun toplanma ve konaklama bölgesi olarak kullanılmış, imparatorlar Anadolu'dan dönerken de, başkente girmeden evvel son gecelerini geçirdikleri yer olmuştur. İmparator Samandıra'da konaklarken haberciler bir gün önceden başkente ulaşır ve İmparator'u karşılamak için gerekli hazırlıkların yapılmasını temin ederlerdi. Bugün yıkıntıları arasında haç biçimindeki sarnıcı, kemer ve tonozları teşhis edilebilen saray, gözle görülen bölümünden çok daha büyük bir alanı kapsadığını tahmin etmekteyiz. Boyutları ve nitelikleri göz önüne alındığında Bizans'tan günümüze ulaşan belki de en önemli yapı burasıdır.

1043 yıla gelince Peçenek Türklerinin Bizans'ı ele geçirmek için başlattıkları harekâta Samandıra'da 1500 kişilik bir askeri kuvvetle konakladıklarını biliyoruz. Tarih 1296'yı gösterirken İstanbul'da çok şiddetli bir deprem oldu. Bu deprem İstanbul'da taş üstünde taş bırakmamış ve şehir toparlanana kadar payitaht geçici bir süre için Samandıra'ya taşınmıştır. Bundan sonra Samandıra hakkında Bizans tarihçileri sözbirliği etmişçesine susuyor. Zira Osmanlı akınları önlenemez olmuştur ve buraları en çok seven ve en sık kalan İmparator Andronikos II. Paleologos'un ölümünden üç ay sonra Samandıra Türk topraklarına geçmiş olacaktı. Orhangazi tarafından yetkili kılınmış olan Abdurrahmangazi isimli Osmanlı komutanı'nın Aydos kalesini kuşatarak fethetmesi ile gerçekleşmiştir. Böylece Osmanlı hududu diğer fetihlerle birlikte Karadeniz ve İstanbul'a doğru genişlemiştir. Bu dönemde küçük bir köy yerleşimi niteliğinde olan Samandıra, cumhuriyet yıllarına kadar büyük bir mekânsal gelişime sahne olmadan bu niteliğini korumuştur. Ancak, Cumhuriyet döneminde Kartal İlçesine bağlı bir bucak olan yerleşim, 1992 yılında belediye statüsüne kavuşarak hızla gelişmeye başlamıştır.

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

Sancaktepe İlçesi, 22 Mart 2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5747 sayılı Kanun ile, Ümraniye İlçesine bağlı Sarıgazi ve Yenidoğan beldeleriyle, Kartal ilçesine bağlı Samandıra beldesinin birleştirilerek tüzel kişiliklerinin kaldırılması ile kurulmuştur. Yüzölçümü, 61.90 km²'dir ve sınırları dâhilinde toplam 19 mahalle vardır.

Sancaktepe İlçesi

Sancaktepe İlçesi İstanbul'un Anadolu yakasında yer almaktadır. Kuzeyinde Çekmeköy, güneyinde Kartal ve Maltepe, doğusunda Sultanbeyli ve Pendik, batısında ise Ümraniye ve Ataşehir ilçeleri bulunmaktadır. Samandıra, Sarıgazi ve Yenidoğan Beldelerinin birleştirilmesiyle oluşmuştur.

19 mahalleden oluşan Sancaktepe İlçesi, 65 km² alana sahiptir. Havza niteliği taşıması nedeniyle son derece hassas bir yerleşim alanı olan bölge, Kurtköy Sabiha Gökçen Havalimanı'na olan bağlantıları, TEM otoyolu ve TEM-Kartal bağlantı yolunun sağladığı ulaşım olanakları nedeniyle konumsal önemini arttırmaktadır.

Sancaktepe İlçesi Nüfusu

Elli yılı aşkın süredir ağırlıklı doğu bölgelerimizden ve kent içinden gelen iç göçle artan Sancaktepe nüfusu, ilçenin yerleşiminden görünüşüne, kültürel yaşamından toplumsal yapısına her hususu değiştirmiştir. 2018 yılında yapılan nüfus sayımı sonuçlarına göre Sancaktepe'nin nüfusu 414.143 'oldu. Sancaktepe nüfus yoğunluğu bakımından, İstanbul ortalamasının üzerinde bir nüfus yoğunluğuna sahiptir.

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz; : Eyüp Sultan Mahallesi, Kayalar Mevkii, Abdülhamit Caddesi, 0 Ada, 1975 Parsel, Sancaktepe/İstanbul posta adresinde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza İmam Rabbani Caddesi üzerinde doğu yönünde ilerlendikten sonra solda yer alan Abdülhamit Caddesi boyunca yaklaşık olarak 130m ilerlendikten sonra ulaşılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı ve ulaşım problemi yoktur. Bölgede genel itibari ile konut fonksiyonunun yoğun olduğu bir bölgede bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde İlçe Emniyet Müdürlüğü, Askeri Havaalanı ve Sancaktepe Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi yer almaktadır.

KONUM KROKİSİ

KONUM: E: KONUM: E:40.9389, , B:29.2155,

AÇIKLAMALAR

Değerlemeye konu ana taşınmaz; tapu kaydına göre "Arsa" niteliğinde olup, söz konusu arsa; 0 ada 6.965,62 m² yüzölçümündeki 1975 no'lu parseldir. Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma mevcut değildir. Parsel boş durumdadır.

Kısıtlayıcı Bir Durumun(Sit Alanı, Heyelan, Deprem Hasarı vs.) Olup Olmadığı:

Herhangi bir deprem hasarı, sit alanı ve su baskını riski gibi kısıtlayıcı duruma rastlanmamıştır. Kanaatimiz yerinde çıplak gözle yapılan tespitler sonucu oluşmuş olup, resmi bir bulgu niteliği taşımamaktadır. Konu hakkında kesin tespitlerin yetkili makamlarca yapılması gerekmektedir.

DEĞERLEMESİNE ETKİ EDEN KRİTERLER**Olumlu etkenler:**

- Ulaşım kolaylığının olması.
- Ana arterler üzerinde yer alması.
- Yapılaşmaya uygun bir durumda olması.

Olumsuz etken:

- Herhangi bir olumsuz etkene rastlanılmamıştır.

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER**DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER**

Yapılan değerleme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler "**Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**", "**Gelir Yaklaşımı**", "**Maliyet Yaklaşımı**" kullanılmaktadır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

Taşınmazın değerlemesinde "**Emsal Karşılaştırma Yöntem**" kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya kame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerin dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir 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 ver bulunabilmesi durumunda her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Ver olması durumunda değer belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, cam, 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 y göstergeler sağlar.
- Geçmiş verileri değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

Uygulamadaki Zorluklar

- Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemidir.
- 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
- Resim kayıtlar
- Emlak komisyoncularından alınan bilgiler
- Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergiler bilgiler
- Diğer değerlendirme uzmanları
- Müzayedeler
- Mülk yöneticiler
- 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 seçim
4. Emsal satışların incelenmesi ve düzeltilmesi

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. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. 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 göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. 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. Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline

yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE AÇIKLAMALAR

Taşınmazın değerinin tespitinde; niteliği, kullanım amacı, parsel üzerindeki yapıların fiziksel özellikleri dikkate alınarak ve de çevresinde benzer özelliklerdeki satışa sunulan gayrimenkuller elde edilmiş olması sebebiyle “**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**” kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ ANALİZİ

ARSA EMSALLER

Emsal 1: ANADOLU EMLAK- TEL: 0 (532) 161 16 28

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, İmam Rabbani Caddesine yaklaşık 350m mesafede bulunan, imar durumu ticari olan arsanın toplamda 6.800m² alanlı arazi 25.000.000,-TL’ye satılıktır.

SATILIK	6.800 m ²	3.676,- TL/m ²
---------	----------------------	---------------------------

Emsal 2: AVS GAYRİMENKUL- TEL: -0 (0532) 332 02 96

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu ticari+konut olan arsanın toplamda 252m² alanlı arsa 825.000,-TL’ye satılıktır.

SATILIK	252 m ²	3.274,- TL/m ²
---------	--------------------	---------------------------

EMSAL 3: TURİYAP SANCAKTEPE SAMANDIRA TEMSİLCİLİĞİ- TEL: 0 (534) 402 41 42

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu konut olan, arsanın toplamda 255m² alanlı arsa 900.000,-TL’ye satılıktır.

SATILIK	m ²	3.529,- TL/m ²
---------	----------------	---------------------------

EMSAL 4: KURUMSAL GAYRİMENKUL- TEL: 0 (532) 213 87 03

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu ticari+konut olan, arsanın toplamda 11.000m² alanlı arsa 49.000.000,-TL’ye pazarlıklı satılıktır.

SATILIK	11.000 m ²	4.455,- TL/m ²
---------	-----------------------	---------------------------

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki emsaller dikkate alınarak yapılan karşılaştırma sonucunda taşınmazın 3.500-4.500 M2/TL aralığında bir satış fiyatı olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak parselin konumu itibari ile metrekare satış fiyatı 4.000,-M2/TL olarak belirlenmiştir.

SONUÇ: 6.965,62M2 X 4.000,-M2/TL=27.862.480-TL~27.865.000,-TL

MALİYET YÖNTEMİ ANALİZİ

Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma olmadığı için kullanılmamıştır.

GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma mevcut olmadığı için taşınmazdan elde edilebilecek bir gelir durumu da mümkün değildir. Bu nedenle kullanılmamıştır.

HESAPLAMALAR, ANALİZLER VE FİYATLANDIRMA

SONUÇ

Değerleme konusu taşınmazın niteliği, kullanım amacı, konum ve ulaşım imkanları, imar durumu, büyüklüğü, fiziki, geometrik ve cephesel özellikleri, çevresinde yapılan piyasa araştırması ve alınan beyanlar ile günümüz piyasa koşulları göz önünde bulundurularak taşınmaza;

PAZAR (PİYASA) DEĞERİ

SONUÇ=27.865.000,-TL Takdir edilmiştir.

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-Euro =6,35,-TL; USD = 5,73-TL'dir.
Euro ve USD bazındaki alış değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Bu takdirimiz, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. Konumu, imar durumu ve diğer özellikleri ile benzer arsa değerleri dikkate alınarak satış kabiliyeti için SATILABİLİR değerlendirilmesi yapılmıştır.

İşbu **2019-ÖZEL-278** no.lu rapor, **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** 'nin talebi üzerine ve çit orijinal olarak özel rapor formatında düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 06.12.2019

Saygılarımızla,

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MERİH KESKES	BURHANETİN TANDOĞAN	BURHANETİN TANDOĞAN
Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410990)	Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)	Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi Genel Müdür Yard. Sorumlu Değerleme Uzmanı	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetim & Medya B Blok Kat: 7.0 No: 700-808 - Selçuklu/İZMİR Tic. Sic. No: 273323 / Ş. Sic. No: 273323 / Ş. Sic. No: 273323 Tic. Sic. No: 273323 / Ş. Sic. No: 273323 / Ş. Sic. No: 273323	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetim & Medya B Blok Kat: 7.0 No: 700-808 - Selçuklu/İZMİR Tic. Sic. No: 273323 / Ş. Sic. No: 273323 / Ş. Sic. No: 273323 Tic. Sic. No: 273323 / Ş. Sic. No: 273323 / Ş. Sic. No: 273323

EKLER:

EK.1 : UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: FOTOĞRAFLAR

EK.3 : BELGELER

EK.4 : RAPORU HAZIRLAYANLARIN CV'LERİ

EK 5 : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. S.P.K. (Sermaye Piyasası Kurulu) Lisansı

EK 6 : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. B.D.D.K. (Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu) Lisansı

EK 7: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü

EK.1: UYDU FOTOĞRAFI



EK.2: FOTOĞRAFLAR









EK.3: BELGELER

İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İli	SANCAKTEPE					
İlçesi	SAMANDIRA					
Mahallesi						
Köyü						
Sokağı	KAYALAR	TAPU SENEDİ				
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	242ED2B		1975	ha	m ²	
				6,965,62 m2	dm ²	
ARSA						
Niteliği	Planındadır					
Sınırı	Zemin Sistem No : 93922833					
Edinme Sebebi	SAMANDIRA Mah. 1674 Parsel taşınmazının İfraz İşlemi (TSM) işleminden.					
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
	18532	273	27265		04/08/2016	
Cilt No.						Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

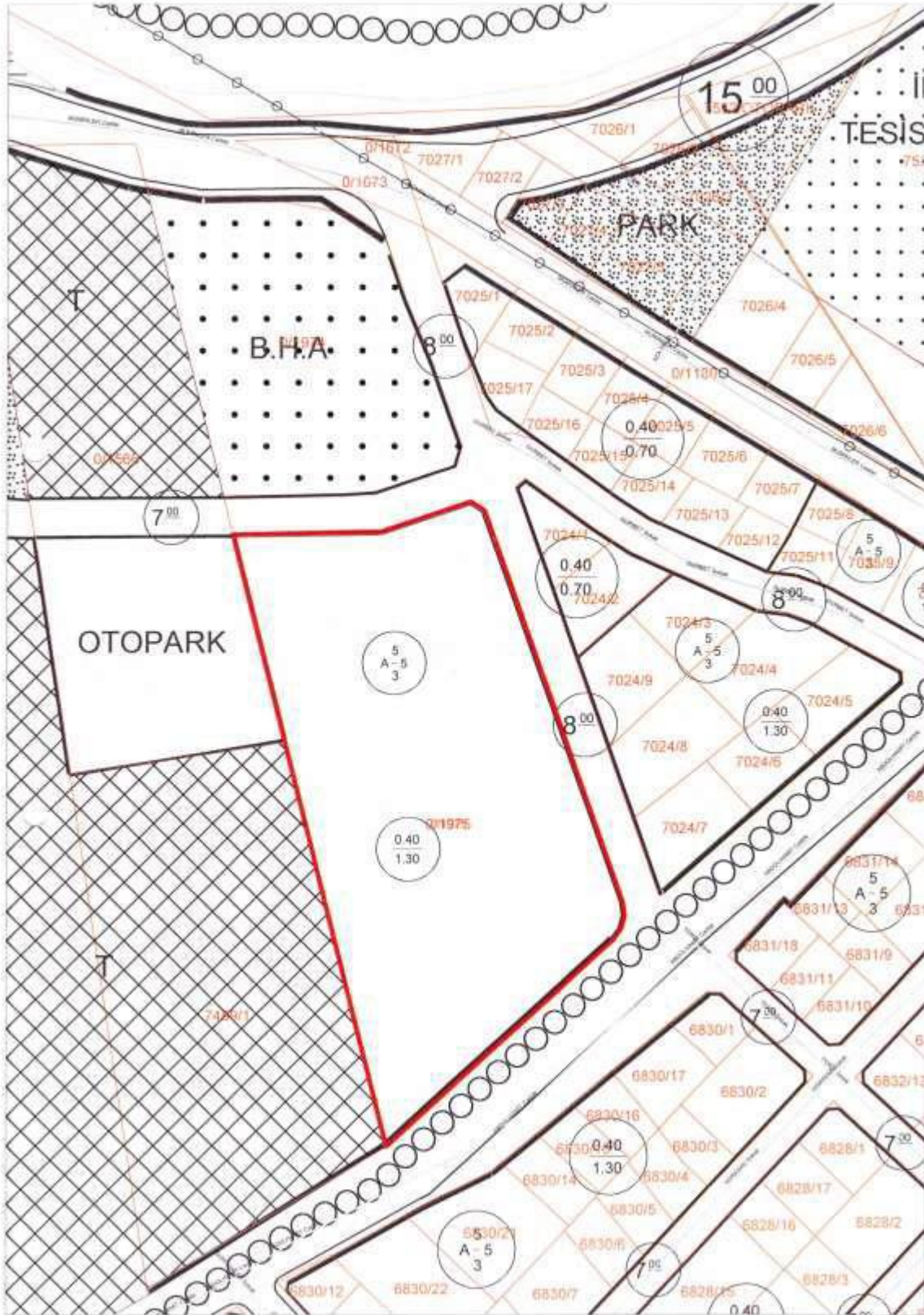
NOT : * Mülkiyet hakkı ile ilgili her türlü tapu işlemleri müracaat edilmelidir.
** Tebliği Kanun Hükmünde Kararname ile yürürlükte olan Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No

129



MİMARİ PROJELER

-A/B/C BLOK

[illegible]

YAPI RUHSATLARI

A BLOK

YAPI RUHSATI												141315747	
1. Ruhsat Veren Kurum: SANCATEPE BELEDİYESİ				8. Ruhsatın veriliş amacı: ☒ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon				9. Ruhsat onay tarihi: 30.06.2017		10. Ruhsat no: 143001-6248		11. İlk ruhsat tarihi: / /	12. İlk ruhsat no: / /
2. Ruhsat verilen yapının adresi: İSTANBUL İlçe: SANCATEPE				☐ 2. Yenileme ☐ 11. Güçlendirme				13. İmar planı onay tarihi: 15.02.2010		14. İmar durumu no: 23.08.2018		15. İmar durumu no: 1271282-0002	
3. Buzak: Belediye: SANCATEPE BELEDİYESİ				☐ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım değişikliği				17. Parasetasyon plan onay tarihi: / /		18. Paraseton kullanma amacı: KONUT ALANI		19. Paraseton alanı(m ²): 6885.82	
4. Mahalle: EYÜP SULTAN				☐ 4. Ek bina ☐ 13. Fosseptik				20. Tapu tesvi belgesi veren kurum: SANCATEPE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		21. Tapu tesvi belgesi tarihi: 04.08.2016		22. Tapu tesvi belgesi no: 18532	
5. Meydan/buvar/zade/sokak/köşe adı: GURBET SK.				☐ 5. Kat revesi ☐ 14. Mekanik tesisat				23. ÇED raporu onay tarihi: / /		24. Planlanan inşaat başlama tarihi: / /		25. Planlanan inşaat bitirme tarihi: / /	
6. Caddesoluk tarifi no: 91				☐ 6. İlave ☐ 15. Elektrik tesisat				26. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 30.06.2022					
7. Site adı: /				☐ 7. Geçici ☐ 16. İlim değişikliği									
8. Ada No: 242002B				☐ 8. Tadilat ☐ 17. İnat duvar									
9. Parsel No: 1975				☐ 9. Dolgu ☐ 18. Bahçe duvarı									
10. Bağimsız bölüm no: A BLOK													
Yapı Sahibinin				Yapı Mütahhhidinin				Şantiye Şefinin					
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: DÜRMÜŞ DÖVEN, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., 11958115470				32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ZİYA ALTAN ELMAŞ, BUR YAPI ENDÜSTRİ SAN VE TİC.A.Ş., 31864485054				42. Adı soyadı, unvanı: ŞENOL TEPE, İNŞ. MÜH.					
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: /				33. Oda sicil no: 375715				43. TC kimlik no: 15611600758					
29. Vergi kimlik no: /				34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ANADOLU				44. Oda sicil no: 83146					
30. Adres: KÜÇÜK ÇAMLIÇA MAH. ERKAN OCAKLI SK. NO: 11 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL				35. Sigorta sicil no: 300				45. Sigorta sicil no: 000					
31. İmza: /				36. Sigorta tarihi: 28.05.2014				46. Sigorta tarihi: 18.06.2017					
37. Sözcüme tarihi: 18178				38. Sözcüme tarihi: 003421500509586				47. Sözcüme tarihi: 18952					
39. Sicil esas adres: BURHANİYE MAH. BURHANİYE ABULLAHAĞA CAD. NO: 21 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL				40. İmza: /				48. Adres: ALTINŞEHİR MAH. YENİ FİLİZ SK. OKUR APARTMANI BLOK NO: 50 İÇ KAPI NO: 5 ÜMRANİYE / İSTANBUL					
41. İmza: /				49. İmza: /									
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı ile İlgili Özellikler									
50. Kullanma amacına göre yapının bağimsız bölümleri ile ortak alanları:				53. Benzer yapı sayısı: 1				54. Yapıda bağimsız bölüm sayısı: 5					
51. Bağimsız bölüm sayısı: 5				55. Yapıda konut birim(daire) sayısı: 0				56. Yapının taban alanı(m ²): 369.74					
52. Yıcağı(m ²): 903.33				57. Yapı inşaat alanı(m ²): 1001.82									
1110 - Mesken				58. Toplam yapı sayısı: 10				59. Toplam bağimsız bölüm sayısı: 106					
3004 - Ortak Alan (Merdiven)				60. Toplam konut birim(daire) sayısı: 99				61. Toplam taban alanı(m ²): 2184.28					
3007 - Ortak Alan (Asansör)				62. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 21315.38									
				63. Yapının yol kolu altı kat sayısı: 2				64. Yapının yol kolu üstü kat sayısı: 3					
				65. Yapının toplam kat sayısı: 5				66. İlave kat sayısı: /					
				67. Yapının yol kolu altı yüksekliği(m): 7,1				68. Yapının yol kolu üstü yüksekliği(m): 9,45					
				69. Yapının toplam yüksekliği(m): 16,55				70. İlave kat yüksekliği(m): /					
Toplam: 1110 - Mesken				71. Yapının sınıfı: III				72. Yapının grubu: B					
				73. 1 m ² maliyeti (TL): 838				74. Yapının maliyeti (TL): 630357,56					
				75. Yapının arsa değeri (TL): 1405801,42				76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 2245158,98					
				77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 830357,56									
Yapının Teknik Özellikleri													
78. Isıtma Sistemi: ☒ 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğalgaz sobası ☐ 6. Kama ☐ 7. /				84. Tesisatlar: ☐ 1. Anlama ☐ 2. Buz ısıtma ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. P/a su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Halkar ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12. /				85. Ortak Kullanım Alanları: ☒ 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürhane ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Gümüş ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12. /					
79. Isıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1. Katı yakıt ☐ 2. Fiyel oil ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9. /				86. Yapının Tesisatı Sistemi: ☐ 1. Isıletim (Karkas) ☐ 2. Yığılma (Kapak) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.2. Ahşap ☐ 1.3. Çelik ☐ 1.1.1. Çarpıvalı sistem ☐ 1.1.2. Perdeli sistem ☐ 1.1.3. Çarpıvalı+Perdeli sistem ☐ 5. Karma				87. Duvar Dolgu Materyali Cinsi: ☐ 1. Sırtak ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kargir ☐ 6. Beton blok ☐ 7. Half panel ☐ 8. /					
80. Isık Su Temin Şekli: ☐ 1. Termosifon ☐ 2. Soğuk su ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kızdır ☐ 5. Mükler ☐ 6. /				81. Isık Su Yakıt Cinsi: ☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fiyel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7. /				88. Döşeme: ☐ 1. Plak Kiriş ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asfalt ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Halkar yapı alanları ☐ 6. /					
82. İçme Suyu: ☐ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşma suyu ☐ 5. Kanalizasyon ☐ 6. Fosseptik ☐ 7. /				83. Alık su: ☐ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosseptik ☐ 3. /									
Yapı Projeleri													
89. Onay tarihi: 21.06.2017				90. Adı soyadı: FATİH COŞKUN				91. TC kimlik no: 37147524250					
92. İmza: /				93. Oda sicil no: 36991				94. İmza: /					
95. İmza: /				96. Oda sicil no: 50997				97. Adres: KOZYATAĞI MAH. HELİPASA SK. OKAY SİTESİ FULYA A-1 BLOK NO: 14 İÇ KAPI NO: 37 KADIKÖY / İSTANBUL					
98. İmza: /				99. Oda sicil no: 33540				100. Adres: BOŞANLI MAH. KEMAL SÜNAL CAD. 4 BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 8 BAĞÇELİEVLER / İSTANBUL					
101. İmza: /				102. Oda sicil no: 30296				103. Adres: KARAYOLLARI MAH. ABDİ İPEKÇİ CAD. 3.01 AVRUPA KONUTLARI SİTESİ A7 BLOK NO: 34A4 İÇ KAPI NO: 14 CAĞALOYUNAN / İSTANBUL					
104. İmza: /				105. Oda sicil no: 6030				106. Adres: KEREKÖY MAH. ZÜBEYDE HANIM SK. SEKEREVLER SİTESİ A BLOK NO: 1A İÇ KAPI NO: 34 ATAŞEHİR / İSTANBUL					
107. İmza: /				108. Oda sicil no: /				109. Adres: BAĞÇEŞEHİR 1. KISIM MAH. SİMAV SK. BERT 1 SİTESİ 02 BLOK NO: 4 İÇ KAPI NO: 8 BAĞÇEŞEHİR / İSTANBUL					

YAPI RUHSATI					125341982
1. Ruhsat Veren Kurum: SANCARTEPE BELEDİYESİ		8. Ruhsatın veriliş amacı:		9. Ruhsatın onay tarihi:	
2. Ruhsat verilen yapının adresi:		☐ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon ☐ 2. Yenileme ☐ 11. Gölendime ☐ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 4. Ek bina ☐ 13. Foseptik ☐ 5. Kat lavası ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 6. İlave ☐ 15. Elektrik tesisat ☐ 7. Geçici ☐ 16. İsmi değişikliği ☐ 8. Tadilat ☐ 17. İstinat duvarı ☐ 9. Dolgu ☐ 18. Bahçe duvarı		10. Ruhsat no: 1130070-6125 11. İlk ruhsat tarihi: / / 12. Son ruhsat tarihi: / / 13. İmar planı onay tarihi: 15.02.2010 14. İmar durumu tarihi: 23.08.2018 15. İmar durumu no: 1271282-9892 16. Zemin etüdü onay tarihi: / / / 17. Parçeleasyon plan onay tarihi: / / / 18. Parçeleon kullanma amacı: KONUT ALANI 19. Parçeleon alanı(m2): 8965,82 20. Tapu tesisi belgesi veren kurum: SANCARTEPE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 21. Tapu tesisi belgesi tarihi: 04.08.2018 22. Tapu tesisi belgesi no: 18532 23. ÇED raporu onay tarihi: / / / 24. Planlanan inşaat başlama tarihi: / / / 25. Planlanan inşaat bitme tarihi: / / / 26. Ruhsatın geçerlik tarihi: 30.06.2022	
3. Parça No: 242ED2B		4. Ada No: -		5. Parçele No: 1975	
6. Ada No: -		7. Bağımız bölüm no: 8 BLOK		8. Blok No: 8 BLOK	
9. Mahalle: EYÜP SULTAN		10. Mahalle tanımlama kodu: 10		11. GURBET SK.	
12. Mülkiyet türü: 91		13. Dış kapı no: 138		14. Mülkiyet türü: 138	
15. Site adı: -		16. Mülkiyet türü: -		17. Mülkiyet türü: -	
18. 3. Parça No: 242ED2B		19. 4. Ada No: -		20. 5. Parçele No: 1975	
21. 6. Ada No: -		22. 7. Bağımız bölüm no: 8 BLOK		23. 8. Blok No: 8 BLOK	
24. 9. Mahalle: EYÜP SULTAN		25. 10. Mahalle tanımlama kodu: 10		26. 11. GURBET SK.	
27. 12. Mülkiyet türü: 91		28. 13. Dış kapı no: 138		29. 14. Mülkiyet türü: 138	
30. 15. Site adı: -		31. 16. Mülkiyet türü: -		32. 17. Mülkiyet türü: -	
33. 18. 3. Parça No: 242ED2B		34. 19. 4. Ada No: -		35. 20. 5. Parçele No: 1975	
36. 21. 6. Ada No: -		37. 22. 7. Bağımız bölüm no: 8 BLOK		38. 23. 8. Blok No: 8 BLOK	
39. 24. 9. Mahalle: EYÜP SULTAN		40. 25. 10. Mahalle tanımlama kodu: 10		41. 26. 11. GURBET SK.	
42. 27. 12. Mülkiyet türü: 91		43. 28. 13. Dış kapı no: 138		44. 29. 14. Mülkiyet türü: 138	
45. 30. 15. Site adı: -		46. 31. 16. Mülkiyet türü: -		47. 32. 17. Mülkiyet türü: -	
48. 33. 18. 3. Parça No: 242ED2B		49. 34. 19. 4. Ada No: -		50. 35. 20. 5. Parçele No: 1975	
51. 36. 21. 6. Ada No: -		52. 37. 22. 7. Bağımız bölüm no: 8 BLOK		53. 38. 23. 8. Blok No: 8 BLOK	
54. 39. 24. 9. Mahalle: EYÜP SULTAN		55. 40. 25. 10. Mahalle tanımlama kodu: 10		56. 41. 26. 11. GURBET SK.	
57. 42. 27. 12. Mülkiyet türü: 91		58. 43. 28. 13. Dış kapı no: 138		59. 44. 29. 14. Mülkiyet türü: 138	
60. 45. 30. 15. Site adı: -		61. 46. 31. 16. Mülkiyet türü: -		62. 47. 32. 17. Mülkiyet türü: -	
63. 48. 33. 18. 3. Parça No: 242ED2B		64. 49. 34. 19. 4. Ada No: -		65. 50. 35. 20. 5. Parçele No: 1975	
66. 51. 36. 21. 6. Ada No: -		67. 52. 37. 22. 7. Bağımız bölüm no: 8 BLOK		68. 53. 38. 23. 8. Blok No: 8 BLOK	
69. 54. 39. 24. 9. Mahalle: EYÜP SULTAN		70. 55. 40. 25. 10. Mahalle tanımlama kodu: 10		71. 56. 41. 26. 11. GURBET SK.	
72. 57. 42. 27. 12. Mülkiyet türü: 91		73. 58. 43. 28. 13. Dış kapı no: 138		74. 59. 44. 29. 14. Mülkiyet türü: 138	
75. 60. 45. 30. 15. Site adı: -		76. 61. 46. 31. 16. Mülkiyet türü: -		77. 62. 47. 32. 17. Mülkiyet türü: -	
78. 63. 48. 33. 18. 3. Parça No: 242ED2B		79. 64. 49. 34. 19. 4. Ada No: -		80. 65. 50. 35. 20. 5. Parçele No: 1975	
81. 66. 51. 36. 21. 6. Ada No: -		82. 67. 52. 37. 22. 7. Bağımız bölüm no: 8 BLOK		83. 68. 53. 38. 23. 8. Blok No: 8 BLOK	
84. 69. 54. 39. 24. 9. Mahalle: EYÜP SULTAN		85. 70. 55. 40. 25. 10. Mahalle tanımlama kodu: 10		86. 71. 56. 41. 26. 11. GURBET SK.	
87. 72. 57. 42. 27. 12. Mülkiyet türü: 91		88. 73. 58. 43. 28. 13. Dış kapı no: 138		89. 74. 59. 44. 29. 14. Mülkiyet türü: 138	
90. 75. 60. 45. 30. 15. Site adı: -		91. 76. 61. 46. 31. 16. Mülkiyet türü: -		92. 77. 62. 47. 32. 17. Mülkiyet türü: -	
93. 78. 63. 48. 33. 18. 3. Parça No: 242ED2B		94. 79. 64. 49. 34. 19. 4. Ada No: -		95. 80. 65. 50. 35. 20. 5. Parçele No: 1975	
96. 81. 66. 51. 36. 21. 6. Ada No: -		97. 82. 67. 52. 37. 22. 7. Bağımız bölüm no: 8 BLOK		98. 83. 68. 53. 38. 23. 8. Blok No: 8 BLOK	
99. 84. 69. 54. 39. 24. 9. Mahalle: EYÜP SULTAN		100. 85. 40. 25. 1			

120898556									
1. Ruhsat Veren Kurum: SANCaktePE BELEDİYESİ 2. Ruhsat verilen yapının adresi: İl: İSTANBUL İlçe: SANCaktePE Bucak: Kızı (Belediye: SANCaktePE BELEDİYESİ) Mahalle: EYUP SULTAN Mahalle tanımlı kodu: 10 Meydan/bulvar/caddesi/sokak/köşe adı: GURBET SK. Caddesi/Sokak tanımlı kodu: 91 Dış kapı no: 13C Site adı: Mavi adı:					3. Ruhsatın veriliş amacı: ☐ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon ☐ 2. Yenileme ☐ 11. Güçlendirme ☐ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 4. Ek bina ☐ 13. Fonksiyon ☐ 5. Kat katmanı ☐ 14. Mekansal tesisat ☐ 6. İlave ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 7. Geçici ☐ 16. İsmi değişikliği ☐ 8. Tadiyat ☐ 17. İsmi devri ☐ 9. Dolgu ☐ 18. Başka devri		8. Ruhsatın onay tarihi: 30.06.2017 10. Ruhsat no: 113004-62.76 13. İmar planı onay tarihi: 23.08.2016 14. İmar durumu tarihi: 23.08.2016 15. İmar durumu no: 1271262-9692 16. Parçeleasyon plan onay tarihi: 04.08.2016 17. Parçeleasyon plan onay tarihi: 04.08.2016 20. Tapu tesisi belgesi veren kurum: SANCaktePE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 21. Tapu tesisi belgesi tarihi: 04.08.2016 22. Tapu tesisi belgesi no: 18532 23. ÇED raporu onay tarihi: 24. Planlanan inşaat başlama tarihi: 25. Planlanan inşaat bitirme tarihi: 26. Ruhsatın geçerlik tarihi: 30.06.2022		
3. Parça No: 242ED28 4. Ada No: - 5. Parsel No: 1875 6. Blok No: C BLOK 7. Bağımız bölüm no:					32. Ada soyadı, unvanı, TC kimlik no: Ziya Altan Elmas, SUR YAPI ENDÜSTRİ SAN VE TİC A.Ş., 31864480554 33. Oda sicil no: 375715 43. TC kimlik no: 15611660758 34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ANADOLU 35. Vergi kimlik no: 7840043686 44. Oda sicil no: 83148 36. Sigorta sicil no: 300 37. Sözleşme tarihi: 28.05.2014 38. Sözleşme no: 18176 39. Yapı müteahhidi yetki belge no: 003421500508566 40. Sicile esas adres: BURHANİYİ MAH. BURHANİYİ ABULLAHOĞA CAD. NO: 21 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL 41. İmza: 48. Adres: ALTINBEHRİ MAH. YENİ FLİZ SK. OKUR APARTMANI BLOK NO: 55 İÇ KAPI NO: 5 ÜMRANİYİ / İSTANBUL 49. İmza:				
Yapı Sahibinin 27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: DÜRMÜŞ DÖVEN, REYİSA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., 11988115470 28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: 29. Vergi kimlik no: 30. Adres: KÜÇÜK ÇAMLIÇA MAH. ERKAN OKURU SK. NO: 11 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL 31. İmza:					Yapı Müteahhidinin 32. Ada soyadı, unvanı, TC kimlik no: Ziya Altan Elmas, SUR YAPI ENDÜSTRİ SAN VE TİC A.Ş., 31864480554 33. Oda sicil no: 375715 34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ANADOLU 35. Vergi kimlik no: 7840043686 36. Sigorta sicil no: 300 37. Sözleşme tarihi: 28.05.2014 38. Sözleşme no: 18176 39. Yapı müteahhidi yetki belge no: 003421500508566 40. Sicile esas adres: BURHANİYİ MAH. BURHANİYİ ABULLAHOĞA CAD. NO: 21 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL 41. İmza:				
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler 50. Kullandırı alanına göre yapının bağımız bölümüne iliştirilme alanları: 51. Bağımız bölüm alanı: 52. Yüzölçümü (m ²): 1110 - Mesken: 8 1322.79 3004 - Ortak Alan (Merdiven): 117.25 3007 - Ortak Alan (Atrium): 23.28 Toplam: 1110 - Mesken: 8 1483.32					Yapı ile İlgili Özellikler 53. Benzer yapı sayısı: 1 54. Yapıda bağımız bölüm sayısı: 8 55. Yapıda konut birimi(daire) sayısı: 8 56. Yapının taban alanı(m ²): 368.74 57. Yapı inşaat alanı(m ²): 1483.32 58. Toplam yapı sayısı: 106 59. Toplam bağımız bölüm sayısı: 106 60. Toplam konut birimi(daire) sayısı: 99 61. Toplam taban alanı(m ²): 3164.28 62. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 21315.38 63. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 1 64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 4 65. Yapının toplam kat sayısı: 5 66. İlave kat sayısı: 0 67. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 7.1 68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 12.8 69. Yapının toplam yüksekliği(m): 19.7 70. İlave kat yüksekliği(m): 0 71. Yapının sınıfı: III 72. Yapının grubu: B 73. 1 m ² maliyeti (TL): 838 74. Yapının maliyeti (TL): 1226262.16 75. Yapının arsa değeri (TL): 1405601.42 76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 2632063.58 77. Form düzenlenene kısmın maliyeti (TL): 1226262.16				
Yapının Teknik Özellikleri 78. Isıtma Sistemi: ☒ 1. Merkezi ısıtma kaloritör ☐ 2. Bina içi kaloritör ☐ 3. Kat kaloritör ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğalgaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7. 79. Isıtma Alması Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1. Katı yakıt ☐ 2. Fuel oil ☒ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9. 80. Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şebek ☒ 3. Güneş kolektör ☐ 4. Kombi ☐ 5. Mıknatıs ☐ 6. 81. Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7. 82. İçme Suyu: ☐ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Tazeleme suyu ☒ 5. Kanalizasyon ☐ 6. Fesilebilir ☐ 7. 83. Atık su: ☐ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fesilebilir ☐ 3. 84. Tesisatlar: ☐ 1. Arıtma ☐ 2. Bina içi tesisatı ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Hıfız tesisatı ☐ 6. Pnö. su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12. 85. Ortak Kullanılan Alanlar: ☒ 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapanı dairesi ☐ 6. Körünlük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Su deposu ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12. 86. Yapının Tesisatı Sistemi: ☐ 1. Isınatma ☐ 1.1. Çerçevesiz ısınatma ☐ 1.1.1. Perdeless ısınatma ☐ 1.1.2. Perdeless ısınatma ☐ 1.1.3. Çerçevesiz-Perdeless ısınatma ☐ 1.2. Aşgah ☐ 1.3. Çelik ☐ 1.4. Yarı prefabrik ☐ 1.5. Kama ☐ 1.6. 87. Diğer Doğru Maddeleri Cinsi: ☐ 1. Sırtak ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Karpaz ☐ 6. Dışkılın ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Half panel ☐ 9. 88. Diğerleri: ☐ 1. Plak Kiriş ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Aşgah ☐ 4. Aşgah ☐ 5. Hızır yapı elemanı ☐ 6.									
Yapı Projeleri 89. Onay tarihi: 21.06.2017 90. Ada soyadı: FATHİ COŞKUN 91. TC kimlik no: 37147524250 92. Oda sicil no: 30891 93. Adresi: KIZILYAZI MAH. HİLMİPAŞA SK. O									

D BLOK

[illegible]

E BLOK

[illegible]

YAPI RUHSATI

131970782

1. Ruhsat Veren Kurum: SANCaktepe BELEDİYESİ		8. Ruhsatın veriliş amacı		9. Ruhsatın onay tarihi		10. Ruhsat no		11. İlk ruhsat tarihi		12. İlk ruhsat no	
2. Ruhsat verilen yapının adresi		1. Yeni yapı		30.06/2017		1430076-6250					
İlçe: SANCaktepe		2. Yenileme		13. İmar planı onay tarihi		14. İmar durumu tarihi		15. İmar durumu no		16. Zemin etüdü onay tarihi	
Bucak:		3. Yeniden		15.02.2010		23.08.2016		1271262-9692			
Belediye: SANCaktepe BELEDİYESİ		4. Ek bina		17. Parselasyon plan onay tarihi		18. Parselin kullanma amacı		19. Parselin alanı(m2)		20. Tapu tescil belgesi no	
Mahalle: EYÜP SULTAN		5. Kat ilavesi				KONUT ALANI		6965,62		21. Tapu tescil belgesi tarihi	
Meydan, bulvar, cadde, sokak köşe adı: GURBET SK.		6. İlave		20. Tapu tescil belgesi veren kurum		21. Tapu tescil belgesi tarihi		22. Tapu tescil belgesi no			
Cadde/Sokak tanımlı kodu: 91		7. Geçici		SANCaktepe TAPU SİCİL MODÜRLÜĞÜ		04.08.2016		18532			
Site adı:		8. Tadilat		23. ÇED raporu onay tarihi		24. Planlanan inşaatla başlama tarihi		25. Planlanan inşaatı bitirme tarihi		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
3. Pafta No: 242ED2B		9. Dolgu								30.06/2022	
4. Ada No:		10. Restorasyon									
5. Parsel No: 1975		11. Güçlendirme									
6. Blok No: F BLOK		12. Kullanım değişikliği									
7. Bağimsız bölüm no:		13. Fosseptik									
		14. Mekanik tesisat									
		15. Elektrik tesisatı									
		16. Isın değiştirici									
		17. Isınat duvarı									
		18. Bahçe duvarı									

Yapı Sahibinin		Yapı Mütahhidinin		Şantiye Şefinin	
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no DURMUŞ DÖVEN, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., 11668115470		32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no ZİYA ALTAN ELMAŞ, SUR YAPI ENDÜSTRİ SAN VE TİC A.Ş., 31864485054		42. Adı soyadı, unvanı ŞENOL TEPE, İNŞ. MÜH.	
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı		33. Oda sicil no 375715		43. TC kimlik no 15611660758	
29. Vergi kimlik no		34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı ANADOLU		44. Oda sicil no 83146	
30. Adres KÜÇÜK CAMLICA MAH. ERKAN OCAKLI SK. NO: 11 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL		35. Vergi kimlik no 7840043696		45. Sigorta sicil no 000	
31. İmza		36. Sigorta sicil no 000		46. Sözleşme tarihi 16.06.2017	
		37. Sözleşme tarihi 28.05.2014		47. Sözleşme no 18952	
		38. Sözleşme no 18176		48. Adres ALTINŞEHİR MAH. YENİ FİLİZ SK. ÖMÜR APARTMANI BLOK NO: 55 İÇ KAPI NO: 5 ÜMRANİYE / İSTANBUL	
		39. Yapı mütahhidi yetki belge no 003421500508566		49. İmza	
		40. Sicile esas adres BURHANİYE MAH. BURHANİYE ABDULLAHAĞA CAD. NO: 21 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL			
		41. İmza			

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler		
50. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51. Bağimsız bölüm sayısı	52. Yüzölçümü (m2)	53. Benzer yapı sayısı	54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55. Yapıda konut birim(daire) sayısı
1110 - Mesken	8	853,55	1	8	8
3004 - Ortak Alan (Merdiven)		117,51	56. Toplam yapı sayısı	59. Toplam bağımsız bölüm sayısı	60. Toplam konut birim(daire) sayısı
3007 - Ortak Alan (Asansör)		22	10	106	99
			61. Toplam taban alanı(m2)	62. Toplam yapı inşaat alanı(m2)	63. Yapının yol kotu altı kat sayısı
			3164,28	21315,38	4
			64. Yapının toplam kat sayısı	65. İlave kat sayısı	66. Yapının toplam yol yüksekliği(m)
			5		7,1
			67. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	68. Yapının toplam yol yüksekliği(m)	69. Yapının toplam yol yüksekliği(m)
			12,6	19,7	70. İlave kat yüksekliği(m)
			71. Yapının sınıfı	72. Yapının grubu	73. 1 m2 maliyeti
			III	B	838
			74. Yapının maliyeti (TL)	75. Yapının arsa değeri (TL)	76. Ana dahil yapının maliyeti (TL)
			832184,28	1405801,42	2237985,7
			77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)	78. Ana dahil yapının maliyeti (TL)	79. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
					832184,28

Yapının Teknik Özellikleri		Yapının Yapısal Özellikleri		Yapının Yapısal Özellikleri	
78. Isıtma Sistemi		84. Tesisatlar		85. Ortak Kullanım Alanları	
1. Merkezi ısıtma kaloriferi		1. Arıtma		1. Asansör	
2. Birtürlü kaloriferi		2. Baz istasyonu		2. Bekçi kulübesi	
3. Kat kaloriferi		3. Doğalgaz		3. Açık otopark	
4. Soba		4. Elektrik		4. Kapalı otopark	
5. Doğal gaz sobası		5. Haberleşme		5. Kapıcı dairesi	
6. Klima		6. Pis su		6. Kömürlük	
7. Diğer		7. Temiz su		7. Ortak depo	
79. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi		8. Hidrofor		8. Sığınak	
1. Kat yakıt		9. Jeneratör		9. Su deposu	
2. Fuel-oil		10. Paratoner		10. Yangın merdiveni	
3. Doğal gaz		11. Yangın tesisatı		11. Yüzme havuzu	
4. LPG		12. Diğer		12. Diğer	
5. Elektrik					
6. Güneş					
7. Termal					
8. Rüzgar					
9. Diğer					
80. Sıcak Su Temin Şekli		81. Sıcak Su Yakıt Cinsi		87. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi	
1. Termosifon		1. Doğalgaz		1. Braket	
2. Soğuk su		2. LPG		2. Tuğla	
3. Güneş kolektörü		3. Fuel-oil		3. Taç	
4. Kombi		4. Elektrik		4. Ahşap	
5. Müsterek		5. Kati Yakıt		5. Karpis	
6. Diğer		6. Termal		6. Gazbeton	
		7. Diğer		7. Beton blok	
				8. Halit panel	
				9. Diğer	
82. İçme Suyu		83. Ahi su		88. Döşeme	
1. Şehir suyu		1. Kanalizasyon		1. Plak Kiriş	
2. Kuyu suyu		2. Fosseptik		2. Mantar döşeme	
3. Pınar suyu				3. Asmolen	
4. Taşma suyu				4. Ahşap	
				5. Hazır yapı elemanı	
				6. Diğer	

Yapı Projeleri		Yapı Projeleri		Yapı Projeleri	
89. Onay tarihi	90. Adı soyadı	91. TC kimlik no	92. Oda sicil no	93. Adresi	94. İmza
21.06.2017	FATİH COŞKUN	37147524250	36991	KOZYATAĞI MAH. HILMİPAŞA SK. OYAK SİTESİ FULYA A-1 BLOK NO: 14 İÇ KAPI NO: 37 KADIKÖY / İSTANBUL	
21.06.2017	FATİH YEŞİLSİLVİ	49957223292	50997	SOĞANLI MAH. KEMAL SÜNAL CAD. A BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 8 BAĞÇELİEVLER / İSTANBUL	
21.06.2017	ŞÜLEN CAN	34426598506	33540	KARAYOLLARI MAH. ABDİ İPEKÇİ CAD. TOKİ AVRUPA KONUTLARI SİTESİ A7 BLOK NO: 34AH İÇ KAPI NO: 14 BAĞÇELİEVLER / İSTANBUL	
21.06.2017	GÜLÜS FİGEN KARAMAN	25535442392	30296	ÇERENKÖY MAH. ZÜBEYDE HANIM SK. SEKEREVLER SİTESİ A BLOK NO: 1A İÇ KAPI NO: 34 ATAŞEHİR / İSTANBUL	
21.06.2017	ŞAHİN TAYLAN	52438376660	6936	BAHÇEŞEHİR 1. KISIM MAH. İSMAYİL B. BERT 1. SİTESİ 02 BLOK NO: 4 İÇ KAPI NO: 6 BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL	
21.06.2017					
21.06.2017					
21.06.2017					
21.06.2017					

125927699

YAPI RUHSATI

1.Ruhsatı Veren Kurum : SANKAKTEPE BELEDİYESİ		8.Ruhsatin verilmiş amacı ☒ 1.Yeni yapı ☐ 10.Restorasyon ☐ 2.Yenileme ☐ 11.Güçlendirme ☐ 3.Yeniden ☐ 12.Kullanım değişikliği ☐ 4.Ek bina ☐ 13.Foseptik ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 6.İlave ☐ 15 Elektrik tesisatı ☐ 7. Geçişi ☐ 16.İsim değişikliği ☐ 8.Tadilat ☐ 17 İnatın duvarı ☐ 9 Dolgu ☐ 18 Bahçe duvarı		9.Ruhsatin onay tarihi 30.06/2017		10.Ruhsat no 1430075-6284		11.İlk ruhsat tarihi/...../.....		12.İk. ruhsat no/...../.....	
2.Ruhsat verilen yapının adresi İl: İSTANBUL İlçe: SANKAKTEPE Bucak: Köy: Belediye: SANKAKTEPE BELEDİYESİ Mahalle: EYÜP SULTAN Mahalle tanıtım kodu: 10 Meydan,bulvar,cadde,sokak,köşe adı: GURBET SK. Cadde/Sokak tanıtım kodu: 91 Dış kapı no: 13G Site adı: Mervii adı:				13.İmar planı onay tarihi 15.02.2010		14.İmar durumu tarihi 23.08.2016		15.İmar durumu no 1271282-9692		16.Zemin etütü onay tarihi/...../.....	
3.Pafta No: 24E02B		4.Ada No: -		5.Parsel No: 1975		6.Blok No: G BLOK		7.Bağımsız bölüm no:		17.Parselasyon plan onay tarihi/...../.....	
						18.Parselin kullanma amacı KONUT ALANI		19.Parselin alanı(m2) 6965,82		20.Tapu tescil belgesi veren kurum SANKAKTEPE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	
						21.Tapu tescil belgesi tarihi 04.08.2016		22.Tapu tescil belgesi no 18532		23.ÇED raporu onay tarihi/...../.....	
						24.Planlanan inşaatla başlama tarihi/...../20....		25.Planlanan inşaatı bitirme tarihi/...../20....		26.Ruhsatin geçerlilik tarihi 30.06/2022	

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin	
27.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no DURMUŞ DÖVEN, REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., 11668115470 28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı 29.Vergi kimlik no 30.Adres KÜÇÜK ÇAMLIÇA MAH. ERKAN OCAKLI SK. NO: 11 İÇ KAPI NO: 1 USKUDAR / İSTANBUL		32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no Ziya Altan Elmas, BUR YAPI ENDÜSTRİ SAN VE TİC A.Ş., 31864485054 33.Oda sicil no 375715 34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı ANADOLU 36.Sigorta sicil no 000 40.Sicile esas adres BURHANİYE MAH. BURHANİYE ABULLAHAĞA CAD. NO: 21 İÇ KAPI NO: 1 USKUDAR / İSTANBUL		35.Vergi kimlik no 7840043696 37.Sözleşme tarihi 28.05.2014 38.Sözleşme no 18176 39.Yapı müteahhidi yetki belge no 0034215005096566 41.İmza		42.Adı soyadı, unvanı ŞENOL TEPE, İNŞ MÜH. 43.TC kimlik no 15611660758 44.Oda sicil no 83146 45.Sigorta sicil no 000 46.Sözleşme tarihi 18.06.2017 47.Sözleşme no 18952 48.Adres ALTINŞEHİR MAH. YENİ FİLİZ SK. ÖMÜR APARTMANI BLOK NO: 55 İÇ KAPI NO: 5 ÜMRANİYE / İSTANBUL 49.İmza	

Form Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler				
50.Kullanma amacına göre yapılan bağımsız bölümleri ile ortak alanları 1110 - Mesken 3004 - Ortak Alan (Merdiven) 3007 - Ortak Alan (Asansör)	51.Bağımsız bölüm sayısı 8	52.Yüzölçümü (m2) 1176,46 116,9 22	53.Benzetir yapı sayısı 1	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı 8	55.Yapıda konut birim(daire) sayısı 8	56.Yapının taban alanı(m2) 342,85	57.Yapı inşaat alanı(m2) 1315,36
58.Toplam yapı sayısı 10	59.Toplam bağımsız bölüm sayısı 108	60.Toplam konut birim(daire) sayısı 99	61.Toplam taban alanı(m2) 3164,28	62.Toplam yapı inşaat alanı(m2) 21315,38	63.Yapının yol kotu altı kat sayısı 1	64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı 4	65.Yapının toplam kat sayısı 5
66.İlave kat sayısı 7,1	67.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m) 12,6	68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m) 19,7	69.Yapının toplam yüksekliği(m) 70.İlave kat yüksekliği(m)	71.Yapının sınıfı III	72.Yapının grubu B	73.1 m2 maliyeti (TL) 838	74.Yapının maliyeti (TL) 1102271,68
75.Yapının arsa değeri (TL) 1405801,42	76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL) 2508073,1	77.Form düzenlenilen kısmın maliyeti (TL) 1102271,68					

Yapının Teknik Özellikleri				Yapının Tasarımcısı			
78.İstima Sistemi ☒ 1.Merkezi ısıtılabilir kalorifer ☐ 2.Bina içi kalorifer ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğalgaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7.....				84.Tesisatlar ☐ 1.Arıtma ☐ 2.Bekçi kulübesi ☐ 3.Doğalgaz ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Haberleşme ☐ 6.Kömürük ☐ 7.Temiz su ☐ 8.Ortak depo ☐ 9.Hidrofor ☐ 10.Sığınak ☐ 11.Paratonner ☐ 12.Yangın tesisatı			
79.İstima Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi ☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ☒ 3.Doğalgaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9.....				85.Ortak Kullanım Alanları ☐ 1.Asansör ☐ 2.Bekçi kulübesi ☐ 3.Açık otopark ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı daresi ☐ 6.Kömürük ☐ 7.Ortak depo ☐ 8.Sığınak ☐ 9.Su deposu ☐ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Yüzme havuzu ☐ 12.....			
80.Sıcak Su Temin Şekli ☐ 1.Termosifon ☐ 2.Şofben ☐ 3.Güneş kolektörü ☐ 4.Kombi ☐ 5.Müşterek ☐ 6.....				86.Yapının Taşıyıcı Sistemi ☐ 1.İskelet (Karkas) ☐ 1.1.Betonarme ☐ 1.1.1.Çerçevesiz sistem ☐ 1.1.2.Perdesiz sistem ☐ 1.1.3.Çerçeve+Perdesiz sistem ☐ 2.Yığılma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6.....			
81.Sıcak Su Yakıt Cinsi ☐ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ☐ 7.....				87.Düver Dolgu Maddesi Cinsi ☐ 1.Briket ☒ 2.Tuğla ☐ 1.Plak Kırık ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 2.Manitar döşeme ☐ 3.Asnolen ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hafif panel ☐ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6.....			
82.İçme Suyu ☒ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Tagıma suyu ☐ 5.Kanalizasyon ☐ 2.Fosseptik				88.Döşeme ☐ 1.Plak Kırık ☐ 2.Manitar döşeme ☐ 3.Asnolen ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hafif panel ☐ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6.....			

Yapı Projeleri			
-----------------------	--	--	--

YAPI RUHSATI

130060313

1. Ruhsatı Veren Kurum: SANCATEPE BELEDİYESİ		8. Ruhsatın verilmiş amacı:		9. Ruhsatın onay tarihi:		10. Ruhsat no:		11. İlk ruhsat tarihi:		12. İlk ruhsat no:	
2. Ruhsat verilen yapının adresi:		1. Yeni yapı		30.06.2017		143 0073-6233		13. İlk ruhsat tarihi:		14. İlk ruhsat no:	
İl: İSTANBUL İlçe: SANCATEPE		2. Yenileme		15.02.2010		23.08.2016		15. Ruhsatın onay tarihi:		16. Zemin etüdü onay tarihi:	
Bucak:		3. Yeniden		17. Parselasyon plan onay tarihi:		18. Parsel kullanım amacı:		19. Parsel alanı(m ²):		20. Zemin etüdü onay tarihi:	
Belediye: SANCATEPE BELEDİYESİ		4. Ek bina		17.08.2016		18. Parsel kullanım amacı:		19. Parsel alanı(m ²):		20. Zemin etüdü onay tarihi:	
Mahalle: EYÜP SULTAN		5. Kat ilavesi		20. Tapu tescil belgesi veren kurum:		21. Tapu tescil belgesi tarihi:		22. Tapu tescil belgesi no:		23. Zemin etüdü onay tarihi:	
Meydan/buvar/caddesi/sokak/köme adı:		6. İlave		SANCATEPE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		21. Tapu tescil belgesi tarihi:		22. Tapu tescil belgesi no:		23. Zemin etüdü onay tarihi:	
Caddesi/Sokak tanıtım kodu: 91		7. Geçici		23. ÇED raporu onay tarihi:		24. Planlanan inşaat başlama tarihi:		25. Planlanan inşaat bitirme tarihi:		26. Ruhsatın geçerlik tarihi:	
Site adı:		8. Tadilat		15.02.2010		24. Planlanan inşaat başlama tarihi:		25. Planlanan inşaat bitirme tarihi:		26. Ruhsatın geçerlik tarihi:	
Mevki adı:		9. Dolgu		15.02.2010		24. Planlanan inşaat başlama tarihi:		25. Planlanan inşaat bitirme tarihi:		26. Ruhsatın geçerlik tarihi:	
3. Parça No:		4. Ada No:		5. Parsel No:		6. Blok No:		7. Bağımsız bölüm no:		8. Bağımsız bölüm no:	
242ED28		-		1975		H BLOK		-		-	

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no:		32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no:		42. Adı soyadı, unvanı:	
DURMUŞ DÖVEN, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 11688115470		ZİYA ALTAN ELMAŞ, SUR YAPI ENDÜSTRİ SAN VE TİC A.Ş. 31864485054		ŞENOL TEPE, İNŞ. MÜH.	
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:		33. Oda sicil no:		43. TC kimlik no:	
29. Vergi kimlik no:		34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:		44. Oda sicil no:	
30. Adres:		35. Vergi kimlik no:		45. Sigorta sicil no:	
31. İmza:		36. Sigorta sicil no:		46. Sözleşme tarihi:	
KÜÇÜK ÇAMLIÇA MAH. ERKAN OCAKLI SK. NO: 11 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL		37. Sözleşme tarihi:		47. Sözleşme no:	
38. Sözleşme tarihi:		39. Yapı müteahhidi yetki belge no:		48. Adres:	
39. Yapı müteahhidi yetki belge no:		40. Sicile esas adres:		49. İmza:	
40. Sicile esas adres:		41. İmza:		50. Sözleşme tarihi:	
BURHANİYE MAH. BURHANİYE ABDULLAHAĞA CAD. NO: 21 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL		42. İmza:		51. Sözleşme no:	
42. İmza:		43. İmza:		52. Sözleşme no:	
43. İmza:		44. İmza:		53. Sözleşme no:	
44. İmza:		45. İmza:		54. Sözleşme no:	
45. İmza:		46. İmza:		55. Sözleşme no:	
46. İmza:		47. İmza:		56. Sözleşme no:	
47. İmza:		48. İmza:		57. Sözleşme no:	
48. İmza:		49. İmza:		58. Sözleşme no:	
49. İmza:		50. İmza:		59. Sözleşme no:	
50. İmza:		51. İmza:		60. Sözleşme no:	
51. İmza:		52. İmza:		61. Sözleşme no:	
52. İmza:		53. İmza:		62. Sözleşme no:	
53. İmza:		54. İmza:		63. Sözleşme no:	
54. İmza:		55. İmza:		64. Sözleşme no:	
55. İmza:		56. İmza:		65. Sözleşme no:	
56. İmza:		57. İmza:		66. Sözleşme no:	
57. İmza:		58. İmza:		67. Sözleşme no:	
58. İmza:		59. İmza:		68. Sözleşme no:	
59. İmza:		60. İmza:		69. Sözleşme no:	
60. İmza:		61. İmza:		70. Sözleşme no:	
61. İmza:		62. İmza:		71. Sözleşme no:	
62. İmza:		63. İmza:		72. Sözleşme no:	
63. İmza:		64. İmza:		73. Sözleşme no:	
64. İmza:		65. İmza:		74. Sözleşme no:	
65. İmza:		66. İmza:		75. Sözleşme no:	
66. İmza:		67. İmza:		76. Sözleşme no:	
67. İmza:		68. İmza:		77. Sözleşme no:	
68. İmza:		69. İmza:		78. Sözleşme no:	
69. İmza:		70. İmza:		79. Sözleşme no:	
70. İmza:		71. İmza:		80. Sözleşme no:	
71. İmza:		72. İmza:		81. Sözleşme no:	
72. İmza:		73. İmza:		82. Sözleşme no:	
73. İmza:		74. İmza:		83. Sözleşme no:	
74. İmza:		75. İmza:		84. Sözleşme no:	

YAPI RUHSATI										103376093									
1. Ruhsat Veren Kurum: SANCATEPE BELEDİYESİ					8. Ruhsatın veriliş amacı:		9. Ruhsatın onay tarihi:		10. Ruhsat no:										
2. Ruhsat verilen yapının adresi:					1. Yeni yapı		30.06.2017		11. İlk ruhsat tarihi:										
İl: İSTANBUL İlçe: SANCATEPE					2. Yenileme		1436680-6294		12. İlk ruhsat no:										
Bucak: Koy: Mahalle: EYÜP SULTAN					3. Yeniden		13. İmar planı onay tarihi:		14. İmar durumu tarihi:										
Belediye: SANCATEPE BELEDİYESİ					4. Ek bina		15.02.2018		15. İmar durumu no:										
Meydan/Buvar/Cadde/Sokak/Köşe adı: GURBET SK.					5. Kalınlık		16.02.2018		16. Zemin etdidi onay tarihi:										
Cadde/Sokak/Alan kodu: 81					6. İlave		17. Parselasyon plan onay tarihi:		18. Parselin kullanma amacı:										
Site adı:					7. Değiştirme		20. Tapu tescil belgesi veren kurum:		19. Parselin alan(m2):										
3. Parça No: 4. Ada No: 5. Parçesiz Bölüm No: 6. Blok No: 7. Bağlımsız bölüm no:					8. Tadiyat		SANCATEPE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		6965,52										
242ED28					9. Dolgu		23. ÇED raporu onay tarihi:		21. Tapu tescil belgesi no:										
1. Blok					10. Bina duvarı		24. Planlanan inşaat başlama tarihi:		22. Tapu tescil belgesi no:										
					11. Bina duvarı		25. Planlanan inşaat bitirme tarihi:		23. Ruhsatın geçerlilik tarihi:										
									30.06.2022										
Yapı Sahibinin					Yapı Mühendisinin					Şantiye Şefinin									
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: DURMUS DÖVEN, REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., 11688115470					32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ZİYA ALTAN ELMAS, BUR YAPI ENDÜSTRİ SAN VE TİC A.Ş., 31864485054					42. Adı soyadı, unvanı: ŞENOL TEPE, İNŞ. MÜH.									
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:					33. Oda sicil no: 375715					43. TC kimlik no: 15511060758									
29. Vergi kimlik no:					34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ANADOLU					44. Oda sicil no: 83145									
30. Adres: KÜÇÜK ÇAMLIÇA MAH. ERKAN OCAKLI SK. NO: 11 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL					35. Vergi kimlik no: 7840043695					45. Sigorta sicil no: 000									
31. İmza:					36. Yapı mühendisi yetki belge no: 003421500598566					46. Süzleşme tarihi: 18.06.2017									
					37. Süzleşme tarihi: 26.05.2014					47. Süzleşme no: 18952									
					38. Süzleşme no: 18176					48. Adres: ALTINŞEHİR MAH. YENİ FİLİZ SK. OKUR APARTMANI BLOK NO: 55 İÇ KAPI NO: 5 ÜMRANİYE / İSTANBUL									
					39. Sicil esas adı: BURHANİYE MAH. BURHANİYE ABULLAHAĞA CAD. NO: 21 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL					49. İmza:									
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler					Yapı ile İlgili Özellikler														
50. Kullanma amacına göre yapının bağimsız bölümleri ile ortak alanlar:					53. Benzer yapı sayısı:		54. Yapıda bağimsız bölüm sayısı:		55. Yapıda konut birim(daire) sayısı:		56. Yapının taban alan(m2):		57. Yapı inşaat alan(m2):						
1110 - Mesken					5		5		5		342,85		904,04						
3004 - Ortak Alan (Merdiven)							10		10		3184,28		21015,38						
3007 - Ortak Alan (Asansör)																			
Toplam: 1110 - Mesken					5														
					904,04														
Yapının Teknik Özellikleri					80. Yapının yol kotu altı kat sayısı:		84. Yapının yol kotu üstü kat sayısı:		85. Yapının toplam kat sayısı:		86. İlave kat sayısı:								
					1		3		4										
					87. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m):		88. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m):		89. Yapının toplam yüksekliği(m):		70. İlave kat yüksekliği(m):								
					7,1		6,2		13,3										
					71. Yapının anahtarı:		72. Yapının grubu:		73. 1. nöl malıyet (TL):		74. Yapının malıyet (TL):		75. Yapının inşaat değeri (TL):						
					B		B		938		757585,52		1405801,42						
													76. Anahtar yapının malıyet (TL):						
													2163388,94						
													77. Form düzenlenen kısmın malıyet (TL):						
													757585,52						
78. Isıtma Sistemi					84. Tesisatlar					85. Ortak Kullanım Alanları					86. Yapının Tesisat Sistemi				
1. Merkezi ısıtmalı kalorifer					1. Arıtma					1. Asansör					1. 1.1. Betonarme				
2. Sine içi kalorifer					2. Baz istasyonu					2. Baskı kütübesi					1. 1.2. Çerçevesiz sistem				
3. Kat kalorifer					3. Doğalgaz					3. Açık otomatik					1. 1.3. Pervane sistem				
4. Soba					4. Elektrik					4. Kapak otomatik					1. 1.3. Çerçevesiz+Pervane sistem				
5. Doğal gaz ısıtma					5. Haberleşme					5. Kapak dairesi					2. Prefabrik				
6. LPG					6. Pa su					6. Konutluk					3. Prefabrik				
7. Elektrik					7. Temiz su					7. Ortak depo					4. Yarı prefabrik				
8. LPG					8. Havadır					8. Sığınak					5. Kırma				
9. Elektrik					9. Jeneratör					9. Su deposu					6. Yarı prefabrik				
10. Elektrik					10. Paratoner					10. Yangın merdiveni					7. Beton blok				
11. Elektrik					11. Yangın tesisatı					11. Yüzme havuzu					8. Hızlı panel				
12. Elektrik					12. Elektrik					12. Elektrik					9. Beton blok				
79. Isıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi					80. Sıcak Su Temin Cinsi					81. Sıcak Su Yakıt Cinsi					82. Sıcak Su Temin Cinsi				
1. Katı yakıt					1. Doğalgaz					1. Doğalgaz					1. Katı yakıt				
2. Fıstık oil					2. LPG					2. LPG					2. Katı yakıt				
3. Doğal gaz					3. Fıstık oil					3. Fıstık oil					3. Katı yakıt				
4. LPG					4. Elektrik					4. Elektrik					4. Katı yakıt				
5. Elektrik					5. Katı yakıt					5. Katı yakıt					5. Katı yakıt				
6. Elektrik					6. Katı yakıt					6. Katı yakıt					6. Katı yakıt				
7. Elektrik					7. Katı yakıt					7. Katı yakıt					7. Katı yakıt				
8. Elektrik					8. Katı yakıt					8. Katı yakıt					8. Katı yakıt				
9. Elektrik					9. Katı yakıt					9. Katı yakıt					9. Katı yakıt				
10. Elektrik					10. Katı yakıt					10. Katı yakıt					10. Katı yakıt				
11. Elektrik					11. Katı yakıt					11. Katı yakıt					11. Katı yakıt				
12. Elektrik					12. Katı yakıt					12. Katı yakıt					12. Katı yakıt				
80. Isıtma Suyu					81. Isıtma Suyu					82. Isıtma Suyu					83. Isıtma Suyu				
1. Sıcak su					1. Sıcak su					1. Sıcak su					1. Sıcak su				
2. Soğuk su					2. Soğuk su					2. Soğuk su					2. Soğuk su				
3. Sıcak su					3. Sıcak su					3. Sıcak su					3. Sıcak su				
4. Soğuk su					4. Soğuk su					4. Soğuk su					4. Soğuk su				
5. Sıcak su					5. Sıcak su					5. Sıcak su					5. Sıcak su				
6. Soğuk su					6. Soğuk su					6. Soğuk su					6. Soğuk su				
7. Sıcak su					7. Sıcak su					7. Sıcak su					7. Sıcak su				
8. Soğuk su					8. Soğuk su					8. Soğuk su					8. Soğuk su				
9. Sıcak su					9. Sıcak su					9. Sıcak su					9. Sıcak su				
10. Soğuk su					10. Soğuk su					10. Soğuk su					10. Soğuk su				
11. Sıcak su					11. Sıcak su					11. Sıcak su					11. Sıcak su				
12. Soğuk su					12. Soğuk su					12. Soğuk su					12. Soğuk su				
83. Isıtma Suyu					84. Isıtma Suyu					85. Isıtma Suyu					86. Isıtma Suyu				
1. Sıcak su					1. Sıcak su					1. Sıcak su					1. Sıcak su				
2. Soğuk su					2. Soğuk su					2. Soğuk su					2. Soğuk su				
3. Sıcak su					3. Sıcak su					3. Sıcak su					3. Sıcak su				
4. Soğuk su					4. Soğuk su					4. Soğuk su					4. Soğuk su				
5. Sıcak su					5. Sıcak su					5. Sıcak su					5. Sıcak su				
6. Soğuk su					6. Soğuk su					6. Soğuk su					6. Soğuk su				
7. Sıcak su					7. Sıcak su					7. Sıcak su					7. Sıcak su				
8. Soğuk su					8. Soğuk su					8. Soğuk su					8. Soğuk su				
9. Sıcak su					9. Sıcak su					9. Sıcak su					9. Sıcak su				
10. Soğuk su					10. Soğuk su					10. Soğuk su					10. Soğuk su				
11. Sıcak su					11. Sıcak su					11. Sıcak su					11. Sıcak su				
12. Soğuk su					12. Soğuk su					12. Soğuk su					12. Soğuk su				
84. Isıtma Suyu					85. Isıtma Suyu					86. Isıtma Suyu					87. Isıtma Suyu				
1. Sıcak su					1. Sıcak su					1. Sıcak su					1. Sıcak su				
2. Soğuk su					2. Soğuk su					2. Soğuk su					2. Soğuk su				
3. Sıcak su					3. Sıcak su					3. Sıcak su					3. Sıcak su				
4. Soğuk su					4. Soğuk su					4. Soğuk su					4. Soğuk su				
5. Sıcak su					5. Sıcak su					5. Sıcak su					5. Sıcak su				
6. Soğuk su					6. Soğuk su					6. Soğuk su					6. Soğuk su				
7. Sıcak su					7. Sıcak su					7. Sıcak su					7. Sıcak su				
8. Soğuk su					8. Soğuk su					8. Soğuk su					8. Soğuk su				
9. Sıcak su					9. Sıcak su					9. Sıcak su					9. Sıcak su				
10. Soğuk su					10. Soğuk su					10. Soğuk su					10. Soğuk su				
11. Sıcak su					11. Sıcak su					11. Sıcak su					11. Sıcak su				
12. Soğuk su					12. Soğuk su					12. Soğuk su					12. Soğuk su				
85. Isıtma Suyu					86. Isıtma Suyu					87. Isıtma Suyu					88. Isıtma Suyu				
1. Sıcak su					1. Sıcak su					1. Sıcak su					1. Sıcak su				
2. Soğuk su					2. Soğuk su					2. Soğuk su					2. Soğuk su				
3. Sıcak su					3. Sıcak su					3. Sıcak su					3. Sıcak su				
4. Soğuk su					4. Soğuk su					4. Soğuk su					4. Soğuk su				
5. Sıcak su					5. Sıcak su					5. Sıcak su					5. Sıcak su				
6. Soğuk su					6. Soğuk su					6. Soğuk su					6. Soğuk su				
7. Sıcak su					7. Sıcak su					7. Sıcak su					7. Sıcak su				
8. Soğuk su					8. Soğuk su					8. Soğuk su					8. Soğuk su				
9. Sıcak su					9. Sıcak su					9. Sıcak su					9. Sıcak su				
10. Soğuk su					10. Soğuk su					10. Soğuk su					10. Soğuk su				
11. Sıcak su					11. Sıcak su					11. Sıcak su					11. Sıcak su				
12. Soğuk su					12. Soğuk su					12. Soğuk su					12. Soğuk su				
86. Isıtma Suyu					87. Isıtma Suyu					88. Isıtma Suyu					89. Isıtma Suyu				
1. Sıcak su					1. Sıcak su					1. Sıcak su					1. Sıcak su				
2. Soğuk su					2. Soğuk su					2. Soğuk su					2. Soğuk su				
3. Sıcak su					3. Sıcak su					3. Sıcak su					3. Sıcak su				
4. Soğuk su					4. Soğuk su					4. Soğuk su					4. Soğuk su				
5. Sıcak su					5. Sıcak su					5. Sıcak su					5. Sıcak su				
6. Soğuk su					6. Soğuk su					6. Soğuk su					6. Soğuk su				
7. Sıcak su					7. Sıcak su					7. Sıcak su					7. Sıcak su				
8. Soğuk su					8. Soğuk su					8. Soğuk su					8. Soğuk su				
9. Sıcak su					9. Sıcak su					9. Sıcak su					9. Sıcak su				
10. Soğuk su					10. Soğuk su					10. Soğuk su					10. Soğuk su				
11. Sıcak su					11. Sıcak su					11. Sıcak su					11. Sıcak su				
12. Soğuk su					12. Soğuk su					12. Soğuk su					12. Soğuk su				
87. Isıtma Suyu					88. Isıtma Suyu					89. Isıtma Suyu					90. Isıtma Suyu				
1. Sıcak su					1. Sıcak su					1. Sıcak su					1. Sıcak su				
2. Soğuk su					2. Soğuk su					2. Soğuk su					2. Soğuk su				
3. Sıcak su					3. Sıcak su					3. Sıcak su					3. Sıcak su				
4. Soğuk su					4. Soğuk su					4. Soğuk su					4. Soğuk su				
5. Sıcak su					5. Sıcak su					5. Sıcak su					5. Sıcak su				
6. Soğuk su					6. Soğuk su					6. Soğuk su					6. Soğuk su				
7. Sıcak su					7. Sıcak su					7. Sıcak su					7. Sıcak su				
8. Soğuk su					8. Soğuk su					8. Soğuk su					8. Soğuk su				
9. Sıcak su					9. Sıcak su					9. Sıcak su					9. Sıcak su				
10. Soğuk su					10. Soğuk su					10. Soğuk su					10. Soğuk su				
11. Sıcak su					11. Sıcak su					11. Sıcak su					11. Sıcak su				
12. Soğuk su					12. Soğuk su					12. Soğuk su					12. Soğuk su				
88. Isıtma Suyu					89. Isıtma Suyu					90. Isıtma Suyu					91. Isıtma Suyu				
1. Sıcak su					1. Sıcak su					1. Sıcak su					1. Sıcak su				
2. Soğuk su					2. Soğuk su					2. Soğuk su					2. Soğuk su				
3. Sıcak su					3. Sıcak su					3. Sıcak su					3. Sıcak su				
4. Soğuk su					4. Soğuk su					4. Soğuk su					4. Soğuk su				
5. Sıcak su					5. Sıcak su					5. Sıcak su					5. Sıcak su				
6. Soğuk su					6. Soğuk su					6. Soğuk su					6. Soğuk su				
7. Sıcak su					7. Sıcak su					7. Sıcak su					7. Sıcak su				
8. Soğuk su					8. Soğuk su					8. Soğuk su					8. Soğuk su				
9. Sıcak su					9. Sıcak su					9. Sıcak su					9. Sıcak su				
10. Soğuk su					10. Soğuk su					10. Soğuk su					10. Soğuk su				
11. Sıcak su					11. Sıcak su					11. Sıcak su					11. Sıcak su				
12. Soğuk su					12. Soğuk su					12. Soğuk su					12. Soğuk su				
89. Isıtma Suyu					90. Isıtma Suyu					91. Isıtma Suyu					92. Isıtma Suyu				
1. Sıcak su					1. Sıcak su					1. Sıcak su					1. Sıcak su				
2. Soğuk su					2. Soğuk su					2. Soğuk su					2. Soğuk su				
3. Sıcak su					3. Sıcak su					3. Sıcak su					3. Sıcak su				
4. Soğuk su					4. Soğuk su					4. Soğuk su					4. Soğuk su				
5. Sıcak su					5. Sıcak su					5. Sıcak su					5. Sıcak su				
6. Soğuk su					6. Soğuk su					6. Soğuk su					6. Soğuk su				
7. Sıcak su					7. Sıcak su					7. Sıcak su					7. Sıcak su				
8. Soğuk su					8. Soğuk su					8. Soğuk su					8. Soğuk su				
9. Sıcak su					9. Sıcak su					9. Sıcak su									

YAPI RUHSATI

14646703

1 Ruhsat Veren Kurum: SANCATEPE BELEDİYESİ		8 Ruhsatın verilmiş amacı		9 Ruhsatın onay tarihi		10 Ruhsat no		11 İlk ruhsat tarihi		12 İlk ruhsat no	
2 Ruhsat verilen yapının adresi		1 Yeni yapı		10 Restorasyon		13 İlk ruhsat onay tarihi		14 İlk ruhsat no		15 İlk ruhsat tarihi	
İl: İSTANBUL İlçe: SANCATEPE		2 Yenileme		11 Güçlendirme		15.02.2010		14.08.2016		1271262-9692	
Bucak: Koy: SANCATEPE		3 Yeniden		12 Kullanım değişikliği		17.02.2010		18.08.2016		19.08.2016	
Belediye: SANCATEPE BELEDİYESİ		4 Ek bina		13 Foseptik		17.02.2010		18.08.2016		19.08.2016	
Mahalle: EYÜP SULTAN		5 Kat ilavesi		14 Mekanik tesisat		17.02.2010		18.08.2016		19.08.2016	
Meydan, bulvar, cadde, sokak, köşe adı: GURBET SK.		6 İlave		15 Elektrik tesisat		17.02.2010		18.08.2016		19.08.2016	
Cadde/Sokak tanımlama kodu: 91		7 Geçici		16 İsmi değişikliği		17.02.2010		18.08.2016		19.08.2016	
Site adı: Mervik adı: J BLOK SOSYAL TESİS		8 Tadilat		17 İstinat duvarı		17.02.2010		18.08.2016		19.08.2016	
3 Pafta No		4 Ada No		5 Parsel No		6 Blok No		7 Bağımız bölüm no:		8 Bağımız bölüm no:	
242ED2B		-		1975		-		-		-	

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
27 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no Özel Kamu Yabancı		32 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no ZIYA ALTAN ELMAŞ, SUR YAPI ENDÜSTRİ SAN VE TİC A.Ş., 31064485054		42 Adı soyadı, unvanı ŞENOL TEPE, İNŞ. MÜH.	
28 Bağlı olduğu vergi dairesi adı:		33 Oda sicil no 375715		43 TC kimlik no 15611660758	
29 Vergi kimlik no		34 Bağlı olduğu vergi dairesi adı ANADOLU		44 Oda sicil no 83148	
30 Adres KÜÇÜK ÇAMLIÇA MAH. ERKAN ÇAKIRLI SK. NO: 11 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL		31 İmza		35 Vergi kimlik no 7840043696	
36 Sigorta sicil no 000		37 Sözleşme tarihi 28.05.2014		38 Sözleşme no 18176	
39 Sözleşme tarihi 28.05.2014		30 Yapi müteahhidi yetki belge no 0034215005098566		41 İmza	
40 Sicile esas adres BURHANİYE MAH. BURHANİYE ABULLAHAĞA CAD. NO: 21 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL		41 İmza		48 Adres ALTINŞEHİR MAH. YENİ FİLİZ SK. ÖMÜR APARTMANI BLOK NO: 55 İÇ KAPI NO: 5 UMRANIYE / İSTANBUL	
41 İmza		49 İmza		47 Sözleşme no 18952	

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		Yapı İle İlgili Özellikler	
50 Kullanma amacına göre yapının bağımız bölümleri ile ortak alanları		51 Bağımız bölüm sayısı	
3003 - Ortak Alan (Garaj)		6046,62	
2400 - Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)		537,92	
3005 - Ortak Alan (Sığınak)		302,09	
3004 - Ortak Alan (Merdiven)		136,32	
3007 - Ortak Alan (Asansör)		61,26	
Toplam: 3003 - Ortak Alan (Garaj)		7064,23	
53 Benzer yapı sayısı		54 Yapıda bağımız bölüm sayısı	
1		55 Yapıda konut birim(daire) sayısı	
58 Toplam yapı sayısı		59 Toplam bağımız bölüm sayısı	
10		60 Toplam konut birim(daire) sayısı	
61 Yapının yol kolu altı kat sayısı		62 Yapının toplam kat sayısı	
2		63 Yapının toplam kat sayısı	
67 Yapının yol kolu altı yüksekliği(m)		68 Yapının toplam yüksekliği(m)	
7,1		69 Yapının toplam yüksekliği(m)	
71 Yapının sınıfı		72 Yapının grubu	
III		A	
73 1 m2 maliyeti (TL)		74 Yapının maliyeti (TL)	
838		593564,74	
75 Yapının arsa değeri (TL)		76 Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	
1405801,42		7342386,16	
77 Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)		78 Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)	
593564,74		593564,74	

Yapının Teknik Özellikleri		84 Tesisatlar		85 Ortak Kullanım Alanları		86 Yapının Taşıyıcı Sistemi	
78 Isıtma Sistemi		84 Tesisatlar		85 Ortak Kullanım Alanları		86 Yapının Taşıyıcı Sistemi	
1 Merkezli ısıtılabilir kalorifer		1 Arıtma		1 Asansör		1.1 Betonarme	
2 Bina içi kalorifer		2 Baz istasyonu		2 Bekçi kulübesi		1.2 Ahşap	
3 Kat kaloriferi		3 Doğalgaz		3 Açık otopark		1.3 Çelik	
4 Soba		4 Elektrik		4 Kapalı otopark		1.4 Prefabrik	
5 Doğal gaz sobası		5 Haberleşme		5 Kapıcı dairesi		1.5 Yarı prefabrik	
6 Klima		6 Pis su		6 Komürük		1.6 Yarı prefabrik	
7		7 Temiz su		7 Ortak depo		1.7 Yarı prefabrik	
79 Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi		8 Elektrik		8 Sığınak		1.8 Yarı prefabrik	
1 Katı yakıt		9 Jeneratör		9 Su deposu		1.9 Yarı prefabrik	
2 Fuel-oil		10 Paratoner		10 Yangın merdiveni		1.10 Yarı prefabrik	
3 Doğal gaz		11 Yangın tesisatı		11 Yüzme havuzu		1.11 Yarı prefabrik	



T.C.
RASRAKANI İK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

8536

20/8/2010

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

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

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



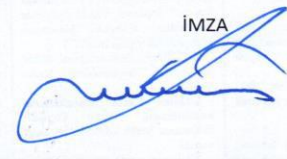
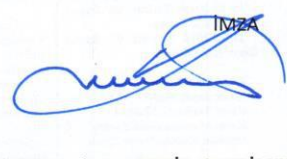
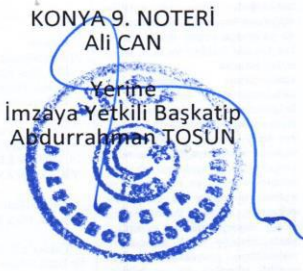
Özgür DALGIÇ
 Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

EK 6: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş.
YÖNETİM KURULU BAŞKANI İMZA SİRKÜSÜ

Türkiye Cumhuriyeti

Tarih: 07/03/2019
Yev.No: (A)

T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Nişantaş Mah. Dr.m.hulusi Baybal Cad. No: Kat:7-8 / 708-808 Selçuklu / KONYA YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 20.11.2018 tarihinden itibaren 3(üç) yıl TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : 042253 MERAM - 0010670214
NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel: +903322370261 Fax: +903322370261	Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20.11.2018 tarihli genel kurul toplantı tutanağı ve 20.12.2018 tarihli 9728 Sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 199. sayfasında yayınlanan karara göre: 20.11.2021 tarihine kadar (Yönetim Kurulu Başkanı) temsile yetkili olarak seçilmiştir. Yetki Şekli: Münferiden temsile yetkilidir. denildiğinden, şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim. A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN
	İMZA  İMZA  İMZA  Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Selçuklu Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/08/2016 tarih, 20075 kayıt, Y13 seri ve 49175 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin, ana adı Salise, doğum tarihi 8/6/1960, doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylarım. Yedi Mart ikibinondokuz, Perşembe günü 07/03/2019 DAYANAK: İlgili Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi fotokopisi eklidir. KONYA 9. NOTERİ Ali CAN Yerine İmzaya Yetkili Başkatip Abdurrahman TOSUN 

 KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir.
 TA52 A / S Yazı : 1 / 0 Kod: 10.1.4
 NBS NO: 201903070420009 - 8606333257

A-3 / 1 - 1