



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

SANCAKTEPE/İSTANBUL

6650 ADA 17 PARSEL

(1 ADET İDARE BİNASI OLAN KARGIR DEPO)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2019-ÖZEL-268

DEĞERLEME RAPORU

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

DEĞERLEMESİ YAPILAN

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ: Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, 6650 Ada, 17 Parsel, Sancaktepe/İstanbul

RAPOR NO : 2019-ÖZEL-268

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen '**1 Adet İdare Binası Olan Kargır Depo**' nun piyasa değeri 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	27
İmza Sirküsü	

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 değerleme 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 6650 Ada / 17 Parsel

İLİ	:	İSTANBUL			
İLÇESİ	:	SANCAKTEPE			
MAHALLESİ	:	SAMANDIRA			
KÖYÜ	:	-			
MEVKİİ	:	EKMEKÇİOĞLU			
CİLT	:	206			
SAYFA		20700			
SINIRI	:	Planındadır			
PAFTA NO	:	F22D25C4B			
ADA NO	:	6650			
PARSEL NO	:	17			
YEVMIYE NO	:	18516			
TARİH	:	04.08.2016			
YÜZÖLÇÜMÜ	:	16.117,18 m²			
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	“İdare Binası Olan Kargır Depo”			
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(TAM)			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI	X	CİNS TASHİHİ	
ARSA		TARLA		DEVRE MÜLK	

TAPU TAKYİDATI

İMAR DURUMU

Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerleme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 15.02.2010 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı kapsamında, "Konut Alanı, Ayrık Düzen, TAKS: 0,40, KAKS: 1,00, Hmax: 4 Kat" biçimindedir.

Sancaktepe Belediyesi İmar Arşivi'nde taşınmaza ilişkin 30.06.2017 onay tarihli mimari projeler incelenmiş ve aşağıda dökümü bulunan yapı ruhsatları görülmüştür.

Onaylı mimari projeye göre; parsel üzerinde "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G" ve "H" olarak adlandırılmış 7 adet konut bloğu ile spor ve eğlence alanı ve garaj yapılacaktır. Parsel üzerinde yapılacak tüm yapılarda; toplam 21.410,68 m² konut alanı, 2.162 m² ofis ve işyeri alanı, 1.245,50 m² sosyal tesis alanı ve 5.183,87 m² ortak alan bulunacaktır.

Onaylı mimari projesine göre;

A Blok: Parselin güneyinde yer alan blok olacaktır. 2 bodrum kat + zemin kat + 10 normal kat olmak üzere, toplam 13 katlı olacaktır. 2. bodrum katta otopark; 1. bodrum katta ofis ve işyerlerinin depoları, 4 adet daire, 2 adet kapıcı dairesi ve giriş holü; zemin katta giriş holü, 12 adet ofis ve işyeri ile 5 adet daire; 1 - 4. normal katta 10'ar adet daire; 5. normal katta 7 adet daire; 6. normal katta 7 daire; 7. normal katta 6 adet daire; 8 - 10. katlarda 3 adet daire olmak üzere, blok toplam 90 bağımsız bölümlü olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, A Blok; 5.808,58 m² konut alanı (satılabilir alan), 2.162 m² ofis ve işyeri (satılabilir alan) ve 1.884,05 m² ortak alan olmak

üzere, toplam 9.846,63 m2 yapı inşaat alanlı olacaktır.

B Blok: Parselin batısında yer alan ilk blok olacaktır. 1. bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat olmak üzere, toplam 8 katlı olacaktır. 1. bodrum katta otopark; zemin katta 4 adet daire; 1 – 4.katlarda 5’şer adet daire; 5. katta 4 adet daire; 6. katta 3 adet daire olmak üzere, blokta toplam 31 bağımsız bölüm olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, B Blok; 2.856,02 m2 konut alanı (satılabilir alan) ve 545,11 m2 ortak alan olmak üzere, toplam 3.401,13 m2 yapı inşaat alanlı olacaktır.

C Blok: Parselin batısında yer alan 2. blok olacaktır. 1. bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat olmak üzere, toplam 8 katlı olacaktır. 1. bodrum katta otopark; zemin kat ile 1 – 4. normal katlarda 3’şer adet daire; 5. normal katta 2 adet daire; 6. normal katta 1 daire olmak üzere, blokta toplam 18 bağımsız bölüm olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, B Blok; 2.422,75 m2 konut alanı (satılabilir alan) ve 527,76 m2 ortak alan olmak üzere, toplam 2.950,51 m2 yapı inşaat alanlı olacaktır.

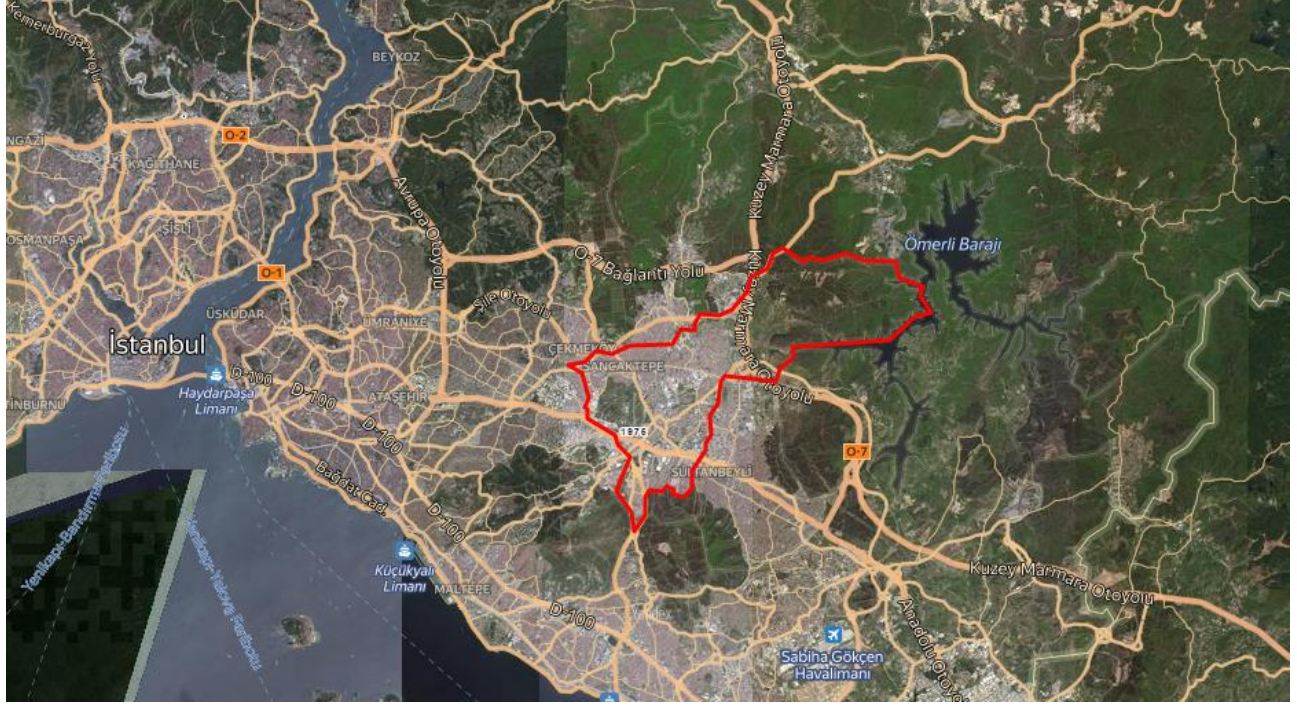
D Blok: Parselin kuzeyinde soldaki ilk blok olacaktır. 1. bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat olmak üzere, toplam 8 katlı olacaktır. 1. bodrum katta otopark; zemin kat ile 1 – 5. normal katlarda 3’er adet daire; 6. normal katta 1 daire olmak üzere, blokta toplam 19 bağımsız bölüm olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, D Blok; 2.042,67 m2 konut alanı (satılabilir alan) ve 539,03 m2 ortak alan olmak üzere, toplam 2.581,70 m2 yapı inşaat alanlı olacaktır.

E Blok: Parselin kuzeyinde sağda kalan blok olacaktır. 1. bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat olmak üzere, toplam 9 katlı olacaktır. 1. bodrum katta otopark; zemin katta ile 1 – 4. Normal katlarda 3’er adet daire; 5. normal katta 4 daire; 6 – 7. normal katlarda 2’şer adet olmak üzere, blokta toplam 23 bağımsız bölüm olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, E Blok; 3.130,66 m2 konut alanı (satılabilir alan) ve 611,37 m2 ortak alan olmak üzere, toplam 3.742,03 m2 yapı inşaat alanlı olacaktır.

F Blok: Parselin doğusunda yer alan 2. blok olacaktır. 1. bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat olmak üzere, toplam 8 katlı olacaktır. 1. bodrum katta otopark; zemin katta 4 adet daire: 1 – 4. normal katlarda 5’er adet daire; 5. normal katta 4 daire; 6. normal katta 3 daire olmak üzere, blokta toplam 31 bağımsız bölüm olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, F Blok; 2.856,02 m2 konut alanı (satılabilir alan) ve 545,11 m2 ortak alan olmak üzere, toplam 3.401,13 m2 yapı inşaat alanlı olacaktır.

G Blok: Parselin doğusunda yer alan ilk blok olacaktır. 1. bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat olmak üzere, toplam 8 katlı olacaktır. 1. bodrum katta otopark; zemin katta 2 adet daire; 1 – 5. normal katlarda 3’er adet daire olmak üzere, blokta toplam 17 bağımsız bölüm olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, G Blok; 2.301,98 m2 konut alanı (satılabilir alan) ve 531,44 m2 ortak alan olmak üzere, toplam 2.833,42 m2 yapı inşaat alanlı olacaktır.

H Blok: Blokların 1. bodrum katlarındaki otopark, sosyal tesis ve A Blok’ta yer alan işyerlerinin depolarının bulunduğu bloktur. Mimari projesine göre H Blok; 370,50 m2 garaj ve sosyal tesis alanı, yaklaşık 875 m2 A Blok zemin kattaki dükkanların depo alanları ile 10.544,89 m2 ortak alan olmak üzere, toplam 11.790,39 m2 yapı inşaat alanlı 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 Traça 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, Beyazıd 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, Yassıada.

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 Boğazı 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 istimlaklar 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; : Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, 6650 Ada, 17 Parsel, Sancaktepe/İstanbul posta adresinde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım şu şekilde sağlanmaktadır; Sevenler Caddesi boyunca kuzey istikametinde yaklaşık 1.20 km ilerlendikten sonra sağa dönülerek Gülyüz Caddesine gelinir. Gülyüz Caddesi boyunca doğu yönünde 500 m ilerlenilir ve değerleme konusu taşınmaza ulaşım sağlanmış olur. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı ve ulaşım problemi yoktur. Bölge genel itibari ile konut fonksiyonu açısından gelişimin artmış olduğu bir bölgede bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Sancaktepe Şehit Er Hasan Genç Ortaokulu, Sancaktepe Şehir Stadyumu, Sinpaş Kelebekya Sitesi, depo ve lojistik amaçlı kullanılan yapılar yer almaktadır.

KONUM KROKİSİ



KONUM: E: KONUM: E:41.0022, , B:29.2353,

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: Betonarme Karkas
İNŞAAT NİZAMI	:Ayrık
YAPININ YAŞI	: 15
YAPININ SINIF	: 3-B
DIŞ CEPHE	:Akrilik Dış Cephe Boyası
ELEKTRİK	:Şebeke
SU	:Şebeke
KANALİZASYON	:Şebeke
SU DEPOSU	:Yok
HİDROFOR	:Yok
DOĞALGAZ TESİSATI	:Yok
ISITMA SİSTEMİ	:Yok

ASANSÖR :Yok
YANGIN TESİSATI :Yok
GÜVENLİK :Var
PARK YERİ :Var
MALZEME DURUMU

: Lüks ☐ İyi ☒ Orta ☐ Düşük ☐

AÇIKLAMALAR

Değerlemeye konu ana taşınmaz; tapu kaydına göre "İdare Binası Olan Kargır Depo" niteliğinde olup, söz konusu taşınmaz; 6650 ada 16.117,38 m² yüzölçümündeki 17 no'lu parseldir. Değerleme konusu parsel üzerinde 7 adet konut bloğu ve 1 adet otopark-sosyal tesis bloğu projelendirilmiş ve ruhsatlandırılmıştır. Parsel üzerinde yapılacak tüm yapılarda; toplam 21.410,68 m² konut alanı, 2.162 m² ofis ve işyeri alanı, 1.245,50 m² sosyal tesis alanı ve 5.183,87 m² ortak alan bulunacaktır.

Sancaktepe Belediyesi İmar Arşivi'nden alınan bilgilere göre yapı ruhsatları şu şekildedir.

Yapı Ruhsatları									
Blok	Tarih	Belge No	Kat Sayısı	Veriliş Amacı	Konut Alanı (m ²)	Ofis, İşyeri, Depo (m ²)	Sosyal Tesis, Garaj (m ²)	Otopark, Sosyal Tesis (m ²)	Yapı İnşaat Alanı (m ²)
A	30.06.2017	1430049-6303	2B + Z + 10 NK	İlk Yapı Ruhsatı	5.800,58	2.162,00	-	1.884,05	9.846,63
	09.03.2018	23963	2B + Z + 10 NK	Ad Değişikliği					
B	30.06.2017	1430101-6305	B + Z + 6 NK	İlk Yapı Ruhsatı	2.856,02	-	-	545,11	3.401,13
	09.03.2018	23954	B + Z + 6 NK	Ad Değişikliği					
C	30.06.2017	1430102-6306	B + Z + 6 NK	İlk Yapı Ruhsatı	2.422,75	-	-	527,76	2.950,51
	09.03.2018	23947	B + Z + 6 NK	Ad Değişikliği					
D	30.06.2017	1430103-6307	B + Z + 6 NK	İlk Yapı Ruhsatı	2.042,67	-	-	539,03	2.581,70
	09.03.2018	23943	B + Z + 6 NK	Ad Değişikliği					
E	30.06.2017	1430104-6308	B + Z + 7 NK	İlk Yapı Ruhsatı	3.130,66	-	-	611,37	3.742,03
	09.03.2018	23936	B + Z + 7 NK	Ad Değişikliği					
F	30.06.2017	1430107-6310	B + Z + 6 NK	İlk Yapı Ruhsatı	2.856,02	-	-	545,11	3.401,13
	09.03.2018	23930	B + Z + 6 NK	Ad Değişikliği					
G	30.06.2017	1430108-6311	B + Z + 6 NK	İlk Yapı Ruhsatı	2.301,98	-	-	531,44	2.833,42
	09.03.2018	23924	B + Z + 6 NK	Ad Değişikliği					
H	30.06.2017	1430110-6313	B	İlk Yapı Ruhsatı	-	875,00	370,50	10.544,89	11.790,39
					21.410,68	3.037,00	370,50	15.728,76	40.546,94

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.

DEĞERLEMeye ETKİ EDEN KRİTERLER

Olumlu etkenler:

- Ulaşım kolaylığının olması.
- Ana arterler üzerinde yer alması.
- Konut yönünden yapılaşmaya uygun bir bölgede 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 bilgileri
- Diğer değerleme uzmanları
- Müzayedeler
- Mülk yöneticileri
- Değerleme uzmanının arşivleri

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

1. Verilerin araştırılması
2. Verilerin doğrulanması
3. İlgili karşılaştırma birimlerinin 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 bilmeseyse 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 düşünüldükçe 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 arsaların elde edilmiş olması sebebiyle "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**", üzerindeki yapının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri dikkate alınarak "**Maliyet Yöntemi**" ve gelire

dayalı değer tespitinde çevresel piyasa değerleri araştırılmış olup, yapılan incelemeler dikkate alınarak **"Gelir Yöntemi"** kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ ANALİZİ

ARSA EMSALLER

Emsal 1: GÜNEY YAPI İNŞAAT&GAYRİMENKUL- TEL: 0 (554) 488 15 90

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu konut olan arsanın toplamda 250m² alanlı arazi 900.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	250 m ²	3.600,- TL/m ²
---------	--------------------	---------------------------

Emsal 2: MERKEZ EMLAK 18- TEL: -0 (0532) 437 93 37

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 6186 ada 5 parselde bulunan, imar durumu konut olan arsanın toplamda 312m² alanlı arsa 1.000.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	312 m ²	3.205,- TL/m ²
---------	--------------------	---------------------------

EMSAL 3: GEZERCAN YAPI GAYRİMENKUL- TEL: 0 (532) 781 20 12

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu konut olan, arsanın toplamda 19.000m² alanlı arsa 75.000.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	19.000m ²	3.947,- TL/m ²
---------	----------------------	---------------------------

EMSAL 4: ABDURRAHMAN MENEKŞE- TEL: 0 (533) 725 90 53

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 8498 ada 3 parselde bulunan, imar durumu konut olan, arsanın toplamda 247m² alanlı arsa 1.225.000,-TL'ye pazarlıklı satılıktır.

SATILIK	247 m ²	4.554,- TL/m ²
---------	--------------------	---------------------------

EMSAL 5: ESPA EMLAK DANIŞMANLIĞI- TEL: 0 (532) 601 99 71

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu konut olan, arsanın toplamda 185m² alanlı arsa 685.000,-TL'ye pazarlıklı satılıktır.

SATILIK	185 m ²	3.700,- TL/m ²
---------	--------------------	---------------------------

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki emsaller dikkate alınarak yapılan karşılaştırma sonucunda taşınmazın 3.500-5.000 M²/TL aralığında bir satış fiyatı olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak parselin konumu itibari ile metrekaresatış fiyatı 3.655,-M²/TL olarak belirlenmiştir.

ARSA DEĞERİ: 16.117,38M² X 4.500,-M²/TL=72.526.500,-TL

MALİYET YÖNTEMİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri göz önünde bulundurulmuş ve yapı grubu/sınıfları belirlenmiştir. 30716 sayı ve 16.03.2019 tarihli resmi gazetede yayımlanan 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2019 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ve 2.12.1982 Gün ve 17886 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvel esas alınarak yapı yaklaşık maliyet bedelleri hesaplanmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapının sınıfı 4A olarak belirlenmiştir.

YAPININ DEĞERİ					
Niteliği	Alan (m2)	Yapı Sınıfı	2019 Birim Fiyatı (TL/m2)	Tamamlanma Oranı (%)	Maliyet Değeri (TL)
Konut Ve İşyeri	40.457	4A	1.270	10 %	4.624.235,-TL

YAPI DEĞERİ: 5.138.039,-TL

GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

İŞYERİ/MESKEN EMSALLER

EMSAL 1: COLDWELL BANKER SÖZ- TEL: 0 (532) 295 68 51

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 1 yaşındaki 6 katlı binanın 1. katında, 3+1, 175 m2 alanlı daire 900.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	120 m ²	5.143,- TL/m ²
----------------	--------------------	---------------------------

EMSAL 2: REMAX MESKEN GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI- TEL: 0 (532) 636 70 44

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 3 yaşındaki 4 katlı binanın 1. katında, 3+1, 115 m2 yapı inşaat alanlı daire 515.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	115 m ²	4.478,- TL/m ²
----------------	--------------------	---------------------------

EMSAL 3: SEZEN KAHYAOĞLU- TEL: 0 (532) 712 72 41

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 4 yaşındaki 6 katlı binanın 3. katında, 2+1, 90 m2 yapı inşaat alanlı daire 450.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	90 m ²	5.000,- TL/m ²
----------------	-------------------	---------------------------

EMSAL 4: CENTURY 21 AKTEN GAYRİMENKUL- TEL: 0 (533) 134 54 40

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 7 yaşındaki 5 katlı binanın 3. katında, 2+1, 90 m2 yapı inşaat alanlı daire 420.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	90 m ²	4.667,- TL/m ²
----------------	-------------------	---------------------------

EMSAL 5: DOĞUŞ EMLAK- TEL: 0 (532) 584 72 14

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 120 m2 alanlı işyeri 500.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	120 m ²	4.167,- TL/m ²
---------	--------------------	---------------------------

EMSAL 6: OASIS GAYRİMENKUL- TEL: 0 (533) 360 32 03

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 65 m2 alanlı işyeri 245.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	65 m ²	3.769,- TL/m ²
---------	-------------------	---------------------------

EMSAL 7: DURAN GAYRİMENKUL- TEL: 0 (532) 673 83 40

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 450 m2 alanlı işyeri 1.650.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	450 m ²	3.667,- TL/m ²
---------	--------------------	---------------------------

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki işyeri ve konutlar dikkate alınarak karşılaştırma yapılmıştır. Benzer nitelikteki yeni yapılmış konutların metrekare satış fiyatı 4.400-5.200,-TL aralığında olduğu, işyerlerinin ise 3.500-4.200,-TL aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak taşınmazın konumu itibari ile metrekare satış fiyatı 4.750,-M2/TL olarak belirlenmiştir.

HESAPLAMALAR, ANALİZLER VE FİYATLANDIRMA

Değerleme konusu taşınmaz tapuda arsa vasıflı olup arsa üzerindeki yapı, yapı ruhsatı ile değerlendirilerek sonuçlara ulaşılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa değeri tespitinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi; yapı değeri tespitinde ise Maliyet Analizi Yöntemi kullanılmıştır. Yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri 58.909.023,9-TL; yapının değeri ise 5.138.039,-TL olarak belirlenmiş ve taşınmazın arsa ve yapı değerlerine ulaşılmıştır.

TAŞINMAZIN DEĞERİ:**ARSA DEĞERİ: 72.526.500,-TL****YAPI DEĞERİ: 4.624.235,-TL****TOPLAM: 77.050.735-TL~77.000.000,-TL**

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen “**1 Adet Kargır Depo Ve Arsası**” nitelikli taşınmazın kullanım amacı, konum ve çevre özellikleri, fiziksel özellikleri, yüz ölçümü, yapı alanları, bölgenin yatırım potansiyeli, çevresindeki diğer gayrimenkullerin satış bedelleri ile günümüz ekonomik koşulları göz önünde bulundurularak taşınmazın esas piyasa(Pazar) değeri belirlenmiştir.

TOPLAM YAPILI DEĞER: 77.050.735-TL~77.000.000,-TL 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 değerlendirmesi yapılmıştır.

İşbu **2019-ÖZEL-268** 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. Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi Genel Müdür Yardımcısı Sorumlu Değerleme Uzmanı	 A. ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimli ve Medya/B-404 Kur: 7-8 No: 700-808 - Saklı/İTOMPA Başl: (0332) 336 11 10 - Fax: (0332) 336 30 02 0332 430 70 11 - AHERAM K.D. 001 067 0214 Tic. Sic. No: 41557	 A. ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimli ve Medya/B-404 Kur: 7-8 No: 700-808 - Saklı/İTOMPA Başl: (0332) 336 11 10 - Fax: (0332) 336 30 02 0332 430 70 11 - AHERAM K.D. 001 067 0214 Tic. Sic. No: 41557

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

III		SANCATEPE		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi		SAMANDIRA		 TAPU SENEDİ			
Mahallesi							
Köyü							
Sokağı							
Mevkii		EKMEKÇİOĞLU					
Satış Bedeli		Pafta No.		Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0.00		922035C4B		6650	17	ha	m ²
						16.137,38 m ²	
GAZİNE BİNASI OLAN KARGIR DEPO Niteliği Plandadır Sınır Zemin Sınır No : 19402160 Bölgesel Kararı Tekli ile onaylanmıştır. Edinme Sebebi REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tarafından Satıcı							
Geldiği		Yatırımcı No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittiği
Cilt No.	19314	205	20700		04/08/2016		Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih

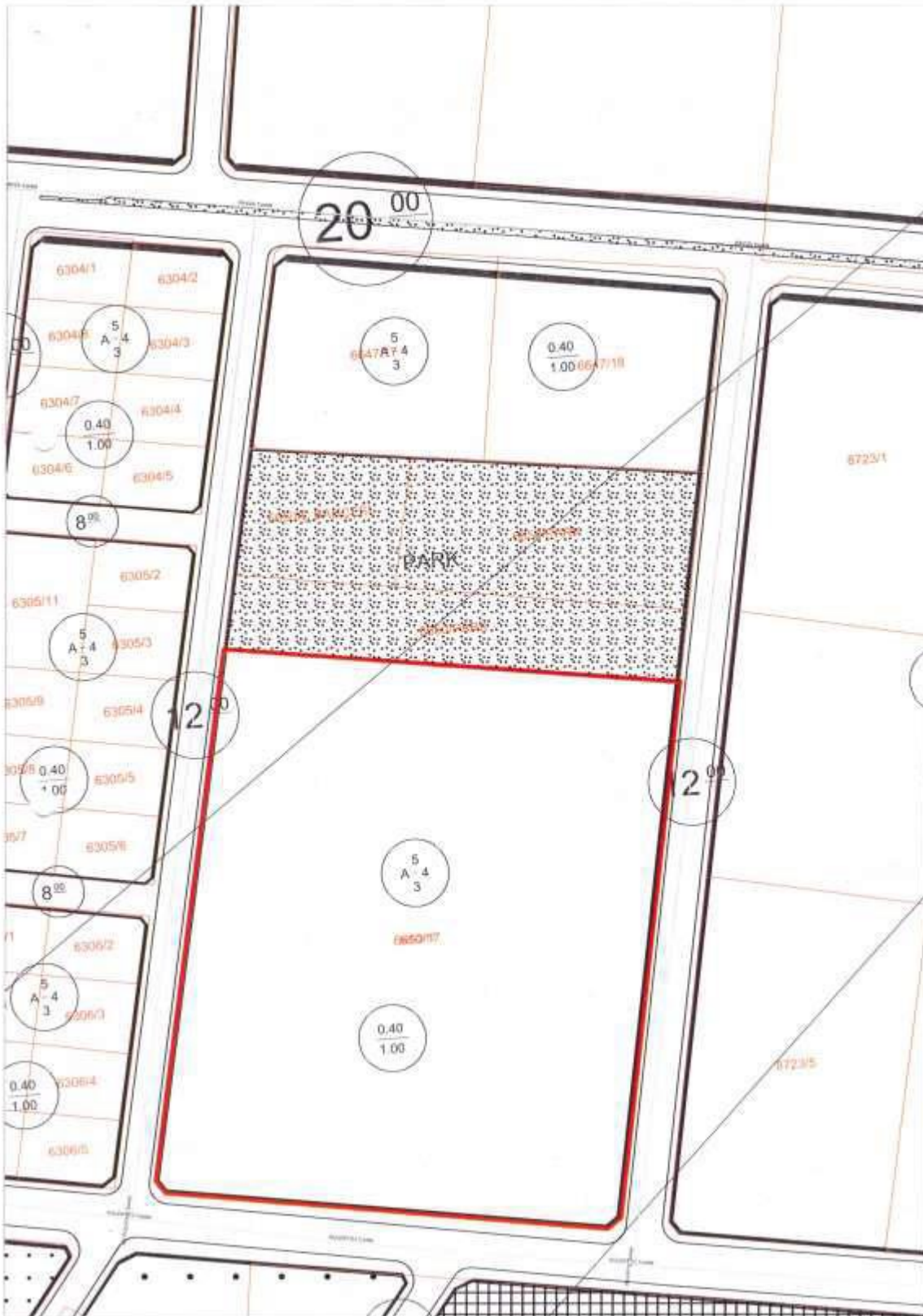
D.M.O. Başım İş. No:

Doner Sermaye İşlemi ile bakiye bakiye



Sıra No 126

İMAR DURUMU



MİMARİ PROJELER (ESKİ YAPILAR)

ULUSOY MÜHENDİSLİK

MİMARLIK MÜHENDİSLİK SAN.VE TIC. LTD.ŞTİ.

ADRES: M. AKİF mah. Fatih Cad. Özbiçil is hanı No 177 SULTANBEYLİ

TEL: 0216 398 46 03 FAX: 0216 398 29 03

MİMARİ PROJE

MÜELLİFİN ADI SOYADI	UNVANI	ODA SİCİL NO	DİPLOMA NO	BEL. SİCİL NO
Hayati Ulusoy	Mimar	17362	76914173	10245

YAPI BİLGİLERİ

YAPI SAHİBİ	ARSA BİLGİLERİ
REYSAŞ A.Ş.	İLİ
	İSTANBUL
	PAFTA
	F22D25C4B
	İLÇESİ
	KARTAL
	ADA
	6650
	BELEDİYESİ
	SAMANDIRA
	PARSEL
	17

YAPI DENETİM ONAYI

SİSARK	
YAPI DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.	
Mısırözü Cad. Akıncı Apt. No: 3960 Maslak/Şişli/İST. Tel: 0212 270 01 10 Fax: 0212 272 55 10 Zararlılık: Y.D. 177 016 0050	
Y.D. BELGE NO	4754 SİCİL NO 10245 UNVANI MİMARLIK KURUMU VE YAPI DENETİM YÖNÜNDEN UYGUN VE GÜVENİLİR Y.C. İZLENİMLERİNE İLAVE İNCELEME VE GİZLİLİK SÖZLEŞİMİ
40	
Nevzat Tamer KARATAŞ Mimar Proje ve Uygulama Denetçisi Denet No: 639	14 TEM 2004 LUTKUR

3829

SAMANDIRA BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

15 Temmuz 2004

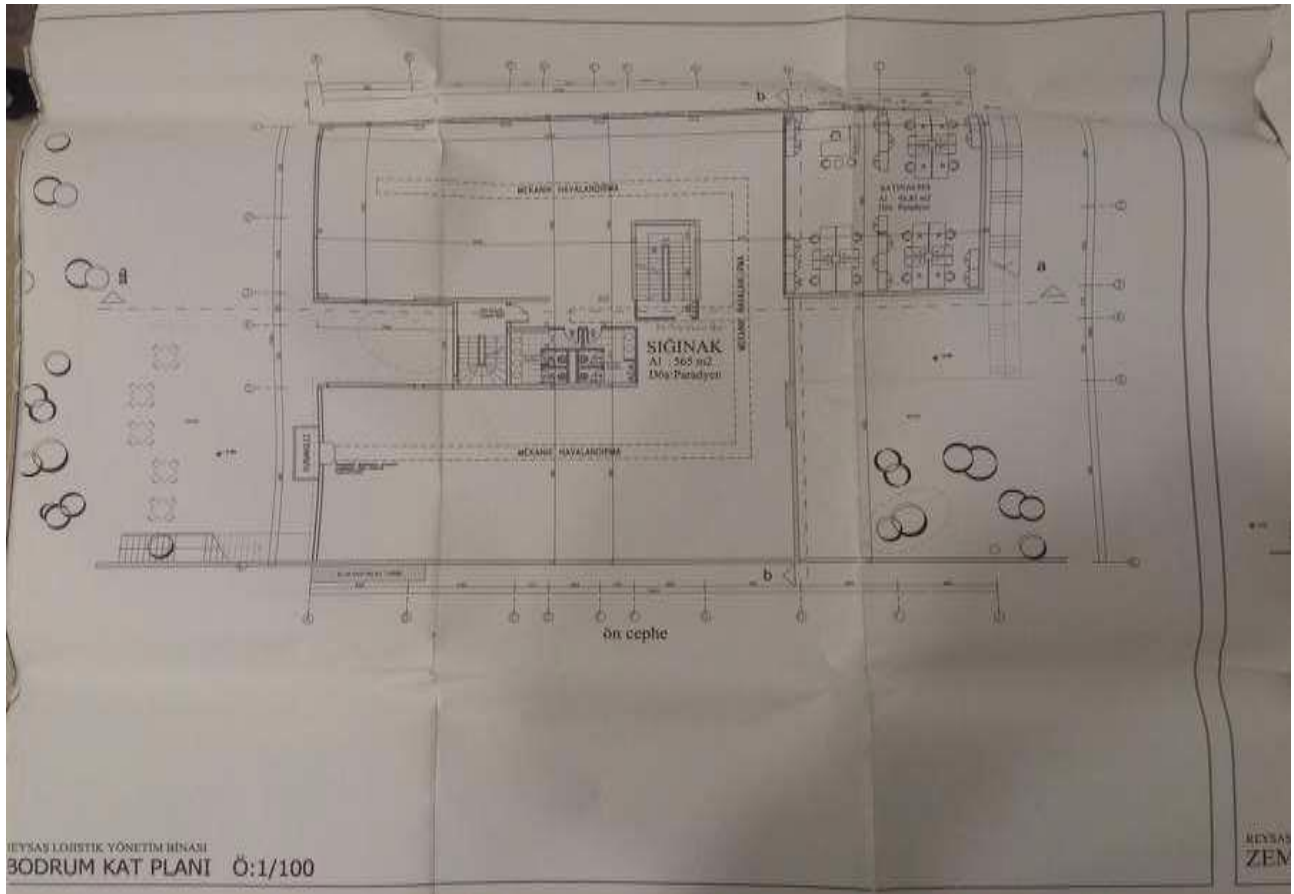
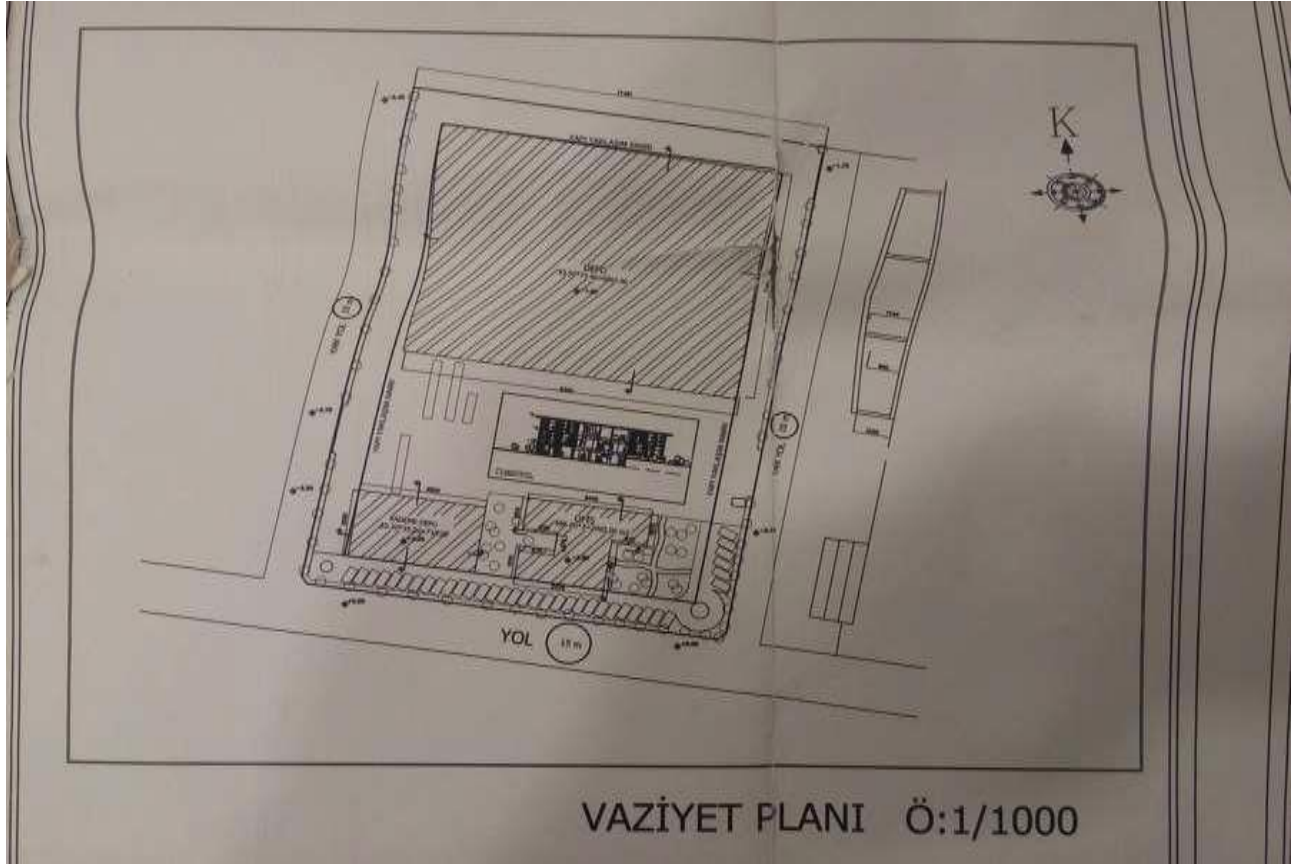
Proje ve Uygulama Denetçisi
Proje ve Uygulama Denetçisi

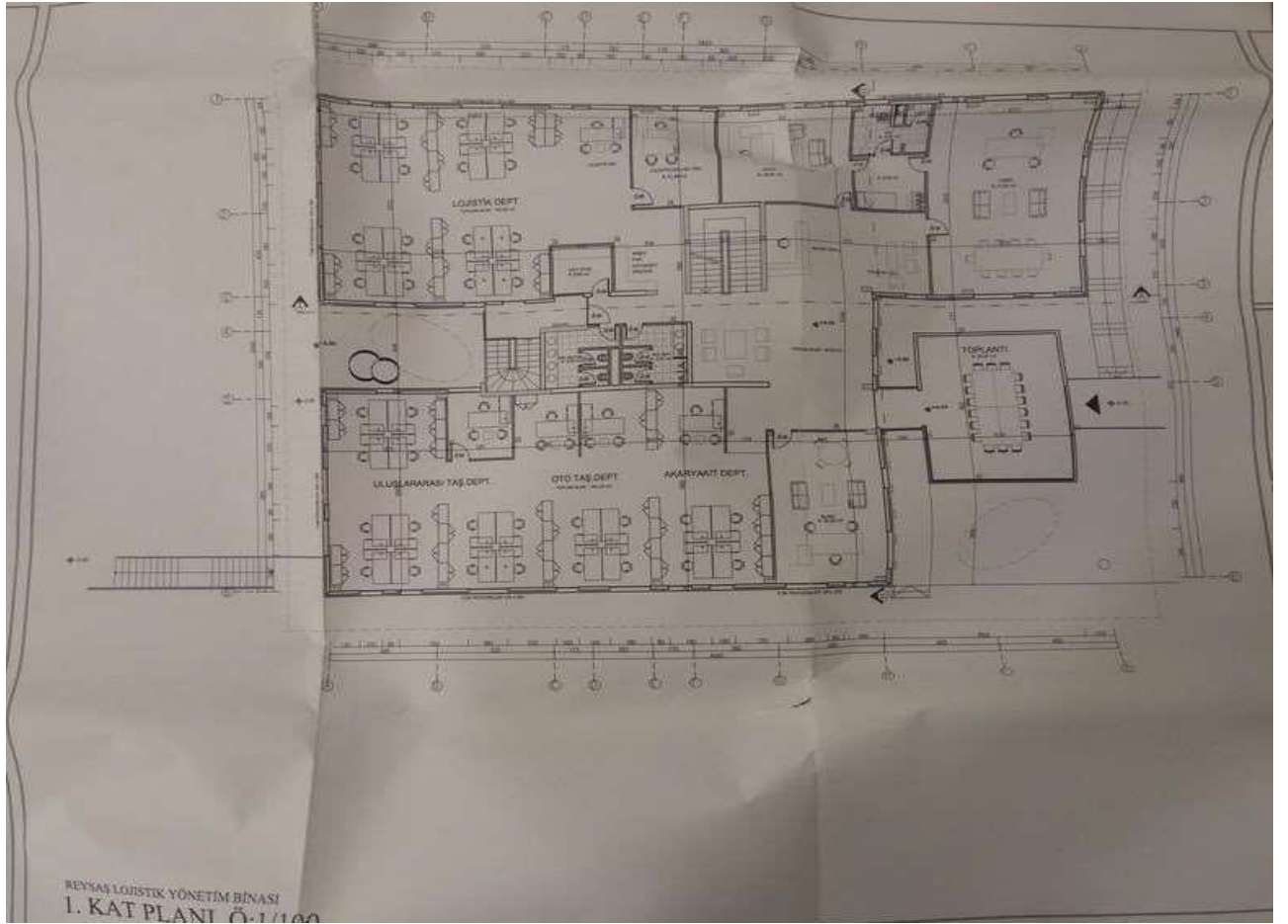
Erol AKINER
İmar Müh.
Dip. No: 5104 Oda Sic. No: 51037

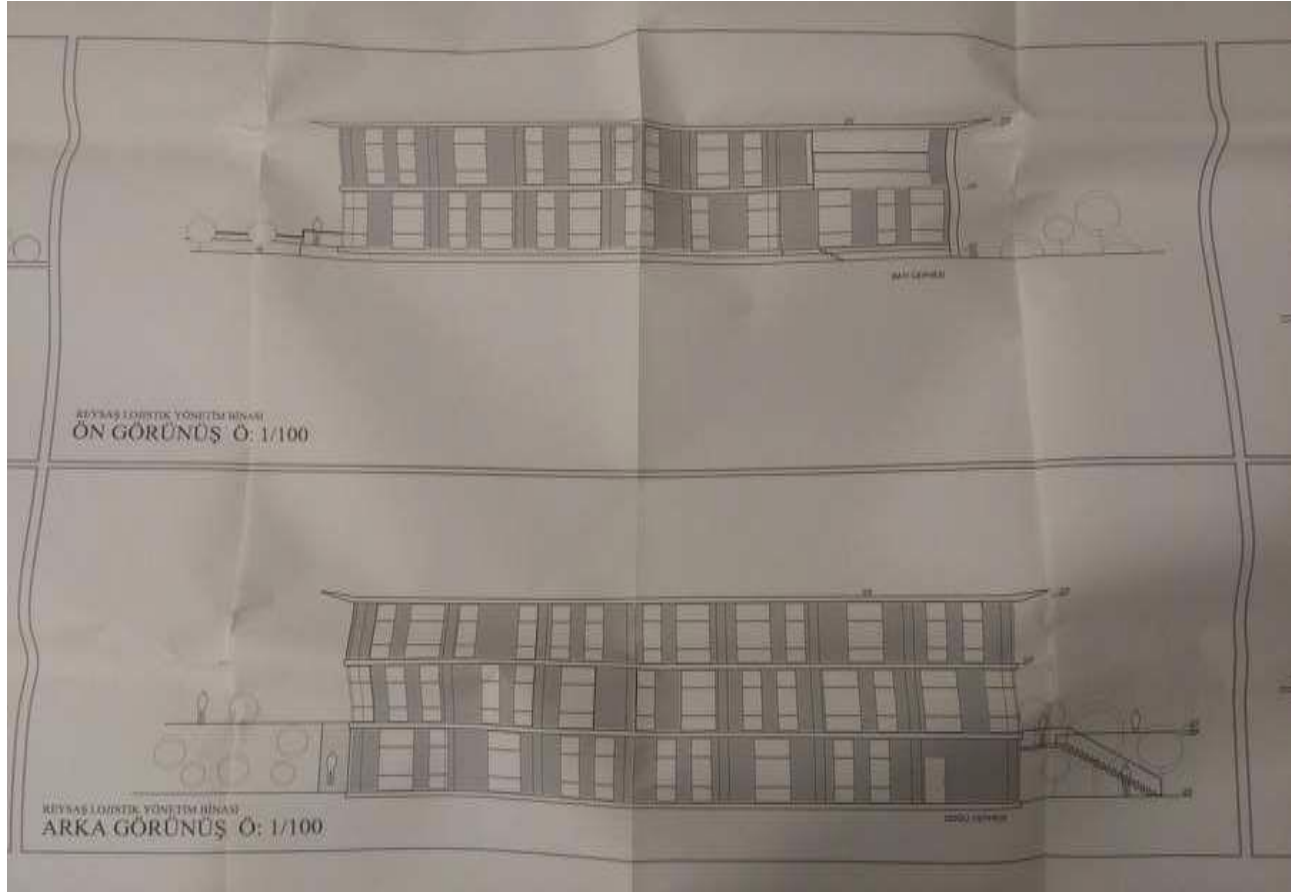
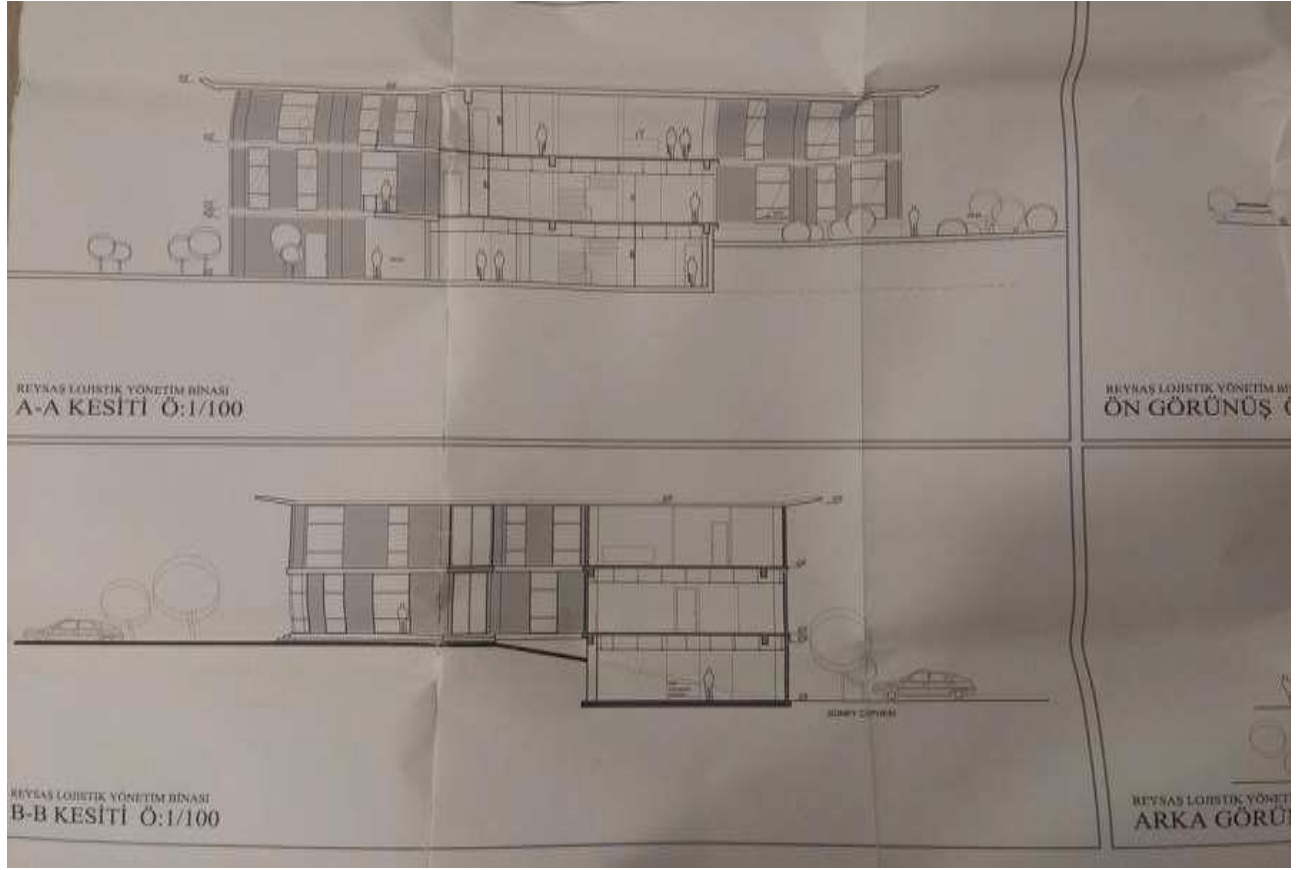
Cevdet ÖZDEMİR
İmar ve Planlama
Muduru

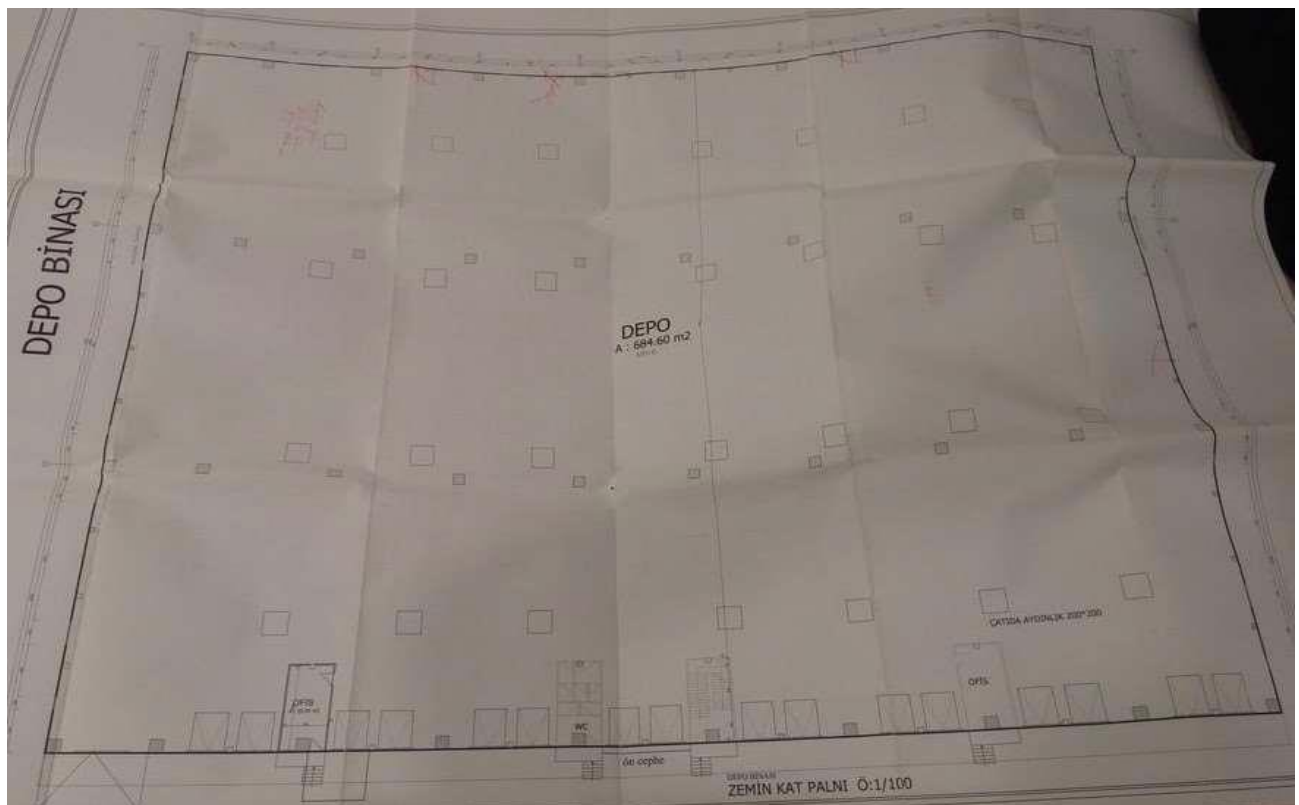
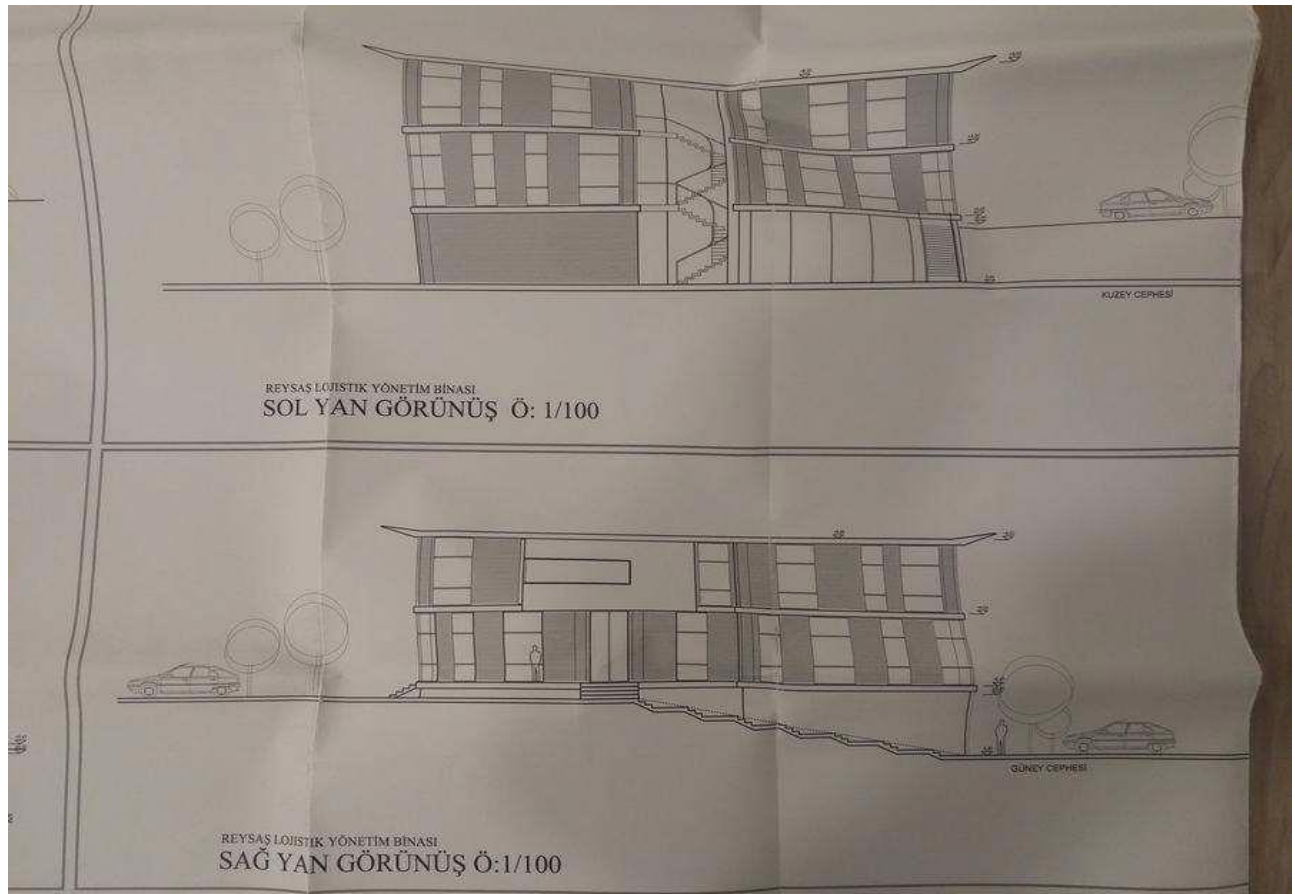
Osman BEDİR
Teknik Başkan Yardımcısı

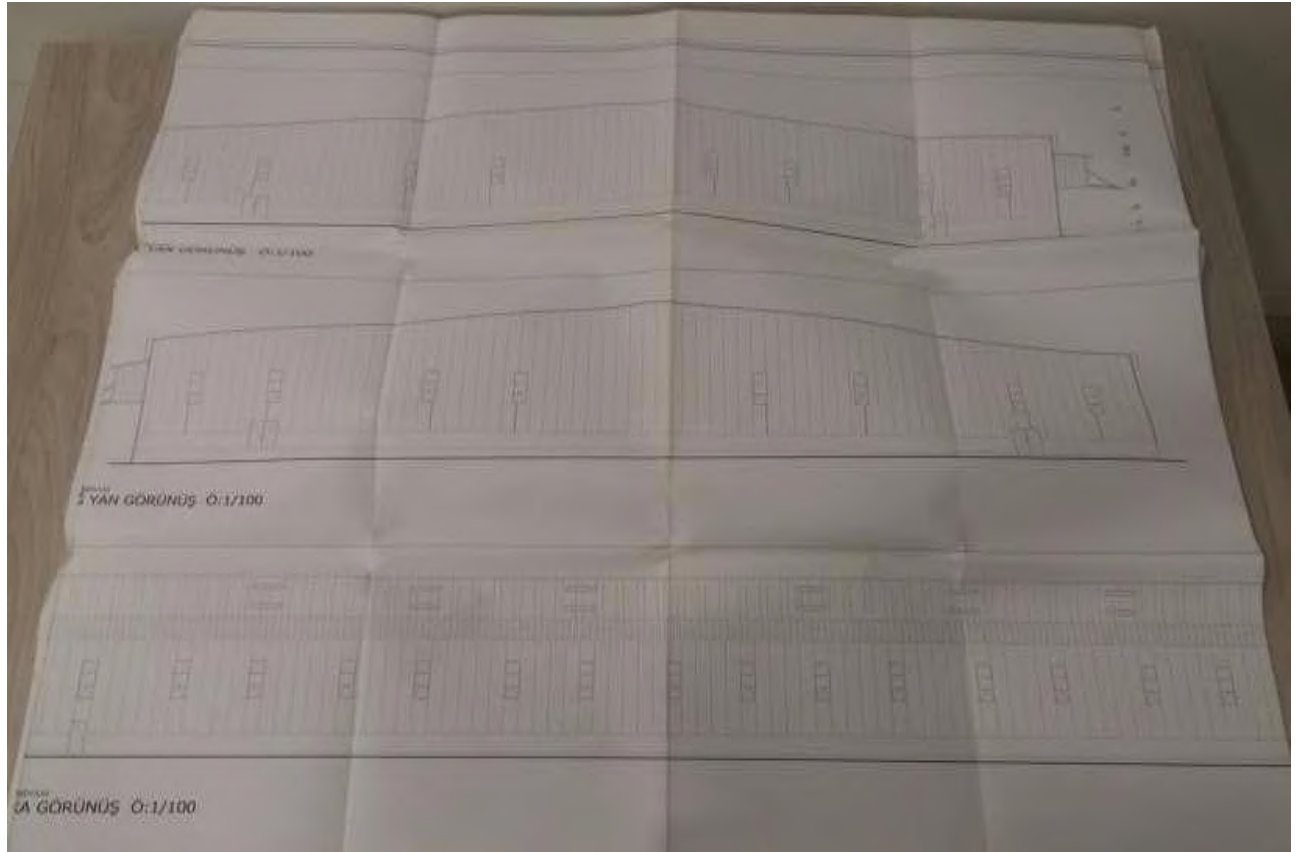
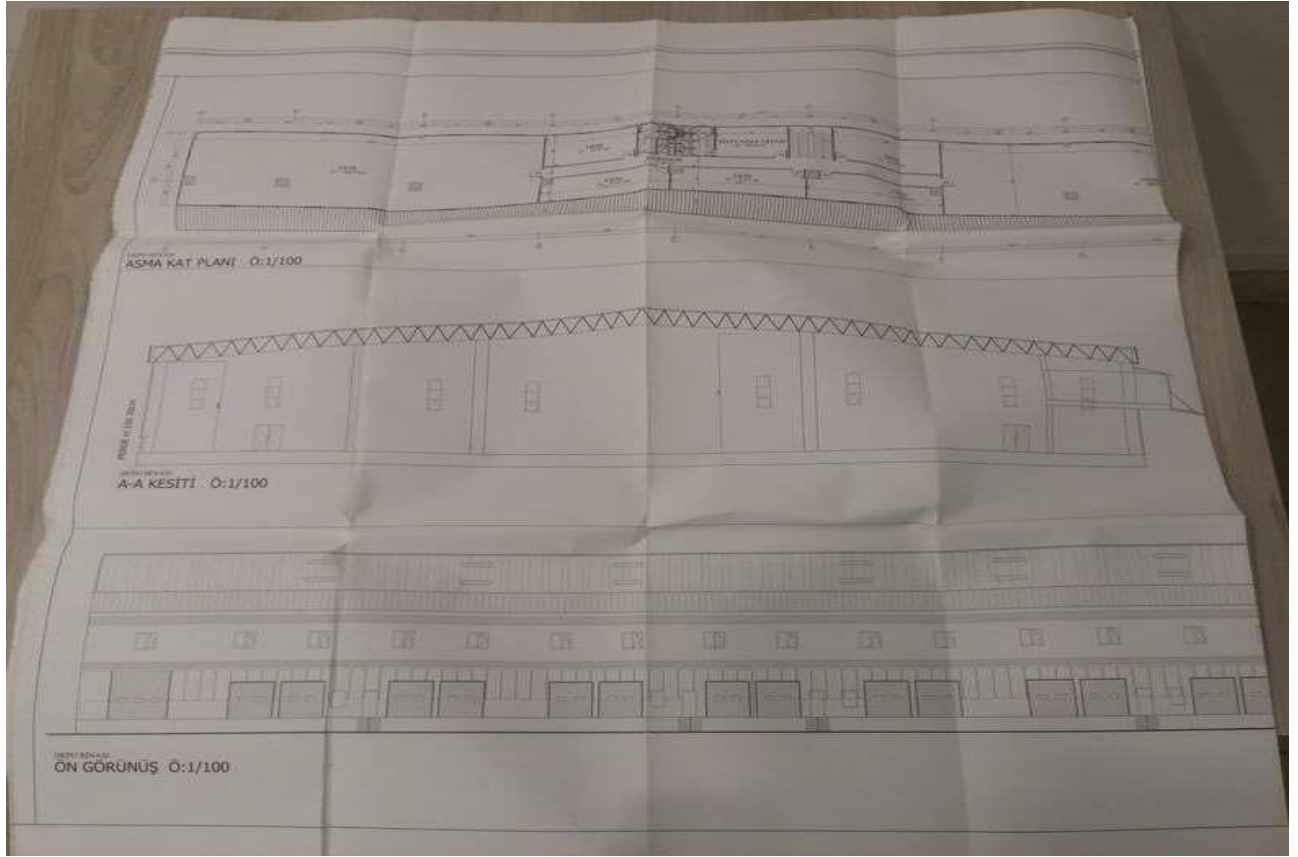
522

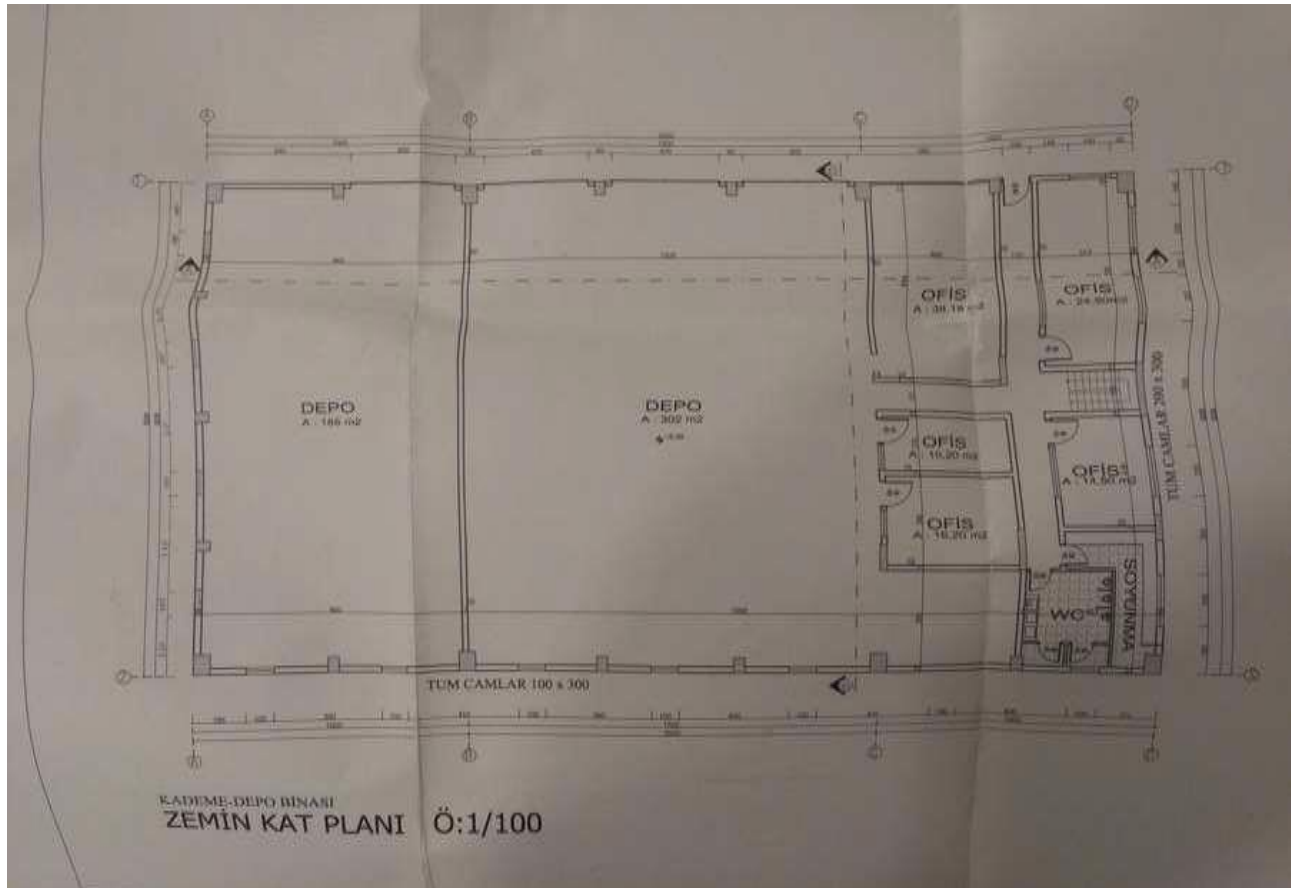
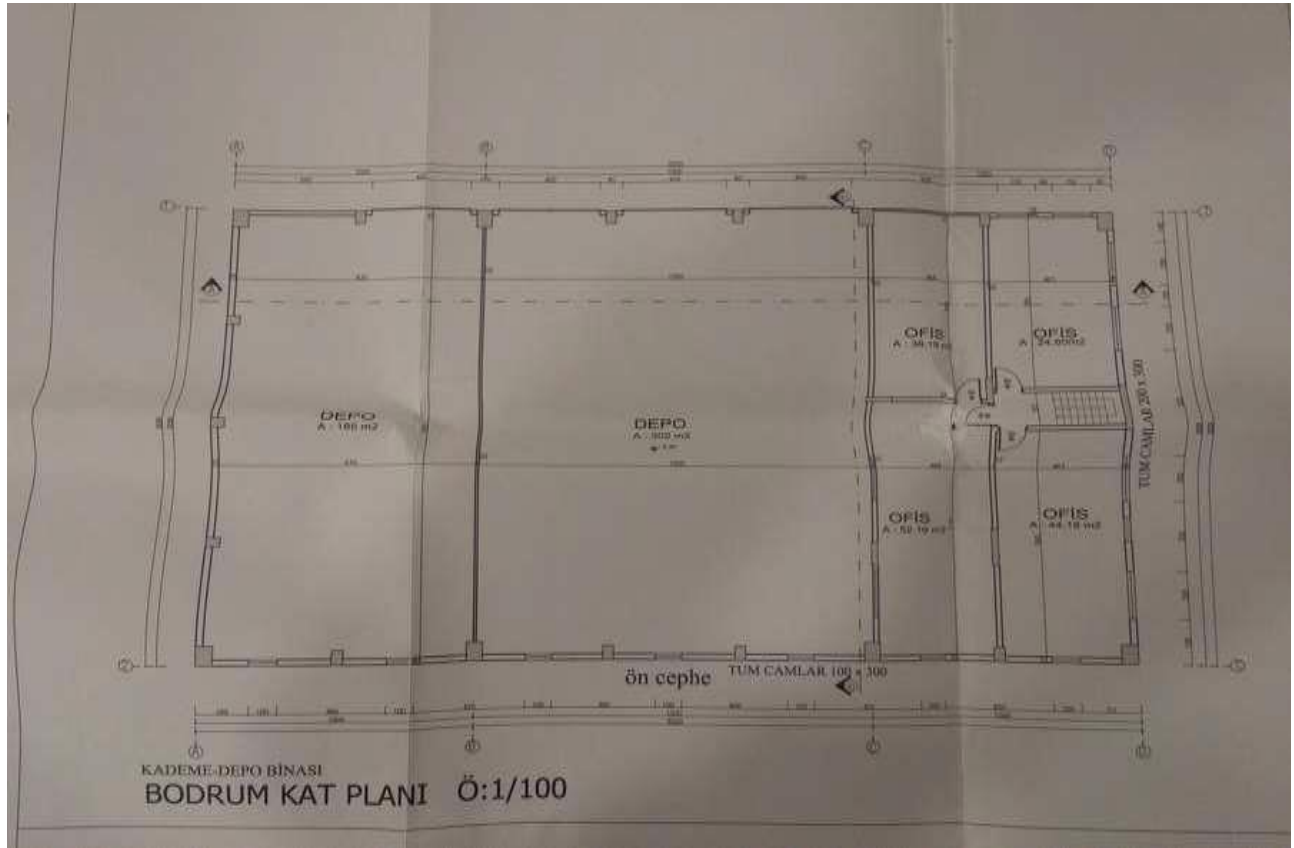


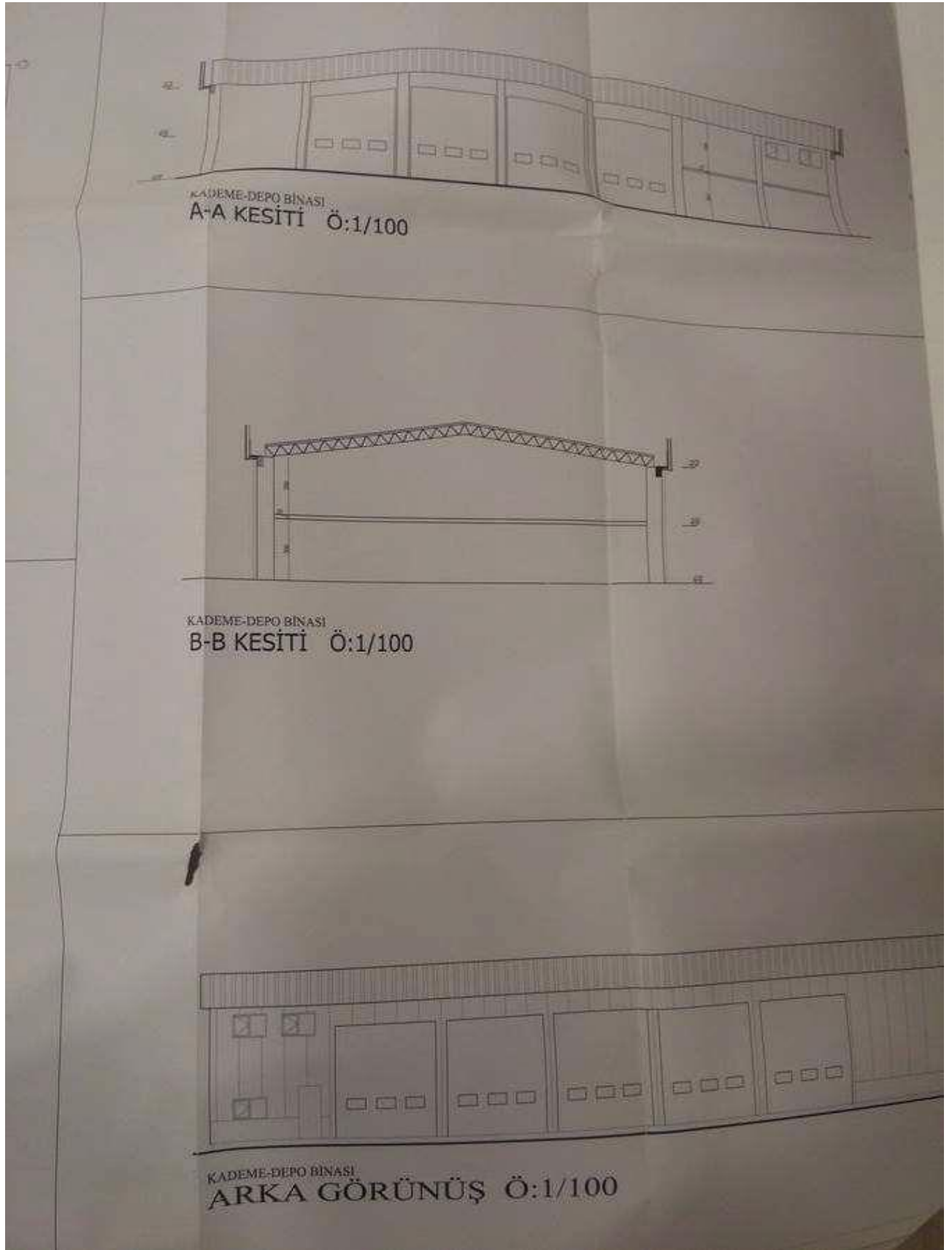












YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No:	
1. SAMANDIRA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		2. Ruhsatın veriliş tarihi:	
3. İSTANBUL KARTAL SAMANDIRA		4. Ruhsatın veriliş tarihi: 15.07.2004	
5. SAMANDIRA A.GAZİ MAHALLESİ		6. Ruhsatın veriliş tarihi: 2004 / 29	
7. A.GAZİ MAHALLESİ		8. Ruhsatın veriliş tarihi: 2004 / 29	
9. YAPI SAHİBİNİN		10. YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
11. Reysas Taçimacılık ve Lojistik Tic.A.Ş.		12. Cihan İnş.Taah.Müh.Mak. San.ve Tic.Ltd.Şti.	
13. HİTİT VD.		14. KÜÇÜKYALI VD.	
15. 7350191735		16. 2090129453	
17. 05.07.2004		18. 05.07.2004	
19. Fatih mah.Yakacık Yolu Üzeri Samandıra / Kartal		20. Bağlarbaşı Mah. Atatürk Cad. No:150/ K.2 D.5 Maltepe/İst.	
21. YAPININ ÖLÇÜLERİ		22. YAPININ ÖLÇÜLERİ	
23. Depo Binası		24. Kademeli Depo Binası	
25. İdari Bina		26. Bodrum Kat	
27. Zemin Kat		28. 1. Normal Kat	
29. Toplam		30. 11229.00	
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER			
31. ISITMA SİSTEMİ		32. TESİSATLAR	
33. ORTAK KULLANIM KILANLARI		34. YAPIM SİSTEMLERİ	
35. KULLANILAN MALİYETLER		36. DÖŞEME	
YAPI PROJELERİ			
37. PROJE MÜELLİFLERİNİN		38. PROJE MÜELLİFLERİNİN	
39. PROJE MÜELLİFLERİNİN		40. PROJE MÜELLİFLERİNİN	
41. PROJE MÜELLİFLERİNİN		42. PROJE MÜELLİFLERİNİN	
43. PROJE MÜELLİFLERİNİN		44. PROJE MÜELLİFLERİNİN	
45. PROJE MÜELLİFLERİNİN		46. PROJE MÜELLİFLERİNİN	
47. PROJE MÜELLİFLERİNİN		48. PROJE MÜELLİFLERİNİN	
49. PROJE MÜELLİFLERİNİN		50. PROJE MÜELLİFLERİNİN	
51. PROJE MÜELLİFLERİNİN		52. PROJE MÜELLİFLERİNİN	
53. PROJE MÜELLİFLERİNİN		54. PROJE MÜELLİFLERİNİN	
55. PROJE MÜELLİFLERİNİN		56. PROJE MÜELLİFLERİNİN	
57. PROJE MÜELLİFLERİNİN		58. PROJE MÜELLİFLERİNİN	
59. PROJE MÜELLİFLERİNİN		60. PROJE MÜELLİFLERİNİN	
61. PROJE MÜELLİFLERİNİN		62. PROJE MÜELLİFLERİNİN	
63. PROJE MÜELLİFLERİNİN		64. PROJE MÜELLİFLERİNİN	
65. PROJE MÜELLİFLERİNİN		66. PROJE MÜELLİFLERİNİN	
67. PROJE MÜELLİFLERİNİN		68. PROJE MÜELLİFLERİNİN	
69. PROJE MÜELLİFLERİNİN		70. PROJE MÜELLİFLERİNİN	
71. PROJE MÜELLİFLERİNİN		72. PROJE MÜELLİFLERİNİN	
73. PROJE MÜELLİFLERİNİN		74. PROJE MÜELLİFLERİNİN	
75. PROJE MÜELLİFLERİNİN		76. PROJE MÜELLİFLERİNİN	
77. PROJE MÜELLİFLERİNİN		78. PROJE MÜELLİFLERİNİN	
79. PROJE MÜELLİFLERİNİN		80. PROJE MÜELLİFLERİNİN	
81. PROJE MÜELLİFLERİNİN		82. PROJE MÜELLİFLERİNİN	
83. PROJE MÜELLİFLERİNİN		84. PROJE MÜELLİFLERİNİN	
85. PROJE MÜELLİFLERİNİN		86. PROJE MÜELLİFLERİNİN	
87. PROJE MÜELLİFLERİNİN		88. PROJE MÜELLİFLERİNİN	
89. PROJE MÜELLİFLERİNİN		90. PROJE MÜELLİFLERİNİN	
91. PROJE MÜELLİFLERİNİN		92. PROJE MÜELLİFLERİNİN	
93. PROJE MÜELLİFLERİNİN		94. PROJE MÜELLİFLERİNİN	
95. PROJE MÜELLİFLERİNİN		96. PROJE MÜELLİFLERİNİN	
97. PROJE MÜELLİFLERİNİN		98. PROJE MÜELLİFLERİNİN	
99. PROJE MÜELLİFLERİNİN		100. PROJE MÜELLİFLERİNİN	

[illegible]

Raportör

Faruk AKOĞLU
16/06/2017

Erhan Ertan
İmar Şefi

Ömer YAZICI
İmar ve Şehircilik Müdürü

Selçuk Boştan
SELÇUK BOŞTAN
Teknik Başkan
Yardımcısı

OLUR

30.6.2017

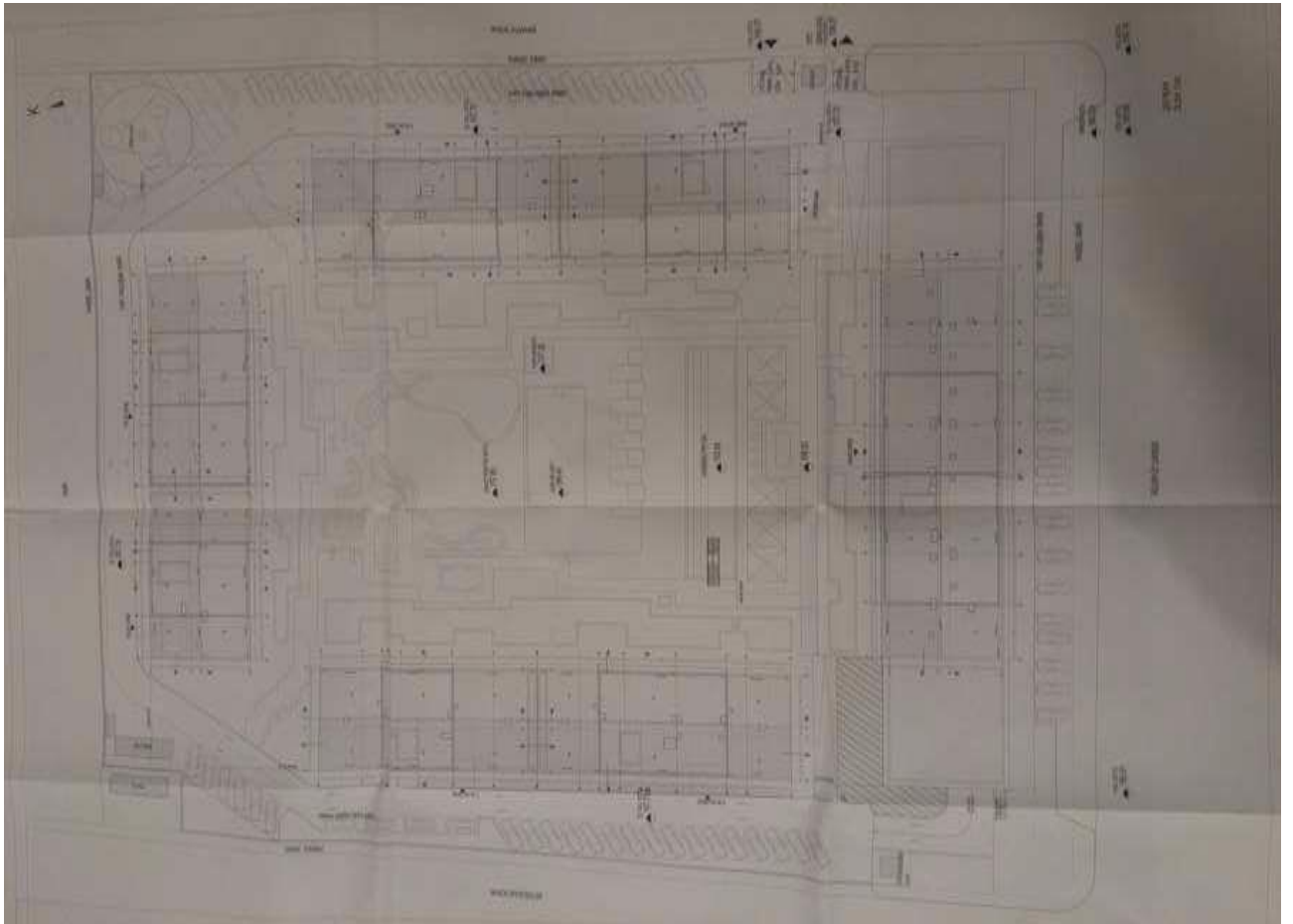
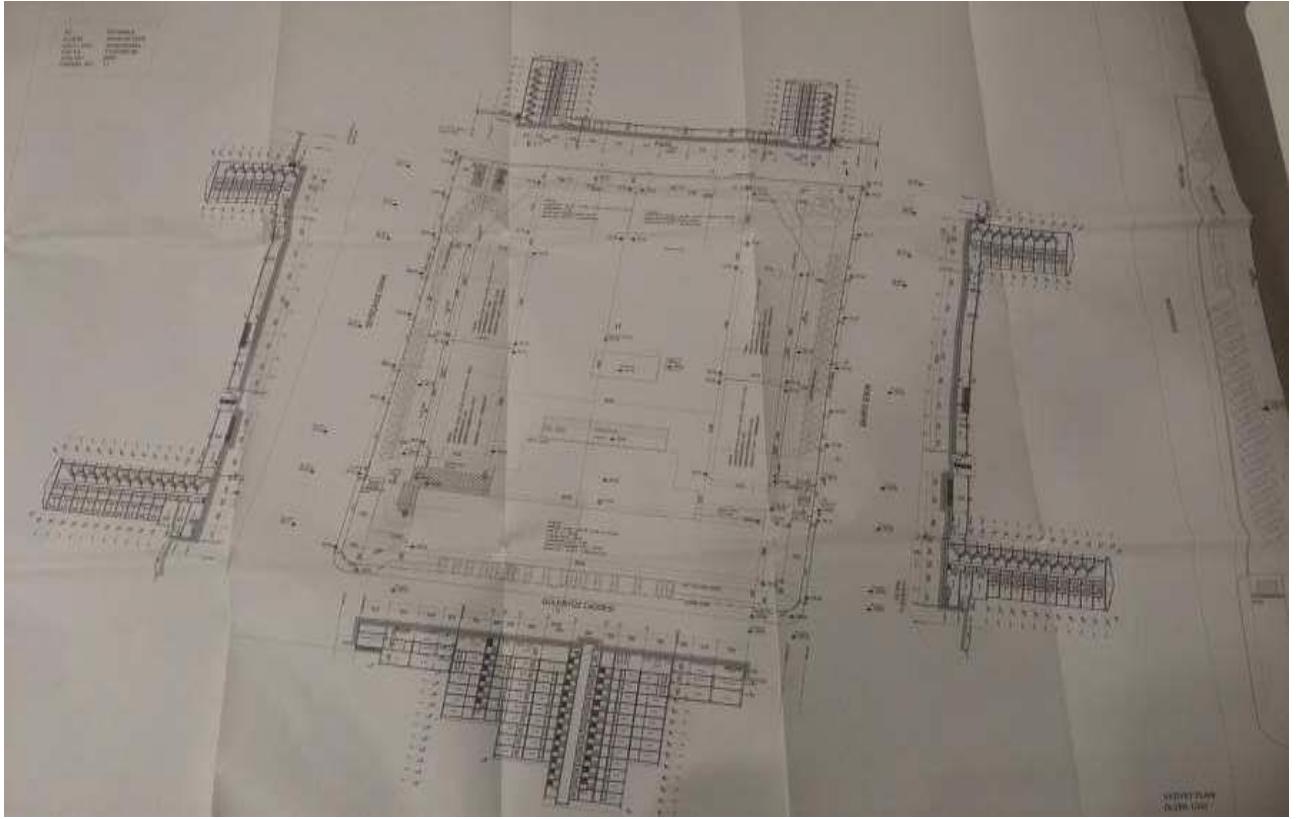
MAL SAHİBİ : KONUT
YAPI CİNSİ : KONUT
YAPININ YERİ : İSTANBUL
İLÇE : SANCAKTEPE
MAHALLE : ABDURRAHMANGAZİ
SOKAK : GÜLERYÜZ, SEYDİÇAVUŞ, BAHİRİYE CAI
PAFTA : F22-D25-C4-C
ADA : 6650
PARSEL : 17
PARSEL ALANI : 16117.38 M²

BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE

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

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

PROJE NO :



AVAN PROJE

A BLOK



T.C.
SANCAKTEPE
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BAŞKANLIK MAKAMINA

Sayı : M.34.3.SAN.013.00.00 - 1430099 - 6303
Konu : Pafta , Ada , Parsel Hk.

Sancaktepe İlçesi , Mahallesi , Sokak , Pafta , Ada , Parsel sayılı taşınmaz 1/1000 ölçekli 15.02.2010 tasdik tarihli Sancaktepe Uygulama İmar Planı Kapsamında parsel büyüklüğü m² olup imar planında alanında kalmaktadır. Plan notunda "Parsel büyüklüğü 5000m²'den büyük Konut , Ticaret + Konut alanlarında , emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde , mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır." Denilmektedir. Bu bağlamda ;

İmar Planı kapsamında Mania planı kriterleri gereğince Mania planı kapsamında kalan yapılaşmalarla ilgili olarak 15.Kolordu Komutanlığı 4. Kara Havacılık Alay Komutanlığı ve Muhaber Eğitim Destek Komutanlığının uygunluk görüşü ,

İski atık su bağlantı uygunluk onayı ,

İstanbul Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Destek Hizmetleri Müdürlüğünün Taşınmazla ilgili olarak angından korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri gereğince İtfaiye oluru ,

Mimarî proje norm ve standartlarına esas ve İmar kanunu imar yönetmeliği ruhsat alma başlıklı sınırlarına binaen avan projenin ölçülendirme , kot , detay , teknik çizim hataları , tefriş , otopark , nipa ve eğimlerinin çizimleri vb... uygulamalarının eksiksiz yapılması , özürölülerle ve sığınakla ilgili standartlara uyulması ve uygulama projesinde aşağıda belirtilen hususların ruhsat aşamasında verilmesi şartı ile İmar kanunu , otopark yönetmeliği , sığınak yönetmeliği , binaların yangından korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri , plan notları kapsamında incelenen avan proje onaylarına arz olunur.

Ruhsat projesinde A blok zemin katlarına zemin katın etkenleri
Ruhsat projesinde A blok 1. s.k. balkon etkenleri ve çıkılacağından
..... yapıları etkenleri

Raportör

[Signature]
14/06/2017

Ertan Ergebi
İmar Şefi

[Signature]

Ömer YAZICI
İmar ve Şehircilik Müdürü

[Signature]

[Signature]
SELÇUK BOSTAN

Teknik Başkan
Yardımcısı

OLUR

30.166.7/2016

SMO-457

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

BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE

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

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

PROJE NO :

A BLOK ZEMİN ALTI BRÜT İNŞAAT ALANI			
	BRÜT	m²	TOPLAM
A Blok 1. Bodrum Kat İnşaat Alanı	1967.55	m²	1967.55
TOPLAM İNŞAAT ALANI	1967.55	m²	

A BLOK ZEMİN ÜSTÜ BRÜT İNŞAAT ALANI			
	BRÜT	m²	TOPLAM
A Blok Zemin Kat İnşaat Alanı	1505.62	m²	
A Blok 1. Kat İnşaat Alanı	858.79	m²	
A Blok 2. Kat İnşaat Alanı	858.70	m²	
A Blok 3. Kat İnşaat Alanı	858.70	m²	
A Blok 4. Kat İnşaat Alanı	858.78	m²	
A Blok 5. Kat İnşaat Alanı	631.14	m²	
A Blok 6. Kat İnşaat Alanı	631.14	m²	
A Blok 7. Kat İnşaat Alanı	513.39	m²	
A Blok 8. Kat İnşaat Alanı	293.59	m²	
A Blok 9. Kat İnşaat Alanı	293.59	m²	
A Blok 10. Kat İnşaat Alanı	293.69	m²	
TOPLAM İNŞAAT ALANI	7597.22	m²	

B BLOK ZEMİN ÜSTÜ BRÜT İNŞAAT ALANI			
	BRÜT	m²	TOPLAM
B Blok Zemin Kat İnşaat Alanı	567.88	m²	
B Blok 1. Kat İnşaat Alanı	538.08	m²	

D BLOK ZEMİN ÜSTÜ BRÜT İNŞAAT ALANI			
	BRÜT	m²	TOPLAM
D Blok Zemin Kat İnşaat Alanı	418.86	m²	
D Blok 1. Kat İnşaat Alanı	308.79	m²	
D Blok 2. Kat İnşaat Alanı	308.79	m²	
D Blok 3. Kat İnşaat Alanı	308.79	m²	
D Blok 4. Kat İnşaat Alanı	308.79	m²	
D Blok 5. Kat İnşaat Alanı	308.79	m²	
D Blok 6. Kat İnşaat Alanı	168.89	m²	
TOPLAM İNŞAAT ALANI	2581.70	m²	

E BLOK ZEMİN ÜSTÜ BRÜT İNŞAAT ALANI			
	BRÜT	m²	TOPLAM
E Blok Zemin Kat İnşaat Alanı	564.05	m²	
E Blok 1. Kat İnşaat Alanı	481.39	m²	
E Blok 2. Kat İnşaat Alanı	481.39	m²	
E Blok 3. Kat İnşaat Alanı	481.39	m²	
E Blok 4. Kat İnşaat Alanı	481.39	m²	
E Blok 5. Kat İnşaat Alanı	481.39	m²	
E Blok 6. Kat İnşaat Alanı	481.39	m²	
E Blok 7. Kat İnşaat Alanı	349.64	m²	
TOPLAM İNŞAAT ALANI	3743.03	m²	

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

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

C BLOK ZEMİN ÜSTÜ BRÜT İNŞAAT ALANI			
	BRÜT	m²	TOPLAM
C Blok Zemin Kat İnşaat Alanı	506.46	m²	
C Blok 1. Kat İnşaat Alanı	481.38	m²	
C Blok 2. Kat İnşaat Alanı	481.38	m²	
C Blok 3. Kat İnşaat Alanı	481.38	m²	
TOPLAM İNŞAAT ALANI	2950.51	m²	

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

G BLOK ZEMİN ÜSTÜ BRÜT İNŞAAT ALANI			
	BRÜT	m²	TOPLAM
G Blok Zemin Kat İnşaat Alanı	389.37	m²	
G Blok 1. Kat İnşaat Alanı	481.38	m²	
G Blok 2. Kat İnşaat Alanı	481.38	m²	
G Blok 3. Kat İnşaat Alanı	481.38	m²	
G Blok 4. Kat İnşaat Alanı	481.38	m²	
G Blok 5. Kat İnşaat Alanı	249.04	m²	
G Blok 6. Kat İnşaat Alanı	168.89	m²	
TOPLAM İNŞAAT ALANI	2833.42	m²	

KAPICI DAİRESİ ve KONUMLARI			
217 BAĞIMSIZ BÖLÜMİ 2 ADET KAPICI DAİRESİ GEREKİDİR			
KAPICI DAİRESİ 01 47.30 M² KAPICI DAİRESİ 02 50.87 M²			
KAPICI DAİRESİ A BLOK 1. BODRUM KATTA BULUNMAK ÜZERE 2 ADETTİR			

B Blok 3. Kat İnşaat Alanı:	538.08	m ²	3401.13	
B Blok 4. Kat İnşaat Alanı:	538.08	m ²		
B Blok 5. Kat İnşaat Alanı:	406.34	m ²		
B Blok 6. Kat İnşaat Alanı:	274.59	m ²		
TOPLAM İNŞAAT ALANI:	3401.13	m²		

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

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

KAPICI DAİRESİ ve KONUMLARI	
217 BAĞIMSIZ BÖLÜME 2 ADET KAPICI DAİRESİ GEREKLİDİR	
KAPICI DAİRESİ_01 : 47.36 M ² KAPICI DAİRESİ_02 : 55.87 M ²	
KAPICI DAİRESİ A BLOK 1. BODRUM KATTA BULUNMAK ÜZERE 2 ADETTİR	

AĞAÇ HESABI	
MİN AĞAÇ İHTİYACI = (16117.38 - 4141.75) / 25 = 479.02	
479 ADET AĞAÇ DÜŞÜLECEKTİR	

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

OTOPARK HESABI	
Daire Yapı İnşaat Alanı 50m ² kadar 4 daire için 1 otopark	TOPLAM 37 ADET DAİRE 37 / 4 = 9 ADET
Daire Yapı İnşaat Alanı 51-80 m ² arasında 3 daire için 1 otopark	TOPLAM 79 ADET DAİRE 79 / 3 = 26 ADET
Daire Yapı İnşaat Alanı 81-120 m ² arasında 2 daire için 1 otopark	TOPLAM 27 ADET DAİRE 27 / 2 = 14 ADET
Daire Yapı İnşaat Alanı 121-180 m ² arasında 1 daire için 1 otopark	TOPLAM 63 ADET DAİRE 63 / 1 = 63 ADET
Daire Yapı İnşaat Alanı 181 m ² den büyük 1 daire için 2 otopark	TOPLAM 11 ADET DAİRE 11 x 2 = 22 ADET
TOPLAM	134 ADET
TOPLAM 1020,65 m ² Emsal Alanlı Ticaret Alanı için (her 50m ² için 1 araç)	1020,65 / 50 = 21 ADET
YAPILMASI GEREKEN MİNİMUM OTOYAK ADETI = 155 ADET	
KAPALI OTOYAK ADETI = 195 + 13 ADET ENGELLİ OLMAK ÜZERE TOPLAM = 208 ADET	
AÇIK OTOYAK ADETI = 49 ADET	
TOPLAM OTOYAK ADETI = 208 + 49 = 257 ADET	
257 + 199 OLUDUĞUNDAN YETİRLİDİR	

SİĞİNAK HESABI	
A BLOK TOPLAM : 79 DAİRE	49 3+1 DAİRE 19 2+1 DAİRE 11 3+1 DAİRE
B BLOK TOPLAM : 31 DAİRE	13 3+1 DAİRE 7 2+1 DAİRE 11 3+1 DAİRE
C BLOK TOPLAM : 19 DAİRE	7 2+1 DAİRE 5 3+1 DAİRE 6 4+1 DAİRE
D BLOK TOPLAM : 19 DAİRE	1 1+1 DAİRE 12 2+1 DAİRE 6 3+1 DAİRE
E BLOK TOPLAM : 23 DAİRE	8 2+1 DAİRE 8 3+1 DAİRE 7 4+1 DAİRE
F BLOK TOPLAM : 31 DAİRE	13 1+1 DAİRE 7 2+1 DAİRE 11 3+1 DAİRE
G BLOK TOPLAM : 17 DAİRE	7 3+1 DAİRE 6 3+1 DAİRE 4 4+1 DAİRE
TOPLAM SİĞİNAK İHTİYACI	1020,65 M² TİCARET ALANI İÇİN (HER 20 M² İÇİN 1 KİŞİ)
TİCARET İÇİN GEREKLİ SİĞİNAK ALANI	1020,65 / 20 = 51 M²
217 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜME 1020,65 M ² TİCARET İÇİN GEREKLİ SİĞİNAK ALANI 700 M ²	
PROJEDE SİĞİNAK ALANI 804,47 M²	

[illegible]

[illegible]

No	Area	Year	Expanded Area (m ²)	WFL (m)	Long Sides (m)	Fig	Area (m ²)	Ratio (1:200000)	Area (m ²)	Ratio (m ²)	Ratio (m ²)
1	0.0000	0.0000	1	0.0000	1.0	1-1, 1, 0.0000	1.00 m ²	1.00 m ²	1.00 m ²	1.00 m ²	1.00 m ²
2	0.0000	0.0000	2	0.0000	2.0	2-1, 2, 0.0000	2.00 m ²	2.00 m ²	2.00 m ²	2.00 m ²	2.00 m ²
3	0.0000	0.0000	3	0.0000	3.0	3-1, 3, 0.0000	3.00 m ²	3.00 m ²	3.00 m ²	3.00 m ²	3.00 m ²
4	0.0000	0.0000	4	0.0000	4.0	4-1, 4, 0.0000	4.00 m ²	4.00 m ²	4.00 m ²	4.00 m ²	4.00 m ²
5	0.0000	0.0000	5	0.0000	5.0	5-1, 5, 0.0000	5.00 m ²	5.00 m ²	5.00 m ²	5.00 m ²	5.00 m ²
6	0.0000	0.0000	6	0.0000	6.0	6-1, 6, 0.0000	6.00 m ²	6.00 m ²	6.00 m ²	6.00 m ²	6.00 m ²
7	0.0000	0.0000	7	0.0000	7.0	7-1, 7, 0.0000	7.00 m ²	7.00 m ²	7.00 m ²	7.00 m ²	7.00 m ²
8	0.0000	0.0000	8	0.0000	8.0	8-1, 8, 0.0000	8.00 m ²	8.00 m ²	8.00 m ²	8.00 m ²	8.00 m ²
9	0.0000	0.0000	9	0.0000	9.0	9-1, 9, 0.0000	9.00 m ²	9.00 m ²	9.00 m ²	9.00 m ²	9.00 m ²
10	0.0000	0.0000	10	0.0000	10.0	10-1, 10, 0.0000	10.00 m ²	10.00 m ²	10.00 m ²	10.00 m ²	10.00 m ²
11	0.0000	0.0000	11	0.0000	11.0	11-1, 11, 0.0000	11.00 m ²	11.00 m ²	11.00 m ²	11.00 m ²	11.00 m ²
12	0.0000	0.0000	12	0.0000	12.0	12-1, 12, 0.0000	12.00 m ²	12.00 m ²	12.00 m ²	12.00 m ²	12.00 m ²
13	0.0000	0.0000	13	0.0000	13.0	13-1, 13, 0.0000	13.00 m ²	13.00 m ²	13.00 m ²	13.00 m ²	13.00 m ²
14	0.0000	0.0000	14	0.0000	14.0	14-1, 14, 0.0000	14.00 m ²	14.00 m ²	14.00 m ²	14.00 m ²	14.00 m ²
15	0.0000	0.0000	15	0.0000	15.0	15-1, 15, 0.0000	15.00 m ²	15.00 m ²	15.00 m ²	15.00 m ²	15.00 m ²
16	0.0000	0.0000	16	0.0000	16.0	16-1, 16, 0.0000	16.00 m ²	16.00 m ²	16.00 m ²	16.00 m ²	16.00 m ²
17	0.0000	0.0000	17	0.0000	17.0	17-1, 17, 0.0000	17.00 m ²	17.00 m ²	17.00 m ²	17.00 m ²	17.00 m ²
18	0.0000	0.0000	18	0.0000	18.0	18-1, 18, 0.0000	18.00 m ²	18.00 m ²	18.00 m ²	18.00 m ²	18.00 m ²

TOTAL AREA: 18.0000 m²

No	Area	Year	Expanded Area (m ²)	WFL (m)	Long Sides (m)	Fig	Area (m ²)	Ratio (1:200000)	Area (m ²)	Ratio (m ²)	Ratio (m ²)
1	0.0000	0.0000	1	0.0000	1.0	1-1, 1, 0.0000	1.00 m ²	1.00 m ²	1.00 m ²	1.00 m ²	1.00 m ²
2	0.0000	0.0000	2	0.0000	2.0	2-1, 2, 0.0000	2.00 m ²	2.00 m ²	2.00 m ²	2.00 m ²	2.00 m ²
3	0.0000	0.0000	3	0.0000	3.0	3-1, 3, 0.0000	3.00 m ²	3.00 m ²	3.00 m ²	3.00 m ²	3.00 m ²
4	0.0000	0.0000	4	0.0000	4.0	4-1, 4, 0.0000	4.00 m ²	4.00 m ²	4.00 m ²	4.00 m ²	4.00 m ²
5	0.0000	0.0000	5	0.0000	5.0	5-1, 5, 0.0000	5.00 m ²	5.00 m ²	5.00 m ²	5.00 m ²	5.00 m ²
6	0.0000	0.0000	6	0.0000	6.0	6-1, 6, 0.0000	6.00 m ²	6.00 m ²	6.00 m ²	6.00 m ²	6.00 m ²
7	0.0000	0.0000	7	0.0000	7.0	7-1, 7, 0.0000	7.00 m ²	7.00 m ²	7.00 m ²	7.00 m ²	7.00 m ²
8	0.0000	0.0000	8	0.0000	8.0	8-1, 8, 0.0000	8.00 m ²	8.00 m ²	8.00 m ²	8.00 m ²	8.00 m ²
9	0.0000	0.0000	9	0.0000	9.0	9-1, 9, 0.0000	9.00 m ²	9.00 m ²	9.00 m ²	9.00 m ²	9.00 m ²
10	0.0000	0.0000	10	0.0000	10.0	10-1, 10, 0.0000	10.00 m ²	10.00 m ²	10.00 m ²	10.00 m ²	10.00 m ²
11	0.0000	0.0000	11	0.0000	11.0	11-1, 11, 0.0000	11.00 m ²	11.00 m ²	11.00 m ²	11.00 m ²	11.00 m ²
12	0.0000	0.0000	12	0.0000	12.0	12-1, 12, 0.0000	12.00 m ²	12.00 m ²	12.00 m ²	12.00 m ²	12.00 m ²
13	0.0000	0.0000	13	0.0000	13.0	13-1, 13, 0.0000	13.00 m ²	13.00 m ²	13.00 m ²	13.00 m ²	13.00 m ²
14	0.0000	0.0000	14	0.0000	14.0	14-1, 14, 0.0000	14.00 m ²	14.00 m ²	14.00 m ²	14.00 m ²	14.00 m ²
15	0.0000	0.0000	15	0.0000	15.0	15-1, 15, 0.0000	15.00 m ²	15.00 m ²	15.00 m ²	15.00 m ²	15.00 m ²
16	0.0000	0.0000	16	0.0000	16.0	16-1, 16, 0.0000	16.00 m ²	16.00 m ²	16.00 m ²	16.00 m ²	16.00 m ²
17	0.0000	0.0000	17	0.0000	17.0	17-1, 17, 0.0000	17.00 m ²	17.00 m ²	17.00 m ²	17.00 m ²	17.00 m ²
18	0.0000	0.0000	18	0.0000	18.0	18-1, 18, 0.0000	18.00 m ²	18.00 m ²	18.00 m ²	18.00 m ²	18.00 m ²
19	0.0000	0.0000	19	0.0000	19.0	19-1, 19, 0.0000	19.00 m ²	19.00 m ²	19.00 m ²	19.00 m ²	19.00 m ²
20	0.0000	0.0000	20	0.0000	20.0	20-1, 20, 0.0000	20.00 m ²	20.00 m ²	20.00 m ²	20.00 m ²	20.00 m ²
21	0.0000	0.0000	21	0.0000	21.0	21-1, 21, 0.0000	21.00 m ²	21.00 m ²	21.00 m ²	21.00 m ²	21.00 m ²
22	0.0000	0.0000	22	0.0000	22.0	22-1, 22, 0.0000	22.00 m ²	22.00 m ²	22.00 m ²	22.00 m ²	22.00 m ²
23	0.0000	0.0000	23	0.0000	23.0	23-1, 23, 0.0000	23.00 m ²	23.00 m ²	23.00 m ²	23.00 m ²	23.00 m ²
24	0.0000	0.0000	24	0.0000	24.0	24-1, 24, 0.0000	24.00 m ²	24.00 m ²	24.00 m ²	24.00 m ²	24.00 m ²
25	0.0000	0.0000	25	0.0000	25.0	25-1, 25, 0.0000	25.00 m ²	25.00 m ²	25.00 m ²	25.00 m ²	25.00 m ²
26	0.0000	0.0000	26	0.0000	26.0	26-1, 26, 0.0000	26.00 m ²	26.00 m ²	26.00 m ²	26.00 m ²	26.00 m ²
27	0.0000	0.0000	27	0.0000	27.0	27-1, 27, 0.0000	27.00 m ²	27.00 m ²	27.00 m ²	27.00 m ²	27.00 m ²
28	0.0000	0.0000	28	0.0000	28.0	28-1, 28, 0.0000	28.00 m ²	28.00 m ²	28.00 m ²	28.00 m ²	28.00 m ²
29	0.0000	0.0000	29	0.0000	29.0	29-1, 29, 0.0000	29.00 m ²	29.00 m ²	29.00 m ²	29.00 m ²	29.00 m ²
30	0.0000	0.0000	30	0.0000	30.0	30-1, 30, 0.0000	30.00 m ²	30.00 m ²	30.00 m ²	30.00 m ²	30.00 m ²

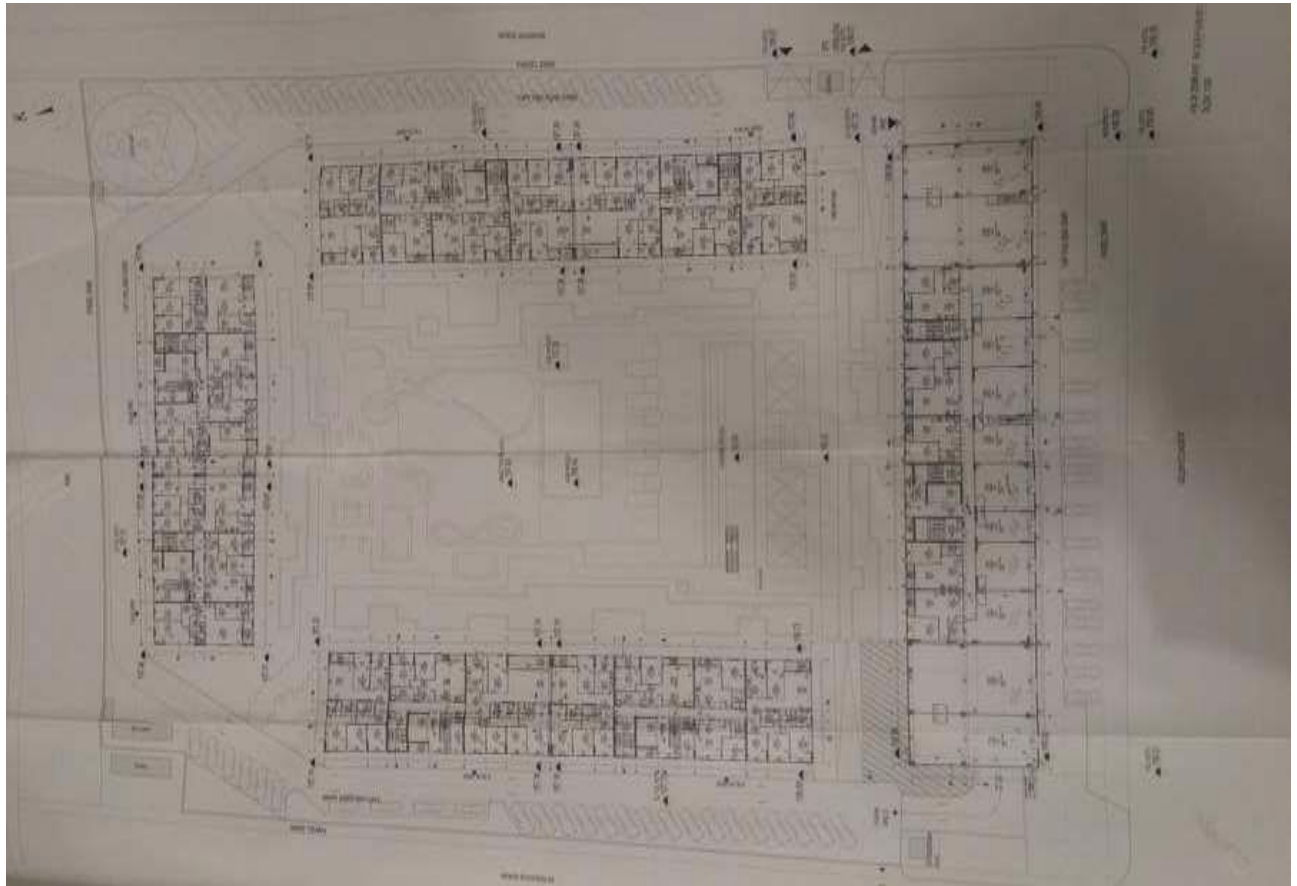
TOTAL AREA: 30.0000 m²

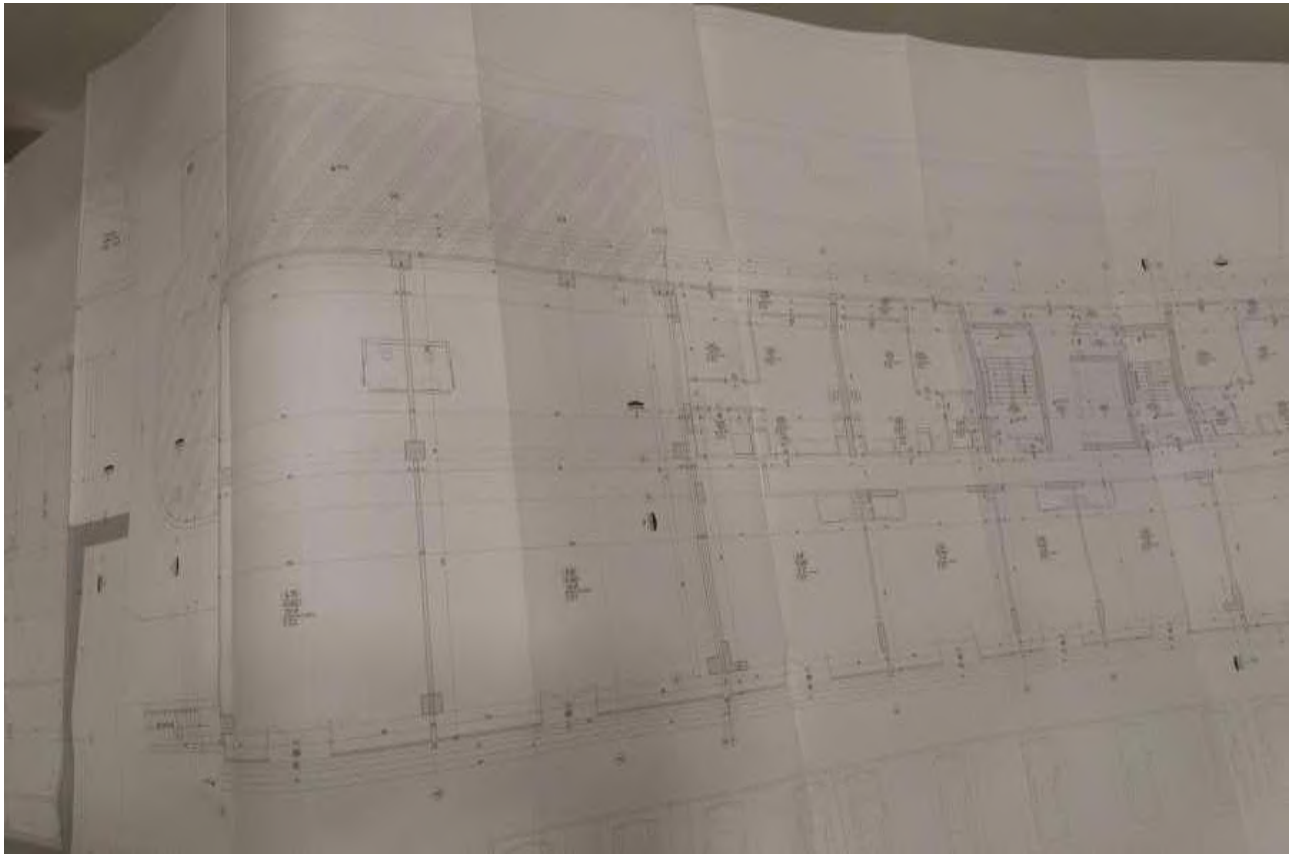
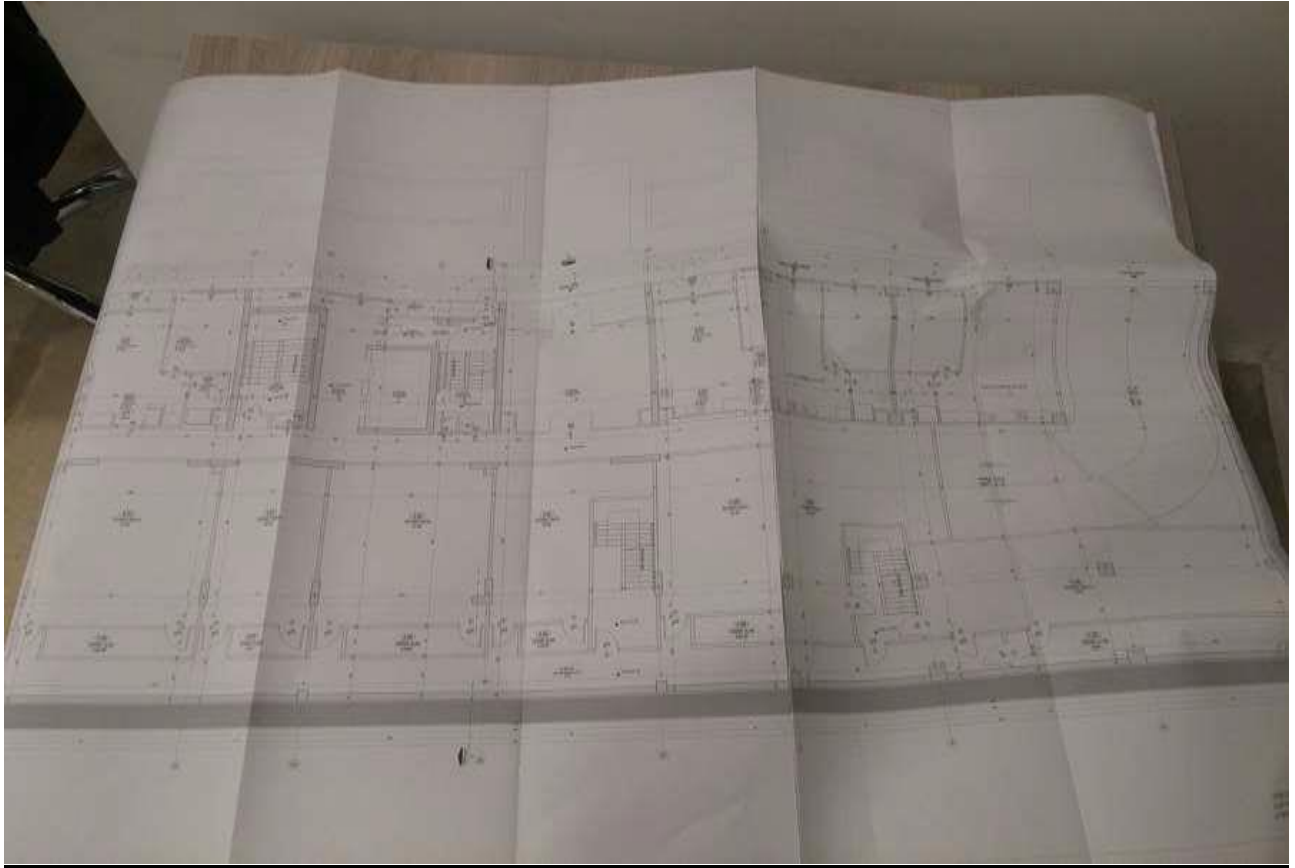
BLOK	Kat	Bağimsiz No	NOTER	Ölçü Soyut	Tip	ANSA-FAT	GEPO E.A. (m ² /t)	Daire Kat Alanı	Daire Brüt Alanı	MAVİTİ
1	0 BLOK	ZEMİN KAT	1	MESKEN	3+1	3+1.B, BAĞCI	5,00 m ²	127,57 m ²	143,34 m ²	
2	0 BLOK	ZEMİN KAT	2	MESKEN	2+1	2+1.A, BAĞCI	5,00 m ²	80,72 m ²	92,77 m ²	
3	0 BLOK	ZEMİN KAT	3	MESKEN	2+1	2+1.C, BAĞCI	5,00 m ²	51,59 m ²	58,50 m ²	
4	0 BLOK	1. KAT	4	MESKEN	2+1	3+1.B	5,00 m ²	117,91 m ²	133,64 m ²	
5	0 BLOK	1. KAT	5	MESKEN	2+1	3+1.B	5,00 m ²	68,95 m ²	80,92 m ²	
6	0 BLOK	1. KAT	6	MESKEN	2+1	2+1.B	5,00 m ²	86,67 m ²	100,05 m ²	
7	0 BLOK	1. KAT	7	MESKEN	2+1	3+1.B	5,00 m ²	117,91 m ²	133,64 m ²	
8	0 BLOK	1. KAT	8	MESKEN	2+1	2+1.A	5,00 m ²	68,95 m ²	80,92 m ²	
9	0 BLOK	1. KAT	9	MESKEN	2+1	2+1.B	5,00 m ²	86,67 m ²	100,05 m ²	
10	0 BLOK	2. KAT	10	MESKEN	3+1	2+1.A	5,00 m ²	127,01 m ²	143,64 m ²	
11	0 BLOK	2. KAT	11	MESKEN	2+1	2+1.B	5,00 m ²	68,95 m ²	80,92 m ²	
12	0 BLOK	2. KAT	12	MESKEN	2+1	2+1.B	5,00 m ²	86,67 m ²	100,05 m ²	
13	0 BLOK	3. KAT	13	MESKEN	3+1	3+1.B	5,00 m ²	117,91 m ²	133,64 m ²	
14	0 BLOK	3. KAT	14	MESKEN	2+1	2+1.A	5,00 m ²	68,95 m ²	80,92 m ²	
15	0 BLOK	3. KAT	15	MESKEN	2+1	2+1.B	5,00 m ²	86,67 m ²	100,05 m ²	
16	0 BLOK	3. KAT	16	MESKEN	2+1	2+1.A	5,00 m ²	117,91 m ²	133,64 m ²	
17	0 BLOK	3. KAT	17	MESKEN	2+1	2+1.A	5,00 m ²	68,95 m ²	80,92 m ²	
18	0 BLOK	3. KAT	18	MESKEN	2+1	2+1.B	5,00 m ²	86,67 m ²	100,05 m ²	
19	0 BLOK	3. KAT	19	MESKEN	2+1	2+1.A	5,00 m ²	68,95 m ²	80,92 m ²	

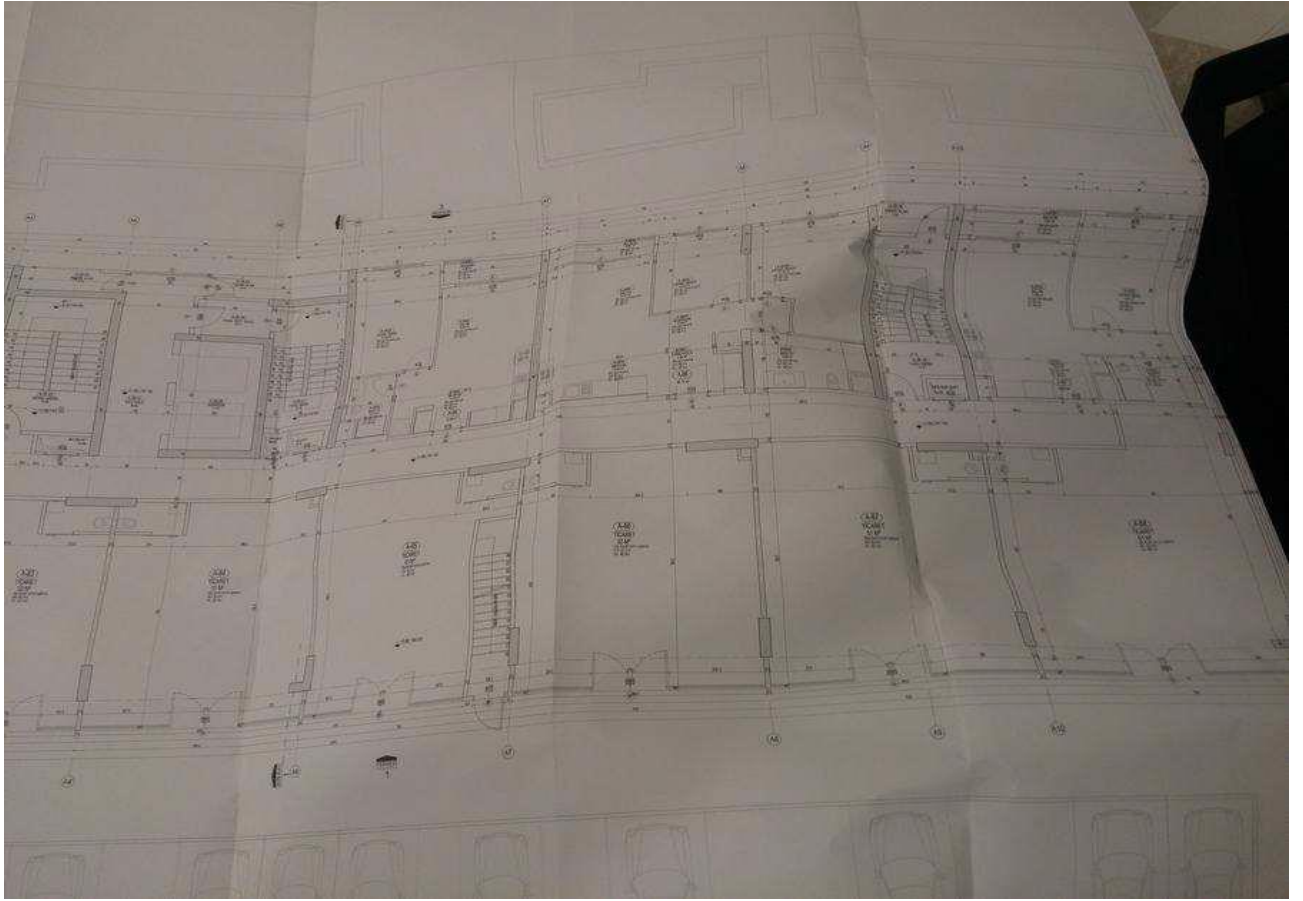
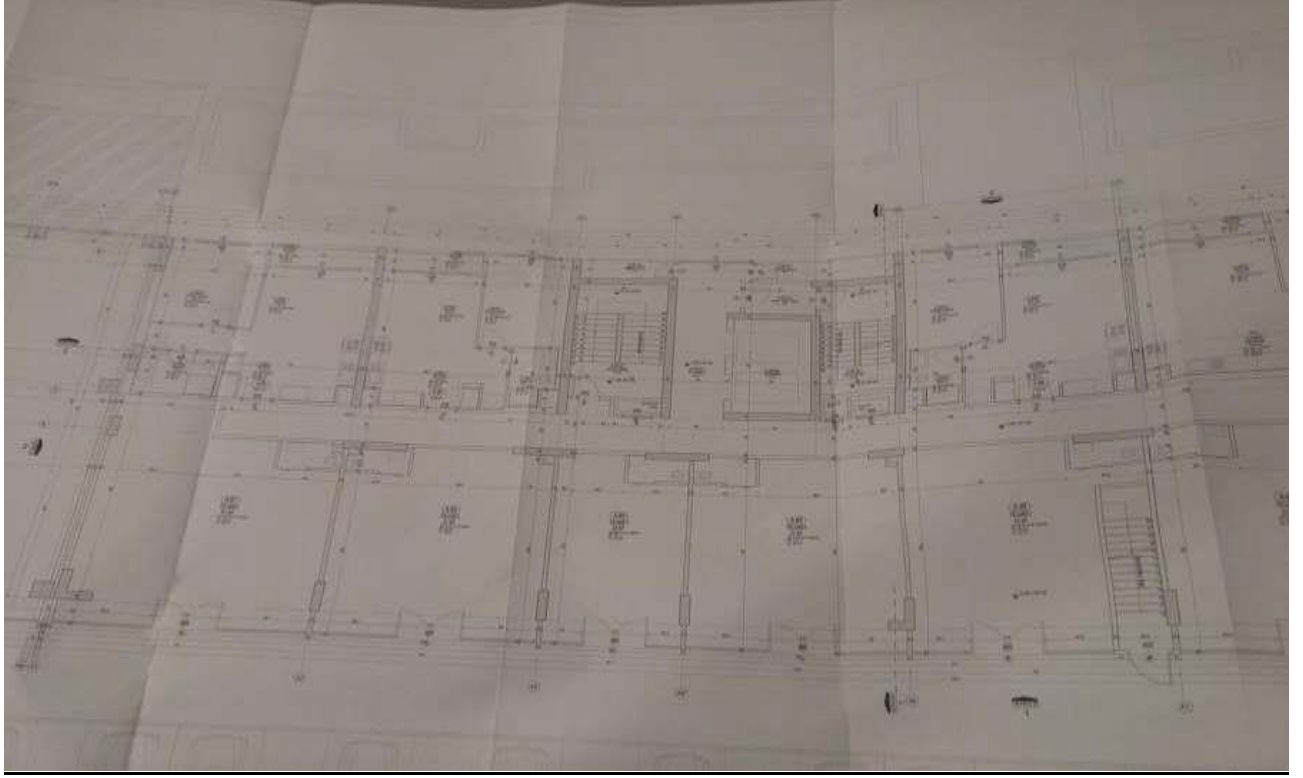
0 BLOK TOPLAM 39 (ONDOKUZ) ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

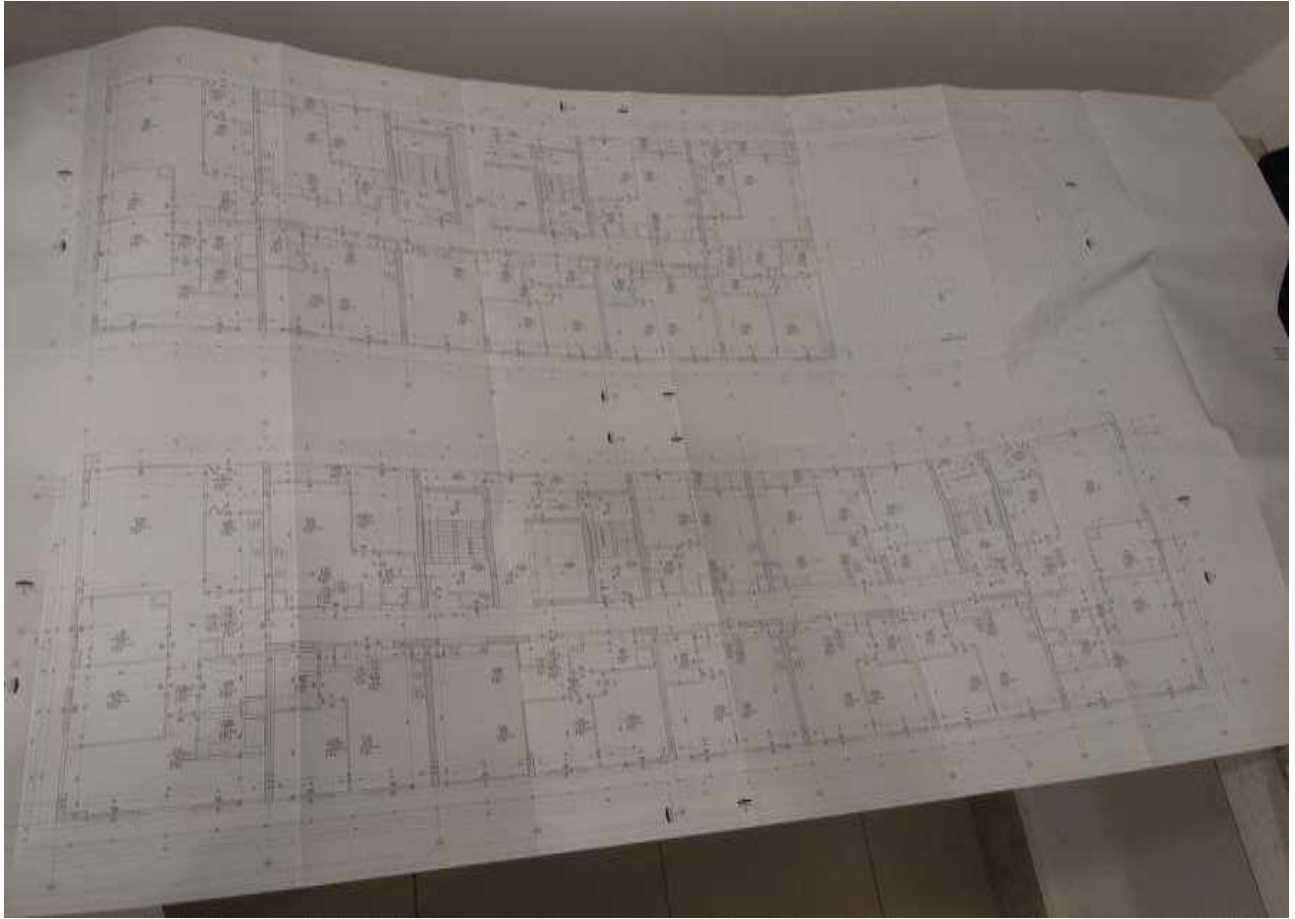
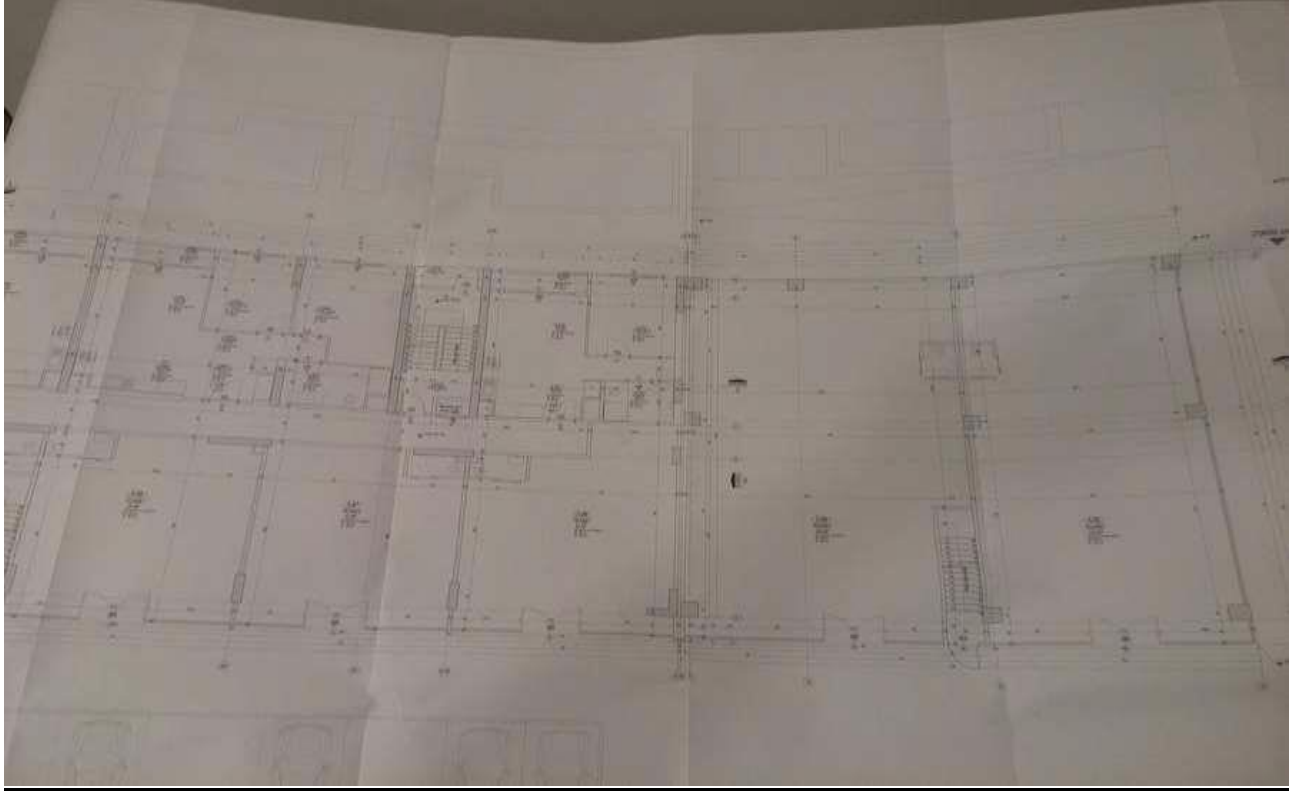
	BLOK	KAT	Bağımsız No	NOTER	Ölçü Soyut	Tip	ANSA-FAT	GEPO E.A. (m ² /t)	Daire Kat Alanı	Daire Brüt Alanı	MAVİTİ
1	0 BLOK	ZEMİN KAT	1	MESKEN	3+1	3+1.A, BAĞCI		5,00 m ²	127,56 m ²	143,34 m ²	
2	0 BLOK	ZEMİN KAT	2	MESKEN	2+1	2+1.E, BAĞCI		5,00 m ²	99,50 m ²	112,43 m ²	
3	0 BLOK	ZEMİN KAT	3	MESKEN	3+1	3+1.C, BAĞCI		5,00 m ²	125,94 m ²	145,40 m ²	
4	0 BLOK	1. KAT	4	MESKEN	3+1	3+1.A		5,00 m ²	116,90 m ²	133,64 m ²	
5	0 BLOK	1. KAT	5	MESKEN	2+1	2+1.E		5,00 m ²	89,84 m ²	103,60 m ²	
6	0 BLOK	1. KAT	6	MESKEN	4+1	4+1.B		5,00 m ²	116,98 m ²	133,64 m ²	
7	0 BLOK	1. KAT	7	MESKEN	3+1	3+1.A		5,00 m ²	116,90 m ²	133,64 m ²	
8	0 BLOK	1. KAT	8	MESKEN	2+1	2+1.E		5,00 m ²	89,84 m ²	103,60 m ²	
9	0 BLOK	2. KAT	9	MESKEN	4+1	4+1.B		5,00 m ²	116,98 m ²	133,64 m ²	
10	0 BLOK	2. KAT	10	MESKEN	3+1	3+1.A		5,00 m ²	116,90 m ²	133,64 m ²	
11	0 BLOK	2. KAT	11	MESKEN	2+1	2+1.E		5,00 m ²	89,84 m ²	103,60 m ²	
12	0 BLOK	2. KAT	12	MESKEN	4+1	4+1.B		5,00 m ²	116,98 m ²	133,64 m ²	
13	0 BLOK	2. KAT	13	MESKEN	3+1	3+1.A		5,00 m ²	116,90 m ²	133,64 m ²	
14	0 BLOK	2. KAT	14	MESKEN	2+1	2+1.E		5,00 m ²	89,84 m ²	103,60 m ²	
15	0 BLOK	2. KAT	15	MESKEN	4+1	4+1.B		5,00 m ²	116,98 m ²	133,64 m ²	
16	0 BLOK	2. KAT	16	MESKEN	3+1	3+1.A		5,00 m ²	116,90 m ²	133,64 m ²	
17	0 BLOK	2. KAT	17	MESKEN	2+1	2+1.E		5,00 m ²	89,84 m ²	103,60 m ²	
18	0 BLOK	2. KAT	18	MESKEN	4+1	4+1.B		5,00 m ²	116,98 m ²	133,64 m ²	
19	0 BLOK	2. KAT	19	MESKEN	3+1	3+1.A		5,00 m ²	116,90 m ²	133,64 m ²	
20	0 BLOK	2. KAT	20	MESKEN	2+1	2+1.E		5,00 m ²	89,84 m ²	103,60 m ²	
21	0 BLOK	2. KAT	21	MESKEN	4+1	4+1.B		5,00 m ²	116,98 m ²	133,64 m ²	
22	0 BLOK	2. KAT	22	MESKEN	3+1	3+1.A		5,00 m ²	116,90 m ²	133,64 m ²	
23	0 BLOK	2. KAT	23	MESKEN	2+1	2+1.E		5,00 m ²	89,84 m ²	103,60 m ²	
24	0 BLOK	2. KAT	24	MESKEN	4+1	4+1.B		5,00 m ²	116,98 m ²	133,64 m ²	
0 BLOK TOPRAK 23 (YER)M21 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM											

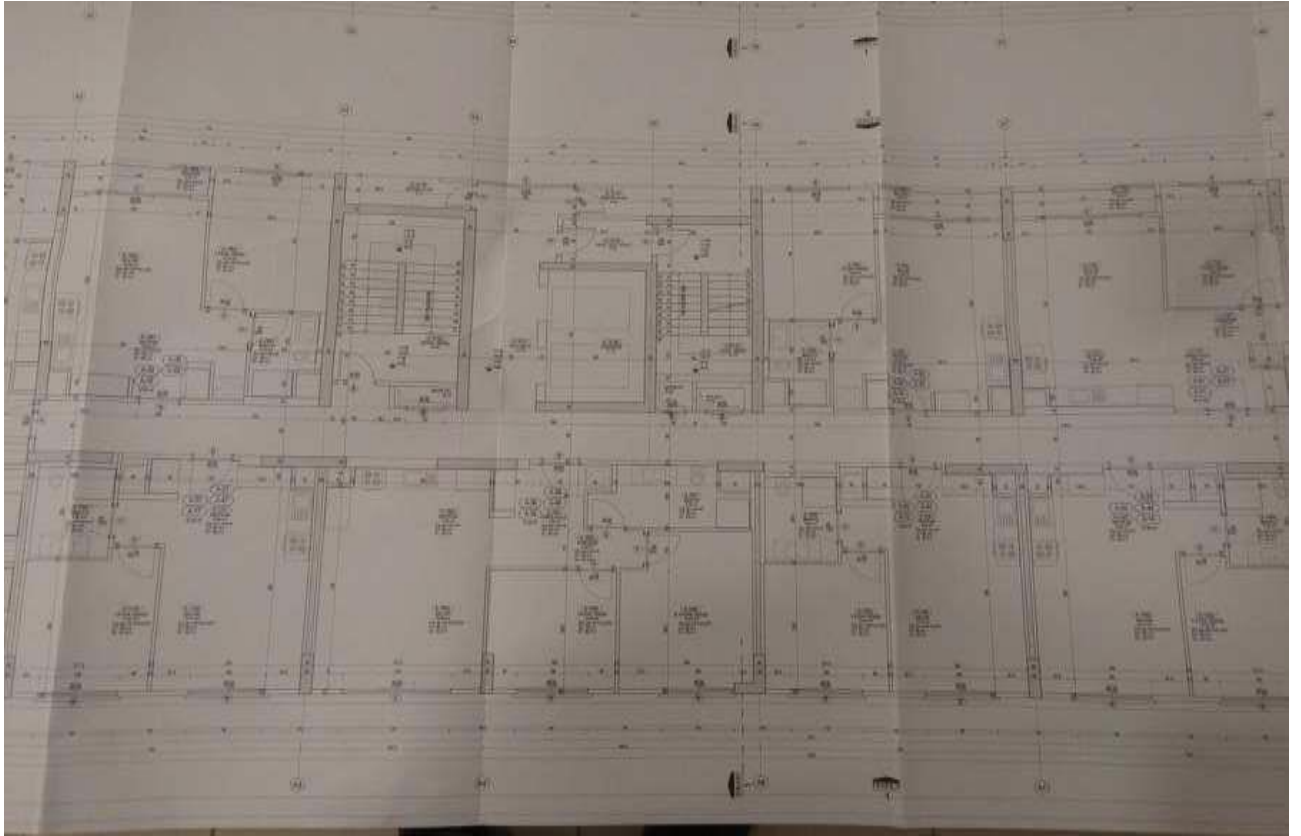
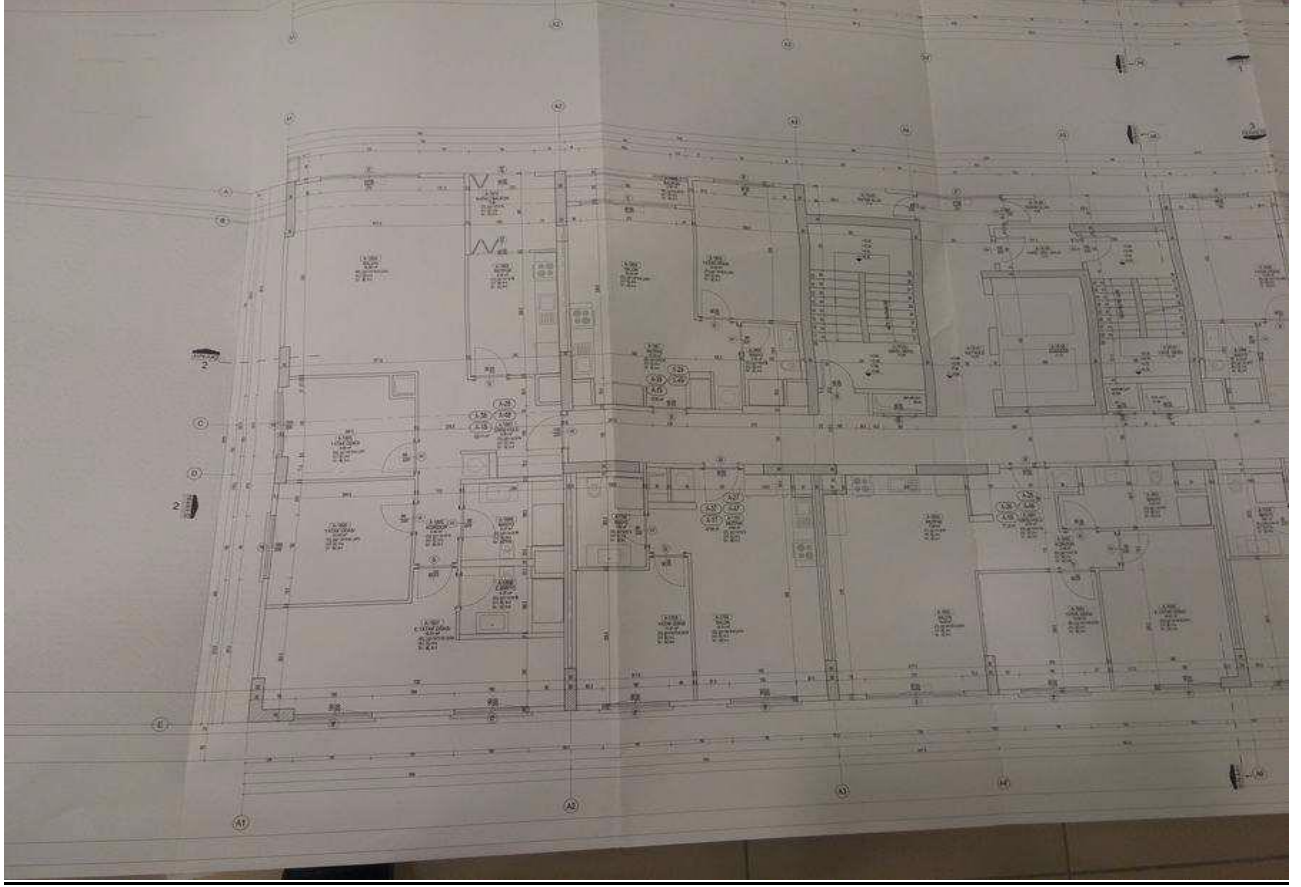
19	F.Bİ.04	5 KAT	19	Mİ.01.01	4-1	441,8	5,00 m ²	117,91 m ²	143,54 m ²	
20	F.Bİ.04	6 KAT	20	Mİ.01.01	4-1	441,8	5,00 m ²	117,91 m ²	143,54 m ²	
21	F.Bİ.04	6 KAT	21	Mİ.01.01	4-1	441,8	5,00 m ²	117,91 m ²	143,54 m ²	
22	F.Bİ.04	6 KAT	22	Mİ.01.01	4-1	441,8	5,00 m ²	117,91 m ²	143,54 m ²	
23	F.Bİ.04	7 KAT	23	Mİ.01.01	4-1	441,8	5,00 m ²	117,91 m ²	143,54 m ²	
24	F.Bİ.04	7 KAT	24	Mİ.01.01	4-1	441,8	5,00 m ²	117,91 m ²	143,54 m ²	
F.Bİ.04 TOPLAM 22 (YAMA) 1 ADET BAĞIMLILIK										
1	F.Bİ.04	11 KAT	1	Mİ.01.01	4-1	441,8	5,00 m ²	117,91 m ²	143,54 m ²	
2	F.Bİ.04	11 KAT	2	Mİ.01.01	4-1	441,8	5,00 m ²	117,91 m ²	143,54 m ²	
3	F.Bİ.04	11 KAT	3	Mİ.01.01	4-1	441,8	5,00 m ²	117,91 m ²	143,54 m ²	
4	F.Bİ.04	11 KAT	4	Mİ.01.01	4-1	441,8	5,00 m ²	117,91 m ²	143,54 m ²	
5	F.Bİ.04	11 KAT	5	Mİ.01.01	4-1	441,8	5,00 m ²	117,91 m ²	143,54 m ²	
6	F.Bİ.04	11 KAT	6	Mİ.01.01	4-1	441,8	5,00 m ²	117,91 m ²	143,54 m ²	
7	F.Bİ.04	11 KAT	7	Mİ.01.01	4-1	441,8	5,00 m ²	117,91 m ²	143,54 m ²	
8	F.Bİ.04	11 KAT	8	Mİ.01.01	4-1	441,8	5,00 m ²	117,91 m ²	143,54 m ²	
9	F.Bİ.04	11 KAT	9	Mİ.01.01	4-1	441,8	5,00 m ²	117,91 m ²	143,54 m ²	
10	F.Bİ.04	11 KAT	10	Mİ.01.01	4-1	441,8	5,00 m ²	117,91 m ²	143,54 m ²	
11	F.Bİ.04	11 KAT	11	Mİ.01.01	4-1	441,8	5,00 m ²	117,91 m ²	143,54 m ²	
12	F.Bİ.04	11 KAT	12	Mİ.01.01	4-1	441,8	5,00 m ²	117,91 m ²	143,54 m ²	
13	F.Bİ.04	11 KAT	13	Mİ.01.01	4-1	441,8	5,00 m ²	117,91 m ²	143,54 m ²	
14	F.Bİ.04	11 KAT	14	Mİ.01.01	4-1	441,8	5,00 m ²	117,91 m ²	143,54 m ²	
15	F.Bİ.04	11 KAT	15	Mİ.01.01	4-1	441,8	5,00 m ²	117,91 m ²	143,54 m ²	
16	F.Bİ.04	11 KAT	16	Mİ.01.01	4-1	441,8	5,00 m ²	117,91 m ²	143,54 m ²	
17	F.Bİ.04	11 KAT	17	Mİ.01.01	4-1	441,8	5,00 m ²	117,91 m ²	143,54 m ²	
18	F.Bİ.04	11 KAT	18	Mİ.01.01	4-1	441,8	5,00 m ²	117,91 m ²	143,54 m ²	
19	F.Bİ.04	11 KAT	19	Mİ.01.01	4-1	441,8	5,00 m ²	117,91 m ²	143,54 m ²	
20	F.Bİ.04	11 KAT	20	Mİ.01.01	4-1	441,8	5,00 m ²	117,91 m ²	143,54 m ²	
21	F.Bİ.04	11 KAT	21	Mİ.01.01	4-1	441,8	5,00 m ²	117,91 m ²	143,54 m ²	
22	F.Bİ.04	11 KAT	22	Mİ.01.01	4-1	441,8	5,00 m ²	117,91 m ²	143,54 m ²	
23	F.Bİ.04	11 KAT	23	Mİ.01.01	4-1	441,8	5,00 m ²	117,91 m ²	143,54 m ²	
24	F.Bİ.04	11 KAT	24	Mİ.01.01	4-1	441,8	5,00 m ²	117,91 m ²	143,54 m ²	
25	F.Bİ.04	11 KAT	25	Mİ.01.01	4-1	441,8	5,00 m ²	117,91 m ²	143,54 m ²	
26	F.Bİ.04	11 KAT	26	Mİ.01.01	4-1	441,8	5,00 m ²	117,91 m ²	143,54 m ²	
27	F.Bİ.04	11 KAT	27	Mİ.01.01	4-1	441,8	5,00 m ²	117,91 m ²	143,54 m ²	
28	F.Bİ.04	11 KAT	28	Mİ.01.01	4-1	441,8	5,00 m ²	117,91 m ²	143,54 m ²	
29	F.Bİ.04	11 KAT	29	Mİ.01.01	4-1	441,8	5,00 m ²	117,91 m ²	143,54 m ²	
30	F.Bİ.04	11 KAT	30	Mİ.01.01	4-1	441,8	5,00 m ²	117,91 m ²	143,54 m ²	
31	F.Bİ.04	11 KAT	31	Mİ.01.01	4-1	441,8	5,00 m ²	117,91 m ²	143,54 m ²	
F.Bİ.04 TOPLAM 31 (YAMA) 1 ADET BAĞIMLILIK										

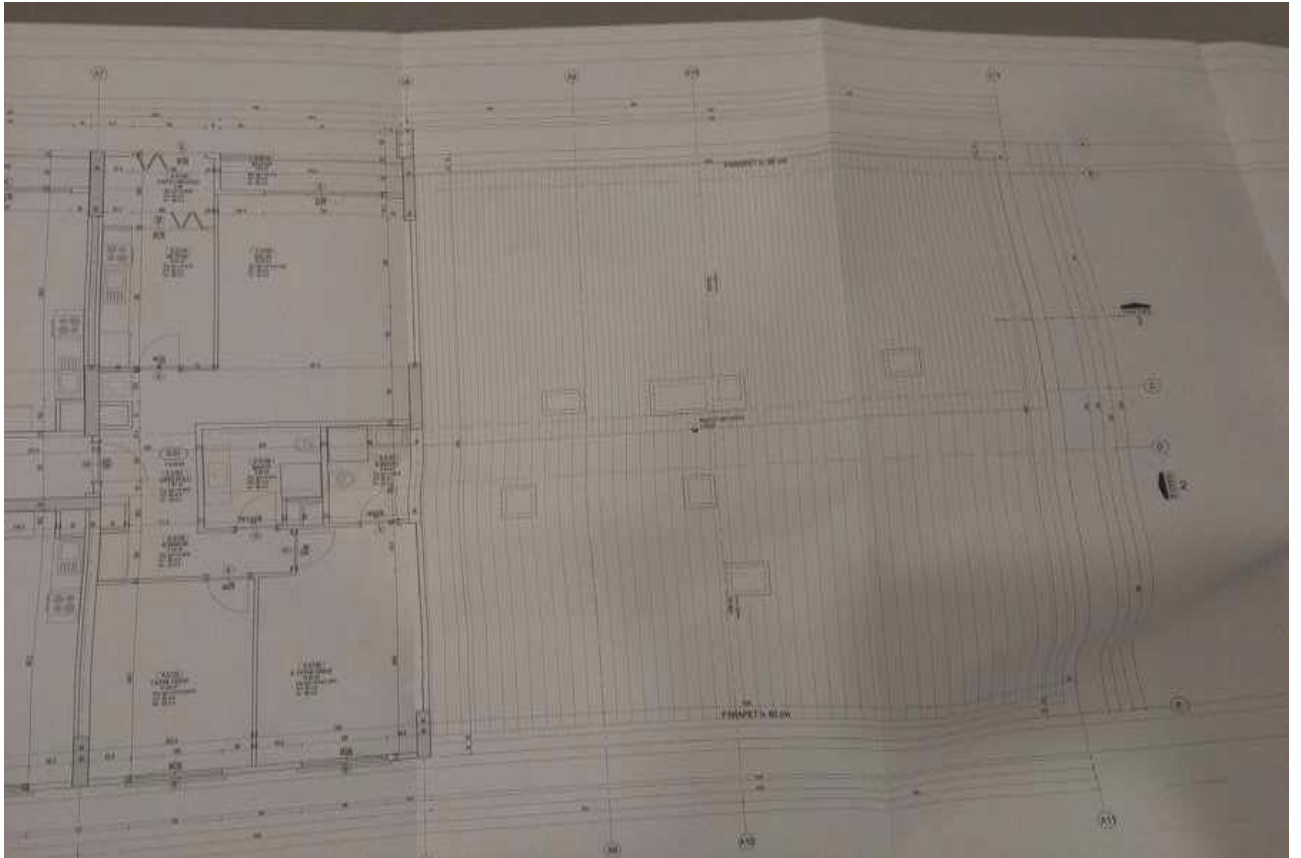
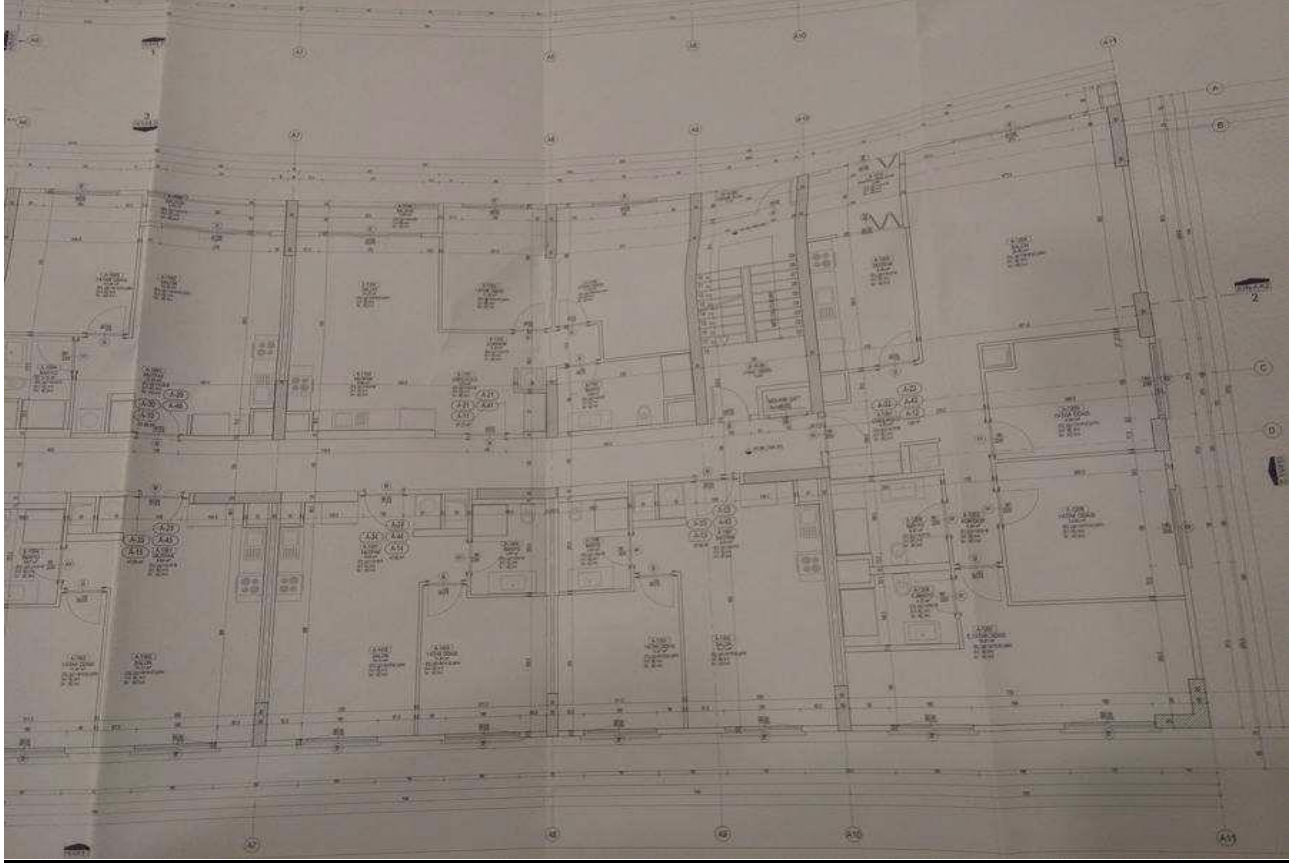


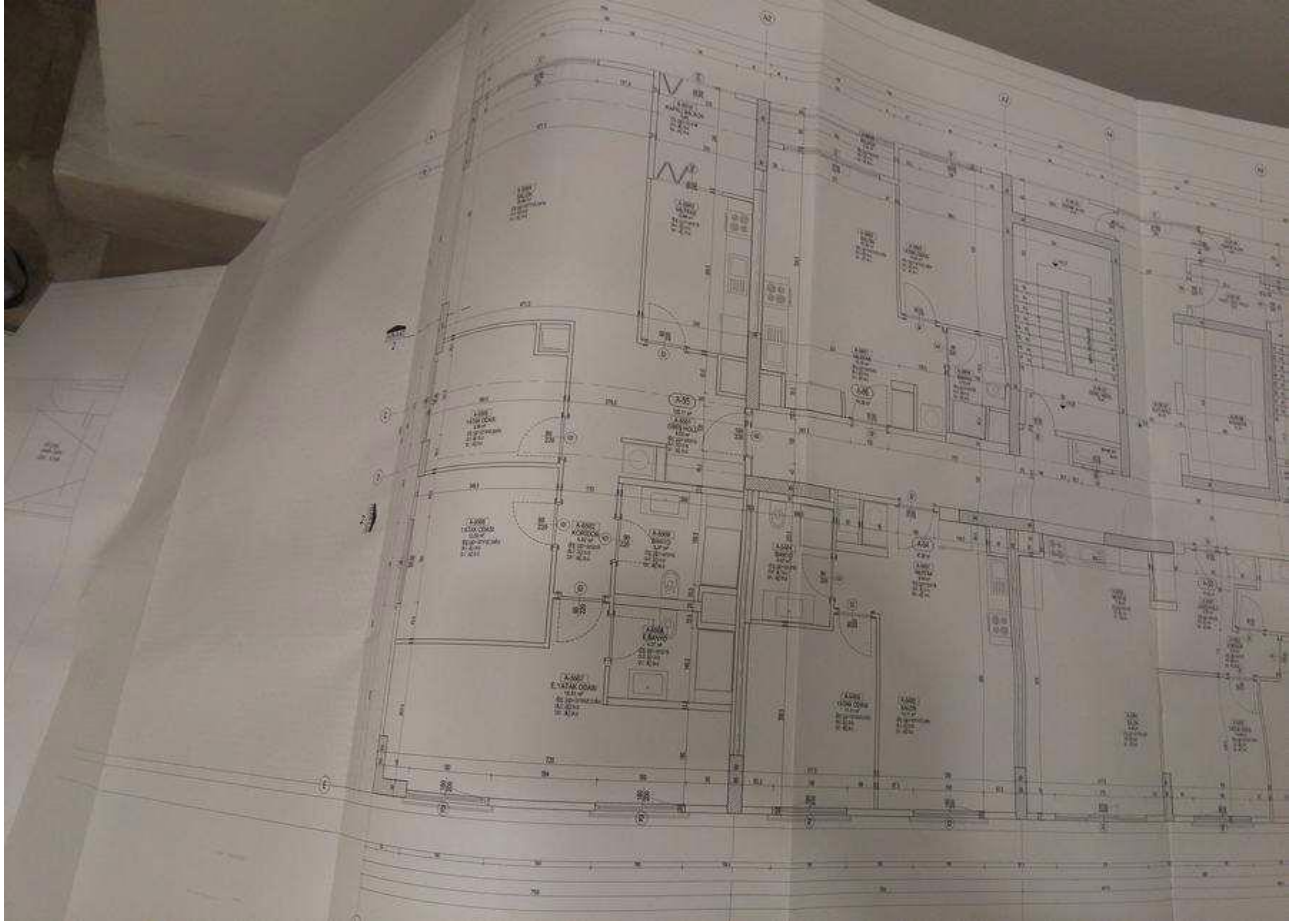
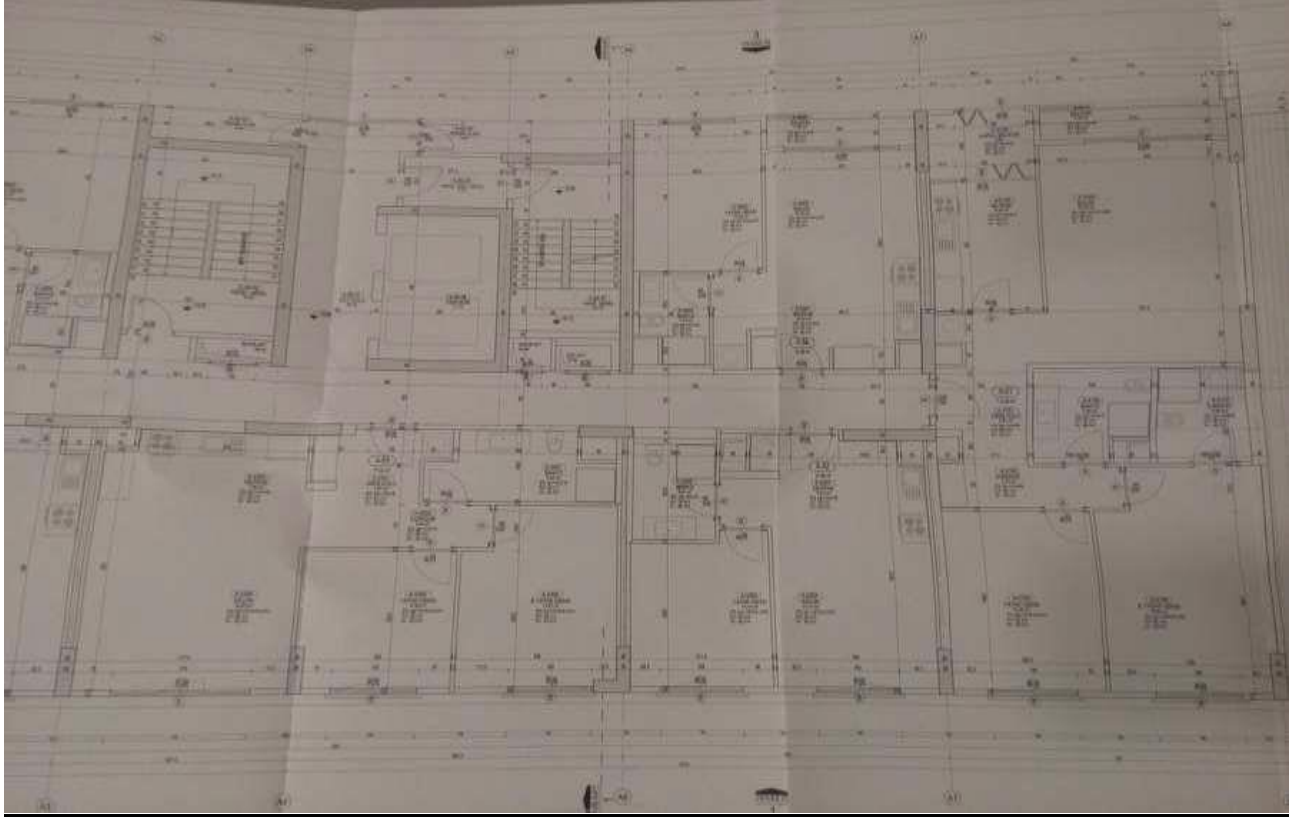


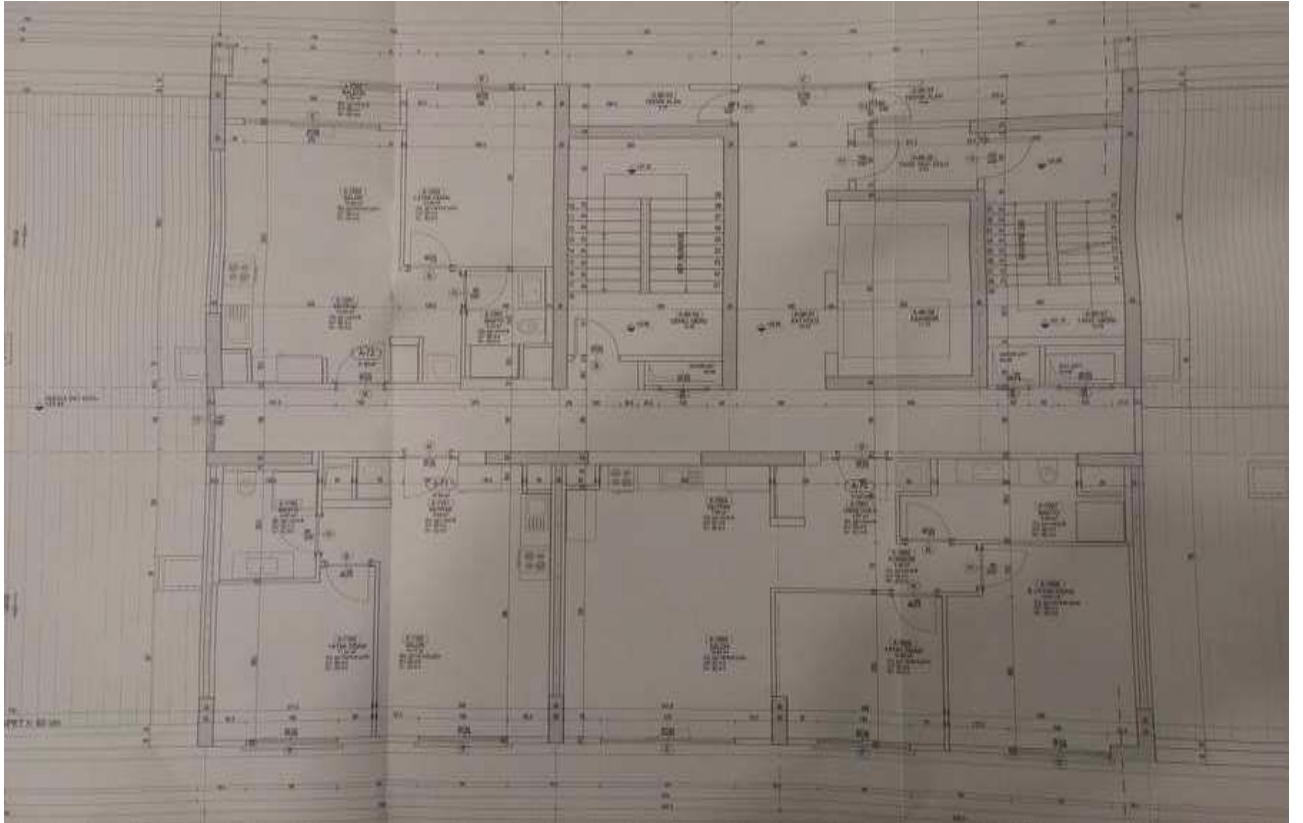
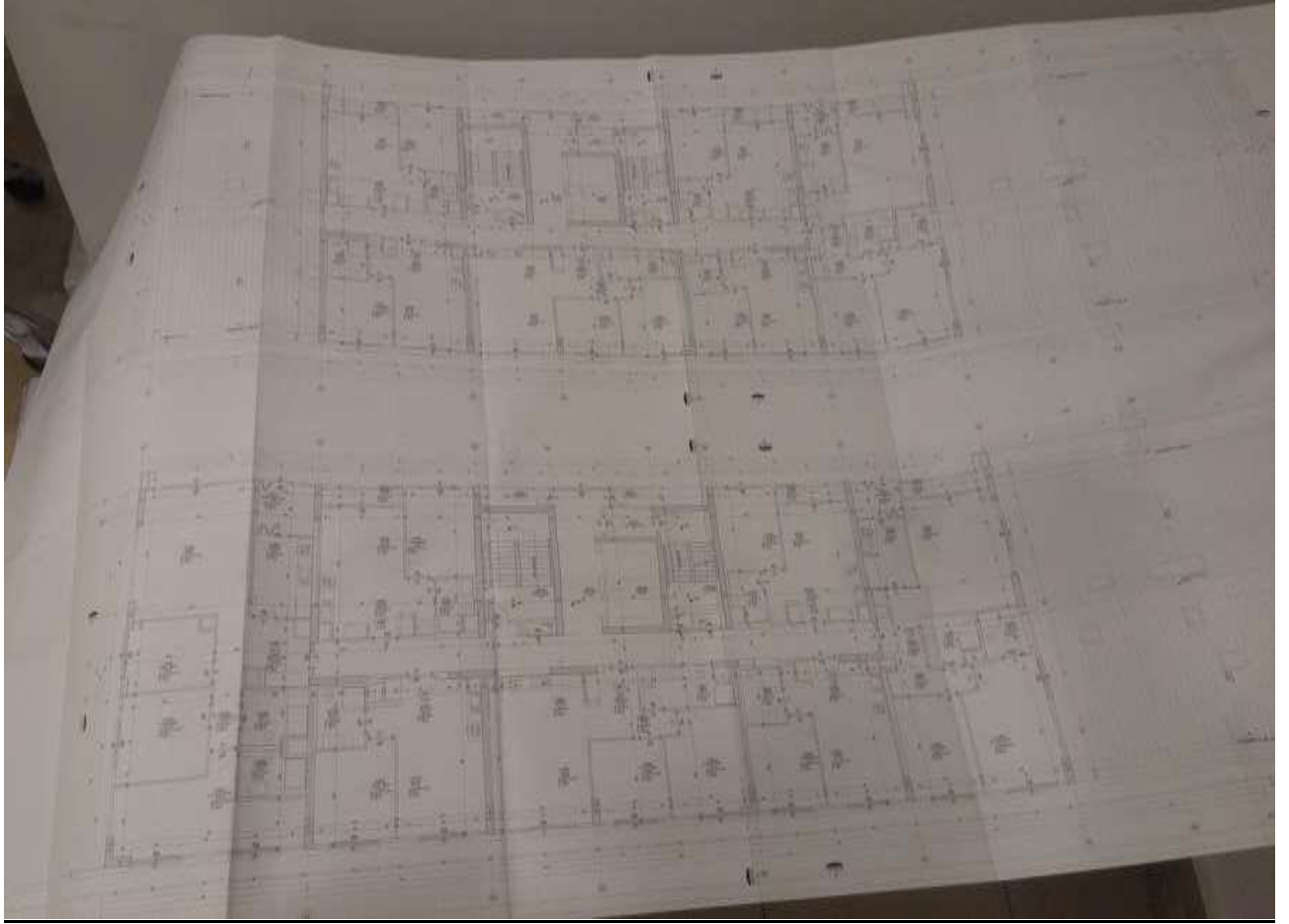


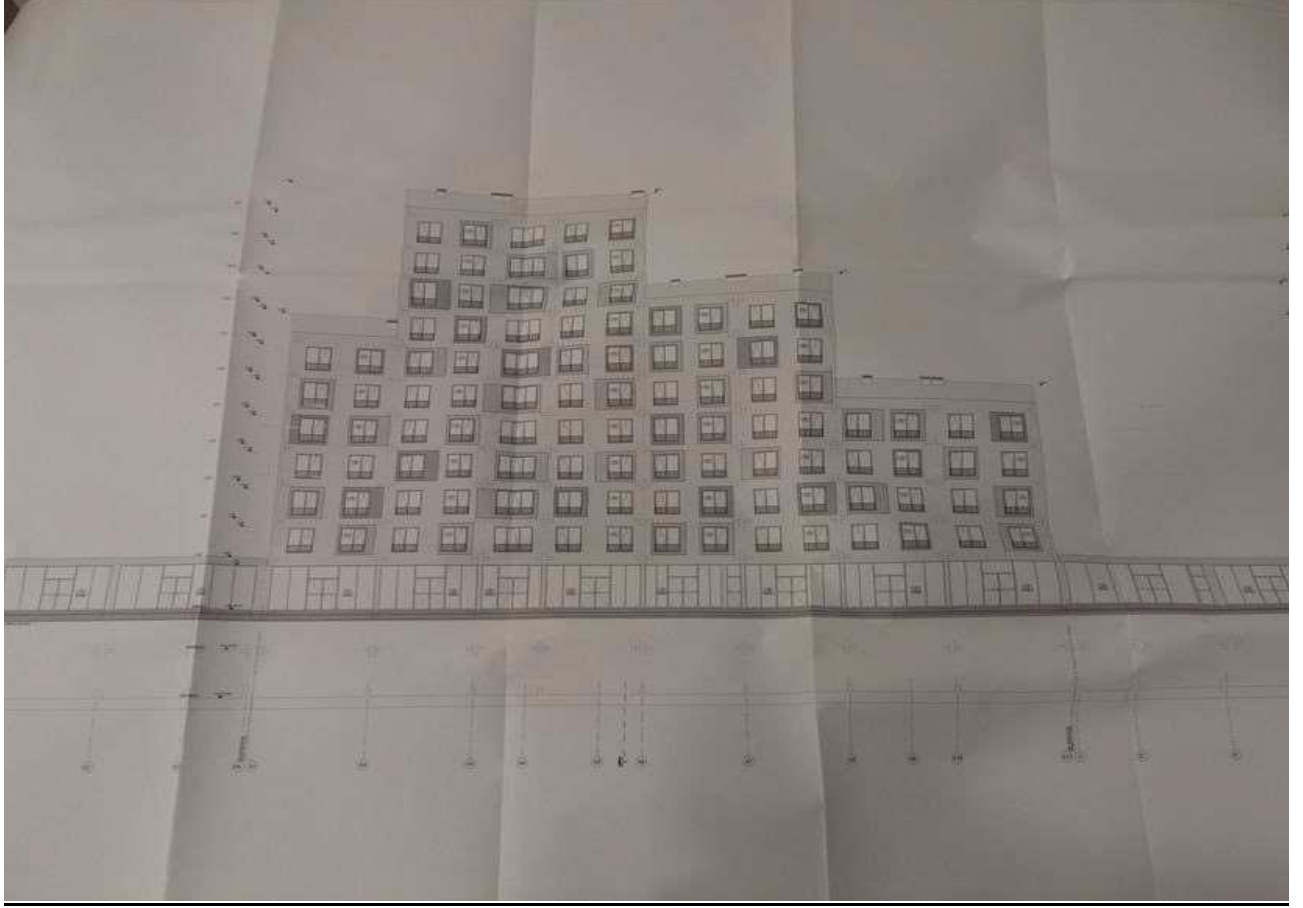












AVAN PROJE

B BLOK



SANCAKTEPE
BELEDİYESİ

T.C.

SANCAKTEPE

BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BAŞKANLIK MAKAMINA

Sayı : M.34.3.SAN.013.00.00 - 1630101 - 6305
Konu :Pafta , Ada , Parsel Hk.

Sancaktepe İlçesi , Mahallesi , Sokak , Pafta , Ada , Parsel sayılı taşınmaz 1/1000 ölçekli 15.02.2010 tasdik tarihli Sancaktepe Uygulama İmar Planı Kapsamında parsel büyüklüğü m² olup İmar planında alanında kalmaktadır. Plan notunda " Parsel büyüklüğü 5000m²'den büyük Konut , Ticaret + Konut alanlarında , emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde , mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır. " Denilmektedir. Bu bağlamda ;

İmar Planı kapsamında Mania planı kriterleri gereğince Mania planı kapsamında kalan yapılaşmalarla ilgili olarak 15.Kolordu Komutanlığı 4. Kara Havacılık Alay Komutanlığı ve Muhabere Eğitim Destek Komutanlığının uygunluk görüşü ,

İski atık su bağlantı uygunluk onayı ,

İstanbul Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Destek Hizmetleri Müdürlüğü'nün Taşınmazla ilgili olarak yangından korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri gereğince İtfaiye oluru ,

Mimari proje norm ve standartlarına esas ve İmar kanunu İmar yönetmeliği ruhsat alma başlıklı kısımlarına binaen avan projenin ölçülendirme , kot , detay , teknik çizim hataları , tefriş , otopark rampa ve eğimlerinin çizimleri vb... uygulamalarının eksiksiz yapılması , özürölülerle ve sığınakla ilgili standartlara uyulması ve uygulama projesinde aşağıda belirtilen hususların ruhsat aşamasında giderilmesi şartı ile İmar kanunu , otopark yönetmeliği , sığınak yönetmeliği , binaların yangından korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri , plan notları kapsamında incelenen avan proje onayı prensiplerine arz olunur.

Raportör

Emel Ercebol
İmar Şefi

Omer YAZICI
İmar ve Şehircilik Müdürü

14/06/2017

SELÇUK BOSTAN
Teknik Başkan
Yardımcısı
OLUR

20.6.2017

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

BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE

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

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

PROJE NO : 2017/00000000000000000000

AVAN PROJE

C BLOK



T.C.

SANCAKTEPE

BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BAŞKANLIK MAKAMINA

Sayı : M.34.3.SAN.013.00.00 - **1630102-6306**
Konu :Pafta , Ada , Parsel Hk.

Sancaktepe İlçesi , Mahallesi , Sokak , Pafta , Ada , Parsel sayılı taşınmaz 1/1000 ölçekli 15.02.2010 tasdik tarihli Sancaktepe Uygulama İmar Planı Kapsamında parsel büyüklüğü m² olup İmar planında alanında kalmaktadır. Plan notunda " Parsel büyüklüğü 5000m²'den büyük Konut , Ticaret + Konut alanlarında , emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde , mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır. " Denilmektedir. Bu bağlamda ;

İmar Planı kapsamında Mania planı kriterleri gereğince Mania planı kapsamında kalan yapılaşmalarla ilgili olarak 15.Kolordu Komutanlığı 4. Kara Havacılık Alay Komutanlığı ve Muhabere Eğitim Destek Komutanlığının uygunluk görüşü ,

İski atık su bağlantı uygunluk onayı ,

İstanbul Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Destek Hizmetleri Müdürlüğü'nün Taşınmazla ilgili olarak yangından korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri gereğince itfaiye oluru ,

Mimarî proje norm ve standartlarına esas ve İmar kanunu İmar yönetmeliği ruhsat alma başlıklı kısımlarına binaen avan projenin ölçülendirme , kot , detay , teknik çizim hataları , tefriş , otopark rampa ve eğimlerinin çizimleri vb... uygulamalarının eksiksiz yapılması , özürtilerle ve sığınakta ilgili standartlara uyulması ve uygulama projesinde aşağıda belirtilen hususların ruhsat aşamasında giderilmesi şartı ile İmar kanunu , otopark yönetmeliği , sığınak yönetmeliği , binaların yangından korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri , plan notları kapsamında incelenen avan proje onayı tensiplerine arz olunur.

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

Raportör

Emel Ercebi
İmar Şefi

Orhan YAZICI
İmar ve Şehircilik Müdürü

14/06/2017

SELÇUK BOSTAN
Teknik Başkan
Yardımcısı
OLUR

20.16/2017

JMD-657

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

BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE

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

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

AVAN PROJE

D BLOK



T.C.
SANCAKTEPE
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BAŞKANLIK MAKAMINA

Sayı : M.34.3.SAN.013.00.00 - **1430103 - 6397**
Konu :Pafta , Ada , Parsel Hk.

Sancaktepe İlçesi , Mahallesi , Sokak , Pafta , Ada , Parsel
sayılı taşınmaz 1/1000 ölçekli 15.02.2010 tasdik tarihli Sancaktepe Uygulama İmar Planı
Kapsamında parsel büyüklüğü m² olup imar planında alanında kalmaktadır.
Plan notunda " Parsel büyüklüğü 5000m²'den büyük Konut , Ticaret + Konut alanlarında , emsal
değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde , mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye
göre uygulama yapılacaktır. " Denilmektedir. Bu bağlamda ;

İmar Planı kapsamında Mania planı kriterleri gereğince Mania planı kapsamında kalan
yapılaşmalarla ilgili olarak 15.Kolordu Komutanlığı , 4. Kara Havacılık Alay Komutanlığı ve Muhabere
Eğitim Destek Komutanlığının uygunluk görüşü ,

İski atık su bağlantı uygunluk onayı ,

İstanbul Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Destek Hizmetleri Müdürlüğü'nün Taşınmazla ilgili olarak
yangından korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri gereğince itfaiye oluru ,

Mimarî proje norm ve standartlarına esas ve İmar kanunu imar yönetmeliği ruhsat alma başlıklı
isimlerine binaen avan projenin ölçülendirme , kot , detay , teknik çizim hataları , tefriş , otopark
ampa ve eğimlerinin çizimleri vb... uygulamalarının eksiksiz yapılması , özürlerle ve sığınakla ilgili
standartlara uyulması ve uygulama projesinde aşağıda belirtilen hususların ruhsat aşamasında
değerlendirilmesi şartı ile İmar kanunu , otopark yönetmeliği , sığınak yönetmeliği , binaların yangından
korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri , plan notları kapsamında incelenen avan proje onayı
nisiplerine arz olunur.

Raportör

Edan Ersoy
İmaratçı

Ömer YAZICI
İmar ve Şehircilik Müdürü

44/06/2016

SELÇUK BOSTAN
Teknik Başkan
Yardımcısı
OLUR

30/06/2016

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

BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE

MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADETİ	ALAN M ²	İNŞAAT SÖRÜSÜ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜY. AÇIKLIK	EN BÜY. YÜK
-	-	-	6	2581.70	-	İ.K.	740	-

Yukarıda adresi yazılı yerde yapılmak istenen inşaatla ilgili projeler inşaat katınca, inşaat planı, yönetmelikler ve diğer mevzuat hükümlerine göre incelenecek tasdiklenmiştir.

AVAN PROJE E BLOK



SANCAKTEPE
BELEDİYESİ

T.C.

SANCAKTEPE
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BAŞKANLIK MAKAMINA

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

Sancaktepe İlçesi , Mahallesi , Sokak , Pafta , Ada , Parsel
sayılı taşınmaz 1/1000 ölçekli 15.02.2010 tasdik tarihli Sancaktepe Uygulama İmar Planı
Kapsamında parsel büyüklüğü m² olup imar planında alanında kalmakta
Plan notunda " Parsel büyüklüğü 5000m²den büyük Konut , Ticaret + Konut alanlarında , ems
değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde , mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan proj
göre uygulama yapılacaktır. " Denilmektedir. Bu bağlamda :

İmar Planı kapsamında Mania planı kriterleri gereğince Mania planı kapsamında kalan
yapılaşmalarla ilgili olarak 15.Kolordu Komutanlığı 4. Kara Havacılık Alay Komutanlığı ve Muhab
Eğitim Destek Komutanlığının uygunluk görüşü ,

İski atık su bağlantı uygunluk onayı ,

İstanbul Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Destek Hizmetleri Müdürlüğünün Taşınmazla ilgili olarak
yangından korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri gereğince İtfaiye oluru ,

Mimari proje norm ve standartlarına esas ve İmar kanunu imar yönetmeliği ruhsat alma başlık
kısımlarına binaen avan projenin ölçülendirme , kot , detay , teknik çizim hataları , tefriş , otopark
rampa ve eğimlerinin çizimleri vb... uygulamalarının eksiksiz yapılması , özürhüleri ve sığınakla ilgili
standartlara uyulması ve uygulama projesinde aşağıda belirtilen hususların ruhsat aşamasında
giderilmesi şartı ile İmar kanunu , otopark yönetmeliği , sığınak yönetmeliği , binaların yangından
korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri , plan notları kapsamında incelenen avan proje onay
tensiplerine arz olunur.

Raporör

[Signature]
14/06/2016

Ertan Ergebi
İmar ve Sanatçılık Müdürü

Omer YAZICI
İmar ve Sanatçılık Müdürü

[Signature]
SELÇUK BOSTAN
Teknik Başkan
Yardımcısı

OLUR

30.06/2016

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

BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE

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

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

PROJE NO :

AVAN PROJE F BLOK



T.C.
SANCAKTEPE
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BAŞKANLIK MAKAMI'NA

Sayı : M.34.3.SAN.013.00.00 - 16.30104 - 6310
Konu : Pafta , Ada , Parsel Hk.

Sancaktepe İlçesi , Mahallesi , Sokak , Pafta , Ada , Parsel sayılı taşınmaz 1/1000 ölçekli 15.02.2010 tasdik tarihli Sancaktepe Uygulama İmar Planı Kapsamında parsel büyüklüğü m² olup imar planında alanında kalmaktadır. Plan notunda " Parsel büyüklüğü 5000m²'den büyük Konut , Ticaret + Konut alanlarında , emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde , mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır. " Denilmektedir. Bu bağlamda ;

İmar Planı kapsamında Mania planı kriterleri gereğince Mania planı kapsamında kalan yapılaşmalarla ilgili olarak 15.Kolordu Komutanlığı 4. Kara Havacılık Alay Komutanlığı ve Muhabere Eğitim Destek Komutanlığının uygunluk görüşü ,

İski atık su bağlantı uygunluk onayı ,

İstanbul Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Destek Hizmetleri Müdürlüğü'nün Taşınmazla ilgili olarak yangından korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri gereğince itfaiye oluru ,

Mimari proje norm ve standartlarına esas ve İmar kanunu İmar yönetmeliği ruhsat alma başlıklı kısımlarına binaen avan projenin ölçülendirme , kot , detay , teknik çizim hataları , tefriş , otopark rampa ve eğimlerinin çizimleri vb... uygulamalarının eksiksiz yapılması , özürflerle ve sığınakla ilgili standartlara uyulması ve uygulama projesinde aşağıda belirtilen hususların ruhsat aşamasında giderilmesi şartı ile İmar kanunu , otopark yönetmeliği , sığınak yönetmeliği , binaların yangından korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri , plan notları kapsamında incelenen avan proje onayı tensiplerine arz olunur.

Raportör:

Ertan Ertan
İmar Şefi

Omer YAZICI
İmar ve Şehircilik Müdürü

16/06/2017

SELÇUK BOSTAN
Teknik Başkan
Yardımcısı

30.06.2016

Sm-457-008314

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

BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE

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

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

PROJE NO :

AVAN PROJE G BLOK



T.C.
SANCAKTEPE
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BAŞKANLIK MAKAMINA

Sayı : M.34.3.SAN.013.00.00 - 1430108-6311
Konu : Pafta , Ada , Parsel Hk.

Sancaktepe İlçesi , Mahallesi : Sokak , Pafta , Ada , Parsel
sayılı taşınmaz 1/1000 ölçekli 15.02.2010 tarihli Sancaktepe Uygulama İmar Planı
Kapsamında parsel büyüklüğü m² olup imar planında alanında kalmakta
Plan notunda " Parsel büyüklüğü 5000m²'den büyük Konut , Ticaret + Konut alanlarında , emsal
değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde , mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projey
göre uygulama yapılacaktır . " Denilmektedir. Bu bağlamda ;

İmar Planı kapsamında Mania planı kriterleri gereğince Mania planı kapsamında kalan
yapılaşmalarla ilgili olarak 15 Kolordu Komutanlığı 4. Kara Havacılık Alay Komutanlığı ve Muhaber
Eğitim Destek Komutanlığının uygunluk görüşü ,

İski atık su bağlantı uygunluk onayı ,

İstanbul Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Destek Hizmetleri Müdürlüğü'nün Taşınmazla ilgili olarak
yangından korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri gereğince İtfaiye oluru ,

İmarî proje norm ve standartlarına esas ve İmar kanunu İmar yönetmeliği ruhsat alma başlıklı
kısımlarına binaen avan projenin ölçülendirme , kot , detay , teknik çizim hataları , tefriş , otopark
rampa ve eğimlerinin çizimleri vb. uygulamalarının eksiksiz yapılması , özünürlükle ve sığınakla ilgili
standartlara uyulması ve uygulama projesinde aşağıda belirtilen hususların ruhsat aşamasında
giderilmesi şartı ile İmar kanunu , otopark yönetmeliği , sığınak yönetmeliği , binaların yangından
korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri , plan notları kapsamında incelenen avan proje onayı
tensipierine arz olunur.

10 -

Raportör

14/06/2019

Emrah ERGİ
İmar Sorumlusu

Ömer YAZICI
İmar ve Şehircilik Müdürü

SELÇUK BOSTAN
Teknik Başkan
Yardımcısı

OLUR

14/06/2019

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

BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE

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

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

PROJE NO :

AVAN PROJE H BLOK



T.C.
SANCAKTEPE
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BAŞKANLIK MAKAMINA

Sayı : M.34.3.SAN.013.00.00 - 1430410 - 6313

Konu :Pafta , Ada , Parsel Hk.

Sancaktepe İlçesi , Mahallesi , Sokak , Pafta , Ada , Parsel sayılı taşınmaz 1/1000 ölçekli 15.02.2010 tasdik tarihli Sancaktepe Uygulama İmar Planı Kapsamında parsel büyüklüğü m² olup İmar planında alanında kalmaktadır. Plan notunda " Parsel büyüklüğü 5000m²'den büyük Konut , Ticaret + Konut alanlarında , emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde , mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeyi göre uygulama yapılacaktır. " Denilmektedir. Bu bağlamda ;

İmar Planı kapsamında Mania planı kriterleri gereğince Mania planı kapsamında kalan yapılaşmalarla ilgili olarak 15.Kolordu Komutanlığı 4. Kara Havacılık Alay Komutanlığı ve Muhabe Eğitim Destek Komutanlığının uygunluk görüşü ,

İski atık su bağlantı uygunluk onayı ,

İstanbul Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Destek Hizmetleri Müdürlüğünün Taşınmazla ilgili olarak yangından korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri gereğince itfaiye oluru ,

Mimari proje norm ve standartlarına esas ve İmar kanunu İmar yönetmeliği ruhsat alma başlıklı kısımlarına binaen avan projenin ölçülendirme , kot , detay , teknik çizim hataları , tefriş , otopark rampa ve eğimlerinin çizimleri vb... uygulamalarının eksiksiz yapılması , özürdülerle ve sığınakla ilgili standartlara uyulması ve uygulama projesinde aşağıda belirtilen hususların ruhsat aşamasında giderilmesi şartı ile İmar kanunu , otopark yönetmeliği , sığınak yönetmeliği , binaların yangından korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri , plan notları kapsamında incelenen avan proje onayı tensiplerine arz olunur.

Raportör

[Signature]
14/06/2019

Enan Ercebi
İmar Şefi

[Signature]

Ömer YAZICI
İmar ve Şehircilik Müdürü

[Signature]

SELÇUK BOSTAN
Teknik Başkan
Yardımcısı

[Signature]
OLUR

30/06/2019

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

BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE

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

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

PROJE NO :

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

147790331

YAPI RUHSATI

1) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		2) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		3) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		4) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		5) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		6) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		7) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		8) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı	
9) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		10) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		11) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		12) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		13) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		14) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		15) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		16) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı	
17) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		18) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		19) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		20) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		21) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		22) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		23) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		24) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı	
25) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		26) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		27) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		28) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		29) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		30) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		31) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		32) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı	
33) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		34) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		35) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		36) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		37) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		38) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		39) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		40) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı	
41) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		42) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		43) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		44) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		45) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		46) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		47) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		48) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı	
49) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		50) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		51) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		52) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		53) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		54) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		55) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		56) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı	
57) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		58) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		59) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		60) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		61) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		62) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		63) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		64) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı	
65) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		66) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		67) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		68) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		69) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		70) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		71) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		72) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı	
73) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		74) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		75) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		76) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		77) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		78) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		79) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		80) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı	
81) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		82) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		83) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		84) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		85) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		86) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		87) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		88) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı	
89) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		90) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		91) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		92) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		93) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		94) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		95) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		96) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı	
97) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		98) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		99) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		100) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		101) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		102) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		103) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		104) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı	
105) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		106) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		107) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		108) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		109) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		110) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		111) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		112) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı	
113) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		114) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		115) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		116) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		117) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		118) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		119) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı		120) Ruhsatın amacı: Yeni Yapı	

Yeni Sahibinin

1) Adı Soyadı: **Yeni Sahibi**

2) Doğum Tarihi: **Yeni Sahibi**

3) Kimlik No: **Yeni Sahibi**

4) Adres: **Yeni Sahibi**

5) Telefon: **Yeni Sahibi**

6) E-posta: **Yeni Sahibi**

7) Mersis: **Yeni Sahibi**

8) Tic. Sic. No: **Yeni Sahibi**

9) Vergi No: **Yeni Sahibi**

10) Diğer Bilgiler: **Yeni Sahibi**

Yeni Mülk Sahibinin

1) Adı Soyadı: **Yeni Mülk Sahibi**

2) Doğum Tarihi: **Yeni Mülk Sahibi**

3) Kimlik No: **Yeni Mülk Sahibi**

4) Adres: **Yeni Mülk Sahibi**

5) Telefon: **Yeni Mülk Sahibi**

6) E-posta: **Yeni Mülk Sahibi**

7) Mersis: **Yeni Mülk Sahibi**

8) Tic. Sic. No: **Yeni Mülk Sahibi**

9) Vergi No: **Yeni Mülk Sahibi**

10) Diğer Bilgiler: **Yeni Mülk Sahibi**

Form Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler

1) Kurumun Adı: **Yeni Kurum**

2) Kurumun Ad

EK.4: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi



T.C.

RASRAKANLIK

Sermaye Piyasası Kurulu

20/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

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

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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.





Ceyda İSKENDER
 Daire Başkanı

26548

MERKEZ: Etiler Yolu B Blok No:150 06320 ANKARA Tlx: (312) 292 90 90 Faks: (312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat: merke@spk.gov.tr 1/2
 İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ: Harbiye Mah. Akmerkez 3. Kat: No:13 34367 Şişli İSTANBUL Tlx: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00

EK.5 : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
 (Uygulama Daire Başkanlığı III)

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

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırabilecekleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel 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 bağımsızlığı 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
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN
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

İMZA SİRKÜLERİ

07249

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

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

