

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

İSTANBUL İLİ, SANCAKTEPE İLÇESİ, SAMANDIRA MAHALLESİ, EKMEKÇİOĞLU MEVKİİ,
6650 ADA, 17 PARSELDE KAYITLI 16.117,38 M² ALANLI "İDARE BİNASI OLAN KARGİR
DEPO" VASIFLI TAŞINMAZ

RAPOR NO: RYS-201700021

RAPOR TARİHİ: 29.12.2017

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	3
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	3
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI	3
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ.....	3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	3
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	3
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	3
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	4
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ.....	4
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	6
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	6
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	7
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	10
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	10
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	11
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	16
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	16
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	16
4.6 GAYRİMENKUL MAHALLINE YAPILAN TESPİTLER	17
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	17
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER	18
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER.....	18
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	24
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDEN KULLANILAN YÖNTEMLER.....	32
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	32
6.2 GELİR YAKLAŞIMI.....	32
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI	32
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİN NEDENLERİ	33
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİN NEDENLERİ	33
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	36
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER.....	36
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	36
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	37
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	39
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ	42
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEMEYENLERİN NİCİN YER ALMADIKLARININ GEREKLİLERİ	42
7.7 YASAL GEREKLİLERİN YERİNE GETİRİLİR GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	42
7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	42
8.SONUÇ BÖLÜMÜ.....	43
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	43
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	43
9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)	44

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 29.12.2017, rapor no: RYS-201700021'tir.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6650 Ada 17 Parsel numarasında kayıtlı “İdare Binası Olan Kargir Depo” vasıflı taşınmazın Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Lütfü BAL – SPK Lisans No: 403170

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Esra BAŞÇINAR – SPK Lisans No: 400488

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 27.12.2017'dır.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçeveşinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 4 (dört) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." ile karşılıklı olarak imzalanmış 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçeveşinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştigini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde şirket ana sözleşmesine göre "yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlü durumlarda görüş raporu vermek" olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 500.000,00-Türk Lirası'dır. Şirket, T.C. Başkanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, T.C. Başkanlık Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydalı bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve

gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma" konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Adana, Ankara, Diyarbakır, İzmir, Konya Şubeleri, Isparta İrtibat bürosu ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye'nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri vasıtasyyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, özel ve tüzel kişiliklere değerlendirme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz, Kozyatağı Mahallesi, Kaya Sultan Sokak, No:77, D:8 Kozyatağı-Kadıköy / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklıği A.Ş., şirket ana sözleşmesine göre Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklılarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak 03.09.2008 tarihinde tescil edilmiş, halka açık anonim ortaklıktır. Şirketin çıkarılmış/tamamı ödenmiş sermayesi 246.000.001,00-Türk Lirasıdır.

Şirketin merkez adresi Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 PK:34696 Üsküdar/İSTANBUL'dur.

Telefon: 0216 5642000, Faks: 0216 5642099

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

2.3.1 PAZAR:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasyyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabilirliğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunu serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmelliğe nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklılar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklılara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımlına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın

hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyle belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgürdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esası, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatını belirlemektir.

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

6650 ADA - 17 PARSEL

İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	SANCAKTEPE
MAHALLESİ	:	SAMANDIRA
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	EKMEKÇİOĞLU
SİNIRİ	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	F22D25C4B
ADA NO	:	6650
PARSEL NO	:	17
YÜZÖLÇÜMÜ	:	16.117,38 m ²
NİTELİĞİ	:	İDARE BİNASI OLAN KARGİR DEPO
CİLT NO	:	206
SAHİFE NO	:	20700
TARİH	:	07.05.2010
YEVMİYE NO	:	3942
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(TAM)

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

6650 ADA - 17 PARSEL

Sancaktepe Tapu Müdürlüğü'nde yapılan inceleme ve TAKBİS sisteminden 10.11.2017 tarihinde, saat: 10.32'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almaktır; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır.

Rehinler bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Şerhler bölümü:

-0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (06/02/2017 TARİHİNDEN BAŞLAMAK ÜZERE 99 YILLİĞINA 1 KR BEDELLE TEDAŞ LEHİNE KİRƏ ŞERHİ): (07/03/2017 tarih ve 5678 yevmiye numarası ile)*

Beyanlar bölümü:

-MÜŞTEMİLATIN D İLE GÖSTERİLEN KISMI COCUK BAHÇESİ VE PARKA TECAVÜZLÜDÜR.
(04/08/2016 tarih ve 18516 yevmiye numarası ile)*

Hak ve Mükellefiyetler bölümü:

-H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 37,92 M² LİK KISIMDA TEDAŞ LEHİNE 99 YILLİĞİ 1 YTL. DEN İRTİFAK HAKKI. (18/08/2005 tarih ve 8331 yevmiye numarası ile)*

***Söz konusu takyidatların Gayrimenkul Yatırım Ortaklılarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.**

3.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PIYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 10.11.2017 tarihinde, saat: 10.32'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almaktır; anılan belgeye göre taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Sancaktepe Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmaz, 15.02.2010 onay tarihli 1/1.000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut" alanında kalmakta olup; TAKS:0.40, KAKS:1.00, Hmax:4 Kat şartlarını haiz, yapışmaya uygundur. Alınan şifahi bilgiye göre parselin herhangi bir kamusal alana terki bulunmamakta olup parselin konumunun doğruluğu imar paftası üzerinden teyit edilmiştir.

Ayrıca 6748 ada 17 parsel, 6305 ada 2, 4, 5 parseller, 6306 ada 3 ve 8 parseller, 6307 ada 4 ve 5 parseller ile 7038 ada 18 parselin, toplam emsal değerinin 6650 ada 17 parselde transferinin yapılması, bahse konu imar hakkı transfer edilecek parsellerin Sancaktepe Belediyesi lehine şartlı bağış suretiyle bedelsiz devrinin yapılması gerektiği bilgisi edinilmiştir. Transfer sonrası taşınmazın toplam emsal alanı 19.491,94 m² olarak hesaplanmaktadır.

3.3.1 SANCAKTEPE BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSyasında YAPILAN İNCELEMELER

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde incelenen ana taşınmaza ait işlem dosyası içerisinde; 15.07.2004 tarihli onaylı mimari proje incelenmiştir. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemede depo ve kademe deposu bölümlerinin yıkılmış olduğu, halihazırda parsel üzerinde sadece ofis binasının bulunduğu görülmüştür. Ana taşınmaza ait işlem dosyası içerisinde; 15.07.2004 tarih ve 28 numaralı yeni yapı ruhsatı ve 16.08.2005 tarih ve 2005/14 numaralı yapı kullanma izin belgesi olduğu görülmüştür. Yapı kullanma izin belgesi; 7751,00 m² alanlı 2 adet depo, 1420,00 m² alanlı 2 adet kademe depo binası, 2058,00 m² (bodrum kat 668,00 m² + zemin kat 668,00 m² ve 1.normal kat 722,00 m²) alanlı idari bina olmak üzere toplam 11.229,00 m² alanlı, yol kotu altı 2 yol kotu üstü 5 olmak üzere toplam 7 katlı yapı için düzenlenmiştir.

İlgili kurumlar ve mahallinde yapılan incelemler sonucu mal sahibi Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklısı A.Ş. ve Suryapı A.Ş. arasında hasılat paylaşımı anlaşması yapılarak parsel üzerinde bir site inşa edilmesi planlandığı öğrenilmiştir. Bu sebeple eski depo bölümleri yıkılmış olup sadece ofis bölümü bırakılmıştır. Ofis bölümü ise halihazırda yeni proje için Suryapı A.Ş. tarafından satış ve irtibat ofisi olarak kullanılmaktadır. Bu nedenle eski yapılar ve halihazırda satış ofisi olarak yeniden定制过的 ofis yapısı bina olarak dikkate alınmamıştır. Taşınmaz üzerinde proje inşa edilen arsa olarak değerlendirilmiştir. İnşa edilecek projeye ilişkin incelenen yasal belgeler aşağıdaki gibidir.

Ana taşınmaza ait işlem dosyası içerisinde parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan A, B, C, D, E, F, G ve H bloklara ait 30.06.2017 tarih; 1430055-6303 (A blok), 1430101-6305 (B blok), 1430102-6306 (C blok), 1430103-6307 (D blok), 1430104-6308 (E blok), 1430107-6310 (F blok), 1430108-6311 (G blok) ve 1430110-6313 (H blok) numaralı yapı ruhsatları ile her bir blok için 16.06.2017 tarihli Avan Projeler olduğu görülmüş olup projeler incelenmiştir.

İşlem dosyası içerisinde yer alan ve inşası planlanan A blok'a ait yapı ruhsatı 5800,58 m² alanlı 76 adet mesken, 2162 m² alanlı 12 adet ofis ve işyeri, 1884,05 m² alanlı ortak alan olmak üzere toplam 9846,63 m² alanlı, 4-C yapı sınıfı grubunda, yol kot altı 2, yol kot üstü 11 olmak üzere toplam 13 katlı; B blok'a ait yapı ruhsatı 2856,02 m² alanlı 31 adet mesken ve 545,11 m² alanlı ortak alan olmak üzere toplam 3401,13 m² alanlı, 3-B yapı sınıfı grubunda, yol kot altı 1, yol kot üstü 7 olmak üzere toplam 8 katlı; C blok'a ait yapı ruhsatı 2422,75 m² alanlı 18 adet mesken ve 527,76 m² alanlı ortak alan olmak üzere toplam 2950,51 m² alanlı, 3-B yapı sınıfı grubunda, yol kot altı 1, yol kot üstü 7 olmak üzere toplam 8 katlı; D blok'a ait yapı ruhsatı 2042,67 m² alanlı 19 adet mesken ve 539,03 m² alanlı ortak alan olmak üzere toplam 2581,7 m² alanlı, 3-B yapı sınıfı grubunda, yol kot altı 1, yol kot üstü 7 olmak üzere toplam 8 katlı; E blok'a ait yapı ruhsatı 3130,66 m² alanlı 23 adet mesken ve 611,37 m² alanlı ortak alan olmak üzere toplam 3742,03 m² alanlı, 4-A yapı sınıfı grubunda, yol kot altı 1, yol kot üstü 8 olmak üzere toplam 9 katlı; F blok'a ait yapı ruhsatı 2856,02 m² alanlı 31 adet mesken ve 545,11 m² alanlı ortak alan olmak üzere toplam 3401,13 m² alanlı, 3-B yapı sınıfı grubunda, yol kot altı 1, yol kot üstü 7 olmak üzere toplam 8 katlı; G blok'a ait yapı ruhsatı 2833,42 m² alanlı 17 adet mesken ve 531,44 m² alanlı ortak alan olmak üzere toplam 2833,42 m² alanlı, 3-B yapı sınıfı grubunda, yol kot altı 1, yol kot üstü 7 olmak üzere toplam 8 katlı; H blok'a ait yapı ruhsatı 1245,5 m² alanlı spor ve eğlence alanı, garaj, depo, merdiven ve asansör olmak üzere toplam 10.544,89 m² alanlı ortak alan ve toplam 11790,39 m² alanlı, 3-A yapı sınıfı grubunda, yol kot altı 1, yol kot üstü 0 katlı yapı için düzenlenmiştir.

3.3.2 YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde inşa edilmesi planlanan projenin yapı denetim işlemleri MBM Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yürütülecektir.

3.3.3 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu parsel üzerinde depo niteliğinde yasal izinleri alınmış yapılar mevcut iken imar koşullarına uygun olacak şekilde parsel üzerinde konut projesi geliştirilmiştir. Bu kapsamında parsel üzerindeki yapıların neredeyse tamamı yıkılmış, 1 adet bina yenilenerek satış ofisi olarak kullanılacak hale getirilmiştir. İnşa edilecek konut projesi için yapı ruhsatları düzenlenmiş olup inşaat faaliyetleri hazırlık aşamasındadır. Parsel üzerindeki yapıların yıkım işlemi tamamlanmış ve yapı ruhsatları düzenlenmiş olduğu halde taşınmazın tapudaki niteliği değiştirilmemiş olup halen “İDARE BİNASI OLAN KARGİR DEPO” olarak kayıtlıdır. Devam eden süreç içerisinde söz konusu cins değişikliği işlemin yapılarak taşınmazın arsa” olarak tescil edilmesi gerekmektedir.

Tüm bu bilgi ve belgeler ışığında değerlendirme konusu 6650 ada 15 parsel numaralı “İki Adet Depo ve Arsası” nitelikli taşınmaz, değerlendirme “gayrimenkul projesi” olarak dikkate alınmıştır. Gayrimenkul projesi olarak dikkate alınması için gerekli olan izin ve belgeler eksiksiz olarak mevcuttur.

3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 10.11.2017 tarihinde, saat: 10.32'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait “TAKBİS” kaydı rapor ekinde yer almaktır; anılan belgeye göre son üç yıllık dönemde taşınmazın mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Sancaktepe Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmaz, 15.02.2010 onay tarihli 1/1.000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı kapsamında “Konut” alanında kalmakta olup; TAKS:0.40, KAKS:1.00, Hmax:4 Kat şartlarını haiz, yapılışmaya uygundur. Alınan şifahi bilgiye göre parselin herhangi bir kamusal alana terki bulunmamakta olup parselin konumunun doğruluğu imar paftası üzerinden teyit edilmiştir.

Ayrıca 6748 ada 17 parsel, 6305 ada 2, 4, 5 parseller, 6306 ada 3 ve 8 parseller, 6307 ada 4 ve 5 parseller ile 7038 ada 18 parselin, toplam emsal değerinin 6650 ada 17 parselde transferinin yapılması, bahse konu imar hakkı transfer edilecek parsellerin Sancaktepe Belediyesi lehine şartlı bağış suretiyle bedelsiz devrinin yapılması gerektiği bilgisi edinilmiştir. Transfer sonrası taşınmazın toplam emsal alanı 19.491,94 m² olarak hesaplanmaktadır.

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı 6650 ada 17 parselin de içinde bulunduğu bölgede imar planlarına ilişkin son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmaz, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Abdurrahmangazi Mahallesi, Güleryüz Caddesi, 6650 ada, 17 parsel adresinde yer almaktadır ve N: 41.001636, E: 29.234461 coğrafi koordinatlarda konumludur. Değerleme konusu taşınmaz Reysaş Lojistik A.Ş. mülkiyetinde olup, halihazırda üzerinde sadece projesinde ofis binası olarak görünen mahallinde Suryapı A.Ş. tarafından satış ofisi olarak kullanılan bina bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım için; bölgenin referans noktalarından olan Sancaktepe Meydan Parkı ve Sancaktepe Belediyesine ulaşım sağlanan Sevenler Caddesi üzerinde kuzey yönde ilerlenirken Sinpaş Kelebekia Sitesini geçtikten hemen sonra sağa sapılarak Güleryüz Caddesine girilir. Taşınmaz anılan cadde üzerinde yaklaşık 570 m yol alındığında sol kolda yer almaktadır. Konu taşınmaz kuzey yönünden komşu parsellere (park alanı), doğu yönünden Bahriye Sokak, güney yönünden Güleryüz Caddesi ve batı yönünden Seyidçavuş Sokak ile çevrelenmiş konumdadır. Taşınmaz Güleryüz Caddesi üzerinde, Sancaktepe Belediyesinin 950 m kuzeydoğusunda, Sevenler Caddesinin 570 m doğusunda, Ravza Caddesinin 170 m güneyinde ve Ebubekir Caddesinin 325 m batısında yer almaktadır.



Parselin batısında kalan ve bölgenin ana ulaşım arteri konumundaki Sevenler Caddesi üzerinde zemin katlar dükkan, üst katlar konut kullanımlı yapılar mevcuttur. Yakın çevresinde genel olarak konut kullanımlı nitelikli siteler, kısmen müstakil parseller üzerine inşa edilmiş apartman daireleri, kısmen nitelikli sanayi tesisleri ve kısmen üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan boş arsalar mevcuttur. Bölgeye toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım kolaylığıla sağlanabilmektedir. Taşınmaz ana ulaşım arterlerine yakın konumda olup ulaşım imkanları gelişmiştir.



Taşınmazın bulunduğu bölgeye ulaşım bölünmüş yol ve devamında asfalt satılık yollardan sağlanmaktadır. Bölge, Sancaktepe Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktır alt ve üst yapı çalışmaları tamamlanmış, tüm kamu hizmetlerinden kesintisiz olarak istifade edilmektedir.

4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmaz; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6650 ada 17 parselde kayıtlı 16.117,38 m² yüzölçümlü “İdare Binası Olan Kargir Depo” vasfi ile tescilli taşınmaz üzerinde inşa edilmekte olan gayrimenkul projesidir. Taşınmaz üzerinde halihazırda sadece ofis binası bulunmakta olup depo yapıları yıkılmıştır. Ofis binası hasılat paylaşımı sözleşmesi ile parsel üzerinde yeni projeyi inşa edecek olan Suryapı A.Ş. tarafından satış ofisi olarak kullanılmaktadır. Yapı bu kullanıma uygun şekilde komple yenilenmiş, lüks ofis binası niteliği kazanmıştır. Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde incelenen 15.07.2004 tarihli onaylı mimari projesine göre parsel üzerinde 7751,00 m² alanlı depo binası, 1420,00 m² alanlı kademe depo binası ve 2058,00 m² alanlı

ofis binası görülmekte olup mahallinde yapılan incelemede depo binası ve kademe depo binasının yıkıldığı, halihazırda parsel üzerinde sadece ofis binasının bulunduğu tespit edilmiştir. Ofis binası; 2004 yılında betonarme karkas yapı tarzında ve ayrık nizamda bodrum kat, zemin kat ve 1 normal kat olmak üzere toplam 3 katlı olarak inşa edilmiştir. Değerlemede bu yıkılmış olan bu yapılar ve satış ofisi olarak tamamen yeniden düzenlenmiş olan ofis binası yapı olarak dikkate alınmamış olup taşınmaz üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilmiş boş arsa olarak değerlendirilmiştir.

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan proje 7 adet konut bloğu ile bir adet otopark-sosyal tesis bloğu olacak şekilde ruhsatlandırılmıştır. Projenin inşaat faaliyetleri henüz başlangıç aşamasındadır. Parsel üzerindeki eski ofis yapısı tamamen yenilerek satış ofisi haline getirilmiştir. Proje sahasının etrafi çevrilmiş ve inşaat çalışmalarına hazırlıklar tamamlanmıştır.

Parsel üzerinde inşa edilecek olan projeye ilişkin ruhsat bilgileri aşağıdaki gibidir;

	Yapı Sınıfı	Yol kotu Altı Kat Sayısı	Yol Kotu Üstü Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı
A Blok	IV.C	2	11	76
B Blok	III.B	1	7	31
C Blok	III.B	1	7	18
D Blok	III.B	1	7	19
E Blok	IV.A	1	8	23
F Blok	III.B	1	7	31
G Blok	III.B	1	7	17
H Blok	III.A	1	0	1
TOPLAM				

Projedeki bağımsız bölümlerin bloklara dağılımı, toplam bağımsız bölüm sayısı ve ruhsat inşaat alanları ise aşağıdaki gibidir;

	Mesken Adedi	Ofis/İşyeri Adedi	Toplam Bağımsız Bölüm Adedi	Ruhsat İnşaat alanı
A Blok	76	12	88	9.564,77
B Blok	31		31	3.401,13
C Blok	18		18	2.950,51
D Blok	19		19	2.581,70
E Blok	23		23	3.742,03
F Blok	31		31	3.401,13
G Blok	17		17	2.833,42
H Blok			0	11.695,01
TOPLAM	215	12	227	40.169,70

Parsel üzerinde halihazırda satış ofisi mevcut olup etrafi çevrilmiştir. Projelendirme ve ruhsat çalışmaları tamamlanmıştır. Tüm bu süreçler göz önüne alındığında projenin ilerleme seviyesi %5 olarak kabul edilmiştir.

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI







4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Parsel üzerinde inşa edilecek olan gayrimenkul projesinin inşaatına henüz başlanmamış olup proje süreçleri tamamlanmış, arazi çevrilmiş ve satış ofisi oluşturulmuştur. Aşağıdaki bilgiler daha önceden ofis olarak ruhsatlı olup mevcut inşaat süresi boyunca satış ofisi olarak kullanılacak yapı için bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir. Söz konusu yapının proje tamamlandıktan sonra yıkılacağı kabul edilmiştir.

Yapı Tarzı	: Betonarme Karkas
Yapı Sınıfı	: III-B
Yapının Yaşı	: 13
Yapı Nizamı	: Ayrık
Otopark	: Yok
Güvenlik	: Var
Sosyal Tesis	: Yok
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Asansör	: Yok
Elektrik	: Var (Şebeke)
Su	: Var (Şebeke)
Kanalizasyon	: Var (Şebeke)
Dış Cephe	: Akrilik Dış Cephe Boyası
Çatı	: Kiremit
Isıtma-Soğutma:	Doğalgaz – Kat Kaloriferi
Yangın Tesisatı	: Yok

4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

İnşaat Kalitesi	: İyi
Malzeme Kalitesi	: İyi
Fiziksel Eskime	: Yok
Altyapı	: Tamamlanmış

4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu parsel üzerinde yasal izinleri alınmış gayrimenkul projesi planlanmış olup eski yapıların önemli bölümü yıkılmıştır. Yapılardan sadece bir tanesi korunmuş olup tamamen yenilenerek satış ofisi haline getirilmiştir. Değerlemede bu yapı da geçici satış ofisi yapısı olarak dikkate alınmış olup proje geçici yatırımı olarak değerlendirilmiştir. Asıl ruhsat inşaat alanı ile ilgili inşaat faaliyetleri henüz başlamamış olup inşaat sahasının etrafı çevrilmiştir. Hafriyat hazırlıkları yapıldığı gözlemlenmiştir. Değerlemede taşınmaz proje olarak değerlendirilmiş olup proje ve ruhsat süreçleri tamamlandıktan, satış ofisi düzenlemeleri ve diğer maliyetler de göz önünde bulundurulduğunda projenin ilerleme seviyesi %5 olarak kabul edilmiştir.

4.6 GAYRİMENKUL MAHALLINE YAPILAN TESPİTLER

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde incelenen onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre parsel üzerinde depo binası, kademe depo binası ve ofis yapıları bulunması gerekliden mahallinde yapılan incelemede parsel üzerinde sadece ofis binasının bulunduğu, diğer yapıların yıkıldığı tespit edilmiştir. Yıkılan yapıların hafriyat işleri tamamlanmıştır. Ofis binası halihazırda Suryapı A.Ş. tarafından satış ofisi olarak kullanılmaktadır. Onaylı mimari projesine göre ofis binası; bodrum kat, zemin kat ve 1 normal katlı olarak inşa edilmiş olup bodrum katı 668 m², zemin katı 668 m² ve 1.normal katı 722 m² olmak üzere toplam 2058 m² alanlı olarak inşa edilmiştir. Taşınmazın konum ve büyülü bakımdan mimari projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu yapı yeni inşa edilecek olan projenin satış ofisi binası olacak şekilde tamamen yenilenmiş olup inşaat süreci tamamlandıktan sonra yıkılacaktır. Geçici yapı niteliğindedir.

Kat	Mahalli Özellikler	İnşaat Alanı
Bodrum Kat	Satış ofisi	668,00 m ²
Zemin Kat	Satış ofisi	668,00 m ²
1.Normal Kat	Satış ofisi	722,00 m ²
		2058,00 m²

4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan ruhsatları alınmış gayrimenkul projesi için inşaat çalışmaları henüz başlangıç aşamasında olup arazi üzerinde halihazırda satış ofisi olarak yeniden düzenlenmiş yapı mevcuttur. Söz konusu yapının antre ve giriş bölümü zemini seramik, ofis bölümleri zemini laminat parke kaplı olup, duvarlar saten boyalıdır. Wc-lavabo mahallerinde zemin ve duvarlar tavana kadar seramik kaplıdır. Bay-bayan wc-lavabo mahallerinde klozet ve granit tezgahlı lavabolar mevcuttur. Giriş kapısı alüminyum çerçeve üzeri cam malzemeden imal edilmiş otomatik kapı olup iç mekan kapıları ahşap panel malzemeden imal edilmiştir. Pencere doğramaları alüminyum çerçeve üzeri cam malzemeden imal edilmiştir. Taşınmaz doğalgaz yakıtlı kat kaloriferi sistemi ile ısıtılmaktadır. Dış cephesi akrilik dış cephe boyalı, çatısı kiremit kaplıdır.

BÖLÜM 5

5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlendirmesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamıdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

ABD mortgage krizinde, borçlulardan, kredi veren kuruluşlara, menkul kıymet ihraç edenlerden kredi derecelendirme ve yatırımcılara kadar tüm mortgage piyasası taraflarının sorumlu olduğu görülmektedir. Özellikle sorunlu kredilerin büyük kısmını oluşturan subprime mortgage kredilerinin hükümet tarafından desteklenmesi ve batık kredilerin hükümet politikaları gereği fonlanması, değerlendirme ve ölçümü zor olan bir sistemin oluşmasına neden olmuştur. ABD'de başlayan sorunların diğer ülke piyasalarında domino etkisi yaratmasına neden olmuş, sonuçta ise ABD kaynaklı ortaya çıkan mortgage krizi tüm dünya piyasalarını derinden etkilemiştir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler henüz mortgage sistemi uygulamasının çok başlarında oldukları için taşınmaz piyasalarında önemli ölçüde kırılmalar yaşamadılar. Ancak krizin etkileri ülkemizde de psikolojik olarak daha sonra belirginleşmeye başladı. Yakın geçmişte açıklanan rekord kürülme rakamları da bunu kanıtlamaktadır.

2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilememeyi sınırlamıştır.

2010 yılında Türkiye inşaat sektörü ve gayrimenkul piyasası yeniden büyümeye sürecine girmiş, konut piyasasında yeni başlangıçlar ve kredi kullanımında önemli gelişmeler yaşanırken ticari gayrimenkullerde AVM ve ofis piyasaları da canlanmıştır. Küresel finans krizi sebebiyle daralma yaşayan ekonominin yıl boyunca iyileşme gösterip nitelikli Konut projeleri sayısında artış izlenmiştir. Yine ofis ve alışveriş merkezi kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda artış görülmüştür.

2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde konut sektöründe alınan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izni belgesi sayısı artmıştır. Konut kredisi faiz oranları ikinci çeyrekte yüzde 1'in üzerine çıktıktan sonra artışını yılın üçüncü ve son çeyreğinde de sürdürmektedir. Merkez Bankası'nın sıkılaştırıcı önlemleri uyguladığı Ağustos ayından sonra ticari ve tüketici kredisi faizleri yükselme eğilimine girmiştir. Buna bağlı olarak konut kredisi aylık ortalama faiz oranları da yükselmiştir. Tüketicilerin konut satın alma eğilimi 2011 yılı genelinde dalgalanma göstermiştir. Yılın ilk çeyrek döneminde artan satın alma eğilimi ikinci çeyrekte zayıflamış, üçüncü çeyrekte ise son dönemlerin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yılın dördüncü çeyrek döneminde ise Ekim ayı verilerine göre tüketicilerin konut satın alma eğilimi yeniden gerilemiştir.

Perakende yatırım pazarı, 2011 yılı içerisinde uluslararası yatırımcıların ilgisini yoğun bir şekilde çekmeye devam etmiştir. 2011 yılında ekonomide yaşanan canlanmayla birlikte, lojistik pazarında kiracı talebinde gözle görülür bir düzelleme görülmüş fakat bu düzelleme tam anlamıyla kira işlemleri ve kira oranları üzerinde etkili olamamıştır. Uluslararası piyasalarda görülen toparlanmaya beraber, Türkiye otel piyasasına olan ilgi de artmıştır.

2012 de Avrupa piyasalarında ciddi bir belirsizlik söz konusu iken, ülkemiz Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa'da orta ve uzun vadeli yatırıım seçeneklerinden biri olmaya devam etmiştir.

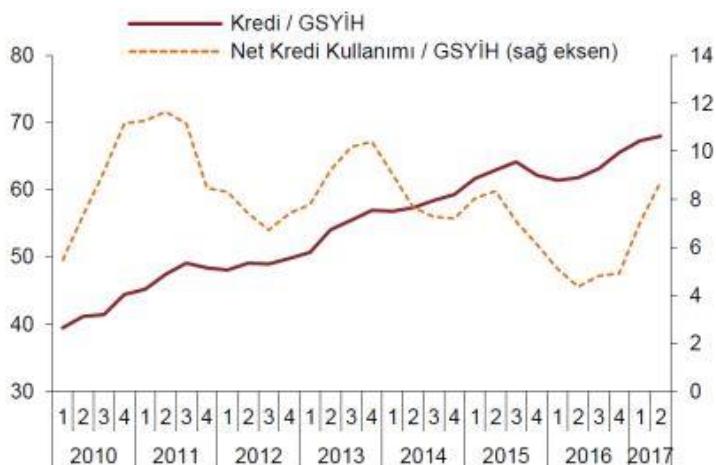
2013 yılı itibarıyle gelinen nokta konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiğidir. Konut kredisi faiz oranları açısından yaklaştığımızda ise, yılın ilk yarısında tarihin en düşük oranları gözlemlenmiş, yılın ikinci yarısında ise özellikle Amerika'nın parasal politikalarından kaynaklanan unsurların etkisi ile yılsonunda aylık %1 seviyelerini zorlamıştır.

Türkiye'de gerek reel, gerek nominal faizlerin oldukça hızlı düşüğü 2002–2013 Mayıs döneminin ardından Fed'in açıklamaları ve iç ekonomik risk algısının artmasına paralel hızlı bir yükseliş trendi yaşanmıştır. Bu süreç kredi faizleri ve diğer tüm faiz türlerinin de (TL cinsinden) artmasına neden olmuştur. 2014 başında görülen döviz çıkışları ve artan diğer risk algıları yüzünden TCMB'nin döviz ve faiz piyasasına müdahale ile faiz oranlarında yükseliş devam etmiştir. Daha sonra gerek TCMB eli ile gerekse piyasa da oluşan faiz oranlarında belli bir gerileme 2015 ilk yarısına kadar yaşanmıştır. 2016 yılında ise 2015 Kasım seçimlerinden sonra tekrar tek partili hükümet döneminin başlaması ile piyasalar yeniden dengeli bir görünümeye kavuşmuş fakat iç tüketimde yaşanan artışa rağmen hız kaybeden stok artışı nedeniyle büyümeye ilk çeyrekte yavaşlamıştır. 2016 yılının son çeyreğinde

Amerika Birleşik Devletleri’nde yapılan başkanlık seçimleri ile birlikte dünya ekonomisinde önemli dalgaların yaşanmıştır. Seçim sonucu piyasalarda büyük bir belirsizlik oluşturmuştur. Bu belirsizliğin etkileri Türkiye’de de kendini göstermektedir.

2016 yılı başlarında büyümeyi destekleyici politikalar hayatı geçirilmeye çalışılmıştır. Ancak 15 Temmuz darbe girişimi, geopolitik riskler nedeniyle faiz oranlarında ve risk primlerinde istenilen hedefe ulaşılmamıştır. Ancak her türlü olumsuz gelişmeye karşı 2016 yılı büyümeye oranı ve genel ekonomik şartlar bakımından kötü geçmemiştir. 2017 yılının ilk yarısında, finansal sistemi destekleyici makro ihtiyacı politikalar ile kamu maliyesi tedbir ve teşvikleri sayesinde, kredi büyümesindeki canlanma devam etmiştir. Finansal istikrar açısından önem arz eden ve kredi büyümesinin iktisadi faaliyet ve toplam taleple ilişkisini özetleyen bir göstergede olan net kredi kullanımının GSYH’ye oranı, yılın ikinci çeyreğinde de artış kaydederek yüzde 8,7 seviyesine yükselmiştir.

Yurtiçi Kredi Stoku ve Net Kredi Kullanımı (GSYH’ye Oranı Yıllık,%)*



* Yurt içi krediler, katılım bankaları dahil toplam bankacılık sektörü kredileri olup, yurt dışı şubeler ve kredi kartları dahildir. Kur etkisinden arındırılmıştır. Net Kredi Kullanımı nominal kredi stokunun yıllık değişimi olarak hesaplanmaktadır. Kur etkisinden arındırılmıştır. 2017 yılı ikinci çeyrek GSYH verisi tahmidir.

Kaynak: TCMB

Bu çerçevede, finansal olmayan kesime kullandırılan, kur etkisinden arındırılmış toplam kredilerin yıllık büyümesi artarak yaklaşık yüzde 18,8 oranında gerçekleşmiştir. 2016 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren artış eğiliminde olan toplam kredilerin büyümeye oranı, 2017 yılının ikinci çeyreği boyunca, ticari krediler kaynaklı olarak geçmiş yıllar ortalamasının üstünde seyretmiştir. Ancak KGF destekli kredilerin önceden belirlenen sınırlara yaklaşması neticesinde, Haziran ayı ortasından itibaren Türk lirası cinsinden ticari kredi büyümeye gözlenen dengelenme, toplam kredi büyümeye de yansımış ve toplam kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyümeye oranı 21 Temmuz 2017 itibarıyla yaklaşık yüzde 21,6 olarak gerçekleştirılmıştır.

2017 yılı ilk yarı itibarı ile makro dengeleri sağlamak ve belli bir büyümeye potansiyeline ulaşmak için iktisat-maliye politikaları kullanılmaya başlamış (KGF-Kredi Garanti Fonu) devreye alınmış, TCMB tarafında ise sıkı para politikası ve örtülü faiz artışı silahları devreye sokulmuştur. Uygulanan araçlar büyümeye üzerinde oldukça olumlu sonuçlar vermiştir. Ancak faiz maliyetleri istenilen yerde olmaktan uzaktır.

Konut kredileri özelinde faiz oranlarına baktığımızda ise 2016 yılı ikinci çeyreğinden itibaren yaşanan gerileme eğilimi Mart 2017'den sonra yerini yükselişe bırakmıştır. Haziran 2017 dönemi itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %0,93, bileşik faiz oranı ise %11,78 seviyesine gelmiştir. 2017 üçüncü çeyreğinde ise bankalar tarafından sağlanan 120 aylık konut kredi oranları aylık

olarak %0,99 ile %1,29 arasında dalgalanmaktadır. Bu aranlar geçtiğimiz bir önceki çeyrek döneme göre yükselişi işaret etmektedir. Ağustos 2017 döneminde konut faizleri geçen bir yılın zirvesine işaret etmektedir.

Konut Kredisi Faiz Oranları (Aylık ve Yıllık Bileşik Olarak)

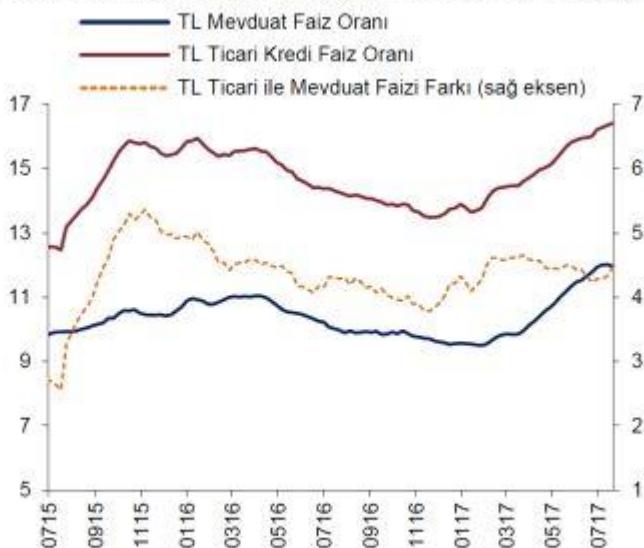


Kaynak: TCMB ve GYODER

Konut kredisi faiz oranlarının artış nedenlerine bakıldığından ise en önemli gerekçe olarak bankaların fonlama maliyetlerindeki artışı verdikleri kredilere yansımıştır.

Bankalar açısından diğer bir sorunda en önemli finansman kaynağı olan ve ağırlıklı olarak üç aydan kısa vadeye sahip mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlardır. Mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlar kredi faiz oranlarına da yansımıştır.

TL Ticari Kredi ve TL Mevduat Faizi (Akım Veri, Yıllık Faiz 4 Haftalık H.O.%)



Kaynak: TCMB

Kredilere ait diğer önemli bir veri de dönemsel olarak kredilerin miktaralı değişimidir. Çeyrek dönemler itibarıyla miktarlara baktığımızda 2016 yılı son çeyreğinde gerek kampanyalar gerekse ekonomiye sahip çıkma güdüsüyle tüketicilerin olumlu davranışının hem adet hem de miktar olarak konut kredilerini artırmıştır.

Kullandırılan Konut Kredisi (Miktar-TL)

Dönem	Ç1'15	Ç2'15	Ç3'15	Ç4'15	Ç1'16	Ç2'16	Ç3'16	Ç4'16	Ç1'17
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	12.483	12.748	11.173	10.382	11.223	13.280	13.215	19.378	18.815
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	129.040	116.023	100.141	92.963	98.016	110.918	115.179	151.019	134.212

Kaynak: TBB, GYODER

Kullandırılan konut miktarı ise çeyrek dönemler itibarıyla son iki çeyrekte artış göstermiştir.

2015 yılında yapılan toplam satışlar 1.289.320 adet olurken ipotekli konut satışı ise 434.388 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,6 dir). 2016 yılında yapılan toplam konut satış adedi 1.341.453 olurken bu rakamın 449.508 tanesi ipotekli satışlardan kaynaklanmıştır (Oranı yaklaşık %33,5 dir). 2017 yılı ilk yedi aylık sürecinde ise yapılan toplam satışlar 770.232 adet olurken ipotekli satışlar 283.950 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,3 dir). 2017 yılı içinde ipotekli satış oranı şimdiden son iki seneki oranı yakalamıştır. Yılısonu itibarı ile son iki senedeki oranı geçebilme ihtimali son derece yüksektir.

5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İSTANBUL İLINE AİT BİLGİLER

COĞRAFİ KONUM:

İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul il toprakları toplam 5.512 km² 'lik bir alanı kaplamaktadır.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaşığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatından Tekirdağ ve kuzeybatından Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımadada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5.712 km² 'dir. Marmara Denizinde yer alan adalar da İstanbul iline dâhildir.



- İstanbul İli'nin Türkiye İçindeki Konumu

ULAŞIM

Karayolu

İstanbul'dan yurdun her tarafına karayolu bağlantısı vardır. Yurtiçi ulaşımının hareket noktası, Anadolu yakasında Harem, Avrupa yakasında ise Esenler'de bulunan uluslararası otogardır. İstanbul'a batıdan ulaşım E80, E84, D100, D567 ve D020 karayolları üzerinden, doğrudan ise yine E-80, D100 ve D020 karayolları üzerinden sağlanmaktadır. Şehir içinde ise bu yollara ilaveten Tem Otoyolu, O6 Kuzey Otoyolu ve diğer tali yollar eklenmektedir. Son yıllarda kullanıma açılan Yavuz Sultan Selim Köprüsü (3.Boğaz Köprüsü) ve Avrasya Tüneli karayolu ulaşımına önemli katkı sağlamıştır.

ATATÜRK VE SABİHA GÖKÇEN HAVALİMANLARI

İstanbul Havalimanı Yolcu İstatistikleri - Yıllara göre (Rakamlar Milyon'dur)

Yıllar	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
İç Hatlar	5,2	3,8	2,9	3,1	5,4	7,5	9,1	9,6	11,5	11,4	11,8	13,6	15,3	17,2	18,7	19,3	19,1
Dış Hatlar	9,5	8,8	8,5	9,0	10,2	11,8	12,2	13,6	17,1	18,4	20,3	23,8	29,7	34,1	38,2	42,0	41,0
Toplam	14,7	12,6	11,4	12,1	15,6	19,3	21,3	23,2	28,6	29,8	32,1	37,5	45,0	51,3	56,9	61,3	60,1

Bu ihtiyacı cevap verebilmek adına Arnavutköy ilçesi sınırları içerisinde yer alan ve inşası devam eden 3.Hava Limanı inşaatı önem kazanmaktadır. 3.Havalimanının inşası ile yurt içi ihtiyacın karşılanması yanında Ortadoğu, Asya ve Uzakdoğu ülkeleri için önemli bir transfer noktası olan İstanbul, uluslararası uçuşlar için transfer merkezi olma yolunda daha önemli bir konuma yükselecektir.

3.HAVALİMANI PROJESİ



Eylül ayı sonu itibariyle proje %68 oranında tamamlanmış durumdadır.



2018 yılı içerisinde 1.Etabın tamamlanarak hizmete açılması planlanmakta olan 3.Havalimanı projesinde tüm etapların 2025 yılında tamamlanarak yıllık 120 milyon yolcu kapasitesine ulaşması hedeflenmektedir.

Deniz Yolu

İstanbul coğrafi konumu itibariyle dünya deniz yolu tarihinde çok önemli bir yere sahiptir. Asya ve Avrupa yakasının boğaz ile ayıran Marmara denizi Karadeniz'den Akdeniz'e geçerek dünyanın birçok ülkesine yolcu ve ticari mal taşıyan geminin vazgeçilmez güzergahı olmuştur. Her gün İstanbul boğazından onlarca yük ve yolcu gemisi geçiş sağlamaktadır. Karadeniz'e kıyısı bulunan ülkelerin deniz yolu taşımacılığında dünyaya açılan kapısı konumundaki İstanbul Boğazı ciddi önem arz etmektedir. Ticari yük gemilerinin yanı sıra Avrupa ve Akdeniz ülkelerinden yola çıkan Cruise Turları ile İstanbul'u her yıl binlerce turist ziyaret etmektedir.

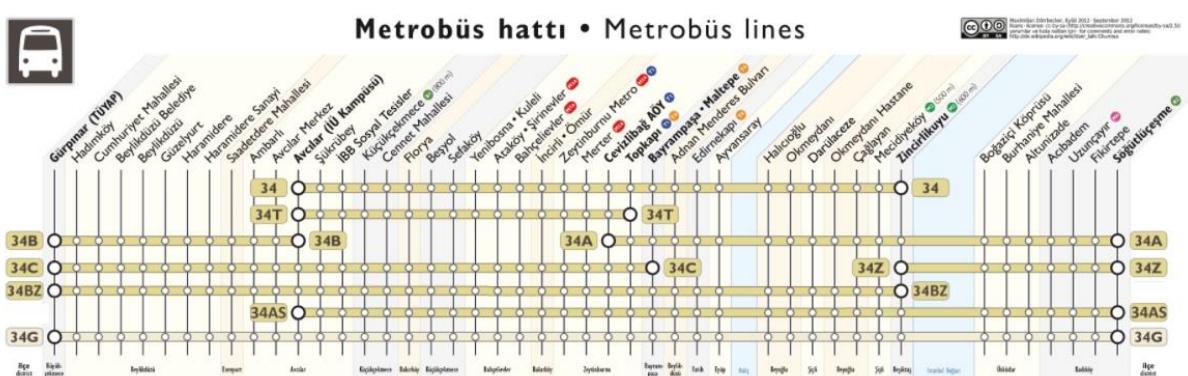


Uluslararası işlevinin yanı sıra şehir içi ulaşımda önemli bir yer tutan deniz yolu ulaşımı her gün milyonlarca İstanbulluya iki kıta arasında en hızlı şekilde ulaştırmak için çalışmaktadır. Şehir içi deniz yolu ulaşımında Kadıköy, Üsküdar, Beşiktaş, Karaköy, Eminönü ve Sirkeci iskeleleri başlıca noktalardır. Deniz yolunun kolay ulaşım sağlamaşının yanı sıra bir de tarihi misyonu bulunmaktadır. Bugün şehir içi vapurlar İstanbul'un simgeleri arasında yerini almıştır.



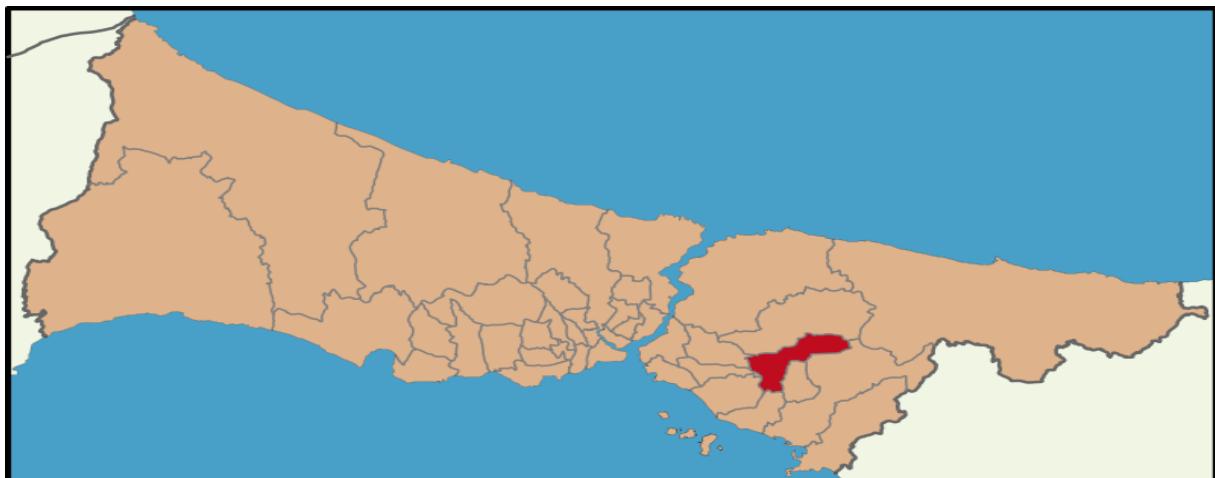
Şehir İçi

İstanbul'da şehir içi ulaşım konusunda kara, deniz ve raylı sistem olmak üzere birçok alternatif bulunmaktadır. 1871 yılında kurulan İETT karayolu ile toplu taşıma ulaşımını geçmişten bugüne dek organize etmektedir. Halk otobüslerinin yanı sıra özel halk otobüsleri ve dolmuş hatları ile karayolu ulaşımı kesintisiz olarak sağlanmaktadır. Bunun yanı sıra son yıllarda ciddi yatırımlar yapılan raylı sistemler gerek şehrin Avrupa yakasında gerekse Anadolu yakasında ciddi kolaylık sağlamaktadır. Avrupa yakasına kıyasla Anadolu yakasında raylı sistem gelişimi nispeten daha geç başlamış olmasına rağmen 2012 yılında hizmete açılan M4 Kadıköy – Sancaktepe Metro hattı bu hatta en önemli ulaşım aracı haline gelmiştir. M4 Metro hattı ayrıca 2013 yılında hizmete giren Marmaray hattı ile entegre olarak kesintisiz bir şekilde Sancaktepe’ten Zeytinburnu’na kadar raylı sistem ile ulaşım imkanı sağlamaktadır. Raylı sistemin yanı sıra şehir içi deniz yolu hatları da iki kıta arasında en kısa ulaşımı sağlayarak her gün milyonlarca İstanbulluya hizmet etmektedir. İki kıta arasında geçiş sağlayan en önemli araçlardan birisi de 2009 yılında hizmete açılan ve Kadıköy-Söğütlüçeşme’den Beylikdüzü-Gürpınar’a kadar kesintisiz olarak ve trafiğe bağlı kalmadan ulaşım imkanı sunmaktadır. Metrobüs hattı bu özelliği ile Şehir içi ulaşımında en yoğun kullanılan araçlardan birisidir.



SANCAKTEPE İLÇESİNE AİT BİLGİLER

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. 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 mahalle oluşan Sancaktepe İlçesi, 62,41 km² alana ve 377.047 nüfusa sahiptir. Havza niteliği taşıması nedeniyle son derece hassas bir yerleşim alanım olan bölge, Kurtköy Sabiha Gökçen Havalimanı'na olan bağlantıları, TEM otoyolu ve TEM-Kartal bağlantı yolunun sağladığı ulaşım olanakları nedeniyle konumsal önemini artırmaktadır.

SANCAKTEPE TARİHİ

Sancaktepe, ilk çağlardan itibaren mesire alanı ve yazılık sarayları ile ön planda olmuştur. Bölgede bulunan en eski yapı bir Bizans Sarayı olan I. Tiberius Konstantinos (578-582) ve Mavrikos (582-602) dönemlerinde inşa edilen Damatris Yazlık Sarayı'dır. Damatris Sarayı adını Demeter 'Tarım Tanrıçası' adından almıştır. Bugün kalıntıları Samandıra sınırları içindedir.



Bölgeye Türklerin ilk defa gelişti Avar Türkleri'nin İstanbul'u kuşatmasıyla VII. yüzyıl başlarında olmuştur. Türkler IX. yüzyıldan itibaren yoğun olarak Bizans topraklarında görülmeye başlamış ve Üsküdar'a kadar gelmişlerdir. Ancak bölgede kalıcı olmaları Osmanlı Beyliğinin ortaya çıkışından sonra olmuştur. Bugünkü Sancaktepe bölgesi, 1328 yılında Orhan Gazi'nin Samandıra'yı fethi ile Türklerin eline geçmiştir. Sancaktepe'yi oluşturan iki ana unsur Samandıra ve Sarıgazi'dir. Samandıra eski bir yerleşim yeridir. Sarıgazi köyünün ise İstanbul'un fethinden sonra kurulduğu rivayet olunmaktadır. Fethen katılan Sarı Kadı isimli kişiye buranın mülk olarak verilmesiyle bir yerleşim yeri halini almıştır. Cumhuriyet döneminde ise 1970'lî yıllara kadar sakin bir dönem geçirdi. Sosyokültürel anlamda önemli bir değişiklik olmadı.

Bu tarihlerden sonra ekonomide tarımsal üretimden sanayi üretimine doğru yönelişin hızlanmasıyla kırsal kesimden kentlere doğru hızlı bir göç başlamıştır. En çok göç İstanbul başta olmak üzere büyük şehirlere doğru olmuştur. Bugünkü Sancaktepe ilçesinin bulunduğu saha da en çok göç alan iki şehrin; Kocaeli ve İstanbul'un ortasında bulunmaktadır. Dolayısıyla göç hareketlerinden en fazla etkilenen yerlerden birisi bu bölgelerdir. Sanayi faaliyetlerinin gelişmesine paralel olarak, günümüzde bu bölgeye göç hala artarak devam etmektedir.

Bölgelerdeki bu sosyal ve iktisadi değişime paralel olarak 2008 yılında idari alanda değişiklik yapılarak, Ümraniye İlçesine bağlı Sarıgazi ve Yenidoğan beldeleriyle, Kartal ilçesine bağlı Samandıra beldesi birleştirilerek Sancaktepe adı altında yeni bir ilçe oluşturulmuştur.

Sancaktepe Türkiye İstatistik Kurumu 2016 verilerine göre 377.047 nüfusuyla İstanbul'un önemli ilçelerinden biri durumundadır. Şanslı coğrafyasıyla, doğa güzellikleri ve zengin bir tarihi mirasa sahip olmasıyla cazip bir yerleşim birimi olma durumu artarak devam etmektedir.

SANCAKTEPE ULAŞIM

Pendik, Sultanbeyli, Kartal, Maltepe, Ataşehir, Ümraniye ve Çekmeköy ilçeleri ile komşu olan İlçemiz, Kurtköy Sabiha Gökçen Havalimanı'na olan bağlantıları, TEM otoyolu ve TEM-Kartal bağlantı yolunun sağladığı ulaşım olanakları nedeniyle konumsal önemini artırmaktadır.

SANCAKTEPE EĞİTİM

İlçede özel ve kamuya ait 63 ilköğretim okulu, 30 ortaöğretim okulu, 49 anasınıfları, 19 anaokulu, 3 adet meslek eğitim-halk eğitim ve rehberlik ve araştırma merkezi bulunmaktadır. Bu eğitim kurumlarında yaklaşık 110.000 öğrenci eğitim ve öğretim görmektedir.

İlçenin Halk Eğitim Merkezi Müdürlüğü tarafından açılan 34 okuma-yazma 1. kademe kursuna 584 kursiyer kayıt yaptırmıştır. 2. kademedede açılan 15 kursa 280 kursiyer kayıt yaptırmıştır. 105 sosyal kültürel kursa 1531 kursiyer kayıt yapılmıştır. 21 Mesleki ve Teknik Eğitim Kursuna 359 kursiyer kayıt yaptıırıp, 1373 kursiyer belge almıştır. Ayrıca İSMEK kapsamında açılan sosyal kültürel ve mesleki 143 kursa 2765 aday kayıt yaptırmış, 1356 kursiyer belge almıştır. Halk Eğitim Merkezine 864 öğrenci açık ilköğretim okulunda, 1218 öğrenci açık lisede olmak üzere 2082 kişi kayıt yaptırmış iş ve işlemleri takip edilmektedir.

Çocukların kişiliklerinin şekillenmeye başladığı yaşamlarının bu en kritik dönemlerinde, okul öncesi eğitimin ücretli olması, aile bütçelerine önemli yük getirmektedir. Bölgemizde yaşayan, Ekonomik yoksunluk içerisindeki ailelerin çocuklarına yeterli okul öncesi eğitim hizmeti verilememektedir. 5747 sayılı yasyla kurulan Sancaktepe İlçesinde, gerek yeterli derslik bulunamaması, gerekse, okul öncesi eğitimin ücretli olmasından dolayı, bölgemizdeki okullarda 1037 öğrenci sadece anasınıflarına devam etmektedir.

Öncelikle, İlçe Milli Eğitim Müdürlüğüne, okullarımızdaki atıl derslikler ana sınıfına dönüştürülerek derslik sorunu giderilmiştir. Sancaktepe İlçesindeki, 29 ilköğretim Okulumuzun anasınıflarına devam eden 2163 öğrenci için her ay Okullarımızın Ana Sınıfları hesabına, Kaymakamlığımızca öğrenci başına 30'er TL yemek bedeli aktararak, ailelerin çocuklarını ana sınıflarına devamı sağlanmaktadır.

SANCAKTEPE NÜFUS

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

TÜİK'nun adrese dayalı nüfus sayımlı sistemine göre 2016 yılında yaptığı sayımda Sancaktepe Nüfusu 377.047 olarak tespit edilmiştir. Sancaktepe ilçe nüfusunun 192.982'i erkek, 184.065'i kadın nüfusundan oluşmaktadır. TUİK 2016 verilerine göre İstanbul'un 19. büyük ilçesidir.

Yıllara Göre Sancaktepe Nüfusu

Yıl	Sancaktepe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2016	377.047	192.982	184.065
2015	354.882	181.860	173.022
2014	329.788	169.151	160.637
2013	304.406	156.180	148.226
2012	278.998	142.556	136.442
2011	267.537	136.930	130.607
2010	256.442	131.293	125.149
2009	241.233	123.729	117.504
2008	229.093	117.584	111.509

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlendirme ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirme mede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda bekłentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaşmalıdır olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlendirme mede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılmak amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlendirme yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

6.2 GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yarataceği geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yanı varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilen olabilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerde uygulanabilir.

6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

Malîyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme malîyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz küllefet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlendirme yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın

ister satın alma ister yapılmaya yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilemeyecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNI AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİİN NEDENLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilrigine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülp kullanılabılır. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaşırıma sürecinin değerlendirmeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Taşınmazın arsasının Pazar değerinin tespitinde "**Pazar Yaklaşımı**" yöntemi ile üzerinde proje geliştirilmiş olan boş arsa olması nedeniyle Geliştirme amaçlı mülk gibi değerlendirilerek pazar, gelir ve maliyet yaklaşımının bir karışımı olan "**Kalıntı Yöntemi**" kullanılmıştır. Kalıntı yöntemi, geliştirmenin tamamlanması için gerekli olduğu bilinen ve beklenen tüm maliyetler, projenin tamamlanmasıyla ilgili riskler dikkate alınmak suretiyle, projenin tamamlandıktan sonraki beklenen değerinden düşüldükten sonra kalan kalıntı tutarı ifade etmesi nedeniyle bu şekilde adlandırılır. Hesaplanan bu tutar kalıntı değer olarak nitelendirilir. Kalıntı yönteminden türetilen kalıntı değer geliştirme amaçlı mülkün mevcut haliyle pazar değerine eşit olabilir veya olmayabilir.

Taşınmazın tamamlanması durumundaki değeri için Galir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı ile hesaplamalar yapılmıştır.

6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİİN NEDENLERİ

#Satılık Arsa Emsalleri

*** Emsal-1: İstanbul Ak Emlak: 0532 686 81 78**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, 7254 ada 6 parselde konumlu, konut alanında kalmakta olan ve TAKS:0.40, KAKS:1.00, Hmax: 4 Kat yapılışma şartlarını haiz 12.461,10 m² alanlı arsa 50.000.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal, konumu ve yapılışma şartları bakımından benzer durumdadır. (4.012.-TL/m²)

*** Emsal-2: NC Emlak: 0532 774 36 79**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, konut alanında, TAKS:0.40, KAKS:1.00, Hmax: 4 Kat yapılışma şartlarına haiz 5 parselden oluşan toplam 1.550 m² alanlı arsa 3.600.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal, konumu bakımından benzer durumdadır. (2.322.-TL/m²)

*** Emsal-3: Şura Gayrimenkul: 0532 213 69 21**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, konut alanında, TAKS: 0.40, KAKS:1.00, Hmax: 4 Kat yapılışma şartlarına haiz 1.275 m² alanlı arsa 4.000.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal, konumu bakımından benzer durumdadır. (3.137.-TL/m²)

*** Emsal-4: Grup Keys: 0532 515 88 91**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, konut alanında, TAKS: 0.40, KAKS:1.00, Hmax: 4 Kat yapılışma şartlarına haiz 2.000 m² alanlı arsa 6.000.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal, konumu bakımından benzer durumdadır. (3.000.-TL/m²)

*** Emsal-5: Hatipoğlu Emlak: 0554 541 01 01**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, konut + ticaret imarlı, TAKS:0.50, KAKS:1.65, Hmax: Serbest yapılışma şartlarını haiz 29600 m² alanlı arsa 116.586.000.-TL (30.000.000.-USD) bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal, konumu bakımından benzer, yapılışma şartları bakımından avantajlı durumdadır. (3939.-TL/m²)

Satılık Daire Emsalleri*** Emsal-6: Next Gayrimenkul: 0536 772 87 50**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Sinpaş Kelebekia Sitesi içerisinde yer alan bloğun 3.katında konumlu, 70 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 55 m² alanlı olduğu tahmin edilen 1+1 daire 295.000.TL bedel ile satışadır. (5364.-TL/m²)

*** Emsal-7: Remax Go: 0532 660 64 27**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Sinpaş Kelebekia Sitesi içerisinde yer alan bloğun 3.katında konumlu, 115 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 90 m² alanlı olduğu tahmin edilen 2+1 daire 590.000.TL bedel ile satışadır. (6555.-TL/m²)

*** Emsal-8: C21 Koza Gayrimenkul: 0 542 654 53 20**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, güvenlikli, havuzlu ve otopark alanlı Sinpaş Egeboyu Sitesi içerisinde yer alan binanın 3.katında konumlu, 118 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 100 m² alanlı olduğu tahmin edilen 2+1 daire 510.000.TL bedel ile satışadır. (5100.-TL/m²)

*** Emsal-9: Rexart Gayrimenkul: 0532 257 05 57**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, güvenlikli, havuzlu ve otopark alanlı Sinpaş Egeboyu Sitesi içerisinde yer alan binanın 3.katında konumlu, 117 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 100 m² alanlı olduğu tahmin edilen 2+1 daire 480.000.TL bedel ile satışadır. (4800.-TL/m²)

*** Emsal-10: Faruk Kaya: 0555 255 77 82**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Sinpaş Kelebekia Sitesi içerisinde yer alan bloğun 3.katında konumlu, 156 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 120 m² alanlı olduğu tahmin edilen 3+1 daire 779.000.TL bedel ile satışadır. (6491.-TL/m²)

*** Emsal-11: Rexart Gayrimenkul: 0532 257 05 57**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Gedizler Sitesi içerisinde yer alan bloğun 6.katında konumlu, 140 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 110 m² alanlı olduğu tahmin edilen 3+1 daire 635.000.TL bedel ile satışadır. (5773.-TL/m²)

*** Emsal-12: Ekrem Şenbabaoğlu: 0532 631 69 70**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, güvenlikli, havuzlu ve otopark alanlı Sinpaş Egeboyu Sitesi içerisinde yer alan binanın 4.katında konumlu, 156 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 120 m² alanlı olduğu tahmin edilen 3+1 daire 764.000.TL bedel ile satışadır. (6367.-TL/m²)

Kiralık Arsa Emsalleri

* Emsal-13: Türyap Gayrimenkul: 0532 264 81 74

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 5.000 m² alanı, tır garajı veya konteyner depolama alanı kullanımına uygun, arsa aylık 14.000.-TL bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Emsal konumu ve reklam kabiliyeti bakımından benzer, kullanım alanı bakımından dezavantajlı durumadır. (2,8.-TL/m²/Ay)

* Emsal-14: Remax Kalite: 0541 260 60 02

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 3.000 m² alanı, tır garajı veya konteyner depolama alanı kullanımına uygun, sert zeminli arsa aylık 9.000.-TL bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Emsal konumu ve reklam kabiliyeti bakımından benzer, kullanım alanı bakımından dezavantajlı durumadır. (3,00.-TL/m²/Ay)

* Emsal-15: Hüseyin Yavru: 0532 498 67 70

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, Belediye binasına 250 m mesafede olduğu beyan edilen 2.440 m² alanı, tır garajı veya konteyner depolama alanı kullanımına uygun arsa aylık 5.000.-TL bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Emsal konumu ve reklam kabiliyeti bakımından benzer, kullanım alanı bakımından dezavantajlı durumadır. (2,05.-TL/m²/Ay)

* Emsal-16: Oğuzhan Gayrimenkul: 0532 162 19 15

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, tır garajı veya konteyner depolama alanı kullanımına uygun 2.450 m² alanı arsa aylık 6.000.-TL bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Emsal konumu ve reklam kabiliyeti bakımından benzer kullanım alanı bakımından dezavantajlı durumadır. (2,45.-TL/m²/Ay)



- Emsallerin konumunu gösteren kroki

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

- TEM Otoyoluna yakın mesafede olması.
- İlçe merkezine yakın konumda olması.
- Ulaşım imkanlarının gelişmiş olması.
- Gelişmekte olan bir bölgede olması.
- Yapılaşmaya uygun durumda olması.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Çevresindeki imar yollarının henüz açılmamış olması.
- Terklerin henüz fiziki olarak yapılmamış olması.

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindeki

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyülüğu, topografik özellikleri ve imar durumu ile bölgede talep gören gayrimenkul nitelikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanımı şekeitenin **konut projesi** olarak kullanımı olduğu düşünülmektedir.

7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.3.1 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değerin tespit edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yapışma ve kullanım özelliklerine sahip, halihazırda pazarda satışa olan arsa nitelikli gayrimenkuller incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (ulaşım kolaylığı, reklam kabiliyeti, yapışma koşulları, vb) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m² birim fiyatı tespit edilmiştir.

Arsa Değeri

6.5 maddesinde listelenmiş arsa emsalleri içinden taşınmaza en çok benzerlik gösteren 4 adet emsal taşınmaz seçilerek aşağıdaki emsal karşılaştırma tablosu oluşturulmuştur.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 5
BİLGİ					
SATIŞ FİYATI		50.000.000	3.600.000	4.000.000	116.586.000
ALAN	16.117,38	12.461	1.550	1.275	29.600
BİRİM M ² DEĞERİ		4.013	2.323	3.137	3.939
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜCÜK -10%	ÇOK KÜCÜK -20%	ÇOK KÜCÜK -20%	BÜYÜK 10%
İMAR KOŞULLARI		E:1	E:1	E:1	E:1.65
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:1.20	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	İYİ -20%
FONKSİYON	KONUT	Konut	Konut	Konut	Konut+Ticaret
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	İYİ -15%
ULAŞIM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%
KONUM		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%
DİĞER BİLGİLER					
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	-15%	-15%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.850	3.812	1.974	2.667	2.954
Salt Arsa Değeri		(1 / 1)	x 2.850 TL/m ²	x 16.117,38 m ²	= 45.935.000 ₺

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere değerlendirme konusu taşınmazın arsa birim değeri için 2.850.- TL/m², taşınmazın toplam arsa değeri ise 45.935.000-TL takdir edilmiştir.

7.3.2 MALİYET YAKLAŞIMI

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Değeri

Parsel üzerinde planlanmış olan gayrimenkul projesi için projeler hazırlanmış, yapı ruhsatları düzenlenmiş olup sahanın etrafi çerilmiş ve satış ofisi inşa edilmiştir. Tüm bu süreçler göz önünde bulundurulduğunda inşaat ilerlemesi %5 olarak kabul edilmiştir. İnşa edilecek yapıların fiziksel özellikleri göz önünde bulundurulduğunda birim maliyetlerinin ortalama 950-TL/m² olacağı kabul edilmiştir. Projenin inşaat maliyetlerine ilişkin yapılan kabul ve öngörüler işliğinde aşağıdaki gibidir.

Bu kabulden hareketle yapının maliyetine ilişkin yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir;

Proje Maliyetinin Analizi		KONUT VE OFİSLER	
Toplam İnşaat Alanı			40.169,70 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (V-A) - (III.B)			950 ₺/m ²
Toplam İnşaat Gideri			38.161.000 ₺
Peyzaj Giderleri	3,00%		1.145.000 ₺
Diğer Proje Giderleri	1,00%		382.000 ₺
Altyapı, Projelendirme, Uygulama Giderleri	3,00%		1.145.000 ₺
Pazarlama ve Diğer Giderler	3,00%		1.145.000 ₺
Amortisman	0,00%		0 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri			41.978.000 ₺
Gerçekleşmiş Maliyet	5,00%		2.099.000 ₺
Kalan İnşaat Maliyeti	95,00%		39.879.000 ₺

Taşınmazın yukarıda ayrı ayrı hesaplanmış olan arsa ve inşai yatırımlar değerlerinin toplanması sonucunda elde edilmiş toplam mevcut değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır;

Arsa TOPLAM DEĞERİ =	2.850 TL/M ²	X	16.117,38 M ²	=	45.935.000 .-TL
İnşai Yatırımların TOPLAM DEĞERİ	52,25 TL/M ²		40.169,70 M ²	=	2.099.000 .-TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ					48.034.000 .-TL

Maliyet yöntemine göre yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri 45.935.000.-TL, yeniden inşa maliyeti 2.000.000.-TL olmak üzere taşınmazın arsa + yapı maliyeti toplam değeri 48.034.000.-TL olarak hesaplanmaktadır.

ARSA TOPLAM DEĞERİ	45.935.000 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ YATIRIM MALİYETLERİ	2.099.000 .-TL
KALAN (GERÇEKLEŞMEMİŞ) YATIRIM MALİYETLERİ	39.879.000 .-TL
PROJE RİSKİ, FİNANSMAN MALİYETİ VE GİRİŞİMCİ KARI	20.989.000 .-TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM DEĞERİ	108.902.000 .-TL

Maliyet yaklaşımına göre taşınmazın tamamlanması durumundaki bugünkü değeri 108.902.000-TL olarak hesaplanmıştır.

7.3.2 KALINTI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Değerleme konusu taşınmaz halihazırda yapılaşmaya uygun arsa durumunda olup UDES 410-Geliştirme Amaçlı Mülk kategorisinde değerlendirilmiştir; Pazar değerinin tespitinde pazar, gelir ve maliyet yaklaşımının bir karışımı olan Kalıntı Yönteminin de kullanılması uygun bulunmuştur. Kalıntı yöntemi, geliştirmenin tamamlanması için gerekli olduğu bilinen ve beklenen tüm maliyetler, projenin tamamlanmasıyla ilgili riskler dikkate alınmak suretiyle, projenin tamamlandıktan sonraki beklenen değerinden düşüldükten sonra kalan kalıntı tutarı ifade etmesi nedeniyle bu şekilde adlandırılır. Hesaplanan bu tutar kalıntı değer olarak nitelendirilir. Kalıntı yönteminden türetilen kalıntı değer geliştirme amaçlı mülkün mevcut haliyle pazar değerine eşit olabilir veya olmayabilir.

Söz konusu açıklamalar doğrultusunda, taşınmazın dahil olduğu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılışma koşullarına göre alternatif proje geliştirilerek, tahmini hasılat ve maliyet hesaplaması yapılmış, emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan arsa değeri test edilmiştir.

Yapılışma koşulları doğrultusunda inşa edilecek yapının ortalama satış bedeli hesaplanırken benzer özelliklerdeki arsalarda inşa edilen konut yapıları incelenmiş ve taşınmazların mevcut piyasadaki el değerlendirme bedelleri incelenerek ortalama m^2 satış bedeli hesaplanmış olup söz konusu hesap tablosu aşağıda belirtilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)					
BİLGİ		Emsal 6	Emsal 7	Emsal 10	Emsal 11
SATIŞ FİYATI		295.000	590.000	777.900	635.000
ALAN	1,00	55	90	120	110
BİRİM m^2 DEĞERİ		5.364	6.556	6.483	5.773
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
İMAR KOŞULLARI		0%	0%	0%	0%
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
FONKSİYON	Konut	Konut	Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ULAŞIM		0%	0%	0%	0%
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUM		0%	0%	0%	0%
KO NUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ	BENZER	ORTA İYİ	BENZER
DİĞER BİLGİLER		-5%	0%	-5%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5.590	4.827	6.228	5.834	5.484

İmar planına göre taşınmaz E: 1.00 (ifraz sonucu bedelsiz terk edilen alanda kalan parsellerin yapılaşma hakları değerleme konusu taşınmaza transfer edilmiş, bahse konu transfer ile birlikte taşınmazın yapılaşma hakkı yaklaşık E:1.20 olarak hesaplanmaktadır) ve konut yapılaşma koşullarına sahiptir. Parsel 16.117,38 m² yüzölçümüne sahip olup parsele 19.411,16 m² alanlı konut yapısı inşa edilebilecektir. Parsel için düzenlenen yapı ruhsat ve mimari projelere göre yapıda bodrum kat, sığınak, merdiven alanı, garaj, sosyal tesis vb. %70 oranında ortak alan niteliğinde alan ile birlikte toplam inşaat alanı 40.169,70 m² olarak hesaplanmıştır. İnşa edilecek yapının 4-A yapı grubu ve sınıfında olacağı, ortalama 5.590.-TL/m² birim fiyattan alıcı bulabileceği kabul edilmiştir. 4 yıllık süreçte gelir ve gider hesabı oluşturulmuştur. Satış fiyatı artışı tüm yıllar için %10 artış oranı ile tahmin edilmiştir. Satış hızları 2018 yılı için %20, 2019 yılı için %30, 2020 yılı için %30 ve 2021 yılı için %20 olarak takdir edilmiştir. İndirgeme oranı %13 olarak öngörülmüştür. İnşaatın %5 oranında tamamlanmış olduğu kabul edilerek, yıllara göre proje tamamlanma oranları 2018 yılı için %15, 2019 yılı için %30, 2020 yılı için ise %30 ve 2021 yılı için %20 olarak öngörülmüştür. Yıllara göre maliyet artış oranı %10 olarak tahmin edilmiştir. Proje ve diğer giderler yıllara göre inşaat maliyetinin %10'u olarak öngörülmüştür.

- İndirgeme Oranı Hesaplanması:

Beklenen ortalama getiri oranı (yatırımın getiri oranı, indirgeme oranı), risksiz getiri oranı ile risk primlerini içerir.

Yatırımın Getiri Oranı = Beklenen Ortalama Getiri Oranı, indirgeme oranı

Yatırımın Getiri Oranı (Bo) = Risksiz Getiri Oranı (Ro) + Risk Primi (Rp)

- i. Risksiz (Kesin) Getiri Oranı: Likide (akışığa) en yakın durumdaki likiditeden uzaklaşmanın; başka bir deyişle, yalnızca güvenli bir biçimde parayı kullandırmanın karşılığı olan faiz getirisidir. Parayı sürekli elde tutmaktan bir adım uzaklaşılarak, yatırılan paranın ve faizinin geri dönüşüyle ilgili bir belirsizliğe katlanmadan elde edilebilecek getiri oranıdır. Türkiye'de devlet iç borçlanma senetlerinin (devlet tahvillerinin) yıllık faiz oranı, geri ödenme riski olmayan getiri oranı olarak ele alınır. Devlet tahvillerine yatırılan anaparanın ve faizinin geri dönmesi ile ilgili bir güvensizlik ve risk bulunmadığı gibi, yatırılan paranın yönetilmesi yükü ve zorluğu da yoktur. Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamlarda 2015 - 2017 yılları arasında ortalama TL cinsinden devlet tahvilinin net faizi yaklaşık % 10 civarındadır.
- ii. Risk Primi: İçinde bulunulan genel ekonomik düzene ilişkin (sistematik) olmayan, yalnızca yatırım yapılan yatırım aracını etkileyebilirken, öteki yatırım araçlarını etkilemeyecek olan, yatırım yapılan ekonomik varlık ve yatırımcının kendisiyle ilgili risklerin karşılığıdır. Risk Primi hesaplanırken ülke riski, sektör riski ve gayrimenkul yatırımının kendi özel riskleri göz önünde bulundurularak bir risk primi belirlenir. Risk primi finansal yatırım araçlarında faiz oranları ile risksiz getiri oranları arasındaki fark ilişkilidir. Türkiye'de günümüzde faiz oranları ile risksiz getiri oranları arasındaki fark Türk Lirası para birimi cinsinden %2,50 ila %4,50 arasında seyretmektedir.

Buradan hareketle;

Risksiz Getiri Oranı (Ro): %10,00

Risk Primi (Rp): %3,00

Yatırımın Getiri Oranı (Bo) = Risksiz Getiri Oranı (Ro) + Risk Primi (Rp)

Yatırımın Getiri Oranı (Bo) = %10,00 + %3,00

Yatırımın Getiri Oranı (Bo) = %13 olarak hesaplanmıştır.

Yukarıda belirtilen parametreler doğrultusunda oluşturulan hesap tablosu aşağıda belirtilmiştir.

Toplam İnşaat Alanı	40.169,70 m²
Satılabilir Alan	19.411,16 m²
Konut	19.411,16 m²
Yapı Maliyeti	950,00 .-TL/m²
Birim Satış Değeri	
Konut	5.590,00 TL/m²

		2018	2019	2020	2021
Satış Oranı		20%	30%	30%	20%
Birim Satış Değeri					
Konut		5590	6149	6763,9	7440,29
Gelirler		21.701.677 TL	35.807.767 TL	39.388.544 TL	28.884.932 TL
Konut		21.701.677 TL	35.807.767 TL	39.388.544 TL	28.884.932 TL
Giderler		6.296.600 TL	13.852.521 TL	15.237.773 TL	11.174.367 TL
5,00% Tamamlanma Oranı		15%	30%	30%	20%
Birim Maliyet		950	1045	1149,5	1264,45
İnşaat Maliyeti		5.724.182 TL	12.593.201 TL	13.852.521 TL	10.158.515 TL
Diğer Giderler		572.418 TL	1.259.320 TL	1.385.252 TL	1.015.852 TL
Kar Payı		3.081.015 TL	4.391.049 TL	4.830.154 TL	3.542.113 TL
Nakit Akışları		12.324.061 TL	17.564.197 TL	19.320.616 TL	14.168.452 TL
NBD		46.741.524,33 TL			

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlendirmeye konu olan 6650 ada, 17 parsel nolu taşınmazın mevcut durum değeri 46.741.524-TL, olarak hesaplanmıştır.

7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmazın arsa değerinin tespitinde “**Pazar Yaklaşımı**” yöntemi, mevcut durum değerinin tespitinde ise Maliyet Yaklaşımı ile Gelir (kalıntı) Yaklaşımı kullanılmıştır. İki yöntem ile elde edilen değerler arasında yaklaşık %4'lük bir fark olduğu gözlemlenmiştir. Kalıntı Yönteminde sonucun, değerlendirme tarihinde tam olarak bilinemeyebilen ve bu nedenle de varsayımlar kullanılarak tahmin edilmesi gereken birçok girdideki değişikliğe karşı duyarlılığı, kullanılan m² birim satış fiyatının, inşa edilecek yapının özelliklerine ve kullanılış amacına göre değişiklik göstereceği dikkate alınarak yanılma payının daha yüksek olacağı kanaatiley “**Maliyet Yaklaşımı Yöntemi**”nden elde edilen değerin nihai değer olarak kullanılması uygun bulunmuştur.

7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Parsel üzerinde halihazırda inşaat faaliyetlerine başlanmakta olan gayrimenkul projesi bulunduğuundan kira değeri analizi yapılmamıştır.

7.6 ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEMEYENLERİN NİCİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZNİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Arsa üzerinde inşa edilmesi planlanan gayrimenkul projesi için gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Taşınmaz

7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDEN, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklımı portföyünde “proje” olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESI

Değerlemeye konu taşınmaz konumu ve yapışma özellikleri itibariyle talep gören bir bölgede konumludur.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içerisinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyülüğüne, fiziksel özelliklerine, hali hazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle pazar değeri için 48.034.000.-TL (Kırk Sekiz Milyon Otuz Dört Bin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

6650 Ada 17 Parsel	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	48.034.000-TL	12.583.239.-\$

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 56.680.120,-TL'dir

* 29.12.2017 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8104.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8173.-TL'dir. Rapor içerisinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

** Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

*** Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Lütfü BAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

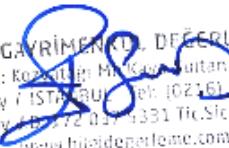
SPK Lisans No: 403170



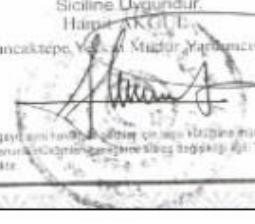
Esra BAŞÇINAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400488


BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Merkez: Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No:77/8
Kadıköy / İSTANBUL / Tel: (0216) 410 26 78
Erenköy / İSTANBUL / 34742 Tic.Sic.No:7833489
www.bilgidegerleme.com

BÖLÜM 9
9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)
TAPU BELGESİ

İl:	İSTANBUL	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  TAPU SENEDİ			Fotograf						
İlçesi:	SANCAKTEPE										
Mahallesı:	SAMANDRA										
Köy:											
Sokakı:											
Mervâsi:	EKMEKÇİOĞLU										
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü						
4.00		122E25C4B	6650	17	18.316,57 m ²						
GAYRİMENKUL ÜNİFİLED FORM	Nitögâ:	İDARE BİNASI OLAN KARGIR DEPO									
	Sınıf:	Plamindadır									
		Zemin Sistemi No: 19102160									
	Edinme Sebebi:	Tamamı REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlıken REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tuzel KİŞİLERİN ÜNVANI Değişikliği işleminden									
	Sahibi:	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gitti				
Cilt No.		3942	206	20700		07/05/2010		Cilt No.			
Sahife no.		Sicilne Uygundur. Hapit AKGÜL Sancaktepe, Yer: 11. Mütter, Yatırımcısı  <small>* Melumatın gerekten hukuki olmaması durumunda mülkiyet adımları olur. ** Tezgah: Kuru ve Kurutulmuş İkinci El Ürünler Satış ve Satın Alım Fiyatları Mümkünse.</small>					Sahife No.				
Sıra No.											Sıra No.
Tarih											Tarih

İMAR DURUMU

T.C.
SANCAKTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 80059122-622.03/ 1697501 - 10774
Konu : İmar Durumu Hk.

15 -11- 2017
..... /.../ 2017

**Sn: MUTEBER GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve
DANIŞMANLIK LİMİTED ŞİRKETİ
İçerenköy Mah. Döndü Sok.No:9/4
Ataşehir/İSTANBUL**

İlgisi: 14.11.2017 tarih ve 1496865 sayılı dilekçe.

İlgili yazında Sancaktepe ilçesi, Samandıra, 6650 ada, 17 parsel sayılı taşınmazın imar durum bilgisi istenilmektedir.

Bahse konu Samandıra, 6650 ada, 17 parsel sayılı taşınmaz; 15.02.2010 tasdik tarihi 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planında TAKS:0.40, KAKS:1.00, 4 kat Konut Alanında kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Ömer YAZICI
İmar ve Şehircilik Müdürü

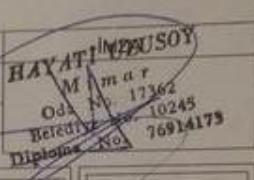
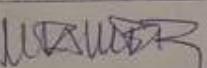
Eki:

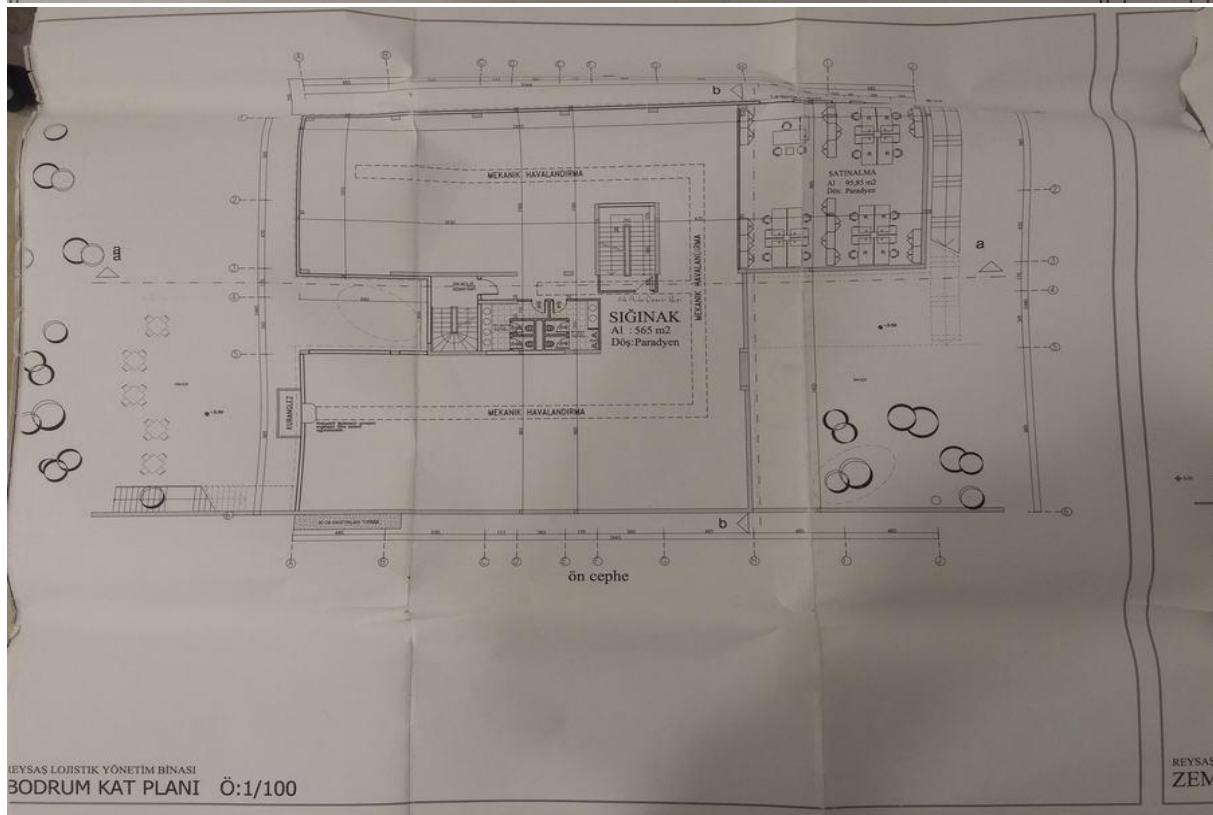
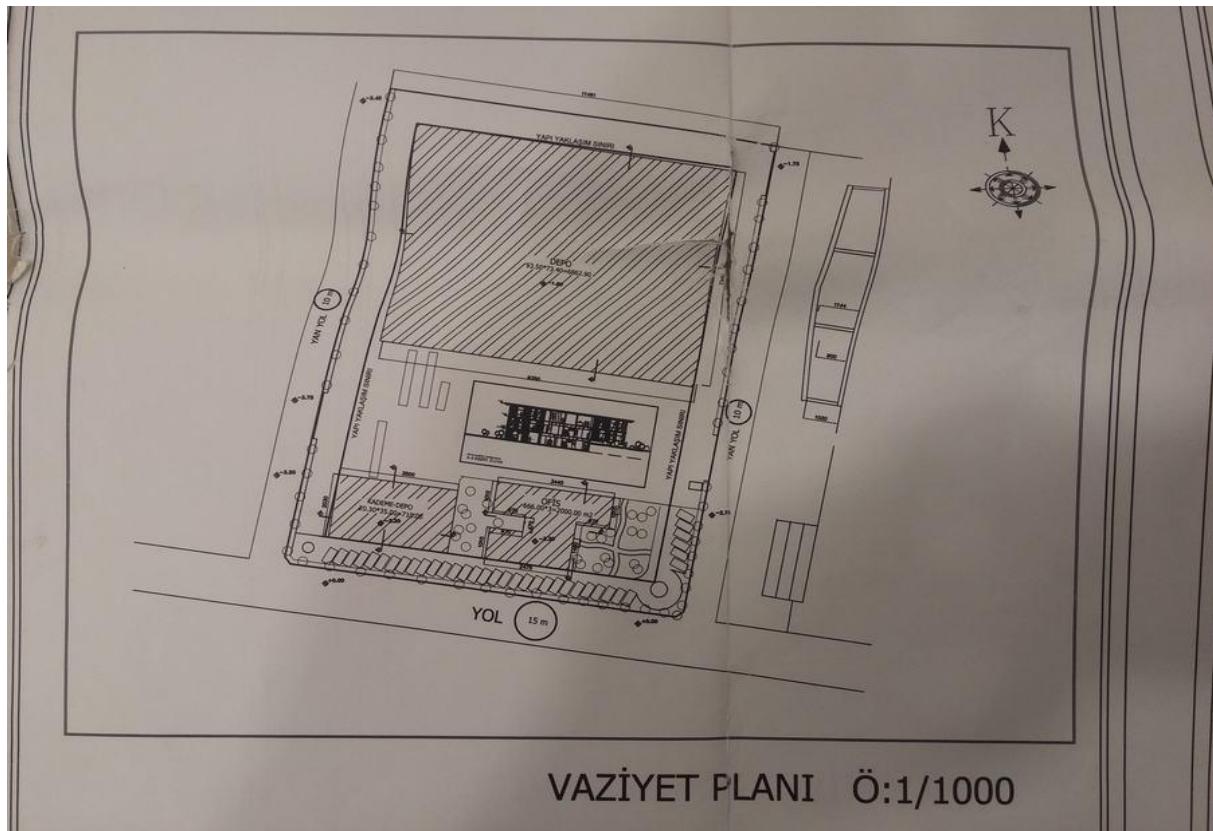
1- Plan örneği çıktısı (1 adet)

ADRES: Abdurrahmangazi Mah. Enderun Caddesi. No:2 Sancaktepe/İSTANBUL Tel No:0216 622 33 33

**BİLGİ**Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.

MİMARI PROJE (ESKİ YAPILAR)

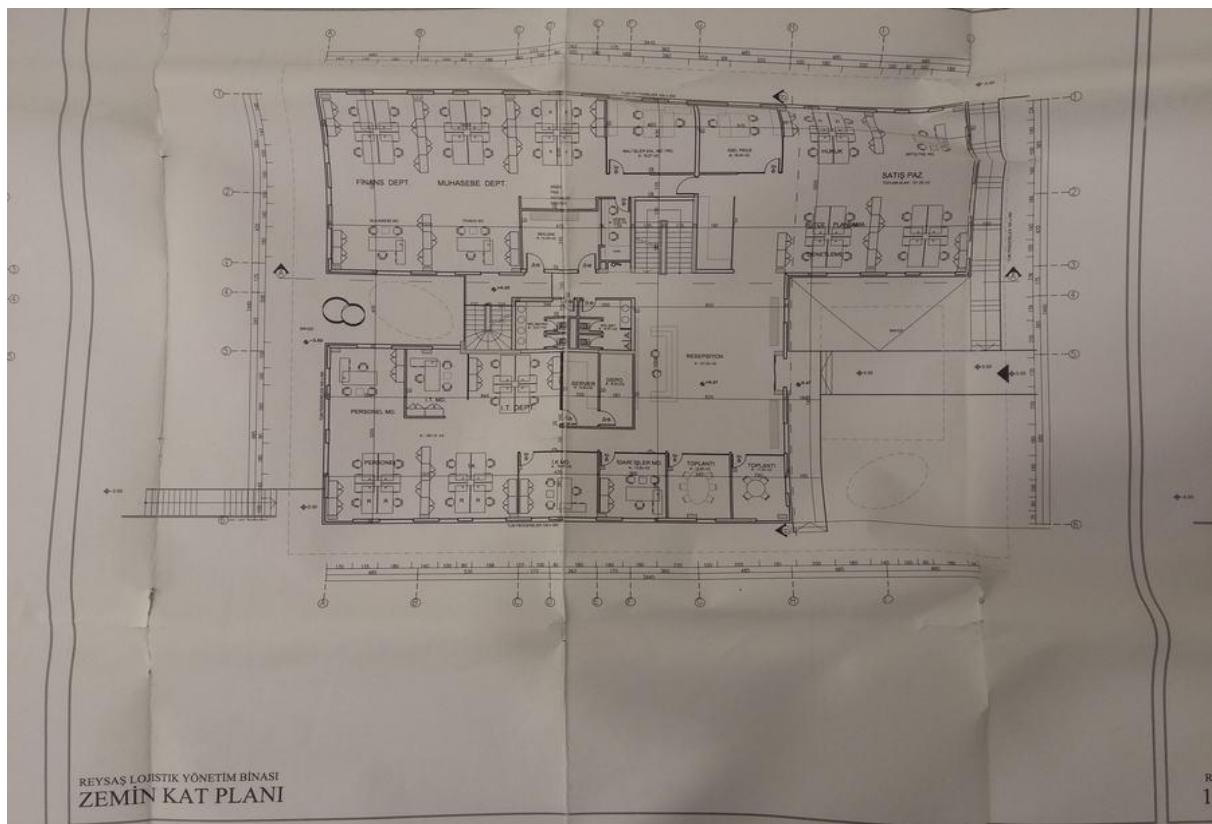
ULUSOY MÜHENDİSLİK <small>MİMARLIK MÜHENDİSLİK SAN. VE TIC. LTD STİ.</small> <small>ADRES: M. Akif mah. Fatih Cad. Özbeli hanı No 177 SULTANBEYLİ</small> <small>TEL: 0216 398 46 03 FAX: 0216 398 29 03</small>					
<i>SMD-457</i>					
MİMARI PROJE					
MÜELLİFIN ADI SOYADI Hayati Ulusoy	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	DIPLOMA NO	BEL. SİCİL NO	
	Mimar	17362	76914173	10245	
YAPI BİLGİLERİ					
YAPI SAHİBİ REYSAŞ A.Ş.	ARSA BİLGİLERİ				
	İLİ	İSTANBUL	PAFTA	F22D25C4B	
	İLÇESİ	KARTAL	ADA	6650	
BELEDİYESİ	SAMANDIRA	PARSEL	17		
YAPI DENETİM ONAYI					
SİSAMİK YAPI DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.					
<small>Büyükdere Cd. Azra R-1 No: 9902 Meşrutiyet Mah. Tel: 0212 273 0... Fax: 0212 272 55 10 Zeytinburnu, 34371 İSTANBUL</small>					
KD. BELGİ NO:	<small>AKTÖR İLE YAPILIŞTIRMAKTA KURUF VE YAPILANMIŞ İÇ UYGULAMA UYGULAMASI VE İÇ UYGULAMASI İÇİNDE RİCELENMEŞ VE LİSEHİZ MÜLAKUSTUR.</small>				
40	<small>14 TEM 2004</small> 				
SAMANDIRA BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ					
<small>İmar Müdürlüğü İmar Denetimi İmza İmzası İmar Denetimi İmza İmzası</small>					
<small>/ 5 Temmuz 2004</small>					
<small>Proje No: 77/8 34742 Proje Tarihi: 2004/07/05</small>					
<small>Erol AKINER İnşaat Müh. Dip. No: 6354 Olu. Sic. No: 51537</small>					
<small>Cevdet ÖZDEMİR İmar ve Planlama Müdüru</small>					
<small>Osman BEDİR Teknik Başkan Yardımcısı</small>					
<small>522</small>					





BİLGİ

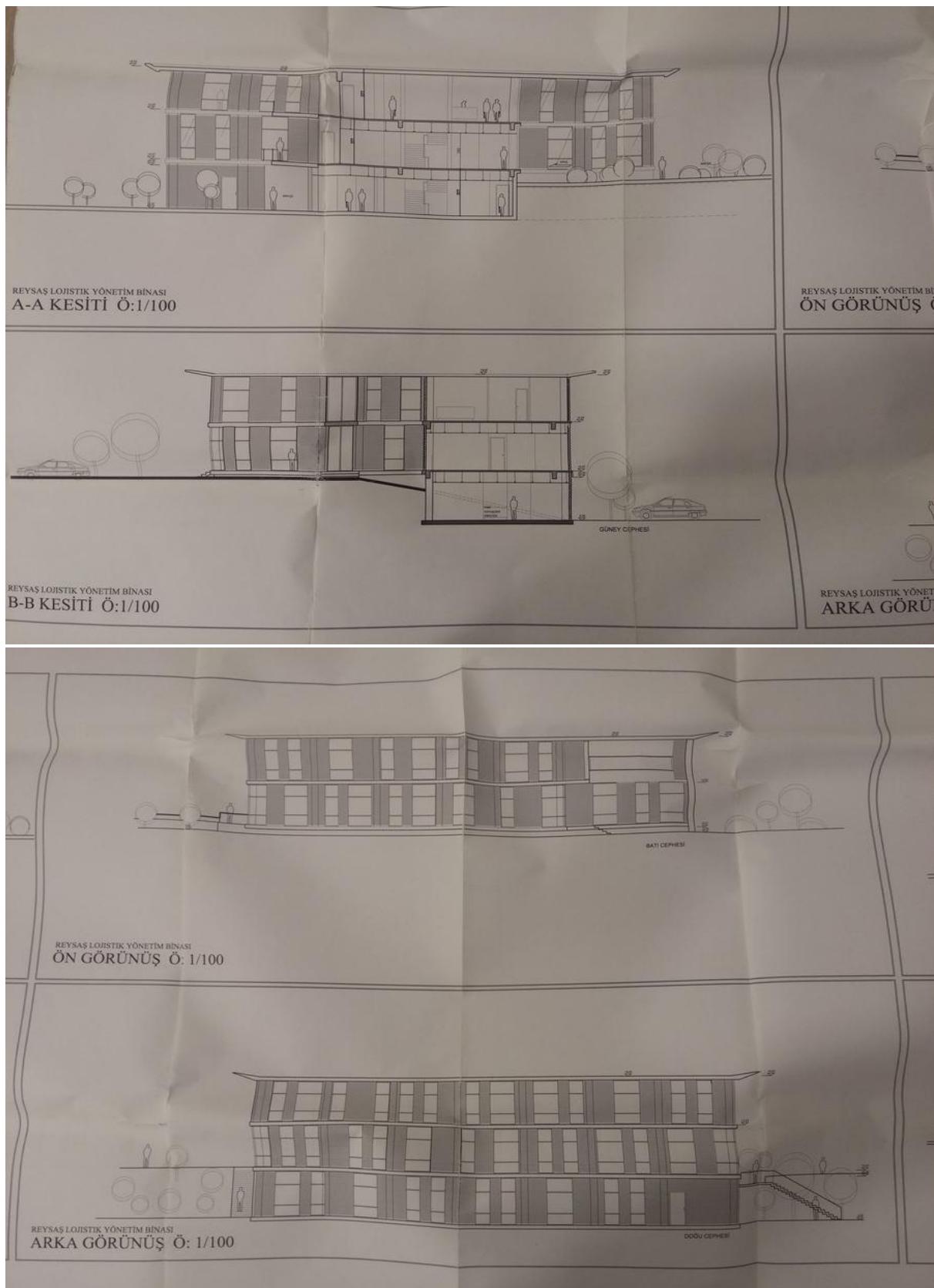
Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.



Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul
Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

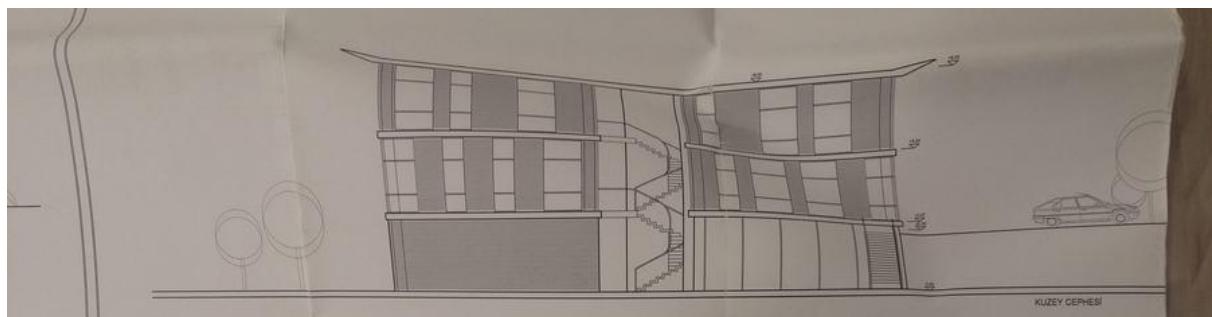
Sayfa 52 | 102



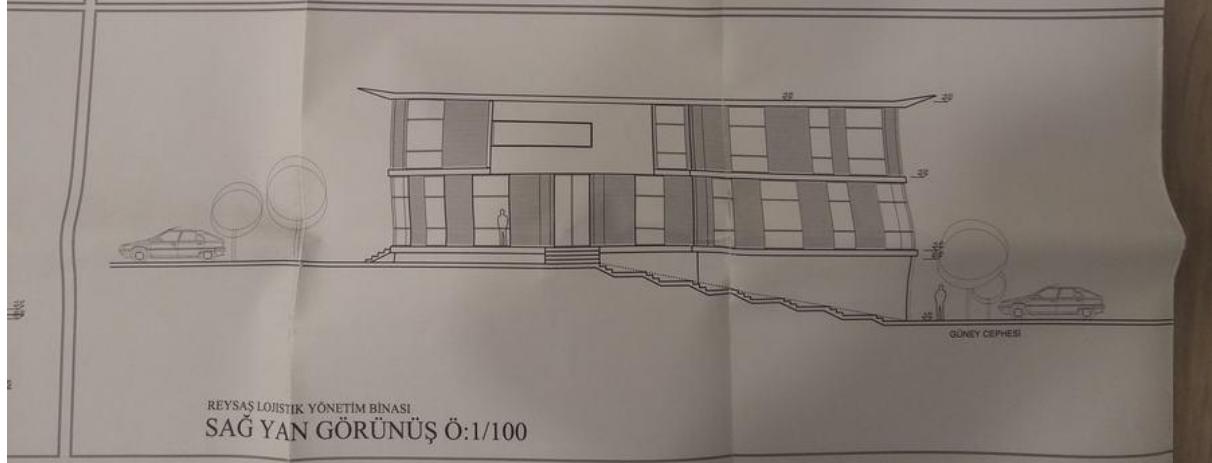


BİLGİ

Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.

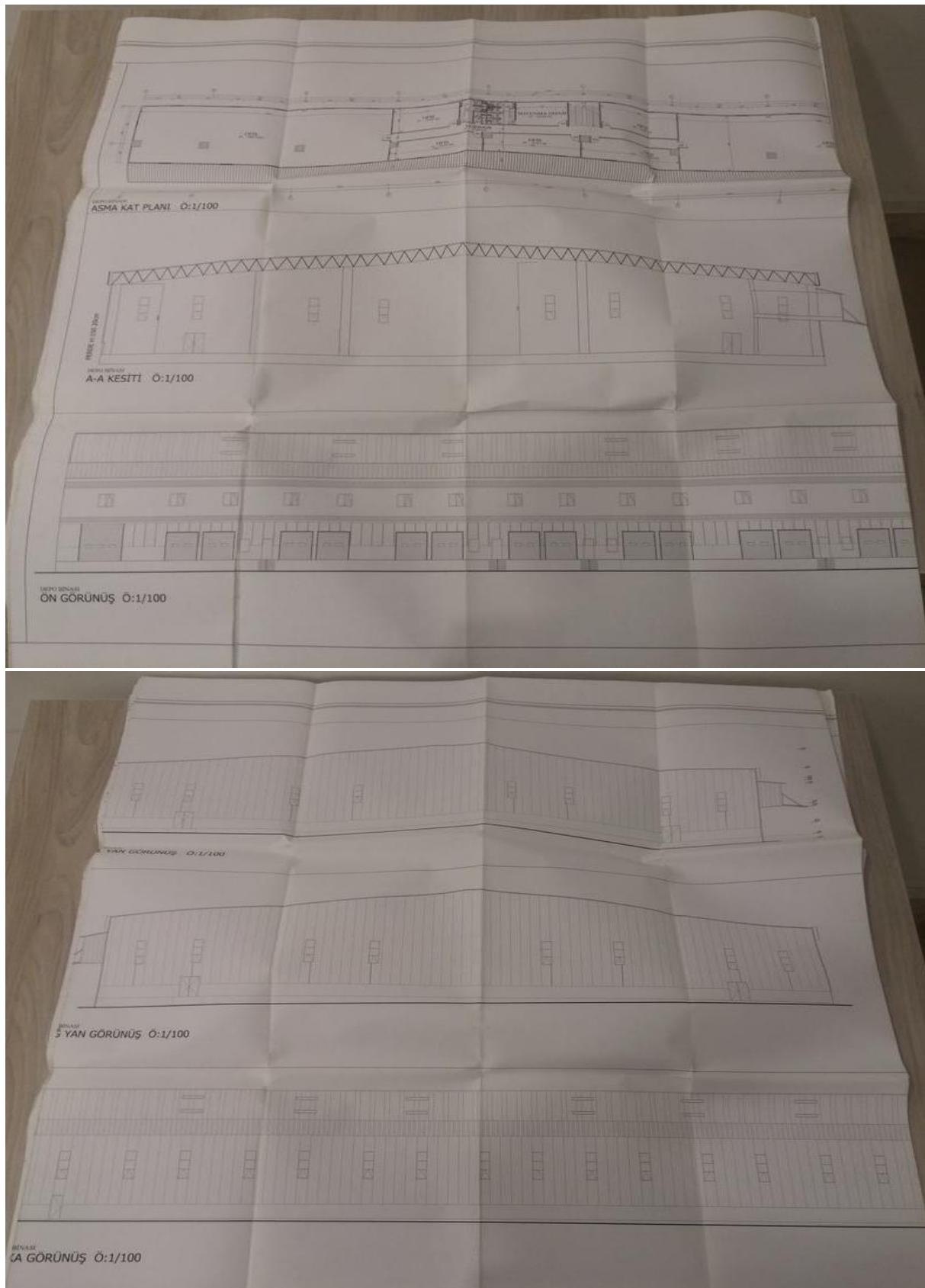


REYSAŞ LOGİSTİK YÖNETİM BİNAŞI
SOL YAN GÖRÜNÜŞ Ö: 1/100



REYSAŞ LOGİSTİK YÖNETİM BİNAŞI
SAĞ YAN GÖRÜNÜŞ Ö: 1/100

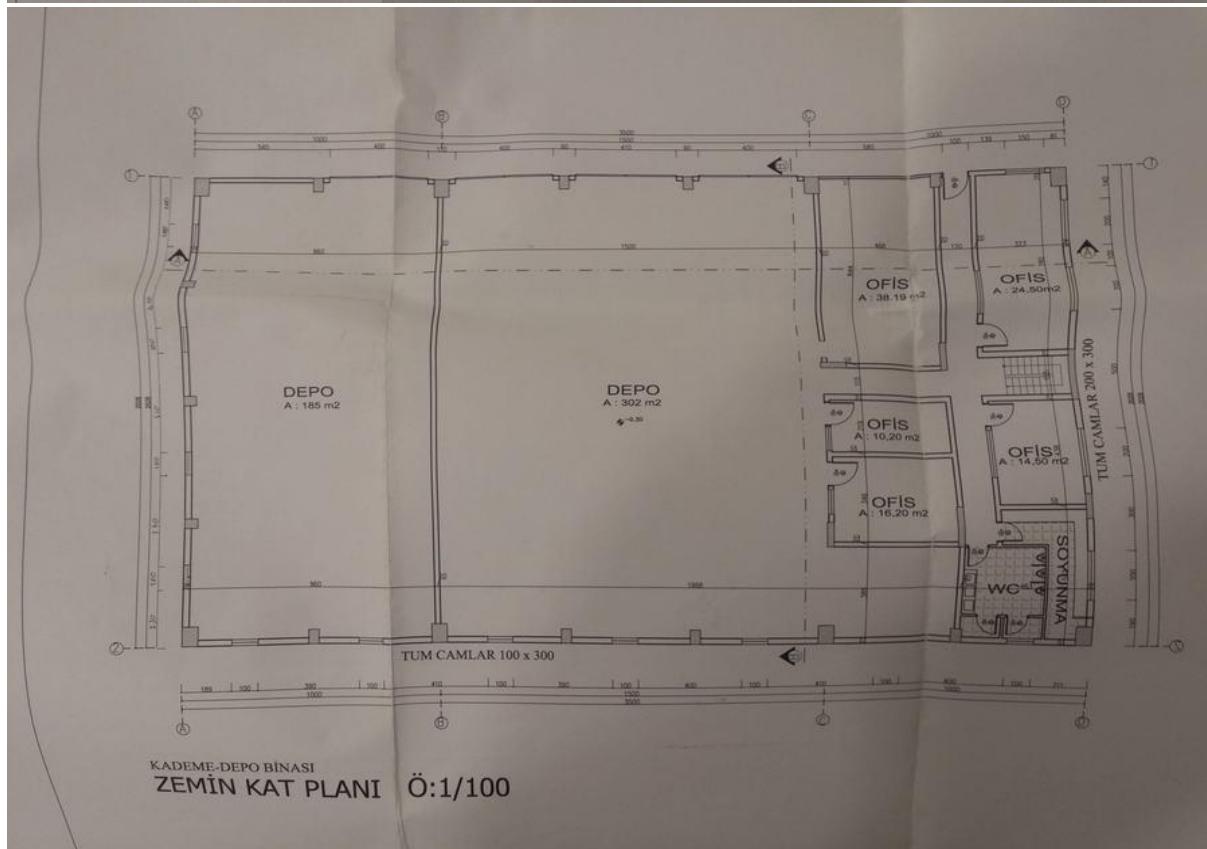
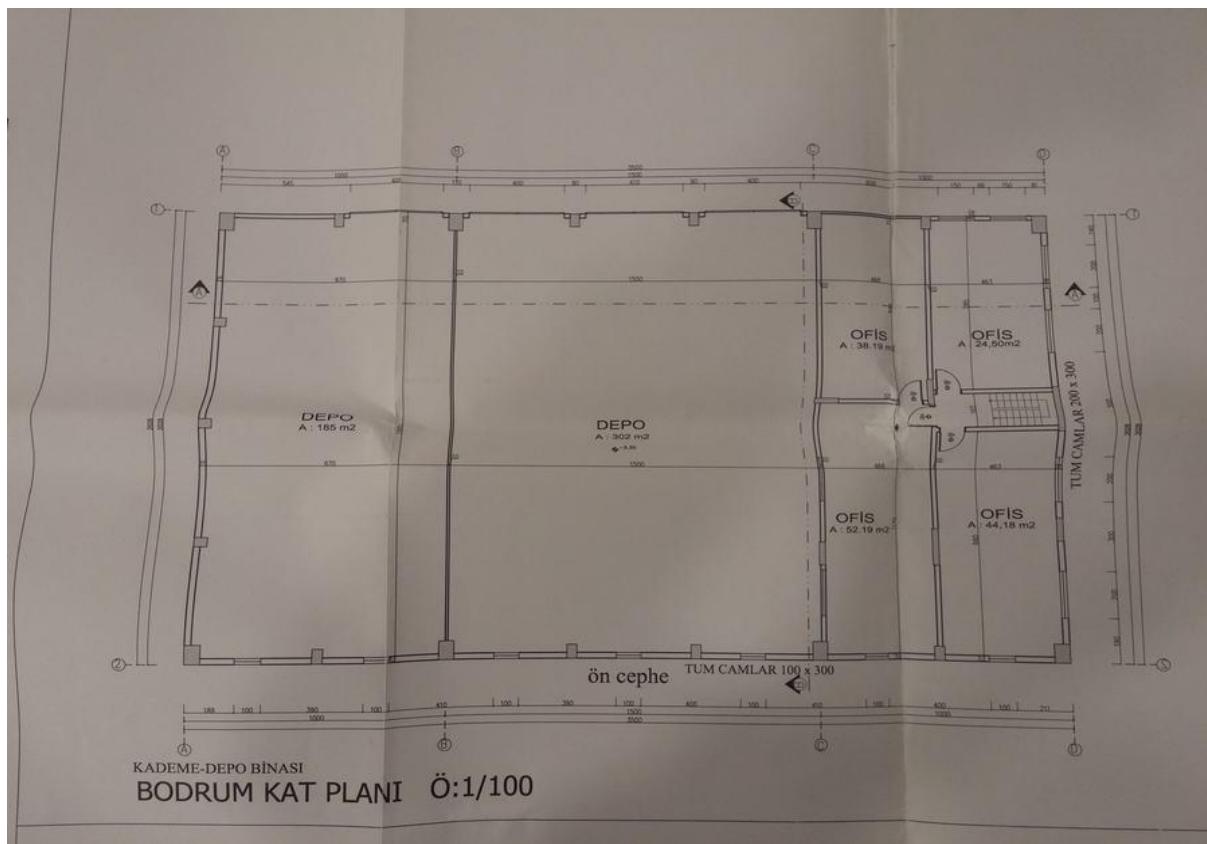


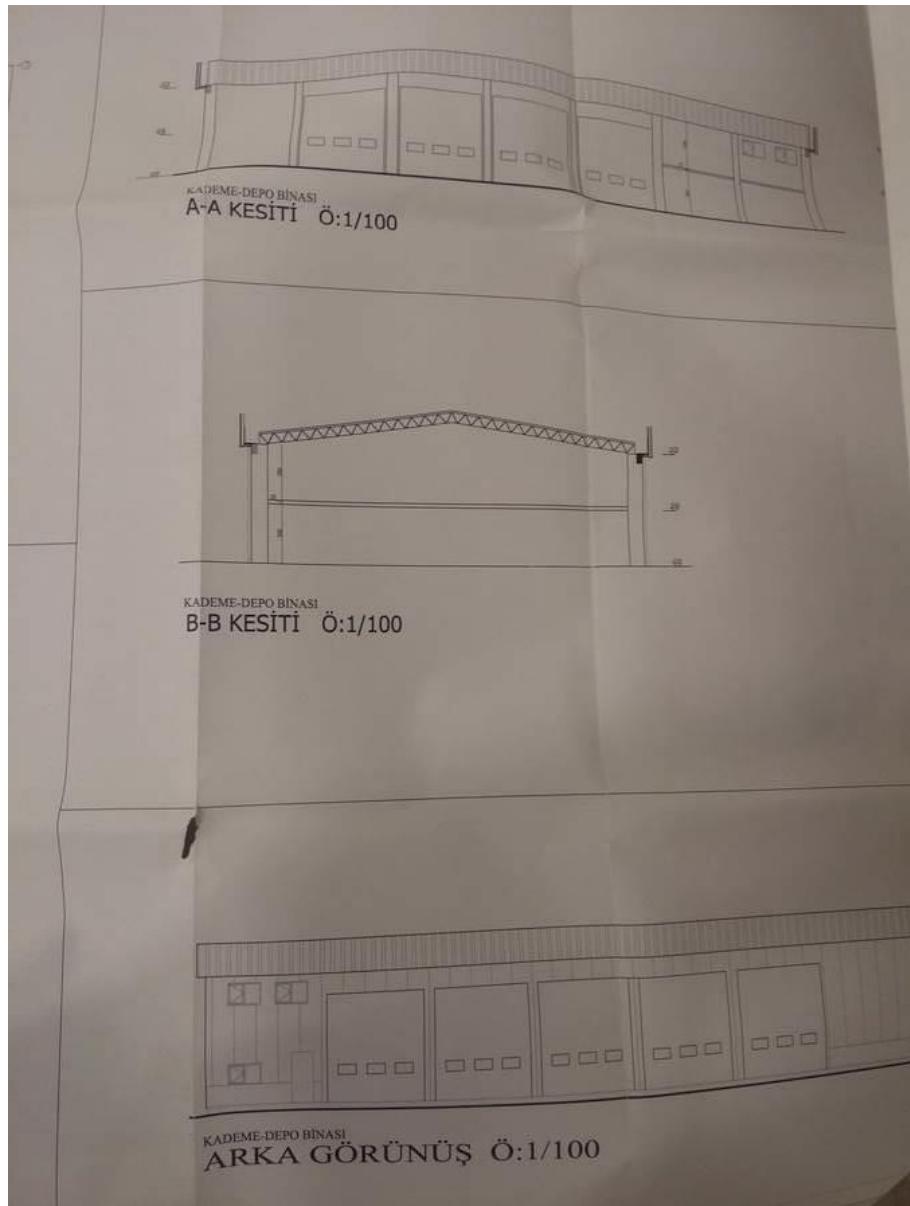




BİLGİ

Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.





Raporör
Fahri AKDOĞAN
15/06/2017

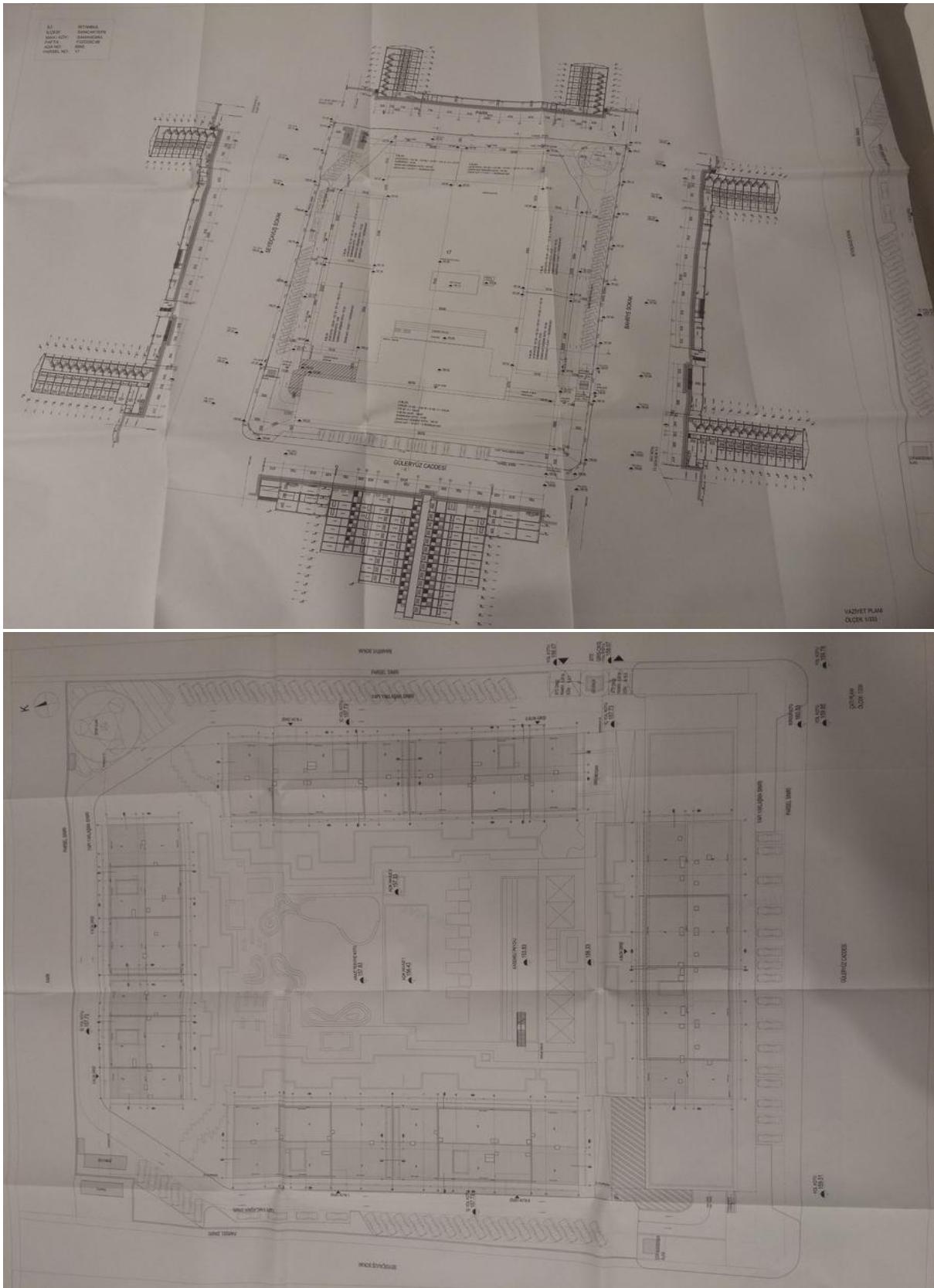
Ertan ESEN
İmar Şefi

Ömer YAZICI
İmar ve Sehircilik Müdürü

SELÇUK BOSTAN
Teknik Başkan
Yardımcısı

OLUR
30.06.2017

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 M ²							
BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE								
MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADETİ	ALAN M ²	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK YÜK
-	-	-			B.A.		-
Yukarıda adresi yazılı yerde yapılmak istenen inşaata ait projeler imar kanunu, imar planı, yönetmelikler ve diğer mevzuat hükümlerine göre incelenerek tescillenmiştir.								
PROJE NO :								



A BLOK AVAN PROJESİ

AVAN PROJE A BLOK



SANCAKTEPE
BELEDİYESİ

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 licesi , 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 onunda " Parsel büyülüğu 5000m²den büyük Konut , Ticaret + Konut alanlarında , emsal
değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellere , mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan proje
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 Belediye İtfaiye Destek Hizmetleri Müdürlüğü'nün Taşınmazla ilgili olarak
angından korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri gereğince İtfaiye olur .

Mimari proje norm ve standartlarına esas ve İmar kanunu İmar yönetmeliği ruhsat alma başlıklı
simlarına binaen avan projenin ölçülendirme , kot , detay , teknik çizim hataları , tefrif , otopark
ipa ve eğimlerinin çizimleri vb... uygulamalarının eksiksiz yapılması , özürlülerle ve sığınakla ilgili
ndartılara uyulması ve uygulama projesinde aşağıda belirtilen hususların ruhsat aşamasında
erilmesi şartı ile İmar kanunu , otopark yönetmeliği , sığınak yönetmeliği , binaların yanından
ınması hakkındaki yönetmelik hükümleri , plan notları kapsamında incelenen avan proje onayı
iplerine arz olunur .

Fulksat projelerinde A blok zemin katlarında Zemin katı etkenetir .
Fulksat projelerinde A blok 1. k. ve balkon etkenelerde Gerekçeşen teknik
yazaları eklenmektedir .

Raporör
 Fatih M. Yıldız
 16/06/2017

Ertan Erdebi
 İmar Şefi

Orhan YAZICI
 İmar ve Şehircilik Müdürü

SELÇUK BOSTAN
 Teknik Başkan
 Yardımcısı
 OLUR

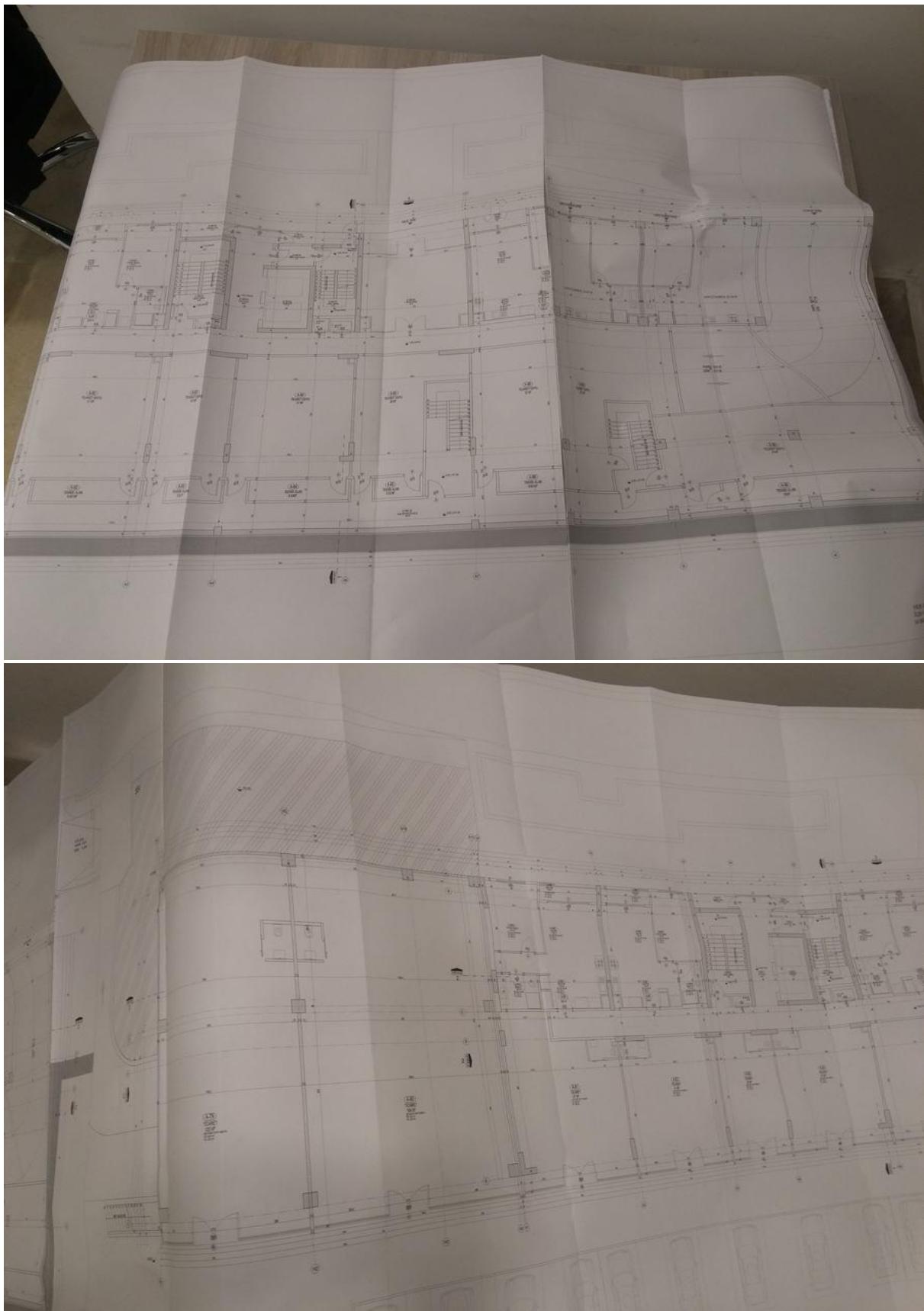
30.10.2016

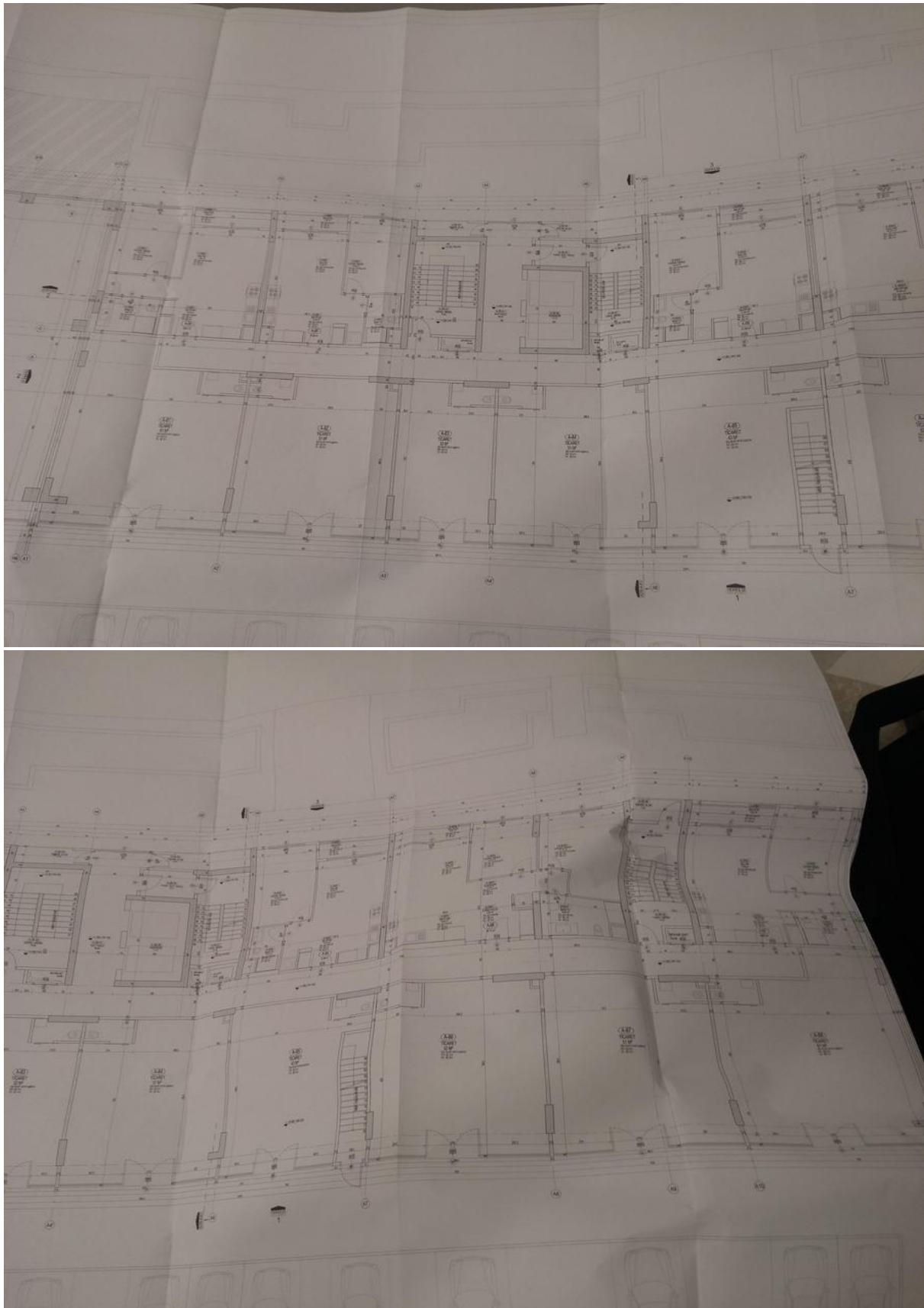
SMA - 452

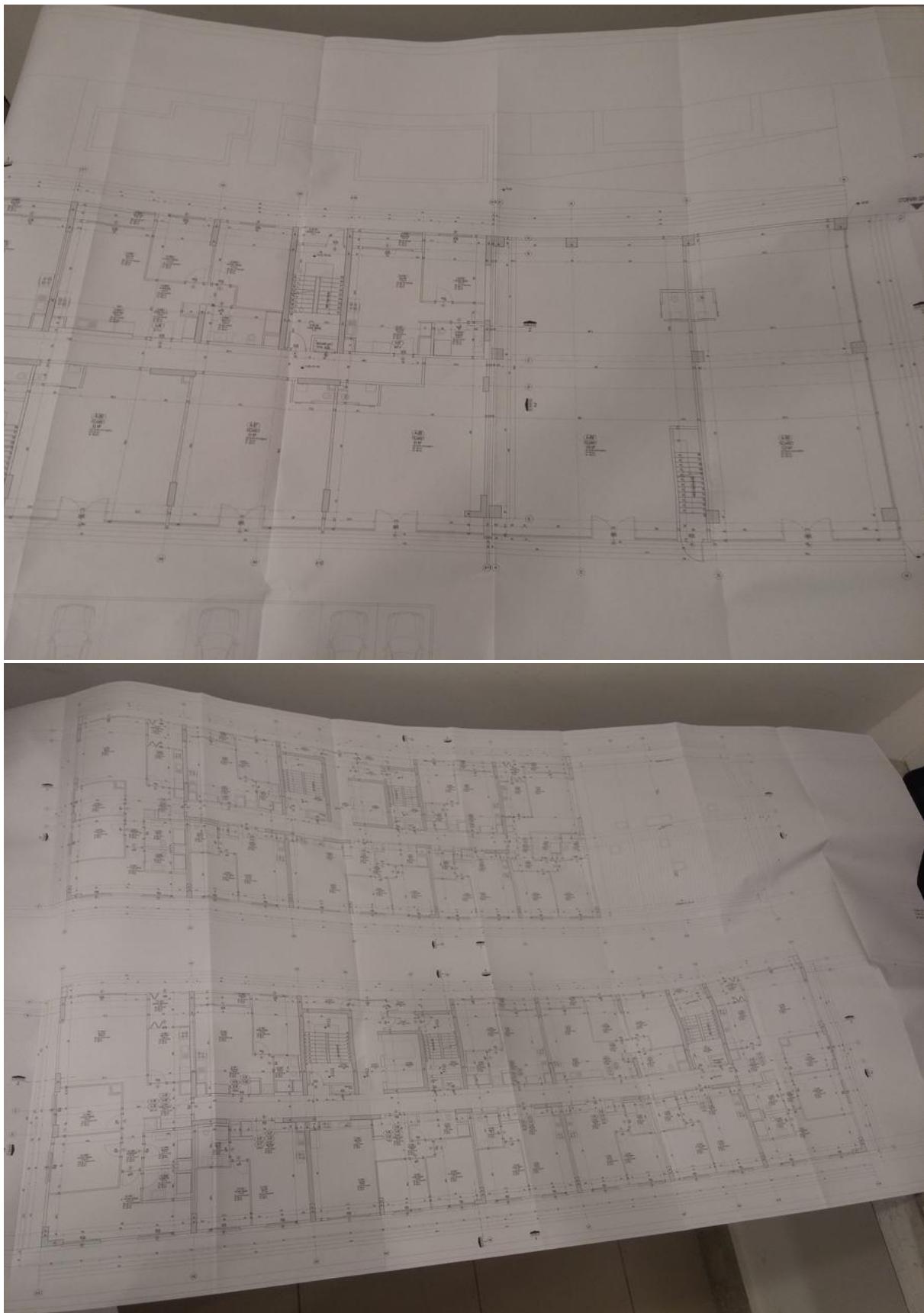
MAL SAHİBİ	:	KONUT						
YAPI CİNSİ	:	KONUT						
YAPININ YERİ	:	İSTANBUL						
İLÇE	:	SANCAKTEPE						
MAHALLE	:	ABDURRAHMANGAZİ						
SOKAK	:	GÜLERYÜZ, SEYDİÇAVUŞ, BAHİRİYE CAD.						
PAFTA	:	F22-D25-C4-C						
ADA	:	6650						
PARSEL	:	17						
PARSEL ALANI : 16117.38 M ²								
BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE								
MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADETİ	ALAN M ²	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK YÜK
-	-	-	10	9564.77	B.A.	860	-
Yukarıda adresi yazılı yerde yapılmak istenen inşaata ait projeler imar kanunu, imar planı, yönetmelikler ve diğer mevzuat hükümlerine göre incelenerek tescillenmiştir.								
PROJE NO :								



1564.77	B Blok 3. Kat İnşaat Alanı: 538.08 m ²	3401.13	G BLOK ZEMİN ÜSTÜ BRÜT İNŞAAT ALANI
	B Blok 4. Kat İnşaat Alanı: 538.08 m ²		BRÜT m ² TOPLAM
	B Blok 5. Kat İnşaat Alanı: 406.34 m ²		G Blok Zemin Kat İnşaat Alanı: 389.37 m ²
	B Blok 6. Kat İnşaat Alanı: 274.59 m ²		G Blok 1. Kat İnşaat Alanı: 481.38 m ²
	TOPLAM İNŞAAT ALANI: 3401.13 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 m ²
1.13	C BLOK ZEMİN ÜSTÜ BRÜT İNŞAAT ALANI		
m ²	BRÜT m ²	TOPLAM	
51	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	2950.51	
	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 m ²		
51	OTOPARK HESABI		
m ²	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 arac)	1020,65 / 50 = 21 ADET	
	TOPARK ADEDİ = 155 ADET	479 ADET AĞAC DİKLİLECEKTİR.	
2950.51	OTOPARK HESABI		
m ²	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 arac)	1020,65 / 50 = 21 ADET	
2581.70	YAPILMASI GEREKEN MINIMUM OTOPARK ADEDİ = 155 ADET		
m ²	KAPALI OTOPARK ADEDİ = 196 + 13 ADET ENGELİ OLMAK ÜZERİNE TOPLAM = 209 ADET		
	AÇIK OTOPARK ADEDİ = 49 ADET		
	TOPLAM OTOPARK ADEDİ = 209 + 49 = 258 ADET		
	258 > 155 OLDUĞUNDAN UYGUNDUR.		
3742.03	SİĞINAK HESABI		
m ²	A BLOK TOPLAM 78 DAİRE 49 1+1 DAİRE , 19 2+1 DAİRE , 10 3+1 DAİRE	49 X 2 + 19 X 3 + 10 X 4 198	
	B BLOK TOPLAM 31 DAİRE 13 1+1 DAİRE , 7 2+1 DAİRE , 11 3+1 DAİRE	13 X 2 + 7 X 3 + 11 X 4 91	
	C BLOK TOPLAM 18 DAİRE 7 2+1 DAİRE , 5 3+1 DAİRE , 6 4+1 DAİRE	7 X 3 + 5 X 4 + 6 X 4 68	
	D BLOK TOPLAM 19 DAİRE 1 1+1 DAİRE , 12 2+1 DAİRE , 6 3+1 DAİRE ,	1 X 3 + 12 X 3 + 6 X 4 89	
	E BLOK TOPLAM 23 DAİRE 8 2+1 DAİRE , 8 3+1 DAİRE , 7 4+1 DAİRE	8 X 3 + 8 X 4 + 7 X 4 94	
	F BLOK TOPLAM 31 DAİRE 13 1+1 DAİRE , 7 2+1 DAİRE , 11 3+1 DAİRE	13 X 2 + 7 X 3 + 11 X 4 91	
	G BLOK TOPLAM 17 DAİRE 7 2+1 DAİRE , 4 3+1 DAİRE , 6 4+1 DAİRE	7 X 3 + 4 X 4 + 6 X 4 61	
	TOPLAM SİĞINAK İHTİYACI TİCARET İÇİN GEREKLİ SİĞINAK ALANI	650 M ²	
3401.13	1020,65 M ² TİCARET ALANI İÇİN (HER 20 M ² İÇİN 1 KİŞİ)	1020,65 / 20 = 52 M ²	
	217 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ 1020,65 M ² TİCARET İÇİN GEREKLİ SİĞINAK ALANI 702 M ²		
	PROJEDE SİĞINAK ALANI 804,47 M ²		



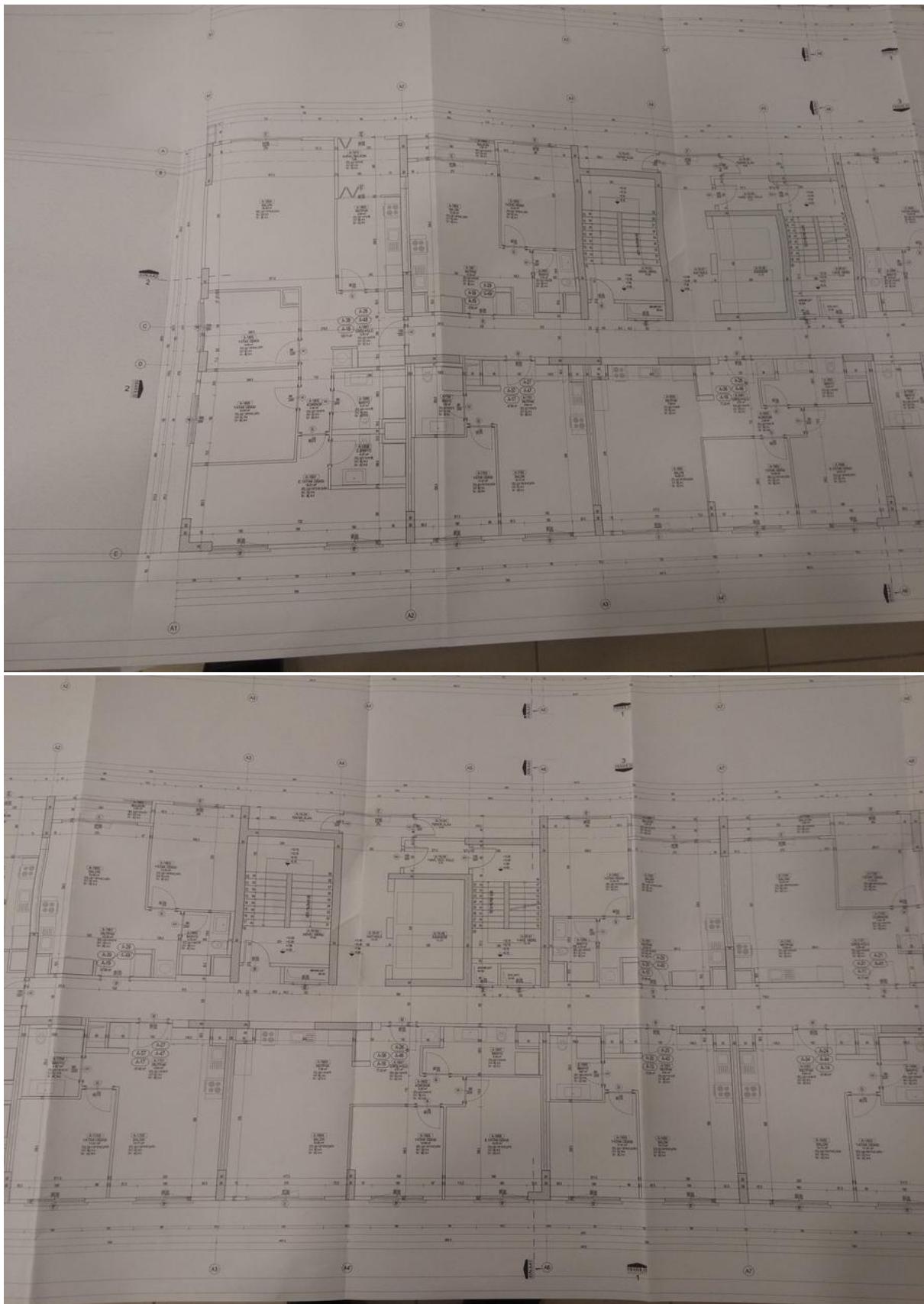






BİLGİ

Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.



Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

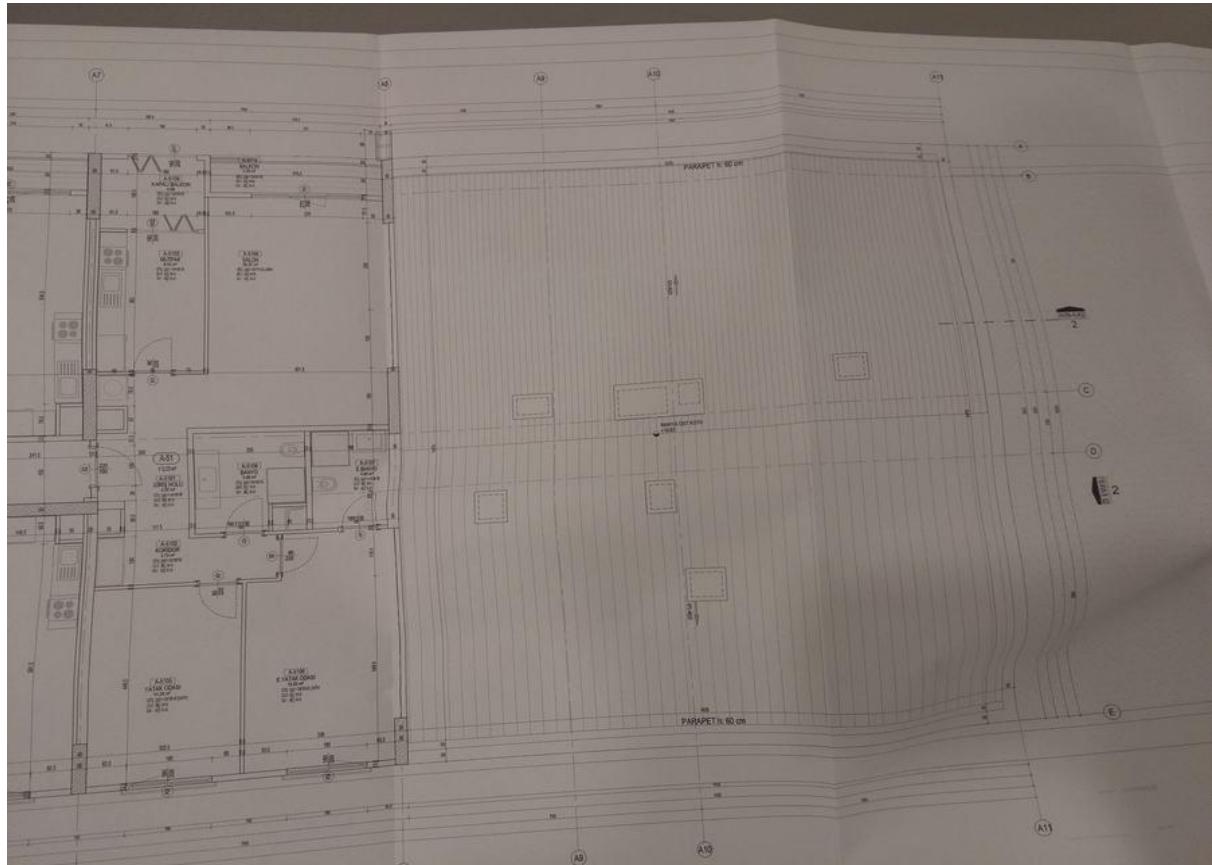
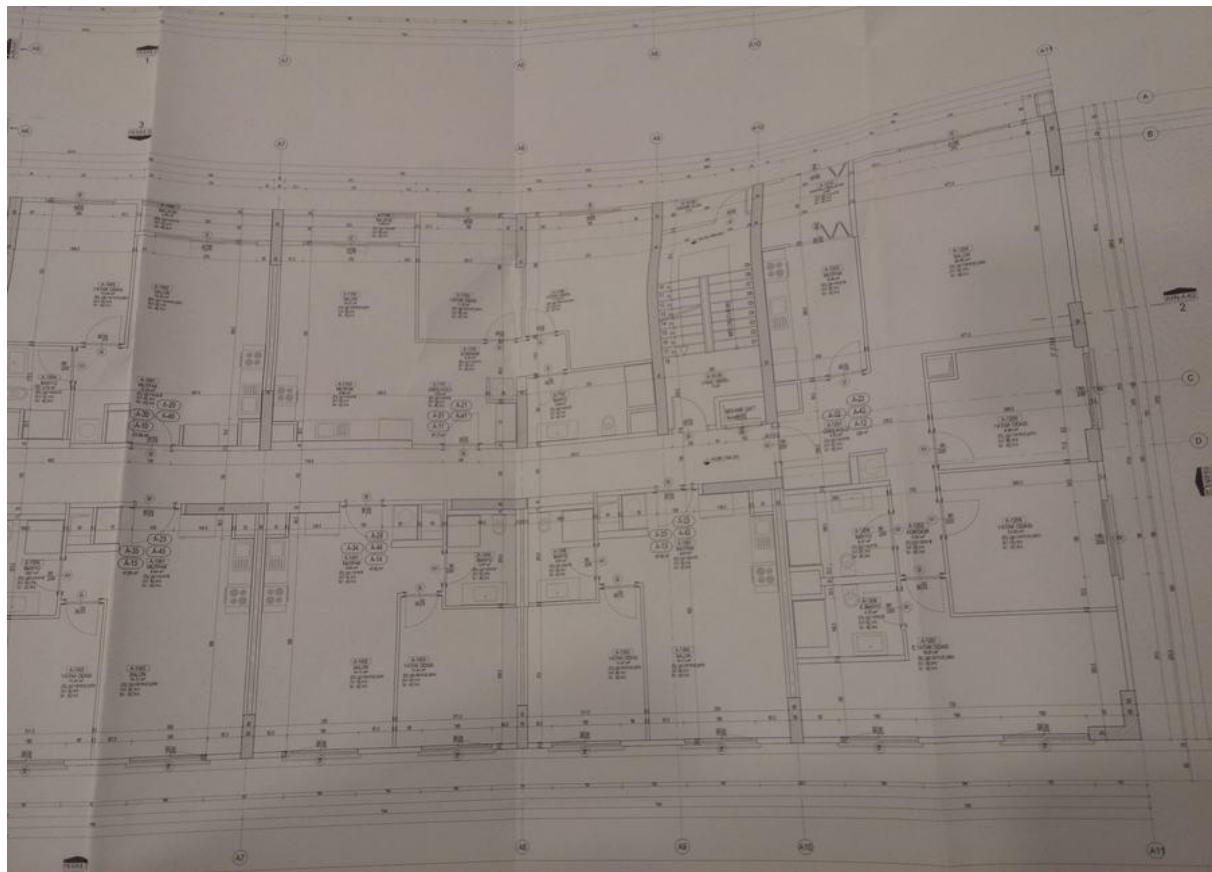
Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul
Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 79 | 102



BİLGİ

Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.



Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

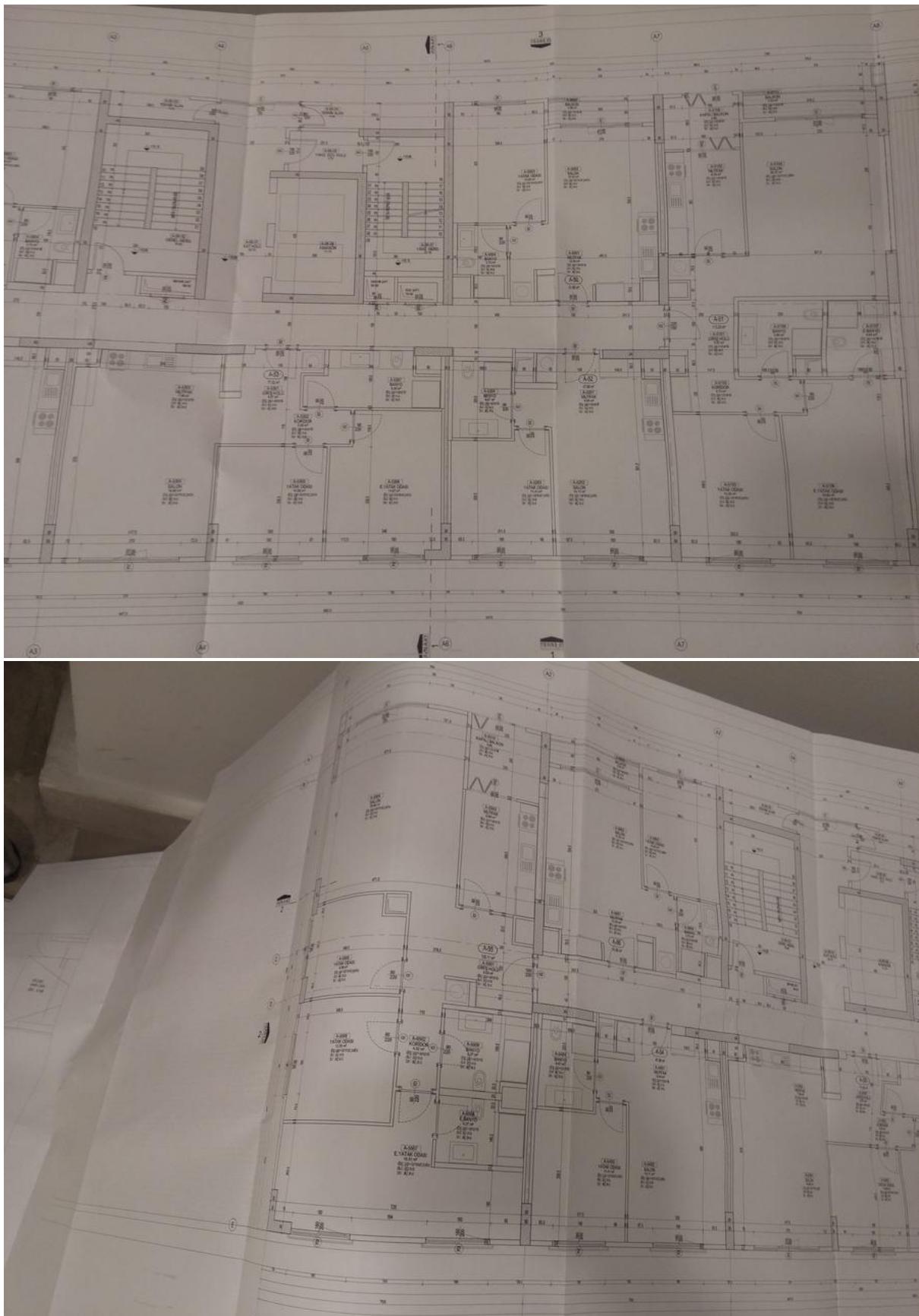
Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul
Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 80 | 102



BİLGİ

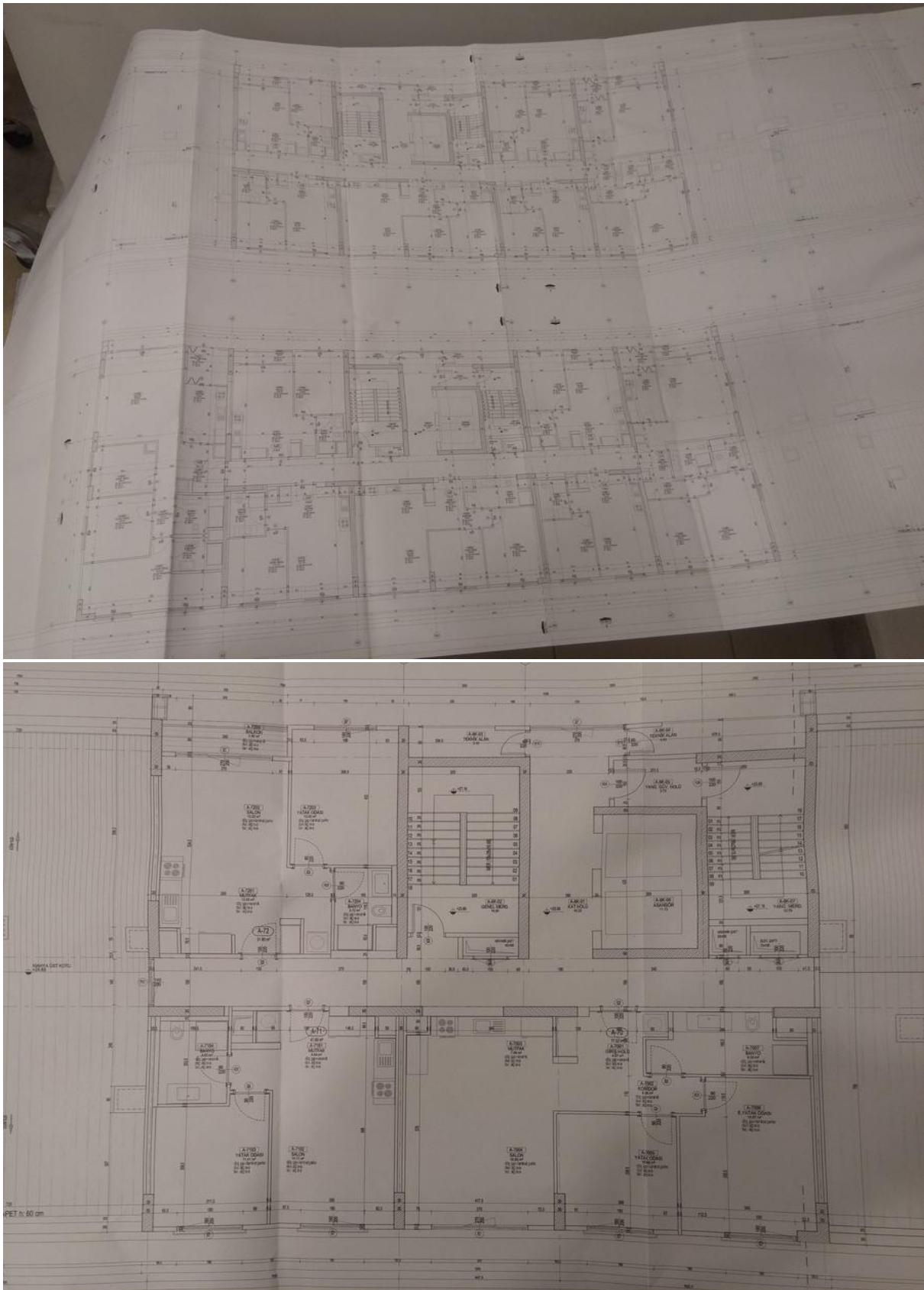
Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.

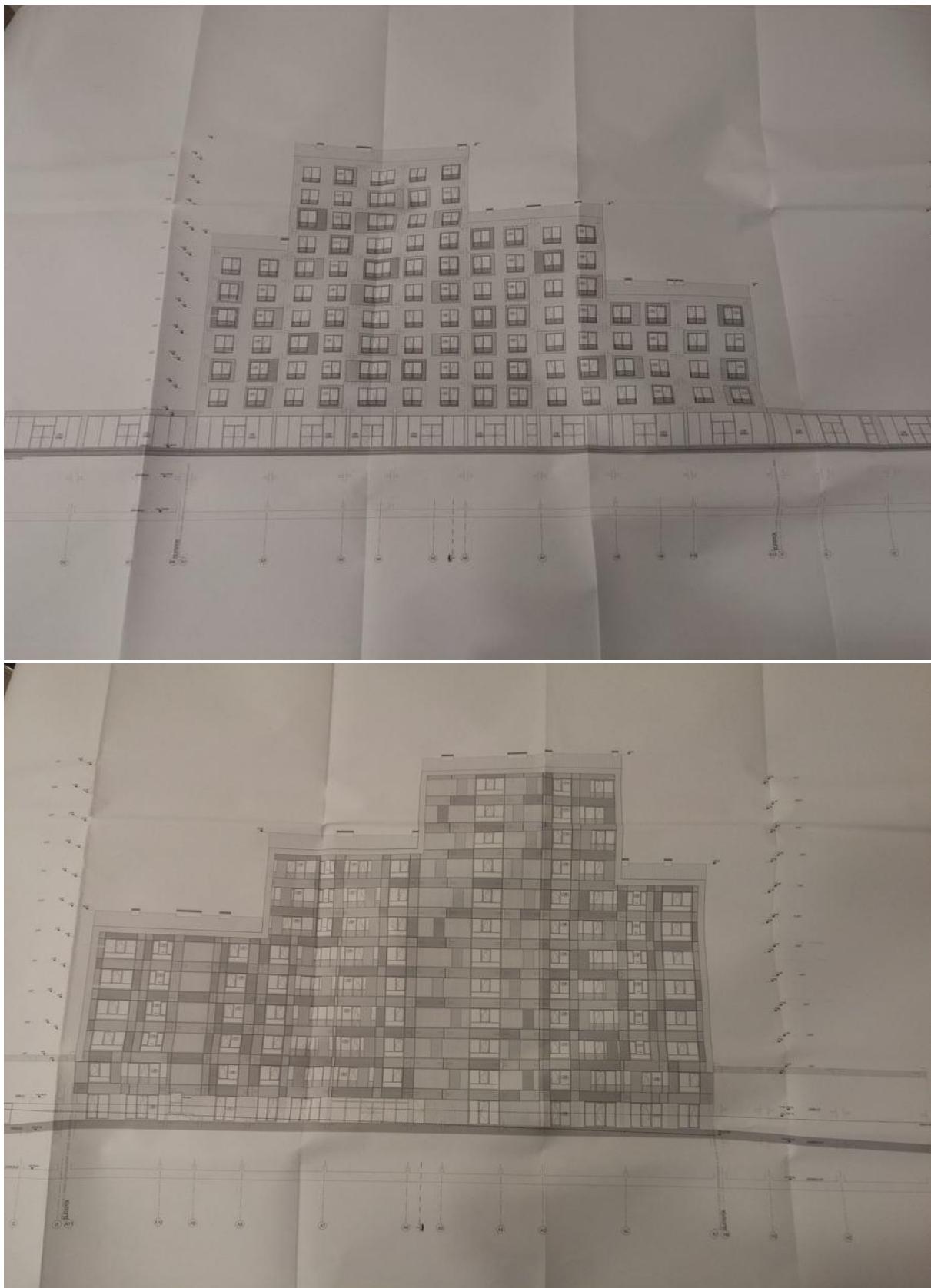


Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul
Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 81 | 102





B BLOK AVAN PROJESİ

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 - 1030101-6303	
Konu : Pafta , Ada , Parsel Hk.	
<p>Sancaktepe İlçe , Mahallesi , Sokak , Pafta , Ada , Parsel sayılı taşınmaz 1/1000 ölçekli 15.02.2010 tasdik tarihli Sancaktepe Uygulama İmar Planı Kapsamında parsel büyüğü m² olup imar planında alanında kalmaktadır Plan notunda " Parsel büyüğü 5000m²den büyük Konut , Ticaret + Konut alanlarında , emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parcellerde , mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeyi göre uygulama yapılacaktır ." Denilmiştir. 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 Belediye İtfaiye Destek Hizmetleri Müdürlüğü'nün Taşınmazla ilgili olarak yangından korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri gereğince İtfaiye olur . Mimari proje norm ve standartlarına esas ve İmar kanunu İmar yönetmeliği ruhsat alma başlıklı kısımlarına binaen avan projenin ölçülendirme , kot , detay , teknik çizim hataları , tefrif , otopark rampa ve eğitimlerinin çizimleri vb... uygulamalarının eksiksiz yapılması , özürlülerle ve sığınaklı 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 eniplerine arz olunur .</p>	

Raportör

Eren Erçebi
İmar Şöali

Omer YAZICI
İmar ve Şehircilik Müdürü

Faydalı DAY
İmar Mühendisi
14/10/2012

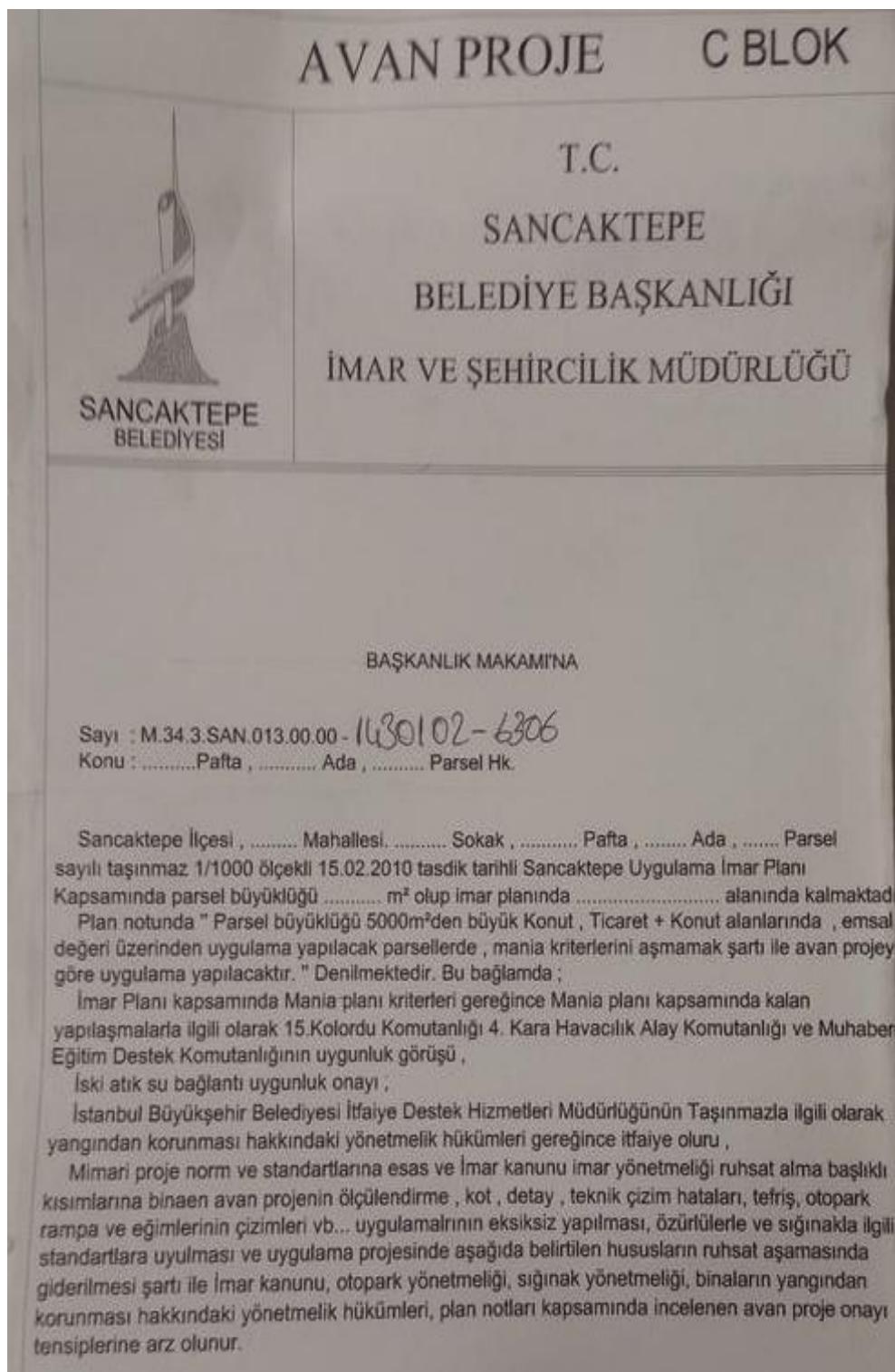
SELÇUK BOSTAN
Teknik Başkan
Yardımcısı

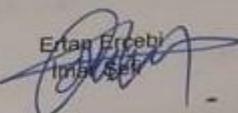
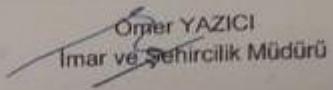
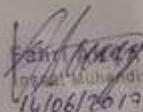
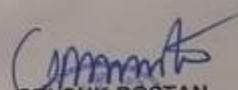
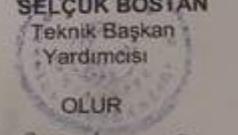
OLUR

So. 1.6. / 2016 /

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 M ²								
BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE								
MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADETİ	ALAN M ²	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞİYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK YÜK
-	-	-	6	3401.13	-----	B.A.	740	-
Yukarıda adresi yazılı yerde yapılmak istenilen inşaata ait projeler imar kanunu, imar planı, yönetmelikler ve diğer mevzuat hükümlerine göre incelenerek tescil edilmiştir.								
PROJE NO :								

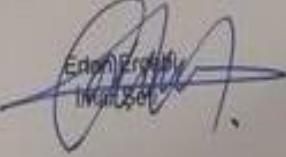
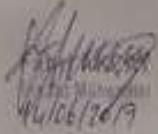
C BLOK AVAN PROJESİ



2 -								
3 -								
4 -								
5 -								
6 -								
7 -								
8 -								
9 -								
10 -								
Raportör  Ertan Frebi İmar Şefi								
Omer YAZICI İmar ve Şehircilik Müdürü 								
 Selçuk Bostan 14/06/2013  SELÇUK BOSTAN Teknik Başkan Yardımcısı  OLUR 30.06.2016 JND-G57								
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 SİSTEMİ	EN BÜY. AÇIKLIK	EN BÜYÜK YÜK
-	-	-	6	2950.51	B.A.	740	-
Yukarıda adresi yazılı yerde yapılmak istenen inşaata ait projeler imar kanunu, imar planı, yönetmelikler ve diğer mevzuat hükümlerine göre incelenerek tescil edilmiştir.								

D BLOK AVAN PROJESİ

AVAN PROJE		D BLOK
 SANCAKTEPE BELEDİYESİ	T.C. SANCAKTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
BAŞKANLIK MAKAMINA		
Sayı : M.34.3.SAN.013.00.00 - 1430103 - 6307		
Konu : Pafta , Ada , Parsel Hk.		
<p>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 kalmaktadır Plan notunda "Parsel büyüğü 5000m²den büyük Konut , Ticaret + Konut alanlarında , emsal değer üzerinden uygulama yapılacak parcellerde , mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır." Denilmiştir. 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 Belediye İtfaiye Destek Hizmetleri Müdürlüğü'nün Taşınmazla ilgili olarak rangından korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri gereğince İtfaiye olur . Mimari proje norm ve standartlarına esas ve İmar kanunu imar yönetmeliği ruhsat alma başlıklı üsmlerle binaen avan projenin ölçülendirme , kot , detay , teknik çizim hataları , tefrif , otopark ampa ve eğimlerinin çizimleri vb... uygulamalarının eksiksiz yapılması , özürfülerle ve sığınakla ilgili standartlara uyulması ve uygulama projesinde aşağıda belirtilen hususların ruhsat aşamasında iderilmesi şartı ile İmar kanunu , otopark yönetmeliği , sığınak yönetmeliği , binaların yanından orunması hakkındaki yönetmelik hükümleri , plan notları kapsamında incelenen avan proje onayı nsiplerine arz olunur .</p>		

Raporör	 Eden ERGEN İmar Şefi		Omer YAZICI İmar ve Şehircilik Müdürü																																																			
 4/10/2016		 SELÇUK BOSTAN Teknik Başkan, Yardımcısı OLUR.																																																				
30.10.2016																																																						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">MAL SAHİBİ</td> <td colspan="4">: KONUT</td> </tr> <tr> <td>YAPI CİNSİ</td> <td colspan="4">: KONUT</td> </tr> <tr> <td>YAPININ YERİ</td> <td colspan="4">: İSTANBUL</td> </tr> <tr> <td>İLÇE</td> <td colspan="4">: SANCAKTEPE</td> </tr> <tr> <td>MAHALLE</td> <td colspan="4">: ABDURRAHMANGAZİ</td> </tr> <tr> <td>SOKAK</td> <td colspan="4">: GÜLERYÜZ, SEYDİÇAVUŞ, BAHRIYE CAD.</td> </tr> <tr> <td>PAFTA</td> <td colspan="4">: F22-D25-C4-C</td> </tr> <tr> <td>ADA</td> <td colspan="4">: 6650</td> </tr> <tr> <td>PARSEL</td> <td colspan="4">: 17</td> </tr> <tr> <td>PARSEL ALANI</td> <td colspan="4">: 16117.38 M²</td> </tr> </table>					MAL SAHİBİ	: KONUT				YAPI CİNSİ	: KONUT				YAPININ YERİ	: İSTANBUL				İLÇE	: SANCAKTEPE				MAHALLE	: ABDURRAHMANGAZİ				SOKAK	: GÜLERYÜZ, SEYDİÇAVUŞ, BAHRIYE CAD.				PAFTA	: F22-D25-C4-C				ADA	: 6650				PARSEL	: 17				PARSEL ALANI	: 16117.38 M ²			
MAL SAHİBİ	: KONUT																																																					
YAPI CİNSİ	: KONUT																																																					
YAPININ YERİ	: İSTANBUL																																																					
İLÇE	: SANCAKTEPE																																																					
MAHALLE	: ABDURRAHMANGAZİ																																																					
SOKAK	: GÜLERYÜZ, SEYDİÇAVUŞ, BAHRIYE CAD.																																																					
PAFTA	: F22-D25-C4-C																																																					
ADA	: 6650																																																					
PARSEL	: 17																																																					
PARSEL ALANI	: 16117.38 M ²																																																					
BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE																																																						
MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADETİ	ALAN M ²																																																		
-	-	-	6	2581.70																																																		
				INSAAAT SÜRESİ																																																		
				TAŞİYICI SİSTEM																																																		
				EN BÜY. AÇIKLIK																																																		
				EN BÜY. YÜK																																																		
				—																																																		
Yukarıda adresi yazılı içinde yapılmak istenen inşaat at projeler imar kanunu, imar plan, yönetmelipler ve diğer mevzuat hükümlerine göre incelenerek tescil edilmiştir.																																																						

E BLOK AVAN PROJESİ

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 - 1430106 - 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 kalmaktadır. Plan notunda " Parsel büyüğü 5000m²den büyük Konut , Ticaret + Konut alanlarında , emsalleri üzerinden uygulama yapılacak parselde , mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır ." Denilmektedir. Bu bağlamda :

İmar Planı kapsamında Mania planı kriterleri gereğince Mania planı kapsamındaki 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 itfaide olur .

Mimari proje norm ve standartlarına esas ve İmar kanunu imar yönetmeliği ruhsat alma başlıklarına binaen avan projenin ölçülendirmesi , kot , detay , teknik çizim hataları , tefrif , otopark , rampa ve eğimlerinin çizimleri vb... uygulamalarının eksiksiz yapılması , özürfüler 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 .

**BİLGİ**Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.

Raporör

14/06/2016

Erhan Ersoy

14/06/2016

Omer YAZICI

İmar ve Şehircilik Müdürü

SELÇUK BOSTAN
Teknik Başkan
Yardımcısı
OLUR

30.06.2016

MAL SAHİBİ	:	KONUT
YAPı CİNSİ	:	KONUT
YAPININ YERİ	:	İSTANBUL
İLÇE	:	SANCAKTEPE
MAHALLE	:	ABDURRAHMANGAZİ
SOKAK	:	GÜLERYÜZ, SEYDİÇAVUŞ, BAHRİYE CA
PAFTA	:	F22-D25-C4-C
ADA	:	6650
PARSEL	:	17
PARSEL ALANI	:	16117.38 M ²

BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE

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

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

PROJE NO :

F BLOK AVAN PROJESİ

AVAN PROJE F BLOK

SANCAKTEPE
BELEDİYESİ

T.C.

SANCAKTEPE

BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BAŞKANLIK MAKAMINA

Sayı : M.34.3.SAN.013.00.00 - 1630104 - 6310

Konu : Pafta , Ada , Parsel Hk.

Sancaktepe İlçe , Mahallesi , Sokak , Pafta , Ada , Parsel
sayılı taşınmaz 1/1000 ölçekli 15.02.2010 tasdik tarihli Sancaktepe Uygulama İmar Planı
Kapsamında parsel büyütüğü m² olup imar planında alanında kalmaktadır

Plan notunda " Parsel büyütüğü 5000m²den büyük Konut , Ticaret + Konut alanlarında , emsal
değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde , mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye
göre uygulama yapılacaktır " Denilmiştir. 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 Belediye İtfaiye Destek Hizmetleri Müdürlüğü'nün Taşınmazla ilgili olarak
yangından korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri gereğince İtfaiye olur ,

Mimari proje norm ve standartlarına esas ve İmar kanunu İmar yönetmeliği ruhsat alma başlıklı
kısımlarına binaen avan projenin ölçülendirmesi , kot , detay , teknik çizim hataları , tefriş , otopark
rampa ve eğimlerinin çizimleri vb... uygulamalarının eksiksiz yapılması , özürlülerle 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 .

**BİLGİ**Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.

Raporör

Ertan ERBAŞ
Müh. Şefi
16/06/2017
Ömer YAZICI
İmar ve Şehircilik Müdürü
SELÇUK BOSTAN
Teknik Başkan
Yardımcısı

30.06.2016

Sno - 457 - 008314

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 M ²

BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE

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

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

PROJE NO :

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Sayfa 93 | 102

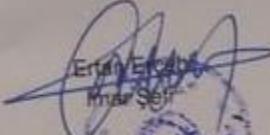
Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

**G BLOK AVAN PROJESİ**

AVAN PROJE G BLOK	
 SANCAKTEPE BELEDİYESİ	T.C. SANCAKTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
BAŞKANLIK MAKAMINA	
Sayı : M 34.3.SAN.013.00.00. /430108-6311 Konu : Pafta , Ada , Parsel Hk.	
<p>Sancaktepe İlçesi , Mahallesi , Sokak , Pafta , Ada , Parsel sayılı taşınmaz 1/1000 ölçekli 15.02.2010 tasdik tarihli Sancaktepe Uygulama İmar Planı Kapsamında parsel büyüğü m² olup İmar planında alanında kalmaktadır. Plan notunda " Parsel büyüğü 5000m²den büyük Konut , Ticaret + Konut alanlarında , emsa değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde , mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projey göre uygulama yapılacaktır. " Denilmektedir. Bu bağlamda :</p> <p>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 ,</p> <p>İski atık su bağlantı uygunluk onayı ,</p> <p>İstanbul Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Destek Hizmetleri Müdürlüğü'nün Taşınmazla ilgili olarak yangından korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri gereğince İtfaiye olur .</p> <p>MİNARI proje norm ve standartlarına esas ve İmar kanunu İmar yönetmeliği ruhsat alma başlıklı kısımlarına binaen avan projenin ölçülendirmeye , kot , detay , teknik çizim hataları , tefriş , otopark rampa ve eğimlerinin çizimleri vb... uygulamalarının eksiksiz yapılması , özürfüllerle ve sığınakla ilgili standartlara uyuşması ve uygulama projesinde aşağıda belirtilen hususların ruhsat aşamasında giderilmesi şartı ile İmar kanunu , otopark yönetmeliği , sığınak yönetmeliği , binaların yanından korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri , plan notları kapsamında incelenen avan proje onayı tenciplerine arz olunur .</p>	

TU -

Raporör
Erhan EROL
İmar Şefi
Ömer YAZICI
İmar ve Şehircilik Müdürü






SELÇUK BOSTAN
Teknik Başkan
Yardımcısı:
OLUR
30.05.2016

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 M ²						
BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE							
MİMARJ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADETİ	ALAN M ²	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜY. AÇIKLIK
-	-	-	6	2833.42	-----	B.A.	740

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

PROJE NO :

H BLOK AVAN PROJESİ**AVAN PROJE H BLOK**

T.C.
SANCAKTEPE
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BAŞKANLIK MAKAMINA

Sayı : M.34.3.SAN.013.00.00 - 1430110 - 6917

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 büyülüüğü m² olup İmar planında alanında kalmaktadır

Plan notunda " Parsel büyülüüğü 5000m²den büyük Konut , Ticaret + Konut alanlarında , emsal
değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde , mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan proje
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 olur ,

Mimari proje norm ve standartlarına esas ve İmar kanunu İmar yönetmeliği ruhsat alma başlıklı
kısımlarına binaen avan projenin ölçülendirme , kot , detay , teknik çizim hataları , tefrif , otopark
rampa ve eğimlerinin çizimleri vb.. uygulamalarının eksiksiz yapılması , özürlülerle 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
təsniplerine arz olunur .

Raporör
[Signature]
16/06/2019

Ertan Ergeb
İmar Müdürü

Ömer YAZICI
İmar ve Şehircilik Müdürü


SELÇÜK BOSTAN
Teknik Başkan
Yardımcısı
OLUR

[Signature]

MAL SAHİBİ	:	KONUT						
YAPI CİNSİ	:	KONUT						
YAPININ YERİ	:	İSTANBUL						
İLÇE	:	SANCAKTEPE						
MAHALLE	:	ABDURRAHMANGAZİ						
SOKAK	:	GÜLERYÜZ, SEYDİÇAVUŞ, BAHRIYE CAD.						
PAFTA	:	F22-D25-C4-C						
ADA	:	6650						
PARSEL	:	17						
PARSEL ALANI	:	16117.38 M ²						
BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE								
MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADETİ	ALAN M ²	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÖYÜK YÜK
-	-	-	-	-	-	B.A.	810	-

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

PROJE NO :

İNŞASI PLANLANAN PROJE MAKETİ





DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ



Tarih : 26.12.2014

No : 403170

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i (VII-128.7) uyarınca

Lütfü BAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLİOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 26.04.2007

No : 400488

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Esra BAŞÇINAR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER
Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

ŞİRKET YETKİ BELGESİ



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-**855**

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

14/12/2011

11539

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sok. No:77/8
34742 Kadıköy / İSTANBUL

İlgili: 05.09.2011 tarih ve 2011/001 sayılı yazınız.

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

Kurulumuz Karar Organı'nın 02.12.2011 tarihli toplantılarında; anılan talebinizin olumlu karşılanması karar verilmiştir. Bu çerçevede;

Bu çerçevede;

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gerektiğini rica ederim.

Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Daire Başkanı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8. Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks: (312) 292 90 00 Ayınlı bilgi için irtibat:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 55 00 www.spk.gov.tr