



**Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL - SANCAKTEPE - SAMANDIRA

6650 ADA - 17 PARSEL

ARSA

Bu değerleme raporu, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin istemi üzerine hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında, Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı alınmadan üçüncü kişiler tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz ve dağıtılamaz.

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-201800030
Rapor Tarihi	25.12.2018
Değerleme Tarihi	21.12.2018
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Fatih ÖZER - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Eyup AYKUT
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2018 – 002
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, 6650 Ada, 17 Parsel, Sancaktepe/İstanbul
Tapu Kayıt Bilgileri	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6650 Ada, 17 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	İdare Binası Olan Kagir Depo
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Konut Alanı, Ayırık Düzen, KAKS: 1,00, Hmax: 4 Kat
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Üzerinde Konut ve İşyerlerinden Oluşan Bloklar Yapılmakta.
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 52.381.000.- TL KDV Dahil: 61.809.580.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- ✓ Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.
- ✓ Değerleme hizmeti, SPK ve BDDK düzenlemelerinde, değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallar çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerlendirme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., temelleri 1989 yılında Ankara’da atılmış Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.’nin iştirakidir. Depoculuk alanında taşınmaz ve taşınmaz projelerine yatırım yapmak, geliştirmek ve bu yerleri uzun süreli kiralamak üzere, 03.09.2008 tarihinde kurulmuştur. 12.07.2010 tarihinde halka arz edilmiş olup hisseleri RYGYO koduyla Borsa İstanbul’da işlem görmektedir. Depo geliştirmeye odaklanmış Türkiye’nin ilk ve tek gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

Merkezi; “Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 11, Üsküdar/İstanbul” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6650 ada, 17 parsel sayılı, 16.117,38 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İdare Binası Olan Kagir Depo” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerleme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların değeri, “Pazar Değeri” tanımı çerçevesinde belirlenmiştir.

Pazar Değeri: Uygun süreli bir beğendirme (pazarlama) çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılık el değiştirmesi gereken kestirimsel (tahmini) tutardır.

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.
- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

Bir taşınmazın pazar değeri, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsaydığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

1.4. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler

Taşınmaza ilişkin; 30.01.2015 gün ve REYS-201500003 sayılı kira değeri belirleme raporumuz ile 26.03.2015 gün ve REYS-201500016 sayılı, 29.12.2015 gün ve REYS-201600064 sayılı, 04.05.2016 gün ve REYS-201600008 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600024 sayılı değerleme raporlarımız bulunmaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, No: 8, Sancaktepe/İstanbul” adresinde yer almaktadır. Taşınmazın yer aldığı Samandıra, geçmişte ağırlıklı olarak depolama ve sanayi alanı iken son yıllarda site tarzı konut yapılaşmasının yoğunlaşmakta olduğu bir bölgedir. Bölgenin TEM Otoyolu’na yakın olması ulaşım açısından avantaj sağlamakta ve tercih edilmesinde önemli bir etken olmaktadır. Güncel durumda bölgede konut, depolama ve üretim binaları bulunmaktadır. Yakın çevrede; Sinpaş Lagün Sitesi, Sinpaş Kelebekya Sitesi, Ege Boyu Sitesi, Sancaktepe Şehir Stadyumu, değişik büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı binalar yer almaktadır. Bölgede konut ağırlıklı yapılaşma yoğunlaşmaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak dikdörtgen biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde konut sitesi yapımı sürmektedir. Parselin; güney sınırı Güleriyüz Caddesi’ne yaklaşık 117 m ve doğu sınırı Bahriye Sokak’a yaklaşık 158 m, batı sınırı Seyidçavuş Sokak’a yaklaşık 158 m cephelidir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “41.00157028, 29.23442819” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İstanbul	Ada No	6650
İlçesi	Sancaktepe	Parsel No	17
Mahallesi	Samandıra	Yüzölçümü (m2)	16.117,38
Köyü	-	Yevmiye No	3942
Sokağı	-	Cilt No	206

Mevkii	Ekmekçioğlu	Sayfa No	20700
Pafta No	F22D25C4B	Tapu Tarihi	07.05.2010
Niteliği	İdare Binası Olan Kagir Depo		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, taşınmazın tapu kütüğünde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Serhler Bölümü:

- Tedaş lehine, 06.02.2017 gününden başlamak üzere, 99 yıllığı 1.- KRŞ'tan kira şerhi (07.03.2017 - 5678).

Beyanlar Bölümü:

- Müştemilatın D ile gösterilen bölümü çocuk bahçesi ve parka tecavüzlüdür (04.08.2016 - 18516).

İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü:

- Tedaş lehine, krokisinde gösterilen 37,92 m²'lik bölümde 99 yıllığı 1.- TL'den irtifak hakkı (18.08.2005 - 8331).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

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

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

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

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

-

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

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

Onaylı mimari projelerine göre;

A Blok: Parselin güneyinde yer alan blok olacaktır. 2 bodrum kat + zemin kat + 10 normal kat olmak üzere, toplam 13 katlı olacaktır. 2. bodrum katta otopark; 1. bodrum katta ofis ve işyerlerinin depoları, 4 adet daire, 2 adet kapıcı dairesi ve giriş holü; zemin katta giriş holü, 12 adet ofis ve işyeri ile 5 adet daire; 1 – 4. normal katta 10’ar adet daire; 5. normal katta 7 adet daire; 6. normal katta 7 daire; 7. normal katta 6 adet daire; 8 - 10. katlarda 3 adet daire olmak üzere, blok toplam 90 bağımsız bölümlü olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, A Blok; 5.808,58 m2 konut alanı (satılabilir alan), 2.162 m2 ofis ve işyeri (satılabilir alan) ve 1.884,05 m2 ortak alan olmak üzere, toplam 9.846,63 m2 yapı inşaat alanlı olacaktır.

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

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

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

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

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

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

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

Yerinde yapılan incelemeye göre;

"A", "B", "F", "G", blokların yapımına henüz başlanılmadığı; D Blok'un tüm katlarının betonarme iskeletinin tamamlandığı; E Blok'un ise, 7. katı dışında, tüm katlarının betonarme iskeletinin tamamlandığı görülmüştür. C ve F blokların zemin hafriyatının yapıldığı, ancak blokların yapımına henüz başlanmadığı görülmüştür.

D Blok'un tamamlanma düzeyi yaklaşık % 30; E Blok'un tamamlanma düzeyi yaklaşık % 28 oranındadır. Parsel üzerine yapılacak tüm yapılar ile projelendirme ve ruhsat süreçleri göz önüne alındığında, yapı tamamlanma oranı yaklaşık % 10 dolayına karşılık gelmektedir.

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

Değerleme konu taşınmaz üzerinde yapımı süren projenin yapı denetimi, MBM Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.6.1. Olumlu Faktörler

- Konut amaçlı olarak gelişen bir bölgede bulunması,
- TEM Otoyolu'na yakın olması nedeniyle ulaşımın kolay olması.

2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

3.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi

Arsa Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda elde edilen bilgi ve bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Future Gayrimenkul / 216 - 456 00 11):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, cadde cepheli, aynı imar koşullarına sahip, 388 m2 yüzölçümlü arsa 1.250.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 3.222.- TL*]
- **Satılık Arsa (Murat Sarı / 532 - 291 21 18):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, benzer imar koşullarına sahip, toplam 2.762 m2 yüzölçümlü yan yana iki adet arsa 8.500.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 3.077.- TL*]
- **Satılık Arsa (Muktedir58 İnşaat Emlak ve Gayrimenkul / 553 - 389 32 24):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, ana caddeye cepheli, konut + ticaret imarlı, toplam 3.016,19 m2 yüzölçümlü yan yana üç adet arsa 10.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 3.315.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Hatipoğlu Gayrimenkul / 554 – 541 01 01):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 3.000 – 3.500 TL/m2 dolaylarında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Ortalama metrekare satış fiyatı: 3.250.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Çevik Gayrimenkul / 532 – 132 48 61):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 3.250.- TL/m2 dolaylarında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Ortalama metrekare satış fiyatı: 3.250.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, satış için 3.000 – 3.250 TL/m2 aralığında fiyatlar istendiği görülmüş; konumu, imar durumu ve yüzölçümü göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazın arsa piyasa metrekare satış fiyatının 3.250.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmaz arsa değeri; $(16.117,38 \text{ m}^2 \times 3.250.- \text{ TL}) = \sim 52.381.000.-\text{TL}$ bulunmuştur.

3.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

Yapılı Değer: Değerleme konusu taşınmazın yapı değerinin saptanabilmesi için maliyet yönteminin uygulanmasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim maliyet fiyatları ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na dayanılarak çıkarılıp, 15.03.1972 tarih ve 14129 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'te yer alan ve sonradan yapılan değişiklikleri 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan “*Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel*” kullanılmıştır.

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Tamamlanması Durumunda Maliyet Bedeli (TL)	Tamamlanma Oranı	Maliyet Bedeli (TL)
Konutlar ve İşyerleri	4-A	40.547	1.016	41.195.752	% 10,00	4.119.575
				41.195.752		4.119.575

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (emsal) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 52.381.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 4.120.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **56.501.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.3. Gelir Yöntemi

Üzerindeki eski yapıların yıkılıp yerine yenilerinin yapılmasına başlanan taşınmaz için henüz bir gelir akımı söz konusu değildir. Bu nedenle, taşınmaz için gelir yöntemlerinden proje geliştirme yöntemi uygulanabilmektedir.

3.3.1. Geliştirilmiş Proje Değeri

Onaylı mimari projeleri çerçevesinde taşınmazın üzerine konutlar ve işyerleri yapılarak bugünkü koşullarda satılması durumunda elde edilebilecek satış hasılatı üzerinden taşınmazın arsa değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde yapılacak konutlar ve işyerleri ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki konutlar için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Daire (Coldwell Banker Söz / 216 - 640 23 50):** Değerleme konusu ana taşınmazın yaklaşık 100 m kuzeyinde, İlgin Konakları'nda, 1 yaşındaki 6 katlı binanın 3. katında, 3+1, 170 m2 yapı inşaat alanlı daire 850.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 5.000.- TL]
- **Satılık Daire (Key Emlak / 216 – 485 49 35):** Değerleme konusu ana taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 500 m güneybatısında, Köyceğiz Sitesi'nde, 2 yaşındaki 10 katlı binanın 2. katında, 3+1, 156 m2 yapı inşaat alanlı daire 800.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 5.128.- TL]
- **Satılık Daire (Grup Keys / 216 – 399 07 77):** Değerleme konusu ana taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 400 m batısında, Sinpaş Kelebekia Sitesi'nde, 4 yaşındaki 5 katlı binanın 3. katında, 1+1, 60 m2 yapı inşaat alanlı daire 290.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 4.833.- TL]
- **Satılık Daire (Evsell Gayrimenkul / 216 – 999 45 40)** Değerleme konusu ana taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 1 km güneyinde, Sinpaş Ege Boyu Sitesi'nde, 3 yaşındaki 5 katlı binanın 2. katında, 2+1, 105 m2 yapı inşaat alanlı daire 500.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 4.762.- TL]
- **Satılık Daire (Rexart Gayrimenkul / 216 – 641 10 41):** Değerleme konusu ana taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 400 m batısında, Sinpaş Kelebekia Sitesi'nde, 3 yaşındaki 5 katlı binanın 1. katında, 2+1, 105 m2 yapı inşaat alanlı daire 500.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 4.762.- TL]

- **Satılık İşyeri (Akteknik Yapı / 216 - 466 30 41):** Değerleme konusu ana taşınmazla aynı bölgede, benzer konum ve sitede, zemin kat, 160 m2 yapı inşaat alanlı işyeri 785.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 4.906.- TL]*
- **Satılık İşyeri (Necatin Korkmaz / 216 – 621 72 66):** Değerleme konusu ana taşınmazla aynı bölgede, benzer konumda, 180 m2 yapı inşaat alanlı işyeri 880.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 4.889.- TL]*
- **Piyasa Araştırması (Coldwell Banker Söz / 216 - 640 23 50):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu ana taşınmazla aynı bölgede, benzer konum ve özelliklere sahip, zemin kat işyerlerinin 4.800 - 5.000 TL/m2 aralığında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. *[Ortalama metrekare satış fiyatı: 4.900.- TL]*

Değerlemesi yapılan taşınmazda yapılacak daire ve işyerleri ile karşılaştırılabilir (*emsa*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda; metrekare satış fiyatlarının, yeni yapılmış daireler için 4.750 – 5.100 TL/m2 aralığında, işyerleri için 5.000.- TL/m2 dolaylarında olduğu görülmüştür. Bu çerçevede, ortalama metrekare satış fiyatlarının; daireler için 5.000. – TL ve işyerleri için 4.900.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır. İşyerlerinin bodrum katta yer alan depoları için, zemin kat fiyatlarının yaklaşık 2/3'ü oranında indirim yapılarak, depolu işyeri ortalama metrekare satış fiyatlarının yaklaşık 3.950.- TL olabileceği öngörülmüştür.

Buna göre, aşağıdaki proje geliştirme tablosunda da görüleceği üzere, taşınmazın arsa metrekare değeri yaklaşık 3.249.- TL olarak çıkmakta ve karşılaştırma (*emsa*) yöntemiyle ulaşılan arsa değeri desteklenmektedir.

Proje Geliştirme Yöntemi ile Arsa Değeri Bulma					
		Arsanın Lejantı		Konut Alanı	
		Arsa Yüzölçümü (m2)		16.117,38	
		Toplam Yapı İnşaat Alanı (m2)		2,52	40.546
0					
Yapım Maliyeti					
Konut	Yapı Alanı [KAKS] (m2)			21.411	
	Yapı Birim Maliyeti (TL)			1.016	
	Yapı Giderleri (TL)			21.753.251	
İşyeri	Yapı Alanı [KAKS] (m2)			3.037	
	Yapı Birim Maliyeti (TL)			1.016	
	Yapı Giderleri (TL)			3.085.592	
Ortak Alan	Yapı Alanı [KAKS] (m2)			16.099	
	Yapı Birim Maliyeti (TL)			1.016	
	Yapı Giderleri (TL)			16.356.584	
Sözleşme ve Noter Giderleri (TL)				1.000.000	
Projelendirme Giderleri (TL)		% 2		823.909	
Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL)		% 3		1.235.863	
Öteki Giderler [yönetim, sigorta vb.] (TL)		% 2		823.909	
Toplam Yapım Giderleri (TL)				45.079.107	
Satışlar					
Konut	Satış Yapılamayacak Katlar Alanı [Ortak Alanlar] (m2)	% 0		0	
	Satılabilir Alan (m2)			21.411	
	Ortalama Metrekare Satış Fiyatı (TL)			5.000	
İşyeri	Satış Tutarı (TL)			107.053.400	
	Satış Yapılamayacak Katlar Alanı [Ortak Alanlar] (m2)	% 0		0	
	Satılabilir Alan (m2)			3.037	
Ortak Alan	Ortalama Metrekare Satış Fiyatı (TL)			3.950	
	Satış Tutarı (TL)			11.996.150	
	Satış Yapılamayacak Katlar Alanı [Ortak Alanlar] (m2)	% 100		16.099	
Ortak Alan	Satılabilir Alan (m2)			0	
	Ortalama Metrekare Satış Fiyatı (TL)			0	
	Satış Tutarı (TL)			0	
Toplam Satış Değeri (TL)				119.049.550	
Arsa Artık Değeri					
Toplam Satış Değeri (TL)				119.049.550	
Risksiz Getiri Oranı (Aylık Bileşik) = Girişimci İçin Fırsat Maliyeti				% 25,00	16.754.939
Girişimcilik (Yüklenicilik) Karı Oranı - Risk Primi (Yıllık Bileşik)				% 6,00	4.846.480
Yatırım Yaklaşık Tamamlanma Süresi (Ay)				48	
Toplam Satış Değeri İçindeki Arsa Payı Değeri (TL)				52.369.024	
Arsa Metrekare Değeri (TL)				3.249	
0					
Açıklama					
1. Girişimcinin (yüklenicinin), parasını risksiz getiri oranıyla devlet tahvilinde tutmak yerine, daha yüksek kazanç beklentisiyle kendi özkaynağı kullanarak yapı yapıp sattığı varsayılmaktadır. <u>Girişimci için fırsat maliyeti</u> ; özkaynağın yapı yapmaya yönlendirilmesi dolayısıyla, yatırımın yaklaşık tamamlanma süresi sonuna değin elde edilmesinden vazgeçilmiş olan devlet tahvil bileşik faiz getirisinin bugünkü değeridir ve "risksiz getiri oranı" üzerinden hesaplanmaktadır.					
2. Risksiz getiri oranı ile birlikte yatırımdan beklenen toplam getiri oranını oluşturan ve yatırımın yönetimi, yapım sürecinde ya da satışlarda ortaya çıkabilecek gecikmeler, satış bedellerinin elde edilmesinde yaşanabilecek kayıplar, satış fiyatlarında oluşabilecek gerilemeler, piyasa faiz oranlarındaki yükselmeler gibi risklerin primini de içermekte olan <u>girişimcilik (yüklenicilik) karı</u> , "risksiz getiri oranı" üzerinden bugüne indirgenmektedir.					
3. <u>Yatırım yaklaşık tamamlanma süresi</u> ; yapıların tümüyle bitirilmesi ve satılabilir duruma getirilmesi için öngörülen süreye karşılık gelmektedir. Yapım harcamalarının, yatırımın yaklaşık tamamlama süresi boyunca, her ayı başı ve eşit tutarlarda yapıldığı; yapıların bitirilmeden satılamayacağı ve toplam satış değerinin yapıların tamamlandığı gün belli olacağı; tüm yapım giderlerinin ve toplam satış değerinin bugünkü ekonomik koşullarda oluştuğu, gerek yapım giderlerinin ve gerekse de toplam satış değerinin aynı enflasyon oranının etkisinde kaldığı varsayılmaktadır.					
4. <u>Toplam yapı inşaat alanı</u> ; imar planına ve imar yönetmeliğine göre yapılabilecek en çok yapı alanı (kot farkı, KAKS'a girmeyen alanlar ve benzerlerinden kaynaklanan kat ve alan kazanımları da içinde) olarak ele alınmaktadır. Eksik ya da fazla (kaçak) yapılaşma göz önüne alınmamaktadır.					

3.3.2. Geliştirilmiş Proje Değerinin Geçerlilik Koşulu

Proje geliştirme yöntemi, onaylı mimari projelere göre uygulanmıştır. Yapılanmayla ilgili değişik düzenlemeler yapılması, hesaplamalar ve buna bağlı sonuçlarda değişiklik yaratabilecektir.

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve değeri göz önüne alınarak, taşınmazın yalnızca arsası için aylık 140.000.- TL dolayında bir kira değeri uygundur.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

Ortak kullanılan ya da belli taşınmaza özgülenmiş alanlar söz konusu değildir.

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı birim maliyetleri, yapı inşaat alanı ve tamamlanma oranı üzerinden sigorta değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Tamamlanma Oranı	Sigorta Değeri (TL)
Konutlar ve İşyerleri	4-A	40.547	1.016	% 10,00	4.119.575
					4.119.575

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

Değerleme işlemi sırasında değerlemeyi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan etmenler söz konusu olmamıştır.

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme (*analiz*) türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt (*fark*), en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim (*fiziksel*) olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

ve değerlendirilmesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik (*fizibilite*) çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra, finansal gerçekleştirilebilirlik sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerlendirilmesi konusu taşınmazın parselinin “*konut alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu taşınmazın niteliği, imar ve mülkiyet durumu üç yıl içerisinde değişmemiştir. Taşınmazın parselinin park (2.123,19 m²) ve yol (76 m²) alanında kalan bölümlerinin (toplam 2.199,19 m²) 04.08.2016 günü terkleri yapılmış, terklerden sonraki yüzölçümü 16.117,38 m² olmuştur. 30.06.2017 günü alınan yapı ruhsatları çerçevesinde, parsel üzerinde konut ve işyerlerinden oluşan yapı bloklarının yapımı sürmektedir.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu parselin üzerinde sürmekte olan yapılaşma, güncel imar durumuna uygundur.

Taşınmaza ilişkin, 30.06.2017 onay tarihli mimari projeler ve “2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler” başlıklı bölümde dökümü verilen 8 ayrı yapı ruhsatı bulunmaktadır. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.6. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- Şerhler Bölümü'nde; “*Tedaş lehine, 06.02.2017 gününden başlamak üzere, 99 yıllığı 1.- KRSŞ'tan kira şerhi*”;
- İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetler Bölümü'nde; “*Tedaş lehine, 37,92 m2'lik bölümde 99 yıllığı 1.- TL'den irtifak hakkı*”
- Beyanlar Bölümü'nde; “*Müştemilatın D ile gösterilen bölümü çocuk bahçesi ve parka tecavüzlüdür*”

kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtların taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “*İdare Binası Olan Kagir Depo*” olup üzerindeki eski yapılar yıkılmıştır. 30.06.2017 onay tarihli mimari projeler ve yapı ruhsatları çerçevesinde parsel üzerinde konut ve işyerlerinden oluşan yapı bloklarının yapımı sürmektedir. Söz konusu yeni yapıların tamamlanması ve yapı kullanma izin belgelerinin alınması sonrasında taşınmazın niteliği değiştirilecektir. Yeni yapılanmanın tamamlanıp yapı kullanma izin belgelerinin alınarak cins değişikliği yaptırılincaya değin, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “*İdare Binası Olan Kagir Depo*” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 52.381.000.- TL;
- arsa değeri, proje geliştirme yöntemine göre, 52.369.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, yaklaşık 56.501.000.- TL

olarak bulunmuştur.

Taşınmazın yapılanmasının tamamlanma oranı yaklaşık % 10 düzeyindedir ve yapıların, hasılat paylaşımı yöntemiyle Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından yapılmakta olduğu öğrenilmiştir. Bu aşamada, taşınmazın üzerindeki yapılanmanın sonuç değerde göz önüne alınması uygun olmayacaktır. Bu çerçevede, taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin karşılaştırma (*emsal*) yöntemi ile elde edilen arsa değeri üzerinden, **52.381.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, üzerinde sürmekte olan yapılaşma, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın “**SATILABİLİR**” nitelikte olduğu öngörülmektedir.

5.3. Sonuç Değer

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6650 ada, 17 parsel sayılı, 16.117,38 m² yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İdare Binası Olan Kagir Depo” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 52.381.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 61.809.580.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.


Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER

SPK Lisans No: 400799



Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Üsküdar V.D. – 3330 730 793
www.emektd.com.tr


Sorumlu Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT

SPK Lisans No: 402955

- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi’ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

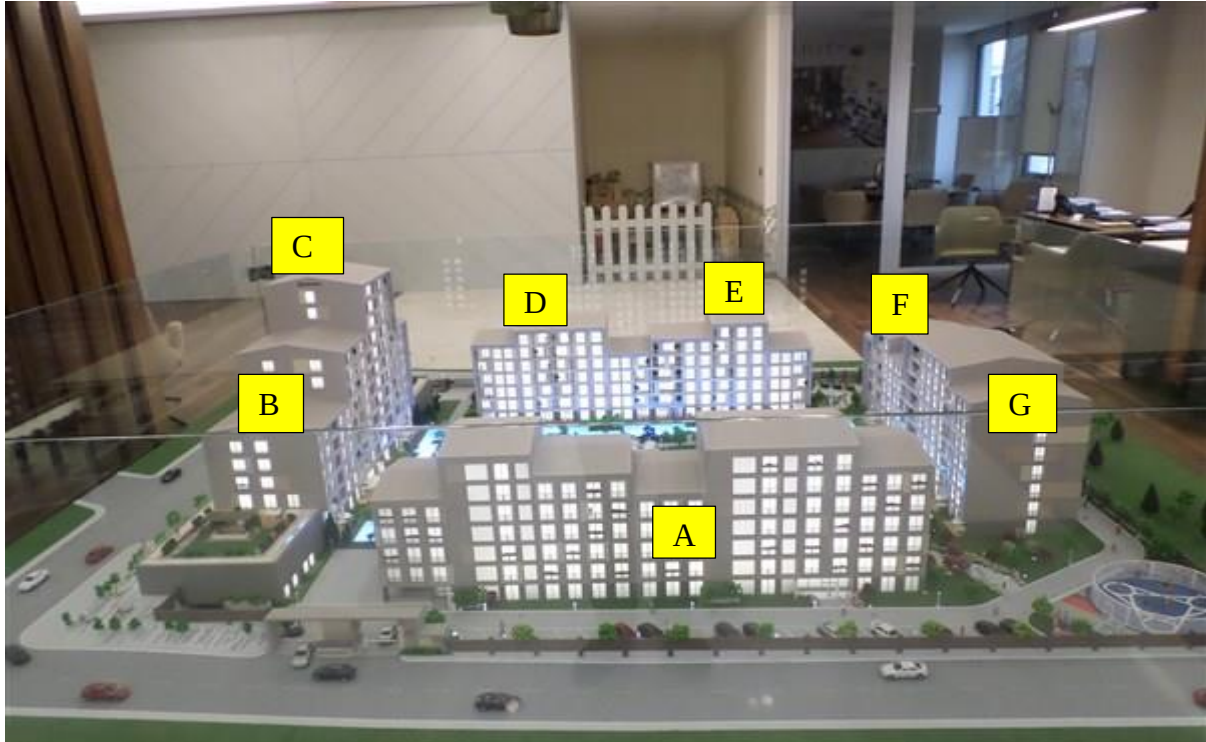
6.1. Uydu Görüntüsü





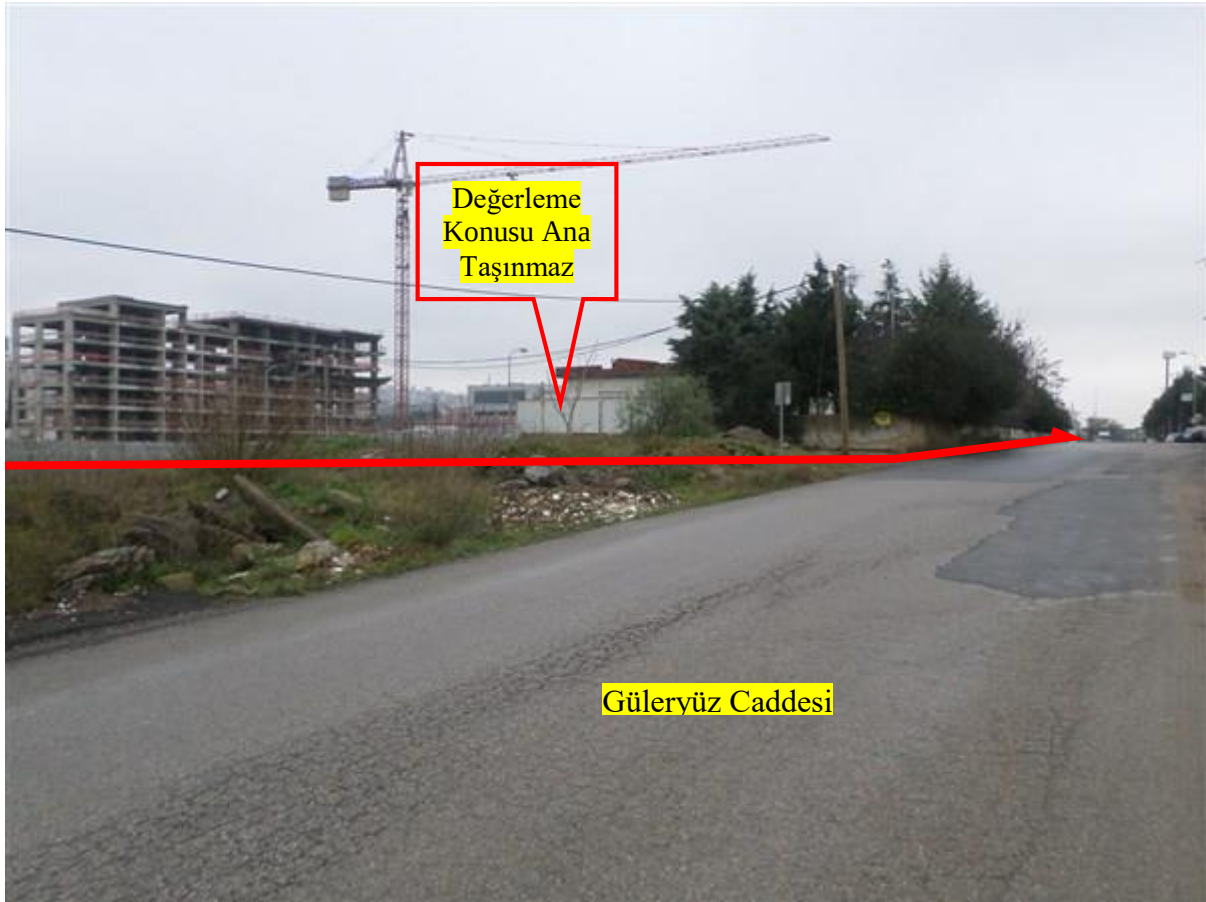
6.2. Fotoğraflar

Sürmekte Olan Yapılaşmanın Proje Maketi

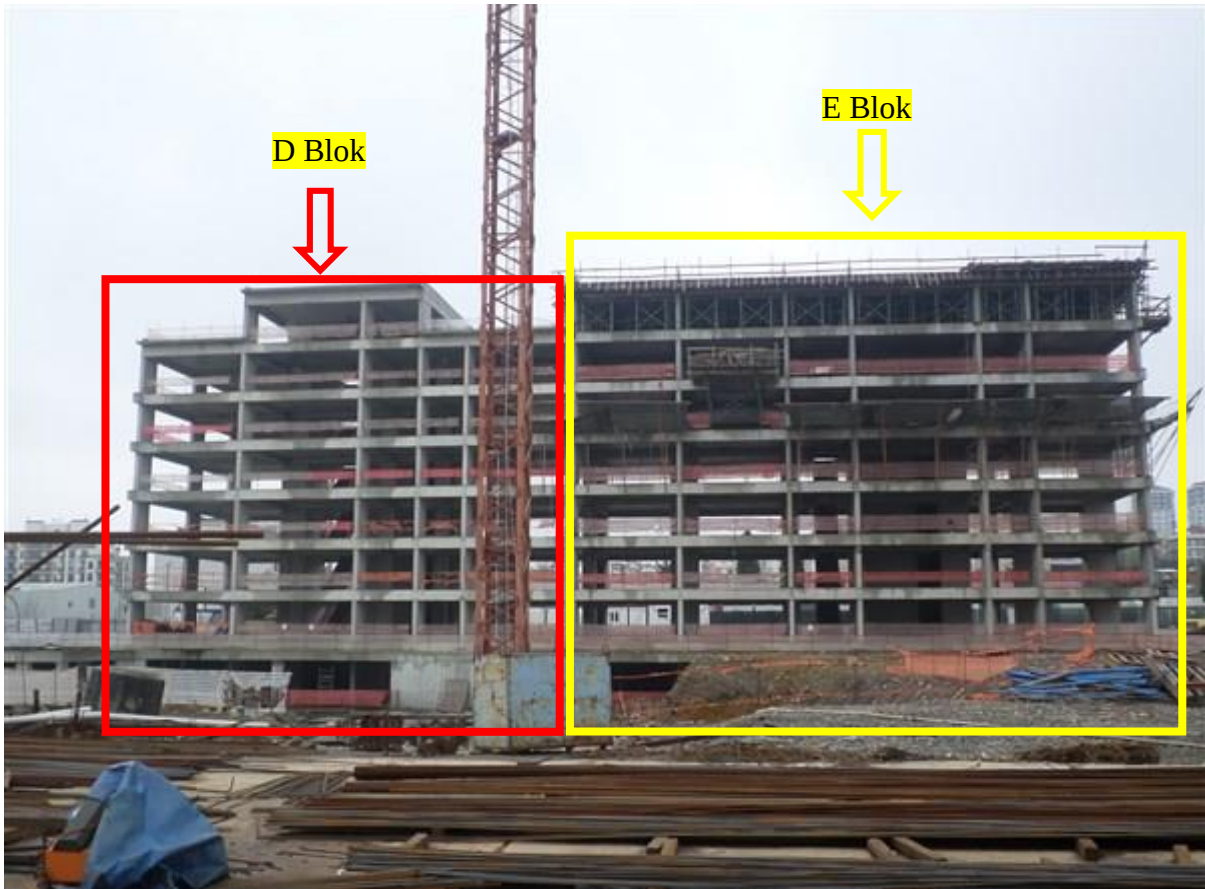




Taşınmazın Fotoğrafları











6.3. Tapu Kaydı

Taınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	6650/17
Taınmaz ID:	19402160	Yüzölçüm(m2):	16117.38
İl/ilçe	İSTANBUL/SANCARTEPE	Ana Taınmaz Nitelik:	İDARE BİNASI OLAN KARGİR DEPO
Kurum Adı:	Sancaktepe TM		
Mahalle/Köy Adı:	SANCANDIRA M		
Mevki:	EKMEKÇİÖĞLU		
Cilt/Sayfa No:	206/20700		
Kayıt Durum:	Aktif		

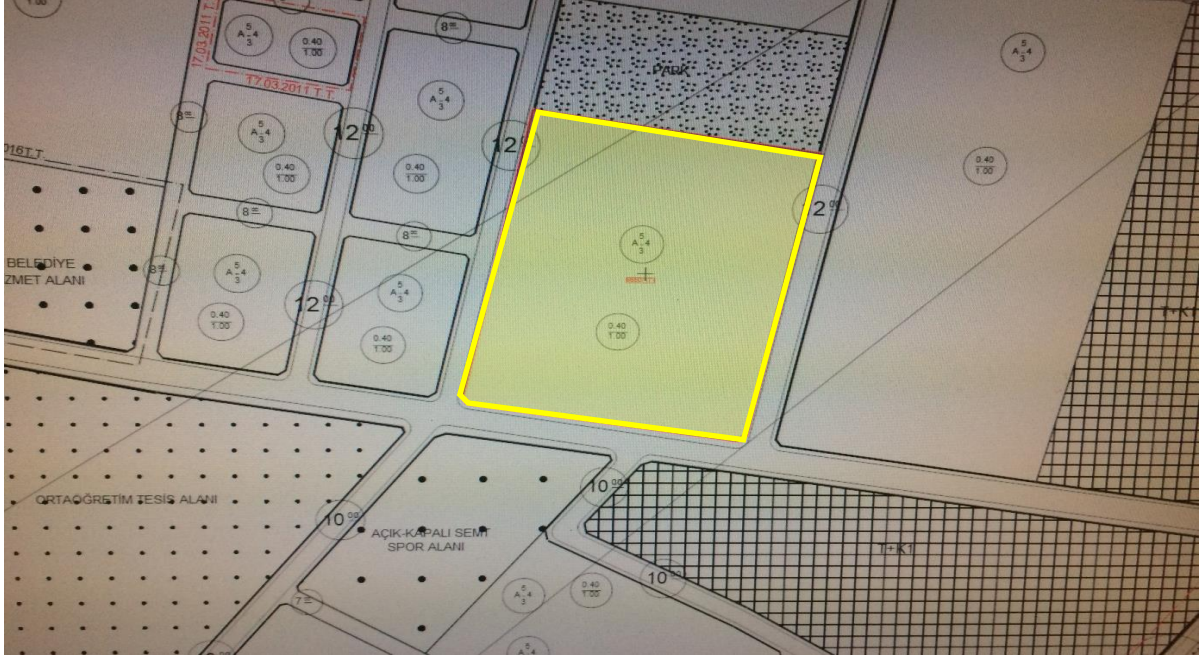
TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ				
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 37,92 M2 LİK KISIMDA TEDAŞ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 YTL. DEN İRTİFAK HAKKI	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397,	Kartal 2.Bölge(Kapatıldı) TM 18/08/2008 - 8331	-
Beyan	MÜŞTEMLATIN D İLE GÖSTERİLEN KİSİMİ COÇUK BAĞÇESİ VE PARKA TECAVÜZLÜDÜR.	-	Sancaktepe TM 04/08/2016 - 18516	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 107503886	(SN:6590583) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7350641817	-	1 / 1	16117.38	Sancaktepe TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 07/05/2010 - 3942	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (06/02/2017 TARİHİNDEN BAŞLAMAK ÜZERE 99 YILLIĞINA 1 KR BEDELLE TEDAŞ LEHİNE KIRA SERHİ)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397,	Sancaktepe TM 07/03/2017 - 5678	-

İSTANBUL		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İli	SANCAKTEPE						
İlçesi	SAMANDIRA						
Mahallesi							
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	EKMEKÇIOĞLU						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		F22D25C4B	6650	17	ha	m ²	dm ²
					16,1	17,38 m2	
İDARE BİNASI OLAN KARGIR DEPO							
GAYRİMENKULÜN	Niteliği						
	Planındadır						
	Sınırı	Zemin Sistem No : 19402160					
	Edinme Sebebi	Bedelsiz Kamuya Terk İşlemi işleminden.					
	Sahibi	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	18516	206	20700			04/08/2016	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyet, gayri menkul haklar ve senetler için tapu bültenine müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

6.4. İmar Durumu



6.5. Mimari Projeler

A Blok

Mimari Proje Kapağı

Raportör
166/17017

Ertan Ergebi
İmar Şefi

Ömer YAZICI
İmar ve Şehircilik Müdürü

SELÇUK BOSTAN
Teknik Başkan
Yardımcısı
OLUR
20.10.2016

SMO-457

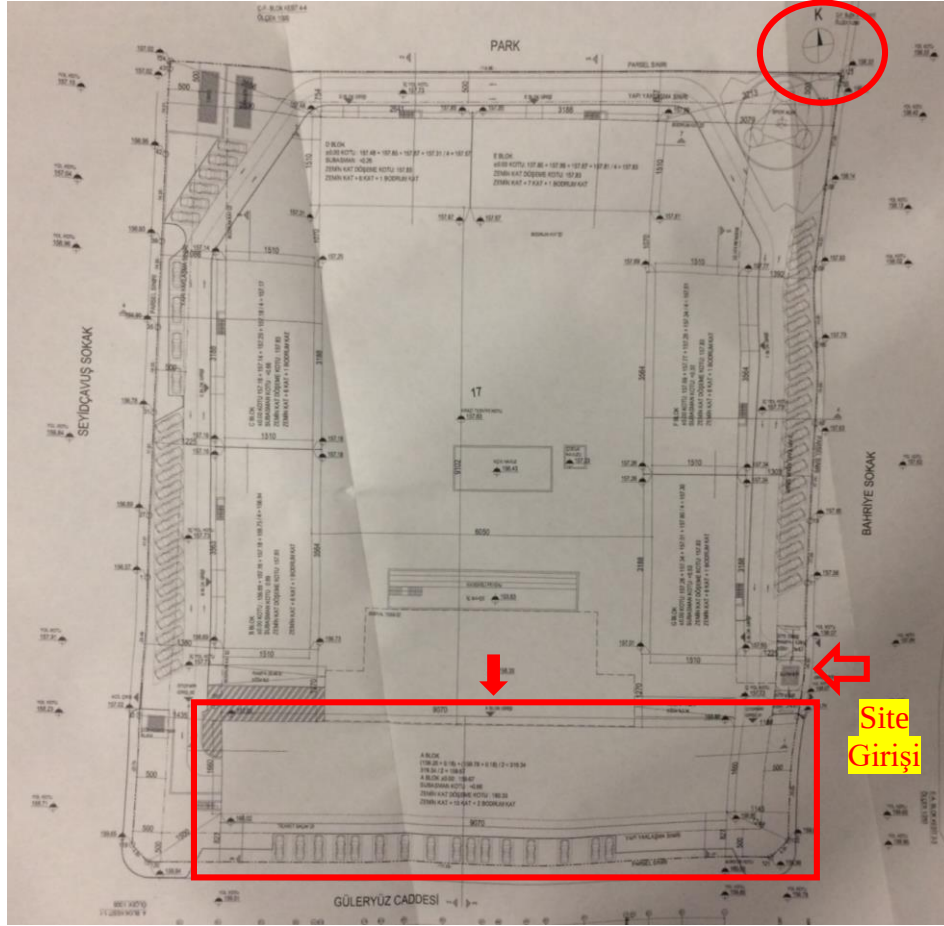
MAL SAHİBİ	: KONUT
YAPI CİNSİ	: KONUT
YAPININ YERİ	: İSTANBUL
İLÇE	: SANCAKTEPE
MAHALLE	: ABDURRAHMANGAZİ
SOKAK	: GÜLERYÜZ, SEYDİÇAVUŞ, BAHRİYE CAD.
PAFTA	: F22-D25-C4-C
ADA	: 6650
PARSEL	: 17
PARSEL ALANI	: 16117.38 M ²

BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE

MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADETİ	ALAN M2	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜY. AÇIKLIK	EN BÜY. YÜK.
-	-	-	10	9564.77		B.A.	860	-

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

Vaziyet Planı

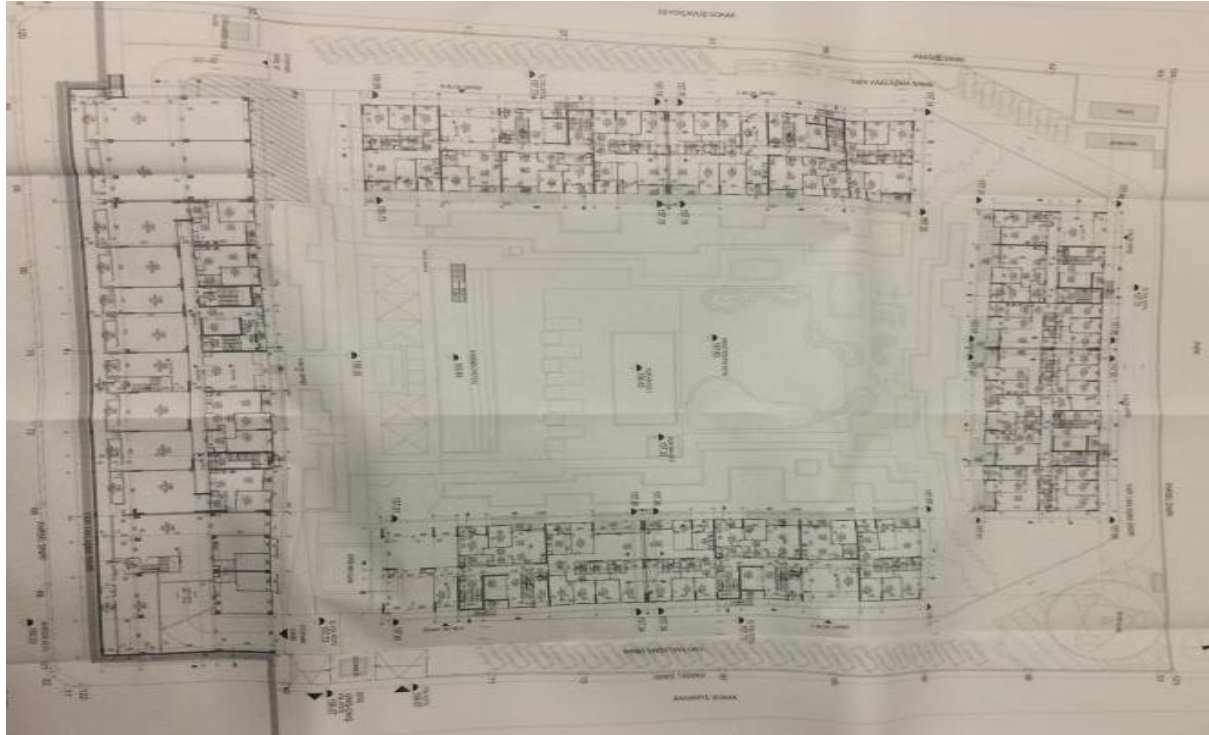


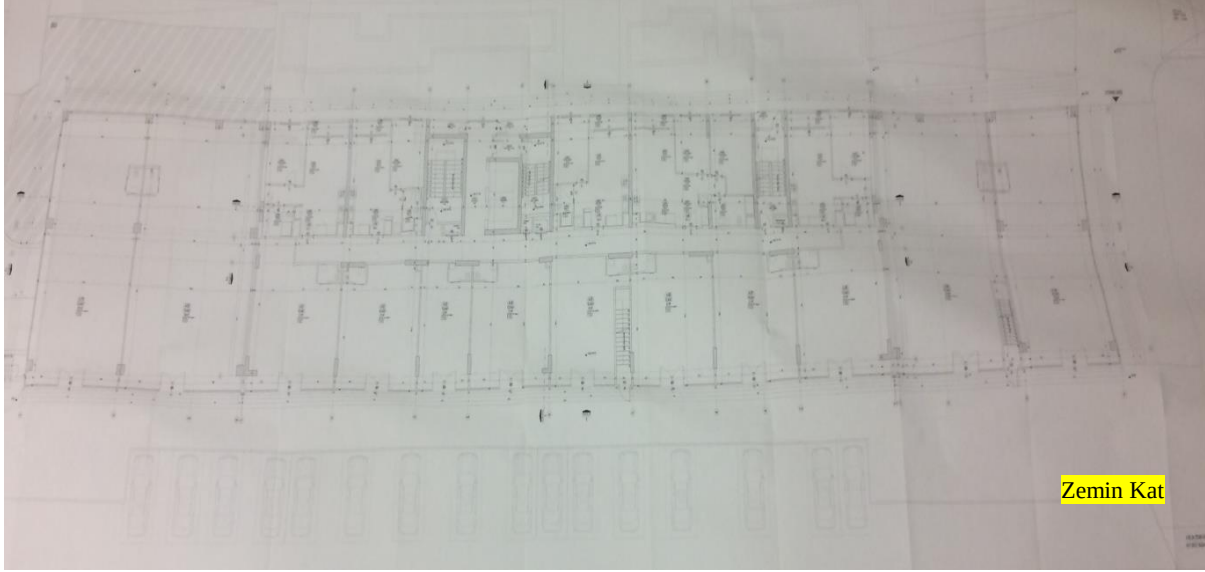
Kat Planları

A Blok 2. Bodrum ve B - C - D - E - F - G Blok 1. Bodrum Kat

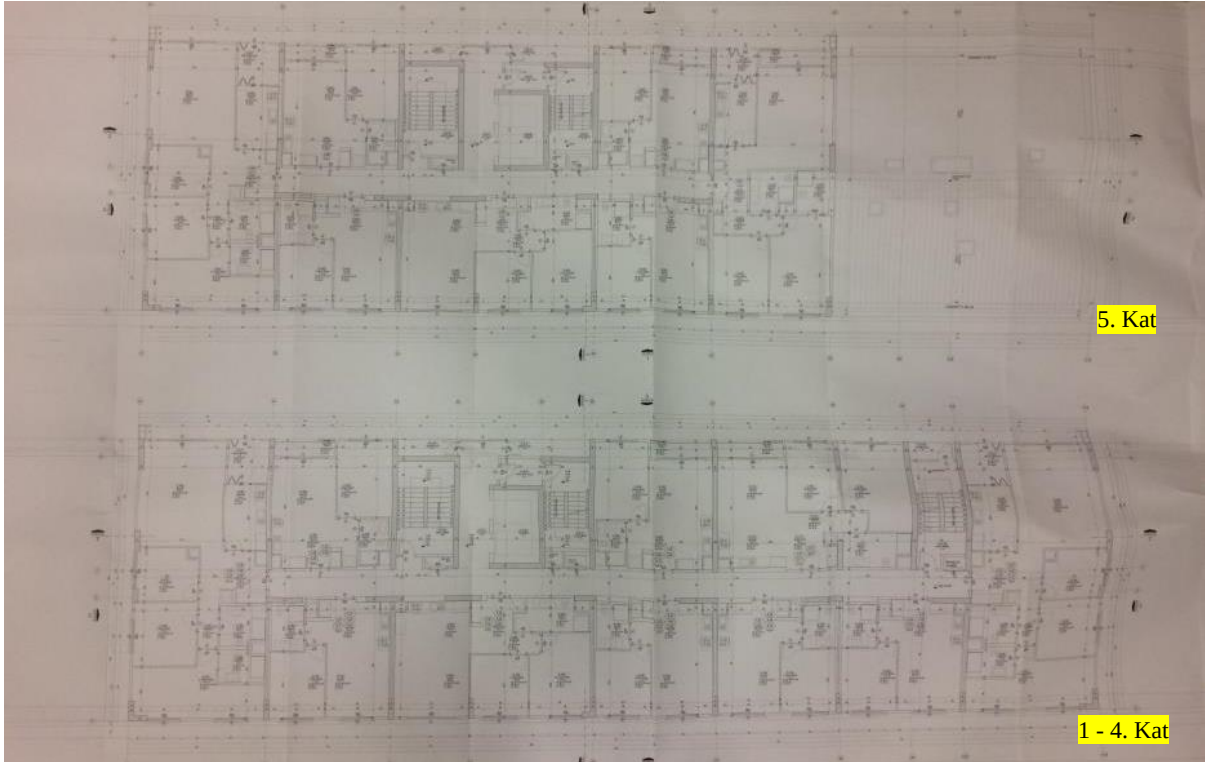


A Blok 1. Bodrum ve B - C - D - E - F - G Zemin Kat



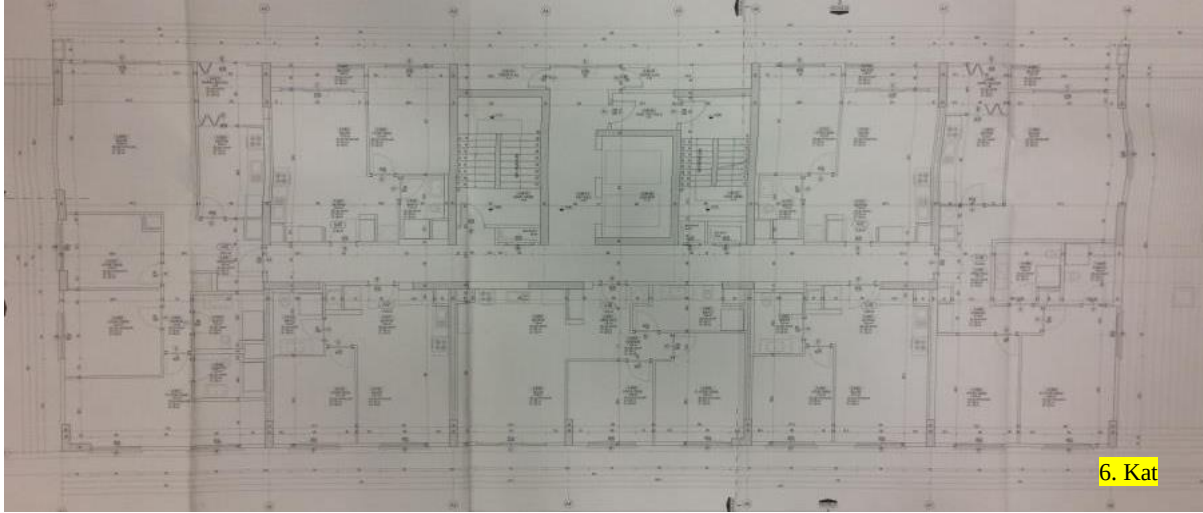


Zemin Kat

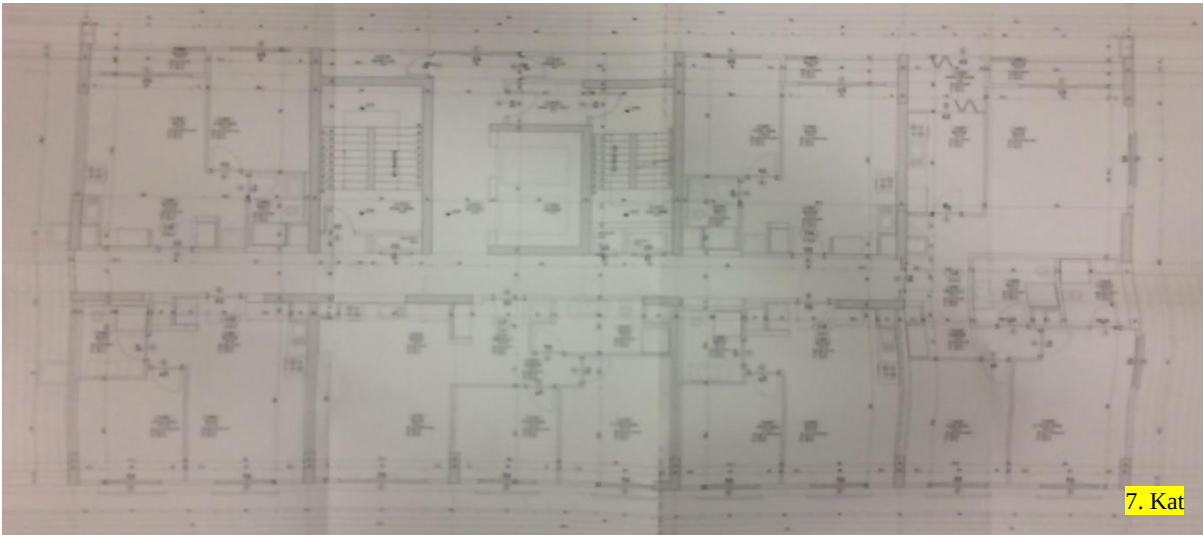


5. Kat

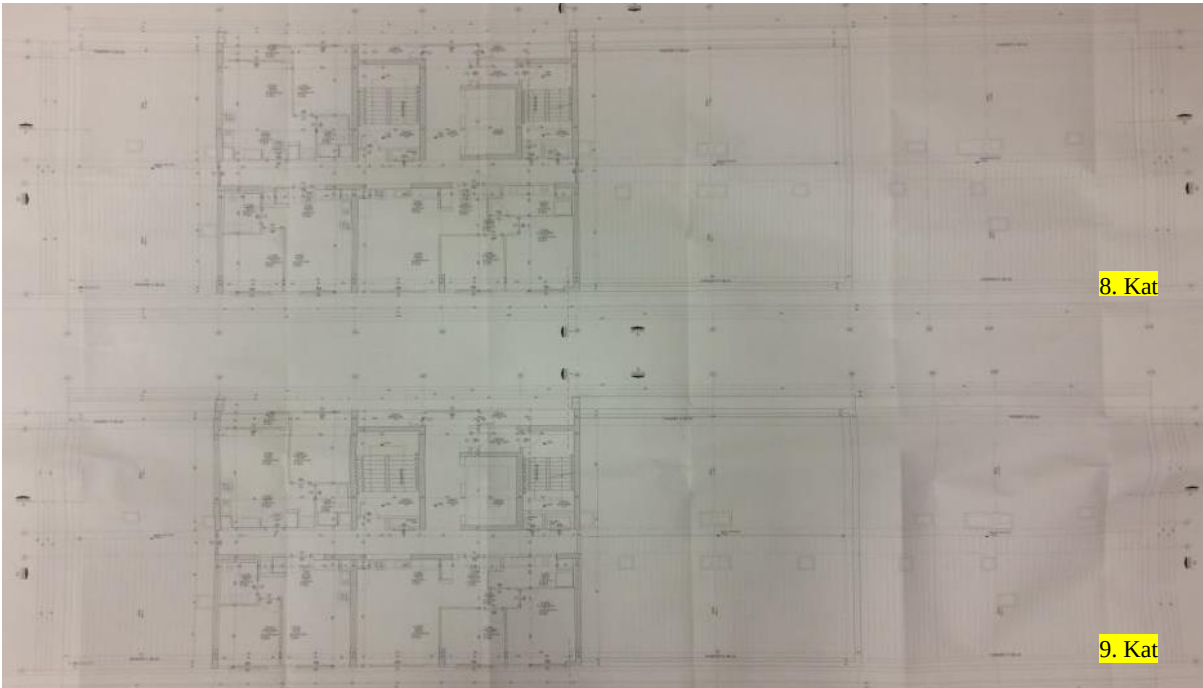
1 - 4. Kat



6. Kat

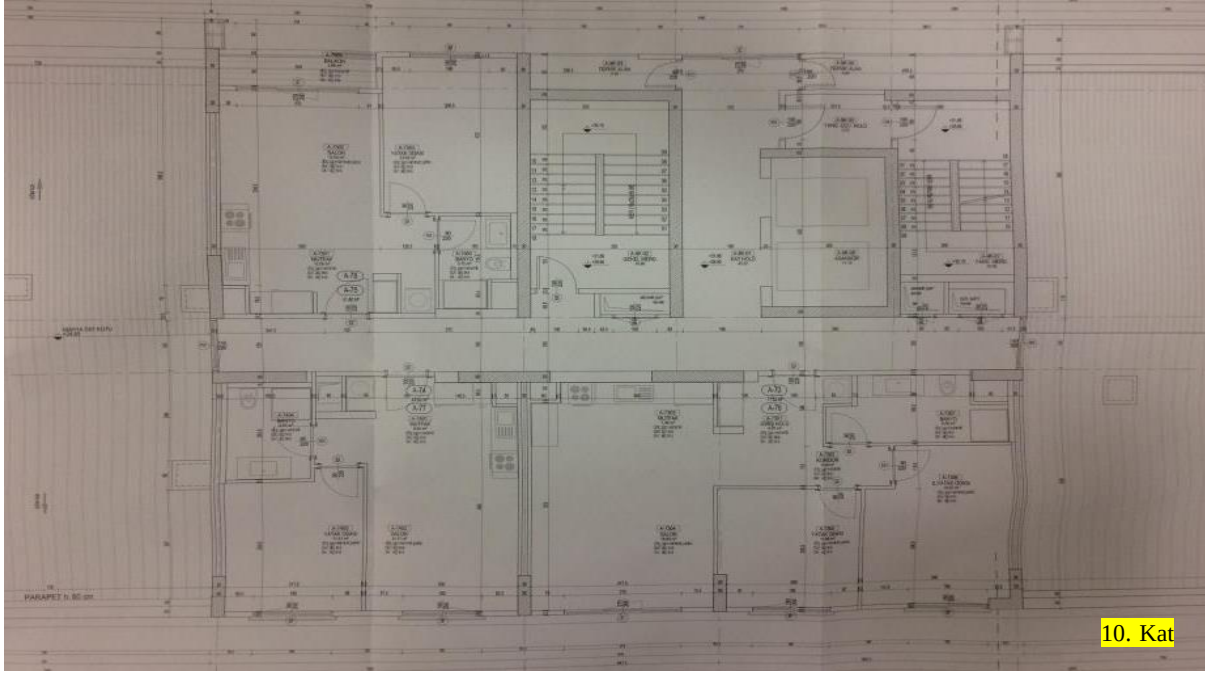


7. Kat

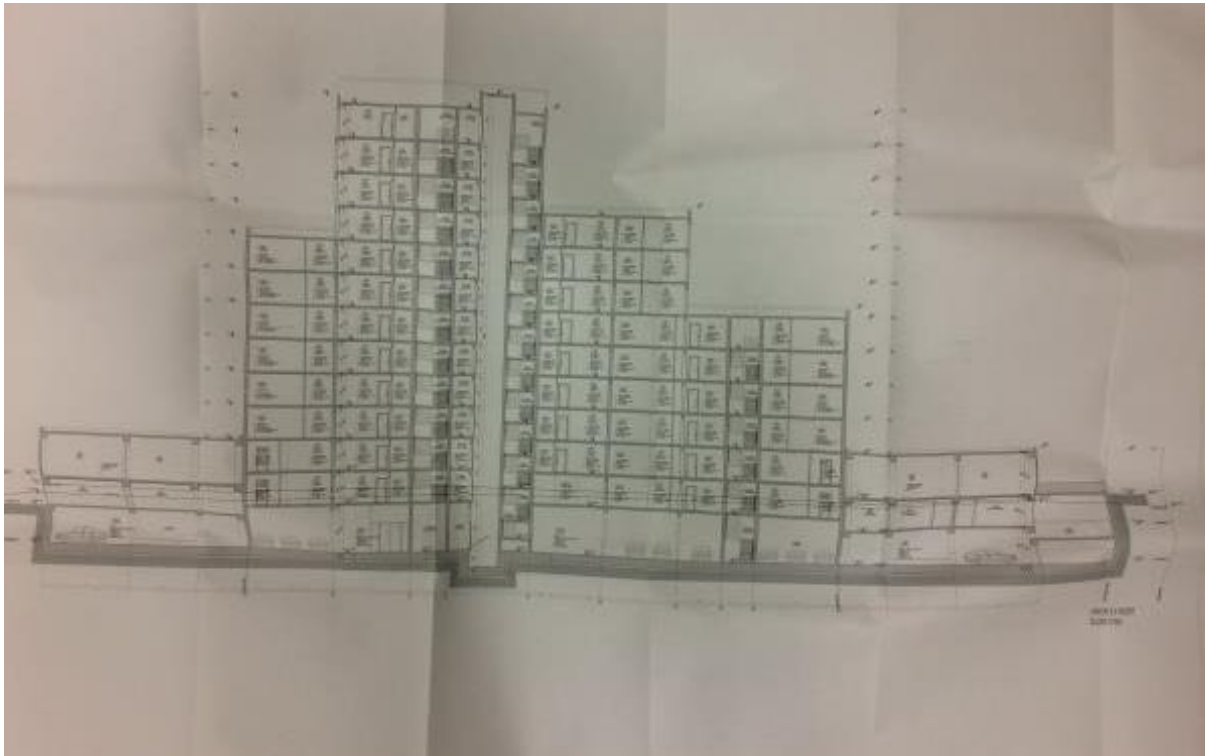


8. Kat

9. Kat



Kesit



B BlokMimari Proje Kapağı

T.C.
SANCAKTEPE
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

SANCAKTEPE BELEDİYESİ

MAL SAHİBİ : SUR YAPI END. SAN. TİC. A.Ş. VE HİSS.
YAPI CİNSİ : DÜKKAN + KİRAZLI
YAPININ YERİ : İSTANBUL
İLÇE : SANCAKTEPE
MAHALLE : ABDURRAHMANGAZİ
SOKAK : GÜLERYÜZ, SEYDİÇAVUŞ, BAHİRİYE CAD.
PAFTA : F22-D-25-C-4-C
ADA : 6650
PARSEL : 17
PARSEL ALANI : 16117.38 m²

DOSYADA KALACAK

09-03-2018 TARİH
2018-23529 SAYILI
RUHSAT EKİ PROJEDİR

1 HAZİRAN PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE TABİDİR.

BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE

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

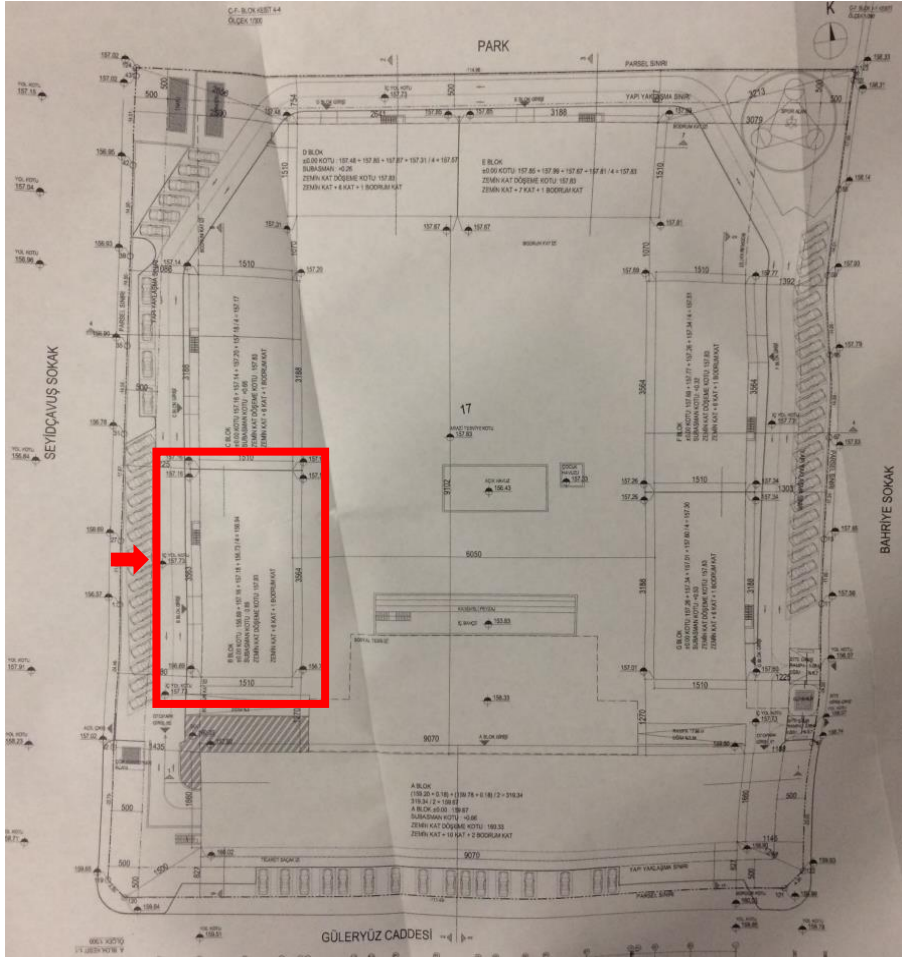
Yukarıda adresi yazılı yerde yapılmak istenen inşaatla ait projeler imar kanunu, imar planı, yönetmelikler ve diğer mevzuat hükümlerine göre incelenerek tastiklenmiştir.

PROJE NO :

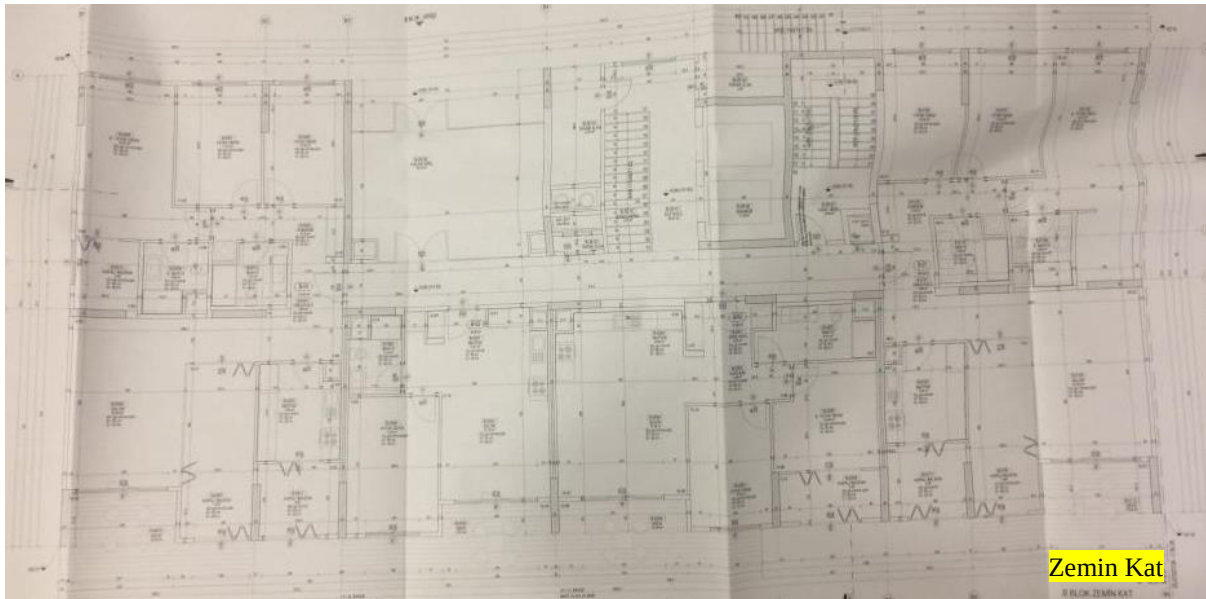
KONTROL

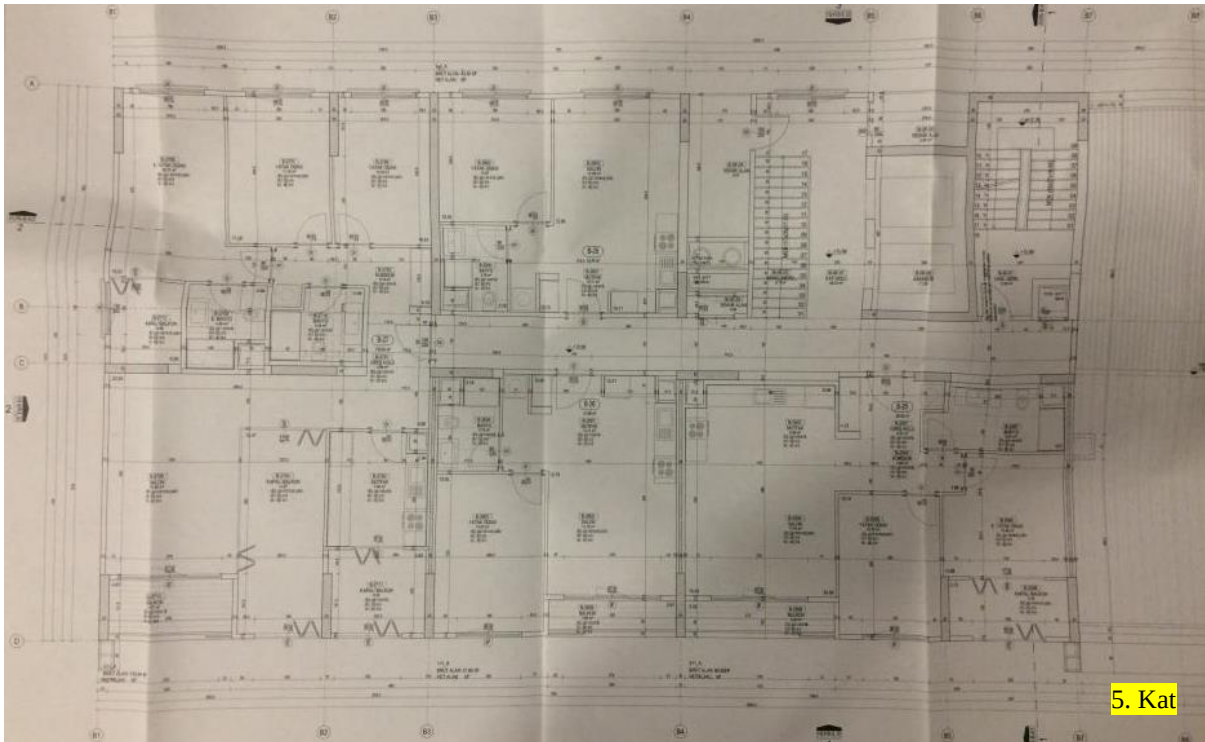
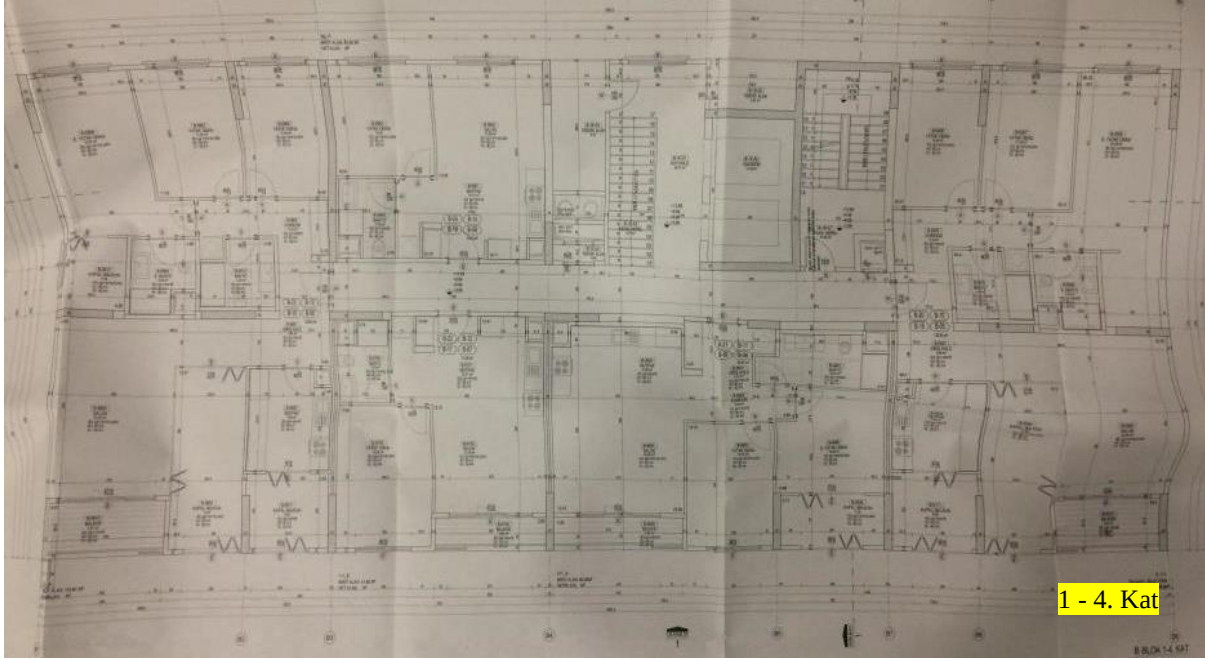
STATİK	MİMARİ		
RAPORTOR	RAPORTOR	ŞEF	MÜDÜR

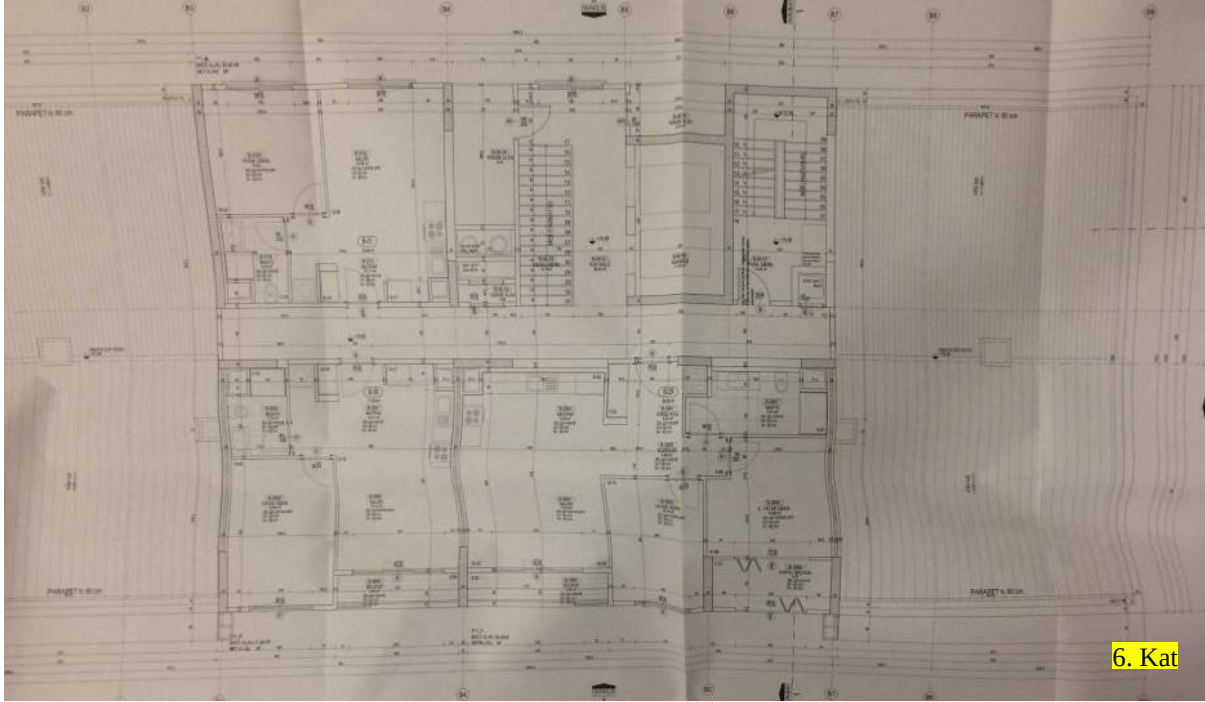
Vaziyet Planı



Kat Planları







Kesit



C Blok

Mimari Proje Kapağı

T.C.
SANCAKTEPE C Blok
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

SANCAKTEPE BELEDİYESİ

MAL SAHİBİ : SUR YAPI END. SAN. TİC. A.Ş. VE HİSS.
YAPI CİNSİ : DÜKKAN + KONUT
YAPININ YERİ : İSTANBUL
İLÇE : SANCAKTEPE
MAHALLE : ABDURRAHMANGAZI
SOKAK : GÜLERYÜZ, SEYDİÇAVUŞ, BAHRİYE CAD.
PAFTA : F22-D-25-C-4-C
ADA : 6650
PARSEL : 17
PARSEL ALANI : 16117.38 m²

DOSYASINDA KALACAKTIR

09-03-2018 TARİHİ
2018-23924 SAYILI
RUHSAT EKI PROJEDİR

I HAZİRAN PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE TABİDİR.

BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE

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

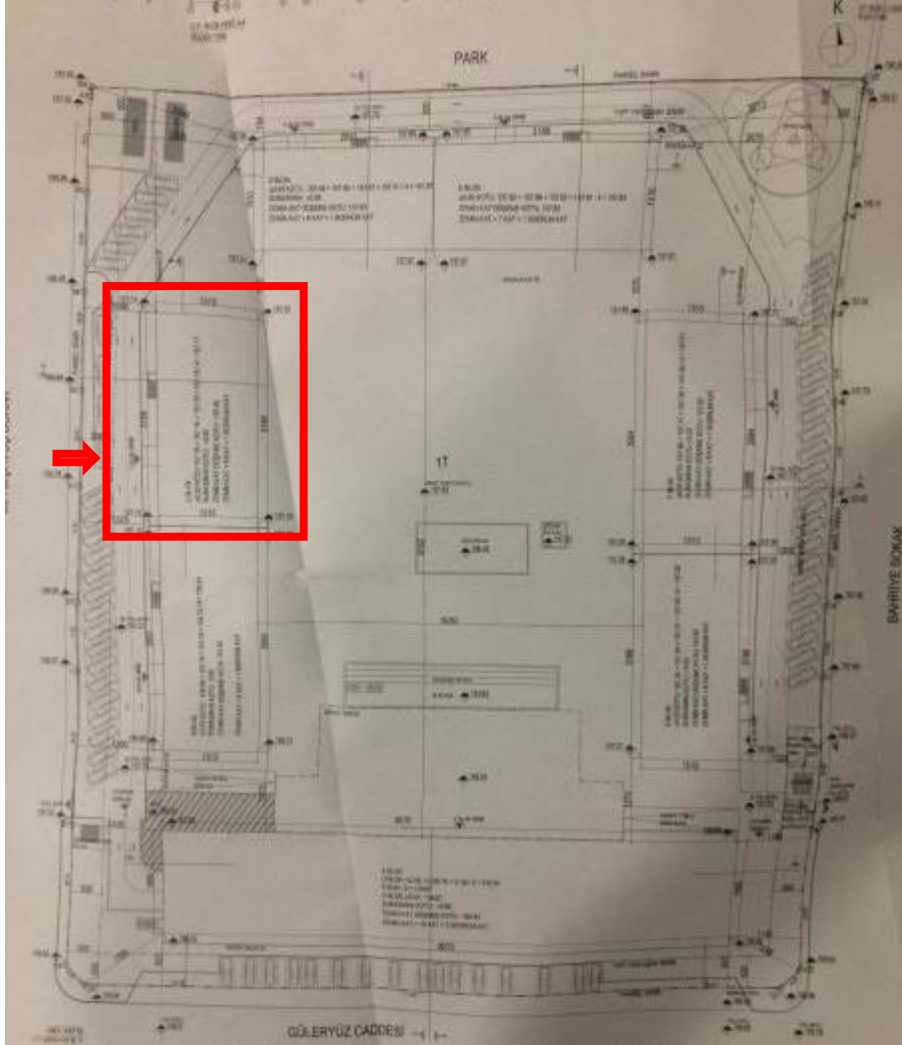
Yukarıda adresi yazılı yerde yapılmak istenen inşaatla ait projeler imar kanunu, imar planı, yönetmelikler ve diğer mevzuat hükümlerine göre incelenerek tasdiklenmiştir.

PROJE NO :

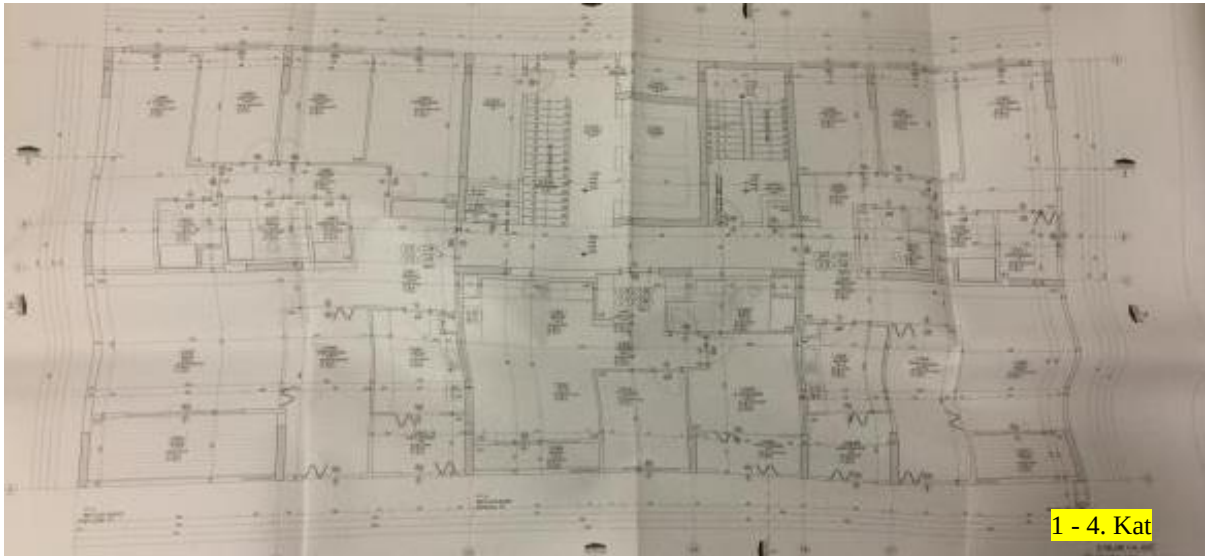
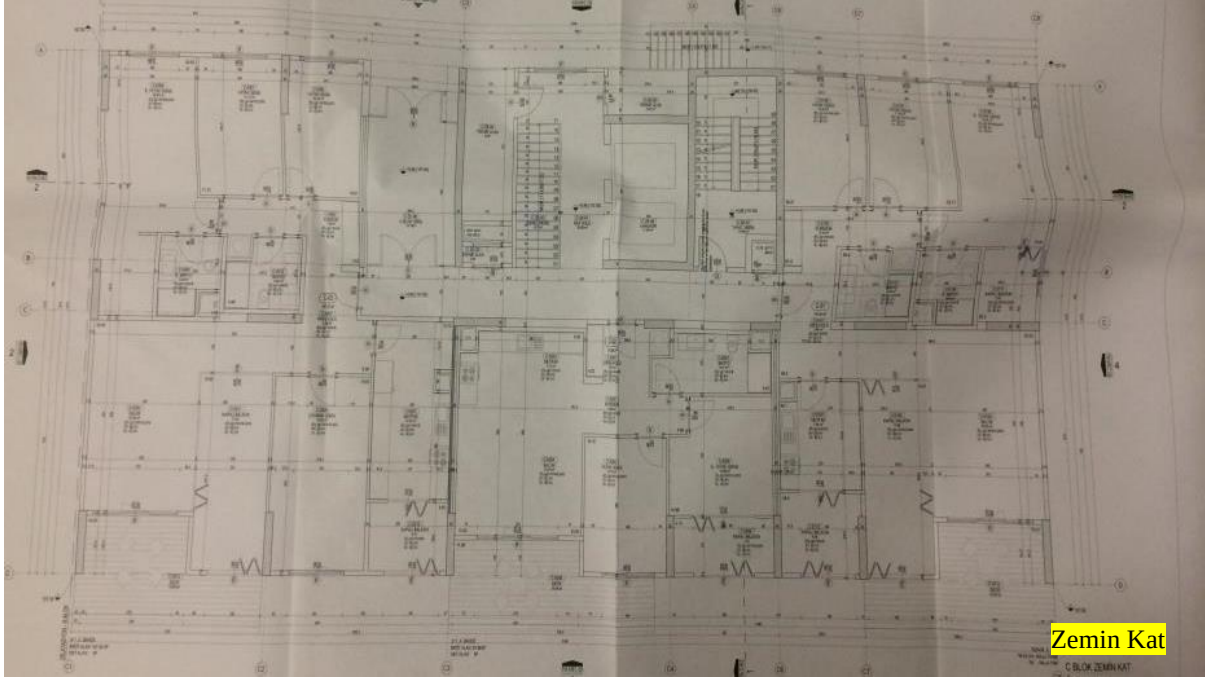
KONTROL

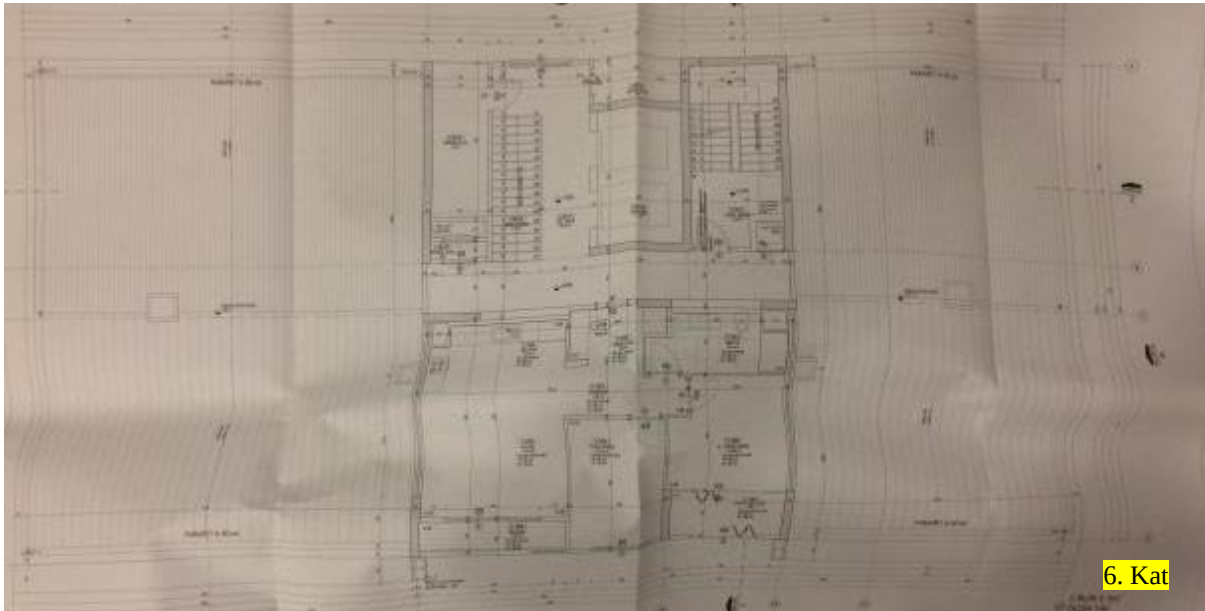
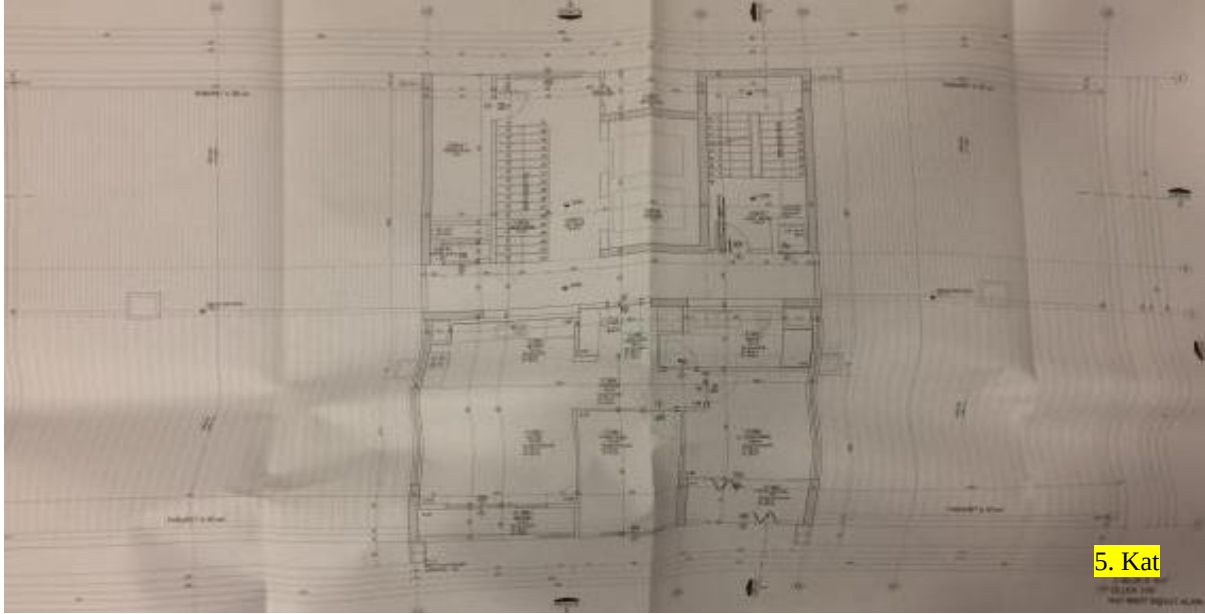
STATİK		MİMARİ	
RAPORTOR	RAPORTOR	ŞEF	MÜDÜR
İzzet Ş. GÜNGÖR Raporör	Fahri AKÇAY Raporör	Enel CAMCI Statik Şef, Çelik ve Zemin Şefi	Ömer YAZICI İmar ve Şehircilik Müdürü

Vaziyet Planı

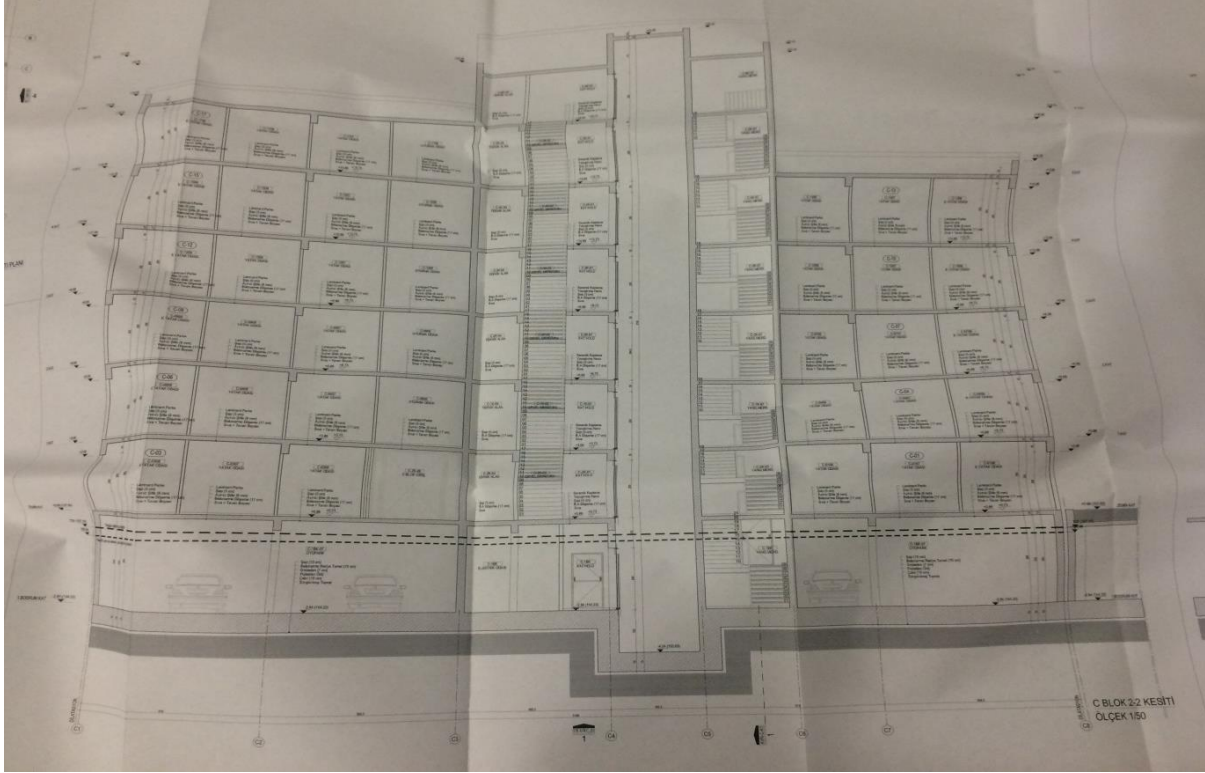


Kat Planları





Kesit



D BlokMimari Proje Kapağı

T.C.
SANCAKTEPE
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

D Blok

SANCAKTEPE BELEDİYESİ

MAL SAHİBİ : SUR YAPI END. SAN. TİC. A.Ş. VE HİSS.
YAPI CİNSİ : DÜKKAN + KONUT
YAPININ YERİ : İSTANBUL
İLÇE : SANCAKTEPE
MAHALLE : ABDURRAHMANGAZİ
SOKAK : GÜLERYÜZ, SEYDİÇAVUŞ, BAHİRİYE CAD.
PAFTA : F22-D-25-C-4-C
ADA : 6650
PARSEL : 17
PARSEL ALANI : 16117.38 m²

03-03-2018 TARİH
2018-23924 SAYILI
RUHSAT EKİ PROJEDİR

1 HAZİRAN PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE TABİDİR.

BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE

MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADETI	ALAN M2	İNŞAAT SÜRESİ	TASİYİCİ SİSTEM	EN BÜY. AÇIKLIK	EN BÜY. YÜK.
-	-	-	6	2581.70	-	B.A.K.	740	-

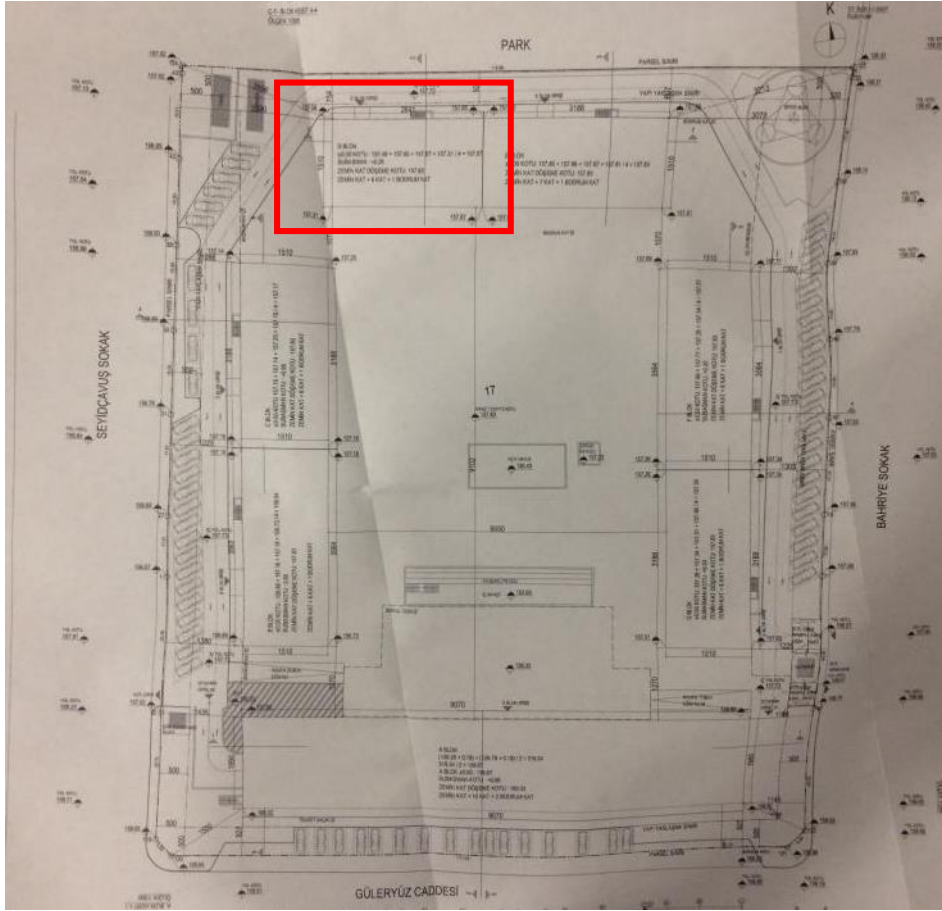
Yukarıda adresi yazılı yerde yapılmak istenen inşaatın ait projeler imar kanunu, imar planı, yönetmelikler ve diğer mevzuat hükümlerine göre incelenerek tastiklenmiştir.

PROJE NO :

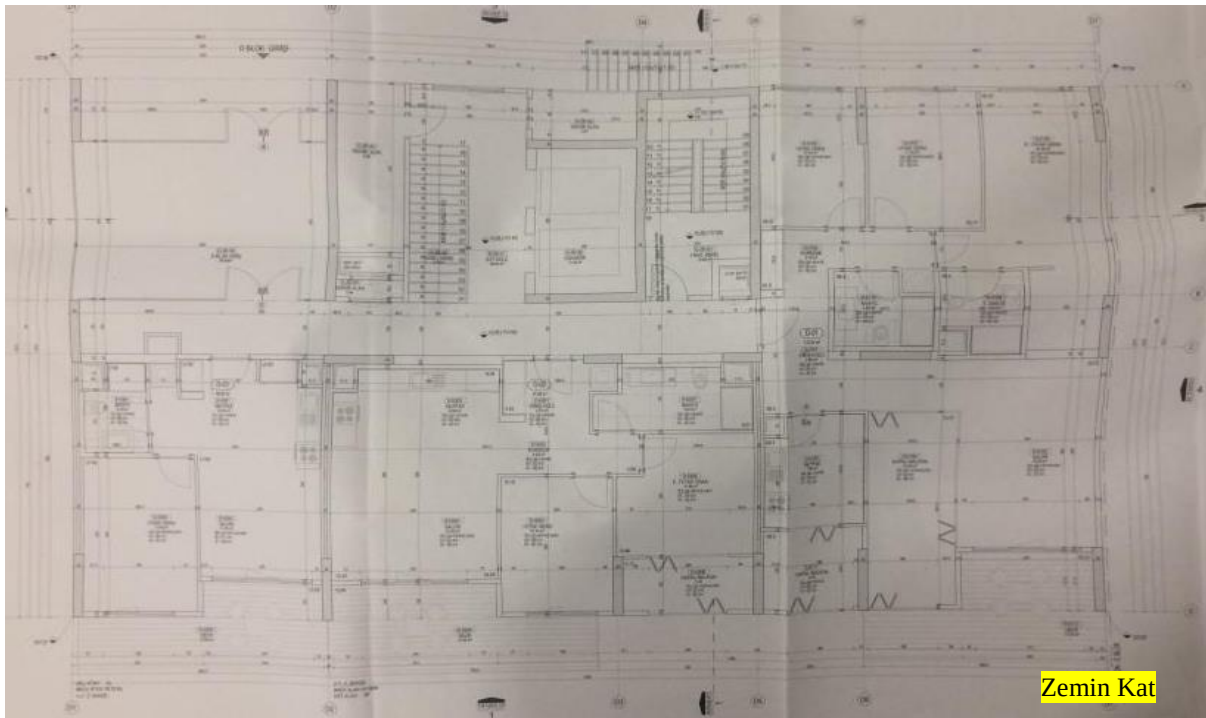
KONTROL

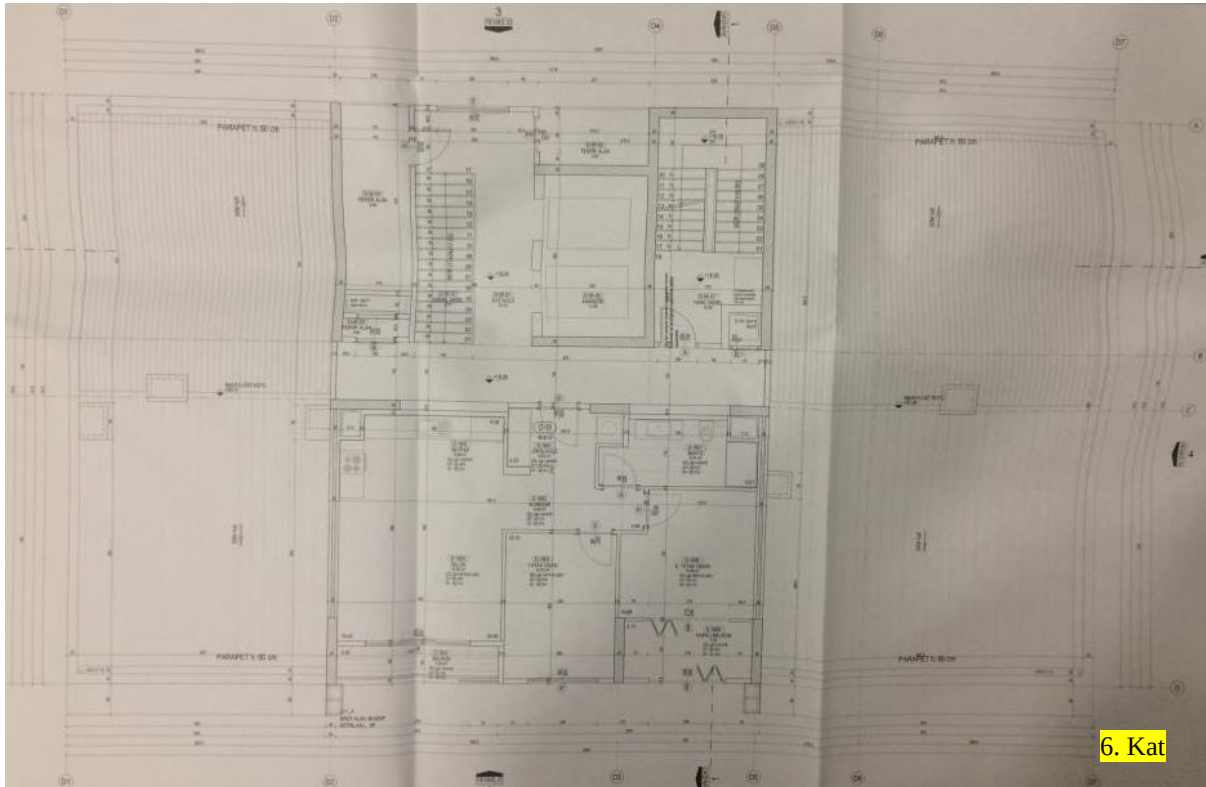
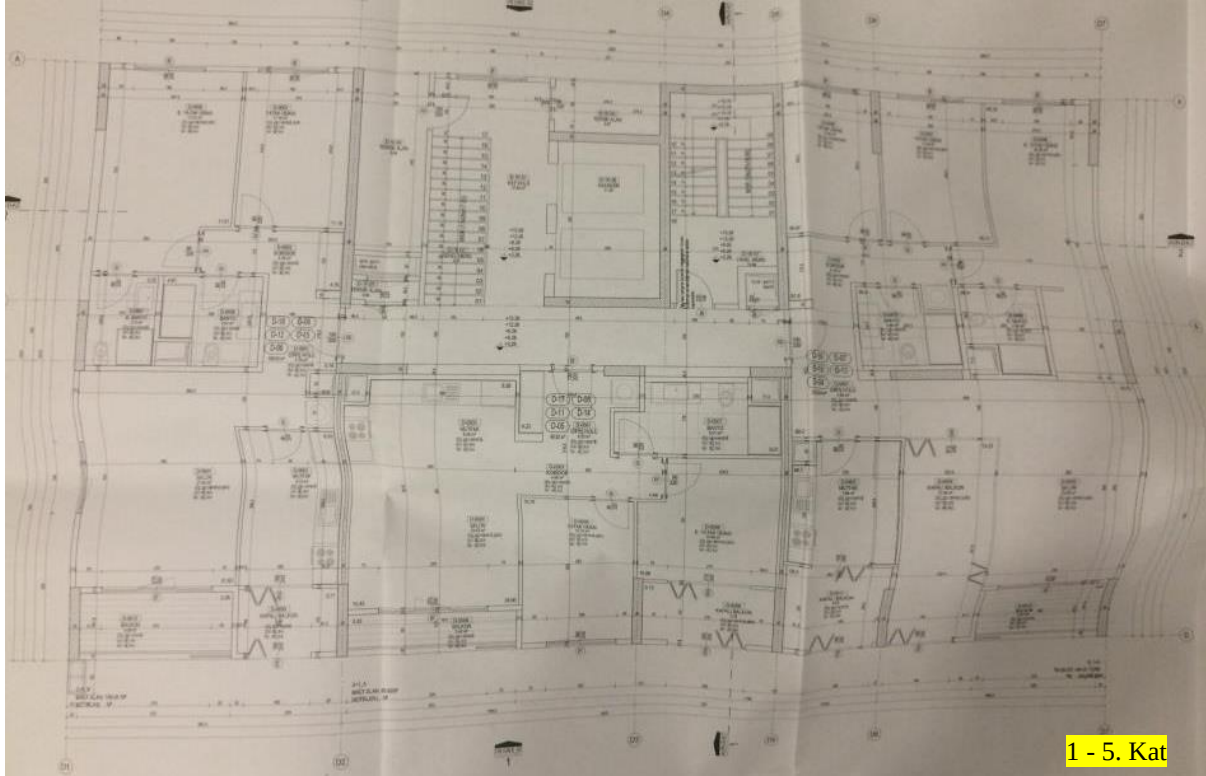
STATİK RAPORTÖR	MİMARİ RAPORTÖR	ŞEF	MÜDÜR

Vaziyet Planı

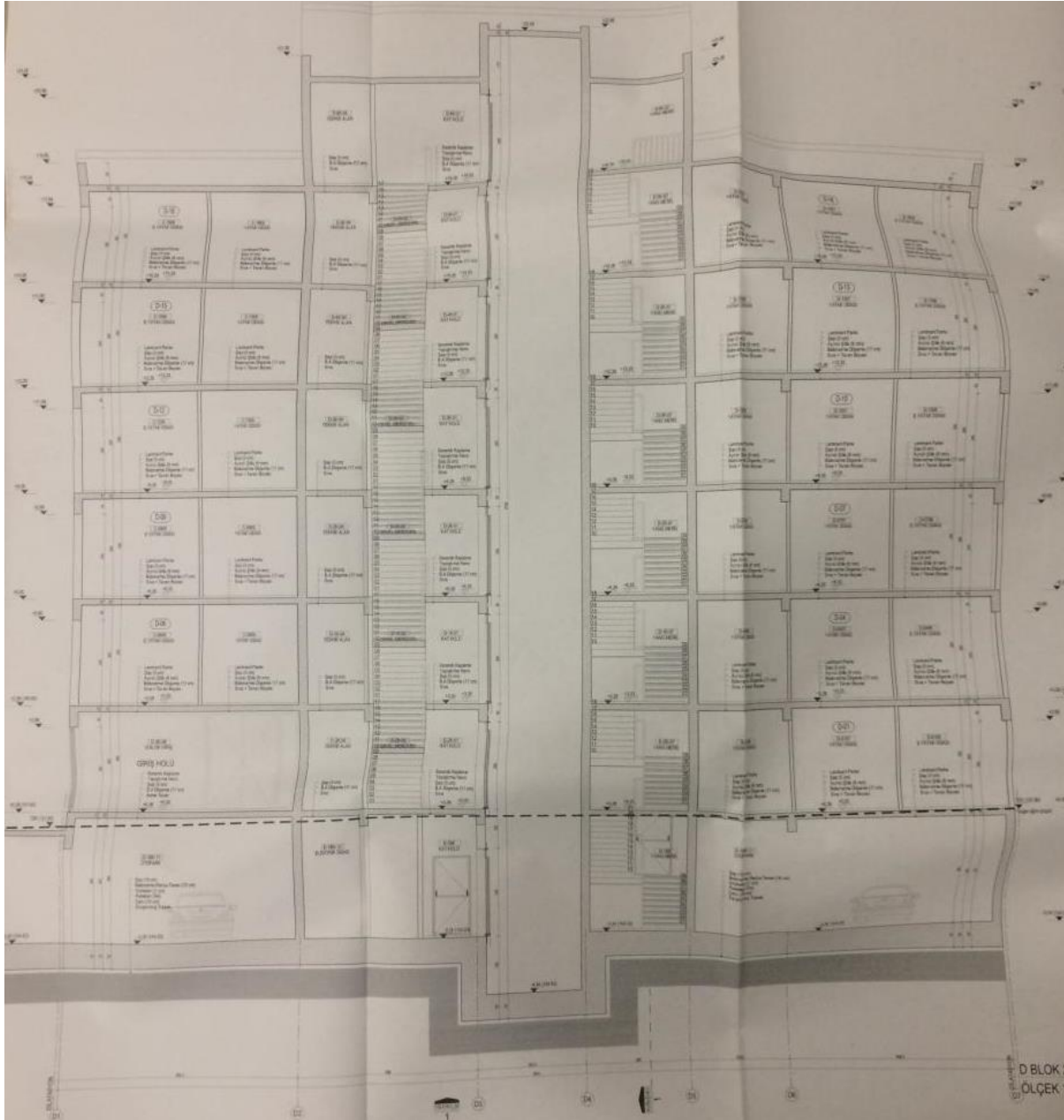


Kat Planları





Kesit



E BlokMimari Proje Kapağı

Raportör

 Ertan Eroebi
 İmar Şefi

Ömer YAZICI
 İmar ve Şehircilik Müdürü

SELÇUK BOSTAN
 Teknik Başkan
 Yardımcısı
 OLUR
 30.10.6 / 2016

14/06/2017
 Mühürü

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

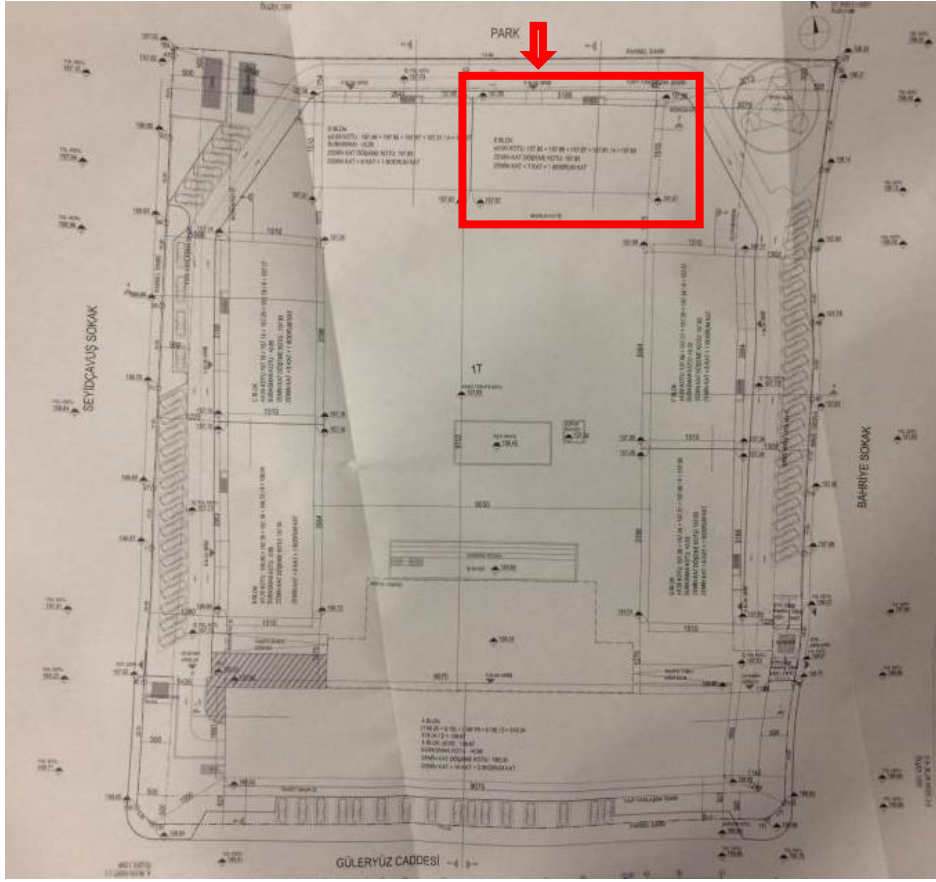
BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE

MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADETİ	ALAN M2	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜY. AÇIKLIK	EN BÜY. YÜK.
-	-	-	7	3742.03		B.A.	740	-

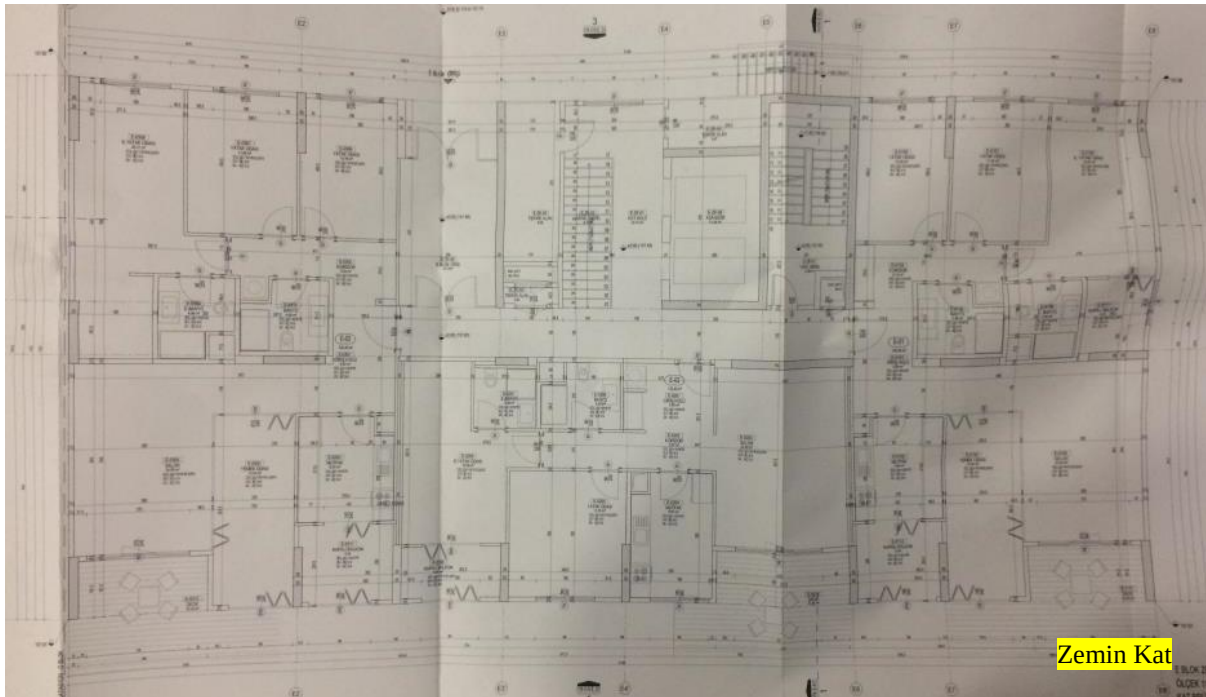
Yukarıda adresi yazılı yerde yapılmak istenen inşaatla ait projeler imar kanunu, imar planı, yönetmelikler ve diğer mevzuat hükümlerine göre incelenerek tasdiklenmiştir.

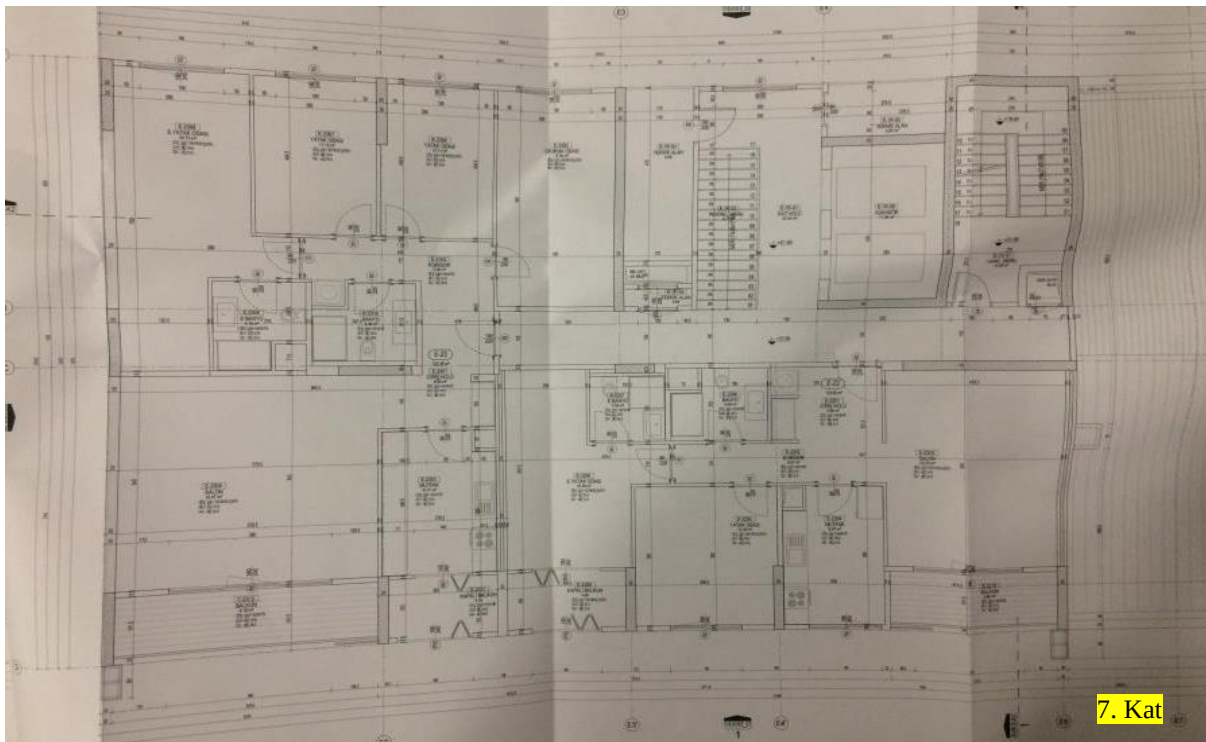
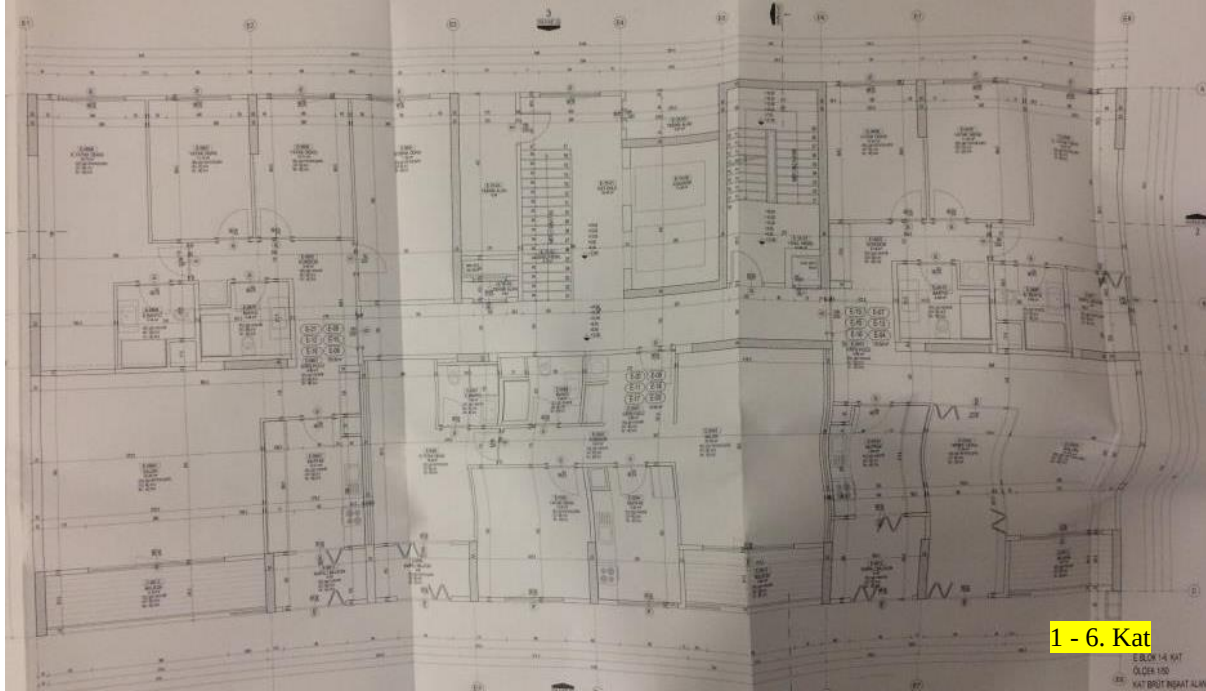
PROJE NO :

Vaziyet Planı



Kat Planları





Kesit



F BlokMimari Proje Kapağı

Raportör

Ertan Erzebi
İmar Şefi

Ömer YAZICI
İmar ve Şehircilik Müdürü

Fatih Akkaya
İnşaat Mühendisi
14/06/2017

SELÇUK BOSTAN
Teknik Başkan
Yardımcısı
OLUR
30.06/2016

Smd-457-008314

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

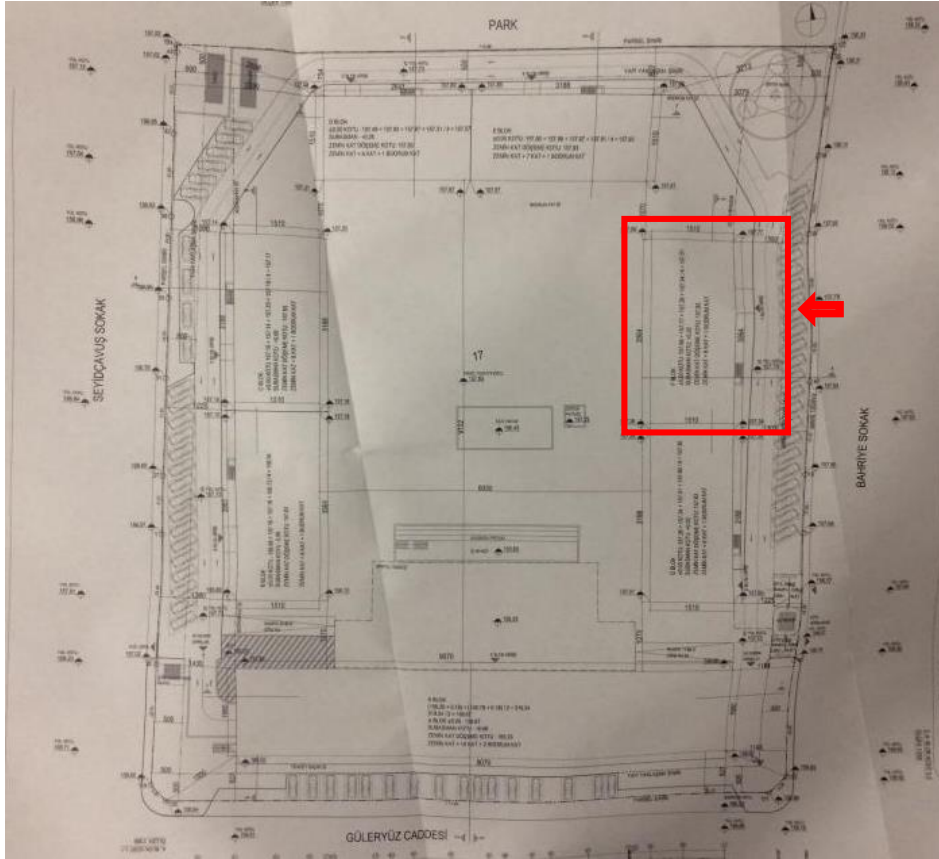
BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE

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

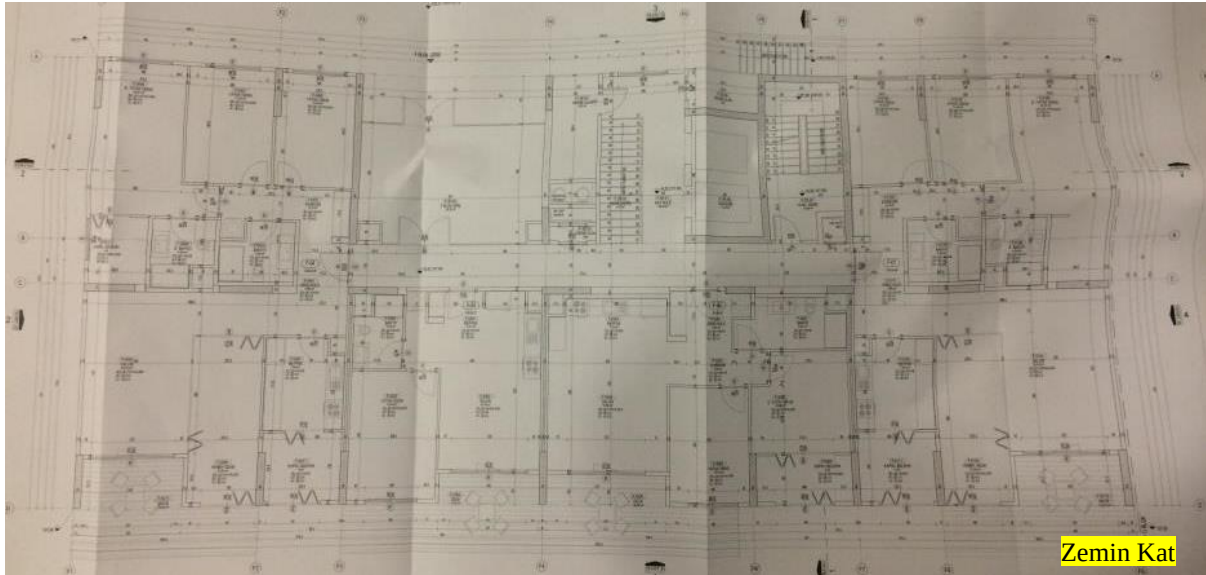
Yukarıda adresi yazılı yerde yapılmak istenen inşaatla ait projeler imar kanunu, imar planı, yönetmelikler ve diğer mevzuat hükümlerine göre incelenerek tasdiklenmiştir.

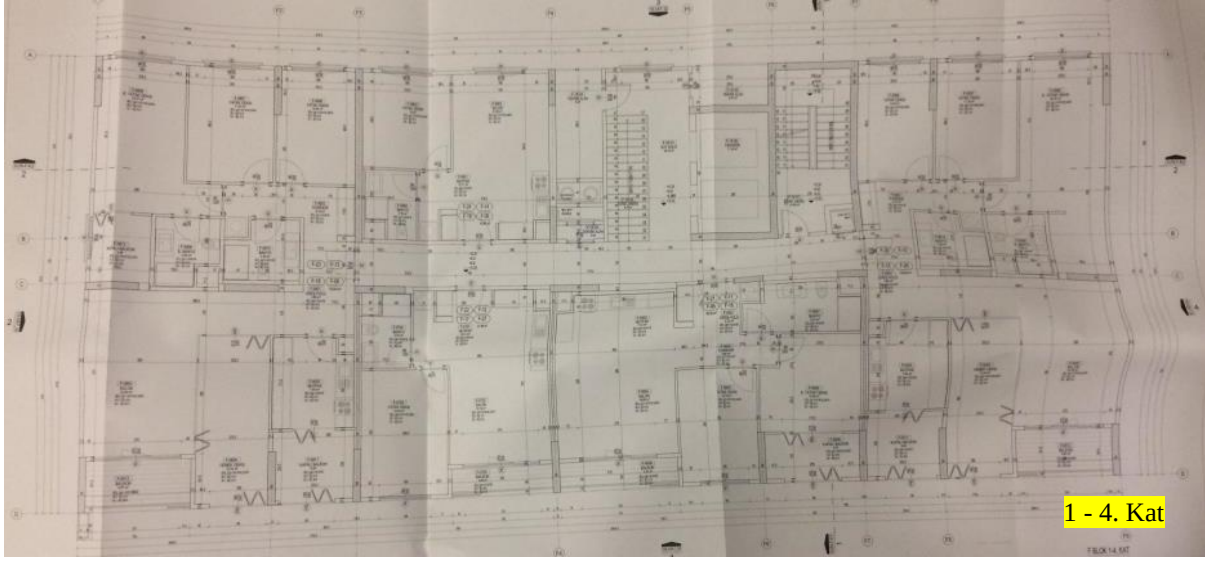
PROJE NO :

Vaziyet Planı

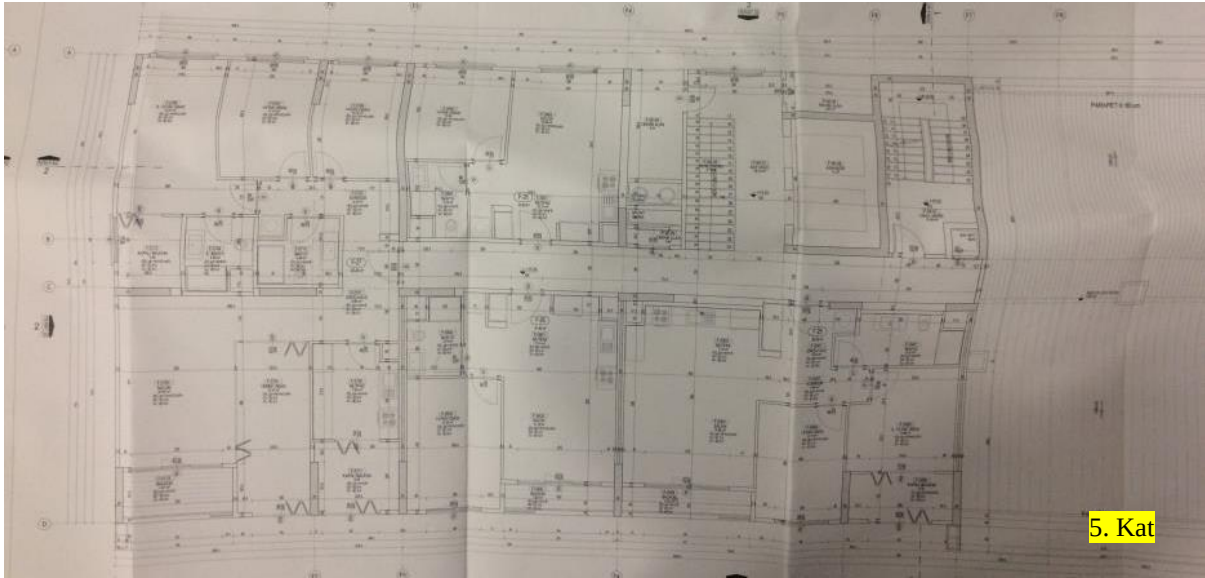


Kat Planları

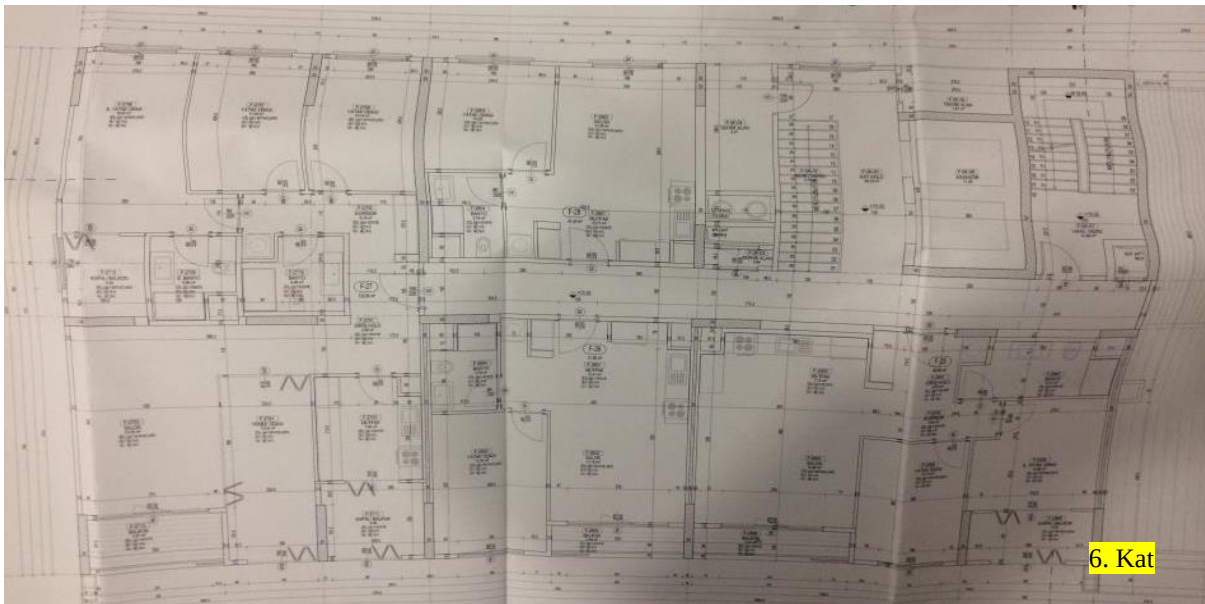




1 - 4. Kat



5. Kat



6. Kat

Kesit



G BlokMimari Proje Kapağı

Raportör

14/06/2019

Ertan Ercebi
İmar Şefi

Ömer YAZICI
İmar ve Şehircilik.Müdürü

SELÇUK BOSTAN
Teknik Başkan
Yardımcısı

OLUR

30.6.2016

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

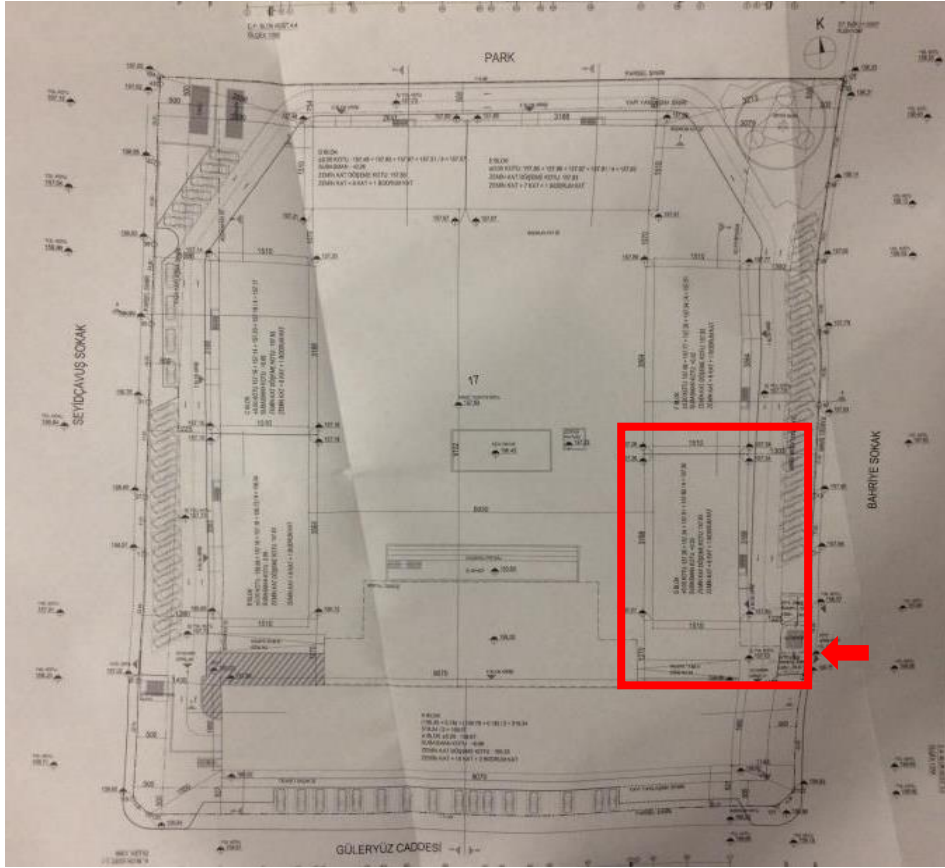
BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE

MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADETİ	ALAN M2	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜY. AÇIKLIK	EN BÜY. YÜK.
-	-	-	6	2833.42		B.A.	740	-

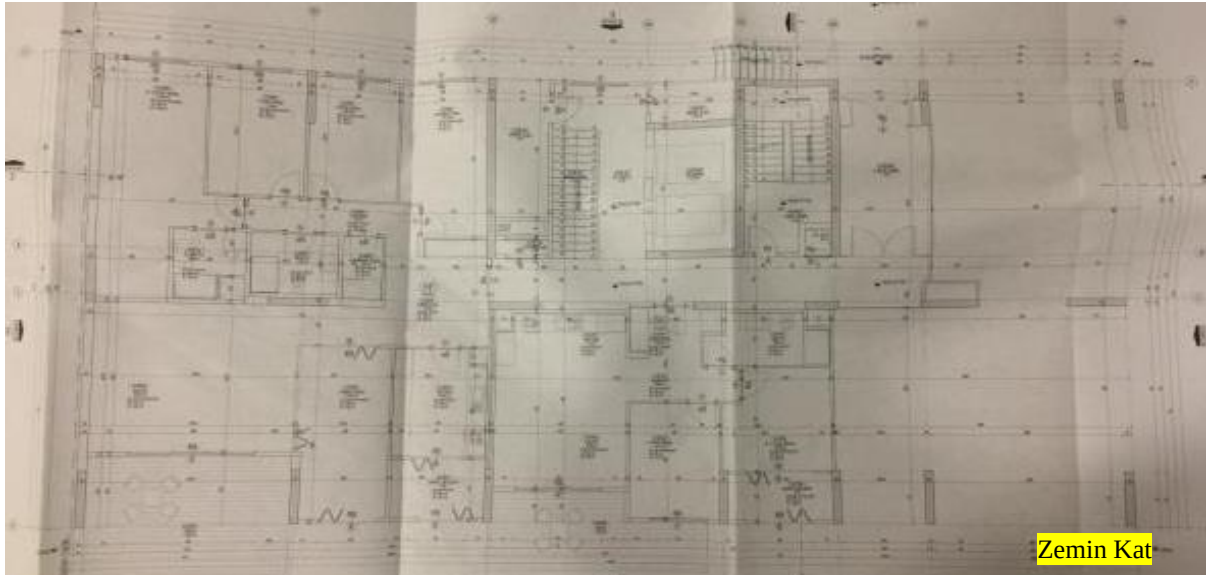
Yukarıda adresi yazılı yerde yapılmak istenen inşaatla ait projeler imar kanunu, imar planı, yönetmelikler ve diğer mevzuat hükümlerine göre incelenerek tastiklenmiştir.

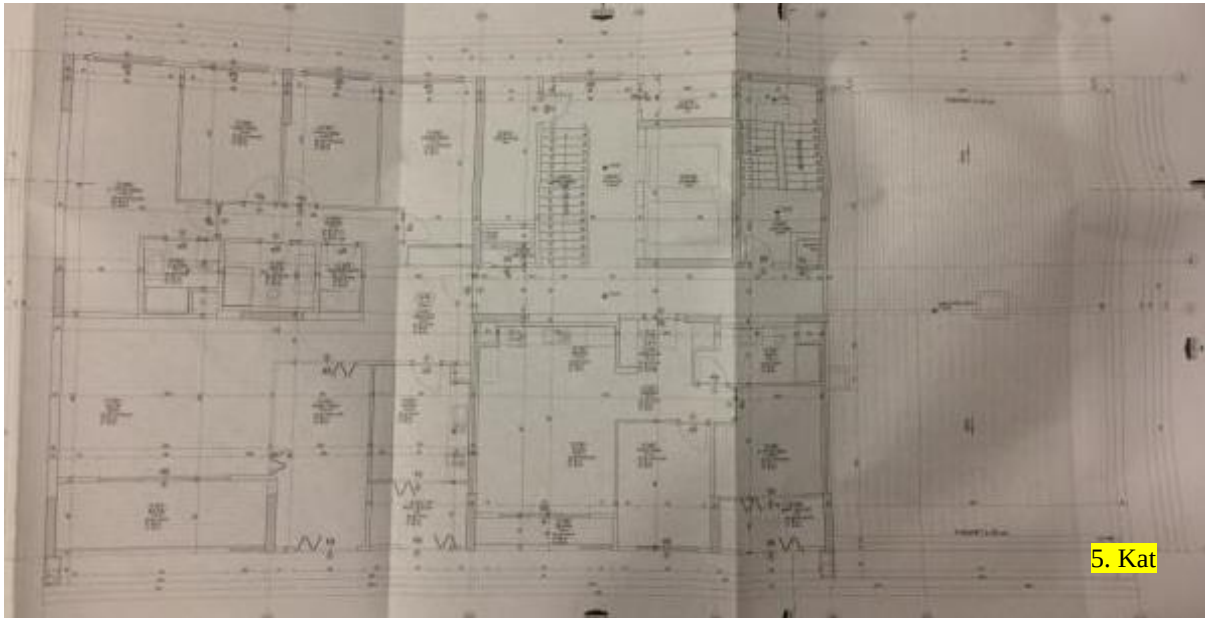
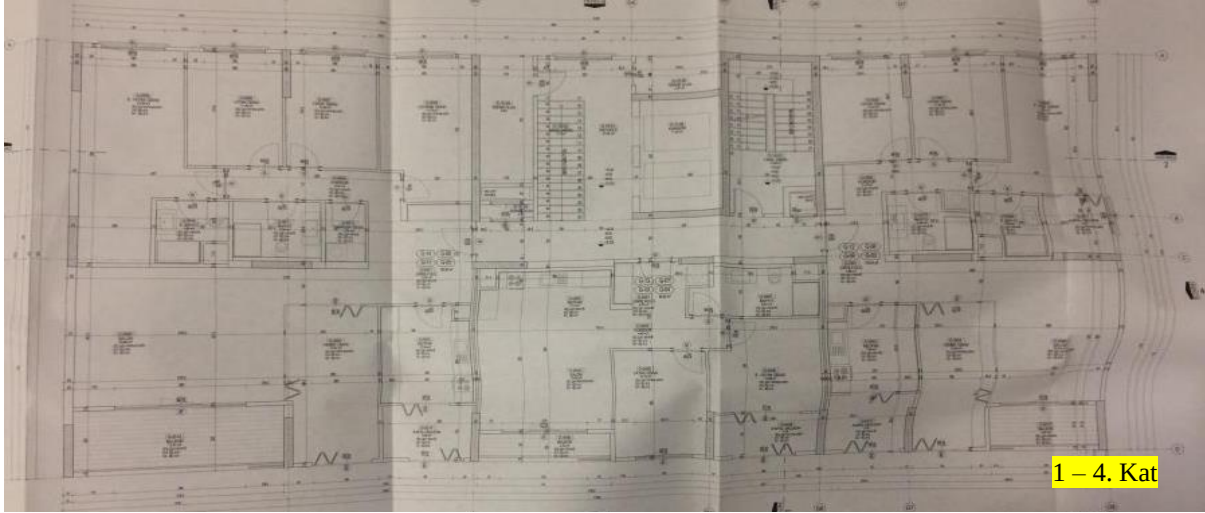
PROJE NO :

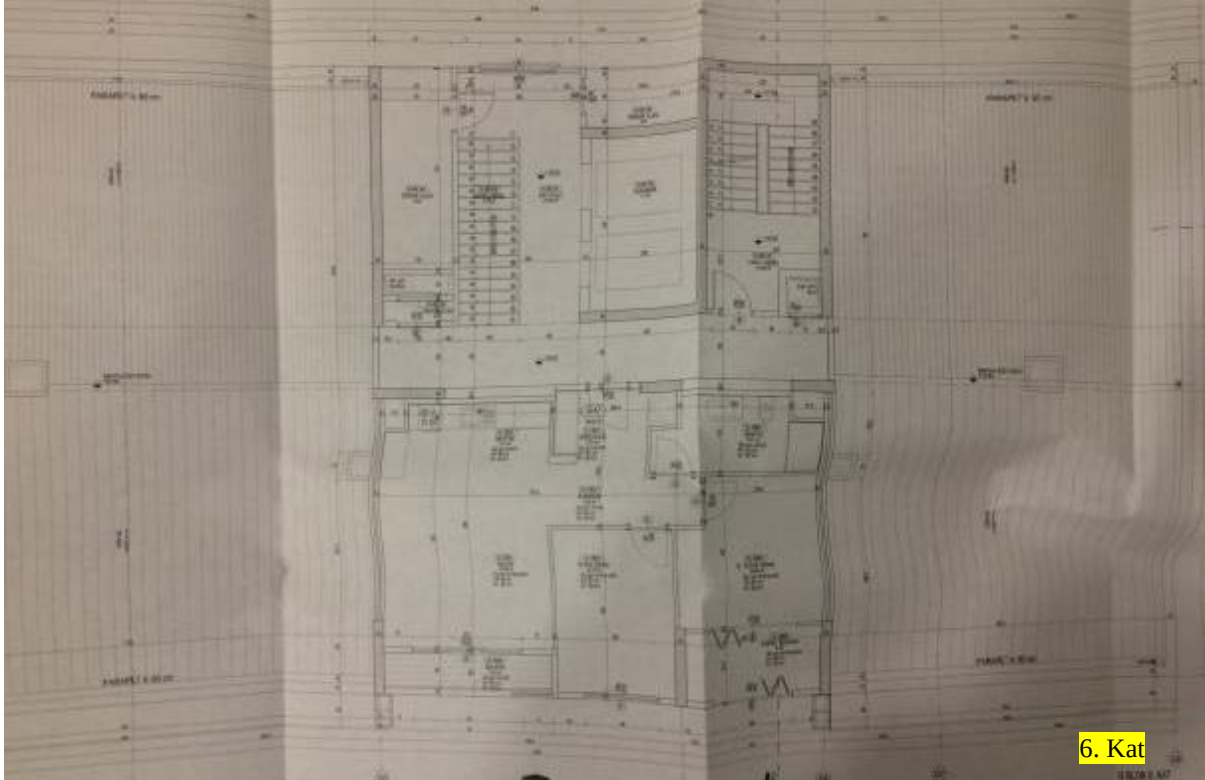
Vaziyet Planı



Kat Planları







Kesit



A Blok

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

B Blok

YAPI RUHSATI												107480410			
1. Ruhsat Veren Kurum: SANCATEPE BELEDİYESİ				8. Ruhsatın veriliş amacı				9. Ruhsatın onay tarihi		10. Ruhsat no		11. İlk ruhsat tarihi		12. İlk ruhsat no	
2. Ruhsat verilen yapının adresi				1. Yeni yapı				10. Restorasyon		30/06/2022		1430101-6305			
İl: İSTANBUL İlçe: SANCATEPE				2. Yenileme				11. Gölgedime		13. İmar planı onay tarihi		14. İmar durumu tarihi		15. İmar durumu no	
Bucak:				3. Yeniden				12. Kullanım değişikliği		15.02.2010		14.10.2016		1337128-11013	
Belediye: SANCATEPE BELEDİYESİ				4. Ek bina				13. Fesheptik		17. Parasetasyon plan onay tarihi		18. Parasetasyon alanı		19. Parasetasyon alanı(m2)	
Mahalle: ABDURRAHMANGAZİ Mahalle tarifi kodu: 8				5. Kat lavası				14. Mekanik tesisat		20. Tapu tesisi belgesi verim kurum		21. Tapu tesisi belgesi tarihi		22. Tapu tesisi belgesi no	
Meydan, buhar, cadde, sokak, köşe adı: BAHRIYE SK.				6. İlave				15. Elektrik tesisatı		SANCATEPE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		04.08.2016		18516	
Cadde/Sokak tarifi kodu: 157				7. Geçici				16. İsim değişikliği		23. ÇED raporu onay tarihi		24. Planlanan inşaat başlama tarihi		25. Planlanan inşaat bitirme tarihi	
Site adı:				8. Tadilat				17. İhtimal duvarı							
3. Parça No: F22025C4B				9. Doğru				18. Bahçe duvarı							
4. Ada No: 8650				10. Restorasyon											
5. Parçesi No: 17				11. Gölgedime											
6. Blok No: B BLOK				12. Kullanım değişikliği											
7. Bağırma bölüm no:				13. Fesheptik											
				14. Mekanik tesisat											
				15. Elektrik tesisatı											
				16. İsim değişikliği											
				17. İhtimal duvarı											
				18. Bahçe duvarı											
				19. Gölgedime											
				20. Tapu tesisi belgesi verim kurum											
				21. Tapu tesisi belgesi tarihi											
				22. Tapu tesisi belgesi no											
				23. ÇED raporu onay tarihi											
				24. Planlanan inşaat başlama tarihi											
				25. Planlanan inşaat bitirme tarihi											
				26. Ruhsatın geçerlik tarihi											
				27. Ruhsatın onay tarihi											
				28. Ruhsatın onay no											
				29. Ruhsatın onay no											
				30. Ruhsatın onay no											
				31. Ruhsatın onay no											
				32. Ruhsatın onay no											
				33. Ruhsatın onay no											
				34. Ruhsatın onay no											
				35. Ruhsatın onay no											
				36. Ruhsatın onay no											
				37. Ruhsatın onay no											
				38. Ruhsatın onay no											
				39. Ruhsatın onay no											
				40. Ruhsatın onay no											
				41. Ruhsatın onay no											
				42. Ruhsatın onay no											
				43. Ruhsatın onay no											
				44. Ruhsatın onay no											
				45. Ruhsatın onay no											
				46. Ruhsatın onay no											
				47. Ruhsatın onay no											
				48. Ruhsatın onay no											
				49. Ruhsatın onay no											
				50. Ruhsatın onay no											
				51. Ruhsatın onay no											
				52. Ruhsatın onay no											
				53. Ruhsatın onay no											
				54. Ruhsatın onay no											
				55. Ruhsatın onay no											
				56. Ruhsatın onay no											
				57. Ruhsatın onay no											
				58. Ruhsatın onay no											
				59. Ruhsatın onay no											
				60. Ruhsatın onay no											
				61. Ruhsatın onay no											
				62. Ruhsatın onay no											
				63. Ruhsatın onay no											
				64. Ruhsatın onay no											
				65. Ruhsatın onay no											
				66. Ruhsatın onay no											
				67. Ruhsatın onay no											
				68. Ruhsatın onay no											
				69. Ruhsatın onay no											
				70. Ruhsatın onay no											
				71. Ruhsatın onay no											
				72. Ruhsatın onay no											
				73. Ruhsatın onay no											
				74. Ruhsatın onay no											
				75. Ruhsatın onay no											
				76. Ruhsatın onay no											
				77. Ruhsatın onay no											
				78. Ruhsatın onay no											
				79. Ruhsatın onay no											
				80. Ruhsatın onay no											
				81. Ruhsatın onay no											
				82. Ruhsatın onay no											
				83. Ruhsatın onay no											
				84. Ruhsatın onay no											
				85. Ruhsatın onay no											
				86. Ruhsatın onay no											
				87. Ruhsatın onay no											
				88. Ruhsatın onay no											
				89. Ruhsatın onay no											
				90. Ruhsatın onay no											
				91. Ruhsatın onay no											
				92. Ruhsatın onay no											
				93. Ruhsatın onay no											
				94. Ruhsatın onay no											
				95. Ruhsatın onay no											
				96. Ruhsatın onay no											
				97. Ruhsatın onay no											
				98. Ruhsatın onay no											
				99. Ruhsatın onay no											
				100. Ruhsatın onay no											

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

YAPI RUHSATI												103360871											
1. Ruhsat Veren Kurum: SANCATEPE BELEDİYESİ				8. Ruhsatın veriliş amacı:				9. Ruhsatın onay tarihi:		10. Ruhsat no:		11. İlk ruhsat tarihi:		12. 36. ruhsat no:									
2. Ruhsat verilen yapının adresi:				1. Yeni yapı				30.06.2017		1430102-6306													
İl: İSTANBUL İlçe: SANCATEPE				2. Yenileme				13. İnşaat planı onay tarihi:		14. İnşaat durumu tarihi:		15. İnşaat durumu no:		16. Zemin etütü onay tarihi:									
Bölge: SANCATEPE BELEDİYESİ				3. Yeniden				15.02.2010		14.10.2018		1337128-11013											
Mahalle: ABDOURRAHMANGAZI Mahalle tanımlı kodu: 8				4. Ek bina				17. Parçeleşim planı onay tarihi:		18. Parçeleşim kullandığı alan:		19. Parçeleşim alanı(2):		20. Zemin etütü onay tarihi:									
Meydan/buvar/caddé sokak/köşe adı: BAHRİYE SK.				5. Kat katları:				20. Tapu tesvi belgesi verilen kurum:		21. Tapu tesvi belgesi tarihi:		22. Tapu tesvi belgesi no:											
Caddé/Sokak tanımlı kodu: 157				6. İlave				SANCATEPE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		54.08.2018		18518											
Site adı:				7. Geçit				23. ÇED raporu onay tarihi:		24. Planlanan inşaat başlangıç tarihi:		25. Planlanan inşaat bitişme tarihi:		26. Ruhsatın geçerliliği tarihi:									
3. Parça No: 4. Ada No: 5. Parçeleşim No: 6. Blok No: 7. Bağlımsız bölüm no:				8. Tesisat										30.06.2022									
F22029C48 8850 17 C				9. Dolgu																			
Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin															
27. Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no: DÜRMÜŞ ÖZDEN REYİŞAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 11888115470				32. Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no: ZİYA ALTAN ELMAS, BUR YAPI ENDÜSTRİ SAKİ VE TİC.A.Ş. 31884485054				42. Adı soyadı ünvanı: MURAT VAROL, İNŞ. MÜH.															
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:				33. Oda sicil no: 375715				43. TC kimlik no: 19675692224															
29. Vergi kimlik no:				34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ANADOLU KURUMLARI				44. Oda sicil no: 56980															
30. Adres: KÜÇÜK CAMLICA MAH. ERKAN ÖZCANLI SK. NO: 11 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL				37. Sigorta sicil no: 300				35. Vergi kimlik no: 7840043696				45. Sigorta sicil no: 000											
31. İnşa:				37. Sigorta tarihi: 28.05.2014				36. Sigorta no: 18176				46. Sigorta tarihi: 16.06.2016											
32. İnşa:				38. Sigorta tarihi: 18176				39. Yapı müteahhidi yekû belgesi no: 063421500509368				47. Sigorta no: 18841											
33. İnşa:				40. Sicile esas adres: BURHANİYE MAH. BURHANİYE ABULLAHAĞA CAD. NO: 21 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL				41. İnşa:				48. Adres: HANIK KEMAL MAH. AKYEL SK. KARABAĞLAR APARTMANI BLOK NO: 6 İÇ KAPI NO: 4 ÜMRANİYE / İSTANBUL											
34. İnşa:				42. İnşa:				43. İnşa:				44. İnşa:											
Form Düzenlenen Kısımları İlgili Özellikler												Yapı ile ilgili Özellikler											
50. Kullanılma amaçlarına göre yapının bağimsız bölümleri ile ortak alanları:												51. Bağimsız bölüm sayısı:											
52. Yüzölçümü (m2):												53. Bazen yapı sayısı:											
54. Yaptı bağimsız bölüm sayısı:												55. Yaptı konut binalarına göre:											
56. Yaptı taban alanı(2):												57. Yaptı inşaat alanı(2):											
58. Toplam yapı sayısı:												59. Toplam bağimsız bölüm sayısı:											
60. Toplam konut binalarına göre:												61. Toplam taban alanı(2):											
62. Toplam yapı inşaat alanı(2):												63. Yaptı yol köprü altı kat sayısı:											
64. Yaptı yol köprü üstü kat sayısı:												65. Yaptı toplam kat sayısı:											
66. Yaptı kat sayısı:												67. Yaptı yol köprü altı yüksekliği(m):											
68. Yaptı yol köprü üstü yüksekliği(m):												69. Yaptı toplam yüksekliği(m):											
70. Yaptı kat yüksekliği(m):												71. Yaptı inşaat:											
72. Yaptı grubu:												73.1 m2 maliyeti:											
74. Yaptı maliyeti:												75. Yaptı inşaat (TL):											
76. Yaptı inşaat (TL):												77. Yaptı inşaat (TL):											
78. Yaptı inşaat (TL):												79. Yaptı inşaat (TL):											
80. Yaptı inşaat (TL):												81. Yaptı inşaat (TL):											
82. Yaptı inşaat (TL):												83. Yaptı inşaat (TL):											
84. Yaptı inşaat (TL):												85. Yaptı inşaat (TL):											
86. Yaptı inşaat (TL):												87. Yaptı inşaat (TL):											
88. Yaptı inşaat (TL):												89. Yaptı inşaat (TL):											
90. Yaptı inşaat (TL):												91. Yaptı inşaat (TL):											
92. Yaptı inşaat (TL):												93. Yaptı inşaat (TL):											
94. Yaptı inşaat (TL):												95. Yaptı inşaat (TL):											
96. Yaptı inşaat (TL):												97. Yaptı inşaat (TL):											
98. Yaptı inşaat (TL):												99. Yaptı inşaat (TL):											
100. Yaptı inşaat (TL):												101. Yaptı inşaat (TL):											
102. Yaptı inşaat (TL):												103. Yaptı inşaat (TL):											
104. Yaptı inşaat (TL):												105. Yaptı inşaat (TL):											
106. Yaptı inşaat (TL):												107. Yaptı inşaat (TL):											
108. Yaptı inşaat (TL):												109. Yaptı inşaat (TL):											
110. Yaptı inşaat (TL):												111. Yaptı inşaat (TL):											
112. Yaptı inşaat (TL):												113. Yaptı inşaat (TL):											
114. Yaptı inşaat (TL):												115. Yaptı inşaat (TL):											
116. Yaptı inşaat (TL):												117. Yaptı inşaat (TL):											
118. Yaptı inşaat (TL):												119. Yaptı inşaat (TL):											
120. Yaptı inşaat (TL):												121. Yaptı inşaat (TL):											
122. Y																							

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

YAPI RUHSATI

130006653

1. Ruhsat Verilen Kurum: SANCATEPE BELEDİYESİ		8. Ruhsatın veriliş amacı		9. Ruhsatın onay tarihi		10. Ruhsat no		11. İlk ruhsat tarihi		12. İkinci ruhsat tarihi	
2. Ruhsat verilen yapının adresi		1. Yeni yapı		20.06.2017		1430103-6307					
3. İSTANBUL		2. Yeniden		13. İmar planı onay tarihi		14. İmar durumu tarihi		15. İmar durumu no		16. Zemin etüdü onay tarihi	
4. BUCAK		3. Yeniden		19.02.2010		14.10.2016		1337126-11013			
5. Belediyeye: SANCATEPE BELEDİYESİ		4. Ek bina		17. Parçesayın plan onay tarihi		18. Parçesayın kullanma amacı		19. Parçesayın alan(m ²)		20. Tapu tesisi belgesi verim kurum	
6. Mahalle: ABUĞRAHMANGAZI		5. Kat ilavesi				KONUT ALANI		18117,38		21. Tapu tesisi belgesi tarihi	
7. Meydan/bahçe/zarflı alan/kısıtlı alan:		6. İlave		20. Tapu tesisi belgesi verim kurum		21. Tapu tesisi belgesi tarihi		22. Tapu tesisi belgesi no		23. Tapu tesisi belgesi tarihi	
8. Cadde/Sokak tarifi: 157		7. Çatı		SANCATEPE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		04.08.2016		18518			
9. Site adı:		8. Tavan		23. ÇED raporu onay tarihi		24. Planlanan inşaat başlama tarihi		25. Planlanan inşaat bitirme tarihi		26. Ruhsatın geçerlik tarihi	
3. Parça No: 4 Ada No: 5 Parçesayın: 6 Blok No: 7 Bağımız bölün no:		9. Dolgu								20.06.2017	
F22025048 6050		10. Restorasyon									
		11. Gölgeleme									
		12. Kullanım değişikliği									
		13. Fosforit									
		14. Mekânik tesisat									
		15. Elektrik tesisat									
		16. İlaç değişikliği									
		17. İnatat duvar									
		18. Bahçe duvarı									

Yapı Sahibinin		Yapı Mütahhedinin		Şantiye Şefinin	
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no		32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no		42. Adı soyadı, unvanı	
DURMUŞ ÖZDEMİR, REYFAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., 1166115470		ZİYA ALTAN ELMAŞ, GURU YAPI ENDÜSTRİ SAN VE TİC A.Ş., 3186485054		MURAT VAROL, İNŞ. MÜH.	
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı		33. Oda sicil no		43. TC kimlik no	
29. Vergi kimlik no		34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı		44. Oda sicil no	
30. Adres		35. Vergi kimlik no		45. Sözleşme tarihi	
KÜÇÜK ÇARLIÇA MAH. ERKAK OCAKLI SK. NO: 11 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL		36. Sözleşme tarihi		46. Sözleşme tarihi	
31. İmza		37. Sözleşme tarihi		47. Sözleşme tarihi	
		38. Sözleşme tarihi		48. Sözleşme tarihi	
		39. Sözleşme tarihi		49. Sözleşme tarihi	
		40. Sözleşme tarihi		50. Sözleşme tarihi	
		41. Sözleşme tarihi		51. Sözleşme tarihi	
		42. Sözleşme tarihi		52. Sözleşme tarihi	
		43. Sözleşme tarihi		53. Sözleşme tarihi	
		44. Sözleşme tarihi		54. Sözleşme tarihi	
		45. Sözleşme tarihi		55. Sözleşme tarihi	
		46. Sözleşme tarihi		56. Sözleşme tarihi	
		47. Sözleşme tarihi		57. Sözleşme tarihi	
		48. Sözleşme tarihi		58. Sözleşme tarihi	
		49. Sözleşme tarihi		59. Sözleşme tarihi	
		50. Sözleşme tarihi		60. Sözleşme tarihi	

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler	
50. Kullanma amacına göre yapının bağımız bölünme ve oturma alanları		51. Bağımız bölünme alanı (m ²)	
1110 - Mesken		19	
3034 - Otak Alan (Merdiven)		480,21	
3007 - Otak Alan (Araçlar)		78,82	
Toplam: 1110 - Mesken		19	
52. Bağımız bölünme alanı (m ²)		53. Bağımız bölünme alanı (m ²)	
19		2042,67	
54. Bağımız bölünme alanı (m ²)		55. Bağımız bölünme alanı (m ²)	
19		2591,7	
56. Bağımız bölünme alanı (m ²)		57. Bağımız bölünme alanı (m ²)	
19		2591,7	
58. Bağımız bölünme alanı (m ²)		59. Bağımız bölünme alanı (m ²)	
19		2591,7	
60. Bağımız bölünme alanı (m ²)		61. Bağımız bölünme alanı (m ²)	
19		2591,7	
62. Bağımız bölünme alanı (m ²)		63. Bağımız bölünme alanı (m ²)	
19		2591,7	
64. Bağımız bölünme alanı (m ²)		65. Bağımız bölünme alanı (m ²)	
19		2591,7	
66. Bağımız bölünme alanı (m ²)		67. Bağımız bölünme alanı (m ²)	
19			

YAPI RUHSATI												138861281							
1. Ruhsat Veren Kurum: SANCARTEPE BELEDİYESİ				9. Ruhsatın veriliş amacı: ☐ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon				10. Ruhsatın onay tarihi: 09-03-2018		11. Ruhsat no: 2018-23943		12. İlk ruhsat tarihi: 30.08.2017		13. İlk ruhsat no: 1430103-6307					
2. Ruhsat verilen yapının adresi: İSTANBUL İlçe: SANCARTEPE				11. Gözdenime				14. İmar planı onay tarihi: 15.02.2018		15. İmar durumu tarihi: 14.10.2018		16. İmar durumu no: 1337126-11013		17. Zemin etüdü onay tarihi: / /					
3. Ruhsatın veriliş amacı: ☐ 2. Yenileme ☐ 3. Yeniden ☐ 4. Ek bina ☐ 5. Kat katmanı ☐ 6. İlave ☐ 7. Geçici ☐ 8. Tadilat ☐ 9. Dolgu ☐ 10. Elektrik tesisatı ☐ 11. Mekanik tesisat ☐ 12. İletim duvarı ☐ 13. Bahçe duvarı ☐				18. Parçeleasyon plan onay tarihi: / /				19. Parçeleasyon kullanma amacı: KONUT ALANI		20. Parçeleon alanı(m ²): 16117,38		21. Tapu tesdi belgesi veren kurum: SANCARTEPE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		22. Tapu tesdi belgesi tarihi: 04.08.2018		23. Tapu tesdi belgesi no: 18516			
4. Adres: MAHALLE/MANİA: ABDURRAHMANGAZİ Mahalle tesdi kodu: 8				5. Bağımlı BK: BAHİYE BK.				6. Blok No: 60				7. Bağımlı bölün no: /							
5. Bağımlı bölün no: 525446396				6. Blok No: 60				7. Bağımlı bölün no: /				8. Bağımlı bölün no: /							
3. Pafta No: F22D25C4B				4. Ada No: 8650				5. Parsel No: 17				6. Blok No: 60							
Yapı Sahibinin				Yapı Mühendisinin				Şantiye Şefinin											
28. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: DURSUN DOĞRU, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., 11966113470				33. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ZİYA ALTAN ELMAŞ, BUR YAPI ENDÜSTRİ SAN VE TİC.A.Ş., 3186445054				43. Adı soyadı, unvanı: RUÇHAN ÇAĞATAY ECER, İNŞ. MÜH.											
29. Bağımlı bölün vergi dairesi adı: /				34. Oda sicil no: 375715				44. TC kimlik no: 19036886168											
30. Vergi kimlik no: /				35. Bağımlı bölün vergi dairesi adı: ANADOLU KURUMLARI				36. Vergi kimlik no: 7840043696				45. Oda sicil no: 42709							
31. Adres: KÜÇÜK ÇAMLIÇA MAH. ERKAN ÖCALI SK. NO: 11 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL				32. İmza: /				37. Sigorta sicil no: 000				38. Sözcüme tarihi: 28.05.2014				39. Sözcüme no: 18176			
40. Yayımlanmış yekâni belge no: 0834215005088568				41. Sicile esas adres: BURHANİYE MAH. BURHANİYE ABULLAHAĞA CAD. NO: 21 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL				42. İmza: /				43. Adres: YAKUZ SELİM MAH. YÜREKLİ SK. NO: 5 İÇ KAPI NO: 1 BEYOĞUZ / İSTANBUL				44. Sözcüme no: 08588			
45. Sözcüme tarihi: 22.02.2018				46. Sözcüme no: 08588				47. Sözcüme tarihi: 22.02.2018				48. Sözcüme no: 08588							
49. Adres: /				50. İmza: /				51. Adres: /				52. İmza: /							
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler															
51. Kullanma amacına göre yapının bağımlı bölünleri ile ortak alanları: 1110 - Mesken				52. Bağımlı bölün sayısı: 18				53. Tesisat ruhsatı ile tadilat alanı (m ²): 2042,67				54. Toplam Yapı Ölçümü (m ²): 490,21							
55. Toplam yapı sayısı: 8				56. Toplam bağımlı bölün sayısı: 229				57. Toplam konut birim(dere) sayısı: 217				58. Toplam taban alanı(m ²): 4140,78							
59. Yapının yalıtım kat sayısı: 1				60. Yapının yalıtım kat sayısı: 7				61. Yapının yalıtım kat sayısı: 8				62. Yapının yalıtım kat sayısı: 8							
63. Yapının yalıtım kat sayısı: 3,34				64. Yapının yalıtım kat sayısı: 31,28				65. Yapının yalıtım kat sayısı: 24,6				66. Yapının yalıtım kat sayısı: 19,36275							
67. Yapının alan değeri (TL): 4228716,99				68. Yapının alan değeri (TL): 8194891,39				69. Yapının alan değeri (TL): 8194891,39				70. Yapının alan değeri (TL): 1936275							
Yapının Teknik Özellikleri																			
80. Isınma Sistemi: 1. Merkezi ısıtma sistemi ☐ 2. Bina içi ısıtma sistemi ☐ 3. Kar ısıtma sistemi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğalgaz ısıtma sistemi ☐ 6. Diğer ☐ 7. /				81. Isınma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1. Katı yakıt ☐ 2. Sıvı yakıt ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9. /				82. Sıcak Su Temin Sistemi: 1. Termosifon ☐ 2. Şifon ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kimbri ☐ 5. Mıknatıs ☐ 6. /				83. Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Sıvı yakıt ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7. /							
84. Isınma Suyu: 1. Sıcak su ☐ 2. Soğuk su ☐ 3. Pnömatik su ☐ 4. Tazeleme suyu ☐ 5. Atık su ☐ 6. Kanalizasyon ☐ 7. Fosseptik ☐				85. Tesisat: 1. Arıtma ☐ 2. Bazı ısıtma ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pnömatik ☐ 7. Termal su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12. /				86. Tesisat: 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapalı depo ☐ 6. Kimbri ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12. /				87. Ortak Kullanılan Alanlar: 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapalı depo ☐ 6. Kimbri ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12. /							
88. Yapının Tagyısı Sistemi: 1. İskelet (Karkas) ☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.2. Ahşap ☐ 1.3. Çelik ☐ 2. Yığma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Karma ☐				89. Dışarı Dökülmüş Maddeleri Cinsi: 1. Beton ☐ 2. Taş ☐ 3. Kiremit ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kiremit ☐ 6. Beton blok ☐ 7. Hafif panel ☐ 8. /				90. Dışarı Dökülmüş Maddeleri Cinsi: 1. Pnömatik ☐ 2. Mentele döküme ☐ 3. Asfalt ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hızır yapı elemanı ☐ 6. /				91. Dışarı Dökülmüş Maddeleri Cinsi: 1. Pnömatik ☐ 2. Mentele döküme ☐ 3. Asfalt ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hızır yapı elemanı ☐ 6. /							
Yapı Projeleri																			
91. Onay tarihi: 18.06.2017				92. Adı soyadı: ABDURRAHMAN ÇEKİM				93. TC kimlik no: 19457887790				94. Oda sicil no: 34630							
95. Adres: KÜZGÜNCÜK MAH. BAĞÇESARAY SK. NO: 34 İÇ KAPI NO: 2 ÜSKÜDAR / İSTANBUL				96. İmza: /				97. Adres: 19 MAYIS MAH. ŞAKACI SK. BEYAZ SARAY 2 BLOK NO: 78 İÇ KAPI NO: 33 KADIKÖY / İSTANBUL				98. İmza: /							
99. Adres: PARSEL MAH. ABULLAHAĞA CAD. BİNAŞ AĞA CITY 1 ETAP İTİFAKİ PARK F BLOK NO: 33F İÇ KAPI NO: 37 BURHANİYE / İSTANBUL				100. Adres: DÜTİM MAH. POYNAR SK. SOĞUTLUCEME 18 BLOK NO: 1 İÇ KAPI NO: 3 KADIKÖY / İSTANBUL				101. Adres: BAĞÇESARAY 1. KISIM MAH. SİNAV SK. BEYAZ 1 BLOK NO: 4 İÇ KAPI NO: 8 BAĞÇESARAY / İSTANBUL				102. Adres: /							

YAPI RUHSATI												141449363			
1. Ruhsat Verilen Kurum: SANCATEPE BELEDİYESİ				8. Ruhsatın veriliş amacı:				9. Ruhsatın onay tarihi:		10. Ruhsat no:		11. 1b ruhsat tarihi:		12. 8b ruhsat no:	
2. Ruhsat verilen yapının adresi:				1. Tesis yapı				30.06.2017		1430107-6310					
İl: İSTANBUL İlçe: SANCATEPE				2. Yendeme				13. İmar planı onay tarihi:		14. İmar durumu tarihi:		15. İmar durumu no:		16. Zemin etütü onay tarihi:	
Bölge: SANCATEPE BELEDİYESİ				3. Yeniden				15.02.2010		14.10.2018		1337/28-11015			
Mahalle: ABDURRAHMANGAZI Mahalle tescim kodu: 8				4. Ek bina				17. Parasetayın plan onay tarihi:		18. Parasetayın bulvarına amacı:		19. Parasetay alan(m2):		20. Zemin etütü onay tarihi:	
Meydan/bulvar/zarflı/etnik/köy adı: BAĞIRCI EK				5. Kat katları:				20. Tapu tesvi belgesi verilen kurum:		21. Tapu tesvi belgesi tarihi:		22. Tapu tesvi belgesi no:			
Cadde/Sokak/İnönü kodu: 157				6. İlave				SANCATEPE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		04.08.2016		18516			
Site adı:				7. Değiştir				23. ÇED raporu onay tarihi:		24. Planların inşaat başlama tarihi:		25. Planların inşaat bitirme tarihi:		26. Ruhsatın geçerli tarihi:	
3. Parça No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No: 7. Bağışlama bölüm no:				8. Tesisat										30.06.2022	
F22025C4B 8850 17 F.BLOK				9. Dolgu											
Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin							
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: DÜRMÜŞ ÖZCAN REYSAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 11688115472				32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ZİYA ALTAN ELMAŞ, SUR YAPI ENDÜSTRİ SAN VE TİC A.Ş. 31864485054				42. Adı soyadı, unvanı: MURAT VAROL, İNŞ. MCH							
28. Bağış olduğu vergi dairesi adı:				33. Oda sicil no: 375715				43. TC kimlik no: 19675682224							
29. Vergi kimlik no:				34. Bağış olduğu vergi dairesi adı: ANADOLU KUTULMARI				44. Oda sicil no: 56980							
30. Adres: KÜÇÜK ÇAMLIĞA MAH. ERKAN OCAKLI SK. NO: 11 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL				35. Vergi kimlik no: 784043696				45. Şirket sicil no: 500				46. Şirketin kuruluş tarihi: 18.06.2018			
31. İmza:				36. Şirketin kuruluş tarihi: 28.05.2014				37. Şirketin kuruluş tarihi: 18.10				38. Şirketin kuruluş tarihi: 18.10			
40. Sicil esas adres: BURHANİYE MAH. BURHANİYE ABDULLAHİYE CAD. NO: 21 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL				41. İmza:				47. Şirketin kuruluş tarihi: 18.06.2018				48. Şirketin kuruluş tarihi: 18.06.2018			
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı ile İlgili Özellikler											
50. Kullanan emarene göre yapının bağışlama bölümü ile ortak alanlar:				51. Bağışlama bölüm sayısı:				52. Yüzölçümü (m2):				53. Benzer yapı sayısı:			
1110 - Mesken				31				2856,02				54. Yapıda bağışlama bölüm sayısı:			
3004 - Ortak Alan (Mevcut)				486,26				55. Yapıda konut (bri/dere) sayısı:				56. Yapının taban alan(m2):			
3007 - Ortak Alan (Akademi)				78,82				57. Yapıda konut (bri/dere) sayısı:				58. Yapının taban alan(m2):			
								59. Yapının toplam kat sayısı:				60. Yapının toplam kat sayısı:			
								61. Yapının toplam kat sayısı:				62. Yapının toplam kat sayısı:			
								63. Yapının toplam kat sayısı:				64. Yapının toplam kat sayısı:			
								65. Yapının toplam kat sayısı:				66. Yapının toplam kat sayısı:			
								67. Yapının toplam kat sayısı:				68. Yapının toplam kat sayısı:			
								69. Yapının toplam kat sayısı:				70. Yapının toplam kat sayısı:			
								71. Yapının kat sayısı:				72. Yapının kat sayısı:			
								73. Yapının kat sayısı:				74. Yapının kat sayısı:			
								75. Yapının kat sayısı:				76. Yapının kat sayısı:			
								77. Yapının kat sayısı:				78. Yapının kat sayısı:			
								79. Yapının kat sayısı:				80. Yapının kat sayısı:			
								81. Yapının kat sayısı:				82. Yapının kat sayısı:			
								83. Yapının kat sayısı:				84. Yapının kat sayısı:			
								85. Yapının kat sayısı:				86. Yapının kat sayısı:			
								87. Yapının kat sayısı:				88. Yapının kat sayısı:			
								89. Yapının kat sayısı:				90. Yapının kat sayısı:			
								91. Yapının kat sayısı:				92. Yapının kat sayısı:			
								93. Yapının kat sayısı:				94. Yapının kat sayısı:			
								95. Yapının kat sayısı:				96. Yapının kat sayısı:			
								97. Yapının kat sayısı:				98. Yapının kat sayısı:			
								99. Yapının kat sayısı:				100. Yapının kat sayısı:			
								101. Yapının kat sayısı:				102. Yapının kat sayısı:			
								103. Yapının kat sayısı:				104. Yapının kat sayısı:			
								105. Yapının kat sayısı:				106. Yapının kat sayısı:			
								107. Yapının kat sayısı:				108. Yapının kat sayısı:			
								109. Yapının kat sayısı:				110. Yapının kat sayısı:			
								111. Yapının kat sayısı:				112. Yapının kat sayısı:			
								113. Yapının kat sayısı:				114. Yapının kat sayısı:			
								115. Yapının kat sayısı:				116. Yapının kat sayısı:			

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

YAPI RUHSATI

100291822

1. Ruhsat Verilen Kurum: SANCARTEPE BELEDİYESİ		6. Ruhsatın veriliş amacı:		9. Ruhsatın onay tarihi:		10. Ruhsat no:		11. İlk ruhsat tarihi:		12. İlk ruhsat no:	
2. Ruhsat verilen yapının adresi:		1. Yeni yapı		30.06.2017		1430108-631					
İl: İSTANBUL		İçerik: 1. Yenileme		13. İmar planı onay tarihi:		14. İmar durumu tarihi:		15. İmar durumu no:		16. Zemin etidi onay tarihi:	
Bucak: Kızı		3. Yenden		15.02.2010		14.10.2016		1337128-11013			
Belediye: SANCARTEPE BELEDİYESİ		4. Ek bina		17. Parçeleasyon plan onay tarihi:		18. Parçeleon kullanan amacı:		19. Parçeleon alan(m ²):		20. Zemin etidi onay tarihi:	
Mahalle: ABUĞRAHMANI		5. Kat katları:		20. Tapu tesisi belgesi verim kurum:		21. Tapu tesisi belgesi tarihi:		22. Tapu tesisi belgesi no:		23. Ruhsatın geçerlilik tarihi:	
Meydan/bulvar/çukuk/çukuk/köşe adı:		6. İlave		SANCARTEPE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		04.06.2016		18016		30.06.2022	
Çukuk/Batık alanı kodu: 157		7. Geçerli		23. ÇED raporu onay tarihi:		24. Planlanan inşaat başlama tarihi:		25. Planlanan inşaat bitirme tarihi:		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi:	
Site adı:		8. Tadilat									
3. Parça No:		9. Doğru									
4. Ada No:											
5. Parçele No:											
6. Blok No:											
7. Bağlı bölme no:											
F20205C4B											
9650											
17											
0 BLOK											

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhlinin		Şantiye Şefinin	
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: DURMUŞ DÖNER, REYİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., 11608115470		32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: Z.YA ALTAH ELMAH, BUR YAPI ENDÜSTRİ SAN VE TİC A.Ş., 31864485054		42. Adı soyadı, unvanı: MURAT VAROL, İNŞ MÜH	
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:		33. Oda sicil no: 375715		43. TC kimlik no: 1967062224	
29. Vergi kimlik no:		34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ANADOLU KURUMLARI		44. Oda sicil no: 56980	
30. Adres: KÜÇÜK CAMLICA MAH. ERKAN OCAKLI SK. NO: 11 İÇ KAPİ NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL		35. Vergi kimlik no: 7840043698		45. Sigorta sicil no: 000	
31. İmza:		36. Sözleşme tarihi: 28.05.2014		46. Sözleşme tarihi: 16.06.2016	
		37. Sözleşme tarihi: 18178		47. Sözleşme tarihi: 18841	
		40. Site esas adres: BURHANİYE MAH. BURHANİYE ABULLAHAĞA CAD. NO: 21 İÇ KAPİ NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL		48. Adres: NARIN KEMAL MAH. AKYEL SK. KARABAĞLAR APARTMANI BLOK NO: 8 İÇ KAPİ NO: 4 ÜRANİYE / İSTANBUL	
		41. İmza:		49. İmza:	

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler	
50. Kullanan amacına göre yapının maksimum bütümleri ile ortak alanları:	51. Bağlı bölme sayısı:	52. Yüzölçümü (m ²):	53. Benzer yapı sayısı:
1110 - Mesken	17	2301.98	17
3004 - Ortak Alan (Merdiven)		452.62	58. Toplam yapı sayısı:
		76.62	59. Toplam bağlanmış bölme sayısı:
3007 - Ortak Alan (Asansör)			60. Toplam konut birim(daire) sayısı:
			61. Toplam taban alanı(m ²):
			62. Toplam yapı inşaat alanı(m ²):
			63. Yapının yol kolu altı kat sayısı:
			64. Yapının yol kolu üstü kat sayısı:
			65. Yapının toplam kat sayısı:
			66. İlave kat sayısı:
			67. Yapının yol kolu altı yüksekliği(m):
			68. Yapının yol kolu üstü yüksekliği(m):
			69. Yapının toplam yüksekliği(m):
			70. İlave kat yüksekliği(m):
			71. Yapının katları:
			72. Yapının gruba:
			73. m ² malıyet:
			74. Yapının malıyet:
			75. Yapının arsa değeri (TL):
			76. Arsa dahil yapının malıyet:
			77. Form düzenlenen kısmın malıyet:
Toplam: 1110 - Mesken	17	2833.42	

Yapının Teknik Özellikleri		Yapının Teknik Özellikleri	
78. Isıtma Sistemi:		84. Tesisatlar:	
☐ 1. Merkezi ısıtma-kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7.		☐ 1. Arıtma ☐ 2. Bazı tesisatları ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pnö. su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12.	
79. Isıtma Amacı Kullanan Yakıt Cinsi:		85. Ortak Kullanılan Alanlar:	
☐ 1. Kat yakıt			

YAPI RUHSATI										122867443	
1. Ruhsat Veren Kurum: SANCATEPE BELEDİYESİ			9. Ruhsatın veriliş amacı		10. Ruhsatın onay tarihi	11. Ruhsat no	12. İlk ruhsat tarihi	13. İlk ruhsat no			
2. Ruhsat verilen yapının adresi			☐ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon ☐ 2. Yenileme ☐ 11. Güçlendirme ☐ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 4. Ek bina ☐ 13. Fosseptik ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 6. İlave ☐ 15. Elektrik tesisat ☐ 7. Geçici ☐ 16. İsmi değişikliği ☐ 8. Tadilat ☐ 17. İstinat duvarı ☐ 9. Dolgu ☐ 18. Bahçe duvarı		09.03.2018	2018-23924	30.08.2017	1430108-8311			
İl: İSTANBUL İlçe: SANCATEPE					14. İmar planı onay tarihi	15. İmar durumu tarihi	16. İmar durumu no	17. Zemin etüdü onay tarihi			
Belediye: SANCATEPE BELEDİYESİ					15.02.2010	14.10.2016	1337128-11013				
Mahalle/Mevki: ABURRAHMANGAZI Mahalle tanımlı kodu: 8					18. Parçeleşim planı onay tarihi		19. Parçeleşim kullanma amacı		20. Parçeleşim alanı(m ²)		
Meydan/bulvar/caddesokak/köşe adı: BAHRİYE SK.					21. Tapu tescil belgesi veren kurum		22. Tapu tescil belgesi tarihi		23. Tapu tescil belgesi no		
Caddesokak tanımlı kodu: 157 Dış kapı no: 60					SANCATEPE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		04.08.2016		16516		
Site adı:			8. Yapı Kimlik No: 854539530		24. ÇED raporu onay tarihi		25. Planlanan inşaat başlama tarihi		26. Planlanan inşaat bitirme tarihi		
3. Pafta No: F22D25C48 4. Ada No: 6650 5. Parşel No: 17 6. Blok No: G BLOK 7. Bağlımsız bölüm no:									27. Ruhsatın geçerlilik tarihi		
									09.03.2013		
Yapı Sahibinin			Yapı Mütahhidinin			Şantiye Şefinin					
28. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no			33. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no			43. Adı soyadı, unvanı					
DURMUŞ DOĞAN, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., 11668115470			ZİYA ALTAN ELMAŞ, SÜR YAPI ENDÜSTRİ SAN. VE TİC. A.Ş., 31864485054			RUÇHAN ÇAĞATAY ECER, İNŞ. MOH.					
29. Bağlı olduğu vergi dairesi adı			34. Oda sicil no			44. TC kimlik no					
			375715			1903686168					
30. Vergi kimlik no			35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı			45. Oda sicil no					
			ANADOLU KURUMLARI			42705					
31. Adres			37. Sigorta sicil no			46. Sigorta sicil no					
KÜÇÜK CAMLICA MAH. ERKAN OCAKLI SK. NO: 11 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL			300			600					
32. İmza			38. Sözleşme tarihi			47. Sözleşme tarihi					
			28.05.2014			22.02.2018					
41. Sicile esas adres			39. Sözleşme no			48. Sözleşme no					
BURHANİYE MAH. BURHANİYE ABULLAHAĞA CAD. NO: 21 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL			18178			06568					
42. İmza			40. Yapı mütahhidi yetki belge no			49. Adres					
			003421500508568			YAVUZ SELİM MAH. TÜRKELİ SK. NO: 5 İÇ KAPI NO: 1 BEYOĞLU / İSTANBUL					
50. İmza			49. Adres			50. İmza					
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler											
51. Kullanma amacına göre yapının bağimsız bölümleri ile ortak alanları		52. Bağimsız bölüm sayısı		53. Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m ²)		54. Toplam Yüzölçümü (m ²)		55. Benzer yapı sayısı			
1110 - Mesken		17		2301,98		2301,98		17			
3004 - Ortak Alan (Merdiven)				452,62		452,62		8			
3007 - Ortak Alan (Asansör)				78,82		78,82		17			
Toplam: 1110 - Mesken		17		2833,42		2833,42		17			
Yapı ile İlgili Özellikler											
56. Benzer yapı sayısı		57. Yapıda bağimsız bölüm sayısı		58. Yapıda konut birimi(daire) sayısı		59. Yapının taban alanı(m ²)		60. Yapı inşaat alanı(m ²)		61. Yapı inşaat alanı(m ²)	
1		17		17		344,83		2833,42		2833,42	
62. Toplam yapı sayısı		63. Toplam bağimsız bölüm sayısı		64. Toplam konut birimi(daire) sayısı		65. Toplam taban alanı(m ²)		66. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		67. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)	
8		229		217		4140,78		40546,94		40546,94	
68. Yapının yol kotu altı kat sayısı		69. Yapının yol kotu üstü kat sayısı		70. Yapının toplam kat sayısı		71. Yapının toplam yüksekliği(m)		72. İlave kat sayısı		73. İlave kat yüksekliği(m)	
1		7		8		24,6					
74. Yapının sınıfı		75. Yapının grubu		76. Yapının maliyeti (TL)		77. Yapının arsa değeri (TL)		78. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)		79. Form düzenlenirken kullanılan maliyeti (TL)	
III		B		750		2125065		4228716,99		6353781,99	
Yapının Teknik Özellikleri											
80. Isıtma Sistemi				81. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi				82. Sıcak Su Temin Şekli			
☒ 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğalgaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7.				☐ 1. Katı yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9.				☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Müşlerlek ☐ 6.			
83. Sıcak Su Yakıt Cinsi				84. İçme Suyu				85. Atık su			
☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7.				☐ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşınma suyu ☐ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosseptik				☐ 1. Arıtma ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12.			
86. Tesisatlar				87. Ortak Kullanılan Alanlar				88. Yapının Tıbbi Sistemi			
☐ 1. Arıtma ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12.				☐ 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sigınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12.				☐ 1. İskelet (Karkas) ☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.1.1. Çerçevesiz sistem ☐ 1.2. Ahşap ☐ 1.2.1. Perdeli sistem ☐ 1.3. Çelik ☐ 1.3.1. Çerçevesiz+Perdeli sistem ☐ 2. Yığma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yan prefabrik ☐ 5. Karma			
89. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi				90. Döşeme				91. Plak Kiriş			
☐ 1. Briket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9.				☐ 1. Plak Kiriş ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6.				☐ 1. Plak Kiriş ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6.			
Yapı Projeleri											
91. Onay tarihi		92. Adı soyadı		93. TC kimlik no		94. Oda sicil no		95. Adresi		96. İmza	
16.06.2017		ABDURRAHMAN ÇEKİM		19457667760		34630		KUZGUNCUK MAH. BAHCESARAY SK. NO: 34 İÇ KAPI NO: 2 ÜSKÜDAR / İSTANBUL			
16.06.2017		NİYAZI PARLAR		23255339114		31748		19 MAYIS MAH. ŞAKACI SK. BEYAZ SARAY 2 BLOK NO: 78 İÇ KAPI NO: 33 KADIKÖY / İSTANBUL			
16.06.2017		NERMIN VERDİ		37399243640		19595		PARSELLER MAH. ABDULLAH AZAM CAD. BİNPAŞA AQUA CITY 1.ETAP SİTESİ PARK F BLOK NO: 33F İÇ KAPI NO: 37 ÜMRANİYE / İSTANBUL			
16.06.2017		BURHAN SADIKOĞLU		68335121470		14128		EĞİTİM MAH. POYRAZ SK. SOĞUTLUÇESME 15 BLOK NO: 1 İÇ KAPI NO: 3 KADIKÖY / İSTANBUL			
16.06.2017		ŞAHİN TAYLAN		52438376660		8936		BAHCESARAY 1. KISIM MAH. BİMAY SK. BERİT 1 SİTESİ 02 BLOK NO: 4 İÇ KAPI NO: 8 BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL			

H Blok[illegible]

6.7. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



6.8. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

