



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2021 - 1856

Aralık, 2021



Talep Sahibi	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2021
Rapor Numarası	Özel 2021-1856
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Ekmekçioğlu Mevkii, 6650 ada 17 parselde bulunan 4 adet “Zemin Teraslı Dükkan”, 5 adet “Zemin Teraslı Mesken” ve 90 adet “Mesken” nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Yetmiş dokuz (79) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	4
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	5
1.2 Değerlemenin Amacı	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 İşin Kapsamı.....	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	8
3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	11
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	12
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	12
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	12
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	12
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	13

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

4.1	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	13
4.2	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20
4.3	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	21
4.4	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	21
4.5	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçiler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	21
4.6	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	21
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	21
5.1	Pazar Yaklaşımı	24
5.2	Maliyet Yaklaşımı	30
5.3	Gelir Yaklaşımı	30
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	32
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	33
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	33
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	33
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	33
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	33
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	33
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	33
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
7.	SONUÇ.....	34
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	34
7.2	Nihai Değer Takdiri	35
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	36
9.	RAPOR EKLERİ	36

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2021-1856 / 29.12.2021
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahariye Sokak, NO: 6 P. Kodu: 34887 Sancaktepe / İstanbul
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Ekmekçioğlu Mevkii, 6650 ada 17 parselde bulunan 4 adet “Zemin Teraslı Dükkan”, 5 adet “Zemin Teraslı Mesken” ve 90 adet “Mesken” nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz üzerinde 7 adet konut blok ve sosyal alanlı site inşaatı bulunmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 6650 ada 17 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre “Konut Alanı” içerisinde kalmakta olup, Taks:0.40, Emsal:1.00 Hmax: 12.50m yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Hali Hazır Piyasa Değeri</u>	100.760.000,00- TL (Yüz Milyon Yedi Yüz Altmış Bin Türk Lirası)
<u>Taşınmazın Tamamlanması Durumundaki Değeri</u>	170.560.000,00-TL (Yüz Yetmiş Milyon Beş Yüz Altmış Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak ÖNOĞLU – SPK Lisans No: 407327 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 14.09.2021 itibariyle başlanmış 27.12.2021 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 29.12.2021 tarihinde Özel 2021-1856 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Ekmekçioğlu Mevkii, 6650 ada 17 parselde bulunan 4 adet “Zemin Teraslı Dükkan”, 5 adet “Zemin Teraslı Mesken” ve 90 adet “Mesken” nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu’dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası “Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.” kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 14.01.2021 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak ÖNOĞLU tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından 09.11.2020 tarih Özel 2020-864 rapor numaralı ekspertiz raporu bulunmaktadır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 Üsküdar/İstanbul
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : 500.000.000,-TL
Halka Açıklık : % 37,96
Telefon : 0 216 564 20 00 Pbx
E-Posta : info@reysasgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Ekmekçioğlu Mevkii, 6650 ada 17 parselde bulunan 4 adet "Zemin Teraslı Dükkan", 5 adet "Zemin Teraslı Mesken" ve 90 adet "Mesken" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

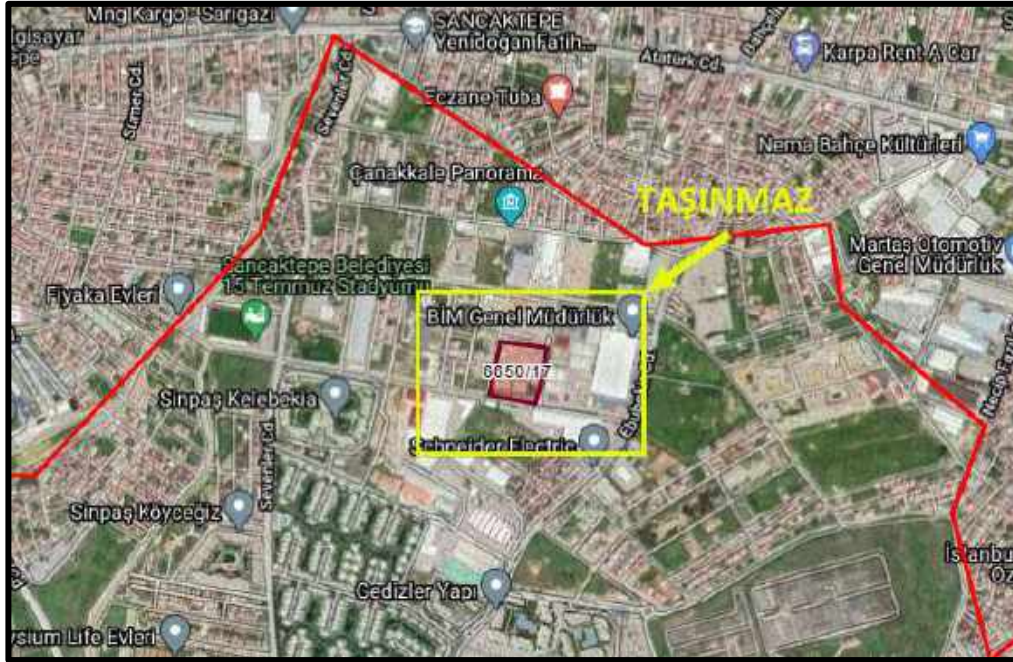
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Gayrimenkul; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Ekmekçioğlu Mevkii, 6650 ada 17 nolu parselde bulunmaktadır. Tapu kaydında "İDARE BİNASI OLAN KARGİR DEPO" vasıflı olan gayrimenkul, Sancaktepe Belediyesi'ne 870m, Şile Otoyolu'na 2,90 km, Anadolu Otoyolu'na 2,75 km ve Sancaktepe Belediyesi 15 Temmuz Stadyumu'na 650 m kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

Taşınmaza İstanbul yönünden ulaşmak için; Sevenler Caddesi boyunca kuzey yönünde yaklaşık 1.20 km ilerlendikten sonra sağa dönülerek Güleriyüz Caddesine gelinir. Güleriyüz Caddesi üzerinde doğu yönünde 500 m ilerlenir ve değerlendirme konusu taşınmaza ulaşım sağlanmış olur. Gayrimenkulün yer aldığı bölgede, boş arsa, inşaat malzemesi üretim tesisleri, lojistik depo, antrepo ve birçok sanayi tesisi yanında, site içerisinde ve parsel üzerinde tek kütle yapı şeklinde konutlar ile Sancaktepe Rehberlik ve Araştırma Merkezi, Faruk Aydın Cami, BİM Genel Müdürlüğü bulunmaktadır. Bölgede altyapı problemi bulunmamaktadır. Ayrıca günlük ihtiyaçların karşılanması için restoran, hazır yemek şirketleri de bulunmaktadır.



Koordinatlar:

Enlem: 41.0015388 - Boylam: 29.2344331

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İstanbul – Sancaktepe
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Samandıra Mahallesi – Ekmekçioğlu Mevkii
CİLT - SAYFA NO	: Tablo -1
ADA - PARSEL	: 6650 / 17
YÜZÖLÇÜM	: 16117,38 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
B.B. NİTELİĞİ	: Tablo -1
BLOK-KAT-B.B. NO	: Tablo -1
TAŞINMAZ ID	: Tablo -1
ARSA PAY/PAYDA	: Tablo -1
MALİK - HİSSE	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ – (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Kat İrtifakı Tesisi - 14/04/2021 – 11654 (MÜŞTEREK)

Tapu Bilgileri (TABLO-1)												
SIRA NO	BLOK	KAT	BB NO	Zemin No	İL	İLÇE	MAHALLE	MEVKİİ	CİLT	SAYFA	HİSSE	NİTELİĞİ
1	A	ZEMİN	80	114415256	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54619	1/1	DÜKKAN
2	A	ZEMİN	86	114415262	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54625	1/1	DÜKKAN
3	A	ZEMİN	88	114415264	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54627	1/1	DÜKKAN
4	A	ZEMİN	89	114415265	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54628	1/1	DÜKKAN
5	A	BODRUM	4	114415254	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54543	1/1	MESKEN
6	A	ZEMİN	5	114415267	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54544	1/1	MESKEN
7	A	ZEMİN	6	114415268	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54545	1/1	MESKEN
8	A	ZEMİN	7	114415269	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54546	1/1	MESKEN
9	A	ZEMİN	8	114415270	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54547	1/1	MESKEN
10	A	1	10	114415272	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54549	1/1	MESKEN
11	A	1	11	114415273	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54550	1/1	MESKEN
12	A	1	12	114415274	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54551	1/1	MESKEN
13	A	1	14	114415276	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54553	1/1	MESKEN
14	A	1	15	114415277	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54554	1/1	MESKEN
15	A	2	20	114415282	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54559	1/1	MESKEN
16	A	2	21	114415283	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54560	1/1	MESKEN
17	A	2	23	114415285	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54562	1/1	MESKEN
18	A	2	24	114415286	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54563	1/1	MESKEN
19	A	2	25	114415287	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54564	1/1	MESKEN
20	A	2	27	114415289	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54566	1/1	MESKEN
21	A	2	28	114415290	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54567	1/1	MESKEN
22	A	3	31	114415293	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54570	1/1	MESKEN
23	A	3	32	114415294	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54571	1/1	MESKEN
24	A	3	33	114415295	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54572	1/1	MESKEN
25	A	3	34	114415296	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54573	1/1	MESKEN
26	A	3	35	114415297	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54574	1/1	MESKEN
27	A	3	36	114415298	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54575	1/1	MESKEN
28	A	3	37	114415299	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54576	1/1	MESKEN
29	A	3	38	114415300	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54577	1/1	MESKEN
30	A	4	42	114415304	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54581	1/1	MESKEN

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

31	A	4	43	114415305	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54582	1/1	MESKEN
32	A	4	44	114415306	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54583	1/1	MESKEN
33	A	4	45	114415307	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54584	1/1	MESKEN
34	A	4	46	114415308	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54585	1/1	MESKEN
35	A	5	52	114415314	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54591	1/1	MESKEN
36	A	5	53	114415315	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54592	1/1	MESKEN
37	A	5	56	114415318	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54595	1/1	MESKEN
38	A	6	58	114415320	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54597	1/1	MESKEN
39	A	6	62	114415324	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54601	1/1	MESKEN
40	A	6	63	114415325	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54602	1/1	MESKEN
41	A	7	64	114415326	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54603	1/1	MESKEN
42	A	7	65	114415327	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54604	1/1	MESKEN
43	A	7	66	114415328	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54605	1/1	MESKEN
44	A	7	69	114415331	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54608	1/1	MESKEN
45	A	8	71	114415333	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54610	1/1	MESKEN
46	A	8	72	114415334	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54611	1/1	MESKEN
47	A	9	75	114415337	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54614	1/1	MESKEN
48	A	10	76	114415338	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54615	1/1	MESKEN
49	A	10	77	114415339	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54616	1/1	MESKEN
50	A	10	78	114415340	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54617	1/1	MESKEN
51	B	ZEMİN	2	114415342	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54631	1/1	MESKEN
52	B	ZEMİN	4	114415345	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54633	1/1	MESKEN
53	B	1	6	114415350	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54635	1/1	MESKEN
54	B	2	11	114415356	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54640	1/1	MESKEN
55	B	2	13	114415358	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54642	1/1	MESKEN
56	B	6	29	114415375	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54658	1/1	MESKEN
57	C	1	5	114415382	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54665	1/1	MESKEN
58	C	2	8	114415385	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54668	1/1	MESKEN
59	C	3	11	114415389	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54671	1/1	MESKEN
60	C	4	13	114415391	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54673	1/1	MESKEN
61	C	4	14	114415392	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54674	1/1	MESKEN
62	C	5	16	114415394	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54676	1/1	MESKEN
63	C	6	18	114415396	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54678	1/1	MESKEN
64	D	1	5	114415401	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54683	1/1	MESKEN
65	D	1	6	114415402	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54684	1/1	MESKEN
66	D	2	7	114415403	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54685	1/1	MESKEN
67	D	2	8	114415404	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54686	1/1	MESKEN
68	D	2	9	114415405	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54687	1/1	MESKEN
69	D	3	10	114415406	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54688	1/1	MESKEN
70	D	3	11	114415407	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54689	1/1	MESKEN
71	D	3	12	114415408	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54690	1/1	MESKEN
72	D	4	15	114415411	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54693	1/1	MESKEN
73	D	5	17	114415413	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54695	1/1	MESKEN
74	D	6	19	114415418	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54697	1/1	MESKEN
75	E	ZEMİN	3	114415421	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54700	1/1	MESKEN
76	E	1	4	114415422	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54701	1/1	MESKEN
77	E	1	6	114415424	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54703	1/1	MESKEN
78	E	2	8	114415426	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54705	1/1	MESKEN
79	E	3	10	114415428	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54707	1/1	MESKEN
80	E	3	11	114415429	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54708	1/1	MESKEN
81	E	4	13	114415431	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	553	54710	1/1	MESKEN
82	E	4	14	114415432	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	553	54711	1/1	MESKEN
83	E	7	22	114415442	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	553	54719	1/1	MESKEN
84	E	7	23	114415443	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	553	54720	1/1	MESKEN
85	F	ZEMİN	1	114415444	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	553	54721	1/1	MESKEN
86	F	1	5	114415448	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	553	54725	1/1	MESKEN
87	F	2	10	114415453	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	553	54730	1/1	MESKEN
88	F	5	27	114415471	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	553	54747	1/1	MESKEN
89	F	6	29	114415473	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	553	54749	1/1	MESKEN
90	G	1	3	114415478	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	553	54754	1/1	MESKEN
91	G	1	5	114415480	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	553	54756	1/1	MESKEN
92	G	3	9	114415484	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	553	54760	1/1	MESKEN
93	G	3	11	114415486	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	553	54762	1/1	MESKEN
94	G	4	12	114415487	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	553	54763	1/1	MESKEN
95	G	4	13	114415488	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	553	54764	1/1	MESKEN
96	G	4	14	114415489	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	553	54765	1/1	MESKEN
97	G	5	15	114415490	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	553	54766	1/1	MESKEN
98	G	5	16	114415491	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	553	54767	1/1	MESKEN
99	G	6	17	114415492	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	553	54768	1/1	MESKEN

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Tapu Bilgileri (TABLO-1)												
SIRA NO	BLOK	KAT	BR NO	Zemin No	İL	İLÇE	MAHALLE	MEVKİİ	OLT	SAYFA	HISSE	NİTELİĞİ
1	A	ZEMİN	80	114415256	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54619	1/1	DÜKKAN
2	A	ZEMİN	86	114415262	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54625	1/1	DÜKKAN
3	A	ZEMİN	88	114415264	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54627	1/1	DÜKKAN
4	A	ZEMİN	89	114415265	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54628	1/1	DÜKKAN
5	A	BODURUM	4	114415254	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54543	1/1	MESKEN
6	A	ZEMİN	5	114415267	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54544	1/1	MESKEN
7	A	ZEMİN	6	114415268	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54545	1/1	MESKEN
8	A	ZEMİN	7	114415269	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54546	1/1	MESKEN
9	A	ZEMİN	8	114415270	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54547	1/1	MESKEN
10	A	1	10	114415272	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54549	1/1	MESKEN
11	A	1	11	114415273	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54550	1/1	MESKEN
12	A	1	12	114415274	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54551	1/1	MESKEN
13	A	1	14	114415276	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54553	1/1	MESKEN
14	A	1	15	114415277	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54554	1/1	MESKEN
15	A	2	20	114415282	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54559	1/1	MESKEN
16	A	2	21	114415283	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54560	1/1	MESKEN
17	A	2	23	114415285	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54562	1/1	MESKEN
18	A	2	24	114415286	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54563	1/1	MESKEN
19	A	2	25	114415287	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54564	1/1	MESKEN
20	A	2	27	114415289	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54566	1/1	MESKEN
21	A	2	28	114415290	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54567	1/1	MESKEN
22	A	3	31	114415293	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54570	1/1	MESKEN
23	A	3	32	114415294	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54571	1/1	MESKEN
24	A	3	33	114415295	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54572	1/1	MESKEN
25	A	3	34	114415296	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54573	1/1	MESKEN
26	A	3	35	114415297	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54574	1/1	MESKEN
27	A	3	36	114415298	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54575	1/1	MESKEN
28	A	3	37	114415299	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54576	1/1	MESKEN
29	A	3	38	114415300	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54577	1/1	MESKEN
30	A	4	42	114415304	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54581	1/1	MESKEN
31	A	4	43	114415305	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54582	1/1	MESKEN
32	A	4	44	114415306	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54583	1/1	MESKEN
33	A	4	45	114415307	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54584	1/1	MESKEN
34	A	4	46	114415308	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54585	1/1	MESKEN
35	A	5	52	114415314	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54591	1/1	MESKEN
36	A	5	53	114415315	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54592	1/1	MESKEN
37	A	5	58	114415318	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54595	1/1	MESKEN
38	A	6	58	114415320	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54597	1/1	MESKEN
39	A	6	52	114415324	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54601	1/1	MESKEN
40	A	6	63	114415325	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54602	1/1	MESKEN
41	A	7	84	114415326	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54603	1/1	MESKEN
42	A	7	85	114415327	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54604	1/1	MESKEN
43	A	7	86	114415328	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54605	1/1	MESKEN
44	A	7	89	114415331	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54608	1/1	MESKEN
45	A	8	71	114415333	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	551	54610	1/1	MESKEN
46	A	8	72	114415334	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54611	1/1	MESKEN
47	A	9	75	114415337	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54614	1/1	MESKEN
48	A	10	76	114415338	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54615	1/1	MESKEN
49	A	10	77	114415339	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54616	1/1	MESKEN
50	A	10	78	114415340	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54617	1/1	MESKEN
51	B	ZEMİN	2	114415342	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54631	1/1	MESKEN
52	B	ZEMİN	4	114415345	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54633	1/1	MESKEN
53	B	1	6	114415350	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54635	1/1	MESKEN
54	B	2	11	114415356	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54640	1/1	MESKEN
55	B	2	13	114415358	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54642	1/1	MESKEN
56	B	6	28	114415375	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54658	1/1	MESKEN
57	C	1	5	114415382	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54665	1/1	MESKEN
58	C	2	8	114415385	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54668	1/1	MESKEN
59	C	3	11	114415389	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54671	1/1	MESKEN
60	C	4	13	114415391	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54673	1/1	MESKEN
61	C	4	14	114415392	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54674	1/1	MESKEN
62	C	5	15	114415394	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54676	1/1	MESKEN
63	C	6	18	114415396	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54678	1/1	MESKEN
64	D	1	5	114415401	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54683	1/1	MESKEN
65	D	1	6	114415402	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54684	1/1	MESKEN
66	D	2	7	114415403	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54685	1/1	MESKEN
67	D	2	9	114415404	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54686	1/1	MESKEN
68	D	2	9	114415405	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54687	1/1	MESKEN
69	D	3	10	114415406	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54688	1/1	MESKEN
70	D	3	11	114415407	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54689	1/1	MESKEN
71	D	3	12	114415408	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54690	1/1	MESKEN
72	D	4	15	114415411	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54693	1/1	MESKEN
73	D	5	17	114415413	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54695	1/1	MESKEN
74	D	6	29	114415418	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54697	1/1	MESKEN
75	E	ZEMİN	3	114415421	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54700	1/1	MESKEN
76	E	1	4	114415422	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54701	1/1	MESKEN
77	E	1	6	114415424	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54703	1/1	MESKEN
78	E	2	8	114415426	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54705	1/1	MESKEN
79	E	3	10	114415428	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54707	1/1	MESKEN
80	E	3	11	114415429	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	552	54708	1/1	MESKEN
81	E	4	13	114415431	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	553	54710	1/1	MESKEN
82	E	4	14	114415432	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	553	54711	1/1	MESKEN
83	E	7	22	114415442	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	553	54719	1/1	MESKEN
84	E	7	23	114415443	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	553	54720	1/1	MESKEN
85	F	ZEMİN	1	114415444	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	553	54721	1/1	MESKEN
86	F	1	5	114415448	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	553	54725	1/1	MESKEN
87	F	2	10	114415453	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	553	54730	1/1	MESKEN
88	F	5	27	114415471	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	553	54747	1/1	MESKEN
89	F	6	29	114415473	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	553	54749	1/1	MESKEN
90	G	1	3	114415476	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	553	54754	1/1	MESKEN
91	G	1	5	114415480	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	553	54756	1/1	MESKEN
92	G	3	9	114415484	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	553	54760	1/1	MESKEN
93	G	3	11	114415486	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	553	54762	1/1	MESKEN
94	G	4	12	114415487	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	553	54763	1/1	MESKEN
95	G	4	13	114415488	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	553	54764	1/1	MESKEN
96	G	4	14	114415489	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	553	54765	1/1	MESKEN
97	G	5	15	114415490	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	553	54766	1/1	MESKEN
98	G	5	16	114415491	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	553	54767	1/1	MESKEN
99	G	6	17	114415492	İSTANBUL	SANCAKTEPE	SAMANDIRA	EKMEKÇİOĞLU	553	54768	1/1	MESKEN

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 17.10.2021 tarihi 00:13 itibarıyla alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmazlar üzerinde müşterek olarak aşağıdaki kayıt bulunmaktadır.

Şerh: Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Tarih: 08-06-2021 Yevmiye: 16175)

** Söz konusu sözleşme 30.03.2021 tarihinde Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Reysaş GYO A.Ş. arasında imzalanmış olup, söz konusu sözleşmeye göre parsel üzerinde bulunan 229 bağımsız bölümün 99 'u Reysaş GYO A.Ş. ye verilmiştir.

Beyan: Yönetim Planı : 09/04/2021 (Tarih: 14-04-2021 Yevmiye: 11654)

Beyan: MÜŞTEMİLATIN D İLE GÖSTERİLEN KISMI COÇUK BAHÇESİ VE PARKA TECAVÜZLÜDÜR.(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi) (Tarih: 04-08-2016 Yevmiye: 18516)

İrtifak: H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 37,92 M2 LİK KISIMDA TEDAŞ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 YTL. DEN İRTİFAK HAKKI (Tarih: 18-08-2005 Yevmiye: 8331)

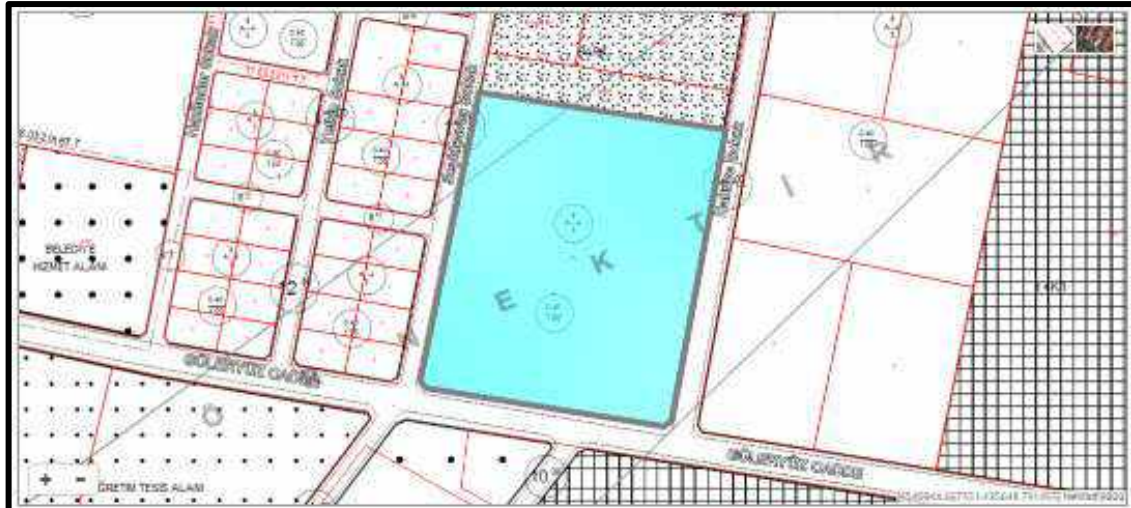
Şerh: 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Tarih: 07-03-2017 Yevmiye: 5678)

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Konu taşınmazın tapu kayıtlarında ve imar, hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Sancaktepe Belediyesi E-imar uygulamasından alınan belge ve görevli memurdan alınan şifahi bilgiye göre söz konusu 6650 ada 17 parsel, 15.02.2010 onay tarihli, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Konut Alanı" içerisinde kalmaktadır. Ayrık nizam, Taks: 0.40 Emsal:1.00 Hmax: 12.50m yapılaşma koşullarına sahiptir.



İmar Planı:	SANCAKTEPE 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI
FONKSİYON:	Konut Alanı
Tasdik Tarihi:	15.2.2010 00:00:00
Ölçölü:	1/1000
İlçe:	SANCAKTEPE
Mahalle:	ABDURRAHMANSAZI ()
Bina Yüksekliği:	-
Ön Bahçe:	5,00
Yan Bahçe:	3,00
Arka Bahçe:	-
Bina Derinliği:	-
Pafsa:	-
Ada:	6650
Parsel:	17
Hesap Alanı:	16117,30 m²
Kat Adedi:	4
İnşaat Nizamı:	A
T.A.K.S:	0.40
K.A.K.S (Emsal):	1.00 (1.00)
Kot Alınacak Nokta:	-

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için Sancaktepe Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri neticesinde dosyasında herhangi bir karara rastlanmamıştır.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için , Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Reysaş GYO A.Ş. arasında 30.03.2021 tarihinde imzalanmış kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmakta olup, söz konusu sözleşmeye göre parsel üzerinde bulunan 229 bağımsız bölümün 99 'u Reysaş GYO A.Ş. ye verilmiştir.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz Belediye sınırları içinde olup, Sancaktepe Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmaya göre, parsel üzerinde önceden bulunan depo ve idari binaya ait ruhsat ve proje ile birlikte, yapı devam etmekte olan 30.06.2017 tarihli "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G" ve "H" adlandırılmış blokların mimari projeleri, 30.06.2017 tarih ve sırası ile 1430099-6303, 1430101-6305, 1430102-6306, 1430103-6307, 1430104-6308, 1430107-6310, 1430108-6311, 1430110-6313 sayılı ilk Yapı Ruhsatı, 09.03.2018 tarih ve sırası ile 2018-23963, 2018-23954, 2018-23947, 2018-23943, 2018-23936, 2018-23930, 2018-23924, H blok için 12.04.2018 tarih 2018/40753 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı, 02.01.2019 tarih ve sırası ile 2019-300, 2019-314, 2019-322, 2019-326, 2019-334, 2019-339, 2019-347, 2019-348 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı incelenmiştir. Parsel üzerinde önceden bulunan yapı tamamen yıkılmış ve yeni bir projenin başlamış olması sebebiyle raporda önceki yapıya yer verilmemiştir.

Mimari Proje : 30.06.2017 ve bila Sayı

Yapı Ruhsatı : 30.06.2017 tarih 6303-6305-6306-6307-6308-6310-6311-6313 sayılı ruhsat belgeleri

İsim Değişikliği Ruhsatı : 09.03.2018 tarih 23963 – 23954-23947-23943-23936-23930-23924 sayılı ruhsat belgeleri

İsim Değişikliği Ruhsatı : 02.01.2019 tarih 300-314-322-326-334-339-347-348 sayılı ruhsat belgeleri

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Taşınmazın dosyasında Bağdat Caddesi Zühtüpaşa Mahallesi Cemre Sokak No:12/1-11 KADIKÖY/İSTANBUL adresinde konumlu EKOEL Yapı Denetim Limited Şirketi'nin %10 hakedişin tamamlandığı tespit edilmiş, Sancaktepe Yapı Denetim Biriminden teyit edilmiştir.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerın tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerın farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu parsel üzerinde 7 bloklu konut projesi devam etmektedir. Taşınmazın dosyasında yer alan onaylı projesi parsel üzerinde gerçekleştirilecek en verimli proje olduğu düşünülmüş ve esas alınmıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkulün dosyasında herhangi bir enerji kimlik belgeleri bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli, Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan silüetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşatıldığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır. İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır. Bugün İstanbul, Türkiye'nin toplam nüfusunun yüzde 20'sine ev sahipliği yapmakta, GSYH'nin yüzde 22'sini ve vergi gelirlerinin yüzde 40'ını üretmektedir. Türkiye'nin yaratıcı ve kültürel endüstrilerinin merkezlerinin neredeyse tamamı, İstanbul'da bulunmaktadır. Türkiye'de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (yüzde 49), kültürel performansların ise yüzde 30'u İstanbul'da hayata geçirilmektedir. İstanbul'un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul'un güçlü yönleri "artan refahı, Türkiye'nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusudur". İstanbul, söz konusu enerjisi ve dinamizmiyle diğer dünya şehirleriyle hızlı bir şekilde bütünleşirken şehrin politika yapımcıları da İstanbul'u "küresel bir şehir" olarak konumlandırmaktadır.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km² 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur. En büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadası'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. 71 km. olan Riva Çayı, kaynaklarını Kocaeli ilinden alır ve güneydoğu kuzeybatı yönünde akarak Riva köyü yakınlarında Karadeniz'e dökülür. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç 'e dökülen Kağıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölüne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölüne dökülen Trança Deresi, İstanbul ilinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölünün suyu tatlıdır. Kentin suyu buradan sağlanır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km²) ve Büyükçekmece (16 km²) Göllerinin suları denizle temasları olduğu için tuzludur. Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle farklı özellikler taşır. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütlelerinin özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı güneyli hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğukça yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (Iodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece-gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



Sancaktepe Nüfusu - İstanbul

SANCAKTEPE
Nüfus: 456.861

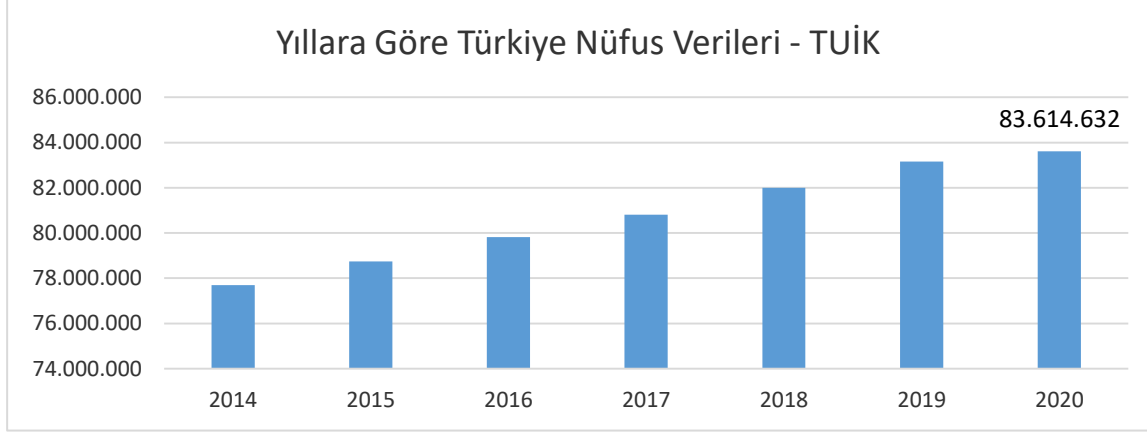
Sancaktepe nüfusu 2020 yılına göre 456.861.

Bu nüfus, **231.744** erkek ve **225.117** kadından oluşmaktadır.
Yüzde olarak ise: **%50,73** erkek, **%49,27** kadındır.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

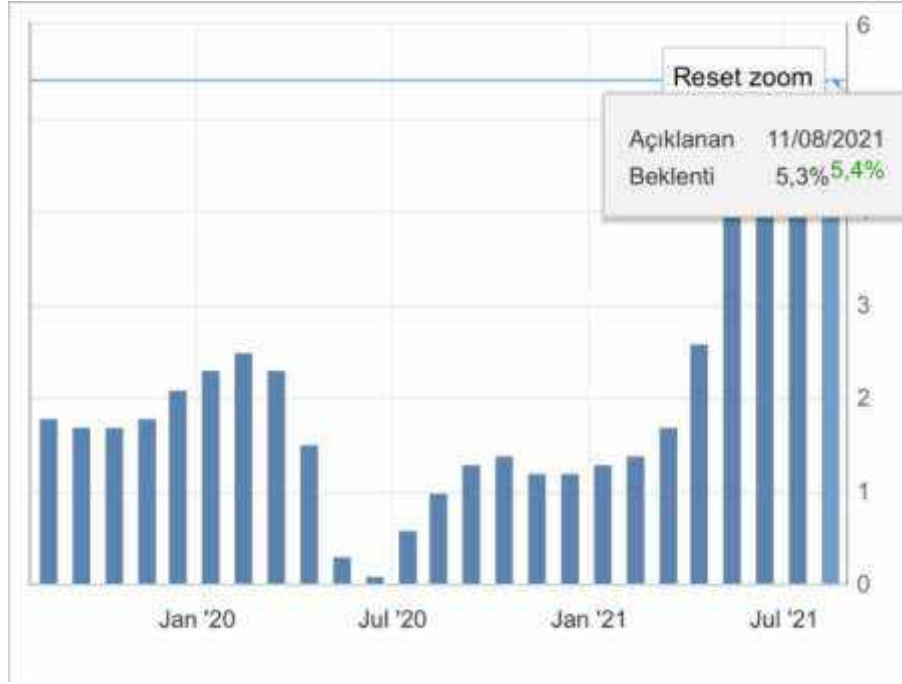


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

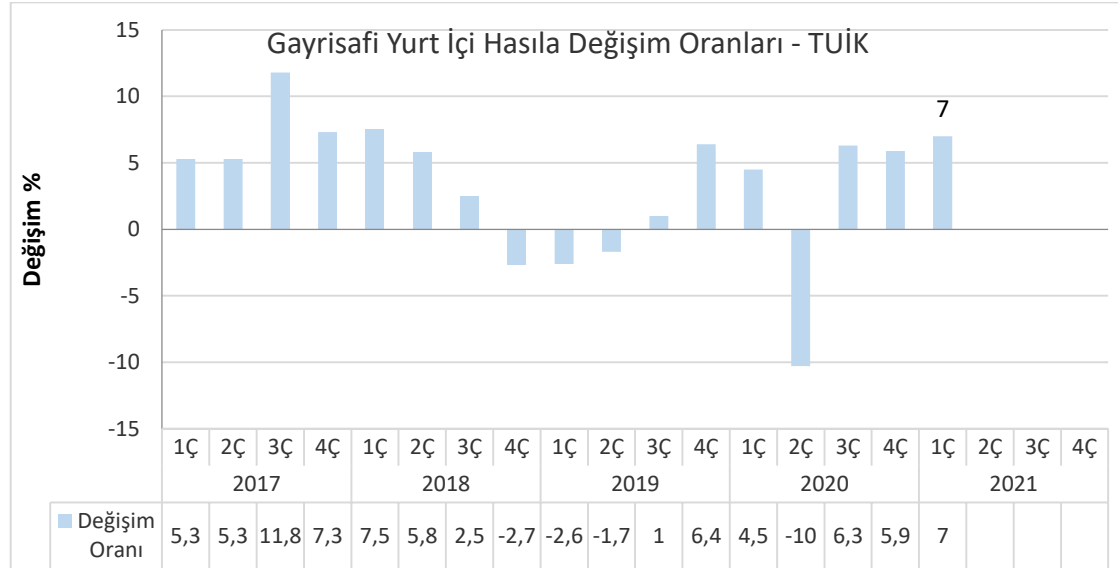


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,25, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,58 ve on iki aylık ortalamalara göre %16,42 artış gerçekleşti. (TÜİK.)



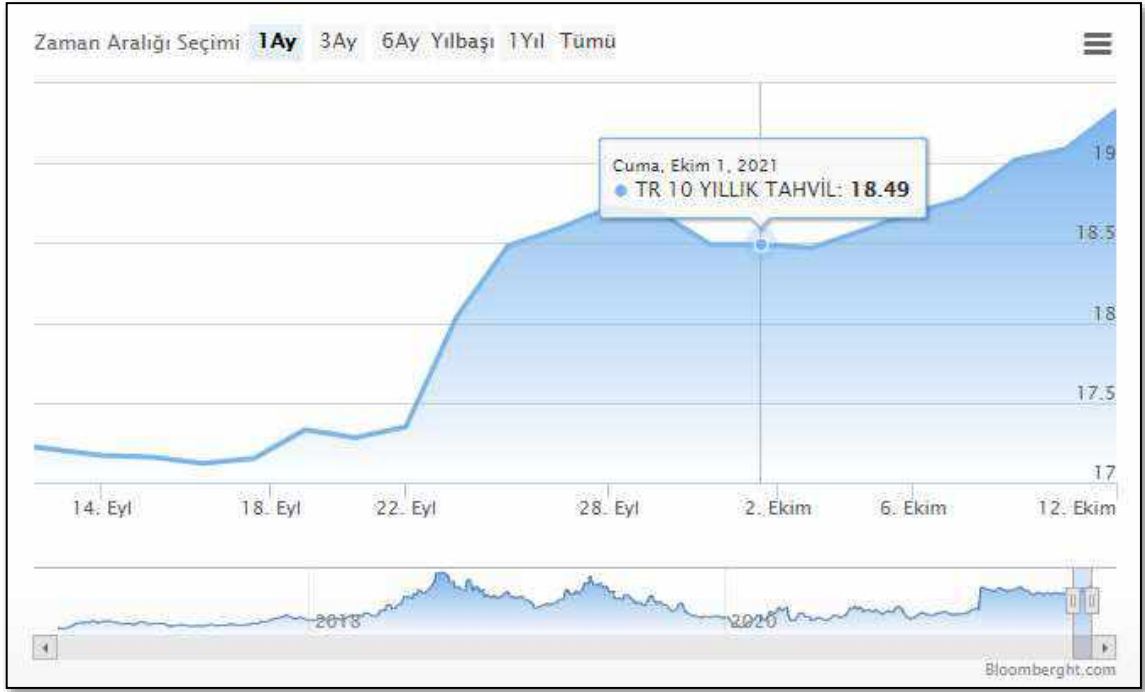
A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Ağustos ayı itibariyle % 5,4 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

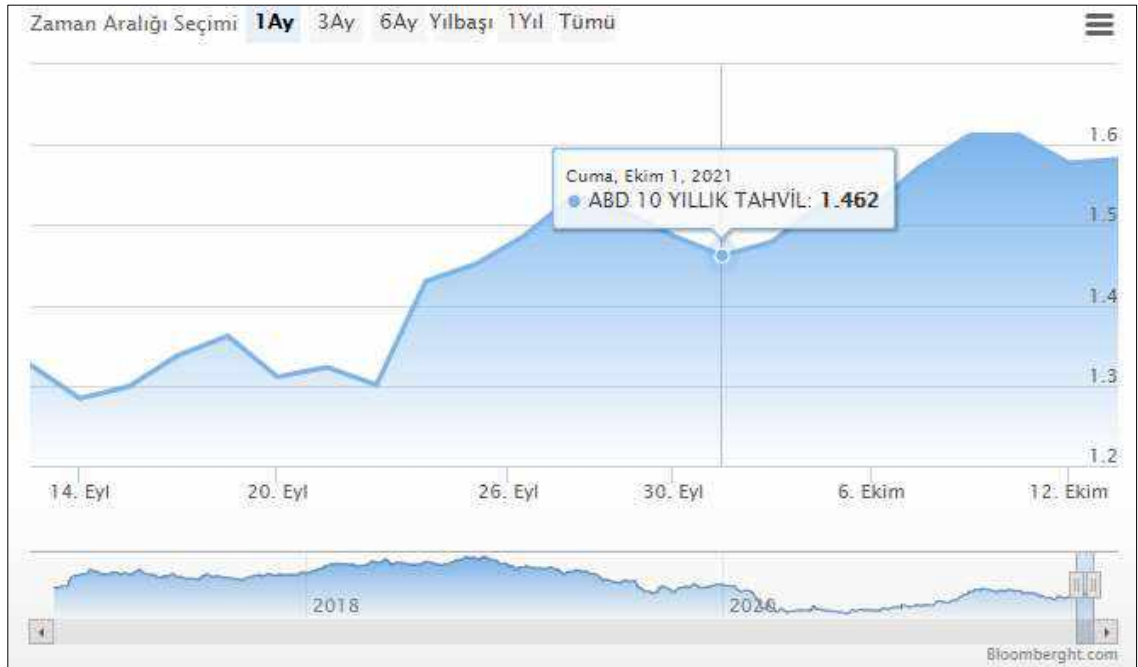


Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYİH) 2021 yılı birinci çeyreğinde %7,0 artmıştır. 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1, diğer hizmet faaliyetleri %14,4, sanayi %11,7, tarım %7,5, hizmetler %5,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %5,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,7, finans ve sigorta faaliyetleri %2,9, inşaat %2,8 ve gayrimenkul faaliyetleri %2,4 artmıştır. (TÜİK)

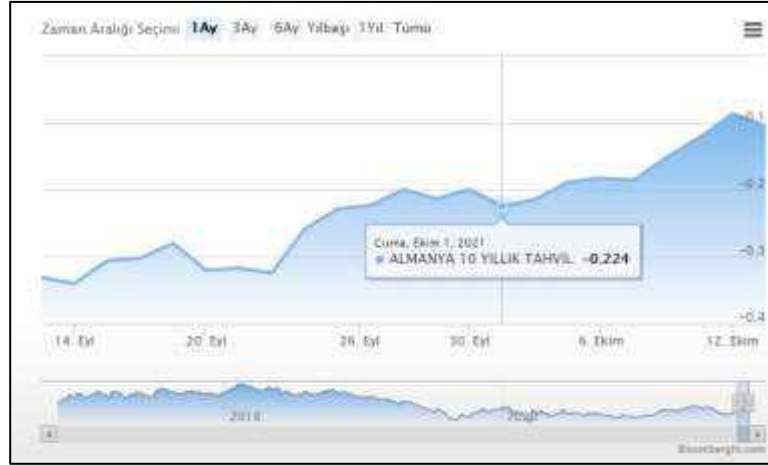
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Ekim 2021 itibariyle ortalama %18,49 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

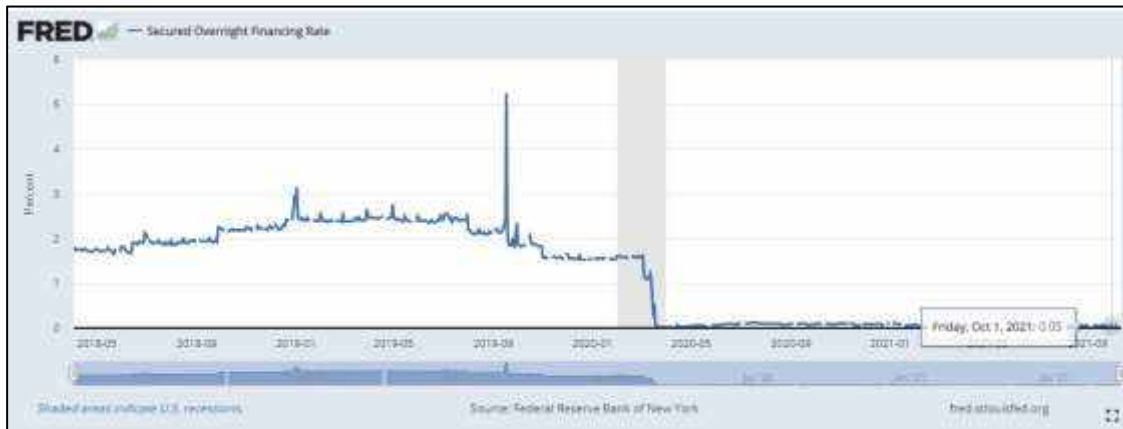


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvil ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Ekim 2021 itibariyle ortalama -0,224 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi;



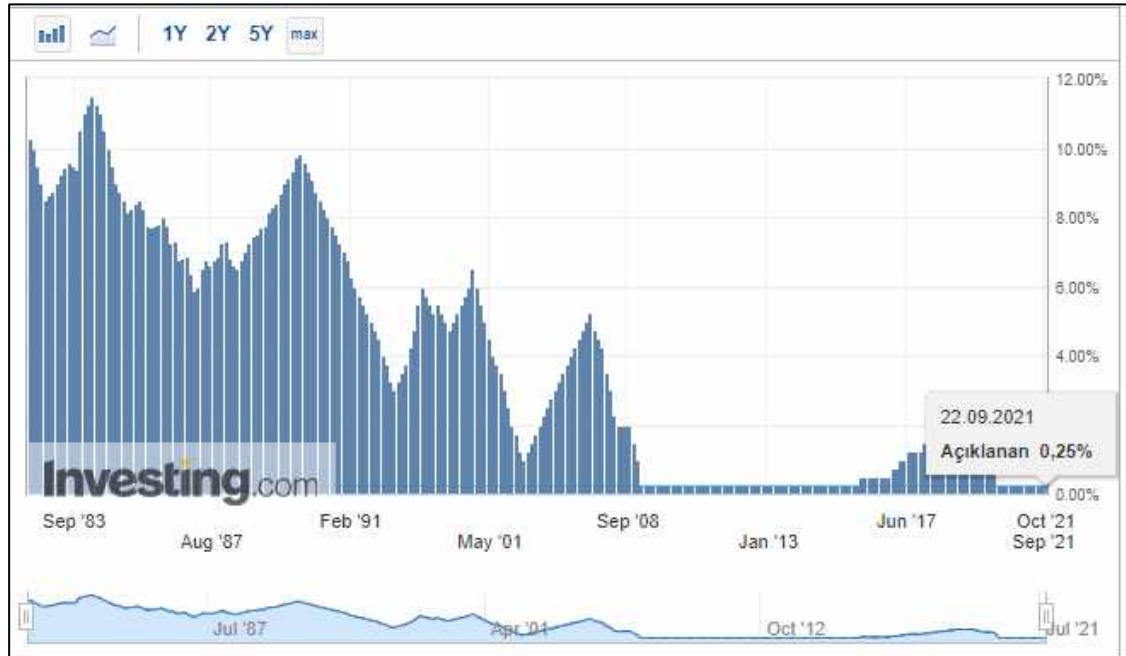
TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekimsonrası %18-19 seyrine devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı kiml itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Ekim 2021'de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %18,00 dur.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nın öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye konu **6650 ada 17 parsel** numaralı taşınmaz, tapu kaydına göre 16.117,38 m² yüz ölçüme sahiptir. Konu taşınmaz, geometrik olarak dikdörtgen formunda olmakla birlikte, topografik olarak ise eğimsiz yapıya sahiptir. Parsel üzerinde yapı devam etmekte olan site projesi ve şantiye merkezi bulunmaktadır. Parsel üzerinde devam etmekte olan proje A blok henüz yapına başlanmamış olup yerinden şantiye merkezi bulunmaktadır. B ve C blok dış cephe, camlar ve çatı kısmı kaplama hariç tamamlanmış durumda yaklaşık %70 inşaat seviyesinde, D ve E blok tüm iç sıva, dış cephe, camlar ve çatı tamamlanmış durumunda yaklaşık %75 inşaat seviyesindedir. F blok ve G blok dış cephe, camlar ve çatı kısmı kaplama hariç tamamlanmış durumda yaklaşık %70 inşaat seviyesindedir. H blok sosyal tesis ve otopark olarak 1. bodrum kat seviyesinde tavan bölümü tamamlanma aşaması durumunda yaklaşık %80 inşaat seviyesindedir.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Söz konusu parsel üzerinde herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır. Taşınmazların inşaatı ruhsat ve projelerine uygun şekilde devam etmektedir.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz üzerinde devam etmekte olan konut ve ofis projesi bulunmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirilme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirilme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, 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.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerek* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu Abdurrahmangazi Mahallesi'nde bulunan daha aynı yapılaşma koşullarına sahip, konut alanı imarlı 21.000 m2 yüzölçümlü parsel, 120.000.000TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

GARAJ1071 GAYRİMENKUL: 0 532 135 30 59

Not: Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaz gibi konut imarına sahip olup konum olarak benzer serefiyelidir. Konu taşınmaza göre alan olarak büyük olması nedeniyle birim değeri düşüktür.

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu Abdurrahmangazi Mahallesi'nde bulunan daha aynı yapılaşma koşullarına sahip, konut+ticaret alanı imarlı 6.000 m2 yüzölçümlü parsel, 60.000.000TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

SERHAT EMLAK: 0 532 423 90 08

Not: Konu taşınmaza göre yapılaşma koşulları avantajlı ve alan olarak küçük olması nedeniyle birim değeri yüksektir.

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve aynı imar durumuna sahip, 43.356m2 yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 240.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Kybele Gayrimenkul: 0 507 227 49 74

Not: Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaz gibi konut imarına sahip olup konum olarak benzer serefiyelidir. Konu taşınmaza göre alan olarak büyük olması nedeniyle birim değeri düşüktür.

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve aynı imar durumuna sahip, 516m2 yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 3.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaz gibi konut imarına sahip olup konum olarak benzer serefiyelidir. Taşınmaz üzerinde onaylı ve devam eden proje olması avantajdır.

REMAX SMART: 0 532 468 48 93

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (ARSA)									
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		
Brüt alanı (m ²)	21.000,00m ²		6.000,00m ²		43.356,00m ²		516,00m ²		
Satış fiyatı	120.000.000 TL		60.000.000 TL		240.000.000 TL		3.000.000 TL		
m ² birim fiyatı	5.714 TL		10.000 TL		5.536 TL		5.814 TL		
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	
Konum şerefiyesi	10%	+	10%	-	0%	-	20%	+	
Kullanım alanı şerefiyesi	10%	+	0%	-	15%	+	5%	-	
İmar Durumu Şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%	+	
İndirgenmiş birim fiyat	6.571 TL		8.500 TL		6.089 TL		6.395 TL		
Ortalama Birim fiyat	6.889TL/m ²								

[E:5 Konut] Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan Kelebekia site içerisinde olan 172 m2 alanlı olduğu beyan edilen mesken 3.175.000 TL bedelle satılıktır.

NEXT GAYRİMENKUL: 0 536 772 87 50

[E:6 Konut] Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan Kelebekia sitesi içerisinde olan 230 m2 alanlı olduğu beyan edilen mesken 5.575.000 TL bedelle satılıktır.

KC YATIRIM: 0 530 417 93 95

[E:7 Konut] Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan Alteras sitesi içerisinde olan 140 m2 alanlı olduğu beyan edilen mesken 2.020.000 TL bedelle satılıktır.

Garanti Gayrimenkul: 0 532 724 14 25

Not: Konu taşınmazlara göre site konsepti olarak düşük niteliktedir.

[E:8 Konut] Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan Sinpaş Köyceğiz sitesi içerisinde olan 150 m2 alanlı olduğu beyan edilen mesken 2.750.000 TL bedelle satılıktır.

SEEWORLD ATAŞEHİR: 0 532 160 39 49

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KONUT)									
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		
Brüt alanı (m ²)	172,00m ²		230,00m ²		140,00m ²		150,00m ²		
Satış fiyatı	3.175.000 TL		5.575.000 TL		2.020.000 TL		2.750.000 TL		
m ² birim fiyatı	18.459 TL		24.239 TL		14.429 TL		18.333 TL		
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	
Konum şerefiyesi	0%	+	0%	-	15%	+	0%	+	
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	+	0%	-	
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	10%	-	10%	-	0%	-	0%	+	
İndirgenmiş birim fiyat	15.690 TL		20.603 TL		15.871 TL		17.417 TL		
<u>Ortalama Birim fiyat</u>	<u>17.395TL/m²</u>								

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

[E:9 Dükkan] Taşınmaza yakın konumda cadde üzerinde konumlu 420 m2 olduğu beyan edilen dükkan 12.000.000 TL bedelle satılıktır.

Not: Emsal konum olarak taşınmazlara göre avantajlıdır.

Sahibi: 0 532 791 74 89

[E:10 Dükkan] Taşınmaza yakın konumda ara sokak üzerinde konumlu 400 m2 olduğu beyan edilen 200 m2 giriş 200 m2 bodrum kat alanında oluşan dükkan 3.900.000 TL bedelle satılıktır. Bodrum kat alanı ¼ oranında zemin kat değerine indirgenmiştir.

Not: Emsal konum olarak taşınmazlara göre dezavantajlıdır.

MUTLUOL GAYRİMENKUL: 0 534 811 03 03

[E:11 Dükkan] Taşınmaza yakın konumda ara sokak üzerinde konumlu 240 m2 olduğu beyan edilen 120 m2 giriş 120 m2 bodrum kat alanında oluşan dükkan 2.100.000 TL bedelle satılıktır. Bodrum kat alanı ¼ oranında zemin kat değerine indirgenmiştir.

Not: Emsal konum olarak taşınmazlara göre dezavantajlıdır.

ANT GAYRİMENKUL: 0 538 813 93 60

[E:12 Dükkan] Taşınmaza yakın konumda cadde üzerinde konumlu 200 m2 olduğu beyan edilen dükkan 4.500.000 TL bedelle satılıktır.

Not: Emsal konum olarak taşınmazlara göre avantajlıdır.

FOOE İNVEST: 0 533 167 05 12

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (DÜKKAN)								
İçerik	Emsal 9		Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12	
Brüt alanı (m ²)	420,00m ²		250,00m ²		150,00m ²		200,00m ²	
Satış fiyatı	12.000.000 TL		3.900.000 TL		2.100.000 TL		4.500.000 TL	
m ² birim fiyatı	28.571 TL		15.600 TL		14.000 TL		22.500 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	10%	-	30%	+	30%	+	10%	+
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	+	0%	-
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	0%	-	10%	-	0%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	24.286 TL		17.940 TL		17.500 TL		23.625 TL	
<u>Ortalama Birim fiyat</u>	<u>20.838TL/m²</u>							

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazın ile bulunduğu bölgede kendisi ile benzer/farklı konum ve yapılaşma şartlarına sahip emsaller bulunmuştur. Bölgede ayırık nizam konut imarlı arsalar, ayırık nizam konut+ticaret imarlı arsalar bulunmaktadır. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi, yapının kullanım amacı vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Ayrıca taşınmazın ilgili belediyesinde bulunan onaylı mimari projesi ve ruhsatları üzerinden proje geliştirme yapılmıştır. İlgili tablo raporun 5.4 maddesinde bulunmaktadır. Bölgede benzer nitelikte site içerisinde meskenlerin 15.000TL/m² ile 21.000 TL/m² civarında olduğu, dükkan nitelikli taşınmazların ise ticari potansiyel düşük olması sebebiyle 19.000 TL ile 24.000 TL/m² aralığında satılabileceği öngörülmüştür.

Taşınmazın projesinin onaylanmış olması, inşaatın devam ediyor olması da arsa değerini olumlu etkileyen faktörlerdendir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın ana yollara yakın olması, cadde cepheli olması, etrafta benzer kullanımda boş arsaların olması, arazi yapısı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında 6650 ada 17 parselin birim arsa değerine 7.011 TL/m² takdir edilmiştir.

6650 Ada 17 Parsel Arsa Değeri: 16.117,38 m² x 7.011 TL/m² = ~113.000.000,00- TL

Ekspertize konu "4 adet Zemin Teraslı Dükkan ve 95 adet Mesken" toplam arsa payı 951289/2212300 'dir. Konu taşınmazların arsa değeri:

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Konu taşınmazların arsa değeri: 16.117,38 m2 x 7.011 TL/m2 x (951289/2212300)= 48.590.000 TL

Taşınmazların değerlemesinde zemin kat teras alanlı dairelerin teras alanı hariç tutularak alan değerlemesi yapılmış olup teras alanlar şerefiye olarak eklenmiştir. Dükkan nitelikli taşınmazların depo hacimlerine doğrudan bağımsız bölüm içerisinden geçiş olmaması sebebiyle değerlemede depo ve teras alanları hariç tutularak alan değerlemesi yapılmış olup depo ve teras alanları şerefiye olarak dikkate alınmıştır. Taşınmazların Pazar Yaklaşımına göre değeri TABLO-2 de verilmiştir.

DEĞER TABLOSU (TABLO -2)

Tapu Bilgileri				ARSA PAYI DEĞERİ				YAPI DEĞERİ					ŞEREFİYE		TAŞINMAZIN DEĞERİ		
BLOK	KAT	BB NO	TİP	Pay	Payda	Arsa Birim Değ.	Arsa Payı Değeri	ALAN(m2)	Yapı Birim Değeri	İnş. Sev.	Natamam Yapı Değeri	Bitmiş Yapı Değeri	Mevcut Durum Şerefiye	Bitmiş Durum Şerefiye	Halihazır Değer	Bitmiş Durum Değeri	Birim Değer (TL/m2)
A	ZEMİN	80	-	26397	2212300	7.011,00	1.348.295,13 ₺	187,00	5000,00	0%	0,00 ₺	935.000,00 ₺	0,00 ₺	3.216.704,87 ₺	1.348.295,13 ₺	5.500.000,00 ₺	29.411,76 ₺
A	ZEMİN	86	-	10494	2212300	7.011,00	536.008,22 ₺	60,00	5000,00	0%	0,00 ₺	300.000,00 ₺	0,00 ₺	963.991,78 ₺	536.008,22 ₺	1.800.000,00 ₺	30.000,00 ₺
A	ZEMİN	88	-	11835	2212300	7.011,00	604.503,27 ₺	70,00	5000,00	0%	0,00 ₺	350.000,00 ₺	0,00 ₺	1.045.496,73 ₺	604.503,27 ₺	2.000.000,00 ₺	28.571,43 ₺
A	ZEMİN	89	-	23454	2212300	7.011,00	1.197.973,78 ₺	177,00	5000,00	0%	0,00 ₺	885.000,00 ₺	0,00 ₺	2.917.026,22 ₺	1.197.973,78 ₺	5.000.000,00 ₺	28.248,59 ₺
A	BODRUM	4	1+1	7064	2212300	7.011,00	360.812,09 ₺	48,00	5000,00	0%	0,00 ₺	240.000,00 ₺	0,00 ₺	649.187,91 ₺	360.812,09 ₺	1.250.000,00 ₺	26.041,67 ₺
A	ZEMİN	5	1+1	5248	2212300	7.011,00	268.055,19 ₺	52,00	5000,00	0%	0,00 ₺	260.000,00 ₺	0,00 ₺	406.944,81 ₺	268.055,19 ₺	935.000,00 ₺	17.980,77 ₺
A	ZEMİN	6	2+1	8504	2212300	7.011,00	434.363,82 ₺	82,00	5000,00	0%	0,00 ₺	410.000,00 ₺	0,00 ₺	590.636,18 ₺	434.363,82 ₺	1.435.000,00 ₺	17.500,00 ₺
A	ZEMİN	7	1+1	5696	2212300	7.011,00	290.937,95 ₺	56,00	5000,00	0%	0,00 ₺	280.000,00 ₺	0,00 ₺	429.062,05 ₺	290.937,95 ₺	1.000.000,00 ₺	17.857,14 ₺
A	ZEMİN	8	1+1	5784	2212300	7.011,00	295.432,78 ₺	56,00	5000,00	0%	0,00 ₺	280.000,00 ₺	0,00 ₺	424.567,22 ₺	295.432,78 ₺	1.000.000,00 ₺	17.857,14 ₺
A	1	10	1+1	5248	2212300	7.011,00	268.055,19 ₺	52,00	5000,00	0%	0,00 ₺	260.000,00 ₺	0,00 ₺	406.944,81 ₺	268.055,19 ₺	935.000,00 ₺	17.980,77 ₺
A	1	11	2+1	8592	2212300	7.011,00	438.858,65 ₺	82,00	5000,00	0%	0,00 ₺	410.000,00 ₺	0,00 ₺	586.141,35 ₺	438.858,65 ₺	1.435.000,00 ₺	17.500,00 ₺
A	1	12	3+1	23208	2212300	7.011,00	1.185.408,70 ₺	135,00	5000,00	0%	0,00 ₺	675.000,00 ₺	0,00 ₺	539.591,30 ₺	1.185.408,70 ₺	2.400.000,00 ₺	17.777,78 ₺
A	1	14	1+1	6272	2212300	7.011,00	320.358,64 ₺	61,00	5000,00	0%	0,00 ₺	305.000,00 ₺	0,00 ₺	474.641,36 ₺	320.358,64 ₺	1.100.000,00 ₺	18.032,79 ₺
A	1	15	1+1	6272	2212300	7.011,00	320.358,64 ₺	61,00	5000,00	0%	0,00 ₺	305.000,00 ₺	0,00 ₺	474.641,36 ₺	320.358,64 ₺	1.100.000,00 ₺	18.032,79 ₺
A	2	20	1+1	5248	2212300	7.011,00	268.055,19 ₺	52,00	5000,00	0%	0,00 ₺	260.000,00 ₺	0,00 ₺	406.944,81 ₺	268.055,19 ₺	935.000,00 ₺	17.980,77 ₺
A	2	21	2+1	8592	2212300	7.011,00	438.858,65 ₺	82,00	5000,00	0%	0,00 ₺	410.000,00 ₺	0,00 ₺	586.141,35 ₺	438.858,65 ₺	1.435.000,00 ₺	17.500,00 ₺
A	2	23	1+1	4784	2212300	7.011,00	244.355,19 ₺	47,00	5000,00	0%	0,00 ₺	235.000,00 ₺	0,00 ₺	365.644,81 ₺	244.355,19 ₺	845.000,00 ₺	17.978,72 ₺
A	2	24	1+1	4784	2212300	7.011,00	244.355,19 ₺	47,00	5000,00	0%	0,00 ₺	235.000,00 ₺	0,00 ₺	365.644,81 ₺	244.355,19 ₺	845.000,00 ₺	17.978,72 ₺
A	2	25	1+1	4784	2212300	7.011,00	244.355,19 ₺	47,00	5000,00	0%	0,00 ₺	235.000,00 ₺	0,00 ₺	365.644,81 ₺	244.355,19 ₺	845.000,00 ₺	17.978,72 ₺
A	2	27	1+1	4784	2212300	7.011,00	244.355,19 ₺	47,00	5000,00	0%	0,00 ₺	235.000,00 ₺	0,00 ₺	365.644,81 ₺	244.355,19 ₺	845.000,00 ₺	17.978,72 ₺
A	2	28	3+1	11728	2212300	7.011,00	599.037,97 ₺	120,00	5000,00	0%	0,00 ₺	600.000,00 ₺	0,00 ₺	900.967,03 ₺	599.037,97 ₺	2.100.000,00 ₺	17.500,00 ₺
A	3	31	2+1	8672	2212300	7.011,00	442.944,86 ₺	82,00	5000,00	0%	0,00 ₺	410.000,00 ₺	0,00 ₺	582.055,14 ₺	442.944,86 ₺	1.435.000,00 ₺	17.500,00 ₺
A	3	32	3+1	11888	2212300	7.011,00	607.210,38 ₺	120,00	5000,00	0%	0,00 ₺	600.000,00 ₺	0,00 ₺	892.789,62 ₺	607.210,38 ₺	2.100.000,00 ₺	17.500,00 ₺
A	3	33	1+1	4824	2212300	7.011,00	246.398,29 ₺	47,00	5000,00	0%	0,00 ₺	235.000,00 ₺	0,00 ₺	363.601,71 ₺	246.398,29 ₺	845.000,00 ₺	17.978,72 ₺
A	3	34	1+1	4824	2212300	7.011,00	246.398,29 ₺	47,00	5000,00	0%	0,00 ₺	235.000,00 ₺	0,00 ₺	363.601,71 ₺	246.398,29 ₺	845.000,00 ₺	17.978,72 ₺
A	3	35	1+1	4824	2212300	7.011,00	246.398,29 ₺	47,00	5000,00	0%	0,00 ₺	235.000,00 ₺	0,00 ₺	363.601,71 ₺	246.398,29 ₺	845.000,00 ₺	17.978,72 ₺
A	3	36	2+1	7472	2212300	7.011,00	381.651,75 ₺	77,00	5000,00	0%	0,00 ₺	385.000,00 ₺	0,00 ₺	618.348,25 ₺	381.651,75 ₺	1.385.000,00 ₺	17.987,01 ₺
A	3	37	1+1	4824	2212300	7.011,00	246.398,29 ₺	47,00	5000,00	0%	0,00 ₺	235.000,00 ₺	0,00 ₺	363.601,71 ₺	246.398,29 ₺	845.000,00 ₺	17.978,72 ₺
A	3	38	3+1	11888	2212300	7.011,00	607.210,38 ₺	120,00	5000,00	0%	0,00 ₺	600.000,00 ₺	0,00 ₺	892.789,62 ₺	607.210,38 ₺	2.100.000,00 ₺	17.500,00 ₺
A	4	42	3+1	12128	2212300	7.011,00	619.469,01 ₺	120,00	5000,00	0%	0,00 ₺	600.000,00 ₺	0,00 ₺	880.530,99 ₺	619.469,01 ₺	2.100.000,00 ₺	17.500,00 ₺
A	4	43	1+1	4824	2212300	7.011,00	246.398,29 ₺	47,00	5000,00	0%	0,00 ₺	235.000,00 ₺	0,00 ₺	363.601,71 ₺	246.398,29 ₺	845.000,00 ₺	17.978,72 ₺
A	4	44	1+1	4824	2212300	7.011,00	246.398,29 ₺	47,00	5000,00	0%	0,00 ₺	235.000,00 ₺	0,00 ₺	363.601,71 ₺	246.398,29 ₺	845.000,00 ₺	17.978,72 ₺
A	4	45	1+1	4824	2212300	7.011,00	246.398,29 ₺	47,00	5000,00	0%	0,00 ₺	235.000,00 ₺	0,00 ₺	363.601,71 ₺	246.398,29 ₺	845.000,00 ₺	17.978,72 ₺
A	4	46	2+1	7472	2212300	7.011,00	381.651,75 ₺	77,00	5000,00	0%	0,00 ₺	385.000,00 ₺	0,00 ₺	618.348,25 ₺	381.651,75 ₺	1.385.000,00 ₺	17.987,01 ₺
A	5	52	1+1	4864	2212300	7.011,00	248.441,40 ₺	47,00	5000,00	0%	0,00 ₺	235.000,00 ₺	0,00 ₺	361.558,60 ₺	248.441,40 ₺	845.000,00 ₺	17.978,72 ₺
A	5	53	2+1	7568	2212300	7.011,00	386.555,20 ₺	77,00	5000,00	0%	0,00 ₺	385.000,00 ₺	0,00 ₺	613.444,80 ₺	386.555,20 ₺	1.385.000,00 ₺	17.987,01 ₺
A	5	56	1+1	5336	2212300	7.011,00	272.550,02 ₺	52,00	5000,00	0%	0,00 ₺	260.000,00 ₺	0,00 ₺	402.449,98 ₺	272.550,02 ₺	935.000,00 ₺	17.980,77 ₺
A	6	58	2+1	11800	2212300	7.011,00	602.715,56 ₺	112,00	5000,00	0%	0,00 ₺	560.000,00 ₺	0,00 ₺	837.284,44 ₺	602.715,56 ₺	2.000.000,00 ₺	17.857,14 ₺
A	6	62	3+1	12176	2212300	7.011,00	621.920,73 ₺	120,00	5000,00	0%	0,00 ₺	600.000,00 ₺	0,00 ₺	878.079,27 ₺	621.920,73 ₺	2.100.000,00 ₺	17.500,00 ₺
A	6	63	1+1	5336	2212300	7.011,00	272.550,02 ₺	52,00	5000,00	0%	0,00 ₺	260.000,00 ₺	0,00 ₺	402.449,98 ₺	272.550,02 ₺	935.000,00 ₺	17.980,77 ₺

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

A	7	64	1+1	5248	2212300	7.011,00	268.055,19 ₺	52,00	5000,00	0%	0,00 ₺	260.000,00 ₺	0,00 ₺	406.944,81 ₺	268.055,19 ₺	935.000,00 ₺	17.980,77 ₺
A	7	65	2+1	11840	2212300	7.011,00	604.758,66 ₺	112,00	5000,00	0%	0,00 ₺	560.000,00 ₺	0,00 ₺	835.241,34 ₺	604.758,66 ₺	2.000.000,00 ₺	17.857,14 ₺
A	7	66	1+1	4824	2212300	7.011,00	246.398,29 ₺	48,00	5000,00	0%	0,00 ₺	240.000,00 ₺	0,00 ₺	378.601,71 ₺	246.398,29 ₺	865.000,00 ₺	18.020,83 ₺
A	7	69	1+1	5296	2212300	7.011,00	270.506,91 ₺	52,00	5000,00	0%	0,00 ₺	260.000,00 ₺	0,00 ₺	404.493,09 ₺	270.506,91 ₺	935.000,00 ₺	17.980,77 ₺
A	8	71	1+1	4824	2212300	7.011,00	246.398,29 ₺	47,00	5000,00	0%	0,00 ₺	235.000,00 ₺	0,00 ₺	363.601,71 ₺	246.398,29 ₺	845.000,00 ₺	17.978,72 ₺
A	8	72	1+1	5296	2212300	7.011,00	270.506,91 ₺	52,00	5000,00	0%	0,00 ₺	260.000,00 ₺	0,00 ₺	404.493,09 ₺	270.506,91 ₺	935.000,00 ₺	17.980,77 ₺
A	9	75	1+1	5296	2212300	7.011,00	270.506,91 ₺	52,00	5000,00	0%	0,00 ₺	260.000,00 ₺	0,00 ₺	404.493,09 ₺	270.506,91 ₺	935.000,00 ₺	17.980,77 ₺
A	10	76	2+1	7280	2212300	7.011,00	371.844,85 ₺	77,00	5000,00	0%	0,00 ₺	385.000,00 ₺	0,00 ₺	628.155,15 ₺	371.844,85 ₺	1.385.000,00 ₺	17.987,01 ₺
A	10	77	1+1	4784	2212300	7.011,00	244.355,19 ₺	47,00	5000,00	0%	0,00 ₺	235.000,00 ₺	0,00 ₺	365.644,81 ₺	244.355,19 ₺	845.000,00 ₺	17.978,72 ₺
A	10	78	1+1	5192	2212300	7.011,00	265.194,84 ₺	52,00	5000,00	0%	0,00 ₺	260.000,00 ₺	0,00 ₺	409.805,16 ₺	265.194,84 ₺	935.000,00 ₺	17.980,77 ₺
B	ZEMİN	2	2+1	9944	2212300	7.011,00	507.915,55 ₺	78,00	5000,00	70%	273.000,00 ₺	390.000,00 ₺	683.959,12 ₺	977.084,45 ₺	1.464.874,66 ₺	1.875.000,00 ₺	24.038,46 ₺
B	ZEMİN	4	3+1	14624	2212300	7.011,00	746.958,67 ₺	128,00	5000,00	70%	448.000,00 ₺	640.000,00 ₺	1.181.628,93 ₺	1.688.041,33 ₺	2.376.587,60 ₺	3.075.000,00 ₺	24.023,44 ₺
B	1	6	2+1	7944	2212300	7.011,00	405.760,37 ₺	81,00	5000,00	70%	283.500,00 ₺	405.000,00 ₺	426.467,74 ₺	609.239,63 ₺	1.115.728,11 ₺	1.420.000,00 ₺	17.530,86 ₺
B	2	11	2+1	7944	2212300	7.011,00	405.760,37 ₺	81,00	5000,00	70%	283.500,00 ₺	405.000,00 ₺	426.467,74 ₺	609.239,63 ₺	1.115.728,11 ₺	1.420.000,00 ₺	17.530,86 ₺
B	2	13	3+1	12616	2212300	7.011,00	644.394,87 ₺	133,00	5000,00	70%	465.500,00 ₺	665.000,00 ₺	763.423,59 ₺	1.090.605,13 ₺	1.873.318,46 ₺	2.400.000,00 ₺	18.045,11 ₺
B	6	29	2+1	8096	2212300	7.011,00	413.524,16 ₺	81,00	5000,00	70%	283.500,00 ₺	405.000,00 ₺	421.033,08 ₺	601.475,84 ₺	1.118.057,25 ₺	1.420.000,00 ₺	17.530,86 ₺
C	1	5	2+1	7944	2212300	7.011,00	405.760,37 ₺	81,00	5000,00	70%	283.500,00 ₺	405.000,00 ₺	426.467,74 ₺	609.239,63 ₺	1.115.728,11 ₺	1.420.000,00 ₺	17.530,86 ₺
C	2	8	2+1	7944	2212300	7.011,00	405.760,37 ₺	81,00	5000,00	70%	283.500,00 ₺	405.000,00 ₺	426.467,74 ₺	609.239,63 ₺	1.115.728,11 ₺	1.420.000,00 ₺	17.530,86 ₺
C	3	11	2+1	8008	2212300	7.011,00	409.029,34 ₺	81,00	5000,00	70%	283.500,00 ₺	405.000,00 ₺	424.179,46 ₺	605.970,66 ₺	1.116.708,80 ₺	1.420.000,00 ₺	17.530,86 ₺
C	4	13	3+1	12912	2212300	7.011,00	659.513,84 ₺	133,00	5000,00	70%	465.500,00 ₺	665.000,00 ₺	752.840,32 ₺	1.075.486,16 ₺	1.877.854,15 ₺	2.400.000,00 ₺	18.045,11 ₺
C	4	14	2+1	8376	2212300	7.011,00	427.825,89 ₺	81,00	5000,00	70%	283.500,00 ₺	405.000,00 ₺	411.021,88 ₺	587.174,11 ₺	1.122.347,77 ₺	1.420.000,00 ₺	17.530,86 ₺
C	5	16	2+1	8088	2212300	7.011,00	413.115,54 ₺	81,00	5000,00	70%	283.500,00 ₺	405.000,00 ₺	421.319,12 ₺	601.884,46 ₺	1.117.934,66 ₺	1.420.000,00 ₺	17.530,86 ₺
C	6	18	2+1	8088	2212300	7.011,00	413.115,54 ₺	81,00	5000,00	70%	283.500,00 ₺	405.000,00 ₺	421.319,12 ₺	601.884,46 ₺	1.117.934,66 ₺	1.420.000,00 ₺	17.530,86 ₺
D	1	5	2+1	8288	2212300	7.011,00	423.331,06 ₺	81,00	5000,00	75%	303.750,00 ₺	405.000,00 ₺	443.751,70 ₺	591.668,94 ₺	1.170.832,77 ₺	1.420.000,00 ₺	17.530,86 ₺
D	1	6	2+1	9900	2212300	7.011,00	505.668,14 ₺	100,00	5000,00	75%	375.000,00 ₺	500.000,00 ₺	565.748,90 ₺	754.331,86 ₺	1.446.417,03 ₺	1.760.000,00 ₺	17.600,00 ₺
D	2	7	3+1	12920	2212300	7.011,00	659.922,46 ₺	133,00	5000,00	75%	487.500,00 ₺	665.000,00 ₺	806.308,16 ₺	1.075.077,54 ₺	1.964.980,61 ₺	2.400.000,00 ₺	18.045,11 ₺
D	2	8	2+1	8288	2212300	7.011,00	423.331,06 ₺	81,00	5000,00	75%	303.750,00 ₺	405.000,00 ₺	443.751,70 ₺	591.668,94 ₺	1.170.832,77 ₺	1.420.000,00 ₺	17.530,86 ₺
D	2	9	2+1	10008	2212300	7.011,00	511.184,52 ₺	100,00	5000,00	75%	375.000,00 ₺	500.000,00 ₺	561.611,61 ₺	748.815,48 ₺	1.447.796,13 ₺	1.760.000,00 ₺	17.600,00 ₺
D	3	10	3+1	13064	2212300	7.011,00	667.277,63 ₺	133,00	5000,00	75%	498.750,00 ₺	665.000,00 ₺	800.791,78 ₺	1.067.722,37 ₺	1.966.819,41 ₺	2.400.000,00 ₺	18.045,11 ₺
D	3	11	2+1	8360	2212300	7.011,00	427.008,65 ₺	81,00	5000,00	75%	303.750,00 ₺	405.000,00 ₺	440.993,51 ₺	587.991,35 ₺	1.171.752,16 ₺	1.420.000,00 ₺	17.530,86 ₺
D	3	12	2+1	10096	2212300	7.011,00	515.679,34 ₺	100,00	5000,00	75%	375.000,00 ₺	500.000,00 ₺	558.240,49 ₺	744.320,66 ₺	1.448.919,84 ₺	1.760.000,00 ₺	17.600,00 ₺
D	4	15	2+1	10096	2212300	7.011,00	515.679,34 ₺	100,00	5000,00	75%	375.000,00 ₺	500.000,00 ₺	558.240,49 ₺	744.320,66 ₺	1.448.919,84 ₺	1.760.000,00 ₺	17.600,00 ₺
D	5	17	2+1	8432	2212300	7.011,00	430.686,23 ₺	81,00	5000,00	75%	303.750,00 ₺	405.000,00 ₺	438.235,32 ₺	584.313,77 ₺	1.172.671,56 ₺	1.420.000,00 ₺	17.530,86 ₺
D	6	19	2+1	8432	2212300	7.011,00	430.686,23 ₺	81,00	5000,00	75%	303.750,00 ₺	405.000,00 ₺	438.235,32 ₺	584.313,77 ₺	1.172.671,56 ₺	1.420.000,00 ₺	17.530,86 ₺
E	ZEMİN	3	3+1	15064	2212300	7.011,00	769.432,81 ₺	130,00	5000,00	75%	487.500,00 ₺	650.000,00 ₺	1.275.425,39 ₺	1.700.567,19 ₺	2.532.358,20 ₺	3.120.000,00 ₺	24.000,00 ₺
E	1	4	3+1	12920	2212300	7.011,00	659.922,46 ₺	133,00	5000,00	75%	498.750,00 ₺	665.000,00 ₺	806.308,16 ₺	1.075.077,54 ₺	1.964.980,61 ₺	2.400.000,00 ₺	18.045,11 ₺
E	1	6	4+1	14848	2212300	7.011,00	758.400,05 ₺	155,00	5000,00	75%	581.250,00 ₺	775.000,00 ₺	889.949,96 ₺	1.186.599,95 ₺	2.229.600,01 ₺	2.720.000,00 ₺	17.548,39 ₺
E	2	8	2+1	10552	2212300	7.011,00	538.970,72 ₺	103,00	5000,00	75%	386.250,00 ₺	515.000,00 ₺	597.021,96 ₺	796.029,28 ₺	1.522.242,68 ₺	1.850.000,00 ₺	17.961,17 ₺
E	3	10	3+1	13064	2212300	7.011,00	667.277,63 ₺	133,00	5000,00	75%	498.750,00 ₺	665.000,00 ₺	800.791,78 ₺	1.067.722,37 ₺	1.966.819,41 ₺	2.400.000,00 ₺	18.045,11 ₺
E	3	11	2+1	10648	2212300	7.011,00	543.874,17 ₺	103,00	5000,00	75%	386.250,00 ₺	515.000,00 ₺	593.344,37 ₺	791.125,83 ₺	1.523.468,54 ₺	1.850.000,00 ₺	17.961,17 ₺
E	4	13	3+1	13064	2212300	7.011,00	667.277,63 ₺	133,00	5000,00	75%	498.750,00 ₺	665.000,00 ₺	800.791,78 ₺	1.067.722,37 ₺	1.966.819,41 ₺	2.400.000,00 ₺	18.045,11 ₺
E	4	14	2+1	10648	2212300	7.011,00	543.874,17 ₺	103,00	5000,00	75%	386.250,00 ₺	515.000,00 ₺	593.344,37 ₺	791.125,83 ₺	1.523.468,54 ₺	1.850.000,00 ₺	17.961,17 ₺
E	7	22	2+1	10648	2212300	7.011,00	543.874,17 ₺	103,00	5000,00	75%	386.250,00 ₺	515.000,00 ₺	593.344,37 ₺	791.125,83 ₺	1.523.468,54 ₺	1.850.000,00 ₺	17.961,17 ₺
E	7	23	4+1	15376	2212300	7.011,00	785.369,02 ₺	155,00	5000,00	75%	581.250,00 ₺	775.000,00 ₺	869.723,24 ₺	1.159.630,98 ₺	2.236.342,25 ₺	2.720.000,00 ₺	17.548,39 ₺
F	ZEMİN	1	3+1	14912	2212300	7.011,00	761.669,01 ₺	128,00	5000,00	70%	448.000,00 ₺	640.000,00 ₺	1.171.331,69 ₺	1.673.330,99 ₺	2.381.000,70 ₺	3.075.000,00 ₺	24.023,44 ₺
F	1	5	3+1	12840	2212300	7.011,00	655.836,25 ₺	133,00	5000,00	70%	465.500,00 ₺	665.000,00 ₺	755.414,63 ₺	1.079.163,75 ₺	1.876.750,87 ₺	2.400.000,00 ₺	18.045,11 ₺
F	2	10	3+1	12840	2212300	7.011,00	655.836,25 ₺	133,00	5000,00	70%	465.500,00 ₺	665.000,00 ₺	755.414,63 ₺	1.079.163,75 ₺	1.876.750,87 ₺	2.400.000,00 ₺	18.045,11 ₺
F	5	27	3+1	13048	2212300	7.011,00	666.460,39 ₺	133,00	5000,00	70%	465.500,00 ₺	665.000,00 ₺	747.977,73 ₺	1.068.539,61 ₺	1.879.938,12 ₺	2.400.000,00 ₺	18.045,11 ₺
F	6	29	2+1	8072	2212300	7.011,00	412.298,30 ₺	81,00	5000,00	70%	283.500,00 ₺	405.000,00 ₺	421.891,19 ₺	602.701,70 ₺	1.117.689,49 ₺	1.420.000,00 ₺	17.530,86 ₺
G	1	3	3+1	12848	2212300	7.011,00	656.244,87 ₺	133,00	5000,00	70%	465.500,00 ₺	665.000,00 ₺	755.128,59 ₺	1.078.755,13 ₺	1.876.873,46 ₺	2.400.000,00 ₺	18.045,11 ₺
G	1	5	4+1	17440	2212300	7.011,00	890.793,16 ₺	182,00	5000,00	70%	637.000,00 ₺	910.000,00 ₺	979.444,79 ₺	1.399.206,84 ₺	2.507.237,95 ₺	3.200.000,00 ₺	17.582,42 ₺
G	3	9	3+1	12928	2212300	7.011,00	660.331,08 ₺	133,00	5000,00	70%	465.500,00 ₺	665.000,00 ₺	752.268,25 ₺	1.074.668,92 ₺	1.878.099,32 ₺	2.400.000,00 ₺	18.045,11 ₺
G	3	11	4+1	17600	2212300	7.011,00	898.965,57 ₺	182,00	5000,00	70%	637.000,00 ₺	910.000,00 ₺	973.724,10 ₺	1.391.034,43 ₺	2.509.689,67 ₺		

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri, bölge esnafı ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri göz önünde bulundurulmuş ve yapı grubu/sınıfları belirlenmiştir. 30716 sayılı ve 24.03.2021 tarihli resmi gazetede yayımlanan 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri şartnamesi” nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri esas alınarak yapı yaklaşık maliyet bedelleri hesaplanmıştır. Artan yapı maliyet bedelleri mevcut ekonomik koşullar dikkate alınarak taşınmazın birim m2 fiyatının 4.500TL olacağına kanaat getirilmiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Gayrimenkullerin arsa payı üzerinden bağımsız bölüm bazında değer takdir edilmiş olup maliyet analizi yöntemi kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz doğrudan gelir getirici bir gayrimenkul değildir. Bu nedenle taşınmazın değerlendirme aşamasında gelir yöntemi kullanılmamıştır.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Değerleme konusu taşınmaz doğrudan gelir getirici bir gayrimenkul değildir. Bu nedenle taşınmazın değerlendirme aşamasında gelir yöntemi kullanılmamıştır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmaz doğrudan gelir getirici bir gayrimenkul değildir. Bu nedenle taşınmazın değerleme aşamasında gelir yöntemi kullanılmamıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz hali hazırda inşaat aşamasında olup kira kabiliyeti yoktur. Bu sebeple kira değeri tespit edilememiştir. İnşaatın tamamlanması durumunda oluşacak bağımsız bölümlere göre kira analizi yapılabilecektir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %45-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %30-%35 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişiklik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bölgede yapılan araştırmalarda kat karşılığı çalışma oranı %45 -55 civarındadır. Bölgede site içerisinde, yeni binada konut birim değeri 15.000TL/m² ile 21.000 TL/m² civarında olduğu, dükkan nitelikli taşınmazların ise ticari potansiyel düşük olması sebebiyle 19.000 TL ile 24.000 TL/m² civarındadır. Taşınmazın mevcut proje ve ruhsatlarında 21.410,68 m² konut, 2162 m² ticari alan olmak üzere toplam 23.572,68 m² satılabilir alan, toplam inşaat alanı 40.546,94 m² inşaat alanı bulunmaktadır. Bu durum dikkate alınarak proje geliştirme yapılmıştır.

Kat Karşılığı	45%
Arsa Alanı	16117,38
TAKS	0,4
KAKS	1,00
Emsal Alanı	0,00
Satılabilir Alan	23572,68
Ruhsat Alanı	40546,94

Yapı Birim Maliyeti
4.500,00 TL
Proje Maliyeti
182.461.230,00 TL

Konut Detayları		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
21410,68	1	15.000,00 TL
Dairelerin Toplam Değeri		
321.160.200,00 TL		

Toplam Ciro			362.238.200,00 TL
Arsa Sahibine Düşen Değeri			163.007.190,00 TL
Proje Süresi			36
Proje Riski	14%	22.821.006,60 TL	
Finansman Maliyeti	14%	22.821.006,60 TL	
Arsa Değeri			117.365.176,80 TL
Arsa M2 Birim Fiyatı			7.281,90 TL
Kat Karşılığı Yöntemine Göre Karlılık Oranı			
Müteahhite Maliyet	182.461.230,00 TL		
Müteahhit Geliri	199.231.010,00 TL		
Kar /Zarar	16.769.780,00 TL		
Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı			
Arsayı Satın Alarak Proje Bedeli	299.826.406,80 TL		
Müteahhit karı	62.411.793,20 TL		
Karlılık Oranı	0,2082		

Dükkan (Ticari)		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
2162,00	1	19.000,00 TL
İşyeri Toplam Değeri		
41.078.000,00 TL		
Dükkan Var mı?	HAYIR	

NOT: Bölgede kat karşılığı oranların % 45 civarında olacağı, konutların m2 lerinin birim değerinin ortalama 15000 TL/m2, dükkanların m2 lerinin birim değerinin ortalama 19.000 TL/m2 den satılabileceği görüşüyle tablo hazırlanmıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında imar durumuna uygun şekli ile yapılaşmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmaz arsa vasıflı olup tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu 6650 ada 17 parselde bulunan 4 adet “Zemin Teraslı Dükkan”, 5 adet “Zemin Teraslı Mesken” ve 90 adet “Mesken” için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile yapı değeri tespit edilmiştir. Gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır. Değer oluşumu Pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arsa, sanayi ve depo vasıflı emsaller bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, lokasyon, yüzölçümü, yola yakınlığı, inşaat elverişli olması vb. olumlu / olumsuz faktörler ile parsel değerlendirilmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır. Tedaş lehine olan kira şerhi ise elektrik kullanımı ve kablo geçiş güzergahı ile alakalı olup olumsuz bir durum yoktur. Tecavüzlü yapı ise yıkılmış olup olumsuz bir durum bulunmamaktadır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen konut sitesi inşaatı bulunmaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) bendi gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyüne dahil edilebileceği ve bu şekilde portföye dahil edilmelerinde herhangi bir sakınca olmayacağı ön görülmektedir. Bu ön görüş, söz konusu projenin ruhsat ve mimari projesinde belirtilen nitelikler dâhilinde bitirilmesi durumunda geçerlidir.

Ayrıca GYO tebliği 22.maddenin 1.fıkrası ç bendine göre “*Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz.*” Ve d bendine göre “Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” Maddelerine uyumludur.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Ekmekçioğlu Mevkii, 6650 ada 17 nolu parselde bulunan 4 adet “Zemin Teraslı Dükkan”, 5 adet “Zemin Teraslı Mesken” ve 90 adet “Mesken” nitelikli gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Pazar yaklaşımı ve maliyet yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

- Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla maliyet yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri
 - *KDV Hariç* **100.760.000,00-TL** olarak tespit edilmiştir.
- Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla Tamamlanması Durumundaki Maliyet Yöntemine Göre Bugünkü Piyasa Değeri
 - *KDV Hariç* **~170.560.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 118.896.800,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:12,2219 TL dir.*

Burak ÖNOĞLU Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407327	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ İmar Durumu Belgeleri,

Δ Yasal Evraklar,

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 14-10-2021-19:34



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBI var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfakı	Ada/Parsel:	6650/17
Taşınmaz Kimlik No:	114415254	AT Yüzölçümü(m2):	16117.38
İl/İlçe:	İSTANBUL/SANCAKTEPE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ZEMİN TERASLI MESKEN
Kurum Adı:	Sancaktepe	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAMANDIRA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	EKMEKÇİOĞLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/1. BODRUM//4
Cilt/Sayfa No:	551/54543	Arsa Pay/Payda:	7064/2212300
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.(Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi)	(SN:5993193) SUR YAPI ENDÜSTRİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:7840043696	Sancaktepe - 08-06-2021 10:48 - 16175	-
Beyan	Yönetim Planı : 09/04/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Sancaktepe - 14-04-2021 14:06 -	-

1 / 3

Beyan	MÜŞTEMLATIN D İLE GÖSTERİLEN KİSMİ ÇOCUK BAĞÇESİ VE PARKA TECAVÜZLÜDÜR.(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)		11654 Sancaktepe - 04-08-2016 11:28 - 18516	-
İrtifak	H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 37,92 M2 LİK KİŞİMDA TEDAŞ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 YTL. DEN İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kartal 2.Bölge(Kapatıldı) -18-08-2005 00:00 - 8331	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
4211409	Depo	2. Bodrum Katta : 4 nolu Bağımsız Bölüme Ait Depo	Sancaktepe - 14-04-2021 14:06 - 11654

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
580616495	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0,00	0,00	Kat İrtifakı Tesis 14-04-2021 11654	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------------------------	--------------	---------------------------	-----------------------------

2 / 3

Serh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (06/02/2017 TARİHİNDEN BAŞLAMAK ÜZERE 99 YILLIĞINA 1 KR BEDELLE TEDAŞ LEHİNE KIRA ŞERHİ)	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Sancaktepe - 07-03-2017 11:53 - 5678	Yevmiye
------	---	---	--	--------------------------------------	---------

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) wa5ymh29IQO kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

Taşınmazların tapu takyidat belgeleri 290 sayfa olup , tamamı rapora eklenmemiştir. Şirket arşivinde bulunmakta olup istenilmesi durumunda paylaşılabilecektir.

TAŞINMAZ GÖRSELLERİ



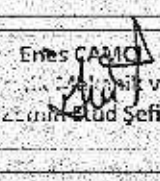
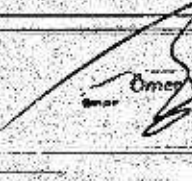
*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



Mimari Proje

 SANCAKTEPE BELEDİYESİ	T.C. SANCAKTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ SITE-58 / 008314							
MAL SAHİBİ : SUR YAPI END. SAN. TİC. A.Ş. VE HİSS.								
YAPICI NSI : DÜKKAN + KONUT								
YAPININ YERİ : İSTANBUL								
İLÇE : SANCAKTEPE								
MAHALLE : ABDURRAHMANGAZI								
SOKAK : GÜLERYÜZ, SEYDİCAVUŞ, BAHRİYE CAD.								
PAFTA : F22-D-25-C-4-C								
ADA : 6650								
PARSEL : 17								
PARSEL ALANI : 16117.38 m ²								
1 HAZİRAN PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİNE TABİDİR.								
BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE								
MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADETİ	ALAN M2	İNŞAAT SÜRESİ	TASİYİCİ SİSTEM	EN BÜY. AÇIKLIK	EN BÜY. YÜK.
			10	9846.63		B.A.K.	860	
Yukarıda adresi yazılı yerde yapılmak istenen inşaatı ait projeler imar kanunu, imar planı, yönetmelikler ve diğer mevzuat hükümlerine göre incelenerek tasdiklenmiştir.								
PROJE NO :					30.06.2017 TARİH			
					1430006-003 SATILI			
KONTROL					RUMSAT EKİ PROJEDİR			
STATİK		MİMARİ						
RAPORTOR	RAPORTOR	ŞEF			MÜDÜR			
								
		Enes CAMCI Statik ve Mimarî Şefi						

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İ.S.K.I

İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

S. TEPE
İçerik: 07.06.17 294229
sayıda kayıtlı

1) ATIKSU KANAL BAĞLANTISI İşleri tarafından
kazi ruhsat alınmak ve İ.S.K.I Kanol Ruhsat
Müdürlüklerinin denetim şartı ile yapılır.

2) İ.S.K.I denetiminde yaptırılmayan atıksu kanal
bağlantılarına İ.S.K.I Tarifeler Yönetmeliğinin ilgili
maddelerine göre ceza işlemi uygulanır.

Yağmur Suları Atıksu
Kanalına Bağlanamaz

B BLOK TAPU PAFTASI

T.C.
SANCAKTEPE
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
SİTE-58-008314

**SANCAKTEPE
BELEDİYESİ**

MAL SAHİBİ : SUR YAPI END. SAN. TİC. A.Ş. VE HISS.

YAPI CİNSİ : DÜKKAN + KONUT

YAPININ YERİ : İSTANBUL

İLÇE : SANCAKTEPE

MAHALLE : ABDURRAHMANGAZI

SOKAK : GÜLERYÜZ, SEYDİCAVUS, BAHRİYE CAD.

PAFTA : F22-D-25-C-4-C

ADA : 6650

PARSEL : 17 **DOSYADA KALACAK**

PARSEL ALANI : 16117,38 m²

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	TASİYİCİ SİSTEM	EN BÜY. ACIKLIK	EN BÜY. YÜK.
-	-	-	6	3401.13	-	B.A.K.	740	-

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

PROJE NO :

KONTROL

30.06.2017
1430103-63395

STATİK	MİMARİ		
RAPORTOR	RAPORTOR	ŞEF	MÜDÜR
Hasan İBRAHİM Raporör	Fahri AKOĞLU Raporör	Enes CANCI Statik Mühür ve Zemin Etüt Şefi	Ömer YAZICI İmar ve Şehircilik Müdürü

12017840134

İSKİ ONAYI

Cemal Yılmaz
Genel Müdürü

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İSKE

İSTANBUL SU VE KANALİZASYON DAİRESİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

S.TEPE

Kesit: 07.06.2003 tarih ve 296.229

sayda kayıt

1) ATIKSU KANALI BAĞLANTISI İlgili taraflardan
kayıtlı olarak alınarak ve I.S.K.I Kanal Rüşsi
Maddelerinin ekinine göre ile yapılır.

2) I.S.K.I dersinde yapılmayan atık su kanalı
bağlantılarını I.S.K.I Tesisler Yönetmeliğinin ilgili
maddelerine göre cezai işlem uygulanır.

Yağmur Suları Araklı
Kanallara Bağlanamaz

C BLOK-TAPU PAFTASI

SANCAKTEPE
BELEDİYESİ

T.C.

SANCAKTEPE

BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

MAL SAHİBİ :	SUR YAPI END. SAN. TİC. A.Ş. VE HİSS.
YAPI CİNSİ :	DÜKKAN + KONUT
YAPININ YERİ :	İSTANBUL
İLÇE :	SANCAKTEPE
MAHALLE :	ABDURRAHMANGAZI
SOKAK :	GÜLER YÜZ , SEYDİCAVUS BAIRIYE CAD.
PAFTA :	F22-D-25-C 4-C
ADA :	6650
PARSEL :	17
PARSEL ALANI :	16117,38 m ²

1 HAZİRAN PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİNE TABİDİR.

BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE

MİMARİ SINIF	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADETI	ALAN M2	İNŞAAT SÜRFSİ	TASIVICI SİSTEM	EN BOY AÇIKLIK	EN BOY YUK.
-	-	-	6	2950.51	-	H.A.K.	740	-

Yukarıda adresat yazılı yerde yeni birik işlenen inşaatla set projeler imar kararları, imar planı, yönetmelikler ve diğer mevzuat hüküm ferre göre incelenerek tasdiklenmiştir.

PROJE NO :

KONTROL

STATİK	MİMARİ		
RAPORTOR	RAPORTOR	ŞEF	MÜDÜR
Enes CAMIYI	Fahri AKOĞLU	Enes CAMIYI	Enes CAMIYI
Statik ve Şehircilik Müdürlüğü	Statik ve Şehircilik Müdürlüğü	Statik ve Şehircilik Müdürlüğü	Statik ve Şehircilik Müdürlüğü

2017840794 İSKİ ONAYI

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İ.S.K.İ
İSTANBUL SU VE KANALİZASYON GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
S. TEPE
Tarih: 01.06.17 / 200 tarih ve 294229 sayılı kararıyla

Yazınur Suları Atkısı
Kanalizasyon B. Kanalları

D-BLOK TAPU PAFTASI

1) ATIKSU, KANALBAĞLANTISI İlgiler tarafından kazı ruhsatı alınarak ve İ.S.K.İ Kanal Ruhsat Müdürlüklerinin denetim şarh ile yapılır.

2) İ.S.K.İ denetiminde yaptırılan atıksu kanal bağlantılarına İ.S.K.İ Tarifeler Yönetmeliğinin ilgili maddelerine göre cezai işlem uygulanır.

T.C. SANCaktepe BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
Site 58
008314

İMAL SAHİBİ : SUR YAPI END. SAN. TİC. A.Ş. VE HISS.
API Cinsi : DÜKKAN + KONUT
APININ YERİ : İSTANBUL
ÇE : SANCaktepe
İAHALLE : ABDURRAHMANGAZI
OKAK : GÜLERYÜZ, SEYDİCAVUŞ, BAHRIYE CAD.
AFETA : F22-D-25-C-4-C
DA : 6650
ARSEL : 17
ARSEL ALANI : 16117.38 m²

30.06.2017
18.06.2017
RÜHSAT EĞİL PROJESİ

1 HAZİRAN PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE TABİDİR.

BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE

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

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

ŞE-NÖ :

KONTROL

STATİK	MİMARİ		
PORTOR	RAPORTOR	ŞEF	MÜDÜR
Hasan KARAOĞLU Raporör	Fahri AKCAK Raporör	Hasan KARAOĞLU Statik Müh. ve Zemin Etüd Şefi	Omer YAZICI Şehircilik Müdürü

2017-40794 İSKİ ONAYI

T.C. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İSKİ

İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

S. TEPE 17

İçesi 01.06 200 tarih ve 29428

sayıda 1997/1

1) A TIKSÜ - KANALBAĞLANTISI İhaller taraftan kanalizasyon sınırları ve İ.S.K.İ Kanal Puhlat Müdürlüğüne dâhil olan parsi de yapıldı.

2) İ.S.K.İ denetiminde yapılmış olan etki kanalları bağlantılarına İ.S.K.İ Tarafından Yönetmeliklerin ilgili maddelerine göre cezalı işlem uygulanır.

Yönetmeliği Süleyman Aksoy Kanalizasyon Başkanlığı

E BLOK TAPU PAFTASI

SİTE 58 T.C. 008314 SANCaktepe BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

SANCaktepe BELEDİYESİ

MAL SAHİBİ : SUR YAPI END. SAN. TIC. A.Ş. VE HISS.

YAPI CİNSİ : DÜKKAN + KONUT

YAPININ YERİ : İSTANBUL

İLÇE : SANCaktepe

MAHALLE : ABDURRAHMANGAZI

SOKAK : GÜLERYÜZ, SEYDİCAVUŞ, BAHRİYE CAD.

PAFTA : F22-D-25-C-4-C

ADA : 6650

PARSEL : 17

PARSEL ALANI : 16117.38 m²

30.06.2017

1430102.6308

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

1 HAZIRAN 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
			7	3742.03		B.A.K.	740	

Yukarıda adresli yapıya yönelik yapılacak inşaat işi projeler imar kanununa, imar planı, yönetmelikler ve diğer mevzuat hükümlerine göre incelenecek tasdiklenmiştir.

PROJE NO

KONTROL

STATİK		MİMARİ	
RAPORTÖR	RAPORTÖR	ŞEF	MÜDÜR

Emre KASAP
T.C. İmar ve Şehircilik Bakanlığı
İmar ve Şehircilik Bakanlığı

Emre KASAP
T.C. İmar ve Şehircilik Bakanlığı
İmar ve Şehircilik Bakanlığı

Emre KASAP
T.C. İmar ve Şehircilik Bakanlığı
İmar ve Şehircilik Bakanlığı

2017840794
İSKİ ONAYI

İSKİ
TANIL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İSKİ

İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İSKİ NO : 17 / 200 tarih ve 25445

YATIKSU KANAL BAĞLANTISI : İlgili tarafdandan
su tahsis alınmak ve İ.S.K.İ Kanal Pihani
kısıtlıdır. denetim yapılmıştır.

İ.S.K.İ denetim yapılmamıştır. İlgili kanal,
denetimden İ.S.K.İ Tarafından Yönetim Kurulu İlgili
kurumlar güncelleştirilmiştir.

CURUPYAT KANALİZASYON
Çayırbaşı

Yatık Su Çukuru Abkısı
Kanaline Bağlanmaz

F BLOK TAPU PAFTASI



**SANCAKTEPE
BELEDİYESİ**

T.C.

SANCAKTEPE

BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

SİTE-58-008314



AL SAHİBİ	SUR YAPILAND. SAN. TİC. A.Ş. VE HISS.
API CİNSİ	DÜKKAN + KONUT
APININ YERİ	İSTANBUL
ÇE	SANCAKTEPE
AHİLLE	ABDURRAHMANGAZI
NEAK	GÜLLERYÜZ, SEYDİCAVUS, RAHİYE CAD.
FTA	F22-D-25-C-4-C
IA	6650
RSEL	17
RSEL ALANI	16117.38 m²

30.06.2017 TARİHİ
14.07.2017 YILI

YIN SAĞ KÖPRÜ PROJESİ

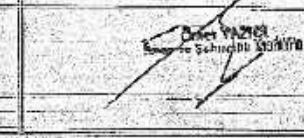
HAZİRAN PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE TABİDİR.

BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE							
AR. FI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADETI	ALAN M2	İNŞAAT SÜRESİ	TASIVICI SİSTEM	EN BÜY. ACIKLIK
			6	3401.13		B.A.K.	740

Her iki adres yapıldı ve yapılmak istenen inşaatlar için projeler için kanun. İmar planı, yönetmelikler ve diğer mevzuat hükümlerine göre incelenecek tasdiklenmiştir.

TE NO : 17/200

KONTROL

TATİK	MİMARİ		
PORTOR	RAPORTOR	ŞEF	MÜDÜR
			

2017840794

İSKİ ONAYI

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İSKİ

İSTANBUL SU YATIRIM VE İNFAAATİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

SİTE NO: 19/200 ve 299865

Yazınur Suları Arızası
Kanalizasyon Bağlantıması

G BLOK TAPU PAFTASI

1) YATIRIM KANUNLARI İLE İlgili kanunlar
kendi şahsına ait olmak ve İ.S.K.İ. Genel Müdürlüğü
Müdürlüğüne teslim edilmek zorundadır.

2) İ.S.K.İ. Genel Müdürlüğüne teslim edilen şahsın
başvurularını İ.S.K.İ. Genel Müdürlüğüne teslim ettiği
maddelerine göre cezalandırılmaktadır.

T.C.
SANCaktepe
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

ANCaktepe
BELEDİYESİ

AL-SAHİBİ : SUR YAPI END. SAN. TİC. A.Ş. VE HİSS.

API CİNSİ : DÜKKAN + KONUT

APININ YERİ : İSTANBUL

İLCE : SANCaktepe

İL : İSTANBUL

OKAK : GÜLERYÜZ, SEYDİCAVUS, BAHRİYE CAD.

İFTA : F22-D-25-C-4-C

DA : 6650

İRSİL : 17

İRSİL ALANI : 16117.38 m²

1. HAZİRAN PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE TABİDİR.

BELGE HİYERARŞİSİNE GÖRE

İMAR	STATİK	MALİYET	KAT	ALAN	İNŞAAT	TASİYAT	EN BÜYÜK	EN BÜYÜK
İFİ	SINIFI	GRUBU	ADETI	M2	BÜYÜK	SİSTEM	ACIKLIK	YÜK
			6	2833.42		B.A.K.	740	

İmarla ilgili yapılan işlemlerle ilgili olarak istenilen işlemler, istenilen işlemler, istenilen işlemler ve diğer inşaat işlemlerine göre inceleme, inceleme, inceleme.

İŞE NO :

KONTROL

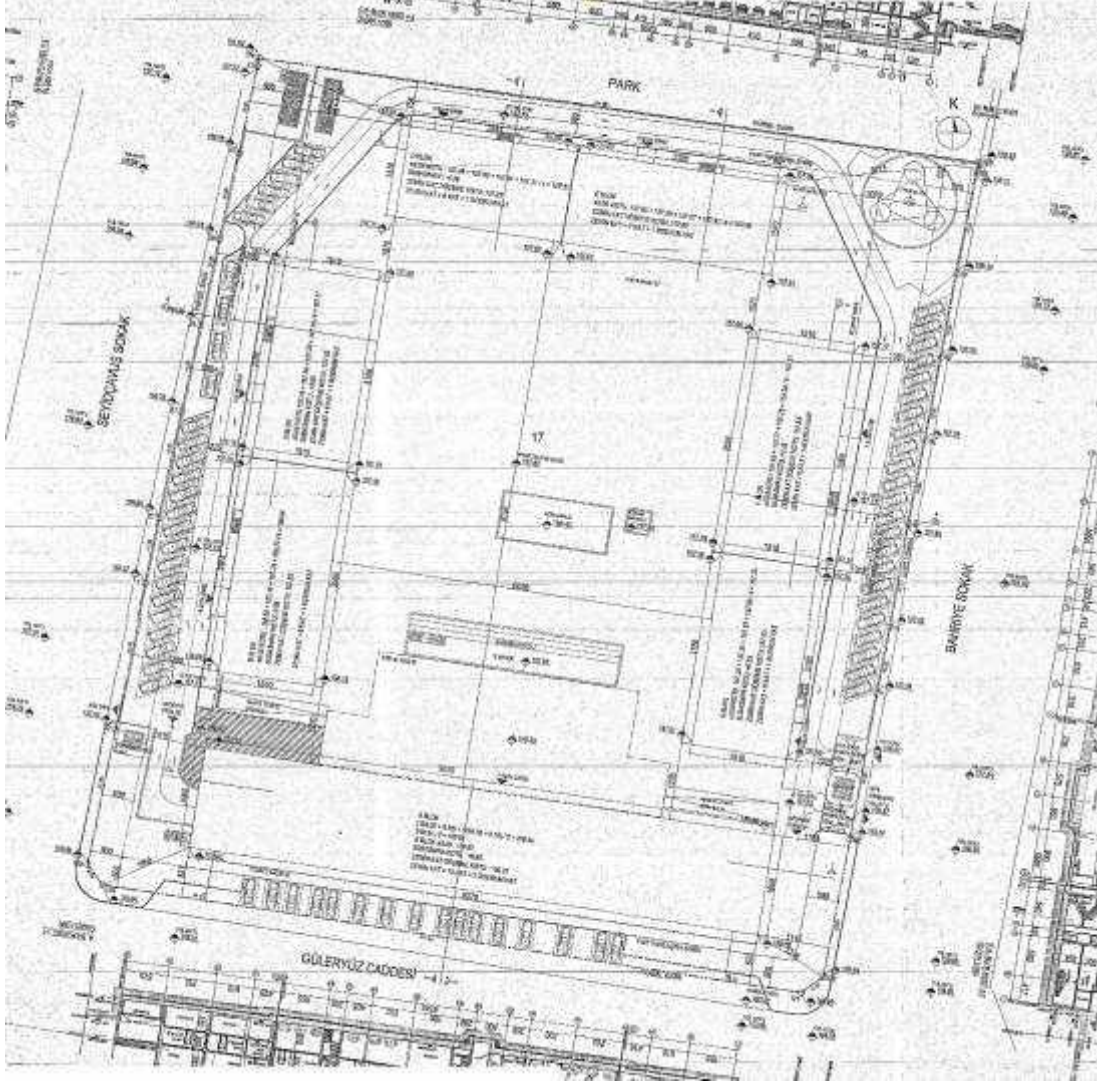
STATİK	MİMARİ		
PORTÖR	RAPORTÖR	ŞEF	MÜDÜR

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



*Bu Rapor, 5070 sayılı **"Elektronik İmza Kanunu"** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

[illegible]

*Bu Rapor, 5070 sayılı **“Elektronik İmza Kanunu”** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

BLOK	KAT	BAS. BİREY BÖLÜM NO	YATILIK	ODA SAYISI	YER	NET ALAN BAKIMLI TERAS HARC GAMA GANİLER Bak. Bat Alan Terasları Dış	KAPALI BALKON NET ALAN	YERLİ BALKON NET ALAN	TOPLAM BALKON NET ALAN	TERAS NET ALAN	BAKIMLI TERAS BAKIMLI TERAS YERLİ	TOPLAM TERAS NET ALAN	BALKON+TERAS DAHİL TOPLAM NET ALAN	NET ALAN+KAPALI BALKON ALAN	DAHİL TOPLAM ALAN
B BLOK	ZEMİN KAT	1	MESKEN	3	3+1 B. BAHIJE	80.86	18.30		18.30	15.03		15.03	127.19	193.18	143.34
B BLOK	ZEMİN KAT	2	MESKEN	2	2+1 A. BAHIJE	59.5	5.13		5.13	15.09		15.09	80.72	55.53	91.86
B BLOK	ZEMİN KAT	3	MESKEN	1	1+1 B. BAHIJE	41.43			0.00	14.75		14.75	56.18	41.43	63.89
B BLOK	ZEMİN KAT	4	MESKEN	3	3+1 A. BAHIJE	80.84	22.59		22.59	15.03		15.03	127.26	192.23	143.34
B BLOK	1. KAT	5	MESKEN	3	3+1 B.	80.86	18.30	4.67	22.97			0.00	116.83	192.16	133.64
B BLOK	1. KAT	6	MESKEN	2	2+1 A.	59.5	5.13	3.32	8.45			0.00	68.95	55.53	80.92
B BLOK	1. KAT	7	MESKEN	1	1+1 B.	41.43		2.84	2.84			0.00	44.27	41.43	51.80
B BLOK	1. KAT	8	MESKEN	3	3+1 A.	80.84	22.59	4.67	27.26			0.00	116.80	192.23	133.64
B BLOK	1. KAT	9	MESKEN	1	1+1 A.	37.12			0.00			0.00	37.12	37.12	43.40
B BLOK	2. KAT	10	MESKEN	3	3+1 B.	80.86	18.30	4.67	22.97			0.00	116.83	192.16	133.64
B BLOK	2. KAT	11	MESKEN	2	2+1 A.	59.5	5.13	3.32	8.45			0.00	68.95	55.53	80.92
B BLOK	2. KAT	12	MESKEN	1	1+1 B.	41.43		2.84	2.84			0.00	44.27	41.43	51.80
B BLOK	2. KAT	13	MESKEN	3	3+1 A.	80.84	22.59	4.67	27.26			0.00	116.80	192.23	133.64
B BLOK	2. KAT	14	MESKEN	1	1+1 A.	37.12			0.00			0.00	37.12	37.12	43.40
B BLOK	3. KAT	15	MESKEN	3	3+1 B.	80.86	18.30	4.67	22.97			0.00	116.83	192.16	133.64
B BLOK	3. KAT	16	MESKEN	2	2+1 A.	59.5	5.13	3.32	8.45			0.00	68.95	55.53	80.92
B BLOK	3. KAT	17	MESKEN	1	1+1 B.	41.43		2.84	2.84			0.00	44.27	41.43	51.80
B BLOK	3. KAT	18	MESKEN	3	3+1 A.	80.84	22.59	4.67	27.26			0.00	116.80	192.23	133.64
B BLOK	3. KAT	19	MESKEN	1	1+1 A.	37.12			0.00			0.00	37.12	37.12	43.40
B BLOK	4. KAT	20	MESKEN	3	3+1 B.	80.86	18.30	4.67	22.97			0.00	116.83	192.16	133.64
B BLOK	4. KAT	21	MESKEN	2	2+1 A.	59.5	5.13	3.32	8.45			0.00	68.95	55.53	80.92
B BLOK	4. KAT	22	MESKEN	1	1+1 B.	41.43		2.84	2.84			0.00	44.27	41.43	51.80
B BLOK	4. KAT	23	MESKEN	3	3+1 A.	80.84	22.59	4.67	27.26			0.00	116.80	192.23	133.64
B BLOK	4. KAT	24	MESKEN	1	1+1 A.	37.12			0.00			0.00	37.12	37.12	43.40
B BLOK	5. KAT	25	MESKEN	2	2+1 A.	59.5	5.13	3.32	8.45			0.00	68.95	55.53	80.92
B BLOK	5. KAT	26	MESKEN	1	1+1 B.	41.43		2.84	2.84			0.00	44.27	41.43	51.80
B BLOK	5. KAT	27	MESKEN	3	3+1 A.	80.84	22.59	4.67	27.26			0.00	116.80	192.23	133.64
B BLOK	5. KAT	28	MESKEN	1	1+1 A.	37.12			0.00			0.00	37.12	37.12	43.40
B BLOK	5. KAT	29	MESKEN	2	2+1 A.	59.5	5.13	3.32	8.45			0.00	68.95	55.53	80.92
B BLOK	5. KAT	30	MESKEN	1	1+1 B.	41.43		2.84	2.84			0.00	44.27	41.43	51.80
B BLOK	6. KAT	31	MESKEN	1	1+1 A.	37.12			0.00			0.00	37.12	37.12	43.40

B BLOK 31.01.22 BİRİ ADDET SAĞIMSIZ BÖLÜM BULUNMAKTADIR.

BLOK	KAT	BAS. BİREY BÖLÜM NO	YATILIK	ODA SAYISI	YER	NET ALAN BAKIMLI TERAS HARC GAMA GANİLER Bak. Bat Alan Terasları Dış	KAPALI BALKON NET ALAN	YERLİ BALKON NET ALAN	TOPLAM BALKON NET ALAN	TERAS NET ALAN	BAKIMLI TERAS BAKIMLI TERAS YERLİ	TOPLAM TERAS NET ALAN	BALKON+TERAS DAHİL TOPLAM NET ALAN	NET ALAN+KAPALI BALKON ALAN	DAHİL TOPLAM ALAN
C BLOK	ZEMİN KAT	1	MESKEN	3	3+1 A. BAHIJE	80.84	22.59		22.59	15.03		15.03	127.26	192.23	143.34
C BLOK	ZEMİN KAT	2	MESKEN	2	2+1 A. BAHIJE	60.5	5.13		5.13	15.09		15.09	80.72	65.63	91.86
C BLOK	ZEMİN KAT	3	MESKEN	4	4+1 B. BAHIJE	116.83	17.91		17.91	15.00		15.00	149.44	134.44	167.39
C BLOK	1. KAT	4	MESKEN	3	3+1 A.	80.84	22.59	4.67	27.26			0.00	116.80	192.23	133.64
C BLOK	1. KAT	5	MESKEN	2	2+1 A.	60.5	5.13	3.32	8.45			0.00	68.95	65.63	80.92
C BLOK	1. KAT	6	MESKEN	4	4+1 A.	123.81	21.09	11.97	32.86			0.00	161.47	149.99	182.63
C BLOK	2. KAT	7	MESKEN	3	3+1 A.	80.84	22.59	4.67	27.26			0.00	116.80	192.23	133.64
C BLOK	2. KAT	8	MESKEN	2	2+1 A.	60.5	5.13	3.32	8.45			0.00	68.95	65.63	80.92
C BLOK	2. KAT	9	MESKEN	4	4+1 A.	123.81	21.09	11.97	32.86			0.00	161.47	149.99	182.63
C BLOK	3. KAT	10	MESKEN	3	3+1 A.	80.84	22.59	4.67	27.26			0.00	116.80	192.23	133.64
C BLOK	3. KAT	11	MESKEN	2	2+1 A.	60.5	5.13	3.32	8.45			0.00	68.95	65.63	80.92
C BLOK	3. KAT	12	MESKEN	4	4+1 A.	123.81	21.09	11.97	32.86			0.00	161.47	149.99	182.63
C BLOK	4. KAT	13	MESKEN	3	3+1 A.	80.84	22.59	4.67	27.26			0.00	116.80	192.23	133.64
C BLOK	4. KAT	14	MESKEN	2	2+1 A.	60.5	5.13	3.32	8.45			0.00	68.95	65.63	80.92
C BLOK	4. KAT	15	MESKEN	4	4+1 A.	123.81	21.09	11.97	32.86			0.00	161.47	149.99	182.63
C BLOK	5. KAT	16	MESKEN	2	2+1 A.	60.5	5.13	3.32	8.45			0.00	68.95	65.63	80.92
C BLOK	5. KAT	17	MESKEN	4	4+1 A.	123.81	21.09	11.97	32.86			0.00	161.47	149.99	182.63
C BLOK	6. KAT	18	MESKEN	2	2+1 A.	60.5	5.13	3.32	8.45			0.00	68.95	65.63	80.92

C BLOK 18.09.2022 ADDET SAĞIMSIZ BÖLÜM BULUNMAKTADIR.

BLOK	KAT	BİLGİLER BÖLÜM NO	YATIRILAN	DAĞARIN	İP	NET ALAN (BALKON+ TERAS+YATIRILAN ÇİFTİ ÇİFTİ ÇİFTİ BÖLME ALAN Tavanın Göz)	BALKON NET ALAN	BALKON NET ALAN	TOPLAM BALKON NET ALAN	TERAS NET ALAN	EX TERAS ALAN+YATIRILAN BİLGİLER BÖLÜM YATIRILAN	TOPLAM TERAS ALAN	BALKON+TERAS TOPLAM NET ALAN	NET ALAN+KAPALI BALKON ALAN	DAĞARIN ALAN
D BLOK	ZEMİN KAT	1	MESKEN	3	3+1 B BAHC	93,06	18,30		18,30	15,03		15,03	127,59	112,16	140,34
D BLOK	ZEMİN KAT	2	MESKEN	2	2+1 A BAHC	80,5	5,13		5,13	15,03		15,03	80,72	65,63	81,86
D BLOK	ZEMİN KAT	3	MESKEN	1	1+1 C BAHC	38			0,00	13,03		13,03	51,59	38,00	58,58
D BLOK	1.KAT	4	MESKEN	3	3+1 B	90,86	18,30	4,67	22,97			0,00	116,83	112,16	133,54
D BLOK	1.KAT	5	MESKEN	2	2+1 A	80,5	5,13	3,32	8,45			0,00	88,95	65,63	80,92
D BLOK	1.KAT	6	MESKEN	2	2+1 B	77,71	3,71	5,26	8,97			0,00	86,68	81,42	102,05
D BLOK	2.KAT	7	MESKEN	3	3+1 B	90,86	18,30	4,67	22,97			0,00	116,83	112,16	133,54
D BLOK	2.KAT	8	MESKEN	2	2+1 A	80,5	5,13	3,32	8,45			0,00	88,95	65,63	80,92
D BLOK	2.KAT	9	MESKEN	2	2+1 B	77,71	3,71	5,26	8,97			0,00	86,68	81,42	102,05
D BLOK	3.KAT	10	MESKEN	3	3+1 B	90,86	18,30	4,67	22,97			0,00	116,83	112,16	133,54
D BLOK	3.KAT	11	MESKEN	2	2+1 A	80,5	5,13	3,32	8,45			0,00	88,95	65,63	80,92
D BLOK	3.KAT	12	MESKEN	2	2+1 B	77,71	3,71	5,26	8,97			0,00	86,68	81,42	102,05
D BLOK	4.KAT	13	MESKEN	3	3+1 B	90,86	18,30	4,67	22,97			0,00	116,83	112,16	133,54
D BLOK	4.KAT	14	MESKEN	2	2+1 A	80,5	5,13	3,32	8,45			0,00	88,95	65,63	80,92
D BLOK	4.KAT	15	MESKEN	2	2+1 B	77,71	3,71	5,26	8,97			0,00	86,68	81,42	102,05
D BLOK	5.KAT	16	MESKEN	3	3+1 B	90,86	18,30	4,67	22,97			0,00	116,83	112,16	133,54
D BLOK	5.KAT	17	MESKEN	2	2+1 A	80,5	5,13	3,32	8,45			0,00	88,95	65,63	80,92
D BLOK	5.KAT	18	MESKEN	2	2+1 B	77,71	3,71	5,26	8,97			0,00	86,68	81,42	102,05
D BLOK	6.KAT	19	MESKEN	2	2+1 A	80,5	5,13	3,32	8,45			0,00	88,95	65,63	80,92

D BLOK 19 (DÜZ DÜZ) YATIRILAN BİLGİLER BÖLÜM BULUNMAKTADIR.

BLOK	KAT	BİLGİLER BÖLÜM NO	YATIRILAN	DAĞARIN	İP	NET ALAN (BALKON+ TERAS+YATIRILAN ÇİFTİ ÇİFTİ ÇİFTİ BÖLME ALAN Tavanın Göz)	BALKON NET ALAN	BALKON NET ALAN	TOPLAM BALKON NET ALAN	TERAS NET ALAN	EX TERAS ALAN+YATIRILAN BİLGİLER BÖLÜM YATIRILAN	TOPLAM TERAS ALAN	BALKON+TERAS TOPLAM NET ALAN	NET ALAN+KAPALI BALKON ALAN	DAĞARIN ALAN
E BLOK	ZEMİN KAT	1	MESKEN	3	3+1 A BAHC	95,64	22,59		22,59	15,03		15,03	127,56	112,23	140,34
E BLOK	ZEMİN KAT	2	MESKEN	2	2+1 E BAHC	75,37	4,51		4,51	15,03		15,03	95,36	82,38	112,43
E BLOK	ZEMİN KAT	3	MESKEN	3	3+1 C BAHC	95,64	18,47		18,47	14,54		14,54	125,35	114,81	145,40
E BLOK	1.KAT	4	MESKEN	2	2+1 A	80,64	22,59	4,57	27,26			0,00	110,70	112,23	133,64
E BLOK	1.KAT	5	MESKEN	2	2+1 E	75,37	4,51	5,32	10,33			0,00	90,20	82,88	100,60
E BLOK	1.KAT	6	MESKEN	4	4+1 B	123,76	3,08	8,19	12,37			0,00	125,83	127,64	156,25
E BLOK	2.KAT	7	MESKEN	3	3+1 A	90,64	22,59	4,57	27,26			0,00	118,90	112,23	133,64
E BLOK	2.KAT	8	MESKEN	2	2+1 E	75,37	4,51	5,32	10,33			0,00	89,70	82,88	100,60
E BLOK	2.KAT	9	MESKEN	4	4+1 B	123,76	3,08	8,19	12,37			0,00	125,83	127,64	156,25
E BLOK	3.KAT	10	MESKEN	3	3+1 A	90,64	22,59	4,57	27,26			0,00	118,90	112,23	133,64
E BLOK	3.KAT	11	MESKEN	2	2+1 E	75,37	4,51	5,32	10,33			0,00	89,70	82,88	100,60
E BLOK	3.KAT	12	MESKEN	4	4+1 B	123,76	3,08	8,19	12,37			0,00	125,83	127,64	156,25
E BLOK	4.KAT	13	MESKEN	3	3+1 A	90,64	22,59	4,57	27,26			0,00	118,90	112,23	133,64
E BLOK	4.KAT	14	MESKEN	2	2+1 E	75,37	4,51	5,32	10,33			0,00	89,70	82,88	100,60
E BLOK	4.KAT	15	MESKEN	4	4+1 B	123,76	3,08	8,19	12,37			0,00	125,83	127,64	156,25
E BLOK	5.KAT	16	MESKEN	3	3+1 A	90,64	22,59	4,57	27,26			0,00	118,90	112,23	133,64
E BLOK	5.KAT	17	MESKEN	2	2+1 E	75,37	4,51	5,32	10,33			0,00	89,70	82,88	100,60
E BLOK	5.KAT	18	MESKEN	4	4+1 B	123,76	3,08	8,19	12,37			0,00	125,83	127,64	156,25
E BLOK	6.KAT	19	MESKEN	3	3+1 A	90,64	22,59	4,57	27,26			0,00	118,90	112,23	133,64
E BLOK	6.KAT	20	MESKEN	2	2+1 E	75,37	4,51	5,32	10,33			0,00	89,70	82,88	100,60
E BLOK	6.KAT	21	MESKEN	4	4+1 B	123,76	3,08	8,19	12,37			0,00	125,83	127,64	156,25
E BLOK	7.KAT	22	MESKEN	2	2+1 E	75,37	4,51	5,32	10,33			0,00	89,70	82,88	100,60
E BLOK	7.KAT	23	MESKEN	4	4+1 B	123,76	3,08	8,19	12,37			0,00	125,83	127,64	156,25

E BLOK 23 (DÜZ DÜZ) YATIRILAN BİLGİLER BÖLÜM BULUNMAKTADIR.

KAT	BLOK NO BÖLÜM NO	MESKEN	DOĞA SAKAT	YER	TOPLAM TERRAS BAŞLIK DOĞA SAKAT Rak. Net Alan Tavanına Göre	KAPALI BALKON NET ALAN	DOĞA BALKON NET ALAN	TOPLAM BALKON NET ALAN	TERRAS MUT. ALPTE	DOĞA SAKAT BAŞLIK DOĞA SAKAT Rak. Net Alan Tavanına Göre	TOPLAM TERRAS ALAN	BALKON TERRAS BAŞLIK TOPLAM NET ALAN	NET ALAN/KAPALI BALKON ALAN	DOĞA SAKAT ALAN	TERRAS BAŞLIK DOĞA SAKAT Rak. Net Alan Tavanına Göre
F BLOK	2EMİN KAT	1	MESKEN	2	3+1_B_BAHÇE	50.88	18.30	18.30	15.00			15.00	127.19	112.16	140.34
F BLOK	2EMİN KAT	2	MESKEN	2	2+1_A_BAHÇE	60.5	5.13	5.13	15.00			15.00	80.72	65.57	91.66
F BLOK	2EMİN KAT	3	MESKEN	1	3+1_B_BAHÇE	41.40			0.00	14.75		14.75	56.15	41.40	63.00
F BLOK	2EMİN KAT	4	MESKEN	3	3+1_A_BAHÇE	69.64	22.59	22.59	15.00			15.00	127.26	112.23	140.34
F BLOK	1 KAT	5	MESKEN	3	3+1_B	93.86	18.30	4.67	22.97			0.00	116.83	112.16	130.64
F BLOK	1 KAT	6	MESKEN	2	2+1_A	60.5	5.13	3.32	8.45			0.00	68.95	55.63	80.92
F BLOK	1 KAT	7	MESKEN	1	1+1_B	41.40		2.84	2.84			0.00	44.27	41.40	51.80
F BLOK	1 KAT	8	MESKEN	3	3+1_A	69.64	22.59	4.67	27.26			0.00	116.80	112.23	130.64
F BLOK	1 KAT	9	MESKEN	1	1+1_A	37.12			0.00			0.00	37.12	37.12	43.40
F BLOK	2 KAT	10	MESKEN	3	3+1_B	93.86	18.30	4.67	22.97			0.00	116.83	112.16	130.64
F BLOK	2 KAT	11	MESKEN	2	2+1_A	60.5	5.13	3.32	8.45			0.00	68.95	55.63	80.92
F BLOK	2 KAT	12	MESKEN	1	1+1_B	41.40		2.84	2.84			0.00	44.27	41.40	51.80
F BLOK	2 KAT	13	MESKEN	3	3+1_A	69.64	22.59	4.67	27.26			0.00	116.80	112.23	130.64
F BLOK	2 KAT	14	MESKEN	1	1+1_A	37.12			0.00			0.00	37.12	37.12	43.40
F BLOK	2 KAT	15	MESKEN	3	3+1_B	93.86	18.30	4.67	22.97			0.00	116.83	112.16	130.64
F BLOK	2 KAT	16	MESKEN	2	2+1_A	60.5	5.13	3.32	8.45			0.00	68.95	55.63	80.92
F BLOK	2 KAT	17	MESKEN	1	1+1_B	41.40		2.84	2.84			0.00	44.27	41.40	51.80
F BLOK	3 KAT	18	MESKEN	3	3+1_A	69.64	22.59	4.67	27.26			0.00	116.80	112.23	130.64
F BLOK	3 KAT	19	MESKEN	1	1+1_A	37.12			0.00			0.00	37.12	37.12	43.40
F BLOK	4 KAT	20	MESKEN	3	3+1_B	93.86	18.30	4.67	22.97			0.00	116.83	112.16	130.64
F BLOK	4 KAT	21	MESKEN	2	2+1_A	60.5	5.13	3.32	8.45			0.00	68.95	55.63	80.92
F BLOK	4 KAT	22	MESKEN	1	1+1_B	41.40		2.84	2.84			0.00	44.27	41.40	51.80
F BLOK	4 KAT	23	MESKEN	3	3+1_A	69.64	22.59	4.67	27.26			0.00	116.80	112.23	130.64
F BLOK	4 KAT	24	MESKEN	1	1+1_A	37.12			0.00			0.00	37.12	37.12	43.40
F BLOK	5 KAT	25	MESKEN	2	2+1_A	60.5	5.13	3.32	8.45			0.00	68.95	55.63	80.92
F BLOK	5 KAT	26	MESKEN	1	1+1_B	41.40		2.84	2.84			0.00	44.27	41.40	51.80
F BLOK	5 KAT	27	MESKEN	3	3+1_A	69.64	22.59	4.67	27.26			0.00	116.80	112.23	130.64
F BLOK	5 KAT	28	MESKEN	1	1+1_A	37.12			0.00			0.00	37.12	37.12	43.40
F BLOK	6 KAT	29	MESKEN	2	2+1_A	60.5	5.13	3.32	8.45			0.00	68.95	55.63	80.92
F BLOK	6 KAT	30	MESKEN	1	1+1_B	41.40		2.84	2.84			0.00	44.27	41.40	51.80
F BLOK	6 KAT	31	MESKEN	1	1+1_A	37.12			0.00			0.00	37.12	37.12	43.40
F BLOK 31 ADUTUZ BİRİ ADİYET BAĞIMIZ BÖLÜM BULINMAKTADIR															

[illegible]

*Bu Rapor, 5070 sayılı **“Elektronik İmza Kanunu”** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

Resmi Evraklar

11783060

YAPI RUHSATI

1. Kurumun Adı: BAŞKENT BELEDİYESİ		2. Kurumun Adres: ANKARA		3. Kurumun Telefon: 0312 312 10 10		4. Kurumun E-posta: BAK@BAK.ORG		5. Kurumun Web: BAK.ORG		6. Kurumun Logo: BAK.ORG		7. Kurumun Adres: ANKARA		8. Kurumun Telefon: 0312 312 10 10		9. Kurumun E-posta: BAK@BAK.ORG		10. Kurumun Web: BAK.ORG		11. Kurumun Logo: BAK.ORG	
12. Kurumun Adres: ANKARA		13. Kurumun Telefon: 0312 312 10 10		14. Kurumun E-posta: BAK@BAK.ORG		15. Kurumun Web: BAK.ORG		16. Kurumun Logo: BAK.ORG		17. Kurumun Adres: ANKARA		18. Kurumun Telefon: 0312 312 10 10		19. Kurumun E-posta: BAK@BAK.ORG		20. Kurumun Web: BAK.ORG		21. Kurumun Logo: BAK.ORG		22. Kurumun Adres: ANKARA	

Yapı Sahibi

1. Adı: **BAŞKENT BELEDİYESİ**

2. Adres: **ANKARA**

3. Telefon: **0312 312 10 10**

4. E-posta: **BAK@BAK.ORG**

5. Web: **BAK.ORG**

Yapı Mülk Sahibi

1. Adı: **BAŞKENT BELEDİYESİ**

2. Adres: **ANKARA**

3. Telefon: **0312 312 10 10**

4. E-posta: **BAK@BAK.ORG**

5. Web: **BAK.ORG**

Şantiye Şefi

1. Adı: **BAŞKENT BELEDİYESİ**

2. Adres: **ANKARA**

3. Telefon: **0312 312 10 10**

4. E-posta: **BAK@BAK.ORG**

5. Web: **BAK.ORG**

Yapı Projesi

1. Adı: **BAŞKENT BELEDİYESİ**

2. Adres: **ANKARA**

3. Telefon: **0312 312 10 10**

4. E-posta: **BAK@BAK.ORG**

5. Web: **BAK.ORG**

*Bu Rapor, 5070 sayılı **“Elektronik İmza Kanunu”** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

YAPI RUHSATI										107480410
1. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					2. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					3. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ
4. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					5. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					6. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ
7. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					8. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					9. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ
10. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					11. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					12. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ
13. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					14. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					15. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ
16. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					17. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					18. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ
19. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					20. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					21. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ
22. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					23. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					24. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ
25. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					26. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					27. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ
28. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					29. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					30. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ
31. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					32. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					33. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ
34. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					35. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					36. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ
37. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					38. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					39. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ
40. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					41. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					42. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ
43. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					44. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					45. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ
46. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					47. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					48. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ
49. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					50. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					51. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ
52. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					53. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					54. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ
55. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					56. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					57. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ
58. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					59. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					60. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ
61. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					62. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					63. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ
64. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					65. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					66. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ
67. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					68. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					69. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ
70. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					71. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					72. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ
73. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					74. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					75. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ
76. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					77. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					78. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ
79. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					80. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					81. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ
82. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					83. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					84. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ
85. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					86. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					87. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ
88. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					89. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					90. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ
91. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					92. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					93. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ
94. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					95. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					96. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ
97. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					98. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					99. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ
100. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					101. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ					102. Ruhsat alanı: SANCATEPE BELEDİYESİ

103360871

YAPI RUHSATI

1. Proje ve inşaat sahibi: SANCTEPE BELEDİYESİ 2. Ruhsat verilecek yapı türü: ... 3. Adres: ... 4. İlçe: ... 5. İl: ... 6. İlçe: ... 7. İlçe: ... 8. İlçe: ... 9. İlçe: ... 10. İlçe: ... 11. İlçe: ... 12. İlçe: ... 13. İlçe: ... 14. İlçe: ... 15. İlçe: ... 16. İlçe: ... 17. İlçe: ... 18. İlçe: ... 19. İlçe: ... 20. İlçe: ... 21. İlçe: ... 22. İlçe: ... 23. İlçe: ... 24. İlçe: ... 25. İlçe: ... 26. İlçe: ... 27. İlçe: ... 28. İlçe: ... 29. İlçe: ... 30. İlçe: ... 31. İlçe: ... 32. İlçe: ... 33. İlçe: ... 34. İlçe: ... 35. İlçe: ... 36. İlçe: ... 37. İlçe: ... 38. İlçe: ... 39. İlçe: ... 40. İlçe: ... 41. İlçe: ... 42. İlçe: ... 43. İlçe: ... 44. İlçe: ... 45. İlçe: ... 46. İlçe: ... 47. İlçe: ... 48. İlçe: ... 49. İlçe: ... 50. İlçe: ... 51. İlçe: ... 52. İlçe: ... 53. İlçe: ... 54. İlçe: ... 55. İlçe: ... 56. İlçe: ... 57. İlçe: ... 58. İlçe: ... 59. İlçe: ... 60. İlçe: ... 61. İlçe: ... 62. İlçe: ... 63. İlçe: ... 64. İlçe: ... 65. İlçe: ... 66. İlçe: ... 67. İlçe: ... 68. İlçe: ... 69. İlçe: ... 70. İlçe: ... 71. İlçe: ... 72. İlçe: ... 73. İlçe: ... 74. İlçe: ... 75. İlçe: ... 76. İlçe: ... 77. İlçe: ... 78. İlçe: ... 79. İlçe: ... 80. İlçe: ... 81. İlçe: ... 82. İlçe: ... 83. İlçe: ... 84. İlçe: ... 85. İlçe: ... 86. İlçe: ... 87. İlçe: ... 88. İlçe: ... 89. İlçe: ... 90. İlçe: ... 91. İlçe: ... 92. İlçe: ... 93. İlçe: ... 94. İlçe: ... 95. İlçe: ... 96. İlçe: ... 97. İlçe: ... 98. İlçe: ... 99. İlçe: ... 100. İlçe: ...		1. Proje ve inşaat sahibi: SANCTEPE BELEDİYESİ 2. Ruhsat verilecek yapı türü: ... 3. Adres: ... 4. İlçe: ... 5. İl: ... 6. İlçe: ... 7. İlçe: ... 8. İlçe: ... 9. İlçe: ... 10. İlçe: ... 11. İlçe: ... 12. İlçe: ... 13. İlçe: ... 14. İlçe: ... 15. İlçe: ... 16. İlçe: ... 17. İlçe: ... 18. İlçe: ... 19. İlçe: ... 20. İlçe: ... 21. İlçe: ... 22. İlçe: ... 23. İlçe: ... 24. İlçe: ... 25. İlçe: ... 26. İlçe: ... 27. İlçe: ... 28. İlçe: ... 29. İlçe: ... 30. İlçe: ... 31. İlçe: ... 32. İlçe: ... 33. İlçe: ... 34. İlçe: ... 35. İlçe: ... 36. İlçe: ... 37. İlçe: ... 38. İlçe: ... 39. İlçe: ... 40. İlçe: ... 41. İlçe: ... 42. İlçe: ... 43. İlçe: ... 44. İlçe: ... 45. İlçe: ... 46. İlçe: ... 47. İlçe: ... 48. İlçe: ... 49. İlçe: ... 50. İlçe: ... 51. İlçe: ... 52. İlçe: ... 53. İlçe: ... 54. İlçe: ... 55. İlçe: ... 56. İlçe: ... 57. İlçe: ... 58. İlçe: ... 59. İlçe: ... 60. İlçe: ... 61. İlçe: ... 62. İlçe: ... 63. İlçe: ... 64. İlçe: ... 65. İlçe: ... 66. İlçe: ... 67. İlçe: ... 68. İlçe: ... 69. İlçe: ... 70. İlçe: ... 71. İlçe: ... 72. İlçe: ... 73. İlçe: ... 74. İlçe: ... 75. İlçe: ... 76. İlçe: ... 77. İlçe: ... 78. İlçe: ... 79. İlçe: ... 80. İlçe: ... 81. İlçe: ... 82. İlçe: ... 83. İlçe: ... 84. İlçe: ... 85. İlçe: ... 86. İlçe: ... 87. İlçe: ... 88. İlçe: ... 89. İlçe: ... 90. İlçe: ... 91. İlçe: ... 92. İlçe: ... 93. İlçe: ... 94. İlçe: ... 95. İlçe: ... 96. İlçe: ... 97. İlçe: ... 98. İlçe: ... 99. İlçe: ... 100. İlçe: ...	
---	--	---	--

Yapı Sahibinin

1. Adı Soyadı: **...**

2. Doğum Yılı: **...**

3. Doğum Yeri: **...**

4. Doğum Yeri: **...**

5. Doğum Yeri: **...**

6. Doğum Yeri: **...**

7. Doğum Yeri: **...**

8. Doğum Yeri: **...**

9. Doğum Yeri: **...**

10. Doğum Yeri: **...**

11. Doğum Yeri: **...**

12. Doğum Yeri: **...**

13. Doğum Yeri: **...**

14. Doğum Yeri: **...**

15. Doğum Yeri: **...**

16. Doğum Yeri: **...**

17. Doğum Yeri: **...**

18. Doğum Yeri: **...**

19. Doğum Yeri: **...**

20. Doğum Yeri: **...**

21. Doğum Yeri: **...**

22. Doğum Yeri: **...**

23. Doğum Yeri: **...**

24. Doğum Yeri: **...**

25. Doğum Yeri: **...**</

[illegible]

[illegible]

*Bu Rapor, 5070 sayılı **“Elektronik İmza Kanunu”** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

[illegible]

[illegible]

YAPI RUHSATI											
1. Ruhsat alan kurum: SANCATEPE BELEDİYESİ						2. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
3. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						4. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
5. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						6. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
7. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						8. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
9. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						10. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
11. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						12. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
13. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						14. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
15. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						16. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
17. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						18. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
19. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						20. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
21. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						22. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
23. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						24. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
25. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						26. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
27. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						28. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
29. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						30. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
31. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						32. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
33. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						34. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
35. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						36. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
37. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						38. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
39. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						40. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
41. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						42. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
43. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						44. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
45. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						46. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
47. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						48. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
49. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						50. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
51. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						52. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
53. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						54. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
55. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						56. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
57. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						58. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
59. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						60. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
61. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						62. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
63. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						64. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
65. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						66. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
67. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						68. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
69. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						70. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
71. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						72. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
73. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						74. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
75. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						76. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
77. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						78. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
79. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						80. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
81. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						82. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
83. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						84. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
85. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						86. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
87. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						88. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
89. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						90. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
91. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						92. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
93. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						94. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
95. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						96. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
97. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						98. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					
99. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019						100. Ruhsat alanın yeri: 30.06.2019					

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

*Bu Rapor, 5070 sayılı **“Elektronik İmza Kanunu”** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

[illegible]

[illegible]

YAPI RUHSATI										122667443
1. Ruhsat Verilen Kurum: SANCATEPE BELEDİYESİ 2. Ruhsat verilen yapılar adresi: 3. İSTANBUL 4. İlçe: BAĞCISARAY 5. Mahalle: BAĞCISARAY 6. Sokak: BAĞCISARAY 7. Kapı No: 11 8. Blok: 1 9. Kat: 1 10. Daire: 1 11. Yürüme Yolu: 1 12. Yürüme Yolu: 1 13. Yürüme Yolu: 1 14. Yürüme Yolu: 1 15. Yürüme Yolu: 1 16. Yürüme Yolu: 1 17. Yürüme Yolu: 1 18. Yürüme Yolu: 1 19. Yürüme Yolu: 1 20. Yürüme Yolu: 1 21. Yürüme Yolu: 1 22. Yürüme Yolu: 1 23. Yürüme Yolu: 1 24. Yürüme Yolu: 1 25. Yürüme Yolu: 1 26. Yürüme Yolu: 1 27. Yürüme Yolu: 1 28. Yürüme Yolu: 1 29. Yürüme Yolu: 1 30. Yürüme Yolu: 1 31. Yürüme Yolu: 1 32. Yürüme Yolu: 1 33. Yürüme Yolu: 1 34. Yürüme Yolu: 1 35. Yürüme Yolu: 1 36. Yürüme Yolu: 1 37. Yürüme Yolu: 1 38. Yürüme Yolu: 1 39. Yürüme Yolu: 1 40. Yürüme Yolu: 1 41. Yürüme Yolu: 1 42. Yürüme Yolu: 1 43. Yürüme Yolu: 1 44. Yürüme Yolu: 1 45. Yürüme Yolu: 1 46. Yürüme Yolu: 1 47. Yürüme Yolu: 1 48. Yürüme Yolu: 1 49. Yürüme Yolu: 1 50. Yürüme Yolu: 1 51. Yürüme Yolu: 1 52. Yürüme Yolu: 1 53. Yürüme Yolu: 1 54. Yürüme Yolu: 1 55. Yürüme Yolu: 1 56. Yürüme Yolu: 1 57. Yürüme Yolu: 1 58. Yürüme Yolu: 1 59. Yürüme Yolu: 1 60. Yürüme Yolu: 1 61. Yürüme Yolu: 1 62. Yürüme Yolu: 1 63. Yürüme Yolu: 1 64. Yürüme Yolu: 1 65. Yürüme Yolu: 1 66. Yürüme Yolu: 1 67. Yürüme Yolu: 1 68. Yürüme Yolu: 1 69. Yürüme Yolu: 1 70. Yürüme Yolu: 1 71. Yürüme Yolu: 1 72. Yürüme Yolu: 1 73. Yürüme Yolu: 1 74. Yürüme Yolu: 1 75. Yürüme Yolu: 1 76. Yürüme Yolu: 1 77. Yürüme Yolu: 1 78. Yürüme Yolu: 1 79. Yürüme Yolu: 1 80. Yürüme Yolu: 1 81. Yürüme Yolu: 1 82. Yürüme Yolu: 1 83. Yürüme Yolu: 1 84. Yürüme Yolu: 1 85. Yürüme Yolu: 1 86. Yürüme Yolu: 1 87. Yürüme Yolu: 1 88. Yürüme Yolu: 1 89. Yürüme Yolu: 1 90. Yürüme Yolu: 1 91. Yürüme Yolu: 1 92. Yürüme Yolu: 1 93. Yürüme Yolu: 1 94. Yürüme Yolu: 1 95. Yürüme Yolu: 1 96. Yürüme Yolu: 1 97. Yürüme Yolu: 1 98. Yürüme Yolu: 1 99. Yürüme Yolu: 1 100. Yürüme Yolu: 1 1. Yürüme Yolu: 1 2. Yürüme Yolu: 1 3. Yürüme Yolu: 1 4. Yürüme Yolu: 1 5. Yürüme Yolu: 1 6. Yürüme Yolu: 1 7. Yürüme Yolu: 1 8. Yürüme Yolu: 1 9. Yürüme Yolu: 1 10. Yürüme Yolu: 1 11. Yürüme Yolu: 1 12. Yürüme Yolu: 1 13. Yürüme Yolu: 1 14. Yürüme Yolu: 1 15. Yürüme Yolu: 1 16. Yürüme Yolu: 1 17. Yürüme Yolu: 1 18. Yürüme Yolu: 1 19. Yürüme Yolu: 1 20. Yürüme Yolu: 1 21. Yürüme Yolu: 1 22. Yürüme Yolu: 1 23. Yürüme Yolu: 1 24. Yürüme Yolu: 1 25. Yürüme Yolu: 1 26. Yürüme Yolu: 1 27. Yürüme Yolu: 1 28. Yürüme Yolu: 1 29. Yürüme Yolu: 1 30. Yürüme Yolu: 1 31. Yürüme Yolu: 1 32. Yürüme Yolu: 1 33. Yürüme Yolu: 1 34. Yürüme Yolu: 1 35. Yürüme Yolu: 1 36. Yürüme Yolu: 1 37. Yürüme Yolu: 1 38. Yürüme Yolu: 1 39. Yürüme Yolu: 1 40. Yürüme Yolu: 1 41. Yürüme Yolu: 1 42. Yürüme Yolu: 1 43. Yürüme Yolu: 1 44. Yürüme Yolu: 1 45. Yürüme Yolu: 1 46. Yürüme Yolu: 1 47. Yürüme Yolu: 1 48. Yürüme Yolu: 1 49. Yürüme Yolu: 1 50. Yürüme Yolu: 1 51. Yürüme Yolu: 1 52. Yürüme Yolu: 1 53. Yürüme Yolu: 1 54. Yürüme Yolu: 1 55. Yürüme Yolu: 1 56. Yürüme Yolu: 1 57. Yürüme Yolu: 1 58. Yürüme Yolu: 1 59. Yürüme Yolu: 1 60. Yürüme Yolu: 1 61. Yürüme Yolu: 1 62. Yürüme Yolu: 1 63. Yürüme Yolu: 1 64. Yürüme Yolu: 1 65. Yürüme Yolu: 1 66. Yürüme Yolu: 1										

[illegible]

[illegible]

YAPI RUHSATI

Building Licence

136132057

Form No: YR-01/2019

1. Ruhsat Verilen Kurum : BANCARTERS SELECTED

2. Ruhsat verilecek yapıların adresi :

3. İSTANBUL **İlçe : BANCARTERS**

Yer :

İmaratçılar/İmarat : ABDULLAH RAMAZAN **İmaratçı telefon no(s) : 0**

Çalıştırılan/Çalıştırılacak kişi(ler) adı : BANCARTERS

Çalıştırılan/Çalıştırılacak kişi(ler)in telefon no(s) : 187 **Çalıştırılan No : 48**

Kat No :

4. Ruhsatın veriliş tarihi :

☐ 1. Kat yapı ☐ 2. Kat yapı ☐ 3. Kat yapı ☐ 4. Kat yapı ☐ 5. Kat yapı ☐ 6. Kat yapı ☐ 7. Kat yapı ☐ 8. Kat yapı ☐ 9. Kat yapı ☐ 10. Kat yapı ☐ 11. Kat yapı ☐ 12. Kat yapı ☐ 13. Kat yapı ☐ 14. Kat yapı ☐ 15. Kat yapı ☐ 16. Kat yapı ☐ 17. Kat yapı ☐ 18. Kat yapı ☐ 19. Kat yapı ☐ 20. Kat yapı ☐ 21. Kat yapı ☐ 22. Kat yapı ☐ 23. Kat yapı ☐ 24. Kat yapı ☐ 25. Kat yapı ☐ 26. Kat yapı ☐ 27. Kat yapı ☐ 28. Kat yapı ☐ 29. Kat yapı ☐ 30. Kat yapı ☐ 31. Kat yapı ☐ 32. Kat yapı ☐ 33. Kat yapı ☐ 34. Kat yapı ☐ 35. Kat yapı ☐ 36. Kat yapı ☐ 37. Kat yapı ☐ 38. Kat yapı ☐ 39. Kat yapı ☐ 40. Kat yapı ☐ 41. Kat yapı ☐ 42. Kat yapı ☐ 43. Kat yapı ☐ 44. Kat yapı ☐ 45. Kat yapı ☐ 46. Kat yapı ☐ 47. Kat yapı ☐ 48. Kat yapı ☐ 49. Kat yapı ☐ 50. Kat yapı ☐ 51. Kat yapı ☐ 52. Kat yapı ☐ 53. Kat yapı ☐ 54. Kat yapı ☐ 55. Kat yapı ☐ 56. Kat yapı ☐ 57. Kat yapı ☐ 58. Kat yapı ☐ 59. Kat yapı ☐ 60. Kat yapı ☐ 61. Kat yapı ☐ 62. Kat yapı ☐ 63. Kat yapı ☐ 64. Kat yapı ☐ 65. Kat yapı ☐ 66. Kat yapı ☐ 67. Kat yapı ☐ 68. Kat yapı ☐ 69. Kat yapı ☐ 70. Kat yapı ☐ 71. Kat yapı ☐ 72. Kat yapı ☐ 73. Kat yapı ☐ 74. Kat yapı ☐ 75. Kat yapı ☐ 76. Kat yapı ☐ 77. Kat yapı ☐ 78. Kat yapı ☐ 79. Kat yapı ☐ 80. Kat yapı ☐ 81. Kat yapı ☐ 82. Kat yapı ☐ 83. Kat yapı ☐ 84. Kat yapı ☐ 85. Kat yapı ☐ 86. Kat yapı ☐ 87. Kat yapı ☐ 88. Kat yapı ☐ 89. Kat yapı ☐ 90. Kat yapı ☐ 91. Kat yapı ☐ 92. Kat yapı ☐ 93. Kat yapı ☐ 94. Kat yapı ☐ 95. Kat yapı ☐ 96. Kat yapı ☐ 97. Kat yapı ☐ 98. Kat yapı ☐ 99. Kat yapı ☐ 100. Kat yapı ☐ 101. Kat yapı ☐ 102. Kat yapı ☐ 103. Kat yapı ☐ 104. Kat yapı ☐ 105. Kat yapı ☐ 106. Kat yapı ☐ 107. Kat yapı ☐ 108. Kat yapı ☐ 109. Kat yapı ☐ 110. Kat yapı ☐ 111. Kat yapı ☐ 112. Kat yapı ☐ 113. Kat yapı ☐ 114. Kat yapı ☐ 115. Kat yapı ☐ 116. Kat yapı ☐ 117. Kat yapı ☐ 118. Kat yapı ☐ 119. Kat yapı ☐ 120. Kat yapı ☐ 121. Kat yapı ☐ 122. Kat yapı ☐ 123. Kat yapı ☐ 124. Kat yapı ☐ 125. Kat yapı ☐ 126. Kat yapı ☐ 127. Kat yapı ☐ 128. Kat yapı ☐ 129. Kat yapı ☐ 130. Kat yapı ☐ 131. Kat yapı ☐ 132. Kat yapı ☐ 133. Kat yapı ☐ 134. Kat yapı ☐ 135. Kat yapı ☐ 136. Kat yapı ☐ 137. Kat yapı ☐ 138. Kat yapı ☐ 139. Kat yapı ☐ 140. Kat yapı ☐ 141. Kat yapı ☐ 142. Kat yapı ☐ 143. Kat yapı ☐ 144. Kat yapı ☐ 145. Kat yapı ☐ 146. Kat yapı ☐ 147. Kat yapı ☐ 148. Kat yapı ☐ 149. Kat yapı ☐ 150. Kat yapı ☐ 151. Kat yapı ☐ 152. Kat yapı ☐ 153. Kat yapı ☐ 154. Kat yapı ☐ 155. Kat yapı ☐ 156. Kat yapı ☐ 157. Kat yapı ☐ 158. Kat yapı ☐ 159. Kat yapı ☐ 160. Kat yapı ☐ 161. Kat yapı ☐ 162. Kat yapı ☐ 163. Kat yapı ☐ 164. Kat yapı ☐ 165. Kat yapı ☐ 166. Kat yapı ☐ 167. Kat yapı ☐ 168. Kat yapı ☐ 169. Kat yapı ☐ 170. Kat yapı ☐ 171. Kat yapı ☐ 172. Kat yapı ☐ 173. Kat yapı ☐ 174. Kat yapı ☐ 175. Kat yapı ☐ 176. Kat yapı ☐ 177. Kat yapı ☐ 178. Kat yapı ☐ 179. Kat yapı ☐ 180. Kat yapı ☐ 181. Kat yapı ☐ 182. Kat yapı ☐ 183. Kat yapı ☐ 184. Kat yapı ☐ 185. Kat yapı ☐ 186. Kat yapı ☐ 187. Kat yapı ☐ 188. Kat yapı ☐ 189. Kat yapı ☐ 190. Kat yapı ☐ 191. Kat yapı ☐ 192. Kat yapı ☐ 193. Kat yapı ☐ 194. Kat yapı ☐ 195. Kat yapı ☐ 196. Kat yapı ☐ 197. Kat yapı ☐ 198. Kat yapı ☐ 199. Kat yapı ☐ 200. Kat yapı ☐ 201. Kat yapı ☐ 202. Kat yapı ☐ 203. Kat yapı ☐ 204. Kat yapı ☐ 205. Kat yapı ☐ 206. Kat yapı ☐ 207. Kat yapı ☐ 208. Kat yapı ☐ 209. Kat yapı ☐ 210. Kat yapı ☐ 211. Kat yapı ☐ 212. Kat yapı ☐ 213. Kat yapı ☐ 214. Kat yapı ☐ 215. Kat yapı ☐ 216. Kat yapı ☐ 217. Kat yapı ☐ 218. Kat yapı ☐ 219. Kat yapı ☐ 220. Kat yapı ☐ 221. Kat yapı ☐ 222. Kat yapı ☐ 223. Kat yapı ☐ 224. Kat yapı ☐ 225. Kat yapı ☐ 226. Kat yapı ☐ 227. Kat yapı ☐ 228. Kat yapı ☐ 229. Kat yapı ☐ 230. Kat yapı ☐ 231. Kat yapı ☐ 232. Kat yapı ☐ 233. Kat yapı ☐ 234. Kat yapı ☐ 235. Kat yapı ☐ 236. Kat yapı ☐ 237. Kat yapı ☐ 238. Kat yapı ☐ 239. Kat yapı ☐ 240. Kat yapı ☐ 241. Kat yapı ☐ 242. Kat yapı ☐ 243. Kat yapı ☐ 244. Kat yapı ☐ 245. Kat yapı ☐ 246. Kat yapı ☐ 247. Kat yapı ☐ 248. Kat yapı ☐ 249. Kat yapı ☐ 250. Kat yapı ☐ 251. Kat yapı ☐ 252. Kat yapı ☐ 253. Kat yapı ☐ 254. Kat yapı ☐ 255. Kat yapı ☐ 256. Kat yapı ☐ 257. Kat yapı ☐ 258. Kat yapı ☐ 259. Kat yapı ☐ 260. Kat yapı ☐ 261. Kat yapı ☐ 262. Kat yapı ☐ 263. Kat yapı ☐ 264. Kat yapı ☐ 265. Kat yapı ☐ 266. Kat yapı ☐ 267. Kat yapı ☐ 268. Kat yapı ☐ 269. Kat yapı ☐ 270. Kat yapı ☐ 271. Kat yapı ☐ 272. Kat yapı ☐ 273. Kat yapı ☐ 274. Kat yapı ☐ 275. Kat yapı ☐ 276. Kat yapı ☐ 277. Kat yapı ☐ 278. Kat yapı ☐ 279. Kat yapı ☐ 280. Kat yapı ☐ 281. Kat yapı ☐ 282. Kat yapı ☐ 283. Kat yapı ☐ 284. Kat yapı ☐ 285. Kat yapı ☐ 286. Kat yapı ☐ 287. Kat yapı ☐ 288

*Bu Rapor, 5070 sayılı **“Elektronik İmza Kanunu”** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

*Bu Rapor, 5070 sayılı **“Elektronik İmza Kanunu”** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

[illegible]

*Bu Rapor, 5070 sayılı **“Elektronik İmza Kanunu”** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.03.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186 - Lisans No: 404622)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2991

Sayın Burak ÖNOĞLU

(T.C. Kimlik No: 60094254864 - Lisans No: 407327)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan