



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul/Sancaktepe/Samandıra – 6258/25 – 9 Adet B.B.

2018_KD_0049 / 08.01.2019

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ©

OCAK 2019

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ	2
2.	DEĞERLEME TEKNİKLERİ	3
2.1.	Fiyat, Maliyet ve Değer	3
2.2.	Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer	3
2.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	3
2.2.2.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3
2.2.3.	Maliyet Yaklaşımı	3
3.	SEKTÖR ANALİZİ	4
3.1.	Temel Ekonomik ve Demografik Veriler	4
3.2.	Gayrimenkul Pazarı	11
3.3.	Konut Pazarı	11
3.4.	İstanbul İli	14
3.5.	Sancaktepe İlçesi	15
4.	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER	15
4.1.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	15
4.2.	Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	16
4.3.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri	16
4.4.	Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri	17
4.5.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler	17
4.6.	Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri	17
4.7.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı	17
5.	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	18
5.1.	Konum ve Ulaşım Özellikleri	18
5.2.	Ana Gayrimenkul Özellikleri	19
5.3.	Değerleme Konusu Bağımsız Bölümler ve Bulundukları Bloklar	20
6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	21
6.1.	Değere Etki Eden Faktörler	21
6.2.	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	22
6.3.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	22
6.3.1.	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi	22
6.3.2.	Maliyet Yaklaşımı	30
6.3.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	30
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	31
7.1.	Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	31
7.2.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi	32
8.	SONUÇ	32
9.	RAPOR EKLERİ	34

UYGUNLUK BEYANI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ Seri: VIII, No:45" uyarınca Değerleme Raporu ekinde yer alması gereken Uygunluk Beyanıdır.

- Raporla sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan mülkün/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporla belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	:	17.09.2018/0001
Değerleme Tarihi	:	31.12.2018
Rapor Tarihi	:	08.01.2019
Rapor Numarası	:	2018_KD_0049
Rapor Türü	:	Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporudur.
Talebin Kapsamı	:	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi dahilinde yer alan, 40.548,80 m ² yüzölçümüne sahip, "2 ADET 7 KATLI 1 ADET 8 KATLI 1 ADET 9 KATLI 1 ADET 10 KATLI 3 ADET 11 KATLI 3 ADET 12 KATLI 4 ADET 13 KATLI 2 ADET 14 KATLI 1 ADET 2 KATLI BİNA VE 1 ADET 3 KATLI TİCARETHANE 2 ADET 2 KATLI OTOPARKI OLAN BİNA VE ARSASI" vasıflı 6258 Ada 25 Parsel üzerinde yer alan sitede bulunan toplam 9 adet bağımsız bölümün 31.12.2018 tarihli değer tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	:	Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
Müşteri Firmanın Talebi ve Getirilen Kısıtlamalar	:	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi dahilinde yer alan, 40.548,80 m ² yüzölçümüne sahip, "2 ADET 7 KATLI 1 ADET 8 KATLI 1 ADET 9 KATLI 1 ADET 10 KATLI 3 ADET 11 KATLI 3 ADET 12 KATLI 4 ADET 13 KATLI 2 ADET 14 KATLI 1 ADET 2 KATLI BİNA VE 1 ADET 3 KATLI TİCARETHANE 2 ADET 2 KATLI OTOPARKI OLAN BİNA VE ARSASI" vasıflı 6258 Ada 25 Parsel üzerinde yer alan sitede bulunan 9 adet bağımsız bölümün 31.12.2018 tarihli değer tespiti olup müşteri firma tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	:	Rapora konu taşınmazlar için firmamız tarafından değerlendirme tarihinden önce herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	:	Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Direkt Kapitalizasyon Analizi" yöntemleri kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
Takdir Edilen Satış/Kira Değeri	:	Satış Değeri: 7.340.000.-TL (K.D.V. Hariç) Kira Değeri: 31.575.-TL/Ay (K.D.V. Hariç)
Müşteri Firma Ünvanı	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Müşteri Firma Adresi	:	Dikilitaş Mah., Yenidoğan Sok., No:36, 34349 Beşiktaş/İstanbul
Şirketin Ünvanı	:	Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	:	Bayar Caddesi, Sıtmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul
Raporu Hazırlayanlar	:	Nevruz Ercan GÜL (Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Berkay OKÇUOĞLU (Denetmen-Lisanslı Gayr. Değerleme Uzmanı) Tayfun ÖZPAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir.

2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin

maliyetinin değeriyle yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değeri tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değeri tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

3. SEKTÖR ANALİZİ

3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler

2000'li yıllarla birlikte ülkemiz, global likidite bolluğunun ve ucuz finansman maliyetlerinin de etkisiyle ciddi miktarda dış kaynak sağlayan ve bunu özellikle de gayrimenkul piyasalarına yönlendiren bir ülke konumuna gelmiştir.

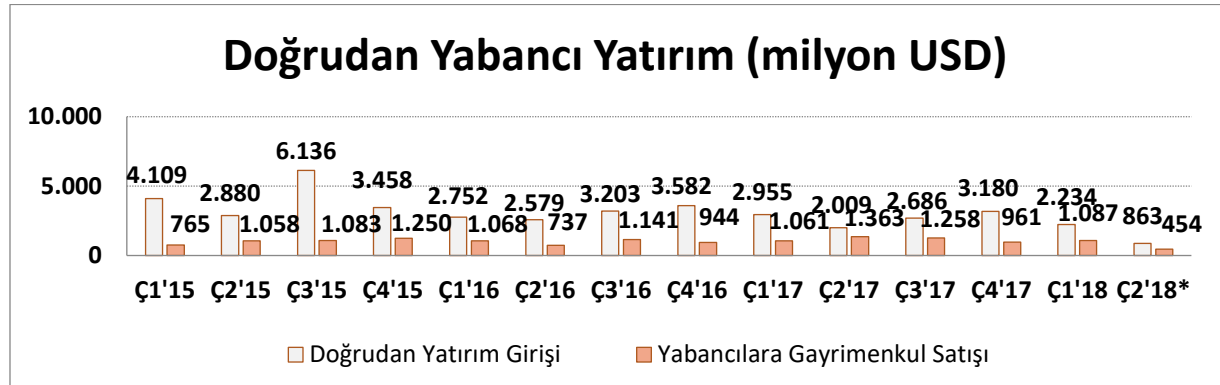
2017 yılında son dört yılın en iyi performansını göstererek zincirlenmiş hacim endeksine (2009=100) göre %7,4 büyüyen Türkiye ekonomisi, 2018 yılının ilk çeyreğinde de %7,4 büyüyerek güçlü seyrini devam ettirmiştir. İlk çeyrek büyüme kompozisyonuna talep yönlü en fazla katkı özel tüketim harcamalarından gelmiştir. Büyümedeki güçlü seyir iç talepteki canlılığın ilk çeyrekte de devam ettiğine işaret etmiştir. Göstergeler 2018'in ikinci çeyreğinde ekonomik büyümede bir miktar ivme kaybının yaşanacağına işaret etmiştir. İlk çeyrekte %10 artış ortalaması ile güçlü gelen sanayi üretim endeksi ikinci çeyreğe gelindiğinde Mayıs ayı verilerinin açıklanması sonrasında ortalamasını %6,3'e düşürerek ivme kaybını teyit etmiştir. Mart ayında ihracatta %5,2, ithalatta ise %13,7 artış yaşanmıştır. Cari işlemler açığı Mart ayında 12 ay birikimli olarak 55,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde ham petrol fiyatlarındaki yükseliş ve altın ithalatının yüksek seviyesi ödemeler dengesi üzerinde baskı yaratmaya devam etmiştir. Ancak iç talepteki ılımlı seyir ve turizm gelirlerinde yaşanan artışlar bu baskıyı bir miktar sınırlamaktadır. 2017 yılını %11,92 seviyesinde tamamlayan tüketici enflasyonu, 2018 yılının ilk çeyreğinde (Mart ayı) kurlardaki yüksek seviyelere rağmen giyim ve dayanıklı mal gruplarının olumlu katkısı ile %10,23'e gerilemiştir. Nisan, Mayıs ve Haziran aylarında ise kurlarda yaşanan yukarı yönlü hareketler ve artan petrol fiyatları sonrasında yükselişe geçen tüketici enflasyon yılın ikinci çeyreğini (Haziran ayı) %15,4 seviyesinde tamamlamıştır. Üretici enflasyonu ise %23,7 seviyesine yükselmiştir. TCMB Nisan ve Haziran ayında aldığı kararlarla toplamda 500 baz puanlık bir faiz artışı gerçekleştirmiştir. 24 Temmuz tarihli son Para Politikası Kurulu toplantısında faiz oranlarını sabit tutma kararı alan TCMB, politika faizini (1 haftalık repo faiz oranı) %17,75, borç verme oranını faiz koridoru alt bandı) ve marjinal fonlama oranını (faiz koridoru üst bandı) sırasıyla, %16,25 ve %19,25 seviyelerinde korumuştur.

Küresel ekonomik görünümde ticari korumacılık yönünde atılan adımlar gündemdeki önemini korumaya devam etmektedir. Gelişmiş ülke merkez bankalarının sıkılaştırma adımları küresel tahvil

faizlerindeki yüksek seviyelerin korunmasında etkili olmuştur. ABD Merkez Bankası (FED) politika faizini, son yaptığı 25 baz puanlık artırımla %1,75 - %2,00 aralığında tutmaktadır. Avrupa Merkez Bankası (ECB) ise ilk faiz artışının 2019 yazının sonuna kadar olmayacağını (en erken 2019 Eylül toplantısı) açıklamıştır. Dolarda yaşanan güçlenmenin de katkısı ile EUR/USD kuru ikinci çeyrekte yaklaşık %6 değer kaybetmiştir. Haziran ayında hükümetin kurulması ile Mart ayında başlayan ve 3 ay devam eden siyasi sıkıntı son bulmuştur. ABD-İran arasında ABD'nin nükleer anlaşmadan çekilmesi ile başlayan gerilim atılan misilleme adımlarla devam etmiştir. Söz konusu gelişmeler ticaret savaşlarında petrolü ön plana çıkarmış ve petrol fiyatları üzerindeki yukarı yönlü riskleri artırmıştır. Brent petrol 2. çeyreğe 69,3 dolar/varil seviyesinden başlangıç yapıp Haziran sonunda %79,17 dolar/varil seviyesinde fiyatlanmıştır. Yılın ikinci çeyreğinin tamamlanması itibarıyla, küresel ve yurt içi finansal piyasalarda, ABD 10 yıllık tahvil faizleri %2,75 seviyesinden başladığı ikinci çeyreği Mayıs ayında %3,12 seviyesini görmesinin ardından %2,86 ile sonlandırmıştır. Yurt içinde ikinci çeyreğe 3,95'den başlayan dolar/TL dönemi %4,58 seviyesinde, iki yıllık gösterge tahvil faizi %14,15'den başladığı ikinci çeyreği %19,25'de, BIST-100 endeksi ise 115.216 seviyesinden açılış yaptığı ikinci çeyreği değer kaybederek 96.520 seviyesinde tamamlamıştır.

*Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018 2. Çeyrek Raporu - GYODER

Grafik 1. Doğrudan Yabancı Yatırımlar



*Ekonomi Bakanlığı 2018 Nisan verisidir.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018 2. Çeyrek Raporu - GYODER,

Doğrudan Yabancı Yatırımların ve Yabancılar Gayrimenkul Satış rakamlarında yaşanan düşüş yıl boyunca devam etmiştir.

Tablo. 1 GSYH Değerleri

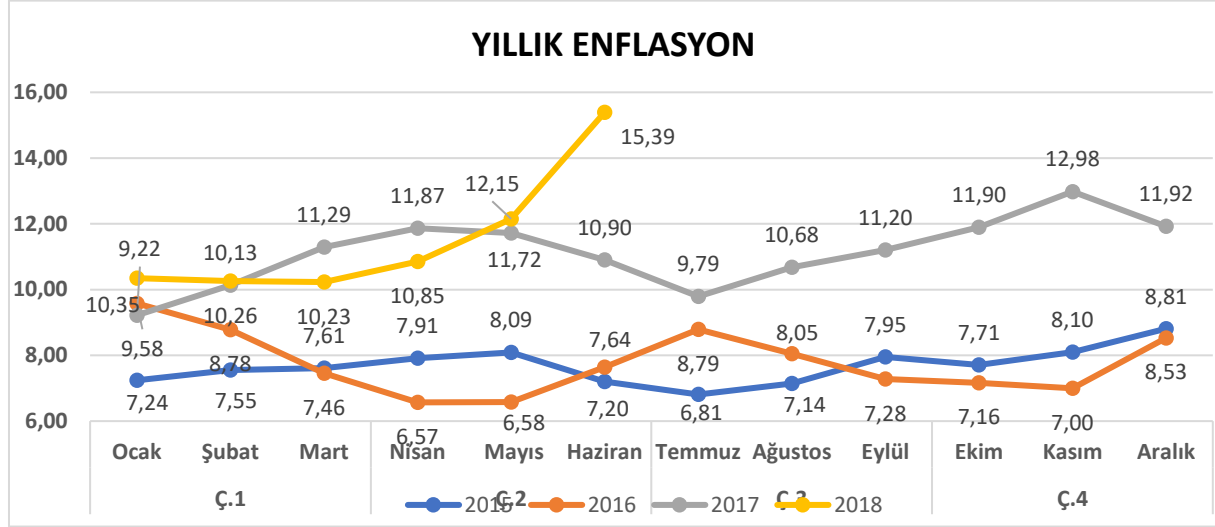
YIL	GSYH (milyon TL)	KİŞİ BAŞI GELİR (TL)	GSYH (milyon USD)	KİŞİ BAŞI GELİR (USD)	BÜYÜME** (%)	YIL İÇİ ORT.KUR (USD/TL)
2014	2 044 466	26 489	798 987	12 112	5.17	2.19
2015	2 338 647	29 899	861 879	11 019	6.03	2.75
2016	2 608 526	32 904	862 744	10 883	3.20	3.04
2017	3 104 907	38 660	851 046	10 597	7.40	3.64
2018*	792 691	-	207 839	-	7.40	4.11

Kaynak: TÜİK, Her ayın son günündeki alış kurları ile o yılın ortalama Dolar kuru belirlenmiştir.

*1. çeyrek verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

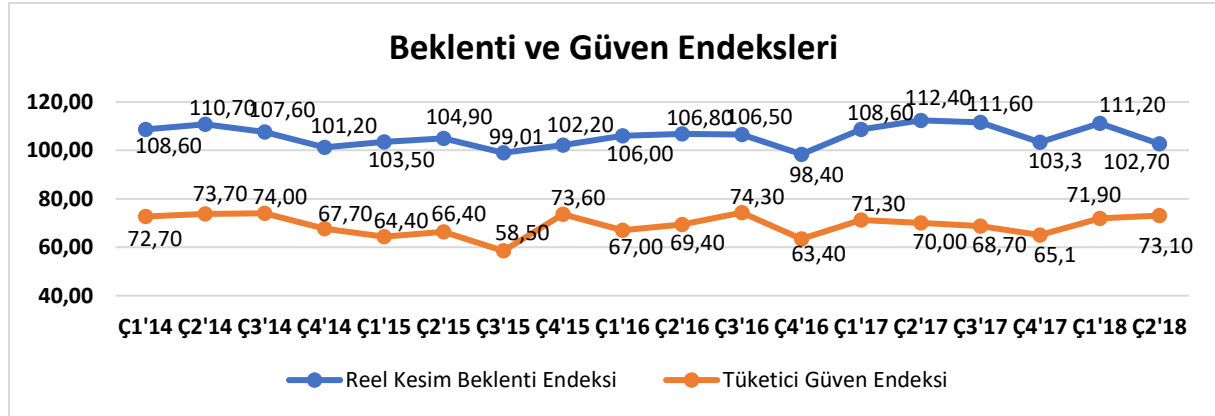
Harcama yöntemine göre dört dönem toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2018 yılı 1. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,4 büyümüştür.

Grafik 2. Yıllık Enflasyon*


Kaynak: TÜİK

***Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim**

Geçtiğimiz yıl Aralık ayından bu yana düşüş eğiliminde olan enflasyon oranı, Nisan ayı itibari geçtiği yükselişini haziran ayında da devam ettirmektedir.

Grafik 3. Reel Kesim Beklenti Endeksi ve Tüketici Güven Endeksi


Kaynak: TCMB

Beklenti Endeksi 2018 2. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre düşerek 102,7 seviyesine gerilemiştir, Güven Endeksi ise 73,1 seviyelerine yükselmiştir.

Türkiye'de Büyüme Oranları

Türkiye'nin genel ekonomik durum göstergesi niteliğindeki Gayrisafi Yurtiçi Hasıla göstergeleri Mart 2018 tarihinde 2017 yılı için açıklanmıştır. Yapılan açıklamada; Üretim yöntemine göre dört dönem toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2017 yılında bir önceki yıla göre %7,4 artmıştır.

Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2017 yılında bir önceki yıla göre %19 artarak 3 trilyon 04 milyar 907 milyon TL olmuştur. Gayrisafi yurtiçi hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2017 yılında zincirlenmiş hacim endeksi olarak tarım sektörünün katma değeri %4,7, sanayi sektörü %9,2 ve inşaat sektörü ise %8,9 artmıştır. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri ise %10,7 artmıştır.

2017 yılında kişi başına GSYH cari fiyatlarla 38 660 TL, ABD doları cinsinden 10 597 Dolar olarak hesaplanmıştır.

TÜİK verilerine göre;

Gayrisafi yurtiçi hasıla tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2018 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,4 artmıştır.

Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmini, 2018 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %21,9 artarak 792 milyar 691 milyon TL olmuştur.

Gayrisafi yurtiçi hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2018 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %4,6, sanayi sektörü %8,8, inşaat sektörü %6,9; ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri ise %10 artmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2018 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,2 artmıştır. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %2 artmıştır.

Tablo. 2 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Sonuçları, I. Çeyrek Ocak-Mart 2018

YIL	ÇEYREK	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon TL)	GSYH Değişim Oranı (%)	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon \$)	GSYH Zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	GSYH Değişim Oranı (%)
2017	I	650 190.0	15.3	176 110.0	147.7	5.4
	II	736 550.0	16.7	205 456.0	164.1	5.4
	III	828 936.0	24.4	235 029.0	180.1	11.3
	IV	889 231.0	19	234 451.0	185.9	7.3
2018	I	792 691.0	21.9	207 839.0	158.6	7.4

Kaynak: TÜİK

Yerleşik hanehalklarının ve hanehalkına hizmet eden kar amacı olmayan kuruluşların (HHKOK) toplam nihai tüketim harcamaları, 2018 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirleme hacim endeksi olarak %11, devletin nihai tüketim harcamaları %3,4, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %9,7 artmıştır.

Mal ve hizmet ihracatı, 2018 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirleme hacim endeksi olarak %0,5, ithalatı ise %15,6 artmıştır.

Tablo. 3 Harcamalar Yöntemiyle GSYH Büyüme Hızları, I. Çeyrek Ocak-Mart 2018 (2009=100)

YIL	ÇEYREK	Hanehalklarının nihai tüketim harcamaları (%)	Devletin nihai tüketim harcamaları (%)	Gayrisafi sabit sermaye oluşumu (%)	Mal ve hizmet ihracatı (%)	(eksi) Mal ve hizmet ithalatı (%)
2017	I	3.8	9	3.0	10.1	0.9
	II	2.7	-2.7	6.6	11.1	2.2
	III	11.0	6.7	13.2	17.9	15
	IV	6.6	7.4	6.0	9.3	22.7
2018	I	11.0	3.4	9.7	0.5	15.6

Kaynak: TÜİK

İşgücü ödemeleri, 2018 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %18,7 artarken, net işletme artışı/karma gelir %22,8 artmıştır.

İşgücü ödemelerinin cari gayrisafi katma değer içerisindeki payı geçen yılın aynı döneminde %38,8 iken bu oran 2018 yılının birinci çeyreğinde %37,8 olmuştur. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %44,1'ten %44,4'e yükselmiştir.

Tablo. 4 Gelir Yöntemiyle GSYH Bileşenlerinin Gayrisafi Katma Değer İçerisindeki Payları, I. Çeyrek Ocak-Mart 2018

YIL	ÇEYREK	İşgücü Ödemeleri (%)	Üretim üzerindeki net vergiler (%)	Sabit sermaye tüketimi (%)	Net işletme artışı/Karma gelir (%)
2017	I	38.8	-1	18.1	44.1
	II	36.3	-0.7	16.9	47.6
	III	32.6	-0.8	15.8	52.3
	IV	31.5	-0.6	16.0	53
2018	I	37.8	-0.8	18.6	44.4

Kaynak: TÜİK

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2017

Türkiye’de ikamet eden nüfus 2017 yılında, bir önceki yıla göre 995 bin 654 kişi artmıştır. Erkek nüfus 40 milyon 535 bin 135 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 275 bin 390 kişi olarak gerçekleşmiştir. Buna göre toplam nüfusun %50,2’sini erkekler, %49,8’ini ise kadınlar oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2016 yılında %13,5 iken, 2017 yılında %12,4 olmuştur.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5’e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,5 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye nüfusunun %18,6’sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin 396 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan il olmuştur. (TÜİK, 2018)

Türkiye’de İşsizlik ve İstihdam Oranları

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı 2018 yılı Mayıs döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 89 bin kişi azalarak 3 milyon 136 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 0,5 puanlık azalış ile %9,7 seviyesinde gerçekleşmiş olup aynı dönemde; tarım dışı işsizlik oranı 0,6 puanlık azalış ile %11,6 olarak tahmin edilmiştir. Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı 2 puanlık azalış ile %17,8 olurken, 15-64 yaş grubunda bu oran 0,5 puanlık azalış ile %9,9 olarak gerçekleşmiştir.

İstihdam edilenlerin sayısı 2018 yılı Mayıs döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 650 bin kişi artarak 29 milyon 138 bin kişi, istihdam oranı ise 0,4 puanlık artış ile %48,1 olmuştur. Bu dönemde, tarım sektöründe çalışan sayısı 97 bin kişi azalırken, tarım dışı sektörlerde çalışan sayısı 747 bin kişi artmıştır. İstihdam edilenlerin %18,8’i tarım, %19,5’i sanayi, %7,2’si inşaat, %54,6’sı ise hizmet sektöründe yer almıştır. Önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında tarım sektörünün istihdam edilenler içindeki payı 0,8 puan, inşaat sektörünün payı 0,3 puan azalırken, sanayi sektörünün payı 0,6 puan, hizmet sektörünün payı 0,6 puan artmıştır.

İşgücü 2018 yılı Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre 561 bin kişi artarak 32 milyon 274 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 0,3 puan artarak %53,3 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemler için yapılan kıyaslamalara göre; erkeklerde işgücüne katılma oranı değişim göstermeyerek %72,6, kadınlarda ise 0,5 puanlık artışla %34,4 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo. 5 Mevsim Etkilerinden Arındırılmamış Temel İşgücü Göstergeleri Mayıs 2017/2018

	Toplam		Erkek		Kadın	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
15 ve Daha Yukarı Yaştakiler	(Bin)					
Nüfus	59 781	60 571	29 589	29 975	30 192	30 596
İşgücü	31 713	32 274	21 474	21 751	10 238	10 523
İstihdam	28 488	29 138	19 583	19 919	8 904	9 218
Tarım	5 577	5 480	3 012	2 997	2 565	2 483
Tarım Dışı	22 911	23 658	16 572	16 923	6 339	6 735
İşsiz	3 225	3 136	1 891	1 832	1 334	1 305
İşgücüne Dahil Olmayan	28 068	28 297	8 115	8 224	19 953	20 073
	(%)					
İşgücüne Katılma Oranı	53.0	53.3	72.6	72.6	33.9	34.4
İstihdam Oranı	47.7	48.1	66.2	66.5	29.5	30.1
İşsizlik Oranı	10.2	9.7	8.8	8.4	13.0	12.4
Tarım Dışı İşsizlik Oranı	12.2	11.6	10.0	9.6	17.2	16.1
15-64 Yaş Grubu						
İşgücüne Katılma Oranı	58.2	58.6	78.3	78.4	38.0	38.5
İstihdam Oranı	52.2	52.7	71.3	71.7	32.9	33.7
İşsizlik Oranı	10.4	9.9	9.0	8.6	13.3	12.7
Tarım Dışı İşsizlik Oranı	12.2	11.6	10.1	9.6	17.3	16.2
Genç Nüfus (15-24 Yaş)						
İşsizlik Oranı	19.8	17.8	17.0	14.8	25.0	23.2
Ne Eğitimde Ne İstihdamda Olan Oranı(*)	22.0	21.9	12.4	13.1	31.8	31.0

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

*Çalışmayan ve eğitimde (örgün ve yaygın) olmayan gençlerin, toplam nüfus içindeki oranıdır.

Kaynak: TÜİK

Mayıs 2018 döneminde herhangi bir sosyal güvenlik kuruluşuna bağlı olmadan çalışanların oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre 0,5 puan azalarak %33,7 olarak gerçekleşmiştir. Tarım dışı sektörde kayıt dışı çalışanların oranı ise bir önceki yılın aynı dönemine göre değişim göstermeyerek %22,4 olmuştur.

Maliye Bakanlığı'nın derlediği verilere göre, 2018 yılı II. döneminde toplam kamu istihdamı 2017 yılının aynı dönemine göre %15,1 oranında artarak 4 milyon 131 bin kişi olmuştur. Bu artışta, daha önce kamu istihdamında yer almayan taşeronların kamu çalışanı statüsüne (sürekli işçi) geçmesi etkili olmuştur.

Mevsim etkilerinden arındırılmış istihdam bir önceki döneme göre 98 bin kişi azalarak 28 milyon 681 bin kişi olarak tahmin edilmiş olup, istihdam oranı 0,2 puan azalarak %47,4 olmuştur.

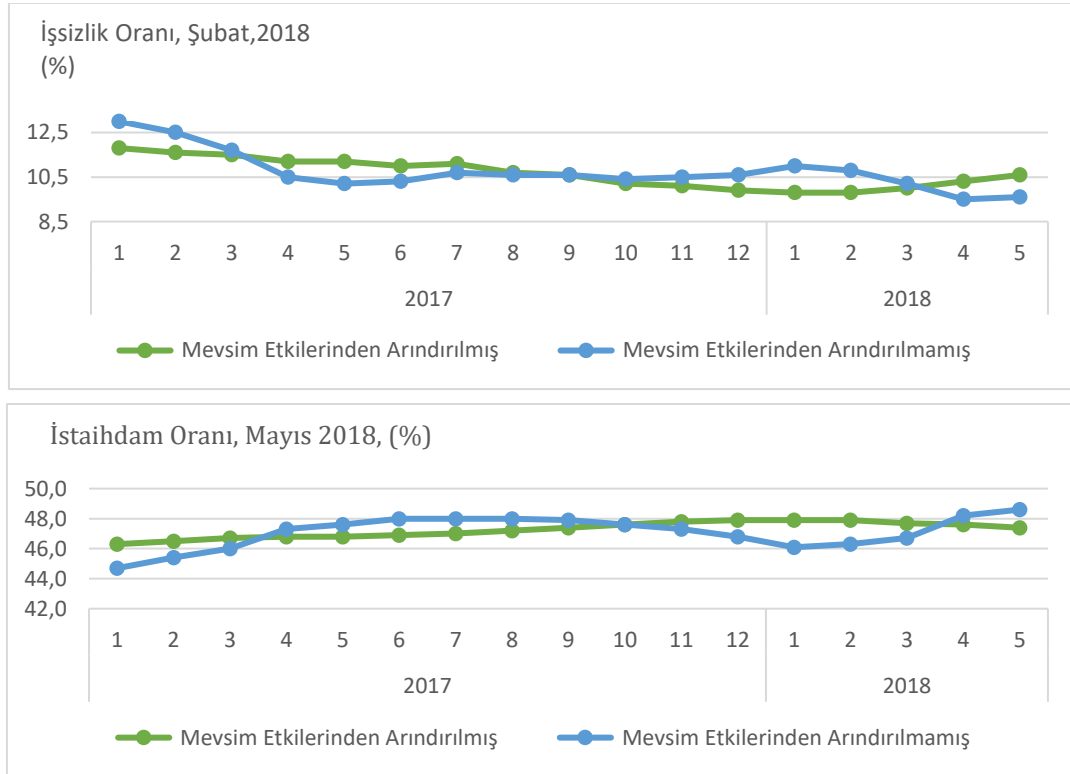
Mevsim etkilerinden arındırılmış işsiz sayısı bir önceki döneme göre 93 bin kişi artarak 3 milyon 400 bin kişi olarak gerçekleşmiştir. İşsizlik oranı ise 0,3 puan artarak %10,6 olmuştur.

Tablo. 6 Mevsim Etkilerinden Arındırılmış Temel İşgücü Göstergeleri - Mayıs 2017/2018

Dönem		İşgücü (Bin)	Değişim Oranı* (%)	İstihdam (Bin)	Değişim Oranı* (%)	İşsiz (Bin)	Değişim Oranı* (%)	İşgücüne Katılma Oranı (%)	İstihdam Oranı (%)	İşsizlik Oranı (%)	Tarım Dışı İşsizlik Oranı (%)	Genç Nüfusta İşsizlik Oranı (%)
2017	Mayıs	31 515	0.2	28 012	0.3	3 503	-0.5	52.7	46.9	11.10	13.20	21.10
	Haziran	31 559	0.1	28 106	0.3	3 454	-1.4	52.7	47.0	10.90	13.00	20.90
	Temmuz	31 682	0.40	28 184	0.3	3 498	1.3	52.9	47.0	11.00	13.20	20.80
	Ağustos	31 757	0.2	28 372	0.7	3 385	-3.2	52.9	47.3	10.70	12.70	20.50
	Eylül	31 870	0.4	28 496	0.4	3 374	-0.3	53.0	47.4	10.60	12.60	20.20
	Ekim	31 880	0	28 613	0.4	3 266	-3.2	53.0	47.6	10.20	12.20	19.70
	Kasım	31 979	0.3	28 739	0.4	3 240	-0.8	53.1	47.7	10.10	12.10	19.40
	Aralık	32 032	0.2	28 854	0.4	3 178	-1.9	53.1	47.9	9.90	11.90	19.00
2018	Ocak	32 041	0	28 862	0.0	3 179	0.0	53.1	47.8	9.90	11.80	19.00
	Şubat	32 059	0.1	28 884	0.1	3 174	-0.2	53.1	47.8	9.90	11.80	18.70
	Mart	32 017	-0.1	28 815	-0.2	3 202	0.9	53.0	47.7	10.00	11.90	18.50
	Nisan	32 087	0.2	28 779	-0.1	3 307	3.3	53.0	47.6	10.30	12.20	18.30
	Mayıs	32 081	0	28 681	-0.3	3 400	2.8	53.0	47.4	10.60	12.50	18.40

*Bir önceki döneme göre hesaplanmıştır.

Kaynak: TÜİK

Tablo. 7 İşsizlik ve İstihdam Oranları


Kaynak: TÜİK

3.2. Gayrimenkul Pazarı

Gayrimenkul sektörü tabiatı itibarıyla arz-talep dengesine dayanmaktadır. Ülkemizde yıllardır yaşanan hızlı nüfus artışı, kültürel değişimler sonucu çoğalan haneler, kentleşme, gelir düzeylerinin artması ve yaşam standartlarının yükselmesi nedeniyle gayrimenkullere olan talep sürekli bir artış göstermektedir. Bu noktada ülkemizdeki gayrimenkul piyasasının gelişiminde tarihsel süre. ele alındığında ekonomik gelişmelerin büyük önem arz ettiği söylenebilir. Özellikle Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için önemli bir eşik olmuştur. Kronik olarak devam eden yüksek enflasyon ve işsizlik, düşük büyüme, yüksek faiz ve kamu borcu gibi pek çok yapısal sorun ülkeyi ekonomik krize götürmüştür. Kriz sonrası gerçekleştirilen yapısal düzenlemeler ve idari tedbirlerle birlikte kısa sürede bir toparlanma süreci yaşanarak krizin etkileri önemli ölçüde silinmiştir. Özellikle kamu harcamaları ve borçlanma disiplini ile borç yönetimi konusunda görülen iyileşme kendisini büyüme ve risk primlerindeki azalmayla göstermiştir.

Türkiye konut piyasasını etkileyen temel unsurlardan olan nüfus artışı, göç ve konutun yatırım aracı olarak görülmesi, talebi hala canlı tutmaktadır. Özellikle yerli ve yabancı yatırımcılar açısından konutun, hem kira geliri ile düzenli irat sağlaması, hem de değer artışı ile reel bir getiri sağlayabilmesi doğru kriterleri taşıyan projelerde talebi arzın üstüne çıkarmaktadır.

Gayrimenkul sektörü özelinde hem arzı hem de talebi etkileyen pek çok unsur bulunmaktadır. Bu tip kıstasların en önemlileri arasında; projelerin konumu, mimarisi, sosyal yaşam alanları ve ulaşım kolaylıkları gibi alıcının kararını etkileyen unsurlar yer almaktadır. Ancak bunlarla birlikte gerek talep kararları açısından gerekse arzın satış kolaylığı yönünden, konutun finansmanında kolaylık sağlanması diğer şartlar ne olursa olsun önemli ölçüde alım kararını hızlandırmaktadır.

Diğer yandan inşaat firmalarının uzun vadeli güçlü bir finansman modeli ile desteklenmesi benzer satış modellerinin çoğalmasını sağlayarak talebin arz ile buluşmasını kolaylaştıracaktır.

3.3. Konut Pazarı

2018 yılı ikinci çeyreğinde konut satışları bir önceki çeyreğe göre %12,6'lık bir artış göstererek 342.155 adet seviyesinde gerçekleşmiştir. Mayıs ayı ortasında başlayan teşvik ve kampanyalar ile alım satım harçlarında yapılan aşağı yönlü revizyon, konut ve işyerinde KDV indirimi konut satışlarının dönemsel olarak hareketlilik kazanmasını sağlamıştır. Konut piyasasına pozitif ivme kazandırmak için atılan bu adımların Haziran ayı konut satış verilerinde etkisi görülse de ilk yarıyıl konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %1,27'lik bir düşüş göstererek 646.032 adet seviyesinde kapanmıştır.

İkinci çeyrekte, ipotekli konut satışlarında adet olarak ilk çeyreğe göre %26'lık bir artış söz konusu olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarında yapılan indirimin de etkisi ile, ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı ilk çeyrekte %29,4 iken II. çeyrekte %32,9 seviyesine çıkmıştır. Her ne kadar II. çeyrekle birlikte ipotekli satışlarda artış trendi söz konusu olsa da kümülatif olarak 2018 ilk yarıyılı değerlendirildiğinde, ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %31,2 olarak gerçekleşmiş oldu. 2017 yılı ilk yarıyıl itibarıyla bu oran yaklaşık %37,5 seviyesinde idi.

İlk kez satılan konutlarda ise, ilk çeyreğe kıyasla %15'lik bir artış görülürken, ikinci el satışlarda yaşanan artış yaklaşık %10 seviyesinde gerçekleşmiştir. İlk yarıyıl olarak değerlendirildiğinde ise, 2017 ilk yarıyılına göre ilk el satışlarda adet bazında %0,9 seviyesinde artış, ikinci el satışlarda adet bazında %3,1 oranında azalma söz konusu olmuştur. Bu noktada ikinci el satış rakamları noktasında yıl sonlarını içeren son çeyrekleri dikkate almadığımızda (baz etkisinden ötürü) son 3 yıldır çeyrek dönemlerde ikinci el satış adetlerinin toplam satışlardaki oranının %53 - %55 bandında çok temel bir orana oturmuş olduğu söylenebilmektedir.

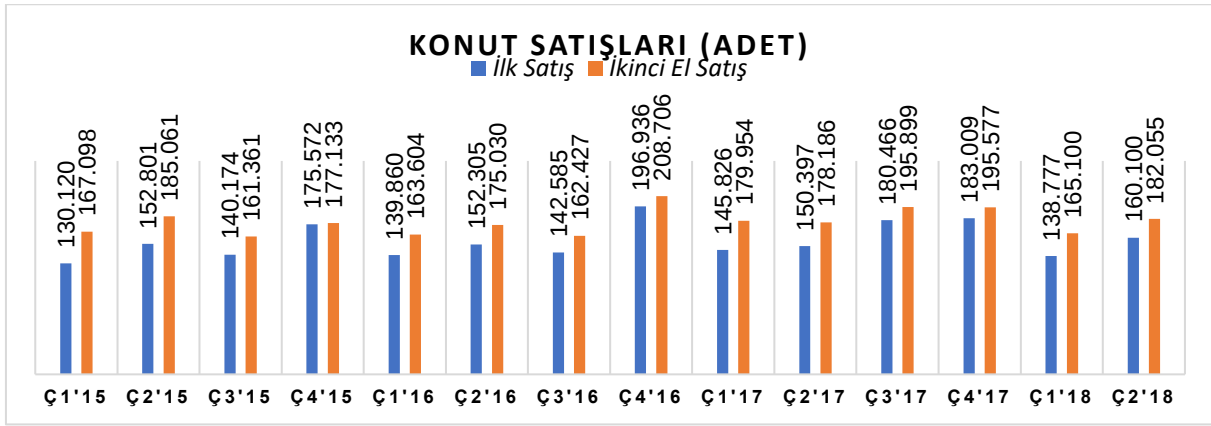
TCMB verilerine göre, konut fiyat endeksi artışında özellikle 2017 yılı II. çeyreği ile birlikte fark edilir şekilde görülen ivme kaybı 2018 yılı ilk çeyreğinde de devam etmişti. İkinci çeyrekte kısıtlı da olsa konut fiyat endeksinin artış trendinde olduğu görülmüştür.

Mart ayı itibarıyla %9,44 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Mayıs ayı itibarıyla nominalde %10,59 seviyesine çıkmıştır. Reel konut fiyatları geçen yıla kıyasla %1,4 oranında azalış göstermiştir.

Ülke uyruklarına göre yabancılara yapılan konut satışlarının ise, ilk çeyreğe göre ve geçen yılın aynı dönemine göre %23 oranında ivme kazandığı görülmüş, toplam satışlar içindeki payı yaklaşık %1,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. İkinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %35,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %24,5 pay ile Antalya yer almaktadır.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018 2. Çeyrek Raporu – GYODER

Grafik 4. Satış Durumuna Göre Konut Sayısı



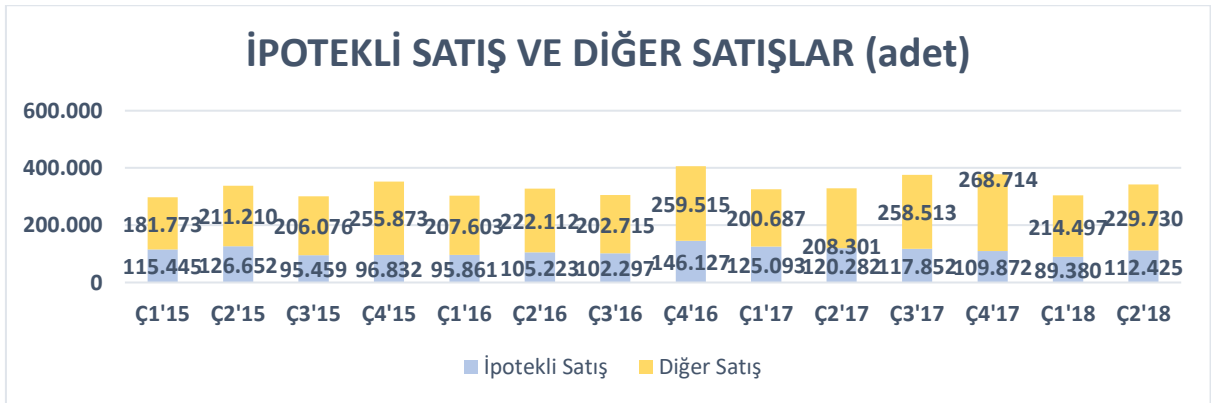
Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci El Satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

2018 yılı 2. Çeyreği sonu itibarıyla ilk kez satılan konutlarda bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,9'luk bir artış görülürken, ikinci el satışlarda ise yaklaşık %3,07 seviyesinde daralma gerçekleşmiş, ipotekli satışlar ise %17,76 oranında azalmıştır. İpotekli satışların toplam satışlar içindeki payı ise 2017 yılı 2. çeyreği sonu itibarıyla %37,5 iken, 2018 yılı aynı döneminde %31,24'e gerilemiştir.

Grafik 5. Satış Şekline Göre Konut Sayısı



Kaynak: TÜİK

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2018 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %28,1, yüzölçümü %41,8, değeri %28,2, daire sayısı %46,1 oranında azalmıştır.

Yapı ruhsatı verilen binaların 2018 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 75,3 milyon m² iken; bunun 39,5 milyon m²'si konut, 22 milyon m²'si konut dışı ve 13,8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Kullanma amacına göre 52 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olmuş, bunu 6,3 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izlemiştir.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 60,3 milyon m² ile en büyük paya sahip olmuştur. Bunu 14,2 milyon m² ile devlet sektörü ve 0,8 milyon m² ile yapı kooperatifleri izlemiştir. Daire sayısına göre ise, toplam 349 bin 985 dairenin 319 bin 251'i özel sektör, 27 bin 698'i devlet sektörü ve 3 bin 36'sı yapı kooperatifleri tarafından alınmıştır.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 8,5 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u, 4,9 milyon m² ile Ankara, 3,3 milyon m² ile İzmir illeri izlemiştir. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Tunceli, Ardahan ve Şırnak olmuştur.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 43 bin 521 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 17 bin 995 adet ile İzmir ve 15 bin 859 adet ile Ankara illeri izlerken, daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Tunceli olmuştur.

Tablo. 8 Yapı Ruhsatı - Ocak-Mart 2016-2018

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı(%)	
	2018	2017*	2016*	2018	2017
Bina sayısı	55 231	76 795	69 366 -	28.1	10.7
Yüzölçümü (m ²)	75 257 268	129 246 085	107 390 131 -	41.8	20.4
Değer (TL)	96 075 746 465	133 746 986 291	95 346 956 687 -	28.2	40.3
Daire sayısı	349 985	648 728	512 960 -	46.1	26.5

* Yapı izin istatistikleri 2016 ve 2017 yılları verileri revize edilmiştir.

Kaynak: TÜİK

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2018 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, yüzölçümü %0,3 oranında azalırken, bina sayısı %1,7, değeri %23,6, daire sayısı %1,9 oranında artmıştır.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2018 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında;

Yapıların toplam yüzölçümü 77 milyon m² iken; bunun 44,7 milyon m²'si konut, 16,9 milyon m²'si konut dışı ve 15,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Kullanma amacına göre 58,7 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olmuştur. Bunu 3,5 milyon m² ile ofis (işyeri) binaları izlemiştir.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 64,8 milyon m² ile en büyük paya sahip olmuştur. Bunu 10,8 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,4 milyon m² ile yapı kooperatifleri izlemiştir. Daire sayısına göre ise, toplam 397 bin 120 dairenin 352 bin 603'ü özel sektör, 37 bin 948'i devlet sektörü ve 6 bin 569'u yapı kooperatifleri tarafından alınmıştır.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 13,4 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u 6,9 milyon m² ile Ankara, 4,4 milyon m² ile İzmir izlemiştir. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Şırnak, Ardahan ve Hakkari olmuştur.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 74 bin 196 adet ile en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u 28 bin 247 adet ile Ankara ve 28 bin 32 adet ile İzmir illeri izlemiştir. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Hakkari olmuştur.

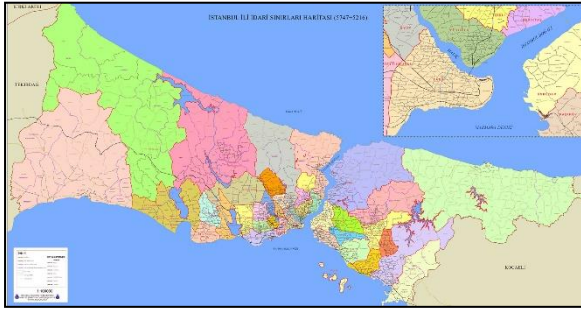
Tablo. 9 Yapı Kullanma İzni – Ocak –Mart 2016-2018

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017*	2016*	2018	2017
Bina sayısı	56 079	55 158	53 278	1.7	3.5
Yüzölçümü (m ²)	76 996 852	77 261 605	70 104 993	- 0.3	10.2
Değer (TL)	99 053 365 566	80 170 122 685	62 120 423 224	23.6	29.1
Daire sayısı	397 120	389 627	353 070	1.9	10.40

* Yapı izin istatistikleri 2016 ve 2017 yılları verileri revize edilmiştir.

Kaynak: TÜİK

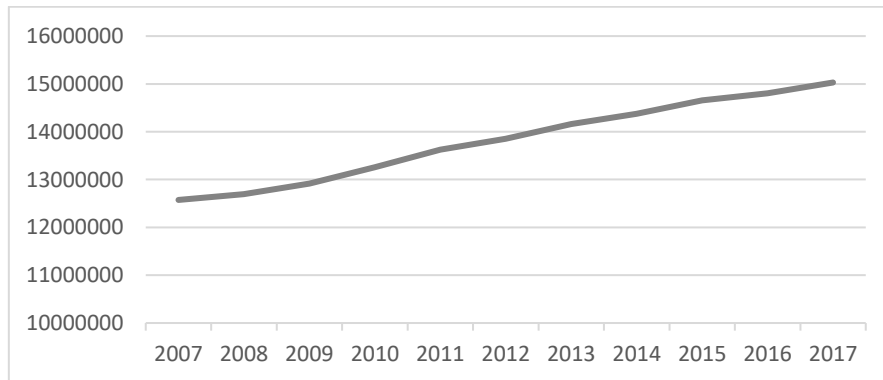
3.4. İstanbul İli



İstanbul, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki Bölümüne is Anadolu Yakası denir. İstanbul hava, kara ve deniz yolu ulaşım olanakları ile gerek yurtiçi gerekse yurtdışından kolaylıkla ulaşılabilir konumdadır. İstanbul, Atatürk Havalimanı, Sabiha Gökçen

Havalimanı ve 3. Havalimanı ile üç havalimanına sahiptir. İstanbul; 12.11.2012 tarihinde kabul edilen ve 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı Kanun'la büyükşehir statüsüne dahil olmuştur. Toplam 39 ilçeden oluşan şehir her geçen yıl batıya doğru genişlemektedir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2017 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre İstanbul, 15.029.231 kişi nüfusuna sahiptir. Türkiye'nin en kalabalık şehridir. İlin yüzölçümü 5.313 km²'dir. İlde km²'ye 2829 kişi düşmektedir. İlde yıllık nüfus artış oranı %1,52 olmuştur

Grafik 6. İstanbul İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi



Kaynak: TÜİK 2016 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

İstanbul, Türk Ekonomisinin en önemli merkezidir. Sanayinin üçte biri, ithalatın üçte biri, ihracatın beşte biri İstanbul'dan yapılmaktadır. Türkiye'nin en büyük sanayi, ticaret, ulaşım, reklam ve iktisadi kuruluşları İstanbul'dadır. İstanbul'un Türkiye GSMH'sindeki payı yaklaşık %23 düzeyindedir. İstanbul'un her yıl devlet bütçesine katkısı %40, buna karşılık devlet harcamalarından aldığı pay %7-%8 civarlarındadır. İstanbul'da gayri safi hasılanın %40'sanayi, %30'u ticaret ve geri kalanı diğer sektörlerden sağlanır. Tarımın payı sadece %1'dir. Türkiye'de toplam verginin %37'si İstanbul'dan toplanmaktadır.

3.5. Sancaktepe İlçesi

Sancaktepe, İstanbul Anadolu Yakası'nda bir ilçedir. 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Güneyinde Kartal, güneybatısında Maltepe, batısında Ataşehir ve Ümraniye, kuzeyinde Çekmeköy, doğusunda Pendik ve güneydoğusunda Sultanbeyli ilçelerine komşudur. İlçe 61,90 kilometrekaredir, ve sınırları dahilinde toplam 20 mahalle ve 1 köy vardır. Ümraniye'ye bağlı Sarıgazi, Yenidoğan ve Kartal'ın Samandıra beldelerinin birleşimiyle ortaya çıkmıştır. İlçe kaymakamlık ve yeni belediye binaları Sarıgazi merkezinde inşa edilmiştir. İzmit ve İstanbul gibi sanayi merkezlerinin arasında bulunduğu için göç alan ve nüfusu hızla artan bir ilçedir.

Havza niteliği taşıması nedeniyle son derece hassas bir yerleşim alanı olan bölge, Kurtköy Sabiha Gökçen Havalimanı'na olan bağlantıları, TEM otoyolu ve TEM-Kartal bağlantı yolunun sağladığı ulaşım olanakları nedeniyle konumsal önemini arttırmaktadır.

Tablo. 10 Sancaktepe İlçesi Nüfus Tablosu

YIL	NÜFUS	ERKEK	KADIN
2017	402.391	205.184	197.207
2016	377.047	192.982	184.065
2015	354.882	181.860	173.022
2014	329.788	169.151	160.637
2013	304.406	156.180	148.226
2012	278.998	142.556	136.442
2011	267.537	136.930	130.607
2010	256.442	131.293	125.149
2009	241.233	123.729	117.504

Kaynak: TÜİK 2017 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER**4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 11 Konu Ana Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: SANCAKTEPE
MAHALLESİ	: SAMANDIRA
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: 243EE4D
ADA NO	: 6258
PARSEL NO	: 25
YÜZÖLÇÜMÜ	: 40.548,80
NİTELİĞİ	: 2 ADET 7 KATLI 1 ADET 8 KATLI 1 ADET 9 KATLI 1 ADET 10 KATLI 3 ADET 11 KATLI 3 ADET 12 KATLI 4 ADET 13 KATLI 2 ADET 14 KATLI 1 ADET 2 KATLI BİNA VE 1 ADET 3 KATLI TİCARETHANE 2 ADET 2 KATLI OTOPARKI OLAN BİNA VE ARSASI

BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ									
BLOK ADI	KAT	BB NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİK	HİSSE	TAPU TARİHİ YEVMIYE	CİLT NO	SAYFA NO
F	11.KAT	45	DAİRE	68 / 40549	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	06.03.2015/4881	228	22609
G	10.KAT	47	DAİRE	27 / 40549		1 / 1	06.03.2015/4881	229	22657
G	11.KAT	53	DAİRE	40 / 40549		1 / 1	06.03.2015/4881	229	22663
G	11.KAT	54	DAİRE	42 / 40549		1 / 1	06.03.2015/4881	229	22664
TİCARİ	ZEMİN	17	DÜKKAN	35 / 40549		1 / 1	06.03.2015/4881	232	23013
TİCARİ	ZEMİN	18	DÜKKAN	854 / 40549		1 / 1	06.03.2015/4881	232	23014
TİCARİ	ZEMİN	19	DÜKKAN	713 / 40549		1 / 1	06.03.2015/4881	232	23015
TİCARİ	ZEMİN	20	DÜKKAN	20 / 40549		1 / 1	06.03.2015/4881	232	23016
TİCARİ	ZEMİN	28	DÜKKAN	22 / 40549		1 / 1	06.03.2015/4881	232	23024

4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sistemi'nden 26.09.2018 tarihinde temin edilen TAKBİS belgelerine göre konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır:

Ana Taşınmaz Üzerinde Müsterek Olarak:

Beyanlar Hanesi:

- Samandıra Askeri Havaalanı Güvenlik Bölgesi içindir. (17.02.1987 tarih – 754 yevmiye no)
- Samandıra Mahallesi 6258 Ada, 26 Parsel için 29 (yimidokuz) yıl süre ile 6258 Ada, 25 Parsel maliki lehine 02.08.2013 tarih ve 31259 sayılı sözleşme ile üst hakkı tesisi mevcuttur. (08.01.2014 tarih – 309 yevmiye no)
- Şirket 16.04.2014 tarihi itibarıyla Sinpaş G.Y.O. ile birleşmiştir. (İşlemin yevmiyesi yok)
- Yönetim Planı 15.10.2014 (17.10.2014 tarih – 20306 yevmiye no)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (11.12.2014 tarih – 25035 yevmiye no)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (06.03.2015 tarih – 4881 yevmiye no)

Değerlemeye Konu Bağımsız Bölümler Üzerinde Müsterek Olarak:

Şerhler Hanesi:

- 0.01 Tl bedel Karşılığında TEDAŞ lehine kira sözleşmesi vardır. (26.06.2014 tarih – 12723 yevmiye no).

Eklenti Bilgileri:

F/45 Nolu Bağımsız Bölüm İçin Eklenti Bilgisi: Depo: 2.bodrum katta T8 Depo: 17.10.2014/20306

G/47 Nolu Bağımsız Bölüm İçin Eklenti Bilgisi: Depo: 2.bodrum katta M8 Depo: 17.10.2014/20306

G/53 Nolu Bağımsız Bölüm İçin Eklenti Bilgisi: Depo: 2.bodrum katta V19 Depo: 17.10.2014/20306

G/54 Nolu Bağımsız Bölüm İçin Eklenti Bilgisi: Depo: 2.bodrum katta V21 Depo: 17.10.2014/20306

Ticari/18 Nolu Bağımsız Bölüm İçin Eklenti Bilgisi: Depo: 1.bodrum katta Depo-1 Nolu Depo (Otopark-2): 17.10.2014/20306

Ticari/19 Nolu Bağımsız Bölüm İçin Eklenti Bilgisi: Depo: 1. ve 2.bodrum katlarda kütük sayfasında, projesinde ve liste beyanında gösterildiği üzere 124 adet depo: 17.10.2014/20306

4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Değerlemeye konu taşınmazların tamamı 17.10.2014 tarihinde kat irtifakının tesisi işlemiyle Sinpaş G.Y.O. A.Ş.'ye tescillenmiş, ardından 06.03.2015 tarihinde kat mülkiyeti tesisi kurulmuş olup, son 3 yıllık süre içerisinde herhangi bir mülkiyet değişimi yaşanmamıştır.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 18.10.2016 tarihli resmi yazıya göre değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6258 ada, 25 parsel; 15.02.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nda, TAKS=0.50, KAKS=1.65, Ayrık nizam, 6 kat yapılaşma şartları ile "Ticaret+ Konut (T+K4) Alanı"nda kalmaktadır. Belge raporun ekler bölümünde sunulmuştur.

4.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parseli kapsayan imar planında son üç yıllık süreçte imar durumunda yaşanan herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

4.6. Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 6258 ada, 25 parsel ile ilişkin işlem dosyası Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenmiş olup aşağıdaki tabloda detayları verilen yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunduğu görülmüştür.

Sancaktepe Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede; değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu yapılarla ait 26.02.2014-27.02.2014 tarihli kat irtifakına esas onaylı mimari tadilat projeleri incelenmiştir.

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde taşınmazlara ait işlem dosyasında yapılan incelemede; değerlendirme konusu taşınmazlara ait Yapı Kullanma İzin Belgesi tarihinden sonra düzenlenmiş herhangi bir Yapı Tatil Tutanağı ya da Encümen Kararına rastlanmamıştır.

Tablo. 12 Konu Taşınmazların Yapı Ruhsatı ve İskan Bilgileri

Blok	İlk Yapı Ruhsatı Tarihi/Sayısı	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı Tarihi/Sayısı	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarihi/Sayısı	B.B. Sayısı	Toplam Alan, m ²
F	31.5.2012 545624-5904	9.10.2014 930800-14513	22.12.2014 970637-179	46	5520.69
G	31.5.2012 545625-5905	9.10.2014 930803-14514	22.12.2014 970668-180	56	4577.26
TİCARİ	31.5.2012 545643-5921	9.10.2014 930881-14539	30.12.2014 975746-251	28	5949.75

Değerleme konusu projede Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınmış olup proje inşaatının Yapı Denetim İşleri Bahçelievler Mah. Ömür Sokak No:9/4 adresinde faaliyet gösteren Temeltaş Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

4.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı

Konu taşınmazların üzerinde yer alan takyidat kayıtlarının taşınmazın devrine ilişkin bir kısıtlama teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

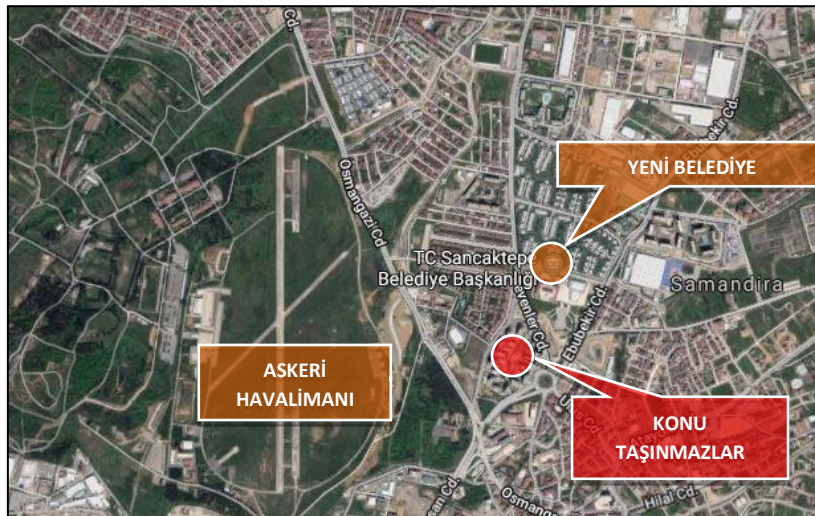
5. GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6258 ada 25 parselde yer alan Ege Boyu Projesinde, Aburrahmangazi Mahallesi, Sevenler Caddesi, Egeboyu Sitesi, No:1, Sancaktepe/İstanbul posta adresinde konumlanmaktadır. Atatürk Caddesi ve Sevenler Caddesi'nin kesiştiği noktadan Sevenler Caddesi'ne girilir ve güney istikametinde sol kolda yer alan Özel Küçük Prens İ.Ö.O, Sinpaş Lagün Sitesi geçilerek yaklaşık 2000 m. ilerlenir. Ebubekir Caddesi ve Sevenler Caddesi'nin kesiştiği dönerli kavşağa cephe konumda yer alan; Ebubekir Caddesi, Sevenler Caddesi ve yeni açılan imar yolu olan Asır Caddesi ile etrafı çevrelenen değerleme konusu ana gayrimenkul olan 1 dış kapı numaralı Sinpaş Egeboyu Sitesi'ne ulaşılır. Değerleme konusu taşınmazlar E-80 Karayolu'na yakın konumda olup, çevre yapılaşmaları site, konut, ofis gibi çeşitli fonksiyonlar ile donatı alanlarından oluşmaktadır. Konu taşınmazın yakın çevresinde çok sayıda konut projeleri devam etmektedir. Konu taşınmazlar, E-80 Karayolu ve Şile Otoyolu gibi ulaşım arterleri ve duraklarına yakın konumda olması nedeni ile tarifi ve ulaşılabilirliği kolay lokasyondadırlar.



Konu taşınmaza yakın konumda Sinpaş Kelebekia Sitesi, Elysium Life Sitesi, Sinpaş Köyceğiz Sitesi (inşa halinde), Ağaoğlu My Village konut alanları ve Özel Küçük Prens İ.Ö.O, Samandıra Lisesi bulunmaktadır.



-Konum Krokisi-



-Siteden Genel Görünüm-

5.3. Değerleme Konusu Bağımsız Bölümler ve Bulundukları Bloklar

Değerleme konusu bağımsız bölümler F ve G yer almakta olan toplam 4 adet mesken ve ticari blokta yer alan 5 adet ticari ünite olup konu bağımsız bölümlere ait bilgiler aşağıda özetlenmiştir.

F BLOK

F Blok; bodrum+zemin+11 normal kattan oluşmakta olup blokta toplam 46 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Morsalkım tipi bloktur. Blok içerisinde 45 no'lu bağımsız bölüm değerlendirme konusudur.



Tablo. 14 Blokta Bulunan Değerlemeye Konu Taşınmazlar

Blok Adı	Kat	BB. No	Niteliği	Tipi	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı, m ²	Satışa Esas Alan, m ²
F	11.KAT	45	DAİRE	2+1	96.76	116.70

G BLOK

G Blok; bodrum+zemin+11 normal kattan oluşmakta olup blokta toplam 56 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Lavanta tipi bloktur. Blok içerisinde 47, 53 ve 54, no'lu bağımsız bölümler değerlendirme konusudur.

Tablo. 15 Blokta Bulunan Değerlemeye Konu Taşınmazlar

Blok Adı	Kat	BB. No	Niteliği	Tipi	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı, m ²	Satışa Esas Alan, m ²
G	10.KAT	47	DAİRE	1+0	39.05	50.08
G	11.KAT	53	DAİRE	1+0	53.25	68.28
G	11.KAT	54	DAİRE	1+1	60.10	77.07

TİCARİ BLOK

Ticari Blok; 2 bodrum+zemin kattan oluşmakta olup blokta toplam 28 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Blok içerisinde 17, 18, 19, 20 ve 28 no'lu bağımsız bölümler değerlendirilmektedir.



Tablo. 16 Blokta Bulunan Değerlemeye Konu Taşınmazlar

Blok Adı	Kat	BB. No	Niteliği	Zemin Kat Alanı, m ²	1. Bodrum Kat Alanı, m ²	Kullanım Amacı
TİCARİ	ZEMİN	17	DÜKKAN	58.08	0	Marmaris Büfe
TİCARİ	ZEMİN	18	DÜKKAN	566.89	927.59	Fitness
TİCARİ	ZEMİN	19	DÜKKAN	735.44	0	Fitness+Kreş
TİCARİ	ZEMİN	20	DÜKKAN	32.61	0	Eco Clean
TİCARİ	ZEMİN	28	DÜKKAN	35.42	0	Moonlight Cafe

Tablo. 17 Ege Boyu Projesi Dahilinde Yer Alan Değerlemeye Konu Tüm Taşınmazlar

Blok Adı	Kat	BB. No	Niteliği	Tipi	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı, m ²
F	11.KAT	45	DAİRE	2+1	96.76
G	10.KAT	47	DAİRE	1+0	39.05
G	11.KAT	53	DAİRE	1+0	53.25
G	11.KAT	54	DAİRE	1+1	60.10
TİCARİ	ZEMİN	17	DÜKKAN	-	58.08
TİCARİ	ZEMİN	18	DÜKKAN	-	1.494.48
TİCARİ	ZEMİN	19	DÜKKAN	-	735.44
TİCARİ	ZEMİN	20	DÜKKAN	-	32.61
TİCARİ	ZEMİN	28	DÜKKAN	-	35.42

Yukarıdaki tabloda belirtilen bağımsız bölüm brüt alanı; konutlar için proje brüt alanı, ticari üniteler için ise bodrum kat ve zemin katta taşınmaza ait proje brüt alanı toplamıdır.

6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazların değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır.

6.1. Değere Etki Eden Faktörler

OLUMLU ÖZELLİKLER

- Ana ulaşım ağlarına yakınlığı,
- Nitelikli bir projede yer alması,
- Gelişmekte olan bölgede konumlu olması;
- Raylı sistem projesinin yakında tamamlanacak olması.

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Ülke ekonomisinin son aylarda değişkenlik göstermesi ve buna bağlı olarak gayrimenkul alım/satım hızının düşmesi,

- Bölgede genel anlamda Sağlık, kültür, eğitim vb sosyal donatı alanlarının yetersiz olması,
- Arz dengesizliği nedeniyle oluşması muhtemel satış fiyat baskısı ve satış sürelerinin uzaması.

6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Değerleme konusu gayrimenkuller inşaatı ve yasal prosedürleri tamamlanmış Ege Boyu Projesi kapsamında bulunan bağımsız bölümler olduklarından dolayı En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizine ilişkin herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazların değerlerine “Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi” ve “Gelir İndirgeme Analizi Yöntemi” kullanılarak ulaşılmıştır. Bu iki analizden elde edilen değerler uyumlaştırılarak nihai değerlere ulaşılmıştır.

6.3.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Bölgede benzer niteliklere sahip yakın konumlarda yer alan konut birimlerinin değerleri araştırılmış, bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilileri ile görüşme yapılmış ve ortalama birim değer üzerinden değer takdir edilmiştir.

6.3.1.1. Satılık Konut/Dükkan Pazarı

Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan benzer nitelikli inşaat projelerinde bulunan konut nitelikli gayrimenkullerin satış ve kira değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

PROJE EMSALLERİ

LAGÜN İSTANBUL		
	Konum	Sancaktepe/İSTANBUL
	Firma	Sinpaş GYO
	Arsa Alanı	183 000 m ²
	Ünite Sayısı	515
	Tamamlanma Tarihi	2014
Proje Özellikleri:	Sinpaş GYO A.Ş. tarafından, 182.768 m ² yüzölçümlü parsel üzerinde geliştirilen proje; 515 konuttan 4 etapta oluşmaktadır. Lilyum, İris, Mimoza, Lotus ve Anemon isimli beş farklı mimariye sahip, her biri lagün manzaralı teras evler, bahçeli evler ve müstakil villalardan oluşmaktadır. TEM Otoyolu'na 1 kilometre mesafede, Kozyatağı Carrefour'a 10 dakika, Boğaziçi Köprüsü'ne 15 dakika, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne 20 dakika uzaklıkta bulunan sitede açık yüzme havuzu, ve dans salonu, fitness, sauna, kafe ve vitamin bar da yer almaktadır.	

AGAOĞLU MY VILLAGE	
	Konum :: Sancaktepe/İSTANBUL
	Firma :: Ağaoğlu İnşaat
	Arsa Alanı :: 80 000 m ²
	Ünite Sayısı :: 292
	Tamamlanma Tarihi :: 2003
Proje Özellikleri:	Ağaoğlu My Village Ağaoğlu My Village projesinde, 80 dönüm alan üzerinde inşa edilmiş 58 adet ikiz villa, ve 8 blokta 176 konak olmak üzere toplam 292 konut bulunmaktadır. Projenin sosyal olanakları arasında Yüzme havuzları, fitness center, sauna, Türk hamamı, cafe, türk hamamı, Toplantı salonları, konuk odaları, çocuk bahçeleri, voleybol, futbol, tenis sahaları ve rekreasyon alanı (yeşil alan) yer almaktadır. Dairelerin büyüklükleri; A tipi villa: 4+2 / 268 m2, B tipi konak daireler: 4+1 227 m2 bahçe daire, 4+1 230 m2 normal daire, 3+1 162 m2, 2+1 133 m2, 1+1 68 m2'dir.
SİNPAS KÖYCEĞİZ	
	Konum :: Sancaktepe/İSTANBUL
	Firma :: Sinpaş GYO
	Arsa Alanı :: 26 000 m ²
	Ünite Sayısı :: 290
	Tamamlanma Tarihi :: 2017
Proje Özellikleri:	Sinpaş Köyceğiz projesi, yaklaşık 26.000 m ² yüzölçümlü parsel üzerinde inşa edilmiş olup Patika Evleri, Kır Evleri ve Asma Bahçe Evleri isimleri ile satışa sunulan 5 – 13 katlı 13 adet bloktan oluşmaktadır. Köy konseptinde inşa edilen Köyceğiz projesinde 67- 206 m ² arasında değişen 2+1'den 4+1'e kadar farklı konut tipleri bulunmaktadır.
SİNPAS KELEBEKİA	
	Konum :: Sancaktepe/İSTANBUL
	Firma :: Sinpaş GYO
	Arsa Alanı :: 47 000 m ²
	Ünite Sayısı :: 440
	Tamamlanma Tarihi :: 2012
Proje Özellikleri:	Sinpaş Kelebekia projesi, 47.000 m2 arsa alanı üzerinde 62-188 m ² aralığında değişen 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 formunda toplam 440 adet konuttan oluşmaktadır. 58.736 m2 inşaat alanına sahip olan Kelebekia projesinin ortasında 4.000 m2 kelebek şeklinde, hiçbir kimyasala gerek kalmadan kendi kendini temizleyen biyolojik bir gölet bulunmaktadır. Projede, üzerinde yoga ve egzersiz hareketleri yapılabilen, çocukların uçurtma uçurabildiği ve piknik yapılabilecek geniş çim alanları mevcuttur.

SINPAŞ KELEBEKIA PREMIUM		
	Konum	Sancaktepe/İSTANBUL
	Firma	Sinpaş GYO
	Arsa Alanı	13 500 m ²
	Ünite Sayısı	106
	Tamamlanma Tarihi	2015
Proje Özellikleri:	Sinpaş Kelebekia premium projesi, Kelebekia projesine yakın konumda 13.500 m ² arsa alanı üzerinde 63-188 m ² aralığında değişen toplam 106 adet konuttan oluşmaktadır. Projede, sadece 106 ailenin yararlanabileceği açık yüzme havuzu, güneşlenme terasları, kapalı yüzme havuzu, sauna, jakuzi, buhar odası, şok duşlar, 1.000 metrekarelik Folium Club, dinlenme alanları ve Türk hamamı bulunmaktadır.	

EVRE GEDİZLER		
	Konum	Sancaktepe/İSTANBUL
	Firma	İnanlar İnşaat
	Arsa Alanı	28 500 m ²
	Ünite Sayısı	443
	Tamamlanma Tarihi	2016
Proje Özellikleri:	İkinci Evre konut projesi, mülkiyetinin tamamı Gedizler Yapı A.Ş.'ye ait olan 28.500 m ² arazi üzerinde yaklaşık %85'i sosyal tesisler ve yeşil alan olarak planlanmıştır. İkinci Evre projesi 2+1, 3+1 ve 4+1 bahçeli ve normal kat 3 tip daireden oluşmaktadır. 2+1 daireler 107, 118, 120 m ² ; 3+1 daireler 141 m ² , 186 m ² ; 4+1 daireler ise 216 m ² brüt alanlı olarak satışa çıkarılmıştır.	

EGE BOYU		
	Konum	Sancaktepe/İSTANBUL
	Firma	Sinpaş GYO
	Arsa Alanı	40 500 m ²
	Ünite Sayısı	644
	Tamamlanma Tarihi	2014
Proje Özellikleri:	Ege Boyu; 28 Adet (Ege balıkçısından, markete, banka şubesinden, terziye kadar Ege konseptinde ticari birimlerin yer aldığı Ege Çarşısı) Ticari alan ve 644 adet bağımsız bölümden meydana gelmektedir. Projede çocuk oyun alanları, kapalı otopark, yüzme havuzu, basketbol sahası, voleybol sahası, fitness merkezi, sauna, buhar banyosu, yürüyüş-koşu parkuru, bisiklet parkuru, Amfi Tiyatro gibi sosyal donatılar bulunmaktadır.	

6.3.1.2. Satılık Konut/Ticari Ünite Pazarı

Tablo. 18 Satılık Konut Emsalleri

LAGÜN İSTANBUL					
Kat	Tip Özellik	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
2	3+1	160	700 000	4 375	Sahibinden-0530 501 48 68
Bahçe	3+1	130	750 000	5 769	IMP Emlak-0532 694 11 34
10	2+1	117	515 000	4 402	IMP Emlak-0532 694 11 34
3	1+0	52	255 000	4 904	Remax Doruk-0542 654 53 20

AGAOĞLU MY VILLAGE					
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
4	1+1	68	310 000	4 559	SolveyEmlak-0534 950 32 60
4	3+1	165	620 000	3 758	Sahibinden-0533 317 94 71
4	1+1	72	310 000	4 306	Garanti Emlak-0530935 05 35
4	3+1	126	585 000	4 643	Remax ABC-0534 747 94 86

SİNPAŞ KÖYCEĞİZ					
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
8	1+1	71	330 000	4 648	Rexart-0532 257 05 57
5	3+1	160	730 000	4 563	Sahibinden-0542 825 78 68
8	3+1	162	875 000	5 401	Evista-0535 745 38 38
2	2+1	130	580 000	4 462	0530 284 63 55

SİNPAŞ KELEBEKIA					
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
3	2+1	115	550 000	4 783	Remax Go-0532 660 64 27
3	1+1	73	300 000	4 110	Rexart-0532 257 05 57
4	3+1	158	695 000	4 399	Remax ABC-0544 744 11 72
3	3+1	145	740 000	5 103	Remax Go-0532 660 64 27

SİNPAŞ KELEBEKIA PREMIUM					
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
4	3+1	138	585 000	4 239	Remax Mesken-0532 636 70 44
4	3+1	145	635 000	4 379	Wemex Emlak-0537 987 87 23
3	1+1	73	315 000	4 315	Oasis Emlak-0533 360 32 03
5	4+1	185	910 000	4 919	Proje m2-0506 146 26 46

EVRE GEDİZLER					
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
12	3+1	167	620 000	3 713	Remax Lotus-0530 665 75 00
6	2+1	120	475 000	3 958	Royal Team-0534 370 17 10
7	1+1	67	270 000	4 030	Coldwell Smart-0532 177 87 81
7	1+0	45	185 000	4 111	Royal Team-0534 370 17 10

EGE BOYU					
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
3	2+1	108	520 000	4 815	Seaworld-0532 255 55 15
6	3+1	160	720 000	4 500	Seaworld-0532 160 39 49
6	2+1	121	500 000	4 132	İMP Emlak-0535 845 66 58
4	1+1	72	310 000	4 306	Proje m2-0506 146 26 46

Tablo. 19 Satılık Ticari Ünite Emsalleri

Satılık Dükkan Emsalleri	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1	Ege Boyu sitesi içerisinde, ticari bloklarda, 600 m ² üzerinden pazarlanan, yaklaşık 500 m ² asma kata sahip restoran 6.390.000 TL bedelle satılıktır.	6 390 000	600	10 650	Redzonem 0544 585 46 10
EMSAL 2	Ege boyu sitesi içerisinde, ticari bloklarda, 100 m ² üzerinden pazarlanan, zemin katta konumlu dükkan hacmi 2.500.000 TL bedelle satılıktır.	2 500 000	100	25 000	Redzonem 0544 585 46 10
EMSAL 3	Ege boyu sitesi içerisinde, ticari bloklarda, 90 m ² üzerinden pazarlanan, zemin katta konumlu dükkan hacmi 2.200.000 TL bedelle satılıktır.	2 200 000	90	24 444	Evsell 0532 065 50 11
EMSAL 4	Yeni belediye binasına yakın konumda, ara cadde üzerinde konumlu, 125 m ² zemin, 125 m ² bodrum kattan oluşan dükkan hacmi 1.150.000 TL bedelle satılıktır. Dükkan site içinde değildir.	1 150 000	150	7 667	Turyap Sancaktepe 0533 360 87 35
EMSAL 5	Yeni belediye binasına yakın konumda, ana cadde üzerinde bulunan, 140 m ² zemin kat hacminden oluşan dükkan 1.600.000 TL bedelle satılıktır. Dükkan site içerisinde değildir.	1 600 000	140	11 429	Saibinden 0532 453 91 43
EMSAL 6	Yeni belediye binasına yakın konumda, ana cadde üzerindeki yeni binanın zemin katında bulunan, 60 m ² bodrum, 60 m ² zemin kat kullanım alanına sahip dükkan hacmi 1.900.000 TL bedelle satılıktır.	1 900 000	75	25 333	İnşaat Ofisi 0541 558 58 58
DİĞER	Emsaller konu taşınmaza yakın çevreden, benzer nitelikli taşınmazlardan seçilmiştir. Alanlar beyan alanlar olup istenen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları bulunmaktadır. Bodrum kat hacimleri ve bahçe kullanımları 1/5, asma kat hacimleri 1/3 oranında uyumlaştırılarak zemin kata indirgenmiştir.				

Tablo. 20 İncelenen Projelerdeki Ortalama Konut Satış Değerleri Karşılaştırması

Proje Adı	Min. Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Maks. Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Ort. Birim Satış Değeri (TL/m ²)
LAGÜN İSTANBUL	4 375	5 769	5 072
AGAOĞLU MY VILLAGE	3 758	4 643	4 200
SİNPAŞ KÖYCEĞİZ	4 462	5 401	4 931
SİNPAŞ KELEBEKİA	4 110	5 103	4 607
SİNPAŞ KELEBEKİA PREMIUM	4 239	4 919	4 579
EVRE GEDİZLER	3 713	4 111	3 912
EGE BOYU	4 132	4 815	4 474

✓ SATILIK KONUT/TİCARİ ÜNİTE PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Konu taşınmazların bulunduğu bölge, markalı konut projelerinin bulunduğu bir bölgedir. Yeni inşa edilmiş olan bu projeler kısmen dışarıya açık, içerisinde pek çok sosyal tesisi barındıran sitelerdir. Yapılan konut pazar araştırmasında emsal taşınmazların satış değerlerinin konumlu oldukları sitelerin imkanlarına ve teknik altyapılarına, bulundukları binanın yaşına, binadaki konumuna, iç mekan özelliklerine ve alanına göre değişkenlik gösterdiği belirlenmiştir. İncelenen projelerde satış fiyatlarının **3.500 – 6.000 TL/m²** bandında değiştiği, bölge ortalamasının ise **4.500 TL/m²** olduğu görülmüştür.

Ticari nitelikli taşınmazlarda ise satış fiyatlarının zemin kat konumlu dükkan nitelikli taşınmazlar için en düşük **7.000 TL/m²** olduğu, **25.000 TL/m²**'ye kadar ulaşabildiği görülmüştür. Ticari nitelikli taşınmazlarda; alan, cephe sayısı, kat, yapı kalitesi gibi özelliklerin yanında ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi unsurların değere etki eden önemli faktörlerdir.

Yukarıda belirtilen hususlara göre değerlemeye konu taşınmazların her biri; kendi kullanım amacı, alan, yapı kalitesi, kat, cephe, vb. özelliklerine göre şerefiyelendirilmiş ve buna göre bir birim değer takdir edilmiştir. Emsal karşılaştırma analizine göre değerlendirme konu taşınmazlar için belirlenen satış değerleri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Tablo. 21 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Satış Değerleri-Konut Birimleri

Blok Adı	Kat	BB. No	Satışa Esas Brüt Alan ,m ²	Birim Satış Değeri, TL/m ²	Satış Değeri, TL
F	11.KAT	45	116.70	4900	571 830
G	10.KAT	47	50.08	5400	270 432
G	11.KAT	53	68.28	5400	368 712
G	11.KAT	54	77.07	5400	416 178
Toplam					1 627 152

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu mesken nitelikli taşınmazların toplam satış değerlerinin **1.627.152.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

Tablo. 22 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Satış Değerleri-Ticari Birimler

Blok Adı	Kat	BB. No	Zemine İndirgenmiş Brüt Alan, m ²	Birim Satış Değeri, TL/m ²	Satış Değeri, TL
TİCARİ	ZEMİN	17	58.08	17 500	1 016 400
TİCARİ	ZEMİN	18	752.41	3 000	2 257 224
TİCARİ	ZEMİN	19	735.44	2 500	1 838 600
TİCARİ	ZEMİN	20	32.61	18 000	586 980
TİCARİ	ZEMİN	28	35.42	13 000	460 460
Toplam					6 159 664

Ticari ünitelerde bodrum kat alanları 1/5 oranında zemin kata indirgenmiştir.

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu dükkan nitelikli taşınmazların toplam satış değerlerinin **6.159.664.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.3.1.3. Kiralık Konut/Ticari Ünite Pazarı

Tablo. 23 Kiralık Konut Emsalleri

LAGÜN İSTANBUL					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
2	3+1	256	4 500	18	Proje M2-0506 146 26 46
Bahçe Katı	4+1	233	5 350	23	Evsell-0532 065 50 11
2	3+1	209	3 350	16	SeaWorld-0532 160 39 49
2	3+1	209	3 450	17	Rexart-0532 257 05 57

AGAOĞLU MY VILLAGE					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
2	1+1	68	1 100	16	Solvey Gay.-0534 950 32 60
-	4+2	268	5 300	20	Solvey Gay.-0534 950 32 60
Bahçe Katı	2+1	86	1 750	20	Solvey Gay.-0534 950 32 60
2	1+1	68	1 200	18	Solvey Gay.-0534 950 32 60

SİNPAŞ KÖYCEĞİZ					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
3	1+1	68	1 250	18	Grandville Gay.-0542 455 68 71
8	2+1	130	2 000	15	Evsell-0530 284 63 55
4	3+1	160	2 400	15	Evsell-0530 284 63 55
5	3+1	169	2 800	17	Evsell-0530 284 63 55

SİNPAŞ KELEBEKİA					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
4	3+1	145	2 450	17	Royal Team-0532 467 64 78
2	1+1	70	1 200	17	+Bir Emlak-0545 764 55 56
Bahçe Katı	1+1	73	1 300	18	Remax Mesken-0532 636 70 44
5	4+1	185	3 100	17	Rexart-0532 257 05 57

SİNPAŞ KELEBEKİA PREMIUM					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
3	3+1	144	2 150	15	Turyap Sancaktepe-0533 360 87 35
2	1+1	73	1 350	18	Coldwell Akın-0505 227 04 62
2	2+1	115	1 750	15	Oasis Gay-0533 360 32 03
3	3+1	145	2 250	16	Işık Emlak-0532 585 20 34

EVRE GEDİZLER					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
9	1+1	67	1 150	17	Proje M2-0506 146 26 46
7	2+1	107	1 650	15	Remax Lotus-0505 938 92 22
9	2+1	99	1 800	18	Royal Team-0534 370 17 10
11	2+1	99	1 400	14	Royal Team-0534 370 17 10

EGE BOYU					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
9	1+1	52	1 100	21	Sahibinden-0533 270 44 78
Bahçe Katı	1+1	77	1 550	20	İMP Emlak-0535 845 66 58
6	3+1	160	2 350	15	Seaworld-0532 160 39 49
5	1+1	75	1 300	17	Evsell-0530 632 31 55

Tablo. 24 Kiralık Ticari Ünite Emsalleri

Kiralık Dükkan Emsalleri	Konumu ve Özellikleri	Kira Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1	Sinpaş Lagün sitesinde, sosyal tesislerde bulunan, 165 m ² üzerinden pazarlanan dükkan hacmi 3.500 TL bedelle kiralıktır. Konu emsal site içerisinde.	3.500	165	21	Remaks Mesken 0532 636 70 44
EMSAL 2	Yeni belediye binasına yakın konumda, ana cadde üzerinde bulunan, 140 m ² zemin kat hacminden oluşan dükkan 7.500 TL bedelle kiralıktır. Dükkan site içerisinde değildir.	7.500	140	54	Sahibinden 0532 453 91 43
EMSAL 3	Yeni belediye binasına yakın konumda, ara sokakta bulunan, 50 m ² zemin, 20 m ² bodrum hacminden oluşan dükkan hacmi 2.500 TL bedelle kiralıktır. Dükkan site içerisinde değildir.	2.500	55	45	Sahibinden 0532 677 91 84
EMSAL 4	Yeni belediye binasına yakın konumda, ana cadde üzerinde, iyi konumda, 150 m ² zemin, 150 m ² depo hacmine sahip dükkan 7.000 TL bedelle kiralıktır. Dükkan site içerisinde değildir.	7.000	180	39	Coldwell Hedef 0533 462 42 60
Diğer	Emsaller konu taşınmaza yakın çevreden, benzer nitelikli taşınmazlardan seçilmiştir. Alanlar beyan alanlar olup istenen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları bulunmaktadır. Bodrum kat hacimleri ve bahçe kullanımları 1/5, asma kat hacimleri 1/3 oranında uyumlaştırılarak zemin kata indirgenmiştir.				

Tablo. 25 İncelenen Projelerdeki Ortalama Konut Kira Değerleri Karşılaştırması

Proje Adı	Min. Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Maks. Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Ort. Birim Kira Değeri (TL/m ²)
LAGÜN İSTANBUL	16	23	19
AGAOĞLU MY VILLAGE	16	20	18
SİNPAŞ KÖYCEĞİZ	15	18	17
SİNPAŞ KELEBEKİA	17	18	17
SİNPAŞ KELEBEKİA PREMIUM	15	18	17
EVRE GEDİZLER	14	18	16
EGE BOYU	15	21	18

✓ KİRALIK KONUT/TİCARİ ÜNİTE PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Çevrede bulunan benzer nitelikli konut projelerinde ve konu taşınmazların bulunduğu site içerisinde yapılan emsal araştırması sonrasında bölgede dairelerin birim m² kira değerlerinin **15-25 TL/m² /Ay** arasında değiştiği görülmüş, ortalamanın ise **20 TL/m² /Ay** olduğu hesaplanmıştır. Kira değerlerinde dairelerin konumlu oldukları sitelerin imkanlarına ve teknik altyapılarına, bulundukları binanın yaşına, binadaki konumuna, iç mekan özelliklerine ve alanına göre değişkenlik gösterdiği belirlenmiştir.

Ticari nitelikli taşınmazlarda ise aylık kira fiyatlarının en düşük **30 TL/m² /Ay** olduğu, **120 TL/m² /Ay**'a kadar çıkabildiği görülmüştür. Ticari nitelikli taşınmazlarda; alan, cephe sayısı, kat, yapı kalitesi gibi özelliklerin yanında ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi unsurların değere etki eden önemli faktörlerdir.

Yukarıda belirtilen hususlara göre değerlemeye konu taşınmazların her biri; kendi kullanım amacı, alan, yapı kalitesi, kat, cephe, vb. özelliklerine göre şerefiyelendirilmiş ve buna göre bir birim kira değeri takdir edilmiştir. Emsal karşılaştırma analizine göre değerlendirme konu taşınmazlar için belirlenen aylık kira değerleri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Tablo. 26 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Kira Değerleri-Konut Birimleri

Blok Adı	Kat	BB. No	Satışa Esas Brüt Alan ,m ²	Birim Kira Değeri, TL/m ²	Kira Değeri, TL/Ay
F	11.KAT	45	116.70	16.00	1 865
G	10.KAT	47	50.08	18.00	900
G	11.KAT	53	68.28	17.00	1 160
G	11.KAT	54	77.07	17.00	1 310
Toplam					5 235

"Emsal Karşılaştırma Analizi" sonucuna göre değerlemeye konu mesken nitelikli taşınmazların toplam aylık kira değerlerinin **5.235.-TL/Ay** olabileceği kanaatine varılmıştır.

Tablo. 27 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Kira Değerleri-Ticari Birimler

Blok Adı	Kat	BB. No	Zemine İndirgenmiş Brüt Alan, m ²	Birim Kira Değeri, TL/m ² /Ay	Kira Değeri, TL/Ay
TİCARİ	ZEMİN	17	58.08	80.00	4 645
TİCARİ	ZEMİN	18	752.41	13.00	9 780
TİCARİ	ZEMİN	19	735.44	10.00	7 355
TİCARİ	ZEMİN	20	32.61	80.00	2 610
TİCARİ	ZEMİN	28	35.42	55.00	1 950
Toplam					26 340

"Emsal Karşılaştırma Analizi" sonucuna göre değerlemeye konu dükkan nitelikli taşınmazların toplam aylık kira değerlerinin **26.340.-TL/Ay** olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir. Değerleme çalışmasında **“Maliyet Analizi Yöntemi”** kullanılmamıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Konu taşınmazın değerlendirilmesinde, sezonluk olarak kiralanması ve kiralanabilir dönemde boş kalmaması durumuna göre elde edilebilecek gelirler hesaplanarak **“Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi”** kullanılmıştır.

Tablo. 28 Ro (Kapitalizasyon Oranı) Analizi-Konut

Proje	Kat	Tipi	Alan, m ²	Satış Fiyatı, TL	Kira, Ay/TL	RO
Ege Boyu	4	1+1	67	315.000	1.250	0,048
Ege Boyu	4	2+1	124	485.000	2.050	0,051
Kelebekia Premium	4	3+1	145	635.000	2.500	0,047
Ev-re Sitesi	12	2+1	99	375.000	1.400	0,045
Kelebekia Premium	3	2+1	117	490.000	1.900	0,047
Kelebekia	3	1+1	68	300.000	1.200	0,048
My Village	4	3+1	126	585.000	2.500	0,051
Ege Boyu	Bahçe Katı	3+1	130	730.000	3.200	0,053
Ege Boyu	11	2+1	116	515.000	1.800	0,042
Ege Boyu	Bahçe Katı	3+1	150	780.000	3.250	0,050
Ege Boyu	1	3+1	130	605.000	2.000	0,040
Ege Boyu	2	3+1	160	695.000	2.400	0,041
Ege Boyu	4	2+1	124	490.000	1.800	0,044
Ortalama						0,047

Tablo. 29 Ro (Kapitalizasyon Oranı) Analizi-Ticaret

Proje	Kat	Alan, m ²	Satış Fiyatı, TL	Kira, Ay/TL	RO
Ege Boyu	Zemin+Asma	600	6 400 000	25 000	0.047
-	Zemin+Bodrum	120	1 500 000	4 000	0.032
-	Zemin	140	1 600 000	7 500	0.056
-	Zemin+Bodrum	320	750 000	2 500	0.040
Ortalama					0.060

Bölgede faaliyet gösteren emlak ofisleriyle yapılan görüşmeler ve bölgede bulunan satılık ve kiralık konut emsallerinin incelenmesi sonucunda bölge için kapitalizasyon oranının ortalama **%4,5 (~22 Yıl)** civarında olduğu görülmüştür. Ticari nitelikli gayrimenkullerde ise kapitalizasyon oranının bölge için ortalama **%6,00 (~17 Yıl)** olduğu görülmüştür. Konu taşınmazların Emsal Karşılaştırma Analizi

Yöntemi'nde belirlenen aylık kira değerleri üzerinden sağlayacakları yıllık kira getirileri, belirlenen kapitalizasyon oranıyla hesaba sokulmuştur. Bu veriler doğrultusunda yapılan hesaplama göre konu taşınmazların mevcut durum satış değerleri aşağıda gösterilmiştir

Tablo. 30 Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemine Göre Konu Taşınmazların Satış Değeri-Konut Birimleri

Blok Adı	Blok No-Giriş	BB. No	Mevcut Satılabilir Alan (m ²)	m ² Kira Değeri	Aylık Kira Geliri, TL	Yıllık Kira Geliri, TL	KAP Oranı, %	Satış Değeri, TL
F	11.KAT	45	116.70	16.00	1 867	22 406	4.5%	497 920
G	10.KAT	47	50.08	18.00	901	10 817	4.5%	240 384
G	11.KAT	53	68.28	17.00	1 161	13 929	4.5%	309 536
G	11.KAT	54	77.07	17.00	1 310	15 722	4.5%	349 384
Toplam								1 397 224

"Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi" sonucuna göre değerlemeye konu mesken nitelikli taşınmazların pazar değeri 1.397.224.-TL olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 31 Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemine Göre Konu Taşınmazların Satış Değeri-Ticari Birimler

Blok Adı	Kat	BB. No	Zemine İndirgenmiş Brüt Alan, m ²	m ² Kira Değeri TL/m ² /Ay	Aylık Kira Geliri, TL	Yıllık Kira Geliri, TL	KAP Oranı, %	Satış Değeri, TL
TİCARİ	ZEMİN	17	58.08	80.00	4 646	55 757	6.0%	929 280
TİCARİ	ZEMİN	18	752.41	13.00	9 781	117 376	6.0%	1 956 261
TİCARİ	ZEMİN	19	735.44	10.00	7 354	88 253	6.0%	1 470 880
TİCARİ	ZEMİN	20	32.61	80.00	2 609	31 306	6.0%	521 760
TİCARİ	ZEMİN	28	35.42	55.00	1 948	23 377	6.0%	389 620
Toplam								5 267 801

"Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi" sonucuna göre değerlemeye konu dükkan nitelikli taşınmazların pazar değeri 5.267.801.-TL olarak hesaplanmıştır.

6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

Değerleme çalışmasında arsa değeri bulunması amacıyla bir proje geliştirme çalışması yapılmamış olup, taşınmazın değerlemesinde "Nakit Akımları Analizi Yöntemi" kullanılmamıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazların değerine ulaşabilmek için "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi" kullanılmıştır. Elde edilen değerlerin uyumlaştırılmasıyla sonuç değer aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Tablo. 32 Uyumlaştırma Tablosu

Blok Adı	Kat	BB. No	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi, TL	Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi, TL	Uyumlaştırılmış Değeri, TL
F	11.KAT	45	571 830	497 920	555 000
G	10.KAT	47	270 432	240 384	265 000
G	11.KAT	53	368 712	309 536	350 000
G	11.KAT	54	416 178	349 384	410 000
TİCARİ	ZEMİN	17	1 016 400	929 280	980 000
TİCARİ	ZEMİN	18	2 257 224	1 956 261	2 070 000
TİCARİ	ZEMİN	19	1 838 600	1 470 880	1 725 000
TİCARİ	ZEMİN	20	586 980	521 760	575 000
TİCARİ	ZEMİN	28	460 460	389 620	410 000
TOPLAM					7 340 000

Uyumlaştırma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın satış değeri **7.340.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

7.2. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme raporunun 4.6. başlığında değerlendirme yapılan gayrimenkullere bağlı hak için mevzuat gereği alınmış olan izin ve belgeler ile ilgili ve 4.7. başlığında tapu kayıtlarında devrine ilişkin bir sınırlama olup olmadığı konusunda detaylı bilgiler verilmiştir.

Değerleme konusu İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6258 ada, 25 parsel üzerinde yer alan yapıların inşaatı tamamlanmıştır. Mevcut durumu itibari ile imar mevzuatınca tüm izinlerinin alınmış olması nedeni ile Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince konut/dükkan nitelikli olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığında bulunmasının herhangi bir engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

8. SONUÇ

Değerleme konusu taşınmazların konumları, çevre özellikleri, kullanım amaçları, büyüklükleri, çevredeki emsalleri, iç mekan özellikleri, donanımları, yapı kaliteleri, bulundukları sitelerin özellikleri ve imkanları, bulundukları kat, cephe sayıları gibi özellikler değerlendirme çalışmasında göz önünde bulundurulmuştur.

Rapor içeriğinde bağımsız bölüm proje alanı olarak belirtilen alanlar bağımsız bölümün duvarlar dahil net kullanım alanı ve eklentilerini içermekte olup satışa esas alanlar müşteriden temin edilen genel brüt alanlardır. Müşteri talebi ve Pazar verileri doğrultusunda satış ve kira değerleri satışa esas alanlar üzerinden hesaplanmıştır.

Taşınmazların belirlenen satış ve kira değerleri ayrı ayrı aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir. Sigortaya Esas Değer hesaplanırken, konut nitelikli taşınmazların satışa esas brüt alanları, ticari nitelikli taşınmazların ise proje brüt alanlarının toplamı üzerinden hesaplama yapılmıştır.

Tablo. 33 Nihai Satış/Kira Değer Tablosu

Blok Adı	Kat	BB. No	Satışa Esas Alan, m ²	Sigortaya Esas Değer, TL	K.D.V Hariç Kira Değeri, TL/Ay	K.D.V Hariç Satış Değeri, TL	K.D.V Dahil Satış Değeri, TL
F	11.KAT	45	116.70	118 567	1 865	555 000	560 550
G	10.KAT	47	50.08	50 881	900	265 000	267 650
G	11.KAT	53	68.28	69 372	1 160	350 000	353 500
G	11.KAT	54	77.07	78 303	1 310	410 000	414 100
TİCARİ	ZEMİN	17	58.08	59 009	4 645	980 000	1 156 400
TİCARİ	ZEMİN	18	1494.48	1 518 392	9 780	2 070 000	2 442 600
TİCARİ	ZEMİN	19	735.44	747 207	7 355	1 725 000	2 035 500
TİCARİ	ZEMİN	20	32.61	33 132	2 610	575 000	678 500
TİCARİ	ZEMİN	28	35.42	35 987	1 950	410 000	483 800
TOPLAM				2 710 851	31 575	7 340 000	8 392 600

USD/TL: 5,2810 (Değerleme Tarihi İtibari ile T.C.M.B. Döviz Alış Kuru)

K.D.V. oranı konut üniteleri için %1, ticari üniteler için %18 olarak alınmıştır.

Sonuç olarak;

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi 40.548,80 m² yüzölçümüne sahip 6258 Ada 25 Parsel üzerinde bulunan “2 ADET 7 KATLI 1 ADET 8 KATLI 1 ADET 9 KATLI 1 ADET 10 KATLI 3 ADET 11 KATLI 3 ADET 12 KATLI 4 ADET 13 KATLI 2 ADET 14 KATLI 1 ADET 2 KATLI BİNA VE 1 ADET 3 KATLI TİCARETHANE 2 ADET 2 KATLI OTOPARKI OLAN BİNA VE ARSASI” nitelikli yapıdaki 9 adet bağımsız bölümün **toplam satış değeri K.D.V. Hariç 7.340.000.-TL (Yedimilyonüçyüzkırkbin Türk Lirası), toplam aylık kira değeri ise K.D.V. Hariç 31.575.-TL (Otuzbirbinbeşyüzyetmişbeş Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen-Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Nevruz Ercan GÜL Şehir Plancısı 409313	Berkay OKÇUOĞLU Şehir Plancısı 402578	Tayfun ÖZPAK Mimar 400129

9. RAPOR EKLERİ

MAHAL FOTOĞRAFLARI:



**YAPI RUHSATLARI:**

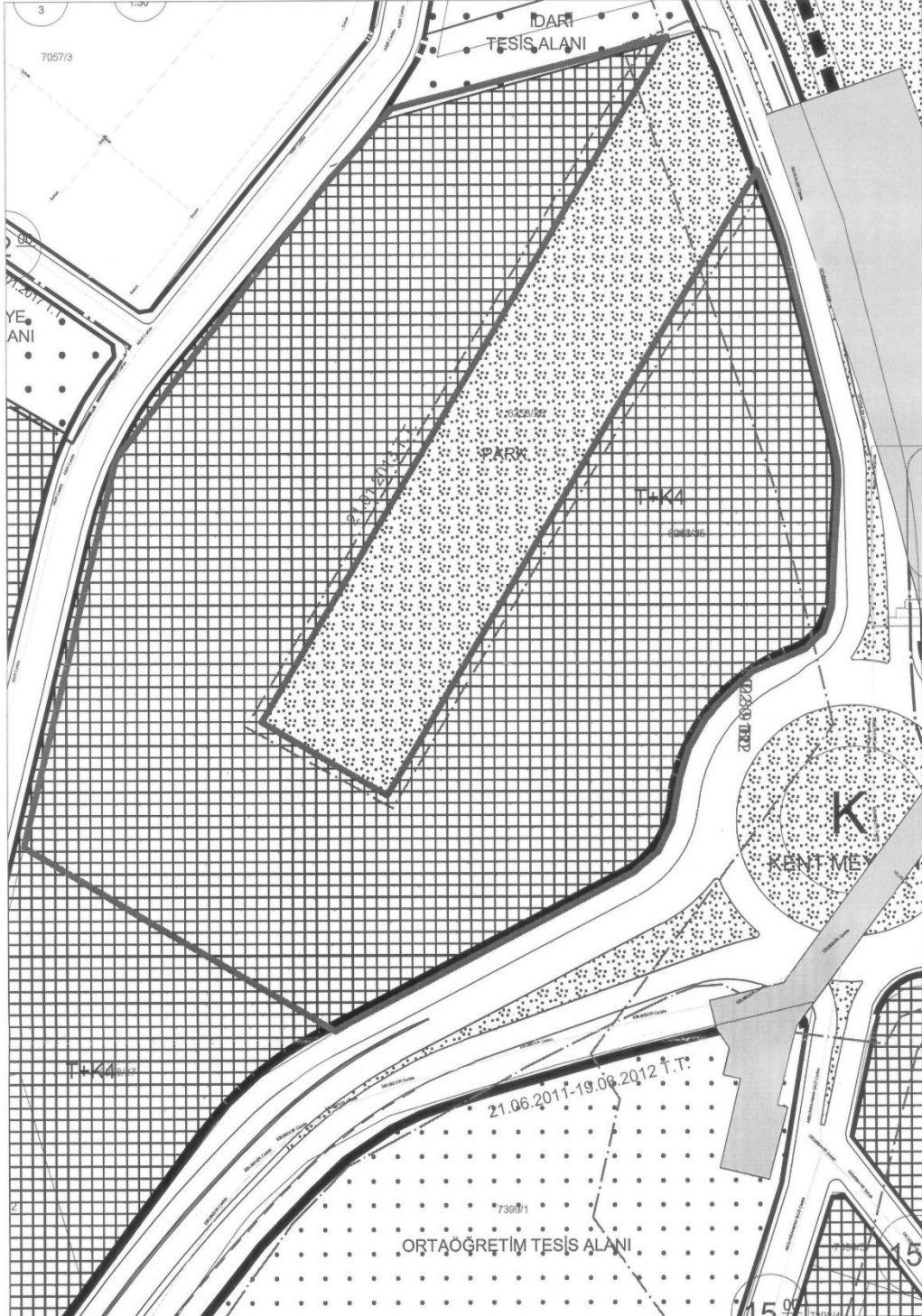
İSKAN BELGELERİ:

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										122363013	
1. Belgeyi veren kurum: SANCaktepe BELEDİYESİ				9. Belgeyi veriliş amacı: ☒ Kısımlı Kullanma İzni ☐ Gececi		10. Belgeyi onay tarihi: 05/04/2019		11. Belge no: 977494-1			
2. Belge verilen yapının adresi: İl: İSTANBUL İlçe: SANCaktepe				12. Belgeye esas ruhsat: ☐ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek bina ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 6.İlave ☐ 7. Geçici		13. İlki yapı ruhsatı tarihi: 31.05.2012		14. İlki yapı ruhsatı no: 545643-5921			
Bucak: Belediye: SANCaktepe BELEDİYESİ Mahalle: ABDURRAHMANGAZI Mahalle tanımlı kodu: 8				8. Taslat ☐ 9. Dolgu ☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Gölendirme ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 13. Fosseptik ☐ 14. Mekanik tesisat		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 15.02.2010		16. Son yapı ruhsatı no: 778154			
Meydan/buvar/cadde/sokak/köşe adı: EBUBEKİR CAD. Cadde/Sokak tanımlı kodu: 148				15. Elektronik tesisat ☐ 16. İsim değişikliği ☐ 17. İstinat duvarı ☐ 18. Bahçe duvarı ☐ 19.		17. Yenileme ruhsatı tarihi: 15.02.2010		18. Yeniden ruhsat tarihi: 15.02.2010			
Site adı: EGEBOYU Mersitli adı: 243EE4D				19. Tadilat ruhsatı tarihi: 15.02.2010		20. İmar planı onay tarihi: 15.02.2010		21. İmar durumu tarihi: 28.12.2013			
3. Parça No: 4. Ada No: 6258 5. Parsel No: 25 6. Blok No: TİCARET BLOK				22. Zemin etüdü onay tarihi: 15.02.2010		23. ÇED raporu onay tarihi: 19.01.2012		24. Tapu tesisi belgesi tarihi: 19.01.2012			
7. Kısımlı kullanma izni ise belge verilen bölümler: 8. Daha önce kısımlı kullanma izni alan bölümler: 27. Tapu tesisi belgesi veren kurum: SANCaktepe TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ				25. Parselasyon planı onay tarihi: 15.02.2010		26. Parselin kullanma amacı: TİCARET_KONUT		28. Parselin alanı(m2): 40548,8			
Yapı Sahibinin				Yapı Mühendisinin				Şantiye Şefinin			
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: SEBA GACEMER, SINPAŞ GYO A.Ş., 49267221834				35. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: KORAY KURT, İTİYA İNŞAAT TAAHHÜT YATIRIM A.Ş., 11489503258				46. Adı soyadı, unvanı: AYTAÇ BAKAN, İNŞAAT MÜHENDİSİ			
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: 7710305432				37. Oda sicil no: 553886				47. T.C. kimlik no: 24010418730			
33. Vergi kimlik no: 7710305432				38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BOĞAZICI KURUMLAR				48. Oda sicil no: 67203			
34. Adres: DİKLİTAŞ MAH. YENİDOĞAN SK. NO: 36/1 İÇ KAPI NO: 1 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL				40. Sigorta sicil no: 0000				49. Sigorta sicil no: 0000			
35. İmza: [İmza]				41. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				50. Sözleşme tarihi: 06.02.2013			
44. Sicile esas adres: H.RIFAT PAŞA MAH. TEOMAN SK. NO: 2 İÇ KAPI NO: 1 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL				42. Sözleşme no: 06794				51. Sözleşme no: 060213			
45. İmza: [İmza]				43. Yapı mühendisi yetki belgesi no: 000193642568				52. Adres: ÖRNEK MAH. UDI HASANBEY SK. NO: 55 İÇ KAPI NO: 2 ATAŞEHİR / İSTANBUL			
46. İmza: [İmza]				44. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				53. İmza: [İmza]			
47. İmza: [İmza]				45. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				54. İmza: [İmza]			
48. İmza: [İmza]				46. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				55. İmza: [İmza]			
49. İmza: [İmza]				47. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				56. İmza: [İmza]			
50. İmza: [İmza]				48. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				57. İmza: [İmza]			
51. İmza: [İmza]				49. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				58. İmza: [İmza]			
52. İmza: [İmza]				50. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				59. İmza: [İmza]			
53. İmza: [İmza]				51. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				60. İmza: [İmza]			
54. İmza: [İmza]				52. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				61. İmza: [İmza]			
55. İmza: [İmza]				53. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				62. İmza: [İmza]			
56. İmza: [İmza]				54. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				63. İmza: [İmza]			
57. İmza: [İmza]				55. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				64. İmza: [İmza]			
58. İmza: [İmza]				56. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				65. İmza: [İmza]			
59. İmza: [İmza]				57. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				66. İmza: [İmza]			
60. İmza: [İmza]				58. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				67. İmza: [İmza]			
61. İmza: [İmza]				59. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				68. İmza: [İmza]			
62. İmza: [İmza]				60. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				69. İmza: [İmza]			
63. İmza: [İmza]				61. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				70. İmza: [İmza]			
64. İmza: [İmza]				62. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				71. İmza: [İmza]			
65. İmza: [İmza]				63. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				72. İmza: [İmza]			
66. İmza: [İmza]				64. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				73. İmza: [İmza]			
67. İmza: [İmza]				65. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				74. İmza: [İmza]			
68. İmza: [İmza]				66. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				75. İmza: [İmza]			
69. İmza: [İmza]				67. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				76. İmza: [İmza]			
70. İmza: [İmza]				68. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				77. İmza: [İmza]			
71. İmza: [İmza]				69. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				78. İmza: [İmza]			
72. İmza: [İmza]				70. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				79. İmza: [İmza]			
73. İmza: [İmza]				71. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				80. İmza: [İmza]			
74. İmza: [İmza]				72. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				81. İmza: [İmza]			
75. İmza: [İmza]				73. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				82. İmza: [İmza]			
76. İmza: [İmza]				74. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				83. İmza: [İmza]			
77. İmza: [İmza]				75. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				84. İmza: [İmza]			
78. İmza: [İmza]				76. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				85. İmza: [İmza]			
79. İmza: [İmza]				77. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				86. İmza: [İmza]			
80. İmza: [İmza]				78. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				87. İmza: [İmza]			
81. İmza: [İmza]				79. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				88. İmza: [İmza]			
82. İmza: [İmza]				80. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				89. İmza: [İmza]			
83. İmza: [İmza]				81. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				90. İmza: [İmza]			
84. İmza: [İmza]				82. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				91. İmza: [İmza]			
85. İmza: [İmza]				83. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				92. İmza: [İmza]			
86. İmza: [İmza]				84. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				93. İmza: [İmza]			
87. İmza: [İmza]				85. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				94. İmza: [İmza]			
88. İmza: [İmza]				86. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				95. İmza: [İmza]			
89. İmza: [İmza]				87. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				96. İmza: [İmza]			
90. İmza: [İmza]				88. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				97. İmza: [İmza]			
91. İmza: [İmza]				89. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				98. İmza: [İmza]			
92. İmza: [İmza]				90. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				99. İmza: [İmza]			
93. İmza: [İmza]				91. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				100. İmza: [İmza]			
94. İmza: [İmza]				92. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				101. İmza: [İmza]			
95. İmza: [İmza]				93. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				102. İmza: [İmza]			
96. İmza: [İmza]				94. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				103. İmza: [İmza]			
97. İmza: [İmza]				95. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				104. İmza: [İmza]			
98. İmza: [İmza]				96. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				105. İmza: [İmza]			
99. İmza: [İmza]				97. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				106. İmza: [İmza]			
100. İmza: [İmza]				98. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				107. İmza: [İmza]			
101. İmza: [İmza]				99. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				108. İmza: [İmza]			
102. İmza: [İmza]				100. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				109. İmza: [İmza]			
103. İmza: [İmza]				101. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				110. İmza: [İmza]			
104. İmza: [İmza]				102. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				111. İmza: [İmza]			
105. İmza: [İmza]				103. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				112. İmza: [İmza]			
106. İmza: [İmza]				104. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				113. İmza: [İmza]			
107. İmza: [İmza]				105. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				114. İmza: [İmza]			
108. İmza: [İmza]				106. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				115. İmza: [İmza]			
109. İmza: [İmza]				107. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				116. İmza: [İmza]			
110. İmza: [İmza]				108. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				117. İmza: [İmza]			
111. İmza: [İmza]				109. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				118. İmza: [İmza]			
112. İmza: [İmza]				110. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				119. İmza: [İmza]			
113. İmza: [İmza]				111. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				120. İmza: [İmza]			
114. İmza: [İmza]				112. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				121. İmza: [İmza]			
115. İmza: [İmza]				113. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				122. İmza: [İmza]			
116. İmza: [İmza]				114. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				123. İmza: [İmza]			
117. İmza: [İmza]				115. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				124. İmza: [İmza]			
118. İmza: [İmza]				116. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				125. İmza: [İmza]			
119. İmza: [İmza]				117. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				126. İmza: [İmza]			
120. İmza: [İmza]				118. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				127. İmza: [İmza]			
121. İmza: [İmza]				119. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				128. İmza: [İmza]			
122. İmza: [İmza]				120. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				129. İmza: [İmza]			
123. İmza: [İmza]				121. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				130. İmza: [İmza]			
124. İmza: [İmza]				122. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				131. İmza: [İmza]			
125. İmza: [İmza]				123. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				132. İmza: [İmza]			
126. İmza: [İmza]				124. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				133. İmza: [İmza]			
127. İmza: [İmza]				125. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				134. İmza: [İmza]			
128. İmza: [İmza]				126. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				135. İmza: [İmza]			
129. İmza: [İmza]				127. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				136. İmza: [İmza]			
130. İmza: [İmza]				128. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				137. İmza: [İmza]			
131. İmza: [İmza]				129. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				138. İmza: [İmza]			
132. İmza: [İmza]				130. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				139. İmza: [İmza]			
133. İmza: [İmza]				131. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				140. İmza: [İmza]			
134. İmza: [İmza]				132. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				141. İmza: [İmza]			
135. İmza: [İmza]				133. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				142. İmza: [İmza]			
136. İmza: [İmza]				134. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				143. İmza: [İmza]			
137. İmza: [İmza]				135. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				144. İmza: [İmza]			
138. İmza: [İmza]				136. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				145. İmza: [İmza]			
139. İmza: [İmza]				137. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				146. İmza: [İmza]			
140. İmza: [İmza]				138. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				147. İmza: [İmza]			
141. İmza: [İmza]				139. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				148. İmza: [İmza]			
142. İmza: [İmza]				140. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				149. İmza: [İmza]			
143. İmza: [İmza]				141. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				150. İmza: [İmza]			
144. İmza: [İmza]				142. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				151. İmza: [İmza]			
145. İmza: [İmza]				143. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				152. İmza: [İmza]			
146. İmza: [İmza]				144. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				153. İmza: [İmza]			
147. İmza: [İmza]				145. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				154. İmza: [İmza]			
148. İmza: [İmza]				146. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				155. İmza: [İmza]			
149. İmza: [İmza]				147. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				156. İmza: [İmza]			
150. İmza: [İmza]				148. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				157. İmza: [İmza]			
151. İmza: [İmza]				149. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				158. İmza: [İmza]			
152. İmza: [İmza]				150. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				159. İmza: [İmza]			
153. İmza: [İmza]				151. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				160. İmza: [İmza]			
154. İmza: [İmza]				152. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				161. İmza: [İmza]			
155. İmza: [İmza]				153. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				162. İmza: [İmza]			
156. İmza: [İmza]				154. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				163. İmza: [İmza]			
157. İmza: [İmza]				155. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				164. İmza: [İmza]			
158. İmza: [İmza]				156. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				165. İmza: [İmza]			
159. İmza: [İmza]				157. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				166. İmza: [İmza]			
160. İmza: [İmza]				158. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				167. İmza: [İmza]			
161. İmza: [İmza]				159. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				168. İmza: [İmza]			
162. İmza: [İmza]				160. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				169. İmza: [İmza]			
163. İmza: [İmza]				161. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				170. İmza: [İmza]			
164. İmza: [İmza]				162. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				171. İmza: [İmza]			
165. İmza: [İmza]				163. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				172. İmza: [İmza]			
166. İmza: [İmza]				164. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				173. İmza: [İmza]			
167. İmza: [İmza]				165. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				174. İmza: [İmza]			
168. İmza: [İmza]				166. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				175. İmza: [İmza]			
169. İmza: [İmza]				167. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				176. İmza: [İmza]			
170. İmza: [İmza]				168. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				177. İmza: [İmza]			
171. İmza: [İmza]				169. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				178. İmza: [İmza]			
172. İmza: [İmza]				170. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				179. İmza: [İmza]			
173. İmza: [İmza]				171. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				180. İmza: [İmza]			
174. İmza: [İmza]				172. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				181. İmza: [İmza]			
175. İmza: [İmza]				173. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				182. İmza: [İmza]			
176. İmza: [İmza]				174. Sözleşme tarihi: 11.04.2013				183. İmza: [İmza]			
177. İmza: [İmza]											

RESMİ İMAR DURUMU:

	T.C. SANCAKTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
Sayı : 80059122-310.13.02.03-E.4965/22891		01.10.2018
Konu : İmar Durumu		
Sayın: Nevruz Ercan Gül Kozyatağı Mah. Sıtmapınar Sok. No:17/11 Kadıköy/İstanbul		
İlgi : 28.09.2018 tarih ve 148526 sayılı dilekçe.		
İlgi dilekçede Sancaktepe ilçesi, Samandıra 6258 ada 25 parsel sayılı taşınmazın imar durum bilgisi istenilmektedir.		
Samandıra 6258 ada 25 parsel sayılı taşınmaz, 15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nda Taks:0.50, Kaks:1.65, 6 kat Konut+Ticaret (T+K4) Alanında kalmaktadır.		
Bilgi edinilmesi hususunu arz ederim.		
e-imzalıdır Ömer YAZICI İmar ve Şehircilik Müdürü		
Ek : 1- İmar Plan Örneği.		
Belgenin Aslı Elektronik İmzalıdır. 02.10.2018 Dilek SÖNMEZ Personel		
Abdurrahmangazi Mahallesi Enderun Caddesi No:2 Sancaktepe/ İSTANBUL Telefon No:(0 216) 622 33 33 Faks No:(0 216) 620 93 37 İnternet Adresi:www.sancaktepe.bel.tr		
İrtibat: SEVİLAY ZORLA - Mühendis Tel:		





TAPU SENEDİ:

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	SANCaktepe					
	Mahallesi	SAMANDIRA					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
243EE4D	6258	25	2 Adet 7 Katlı 1 Adet 8 Katlı 1 Adet 9 Katlı 1 Adet 10 Katlı 3 Adet 11 Katlı 3 Adet 12 Katlı 4 Adet 13 Katlı 2 Adet 14 Katlı 1 Adet 2 Katlı Bina 1 Adet 3 Katlı Ticarethane 2 Adet 2 Katlı Otoparkı olan Bina ve Arsası	ha	m ²	dm ²	
Sınırı	Planındadır		Zemin Sistem No : 86689810				
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
X							
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.	
	0.00	DAİRE	68/40549	F	11	45	
	Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği işleminden.						
	Edinme Sebebi						
	Sahibi	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	4881	228	22609		06/03/2015	Cilt No.	
Sahife No.	 Siciline Uygundur. İsa KURU Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin geçti aydın halden ile senhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu hükümlerine göre inçy adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	SANCAKTEPE									
	Mahallesi	SAMANDIRA									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü						
243EE4D	6258	25	2 Adet 7 Katlı 1 Adet 8 Katlı 1 Adet 9 Katlı 1 Adet 10 Katlı 3 Adet 11 Katlı 3 Adet 12 Katlı 4 Adet 13 Katlı 2 Adet 14 Katlı 1 Adet 2 Katlı Bina 1 Adet 3 Katlı Ticarethane 2 Adet 2 Katlı Otoparkı olan Bina ve Arsası		ha	m ²	dm ²				
Sınırı	Planındadır				Zemin Sistem No : 86689863						
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.			
0.00		DAİRE		27/40549		G	10	47			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği işleminden.										
	Edinme Sebebi										
	Sahibi	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.		4881	229	22657		06/03/2015			Cilt No.		
Sahife No.		Siciline Uygundur.							Sahife No.		
Sıra No.		İsa KURU							Sıra No.		
Tarih		Yerli Maden Yardımcısı							Tarih		
NOT : * Mülkiyetin gayri aynı haklar ile birlikte tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri çerçevesinde adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.											

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	SANCAKTEPE						
	Mahallesi	SAMANDIRA						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü			
243EE4D	6258	25	2 Adet 7 Katlı 1 Adet 8 Katlı 1 Adet 9 Katlı 1 Adet 10 Katlı 3 Adet 11 Katlı 3 Adet 12 Katlı 4 Adet 13 Katlı 2 Adet 14 Katlı 1 Adet 2 Katlı Bina 1 Adet 3 Katlı Ticarethane 2 Adet 2 Katlı Otoparkı olan Bina ve Arsası		ha	m ²	dm ²	
Sınırı	Planındadır				Zemin Sistem No : 86689877			
KAT MÜLKİYETİ ☒			KAT İRTİFAKI ☐			DEVRE MÜLK ☐		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
	0.00		DAİRE		40/40549	G	11	53
	Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği işleminden.							
	Edinme Sebebi							
	Sahibi	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		4881	229	22663		06/03/2015		Cilt No.
Sahife No.		 Siciline Uygundur İmza KURU Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile sınırlı olup tapu idaresine müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükmümleri gereğince adrese değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.								

D.M.O Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	SANCAKTEPE					
	Mahallesi	SAMANDIRA					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
243EE4D	6258	25	2 Adet 7 Katlı 1 Adet 8 Katlı 1 Adet 9 Katlı 1 Adet 10 Katlı 3 Adet 11 Katlı 3 Adet 12 Katlı 4 Adet 13 Katlı 2 Adet 14 Katlı 1 Adet 2 Katlı Bina 1 Adet 3 Katlı Ticarethane 2 Adet 2 Katlı Otoparkı olan Bina ve Arsası		ha	m ²	dm ²
Sınırı	Planındadır				Zemin Sistem No : 86689878		
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
X							
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0.00		DAİRE		42/40549	G	11	54
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği işleminden.					
	Sahibi	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	4881	229	22664		06/03/2015	Cilt No.	
Sahife No.	 Siciline Uygundur. İsa KURU Yerli Mülkiyet Yürümleri					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri ayvıl hakları ile serpiştirilip tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Mükümlerine göre önce adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	SANCaktepe					
	Mahallesi	SAMANDIRA					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
243EE4D	6258	25	2 Adet 7 Katlı 1 Adet 8 Katlı 1 Adet 9 Katlı 1 Adet 10 Katlı 3 Adet 11 Katlı 3 Adet 12 Katlı 4 Adet 13 Katlı 2 Adet 14 Katlı 1 Adet 2 Katlı Bina 1 Adet 3 Katlı Ticarethane 2 Adet 2 Katlı Otoparkı olan Bina ve Arsası	ha	m ²	dm ²	
Sınırı	Planındadır			Zemin Sistem No : 86690436			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00		DÜKKAN		35/40549	TİCARİ	ZEMİN	17
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği işleminden.						
	Edinme Sebebi						
	Sahibi	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		4881	232	23013		06/03/2015	Cilt No.
Sahife No.		 Siciline Uygundur. İsa KURU Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT: * Mülkiyetin aynı haklar ile yüklü olduğu tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No

199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	SANCaktepe					
	Mahallesi	SAMANDIRA					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
243EE4D	6258	25	2 Adet 7 Katlı 1 Adet 8 Katlı 1 Adet 9 Katlı 1 Adet 10 Katlı 3 Adet 11 Katlı 3 Adet 12 Katlı 4 Adet 13 Katlı 2 Adet 14 Katlı 1 Adet 2 Katlı Bina 1 Adet 3 Katlı Ticarethane 2 Adet 2 Katlı Otoparkı olan Bina ve Arsası		ha	m ²	dm ²
Sınırı	Planındadır				Zemin Sistem No : 86690447		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT MÜLKİYETİ ☐		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐		
	Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.
	0.00		DÜKKAN		854/40549	TİCARİ	ZEMİN
	Kİ'dan KM'ne Geçiş Ve Cins Değişikliği İşleminde.						
	Edinme Sebebi						
	Sahibi		SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		Tam		
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		4881	232	23014		06/03/2015	Cilt No.
Sahife No.		 Siciline uygundur. Ka-KURU Tapu Sicil Müdürlüğü				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayrimenkul hakları ile ilgili her türlü müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	SANCaktepe					
	Mahallesi	SAMANDIRA					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
243EE4D	6258	25	2 Adet 7 Katlı 1 Adet 8 Katlı 1 Adet 9 Katlı 1 Adet 10 Katlı 3 Adet 11 Katlı 3 Adet 12 Katlı 4 Adet 13 Katlı 2 Adet 14 Katlı 1 Adet 2 Katlı Bina 1 Adet 3 Katlı Ticarethane 2 Adet 2 Katlı Otoparkı olan Bina ve Arsası		ha	m ²	dm ²
Sınırı	Planındadır				Zemin Sistem No : 86690449		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT MÜLKİYETİ ☒		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐		
	Satış Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
	0.00	DÜKKAN		713/40549	TİCARİ	ZEMİN	19
	Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği işleminden.						
	Edinme Sebebi						
	Sahibi	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	4881	232	23015		06/03/2015	Cilt No.	
Sahife No.	 Sicilime Uygundur. İsa KURU Yetkilil Müdür Yardımcısı					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri haklar ile yükümlülükler için Tapu Müdürlüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	SANCaktepe						
	Mahallesi	SAMANDIRA						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		ha	m²	dm²
243EE4D	6258	25	2 Adet 7 Katlı 1 Adet 8 Katlı 1 Adet 9 Katlı 1 Adet 10 Katlı 3 Adet 11 Katlı 3 Adet 12 Katlı 4 Adet 13 Katlı 2 Adet 14 Katlı 1 Adet 2 Katlı Bina 1 Adet 3 Katlı Ticarethane 2 Adet 2 Katlı Otoparkı olan Bina ve Arsası	40.548,80 m2				
Sınırı	Planındadır		Zemin Sistem No : 86690450					
KAT MÜLKİYETİ ☐			KAT İRTİFAKI ☐			DEVRE MÜLK ☐		
Satış Bedeli			Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0.00			DÜKKAN		20/40549	TİCARİ	ZEMİN	20
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Kl dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği işleminden.							
	Edinme Sebebi							
	Sahibi	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		4881	232	23016		06/03/2015		Cilt No.
Sahife No.		 Siciline Uygundur. İsa K. ÖRÜ Yetkilili Mühür Çıktır.						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile çerçevesinde tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.								

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti	Fotoğraf	
	İlçesi	SANCaktepe				
	Mahallesi	SAMANDIRA				
	Köyü					
	Sokağı					
	Mevkii					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
243EE4D	6258	25	2 Adet 7 Katlı 1 Adet 8 Katlı 1 Adet 9 Katlı 1 Adet 10 Katlı 3 Adet 11 Katlı 3 Adet 12 Katlı 4 Adet 13 Katlı 2 Adet 14 Katlı 1 Adet 2 Katlı Bina 1 Adet 3 Katlı Ticarethane 2 Adet 2 Katlı Otoparkı olan Bina ve Arsası	ha	m ²	
Sınırı	Planındadır		Zemin Sistem No : 86690459			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT MÜLKİYETİ ☒		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐	
	Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	
	0,00	DÜKKAN	22/40549	TİCARİ	ZEMİN	
	Bağımsız Blm. No.					
	28					
	Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği işleminden.					
Edinme Sebebi						
Sahibi	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	4881	232	23024		06/03/2015	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayrimenkul hakkı ile sınırlı olup, tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükmüleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.						

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

TAKYİDAT KAYITLARI:
TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: BERKAY OKÇUOĞLU		Tarih: 9/26/2018 4:00:58 PM	
MakbuzNo: 013813370455	DekontNo: 20180926-2546-F00815	BaşvuruNo: 37045	
Taınmaz Tipi:	BağımsızBölüm	Ada/Parsel:	6258/25
Taınmaz ID:	86689810	AT Yüzölçümü(m2):	40548.80
İl/ilçe	İSTANBUL/SANCaktepe	Taınmaz Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Sancaktepe TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	F/11/45
Mahalle/Köy Adı:	SAMANDIRA M	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	68/40549
Cilt/Sayfa No:	228/22609	Ana Taınmaz Nitelik	2 Adet 7 Katlı 1 Adet 8 Katlı 1 Adet 9 Katlı 1 Adet 10 Katlı 3 Adet 11 Katlı 3 Adet 12 Katlı 4 Adet 13 Katlı 2 Adet 14 Katlı 1 Adet 2 Katlı Bina 1 Adet 3 Katlı Ticarethane 2 Adet 2 Katlı Otoparkı olan Bina ve Arsası
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	243/24323

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	SAMANDIRA ASKERİ HAVAAALANI GÜVENLİK BÖLGESİ İÇİNDİR.17/02/1987 YEV:754	-	Kartal 2.Bölge(Kapatıl di) TM 17/02/1987 - 754	-
Beyan	Samandıra mah. 6258 Ada, 26 Parsel için 29(yirmidokuz) yıl süre ile 6258 Ada, 25 Parsel maliki lehine 02/08/2013 tarih ve 31259 sayılı sözleşme ile üst hakkı tesisi mevuttur	-	Sancaktepe TM 08/01/2014 - 309	-
Beyan	ŞİRKET 16/04/2014 TARİHİ İTİFAKIYLA SİNPAŞ G.Y.O. İLE BİRLEŞTİRİLMİŞTİR.	-	İşlemin Yevmiyesi Yok	-
Beyan	Yönetim Planı : 15/10/2014	-	Sancaktepe TM 17/10/2014 - 20306	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	-	Sancaktepe TM 11/12/2014 - 25035	-
(AT Üzeri)Beyan	Yönetim Planı : 15/10/2014	-	Sancaktepe TM 17/10/2014 - 20306	-

(AT Üzeri)Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	Sancaktepe TM 11/12/2014 - 25035	-
(AT Üzeri)Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	Sancaktepe TM 11/12/2014 - 25035	-
(AT Üzeri)Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	Sancaktepe TM 06/03/2015 - 4881	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Kurum Tarih-Yevmiye
3373845	Depo	2.BODRUM KATTA T6 DEPO	Sancaktepe TM 17/10/2014 - 20306

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 281561642	(SN:6269653) SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7710305432	-	1 / 1	-	Sancaktepe TM Kat İrtifaki Tesisi 17/10/2014 - 20306	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. { - }	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397,	Sancaktepe TM 26/06/2014 - 12723	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alın:BERKAY OKÇUOĞLU		Tarih:9/26/2018 4:00:20 PM	
MakbuzNo:013813370465		DekontNo:20180926-2546-F00817	
		BaşvuruNo:37046	
Taınmaz Tipi:	BağımsızBölüm	Ada/Parsel:	6258/25
Taınmaz ID:	86689863	AT Yüzölçüm(m2):	40548.80
İl/ilçe	İSTANBUL/SANCAKTEPE	Taınmaz Nitelik:	DMRE
Kurum Adı:	Sancaktepe TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	G/10//47
Mahalle/Köy Adı:	SAMANDIRA M	Bağımsız Bölüm Tip:	KatMülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	27/40549
Cilt/Sayfa No:	229/22657	Ana Taınmaz Nitelik	2 Adet 7 Katlı 1 Adet 8 Katlı 1 Adet 9 Katlı 1 Adet 10 Katlı 3 Adet 11 Katlı 3 Adet 12 Katlı 4 Adet 13 Katlı 2 Adet 14 Katlı 1 Adet 2 Katlı Bina 1 Adet 3 Katlı Ticarethane 2 Adet 2 Katlı Otoparkı olan Bina ve Arsası
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	243/24323

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	SAMANDIRA ASKERİ HAVAAALANI GÜVENLİK BÖLGESİ İÇİNDİR.17/02/1987 YEV:754	-	Kartal 2.Bölge(Kapatıl di) TM 17/02/1987 - 754	-
Beyan	Samandıra mah. 6258 Ada, 26 Parsel için 28(yirmidokuz) yıl süre ile 6258 Ada, 25 Parsel maliki lehine 02/08/2013 tarih ve 31259 sayılı sözleşme ile üst hakkı tesisi mevcuttur	-	Sancaktepe TM 08/01/2014 - 309	-
Beyan	ŞİRKET 16/04/2014 TARİHİ İTİBARIYLA SİNPAS G.Y.O. İLE BİRLEŞMİŞTİR.	-	İşlemin Yevmiyesi Yok	-
Beyan	Yönetim Planı : 15/10/2014	-	Sancaktepe TM 17/10/2014 - 20306	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	-	Sancaktepe TM 11/12/2014 - 25035	-
(AT Üzeri)Beyan	Yönetim Planı : 15/10/2014	-	Sancaktepe TM 17/10/2014 - 20306	-

(AT Üzeri)Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	Sancaktepe TM 11/12/2014 - 25035	-
(AT Üzeri)Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	Sancaktepe TM 11/12/2014 - 25035	-
(AT Üzeri)Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	Sancaktepe TM 06/03/2015 - 4881	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Kurum Tarih-Yevmiye
3373855	Depo	2.BODRUM KATTA M8 DEPO	Sancaktepe TM 17/10/2014 - 20306

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 281562075	(SN:6269653) SİNPAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7710305432	-	1 / 1	-	Sancaktepe TM Kat İrtifakı Tesisi 17/10/2014 - 20306	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397,	Sancaktepe TM 26/06/2014 - 12723	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: BERKAY OKÇUOĞLU Tarih: 9/26/2018 3:59:53 PM
MakbuzNo: 013813370475 DekontNo: 20180926-2546-F00819 BaşvuruNo: 37047

Taınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada/Parsel:	6258/25
Taınmaz ID:	86689877	AT Yüzölçümü(m2):	40548.80
İl/İlçe	İSTANBUL/SANCaktepe	Taınmaz Nitelik:	DMRE
Kurum Adı:	Sancaktepe TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	G/11/53
Mahalle/Köy Adı:	SAMANDIRA M	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	40/40549
Cilt/Sayfa No:	229/22663	Ana Taınmaz Nitelik	2 Adet 7 Katlı 1 Adet 8 Katlı 1 Adet 9 Katlı 1 Adet 10 Katlı 3 Adet 11 Katlı 3 Adet 12 Katlı 4 Adet 13 Katlı 2 Adet 14 Katlı 1 Adet 2 Katlı Bina 1 Adet 3 Katlı Ticarethane 2 Adet 2 Katlı Otoparkı olan Bina ve Arsası
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	243/24323

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	SAMANDIRA ASKERİ HAVAAALANI GÜVENLİK BÖLGESİ İÇİNDİR. 17/02/1987 YEV: 754	-	Kartal 2. Bölge (Kapatıl di) TM 17/02/1987 - 754	-
Beyan	Samandıra mah. 6258 Ada, 25 Parsel için 28 (yirmidokuz) yıl süre ile 6258 Ada, 25 Parsel maliki lehine 02/08/2013 tarih ve 31259 sayılı sözleşme ile üst hakkı tesisi mevcuttur	-	Sancaktepe TM 08/01/2014 - 309	-
Beyan	ŞİRKET 16/04/2014 TARİHİ İTİBARIYLA SİNPAS G.Y.O. İLE BİRLEŞMİŞTİR.	-	İşlemin Yevmiyesi Yok	-
Beyan	Yönetim Planı : 15/10/2014	-	Sancaktepe TM 17/10/2014 - 20306	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	-	Sancaktepe TM 11/12/2014 - 25035	-
(AT Üzeri) Beyan	Yönetim Planı : 15/10/2014	-	Sancaktepe TM 17/10/2014 - 20306	-

(AT Üzeri) Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	Sancaktepe TM 11/12/2014 - 25035	-
(AT Üzeri) Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	Sancaktepe TM 11/12/2014 - 25035	-
(AT Üzeri) Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	Sancaktepe TM 06/03/2015 - 4881	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Kurum Tarih-Yevmiye
3373850	Depo	2. BODRUM KATTA V19 DEPO	Sancaktepe TM 17/10/2014 - 20306

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 201562146	(SN: 6269653) SİNPAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN: 7710305432	-	1 / 1	-	Sancaktepe TM Kat İrtifakı Tesisi 17/10/2014 - 20306	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	(SN: 5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN: 8790013397,	Sancaktepe TM 26/06/2014 - 12723	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alın:BERKAY OKÇUOĞLU		Tarih:9/26/2018 3:59:25 PM	
MakbuzNo:013813370485		DekontNo:20180926-2546-F00821	
		BağvuruNo:37048	
Taınmaz Tipi:	BağımsızBölüm	Ada/Parsel:	6258/25
Taınmaz ID:	86689878	AT Yüzölçüm(m2):	40548.80
İl/ilçe	İSTANBUL/SANCAKTEPE	Taınmaz Nitelik:	DMRE
Kurum Adı:	Sancaktepe TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	G/11/54
Mahalle/Köy Adı:	SAMANDIRA M	Bağımsız Bölüm Tip:	KatMülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	42/40549
Cilt/Sayfa No:	229/22664	Ana Taınmaz Nitelik	2 Adet 7 Katlı 1 Adet 8 Katlı 1 Adet 9 Katlı 1 Adet 10 Katlı 3 Adet 11 Katlı 3 Adet 12 Katlı 4 Adet 13 Katlı 2 Adet 14 Katlı 1 Adet 2 Katlı Bina 1 Adet 3 Katlı Ticarethane 2 Adet 2 Katlı Otoparkı olan Bina ve Arsası
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	243/24323

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	SAMANDIRA ASKERİ HAVAAALANI GÜVENLİK BÖLGESİ İÇİNDİR.17/02/1987 YEV:754	-	Kartal 2.Bölge(Kapatıl di) TM 17/02/1987 - 754	-
Beyan	Samandıra mah. 6258 Ada, 26 Parsel için 28(yirmidokuz) yıl süre ile 6258 Ada, 25 Parsel maliki lehine 02/08/2013 tarih ve 31259 sayılı sözleşme ile üst hakkı tesisi mevcuttur	-	Sancaktepe TM 08/01/2014 - 309	-
Beyan	ŞİRKET 16/04/2014 TARİHİ İTİBARIYLA SİNPAS G.Y.O. İLE BİRLEŞMİŞTİR.	-	İşlemin Yevmiyesi Yok	-
Beyan	Yönetim Planı : 15/10/2014	-	Sancaktepe TM 17/10/2014 - 20306	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	-	Sancaktepe TM 11/12/2014 - 25035	-
(AT Üzeri)Bey an	Yönetim Planı : 15/10/2014	-	Sancaktepe TM 17/10/2014 - 20306	-

(AT Üzeri)Bey an	KM ne Çevrilmiştir.	Sancaktepe TM 11/12/2014 - 25035	-
(AT Üzeri)Bey an	KM ne Çevrilmiştir.	Sancaktepe TM 11/12/2014 - 25035	-
(AT Üzeri)Bey an	KM ne Çevrilmiştir.	Sancaktepe TM 06/03/2015 - 4881	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Kurum Tarih-Yevmiye
3373849	Depo	2.BODRUM KATTA V21 DEPO	Sancaktepe TM 17/10/2014 - 20306

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 201562147	(SN:6269653) SİNPAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7710305432	-	1 / 1	-	Sancaktepe TM Kat İrtifakı Tesisi 17/10/2014 - 20306	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397,	Sancaktepe TM 26/06/2014 - 12723	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan:BERKAY OKÇUOĞLU		Tarih:9/26/2018 3:59:02 PM	
MakbuzNo:013813370495		DekontNo:20180926-2546-F00822	
		BağvuruNo:37049	
Taınmaz Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	6258/25
Taınmaz ID:	86690436	AT Yüzölçüm(m2):	40548.80
İl/ilçe	İSTANBUL/SANCaktepe	Taınmaz Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Sancaktepe TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	TİCARİ/2EMİN/17
Mahalle/Köy Adı:	SAMANDIRA M	Bagimsiz Bölüm Tip:	KatMülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	35/40549
Cilt/Sayfa No:	232/23013	Ana Taınmaz Nitelik	2 Adet 7 Katlı 1 Adet 8 Katlı 1 Adet 9 Katlı 1 Adet 10 Katlı 3 Adet 11 Katlı 3 Adet 12 Katlı 4 Adet 13 Katlı 2 Adet 14 Katlı 1 Adet 2 Katlı Bina 1 Adet 3 Katlı Ticarethane 2 Adet 2 Katlı Otoparkı olan Bina ve Arsası
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	243/24323

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	SAMANDIRA ASKERİ HAVAALANI GÜVENLİK BÖLGESİ İÇİNDİR.17/02/1987 YEV:754	-	Kartal 2.Bölge(Kapatıl di) TM 17/02/1987 - 754	-
Beyan	Samandıra mah. 6258 Ada, 26 Parsel için 28(yirmidokuz) yıl süre ile 6258 Ada, 25 Parsel maliki lehine 02/08/2013 tarih ve 31259 sayılı sözleşme ile üst hakkı tesisi mevcuttur	-	Sancaktepe TM 08/01/2014 - 309	-
Beyan	ŞİRKET 16/04/2014 TARİHİ İTİBARIYLA SİNPAŞ G.Y.O. İLE BİRLEŞMİŞTİR.	-	İşlemin Yevmiyesi Yok	-
Beyan	Yönetim Planı : 15/10/2014	-	Sancaktepe TM 17/10/2014 - 20306	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	-	Sancaktepe TM 11/12/2014 - 25035	-
(AT Üzeri)Beyan	Yönetim Planı : 15/10/2014	-	Sancaktepe TM 17/10/2014 - 20306	-

(AT Üzeri)Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	Sancaktepe TM 11/12/2014 - 25035	-
(AT Üzeri)Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	Sancaktepe TM 11/12/2014 - 25035	-
(AT Üzeri)Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	Sancaktepe TM 06/03/2015 - 4881	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 281567560	(SN:6269653) SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7710305432	-	1 / 1	-	Sancaktepe TM Kat. İrtifakı Tesisİ 17/10/2014 - 20306	-
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Tarkin Sebebi-Tarih-Yevmiye		
Serh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397,	Sancaktepe TM 26/06/2014 - 12723	-		

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: BERKAY OKÇUOĞLU Tarih: 9/26/2018 3:58:36 PM
MakbuzNo: 013813370504 DekontNo: 20180926-2546-F00824 BaşvuruNo: 37050

Taınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada/Parsel:	6258/25
Taınmaz ID:	86690447	AT Yüzölçümü(m2):	40548.80
İl/İlçe	İSTANBUL/SANCaktepe	Taınmaz Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Sancaktepe TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	TİCARİ/2EMİN//18
Mahalle/Köy Adı:	SAMANDIRA M	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	854/40549
Cilt/Sayfa No:	232/23014	Ana Taınmaz Nitelik	2 Adet 7 Katlı 1 Adet 8 Katlı 1 Adet 9 Katlı 1 Adet 10 Katlı 3 Adet 11 Katlı 3 Adet 12 Katlı 4 Adet 13 Katlı 2 Adet 14 Katlı 1 Adet 2 Katlı Bina 1 Adet 3 Katlı Ticarethane 2 Adet 2 Katlı Otoparkı olan Bina ve Arsası
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	243/24323

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	SAMANDIRA ASKERİ HAVAAALANI GÜVENLİK BÖLGESİ İÇİNDİR. 17/02/1987 YEV: 754	-	Kartal 2. Bölge (Kapatıl di) TM 17/02/1987 - 754	-
Beyan	Samandıra mah. 6258 Ada, 25 Parsel için 28 (yirmidokuz) yıl süre ile 6258 Ada, 25 Parsel maliki lehine 02/08/2013 tarih ve 31259 sayılı sözleşme ile üst hakkı tesisi mevcuttur	-	Sancaktepe TM 08/01/2014 - 309	-
Beyan	ŞİRKET 16/04/2014 TARİHİ İTİBARIYLA SİNPAS G.Y.O. İLE BİRLEŞMİŞTİR.	-	İşlemin Yevmiyesi Yok	-
Beyan	Yönetim Planı : 15/10/2014	-	Sancaktepe TM 17/10/2014 - 20306	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	-	Sancaktepe TM 11/12/2014 - 25035	-
(AT Üzeri) Beyan	Yönetim Planı : 15/10/2014	-	Sancaktepe TM 17/10/2014 - 20306	-

(AT Üzeri) Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	Sancaktepe TM 11/12/2014 - 25035	-
(AT Üzeri) Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	Sancaktepe TM 11/12/2014 - 25035	-
(AT Üzeri) Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	Sancaktepe TM 06/03/2015 - 4881	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Kurum Tarih-Yevmiye
3373967	Depo	1.BODRUM KATTA DEPO-1 NOLU DEPO/(OTOPARK-2)	Sancaktepe TM 17/10/2014 - 20306

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 281567611	(SN:6269653) SİNPAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7710305432	-	1 / 1	-	Sancaktepe TM Kat İrtifakı Tesisi 17/10/2014 - 20306	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397,	Sancaktepe TM 26/06/2014 - 12723	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan:BERKAY OKÇUOĞLU Tarih:9/26/2018 3:57:30 PM
MakbuzNo:013813370524 DekontNo:20180926-2546-F00829 BaşvuruNo:37052

Taınmaz Tipi:	BağımsızBölüm	Ada/Parsel:	6258/25
Taınmaz ID:	86690449	AT Yüzölçüm(m2):	40548.80
İl/ilçe	İSTANBUL/SANCaktePE	Taınmaz Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Sancaktepe TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	TİCARİ/2EMİN//19
Mahalle/Köy Adı:	SAMANDIRA M	Bağımsız Bölüm Tip:	KatMülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	713/40549
Cilt/Sayfa No:	232/23015	Ana Taınmaz Nitelik	2 Adet 7 Katlı 1 Adet 8 Katlı 1 Adet 9 Katlı 1 Adet 10 Katlı 3 Adet 11 Katlı 3 Adet 12 Katlı 4 Adet 13 Katlı 2 Adet 14 Katlı 1 Adet 2 Katlı Bina 1 Adet 3 Katlı Ticarethane 2 Adet 2 Katlı Otoparkı olan Bina ve Arsası
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	243/24323

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	SAMANDIRA ASKERİ HAVAAALANI GÜVENLİK BÖLGESİ İÇİNDİR.17/02/1987 YEV:754	-	Kartal 2.Bölge(Kapatıl di) TM 17/02/1987 - 754	-
Beyan	Samandıra mah. 6258 Ada, 26 Parsel için 28(yirmidokuz) yıl süre ile 6258 Ada, 25 Parsel maliki lehine 02/08/2013 tarih ve 31259 sayılı sözleşme ile üst hakkı tesisi mevcuttur	-	Sancaktepe TM 08/01/2014 - 309	-
Beyan	ŞİRKET 16/04/2014 TARİHİ İTİBARIYLA SİNPAŞ G.Y.O. İLE BİRLEŞMİŞTİR.	-	İşlemin Yevmiyesi Yok	-
Beyan	Yönetim Planı : 15/10/2014	-	Sancaktepe TM 17/10/2014 - 20306	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	-	Sancaktepe TM 11/12/2014 - 25035	-
(AT Üzeri)Beyan	Yönetim Planı : 15/10/2014	-	Sancaktepe TM 17/10/2014 - 20306	-

(AT Üzeri)Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	Sancaktepe TM 11/12/2014 - 25035	-
(AT Üzeri)Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	Sancaktepe TM 11/12/2014 - 25035	-
(AT Üzeri)Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	Sancaktepe TM 06/03/2015 - 4881	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Kurum Tarih-Yevmiye
3373968	Depo	1 VE 2. BODRUM KATLARDA KÜTÜK SAFFASINDA , PROJESİNDE VE LİSTE BEYANINDA GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 124 ADET DEPO	Sancaktepe TM 17/10/2014 - 20306

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 281567644	(SN:6269653) SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7710305432	-	1 / 1	-	Sancaktepe TM Kat İrtifakı Tesisi 17/10/2014 - 20306	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397,	Sancaktepe TM 26/06/2014 - 12723	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alın: BERKAY OKÇUOĞLU		Tarih: 9/26/2018 3:56:58 PM	
MakbuzNo: 013913370544		DekontNo: 20180926-2546-F00833	
		BağvuruNo: 37054	
Taınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada/Parsel:	6258/25
Taınmaz ID:	86690450	AT Yüzölçümü(m2):	40548.80
İl/ilçe	İSTANBUL/SANCaktepe	Taınmaz Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Sancaktepe TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	TİCARİ/2/EMİN/20
Mahalle/Köy Adı:	SAMANDIRA M	Bağımsız Bölüm Tip:	KatMülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	20/40549
Cilt/Sayfa No:	232/23016	Ana Taınmaz Nitelik	2 Adet 7 Katlı 1 Adet 8 Katlı 1 Adet 9 Katlı 1 Adet 10 Katlı 3 Adet 11 Katlı 3 Adet 12 Katlı 4 Adet 13 Katlı 2 Adet 14 Katlı 1 Adet 2 Katlı Bina 1 Adet 3 Katlı Ticarethane 2 Adet 2 Katlı Otoparkı olan Bina ve Arsası
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	243/24323

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	SAMANDIRA ASKERİ HAVAAALANI GÜVENLİK BÖLGESİ İÇİNDİR. 17/02/1987 YEV: 754	-	Kartal 2. Bölge (Kapatıl di) TM 17/02/1987 - 754	-
Beyan	Samandıra mah. 6258 Ada, 26 Parsel için 28 (yirmidokuz) yıl süre ile 6258 Ada, 25 Parsel maliki lehine 02/08/2013 tarih ve 31259 sayılı sözleşme ile üst hakkı tesisi mevcuttur	-	Sancaktepe TM 08/01/2014 - 309	-
Beyan	ŞİRKET 16/04/2014 TARİHİ İTİBARIYLA SİNPAŞ G.Y.O. İLE BİRLEŞMİŞTİR.	-	İşlemin Yevmiyesi Yok	-
Beyan	Yönetim Planı : 15/10/2014	-	Sancaktepe TM 17/10/2014 - 20306	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	-	Sancaktepe TM 11/12/2014 - 25035	-
(AT Üzeri)Beyan	Yönetim Planı : 15/10/2014	-	Sancaktepe TM 17/10/2014 - 20306	-

(AT Üzeri)Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	Sancaktepe TM 11/12/2014 - 25035	-
(AT Üzeri)Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	Sancaktepe TM 11/12/2014 - 25035	-
(AT Üzeri)Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	Sancaktepe TM 06/03/2015 - 4881	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 281567686	(SN:6269653) SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7710305432	-	1 / 1	-	Sancaktepe TM Kat. İrtifakı Tesis: 17/10/2014 - 20306	-
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye		
Serh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397,	Sancaktepe TM 26/06/2014 - 12723	-		

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alın: BERKAY OKÇUOĞLU		Tarih: 9/26/2018 3:56:28 PM	
MakbuzNo: 013813370554		DekontNo: 20180926-2546-F00835	
		BağvuruNo: 37055	
Taınmaz Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	6258/25
Taınmaz ID:	86690459	AT Yüzölçüm(m2):	40548.80
İl/ilçe	İSTANBUL/SANCaktepe	Taınmaz Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Sancaktepe TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	TİCARİ/2EMİN/28
Mahalle/Köy Adı:	SAMANDIRA M	Bagimsiz Bölüm Tip:	KatMülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	22/40549
Cilt/Sayfa No:	232/23024	Ana Taınmaz Nitelik	2 Adet 7 Katlı 1 Adet 8 Katlı 1 Adet 9 Katlı 1 Adet 10 Katlı 3 Adet 11 Katlı 3 Adet 12 Katlı 4 Adet 13 Katlı 2 Adet 14 Katlı 1 Adet 2 Katlı Bina 1 Adet 3 Katlı Ticarethane 2 Adet 2 Katlı Otoparkı olan Bina ve Arsası
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	243/24323

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	SAMANDIRA ASKERİ HAVAAALANI GÜVENLİK BÖLGESİ İÇİNDİR.17/02/1987 YEV:754	-	Kartal 2.Bölge(Kapatıl di) TM 17/02/1987 - 754	-
Beyan	Samandıra mah. 6258 Ada, 26 Parsel için 28(yirmidokuz) yıl süre ile 6258 Ada, 25 Parsel maliki lehine 02/08/2013 tarih ve 31259 sayılı sözleşme ile üst hakkı tesisi mevcuttur	-	Sancaktepe TM 08/01/2014 - 309	-
Beyan	ŞİRKET 16/04/2014 TARİHİ İTİBARIYLA SİNPAŞ G.Y.O. İLE BİRLEŞMİŞTİR.	-	İşlemin Yevmiyesi Yok	-
Beyan	Yönetim Planı : 15/10/2014	-	Sancaktepe TM 17/10/2014 - 20306	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	-	Sancaktepe TM 11/12/2014 - 25035	-
(AT Üzeri)Beyan	Yönetim Planı : 15/10/2014	-	Sancaktepe TM 17/10/2014 - 20306	-

(AT Üzeri)Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	Sancaktepe TM 11/12/2014 - 25035	-
(AT Üzeri)Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	Sancaktepe TM 11/12/2014 - 25035	-
(AT Üzeri)Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	Sancaktepe TM 06/03/2015 - 4881	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 281567925	(SN:6269653) SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7710305432	-	1 / 1	-	Sancaktepe TM Kat. İrtifakı Tesisli 17/10/2014 - 20306	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397,	Sancaktepe TM 26/06/2014 - 12723	-

SERTİFİKASYONLAR:

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 17.07.2003	No : 400129
DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Tayfun ÖZPAK	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 Turgut TOKGÖZ GENEL SEKRETER	
	 Mustafa DEMİRBİLEK BİRLİK BAŞKANI

 Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	
Tarih : 03.03.2014	No : 402578
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Berkay OKÇUOĞLU	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Serkan KARABACAK GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 10.04.2018

No : 409313

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Nevruz Ercan GÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



