



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul/Küçükçekmece/Halkalı – 801/21 – 23 Adet B.B.

2018_KD_0050 / 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.	Küçükçekmece 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	17
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	18
5.	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	18
5.1.	Konum ve Ulaşım Özellikleri	18
5.2.	Ana Gayrimenkul Özellikleri	20
5.3.	Değerleme Konusu Bağımsız Bölümler ve Bulundukları Bloklar	21
6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	25
6.1.	Değere Etki Eden Faktörler	25
6.2.	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	25
6.3.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	26
6.3.1.	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi	26
6.3.2.	Maliyet Yaklaşımı	34
6.3.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	34
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	36
7.1.	Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	36
7.2.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi	37
8.	SONUÇ	37
9.	RAPOR EKLERİ	39

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_0050
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, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, Menekşe Mevkii dahilinde yer alan, 124.201,00 m ² yüzölçümüne sahip, "27 BLOK TAMAM DİĞERLERİ NATAMAM 35 BLOK BETONARME APARTMAN VE ARSASI" vasıflı 801 Ada 21 Parsel üzerinde yer alan sitede bulunan toplam 23 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, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, Menekşe Mevkii dahilinde yer alan, 124.201,00 m ² yüzölçümüne sahip, "27 BLOK TAMAM DİĞERLERİ NATAMAM 35 BLOK BETONARME APARTMAN VE ARSASI" vasıflı 801 Ada 21 Parsel üzerinde yer alan sitede bulunan 23 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	:	İlgili gayrimenkullere şirketimiz tarafından daha önce herhangi bir gayrimenkul değerleme 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: 13.605.000.-TL (K.D.V. Hariç) Kira Değeri: 61.765.-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 Değerinin 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 Değerinin 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.

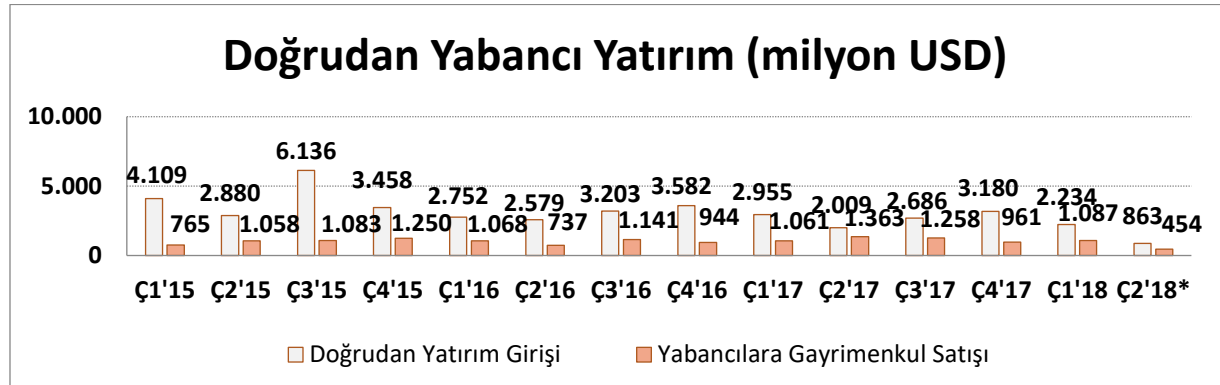
2017 yılında son dört yılın en iyi performansını göstererek zincirlenmiş hacim endeksine (2009=100) göre %7,4 büyüyen Türkiye ekonomisi, 2018 yılının ilk çeyreğinde de %7,4 büyüyerek güçlü seyrini devam ettirmiştir. İlk çeyrek büyüme kompozisyonuna talep yönlü en fazla katkı özel tüketim harcamalarından 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, ithalatı 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

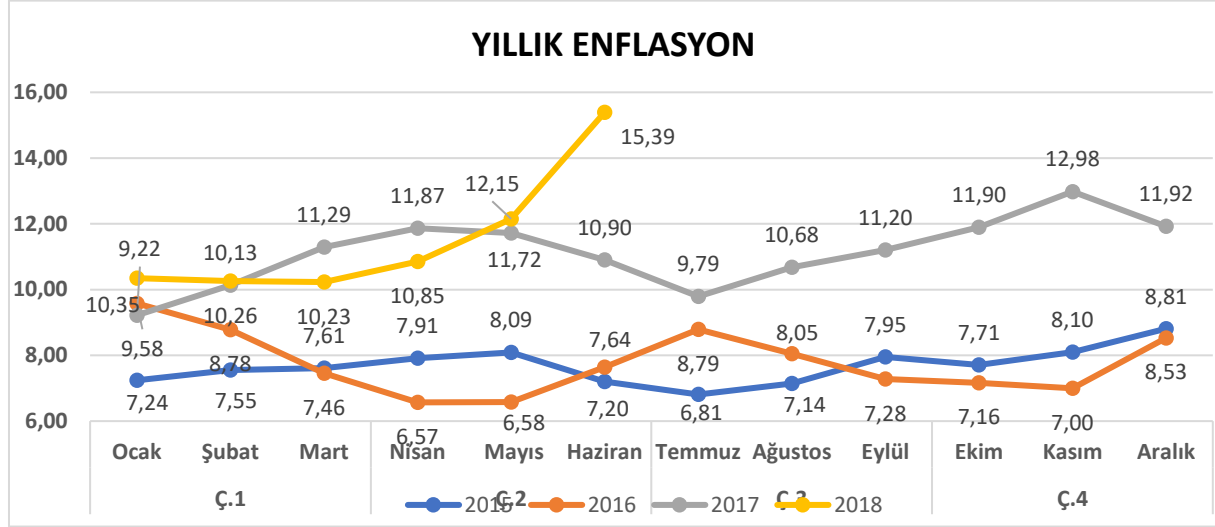
YIL	GSYH (milyon TL)	KİŞİ BAŞI GELİR (TL)	GSYH (milyon USD)	KİŞİ BAŞI GELİR (USD)	BÜYÜME** (%)	YIL İÇİ ORT.KUR (USD/TL)
2014	2 044 466	26 489	798 987	12 112	5.17	2.19
2015	2 338 647	29 899	861 879	11 019	6.03	2.75
2016	2 608 526	32 904	862 744	10 883	3.20	3.04
2017	3 104 907	38 660	851 046	10 597	7.40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

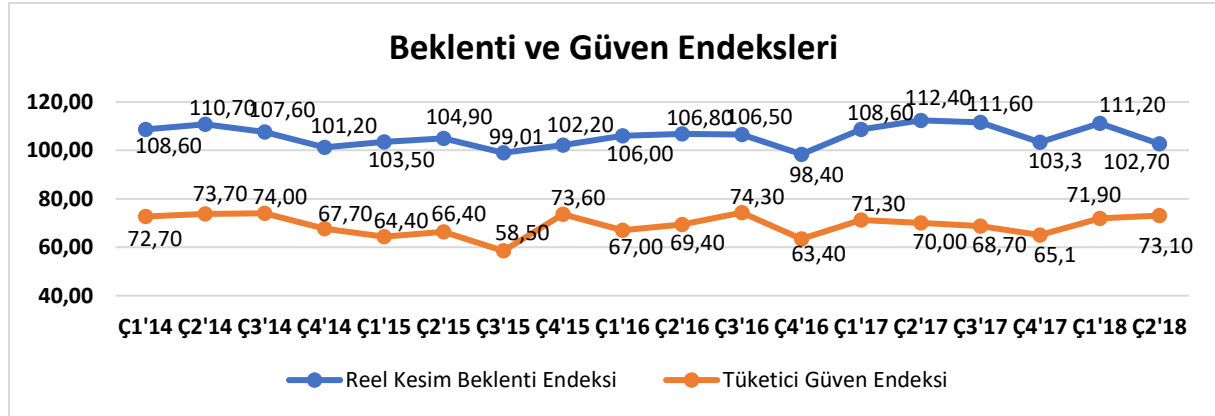
Harcama yöntemine göre dört dönem toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2018 yılı 1. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,4 büyümüştür.

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.

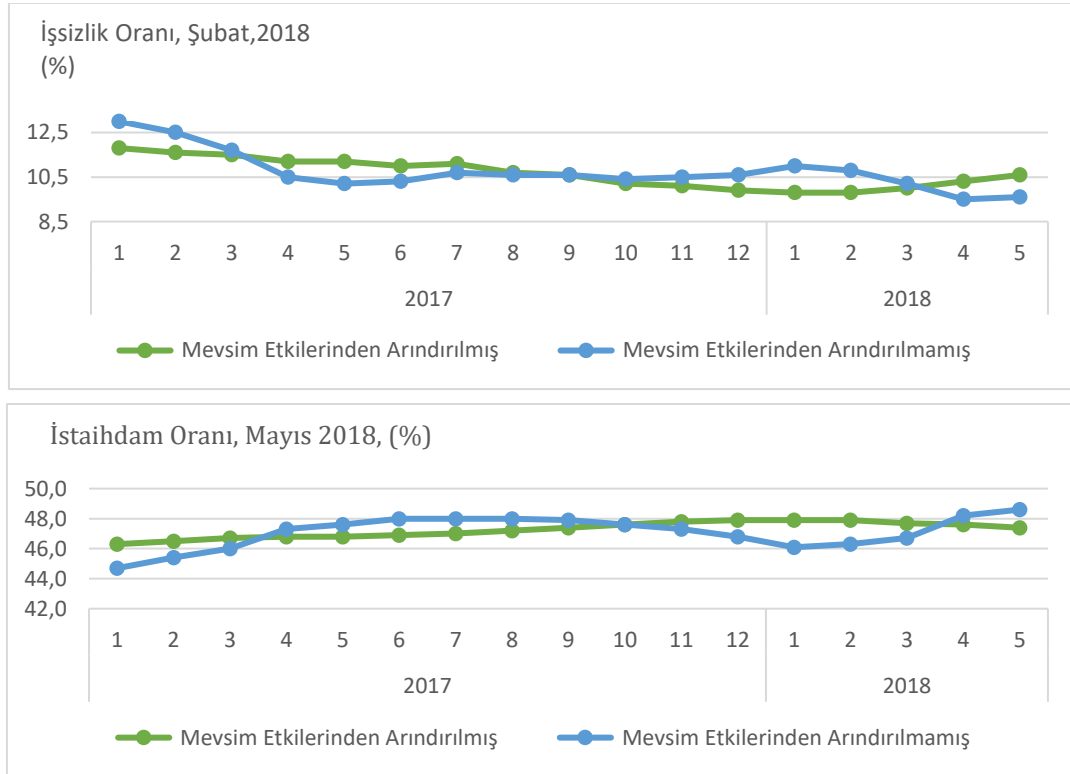
Mevsim etkilerinden arındırılmış işsiz sayısı bir önceki döneme göre 93 bin kişi artarak 3 milyon 400 bin kişi olarak gerçekleşmiştir. İşsizlik oranı ise 0,3 puan artarak %10,6 olmuştur.

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.

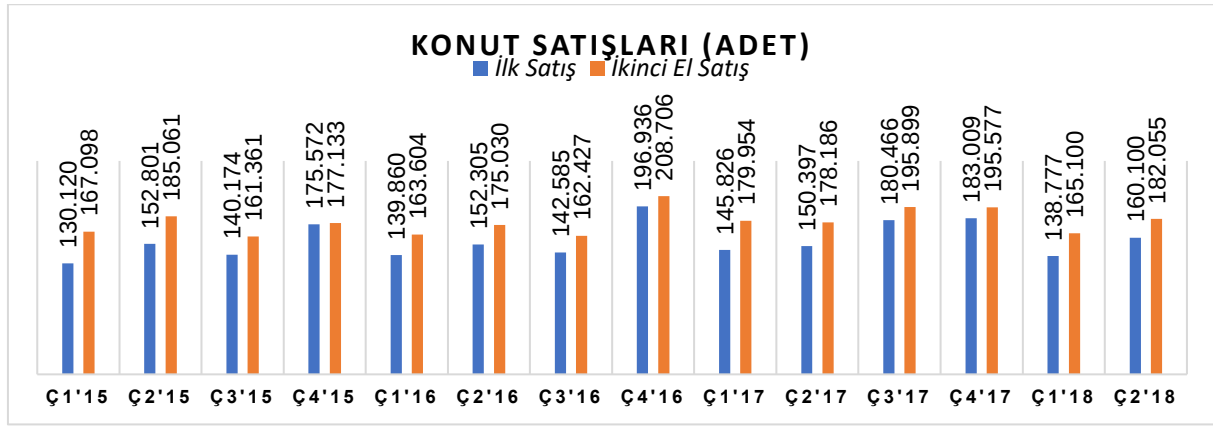
TCMB verilerine göre, konut fiyat endeksi artışında özellikle 2017 yılı II. çeyreği ile birlikte fark edilir şekilde görülen ivme kaybı 2018 yılı ilk çeyreğinde de devam etmişti. İkinci çeyrekte kısıtlı da olsa konut fiyat endeksinin artış trendinde olduğu görülmüştür.

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



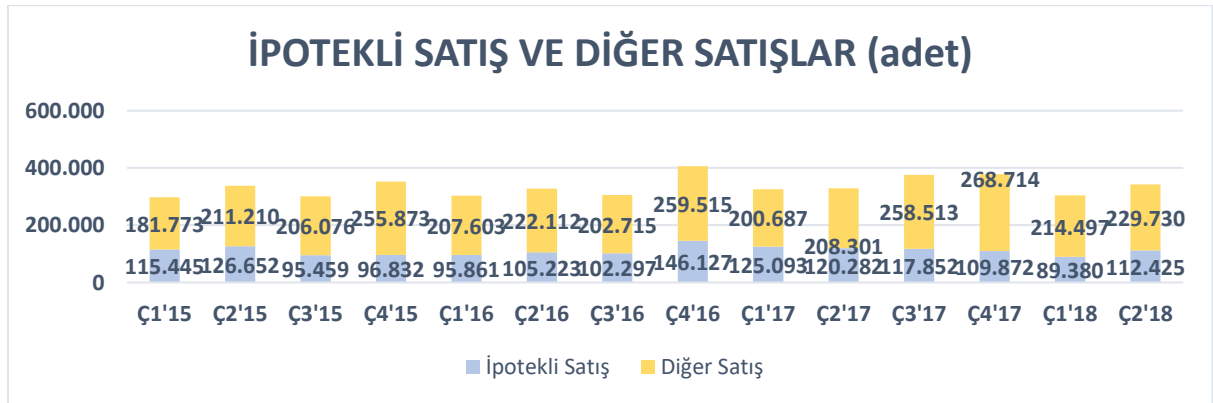
Kaynak: TÜİK

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

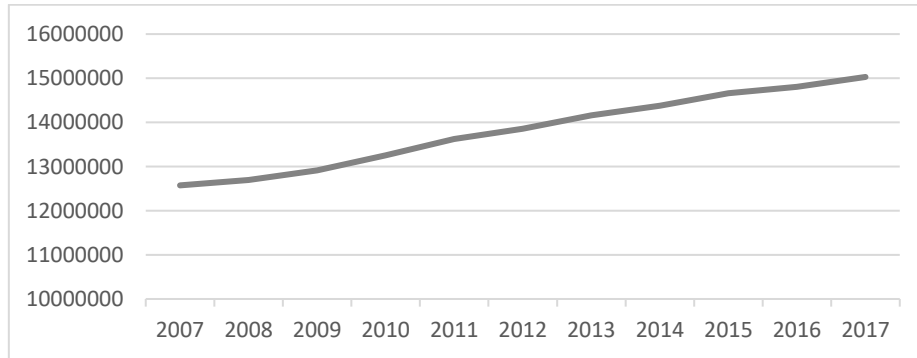
3.4. İstanbul İli



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. Küçükçekmece İlçesi

Küçükçekmece, İstanbul'un batısında aynı adlı gölün çevresinde kurulmuş bir ilçedir. Batısında Avcılar ve Küçükçekmece gölü Kuzeyinde Başakşehir, Doğusunda Bahçelievler ve Bağcılar, Güneyinde Bakırköy ve Marmara Denizi vardır. 1987 yılında, ikisi köy (Kayabaşı ve Şamlar), 25'si mahalle olmak üzere toplam 27 yerleşim yeri Bakırköy ilçesinden ayrılarak kurulmuştur. Bugünkü sınırlarına, 1992'de Avcılar'ın, 2009'da Başakşehir'in ilçe olmasıyla kavuşmuştur. 2009 itibarıyla 21 mahalleden oluşmaktadır. İstanbul'un 39 ilçesi arasında yaşam kalitesi endeksi sıralamasında 12. Sıradadır. Marmara Denizi ve adını verdiği Küçükçekmece gölüne kıyısı vardır.

Tablo. 10 Küçükçekmece İlçesi Nüfus Tablosu

YIL	NÜFUS	ERKEK	KADIN
2017	770.393	386.064	384.329
2016	766.609	385.070	381.539
2015	761.064	382.547	378.517
2014	748.398	376.430	371.968
2013	740.090	372.467	367.623
2012	721.911	362.891	359.020
2011	711.112	357.362	353.750
2010	695.988	350.389	345.599
2009	674.795	340.608	334.187
2008	669.081	337.971	331.110
2007	785.392	395.170	390.222

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	: KÜÇÜKÇEKMECE
MAHALLESİ	: HALKALI
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: MENEKŞE
PAFTA NO	: F21C-21A-2A
ADA NO	: 801
PARSEL NO	: 21
YÜZÖLÇÜMÜ	: 124 201.00
NİTELİĞİ	: 27 BLOK TAMAM DİĞERLERİ NATAMAM 35 BLOK BETONARME APARTMAN VE ARSASI

BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ										
BLOK ADI	BLOK NO-GİRİŞ	KAT	BB NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİK	HİSSE	TAPU TARİHİ YEVMIYE	CİLT NO	SAYFA NO
SAHİL KULE	27B	15. KAT	64	MESKEN	122 / 124201	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	18.03.2014/8798	515	50879
KUZGUNCUK	14	ZEMİN	1	DÜKKAN	105 / 124201		1 / 1	18.03.2014/8798	511	50514
ÇIRAĞAN	32A	3. BODRUM	1	DÜKKAN	365 / 124201		1 / 1	18.03.2014/8798	519	512630
ÇIRAĞAN	32A	ZEMİN	2	DÜKKAN	200 / 124201		1 / 1	18.03.2014/8798	519	51264
ÇIRAĞAN	32A	ZEMİN	3	DÜKKAN	30 / 124201		1 / 1	18.03.2014/8798	519	51265
ÇIRAĞAN	32A	ZEMİN	4	DÜKKAN	41 / 124201		1 / 1	18.03.2014/8798	519	51266
ÇIRAĞAN	32B	2.+1. BODRUM	1	DÜKKAN	486 / 124201		1 / 1	18.03.2014/8798	520	51358
ÇIRAĞAN	32B	2. BODRUM	2	DÜKKAN	159 / 124201		1 / 1	18.03.2014/8798	520	51359
ÇIRAĞAN	32B	1. BODRUM	3	DÜKKAN	22 / 124201		1 / 1	18.03.2014/8798	520	51360
ÇIRAĞAN	32B	1. BODRUM	4	DÜKKAN	164 / 124201		1 / 1	18.03.2014/8798	520	51361
ÇIRAĞAN	32B	1. BODRUM	5	DÜKKAN	63 / 124201		1 / 1	18.03.2014/8798	520	51362
ÇIRAĞAN	32C	2.+1. BODRUM	1	DÜKKAN	329 / 124201		1 / 1	18.03.2014/8798	520	51396
ÇIRAĞAN	32C	1. BODRUM	2	DÜKKAN	33 / 124201		1 / 1	18.03.2014/8798	520	51397
ÇIRAĞAN	32C	1. BODRUM	3	DÜKKAN	102 / 124201		1 / 1	18.03.2014/8798	520	51398
ÇIRAĞAN	32C	1. BODRUM	4	DÜKKAN	49 / 124201		1 / 1	18.03.2014/8798	520	51399
ÇIRAĞAN	32C	1. BODRUM	5	DÜKKAN	58 / 124201		1 / 1	18.03.2014/8798	520	51400
ÇIRAĞAN	32D	2.+1. BODRUM	1	DÜKKAN	492 / 124201		1 / 1	18.03.2014/8798	520	51423
KIZ KULESİ	7	ZEMİN	1	DÜKKAN	336 / 124201		1 / 1	18.03.2014/8798	511	50480
SALACAK	9	ZEMİN	1	DÜKKAN	139 / 124201		1 / 1	18.03.2014/8798	511	50485
SAHİL KULE 1	26	1. BODRUM	1	DÜKKAN	34 / 124201		1 / 1	18.03.2014/8798	512	50606
SAHİL KULE 1	26	1. BODRUM	3	DÜKKAN	70 / 124201		1 / 1	18.03.2014/8798	512	50608
SAHİL KULE 1	28	1. BODRUM	1	DÜKKAN	71 / 124201		1 / 1	18.03.2014/8798	515	50908
SAHİL KULE 1	28	1. BODRUM	3	DÜKKAN	71 / 124201		1 / 1	18.03.2014/8798	515	50910

4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sistemi'nden 25.09.2018 tarihinde temin edilen TAKBİS belgelerine göre konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır:

Ana Taşınmaz Üzerinde Müsterek Olarak:

Beyanlar Hanesi:

- Yönetim Planı 17/10/2012 (19.10.2012 tarih - 24413 yevmiye no).
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (15.11.2013 tarih - 33772 yevmiye no).
- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (18.03.2014 tarih - 8798 yevmiye no).

İrtifaklar Hanesi:

- İSKİ tarafından onaylı ekli proje ve krokide belirtilen kısımda bu parsel aleyhine 801 ada 22 parsel lehine atık su, yağmur suyu ve içme suyu geçit hakkı vardır. (10.05.2013 tarih - 14552 yevmiye no).

Değerlemeye Konu Bağımsız Bölümler Üzerinde Müşterek Olarak:**Şerhler Hanesi:**

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1 TL bedelle kira şerhi) (23.12.2011 tarih – 29963 yevmiye no).

4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

TAKBİS belgelerinden elde edilen bilgilere göre, değerlemeye konu taşınmazların tamamına, 19.10.2012 tarihinde kat irtifakı tesisi sırasında Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tam hisse olarak atanmış, ardından 18.03.2014 tarihinde kat mülkiyeti tesisi yapılmış olup, konu taşınmazlar üzerinde son üç yıl içerisinde herhangi bir malik değişimi yaşanmamıştır.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 05.10.2018 tarihli resmi imar durumu yazısına göre değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, 801 ada, 21 parsel; 07.11.2010 - 07.03.2011 - 14.08.2012 - 13.02.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Halkalı Toplu Konut Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında Emsal: 1.25, H: Serbest, yapılaşma koşullarında "**Konut**" alanında kalmaktadır. Parselde havamania kriterlerinden dolayı maksimum bina yüksekliği ve kat adedi Emlak ve İstimlak Müdürlüğünce tespit edilecek RS kotlarına göre belirlenecektir. İlgili belge rapor eklerinde sunulmuştur.



-İmar Paftası-

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 çalışması; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 Ada, 21 Parsel üzerinde yer alan İstanbul Sarayları Projesi kapsamında Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki 24 adet bağımsız bölümün güncel satış değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Değerlemeye konu gayrimenkullerin Yapı Denetim işleri; "Mimar Sinan Mah., Çavuşbaşı Cad., No:30, Kat:2, D:3, Çekmeköy / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren, Sarıgazi V.D. 3810232240 vergi no'lu, 280 nolu izin belgesine sahip olan 'Etkin ve Sürekli Yapı Denetim A.Ş.' isimli firma tarafından gerçekleştirilmiştir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı bloklara ait kat irtifakına esas onaylı mimari projeler Küçükçekmece Tapu Müdürlüğü'nde incelenmiştir. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bloklara ait yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir.

Tablo. 12 Konu Taşınmazların Yapı Ruhsatı ve İskan Bilgileri

Proje Blok Adı	Ruhsat Blok Adı	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih	Yapı Kullanma İzin Belgesi Sayısı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Kullanım Alanı, m ²
KIZ KULEŞİ	7 (KIZ KULEŞİ)	7	29.3.2012	168	25.2.2014	157	1	365.61
SALACAK	9 (SALACAK BİNASI)	9	29.3.2012	173	16.7.2014	434	1	142.67
KUZGUNCUK	14 (KUZGUNCUK)	14	29.3.2012	193	24.2.2014	152	1	73.10
SAHİL KULE 1	26 (SAHİL KULE 1)	26	6.4.2011	258	4.2.2014	90	122	13 993.90
HİSAR KULELERİ 2	BLOK 27B	27	21.6.2012	425	25.8.2014	511	92	16 432.83
HİSAR KULELERİ 1	BLOK 28	28	21.6.2012	424	10.6.2014	337	118	13 302.42
ÇIRAĞAN RESİDANCE	BLOK 32A	32	5.10.2018	686	22.12.2014	729	95	9 919.32
ÇIRAĞAN RESİDANCE	BLOK 32B	32	31.5.2012	346	5.10.2012	687	38	7 970.71
ÇIRAĞAN RESİDANCE	BLOK 32C	32	31.5.2012	347	5.10.2012	688	27	6 536.53
ÇIRAĞAN RESİDANCE	BLOK 32D	32	31.5.2012	348	5.10.2012	689	1	1 347.14

Taşınmazlar için mimari projeler onaylanmış ve yapı ruhsatları ve iskan belgeleri alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınarak inşai süreç tamamlanmıştır.

Konu taşınmazların bulunduğu İstanbul Sarayları Projesi'nde 35 blokta 1250 ünite, 1244 bağımsız bölüm planlanmıştır. Proje kapsamında sosyal aktivite olarak; Açık Yüzme Havuzu, Tenis Kortu, Squash Sahası, Basketbol Sahası, Çocuk Oyun Alanı, Yürüyüş Yolları ve meydanlar bulunmaktadır. Site dahilinde ayrı ticari bağımsız bölümler bünyesinde yer alan Sağlık Kulübü, Türk Hamamı - Sauna, Kapalı Yüzme Havuzu, Fitness Merkezi, Restaurant ve Kafeler gibi ticari bağımsız bölümlerde mevcuttur.

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

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

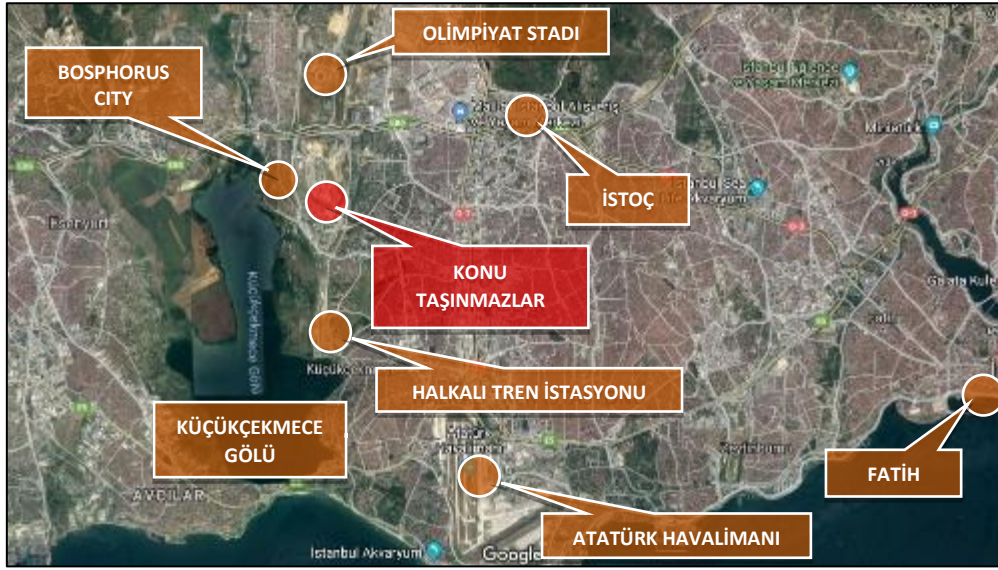
5. GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, Altınşehir-İstanbul Caddesi'nde konumlu İstanbul Sarayları Projesi kapsamında yer almaktadır. Konu gayrimenkuller; TEM Otoyolu'nun yaklaşık 1 km. güneyinde yer almakta olup; Batısında Altınşehir İstanbul Caddesi ile konut fonksiyonlu düzensiz yapılaşmalardan oluşan Yarımburgaz Mahallesi ve Küçükçekmece Gölü yer alır. Kuzeyinde TOKİ Konutları, Kanuni Sultan Süleyman Devlet Hastanesi ve TEM Otoyolu, doğusunda Soyak Olympiakent, Tema Park Halkalı, kuzeydoğusunda Halkalı Toplu Konut Alanı, Mahmutbey Gişeleri ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi yer almaktadır.



Küçükçekmece-Halkalı bölgesi E-5 ve TEM bağlantısı (Basın Ekspres Yolu) ve iç kesimlere bağlantı kavşakları ile ulaşım açısından önemli aşama kaydetmiştir. Mevcut yerleşim dışında bölge TOKİ Toplu Konut faaliyetleri ile tanınır olmuş, "Olimpiyat Köyü" hazırlıkları ile önemli bir ivme kazanmıştır. Son yıllarda TOKİ iş birliği ve özel sektör vasıtasıyla bölgedeki nitelikli projelerde önemli bir artış görülmektedir. Bölgede düzensiz konut yapılaşmaları da mevcut olmakla birlikte, geliştirilen prestijli konut projeleri ile düzenli yapılaşmaya geçiş süreci hızlı devam etmektedir. Prestijli konut projelerinde yaşam başlamış olup nüfus yoğunluğunun artmasına paralel olarak bölgenin hızlı gelişimi beklenmektedir.



-Konum Krokisi-

Tablo. 13 Ana Gayrimenkulün Bazı Merkezlerle Kuş Uçuşu Uzaklıkları

Konum	Uzaklık, KM
Atatürk Havalimanı	6.75
D-100 Karayolu	7.00
Tem Otoyolu	1.60
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	22.70
F.S.M. Köprüsü	25.30

5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerleme konusu bağımsız bölümler; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 Ada, 21 Parsel üzerinde konumlu 'İstanbul Sarayları' projesi kapsamında yer almaktadır. "Boğaziçi" konseptiyle oluşturulan projede yer alan konut blokları Şehzade Sarayları, Kuzguncuk Yalıları, Koru Sarayları, Sultan Sarayları, Hünkar Konakları, Hanzade Konakları, Hisar Kuleleri, Çırağan Yalısı, Dolmabahçe Yalısı olarak satışa sunulmuştur. Proje kapsamında yer alan toplam 51 adet ticari ünite bulunmaktadır.

Proje kapsamında, orta bölümde yer alan İstanbul Boğaz'ının minyatürü çevresinde inşa edilmiş villalar ve bu villaların arkasında çok katlı bloklar şeklinde inşa edilmiş apartmanlar yer almaktadır. Proje içerisinde yalnızca proje bünyesine ve ayrıca bölgesel hizmet veren ticari birimler yer almaktadır. Proje orta üst ve üst gelir grubuna hitap etmektedir ve tamamlanmış durumdadır.



-Site Maketinden Genel Görünüm-

İstanbul Sarayları Projesi, 124.201,00 m² alanlı, 801 ada 21 parsel üzerinde konumlu olup site genelinde inşaatlar ve çevre düzenlemeleri tamamlanmıştır. Sitede inşaat tamamlanmış olup yaklaşık %90'lık bir doluluk oranı olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bloklar inşaat ve teknik özellikleri bakımından birbirinden farklılık göstermekte olup sonraki başlıkta bloklar hakkında bilgi verilmiştir.



-Vaziyet Planı-

Etrafı duvarlarla çevrili olan siteye 2 adet kontrollü giriş bulunmaktadır. Bu girişler yukarıdaki vaziyet planında sarı oklarla gösterilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu İstanbul Sarayları projesinde 35 blokta 1250 ünite, 1244 bağımsız bölüm planlanmış ve inşa edilmiştir. Raporu konu taşınmazların bulundukları bloklar yukarıdaki vaziyet planında gösterilmiştir.

5.3. Değerleme Konusu Bağımsız Bölümler ve Bulundukları Bloklar

Değerleme konusu taşınmazların bulundukları bloklar detaylı olarak aşağıda sırasıyla gösterilmiştir.

KIZ KULESİ BİNASI

Mimari Projesinde “Kız Kulesi” olarak tanımlanan 7 numaralı bir bağımsız bölümdür. Mimari projede bodrum ve zemin kat olmak üzere 2 kattan oluşan bloğun çatısı teras çatı yapısında olup; teras kat iki kotta kademelendirilmiştir. Bodrum katta su deposu, hidrofor odası ve mutfak bölümleri, zemin katta restoran servis alanı, mutfak, WC ve teras bölümleri tanımlanmıştır. Teras katta +6,30 kotu alanı bulunmakta ve +9,30 kotu seyir terası kullanımlıdır.



Tablo. 14 Blokta Bulunan Değerlemeye Konu Taşınmazlar

Blok Adı	Blok No-Giriş	Kat	BB. No	Niteliği	Tipi	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı, m ²	Satışa Esas Alan, m ²
KIZ KULESİ	7	ZEMİN	1	DÜKKAN	-	466.92	466.92

SALACAK BİNASI

Mimari Projesinde “Salacak” olarak tanımlanan 9 numaralı bağımsız bölümdür. Blok mimari projesine göre tek kattan oluşmakta olup zemin altında su deposu bulunmakta, zemin katta salon, teras, mutfak, depo ve WC hacimleri tanımlanmıştır.


Tablo. 15 Blokta Bulunan Değerlemeye Konu Taşınmazlar

Blok Adı	Blok No-Giriş	Kat	BB. No	Niteliği	Tipi	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı, m ²	Satışa Esas Alan, m ²
SALACAK BİNASI	9	ZEMİN	1	DÜKKAN	-	193.85	193.85

KUZGUNCUK BİNASI

Mimari Projesinde “Kuzguncuk Binası” olarak tanımlanan 14 bağımsız bölüm numaralı yapıdır. Blok mimari projesine göre tek kattan oluşmakta olup zemin altında su deposu bulunmaktadır.


Tablo. 16 Blokta Bulunan Değerlemeye Konu Taşınmazlar

Blok Adı	Blok No-Giriş	Kat	BB. No	Niteliği	Tipi	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı, m ²	Satışa Esas Alan, m ²
KUZGUNCUK	14	ZEMİN	1	DÜKKAN	-	146.30	146.30

SAHİL KULE 1/HİSAR KULE 1

Mimari Projesinde “Sahil Kule1” olarak tanımlanan 26 ve 28 numaralı yapılar aynı tiplerde olup “Hisar Kuleleri” olarak da adlandırılmışlardır. Bloklar mimari projesine göre 2 bodrum, zemin, 22 normal kattan oluşmaktadır. 2. Bodrum katta ortak alan niteliğindeki sığınak, teknik hacimler ve depolar bulunmakta 1. Bodrum katta 7 adet dükkan, zemin ve normal katların her birinde 5 adet konut ünitesi tanımlanmıştır. 1+1 ve 2+1 özellikli konutlar büyüklük olarak konum ve katlarına göre farklılık göstermektedir.



Tablo. 17 Blokta Bulunan Değerlemeye Konu Taşınmazlar

Blok Adı	Blok No-Giriş	Kat	BB. No	Niteliği	Tipi	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı, m ²	Satışa Esas Alan, m ²
SAHİL KULE 1	26	1. BODRUM	1	DÜKKAN	-	47.42	47.42
SAHİL KULE 1	26	1. BODRUM	3	DÜKKAN	-	96.68	96.68
SAHİL KULE 1	28	1. BODRUM	1	DÜKKAN	-	98.34	98.34
SAHİL KULE 1	28	1. BODRUM	3	DÜKKAN	-	98.34	98.34

SAHİL KULE 2

Mimari Projesinde “Sahil Kule 2” olarak tanımlanan 27 numaralı yapı girişleri A ve B olarak tanımlanan simetrik biçimde ayrı iki bloktan oluşmakta olup satış kataloğunda “Hisar Kuleleri” olarak sunulmuştur. Bloklar mimari projesine göre 2 bodrum, zemin, 22 normal kat ve teras katından oluşmaktadır. 2. Bodrum katta ortak alan niteliğindeki sığınak, teknik hacimler ve depolar bulunmakta 1. Bodrum katta 12 adet dükkan, zemin ve normal katların her birinde 8 adet konut ünitesi tanımlanmıştır. Teras katta tesisat teknik hacimlerinin bulunduğu alanlar mevcuttur. 2+1 ve 3+1 özellikli konutlar büyüklük olarak konum ve katlarına göre farklılık göstermektedir.



Tablo. 18 Blokta Bulunan Değerlemeye Konu Taşınmazlar

Blok Adı	Blok No-Giriş	Kat	BB. No	Niteliği	Tipi	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı, m ²	Satışa Esas Alan, m ²
SAHİL KULE	27B	15. KAT	64	MESKEN	3+1	131.05	169.80

ÇIRAĞAN REZİDANS

Mimari Projesinde "Çırağan Rezidans" olarak tanımlanan 32 numaralı yapı aynı isimle satışa sunulmuştur. Blok kademeli olup mimari projesine göre 3 bodrum, zemin, 15 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. Bodrum katlarda ortak alan niteliğindeki sığınak, teknik hacimlerin yanı sıra diğer bağımsız bölümler bulunmaktadır. Zemin katta ayrı bağımsız bölümler olarak tescil edilmiş ticari üniteler de restoran ve cafe fonksiyonlu ticari bağımsız bölümler planlanmıştır. Kademeli olan normal katların her birinde farklı sayıda olmak üzere blokta 147 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.


Tablo. 19 Blokta Bulunan Değerlemeye Konu Taşınmazlar

Blok Adı	Blok No-Giriş	Kat	BB. No	Niteliği	Tipi	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı, m ²	Satışa Esas Alan, m ²
ÇIRAĞAN	32A	3. BODRUM	1	DÜKKAN	-	507.82	507.82
ÇIRAĞAN	32A	ZEMİN	2	DÜKKAN	-	278.01	278.01
ÇIRAĞAN	32A	ZEMİN	3	DÜKKAN	-	41.62	41.62
ÇIRAĞAN	32A	ZEMİN	4	DÜKKAN	-	56.56	56.56
ÇIRAĞAN	32B	2.+1. BODRUM	1	DÜKKAN	-	677.05	677.05
ÇIRAĞAN	32B	2. BODRUM	2	DÜKKAN	-	221.39	221.39
ÇIRAĞAN	32B	1. BODRUM	3	DÜKKAN	-	29.93	29.93
ÇIRAĞAN	32B	1. BODRUM	4	DÜKKAN	-	227.47	227.47
ÇIRAĞAN	32B	1. BODRUM	5	DÜKKAN	-	87.42	87.42
ÇIRAĞAN	32C	2.+1. BODRUM	1	DÜKKAN	-	457.38	457.38
ÇIRAĞAN	32C	1. BODRUM	2	DÜKKAN	-	45.68	45.68
ÇIRAĞAN	32C	1. BODRUM	3	DÜKKAN	-	141.69	141.69
ÇIRAĞAN	32C	1. BODRUM	4	DÜKKAN	-	67.81	67.81
ÇIRAĞAN	32C	1. BODRUM	5	DÜKKAN	-	81.02	81.02
ÇIRAĞAN	32D	2.+1. BODRUM	1	DÜKKAN	-	684.94	684.94

Tablo. 20 İstanbul Sarayları Dahilinde Yer Alan Değerlemeye Konu Tüm Taşınmazların Alan Bilgileri

Blok Adı	Blok No-Giriş	Kat	BB. No	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı, m ²	Satışa Esas Alan, m ²
SAHİL KULE	27B	15. KAT	64	131.05	169.80
KUZGUNCUK	14	ZEMİN	1	146.30	146.30
ÇİRAĞAN	32A	3. BODRUM	1	507.82	507.82
ÇİRAĞAN	32A	ZEMİN	2	278.01	278.01
ÇİRAĞAN	32A	ZEMİN	3	41.62	41.62
ÇİRAĞAN	32A	ZEMİN	4	56.56	56.56
ÇİRAĞAN	32B	2.+1. BODRUM	1	677.05	677.05
ÇİRAĞAN	32B	2. BODRUM	2	221.39	221.39
ÇİRAĞAN	32B	1. BODRUM	3	29.93	29.93
ÇİRAĞAN	32B	1. BODRUM	4	227.47	227.47
ÇİRAĞAN	32B	1. BODRUM	5	87.42	87.42
ÇİRAĞAN	32C	2.+1. BODRUM	1	457.38	457.38
ÇİRAĞAN	32C	1. BODRUM	2	45.68	45.68
ÇİRAĞAN	32C	1. BODRUM	3	141.69	141.69
ÇİRAĞAN	32C	1. BODRUM	4	67.81	67.81
ÇİRAĞAN	32C	1. BODRUM	5	81.02	81.02
ÇİRAĞAN	32D	2.+1. BODRUM	1	684.94	684.94
KIZ KULEŞİ	7	ZEMİN	1	466.92	466.92
SALACAK BİNASI	9	ZEMİN	1	193.85	193.85
SAHİL KULE 1	26	1. BODRUM	1	47.42	47.42
SAHİL KULE 1	26	1. BODRUM	3	96.68	96.68
SAHİL KULE 1	28	1. BODRUM	1	98.34	98.34
SAHİL KULE 1	28	1. BODRUM	3	98.34	98.34

6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazların değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır.

6.1. Değere Etki Eden Faktörler**OLUMLU ÖZELLİKLER**

- Gelişen ve tercih edilen bir bölgede yer almaları,
- Yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin bulunmaları,
- Tem Otoyolu'na yakın olmaları,
- Güvenlikli, sosyal aktiviteli, kapalı otoparklı, prestijli bir sitede bulunmaları,

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Ülke ekonomisinin son aylarda değişkenlik göstermesi ve buna bağlı olarak gayrimenkul alım/satım hızının düşmesi,
- 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 İstanbul Sarayları 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/dükkan nitelikli gayrimenkullerin satış ve kira değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

PROJE EMSALLERİ

BOSPHORUS CITY	
	Konum :: Küçükçekmece/İSTANBUL
	Firma :: Sinpaş GYO
	Arsa Alanı :: 246 000 m ²
	Ünite Sayısı :: 2 828
	Tamamlanma Tarihi :: 2014
Proje Özellikleri:	Sinpaş GYO A.Ş. tarafından, 246.092,58 m ² yüzölçümüne sahip 800 Ada, 4 Parsel üzerinde geliştirilen proje; Yalılar, Yalı Apartmanları, Yeditepe Kuleleri, Göl Kuleler, Saraybahçe Evleri, Erguvan Evleri, Ortaköy Arena Residences olmak üzere toplam 64 blok, 2.828 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Genellikle orta-üst ve üst gelir grubuna hitap eden sitede 2 adet açık 1 adet kapalı yüzme havuzu, sosyal tesis, açık-kapalı otopark alanları, mescit, site yönetim binası, spor alanları, alışveriş merkezi ve güvenlik hizmetleri bulunmaktadır.
İSTANBUL LOUNGE	
	Konum :: Küçükçekmece/İSTANBUL
	Firma :: Eroğlu Gayrimenkul
	Arsa Alanı :: 68 307 m ²
	Ünite Sayısı :: 792
	Tamamlanma Tarihi :: 2012
Proje Özellikleri:	Eroğlu Yapı tarafından 68.307 m ² yüzölçümlü, 801 ada 9 parsel üzerinde inşa edilmekte olan proje, 757 adet 1+1'den 4+1'e kadar pek çok farklı daire alternatiflerinden oluşmakta olup toplam inşaat alanı 145.720 m ² 'dir. Proje kapsamında sosyal donatılar olarak açık ve kapalı havuz, çocuk havuzu, yürüyüş yolları, bisiklet parkuru, cafe, farklı yaşlara yönelik oyun parkları, tenis kortu, basketbol sahası, mini futbol sahası, çocuk kulübü, açık hava tiyatrosu bulunmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı 145.720 m ² 'dir

İSTANBUL SARAYLARI		
	Konum	Küçükçekmece/İSTANBUL
	Firma	Sinpaş GYO
	Arsa Alanı	119 500 m ²
	Ünite Sayısı	1 206
	Tamamlanma Tarihi	2012
Proje Özellikleri:	Toplam 1.200 daireden meydana gelen Sinpaş İstanbul Sarayları'nda stüdyo, 1 oda 1 salon, 2 oda 1 salon ve 3 oda 1 salon daire seçeneklerine yer veriliyor. 119 bin 500 metrekare alan üzerinde yükselen Sinpaş İstanbul Sarayları lokasyon olarak Atatürk Havalimanı'na 10 dakika, TEM'e 5 dakika uzaklıkta yükseliyor. Çeşitli sosyal alanlara yer verilen İstanbul Sarayları'nda basketbol sahası, süs havuzları, yüzme havuzu, güvenlik hizmetleri, kayıkhanesi, tenis kortları, koşu parkurları, fitness merkezi, sauna mevcuttur.	

SOYAK EVOSTAR		
	Konum	Küçükçekmece/İSTANBUL
	Firma	Soyak İnşaat
	Arsa Alanı	40 000 m ²
	Ünite Sayısı	1 000
	Tamamlanma Tarihi	2013
Proje Özellikleri:	Soyak Yapı A.Ş. tarafından geliştirilen Soyak Evostar projesi; stüdyo, 1+1, 2+1 ve 3+1 daire seçenekleriyle toplam 1000 konut olarak planlanmıştır. Projede ayrıca, bahçeli dubleks kent evlerinin yanı sıra, teraslı çatı dubleks tipi konutlar bulunmaktadır. Sosyal alanlar olarak proje kapsamında özel peyzaj tasarımlı bahçeler, yüzme havuzları, basketbol ve tenis sahaları bulunmaktadır.	

DUMANKAYA KONSEPT HALKALI		
	Konum	Küçükçekmece/İSTANBUL
	Firma	Dumankaya İnşaat
	Arsa Alanı	59 000 m ²
	Ünite Sayısı	833
	Tamamlanma Tarihi	2014
Proje Özellikleri:	Dumankaya A.Ş. tarafından, 59.000 m ² yüzölçümlü, 801 ada 6 parsel üzerinde geliştirilen projede; 1+1, 2+1, 3+1 rezidans ve villa tipi toplam 813 konut bulunacaktır. Proje dâhilinde sosyal aktivite olarak açık yüzme havuzu, sosyal tesis, çocuk oyun alanı, yürüyüş yolları, yansıma havuzları, su kanalları yer almaktadır.	

TERRACE TEMA		
	Konum	Küçükçekmece/İSTANBUL
	Firma	İnanlar İnşaat
	Arsa Alanı	30 000 m ²
	Ünite Sayısı	416
	Tamamlanma Tarihi	2014
Proje Özellikleri:	İnanlar İnşaat tarafından, 30.000 m ² yüzölçümlü, 801 ada 5 parsel üzerinde geliştirilen projede 30 ve 40 katlı iki adet kule yer alacaktır. 90-225 m ² aralığında değişen 1+1, 2+1 ve 3+1 daire tipi toplam 416 konut bulunacaktır. Proje dâhilinde sosyal aktivite olarak açık yüzme havuzu, sosyal tesis, çocuk oyun alanı, yürüyüş yolları, yansıma havuzları, su kanalları yer almaktadır.	

TEMA İSTANBUL	
	Konum :: Küçükçekmece/İSTANBUL
	Firma :: Mesa Mesken-Artaş Grubu-Öztaş-Kantur&Akdaş İnşaat
	Arsa Alanı :: 333 880 m ²
	Ünite Sayısı :: 3 531
	Tamamlanma Tarihi :: 2015
Proje Özellikleri:	Mega karma proje konsepti ile Mesa Holding-Artaş-Öztaş-Kantur&Akdaş ortaklığında geliştirilen Tema İSTANBUL projesi kapsamında; konutlar, Tema WORLD Eğlence alanı, Ticari Birimler yer almaktadır. Tema İSTANBUL Atakent Projesi toplam 1,5 milyon metrekare alan üzerinde inşa edilmekte olup eğlence ve alışveriş alanlarının yer alacağı projenin konut alanı ise 333 bin metrekare olarak belirlenmiştir. Tema İSTANBUL konutları, 1+1 den 4+1 e kadar değişen 3531 daireden meydana gelmektedir. Tema İstanbul'da geniş meydanlar, alışveriş alanları, spa, fitness center, meyve bahçeleri, yüzme havuzları, bisiklet parkuru, spor alanları, tenis kortu, güvenlik, çocuk oyun alanları, eğlence alanları bulunmakta olup projede yaşam başlamıştır.

DUMANKAYA MİKS	
	Konum :: Küçükçekmece/İSTANBUL
	Firma :: Dumankaya İnşaat
	Arsa Alanı :: 122 000 m ²
	Ünite Sayısı :: 657
	Tamamlanma Tarihi :: 2015
Proje Özellikleri:	TOKİ-Emlak Konut-Dumankaya işbirliği ile yaklaşık 30.000 m ² alana inşa edilen Dumankaya Miks Projesi, konut ve ticari alanları bir arada sunan biri 23 diğeri 32 katlı 2 adet rezidans bloğu içerisinde 657 adet konut ve 72 adet ticari alanın yer aldığı AVM olmak üzere toplam 736 adet üniteden oluşmaktadır. 38-40 m ² aralığında değişen Stüdyo, 56-135 m ² aralığında değişen 1+1, 97-98 m ² aralığında değişen 2+1 dairelerin yanı sıra 26-3.133 m ² aralığında değişen ticari üniteler yer alan proje İstanbul'un hızlı yaşamına ayak uyduracak konforlu, dinamik, rahat yaşam alanı sağlayan rezidans daireleri ve tüm ihtiyaçları karşılayacak ticari alanları ile kaliteli bir yaşam sunmaktadır.

6.3.1.2. Satılık Konut/Ticari Ünite Pazarı

Tablo. 21 Satılık Konut Ünite Emsalleri

BOSPHORUS CITY					
Kat	Tip Özellik	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
15	1+1	74	325 000	4 392	Hattaş Emlak 0554 545 32 69
6	3+1	141	645 000	4 574	HD Gayrimenkul 0553 668 69 96
15	1+1	74	390 000	5 270	Pusulula34 0554 615 33 33
1	1+0	63	190 000	3 016	Başarı 0553 029 09 13

İSTANBUL LOUNGE					
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
4	1+1	74	335 000	4 527	Ada Emlak -0538 810 11 50
11	2+1	105	540 000	5 143	Tema Wolrd Emlak 0533 273 67 23
6	3+1	155	735 000	4 742	Home Estate 0541 632 06 33
9	2+1	110	635 000	5 773	TemaClass 0532 560 60 28

İSTANBUL SARAYLARI					
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
10	3+1	153	920 000	6 013	Simya 0549 812 05 14
5	2+1	122	590 000	4 836	İnter Emlak 0532 485 94 96
5	2+1	147	800 000	5 442	Terrace Tema 0538 634 00 40
15	1+0	60	290 000	4 833	N-Aktif Emlak 0534 490 40 90

SOYAK EVOSTAR					
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
6	1+1	47	225 000	4 787	N-Aktif Emlak 0534 490 40 90
Bahçe Katı	3+1	118	660 000	5 593	Atılğan Emlak 0553 075 06 76
3	2+1	70	320 000	4 571	Sahibinden
5	2+1	128	575 000	4 492	Papatya Emlak 0534 244 06 77

DUMANKAYA KONSEPT HALKALI					
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
3	3+1	155	640 000	4 129	Sahibinden 0506 661 85 68
7	2+1	124	480 000	3 871	Terrace Tema 0530 828 56 24
3	2+1	104	400 000	3 846	Altın Emlak 0554 885 57 50
9	1+1	62	260 000	4 194	TemaGrup 0530 611 35 11

TERRACE TEMA					
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
36	2+1	138	810 000	5 870	RT Emlak 0530 563 71 90
22	1+1	94	430 000	4 574	Terrace Tema 0530 828 56 24
6	1+1	96	400 000	4 167	RT Emlak 0530 563 71 90
8	3+1	230	1 275 000	5 543	Terrace Tema 0530 828 56 24

TEMA İSTANBUL					
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
13	2+1	122	750 000	6 148	Elit Gay. 0535 667 40 30
15	3+1	147	920 000	6 259	Samrt Emlak 0532 297 38 06
9	2+1	130	760 000	5 846	TemaWorld Emlak 0532 605 07 30
2	1+1	69	410 000	5 942	Soyak Gay. 0553 165 30 75

DUMANKAYA MİKS					
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
11	2+1	99	430 000	4 343	Networks Gay. 0555 845 25 54
10	2+1	98	395 000	4 031	Divan Emlak 0555 592 33 69
27	1+1	58	235 000	4 052	Networks Gay. 0555 845 25 54
3	1+0	40	160 000	4 000	Tirink Gay. 0545 579 15 00

Tablo. 22 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	Bosphorus City Ortaköy Çarşı'da 100 m ² olarak beyan edilen dükkan 1.430.000 TL bedelle satılıktır.	1 430 000	100	14 300	Redzonem Emlak 0544 585 46 10
EMSAL 2	Hastane karşısında bulunan, 155 m ² üzerinden pazarlanan kiracılı olduğu beyan edilen 1. kat dükkan 2.350.000 TL bedelle satılıktır.	2 350 000	155	15 161	Rota Emlak 0546 731 74 40
EMSAL 3	Olivio Çarşıda 110 m ² üzerinden pazarlanan cadde cephe dükkan 1.950.000 TL bedelle satılıktır.	1 950 000	110	17 727	Bakırköy Emlak 0533 150 48 97
EMSAL 4	Dumankaya MİKS Projesinde, tabela değeri yüksek bir konumda bulunan, 170 m ² zemin ve 30 m ² ön kullanım alanına sahip olarak pazarlanan, ayrıca otopark alanı da bulunan dükkan 3.150.000 TL bedelle satılıktır.	3 150 000	200	15 750	Selective Gay. 0532 337 30 97
EMSAL 5	İstanbul Sarayları projesinde 85 m ² olduğu beyan edilen dükkanın yaklaşık 2 ay önce 750.000 TL bedelle satın alındığı beyan edilmiştir.	750 000	85	8 824	Beyan
DiğER	Emsaller konu taşınmaza yakın çevreden, benzer nitelikli taşınmazlardan seçilmiştir. Alanlar beyan alanlar olup istenen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları bulunmaktadır. Bodrum kat hacimleri 1/5, asma kat hacimleri 1/3 oranında uyumlaştırılarak zemin kata indirgenmiştir.				

Tablo. 23 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)
BOSPHORUS CITY	3 016	5 270	4 143
İSTANBUL LOUNGE	4 527	5 773	5 150
İSTANBUL SARAYLARI	4 833	6 013	5 423
SOYAK EVOSTAR	4 492	5 593	5 043
DUMANKAYA KONSEPT HALKALI	3 871	4 194	4 032
TERRACE TEMA	4 167	5 870	5 018
TEMA İSTANBUL	5 846	6 259	6 052
DUMANKAYA MİKS	4 000	4 343	4 172

✓ SATILIK KONUT/TİCARİ ÜNİTE PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Konu taşınmazların bulunduğu bölge, markalı konut projelerinin yoğunlukta olduğu 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 **4.000 – 6.000 TL/m²** bandından değiştiği, bölge ortalamasının ise **4.900 TL/m²** olduğu görülmüştür.

Ticari nitelikli taşınmazlarda ise satış fiyatlarının en düşük **8.000 TL/m²** olduğu, **20.000 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. 24 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Satış Değerleri-Konut Birimleri

Blok Adı	Blok No-Giriş	Kat	BB. No	Daire Tipi	Satışa Esas Brüt Alan ,m ²	Birim Satış Değeri, TL/m ²	Satış Değeri, TL
SAHİL KULE	27B	15. KAT	64	3+1	169.8	6000	1 018 800
						Toplam	1 018 800

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu mesken nitelikli taşınmazların toplam satış değerlerinin **1.018.800.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

Tablo. 25 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Satış Değerleri-Ticari Birimler

Blok Adı	Blok No-Giriş	Kat	BB. No	Satışa Esas Brüt Alan ,m²	Birim Satış Değeri, TL/m²	Satış Değeri, TL
KUZGUNCUK	14	ZEMİN	1	146.30	4900	716 870
ÇİRAĞAN	32A	3. BODRUM	1	507.82	3000	1 523 460
ÇİRAĞAN	32A	ZEMİN	2	278.01	3200	889 632
ÇİRAĞAN	32A	ZEMİN	3	41.62	7500	312 150
ÇİRAĞAN	32A	ZEMİN	4	56.56	7500	424 200
ÇİRAĞAN	32B	2.+1. BODRUM	1	677.05	1850	1 252 543
ÇİRAĞAN	32B	2. BODRUM	2	221.39	1800	398 502
ÇİRAĞAN	32B	1. BODRUM	3	29.93	1800	53 874
ÇİRAĞAN	32B	1. BODRUM	4	227.47	1800	409 446
ÇİRAĞAN	32B	1. BODRUM	5	87.42	1800	157 356
ÇİRAĞAN	32C	2.+1. BODRUM	1	457.38	1800	823 284
ÇİRAĞAN	32C	1. BODRUM	2	45.68	1800	82 224
ÇİRAĞAN	32C	1. BODRUM	3	141.69	1800	255 042
ÇİRAĞAN	32C	1. BODRUM	4	67.81	1800	122 058
ÇİRAĞAN	32C	1. BODRUM	5	81.02	1800	145 836
ÇİRAĞAN	32D	2.+1. BODRUM	1	684.94	1800	1 232 892
KIZ KULEŞİ	7	ZEMİN	1	466.92	3750	1 750 950
SALACAK BİNASI	9	ZEMİN	1	193.85	4500	872 325
SAHİL KULE 1	26	1. BODRUM	1	47.42	6300	298 746
SAHİL KULE 1	26	1. BODRUM	3	96.68	5750	555 910
SAHİL KULE 1	28	1. BODRUM	1	98.34	5750	565 455
SAHİL KULE 1	28	1. BODRUM	3	98.34	5750	565 455
					Toplam	13 408 210

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu dükkan nitelikli taşınmazların toplam satış değerlerinin **13.408.210.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.3.1.3. Kiralık Konut/Ticari Ünite Pazarı

Tablo. 26 Kiralık Konut Emsalleri

BOSPHORUS CITY					
Kat	Tip Özellik	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
3	3+1	122	2 200	18	Turyap 0532 457 03 73
6	1+1	69	1 600	23	İstanbul Emlak 0542 643 25 26
9	3+1	141	2 750	20	Türkyapı Emlak 0532 176 67 71
2	1+1	70	1 300	19	Başarı Emlak 0532 618 19 34

İSTANBUL LOUNGE					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
Bahçe Katı	1+1	68	1 400	21	İstanbul Emlak 0533 198 27 37
2	1+1	64	1 300	20	Altın Emlak 0554 885 57 50
11	3+1	154	3 000	19	Gapada Emlak 0533 664 28 48
3	1+1	90	1 900	21	TemaClass 0532 560 60 28

İSTANBUL SARAYLARI					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
15	1+1	84	1 600	19	Egeli Emlak 0545 480 65 29
2	2+1	112	2 200	20	Oytun Emlak 0530 042 59 39
3	3+1	155	3 500	23	Egeli Emlak 0545 480 65 29
10	3+1	140	2 700	19	Stock Emlak 0532 256 61 58

SOYAK EVOSTAR					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
5	2+1	84	1 500	18	Real Expert 0541 499 24 18
5	1+1	47	1 000	21	Ege Emlak 0533 057 04 62
13	2+1	72	1 300	18	Akademi Emlak 0532 255 68 36
9	2+1	72	1 350	19	Akademi Emlak 0532 255 68 36

DUMANKAYA KONSEPT HALKALI					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
Bahçe Katı	2+1	104	2 100	20	Tunçbilek Emlak 0506 484 99 88
4	2+1	94	1 700	18	İstanbul Emlak 0533 198 27 37
4	2+1	104	1 750	17	Temaworld Emlak 0532605 07 30
2	1+1	60	1 200	20	Temaworld Emlak 0532605 07 30

TERRACE TEMA					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
26	1+1	107	2 000	19	Terrace Tema 0530 828 56 24
17	1+1	97	1 600	16	RT Emlak 0541 218 08 34
4	2+1	154	2 600	17	Terrace Tema 0538 634 00 40
26	4+2	300	6 000	20	Terrace Tema 0530 828 56 24

TEMA İSTANBUL					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
9	3+1	155	4 000	26	HD Emlak 0553 527 41 97
4	3+1	147	3 500	24	RC Realty 0535 418 34 34
16	1+1	68	1 700	25	Avrupa Gay. 0532 062 35 93
3	1+0	44	1 100	25	TemaWorld 0532 605 07 30

DUMANKAYA MİKS					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
23	1+0	40	750	19	Elit Gay. 0507 516 81 70
3	2+1	98	1 500	15	RT Emlak 0541 218 08 34
6	1+1	67	1 000	15	Real Expert 0542 770 70 87
17	2+1	98	1 400	14	Marvel Gay. 0532 381 68 43

Tablo. 27 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	Ege Yakası projesinde 63 m ² üzerinden pazarlanan dükkan 3.500 TL bedelle kiralıktır.	3 500	63	56	Mülk Gay 0545 347 90 93
EMSAL 2	Ege Yakası projesinde 110 m ² üzerinden pazarlanan dükkan 5.500 TL bedelle kiralıktır.	5 500	110	50	Mülk Gay 0545 347 90 93
EMSAL 3	İstanbul Sarayları projesinde 120 m ² üzerinden pazarlanan dükkan 4.000 TL bedelle kiralıktır.	4 000	120	33	Redzonem Gay 0544 585 46 10
EMSAL 4	Bosphorus City projesinde, çarşı bölümünde, 60 m ² üzerinden pazarlanan dükkan 4.200 TL bedelle kiralıktır.	4 200	60	70	Redzonem Gay 0544 585 46 10
EMSAL 5	Bosphorus City projesinde, çarşı bölümünde, 30 m ² üzerinden pazarlanan dükkan 3.700 TL bedelle kiralıktır.	3 700	30	123	Sahibinden 0532 455 47 48
EMSAL 6	Dumankaya MİKS projesinde 200 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 14.000 TL bedelle kiralıktır.	14 000	200	70	Selective Gay. 0532 337 30 97
EMSAL 7	Ege yakası projesinde bulunan, 200 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen marketin 12.000 TL kira ödediği beyan edilmiştir.	12 000	200	60	Beyan
DİĞER	Emsaller konu taşınmaza yakın çevreden, benzer nitelikli taşınmazlardan seçilmiştir. Alanlar beyan alanlar olup istenen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları bulunmaktadır. Bodrum kat hacimleri 1/5, asma kat hacimleri 1/3 oranında uyumlaştırılarak zemin kata indirgenmiştir.				

Tablo. 28 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)
BOSPHORUS CITY	18	23	21
İSTANBUL LOUNGE	19	21	20
İSTANBUL SARAYLARI	19	23	21
SOYAK EVOSTAR	18	21	20
DUMANKAYA KONSEPT HALKALI	17	20	18
TERRACE TEMA	16	20	18
TEMA İSTANBUL	24	26	25
DUMANKAYA MİKS	14	19	17

✓ 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 değişiklik 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. 29 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Kira Değerleri-Konut Birimleri

Blok Adı	Blok No-Giriş	Kat	BB. No	Daire Tipi	Satışa Esas Brüt Alan ,m ²	Birim Kira Değeri, TL/m ²	Kira Değeri, TL/Ay
SAHİL KULE	27B	15. KAT	64	3+1	169.8	18	3 055
						Toplam	3 055

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu mesken nitelikli taşınmazların toplam aylık kira değerlerinin **3.055.-TL/Ay** olabileceği kanaatine varılmıştır.

Tablo. 30 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Kira Değerleri-Ticari Birimler

Blok Adı	Blok No-Giriş	Kat	BB. No	Satışa Esas Brüt Alan ,m²	Birim Kira Değeri, TL/m²/Ay	Kira Değeri, TL/Ay
KUZGUNCUK	14	ZEMİN	1	146.30	22.00	3 220
ÇİRAĞAN	32A	3. BODRUM	1	507.82	10.00	5 080
ÇİRAĞAN	32A	ZEMİN	2	278.01	15.00	4 170
ÇİRAĞAN	32A	ZEMİN	3	41.62	38.00	1 580
ÇİRAĞAN	32A	ZEMİN	4	56.56	33.00	1 865
ÇİRAĞAN	32B	2.+1. BODRUM	1	677.05	8.00	5 415
ÇİRAĞAN	32B	2. BODRUM	2	221.39	8.00	1 770
ÇİRAĞAN	32B	1. BODRUM	3	29.93	8.00	240
ÇİRAĞAN	32B	1. BODRUM	4	227.47	8.00	1 820
ÇİRAĞAN	32B	1. BODRUM	5	87.42	8.00	700
ÇİRAĞAN	32C	2.+1. BODRUM	1	457.38	7.00	3 200
ÇİRAĞAN	32C	1. BODRUM	2	45.68	8.00	365
ÇİRAĞAN	32C	1. BODRUM	3	141.69	8.00	1 135
ÇİRAĞAN	32C	1. BODRUM	4	67.81	8.00	540
ÇİRAĞAN	32C	1. BODRUM	5	81.02	8.00	650
ÇİRAĞAN	32D	2.+1. BODRUM	1	684.94	8.00	5 480
KIZ KULESİ	7	ZEMİN	1	466.92	16.50	7 705
SALACAK BİNASI	9	ZEMİN	1	193.85	21.00	4 070
SAHİL KULE 1	26	1. BODRUM	1	47.42	30.50	1 445
SAHİL KULE 1	26	1. BODRUM	3	96.68	27.00	2 610
SAHİL KULE 1	28	1. BODRUM	1	98.34	27.00	2 655
SAHİL KULE 1	28	1. BODRUM	3	98.34	27.00	2 655
					Toplam	58 370

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu dükkan nitelikli taşınmazların toplam aylık kira değerlerinin **58.370.-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 değerlendirme 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. 31 Ro (Kapitalizasyon Oranı) Analizi-Konut

Proje	Kat	Tipi	Alan, m ²	Satış Fiyatı, TL	Kira, Ay/TL	RO
Bosphorus	15	1+1	74	380 000	1 400	0.044
Bosphorus	9	2+1	103	430 000	1 700	0.047
Bosphorus	10	3+1	170	815 000	2 900	0.043
Bosphorus	Bahçe Katı	1+1	62	370 000	1 600	0.052
Tema İstanbul	19	2+1	122	710 000	2 700	0.046
Tema İstanbul	6	2+1	130	770 000	2 900	0.045
Tema İstanbul	7	4+1	192	1 175 000	4 500	0.046
İstanbul Sarayları	15	2+1	103	400 000	1 700	0.051
İstanbul Sarayları	6	2+1	130	650 000	2 200	0.041
İstanbul Sarayları	14	3+1	178	950 000	3 600	0.045
Ege Yakası	13	1+1	65	350 000	1 500	0.051
Ege Yakası	14	1+0	49	255 000	900	0.042
Ege Yakası	12	1+1	74	420 000	1 700	0.049
Ortalama						0.045

Tablo. 32 Ro (Kapitalizasyon Oranı) Analizi-Ticaret

Proje	Kat	Alan, m ²	Satış Fiyatı, TL	Kira, Ay/TL	RO
Bosphorus	Zemin	100	1 430 000	7 000	0.059
-	1	155	2 350 000	12 000	0.061
Dumankaya Miks	Zemin	200	3 150 000	14 000	0.053
Olivo Center	1	110	1 950 000	10 000	0.062
Rota Plaza	Zemin	170	2 200 000	12 000	0.065
Ortalama					0.065

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 %6,5 (~16 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. 33 Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemine Göre Konu Taşınmazların Satış Değeri-Konut Birimleri

Blok Adı	Blok No-Giriş	Kat	BB. No	Mevcut Satılabilir Alan (m ²)	m ² Kira Değeri	Aylık Kira Geliri, TL	Yıllık Kira Geliri, TL	KAP Oranı, %	Satış Değeri, TL
SAHİL KULE	27B	15. KAT	64	169.80	18.00	3 056	36 677	4.5%	815 040
Toplam									815 040

“Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi” sonucuna göre değerlemeye konu mesken nitelikli taşınmazların pazar değeri **815.040.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 34 Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemine Göre Konu Taşınmazların Satış Değeri-Ticari Birimler

Blok Adı	Blok No-Giriş	Kat	BB. No	Mevcut Satılabilir Alan (m ²)	m ² Kira Değeri TL/m ² /Ay	Aylık Kira Geliri, TL	Yıllık Kira Geliri, TL	KAP Oranı, %	Satış Değeri, TL
KUZGUNCUK	14	ZEMİN	1	146.30	22.00	3 219	38 623	6.5%	594 203
ÇIRAĞAN	32A	3. BODRUM	1	507.82	10.00	5 078	60 938	6.5%	937 514
ÇIRAĞAN	32A	ZEMİN	2	278.01	15.00	4 170	50 042	6.5%	769 874
ÇIRAĞAN	32A	ZEMİN	3	41.62	38.00	1 582	18 979	6.5%	291 980
ÇIRAĞAN	32A	ZEMİN	4	56.56	33.00	1 866	22 398	6.5%	344 581
ÇIRAĞAN	32B	2.+1. BODRUM	1	677.05	8.00	5 416	64 997	6.5%	999 951
ÇIRAĞAN	32B	2. BODRUM	2	221.39	8.00	1 771	21 253	6.5%	326 976
ÇIRAĞAN	32B	1. BODRUM	3	29.93	8.00	239	2 873	6.5%	44 204
ÇIRAĞAN	32B	1. BODRUM	4	227.47	8.00	1 820	21 837	6.5%	335 956
ÇIRAĞAN	32B	1. BODRUM	5	87.42	8.00	699	8 392	6.5%	129 113
ÇIRAĞAN	32C	2.+1. BODRUM	1	457.38	7.00	3 202	38 420	6.5%	591 076
ÇIRAĞAN	32C	1. BODRUM	2	45.68	8.00	365	4 385	6.5%	67 466
ÇIRAĞAN	32C	1. BODRUM	3	141.69	8.00	1 134	13 602	6.5%	209 265
ÇIRAĞAN	32C	1. BODRUM	4	67.81	8.00	542	6 510	6.5%	100 150
ÇIRAĞAN	32C	1. BODRUM	5	81.02	8.00	648	7 778	6.5%	119 660
ÇIRAĞAN	32D	2.+1. BODRUM	1	684.94	8.00	5 480	65 754	6.5%	1 011 604
KIZ KULESİ	7	ZEMİN	1	466.92	16.50	7 704	92 450	6.5%	1 422 310
SALACAK BİNASI	9	ZEMİN	1	193.85	21.00	4 071	48 850	6.5%	751 542
SAHİL KULE 1	26	1. BODRUM	1	47.42	30.50	1 446	17 356	6.5%	267 011
SAHİL KULE 1	26	1. BODRUM	3	96.68	27.00	2 610	31 324	6.5%	481 913
SAHİL KULE 1	28	1. BODRUM	1	98.34	27.00	2 655	31 862	6.5%	490 187
SAHİL KULE 1	28	1. BODRUM	3	98.34	27.00	2 655	31 862	6.5%	490 187
Toplam									10 776 722

“Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi” sonucuna göre değerlemeye konu dükkan nitelikli taşınmazların pazar değeri **10.776.722.-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

Değerleme çalışmasında arsa değeri bulunması amacıyla bir proje geliştirme çalışması yapılmamış olup, taşınmazların 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. 35 Uyumlaştırma Tablosu

Blok Adı	Blok No-Giriş	Kat	BB. No	Satışa Esas Brüt Alan (m ²)	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi, TL	Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi, TL	Uyumlaştırılmış Değeri, TL
SAHİL KULE	27B	15. KAT	64	169.80	1 018 800	815 040	1 000 000
KUZGUNCUK	14	ZEMİN	1	146.30	716 870	594 203	665 000
ÇIRAĞAN	32A	3. BODRUM	1	507.82	1 523 460	937 514	1 450 000
ÇIRAĞAN	32A	ZEMİN	2	278.01	889 632	769 874	880 000
ÇIRAĞAN	32A	ZEMİN	3	41.62	312 150	291 980	305 000
ÇIRAĞAN	32A	ZEMİN	4	56.56	424 200	344 581	385 000
ÇIRAĞAN	32B	2.+1. BODRUM	1	677.05	1 252 543	999 951	1 150 000
ÇIRAĞAN	32B	2. BODRUM	2	221.39	398 502	326 976	370 000
ÇIRAĞAN	32B	1. BODRUM	3	29.93	53 874	44 204	45 000
ÇIRAĞAN	32B	1. BODRUM	4	227.47	409 446	335 956	385 000
ÇIRAĞAN	32B	1. BODRUM	5	87.42	157 356	129 113	145 000
ÇIRAĞAN	32C	2.+1. BODRUM	1	457.38	823 284	591 076	780 000
ÇIRAĞAN	32C	1. BODRUM	2	45.68	82 224	67 466	80 000
ÇIRAĞAN	32C	1. BODRUM	3	141.69	255 042	209 265	235 000
ÇIRAĞAN	32C	1. BODRUM	4	67.81	122 058	100 150	115 000
ÇIRAĞAN	32C	1. BODRUM	5	81.02	145 836	119 660	135 000
ÇIRAĞAN	32D	2.+1. BODRUM	1	684.94	1 232 892	1 011 604	1 160 000
KIZ KULESİ	7	ZEMİN	1	466.92	1 750 950	1 422 310	1 600 000
SALACAK BİNASI	9	ZEMİN	1	193.85	872 325	751 542	835 000
SAHİL KULE 1	26	1. BODRUM	1	47.42	298 746	267 011	295 000
SAHİL KULE 1	26	1. BODRUM	3	96.68	555 910	481 913	530 000
SAHİL KULE 1	28	1. BODRUM	1	98.34	565 455	490 187	530 000
SAHİL KULE 1	28	1. BODRUM	3	98.34	565 455	490 187	530 000
Toplam							13 605 000

Uyumlaştırma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazların pazar değeri **13.605.000.-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, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 ada, 21 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.

Tablo. 36 Nihai Satış/Kira Değer Tablosu

Blok Adı	Blok No-Giriş	Kat	BB. No	Niteliği	Satışa Esas Brüt 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
SAHİL KULE	27B	15. KAT	64	MESKEN	169.80	278 812	3 055	1 000 000	1 010 000
KUZGUNCUK	14	ZEMİN	1	DÜKKAN	146.30	240 225	3 220	665 000	784 700
ÇİRAĞAN	32A	3. BODRUM	1	DÜKKAN	507.82	833 840	5 080	1 450 000	1 711 000
ÇİRAĞAN	32A	ZEMİN	2	DÜKKAN	278.01	456 492	4 170	880 000	1 038 400
ÇİRAĞAN	32A	ZEMİN	3	DÜKKAN	41.62	68 340	1 580	305 000	359 900
ÇİRAĞAN	32A	ZEMİN	4	DÜKKAN	56.56	92 872	1 865	385 000	454 300
ÇİRAĞAN	32B	2.+1. BODRUM	1	DÜKKAN	677.05	1 111 716	5 415	1 150 000	1 357 000
ÇİRAĞAN	32B	2. BODRUM	2	DÜKKAN	221.39	363 522	1 770	370 000	436 600
ÇİRAĞAN	32B	1. BODRUM	3	DÜKKAN	29.93	49 145	240	45 000	53 100
ÇİRAĞAN	32B	1. BODRUM	4	DÜKKAN	227.47	373 506	1 820	385 000	454 300
ÇİRAĞAN	32B	1. BODRUM	5	DÜKKAN	87.42	143 544	700	145 000	171 100
ÇİRAĞAN	32C	2.+1. BODRUM	1	DÜKKAN	457.38	751 018	3 200	780 000	920 400
ÇİRAĞAN	32C	1. BODRUM	2	DÜKKAN	45.68	75 007	365	80 000	94 400
ÇİRAĞAN	32C	1. BODRUM	3	DÜKKAN	141.69	232 655	1 135	235 000	277 300
ÇİRAĞAN	32C	1. BODRUM	4	DÜKKAN	67.81	111 344	540	115 000	135 700
ÇİRAĞAN	32C	1. BODRUM	5	DÜKKAN	81.02	133 035	650	135 000	159 300
ÇİRAĞAN	32D	2.+1. BODRUM	1	DÜKKAN	684.94	1 124 671	5 480	1 160 000	1 368 800
KIZ KULESİ	7	ZEMİN	1	DÜKKAN	466.92	766 683	7 705	1 600 000	1 888 000
SALACAK BİNASI	9	ZEMİN	1	DÜKKAN	193.85	318 302	4 070	835 000	985 300
SAHİL KULE 1	26	1. BODRUM	1	DÜKKAN	47.42	77 864	1 445	295 000	348 100
SAHİL KULE 1	26	1. BODRUM	3	DÜKKAN	96.68	158 749	2 610	530 000	625 400
SAHİL KULE 1	28	1. BODRUM	1	DÜKKAN	98.34	161 474	2 655	530 000	625 400
SAHİL KULE 1	28	1. BODRUM	3	DÜKKAN	98.34	161 474	2 655	530 000	625 400
Toplam						8 084 288	61 425	13 605 000	15 883 900

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, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, Menekşe Mevkii, 124.201,00 m² yüzölçümüne sahip 801 Ada 21 Parsel üzerinde bulunan "27 BLOK TAMAM DİĞERLERİ NATAMAM 35 BLOK BETONARME APARTMAN VE ARSASI" nitelikli yapıdaki 24 adet bağımsız bölümün **toplam satış değeri K.D.V. Hariç 13.605.000.-TL (Onüçmilyonaltıyüzbeşbin Türk Lirası), toplam aylık kira değeri ise K.D.V. Hariç 61.425.-TL (Altmışbirbindörtüyüzirmibeş 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 RUHSATI									
1. Proje Adı ve No: KÜLTÜR YATIRIMI PROJESİ					2. Proje No: 1522972				
3. Proje Sahibi: ARUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.					4. Proje Yürütücüsü: ARUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.				
5. Proje Adres: KÜLTÜR YATIRIMI PROJESİ					6. Proje Alanı: 10.000 m ²				
7. Proje Alanı: 10.000 m ²					8. Proje Alanı: 10.000 m ²				
9. Proje Alanı: 10.000 m ²					10. Proje Alanı: 10.000 m ²				
11. Proje Alanı: 10.000 m ²					12. Proje Alanı: 10.000 m ²				
13. Proje Alanı: 10.000 m ²					14. Proje Alanı: 10.000 m ²				
15. Proje Alanı: 10.000 m ²					16. Proje Alanı: 10.000 m ²				
17. Proje Alanı: 10.000 m ²					18. Proje Alanı: 10.000 m ²				
19. Proje Alanı: 10.000 m ²					20. Proje Alanı: 10.000 m ²				
21. Proje Alanı: 10.000 m ²					22. Proje Alanı: 10.000 m ²				
23. Proje Alanı: 10.000 m ²					24. Proje Alanı: 10.000 m ²				
25. Proje Alanı: 10.000 m ²					26. Proje Alanı: 10.000 m ²				
27. Proje Alanı: 10.000 m ²					28. Proje Alanı: 10.000 m ²				
29. Proje Alanı: 10.000 m ²					30. Proje Alanı: 10.000 m ²				
31. Proje Alanı: 10.000 m ²					32. Proje Alanı: 10.000 m ²				
33. Proje Alanı: 10.000 m ²					34. Proje Alanı: 10.000 m ²				
35. Proje Alanı: 10.000 m ²					36. Proje Alanı: 10.000 m ²				
37. Proje Alanı: 10.000 m ²					38. Proje Alanı: 10.000 m ²				
39. Proje Alanı: 10.000 m ²					40. Proje Alanı: 10.000 m ²				
41. Proje Alanı: 10.000 m ²					42. Proje Alanı: 10.000 m ²				
43. Proje Alanı: 10.000 m ²					44. Proje Alanı: 10.000 m ²				
45. Proje Alanı: 10.000 m ²					46. Proje Alanı: 10.000 m ²				
47. Proje Alanı: 10.000 m ²					48. Proje Alanı: 10.000 m ²				
49. Proje Alanı: 10.000 m ²					50. Proje Alanı: 10.000 m ²				
51. Proje Alanı: 10.000 m ²					52. Proje Alanı: 10.000 m ²				
53. Proje Alanı: 10.000 m ²					54. Proje Alanı: 10.000 m ²				
55. Proje Alanı: 10.000 m ²					56. Proje Alanı: 10.000 m ²				
57. Proje Alanı: 10.000 m ²					58. Proje Alanı: 10.000 m ²				
59. Proje Alanı: 10.000 m ²					60. Proje Alanı: 10.000 m ²				
61. Proje Alanı: 10.000 m ²					62. Proje Alanı: 10.000 m ²				
63. Proje Alanı: 10.000 m ²					64. Proje Alanı: 10.000 m ²				
65. Proje Alanı: 10.000 m ²					66. Proje Alanı: 10.000 m ²				
67. Proje Alanı: 10.000 m ²					68. Proje Alanı: 10.000 m ²				
69. Proje Alanı: 10.000 m ²					70. Proje Alanı: 10.000 m ²				
71. Proje Alanı: 10.000 m ²					72. Proje Alanı: 10.000 m ²				
73. Proje Alanı: 10.000 m ²					74. Proje Alanı: 10.000 m ²				
75. Proje Alanı: 10.000 m ²					76. Proje Alanı: 10.000 m ²				
77. Proje Alanı: 10.000 m ²					78. Proje Alanı: 10.000 m ²				
79. Proje Alanı: 10.000 m ²					80. Proje Alanı: 10.000 m ²				
81. Proje Alanı: 10.000 m ²					82. Proje Alanı: 10.000 m ²				
83. Proje Alanı: 10.000 m ²					84. Proje Alanı: 10.000 m ²				
85. Proje Alanı: 10.000 m ²					86. Proje Alanı: 10.000 m ²				
87. Proje Alanı: 10.000 m ²					88. Proje Alanı: 10.000 m ²				
89. Proje Alanı: 10.000 m ²					90. Proje Alanı: 10.000 m ²				
91. Proje Alanı: 10.000 m ²					92. Proje Alanı: 10.000 m ²				
93. Proje Alanı: 10.000 m ²					94. Proje Alanı: 10.000 m ²				
95. Proje Alanı: 10.000 m ²					96. Proje Alanı: 10.000 m ²				
97. Proje Alanı: 10.000 m ²					98. Proje Alanı: 10.000 m ²				
99. Proje Alanı: 10.000 m ²					100. Proje Alanı: 10.000 m ²				

YAPI RUHSATI									
1. Proje Adı: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI					2. Proje No: 173				
3. Proje Sahibi: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI					4. Proje Yeri: 173				
5. Proje Adres: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI					6. Proje Durumu: 173				
7. Proje Tutarı: 173					8. Proje Tutarı: 173				
9. Proje Tutarı: 173					10. Proje Tutarı: 173				
11. Proje Tutarı: 173					12. Proje Tutarı: 173				
13. Proje Tutarı: 173					14. Proje Tutarı: 173				
15. Proje Tutarı: 173					16. Proje Tutarı: 173				
17. Proje Tutarı: 173					18. Proje Tutarı: 173				
19. Proje Tutarı: 173					20. Proje Tutarı: 173				
21. Proje Tutarı: 173					22. Proje Tutarı: 173				
23. Proje Tutarı: 173					24. Proje Tutarı: 173				
25. Proje Tutarı: 173					26. Proje Tutarı: 173				
27. Proje Tutarı: 173					28. Proje Tutarı: 173				
29. Proje Tutarı: 173					30. Proje Tutarı: 173				
31. Proje Tutarı: 173					32. Proje Tutarı: 173				
33. Proje Tutarı: 173					34. Proje Tutarı: 173				
35. Proje Tutarı: 173					36. Proje Tutarı: 173				
37. Proje Tutarı: 173					38. Proje Tutarı: 173				
39. Proje Tutarı: 173					40. Proje Tutarı: 173				
41. Proje Tutarı: 173					42. Proje Tutarı: 173				
43. Proje Tutarı: 173					44. Proje Tutarı: 173				
45. Proje Tutarı: 173					46. Proje Tutarı: 173				
47. Proje Tutarı: 173					48. Proje Tutarı: 173				
49. Proje Tutarı: 173					50. Proje Tutarı: 173				
51. Proje Tutarı: 173					52. Proje Tutarı: 173				
53. Proje Tutarı: 173					54. Proje Tutarı: 173				
55. Proje Tutarı: 173					56. Proje Tutarı: 173				
57. Proje Tutarı: 173					58. Proje Tutarı: 173				
59. Proje Tutarı: 173					60. Proje Tutarı: 173				
61. Proje Tutarı: 173					62. Proje Tutarı: 173				
63. Proje Tutarı: 173					64. Proje Tutarı: 173				
65. Proje Tutarı: 173					66. Proje Tutarı: 173				
67. Proje Tutarı: 173					68. Proje Tutarı: 173				
69. Proje Tutarı: 173					70. Proje Tutarı: 173				
71. Proje Tutarı: 173					72. Proje Tutarı: 173				
73. Proje Tutarı: 173					74. Proje Tutarı: 173				
75. Proje Tutarı: 173					76. Proje Tutarı: 173				
77. Proje Tutarı: 173					78. Proje Tutarı: 173				
79. Proje Tutarı: 173					80. Proje Tutarı: 173				
81. Proje Tutarı: 173					82. Proje Tutarı: 173				
83. Proje Tutarı: 173					84. Proje Tutarı: 173				
85. Proje Tutarı: 173					86. Proje Tutarı: 173				
87. Proje Tutarı: 173					88. Proje Tutarı: 173				
89. Proje Tutarı: 173					90. Proje Tutarı: 173				
91. Proje Tutarı: 173					92. Proje Tutarı: 173				
93. Proje Tutarı: 173					94. Proje Tutarı: 173				
95. Proje Tutarı: 173					96. Proje Tutarı: 173				
97. Proje Tutarı: 173					98. Proje Tutarı: 173				
99. Proje Tutarı: 173					100. Proje Tutarı: 173				

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
1. İşin adı ve adresi İSİAŞA KÖRÜMÜNE		2. Belgelerin sayısı 2-5-08-2014 511	
3. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		4. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
5. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		6. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
7. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		8. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
9. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		10. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
11. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		12. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
13. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		14. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
15. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		16. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
17. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		18. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
19. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		20. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
21. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		22. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
23. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		24. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
25. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		26. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
27. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		28. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
29. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		30. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
31. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		32. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
33. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		34. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
35. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		36. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
37. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		38. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
39. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		40. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
41. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		42. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
43. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		44. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
45. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		46. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
47. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		48. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
49. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		50. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
51. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		52. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
53. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		54. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
55. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		56. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
57. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		58. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
59. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		60. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
61. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		62. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
63. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		64. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
65. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		66. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
67. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		68. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
69. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		70. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
71. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		72. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
73. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		74. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
75. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		76. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
77. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		78. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
79. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		80. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
81. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		82. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
83. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		84. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
85. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		86. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
87. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		88. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
89. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		90. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
91. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		92. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
93. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		94. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
95. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		96. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
97. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		98. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	
99. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT		100. İşin adı ve adresi KÖRÜMÜNE ATKENT	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Başvuru No: 2018-KD-0050					2. Başvuru Tarihi: 04.04.2018				
3. Başvuru Sahibi: KOCAMERKEZ ELEKTRİK					4. Başvuru Türü: 1. Kısımların				
5. Başvuru Adresi: ATATÜRK					6. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
7. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					8. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
9. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					10. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
11. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					12. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
13. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					14. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
15. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					16. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
17. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					18. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
19. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					20. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
21. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					22. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
23. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					24. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
25. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					26. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
27. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					28. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
29. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					30. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
31. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					32. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
33. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					34. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
35. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					36. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
37. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					38. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
39. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					40. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
41. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					42. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
43. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					44. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
45. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					46. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
47. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					48. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
49. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					50. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
51. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					52. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
53. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					54. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
55. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					56. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
57. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					58. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
59. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					60. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
61. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					62. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
63. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					64. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
65. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					66. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
67. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					68. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
69. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					70. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
71. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					72. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
73. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					74. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
75. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					76. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
77. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					78. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
79. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					80. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
81. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					82. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
83. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					84. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
85. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					86. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
87. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					88. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
89. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					90. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
91. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					92. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
93. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					94. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
95. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					96. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
97. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					98. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				
99. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita					100. Başvuru Adresinin Haritası: 1. Harita				

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

RESMİ İMAR DURUMU:

T.C.
KÜÇÜKÇEKMECE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 33067842-115.02.01-E.59378

05.10.2018

Konu : İmar Durumu (Belgesi)

Sayın Nevruz Ercan GÜL
Kozyatağı Mah. Bayar Cad.
Sıtmapınar Sk. No:17 D:11
KADIKÖY / İSTANBUL

İlgi : 28.9.2018 Tarih ve 42631 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçe ile, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, 801 ada 21 parsel sayılı taşınmaza ait imar durumu hakkında yazılı bilgi talep edilmektedir.

Söz konusu parsel; 07.11.2010 – 07.03.2011 – 14.08.2012 – 13.02.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planında, E:1.25, H= Serbest yapılaşma şartlarında Konut Alanında kalmaktadır.

Havamania kriterlerinden dolayı maksimum bina yüksekliği ve kat adedi Emlak ve İstimlak Müdürlüğünce tespit edilecek RS kotuna göre belirlenecektir.

Bilgilerinize rica ederim.

 e-imzalıdır

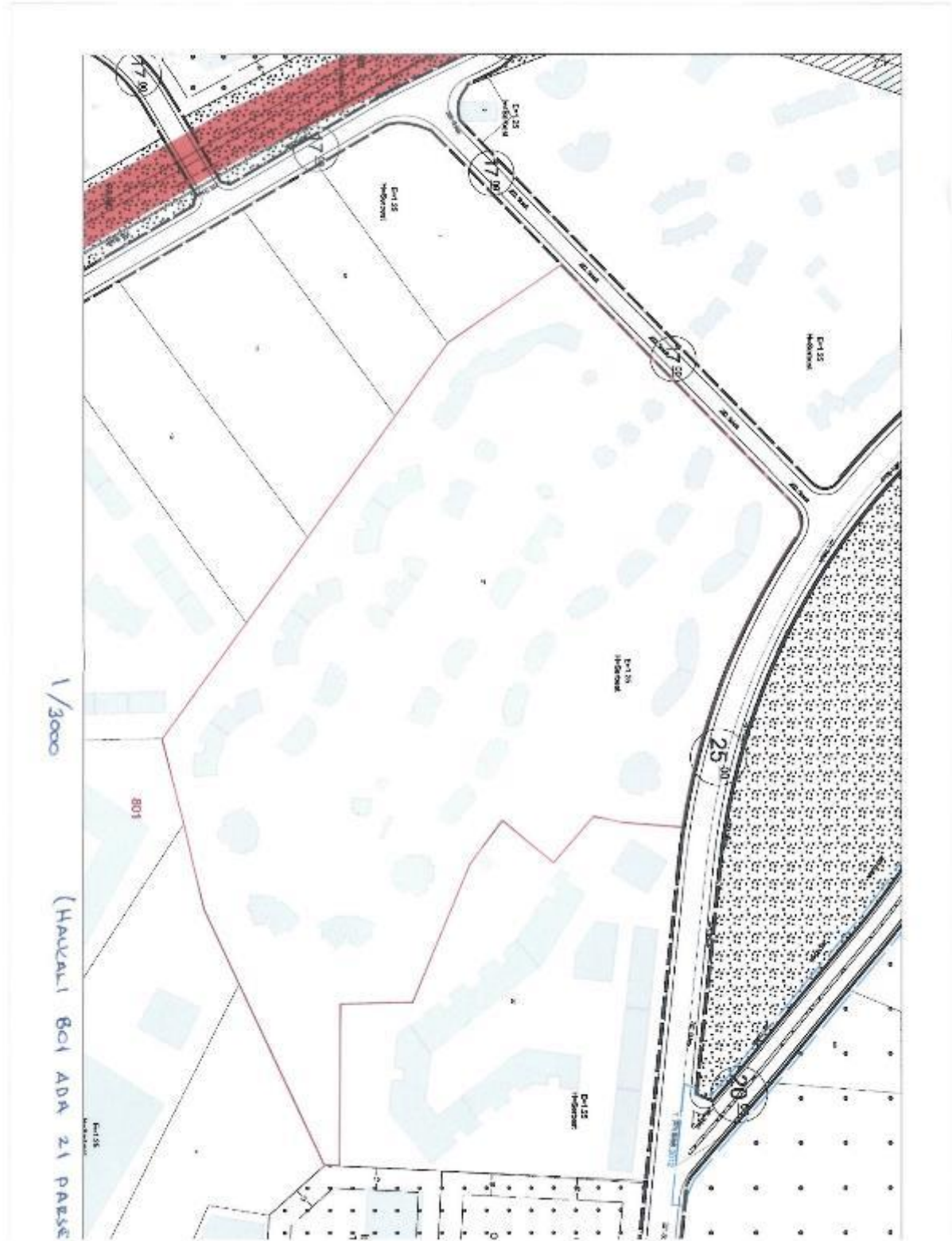
Mehmet Ali KİPSÖZ
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek : Plan örneği

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : UFAPKPTISUZBKR01CEJ Evrak Takip Adresi: <https://www.nakliye.gov.tr/nakliye/cekmece-belodiyra-ebys>
Adres: Halkalı Merkez Mahallesi Turgut Özal Bulvarı No:10 K.Çekmece/İST.

Bilgi için: İhsan YILDIRIM



TAPU SENEDİ:

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE									
	Mahallesi	HALKALI									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii	MENEKŞE									
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü						
F2/C21A2A	801	21	27 BLOK TAMAM DİĞERLERİ NATAMAM 35 BLOK BEYONARME APARTMAN VE ARSASI		ha	m²	dm²				
Sınırı					Zemin Sistem No : 79114857						
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.			
0,00		DOKKAN		105/124201		KUZGUNÇ 14C	ZEMİN	1			
Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Geçiş işleminden. YÖN PLANI -Yönerim Planı : 17/10/2012											
Edinme Sebebi											
Sahibi		Malikler arka sayfadadır...									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.		798	511	50514		18/03/2014		Cilt No.			
Sahife No.		Sicilinde Uygundur. Mühür: EMEL Tapu Müdürlüğü						Sahife No.			
Sıra No.								Sıra No.			
Tarih								Tarih			
NOT: * Mülkün parçaları, hakları ve seneler için ayrı satışına müsaade edilmiştir. ** Tescilli Konutlar (Bölünmüş) geçiminde adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.											

D.M.O. Başım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Bayar Cad. Sıtmapınar Sokak No:17 D:11 Kozyatağı/İstanbul

avrupa@addas.com.tr - Tel:0216 464 60 40 - Faks:0216 464 60 39 - www.addas.com.tr

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		 TAPU SENEDİ Fotoğraf	
	İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE					
	Mahallesi	HALKALI					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevki	MENEKŞE					
PAFTA NO.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
	ha	m²	dm²				
	22/21A2A	801	21	ARSA	24.201.00	12	
Sınırı	Planlıdır						
Zemin Sistem No : 7911522							
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
Satis Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0.00		MENKEN		122/124201	SAHİL	15 NORMA	61
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kat İrtifaki Tesisi İşlemleri. YÖNPLAN Yönetim Planı : 12/10/2012					
	Sahibi	SİPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tarih:					
Geldisi		Yevmiye No.	Çilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	
Çilt No.		24413	515	56879		19/10/2012	
Sahife No.		 Sicilne Uygundur. 22/21A2A MENEKŞE 12/10/2012					Çilt No.
Sıra No.							Sahife No.
Tarih							Sıra No.
							Tarih

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE						
	Mahallesi	HALKALI						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii	MENEKŞE						
Pafra No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		ha	m ²	dm ²
F21C21A2A	801	21	ARSA				24.201,00	m ²
Sınırı	Planındadır							
Zemin Sistem No : 7911560								
KAT MÜLKİYETİ ☐			KAT İRTİFAKI ☒			DEVRE MÜLK ☐		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.	
0.00		DÜKKAN		365/124201	ÇIRAGAN 3 BODRUM			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi							
	Kat İrtifakı Tesisi İşleminde, YON PLANI : Yönetim Planı : 17/10/2012							
Sahibi	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		24413	319	51263		19/10/2012	Cilt No.	
Sahife No.		Sicil No : 15000000000000000000 Zaten M/2'ye Sahipler Ekidir.					Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
NOT : Mülkiyetin gayrimenkulün devri için tapu siciline tescim edilmiştir. ** Tapu Sicil Kanunu'nun 12. maddesi gereğince, bu tapu senedi Tapu Sicil Müdürlüğüne tescim edilmiştir.								
D.M.O. Basım İş. Mkt.								
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.								
Stok No 199								

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE						
	Mahallesi	HALKALI						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii	MENEKŞE						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		ha	m²	dm²
21C21A2A	801	21	ARSA					124.201,00 m²
Sınırı	Planındadır							
Zemin Sistem No : 7911560								
KAT MÜLKİYETİ ☐			KAT İRTİFAKI ☒			DEVRE MÜLK ☐		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.	
0,00		DÜKKAN		200/124201			CIRAGAN 1.BODRUM REZİDANS + ZEMİN /32 A 2	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi işleminden. YÖN.PLANI : Yönetim Planı : 17/10/2012						
	Sahibi	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ - Tüm						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		24413	519	51264		19/10/2012	Cilt No.	
Sahife No.							Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
NOT : * Mülkün gayrimenkul olduğu ve tapu siciline kaydedildiği anlaşılmıştır. ** Tapu Sicil Kurumuna ait tapu ve tapu sicil bilgileri Tapu Sicil Mühürüne kaydedilmiştir.								
D.M.O. Basım İşl. Md.								
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. ☐ ☐ ☐ ☐ Stok No 199								

ANA GAYRİMENKULÜN		İli	İSTANBUL		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
		İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE					
		Mahallesi	HALKALI					
		Köyü						
		Sokağı						
		Mevkii	MENEKŞE					
		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
		F21C21A2A	801	21	ARSA	ha	m²	dm²
		Sınırı	Planındadır					
Zemin Sistem No : 79115604								
KAT MÜLKİYETİ ☐			KAT İRTİFAKI ☒			DEVRE MÜLK ☐		
Satış Bedeli			Niteliği			Arsa Payı	Blok No.	Kat No.
0.00			DÜKKAN			30/124201	CİBAÇAN ZEMİN	Bağımsız Blm. No.
							REZİDANS	3
							132 A	
Edinme Sebebi			Kat İrtifakı Tesisi İşleminde, YÖN PLANI : Yönetim Planı : 17/10/2012					
Sahibi			SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tarih:					
Geldisi			Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.			24413	519	51265		19/10/2012	Cilt No.
Sahife No.			 Sicil No Uygunluğuna Zahir KIZIL Müdür Vekili					Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih
NOT : * Mülkiyetin geçtiği tarihle, bu senedi 19/10/2012 tarihinde mülkiyet edimlidir. ** Teslimat Kanununa Hükümlerine Göre Bu Tarihle 19/10/2012 Tarihinde Tapu Sicil MÜHÜRÜNE tescillenmiştir.								

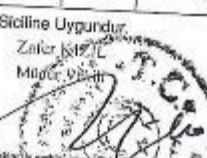
D.M.O Basım İşl. Mdl.

Düner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Slovak No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE						
	Mahallesi	HALKALI						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii	MENEKŞE						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		ha	m²	dm²
F21C21A2A	801	21	ARSA					24.201,00 m²
Sınırı	Planındadır							
Zemin Sistem No : 7911560								
KAT MÜLKİYETİ ☐			KAT İRTİFAKI ☒			DEVRE MÜLK ☐		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.	
0,00		DOKKAN		41/124201			CIRAGAN ZEMİN REZİDANS 33 A	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi İşleninden. YÖN. PLANI : Yönetim Planı : 17/10/2012						
	Sahibi	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		4413	519	51266		19/10/2012	Cilt No.	
Sahife No.							Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
D.M.O Basım İş. Md.								
Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.								
Stok No 199								

ANA GAYRİMENKULÜN		İli	İSTANBUL		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
		İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE					
		Mahallesi	HALKALI					
		Köyü						
		Sokağı						
		Mevkii	MENEKŞE					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi		Yüzölçümü			
F21C21A2A	801	21	ARSA		ha	m²	dm²	
						24.201,00 m²		
Sınırı		Planındadır.						
Zemin Sistem No : 7911569								
KAT MÜLKİYETİ ☐			KAT İRTİFAKI ☒			DEVRE MÜLK ☐		
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.	
0,00		DÜKKAN		48/124201				
Edinme Sebebi		Kat İrtifaki Tesisi İşleminde, EKLENTİ : DI NOLU DEPO YÖN. PLANI : Yönetim Planı : 17/10/2012						
Sahibi		SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		24413	520	51358		19/10/2012	Cilt No.	
Sahife No.							Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		
NOT : Mülkiyetin gayri kâfi bir kısmı ile gayri kâfi bir kısım hakları ayrı ayrı edilmemiştir. ** Tapu Sicil Kanunu Hükmüne göre tapu sicilinde bir kısımda Sicil Mükellefiğine atılmıştır.								
D.M.O Basım İş. Md.								
Döner Basmaya İşletmesi tarafından basılmıştır.								
Slovak No 199								

İli		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi		KÜÇÜKÇEKMECE					
Mahallesi		HALKALI					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii		MENEKŞE					
Pafta No.		Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
F21C21A2A		801	21	ARSA	ha	m ²	dm ²
Sınırı		Planladadır			124.201,00 m ²		
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI	☒		DEVRE MÜLK
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00		DÜKKAN		159/124201			
Edinme Sebebi		Kat İrtifakı Tesisi İşleminde, YÖN PLANI :Yönetim Planı : 17/10/2012 CİRAĞAN 3.BODRUM REZİDANS /32 B					
Sahibi		SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		24413	520	51359		19/10/2012	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Zaten Kayıtlı Mühür Vardır 				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * İnceleme ve tescim işlemleri için gerekli olan belgelerin tamamının ibrazı ile tapu senedi düzenlenmiştir. ** Tapu senedi 19/10/2012 tarihinde düzenlenmiştir.							

D.M.O. Baem İşl. Md.

Döner Sermaye İşlemleri tarafından basılmıştır.

Slovak No 199

ANA GAYRİMENKULÜN		İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti				Fotoğraf	
		İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE							
		Mahallesi	HALKALI							
		Köyü								
		Sokağı								
		Mevkii	MENEKŞE		TAPU SENEDİ					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği							
F21C21A2A	801	21	ARSA							
Sınırı		Planındadır								
		KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK		Zemin Sınırı No : 7911570		
		Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.	
		0.00		DÜKKAN		12/124201	CIRAGAN 1 BODRUM	3		
		Kat İrtifakı Tesisi İşleminde, YON. PLANI : Yönetim Planı : 17/10/2012				KEZİTİDANS 53 B				
		Edinme Sebebi								
		Sahibi		SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		Tam				
		Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
		Cilt No.	24413	520	51360			19/10/2012	Cilt No.	
		Sahife No.							Sahife No.	
		Sıra No.							Sıra No.	
		Tarih							Tarih	
		NOT : * Mülkiyetin devri zorunlu olarak tapu siciline tescim edilmiştir. ** Tapu Sicilinde Mülkiyetin devri zorunlu olarak tescim edilmiştir. *** Tapu Sicilinde Mülkiyetin devri zorunlu olarak tescim edilmiştir.								
		D.M.O. Basım İş. Md.								
		Döner Sermaye İşletmecisi tarafından basılmıştır.								
		Stok No 199								

ANA GAYRİMENKULÜN		İl	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
		İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE					
		Mahallesi	HALKALI					
		Köyü						
		Sokağı						
		Mevkii	MENEKŞE					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü			
F21C21A2A	801	21	ARSA		ha	m ²	dm ²	
		Planı		Planında'dır		124.201,00 m ²		
		Sınırı						
		KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK		
		Salıř Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.
		0,00		DÜKKAN		164/124201	CIRAGAN I BODRUM	4
		Edinme Sebebi		KAT İRTİFAKI: Tetisi işleminde, EKLENTİ : D2 NOLU DEPO YÖN.PLANI : Yönelim Planı : 17/10/2012				
		Sahibi		SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
		Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih
		Cilt No.		24413	320	31361		19/10/2012
		Sahife No.						
		Sıra No.						
		Tarih						
		Gittisi						
		Cilt No.						
		Sahife No.						
		Sıra No.						
		Tarih						

D.M.O Basım İst. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE					
	Mahallesi	HALKALI					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	MENEKŞE					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
21C21A2A	801	21	ARSA		ha	m ²	dm ²
						124.201.00	m ²
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sıra No : 79115703							
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☒	
DEVRE MÜLK		☐					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
0.00		DÜKKAN		63/124201	ÇİRAĞAN	1.BODR	İM 5
Edinme Sebebi		Kat İrtifaki Tesisi İşleminde. YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 17/10/2012					
Sahibi		SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		24413	520	51362		19/10/2012	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : Tapu Sicil Mühürü, Tapu Sicil Mühürü ile Tapu Sicil Mühürü aynıdır. Tapu Sicil Mühürü, Tapu Sicil Mühürü ile Tapu Sicil Mühürü aynıdır. Tapu Sicil Mühürü, Tapu Sicil Mühürü ile Tapu Sicil Mühürü aynıdır.							

D.M.O Basım İş. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Sicil No 199

ANA GAYRİMENKULÜN		İli	İSTANBUL		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
		İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE					
		Mahallesi	HALKALI					
		Köyü						
		Sokağı						
		Mevkii	MENEKŞE					
		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
		21C21A2A	801	21	ARSA	ha	m ²	dm ²
		Sınırı	Planındadır		124.201,00 m ²			
		KAT MÜLKİYETİ ☐		KAT İRTİFAKI ☒		DEVRE MÜLK ☐		
		Satış Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
		0,00	DÜKKAN		329/124201	CİRAĞAN 2.BODRUM		
		Kat İrtifakı Tesisi İşleminde, YÖN.PLANI : Yönetim Planı : 17/10/2012				REZİDANS - F.BLOK 1		
		Evlilik Sebebi						
		Sahibi		SINPAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
		Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi
		Cilt No.	24413	520	51306			19/10/2012
		Sahife No.						Cilt No.
		Sıra No.						Sahife No.
		Tarih						Sıra No.
							Tarih	
		 NOT: * Mülkiyetin devri, tapu sicilinde tescim edilmeden, devri yapılmaz. ** Tapu Sicil Müktesidatı, Tapu Sicil Müktesidatı ile devri yapılmaz.						
		D.M.O. Basım İşl. MÜ.						
		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.					Stok No 199	

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ	Fotoğraf		
	İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE					
	Mahallesi	HALKALI					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	MENEKŞE					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
21C21A2A	801	21	ARSA	ha	m ²	dm ²	
				124.201.00 m ²			
Sınır	Planındadır						
Zemin Sistem No : 79115738							
KAT MÜLKİYETİ ☐		KAT İRTİFAKI ☒		DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	
0.00		DÜKKAN		33/124201	ÇIKANAN 1.BODRUM	Bağımsız Bim. No.	
Edinme Sebebi		Kat İrtifaki Tesisi İşleminde YÖN. PLANI : Yönetim Planı : 17/10/2012 33 C					
Sahibi		SINPAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	
Cilt No.		24413	320	31397		19/10/2012	
Sahife No.		Sigatır Uygundur ZARIF KZHC Yönetim Kurulu 				Cilt No.	
Sıra No.						Sahife No.	
Tarih						Sıra No.	
						Tarih	
NOT : "Mevkii parselin tapu ve satış işlemleri için gerekli belgeleri teslim etmiştir. Tapu ve satış işlemleri için gerekli belgeleri teslim etmiştir. Tapu ve satış işlemleri için gerekli belgeleri teslim etmiştir."							

ANA GAYRİMENKULÜN		İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
		İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE					
		Mahallesi	HALKALI					
		Köyü						
		Sokağı						
		Mevkii	MENEKŞE					
		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
		21C21A2A	301	21	ARSA	ha	m²	dm²
		Sınır	Planındadır					
		Zemin Sistem No : 79115739						
		KAT MÜLKİYETİ ☐		KAT İRTİFAKI ☒		DEVRE MÜLK ☐		
		Satış Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
		0.00	DÜKKAN		102/124201	ÇIRAGAN I BUDR	IM	3
		Kat İrtifakı Tesisi İşleminde. YÖN.PLANI : Yönetim Planı : 17/10/2012						
		Edinme Sebebi						
		Sahibi	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
		Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
		Cilt No.	24413	528	51398		19/10/2012	Cilt No.
		Sahife No.	Siciline Uygundur.  NOT : * Mülkün gayrimenkul olduğu ve bu tapu senedi ile devredildiği tasdik edilmiştir. * Mülkün devredildiği tarih ve devredilen miktarı bu tapu senedi ile tasdik edilmiştir.					Sahife No.
		Sıra No.						Sıra No.
		Tarih						Tarih
		D.M.O Basım İşl. Md.						
		Döner Sermaye İşlemleri tarafından bestirilmişdir.						
		Stok No 199						

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE					
	Mahallesi	HALKALI					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	MENEKŞE					
Pafra No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
21C21A2A	801	21	ARSA		ha	m ²	dm ²
Sınırı	Planındadır				124.201.00 m ²		
Zemin Sistem No : 7911574							
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☒	
DEVRE MÜLK		☐					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
0.00		DÜKKAN		58/124201	ÇİRAĞAN I BODRUM	3	REZİDANS B2 C
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kat İrtifaki Tesisi İşleminde. YON PLANI : Yönetim Planı : 17/10/2012					
	Sahibi	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.		24413	520	51400		19/10/2012	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. 					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : - Verilen parçanın, tapu siciline kaydedilerek, tapu siciline kaydedilmiştir. - Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından tapu siciline kaydedilmiştir. - Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından tapu siciline kaydedilmiştir.							
D.M.O. Basım İş. Md.							
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.							
Stok No 199							

ANA GAYRİMENKULÜN		İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
		İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE					
		Mahallesi	HALKALI					
		Köyü						
		Sokağı						
		Mevkii	MENEKŞE					
		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
		F21C21A2A	801	21	ARSA	ha	m ²	dm ²
							24.201.00	m ²
		Sınırı	Platındadır					Zemin Sistemi No : 79115761
		KAT MÜLKİYETİ ☐		KAT İRTİFAKI ☒		DEVRE MÜLK ☐		
		Satış Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
		0.00	DÜKKAN		492/124201	ÇIRACAN 1.BODURUM	REZİDANS 11.BODURUM	1
		GİD M						
BAĞIMSIZ BÖLÜM		Kat İrtifakı Tesisi İşleminde: YÖN.PLANI :Yönelim Planı : 17/10/2012						
		Edinme Sabebi						
		SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
		Sahibi						
		Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
		Cilt No.	24413	520	51423		19/10/2012	Cilt No.
		Sahife No.						Sahife No.
		Sıra No.						Sıra No.
		Tarih						Tarih
		NOT : Tapu Sicil Mühürü ile Tapu Sicil Mühürü arasında bir fark yoktur.						
		D.M.O Basım İşl. Md.						
		Ödner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.						
		Slovak No 199						

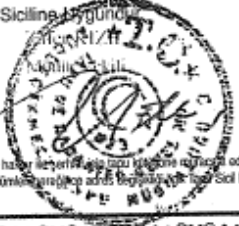
ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE						
	Mahallesi	HALKALI						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii	MENEKŞE						
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
F21C21A2A	801	21	27 BLOK TAMAM DIĞERLERİ KATAMAM 35 BLOK BETONARME APARTMAN VE ARSASI		ha	m ²	dm ²	
Sınırı		Planındadır				Zemin Sistem No : 79114949		
KAT MÜLKİYETİ ☒			KAT İRTİFAKI ☐			DEVRE MÜLK ☐		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
	0,00		DÜKKAN		34/124201	SANIL	1.BODRUM	1
	Edinme Sebebi		Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Geçiş İşleminde. YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 17/10/2012					
	Sahibi		SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		8798	512	30606		18/03/2014	Cilt No.	
Sahife No.		 Siciline Uygundur. Melih TEMEL Tapu Sicil Müfettişi				Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		
NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile sınırlıdır. Tapu Sicil Müktesidatı adlı belgede. ** Tapu Sicil Müktesidatı, tapu sicilinde adını bulduğu için Tapu Sicil Müktesidatı adlı belgede.								
D.M.O Basım İş. Mdl. Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır. Stok No 199								

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE					
	Mahallesi	HALKALI					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	MENEKŞE					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
72C11A2A	801	21	27 BLOK TAMAM DIĞERLERİ NATAMAM 35 BLOK BETONARME APARTMAN VE ARSASI		ha	m²	dm²
Sınırı		Planındadır				Zemin Sistem No : 79114931	
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐	
DEVRE MÜLK		☐					
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Satış Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
	0,00	DÜKKAN		70/124201	SAHİL KULE 1/26	1.BODRUM	3
	Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Geçiş işleminde. YÖN. PLANI :Yönetim Planı : 17/10/2012						
	Edinme Sebebi						
	Sahibi	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	8798	512	50608		18/05/2014	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT: * Mülkiyetin gayri iradi haklar ile sınırlıdır. Tapu Sicil No: 79114931 ** Taksitli Kira ve Rente Gelmeleri için tapu Sicil No: 79114931							

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

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL			Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE						
	Mahallesi	HALKALI						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii	MENEKŞE						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü			
13C21A2A	801	21	Arsa			ha	m ²	d m ²
						124	201.00	m2
Sınır	Planlıdır							
Zemin Sistem No : 79115251								
KAT MÜLKİYETİ ☐			KAT İRTİFAKI ☒			DEVRE MÖLK ☐		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.	
0.00		DÜKKAN		71/121201	SAHİL KULESİ-120	1.BODRUM	1	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Kat İrtifaki Tesisi İşleminde, YÖN.PLANI : Yönetim Planı : 17/10/2012							
	Edinme Sebebi							
	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam							
	Sahibi							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.	24113	115	30908		19/10/2012	Cilt No.		
Sahife No.	 Siciline Uygundur. Zarfa ve Zili Mühür ve Vekil T.C.				Sahife No.			
Sıra No.					Sıra No.			
Tarih					Tarih			
NOT : " Harçların görevleri Dairesi Başkanlığı tarafından belirlenmiştir. " Ziraat Komitesi Kurulunca "Harçlar" ile ilgili olarak Harçlar Stok Mevzuatına göre belirlenmiştir.								

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE					
	Mahallesi	HALKALI					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	MENEKŞE					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
21C21A2A	801	21	ARSA	ha	m ²	dm ²	
Sınırı	Planındadır			124.201,00 m ²			
Zemin Sistem No : 20114933							
KAT MÜLKİYETİ ☐		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00		DÜKKAN		336/134701	137	ZEMİN	
Edinme Sebebi		KAT İRTİFAKI Tesisi İşleminde, YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 17/10/2012					
Sahibi		SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	24413	501	50480		19/10/2012	Cilt No.	
Sahife No.	Siciline Uygundur. Zatıca KİTİLİ. Mülkiyet Hakkı 					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : Mülkiyet payı ayrı kütük ile ayrı ayrı tapu kütüğüne tescim edilmelidir. Tescim kararına hükümleri gereğince 3095 sayılı Tapu Sıf. Kanununa göre tescim edilmelidir.							
D.M.O Basım İşl. Md.							
Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.							
Stok No 199							

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	KÜÇÜKÇEKİRMECE									
	Mahallesi	HALKALI									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii	MENEKŞE									
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü						
F21C21A2A	801	21	ARSA	ha	m ²	dm ²					
						124.201,00	m2				
Sınırı	Planındadır						Zemin Sistem No : 791148				
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☒		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.			
0,00		DÜKKAN		139/124201		SALACAK ZEMİN		1			
Edinme Sebebi		Kat İrtifakı Tesis işleminden. YÖN-PLAN:Yönetim Planı : 17/10/2012									
Sahibi		SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.		24413	511	50485		19/10/2012	Cilt No.				
Sahife No.							Sahife No.				
Sıra No.							Sıra No.				
Tarih							Tarih				

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE					
	Mahallesi	HALKALI					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	MENEKŞE					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
F21C21A2A	801	21	ARSA	ha	m ²	dm ²	
				124.201.00	m2		
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistemi No : 79115253							
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☒	
DEVRE MÜLK		☐					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00		DÜKKAN		71/12/201	SAHİL	1.BÖLÜM	3
KAT İRTİFAKI Tesis işleminden, YÖN. PLANI : Yönetim Planı : 17/10/2012							
Edinme Sebebi							
Sahibi		SINPAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		3413	515	50910		19/10/2012	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : *Mülkün gayri menkul hakları ve diğer hakları tapu siciline tescil edilmiştir. Tapu Sicil Kurumu Hükümetleri tarafından tescil edilmiştir. Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.							

D M C Basım İst. 144

TAKYİDAT KAYITLARI:

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Tevdi Ali: 20000000000000000000		Tevdi Ali: 20000000000000000000		Tevdi Ali: 20000000000000000000	
Tevdi Ali: 20000000000000000000		Tevdi Ali: 20000000000000000000		Tevdi Ali: 20000000000000000000	
Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000
Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000
Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000
Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000
Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000
Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000
Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000

TAPINMAZ AIT ŞEHİR BEYAN İZİNLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000
Beyan	Tevdi Ali: 20000000000000000000	-	Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000
Beyan	Tevdi Ali: 20000000000000000000	-	Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000
İstisna	Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000
İstisna	Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000
İstisna	Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000
İstisna	Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000	Tevdi Ali: 20000000000000000000

MÜKİYET İZİNLERİ

İstisna: 20000000000000000000	Malik	İstisna: 20000000000000000000	İstisna: 20000000000000000000	İstisna: 20000000000000000000	İstisna: 20000000000000000000
-------------------------------	-------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

İstisna: 20000000000000000000	İstisna: 20000000000000000000	İstisna: 20000000000000000000	İstisna: 20000000000000000000	İstisna: 20000000000000000000	İstisna: 20000000000000000000
İstisna: 20000000000000000000	İstisna: 20000000000000000000	İstisna: 20000000000000000000	İstisna: 20000000000000000000	İstisna: 20000000000000000000	İstisna: 20000000000000000000
İstisna: 20000000000000000000	İstisna: 20000000000000000000	İstisna: 20000000000000000000	İstisna: 20000000000000000000	İstisna: 20000000000000000000	İstisna: 20000000000000000000
İstisna: 20000000000000000000	İstisna: 20000000000000000000	İstisna: 20000000000000000000	İstisna: 20000000000000000000	İstisna: 20000000000000000000	İstisna: 20000000000000000000
İstisna: 20000000000000000000	İstisna: 20000000000000000000	İstisna: 20000000000000000000	İstisna: 20000000000000000000	İstisna: 20000000000000000000	İstisna: 20000000000000000000
İstisna: 20000000000000000000	İstisna: 20000000000000000000	İstisna: 20000000000000000000	İstisna: 20000000000000000000	İstisna: 20000000000000000000	İstisna: 20000000000000000000

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Tevdi Alio/PEKAY ÇAKIRÖZÜ		Tarih:09/08/2018 11:26:00 AM	
MevkiNo:5111489735		BeyanNo:20180426-2018-P0078	
		BeyanNo:48976	
Taahhüt Tipi:	Bayrak/Polis	Adı/Parçeli:	817/11
Taahhüt ID:	7911222	AT Yabancı(m2):	134201.00
İli/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY/BEŞİKTAS	Taahhüt Mülkiyeti:	MEKEM
Kurum Adı:	Yatırımcı/Şirket	Block/Kat/Giriş/33301:	2018.08.09/11.26:00/000000/0000
Mesale/Kay. Adı:	HALKALI K	Taahhüt Bölüm Tipi:	Ekim/İkmal
Mevki:	YATIRIM	Aran Pay/Payda:	11/11/2018
Gilt/Sayfa No:	515/13879	Ana Taahhüt Mülkiyeti:	27 BLOK 20000 (İSTANBUL KADIKÖY 55 BLOK BEŞİKTAS) AYRINTILI VE AYRILI
Kayıt Durumu:	Açık	Ana Taahhüt Gilt/Sayfa No:	11/11/2018

TAPU KAYIT ALTI ŞEHİR BEYAN İZLENİLERİ:

Ş/Ş/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tarih Durum	Tarih Sebebi
Beşiktaş	Yatırım Planı : 17/10/2011	-	2018/08/09 11:26:00 AM	-
Beşiktaş	Yatırım Planı : 17/10/2011	-	2018/08/09 11:26:00 AM	-
Beşiktaş	Yatırım Planı : 17/10/2011	-	2018/08/09 11:26:00 AM	-
Beşiktaş	Yatırım Planı : 17/10/2011	-	2018/08/09 11:26:00 AM	-
Beşiktaş	Yatırım Planı : 17/10/2011	-	2018/08/09 11:26:00 AM	-
Beşiktaş	Yatırım Planı : 17/10/2011	-	2018/08/09 11:26:00 AM	-
Beşiktaş	Yatırım Planı : 17/10/2011	-	2018/08/09 11:26:00 AM	-
Beşiktaş	Yatırım Planı : 17/10/2011	-	2018/08/09 11:26:00 AM	-
Beşiktaş	Yatırım Planı : 17/10/2011	-	2018/08/09 11:26:00 AM	-
Beşiktaş	Yatırım Planı : 17/10/2011	-	2018/08/09 11:26:00 AM	-

Mülkiyet izleni:

İstisna Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Mutakata	İstisna Sebebi	Tarih Sebebi
-------------------	-------	---------------	-----------------	----------	----------------	--------------

İstisna Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Mutakata	İstisna Sebebi	Tarih Sebebi
İstisna Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Mutakata	İstisna Sebebi	Tarih Sebebi
İstisna Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Mutakata	İstisna Sebebi	Tarih Sebebi
İstisna Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Mutakata	İstisna Sebebi	Tarih Sebebi
İstisna Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Mutakata	İstisna Sebebi	Tarih Sebebi
İstisna Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Mutakata	İstisna Sebebi	Tarih Sebebi
İstisna Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Mutakata	İstisna Sebebi	Tarih Sebebi
İstisna Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Mutakata	İstisna Sebebi	Tarih Sebebi
İstisna Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Mutakata	İstisna Sebebi	Tarih Sebebi
İstisna Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Mutakata	İstisna Sebebi	Tarih Sebebi

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Tevdi Alio/PEKAY ÇAKIRÖZÜ		Tevdi No:20180426-2018-P0010		Tarih:09/08/2018 11:27:50 AM	
Nakil No:20180426		Tevdi No:20180426-2018-P0010		Beyan No:40973	
Taahhüt Tipi:	Bayan/Polen	Adı/Parçeli:	817/01		
Taahhüt ID:	2018002	AT Yabancı(m):	184901.00		
İstisna:	İSTANBUL/KÜLTÜRÇÜKÜK	Taahhüt Mülkiyeti:	MÜKEMMEL		
Kurum Adı:	Yatırımcıların TM	Block/Kat/Giriş/3350:	01000 01000/010, 01000/010		
Mesale/Kay Adı:	HALKALI K	Taahhüt Bölüm Tipi:	KURUMSAL		
Mevcut:	YATIRIMCI	Aran Pay/Payda:	10/10/2018		
Gilt/Sayfa No:	01/01001	Ana Taahhüt Mülkiyeti:	27 BLOK 20000 (İSTANBUL) KURUMSAL 30 BLOK 01000/010 01000/010		
Kayıt Durumu:	YATIRIMCI	Ana Taahhüt Gilt/Sayfa No:	10/10/2018		

TAPU KAYIT ALT ŞEHİR BEYAN İZLENİLERİ:

ŞEHİR	Açıklama	Malik/Lehtar	Tevdi Etkisi Tarih-Yerine	Tevdi Sebabi Tarih-Yerine
Beşiktaş	Yatırımcıların TM : 10/10/2018	-	01000/010 01000/010	-
Beşiktaş	YATIRIMCI KURUMSAL	-	01000/010 01000/010	-
Beşiktaş	YATIRIMCI KURUMSAL	-	01000/010 01000/010	-
Beşiktaş	YATIRIMCI KURUMSAL	-	01000/010 01000/010	-
Beşiktaş	YATIRIMCI KURUMSAL	-	01000/010 01000/010	-

Mülkiyet izleni:

İstisna Sistem No	Malik	ŞEHİR	Hisse Pay/Payda	Mülkiyet	İstisna Sebabi Tarih-Yerine	Tevdi Sebabi Tarih-Yerine
-------------------	-------	-------	-----------------	----------	-----------------------------	---------------------------

İstisna Sistem No	Malik	ŞEHİR	Hisse Pay/Payda	Mülkiyet	İstisna Sebabi Tarih-Yerine	Tevdi Sebabi Tarih-Yerine
01000/010	YATIRIMCI KURUMSAL	İSTANBUL	10/10/2018	01000/010	01000/010	01000/010
01000/010	YATIRIMCI KURUMSAL	İSTANBUL	10/10/2018	01000/010	01000/010	01000/010

ŞEHİR	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yerine	Tevdi Sebabi Tarih-Yerine
Beşiktaş	YATIRIMCI KURUMSAL	-	01000/010	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Tayın Adı: YERLİ ÇAYIR		Tarih: 07/05/2018 3:45:54 PM	
Mevki: 1111400131		Ticariyet No: 20180420-1010-10100	
Beyan No: 40013		Beyan No: 40013	
Tayın Tipi:	Bayraklı/Parçeli	Adı/Parçeli:	1111400131
Tayın ID:	20180420	AT Yürürlüğü (m2):	10000.00
Ti/Tipi:	İSTANBUL/KÜLTÜRÇÜK	Tayın Sahibi:	10000.00
Karar Adı:	Yerleşim Yeri	Block/Kat/Ölçü/3350:	10000.00/10000.00/10000.00
Mevki/Köy Adı:	HALKALI K	Tayın Sahibi Tipi:	10000.00/10000.00
Mevki:	YERLİ ÇAYIR	Karar Payı/Payda:	10000.00/10000.00
Ölçü/Sayfa No:	510/1100	Ana Tayın Sahibi:	20 BLOK 20000 (10000.00) KARAR 10 BLOK 10000.00/10000.00
Kayıt Durumu:	Yeni	Ana Tayın Sahibi Ölçü/Sayfa No:	1111400131

TAYIN AİT ŞEHİR BEYAN İZLENİLERİ:

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Ticariyet No	Ticariyet Sahibi Tarih-Yerli
Beşir	Yerleşim Yeri : 11/10/2011	-	10000.00/10000.00	10/10/2011 - 10000.00
Beşir	Yerleşim Yeri : 11/10/2011	-	10000.00/10000.00	10/10/2011 - 10000.00
Beşir	Yerleşim Yeri : 11/10/2011	-	10000.00/10000.00	10/10/2011 - 10000.00
Beşir	Yerleşim Yeri : 11/10/2011	-	10000.00/10000.00	10/10/2011 - 10000.00
Beşir	Yerleşim Yeri : 11/10/2011	-	10000.00/10000.00	10/10/2011 - 10000.00

Mevkiye İlgili:

İstisna Sistem No	Malik	Ölçü/Sayfa No	Hisse Payı/Payda	Mevkiye	İstisna Sahibi Tarih-Yerli	Yerli Sahibi Tarih-Yerli
-------------------	-------	---------------	------------------	---------	----------------------------	--------------------------

1111 20180420	(SH:20180420) YERLİ ÇAYIR KARAR 10 BLOK 10000.00/10000.00	1 / 1	-	10000.00/10000.00	10/10/2011 - 10000.00
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Karar Tarih	Karar Sahibi Tarih-Yerli	Karar Sahibi Tarih-Yerli
Beşir	Yerleşim Yeri : 11/10/2011	(SH:20180420) YERLİ ÇAYIR KARAR 10 BLOK 10000.00/10000.00	10/10/2011	10/10/2011 - 10000.00	10/10/2011 - 10000.00

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Talebi: Alergik/Çoklu OKUŞU		Talebi: 07/26/2018 3:48:57 PM	
Nakliye No: 211104000000		Talebi No: 21104020-1516-FC1570	
Nakliye No: 211104000000		Talebi No: 21104020-1516-FC1570	
Talebiniz Tipi:	Regüler/Regüler	Adı/Parçeli:	011/01
Talebiniz ID:	2011000	AT Yürüklüğü(e2):	104001.00
Ti/Tipi:	1040001/KİTİP/Regüler	Talebiniz Miktarı:	104000
Formu Adı:	Regüler/Regüler CM	Ekle/Kat/Giriz/3330:	011/000
Makale/Kit Adı:	011/000	Regüler/Regüler Tipi:	011/000
Modül:	011/000	Ana Pay/Tayda:	011/000
Giri/Gayle No:	011/000	Ana Talebiniz Miktarı:	011/000
Kayıt Durum:	011/000	Ana Talebiniz Giri/Gayle No:	011/000

TAŞIMACI AİT ŞEHİR BEYAN İZTİPAK BİLGİLERİ

[illegible]

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hissə) Sığır №:	Malik	El Sığır №	Hissə Puy/Payın	Məhrkərə	Edinə Sahəli-Tarih-Yevəlyo	Tarkin Sahəli-Tarih-Yevəlyo
------------------	-------	------------	-----------------	----------	----------------------------	-----------------------------

FILE 20070406	(SM:549778) JINJAN GOVERNMENT VARIETY ORANGE JUICE JINJAN SM:771005432	1 / 1	HighlyConsistent SM Num. 101000000000 10/10/2012 - 24412
---------------	--	-------	--

g/e/i	Aplikasi	Salah/Lehtar	Kerusakan Terdapat	Aspek Terkin Sebelah Terkin-Terdapat
Serah	1. Ti badei Kertalinganda kira pakekwaq wadei- Lokualin wadei Lokualin wadei madaulika Iskane 99 yallika 1 ti badei kira padei	(SHE/2011) 000000 SHARUKA MOHIN A.S. (PSE/2011) 00017900 3337	Phylophoraceae 2011/03/11 - 2006	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Tevdi Alioğlu/MEHMET ÇAKIR/ŞEHİR		Tevdi No:20180420-1010-P0170		Tarih: 07/05/2018 3:45:02 PM	
Nakil No: 20180420-1010-P0170				Beyan No: 46616	
Tevdi Tipi:	Bayan/Şehir	Adı/Parçesi:	101/01		
Tevdi ID:	20180420	AT Yürürlüğü/Şehir:	101/01/01		
Tevdi Tipi:	ŞEHİR/ŞEHİR/ŞEHİR	Tevdi No:	101/01/01		
Konu Adı:	ŞEHİR/ŞEHİR/ŞEHİR	Block/Kat/Şehir/Şehir:	ŞEHİR/ŞEHİR/ŞEHİR/ŞEHİR		
Nakil/Şehir Adı:	ŞEHİR/ŞEHİR	Şehir/Şehir Tipi:	ŞEHİR/ŞEHİR		
Nakil:	ŞEHİR/ŞEHİR	Şehir/Şehir Tipi:	ŞEHİR/ŞEHİR		
Şehir/Şehir No:	101/01/01	Şehir/Şehir Tipi:	ŞEHİR/ŞEHİR		
Kayıt Durumu:	Şehir	Şehir/Şehir Tipi:	ŞEHİR/ŞEHİR		

TAPU KAYIT ALT ŞEHİR BEYAN İZLENLERİ:

Şehir/Şehir	Açıklama	Malik/Şehir	Şehir/Şehir	Şehir/Şehir
Şehir	Şehir/Şehir : 101/01/01	-	Şehir/Şehir : 101/01/01	Şehir/Şehir : 101/01/01
Şehir	Şehir/Şehir : 101/01/01	-	Şehir/Şehir : 101/01/01	Şehir/Şehir : 101/01/01
Şehir	Şehir/Şehir : 101/01/01	-	Şehir/Şehir : 101/01/01	Şehir/Şehir : 101/01/01
Şehir	Şehir/Şehir : 101/01/01	-	Şehir/Şehir : 101/01/01	Şehir/Şehir : 101/01/01
Şehir	Şehir/Şehir : 101/01/01	-	Şehir/Şehir : 101/01/01	Şehir/Şehir : 101/01/01

Şehir/Şehir:

Şehir/Şehir	Malik	Şehir/Şehir	Şehir/Şehir	Şehir/Şehir	Şehir/Şehir	Şehir/Şehir
Şehir/Şehir	Malik	Şehir/Şehir	Şehir/Şehir	Şehir/Şehir	Şehir/Şehir	Şehir/Şehir

Şehir/Şehir	Şehir/Şehir	Şehir/Şehir	Şehir/Şehir	Şehir/Şehir	Şehir/Şehir	Şehir/Şehir
Şehir/Şehir	Şehir/Şehir	Şehir/Şehir	Şehir/Şehir	Şehir/Şehir	Şehir/Şehir	Şehir/Şehir
Şehir/Şehir	Şehir/Şehir	Şehir/Şehir	Şehir/Şehir	Şehir/Şehir	Şehir/Şehir	Şehir/Şehir

Şehir/Şehir	Açıklama	Malik/Şehir	Şehir/Şehir	Şehir/Şehir	Şehir/Şehir
Şehir	Şehir/Şehir : 101/01/01	-	Şehir/Şehir : 101/01/01	Şehir/Şehir : 101/01/01	Şehir/Şehir : 101/01/01

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Tavuzlu Alınan/Verilen Kağıtların		Tarih: 07/05/2018 Saat: 15:30	
Mevki: 10110000000000000000		Beyan: 10110000000000000000	
Taahhüt Tipi:	Bayan/Polis	Adı/Parçesi:	10110000000000000000
Taahhüt ID:	10110000000000000000	AT Yürürlüğü/MS:	10110000000000000000
İli/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Taahhüt Niteliği:	10110000000000000000
Karar Adı:	Karar/Verilen TM	Block/Kat/Giriş/33300:	10110000000000000000
Mevki/Veri Adı:	10110000000000000000	Bayan/Polis Tipi:	10110000000000000000
Mevki:	10110000000000000000	Ann Pay/Payda:	10110000000000000000
Cilt/Sayfa No:	10110000000000000000	Ann Taahhüt Niteliği:	10110000000000000000
Kayıt Durum:	10110000000000000000	Ann Taahhüt Cilt/Sayfa No:	10110000000000000000

TAHAKKUKA ALIY ŞEKİLİNDEN ÇIKIŞI

Ş/İ/İ	Açıklama	Mevki/Lehtar	Tarih Kurum	Tarih Sebebi-Tarih-
Bayan	Yeni bir evin...	-	10/10/2012 - 10110000000000000000	-
Bayan	...Kısmi Çekim...	-	10/10/2012 - 10110000000000000000	-
AT	10110000000000000000	10110000000000000000	10/10/2012 - 10110000000000000000	-
AT	10110000000000000000	10110000000000000000	10/10/2012 - 10110000000000000000	-
AT	10110000000000000000	10110000000000000000	10/10/2012 - 10110000000000000000	-
AT	10110000000000000000	10110000000000000000	10/10/2012 - 10110000000000000000	-

ÖRNEKLERİ

Sistem No	Tip	Tarih	Kurum Tarih-Yazma
-----------	-----	-------	-------------------

10110000000000000000	Depo	10110000000000000000	10110000000000000000
----------------------	------	----------------------	----------------------

ÖRNEKLERİ

(Tarih) Sistem No	Mevki	ET Birliği No	Ekse Pay/Payda	Mevki/Lehtar	Tarih Sebebi-Tarih-Yazma	Tarih Sebebi-Tarih-Yazma
10110000000000000000	10110000000000000000	-	1 / 1	-	10/10/2012 - 10110000000000000000	-
Ş/İ/İ	Açıklama	Mevki/Lehtar	Kurum Tarih-Yazma	Kurum Tarih-Yazma		
Ş/İ/İ	10110000000000000000	10110000000000000000	10/10/2012 - 10110000000000000000	10/10/2012 - 10110000000000000000		

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Tayın Adı: FERİDAY ÇAKIRÖZÜ		Tarih: 07/05/2018 3:05:59 PM	
Mevki No: 2211040022		Talep No: 22110420-1946-F0100	
Beyan No: 46622			
Tapın Tipi:	Bayraklı Pafta	Ada/Parçeli:	01/01
Tapın ID:	2211040022	AT Yüzölçümü(m ²):	124201.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/KÜLTÜRÇİ	Tapın Niteliği:	ÖZEL
Karın Adı:	Yatırım Karın FM	Block/Kat/Ölçüm/3330:	ÇİFTLİK İSTANBUL/01/01/0000000000
Mevki/Köy Adı:	HALKALI K	Tapın Bölüm Tipi:	Kullanılmıyor
Mevki:	YATIRIM	Karın Pay/Payda:	100/100000
Çilt/Sayfa No:	020/1001	Ana Tapın Niteliği:	27 BLOK 22000 (İSTANBUL) KÜLTÜRÇİ 33 BLOK İSTANBUL KÜLTÜRÇİ VE KÜLTÜR
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapın Çilt/Sayfa No:	115/1000

TAPINATA AİT ŞEHİR BEYAN İZLENİLERİ

Ş/B/T	Açıklama	Malik/Lehtar	Talep Durum Tarih-Yerine	Teknik Sahibi Tarih-Yerine
Beşim	Yatırım Karın : 07/05/2018	-	07/05/2018 - 01/01	-
Beşim	Yatırım Karın : 07/05/2018	-	07/05/2018 - 01/01	-
Beşim	Yatırım Karın : 07/05/2018	-	07/05/2018 - 01/01	-
Beşim	Yatırım Karın : 07/05/2018	-	07/05/2018 - 01/01	-
Beşim	Yatırım Karın : 07/05/2018	-	07/05/2018 - 01/01	-
Beşim	Yatırım Karın : 07/05/2018	-	07/05/2018 - 01/01	-
Beşim	Yatırım Karın : 07/05/2018	-	07/05/2018 - 01/01	-
Beşim	Yatırım Karın : 07/05/2018	-	07/05/2018 - 01/01	-
Beşim	Yatırım Karın : 07/05/2018	-	07/05/2018 - 01/01	-
Beşim	Yatırım Karın : 07/05/2018	-	07/05/2018 - 01/01	-

BEYAN İZLENİLERİ

Sistem No	Tip	Tarih	Kurum Tarih-Yerine
221104	Beşim	07/05/2018	07/05/2018 - 01/01

Beşim İZLENİLERİ

Beşim Sistem No	Malik	El Birliği No	Kısa Pay/Payda	Mevki	Beşim Sahibi Tarih-Yerine	Teknik Sahibi Tarih-Yerine
221104	Yatırım Karın : 07/05/2018	-	1 / 1	-	07/05/2018 - 01/01	-
Ş/B/T	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yerine	Teknik Sahibi Tarih-Yerine		
Beşim	Yatırım Karın : 07/05/2018	Yatırım Karın : 07/05/2018	07/05/2018 - 01/01	07/05/2018 - 01/01		

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Tayın Adı: YERLİKAY ÇAYIRLI		Tarih: 07/05/2018 12:05:54	
Mevki: 5111040000		Talep No: 20180420-1946-P01508	
Talep No: 20180420-1946-P01508		Beyan No: 46627	
Tayın Tipi:	Bayraklı/Parçeli	Adı/Parçeli:	511101
Tayın ID:	7011708	AT Yürürlüğü (m2):	134001.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Tayın Sahibi:	000000
Kurum Adı:	Yerleşim Yeri	Block/Kat/Ölçü/3350:	01/0000 01/0000 01/0000 01/0000
Mevki/Köy Adı:	HALKALI K	Tayın Sahibi Tipi:	0000000000
Mevki:	YERLİKAY	Aran Pay/Payda:	67/10000
Ölçü/Sayfa No:	020/1000	Ana Tayın Sahibi:	27 BLOK 20000 (000000) 000000 30 BLOK 000000 000000 000000
Kayıt Durumu:	Aynı	Ana Tayın Sahibi Ölçü/Sayfa No:	117/1000

TAYINLARA AİT ŞEHİR BEYAN İZLENİLERİ:

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Talep Durum Tarih-Yerliye	Teknik Sahibi Tarih-Yerliye
Beşim	Yerliye No: 17/10/2012	-	0000000000 00 19/10/2012 - 24412	-
Beşim	0000000000 00 19/10/2012 - 24412	-	0000000000 00 19/10/2012 - 24412	-
0000000000 00 19/10/2012 - 24412	0000000000 00 19/10/2012 - 24412	0000000000 00 19/10/2012 - 24412	0000000000 00 19/10/2012 - 24412	0000000000 00 19/10/2012 - 24412
0000000000 00 19/10/2012 - 24412	0000000000 00 19/10/2012 - 24412	0000000000 00 19/10/2012 - 24412	0000000000 00 19/10/2012 - 24412	0000000000 00 19/10/2012 - 24412
0000000000 00 19/10/2012 - 24412	0000000000 00 19/10/2012 - 24412	0000000000 00 19/10/2012 - 24412	0000000000 00 19/10/2012 - 24412	0000000000 00 19/10/2012 - 24412

Mevkiye İhtisatı:

İhtisatı Sistem No	Malik	Ölçü/Sayfa No	Hisse Pay/Payda	Mevkiye	İhtisatı Sahibi Tarih-Yerliye	Teknik Sahibi Tarih-Yerliye
--------------------	-------	---------------	-----------------	---------	-------------------------------	-----------------------------

İhtisatı Sistem No	0000000000 00 19/10/2012 - 24412	0000000000 00 19/10/2012 - 24412	0000000000 00 19/10/2012 - 24412	0000000000 00 19/10/2012 - 24412	0000000000 00 19/10/2012 - 24412
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih Tarih-Yerliye	Aran Pay/Payda	Teknik Sahibi Tarih-Yerliye
Beşim	0000000000 00 19/10/2012 - 24412	0000000000 00 19/10/2012 - 24412	0000000000 00 19/10/2012 - 24412	0000000000 00 19/10/2012 - 24412	0000000000 00 19/10/2012 - 24412

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Tayın Adı: YERLİKAY ÇAYIRÇİÇEK		Tarih: 07/06/2018 17:13:42 TR	
Mevki: 51110400000		Beyan: 51110400000	
Tayın Tipi:	Bayraklı/Parçeli	Adı/Parçeli:	511101
Tayın ID:	51110400000	AT Yabancı(ler):	134001.00
Tat/Tip:	İSTANBUL/KÜLTÜRÇİÇEK	Tayın Mikali:	000000
Kurum Adı:	Yerli/Çayırçik	Block/Kat/Çatı/3330:	ÇAYIRÇİÇEK İSTANBUL KÜLTÜRÇİÇEK
Mevki/Kay Adı:	HALKALI K	Tayın Mikali:	0000000000
Mevki:	YERLİKAY	Kurum Pay/Tayın:	0000000000
Çatı/Sayfa No:	000/0000	Ana Tayın Mikali:	27 BLOK 20000 (İSTANBUL KÜLTÜRÇİÇEK 50 BLOK İSTANBUL KÜLTÜRÇİÇEK VE 20000)
Kayıt Durum:	Yerli	Ana Tayın Mikali/Çatı/Sayfa No:	111/11100

TAYINLARA AİT ŞEHİR BEYAN İZLENİLERİ:

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tayın Mikali	Tayın Mikali Tarih-Yerli
511101	Yerli/Çayırçik	-	0000000000 TR	19/10/2012 - 24412
511101	Yerli/Çayırçik	-	0000000000 TR	19/10/2012 - 24412
511101	Yerli/Çayırçik	-	0000000000 TR	19/10/2012 - 24412
511101	Yerli/Çayırçik	-	0000000000 TR	19/10/2012 - 24412
511101	Yerli/Çayırçik	-	0000000000 TR	19/10/2012 - 24412

Mevkiye İlgili:

İstisna Mikali	Malik	511101 No	Mikali Pay/Tayın	Mikali	İstisna Mikali Tarih-Yerli	Yerli Mikali Tarih-Yerli
----------------	-------	-----------	------------------	--------	----------------------------	--------------------------

511101	51110100000	51110100000	51110100000	51110100000	51110100000	51110100000
511101	51110100000	51110100000	51110100000	51110100000	51110100000	51110100000
511101	51110100000	51110100000	51110100000	51110100000	51110100000	51110100000
511101	51110100000	51110100000	51110100000	51110100000	51110100000	51110100000
511101	51110100000	51110100000	51110100000	51110100000	51110100000	51110100000

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih	Kurum Tarih Sebebi
511101	Yerli/Çayırçik	-	19/10/2012	24412

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Talep No: 20180420-1946-P0013		Tarih: 07/05/2018 17:18:29 TR	
Mevki No: 511040013		Ekstra No: 40013	
Talep Tipi:	Bayraklı/Polis	Adı/Parçesi:	51104
Talep ID:	20180420	AT Yürürlüğü (m2):	134001.00
Talep Tipi:	İSTANBUL/KADIKÖY/BEŞİKTAS	Talep No:	000000
Konu Adı:	Yatırım/İmaratın TM	Block/Kat/Giriş/3350:	511040013/000000/00
Mevki/Köy Adı:	BEŞİKTAS	Talep No:	000000
Mevki:	BEŞİKTAS	Konu Pay/Payda:	00000000
Gilt/Sayfa No:	511040013	Ana Talep No:	511040013/000000/00
Kayıt Durumu:	Yeni	Ana Talep No:	511040013/000000/00

TAPU KAYIT ALTI ÇIKIŞ DEĞERLENDİRMELERİ

Ş/Ş/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Talep No	Tarih-Sevki
51104	Yatırım No: 511040013	-	511040013	19/10/2012 - 24412
51104	Yatırım No: 511040013	-	511040013	19/10/2012 - 24412
51104	Yatırım No: 511040013	-	511040013	19/10/2012 - 24412
51104	Yatırım No: 511040013	-	511040013	19/10/2012 - 24412
51104	Yatırım No: 511040013	-	511040013	19/10/2012 - 24412

Mevkiyer Bilgileri

İmarat No	Malik	İmarat No	Hisse Pay/Payda	Mevkiyer	İmarat No	İmarat No
-----------	-------	-----------	-----------------	----------	-----------	-----------

511040013	511040013	511040013	511040013	511040013	511040013	511040013
511040013	511040013	511040013	511040013	511040013	511040013	511040013
511040013	511040013	511040013	511040013	511040013	511040013	511040013
511040013	511040013	511040013	511040013	511040013	511040013	511040013
511040013	511040013	511040013	511040013	511040013	511040013	511040013

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Tayın Adı: YERLİ ÇİFTLİK		Tayın No: 00000000000000000000		Tayın Tarihi: 01/01/2018 12:00:00	
Tayın No: 00000000000000000000		Tayın No: 00000000000000000000		Tayın No: 00000000000000000000	
Tayın Tipi:	Yerli Çiftlik	Adı/Parçesi:	00000000000000000000		
Tayın ID:	00000000000000000000	AT Yürütme No:	00000000000000000000		
Tayın Adı:	YERLİ ÇİFTLİK	Tayın Niteliği:	00000000000000000000		
Malik Adı:	YERLİ ÇİFTLİK	Block/Kat/Özellik/Alan:	00000000000000000000		
Malik No:	00000000000000000000	Tayın Niteliği:	00000000000000000000		
Özellik/Alan No:	00000000000000000000	Alan Pay/Payda:	00000000000000000000		
Kayıt Durumu:	Yerli	Alan Pay/Payda:	00000000000000000000		

TAYINLA ALIŞ İŞLEMİNE İLİŞKİN BİLGİLER:

Ş/Ş/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Teslim Etilen Tarih-Yer	Teslim Sebebi-Tarih-Yer
00000000000000000000	Yerli Çiftlik : 01/01/2018	-	00000000000000000000	-
00000000000000000000	Yerli Çiftlik : 01/01/2018	-	00000000000000000000	-
00000000000000000000	Yerli Çiftlik : 01/01/2018	-	00000000000000000000	-
00000000000000000000	Yerli Çiftlik : 01/01/2018	-	00000000000000000000	-
00000000000000000000	Yerli Çiftlik : 01/01/2018	-	00000000000000000000	-

Mutakiler Bilgileri:

İşlem No	Malik	İşlem No	İşlem Tarihi	İşlem Sebebi	İşlem Tarihi
----------	-------	----------	--------------	--------------	--------------

00000000000000000000	00000000000000000000	00000000000000000000	00000000000000000000	00000000000000000000	00000000000000000000
00000000000000000000	00000000000000000000	00000000000000000000	00000000000000000000	00000000000000000000	00000000000000000000
00000000000000000000	00000000000000000000	00000000000000000000	00000000000000000000	00000000000000000000	00000000000000000000
00000000000000000000	00000000000000000000	00000000000000000000	00000000000000000000	00000000000000000000	00000000000000000000
00000000000000000000	00000000000000000000	00000000000000000000	00000000000000000000	00000000000000000000	00000000000000000000

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



