



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul/Sancaktepe/Sarıgazi – 0/1958 – 10 Adet B.B.

2018_KD_0046 / 08.01.2019

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ©

OCAK 2019

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ	2
2.	DEĞERLEME TEKNİKLERİ	3
2.1.	Fiyat, Maliyet ve Değer	3
2.2.	Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer	3
2.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	3
2.2.2.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3
2.2.3.	Maliyet Yaklaşımı	3
3.	SEKTÖR ANALİZİ	4
3.1.	Temel Ekonomik ve Demografik Veriler	4
3.2.	Gayrimenkul Pazarı	11
3.3.	Konut Pazarı	11
3.4.	İstanbul İli	14
3.5.	Sancaktepe İlçesi	15
4.	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER	15
4.1.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	15
4.2.	Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	16
4.3.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri	16
4.4.	Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri	16
4.5.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler	17
4.6.	Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri	17
4.7.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı	17
5.	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	17
5.1.	Konum ve Ulaşım Özellikleri	17
5.2.	Ana Gayrimenkul Özellikleri	19
5.3.	Değerleme Konusu Bağımsız Bölümler ve Bulundukları Bloklar	20
6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	21
6.1.	Değere Etki Eden Faktörler	21
6.2.	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	21
6.3.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	21
6.3.1.	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi	21
6.3.2.	Maliyet Yaklaşımı	23
6.3.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	23
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	25
7.1.	Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	25
7.2.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi	25
8.	SONUÇ	25
9.	RAPOR EKLERİ	27

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_0046
Rapor Türü	:	Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporudur.
Talebin Kapsamı	:	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi dahilinde yer alan, 55.969,36 m ² yüzölçümüne sahip, "1 ADET 1 KATLI DÜKKAN 2 ADET 2 KATLI GARAJ BİNASI ,1 ADET 4 KATLI KAFETERYA 27 ADET 14 KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI" vasıflı 0 Ada 1958 Parsel üzerinde yer alan sitede bulunan toplam 10 adet bağımsız bölümün 31.12.2018 tarihli değer tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	:	Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
Müşteri Firmanın Talebi ve Getirilen Kısıtlamalar	:	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi dahilinde yer alan, 55.969,36 m ² yüzölçümüne sahip, "1 ADET 1 KATLI DÜKKAN 2 ADET 2 KATLI GARAJ BİNASI ,1 ADET 4 KATLI KAFETERYA 27 ADET 14 KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI" vasıflı 0 Ada 1958 Parsel üzerinde yer alan sitede bulunan 10 adet bağımsız bölümün 31.12.2018 tarihli değer tespiti olup müşteri firma tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	:	Rapora konu taşınmazlar için firmamız tarafından değerlendirme tarihinden önce herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	:	Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Direkt Kapitalizasyon Analizi" yöntemleri kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
Takdir Edilen Satış/Kira Değeri	:	Satış Değeri: 10.100.000.-TL (K.D.V. Hariç) Kira Değeri: 46.945.-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 değerlemesi 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 oluşturlar.

- 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 Deęerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Deęerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduęunu 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.

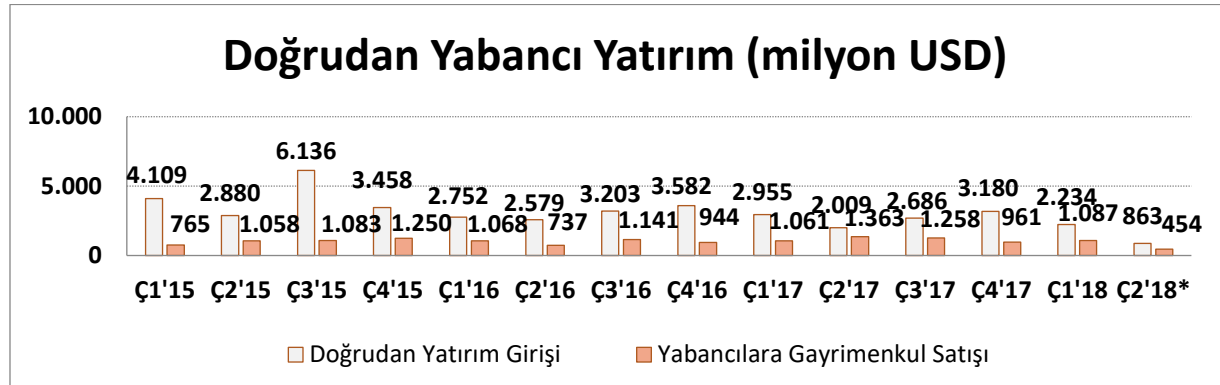
2017 yılında son dört yılın en iyi performansını göstererek zincirlenmiş hacim endeksine (2009=100) göre %7,4 büyüyen Türkiye ekonomisi, 2018 yılının ilk çeyreğinde de %7,4 büyüyerek güçlü seyrini devam ettirmiştir. İlk çeyrek büyüme kompozisyonuna talep yönlü en fazla katkı özel tüketim harcamalarından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

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

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

Grafik 1. Doğrudan Yabancı Yatırımlar



*Ekonomi Bakanlığı 2018 Nisan verisidir.

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

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

Tablo. 1 GSYH Değerleri

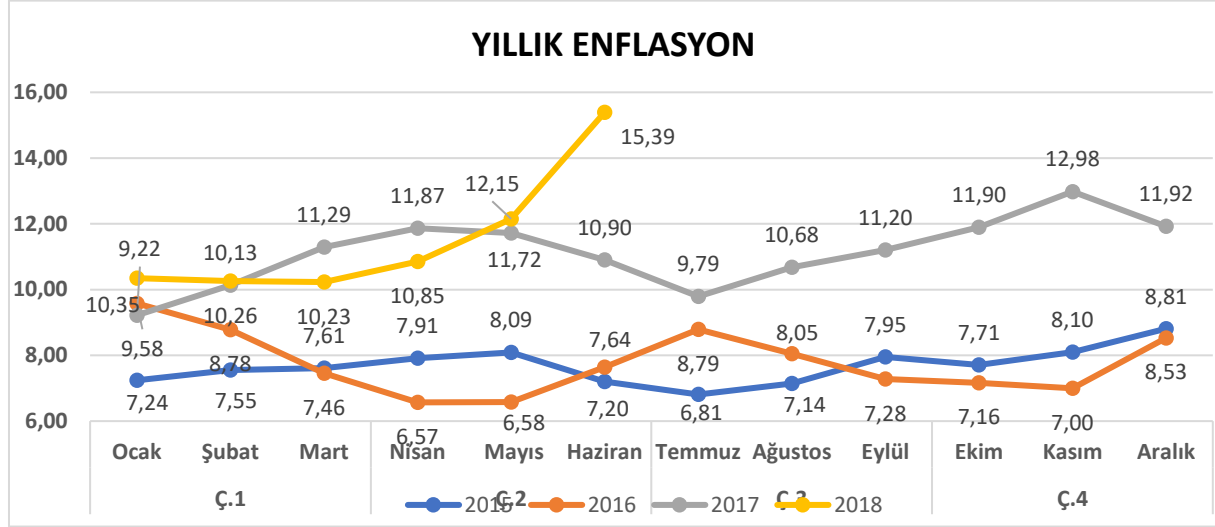
YIL	GSYH (milyon TL)	KİŞİ BAŞI GELİR (TL)	GSYH (milyon USD)	KİŞİ BAŞI GELİR (USD)	BÜYÜME** (%)	YIL İÇİ ORT.KUR (USD/TL)
2014	2 044 466	26 489	798 987	12 112	5.17	2.19
2015	2 338 647	29 899	861 879	11 019	6.03	2.75
2016	2 608 526	32 904	862 744	10 883	3.20	3.04
2017	3 104 907	38 660	851 046	10 597	7.40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

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

*1. çeyrek verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

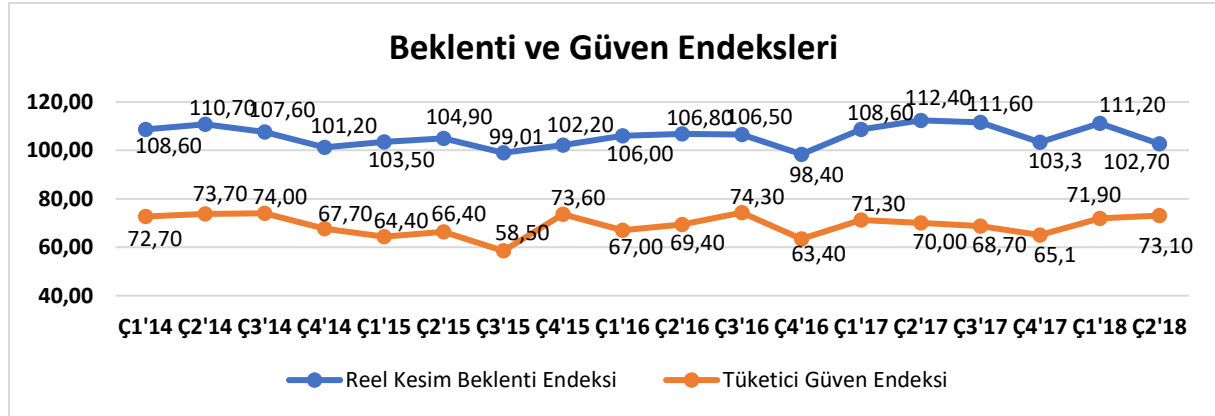
Harcama yöntemine göre dört dönem toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2018 yılı 1. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,4 büyümüştür.

Grafik 2. Yıllık Enflasyon*


Kaynak: TÜİK

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

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

Grafik 3. Reel Kesim Beklenti Endeksi ve Tüketici Güven Endeksi


Kaynak: TCMB

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

Türkiye'de Büyüme Oranları

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

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

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

TÜİK verilerine göre;

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

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

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

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

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

Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

Kaynak: TÜİK

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2017

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

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

Türkiye’de İşsizlik ve İstihdam Oranları

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

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

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

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

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

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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

Kaynak: TÜİK

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

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

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

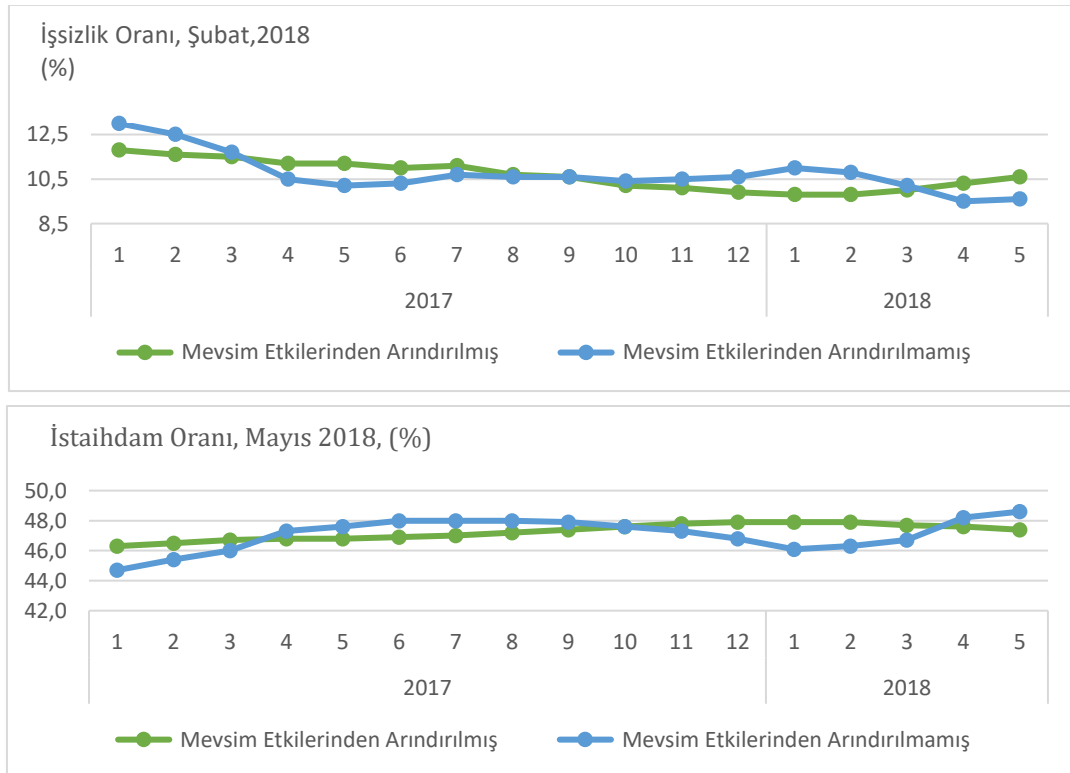
Mevsim etkilerinden arındırılmış işsiz sayısı bir önceki döneme göre 93 bin kişi artarak 3 milyon 400 bin kişi olarak gerçekleşmiştir. İşsizlik oranı ise 0,3 puan artarak %10,6 olmuştur.

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

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

*Bir önceki döneme göre hesaplanmıştır.

Kaynak: TÜİK

Tablo. 7 İşsizlik ve İstihdam Oranları


Kaynak: TÜİK

3.2. Gayrimenkul Pazarı

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

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

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

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

3.3. Konut Pazarı

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

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

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

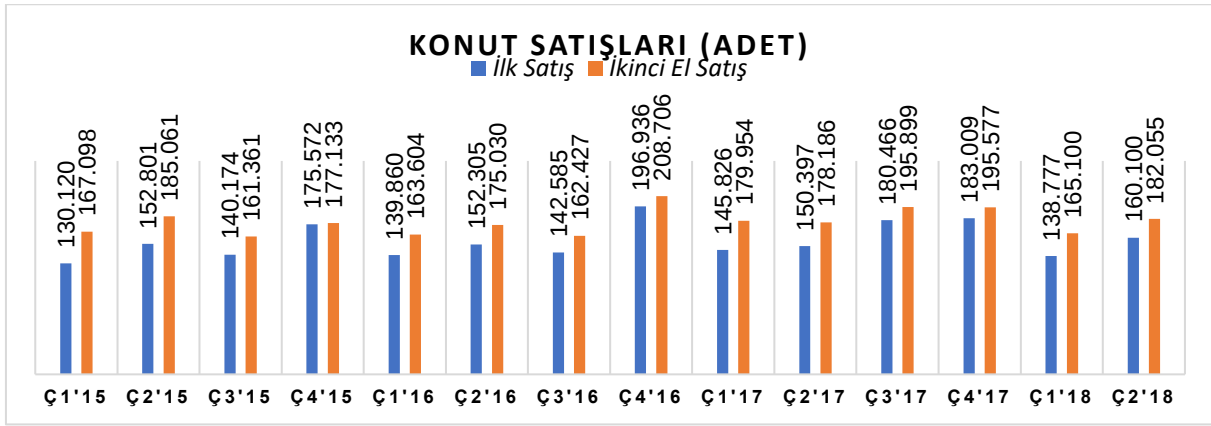
TCMB verilerine göre, konut fiyat endeksi artışında özellikle 2017 yılı II. çeyreği ile birlikte fark edilir şekilde görülen ivme kaybı 2018 yılı ilk çeyreğinde de devam etmişti. İkinci çeyrekte kısıtlı da olsa konut fiyat endeksinin artış trendinde olduğu görülmüştür.

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

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

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

Grafik 4. Satış Durumuna Göre Konut Sayısı



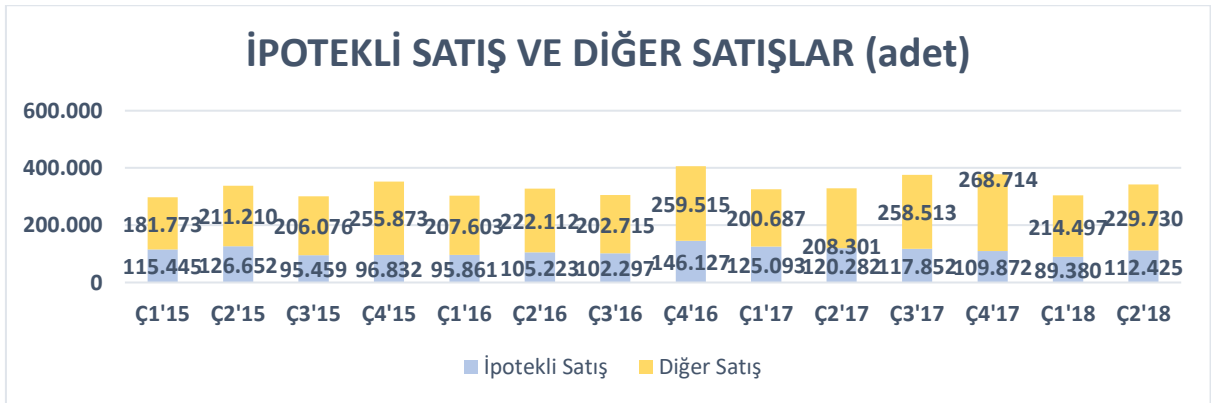
Kaynak: TÜİK

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

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

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

Grafik 5. Satış Şekline Göre Konut Sayısı



Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaynak: TÜİK

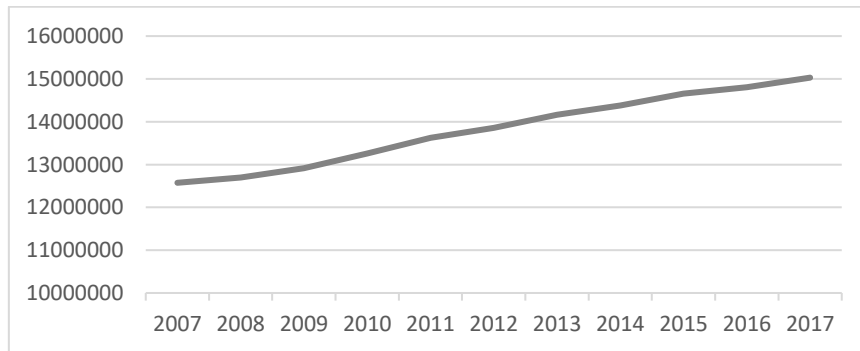
3.4. İstanbul İli



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

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

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



Kaynak: TÜİK 2016 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

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

3.5. Sancaktepe İlçesi

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

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

Tablo. 10 Sancaktepe İlçesi Nüfus Tablosu

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

Kaynak: TÜİK 2017 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER

4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 11 Konu Ana Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: SANCAKTEPE
MAHALLESİ	: SARIGAZI
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: 4/1
ADA NO	: 0
PARSEL NO	: 1958
YÜZÖLÇÜMÜ	: 55.969,36
NİTELİĞİ	: 1 ADET 1 KATLI DÜKKAN 2 ADET 2 KATLI GARAJ BİNASI ,1 ADET 4 KATLI KAFETERYA 27 ADET 14 KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI

BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ										
BLOK ADI	KAT	GİRİŞ	BB NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİK	HİSSE	TAPU TARİHİ YEVMIYE	CİLT NO	SAYFA NO
TİCARET	1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT	A	1	DÜKKAN	2156 / 5596936	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	05.03.2013/3731	183	18082
TİCARET	1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT	B	2	DÜKKAN	7500 / 5596936		1 / 1	05.03.2013/3731	183	18083
TİCARET	1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT	C	3	DÜKKAN	5400 / 5596936		1 / 1	05.03.2013/3731	183	18084
TİCARET	1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT	D	4	DÜKKAN	4000 / 5596936		1 / 1	05.03.2013/3731	183	18085
TİCARET	1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT	E	5	DÜKKAN	3500 / 5596936		1 / 1	05.03.2013/3731	183	18086
TİCARET	1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT	H	8	DÜKKAN	12000 / 5596936		1 / 1	05.03.2013/3731	183	18089
TİCARET	1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT	K	11	DÜKKAN	13200 / 5596936		1 / 1	05.03.2013/3731	183	18092
TİCARET	1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT	L	12	DÜKKAN	7400 / 5596936		1 / 1	05.03.2013/3731	183	18093
TİCARET	1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT	M	13	DÜKKAN	11500 / 5596936		1 / 1	05.03.2013/3731	183	18094
TİCARET	1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT	N	14	DÜKKAN	37525 / 5596936		1 / 1	05.03.2013/3731	183	18095

4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Ana Taşınmaz Üzerinde Müsterek Olarak:

Beyanlar Hanesi:

- Yönetim Planı:15.04.2011 (29.04.2011 tarih – 4114 yevmiye no).
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir (05.03.2013 tarih 3731 yevmiye no).

Değerlemeye Konu Ticaret Bloğu Giriş L-12, M-13, N-14 No'lu Bağımsız Bölümler Üzerinde Müsterek Olarak:

Şerhler Hanesi:

- Konu taşınmazlar üzerinde, Migros Ticaret A.Ş. lehine, 1.296.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (18.07.2013 tarih – 12836 yevmiye no).

4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Değerlemeye konu taşınmazların tamamı 29.04.2011 tarihinde kat irtifakının tesisi işlemiyle Sinpaş G.Y.O. A.Ş.'ye tescillenmiş, 05.03.2013 tarihinde ise kat mülkiyeti tesis edilmiş olup, son 3 yıllık süre içerisinde herhangi bir mülkiyet değişimi yaşanmamıştır.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Sancaktepe Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 01.10.2018 tarihli resmi imar durumu yazısına göre; değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel 15.02.2010-21.01.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nda kısmen yol kısmen TAKS=0,50, KAKS=1,50, ayırık nizami 5 kat yapılaşma şartları ile "Ticaret + Konut (T+K3) Alanı" imar lejantında kalmaktadır. Belge raporun ekler bölümünde sunulmuştur.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin işlem dosyası Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde incelenmiş olup aşağıdaki tabloda detayları verilen yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunduğu görülmüştür.

Sancaktepe Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede; değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu yapılara ait 15.02.2011 tarihli, ruhsat sayılı kat irtifakına esas onaylı mimari projeleri incelenmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bloğa ait ruhsat ve iskan belgelerinin bilgileri aşağıdaki tabloda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Tablo. 12 Konu Taşınmazların Yapı Ruhsatı ve İskan Bilgileri

Blok	İlk Yapı Ruhsatı Tarihi/Sayısı	Tadilat Yapı Ruhsatı Tarihi/Sayısı	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarihi/Sayısı	B.B. Sayısı	Toplam Alan, m ²
TİCARET	15.2.2011 363488-849	28.4.2011 396386-2729	22.2.2013 647779-2185	14	2.930,61

Değerleme konusu projede Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınmış olup proje inşaatının Yapı Denetim İşleri Atatürk Mahallesi, Bilgi Sokak, No:14 K:3 Ataşehir/ İstanbul adresinde faaliyet gösteren Vektör Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

Değerlemeye konu taşınmazlardan Ticaret Bloğu L-12, M-13 ve N-14 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar üzerinde, kira sözleşmesi yapılmış olması sebebiyle kira şerhi bulunmaktadır. Bu şerh taşınmazın devrine ilişkin bir engel teşkil etmemektedir. Diğer taşınmaz üzerinde yer alan takyidat kayıtlarının da, 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, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 4/1 pafta, - ada, 1958 parsel numaralı '1 adet 1 katlı dükkan, 2 adet 2 katlı garaj binası, 1 adet 4 katlı kafeterya, 27 adet 14 katlı apartman binası ve arsası' vasıflı ana taşınmazda konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar, Emek Mahallesi, Ordu Caddesi, Sinpaş Aqua City 2010 Sitesi, No:1, Sancaktepe/İstanbul posta adresinde konumlanmaktadır. Atatürk Caddesi üzerinde batı istikametinde yaklaşık 1350 m. İlerlenir ve ışıklardan sol tarafta yer alan Ordu Caddesi'ne girilir. Atatürk ve Ordu Caddesi'nin kesiştiği parsel üzerinde, 1 dış kapı numaralı sitede değerleme konusu ana gayrimenkul olan Sinpaş Aqua City 2010 Sitesi'ne ulaşılır.



Değerleme konusu taşınmazlar Şile Otoyolu'na ve E-80 Karayolu'na yakın konumda olup, çevre yapılaşmaları site, konut, fabrika alanları gibi çeşitli fonksiyonlar ile donatı alanlarından oluşmaktadır. Konu taşınmazın yakın çevresinde konut projeleri devam etmektedir. Konu taşınmazlar, E-80 Karayolu ve Şile Otoyolu gibi ulaşım arterleri ve duraklarına yakın konumda olması nedeni ile tarifi ve ulaşılabilirliği kolay lokasyondadırlar.

Konu taşınmaza yakın konumda Suryapı Adapark, Kent Life, Dore Life, Simply City, Dap Space Center siteleri bulunmaktadır. Ana gayrimenkulün yan parseli üzerinde Sancaktepe Eğitim ve Araştırma Hastanesi bulunmaktadır



-Konum Krokisi-

Tablo. 13 Ana Gayrimenkulün Bazı Merkezlerle Kuş Uçuşu Uzaklıkları

Konum	Uzaklık, Km
Şile Otoyolu	4.00
D-100 Karayolu	9.10
Sabiha Gökçen Havalimanı	12.00
15 Temmuz Şehirler Köprüsü	16.90
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	17.50
Atatürk Havalimanı	34.2

5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerleme konusu 10 adet ticari (dükkan) nitelikli taşınmaz; İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 1958 Parselde kayıtlı 55.969,36 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan Sinpaş Aquacity 2010 projesinde konumludur.



-Site Uydu Görüntüsü-

Değerleme konusu ana gayrimenkul Sinpaş Aqua City 2010 Sitesi topografik olarak düz bir parsel üzerinde yer almakta olup site üç etap olarak inşa edilmiştir. Bodrum katlar kapalı otopark alanı olarak kullanılmakta olup site içerisinde özel güvenlik, açık havuz, açık/kapalı otopark, hamam, fitness salonu, sauna, çocuk oyun alanları, tenis kortu, yürüyüş parkurları gibi sosyal tesis alanları yer almaktadır. Ana gayrimenkulün ortasında yapay bir göl yer almaktadır. Sitenin ana girişi Ordu Caddesi'nden verilmiş olup, ikinci giriş doğu yönünden Yenice sokak üzerinden verilmiştir. Ticari alan girişleri ise Atatürk Caddesi üzerinden verilmiştir.

Değerleme konusu ana gayrimenkul Sinpaş Aqua City Sitesi'nde Likya, Frigya ve Karya olmak üzere 3 farklı konut tipi bulunmaktadır. Site 5 adet Likya blok, 19 adet Frigya blok, 3 adet Karya blok, bodrum katlarda 2 adet otopark bloğu, 1 adet ticari blok ve 1 adet sosyal tesis bloğundan oluşmaktadır. A, B, C, D ve E bloklar Likya tipi blok; F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, R, S, U, V, Z, AA, AB, AC ve AD bloklar Frigya tipi blok; P, T ve Y bloklar Karya tipi blok olup site içerisinde toplam 27 adet konut bloğu, 1118 adet konut yer almaktadır. Ticari blokta ise 14 adet bağımsız bölüm yer almak üzere Sinpaş Aqua City 2010 Sitesi toplam 1132 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.



-Siteden Genel Görünüm-

5.3. Değerleme Konusu Bağımsız Bölümler ve Bulundukları Bloklar

Değerleme konusu bağımsız bölümler Ticaret isimli blokta yer almakta olan toplam 10 adet ticari ünite olup konu bağımsız bölümlere ait bilgiler aşağıda özetlenmiştir.

TİCARİ BLOK

Ticari Blok: 1 bodrum+zemin kattan oluşmakta olup blokta toplam 14 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Blok içerisinde 1, 2, 3, 4, 5, 8, 11, 12, 13 ve 14 no'lu bağımsız bölümler değerlendirme konusudur. 2 ve 3 no'lu bağımsız bölümler, çarşı içerisinde kalmakta olup caddeye cepheleri yoktur. Diğer değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin tamamının caddeye cepheleri bulunmaktadır. 1no'lu bağımsız bölümün reklam kabiliyeti en düşük olup, 14'nolu bağımsız bölüme doğru reklam kabiliyeti ve algılanabilirlik giderek artmaktadır.



Tablo. 14 Blokta Bulunan Değerlemeye Konu Taşınmazlar

Blok Adı	Kat	Giriş	B.B. No	Nitelik	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı, m ²	Genel Brüt Alan m ²
TİCARET	Zemin	A	1	DÜKKAN	26,00	30,00
TİCARET	Zemin	B	2	DÜKKAN	131,00	147,00
TİCARET	Zemin	C	3	DÜKKAN	91,00	105,00
TİCARET	Zemin	D	4	DÜKKAN	73,00	87,00
TİCARET	Zemin	E	5	DÜKKAN	65,00	74,00
TİCARET	Zemin	H	8	DÜKKAN	235,00	261,00
TİCARET	Zemin	K	11	DÜKKAN	270,00	289,00
TİCARET	Zemin	L	12	DÜKKAN	139,00	150,00
TİCARET	Zemin	M	13	DÜKKAN	232,00	250,00
TİCARET	Zemin	N	14	DÜKKAN	794,00	876,00

Bağımsız bölüm brüt alanı, kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre bağımsız bölümün sahip olduğu brüt alandır.

Genel Brüt Alan; müşterinin Satışa Esas Brüt Alan olarak beyan ettiği kavram olup, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nde Genel Brüt Alan olarak kabul edilmektedir. Değerleme çalışmasında genel brüt alanlar üzerinden değer takdiri yapılmıştır.

6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazların değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır.

6.1. Değere Etki Eden Faktörler

OLUMLU ÖZELLİKLER

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

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Ülke ekonomisinin son aylarda değişkenlik göstermesi ve buna bağlı olarak gayrimenkul alım/satım hızının düşmesi,
- Bölgede genel anlamda Sağlık, kültür, eğitim vb sosyal donatı alanlarının yetersiz olması,
- Arz dengesizliği nedeniyle oluşması muhtemel satış fiyat baskısı ve satış sürelerinin uzaması.

6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

Değerleme konusu gayrimenkuller inşaatı ve yasal prosedürleri tamamlanmış Aquacity 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 Ticari Ünite Pazarı

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

Tablo. 15 Satılık Ticari Ünite Emsalleri

Satılık Dükkan Emsalleri	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1	Ege Boyu sitesi içerisinde, ticari bloklarda, 600 m ² üzerinden pazarlanan, yaklaşık 500 m ² asma kata sahip restoran 6.390.000 TL bedelle satılıktır.	6 390 000	600	10 650	Redzonem 0544 585 46 10
EMSAL 2	Konu taşınmazla aynı cadde üzerindeki, 100 m ² zemin, 220 m ² bodrum kat hacmi olduğu beyan edilen dükkan 750.000 TL bedelle satılıktır.	750 000	145	5 172	Beşyıldız Emlak 0532 312 80 78
EMSAL 3	Konu taşınmaza yakın konumda, Ordu Caddesi üzerindeki 120 m ² üzerinden pazarlanan dükkan 780.000 TL bedelle satılıktır.	780 000	120	6 500	Tempo Emlak 0533 425 21 24

EMSAL 4	Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde, 500 m ² bodrum, 500 m ² zemin kat şeklinde pazarlanan dükkan için 4.250.000 TL istenmektedir.	4 250 000	600	7 083	Eskidji Ümraniye 0532 270 90 23
DiĞER	Emsaller konu taşınmaza yakın çevreden, benzer nitelikli taşınmazlardan seçilmiştir. Alanlar beyan alanlar olup istenen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları bulunmaktadır. Bodrum kat hacimleri ve bahçe kullanımları 1/5, asma kat hacimleri 1/3 oranında uyumlaştırılarak zemin kata indirgenmiştir.				

✓ SATILIK TİCARİ ÜNİTE PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Ticari nitelikli taşınmazlarda ise satış fiyatlarının zemin kat konumlu dükkan nitelikli taşınmazlar için en düşük **5.000 TL/m²** olduğu, **10.000 TL/m²**'ye kadar ulaşabildiği, konum, reklam kabiliyeti, ticari hareketlilik gibi kriterlerde avantajlı olan taşınmazlar fiyatın daha da yükseldiği 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. 16 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Satış Değerleri-Ticari Birimler

Blok Adı	Kat	Giriş	BB. No	Genel Brüt Alan m ²	Birim Satış Değeri, TL/m ²	Satış Değeri, TL
TİCARET	Zemin	A	1	31.00	9 000	279 000
TİCARET	Zemin	B	2	147.00	2 000	294 000
TİCARET	Zemin	C	3	105.00	2 500	262 500
TİCARET	Zemin	D	4	87.00	7 000	609 000
TİCARET	Zemin	E	5	74.00	7 000	518 000
TİCARET	Zemin	H	8	261.00	4 400	1 148 400
TİCARET	Zemin	K	11	289.00	4 400	1 271 600
TİCARET	Zemin	L	12	150.00	6 000	900 000
TİCARET	Zemin	M	13	250.00	4 800	1 200 000
TİCARET	Zemin	N	14	876.00	4 500	3 942 000
Toplam						10 424 500

"Emsal Karşılaştırma Analizi" sonucuna göre değerlemeye konu dükkan nitelikli taşınmazların toplam satış değerlerinin **10.424.500.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.3.1.2. Kiralık Ticari Ünite Pazarı

Tablo. 17 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	Konu taşınmazla aynı cadde üzerinde bulunan, 500 m ² bodrum, 500 m ² zemin kullanımına sahip olduğu beyan edilen dükkan için 20.000 TL kira bedeli istenmektedir.	20 000	600	33	Remaks Go 0532 524 13 97
EMSAL 2	Konu taşınmazla aynı blok içinde, 192 m ² üzerinden pazarlanan dükkan hacmi 5.250 TL bedelle kiralıktır.	5 250	192	27	Mülk Gay. 0545 347 90 93
EMSAL 3	Konu taşınmazla aynı blok içinde, 261 m ² üzerinden pazarlanan dükkan hacmi 6.525 TL bedelle kiralıktır.	6 525	261	25	Mülk Gay. 0545 347 90 93
EMSAL 4	Konu taşınmazla aynı cadde üzerindeki, 100 m ² zemin, 220 m ² bodrum kat hacmi olduğu beyan edilen dükkan 750.000 TL bedelle satılıktır.	2 500	145	17	Coldwell Hedef 0533 462 42 60
DiĞER	Emsaller konu taşınmaza yakın çevreden, benzer nitelikli taşınmazlardan seçilmiştir. Alanlar beyan alanlar olup istenen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları bulunmaktadır. Bodrum kat hacimleri ve bahçe kullanımları 1/5, asma kat hacimleri 1/3 oranında uyumlaştırılarak zemin kata indirgenmiştir.				

✓ KİRALIK TİCARİ ÜNİTE PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Ticari nitelikli taşınmazlarda aylık kira fiyatlarının en düşük **15 TL/m²/Ay** olduğu, **35 TL/m²/Ay**'a kadar çıkabildiği görülmüştür. Ticari ünitelerinin reklam kabiliyeti ve ticari hareketlilik gibi kriterleri avantajlı duruma geldikçe birim kiralar daha da yükselmektedir. 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. 18 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Kira Değerleri-Ticari Birimler

Blok Adı	Kat	Giriş	BB. No	Genel Brüt Alan m ²	Birim Kira Değeri, TL/m ² /Ay	Kira Değeri, TL/Ay
TİCARET	Zemin	A	1	31.00	40.00	1 240
TİCARET	Zemin	B	2	147.00	9.00	1 325
TİCARET	Zemin	C	3	105.00	11.00	1 155
TİCARET	Zemin	D	4	87.00	32.00	2 785
TİCARET	Zemin	E	5	74.00	32.00	2 370
TİCARET	Zemin	H	8	261.00	20.00	5 220
TİCARET	Zemin	K	11	289.00	20.00	5 780
TİCARET	Zemin	L	12	150.00	27.00	4 050
TİCARET	Zemin	M	13	250.00	22.00	5 500
TİCARET	Zemin	N	14	876.00	20.00	17 520
Toplam						46 945

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu dükkan nitelikli taşınmazların toplam aylık kira değerlerinin **46.945.-TL/Ay** olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

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

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

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

Tablo. 19 Ro (Kapitalizasyon Oranı) Analizi-Ticaret

Proje	Kat	Alan, m ²	Satış Fiyatı, TL	Kira, Ay/TL	RO
Ege Boyu	Zemin+Asma	600	6 400 000	25 000	0.047
-	Zemin+Bodrum	120	1 250 000	5 000	0.048
-	Zemin	140	1 600 000	7 500	0.056
-	Zemin+Bodrum	320	750 000	2 500	0.040
-	Zemin+Bodrum	1000	4 000 000	20 000	0.060
Ortalama					0.060

Bölgede faaliyet gösteren emlak ofisleriyle yapılan görüşmeler ve bölgede bulunan satılık ve kiralık dükkan emsallerinin incelenmesi sonucunda, ticari nitelikli gayrimenkullerde bölge için kapitalizasyon oranının, pazarlık payları da göz önünde bulundurulduğunda ortalama **%6 (~16 Yıl)** civarında 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. 20 Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemine Göre Konu Taşınmazların Satış Değeri-

Blok Adı	Giriş	BB. No	Genel Brüt Alan m ²	m ² Kira Değeri TL/m ² /Ay	Aylık Kira Geliri, TL	Yıllık Kira Geliri, TL	KAP Oranı, %	Satış Değeri, TL
TİCARET	A	1	31.00	40.00	1 240	14 880	6.0%	248 000
TİCARET	B	2	147.00	9.00	1 323	15 876	6.0%	264 600
TİCARET	C	3	105.00	11.00	1 155	13 860	6.0%	231 000
TİCARET	D	4	87.00	32.00	2 784	33 408	6.0%	556 800
TİCARET	E	5	74.00	32.00	2 368	28 416	6.0%	473 600
TİCARET	H	8	261.00	20.00	5 220	62 640	6.0%	1 044 000
TİCARET	K	11	289.00	20.00	5 780	69 360	6.0%	1 156 000
TİCARET	L	12	150.00	27.00	4 050	48 600	6.0%	810 000
TİCARET	M	13	250.00	22.00	5 500	66 000	6.0%	1 100 000
TİCARET	N	14	876.00	20.00	17 520	210 240	6.0%	3 504 000
Toplam								9 388 000

"Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi" sonucuna göre değerlemeye konu dükkan nitelikli taşınmazların pazar değeri **9.388.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

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

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

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

Tablo. 21 Uyumlaştırma Tablosu

Blok Adı	Kat	Giriş	B.B. No	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi, TL	Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi, TL	Uyumlaştırılmış Değeri, TL
TİCARET	Zemin	A	1	279 000	248 000	275 000
TİCARET	Zemin	B	2	294 000	264 600	285 000
TİCARET	Zemin	C	3	262 500	231 000	250 000
TİCARET	Zemin	D	4	609 000	556 800	595 000
TİCARET	Zemin	E	5	518 000	473 600	500 000
TİCARET	Zemin	H	8	1 148 400	1 044 000	1 140 000
TİCARET	Zemin	K	11	1 271 600	1 156 000	1 255 000
TİCARET	Zemin	L	12	900 000	810 000	860 000
TİCARET	Zemin	M	13	1 200 000	1 100 000	1 140 000
TİCARET	Zemin	N	14	3 942 000	3 504 000	3 800 000
Toplam						10 100 000

Uyumlaştırma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın satış değeri **10.100.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

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

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

Değerleme konusu İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 0 ada, 1958 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, kira ve sigortaya esas değerleri ayrı ayrı aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Tablo. 22 Nihai Satış/Kira Değer Tablosu

Blok Adı	Kat	Giriş	BB. No	Genel Brüt Alan m ²	Sigortaya Esas Değer, TL	K.D.V Hariç Kira Değeri, TL/Ay	K.D.V Hariç Satış Değeri, TL	%18 K.D.V Dahil Satış Değeri, TL
TİCARET	1. B+Zemin	A	1	31.00	31 496	1 240	275 000	324 500
TİCARET	1. B+Zemin	B	2	147.00	149 352	1 325	285 000	336 300
TİCARET	1. B+Zemin	C	3	105.00	106 680	1 155	250 000	295 000
TİCARET	1. B+Zemin	D	4	87.00	88 392	2 785	595 000	702 100
TİCARET	1. B+Zemin	E	5	74.00	75 184	2 370	500 000	590 000
TİCARET	1. B+Zemin	H	8	261.00	265 176	5 220	1 140 000	1 345 200
TİCARET	1. B+Zemin	K	11	289.00	293 624	5 780	1 255 000	1 480 900
TİCARET	1. B+Zemin	L	12	150.00	152 400	4 050	860 000	1 014 800
TİCARET	1. B+Zemin	M	13	250.00	254 000	5 500	1 140 000	1 345 200
TİCARET	1. B+Zemin	N	14	876.00	890 016	17 520	3 800 000	4 484 000
Toplam				2 270	2 306 320	46 945	10 100 000	11 918 000

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

Sonuç olarak;

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 55.969,36 m² yüzölçümüne sahip 0 Ada 1958 Parsel üzerinde bulunan "1 ADET 1 KATLI DÜKKAN 2 ADET 2 KATLI GARAJ BİNASI ,1 ADET 4 KATLI KAFETERYA 27 ADET 14 KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI" nitelikli yapıdaki 10 adet bağımsız bölümün **toplam satış değeri K.D.V. Hariç 10.100.000.-TL (Onmilyonyüzbin Türk Lirası), toplam aylık kira değeri ise K.D.V. Hariç 46.945.-TL (Kırkaltıbindokuzyüzkırkbeş 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 KULLANMA İZİN BELGELERİ:

SDP: 310-02-02

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		2. Belgesinin amacı: Yapı Kullanma İzin Belgesi		3. Belgesinin amacı: 22.02.13		4. Belgesinin amacı: 607-739.2185		5. Belgesinin amacı: 200403	
6. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		7. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		8. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		9. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		10. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU	
11. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		12. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		13. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		14. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		15. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU	
16. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		17. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		18. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		19. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		20. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU	
21. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		22. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		23. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		24. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		25. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU	
26. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		27. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		28. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		29. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		30. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU	
31. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		32. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		33. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		34. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		35. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU	
36. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		37. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		38. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		39. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		40. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU	
41. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		42. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		43. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		44. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		45. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU	
46. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		47. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		48. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		49. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		50. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU	
51. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		52. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		53. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		54. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		55. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU	
56. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		57. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		58. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		59. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		60. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU	
61. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		62. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		63. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		64. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		65. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU	
66. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		67. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		68. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		69. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		70. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU	
71. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		72. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		73. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		74. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		75. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU	
76. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		77. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		78. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		79. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		80. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU	
81. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		82. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		83. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		84. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		85. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU	
86. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		87. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		88. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		89. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		90. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU	
91. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		92. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		93. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		94. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		95. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU	
96. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		97. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		98. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		99. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU		100. Belgesinin amacı: EMLAK VERGİSİ KANUNU	

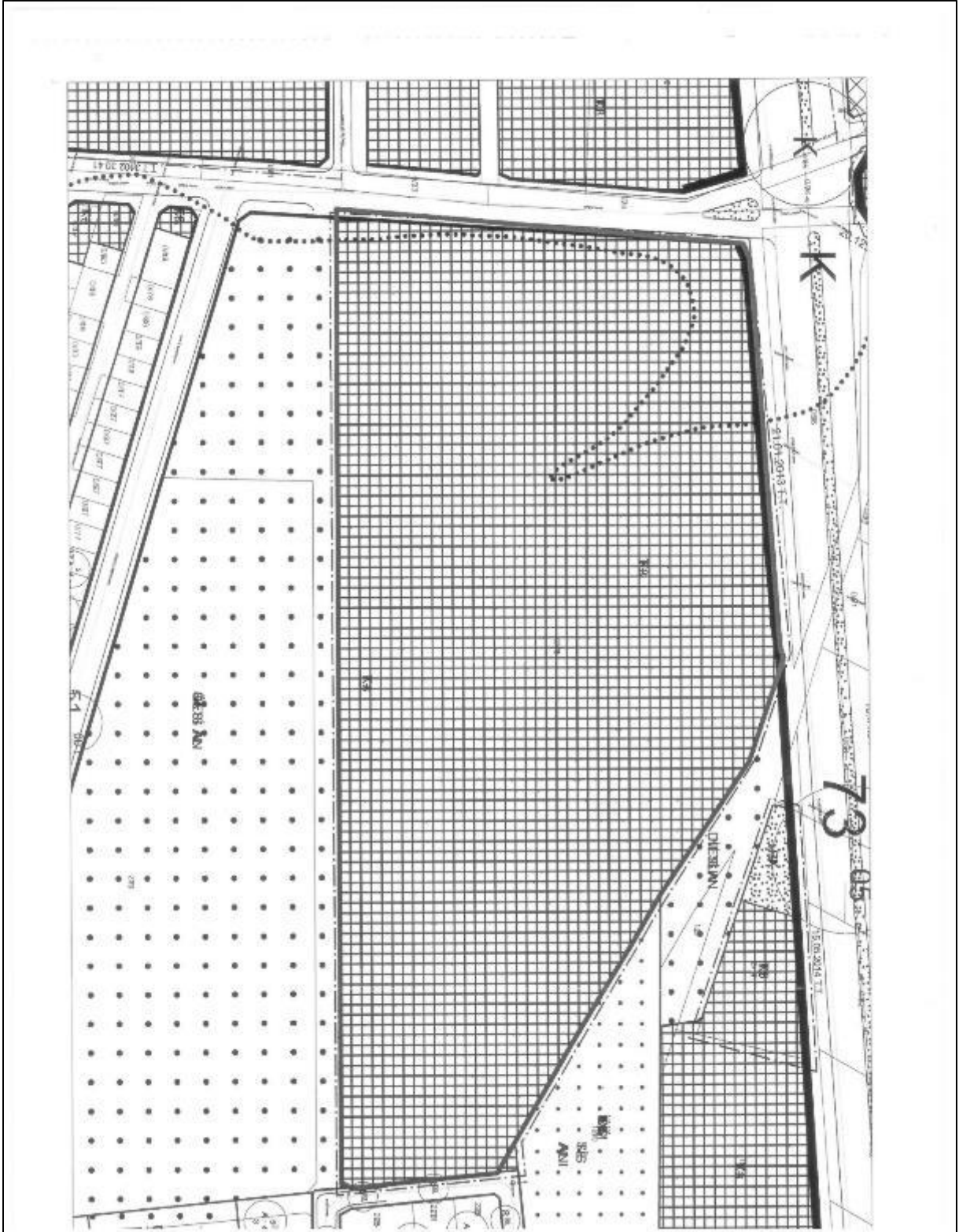
Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bilgi Alanları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgilerinin

Konut ile İlgili Özellikler

İMAR DURUMU:

		T.C. SANCaktePE BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü		
Sayı : 80059122-310.13.02.03-E.4964/22890				01.10.2018
Konu : İmar Durumu				
Sayın: Nevruz Ercan Gül Kozyatağı Mah. Sitmapınar Sok. No:17/11 Kadıköy/İstanbul				
İlgi : 28.09.2018 tarih ve 148516 sayılı dilekçe.				
İlgi dilekçede Sancaktepe ilçesi, Sarıgazi 1958 parsel sayılı taşınmazın imar durum bilgisi istenilmektedir.				
Sarıgazi 1958 parsel sayılı taşınmaz, 15.02.2010-21.01.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nda Taks:0.50, Kaks:1.50, 5 kat Konut+Ticaret (T+K3) Alanında kalmaktadır.				
Bilgi edinilmesi hususunu arz ederim.				
e-imzalıdır Ömer YAZICI İmar ve Şehircilik Müdürü				
Ek : 1- İmar Plan Örneği.				
Belgenin Aslı Elektronik İmzalıdır. 02.10.2018 Dilek SÖNMEZ Personel				
Avrupalıların Mülkiyeti Kanunu Çerçesi No:2 Sancaktepe/İSTANBUL Telefon No:(0 216) 671 33 51 Faks No:(0 216) 670 93 37 İnternet Adresi:www.sancaktepe.bel.tr				
İmza: SEVLA YAZICI - Mühür: T.C.				



TAPU SENEDİ:

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	SANCAK TEPE						
	Mahallesi	SARIGAZI						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi		Yüzölçümü			
41		1958	ADET 1 KATLI DÜKKAN 2 ADET 2 KATLI GARAJ BİNASI 1 ADET 4 KATLI KAPETERYA 27 ADET 14 KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSAI		ha	m ²	dmy	
Sınırı		Planındadır		Zemin Sistem No : 48397571				
BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
	Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	
	0,00		DÜKKAN		2156/5596936	TICARET A. BODRUM KAT-DEM	1	
	Edilme Sebebi		Kİ DANIŞMANLIK VE GECİŞ VE CİNS DEĞİŞİKLİĞİ İÇERİNDEN					
	Sahibi		SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yatırıma No	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		3731	183	18082		05/03/2013	Cilt No.	
Sahife No.		Sicil ve Yükleme Harcı AKBÜL Yürürlük Yürürlüğü 				Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		

Eđnar Sarmoya l stingur l sfingis,  st dunetis.

Stek No 199

ANA GAYRİMENKUL	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf					
	İlçesi	SANCaktepe									
	Mahallesi	SARIGAZI									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
Parta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi	Yüzölçümü		ha	m²	dime			
41		1958	1 ADET 1 KATLI DÜKKAN 2 ADET 2 KATLI GARAJ BİNASI 1 ADET 4 KATLI KAFETERYA 2 ADET 14 KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI	55.969,36 m²							
Sınırı	Plandadır: Zemin Sistem No : 48397572										
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İHTİRAKİ		☐		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bln. No.			
0,00		DÜKKAN		7500/5596936		TİCARET Bİ. BODRUM KAT-2/3		2			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Kıdardır KM no Geçiş Ve Cans Değişikliği İşlemi Olup										
	Edinme Sebebi										
	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ										
	Sahibi										
Geldisi		Yatırıya No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.		3731	183	18683		05/05/2015	Cilt No.				
Sahife No.							Sahife No.				
Sıra No.							Sıra No.				
Tarih							Tarih				
NOT: 1) Bu belge, noter tarafından onaylanmıştır. 2) Bu belge, noter tarafından onaylanmıştır. 3) Bu belge, noter tarafından onaylanmıştır.											

Ödner Sarmaya İşletmesi taraf idare edilmiştir.

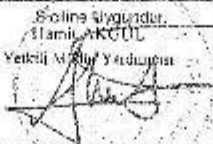
Sıra No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	SANCaktepe						
	Mahallesi	BARİGAZİ						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No	Ada No.	Parsel No.	Niteligi		Yüzölçümü			
41		1958	ADET 1 KATLI DÜKKAN 2 ADET 2 KATLI GARAJ BİNASI 1 ADET 4 KATLI KAFETERYA 27 ADET 14 KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSA		ha	m²	dime	
Sınırı	Planimetredir		Zemin Sistem No : 48397575					
KAT MÜLKİYETİ ☒			KAT İRTİFAKI ☐		DEVİRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli			Niteligi		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımlı Blm. No.
0,00			DÜKKAN		5430/5596936	VİCARET	DI BODURUM	1
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Kıtanın (KM) ne Geçiş Ve Cins Değişikliği İşlenmiştir.							
	Etilme Sebabi							
	Sahibi							
Geldisi		Yevmiye No.	Gilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi
Gilt No.		3731	183	18084		05/03/2013		Gilt No.
Sahife No.	Sahine Özgür Hakkı AKÇİFT Yekûni Müdir Yardımcısı NOT: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İstanbul İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.						Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	

ANA GAYRİMENKULUN	İl	STANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
	İlçesi	SANCaktepe					
	Mahallesi	SARIGAZI					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
BACIMSIZ BÖLÜM	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
			1958	ADET 1 KATLI DÜKKAN 2 ADET 2 KATLI GARAJ BİNASI 1 ADET 4 KATLI KAFETERYA 27 ADET 14 KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI	ha	m ²	dm ²
	Sınırı	Planında					
					Zemin Sistem No : 48397574		
BACIMSIZ BÖLÜM	KAT MÜLKİYETİ		KAT İHTİFAKI		DEVLET MÜLK		
	Satış Bedeli		Niteliği		Araba Payı	Blok No.	Kat No.
	0,00		DÜKKAN		40055356936	T.C. ARS. Dİ. BODRUM	4
	Edinme Sebebi		Kıdan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği İşlemi				
	Sahibi		SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		Tarih		
Geldisi		Yevmiye No.	Çift No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Çift No.		3731	183	18085		05/03/2013	Çift No.
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

Döner Sarıya İşlemesi İçerisinde Baskılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İl	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	SANCaktepe					
	Mahallesi	SARIGAZI					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Parta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi		Yüzölçümü		
41		1958	ADET 1 KATLI DÜKKAN 2 ADET 2 KATLI GARAJ BİNASI 1 ADET 4 KATLI KAFETERYA 27 ADET 14 KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI		ha	m²	d/m²
Sınırı	Plandadır				Zemin Siciri No : 43397075		
BAĞIMSIZ BÖLÜN	KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK		
	Satış Bedeli		Niteği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.
	0,00		DÜKKAN		3500/5.598936	100/210	11.100/210
	Edinme Sebebi		Kıdan KM ne Göre Ye Cins Değişikliği İşleminde.		5		
	Sahibi		SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		Tam		
	Geldisi		Yevmiye No.	Clit No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih
	Clit No.	3751	183	18086		05/03/2013	
	Sahife No.	 Not: 1- Bu belge, tapu ve diğer resmi belgelerin birer nüshasıdır. 2- Bu belge, tapu ve diğer resmi belgelerin birer nüshasıdır. 3- Bu belge, tapu ve diğer resmi belgelerin birer nüshasıdır.				Sahife No.	
	Sıra No.					Sıra No.	
	Tarih					Tarih	

Düzenlemeye İşletme ile birlikte başlanmıştır.



Blok No 199

ANA GAYRİMENKUL	İl	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf						
	İlçesi	SANCaktepe										
	Mahallesi	SARIGAZI										
	Köyü											
	Sokağı											
	Mevkii											
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi		Yüzölçümü							
		1958	ADET 1 KATLI DÜKKAN 2 ADET 2 KATLI GARAJ BİNASI 1 ADET 4 KATLI KAFETERYA 17 ADET 14 KATLI APARTMAN BİNASI VE ARKASI		ha	m ²	dime					
					55.969,36 m ²							
Sınırı	Planlıdır				Zemin Sistem No: 48397578							
BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐		DEYER MÜLK		☐	
	Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı		Blok No.		Kat No.		Bağımsız Bim. No.	
	0,00		DÜKKAN		120005596936		TİCARET		EL BODURUM		8	
	Kısmi Konağa Geçiş Ve Cins Değişikliği İşlemleri:											
	Edinme Sebebi											
	Sahibi		İNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		Tam							
	Geldisi		Yevmiye No	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih
	Cilt No.		3731	183	18089		05/03/2013		Cilt No.			
	Sahife No.								Sahife No.			
	Sıra No.								Sıra No.			
Tarih								Tarih				

Büyük Harfeye İşlenmesi İçin Basılmıştır.

Blok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	SANCaktepe					
	Mahallesi	SABİGAZI					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevki						
Parta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi		Yüzölçümü		
41		1658	ADET 1 KATLI DUKKAN 2 ADET 2 KATLI GABALIRINASI 1 ADET 4 KATLI KAHETERYA 27 ADET 14 KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI		55,959,36 m2		
Sınırı	Planındadır				Zemin Sıra No : 1839738		
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağınmaz Den. No.
0,00		DÜKKAN		13200/5596936	BOĞAZCIKÖYÜ	11	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi						
	Ardan KİME'ne Geçiş Ve Çine Değişikliği İşleminde.						
	SINPAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Sahibi		Tüm					
Gaidisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	3731	183	1892		05/05/2013	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
 Notary: Şahin Uygundir Henri AKGİL Yetkili Makam Vardır							
NOT: "Bu belge, girdiği Tarih ve Zaman'da, ilgili Makamın onay ve imzasıyla, Türkiye Cumhuriyeti Hukuk Sistemi'ne göre geçerli ve kullanılır."							
Diğer Sertifiye İşlemleri İçin İstenen Basınımın Var.							

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	SANCaktepe						
	Mahallesi	SARIGAZI						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Parta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		ha	m²	OMP
11		1958	ADET 1 KATLI DÖKKAN 2 ADET 2 KATLI GARAJ BİNASI 1 ADET 1 KATLI KAFETERYA 27 ADET 14 KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI	55	969,36	m2		
Sınır	Planında:	Zemin Sıra No : 48397583						
KAT MÜLKİYETİ		KAT İYİFAKİ		DEVRE MÜLK				
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Başlangıç Bini. No.	
0.00		DÖKKAN		11500/5596936	TİCARET	1.000000	13	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cihaz Değişikliği işleminden.							
	Edinme Sebebi							
	Sahibi	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
	Sahibi							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		3731	183	18094		05/03/2013	Cilt No.	
Sahife No.							Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
NOT: * Mülklerin sahipliği, edinimi ve devri ile ilgili diğer işlemlerin yapılması için bu tapu senedi ile birlikte Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.								

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Tarihi: 01/06/2018 11:43:55		Tarihi: 01/06/2018 11:43:55	
Mülkiyet No: 1111111111		Mülkiyet No: 1111111111	
Mülkiyet No: 1111111111		Mülkiyet No: 1111111111	
Taahhüt Tipleri:	Başvuru/Özellik	Adı/Parçesi:	/1000
Taahhüt ID:	48321572	AT Yürürlüğü/Özellik:	48321572
İl/İlçe:	SAMSATLI/ŞANLIURFA	Çekim/Özellik:	100000
Kurum Adı:	Samsatlı İlçe	Ek/Özellik/Özellik:	100000/100000/100000/100000
Makale/Konu Adı:	ŞEHİR İÇİ	Harita/Özellik:	100000/100000
Not/İl:		Harita/Özellik:	100000/100000
Cilt/Sayfa No:	1000/1000	Harita/Özellik:	100000/100000
Kayıt Durumu:	Aktif	Harita/Özellik:	100000/100000
		Harita/Özellik:	100000/100000

TAHİNATLA ALT ŞEHİR BEYAN İZLENİLERİ

Sıra	Açıklama	Mülkiyet/İhtisar	Tarih Kurum Tarih/Özellik	Tarih Sebabi-Tarih/Özellik
1	Yerleşim Planı : 10/04/2011	-	Samsatlı İlçe 10/04/2011 - 1000	-
2	Yerleşim Planı : 10/04/2011	-	Samsatlı İlçe 10/04/2011 - 1000	-
3	Yerleşim Planı : 10/04/2011	-	Samsatlı İlçe 10/04/2011 - 1000	-
4	Yerleşim Planı : 10/04/2011	-	Samsatlı İlçe 10/04/2011 - 1000	-

Mülkiyet Bilgileri

(Etiler) Sistem No	Mülkiyet	El Bilgi No	Hisse Pay/Payda	Mülkiyet	Elbilgi Sebabi-Tarih/Özellik	Tarih Sebabi-Tarih/Özellik
--------------------	----------	-------------	-----------------	----------	------------------------------	----------------------------

1111111111	1111111111	1111111111	1111111111	1111111111	1111111111	1111111111
------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Tarihi: 01/06/2018 11:45:50		Tarihi: 01/06/2018 11:45:50	
Hesap No: 1111111111		Hesap No: 1111111111	
Tasınma Tipi:		Adı/Parçesi:	
Tasınma ID:		AT Yürümlüğü/No:	
İl/İlçe:		Tasınma Niteliği:	
Kullanıcı Adı:		Eski/Kat/Ölçü/Alan:	
Mevki/Şehir Adı:		Başvuru Bölge Tipi:	
Mevki:		Kasa Pay/Payda:	
Cilt/Sayfa No:		Ana Tasınma Niteliği:	
Kayıt Durumu:		Ana Tasınma Cilt/Sayfa No:	

TASINMA İT ŞEHİR BEYAN İZİMLERİ

Sıra	Açıklama	Maliyet/İhtiyaç	Tasınma Kurum Tarih-Yerine	Tasınma Sebebi-Tarih- Yerine
1	Yerleşim Planı : 10/04/2011	-	Sancaktepe İM 29/04/2011 - 4114	-
2	Yerleşim Planı : 10/04/2011	-	Sancaktepe İM 29/04/2011 - 4114	-
3	Yerleşim Planı : 10/04/2011	-	Sancaktepe İM 29/04/2011 - 4114	-
4	Yerleşim Planı : 10/04/2011	-	Sancaktepe İM 29/04/2011 - 4114	-

Mülkiyet Bilgileri

(Eski) Sistem No	Maliyet	El Bilgi No	Hisse Pay/Payda	Mutabakat	Eski Sebebi- Tarih-Yerine	Yeni Sebebi- Tarih-Yerine
------------------	---------	-------------	-----------------	-----------	------------------------------	------------------------------

1111111111	1111111111	1111111111	1111111111	1111111111	Sancaktepe İM Kat İhtifaki Tarih: 29/04/2011 - 4114	-
------------	------------	------------	------------	------------	---	---

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Tarihi: 04/06/2018 12:00:00 PM		Tarihi: 04/06/2018 12:00:00 PM	
HesapNo:1118165537		HesapNo:1118165537	
HesapNo:1118165537		HesapNo:1118165537	
Taahhüt Tipleri:	Buğünkü/Önce	Adı/Parçesi:	/1000
Taahhüt ID:	4832578	AT Yürürlüğü/Önce:	5100.36
İl/İlçe:	Samsat/ŞANLIURFA	Çekim/Önce:	100000
Kurum Adı:	Samsat/ŞANLIURFA	Ek/Önce/Önce/Önce:	100000/100000/100000/100000
Makale/Önce Adı:	550/550 M	Ekim/Önce:	100000/100000
Not/Önce:		Ekim/Önce:	100000/100000
Cilt/Sayfa No:	100/1000	Ekim/Önce:	100000/100000
Kayıt Durumu:	Aktif	Ekim/Önce:	100000/100000
		Ekim/Önce:	100000/100000

TAHİSİNİN İTİFAK BİLGİLERİ

Sıra	Açıklama	Makale/Önce	Tarih Kurum	Tarih Kurum
1	Yükseklik: 10/04/2011	-	Samsat/ŞANLIURFA	10/04/2011 - 10/04/2011
2	Yükseklik: 10/04/2011	-	Samsat/ŞANLIURFA	10/04/2011 - 10/04/2011
3	Yükseklik: 10/04/2011	-	Samsat/ŞANLIURFA	10/04/2011 - 10/04/2011
4	Yükseklik: 10/04/2011	-	Samsat/ŞANLIURFA	10/04/2011 - 10/04/2011

Mülkiyet Bilgileri

(Hesap) Sistem No	Makale	Ek Bilgi No	Hisse Pay/Payda	Mülkiyet	Ekim/Önce	Tarih Kurum
-------------------	--------	-------------	-----------------	----------	-----------	-------------

1118165537	550/550 M	10/04/2011	10/04/2011	10/04/2011	10/04/2011	10/04/2011
------------	-----------	------------	------------	------------	------------	------------

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Tarihi: 09/06/2018 12:43:34 PM		Tarihi: 09/06/2018 12:43:34 PM	
HesapNo:10.11181692.1		HesapNo:10.11181692.1	
HesapNo:10.11181692.1		HesapNo:10.11181692.1	
Taahhüt Tipleri:	Buğün/Önce	Adı/Parçesi:	/1000
Taahhüt ID:	4832/1000	AT Yürürlüğü/Önce:	4832/1000
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Çekim/Önce:	100000
Kurum Adı:	Buğün/Önce	İlk/Önce/Önce/Önce:	100000/100000/100000/100000
Mahalle/Köy Adı:	ŞİŞLİ/ŞİŞLİ	Satınalma Bölge Tipi:	100000/100000
Nezili:	100000/100000	Aras Pay/Önce:	100000/100000
Cilt/Sayfa No:	100000/100000	Aras Pay/Önce:	100000/100000
Kayıt Durumu:	Aras	Aras Pay/Önce:	100000/100000

TAHİNATA AİT ÇEKİM BÜYÜK İZLENLERİ

g/b/i	Açıklama	Mallık/Lehtar	Tarih Durum	Tarih Durum
Buğün	Yüksek Plan : 07/04/2011	-	Buğün/Önce	07/04/2011 - 1000
Buğün	Yüksek Plan : 07/04/2011	-	Buğün/Önce	07/04/2011 - 1000
Önce	Yüksek Plan : 07/04/2011	-	Buğün/Önce	07/04/2011 - 1000
Önce	Yüksek Plan : 07/04/2011	-	Buğün/Önce	07/04/2011 - 1000

MÜHÜRİZİTİLERİ

(Hisse) Kısım No	Mallık	Kı Sırtığı No	Hisse Pay/Önce	Mutlaklara	Kısım Sahibi-Tarih-Yenisi	Tarih Sahibi-Tarih-Yenisi
------------------	--------	---------------	----------------	------------	---------------------------	---------------------------

(H) 1296000	(H) 1296000	(H) 1296000	(H) 1296000	(H) 1296000	(H) 1296000	(H) 1296000
g/b/i	Açıklama	Mallık/Lehtar	Kısım Tarih-Yenisi	Kısım Tarih-Yenisi	Kısım Tarih-Yenisi	Kısım Tarih-Yenisi
Buğün	1296000 TL beklendi keşifli olduğu ve beklendi keşifli olduğu	(H) 1296000 TL beklendi keşifli olduğu ve beklendi keşifli olduğu	Buğün/Önce	12/04/2011 - 1000	Buğün/Önce	12/04/2011 - 1000

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Tarihi: 09/06/2018 13:06:30 TM		Tarihi: 09/06/2018 13:06:30 TM	
HesapNo:1118169312		HesapNo:11180926-1118-00120	
HesapNo:1118169312		HesapNo:11180926-1118-00120	
Taahhüt Tipleri:	Buğün/Önce:	Adı/Parçesi:	/1000
Taahhüt ID:	4832/1000	AT Yabancı/Önce:	4832/1000
İli/İlçe:	Çarşamba/Çarşamba	Çarşamba Mülkliği:	100000
Kurum Adı:	Çarşamba TM	İlk/Orta/Üst/Önce:	100000/100000/100000/100000
Mahalle/Köy Adı:	Çarşamba M.	Satınalma Bölge Tipi:	100000/100000
Nezili:	1000/1000	Alan Pay/Dayda:	1000/100000
Cilt/Sayfa No:	1000/1000	Alan Tapınmaz Mülkliği:	1000/100000
Kayıt Durumu:	Açık	Alan Tapınmaz Cilt/Sayfa No:	1000/1000

TAŞINIMATA AİT ÇIKAN BÜYÜK İZLENİMLERİ

Ş/Ş/İ	Açıklama	Mülk/Lehtar	Tarih Durum	Tarih Durum
Buğün	Yabancı Mülk : 07/04/2011	-	Çarşamba TM	-
Buğün	...Mülk ve Çarşamba Mülkliği	-	Çarşamba TM	-
Önce	Yabancı Mülk : 11/04/2011	-	Çarşamba TM	-
Önce	...Mülk ve Çarşamba Mülkliği	-	Çarşamba TM	-
Önce	...Mülk ve Çarşamba Mülkliği	-	Çarşamba TM	-

MÜHÜRİZİMLERİ

(Hisse) Kısım No	Mülk	Kı Sırtığı No	Hisse Pay/Dayda	Mülk/Lehtar	Kısım Sahibi	Tarih Sahibi
------------------	------	---------------	-----------------	-------------	--------------	--------------

(Hisse) Kısım No	11180926-1118-00120	11180926-1118-00120	11180926-1118-00120	11180926-1118-00120	11180926-1118-00120	11180926-1118-00120
Ş/Ş/İ	Açıklama	Mülk/Lehtar	Kısım Tarih	Kısım Tarih	Kısım Tarih	Kısım Tarih
Buğün	11180926-1118-00120 Mülk ve Çarşamba Mülkliği	11180926-1118-00120	11180926-1118-00120	11180926-1118-00120	11180926-1118-00120	11180926-1118-00120

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



