



## 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 Buldukları 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.

- Raporunda 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.
- Raporunda 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**

<b>Dayanak Sözleşmesi Tarih/No</b>	: 17.09.2018/0001
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 31.12.2018
<b>Rapor Tarihi</b>	: 08.01.2019
<b>Rapor Numarası</b>	: 2018_KD_0050
<b>Rapor Türü</b>	: 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.
<b>Talebin Kapsamı</b>	: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, Menekşe Mevkii dahilinde yer alan, 124.201,00 m <sup>2</sup> 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.
<b>Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler</b>	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
<b>Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler</b>	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
<b>Müşteri Firmanın Talebi ve Getirilen Kısıtlamalar</b>	: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, Menekşe Mevkii dahilinde yer alan, 124.201,00 m <sup>2</sup> 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.
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler</b>	: İlgili gayrimenkullere şirketimiz tarafından daha önce herhangi bir gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.
<b>Kullanılan Değerleme Yöntemleri</b>	: Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Direkt Kapitalizasyon Analizi" yöntemleri kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
<b>Takdir Edilen Satış/Kira Değeri</b>	: <b>Satış Değeri: 13.605.000.-TL (K.D.V. Hariç)</b> <b>Kira Değeri: 61.765.-TL/Ay (K.D.V. Hariç)</b>
<b>Müşteri Firma Ünvanı</b>	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
<b>Müşteri Firma Adresi</b>	: Dikilitaş Mah., Yenidoğan Sok., No:36, 34349 Beşiktaş/İstanbul
<b>Şirketin Ünvanı</b>	: Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Şirketin Adresi</b>	: Bayar Caddesi, Sıtmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	: 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 unsurda, 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 ilişkililikten, 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 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 Deęerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilceğini 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.

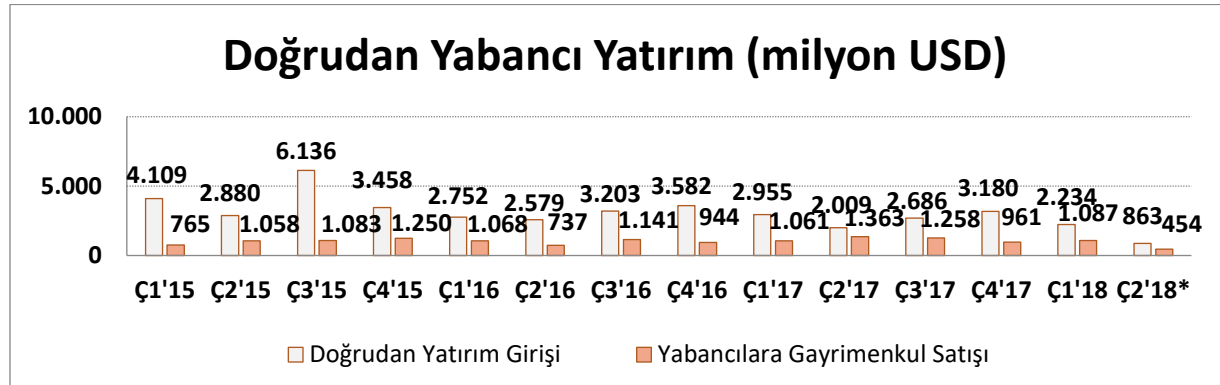
2017 yılında son dört yılın en iyi performansını göstererek zincirlenmiş hacim endeksine (2009=100) göre %7,4 büyüyen Türkiye ekonomisi, 2018 yılının ilk çeyreğinde de %7,4 büyüyerek güçlü seyrini devam ettirmiştir. İlk çeyrek büyüme kompozisyonuna talep yönlü en fazla katkı özel tüketim harcamalarından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

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

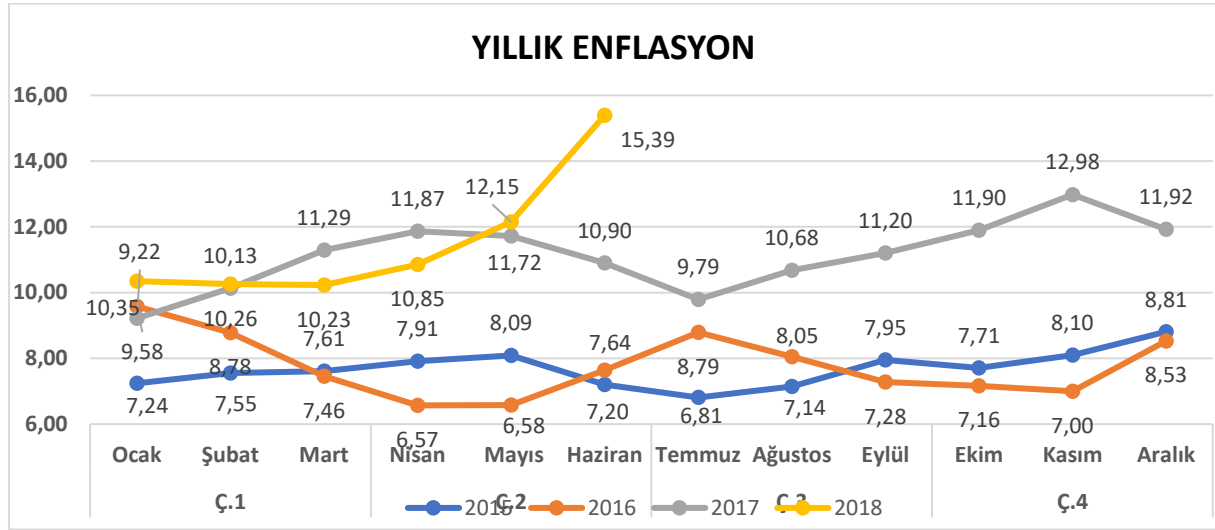
YIL	GSYH (milyon TL)	KİŞİ BAŞI GELİR (TL)	GSYH (milyon USD)	KİŞİ BAŞI GELİR (USD)	BÜYÜME** (%)	YIL İÇİ ORT.KUR (USD/TL)
2014	2 044 466	26 489	798 987	12 112	5.17	2.19
2015	2 338 647	29 899	861 879	11 019	6.03	2.75
2016	2 608 526	32 904	862 744	10 883	3.20	3.04
2017	3 104 907	38 660	851 046	10 597	7.40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

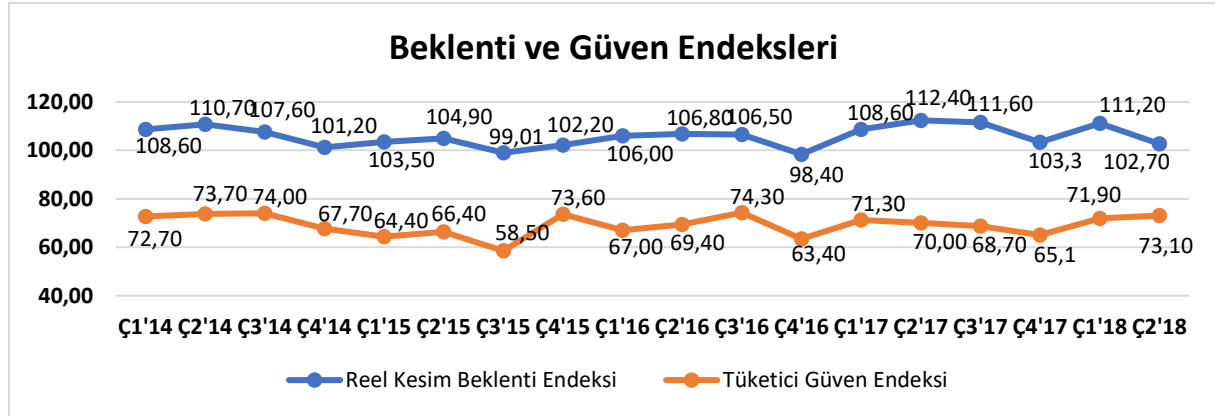
Harcama yöntemine göre dört dönem toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2018 yılı 1. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,4 büyümüştür.

**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 yaşta kişilerde 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
<b>15 ve Daha Yukarı Yaşta Kiler</b>						
<b>(Bin)</b>						
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
<b>(%)</b>						
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
<b>15-64 Yaş Grubu</b>						
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
<b>Genç Nüfus (15-24 Yaş)</b>						
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.

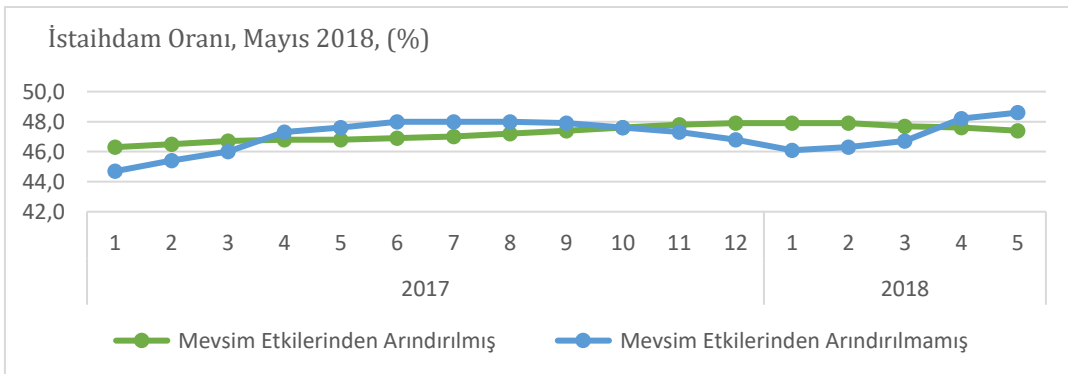
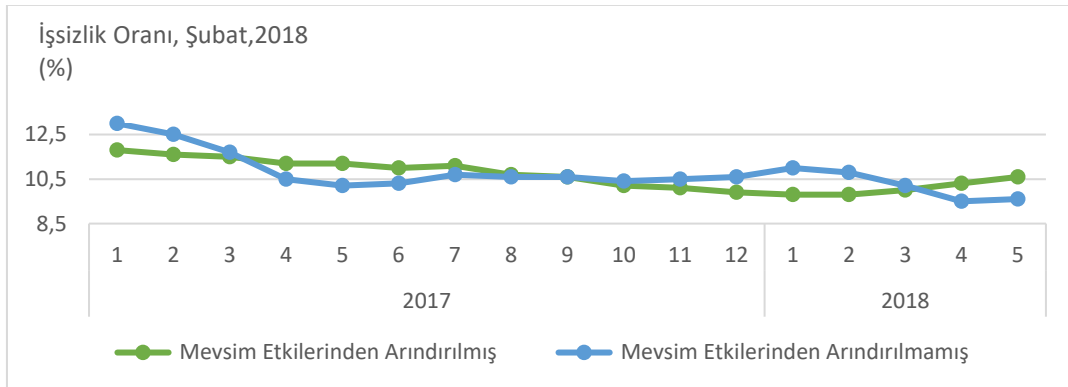
Mevsim etkilerinden arındırılmış işsiz sayısı bir önceki döneme göre 93 bin kişi artarak 3 milyon 400 bin kişi olarak gerçekleşmiştir. İşsizlik oranı ise 0,3 puan artarak %10,6 olmuştur.

**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.

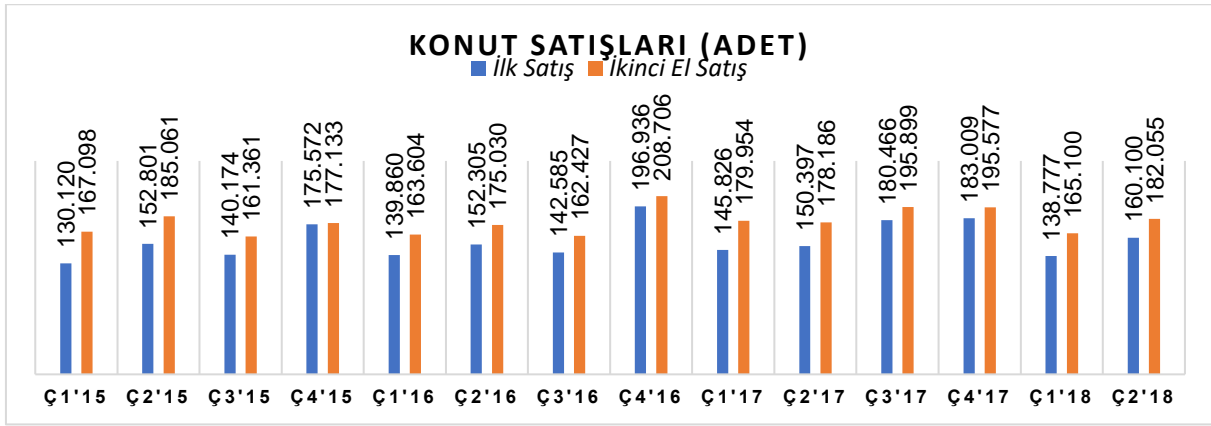
TCMB verilerine göre, konut fiyat endeksi artışında özellikle 2017 yılı II. çeyreği ile birlikte fark edilir şekilde görülen ivme kaybı 2018 yılı ilk çeyreğinde de devam etmişti. İkinci çeyrekte kısıtlı da olsa konut fiyat endeksinin artış trendinde olduğu görülmüştür.

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**



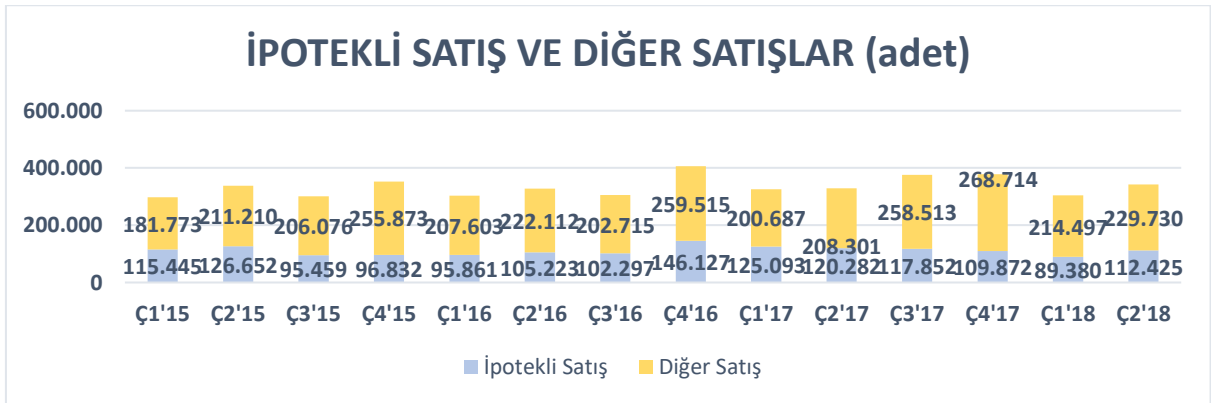
**Kaynak: TÜİK**

**İlk Satış:** Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşan 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 m<sup>2</sup> iken; bunun 39,5 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 22 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 13,8 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Kullanma amacına göre 52 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olmuş, bunu 6,3 milyon m<sup>2</sup> ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izlemiştir.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 60,3 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip olmuştur. Bunu 14,2 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 0,8 milyon m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u, 4,9 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 3,3 milyon m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	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 m<sup>2</sup> iken; bunun 44,7 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 16,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 15,4 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Kullanma amacına göre 58,7 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olmuştur. Bunu 3,5 milyon m<sup>2</sup> ile ofis (işyeri) binaları izlemiştir.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 64,8 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip olmuştur. Bunu 10,8 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 1,4 milyon m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u 6,9 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 4,4 milyon m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	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**

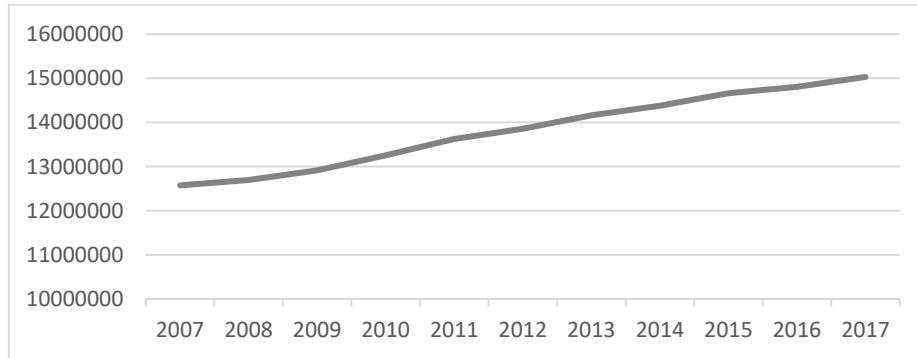
### 3.4. İstanbul İli



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 ulaşılabilecek 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 km<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'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 Müsterek 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 tarihimde 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 <sup>2</sup>
KIZ KULESİ	7 (KIZ KULESİ)	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.

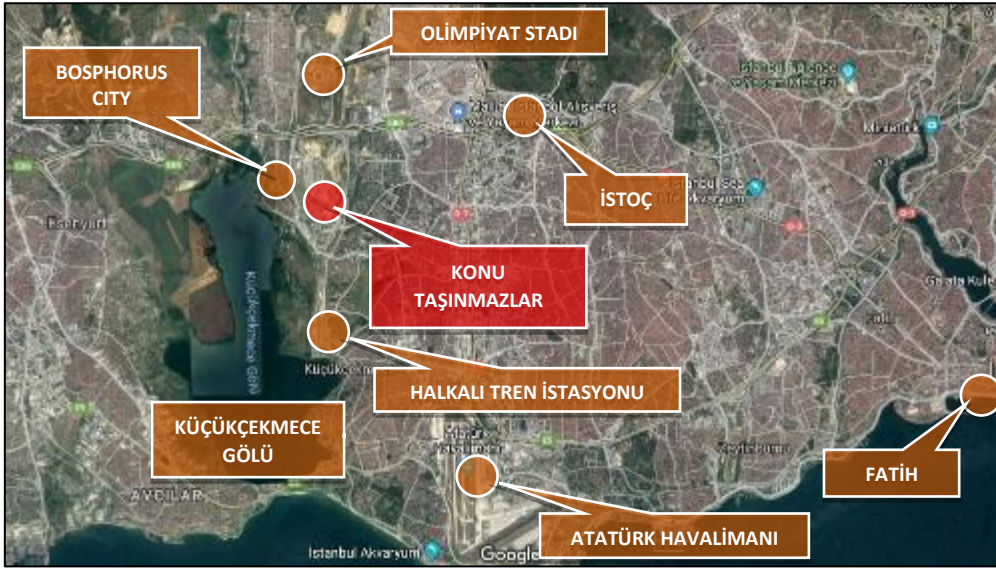
### **5. GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ**

#### **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 Merkezlere 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, Kuru 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 m<sup>2</sup> 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. Rapora konu taşınmazların buldukları bloklar yukarıdaki vaziyet planında gösterilmiştir.

### 5.3. Değerleme Konusu Bağımsız Bölümler ve Buldukları Bloklar

Değerleme konusu taşınmazların buldukları 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 Bloкта Bulunan Değerlemeye Konu Taşınmazlar**

Blok Adı	Blok No-Giriş	Kat	BB. No	Niteliği	Tipi	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı, m <sup>2</sup>	Satışa Esas Alan, m <sup>2</sup>
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 Bloкта Bulunan Değerlemeye Konu Taşınmazlar**

Blok Adı	Blok No-Giriş	Kat	BB. No	Niteliği	Tipi	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı, m <sup>2</sup>	Satışa Esas Alan, m <sup>2</sup>
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 Bloкта Bulunan Değerlemeye Konu Taşınmazlar**

Blok Adı	Blok No-Giriş	Kat	BB. No	Niteliği	Tipi	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı, m <sup>2</sup>	Satışa Esas Alan, m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>	Satışa Esas Alan, m <sup>2</sup>
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 Bloкта Bulunan Değerlemeye Konu Taşınmazlar**

Blok Adı	Blok No-Giriş	Kat	BB. No	Niteliği	Tipi	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı, m <sup>2</sup>	Satışa Esas Alan, m <sup>2</sup>
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 Bloкта Bulunan Değerlemeye Konu Taşınmazlar**

Blok Adı	Blok No-Giriş	Kat	BB. No	Niteliği	Tipi	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı, m <sup>2</sup>	Satışa Esas Alan, m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>	Satışa Esas Alan, m <sup>2</sup>
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 değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımınıdır.

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	
	<b>Konum</b> :: Küçükçekmece/İSTANBUL
	<b>Firma</b> :: Sinpaş GYO
	<b>Arsa Alanı</b> :: 246 000 m <sup>2</sup>
	<b>Ünite Sayısı</b> :: 2 828
	<b>Tamamlanma Tarihi</b> :: 2014
<b>Proje Özellikleri:</b>	Sinpaş GYO A.Ş. tarafından, 246.092,58 m <sup>2</sup> 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	
	<b>Konum</b> :: Küçükçekmece/İSTANBUL
	<b>Firma</b> :: Eroğlu Gayrimenkul
	<b>Arsa Alanı</b> :: 68 307 m <sup>2</sup>
	<b>Ünite Sayısı</b> :: 792
	<b>Tamamlanma Tarihi</b> :: 2012
<b>Proje Özellikleri:</b>	Eroğlu Yapı tarafından 68.307 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> '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 <sup>2</sup> 'dir


İSTANBUL SARAYLARI	
	<b>Konum</b> :: Küçükçekmece/İSTANBUL
	<b>Firma</b> :: Sinpaş GYO
	<b>Arsa Alanı</b> :: 119 500 m <sup>2</sup>
	<b>Ünite Sayısı</b> :: 1 206
	<b>Tamamlanma Tarihi</b> :: 2012
<b>Proje Özellikleri:</b>	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	
	<b>Konum</b> :: Küçükçekmece/İSTANBUL
	<b>Firma</b> :: Soyak İnşaat
	<b>Arsa Alanı</b> :: 40 000 m <sup>2</sup>
	<b>Ünite Sayısı</b> :: 1 000
	<b>Tamamlanma Tarihi</b> :: 2013
<b>Proje Özellikleri:</b>	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	
	<b>Konum</b> :: Küçükçekmece/İSTANBUL
	<b>Firma</b> :: Dumankaya İnşaat
	<b>Arsa Alanı</b> :: 59 000 m <sup>2</sup>
	<b>Ünite Sayısı</b> :: 833
	<b>Tamamlanma Tarihi</b> :: 2014
<b>Proje Özellikleri:</b>	Dumankaya A.Ş. tarafından, 59.000 m <sup>2</sup> 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	
	<b>Konum</b> :: Küçükçekmece/İSTANBUL
	<b>Firma</b> :: İnanlar İnşaat
	<b>Arsa Alanı</b> :: 30 000 m <sup>2</sup>
	<b>Ünite Sayısı</b> :: 416
	<b>Tamamlanma Tarihi</b> :: 2014
<b>Proje Özellikleri:</b>	İnanlar İnşaat tarafından, 30.000 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, 801 ada 5 parsel üzerinde geliştirilen projede 30 ve 40 katlı iki adet kule yer alacaktır. 90-225 m <sup>2</sup> 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	
	<b>Konum</b> :: Küçükçekmece/İSTANBUL
	<b>Firma</b> :: Mesa Mesken-Artaş Grubu-Öztaş-Kantur&Akdaş İnşaat
	<b>Arsa Alanı</b> :: 333 880 m <sup>2</sup>
	<b>Ünite Sayısı</b> :: 3 531
	<b>Tamamlanma Tarihi</b> :: 2015
<b>Proje Özellikleri:</b>	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	
	<b>Konum</b> :: Küçükçekmece/İSTANBUL
	<b>Firma</b> :: Dumankaya İnşaat
	<b>Arsa Alanı</b> :: 122 000 m <sup>2</sup>
	<b>Ünite Sayısı</b> :: 657
	<b>Tamamlanma Tarihi</b> :: 2015
<b>Proje Özellikleri:</b>	TOKİ-Emlak Konut-Dumankaya işbirliği ile yaklaşık 30.000 m <sup>2</sup> alana inşa edilen Dumankaya MİKS 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 <sup>2</sup> aralığında değişen Stüdyo, 56-135 m <sup>2</sup> aralığında değişen 1+1, 97-98 m <sup>2</sup> aralığında değişen 2+1 dairelerin yanı sıra 26-3.133 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m <sup>2</sup>	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	Pusula34 0554 615 33 33
1	1+0	63	190 000	3 016	Başarı 0553 029 09 13

İSTANBUL LOUNGE					
Kat	Tip	Alan, m <sup>2</sup>	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İrtibat Bilgisi
<b>EMSAL 1</b>	Bosphorus City Ortaköy Çarşısı'nda 100 m <sup>2</sup> olarak beyan edilen dükkan 1.430.000 TL bedelle satılıktır.	1 430 000	100	14 300	Redzonem Emlak 0544 585 46 10
<b>EMSAL 2</b>	Hastane karşısında bulunan, 155 m <sup>2</sup> 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
<b>EMSAL 3</b>	Olivio Çarşısında 110 m <sup>2</sup> üzerinden pazarlanan cadde cephe dükkan 1.950.000 TL bedelle satılıktır.	1 950 000	110	17 727	Bakırköy Emlak 0533 150 48 97
<b>EMSAL 4</b>	Dumankaya Miks Projesinde, tabela değeri yüksek bir konumda bulunan, 170 m <sup>2</sup> zemin ve 30 m <sup>2</sup> 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
<b>EMSAL 5</b>	İstanbul Sarayları projesinde 85 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen dükkanın yaklaşık 2 ay önce 750.000 TL bedelle satın alındığı beyan edilmiştir.	750 000	85	8 824	Beyan
<b>DIĞER</b>	Emsaller konu taşınmazın 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 <sup>2</sup> )	Maks. Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Ort. Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
<b>BOSPHORUS CITY</b>	3 016	5 270	<b>4 143</b>
<b>İSTANBUL LOUNGE</b>	4 527	5 773	<b>5 150</b>
<b>İSTANBUL SARAYLARI</b>	4 833	6 013	<b>5 423</b>
<b>SOYAK EVOSTAR</b>	4 492	5 593	<b>5 043</b>
<b>DUMANKAYA KONSEPT HALKALI</b>	3 871	4 194	<b>4 032</b>
<b>TERRACE TEMA</b>	4 167	5 870	<b>5 018</b>
<b>TEMA İSTANBUL</b>	5 846	6 259	<b>6 052</b>
<b>DUMANKAYA MİKS</b>	4 000	4 343	<b>4 172</b>

**✓ 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, buldukları binanın yaşına, binadaki konumuna, iç mekan özelliklerine ve alanına göre değişkenlik gösterdiği belirlenmiştir. İncelenen projelerde satış fiyatlarının **4.000 – 6.000 TL/m<sup>2</sup>** bandından değiştiği, bölge ortalamasının ise **4.900 TL/m<sup>2</sup>** olduğu görülmüştür.

Ticari nitelikli taşınmazlarda ise satış fiyatlarının en düşük **8.000 TL/m<sup>2</sup>** olduğu, **20.000 TL/m<sup>2</sup>**'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 <sup>2</sup>	Birim Satış Değeri, TL/m <sup>2</sup>	Satış Değeri, TL
SAHİL KULE	27B	15. KAT	64	3+1	169.8	6000	1 018 800
<b>Toplam</b>							<b>1 018 800</b>

“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 ,m <sup>2</sup>	Birim Satış Değeri, TL/m <sup>2</sup>	Satış Değeri, TL	
KUZGUNCUK	14	ZEMİN	1	146.30	4900	716 870	
ÇIRAĞAN	32A	3. BODRUM	1	507.82	3000	1 523 460	
ÇIRAĞAN	32A	ZEMİN	2	278.01	3200	889 632	
ÇIRAĞAN	32A	ZEMİN	3	41.62	7500	312 150	
ÇIRAĞAN	32A	ZEMİN	4	56.56	7500	424 200	
ÇIRAĞAN	32B	2.+1. BODRUM	1	677.05	1850	1 252 543	
ÇIRAĞAN	32B	2. BODRUM	2	221.39	1800	398 502	
ÇIRAĞAN	32B	1. BODRUM	3	29.93	1800	53 874	
ÇIRAĞAN	32B	1. BODRUM	4	227.47	1800	409 446	
ÇIRAĞAN	32B	1. BODRUM	5	87.42	1800	157 356	
ÇIRAĞAN	32C	2.+1. BODRUM	1	457.38	1800	823 284	
ÇIRAĞAN	32C	1. BODRUM	2	45.68	1800	82 224	
ÇIRAĞAN	32C	1. BODRUM	3	141.69	1800	255 042	
ÇIRAĞAN	32C	1. BODRUM	4	67.81	1800	122 058	
ÇIRAĞAN	32C	1. BODRUM	5	81.02	1800	145 836	
ÇIRAĞAN	32D	2.+1. BODRUM	1	684.94	1800	1 232 892	
KIZ KULESİ	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	
<b>Toplam</b>							<b>13 408 210</b>

“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 <sup>2</sup>	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1	Ege Yakası projesinde 63 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> üzerinden pazarlanan dükkan 3.700 TL bedelle kiralıktır.	3 700	30	123	Sahibinden 0532 455 47 48
EMSAL 6	Dumankaya Miks projesinde 200 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	Maks. Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Ort. Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
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 m<sup>2</sup> kira değerlerinin **15-25 TL/m<sup>2</sup>/Ay** arasında değiştiği görülmüş, ortalamanın ise **20 TL/m<sup>2</sup>/Ay** olduğu hesaplanmıştır. Kira değerlerinde dairelerin konumlu oldukları sitelerin imkanlarına ve teknik altyapılarına, buldukları binanın yaşına, binadaki konumuna, iç mekan özelliklerine ve alanına göre değişiklik gösterdiği belirlenmiştir.

Ticari nitelikli taşınmazlarda ise aylık kira fiyatlarının en düşük **30 TL/m<sup>2</sup>/Ay** olduğu, **120 TL/m<sup>2</sup>/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 <sup>2</sup>	Birim Kira Değeri, TL/m <sup>2</sup>	Kira Değeri, TL/Ay
SAHİL KULE	27B	15. KAT	64	3+1	169.8	18	3 055
<b>Toplam</b>							<b>3 055</b>

“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 ,m <sup>2</sup>	Birim Kira Değeri, TL/m <sup>2</sup> /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 KULEŞİ	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
<b>Toplam</b>						<b>58 370</b>

“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 <sup>2</sup>	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
<b>Ortalama</b>						<b>0.045</b>

**Tablo. 32 Ro (Kapitalizasyon Oranı) Analizi-Ticaret**

Proje	Kat	Alan, m <sup>2</sup>	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
<b>Ortalama</b>					<b>0.065</b>

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 <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> Kira Değeri	Aylık Kira Geliri, TL	Yıllık Kira Geliri, TL	KAP Oranı, %	Satış Değeri, TL
SAHİL KULE	27B	15. KAT	64	<b>169.80</b>	<b>18.00</b>	3 056	36 677	4.5%	<b>815 040</b>
<b>Toplam</b>									<b>815 040</b>

“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 <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> Kira Değeri TL/m <sup>2</sup> /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
<b>Toplam</b>									<b>10 776 722</b>

“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 <sup>2</sup> )	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
<b>Toplam</b>							<b>13 605 000</b>

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, buldukları sitelerin özellikleri ve imkanları, buldukları 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 <sup>2</sup> )	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
<b>Toplam</b>						<b>8 084 288</b>	<b>61 425</b>	<b>13 605 000</b>	<b>15 883 900</b>

**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 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 801 Ada 21 Parsel üzerinde bulunan "27 BLOK TAMAM DIĞERLERİ 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 (Altmışbirbindörtüyüzyirmibeş 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:



















1834760

YAPI RUHSATI														
1. Adres Bilgileri E. 1. Adres No: 10000000000000000000 E. 2. Adres No: 10000000000000000000 E. 3. Adres No: 10000000000000000000 E. 4. Adres No: 10000000000000000000 E. 5. Adres No: 10000000000000000000 E. 6. Adres No: 10000000000000000000 E. 7. Adres No: 10000000000000000000 E. 8. Adres No: 10000000000000000000 E. 9. Adres No: 10000000000000000000 E. 10. Adres No: 10000000000000000000					2. Proje Bilgileri 3. Alan Bilgileri 4. Durum Bilgileri 5. Diğer Bilgileri 6. Diğer Bilgileri 7. Diğer Bilgileri 8. Diğer Bilgileri 9. Diğer Bilgileri 10. Diğer Bilgileri									
Yapı Sahibinin Bilgileri					Yapı Müteahhedinin Bilgileri					Şantiye Sahibinin Bilgileri				
Yapı İle İlgili Özellikler														
Yapının Teknik Özellikleri														
Yapı Projesi														

























**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.

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

Bilgilerinize rica ederim.

e-imzalıdır

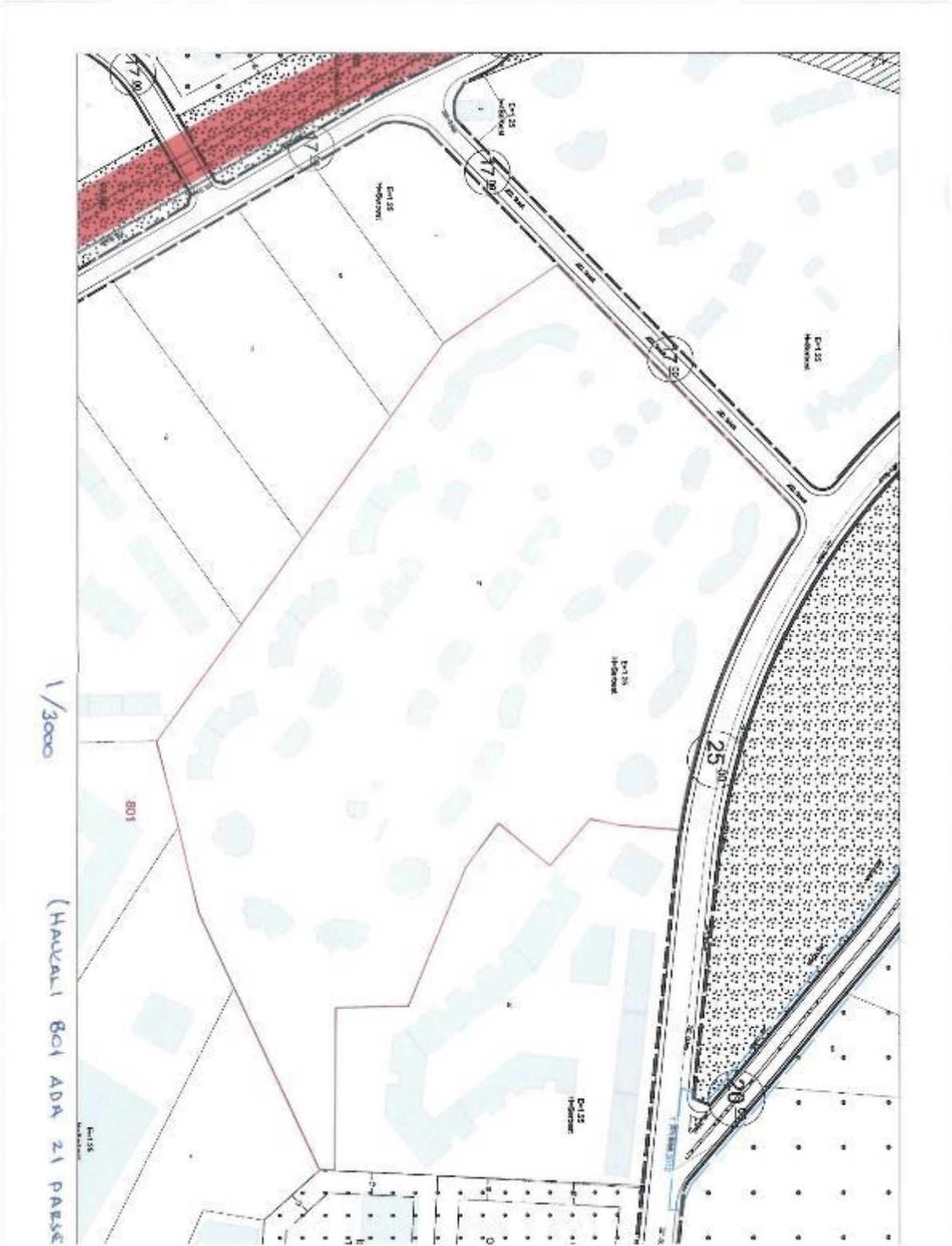
Mehmet Ali KİPSÖZ  
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek : Plan örneği



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



Emlak Doğrulama Kodu : 0FAPKPT1S1Z/HR01/CI Emlak Takip Adresi: <https://www.nakliye.gov.tr/taahhüt-cikince-belodiyra-ebys>  
Adres: Halkalı Merkez Mahallesi Turgut Özal Bulvarı No:10 K.Çekmece/İST.

Bilgi için: İhsan YILDIRIM





## TAPU SENEDİ:


ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 Türkiye Cumhuriyeti <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf	
	İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE					
	Mahallesi	HALKALI					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	MENEKŞE					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
F2/C21A2A	801	21	27 BLOK TAMAM DIĞERLERİ NÂTAMAM 35 BLOK BETONARME APARTMAN VE ARSASI		ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Sınır	Planlıdır				124 201,00 m <sup>2</sup>		
Zemin Sistem No : 79114857							
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>	
DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.
0,00		DOKKAN		105/124201		KUZGUN ZEMİN LUK	BİNASI14
Bağımsız Bim. No.						1	
Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Geçiş işleminden. YÖN PLANI -Yerleşim Planı : 17/10/2012							
Edinme Sebebi							
Sahibi		Malikler arka sayfadadır...					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	
Cilt No.		798	511	50514		18/03/2014	
Sahife No.		 Siciline Uygundur. Mühür: EMEL Tapu Müdürü				Gittisi	
Sıra No.						Cilt No.	
Tarih						Sahife No.	
		Sıra No.		Tarih			
NOT: * Mülkiyet geçişleri tapu ve arazi idare teşkilatınca yapılmış ve kesinleşmiştir. ** Tapu Kanunu Hükmünde gazeteye adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.							
D.M.O Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Stok No 199	


ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 <p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p> <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf		
	İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE						
	Mahallesi	HALKALI						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii	MENEKŞE						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü				
	22/121A2A	801		21	ARSA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Sınırı	Planında'dır			Zemin Sistem No : 7911522				
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>				
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağimsiz Bim. No.	
1.00		MENKEN		122/124201	SAHEL	15 NORMA	51	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kat İrtifaki Tesisi İşlenmeden. YÖN.PLANI Yönetim Planı : 17/10/2012					KAT: 1.27.1. B	
	Sahibi	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Goldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Giltisi		
Cilt No.	24413	315	50879		19/10/2012	Cilt No.		
Sahife No.	 <p>Stiline Uygundur.</p> <p>21/10/2012</p> <p>Alınmıştır.</p>					Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		
NOT: * Bu tapu senedi, tapu sicilinde kayıtlı ve bu belgeyle emredilmiştir. * Bu belge, tapu sicilinde kayıtlı ve bu belgeyle emredilmiştir. * Bu belge, tapu sicilinde kayıtlı ve bu belgeyle emredilmiştir.								
D.M.O Basım İşl. Mj.		Düner Samaya İşletmesi tarafından bastırılmıştır.		Stok No		199		






ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		<p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf	
	İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE					
	Mahallesi	HALKALI					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	MENEKŞE					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
P1C21A2A	801	21	ARSA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
Sınır	Planındadır						
Zemin Sistem No : 7911560							
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0.00		DÜKKAN		200/124201	CIRAGAN 1.BODRUM		2
Edinme Sebebi		Kat İrtifaki Tesisi işleminden. YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 17/10/2012					REZİDANS +ZEMİN 32 A.
Sahibi		SINPAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					Tam
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	
<p>NOT: * Mülkün gayrimenkul değerleme ve danışmanlık A.Ş. tarafından değerlendirildiği ve tapu sicil müdürlüğüne tescim edildiği belirtilmiştir.</p>							
D.M.O Basım İşl. Md.							
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Stok No 199							

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
	İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE						
	Mahallesi	HALKALI						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii	MENEKŞE		TAPU SENEDİ		Yüzölçümü		
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.					Niteliği
	F21C21A2A	801	21	ARSA		24.201,00	m <sup>2</sup>	
Sınırı	Planındadır							
Zemin Sistem No : 7911566								
KAT MÜLKİYETİ		<input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input checked="" type="checkbox"/>		
DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>						
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Bağımsız Blm. No.		
0,00		DÜKKAN		30/124201		CİBAĞAN ZEMİN REZİDANS 132 A		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kat İrtifak 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.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.		24413	519	51265		19/10/2012	Cilt No.	
Sahife No.							Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
<p>NOT : *Mülkün girdi ziraat, ticaret, sanayi, işyeri, oturma amaçlı kullanılmaması esastır. **Ticaret Kanunu Hükmüne Göre Kuruluşun Kuruluş Yılı Tapu Sicil MÜHÜRÜNE tabiidir.</p>								
D.M.O Basım İşl. Md.								
Düner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.								
Stok No 199								

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
	İlçesi	KÜÇÜKÇEKMEÇE						
	Mahallesi	HALKALI						
	Köyü			TAPU SENEDİ				
	Sokağı							
	Mevkii	MENEKŞE						
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
P21C21A2A	801	21	ARSA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>		
Sınırı	Planındadır							
Zemine Sistem No : 7911560								
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>				
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.	
0,00		DOKKAN		41/124201	CIRAGAN ZEMİN			
Edinme Sebebi		Kat İrtifakı Tesisi İşleninden. YON.PLANI :Yönetim Planı : 17/10/2012						
Sahibi		İNPAŞ 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. <span style="float: right;">Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. <input type="checkbox"/> Stok No 199</span>								





ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf					
	İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE									
	Mahallesi	HALKALI									
	Köyü										
	Sokağı										
Mevkii	MENEKŞE										
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü							
	F21C21A2A	801		21	ARSA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>			
Sınırı	Planıdadır			124.201,00 m <sup>2</sup>							
KAT MÜLKİYETİ		<input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		0,00		Niteliği		DÜKKAN		Arsa Payı		159/124201	
Edinme Sebebi		Kat İrtifakı Tesisi İşleminde, YÖN PLANI :Yönetim Planı : 17/10/2012		Blok No.		CIRACAN 3.BODRUM REZİDANS /32 B		Kat No.		2	
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 KAYITLI MÜHÜRÜ VARDIR.					Sahife No.				
Sıra No.							Sıra No.				
Tarih							Tarih				
NOT: * Mülkiyet bedeli aynı halden ve şartların değişmediği takdirde geçerlidir. ** Tabiiyet fonu ve HSK'nın ilgili maddelerine göre düzenlenmiştir.											
D.M.O Baem İşl. Md.											
Düner Sermaye İşlemleri tarafından basılmıştır.											
Stok No 199											








ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 <b>Türkiye Cumhuriyeti</b> <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf	
	İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE					
	Mahallesi	HALKALI					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	MENEKŞE					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
				ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
21C21A2A	801	21	ARSA		124.201,00	m <sup>2</sup>	
Sınırı	Planındadır		Zemin Sıra No : 79115703				
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
0,00		DÜKKAN		63/124201	ÇİRAĞAN	LBDDR	İM 5
BAĞIMSIZ BÖLÜM	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.	Tarhi	Gittisi
Cilt No.		24413	520	51362		19/10/2012	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : Mülkiyet gayrimenkulün...						Tadilat Komitesi Hakkında...	

D.M.O Basım İş. Mtd.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Sık No 199

ANA GAYRİMENKULÜN						
İli	İSTANBUL					
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE					
Mahallesi	HALKALI					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	MENEKŞE					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği			Yüzölçümü
121C21A2A	801	21	ARSA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Sınırı	Planındadır					
KAT MÜLKİYETİ				KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK
Satış Bedeli			Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.
0,00			DÜKKAN	329/124201	CIRAGAĞAN 2.BODRUM	
Evlilik 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.	24413	520	51306		19/10/2012	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih



**Türkiye Cumhuriyeti**  
  
**TAPU SENEDİ**



Fotoğraf

Zemin Sistem No : 79115737



**BAGIMSIZ BÖLÜM**



D.M.O Basım İst. MÜ.  
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199



İli		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf		
İlçesi		KÖÇÜKÇEKMECE						
Mahallesi		HALKALI						
Köyü								
Sokağı								
Mevkii		MENEKŞE		Niteliği		Yüzölçümü		
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.			ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
D1C21A2A	801	21	ARSA		124.201,00 m <sup>2</sup>			
Sınırı		Planındadır						
KAT MÜLKİYETİ		<input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input checked="" type="checkbox"/>		
DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>						
Zemin Sistem No : 79115738								
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
0,00		DÜKKAN		33/124201		ÇIRAKAN I.BODRUM		2
Edinme Sebebi		Kat İrtifaki Tesisi İşleminde, YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 17/10/2012						
Sahibi		SINPAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		24413	520	51397		19/10/2012	Cilt No.	
Sahife No.		Sığdırılmıştır Zafet KRZİC Yetkili  MDT: "Mevkii parçaları" ile ilgili olarak... Bölge Kurumu tarafından... birtarafa...				Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		
D.M.D Basım İşl. Md.						Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.		Stok No

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf	
	İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE					
	Mahallesi	HALKALI					
	Köyü						
	Sokağı						
Mevkii	MENEKŞE						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
21C21A2A	301	21	ARSA		ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Sınır	Planındadır						
Zemin Sistem No : 79115739							
KAT MÜLKİYETİ		<input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input checked="" type="checkbox"/>	
DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>					
Satış Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.	
0,00	DÜKKAN		102/124201	ÇIRAGAN I BUDR	IM	3	
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi İşleminde. YÖN.PLANI : Yönetim Planı : 17/10/2012 REZİDANS 02C						
Sahibi	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	24413	528	51398		19/10/2012	Cilt No.	
Sahife No.	Siciline Uygundur. 					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Müşerref gayrimenkul değerleme ve danışmanlık A.Ş. tarafından tasdik edilmiştir. * Halkal Köyü, Küçükçekmece İlçesi, Menekeşe Mahallesi, Halkalı Sokağı, Pafta No: 21C21A2A, Ada No: 301, Parsel No: 21, Arsa Niteliğinde.							
D.M.O Basım İşl. Md.							
Döner Sermaye İşlemleri tarafından bestirilmişir.							
Stok No 199							


ANA GAYRİMENKULÜN		İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf				
		İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE								
		Mahallesi	HALKALI								
		Köyü									
		Sokağı									
		Mevkii	MENEKŞE		TAPU SENEDİ		Zemin Sistem No : 7911574				
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği						Yüzölçümü		
F21C21A2A	801	21	ARSA						ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
		Sınırı	Planındadır						124.201.00		112
		KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>					
		Satış Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bilm. No.			
		0,00	DÜKKAN		49/124201	CIRAGAN	1 BOĞUM	4			
		Edinme Sebebi		Kat İrtifaki Tesisi İşleminde. YÖN. PLANI :Yönetim Planı : 17/110/012		REZİDANS		32 C			
		Sahibi		SINPAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		Ticr					
		Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi			
		Cilt No.	24413	320	51399		19/10/2012	Cilt No.			
		Sahife No.						Sahife No.			
		Sıra No.						Sıra No.			
		Tarih						Tarih			
				Sizce Ortaktır.							
				NOT: *Mevkiyi gayrimenkul değerleme ve danışmanlık A.Ş. tarafından edinilmiştir. *Bölge Kurumu Kararı ile Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.							
				D.M.C Basım İş. Md.							
				Dünya Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Stok No 199			



ANA GAYRİMENKÜLÜN		Türkiye Cumhuriyeti			Fotoğraf		
İli	İSTANBUL	 <b>TAPU SENEDİ</b>					
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE						
Mahallesi	HALKALI						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	MENEKŞE	Niteliği			Yüzölçümü		
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.			ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
21C21A2A	801	21	ARSA			124.201,00	m <sup>2</sup>
Sınırı	Planındadır						
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>				KAT İRTIFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>	
Zemin Sistem No : 7911574							
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
0,00		DÜKKAN		58/24201			
Edinme Sebebi							
Kat İrtifaki Tesisi İşleminde, YON PLANI : Yönetim Planı : 17/10/2012 ÇİRAĞAN I BODRUM REZİDANS B2 C							
Sahibi							
SİMPAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi	
Cilt No.	24413	520	51400		19/10/2012	Cilt No.	
Sahife No.	Siciline Uğundur. 				Sahife No.		
Sıra No.					Sıra No.		
Tarih					Tarih		
NOT : 1- Yerleşim planları ve diğer teknik şartname şartlarına tabii olup, tapu sicil müdürlüğüne göre tapu sicil müdürlüğüne teslim edilmiştir.							
D.A.O Basım İş. Mdi.							
Döner Semaya İşletmesi tarafından bastırılmıştır.						Stok No 199	

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>			Fotoğraf
	İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE					
	Mahallesi	HALKALI		 <b>TAPU SENEDİ</b>			
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	MENEKŞE					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
F21C21A2A	801	21	ARSA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
Sınırı	Platındadır			Zemin Sistemi No : 7911576			
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bir. No.
0,00		DÜKKAN		492/124201	ÇIRAĞAN 1 BODURUM		1
Edinme Sebebi		Kat İrtifakı 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	520	51423		19/10/2012	Cilt No.	
Sahife No.	 NOT : Bu tapu senedi, Sınpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından basılmıştır.					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
D.M.O Bazım İşl. Md.						Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.	

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf	
	İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE					
	Mahallesi	HALKALI					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	MENEKŞE					
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü	
	F/IC21A2A	801	21	27 BLOK TAMAM DİĞERLERİ NATAMAM 35-BLOK BETONARME APARTMAN VE ARSASI		ha	m <sup>2</sup>
	Sınırı		Planındadır		124.201,00 m <sup>2</sup>		dm <sup>2</sup>
KAT MÜLKİYETİ		<input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>	
DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00		DÜKKAN		34/124201	SAYIL	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.	Tarhi	Gittisi	
Cilt No.	8798	512	30606		18/03/2014	Cilt No.	
Sahife No.	Siciline Uygunluk Mefret. TEMER Tapu Müdürlüğü 					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT: * Verilerin genel ayrıntıları için sorular için tapu müdürlüğüne müracaat edilmelidir. ** Tapu Senedi Müdürlüğüne gönderilen adres bilgileri için Tapu Sicil Müdürlüğüne müracaat edilmelidir.							
D.M.O Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.			Stok No		199







ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf	
	İlçesi	KÖÇÜKÇEKMECE					
	Mahallesi	HALKALI					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	MENEKŞE					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
T2C21A2A	801	21	27 BLOK TAMAM DIĞERLERİ NÂTAMAM 35 BLOK BETONARME APARTMAN VE ARSASI	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
Sınır	Planındadır		Zemin Sistem No : 79114951				
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>	
DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>					
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Satış Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
	0,00	DÜKKAN		70/124201	SAHİL KULE 126	1.BODRUM	3
	Edinme Sebebi	Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Geçiş işleminden. 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	50608		18/05/2014	Cilt No.	
Sahife No.	Sicilinde Tıvgundan Mevcut TEMEL Tapu Müdürlüğü					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT: * Mülkiyet payı ayrı haklar ile satış için tapu kütüğüne taksimatı yapılmıştır. ** Taksimat kararları ile ilgili tapu kütüğüne taksimatı yapılmıştır.							
D.M.O Basım İşl. Md.		Düner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Slovak No 199	

ANA GAYRİMENKULÜN							
İli	İSTANBUL			<b>Türkiye Cumhuriyeti</b> 		Fotoğraf	
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE						
Mahallesi	HALKALI						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	MENEKŞE						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
E0C21A2A	801	21 ARSA		ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
Sınırı	Parindedir			Zemin Sistem No : 79115251			
KAT MÖLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÖLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00		DÜKKAN		71/124201	SAHİL KULELER	1.BODRUM	1
Edinme Sebebi		Kat İrtifaki 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.	24113	515	30908		19/10/2012	Cilt No.	
Sahife No.	Siciline Tabiidir. Zamiridir. 					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih	NOT : * Mülk için 23/11/2012 tarihinde tapu siciline kayıtlıdır. ** Ziraat Kanununa tabiidir. Yabancıların satın alması yasaktır. BİREKİDİR.					Tarih	

D.M.O Basım İşl. Md. Stok No 199

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 <b>Türkiye Cumhuriyeti</b> <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf	
	İlçesi	KÖÇÜKÇEKMECE					
	Mahallesi	HALKALI					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	MENEKŞE					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
21C21A2A	801	21	ARSA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	174.201,00 m <sup>2</sup>
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 20114932							
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00		DÜKKAN		336/134701	117	ZEMİN	
KULESİ7							
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kat İrtifakı 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	301	30480			19/10/2012	Cilt No.
Sahife No.	Siciline Uygundur. Zalç RİZİL. Mevkii						Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih	NOT : Mülkiyet payı ayrı kâğıt ile ayrı bir tapu kütüğüne tescil edilmiştir. Tebliğ Kanunu hükümleri gereğince 3095 sayılı Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.						Tarih
D.M.O Basım İşl. Md.							
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.							
Stok No 199							



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>		Fotoğraf	
	İlçesi	KÜÇÜKÇEKİRMECE					
	Mahallesi	HALKALI					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	MENEKŞE		<b>TAPU SENEDİ</b>			
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
F21C21A2A	801	21	ARSA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
Sınır	Planındadır					Zemin Sistem No : 791148	
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTIFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
0,00		DÜKKAN		139/12-1201	SALACAK ZEMİN İZİNİSİZ		1
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi İşleminde, YÖN-PLANİ Yönetim Planı : 17/10/2012					
	Sahibi	SİNİP AS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
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	
NOT : * Mülkiyet gayri aykırı halde beyan edilmiş veya yalancı beyan edilmiştir. ** Tebliğat Kanunu Hükümlerine göre adres beyan edilmiş ve Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf	
	İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE					
	Mahallesi	HALKALI					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	MENEKŞE					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
E21C21A2A	801	21	ARSA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
Sınır	Planlıdır			Zemin Sistem No : 79115253			
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00		DÜKKAN		71/12-1201	SAHİL	1.BODRUM	3
Edinme Sebebi		Kat İrtifakı Tesisi İşleminde, YÖN. PLANI : Yönetim Planı : 17/10/2012					
Sahibi		SINPAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	34413	515	50910		19/10/2012	Cilt No.	
Sahife No.	Sicil No: Uygunluk  NOT : *Mülkiyetin gayri ayni haklar ile yükümlü olduğu bir mülk ile devredilebilir. Teşkilat Kuruluşu Hükümlerini gerektiren adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	



**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Ticari Sicil No: 2711448743		Ticari Sicil No: 2711448743-2518-F01178		Tarih: 09/05/2018 11:26:00 AM	
Mevki: 2711448743		Mevki: 2711448743		Mevki: 2711448743	
Taahhüt Tipi:	Regresif/İpotek	Ada/Parçeli:	01/201	Ticari Sicil No:	2711448743
Taahhüt ID:	20180222	Alan Yüzölçümü(m2):	184301.00	Ticari Sicil No:	2711448743
İz/İfla:	İPTİSALİ/KİMLİK/ÖZGÜNE	Taahhüt Miktarı:	0.00000	Ticari Sicil No:	2711448743
Karar Adı:	İpotek/İpotek/İPTİSALİ	Block/Kat/Ölçü/ÖZGÜNE	01/201	Ticari Sicil No:	2711448743
Mantık/Özy Adı:	MANTIK/ÖZY	Şuhamat Bölüm Tipi:	01/201/01	Ticari Sicil No:	2711448743
Mevki:	MANTIK/ÖZY	Alan Pay/Payda:	11/11/201	Ticari Sicil No:	2711448743
Cilt/Sayfa No:	01/0000	Ana Taahhüt Miktarı:	27 000 0000 00000000 000000 00	Ticari Sicil No:	2711448743
Kayıt Durumu:	AKTİF	Ana Taahhüt Cilt/Sayfa No:	11/11/201	Ticari Sicil No:	2711448743

**TAHİRATA AİT ŞEHİR BEYAN İZİNLERİ:**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tarih Durum Tarih-Yerli	Tarih Sebabi Tarih-Yerli
00/00/00	Yerli Durum : 01/01/2018	-	01/01/2018 - 01/01/2018	-
00/00/00	Bevaz : 01/01/2018	-	01/01/2018 - 01/01/2018	-
00/00/00	00/00/00 : 01/01/2018	-	01/01/2018 - 01/01/2018	-
00/00/00	00/00/00 : 01/01/2018	-	01/01/2018 - 01/01/2018	-

**Mutahaker İhtisat:**

İhtisat Sistem No	Malik	Et Birliği No	Hisse Pay/Payda	Mutakabe	İhtisat Sebabi Tarih-Yerli	Tarih Sebabi Tarih-Yerli
00/00/00	00/00/00	00/00/00	00/00/00	00/00/00	00/00/00	00/00/00

00/00/00	00/00/00	00/00/00	00/00/00	00/00/00	00/00/00
00/00/00	00/00/00	00/00/00	00/00/00	00/00/00	00/00/00
00/00/00	00/00/00	00/00/00	00/00/00	00/00/00	00/00/00





**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Yapılandırma No: 2018/1488/31 Tarih: 02/05/2018 08:44:54 TR  
 Mülkiyet No: 2018/1488/31 Tarih: 02/05/2018 08:44:54 TR Blok No: 488/1

Taahhüt Tipi:	Bayrak/Parçeli	Ada/Parçeli:	01/01
Taahhüt ID:	2018/04	AT Yansıma(m2):	134901.00
İz/İfla:	İSTANBUL/KÜLTÜRÜNÜN	Taahhüt Niteliği:	İSTANBUL
Karar Adı:	İSTANBUL/01/01/01/01/01/01/01	Blok/Kat/Ölçü/Ölçü:	01/01/01/01/01/01/01/01
Manzile/Köy Adı:	BEKLEME	Taahhüt Bölüm Tipi:	01/01/01/01
Mevce:	01/01/01	Karar Pay/Payda:	01/01/01/01
Çilt/Sayfa No:	01/01/01	Ana Taahhüt Niteliği:	01/01/01/01/01/01/01/01
Kayıt Durumu:	01/01	Ana Taahhüt Çilt/Sayfa No:	01/01/01/01

**TAAHHÜTA AIT ŞEHİR BEYAN İZLENİMLERİ:**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Teslim Etilen Tarih-Yerine	Teslim Sebabi Tarih-Yerine
01/01	Yapılandırma No: 2018/1488/31	-	02/05/2018 - 08:44:54	-
01/01	01/01/01/01/01/01/01/01	-	02/05/2018 - 08:44:54	-
01/01	01/01/01/01/01/01/01/01	-	02/05/2018 - 08:44:54	-
01/01	01/01/01/01/01/01/01/01	-	02/05/2018 - 08:44:54	-
01/01	01/01/01/01/01/01/01/01	-	02/05/2018 - 08:44:54	-

**Mülkiyet Bilgileri:**

İdari Sistem No	Malik	Et Sıralığı No	Hisse Pay/Payda	Mutakabe	İdari Sistem Tarih-Yerine	Yatırım Sebabi Tarih-Yerine
01/01/01/01/01/01/01/01	01/01/01/01/01/01/01/01	01/01/01/01/01/01/01/01	01/01/01/01/01/01/01/01	01/01/01/01/01/01/01/01	01/01/01/01/01/01/01/01	01/01/01/01/01/01/01/01

01/01/01/01/01/01/01/01	01/01/01/01/01/01/01/01	01/01/01/01/01/01/01/01	01/01/01/01/01/01/01/01	01/01/01/01/01/01/01/01	01/01/01/01/01/01/01/01	01/01/01/01/01/01/01/01
-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Karar Tarih-Yerine	Karar Sebabi Tarih-Yerine
01/01	01/01/01/01/01/01/01/01	01/01/01/01/01/01/01/01	01/01/01/01/01/01/01/01	01/01/01/01/01/01/01/01









**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Nevada Alınan/Verilen Kağıtların		Tarih: 02/05/2018 Saat: 09:19	
Nevada No: 2110400212		Tevdi No: 21104020-0000-00000	
Tevdi No: 2110400212		Ev No: 2110400212	
Taahhüt Tipi:	Bayrak/Parçeli	Ada/Parçeli:	01/01
Taahhüt ID:	2011201	AT Yüzölçümü(m2):	184901.00
İz/İfla:	İSTANBUL/KİMLİK/ÖZEL	Taahhüt Niteliği:	ÖZEL
Karar Adı:	İnceleme/Özellik	Blok/Kat/Ölçüm/Bölge:	ÖZEL/ÖZEL/ÖZEL/ÖZEL/ÖZEL/ÖZEL
Manzile/Köy Adı:	BAĞCILIK K	Buğünün Bölüm Tipi:	ÖZEL/ÖZEL
Merkezi:	YERLİK	Karar Payı/Payda:	00/00/001
Çilt/Sayfa No:	020/0000	Ana Taahhüt Niteliği:	ÖZEL/ÖZEL/ÖZEL/ÖZEL/ÖZEL/ÖZEL
Kayıt Durumu:	ÖZEL	Ana Taahhüt Çilt/Sayfa No:	00/00/000

**TAHİRATA AIT ŞEHİR BEYAN İZİNLERİ:**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tevdi Erişim Tarih-Yerine	Tevdi Sebabi Tarih-Yerine
00/00/000	Yerleşim Alanı : 01/01/0000	-	00/00/0000 00/00/0000 - 00/00/0000	-
00/00/000	ÖZEL/ÖZEL/ÖZEL/ÖZEL/ÖZEL/ÖZEL	-	00/00/0000 00/00/0000 - 00/00/0000	-
00/00/000	Diğer izniler için : 01/01/0000 ÖZEL/ÖZEL/ÖZEL/ÖZEL/ÖZEL/ÖZEL	00/00/0000 ÖZEL/ÖZEL/ÖZEL/ÖZEL/ÖZEL/ÖZEL	00/00/0000 00/00/0000 - 00/00/0000	-
00/00/000	ÖZEL/ÖZEL/ÖZEL/ÖZEL/ÖZEL/ÖZEL	-	00/00/0000 00/00/0000 - 00/00/0000	-
00/00/000	ÖZEL/ÖZEL/ÖZEL/ÖZEL/ÖZEL/ÖZEL	-	00/00/0000 00/00/0000 - 00/00/0000	-

**Mülkiyet Bilgileri:**

İdari Sistem No	Malik	Et Sıralığı No	Hisse Payı/Payda	Mutakabe	Bilgi Sebabi Tarih-Yerine	Yerleşim Sebabi Tarih-Yerine
00/00/000	00/00/000	00/00/000	00/00/000	00/00/000	00/00/000	00/00/000

00/00/000	00/00/000	00/00/000	00/00/000	00/00/000	00/00/000	00/00/000
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Karar Tarih-Yerine	Karar Sebabi Tarih-Yerine
00/00/000	00/00/000	00/00/000	00/00/000	00/00/000

## TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Tarih: 20/06/2018 09:53:59 (T)

Noter No: 201804929-1916-PO156	Tapu No: 201804929-1916-PO156	Beyan No: 46827
Taahhüt Tipi: Taahhüt	Ad/Parceli: 18/101	
Taahhüt ID: 201804929	Açıklama: 22 PARSEL ALIĞI	18/101/001
İş Tipi: TAHHÜT/KİMLİK/ŞEHADE	Tarafa Sahibi: 18/101	
Kurum Adı: HİSSELENDİRME TİM	Blk/Kat/Ölçü/Bölüm: 18/101/001/001	
Mantık/Özy Adı: HİSSELENDİRME	Buğün Sahibi: 18/101/001/001	
Mevcebi: KENTİÇİ	Kurum Pay/Payda: 18/101/001/001	
Çilt/Sayfa No: 000/0001	Ana Tapu No: 18/101/001/001	
Kayıt Durumu: Aktif	Ana Tapu No Çilt/Sayfa No: 18/101/001/001	

## TAHHÜTE AİT ŞEHİR BEYAN İZLENİLERİ:

S/B/T	Açıklama	Malik/Lehtar	Tarih-Beyan	Şehir Sahibi-Tarih-Beyan
0000	Yatırım Planı : 17/10/2012	-	18/10/2012 - 0000	-
0001	... 10 m² ve çevre alanıdır.	-	18/10/2012 - 0001	-
0002	... 10 m² ve çevre alanıdır.	-	18/10/2012 - 0002	-
0003	... 10 m² ve çevre alanıdır.	-	18/10/2012 - 0003	-
0004	... 10 m² ve çevre alanıdır.	-	18/10/2012 - 0004	-

## EKLENEN İZLENİLERİ:

Sistem No	Tip	Tarih	Kurum Tarih-Beyan
201804929	Beşer	18/10/2012	18/10/2012 - 0001

## EKLENEN İZLENİLERİ:

İşlemler Sist. No	Malik	KI Sirk. No	Hisse Pay/Payda	Mevcebi	Edilme Tarih-Tarih-Beyan	Tarih Sahibi-Tarih-Beyan
201804929	18/101/001/001	-	1 / 1	-	18/10/2012 - 0001	-

S/B/T	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Beyan	Şehir Sahibi-Tarih-Beyan
0005	... 1 TL bedel karşılığında hisseler satılmıştır. 1 beşerli elektronik kayıt ve e-şerh sistemi ile ... 1 TL bedelle hisseler satılmıştır.	18/101/001/001	18/10/2012 - 0005	-









**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Tapu No: 0226/2018-409527-191  
 Nakil No: 0226/2018-409527-191  
 Teslim No: 0226/2018-409527-191  
 Bakanlık No: 409527

Tapınmaz Tipi:	Gayrimenkul	Ada/Parçeli:	01/21
Tapınmaz ID:	2011230	Alın Yansıma(m <sup>2</sup> ):	134901,00
İz/İfite:	İSTANBUL/KADIKÖY/ŞİŞLİ	Tapınmaz Niteliği:	İSTİSKAN
Karar Adı:	Yapılaşma	Blok/Kat/Giriş/Beset:	ÇİFTLİK İSTİSKAN/001/01/00000000
Masafe/Öze Adı:	HALSALIK	Tapınmaz Bölüm Tipi:	01/00000000
Mevcidi:	YERİNDİR	Karar Payı/Payda:	100/10000
Çilt/Sayfa No:	020/1098	Ana Tapınmaz Niteliği:	01 BLOK İSTİSKAN KİŞİSELİ İSTİSKAN 001 BLOK İSTİSKAN İSTİSKAN VE ADALI
Kayıt Durumu:	Yeni	Ana Tapınmaz Çilt/Sayfa No:	100/10000

**TAĞİHMATA AIT ÇIKAN DEVAM İZİNLERİ:**

Ş/Ş/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Teslim Etme Tarih-Yerine	Teslim Sebabi Tarih-Yerine
00/00/00	Devam	Yeni	19/10/2018 - 2018	-
00/00/00	Devam	Yeni	18/10/2018 - 2018	-
00/00/00	Devam	Yeni	10/05/2018 - 2018	-
00/00/00	Devam	Yeni	18/10/2018 - 2018	-
00/00/00	Devam	Yeni	18/10/2018 - 2018	-

**Mutakiler:**

İstisnai Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Mutakabe	İstisnai Sistem Tarih-Yerine	Yatırım Sebabi Tarih-Yerine

İstisnai Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Mutakabe	İstisnai Sistem Tarih-Yerine	Yatırım Sebabi Tarih-Yerine
00/00/00	Yeni				19/10/2018 - 2018	-















**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Nevahî Akın / KESKİP ÇAYIRLIÖZÜ		Talep No: 20180420-1010-P0101		Tarih: 02/05/2018 12:23:52 PM
Nispetiye No: 211040010		Bölge No: 20180420-1010-P0101		Beyan No: 40000
Taahhüt Tipi:	Bayrak/Parçeli	Ada/Parçeli:	E17/11	
Taahhüt ID:	201801	Alın Yüzölçümü(m <sup>2</sup> ):	184901,00	
İz/İfla:	İSTANBUL/KİMLİK/ÇEVRE	Taahhüt Niteliği:	KÖYKİM	
Karar Adı:	Yapılaşma/İmarat	Blok/Kat/Ölçü/Bölge:	KAT:1 KUR:1 ÖLÇÜ:1 BÖLGE:1	
Manzile/Köy Adı:	HALKALI K	Buğünce Bölüm Tipi:	KÖYKİMLİK	
Merkezi:	YENİKÖY	Alan Payı/Payda:	117/1500	
Çilt/Sayı/Şa No:	515/11908	Ana Taahhüt Niteliği:	27 EKİM 2008 KİMLİK İMARETİNE 30 BLOK BİTİRİLMİŞ İMARETİN VE ADA/ŞA	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taahhüt Çilt/Sayı/Şa No:	117/1500	

**TAHİMATTA AIT ÇIKAN BEYAN İZİFAK BİLGİLERİ:**

Ş/Ş/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Teslim Etilen Tarih-Yerine	Terkin Sebabi Tarih-Yerine
Bevay	Yerleşim Alanı : 17/10/2012	-	02/05/2018 12:23:52 PM	-
Bevay	...İM ne geçilemiştir.	-	02/05/2018 12:23:52 PM	-
ÖZ Çözülme ve KRALIN BELİRLİ KİMLİK İMARETİNE 30 BLOK BİTİRİLMİŞ İMARETİN VE ADA/ŞA NO: 515/11908	...İM ne geçilemiştir.	...İM ne geçilemiştir.	02/05/2018 12:23:52 PM	-
ÖZ Çözülme ve KRALIN BELİRLİ KİMLİK İMARETİNE 30 BLOK BİTİRİLMİŞ İMARETİN VE ADA/ŞA NO: 515/11908	...İM ne geçilemiştir.	...İM ne geçilemiştir.	02/05/2018 12:23:52 PM	-
ÖZ Çözülme ve KRALIN BELİRLİ KİMLİK İMARETİNE 30 BLOK BİTİRİLMİŞ İMARETİN VE ADA/ŞA NO: 515/11908	...İM ne geçilemiştir.	...İM ne geçilemiştir.	02/05/2018 12:23:52 PM	-

**Mutahaker Bilgileri:**

İhtisat Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Mutakabe	Bilinen Sebabi Tarih-Yerine	Yatkin Sebabi Tarih-Yerine

111 20424070	(SME:040778) ÇİFTPAZ SAĞIRCI/İMARETİN VE ADA/ŞA NO: 515/11908	-	1 / 1	02/05/2018 12:23:52 PM	02/05/2018 12:23:52 PM
--------------	---	---	-------	------------------------	------------------------

Ş/Ş/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kuralın Teslim Tarih-Yerine	Aktarılan Sebabi Tarih-Yerine
Bevay	...İM ne geçilemiştir.	...İM ne geçilemiştir.	02/05/2018 12:23:52 PM	-





**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

  
SPL  
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



