GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

2018_KD_0046 / 08.01.2019

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ©

OCAK 2019

İÇİNDEKİLER

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

UYGUNLUK BEYANI

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

- Raporda 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 değerleme 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.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	:	17.09.2018/0001
Değerleme Tarihi	:	31.12.2018
Rapor Tarihi	:	08.01.2019
Rapor Numarası	:	2018_KD_0046
Rapor Türü	:	Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporudur.
Talebin Kapsamı	:	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi dahilinde yer alan, 55.969,36 m^2 yüzölçümüne sahip, "1 ADET 1 KATLI DÜKKAN 2 ADET 2 KATLI GARAJ BİNASI ,1 ADET 4 KATLI KAFETERYA 27 ADET 14 KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI" vasıflı 0 Ada 1958 Parsel üzerinde yer alan sitede bulunan toplam 10 adet bağımsız bölümün 31.12.2018 tarihli değer tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	:	Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
Müşteri Firmanın Talebi ve Getirilen Kısıtlamalar	:	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi dahilinde yer alan, 55.969,36 m^2 yüzölçümüne sahip, "1 ADET 1 KATLI DÜKKAN 2 ADET 2 KATLI GARAJ BİNASI ,1 ADET 4 KATLI KAFETERYA 27 ADET 14 KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI" vasıflı 0 Ada 1958 Parsel üzerinde yer alan sitede bulunan 10 adet bağımsız bölümün 31.12.2018 tarihli değer tespiti olup müşteri firma tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	:	Rapora konu taşınmazlar için firmamız tarafından değerleme tarihinden önce herhangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	:	Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Direkt Kapitalizasyon Analizi" yöntemleri kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
Takdir Edilen Satış/Kira Değeri	:	**Satış Değeri: 10.100.000.-TL (K.D.V. Hariç)** **Kira Değeri: 46.945.-TL/Ay (K.D.V. Hariç)**
Müşteri Firma Ünvanı	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Müşteri Firma Adresi	:	Dikilitaş Mah., Yenidoğan Sok., No:36, 34349 Beşiktaş/İstanbul
Şirketin Unvanı	:	Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	:	Bayar Caddesi, Sıtmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul
Raporu Hazırlayanlar	:	Nevruz Ercan GÜL (Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Berkay OKÇUOĞLU (Denetmen-Lisanslı Gayr. Değerleme Uzmanı) Tayfun ÖZPAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

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

2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

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

2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

- Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme 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, değerlemesi 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 Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

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

3. SEKTÖR ANALİZİ

3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler

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

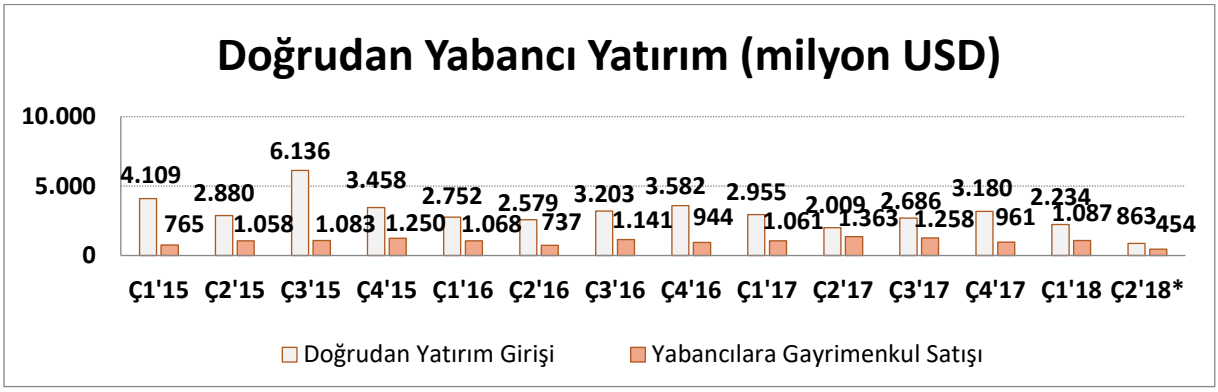
2017 yılında son dört yılın en iyi performansını göstererek zincirlenmiş hacim endeksine (2009=100) göre %7,4 büyüyen Türkiye ekonomisi, 2018 yılının ilk çeyreğinde de %7,4 büyüyerek güçlü seyrini devam ettirmiştir. İlk çeyrek büyüme kompozisyonuna talep yönlü en fazla katkı özel tüketim harcamalarından gelmiştir. Büyümedeki güçlü seyir iç talepteki canlılığın ilk çeyrekte de devam ettiğine işaret etmiştir. Göstergeler 2018'in ikinci çeyreğinde ekonomik büyümede bir miktar ivme kaybının yaşanacağına işaret etmiştir. İlk çeyrekte %10 artış ortalaması ile güçlü gelen sanayi üretim endeksi ikinci çeyreğe gelindiğinde Mayıs ayı verilerinin açıklanması sonrasında ortalamasını %6,3'e düşürerek ivme kaybını teyit etmiştir. Mart ayında ihracatta %5,2, 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 sıkılaşma 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 Yabancılara 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

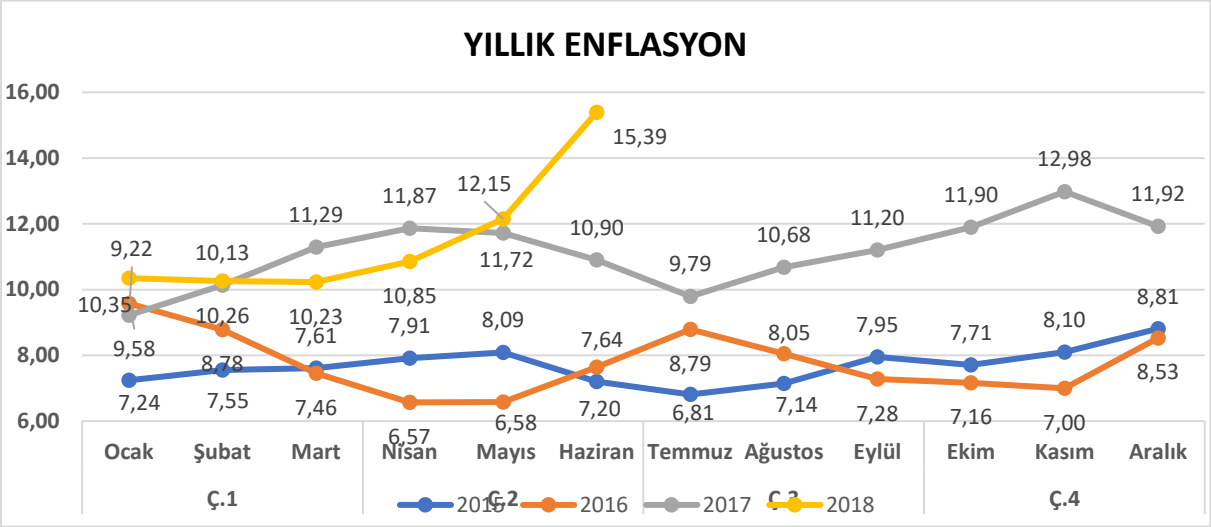
Kaynak: TÜİK, Her ayın son günündeki alış kurları ile o yılın ortalama Dolar kuru belirlenmiştir.

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*

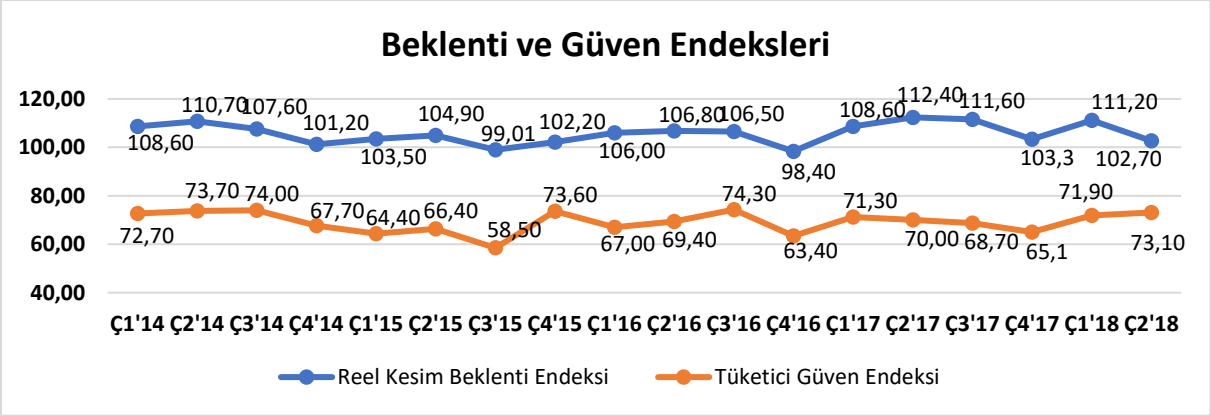


Kaynak: TÜİK

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 artığı/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 artığı/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 artığı/Karma gelir (%)
2017	I	38.8	-1	18.1	44.1
	II	36.3	-0.7	16.9	47.6
	III	32.6	-0.8	15.8	52.3
	IV	31.5	-0.6	16.0	53
2018	I	37.8	-0.8	18.6	44.4

Kaynak: TÜİK

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2017

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

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

Türkiye'de İşsizlik ve İstihdam Oranları

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

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

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

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

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

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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

Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

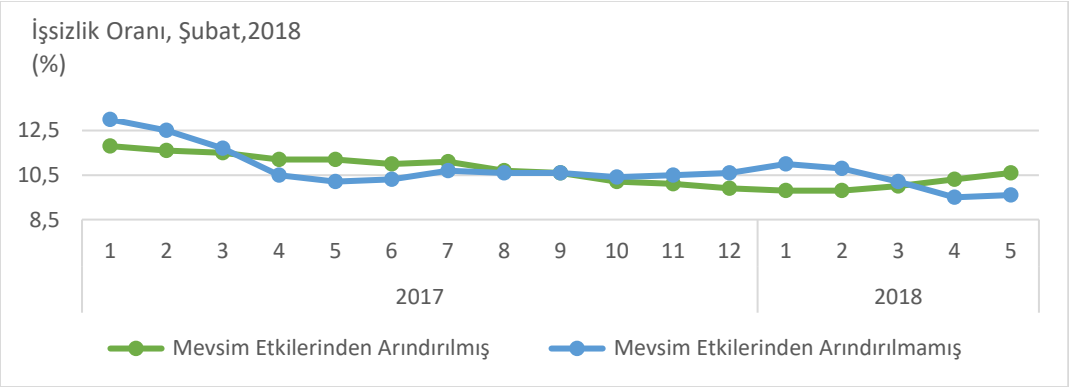
Tablo. 6 Mevsim Etkilerinden Arındırılmış Temel İşgücü Göstergeleri - Mayıs 2017/2018

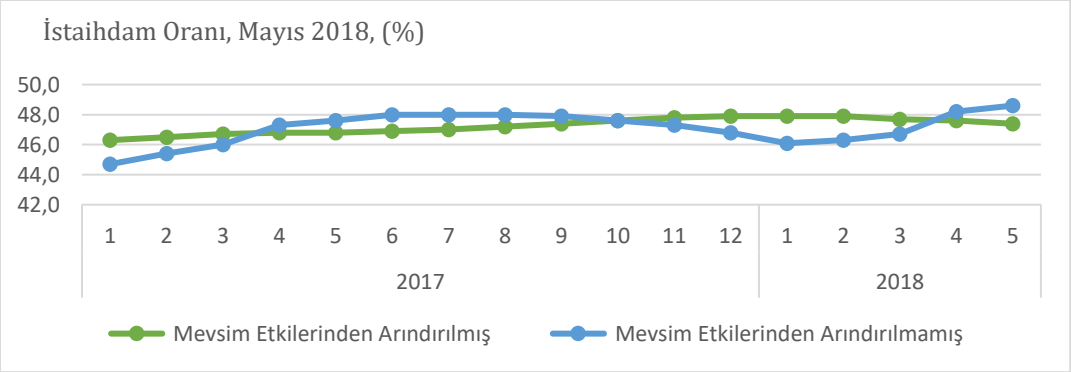
Dönem		İşgücü (Bin)	Değişim Oranı* (%)	İstihdam (Bin)	Değişim Oranı* (%)	İşsiz (Bin)	Değişim Oranı* (%)	İşgücüne Katılma Oranı (%)	İstihdam Oranı (%)	İşsizlik Oranı (%)	Tarım Dışı İşsizlik Oranı (%)	Genç Nüfusta İşsizlik Oranı (%)
2017	Mayıs	31 515	0.2	28 012	0.3	3 503	-0.5	52.7	46.9	11.10	13.20	21.10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

*Bir önceki döneme göre hesaplanmıştır.

Kaynak: TÜİK

Tablo. 7 İşsizlik ve İstihadam Oranları





Kaynak: TÜİK

3.2. Gayrimenkul Pazarı

Gayrimenkul sektörü tabiatı itibariyle 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.

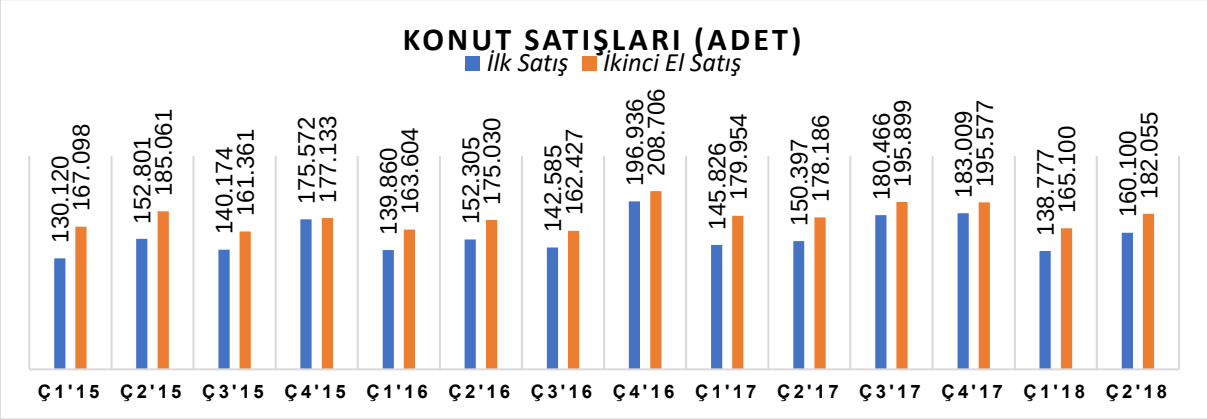
TCMB verilerine göre, konut fiyat endeksi artışında özellikle 2017 yılı II. çeyreği ile birlikte fark edilir şekilde görülen ivme kaybı 2018 yılı ilk çeyreğinde de devam etmişti. İkinci çeyrekte kısıtlı da olsa konut fiyat endeksinin artış trendinde olduğu görülmüştür.

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



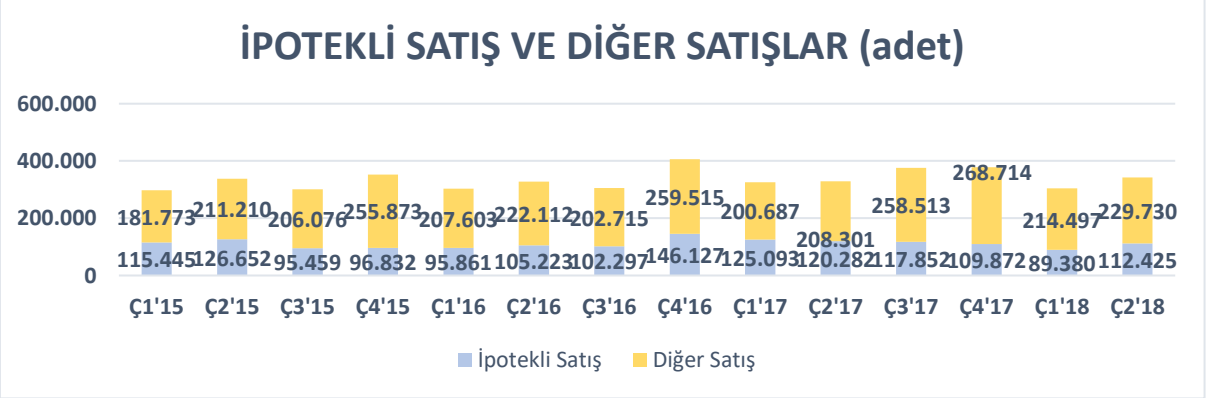
Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle 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 itibariyle 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 itibariyle %37,5 iken, 2018 yılı aynı döneminde %31,24'e gerilemiştir.

Grafik 5. Satış Şekline Göre Konut Sayısı



Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

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

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

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

	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı(%)	
Göstergeler	**2018**	**2017***	**2016***	**2018**	**2017**
Bina sayısı	55 231	76 795	69 366	- 28.1	10.7
Yüzölçümü (m²)	75 257 268	129 246 085	107 390 131	- 41.8	20.4
Değer (TL)	96 075 746 465	133 746 986 291	95 346 956 687	- 28.2	40.3
Daire sayısı	349 985	648 728	512 960	- 46.1	26.5

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

Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 64,8 milyon m² ile en büyük paya sahip olmuştur. Bunu 10,8 milyon m²ile devlet sektörü ve 1,4 milyon m² ile yapı kooperatifleri izlemiştir. Daire sayısına göre ise, toplam 397 bin 120 dairenin 352 bin 603'ü özel sektör, 37 bin 948'i devlet sektörü ve 6 bin 569'u yapı kooperatifleri tarafından alınmıştır.

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

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

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

	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
Göstergeler	**2018**	**2017***	**2016***	**2018**	**2017**
Bina sayısı	56 079	55 158	53 278	1.7	3.5
Yüzölçümü (m²)	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

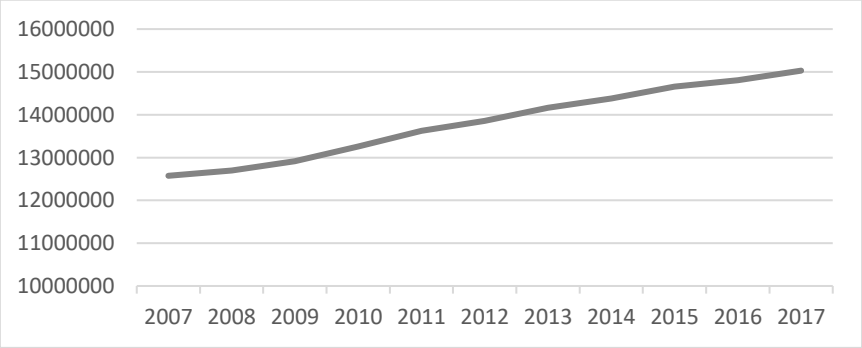
* Yapı izin istatistikleri 2016 ve 2017 yılları verileri revize edilmiştir.

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 km²'dir. İlde km²'ye 2829 kişi düşmektedir. İlde yıllık nüfus artış oranı %1,52 olmuştur

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



Kaynak: TÜİK 2016 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

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

3.5. Sancaktepe İlçesi

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

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

Tablo. 10 Sancaktepe İlçesi Nüfus Tablosu

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

Kaynak: TÜİK 2017 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER

4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 11 Konu Ana Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri

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

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

4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Ana Taşınmaz Üzerinde Müşterek Olarak:

Beyanlar Hanesi:

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

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

Şerhler Hanesi:

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

4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

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

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

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

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

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

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

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

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

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

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

Tablo. 12 Konu Taşınmazların Yapı Ruhsatı ve İskan Bilgileri

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

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

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

Değerlemeye konu taşınmazlardan Ticaret Bloğu L-12, M-13 ve N-14 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar üzerinde, kira sözleşmesi yapılmış olması sebebiyle kira şerhi bulunmaktadır. Bu şerh taşınmazın devrine ilişkin bir engel teşkil etmemektedir. Diğer taşınmaz üzerinde yer alan takyidat kayıtlarının da, taşınmazların devrine ilişkin bir kısıtlama teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

5. GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 4/1 pafta, - ada, 1958 parsel numaralı '1 adet 1 katlı dükkan, 2 adet 2 katlı garaj binası, 1 adet 4 katlı kafeterya, 27 adet 14 katlı apartman binası ve arsası' vasıflı ana taşınmazda konumludur. Değerleme konusu taşınmazlar, Emek Mahallesi, Ordu Caddesi, Sinpaş Aqua City 2010 Sitesi, No:1, Sancaktepe/İstanbul posta adresinde konumludur. Atatürk Caddesi üzerinde batı istikametinde yaklaşık 1350 m. İlerlenir ve ışıklardan sol tarafta yer alan Ordu Caddesi'ne girilir. Atatürk ve Ordu Caddesi'nin kesiştiği parsel üzerinde, 1 dış kapı numaralı sitede değerleme konusu ana gayrimenkul olan Sinpaş Aqua City 2010 Sitesi'ne ulaşılır.

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

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

-Konum Krokisi-

Tablo. 13 Ana Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

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

5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerleme konusu 10 adet ticari (dükkan) nitelikli taşınmaz; İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 1958 Parselde kayıtlı 55.969,36 m^2 yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan Sinpaş Aquacity 2010 projesinde konumludur.

-Site Uydu Görüntüsü-

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

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

-Sitedden Genel Görünüm-

5.3. Değerleme Konusu Bağımsız Bölümler ve Bulundukları Bloklar

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

TİCARİ BLOK

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

Tablo. 14 Blokta Bulunan Değerlemeye Konu Taşınmazlar

Blok Adı	Kat	Giriş	B.B. No	Nitelik	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı, m²	Genel Brüt Alan m²
TİCARET	Zemin	A	1	DÜKKAN	26,00	30,00
TİCARET	Zemin	B	2	DÜKKAN	131,00	147,00
TİCARET	Zemin	C	3	DÜKKAN	91,00	105,00
TİCARET	Zemin	D	4	DÜKKAN	73,00	87,00
TİCARET	Zemin	E	5	DÜKKAN	65,00	74,00
TİCARET	Zemin	H	8	DÜKKAN	235,00	261,00
TİCARET	Zemin	K	11	DÜKKAN	270,00	289,00
TİCARET	Zemin	L	12	DÜKKAN	139,00	150,00
TİCARET	Zemin	M	13	DÜKKAN	232,00	250,00
TİCARET	Zemin	N	14	DÜKKAN	794,00	876,00

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

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

6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazların değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır.

6.1. Değere Etki Eden Faktörler

OLUMLU ÖZELLİKLER

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

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

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

6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

6.3.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi

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

6.3.1.1. Satılık Ticari Ünite Pazarı

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

Tablo. 15 Satılık Ticari Ünite Emsalleri

Satılık Dükkan Emsalleri	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m²)	Birim Değeri (TL/m²)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1	Ege Boyu sitesi içerisinde, ticari bloklarda, 600 m² üzerinden pazarlanan, yaklaşık 500 m² asma kata sahip restoran 6.390.000 TL bedelle satılıktır.	6 390 000	600	10 650	Redzonem 0544 585 46 10
EMSAL 2	Konu taşınmazla aynı cadde üzerindeki, 100 m² zemin, 220 m² bodrum kat hacmi olduğu beyan edilen dükkan 750.000 TL bedelle satılıktır.	750 000	145	5 172	Beşyıldız Emlak 0532 312 80 78
EMSAL 3	Konu taşınmaza yakın konumda, Ordu Caddesi üzerindeki 120 m² üzerinden pazarlanan dükkan 780.000 TL bedelle satılıktır.	780 000	120	6 500	Tempo Emlak 0533 425 21 24

EMSAL 4	Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde, 500 m² bodrum, 500 m² zemin kat şeklinde pazarlanan dükkan için 4.250.000 TL istenmektedir.	4 250 000	600	7 083	Eskidji Ümraniye 0532 270 90 23
DİĞER	Emsaller konu taşınmaza yakın çevreden, benzer nitelikli taşınmazlardan seçilmiştir. Alanlar beyan alanlar olup istenen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları bulunmaktadır. Bodrum kat hacimleri ve bahçe kullanımları 1/5, asma kat hacimleri 1/3 oranında uyumlaştırılarak zemin kata indirgenmiştir.				

✓ **SATILIK *TİCARİ ÜNİTE PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI***

Ticari nitelikli taşınmazlarda ise satış fiyatlarının zemin kat konumlu dükkan nitelikli taşınmazlar için en düşük **5.000 TL/m²** olduğu, **10.000 TL/m²**'ye kadar ulaşabildiği, konum, reklam kabiliyeti, ticari hareketlilik gibi kriterlerde avantajlı olan taşınmazlar fiyatın daha da yükseldiği görülmüştür. Ticari nitelikli taşınmazlarda; alan, cephe sayısı, kat, yapı kalitesi gibi özelliklerin yanında ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi unsurların değere etki eden önemli faktörlerdir.

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

Tablo. 16 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Satış Değerleri-Ticari Birimler

Blok Adı	Kat	Giriş	BB. No	Genel Brüt Alan m²	Birim Satış Değeri, TL/m²	Satış Değeri, TL
TİCARET	Zemin	A	1	31.00	9 000	**279 000**
TİCARET	Zemin	B	2	147.00	2 000	**294 000**
TİCARET	Zemin	C	3	105.00	2 500	**262 500**
TİCARET	Zemin	D	4	87.00	7 000	**609 000**
TİCARET	Zemin	E	5	74.00	7 000	**518 000**
TİCARET	Zemin	H	8	261.00	4 400	**1 148 400**
TİCARET	Zemin	K	11	289.00	4 400	**1 271 600**
TİCARET	Zemin	L	12	150.00	6 000	**900 000**
TİCARET	Zemin	M	13	250.00	4 800	**1 200 000**
TİCARET	Zemin	N	14	876.00	4 500	**3 942 000**
					Toplam	**10 424 500**

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

6.3.1.2. Kiralık Ticari Ünite Pazarı

Tablo. 17 Kiralık Ticari Ünite Emsalleri

Kiralık Dükkan Emsalleri	Konumu ve Özellikleri	Kira Değeri (TL)	Alan (m²)	Birim Değeri (TL/m²)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1	Konu taşınmazla aynı cadde üzerinde bulunan, 500 m² bodrum, 500 m² zemin kullanımına sahip olduğu beyan edilen dükkan için 20.000 TL kira bedeli istenmektedir.	20 000	600	33	Remaks Go 0532 524 13 97
EMSAL 2	Konu taşınmazla aynı blok içinde, 192 m² üzerinden pazarlanan dükkan hacmi 5.250 TL bedelle kiralıktır.	5 250	192	27	Mülk Gay. 0545 347 90 93
EMSAL 3	Konu taşınmazla aynı blok içinde, 261 m² üzerinden pazarlanan dükkan hacmi 6.525 TL bedelle kiralıktır.	6 525	261	25	Mülk Gay. 0545 347 90 93
EMSAL 4	Konu taşınmazla aynı cadde üzerindeki, 100 m² zemin, 220 m² bodrum kat hacmi olduğu beyan edilen dükkan 750.000 TL bedelle satılıktır.	2 500	145	17	Coldwell Hedef 0533 462 42 60
DİĞER	Emsaller konu taşınmaza yakın çevreden, benzer nitelikli taşınmazlardan seçilmiştir. Alanlar beyan alanlar olup istenen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları bulunmaktadır. Bodrum kat hacimleri ve bahçe kullanımları 1/5, asma kat hacimleri 1/3 oranında uyumlaştırılarak zemin kata indirgenmiştir.				

✓ ***KİRALIK TİCARİ ÜNİTE PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI***

Ticari nitelikli taşınmazlarda aylık kira fiyatlarının en düşük **15 TL/m²/Ay** olduğu, **35 TL/m²/Ay**'a kadar çıkabildiği görülmüştür. Ticari ünitelerinin reklam kabiliyeti ve ticari hareketlilik gibi kriterleri avantajlı duruma geldikçe birim kiralar daha da yükselmektedir. Ticari nitelikli taşınmazlarda; alan, cephe sayısı, kat, yapı kalitesi gibi özelliklerin yanında ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi unsurların değere etki eden önemli faktörlerdir.

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

Tablo. 18 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Kira Değerleri-Ticari Birimler

Blok Adı	Kat	Giriş	BB. No	Genel Brüt Alan m²	Birim Kira Değeri, TL/m²/Ay	Kira Değeri, TL/Ay
TİCARET	Zemin	A	1	31.00	40.00	**1 240**
TİCARET	Zemin	B	2	147.00	9.00	**1 325**
TİCARET	Zemin	C	3	105.00	11.00	**1 155**
TİCARET	Zemin	D	4	87.00	32.00	**2 785**
TİCARET	Zemin	E	5	74.00	32.00	**2 370**
TİCARET	Zemin	H	8	261.00	20.00	**5 220**
TİCARET	Zemin	K	11	289.00	20.00	**5 780**
TİCARET	Zemin	L	12	150.00	27.00	**4 050**
TİCARET	Zemin	M	13	250.00	22.00	**5 500**
TİCARET	Zemin	N	14	876.00	20.00	**17 520**
					Toplam	**46 945**

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

6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

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

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

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

Tablo. 19 Ro (Kapitalizasyon Oranı) Analizi-Ticaret

Proje	Kat	Alan, m²	Satış Fiyatı, TL	Kira, Ay/TL	RO
Ege Boyu	Zemin+Asma	600	6 400 000	25 000	0.047
-	Zemin+Bodrum	120	1 250 000	5 000	0.048
-	Zemin	140	1 600 000	7 500	0.056
-	Zemin+Bodrum	320	750 000	2 500	0.040
-	Zemin+Bodrum	1000	4 000 000	20 000	0.060
			Ortalama		**0.060**

Bölgede faaliyet gösteren emlak ofisleriyle yapılan görüşmeler ve bölgede bulunan satılık ve kiralık dükkan emsallerinin incelenmesi sonucunda, ticari nitelikli gayrimenkullerde bölge için kapitalizasyon oranının, pazarlık payları da göz önünde bulundurulduğunda ortalama **%6 (~16 Yıl)** civarında olduğu görülmüştür. Konu taşınmazların Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi'nde belirlenen aylık kira değerleri üzerinden sağlayacakları yıllık kira getirileri, belirlenen kapitalizasyon oranıyla hesaba sokulmuştur. Bu veriler doğrultusunda yapılan hesaplamaya göre konu taşınmazların mevcut durum satış değerleri aşağıda gösterilmiştir.

Tablo. 20 Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemine Göre Konu Taşınmazların Satış Değeri-

Blok Adı	Giriş	BB. No	Genel Brüt Alan m²	m² Kira Değeri TL/m²/Ay	Aylık Kira Geliri, TL	Yıllık Kira Geliri, TL	KAP Oranı, %	Satış Değeri, TL
TİCARET	A	1	**31.00**	**40.00**	1 240	14 880	6.0%	**248 000**
TİCARET	B	2	**147.00**	**9.00**	1 323	15 876	6.0%	**264 600**
TİCARET	C	3	**105.00**	**11.00**	1 155	13 860	6.0%	**231 000**
TİCARET	D	4	**87.00**	**32.00**	2 784	33 408	6.0%	**556 800**
TİCARET	E	5	**74.00**	**32.00**	2 368	28 416	6.0%	**473 600**
TİCARET	H	8	**261.00**	**20.00**	5 220	62 640	6.0%	**1 044 000**
TİCARET	K	11	**289.00**	**20.00**	5 780	69 360	6.0%	**1 156 000**
TİCARET	L	12	**150.00**	**27.00**	4 050	48 600	6.0%	**810 000**
TİCARET	M	13	**250.00**	**22.00**	5 500	66 000	6.0%	**1 100 000**
TİCARET	N	14	**876.00**	**20.00**	17 520	210 240	6.0%	**3 504 000**
							Toplam	**9 388 000**

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

6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

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

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

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

Tablo. 21 Uyumlaştırma Tablosu

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

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

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

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

Değerleme konusu İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 0 ada, 1958 parsel üzerinde yer alan yapıların inşaatı tamamlanmıştır. Mevcut durumu itibari ile imar mevzuatınca tüm izinlerinin alınmış olması nedeni ile Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince konut/dükkan nitelikli olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığında bulunmasının herhangi bir engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

8. SONUÇ

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

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

Taşınmazların belirlenen satış, kira ve sigortaya esas değerleri ayrı ayrı aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Tablo. 22 Nihai Satış/Kira Değer Tablosu

Blok Adı	Kat	Giriş	BB. No	Genel Brüt Alan m²	Sigortaya Esas Değer, TL	K.D.V Hariç Kira Değeri, TL/Ay	K.D.V Hariç Satış Değeri, TL	%18 K.D.V Dahil Satış Değeri, TL
TİCARET	1. B+Zemin	A	1	31.00	**31 496**	**1 240**	**275 000**	**324 500**
TİCARET	1. B+Zemin	B	2	147.00	**149 352**	**1 325**	**285 000**	**336 300**
TİCARET	1. B+Zemin	C	3	105.00	**106 680**	**1 155**	**250 000**	**295 000**
TİCARET	1. B+Zemin	D	4	87.00	**88 392**	**2 785**	**595 000**	**702 100**
TİCARET	1. B+Zemin	E	5	74.00	**75 184**	**2 370**	**500 000**	**590 000**
TİCARET	1. B+Zemin	H	8	261.00	**265 176**	**5 220**	**1 140 000**	**1 345 200**
TİCARET	1. B+Zemin	K	11	289.00	**293 624**	**5 780**	**1 255 000**	**1 480 900**
TİCARET	1. B+Zemin	L	12	150.00	**152 400**	**4 050**	**860 000**	**1 014 800**
TİCARET	1. B+Zemin	M	13	250.00	**254 000**	**5 500**	**1 140 000**	**1 345 200**
TİCARET	1. B+Zemin	N	14	876.00	**890 016**	**17 520**	**3 800 000**	**4 484 000**
Toplam				**2 270**	**2 306 320**	**46 945**	**10 100 000**	**11 918 000**

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

Sonuç olarak;

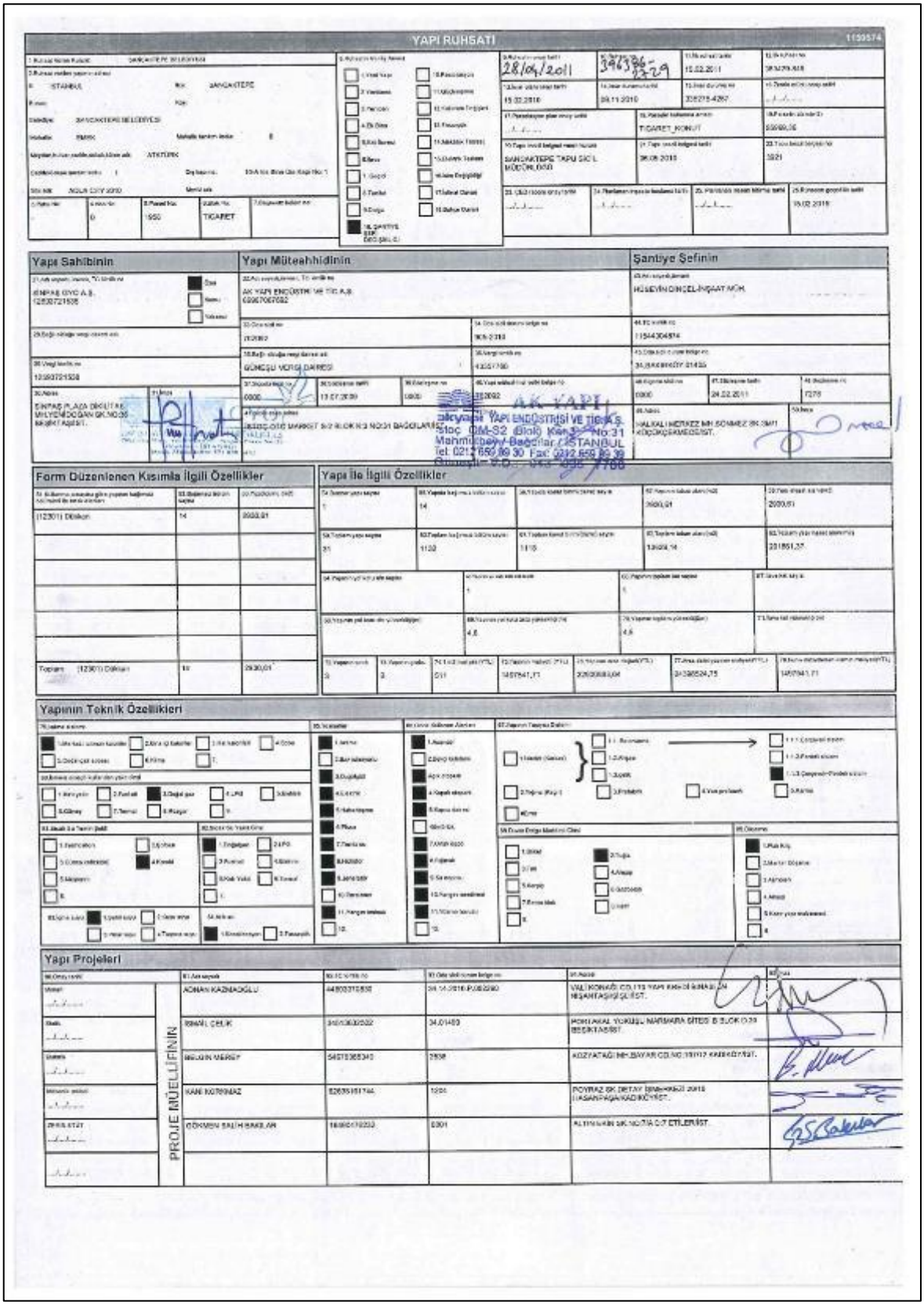
İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 55.969,36 m² yüzölçümüne sahip 0 Ada 1958 Parsel üzerinde bulunan "1 ADET 1 KATLI DÜKKAN 2 ADET 2 KATLI GARAJ BİNASI ,1 ADET 4 KATLI KAFETERYA 27 ADET 14 KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI" nitelikli yapıdaki 10 adet bağımsız bölümün **toplam satış değeri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

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

9. RAPOR EKLERİ

MAHAL FOTOĞRAFLARI:

YAPI RUHSATLARI:


YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

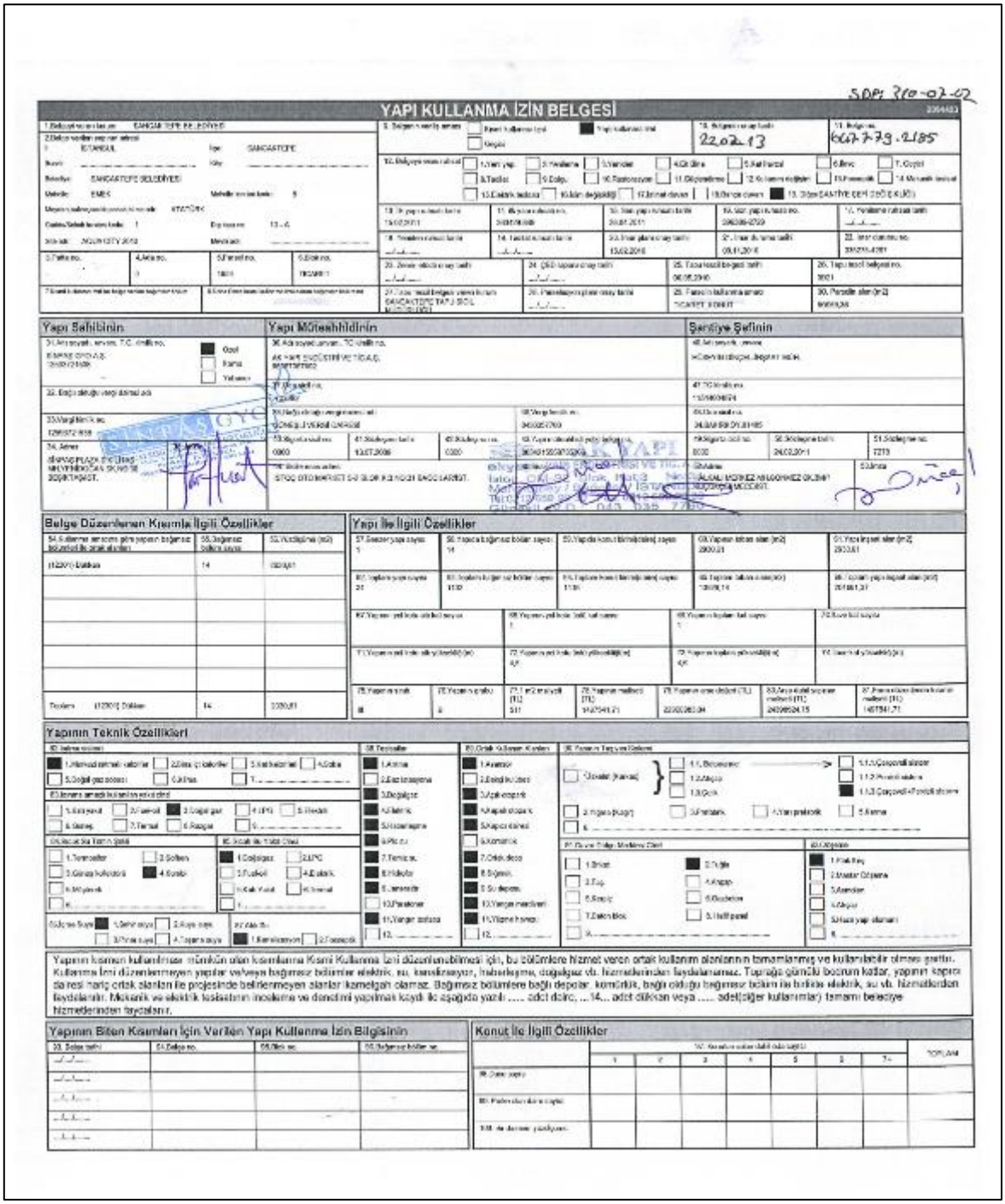
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ:



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin | Yapı Müteahhidinin | Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler | Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin | Konut İle İlgili Özellikler

İMAR DURUMU:

Sancaktepe Belediyesi
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Sayı: 80059122-310.13.02.03-E.4964/22890
Tarih: 01.10.2018
Dosya Numarası: 2018-148516

SANCAKTEPE BELEDİYESİ

T.C.
SANCAKTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

BURASI YENİ İSTANBUL
gelişime devam...

Sayı : 80059122-310.13.02.03-E.4964/22890 01.10.2018
Konu : İmar Durumu

Sayın: Nevruz Ercan Gül
Kozyatağı Mah. Sıtmapınar Sok. No:17/11
Kadıköy/İstanbul

İlgi : 28.09.2018 tarih ve 148516 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçede Sancaktepe ilçesi, Sarıgazi 1958 parsel sayılı taşınmazın imar durum bilgisi istenilmektedir.

Sarıgazi 1958 parsel sayılı taşınmaz, 15.02.2010-21.01.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nda Taks:0.50, Kaks:1.50, 5 kat Konut+Ticaret (T+K3) Alanında kalmaktadır.

Bilgi edinilmesi hususunu arz ederim.

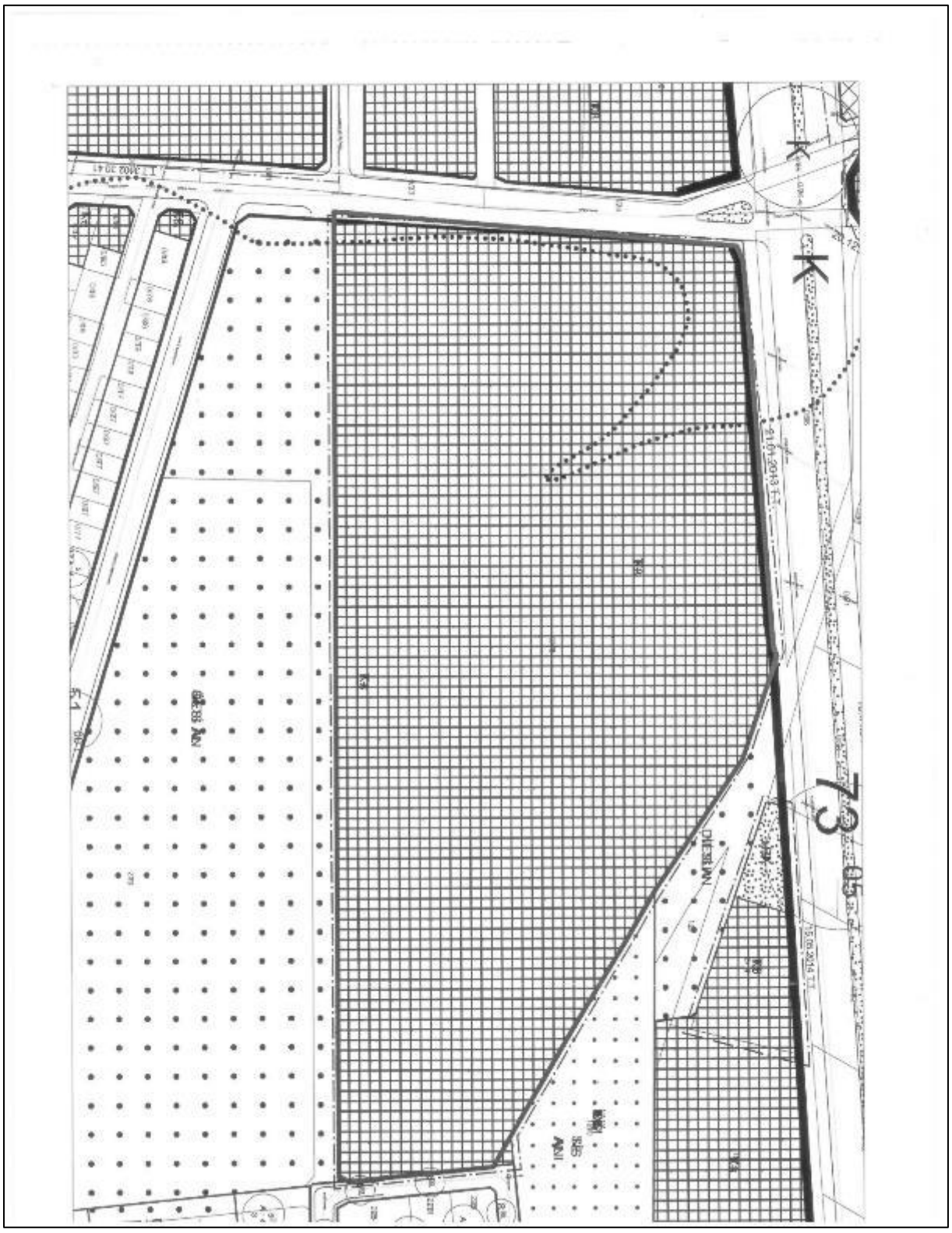
e-imzalıdır
Ömer YAZICI
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek :
1- İmar Plan Örneği.

Belgenin Aslı Elektronik İmzalıdır.
02/10/2017
Dilek SÖNMEZ
Personel

Abdurrahmangazi Mahallesi Emrem Caddesi No:2 Sancaktepe/ İSTANBUL
Telefon No:(0 216) 622 33 33 Faks No:(0 216) 620 93 37
İnternet Adresi: www.sancaktepe.bel.tr

İrtibat: SEVİLAY ZORLA - Mühendis
Tel:



TAPU SENEDİ:

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	İSTANBUL
İlçesi	SANCAKTEPE
Mahallesi	SARIGAZİ
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Fotoğraf

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
4		1958	ADET 1 KATLI DÜKKAN 2 ADET 2 KATLI GARAJ BİNASI ,1 ADET 4 KATLI KAFETERYA 27 ADET 14 KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI		55.969,36 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 48397571

KAT MÜLKİYETİ [X] KAT İRTİFAKI [ ] DEVRE MÜLK [ ]

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No
0,00	DÜKKAN	2156/5596936	TİCARET A	BODRUM KAT ZEMİN KAT	1

Edinme Sebebi: Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği İşleminden

Sahibi: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		3731	183	18082		05/03/2013		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Siciline Uygundur.
Hamit AKGÜL
Vekil Müdür Yardımcısı

NOT: [illegible]

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	İSTANBUL
İlçesi	SANCAKTEPE
Mahallesi	SARIGAZİ
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Fotoğraf

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
41		1958	1 ADET 1 KATLI DÜKKAN 2 ADET 2 KATLI GARAJ BİNASI ,1 ADET 4 KATLI KAFETERYA 27 ADET 14 KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI		55.969,36 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 48397572

KAT MÜLKİYETİ [X] KAT İRTİFAKI [ ] DEVRE MÜLK [ ]

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	DÜKKAN	7500/5596936	TİCARET	B1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT	2

Edinme Sebebi: Kİ dan KM na Geçiş Ve Cins Değişikliği işlemleri

Sahibi: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		3731	183	18089		05/03/2015		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Siciline Uygundur.
Hacil AKGÜL
Yetkili Müdür Yardımcısı

NOT: [illegible]

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	İSTANBUL		
İlçesi	SANCAKTEPE		
Mahallesi	SARIGAZİ		
Köyü			
Sokağı			
Mevkii			

Fotoğraf

Pafta No	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
4(1)		1988	ADET 1 KATLI DÜKKAN 2 ADET 2 KATLI GARAJ BİNASI 1 ADET 4 KATLI KAFETERYA 27 ADET 14 KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI		5[?].969,36 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 48597575

KAT MÜLKİYETİ X — KAT İRTİFAKI ☐ — DEVRE MÜLK ☐

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	DÜKKAN	5400/5596936	TİCARET	1. BODRUM KAT ZEMİN KAT	3

Edinme Sebebi: Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği işlemidir.

Sahibi: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		3731	183	18084		05/03/2013		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Sttline Uysundur
Hamit AKÇHR
Yetkili Müdür Yardımcısı

Döner Sermaye işletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	İSTANBUL		Fotoğraf
İlçesi	SANCAKTEPE		
Mahallesi	SARIGAZİ		
Köyü			
Sokağı			
Mevkii			

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
4/1		1958	ADET 1 KATLI DÜKKAN 2 ADET 2 KATLI GARAJ SINASI ,1 ADET 4 KATLI KAFETERYA 27 ADET 14 KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI		55.969,36 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 48397574

KAT MÜLKİYETİ [X] KAT İRTİFAKI [ ] DEVRE MÜLK [ ]

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	DÜKKAN	400/5556936	TİCARET	D1.BODRUM KAT ZEMİN KAT	4

Edinme Sebebi: Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği işleminden,

Sahibi: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittiği	
Cilt No.		3731	183	18085		05/03/2013		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Aslına Uygundur.
Hayrif AKGÜL
Vekili Müdür Yardımcısı

NOT:

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	İSTANBUL		Fotoğraf
İlçesi	SANCAKTEPE		
Mahallesi	SARIGAZİ		
Köyü			
Sokağı			
Mevkii			

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
4[1]		1958	ADET 1 KATLI DÜKKAN 2 ADET 2 KATLI GARAJ BİNASI, 1 ADET 4 KATLI KAFETERYA 27 ADET 14 KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI	55.969,36 m2		

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 48397575

KAT MÜLKİYETİ X KAT İRTİFAKI ☐ DEVRE MÜLK ☐

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No
0,00	DÜKKAN	3500/5596936	TİCARET	1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT	5

Edinme Sebebi: KI dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği işleminden.

Sahibi: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		3731	183	18086		05/03/2013		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Aslına Uygundur.
Hamit AKGÜL
Yetkili Müdür Yardımcısı

NOT: [illegible]

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Blok No 199

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	İSTANBUL	
İlçesi	SANCAKTEPE	
Mahallesi	SARIGAZİ	Fotoğraf
Köyü		
Sokağı		
Mevkii		

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
4/1		1958	1 ADET 1 KATLI DÜKKAN 2 ADET 2 KATLI GARAJ BİNASI, 1 ADET 4 KATLI KAFETERYA 27 ADET 14 KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI		55.969,36 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No: 48397578

KAT MÜLKİYETİ [X] KAT İRTİFAKI [ ] DEVRE MÜLK [ ]

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No
0,00	DÜKKAN	12000/5596936	TİCARET	1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT	8

Edinme Sebebi: Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Geçiş Ve Cins Değişikliği işleminden

Sahibi: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		3731	183	18089		05/03/2013		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Sicile Uygundur
Tignit ARGUT
Yetkili Müdür Yardımcısı

NOT: [illegible]

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	İSTANBUL	
İlçesi	SANCAKTEPE	
Mahallesi	SARIGAZİ	
Köyü		
Sokağı		
Mevkii		Fotoğraf

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
41		1958	ADET 1 KATLI DÜKKAN 2 ADET 2 KATLI GARAJ BİNASI, 1 ADET 4 KATLI KAFETERYA 27 ADET 14 KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI		55,959,36 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 46397581

KAT MÜLKİYET. [x] KAT İRTİFAKI [ ] DEVRE MÜLK [ ]

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Böl. No.
0,00	DÜKKAN	13200/5596936	TİCARET	1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT	11

Edinme Sebebi: KI dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği işleminden.

Sahibi: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		3731	183	18092		05/03/2013		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Aslına Uygundur.
Hamit AKGÜL
Yetkili Müdür Yardımcısı

NOT: [illegible]

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	İSTANBUL		Fotoğraf
İlçesi	SANCAKTEPE		
Mahallesi	SARIGAZİ		
Köyü			
Sokağı			
Mevkii			

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
4[illegible]		1958	5 ADET 1 KATLI DÜKKAN 2 ADET 2 KATLI GARAJ BİNASI, 1 ADET 4 KATLI KAFETERYA 27 ADET 14 KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI		55,969,36 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 48297582

KAT MÜLKİYETİ [X] KAT İRTİFAKI [ ] DEVRE MÜLK [ ]

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	DÜKKAN	7400/5596936	TİCARET	1.BODRUM KAT/ZEMİN KAT	12

Edinme Sebebi: Kat İrtifakı KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği işleminden.

Sahibi: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		3731	183	18093		05/03/2013		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Sicilhaş Ulcunöuk
Halil AKGÜL
Yetkili Müdür Yardımcısı

NOT: [illegible]

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	İSTANBUL
İlçesi	SANCAKTEPE
Mahallesi	SARIGAZİ
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
41		1958	1 ADET 1 KATLI DÜKKAN 2 ADET 2 KATLI GARAJ BİNASI 1 ADET 4 KATLI KAFETERYA 27 ADET 14 KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI		55.969,36 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 48397583

KAT MÜLKİYETİ [x] KAT İRTİFAKI [ ] DEVRE MÜLK [ ]

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0.00	DÜKKAN	31500/5596936	TİCARET M	1.BODRUM ... KAT	13

Edinme Sebebi: KI dan KM ve Geçiş Ve Cins Değişikliği isleminden.

Sahibi: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		3731	183	18094		05/03/2013		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Sicile Uygundur.
Hamit AKGÜL
Yetkili Müdür Yardımcısı

NOT: [illegible]

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	İSTANBUL
İlçesi	SANCAKTEPE
Mahallesi	SARIGAZİ
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Fotoğraf

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
40		1958	ADET 1 KATLI DÜKKAN 2 ADET 2 KATLI GARAJ BİNASI 1 ADET 4 KATLI KAFETERYA 27 ADET 14 KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI		55.969,36 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 48397584

KAT MÜLKİYETİ x | KAT İRTİFAKI ☐ | DEVRE MÜLK ☐

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	DÜKKAN	37525/5596936	TİCARET	NE.BODRUM KAT-ZEMİN KAT	14

Edinme Sebebi: Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği işleminden.

Sahibi: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		3731	183	18095		05/03/2013		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Siciline Uygundur
Hanife AKGÜL
Yetkili Müdür Yardımcısı

NOT:

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

TAKYİDAT KAYITLARI:

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Alan:[illegible] Tarih:[illegible]

Makbuz No:[illegible]	Dekont No:[illegible]	Başvuru No:[illegible]

Taşınmaz Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	/1068
Taşınmaz ID:	48309571	AT Yüzölçüm(m2):	55069.36
İl/İlçe	İSTANBUL/SANCAKTEPE	Taşınmaz Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Sancaktepe TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	TİCARET/1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT/A/1
Mahalle/Köy Adı:	SARIGAZİ M	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMulkiyeti
Mevkii:		Arsa Pay/Payda:	2106/5596936
Cilt/Sayfa No:	185/18082	Ana Taşınmaz Nitelik	1 ADET 1 KATLI DUKKAN 2 ADET 2 KATLI [illegible] BİNASI ,1 ADET 3 KATLI KAFETERYA 27 ADET 16 KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	65/9603

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 15/04/2011	-	Sancaktepe TM 29/04/2011 - 4114	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.	-	Sancaktepe TM 05/03/2013 - 3721	-
(AT Özeti)Beyan	Yönetim Planı : 15/04/2011		Sancaktepe TM 29/04/2011 - 4114	-
(AT Özeti)Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.		Sancaktepe TM 05/03/2013 - 3721	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(SN) 136089418	(SN:[illegible]) EMLAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:[illegible]	-	1 / 1	-	Sancaktepe TM Kat İrtifakı Tesisi 29/04/2011 - 4114	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Alan: [illegible] Tarih: [illegible]

Makbuz No: [illegible]	Dekont No: [illegible]	Başvuru No: [illegible]

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	**Ada/Parsel:**	/1008
Taşınmaz ID:	48307572	**AT Yüzölçüm(m2):**	55068,36
İl/İlçe	İSTANBUL/SANCAKTEPE	**Taşınmaz Nitelik:**	[illegible]
Kurum Adı:	Sancaktepe TM	**Blok/Kat/Giriş/BBNo:**	TİCARET/1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT/B/2
Mahalle/Köy Adı:	SARIGAZİ M	**Bağımsız Bölüm Tipi:**	Kat Mülkiyeti
Mevkii:		**Arsa Pay/Payda:**	7100/5596836
Cilt/Sayfa No:	103/10085	**Ana Taşınmaz Nitelik**	1 ADET 1 KATLI DÜKKAN 2 ADET 2 KATLI [illegible] BİNASI, 1 ADET 1 KATLI KAFETERYA 27 ADET 12 KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI
Kayıt Durum:	Aktif	**Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No**	95/9603

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 25/04/2011	-	Sancaktepe TM 29/04/2011 - 4114	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.	-	Sancaktepe TM 05/03/2013 - 2721	-
(AT Üzeri)Beyan	Yönetim Planı : 25/04/2011		Sancaktepe TM 29/04/2011 - 4114	-
(AT Üzeri)Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.		Sancaktepe TM 05/03/2013 - 2721	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(SN) 136089419	(SN:[illegible]) EMLAK [illegible] GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:[illegible]	-	1 / 1	-	Sancaktepe TM Kat İrtifakı Tesisi 29/04/2011 - 4114	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Alan: [illegible] | Tarih: [illegible] AM

MakbuzNo: [illegible]	DekontNo: [illegible]	BaşvuruNo: [illegible]

Taşınmaz Tipi:	[illegible]	Ada/Parsel:	[illegible]
Taşınmaz ID:	48307573	AT Yüzölçüm(m2):	[illegible]
İl/İlçe:	İSTANBUL/SANCAKTEPE	Taşınmaz Nitelik:	[illegible]
Kurum Adı:	Sancaktepe TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	[illegible]
Mahalle/Köy Adı:	SARIGAZİ M	Bağımsız Bölüm Tipi:	[illegible]
Mevkii:		Arsa Pay/Payda:	[illegible]
Cilt/Sayfa No:	[illegible]	Ana Taşınmaz Nitelik:	[illegible] APARTMAN BİNASI VE ARSASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No:	[illegible]

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : [illegible]	-	Sancaktepe TM 29/04/2011 - 4114	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.	-	Sancaktepe TM 05/03/2013 - 3721	-
(AT Özel)Beyan	Yönetim Planı : [illegible]/04/2011		Sancaktepe TM 29/04/2011 - 4114	-
(AT Özel)Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.		Sancaktepe TM 05/03/2013 - 3721	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
[illegible]	(SN:[illegible]) [illegible] GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:[illegible]	-	1 / 1	-	Sancaktepe TM Kat İrtifakı Tesisi 29/04/2011 - 4114	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Alan: [illegible] | Tarih: [illegible]

Makbuz No: [illegible]	Dekont No: [illegible]	Başvuru No: [illegible]

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada/Parsel:	/1058
Taşınmaz ID:	[illegible]	AT Yüzölçüm(m2):	[illegible]
İl/İlçe	İSTANBUL/SANCAKTEPE	Taşınmaz Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Sancaktepe TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	TİCARET/1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT/[illegible]
Mahalle/Köy Adı:	SARIGAZİ M	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevkii:		Arsa Pay/Payda	[illegible]
Cilt/Sayfa No:	[illegible]	Ana Taşınmaz Nitelik	1 ADET 1 KATLI DÜKKAN 2 ADET 2 KATLI [illegible] BİNASI, [illegible] ADET [illegible] KATLI KAFETERYA [illegible] ADET [illegible] KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	[illegible]

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : [illegible]/04/2011	-	Sancaktepe TM 29/04/2011 - 4114	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.	-	Sancaktepe TM 05/03/2013 - [illegible]	-
(AT Özeti)Beyan	Yönetim Planı : [illegible]/04/2011		Sancaktepe TM 29/04/2011 - 4114	-
(AT Özeti)Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.		Sancaktepe TM 05/03/2013 - [illegible]	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
[illegible]	(SN:[illegible]) [illegible] GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:[illegible]	-	1 / 1	-	Sancaktepe TM Kat İrtifakı Tesisi 29/04/2011 - 4114	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Alan: [illegible] Tarih: [illegible]

MakbuzNo: [illegible]	DekontNo: [illegible]	BaşvuruNo: [illegible]

Taşınmaz Tipi:	BağımsızBölüm	Ada/Parsel:	/1068
Taşınmaz ID:	48307575	AT Yüzölçüm(m2):	55068,36
İl/İlçe	İSTANBUL/SANCAKTEPE	Taşınmaz Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Sancaktepe TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	TİCARET/1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT/E/5
Mahalle/Köy Adı:	SARIGAZİ M	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevkii:		Arsa Pay/Payda	[illegible]/5596936
Cilt/Sayfa No:	185/[illegible]	Ana Taşınmaz Nitelik	1 ADET 1 KATLI DÜKKAN 2 ADET 2 KATLI TABAT BİNASI ,1 ADET 4 KATLI KAFETERYA 27 ADET 16 KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	[illegible]

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 15/04/2011	-	Sancaktepe TM 29/04/2011 - 4114	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.	-	Sancaktepe TM 05/03/2013 - 3721	-
(AT Özeti)Beyan	Yönetim Planı : 15/04/2011		Sancaktepe TM 29/04/2011 - 4114	-
(AT Özeti)Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.		Sancaktepe TM 05/03/2013 - 3721	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(SN) 136052422	(SN:[illegible]) EMLAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:[illegible]	-	1 / 1	-	Sancaktepe TM Kat İrtifakı Tesisi 29/04/2011 - 4114	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Alan: [illegible] | Tarih: [illegible]

Makbuz No: [illegible]	Dekont No: [illegible]	Başvuru No: [illegible]

Taşınmaz Tipi:	Bağımsızbölüm	Ada/Parsel:	[illegible]
Taşınmaz ID:	[illegible]	AT Yüzölçüm(m2):	[illegible]
İl/İlçe	İSTANBUL/SANCAKTEPE	Taşınmaz Nitelik:	[illegible]
Kurum Adı:	Sancaktepe TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	[illegible]
Mahalle/Köy Adı:	SARIGAZİ M	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:		Arsa Pay/Payda	[illegible]
Cilt/Sayfa No:	[illegible]	Ana Taşınmaz Nitelik	[illegible] ADET 1 KATLI DÜKKAN 2 ADET 2 KATLI [illegible] BİNASI, [illegible] ADET [illegible] KATLI KAFETERYA [illegible] ADET [illegible] KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	[illegible]

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : [illegible]/04/2011	-	Sancaktepe TM 29/04/2011 - 4114	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.	-	Sancaktepe TM 05/03/2013 - [illegible]	-
(AT Üzeri)Beyan	Yönetim Planı : [illegible]/04/2011		Sancaktepe TM 29/04/2011 - 4114	-
(AT Üzeri)Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.		Sancaktepe TM 05/03/2013 - [illegible]	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(SN) [illegible]	(SN:[illegible]) [illegible] GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:[illegible]	-	1 / 1	-	Sancaktepe TM Kat İrtifakı Tesisi [illegible]/04/2011 - 4114	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Alan: [illegible] Tarih: [illegible]

MakbuzNo: [illegible]	DekontNo: [illegible]	BaşvuruNo: [illegible]

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada/Parsel:	/1058
Taşınmaz ID:	48307581	AT Yüzölçüm(m2):	55069.36
İl/İlçe	İSTANBUL/SANCAKTEPE	Taşınmaz Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Sancaktepe TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	[illegible]
Mahalle/Köy Adı:	SARIGAZİ M.	Bağımsız Bölüm Tip:	KatMülkiyeti
Mevkii:		Arsa Pay/Payda	[illegible]
Cilt/Sayfa No:	[illegible]	Ana Taşınmaz Nitelik	1 ADET 1 KATLI DÜKKAN 2 ADET 2 KATLI GARAJ BİNASI ,1 ADET 1 KATLI KAFETERYA 27 ADET [illegible] KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	[illegible]

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : [illegible]/04/2011	-	Sancaktepe TM 29/04/2011 - 4114	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.	-	Sancaktepe TM [illegible]/2013 - 3731	-
(AT Üzeri)Beyan	Yönetim Planı : [illegible]/04/2011		Sancaktepe TM 29/04/2011 - 4114	-
(AT Üzeri)Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.		Sancaktepe TM 05/03/2013 - 3731	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
[illegible]	(SN:[illegible]) [illegible] GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:[illegible]	-	1 / 1	-	Sancaktepe TM Kat İrtifakı Tesisi 29/04/2011 - 4114	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Alan: [illegible] | Tarih: [illegible]

MakbuzNo: [illegible]	DekontNo: [illegible]	BaşvuruNo: [illegible]

Taşınmaz Tipi:	Bağımsızbölüm	Ada/Parsel:	/1058
Taşınmaz ID:	48307582	AT Yüzölçüm(m2):	55060.36
İl/İlçe	İSTANBUL/SANCAKTEPE	Taşınmaz Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Sancaktepe TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	TİCARET/1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT/1/12
Mahalle/Köy Adı:	SARIGAZİ M	Bağımsız Bölüm Tip:	KatMülkiyeti
Mevkii:		Arsa Pay/Payda:	[illegible]
Cilt/Sayfa No:	[illegible]	Ana Taşınmaz Nitelik	1 ADET 1 KATLI DÜKKAN 2 ADET 2 KATLI GARAJ BİNASI ,1 ADET 1 KATLI KAFETERYA 27 ADET 13 KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	[illegible]

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 27/04/2011	-	Sancaktepe TM 29/04/2011 - 4114	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.	-	Sancaktepe TM 05/03/2013 - 2721	-
(AT Üzeri)Beyan	Yönetim Planı : 15/04/2011		Sancaktepe TM 29/04/2011 - 4114	-
(AT Üzeri)Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.		Sancaktepe TM 05/03/2013 - 2721	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(SL) 136092429	(SN:[illegible]) SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7710375432	-	1 / 1	-	Sancaktepe TM Kat İrtifakı Tesisi 29/04/2011 - 4114	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Şerh	1296000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	(SN:6409574) MİGROS TİCARET A.Ş. VKN:6220529513,	Sancaktepe TM 18/11/2013 - 12836	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Alan:[illegible] Tarih:[illegible]/2018 [illegible]

MakbuzNo:[illegible]	DekontNo:[illegible]	BaşvuruNo:[illegible]

Taşınmaz Tipi:	BağımsızBölüm	Ada/Parsel:	/1058
Taşınmaz ID:	[illegible]	AT Yüzölçüm(m2):	[illegible]
İl/İlçe	İSTANBUL/SANCAKTEPE	Taşınmaz Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Sancaktepe TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	TİCARET/1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT/M/13
Mahalle/Köy Adı:	SARIGAZİ M	Bağımsız Bölüm Tip:	KatMülkiyeti
Mevkii:		Arsa Pay/Payda	[illegible]
Cilt/Sayfa No:	[illegible]	Ana Taşınmaz Nitelik	1 ADET 1 KATLI DÜKKAN 2 ADET 2 KATLI GARAJ BİNASI ,1 ADET 1 KATLI KAFETERYA 27 ADET 11 KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	[illegible]

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : [illegible]/04/2011	-	Sancaktepe TM 29/04/2011 - 4114	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.	-	Sancaktepe TM 05/03/2013 - 3731	-
(AT Üzeri)Beyan	Yönetim Planı : [illegible]/04/2011		Sancaktepe TM 29/04/2011 - 4114	-
(AT Üzeri)Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.		Sancaktepe TM 05/03/2013 - 3731	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
[illegible]	(SN:[illegible]) EMLAK GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:[illegible]	-	1 / 1	-	Sancaktepe TM Kat İrtifakı Tesisi 29/04/2011 - 4114	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Şerh	[illegible] TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	(SN:[illegible]) MİGROS TİCARET A.Ş. VKN:[illegible],	Sancaktepe TM [illegible]/2013 - [illegible]	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Alan:[illegible] Tarih:[illegible]

Makbuz No:[illegible]	Dekont No:[illegible]	Başvuru No:[illegible]

Taşınmaz Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	/1098
Taşınmaz ID:	48507584	AT Yüzölçüm(m2):	55069.36
İl/İlçe	İSTANBUL/SANCAKTEPE	Taşınmaz Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Sancaktepe TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	TİCARET/1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT/M/14
Mahalle/Köy Adı:	SARIGAZİ M	Bağımsız Bölüm Tip:	KatMulkiyeti
Mevkii:		Arsa Pay/Payda:	[illegible]
Cilt/Sayfa No:	183/[illegible]	Ana Taşınmaz Nitelik	1 ADET 1 KATLI DÜKKAN 2 ADET 2 KATLI GARAJ BİNASI ,1 ADET 1 KATLI KAFETERYA 27 ADET [illegible] KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	[illegible]

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 27/04/2011	-	Sancaktepe TM 29/04/2011 - 4114	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.	-	Sancaktepe TM 05/03/2013 - 2721	-
(AT Üzeri)Beyan	Yönetim Planı : 12/04/2011		Sancaktepe TM 29/04/2011 - 4114	-
(AT Üzeri)Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.		Sancaktepe TM 05/03/2013 - 2721	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(SN) 136058421	(SN:[illegible]) EMLAK GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:[illegible]	-	1 / 1	-	Sancaktepe TM Kat İrtifakı Tesisi 29/04/2011 - 4114	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Şerh	1296000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	(SN:[illegible]) MİGROS TİCARET A.Ş. VKN:[illegible],	Sancaktepe TM 18/12/2013 - 12836	-

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

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

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)

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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