



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SANCAKTEPE / İSTANBUL

(8085 ADA 36 PARSELDE KAYITLI 529 ADET BB)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2018-HALKGYO-25

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK ÖZLEŞMESİ	23.01.2018 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	23.01.2018 - 25
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/2) ve VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/2)'ne ait olan; İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi, Samandıra mahallesi, 8085 ada, 36 numaralı parselde konumlu 529 adet bağımsız bölüm için güncel pazar değerinin tespitidir.
DEĞERLEME TARİHİ	21.12.2018
RAPOR TARİH VE NO	28.12.2018 / 2018-HALGGYO-25
SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/2) VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/2)
TAPU İNCELEMESİ	17.12.2018 tarihinde değişik saat dilimleri itibariyle müşteri tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web - Portalından alınan güncel takbis belgesine göre taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtlarına rastlanmıştır. Rehinler Bölümünde: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. Şerhler Bölümünde: 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (4910-4911-4912-4913-4914 Nolu trafo merkezi ve Kablo geçiş yeri). Lehtar: (SN:1900440) Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü VKN: 8790013397 (Sancaktepe TM -22/06/2018 tarih ve 15908 sayı ile) Beyanlar Hanesinde: Aşağıdaki kayıtlar mevcuttur. • Yönetim Planı: 22/06/2018 (Sancaktepe TM -27/06/2018 tarih ve 16409 sayı ile) • (AT Üzeri) Yönetim Planı: 22/06/2018 (Sancaktepe TM -27/06/2018 tarih ve 16409 sayı ile) • (AT Üzeri) Diğer (Konusu: Cins değişikliği işlemleri için harç tahsis edilmiştir. (Rihtim veraset ve harçlar vergi dairesi müdürlüğü)) Tarih:07/08/2018 Sayı: E.734302 (Sancaktepe TM -08/08/2018 tarih ve 20522 sayı ile) Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. <i>İlgili şerhin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin ve irtifakların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmadığı bilgisine ulaşılmıştır.</i>
İMAR DURUMU	Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 19.11.2018 tarih, 80059122-310.05.01-E.6049/27506 sayılı ve "8085 ada 36 parsel" konulu yazısına istinaden değerlemeye konu İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi, Samandıra mahallesi, 8085 Ada, 36 Parsel, "15.02.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Sancaktepe Uygulama İmar Planı" kapsamında; 'Konut Alanı', Taks=0.40, Kaks=1, H : 4 kat yapılaşma şartlarına sahiptir. Kısmen Enerji Nakil Hattı altında kalmaktadır.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.

DEĞERİ	KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 280.026.000,-TL (İKİYÜZSEKSENMİLYONYİRMİALTİBİNTÜRKİİRASI) KDV HARİÇ TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ: ~924.000,TL (DOKUZYÜZYİRMİDÖRTBİNTÜRKİİRASI) KDV HARİÇ TOPLAM YILLIK DEĞERİ: ~11.088.000,TL (ONBİRMİLYONSEKSENSEKİZBİNTÜRKİİRASI) ½ HALKGYOAS HİSSE DEĞERİ: 140.013.000,-TL (YÜZKIRKMİLYONONÜÇBİNTÜRKİİRASI)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	MEHMET YAŞAR (SPK Lisans No: 402473)
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	SEZAYİ ERMEK (SPK Lisans No: 400337)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	5
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
2 - ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI	5
2-1 Şirket Bilgileri	5
2-2 Müşteri Bilgileri	5
2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı	6
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLERİ	6
3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	6-7
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	7-...-16
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	16
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	17
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet Ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)	17
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	17
3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	17-...-20
4 - DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	20
4-1 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi	20-...-28
4-2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	28-...-36
4-3 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	36
4-4 Taşınmazın Fiziksel Özellikleri	37-...-39
4-5 Proje Hakkında Detay Bilgi	39
4-6 Taşınmazın Değerlemesinde Baz Alınan Veriler	40
4-7 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	40
4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri	40-41
4-9 Nakit/Gelir Akımları Analizi	41
4-10 Maliyet Oluşumları Analizi	42
4-11 Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri Ve Bunların Seçilme Nedenleri	42
4-12 Emsal Karşılaştırma Tabloları	42-...-46

5 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	53
5-1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi	47
5-2 Maliyet Oluşumları Analizi	47
5-3 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	48
5-4 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi	48
5-5 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	49
5-6 Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemiyle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranı	49
5-7 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	49
5-8 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri	50
5-9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	50
5-10 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	51
5-11 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	51
5-12 Nihai Değerleme	52-53

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 28.12.2018 tarihinde 2018-HALKGYO-025 rapor no ile düzenlenmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor 8085 Ada, 36 Parsel üzerindeki (1000/2000) hissesi Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, (1000/2000) hissesi de Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/veya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi, projenin tamamlanması ve mevcut inşaat durumundaki bugünkü piyasa koşulları göz önünde bulundurularak pazar değerinin tespitine yönelik olarak SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan değerlendirme raporudur.

1-3 Raporu Hazırlayanlar

21.12.2018 tarihinde Değerleme Uzmanı **Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No: 402473)** tarafından mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, şirketimiz Kontrolörlerinden **Değerleme Uzmanı SEZAYİ ERMEK (SPK Lisans No: 400337)** tarafından kontrol edilmiş ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin Tandoğan (SPK Lisans No: 400814)** tarafından onaylanmıştır.

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Mehmet Yaşar tarafından mahallinde 21.12.2018 tarihinde çalışmalarına başlanarak 28.12.2018 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 23.01.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2-1 Şirket Bilgileri

Şirket Unvanı: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Şirket Adresi: Nişantaş Mahallesi, Dr. Hulusi Baybal Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 808 Selçuklu/KONYA

2-2 Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarı Dudullu Ümraniye/İSTANBUL

2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı

Bu değerleme raporu; İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi, Samandıra mahallesi, 8085 Ada, 36 ve üzerinde kayıtlı "Arsa" vasfındaki (1000/2000) hissesi Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, (1000/2000) hissesi de Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve tarafımıza bilgileri ibraz edilen projenin tamamlanması ve mevcut inşaat seviyesindeki bugünkü piyasa koşulları göz önünde bulundurularak şerefiyeli Pazar değerinin tespitine yönelik olarak SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan değerleme raporudur.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri



Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi, Samandıra mahallesi, 8085 Ada, 36 Parsel olarak kayıtlı "Arsa" nitelikli taşınmazdır. Değerlemeye konu gayrimenkul; Veysel Karani mahallesi, Kanuni caddesi, 8085 ada 36 parsel Sancaktepe/İstanbul posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaza, Anadolu Otoyolu Samandıra Gişelerinden çıkıldığında, yaklaşık kuş uçuşu 2 km güney mesafedeki Kanuni caddesi veya Zaloğlu Rüstem caddesine girilerek ulaşılabilir. Değerleme konusu taşınmaz Kanuni caddesi üzerinde güney istikametinde ilerlenirken, Rings İstanbul Projesi'ni geçtikten sonra solda, Zaloğlu Rüstem caddesi üzerinde güney istikametinde ilerlenirken Rings İstanbul Projesi'ni geçtikten sonra

sağda yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgenin ulaşım ve alt yapı problemi olmayıp, ulaşım hususi araçlar ve toplu taşıma araçları ile rahatlıkla sağlanmaktadır.

Parselin Anadolu Otoyolu (TEM)'na ve yanyola mesafesi 800 metredir. Mesafeler, E-80 (Anadolu Otoyolu) 1 km, Sultanbeyli İlçe Merkezi 2 km, D-100 Karayolu 7 km, Ataşehir İlçe Merkezi 9 km, Kartal İlçe Merkezi 7 km, Sabiha Gökçen Havaalanı 9,25 km, Boğaziçi Köprüsü 18,75 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü 20 Km'dir.

3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

Ana Gayrimenkul					
İLİ	:	İSTANBUL			
İLÇESİ	:	SANCAKTEPE			
MAHALLESİ	:	SAMANDIRA			
KÖYÜ	:	-			
SOKAĞI	:	-			
MEVKİİ	:	KARAPINAR			
CİLT	:	270			
SAYFA	:	26953			
SINIRI	:	PLANINDADIR			
PAFTA NO	:	-			
ADA NO	:	8085			
PARSEL NO	:	36			
YÜZÖLÇÜMÜ	:	95.221,84 m ²			
NİTELİĞİ	:	ARSA			
TAPU CİNSİ					
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI	X	CİNS TASHİHLİ	
ARSA		DEVRE MÜLK			

S.No	B.B. No	Blok	Kat No	Niteliği	Arsa Payı Oranı		Hisse Payı	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi
					Pay	Payda					
1	2	A	Z	DAİRE	12571	9522184	1/2	16409	470	46539	27.06.2018
2	3	A	Z	DAİRE	12571	9522184	1/2	16409	470	46540	27.06.2018
3	6	A	1	DAİRE	9102	9522184	1/2	16409	470	46543	27.06.2018
4	7	A	1	DAİRE	9102	9522184	1/2	16409	470	46544	27.06.2018
5	8	A	1	DAİRE	7769	9522184	1/2	16409	470	46545	27.06.2018
6	10	A	2	DAİRE	9818	9522184	1/2	16409	470	46547	27.06.2018
7	11	A	2	DAİRE	9811	9522184	1/2	16409	470	46548	27.06.2018
8	13	A	2,3	3. KATTA ODALARI OLAN DAİRE	5565	9522184	1/2	16409	470	46550	27.06.2018
9	29	A	6	DAİRE	10027	9522184	1/2	16409	470	46566	27.06.2018
10	32	A	7	DAİRE	7805	9522184	1/2	16409	470	46569	27.06.2018
11	37	A	8	DAİRE	9313	9522184	1/2	16409	470	46574	27.06.2018
12	39	A	8	DAİRE	7854	9522184	1/2	16409	470	46576	27.06.2018
13	40	A	8,9	9. KATTA ODALARI OLAN DAİRE	5615	9522184	1/2	16409	470	46577	27.06.2018
14	41	A	9	DAİRE	7924	9522184	1/2	16409	470	46578	27.06.2018
15	43	A	9	DAİRE	7924	9522184	1/2	16409	470	46580	27.06.2018
16	46	A	10	DAİRE	10731	9522184	1/2	16409	470	46583	27.06.2018
17	47	A	10	DAİRE	10731	9522184	1/2	16409	470	46584	27.06.2018
18	49	A	10,11	11. KATTA ODALARI OLAN DAİRE	5671	9522184	1/2	16409	470	46586	27.06.2018
19	54	A	12	DAİRE	8239	9522184	1/2	16409	470	46591	27.06.2018
20	55	A	12	DAİRE	13562	9522184	1/2	16409	470	46592	27.06.2018
21	57	A	12	DAİRE	8181	9522184	1/2	16409	470	46594	27.06.2018
22	60	A	13	DAİRE	10405	9522184	1/2	16409	470	46597	27.06.2018

S.No	B.B. No	Blok	Kat No	Niteliği	Arsa Payı Oranı		Hisse Payı	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi
					Pay	Payda					
23	3	B	2	DAİRE	12773	9522184	1/2	16409	471	46601	27.06.2018
24	6	B	1	DAİRE	9255	9522184	1/2	16409	471	46604	27.06.2018
25	7	B	1	DAİRE	9255	9522184	1/2	16409	471	46605	27.06.2018
26	11	B	2	DAİRE	9918	9522184	1/2	16409	471	46609	27.06.2018
27	12	B	2	DAİRE	7454	9522184	1/2	16409	471	46610	27.06.2018
28	15	B	3	DAİRE	9772	9522184	1/2	16409	471	46613	27.06.2018
29	16	B	3	DAİRE	9772	9522184	1/2	16409	471	46614	27.06.2018
30	19	B	4	DAİRE	9378	9522184	1/2	16409	471	46617	27.06.2018
31	20	B	4	DAİRE	9378	9522184	1/2	16409	471	46618	27.06.2018
32	22	B	4,5	5. KATTA ODALARI OLAN DAİRE	5475	9522184	1/2	16409	471	46620	27.06.2018
33	25	B	5	DAİRE	9378	9522184	1/2	16409	471	46623	27.06.2018
34	29	B	6	DAİRE	10135	9522184	1/2	16409	471	46627	27.06.2018
35	32	B	7	DAİRE	7882	9522184	1/2	16409	471	46630	27.06.2018
36	33	B	7	DAİRE	9844	9522184	1/2	16409	471	46631	27.06.2018
37	34	B	7	DAİRE	9844	9522184	1/2	16409	471	46632	27.06.2018
38	37	B	8	DAİRE	9465	9522184	1/2	16409	471	46635	27.06.2018
39	38	B	8	DAİRE	9465	9522184	1/2	16409	471	46636	27.06.2018
40	40	B	8	DAİRE	5539	9522184	1/2	16409	471	46638	27.06.2018
41	42	B	9	DAİRE	9545	9522184	1/2	16409	471	46640	27.06.2018
42	43	B	9	DAİRE	9545	9522184	1/2	16409	471	46641	27.06.2018
43	45	B	10	DAİRE	7707	9522184	1/2	16409	471	46643	27.06.2018
44	47	B	10	DAİRE	10901	9522184	1/2	16409	471	46645	27.06.2018
45	49	B	10,11	11. KATTA ODALARI OLAN DAİRE	5578	9522184	1/2	16409	471	46647	27.06.2018
46	51	B	11	DAİRE	10901	9522184	1/2	16409	471	46649	27.06.2018
47	52	B	11	DAİRE	10862	9522184	1/2	16409	471	46650	27.06.2018
48	53	B	11	DAİRE	7728	9522184	1/2	16409	471	46651	27.06.2018
49	54	B	12	DAİRE	8037	9522184	1/2	16409	471	46652	27.06.2018
50	55	B	12	DAİRE	13192	9522184	1/2	16409	471	46653	27.06.2018
51	59	B	13	DAİRE	10581	9522184	1/2	16409	471	46657	27.06.2018
52	60	B	13	DAİRE	10581	9522184	1/2	16409	471	46658	27.06.2018
53	61	B	13	DAİRE	7623	9522184	1/2	16409	471	46659	27.06.2018

S.No	B.B. No	Blok	Kat No	Niteliği	Arsa Payı Oranı		Hisse Payı	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi
					Pay	Payda					
54	5	C	1	DAİRE	7696	9522184	1/2	16409	471	46664	27.06.2018
55	7	C	1	DAİRE	9255	9522184	1/2	16409	471	46666	27.06.2018
56	9	C	2	DAİRE	7454	9522184	1/2	16409	471	46668	27.06.2018
57	11	C	2	DAİRE	9974	9522184	1/2	16409	471	46670	27.06.2018
58	17	C	3	DAİRE	7805	9522184	1/2	16409	471	46676	27.06.2018
59	18	C	4	DAİRE	7854	9522184	1/2	16409	471	46677	27.06.2018
60	23	C	5	DAİRE	7854	9522184	1/2	16409	471	46682	27.06.2018
61	27	C	6	DAİRE	7658	9522184	1/2	16409	471	46686	27.06.2018
62	28	C	6	DAİRE	10209	9522184	1/2	16409	471	46687	27.06.2018
63	30	C	6	DAİRE	7658	9522184	1/2	16409	471	46689	27.06.2018
64	32	C	7	DAİRE	7882	9522184	1/2	16409	471	46691	27.06.2018
65	33	C	7	DAİRE	9844	9522184	1/2	16409	471	46692	27.06.2018
66	35	C	7	DAİRE	7882	9522184	1/2	16409	471	46694	27.06.2018
67	38	C	8	DAİRE	9465	9522184	1/2	16409	472	46697	27.06.2018
68	42	C	9	DAİRE	9545	9522184	1/2	16409	472	46701	27.06.2018
69	44	C	9	DAİRE	7995	9522184	1/2	16409	472	46703	27.06.2018
70	48	C	10	DAİRE	7707	9522184	1/2	16409	472	46707	27.06.2018
71	53	C	11	DAİRE	7728	9522184	1/2	16409	472	46712	27.06.2018
72	54	C	12	DAİRE	8305	9522184	1/2	16409	472	46713	27.06.2018
73	55	C	12	DAİRE	13778	9522184	1/2	16409	472	46714	27.06.2018
74	57	C	12	DAİRE	8261	9522184	1/2	16409	472	46716	27.06.2018
75	58	C	13	DAİRE	7877	9522184	1/2	16409	472	46717	27.06.2018
76	61	C	13	DAİRE	7877	9522184	1/2	16409	472	46720	27.06.2018

S.No	B.B. No	Blok	Kat No	Niteliği	Arsa Payı Oranı		Hisse Payı	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi
					Pay	Payda					
77	2	D	Z	DAİRE	12486	9522184	1/2	16409	472	46722	27.06.2018
78	3	D	Z	DAİRE	12486	9522184	1/2	16409	472	46723	27.06.2018
79	6	D	1	DAİRE	9015	9522184	1/2	16409	472	46726	27.06.2018
80	7	D	1	DAİRE	9015	9522184	1/2	16409	472	46727	27.06.2018
81	8	D	1	DAİRE	7981	9522184	1/2	16409	472	46728	27.06.2018
82	12	D	2	DAİRE	7728	9522184	1/2	16409	472	46732	27.06.2018
83	13	D	2,3	3. KATTA ODALARI OLAN DAİRE	5721	9522184	1/2	16409	472	46733	27.06.2018
84	14	D	3	DAİRE	8093	9522184	1/2	16409	472	46734	27.06.2018
85	16	D	3	DAİRE	9537	9522184	1/2	16409	472	46736	27.06.2018
86	17	D	3	DAİRE	8093	9522184	1/2	16409	472	46737	27.06.2018
87	18	D	4	DAİRE	8142	9522184	1/2	16409	472	46738	27.06.2018
88	20	D	4	DAİRE	9160	9522184	1/2	16409	472	46740	27.06.2018
89	22	D	4,5	5. KATTA ODALARI OLAN DAİRE	5827	9522184	1/2	16409	472	46742	27.06.2018
90	24	D	5	DAİRE	8175	9522184	1/2	16409	472	46744	27.06.2018
91	25	D	5	DAİRE	9160	9522184	1/2	16409	472	46745	27.06.2018
92	27	D	6	DAİRE	7938	9522184	1/2	16409	472	46747	27.06.2018
93	29	D	6	DAİRE	9955	9522184	1/2	16409	472	46749	27.06.2018
94	32	D	7	DAİRE	8163	9522184	1/2	16409	472	46752	27.06.2018
95	34	D	7	DAİRE	9616	9522184	1/2	16409	472	46754	27.06.2018
96	35	D	7	DAİRE	8163	9522184	1/2	16409	472	46755	27.06.2018
97	36	D	8	DAİRE	8219	9522184	1/2	16409	472	46756	27.06.2018
98	39	D	8	DAİRE	8219	9522184	1/2	16409	472	46759	27.06.2018
99	40	D	8,9	9. KATTA ODALARI OLAN DAİRE	5877	9522184	1/2	16409	472	46760	27.06.2018
100	41	D	9	DAİRE	8289	9522184	1/2	16409	472	46761	27.06.2018
101	43	D	9	DAİRE	9305	9522184	1/2	16409	472	46763	27.06.2018
102	44	D	9	DAİRE	8289	9522184	1/2	16409	472	46764	27.06.2018
103	47	D	10	DAİRE	10640	9522184	1/2	16409	472	46767	27.06.2018
104	48	D	10	DAİRE	7980	9522184	1/2	16409	472	46768	27.06.2018
105	50	D	11	DAİRE	7980	9522184	1/2	16409	472	46770	27.06.2018
106	52	D	11	DAİRE	10607	9522184	1/2	16409	472	46772	27.06.2018
107	53	D	11	DAİRE	8016	9522184	1/2	16409	472	46773	27.06.2018
108	54	D	12	DAİRE	8609	9522184	1/2	16409	472	46774	27.06.2018
109	55	D	12	DAİRE	13452	9522184	1/2	16409	472	46775	27.06.2018
110	56	D	12	DAİRE	13452	9522184	1/2	16409	472	46776	27.06.2018
111	57	D	12	DAİRE	8551	9522184	1/2	16409	472	46777	27.06.2018
112	58	D	13	DAİRE	8159	9522184	1/2	16409	472	46778	27.06.2018
113	60	D	13	DAİRE	10327	9522184	1/2	16409	472	46780	27.06.2018
114	61	D	13	DAİRE	8159	9522184	1/2	16409	472	46781	27.06.2018

S.No	B.B. No	Blok	Kat No	Niteliği	Arsa Payı Oranı		Hisse Payı	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi
					Pay	Payda					
115	1	E	Z	DAİRE	8972	9522184	1/2	16409	472	46782	27.06.2018
116	2	E	Z	DAİRE	12675	9522184	1/2	16409	472	46783	27.06.2018
117	4	E	Z	DAİRE	8972	9522184	1/2	16409	472	46785	27.06.2018
118	6	E	1	DAİRE	9015	9522184	1/2	16409	472	46787	27.06.2018
119	7	E	1	DAİRE	9015	9522184	1/2	16409	472	46788	27.06.2018
120	10	E	2	DAİRE	9733	9522184	1/2	16409	472	46791	27.06.2018
121	11	E	2	DAİRE	9720	9522184	1/2	16409	472	46792	27.06.2018
122	15	E	3	DAİRE	9537	9522184	1/2	16409	473	46796	27.06.2018
123	16	E	3	DAİRE	9537	9522184	1/2	16409	473	46797	27.06.2018
124	23	E	5	DAİRE	7707	9522184	1/2	16409	473	46804	27.06.2018
125	29	E	6	DAİRE	9955	9522184	1/2	16409	473	46810	27.06.2018
126	30	E	6	DAİRE	7517	9522184	1/2	16409	473	46811	27.06.2018
127	31	E	6,7	7. KATTA ODALARI OLAN DAİRE	5565	9522184	1/2	16409	473	46812	27.06.2018
128	33	E	7	DAİRE	9616	9522184	1/2	16409	473	46814	27.06.2018
129	38	E	8	DAİRE	9233	9522184	1/2	16409	473	46819	27.06.2018
130	40	E	8,9	9. KATTA ODALARI OLAN DAİRE	5565	9522184	1/2	16409	473	46821	27.06.2018
131	41	E	9	DAİRE	7854	9522184	1/2	16409	473	46822	27.06.2018
132	43	E	9	DAİRE	9305	9522184	1/2	16409	473	46824	27.06.2018
133	44	E	9	DAİRE	7854	9522184	1/2	16409	473	46825	27.06.2018
134	47	E	10	DAİRE	10640	9522184	1/2	16409	473	46828	27.06.2018
135	52	E	11	DAİRE	10607	9522184	1/2	16409	473	46833	27.06.2018
136	54	E	12	DAİRE	8152	9522184	1/2	16409	473	46835	27.06.2018
137	59	E	13	DAİRE	10327	9522184	1/2	16409	473	46840	27.06.2018
138	60	E	13	DAİRE	10327	9522184	1/2	16409	473	46841	27.06.2018

S.No	B.B. No	Blok	Kat No	Niteliği	Arsa Payı Oranı		Hisse Payı	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi
					Pay	Payda					
139	3	F	2	DAİRE	12486	9522184	1/2	16409	473	46845	27.06.2018
140	5	F	1	DAİRE	7550	9522184	1/2	16409	473	46847	27.06.2018
141	16	F	3	DAİRE	9537	9522184	1/2	16409	473	46858	27.06.2018
142	20	F	4	DAİRE	9160	9522184	1/2	16409	473	46862	27.06.2018
143	21	F	4	DAİRE	7707	9522184	1/2	16409	473	46863	27.06.2018
144	23	F	5	DAİRE	7707	9522184	1/2	16409	473	46865	27.06.2018
145	25	F	5	DAİRE	9160	9522184	1/2	16409	473	46867	27.06.2018
146	29	F	6	DAİRE	9955	9522184	1/2	16409	473	46871	27.06.2018
147	33	F	7	DAİRE	8885	9522184	1/2	16409	473	46875	27.06.2018
148	34	F	7	DAİRE	9616	9522184	1/2	16409	473	46876	27.06.2018
149	38	F	8	DAİRE	9233	9522184	1/2	16409	473	46880	27.06.2018
150	39	F	8	DAİRE	7784	9522184	1/2	16409	473	46881	27.06.2018
151	42	F	9	DAİRE	8609	9522184	1/2	16409	473	46884	27.06.2018
152	43	F	9	DAİRE	9305	9522184	1/2	16409	473	46885	27.06.2018
153	45	F	10	DAİRE	7566	9522184	1/2	16409	473	46887	27.06.2018
154	47	F	10	DAİRE	10640	9522184	1/2	16409	473	46889	27.06.2018
155	52	F	11	DAİRE	10607	9522184	1/2	16409	474	46894	27.06.2018
156	55	F	12	DAİRE	12460	9522184	1/2	16409	474	46897	27.06.2018
157	56	F	12	DAİRE	13452	9522184	1/2	16409	474	46898	27.06.2018
158	59	F	13	DAİRE	9544	9522184	1/2	16409	474	46901	27.06.2018
159	60	F	13	DAİRE	10327	9522184	1/2	16409	474	46902	27.06.2018

S.No	B.B. No	Blok	Kat No	Niteliği	Arsa Payı Oranı		Hisse Payı	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi
					Pay	Payda					
160	1	G	2	DAİRE	9596	9522184	1/2	16409	474	46904	27.06.2018
161	3	G	2	DAİRE	12192	9522184	1/2	16409	474	46906	27.06.2018
162	4	G	2	DAİRE	9596	9522184	1/2	16409	474	46907	27.06.2018
163	19	G	4	DAİRE	8921	9522184	1/2	16409	474	46922	27.06.2018
164	20	G	4	DAİRE	8921	9522184	1/2	16409	474	46923	27.06.2018
165	24	G	5	DAİRE	8943	9522184	1/2	16409	474	46927	27.06.2018
166	27	G	6	DAİRE	8226	9522184	1/2	16409	474	46930	27.06.2018
167	29	G	6	DAİRE	9694	9522184	1/2	16409	474	46932	27.06.2018
168	33	G	7	DAİRE	9368	9522184	1/2	16409	474	46936	27.06.2018
169	37	G	8	DAİRE	9001	9522184	1/2	16409	474	46940	27.06.2018
170	39	G	8	DAİRE	8500	9522184	1/2	16409	474	46942	27.06.2018
171	40	G	8,9	9. KATTA ODALARI OLAN DAİRE	6077	9522184	1/2	16409	474	46943	27.06.2018
172	41	G	9	DAİRE	8584	9522184	1/2	16409	474	46944	27.06.2018
173	45	G	10	DAİRE	8268	9522184	1/2	16409	474	46948	27.06.2018
174	51	G	11	DAİRE	10385	9522184	1/2	16409	474	46954	27.06.2018
175	52	G	11	DAİRE	10359	9522184	1/2	16409	474	46955	27.06.2018
176	58	G	13	DAİRE	8457	9522184	1/2	16409	474	46961	27.06.2018
177	59	G	13	DAİRE	10059	9522184	1/2	16409	474	46962	27.06.2018
178	60	G	13	DAİRE	10059	9522184	1/2	16409	474	46963	27.06.2018

S.No	B.B. No	Blok	Kat No	Niteliği	Arsa Payı Oranı		Hisse Payı	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi
					Pay	Payda					
179	2	H	2	DAİRE	12571	9522184	1/2	16409	474	46966	27.06.2018
180	3	H	2	DAİRE	11723	9522184	1/2	16409	474	46967	27.06.2018
181	6	H	1	DAİRE	9102	9522184	1/2	16409	474	46970	27.06.2018
182	7	H	1	DAİRE	8406	9522184	1/2	16409	474	46971	27.06.2018
183	10	H	2	DAİRE	9818	9522184	1/2	16409	474	46974	27.06.2018
184	12	H	2	DAİRE	7517	9522184	1/2	16409	474	46976	27.06.2018
185	15	H	3	DAİRE	9616	9522184	1/2	16409	474	46979	27.06.2018
186	18	H	4	DAİRE	7924	9522184	1/2	16409	474	46982	27.06.2018
187	19	H	4	DAİRE	9233	9522184	1/2	16409	474	46983	27.06.2018
188	23	H	5	DAİRE	7484	9522184	1/2	16409	474	46987	27.06.2018
189	24	H	5	DAİRE	9255	9522184	1/2	16409	474	46988	27.06.2018
190	28	H	6	DAİRE	10059	9522184	1/2	16409	475	46992	27.06.2018
191	32	H	7	DAİRE	7805	9522184	1/2	16409	475	46996	27.06.2018
192	33	H	7	DAİRE	9694	9522184	1/2	16409	475	46997	27.06.2018
193	37	H	8	DAİRE	9313	9522184	1/2	16409	475	47001	27.06.2018
194	40	H	8,9	9. KATTA ODALARI OLAN DAİRE	5615	9522184	1/2	16409	475	47004	27.06.2018
195	41	H	9	DAİRE	7924	9522184	1/2	16409	475	47005	27.06.2018
196	42	H	9	DAİRE	9378	9522184	1/2	16409	475	47006	27.06.2018
197	45	H	10	DAİRE	7630	9522184	1/2	16409	475	47009	27.06.2018
198	46	H	10	DAİRE	10731	9522184	1/2	16409	475	47010	27.06.2018
199	47	H	10	DAİRE	9942	9522184	1/2	16409	475	47011	27.06.2018
200	58	H	13	DAİRE	7804	9522184	1/2	16409	475	47022	27.06.2018
201	59	H	13	DAİRE	10405	9522184	1/2	16409	475	47023	27.06.2018

S.No	B.B. No	Blok	Kat No	Niteliği	Arsa Payı Oranı		Hisse Payı	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi
					Pay	Payda					
202	1	I	Z	DAİRE	8872	9522184	1/2	16409	475	47026	27.06.2018
203	2	I	Z	DAİRE	13027	9522184	1/2	16409	475	47027	27.06.2018
204	3	I	Z	DAİRE	13027	9522184	1/2	16409	475	47028	27.06.2018
205	4	I	Z	DAİRE	8872	9522184	1/2	16409	475	47029	27.06.2018
206	5	I	1	DAİRE	7484	9522184	1/2	16409	475	47030	27.06.2018
207	6	I	1	DAİRE	9429	9522184	1/2	16409	475	47031	27.06.2018
208	7	I	1	DAİRE	9429	9522184	1/2	16409	475	47032	27.06.2018
209	8	I	1	DAİRE	7484	9522184	1/2	16409	475	47033	27.06.2018
210	9	I	2	DAİRE	7454	9522184	1/2	16409	475	47034	27.06.2018
211	10	I	2	DAİRE	10528	9522184	1/2	16409	475	47035	27.06.2018
212	11	I	2	DAİRE	10507	9522184	1/2	16409	475	47036	27.06.2018
213	14	I	3	DAİRE	7601	9522184	1/2	16409	475	47039	27.06.2018
214	15	I	3	DAİRE	10170	9522184	1/2	16409	475	47040	27.06.2018
215	16	I	3	DAİRE	10170	9522184	1/2	16409	475	47041	27.06.2018
216	17	I	3	DAİRE	7601	9522184	1/2	16409	475	47042	27.06.2018
217	20	I	4	DAİRE	9574	9522184	1/2	16409	475	47045	27.06.2018
218	23	I	5	DAİRE	7352	9522184	1/2	16409	475	47048	27.06.2018
219	24	I	5	DAİRE	9588	9522184	1/2	16409	475	47049	27.06.2018
220	25	I	5	DAİRE	9574	9522184	1/2	16409	475	47050	27.06.2018
221	28	I	6	DAİRE	10760	9522184	1/2	16409	475	47053	27.06.2018
222	30	I	6	DAİRE	7665	9522184	1/2	16409	475	47055	27.06.2018
223	32	I	7	DAİRE	7538	9522184	1/2	16409	475	47057	27.06.2018
224	34	I	7	DAİRE	10235	9522184	1/2	16409	475	47059	27.06.2018
225	35	I	7	DAİRE	7538	9522184	1/2	16409	475	47060	27.06.2018
226	37	I	8	DAİRE	9654	9522184	1/2	16409	475	47062	27.06.2018
227	38	I	8	DAİRE	9654	9522184	1/2	16409	475	47063	27.06.2018
228	42	I	9	DAİRE	9726	9522184	1/2	16409	475	47067	27.06.2018
229	43	I	9	DAİRE	9726	9522184	1/2	16409	475	47068	27.06.2018
230	47	I	10	DAİRE	11129	9522184	1/2	16409	475	47072	27.06.2018
231	52	I	11	DAİRE	11083	9522184	1/2	16409	475	47077	27.06.2018
232	54	I	12	DAİRE	8044	9522184	1/2	16409	475	47079	27.06.2018
233	55	I	12	DAİRE	13821	9522184	1/2	16409	475	47080	27.06.2018
234	56	I	12	DAİRE	13821	9522184	1/2	16409	475	47081	27.06.2018
235	59	I	13	DAİRE	10783	9522184	1/2	16409	475	47084	27.06.2018
236	60	I	13	DAİRE	10783	9522184	1/2	16409	475	47085	27.06.2018

S.No	B.B. No	Blok	Kat No	Niteliği	Arsa Payı Oranı		Hisse Payı	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi
					Pay	Payda					
237	1	J	Z	DAİRE	9181	9522184	1/2	16409	475	47087	27.06.2018
238	2	J	Z	DAİRE	13027	9522184	1/2	16409	475	47088	27.06.2018
239	4	J	Z	DAİRE	9181	9522184	1/2	16409	476	47090	27.06.2018
240	5	J	1	DAİRE	7769	9522184	1/2	16409	476	47091	27.06.2018
241	6	J	1	DAİRE	9429	9522184	1/2	16409	476	47092	27.06.2018
242	7	J	1	DAİRE	9429	9522184	1/2	16409	476	47093	27.06.2018
243	8	J	1	DAİRE	7769	9522184	1/2	16409	476	47094	27.06.2018
244	12	J	2	DAİRE	7735	9522184	1/2	16409	476	47098	27.06.2018
245	13	J	2,3	3. KATTA ODALARI OLAN DAİRE	5621	9522184	1/2	16409	476	47099	27.06.2018
246	18	J	4	DAİRE	7623	9522184	1/2	16409	476	47104	27.06.2018
247	23	J	5	DAİRE	7623	9522184	1/2	16409	476	47109	27.06.2018
248	27	J	6	DAİRE	7952	9522184	1/2	16409	476	47113	27.06.2018
249	31	J	6,7	DAİRE	5790	9522184	1/2	16409	476	47117	27.06.2018
250	34	J	7	DAİRE	10235	9522184	1/2	16409	476	47120	27.06.2018
251	38	J	8	DAİRE	9654	9522184	1/2	16409	476	47124	27.06.2018
252	40	J	8,9	9. KATTA ODALARI OLAN DAİRE	5790	9522184	1/2	16409	476	47126	27.06.2018
253	52	J	11	DAİRE	11083	9522184	1/2	16409	476	47138	27.06.2018
254	54	J	12	DAİRE	8507	9522184	1/2	16409	476	47140	27.06.2018
255	55	J	12	DAİRE	13821	9522184	1/2	16409	476	47141	27.06.2018
256	56	J	12	DAİRE	13821	9522184	1/2	16409	476	47142	27.06.2018
257	57	J	12	DAİRE	8451	9522184	1/2	16409	476	47143	27.06.2018
258	58	J	13	DAİRE	8065	9522184	1/2	16409	476	47144	27.06.2018
259	61	J	13	DAİRE	8065	9522184	1/2	16409	476	47147	27.06.2018

S.No	B.B. No	Blok	Kat No	Niteliği	Arsa Payı Oranı		Hisse Payı	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi
					Pay	Payda					
260	1	K	Z	DAİRE	9258	9522184	1/2	16409	476	47148	27.06.2018
261	2	K	Z	DAİRE	12721	9522184	1/2	16409	476	47149	27.06.2018
262	4	K	Z	DAİRE	9258	9522184	1/2	16409	476	47151	27.06.2018
263	6	K	1	DAİRE	9189	9522184	1/2	16409	476	47153	27.06.2018
264	7	K	1	DAİRE	9189	9522184	1/2	16409	476	47154	27.06.2018
265	10	K	2	DAİRE	10262	9522184	1/2	16409	476	47157	27.06.2018
266	11	K	2	DAİRE	10248	9522184	1/2	16409	476	47158	27.06.2018
267	12	K	2	DAİRE	7805	9522184	1/2	16409	476	47159	27.06.2018
268	16	K	3	DAİRE	9909	9522184	1/2	16409	476	47163	27.06.2018
269	20	K	4	DAİRE	9334	9522184	1/2	16409	476	47167	27.06.2018
270	25	K	5	DAİRE	9334	9522184	1/2	16409	476	47172	27.06.2018
271	28	K	6	DAİRE	10507	9522184	1/2	16409	476	47176	27.06.2018
272	38	K	8	DAİRE	9414	9522184	1/2	16409	476	47185	27.06.2018
273	42	K	9	DAİRE	9487	9522184	1/2	16409	477	47189	27.06.2018
274	43	K	9	DAİRE	9487	9522184	1/2	16409	477	47190	27.06.2018
275	46	K	10	DAİRE	10849	9522184	1/2	16409	477	47193	27.06.2018
276	48	K	10	DAİRE	8065	9522184	1/2	16409	477	47195	27.06.2018
277	51	K	11	DAİRE	10849	9522184	1/2	16409	477	47198	27.06.2018
278	54	K	12	DAİRE	8584	9522184	1/2	16409	477	47201	27.06.2018
279	55	K	12	DAİRE	13490	9522184	1/2	16409	477	47202	27.06.2018
280	56	K	12	DAİRE	13490	9522184	1/2	16409	477	47203	27.06.2018
281	58	K	13	DAİRE	8142	9522184	1/2	16409	477	47205	27.06.2018
282	59	K	13	DAİRE	10522	9522184	1/2	16409	477	47206	27.06.2018
283	60	K	13	DAİRE	10522	9522184	1/2	16409	477	47207	27.06.2018
284	61	K	13	DAİRE	8142	9522184	1/2	16409	477	47208	27.06.2018

S.No	B.B. No	Blok	Kat No	Niteliği	Arsa Payı Oranı		Hisse Payı	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi
					Pay	Payda					
285	1	L	Z	DAİRE	8872	9522184	1/2	16409	477	47209	27.06.2018
286	2	L	Z	DAİRE	12721	9522184	1/2	16409	477	47210	27.06.2018
287	3	L	Z	DAİRE	12721	9522184	1/2	16409	477	47211	27.06.2018
288	4	L	Z	DAİRE	8872	9522184	1/2	16409	477	47212	27.06.2018
289	5	L	1	DAİRE	7484	9522184	1/2	16409	477	47213	27.06.2018
290	6	L	1	DAİRE	9189	9522184	1/2	16409	477	47214	27.06.2018
291	7	L	1	DAİRE	9189	9522184	1/2	16409	477	47215	27.06.2018
292	10	L	2	DAİRE	10262	9522184	1/2	16409	477	47218	27.06.2018
293	11	L	2	DAİRE	10248	9522184	1/2	16409	477	47219	27.06.2018
294	13	L	2,3	3. KATTA ODALARI OLAN DAİRE	5422	9522184	1/2	16409	477	47221	27.06.2018
295	15	L	3	DAİRE	9909	9522184	1/2	16409	477	47223	27.06.2018
296	16	L	3	DAİRE	9909	9522184	1/2	16409	477	47224	27.06.2018
297	19	L	4	DAİRE	9334	9522184	1/2	16409	477	47227	27.06.2018
298	23	L	5	DAİRE	7352	9522184	1/2	16409	477	47231	27.06.2018
299	24	L	5	DAİRE	9356	9522184	1/2	16409	477	47232	27.06.2018
300	25	L	5	DAİRE	9334	9522184	1/2	16409	477	47233	27.06.2018
301	27	L	6	DAİRE	7665	9522184	1/2	16409	477	47235	27.06.2018
302	28	L	6	DAİRE	10507	9522184	1/2	16409	477	47236	27.06.2018
303	29	L	6	DAİRE	10479	9522184	1/2	16409	477	47237	27.06.2018
304	33	L	7	DAİRE	9994	9522184	1/2	16409	477	47241	27.06.2018
305	34	L	7	DAİRE	9994	9522184	1/2	16409	477	47242	27.06.2018
306	35	L	7	DAİRE	7665	9522184	1/2	16409	477	47243	27.06.2018
307	37	L	8	DAİRE	9414	9522184	1/2	16409	477	47245	27.06.2018
308	38	L	8	DAİRE	9414	9522184	1/2	16409	477	47246	27.06.2018
309	41	L	9	DAİRE	7484	9522184	1/2	16409	477	47249	27.06.2018
310	42	L	9	DAİRE	9487	9522184	1/2	16409	477	47250	27.06.2018
311	43	L	9	DAİRE	9487	9522184	1/2	16409	477	47251	27.06.2018
312	44	L	9	DAİRE	7484	9522184	1/2	16409	477	47252	27.06.2018
313	45	L	10	DAİRE	7714	9522184	1/2	16409	477	47253	27.06.2018
314	47	L	10	DAİRE	10849	9522184	1/2	16409	477	47255	27.06.2018
315	48	L	10	DAİRE	7714	9522184	1/2	16409	477	47256	27.06.2018
316	52	L	11	DAİRE	10809	9522184	1/2	16409	477	47260	27.06.2018
317	53	L	11	DAİRE	7735	9522184	1/2	16409	477	47261	27.06.2018
318	55	L	12	DAİRE	13490	9522184	1/2	16409	477	47263	27.06.2018
319	56	L	12	DAİRE	13490	9522184	1/2	16409	477	47264	27.06.2018
320	57	L	12	DAİRE	8149	9522184	1/2	16409	477	47265	27.06.2018
321	59	L	13	DAİRE	10522	9522184	1/2	16409	477	47267	27.06.2018
322	60	L	13	DAİRE	10522	9522184	1/2	16409	477	47268	27.06.2018
323	61	L	13	DAİRE	7770	9522184	1/2	16409	477	47269	27.06.2018

S.No	B.B. No	Blok	Kat No	Niteliği	Arsa Payı Oranı		Hisse Payı	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi
					Pay	Payda					
324	2	M	2	DAİRE	11749	9522184	1/2	16409	477	47271	27.06.2018
325	3	M	2	DAİRE	11749	9522184	1/2	16409	477	47272	27.06.2018
326	4	M	2	DAİRE	8872	9522184	1/2	16409	477	47273	27.06.2018
327	5	M	1	DAİRE	7484	9522184	1/2	16409	477	47274	27.06.2018
328	6	M	1	DAİRE	8513	9522184	1/2	16409	477	47275	27.06.2018
329	8	M	1	DAİRE	7484	9522184	1/2	16409	477	47277	27.06.2018
330	10	M	2	DAİRE	9420	9522184	1/2	16409	477	47279	27.06.2018
331	11	M	2	DAİRE	9413	9522184	1/2	16409	477	47280	27.06.2018
332	12	M	2	DAİRE	7454	9522184	1/2	16409	477	47281	27.06.2018
333	14	M	3	DAİRE	7601	9522184	1/2	16409	477	47283	27.06.2018
334	15	M	3	DAİRE	9074	9522184	1/2	16409	477	47284	27.06.2018
335	16	M	3	DAİRE	9074	9522184	1/2	16409	478	47285	27.06.2018
336	17	M	3	DAİRE	7601	9522184	1/2	16409	478	47286	27.06.2018
337	18	M	4	DAİRE	7352	9522184	1/2	16409	478	47287	27.06.2018
338	19	M	4	DAİRE	8663	9522184	1/2	16409	478	47288	27.06.2018
339	20	M	4	DAİRE	8663	9522184	1/2	16409	478	47289	27.06.2018
340	21	M	4	DAİRE	7352	9522184	1/2	16409	478	47290	27.06.2018
341	22	M	4,5	5. KATTA ODALARI OLAN DAİRE	5528	9522184	1/2	16409	478	47291	27.06.2018
342	23	M	5	DAİRE	7352	9522184	1/2	16409	478	47292	27.06.2018
343	24	M	5	DAİRE	8683	9522184	1/2	16409	478	47293	27.06.2018
344	25	M	5	DAİRE	8663	9522184	1/2	16409	478	47294	27.06.2018
345	26	M	5	DAİRE	7352	9522184	1/2	16409	478	47295	27.06.2018
346	27	M	6	DAİRE	7665	9522184	1/2	16409	478	47296	27.06.2018
347	28	M	6	DAİRE	9674	9522184	1/2	16409	478	47297	27.06.2018
348	29	M	6	DAİRE	9655	9522184	1/2	16409	478	47298	27.06.2018
349	30	M	6	DAİRE	7665	9522184	1/2	16409	478	47299	27.06.2018
350	32	M	7	DAİRE	7665	9522184	1/2	16409	478	47301	27.06.2018
351	33	M	7	DAİRE	9153	9522184	1/2	16409	478	47302	27.06.2018
352	34	M	7	DAİRE	9153	9522184	1/2	16409	478	47303	27.06.2018
353	35	M	7	DAİRE	7665	9522184	1/2	16409	478	47304	27.06.2018
354	37	M	8	DAİRE	8950	9522184	1/2	16409	478	47306	27.06.2018
355	38	M	8	DAİRE	8950	9522184	1/2	16409	478	47307	27.06.2018
356	39	M	8	DAİRE	7424	9522184	1/2	16409	478	47308	27.06.2018
357	40	M	8,9	9. KATTA ODALARI OLAN DAİRE	5678	9522184	1/2	16409	478	47309	27.06.2018
358	41	M	9	DAİRE	7828	9522184	1/2	16409	478	47310	27.06.2018
359	42	M	9	DAİRE	9133	9522184	1/2	16409	478	47311	27.06.2018
360	43	M	9	DAİRE	9133	9522184	1/2	16409	478	47312	27.06.2018
361	44	M	9	DAİRE	7830	9522184	1/2	16409	478	47313	27.06.2018
362	45	M	10	DAİRE	7840	9522184	1/2	16409	478	47314	27.06.2018
363	46	M	10	DAİRE	10314	9522184	1/2	16409	478	47315	27.06.2018
364	47	M	10	DAİRE	10314	9522184	1/2	16409	478	47316	27.06.2018
365	48	M	10	DAİRE	7826	9522184	1/2	16409	478	47317	27.06.2018
366	49	M	10,11	11. KATTA ODALARI OLAN DAİRE	5758	9522184	1/2	16409	478	47318	27.06.2018
367	50	M	11	DAİRE	7850	9522184	1/2	16409	478	47319	27.06.2018
368	51	M	11	DAİRE	10314	9522184	1/2	16409	478	47320	27.06.2018
369	52	M	11	DAİRE	10268	9522184	1/2	16409	478	47321	27.06.2018
370	53	M	11	DAİRE	7850	9522184	1/2	16409	478	47322	27.06.2018
371	55	M	12	DAİRE	13379	9522184	1/2	16409	478	47324	27.06.2018
372	56	M	12	DAİRE	13373	9522184	1/2	16409	478	47325	27.06.2018
373	57	M	12	DAİRE	8420	9522184	1/2	16409	478	47326	27.06.2018
374	58	M	13	DAİRE	7960	9522184	1/2	16409	478	47327	27.06.2018
375	59	M	13	DAİRE	9994	9522184	1/2	16409	478	47328	27.06.2018
376	60	M	13	DAİRE	9994	9522184	1/2	16409	478	47329	27.06.2018
377	61	M	13	DAİRE	7960	9522184	1/2	16409	478	47330	27.06.2018

S.No	B.B. No	Blok	Kat No	Niteliği	Arsa Payı Oranı		Hisse Payı	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi
					Pay	Payda					
378	3	N	Z	DAİRE	12721	9522184	1/2	16409	478	47333	27.06.2018
379	4	N	Z	DAİRE	8872	9522184	1/2	16409	478	47334	27.06.2018
380	6	N	1	DAİRE	8486	9522184	1/2	16409	478	47336	27.06.2018
381	7	N	1	DAİRE	9189	9522184	1/2	16409	478	47337	27.06.2018
382	8	N	1	DAİRE	7484	9522184	1/2	16409	478	47338	27.06.2018
383	11	N	2	DAİRE	10248	9522184	1/2	16409	478	47341	27.06.2018
384	16	N	3	DAİRE	9909	9522184	1/2	16409	478	47346	27.06.2018
385	17	N	3	DAİRE	7601	9522184	1/2	16409	478	47347	27.06.2018
386	22	N	4,5	5. KATTA ODALARI OLAN DAİRE	5528	9522184	1/2	16409	478	47352	27.06.2018
387	25	N	5	DAİRE	9334	9522184	1/2	16409	478	47355	27.06.2018
388	34	N	7	DAİRE	9994	9522184	1/2	16409	478	47364	27.06.2018
389	38	N	8	DAİRE	9413	9522184	1/2	16409	478	47368	27.06.2018
390	43	N	9	DAİRE	9487	9522184	1/2	16409	478	47373	27.06.2018
391	44	N	9	DAİRE	7484	9522184	1/2	16409	478	47374	27.06.2018
392	49	N	10,11	11. KATTA ODALARI OLAN DAİRE	5621	9522184	1/2	16409	478	47379	27.06.2018
393	52	N	11	DAİRE	10809	9522184	1/2	16409	478	47382	27.06.2018
394	54	N	12	DAİRE	8198	9522184	1/2	16409	479	47384	27.06.2018
395	55	N	12	DAİRE	12502	9522184	1/2	16409	479	47385	27.06.2018
396	56	N	12	DAİRE	13409	9522184	1/2	16409	479	47386	27.06.2018
397	57	N	12	DAİRE	8149	9522184	1/2	16409	479	47387	27.06.2018
398	59	N	13	DAİRE	9720	9522184	1/2	16409	479	47389	27.06.2018
399	60	N	13	DAİRE	10522	9522184	1/2	16409	479	47390	27.06.2018
400	61	N	13	DAİRE	7770	9522184	1/2	16409	479	47391	27.06.2018

S.No	B.B. No	Blok	Kat No	Niteliği	Arsa Payı Oranı		Hisse Payı	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi
					Pay	Payda					
401	2	O	Z	DAİRE	12434	9522184	1/2	16409	479	47393	27.06.2018
402	3	O	Z	DAİRE	12434	9522184	1/2	16409	479	47394	27.06.2018
403	4	O	Z	DAİRE	9658	9522184	1/2	16409	479	47395	27.06.2018
404	6	O	1	DAİRE	8965	9522184	1/2	16409	479	47397	27.06.2018
405	7	O	1	DAİRE	8965	9522184	1/2	16409	479	47398	27.06.2018
406	10	O	2	DAİRE	9995	9522184	1/2	16409	479	47401	27.06.2018
407	11	O	2	DAİRE	9988	9522184	1/2	16409	479	47402	27.06.2018
408	12	O	2	DAİRE	8177	9522184	1/2	16409	479	47403	27.06.2018
409	15	O	3	DAİRE	9655	9522184	1/2	16409	479	47406	27.06.2018
410	16	O	3	DAİRE	9655	9522184	1/2	16409	479	47407	27.06.2018
411	21	O	4	DAİRE	8041	9522184	1/2	16409	479	47412	27.06.2018
412	22	O	4,5	5. KATTA ODALARI OLAN DAİRE	6046	9522184	1/2	16409	479	47413	27.06.2018
413	23	O	5	DAİRE	8041	9522184	1/2	16409	479	47414	27.06.2018
414	26	O	5	DAİRE	8041	9522184	1/2	16409	479	47417	27.06.2018
415	29	O	6	DAİRE	10220	9522184	1/2	16409	479	47420	27.06.2018
416	30	O	6	DAİRE	8388	9522184	1/2	16409	479	47421	27.06.2018
417	32	O	7	DAİRE	8388	9522184	1/2	16409	479	47423	27.06.2018
418	33	O	7	DAİRE	9746	9522184	1/2	16409	479	47424	27.06.2018
419	34	O	7	DAİRE	9746	9522184	1/2	16409	479	47426	27.06.2018
420	35	O	7	DAİRE	8388	9522184	1/2	16409	479	47426	27.06.2018
421	42	O	9	DAİRE	9255	9522184	1/2	16409	479	47433	27.06.2018
422	43	O	9	DAİRE	9255	9522184	1/2	16409	479	47434	27.06.2018
423	45	O	10	DAİRE	8430	9522184	1/2	16409	479	47436	27.06.2018
424	47	O	10	DAİRE	10581	9522184	1/2	16409	479	47438	27.06.2018
425	48	O	10	DAİRE	8430	9522184	1/2	16409	479	47439	27.06.2018
426	50	O	11	DAİRE	8430	9522184	1/2	16409	479	47441	27.06.2018
427	55	O	12	DAİRE	13158	9522184	1/2	16409	479	47446	27.06.2018
428	56	O	12	DAİRE	13158	9522184	1/2	16409	479	47447	27.06.2018
429	59	O	13	DAİRE	10255	9522184	1/2	16409	479	47450	27.06.2018
430	60	O	13	DAİRE	10255	9522184	1/2	16409	479	47451	27.06.2018

S.No	B.B. No	Blok	Kat No	Niteliği	Arsa Payı Oranı		Hisse Payı	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi
					Pay	Payda					
431	1	R	Z	DAİRE	8942	9522184	1/2	16409	479	47453	27.06.2018
432	4	R	Z	DAİRE	8942	9522184	1/2	16409	479	47456	27.06.2018
433	6	R	1	DAİRE	9269	9522184	1/2	16409	479	47458	27.06.2018
434	7	R	1	DAİRE	8573	9522184	1/2	16409	479	47459	27.06.2018
435	8	R	1	DAİRE	7557	9522184	1/2	16409	479	47460	27.06.2018
436	10	R	2	DAİRE	10339	9522184	1/2	16409	479	47462	27.06.2018
437	15	R	3	DAİRE	9994	9522184	1/2	16409	479	47467	27.06.2018
438	19	R	4	DAİRE	9414	9522184	1/2	16409	479	47471	27.06.2018
439	24	R	5	DAİRE	9429	9522184	1/2	16409	479	47476	27.06.2018
440	28	R	6	DAİRE	10584	9522184	1/2	16409	479	47480	27.06.2018
441	29	R	6	DAİRE	9784	9522184	1/2	16409	480	47481	27.06.2018
442	33	R	7	DAİRE	10066	9522184	1/2	16409	480	47485	27.06.2018
443	35	R	7	DAİRE	7742	9522184	1/2	16409	480	47487	27.06.2018
444	37	R	8	DAİRE	9494	9522184	1/2	16409	480	47489	27.06.2018
445	42	R	9	DAİRE	9574	9522184	1/2	16409	480	47494	27.06.2018
446	46	R	10	DAİRE	10933	9522184	1/2	16409	480	47498	27.06.2018
447	49	R	10,11	11. KATTA ODALARI OLAN DAİRE	5522	9522184	1/2	16409	480	47501	27.06.2018
448	51	R	11	DAİRE	10933	9522184	1/2	16409	480	47503	27.06.2018
449	55	R	12	DAİRE	13596	9522184	1/2	16409	480	47507	27.06.2018
450	58	R	13	DAİRE	8142	9522184	1/2	16409	480	47510	27.06.2018
451	59	R	13	DAİRE	10614	9522184	1/2	16409	480	47511	27.06.2018
452	61	R	13	DAİRE	8142	9522184	1/2	16409	480	47513	27.06.2018

S.No	B.B. No	Blok	Kat No	Niteliği	Arsa Payı Oranı		Hisse Payı	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi
					Pay	Payda					
453	2	S	Z	DAİRE	12819	9522184	1/2	16409	480	47515	27.06.2018
454	3	S	Z	DAİRE	12819	9522184	1/2	16409	480	47516	27.06.2018
455	5	S	1	DAİRE	7557	9522184	1/2	16409	480	47518	27.06.2018
456	6	S	1	DAİRE	9269	9522184	1/2	16409	480	47519	27.06.2018
457	7	S	1	DAİRE	9269	9522184	1/2	16409	480	47520	27.06.2018
458	8	S	1	DAİRE	7557	9522184	1/2	16409	480	47521	27.06.2018
459	9	S	2	DAİRE	7517	9522184	1/2	16409	480	47522	27.06.2018
460	10	S	2	DAİRE	10339	9522184	1/2	16409	480	47523	27.06.2018
461	11	S	2	DAİRE	10326	9522184	1/2	16409	480	47524	27.06.2018
462	15	S	3	DAİRE	9994	9522184	1/2	16409	480	47528	27.06.2018
463	16	S	3	DAİRE	9994	9522184	1/2	16409	480	47529	27.06.2018
464	18	S	4	DAİRE	7424	9522184	1/2	16409	480	47531	27.06.2018
465	19	S	4	DAİRE	9414	9522184	1/2	16409	480	47532	27.06.2018
466	21	S	4	DAİRE	7424	9522184	1/2	16409	480	47534	27.06.2018
467	23	S	5	DAİRE	7424	9522184	1/2	16409	480	47536	27.06.2018
468	25	S	5	DAİRE	9414	9522184	1/2	16409	480	47538	27.06.2018
469	26	S	5	DAİRE	7424	9522184	1/2	16409	480	47539	27.06.2018
470	33	S	7	DAİRE	10066	9522184	1/2	16409	480	47546	27.06.2018
471	37	S	8	DAİRE	9494	9522184	1/2	16409	480	47550	27.06.2018
472	38	S	8	DAİRE	9494	9522184	1/2	16409	480	47551	27.06.2018
473	44	S	9	DAİRE	7557	9522184	1/2	16409	480	47557	27.06.2018
474	45	S	10	DAİRE	7777	9522184	1/2	16409	480	47558	27.06.2018
475	46	S	10	DAİRE	109333	9522184	1/2	16409	480	47559	27.06.2018
476	47	S	10	DAİRE	109333	9522184	1/2	16409	480	47560	27.06.2018
477	49	S	10,11	11. KATTA ODALARI OLAN DAİRE	5678	9522184	1/2	16409	480	47562	27.06.2018
478	53	S	11	DAİRE	7805	9522184	1/2	16409	480	47566	27.06.2018
479	55	S	12	DAİRE	13596	9522184	1/2	16409	480	47568	27.06.2018
480	58	S	13	DAİRE	7847	9522184	1/2	16409	480	47571	27.06.2018
481	59	S	13	DAİRE	10614	9522184	1/2	16409	480	47572	27.06.2018
482	60	S	13	DAİRE	10614	9522184	1/2	16409	480	47573	27.06.2018

S.No	B.B. No	Blok	Kat No	Niteliliği	Eklentisi		Arsa Payı Oranı		Hisse Payı	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi
					Eklenti	Niteliliği	Pay	Payda					
1	1	TİCARİ	Z	DÜKKAN	BK-01	DEPO	9299	9522184	1/2	16409	480	47575	27.06.2018
2	2	TİCARİ	Z	DÜKKAN	BK-02	DEPO	9844	9522184	1/2	16409	480	47576	27.06.2018
3	3	TİCARİ	Z	DÜKKAN	BK-03	DEPO	9817	9522184	1/2	16409	480	47577	27.06.2018
4	4	TİCARİ	Z	DÜKKAN	BK-04	DEPO	9817	9522184	1/2	16409	480	47578	27.06.2018
5	5	TİCARİ	Z	DÜKKAN	BK-05	DEPO	9817	9522184	1/2	16409	481	47579	27.06.2018
6	6	TİCARİ	Z	DÜKKAN	BK-06	DEPO	9817	9522184	1/2	16409	481	47580	27.06.2018
7	7	TİCARİ	Z	DÜKKAN	BK-07	DEPO	9817	9522184	1/2	16409	481	47581	27.06.2018
8	8	TİCARİ	Z	DÜKKAN	BK-08	DEPO	9817	9522184	1/2	16409	481	47582	27.06.2018
9	9	TİCARİ	Z	DÜKKAN	BK-09	DEPO	9817	9522184	1/2	16409	481	47583	27.06.2018
10	10	TİCARİ	Z	DÜKKAN	BK-10	DEPO	9817	9522184	1/2	16409	481	47584	27.06.2018
11	11	TİCARİ	Z	DÜKKAN	BK-11	DEPO	9817	9522184	1/2	16409	481	47585	27.06.2018
12	12	TİCARİ	Z	DÜKKAN	BK-12	DEPO	9817	9522184	1/2	16409	481	47586	27.06.2018
13	13	TİCARİ	Z	DÜKKAN	BK-13	DEPO	7423	9522184	1/2	16409	481	47587	27.06.2018
14	14	TİCARİ	Z	DÜKKAN	BK-14	DEPO	7423	9522184	1/2	16409	481	47588	27.06.2018
15	15	TİCARİ	Z	DÜKKAN	-	-	4940	9522184	1/2	16409	481	47589	27.06.2018
16	16	TİCARİ	Z	DÜKKAN	-	-	7667	9522184	1/2	16409	481	47590	27.06.2018
17	17	TİCARİ	Z	DÜKKAN	BK-17	DEPO	14413	9522184	1/2	16409	481	47591	27.06.2018
18	18	TİCARİ	Z	DÜKKAN	BK-18	DEPO	10413	9522184	1/2	16409	481	47592	27.06.2018
19	19	TİCARİ	Z	DÜKKAN	BK-19	DEPO	11008	9522184	1/2	16409	481	47593	27.06.2018
20	20	TİCARİ	Z	DÜKKAN	BK-20	DEPO	11082	9522184	1/2	16409	481	47594	27.06.2018
21	21	TİCARİ	Z	DÜKKAN	BK-21	DEPO	5625	9522184	1/2	16409	481	47595	27.06.2018
22	22	TİCARİ	Z	DÜKKAN	BK-22	DEPO	9902	9522184	1/2	16409	481	47596	27.06.2018
23	23	TİCARİ	Z	DÜKKAN	BK-23	DEPO	20448	9522184	1/2	16409	481	47597	27.06.2018
24	24	TİCARİ	Z	DÜKKAN	BK-24	DEPO	14660	9522184	1/2	16409	481	47598	27.06.2018
25	25	TİCARİ	Z	DÜKKAN	BK-25	DEPO	10805	9522184	1/2	16409	481	47599	27.06.2018
26	26	TİCARİ	Z	DÜKKAN	BK-26	DEPO	10879	9522184	1/2	16409	481	47600	27.06.2018
27	27	TİCARİ	1	DÜKKAN	-	-	3057	9522184	1/2	16409	481	47601	27.06.2018
28	28	TİCARİ	1	DÜKKAN	-	-	2706	9522184	1/2	16409	481	47602	27.06.2018
29	29	TİCARİ	1	DÜKKAN	-	-	2706	9522184	1/2	16409	481	47603	27.06.2018
30	30	TİCARİ	1	DÜKKAN	-	-	2706	9522184	1/2	16409	481	47604	27.06.2018
31	31	TİCARİ	1	DÜKKAN	-	-	2706	9522184	1/2	16409	481	47605	27.06.2018
32	32	TİCARİ	1	DÜKKAN	-	-	2706	9522184	1/2	16409	481	47606	27.06.2018
33	33	TİCARİ	1	DÜKKAN	-	-	2706	9522184	1/2	16409	481	47607	27.06.2018
34	34	TİCARİ	1	DÜKKAN	-	-	2706	9522184	1/2	16409	481	47608	27.06.2018
35	35	TİCARİ	1	DÜKKAN	-	-	2706	9522184	1/2	16409	481	47609	27.06.2018
36	36	TİCARİ	1	DÜKKAN	-	-	2706	9522184	1/2	16409	481	47610	27.06.2018
37	37	TİCARİ	1	DÜKKAN	-	-	2706	9522184	1/2	16409	481	47611	27.06.2018
38	38	TİCARİ	1	DÜKKAN	-	-	2706	9522184	1/2	16409	481	47612	27.06.2018
39	39	TİCARİ	1	DÜKKAN	-	-	2907	9522184	1/2	16409	481	47613	27.06.2018
40	40	TİCARİ	1	DÜKKAN	-	-	3009	9522184	1/2	16409	481	47614	27.06.2018
41	41	TİCARİ	1	DÜKKAN	-	-	2805	9522184	1/2	16409	481	47615	27.06.2018
42	42	TİCARİ	1	DÜKKAN	-	-	2805	9522184	1/2	16409	481	47616	27.06.2018
43	43	TİCARİ	1	DÜKKAN	-	-	2805	9522184	1/2	16409	481	47617	27.06.2018
44	44	TİCARİ	1	DÜKKAN	-	-	2900	9522184	1/2	16409	481	47618	27.06.2018
45	1	T	Z	KREŞ	-	-	57230	9522184	1/2	16409	481	47619	27.06.2018
46	2	T	Z	KREŞ	-	-	19265	9522184	1/2	16409	481	47620	27.06.2018
47	3	T	Z	KREŞ	-	-	23173	9522184	1/2	16409	481	47621	27.06.2018

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

17.12.2018 tarihinde değişik saat dilimleri itibarıyla müşteri tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web - Portalından alınan güncel takbis belgesine göre taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtlarına rastlanmıştır.

Rehinler Bölümünde: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Şerhler Bölümünde: 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (4910-4911-4912-4913-4914 Nolu trafo merkezi ve Kablo geçiş yeri). Lehtar: (SN:1900440) Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü VKN: 8790013397 (Sancaktepe TM -22/06/2018 tarih ve 15908 sayı ile)

Beyanlar Hanesinde: Aşağıdaki kayıtlar mevcuttur.

- Yönetim Planı: 22/06/2018 (Sancaktepe TM -27/06/2018 tarih ve 16409 sayı ile)

- (AT Üzeri) Yönetim Planı: 22/06/2018 (Sancaktepe TM -27/06/2018 tarih ve 16409 sayı ile)
- (AT Üzeri) Diğer (Konusu: Cins değişikliği işlemleri için harç tahsis edilmiştir. (Rıhtım veraset ve harçlar vergi dairesi müdürlüğü)) Tarih:07/08/2018 Sayı: E.734302 (Sancaktepe TM -08/08/2018 tarih ve 20522 sayı ile)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

İlgili şerhin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin ve irtifakların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmadığı bilgisine ulaşılmıştır.

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

- Tapu Senedi
- Takyidat Belgesi
- Yapı Ruhsatı
- Onaylı Mimari Proje

3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

Konu taşınmaz 16.10.2014 tarihinde 1/2'şer hisse ile tapu bilgileri bölümünde unvanları belirtilen maliklere satılmıştır.

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Mülkiyet hakkında son üç yıllık döneme ait değişiklikler;

- * 14.11.2011 tarih, 12114 yevmiye ile 8085 ada, 30 parsel olarak Selçuklu Holding bünyesindeki Selin İnşaat ve Ticaret A.Ş. tarafından satın alınmış, 12/02/2013 tarih ve 2331 yevmiye ile 8085 ada 30 parsel ifraz edilerek 32 ve 33 numaralı parseller oluşmuştur.
- * 33 parsel mülkiyeti Selçuklu Holding bünyesindeki diğer bir şirket olan İlko İlaç Sanayi A.Ş.'ne geçtikten sonra 16.10.2014 tarih ve 2018 yevmiye numaralı işlem ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından satın alınmıştır.
- * 15.07.2015 tarih ve 16247 yevmiye numaralı ifraz işlemi ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilerek parsel numarası 36 olarak değişmiştir.
- Değerleme konusu parselin Tapu Kadastro Coğrafi Bilgi Sistemi, Sancaktepe Uygulama İmar Planı'ndaki sınırları güncel sınırlardır.

3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler

İmar Durumu :

Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 19.11.2018 tarih, 80059122-310.05.01-E.6049/27506 sayılı ve "8085 ada 36 parsel" konulu yazısına istinaden değerlemeye konu İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi, Samandıra mahallesi, 8085 Ada, 36 Parsel, "15.02.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Sancaktepe Uygulama İmar Planı" kapsamında; 'Konut Alanı', Taks=0.40, Kaks=1, H : 4 kat yapılaşma şartlarına sahiptir. Kısmen Enerji Nakil Hattı altında kalmaktadır.

Not : Bu hususun inşaat yapılmasına engel olmadığı bilgisi sözlü olarak öğrenilmiştir.

Uygulama Hükümleri :

- * Mimari avan projelerine göre uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir. Avan proje ilçe belediyesince onaylanmadan uygulama yapılamaz.
 - * Çekme ve çatı katı yapılamaz. Çatı aralarında bağımsız bölüm teşkil edilemez. Bu kısımlarda ancak son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Bu piyesler çatı eğimi içerisinde kalmak koşulu ile ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarının kapladığı alanı geçmemek, minimum 10m² alandan az olmamak ve saçak ucuna 3.00m az yaklaşmamak şartı ile yapılabilir.
 - * Planlama alanında uygulama aşamasında parsel üzerinde ağaç tespit çalışması yapılacak ve bu tespite göre nitelikli tüm ağaç ve ağaç toplulukları korunacaktır.
 - * Planda belirtilen kat yüksekliklerinin uygulanmadığı durumlarda KAKS değerini aşmamak şartı ile TAKS değerini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir. (Hava mania sınırlarını aşmamak koşulu ile)
 - * Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması röperli krokiye göre yapılacaktır.
 - * Konut, Ticaret+Konut ve Ticaret alanlarındaki yapılaşmanın fonksiyonlarına göre dış cephe şeklini ve rengini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.
 - * Plan kapsamında verilen TAKS, KAKS ve Hmaks. değerleri altında uygulama yapılabilir. Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların birbirine olan mesafeleri, her bina için planda belirlenen yan bahçe mesafelerinin toplamından az olamaz.
 - * İmar Hakkı Transferi: Konut, ticaret + konut ve ticaret fonksiyonlarında kalan bir parselde/parsellerde öngörülen emsal değerine karşılık gelen inşaat alanı, bir diğer parsel/parsellere transfer edilebilir. Ancak, 3194 sayılı yasanın 18. maddesi kapsamında düzenlenecek alan sınırları dahilinde bu transfer işlemi ile 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planında bu bölge için öngörülen yoğunluk değeri arttırılamaz. Bu transfer işlemi konut, ticaret + konut ve ticaret alanlarında satın alınmak ve bu alanı İlçe Belediyesi lehine bedelsiz olarak devretmek koşuluyla gerçekleştirilebilir. İlçe Belediyesi lehine bedelsiz olarak terk edilen parselde/parsellerde eğitim, sağlık, park, spor ve dini tesis fonksiyonları yer alacaktır. Donatı alanı olarak oluşan bu parseller, bu fonksiyonlar dışında başka bir amaçla kullanılamaz.
 - * Konut, Ticaret ve Ticaret + Konut alanlarında ve İlçe Belediyesince uygun görülen cadde ve sokaklardaki parsellerin yola bakan cephelerinde, bina cephelerinin önünde bahçe duvarı yapılamaz. Bina hizasında bahçe duvarı yapılır. Bu alanlar için İlçe Belediyesince onaylanacak peyzaj projesine göre uygulama yapılacaktır. Ancak yol kotunun altında kalan parsellerde yol kotundan itibaren 0.50 m. Yüksekliğinde duvar yapılabilir.
- A. Konut Alanları : TAKS: 0,07 KAKS: 0,14 3 KAT TAKS: 0,40 KAKS: 0,70 3 KAT TAKS: 0,40 KAKS: 0,90 4 KAT TAKS: 0,40 KAKS: 1,00 4 KAT TAKS: 0,40 KAKS: 1,30 5 KAT Bina Büyüklükleri Min. Bina cephesi : 6m. Min. Bina derinliği : 7m. Maks. Bina cephesi : 40m. Maks. Bina taban alanı : 900 m² Min. Bina taban alanı : 42 m² Parsel büyüklüğü 5000 m²den büyük Konut, Ticaret + Konut alanlarında, emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde, mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Mimari Proje :

Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde taşınmazın dosyasında bulunan 17.08.2015 onay tarihli mimari projeleri incelenmiştir.

Ruhsatlar :

Yapı Ruhsatları :

Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde taşınmazın dosyasında bulunan 06.11.2015, 04.11.2015 ve 29.12.2016 tarihli "Yapı Ruhsatları" incelenmiştir. Detayları aşağıdadır;

Söz konusu binalar ile ilgili olarak Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde;

- A Blok 04.11.2015 tarih ve 1120598-13605, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- B Blok 04.11.2015 tarih ve 1120606-13606, (2+14=)16 kat, 13.597,25 m²
- C Blok 04.11.2015 tarih ve 110612-13607, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- D Blok 04.11.2015 tarih ve 1120616-13608, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- E Blok 04.11.2015 tarih ve 1120620-13609, (2+14=)16 kat, 13.216,72 m²
- F Blok 04.11.2015 tarih ve 1120621-13610, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- G Blok 04.11.2015 tarih ve 1120623-13611, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- H Blok 04.11.2015 tarih ve 1120625-13612, (2+14=)16 kat, 13.655,60 m²
- I Blok 06.11.2015 tarih ve 1121752-13716, (2+14=)16 kat, 13.597,25 m²
- J Blok 04.11.2015 tarih ve 1120626-13613, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- K Blok 04.11.2015 tarih ve 1120629-13614, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- L Blok 04.11.2015 tarih ve 1120631-13615, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- M Blok 06.11.2015 tarih ve 1121771-13719, (2+9=)11 kat, 10.339,47 m²
- N Blok 04.11.2015 tarih ve 1120632-13616, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- O Blok 04.11.2015 tarih ve 1120633-13617, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- P Blok 06.11.2015 tarih ve 1121717-13707, (1+1=)2 kat, 3.287,24 m²
- R Blok 04.11.2015 tarih ve 1120636-13618, (2+14=)16 kat, 13.597,25 m²
- S Blok 06.11.2015 tarih ve 1121733-13713, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- T Blok 06.11.2015 tarih ve 1121740-13714, (0+1=)1 kat, 484,72 m²
- U Blok 06.11.2015 tarih ve 1121765-13718, (0+1=)1 kat, 199,52 m²
- V Blok 06.11.2015 tarih ve 1121748-13715, (0+1=)1 kat, 185,60 m²
- Ticari Blok 06.11.2015 tarih ve 1121726-13711 nolu, (1+1=)2 kat, 3.764,59 m² alanlar için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatları ile,
- A Blok 29.12.2016 tarih ve 1336699-14570, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- B Blok 29.12.2016 tarih ve 1336704-14572, (2+14=)16 kat, 13.597,25 m²
- C Blok 29.12.2016 tarih ve 1336705-14573, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- D Blok 29.12.2016 tarih ve 1336708-14574, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- E Blok 29.12.2016 tarih ve 1336709-14575, (2+14=)16 kat, 13.216,72 m²
- F Blok 29.12.2016 tarih ve 1336711-14576, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- G Blok 29.12.2016 tarih ve 1336714-14577, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- H Blok 29.12.2016 tarih ve 1336715-14578, (2+14=)16 kat, 13.655,60 m²
- I Blok 29.12.2016 tarih ve 1336717-14579, (2+14=)16 kat, 13.597,25 m²
- J Blok 29.12.2016 tarih ve 1336720-14580, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- K Blok 29.12.2016 tarih ve 1336721-14581, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- L Blok 29.12.2016 tarih ve 1336722-14582, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- M Blok 29.12.2016 tarih ve 1336727-14584, (2+14=)16 kat, 13.216,72 m²
- N Blok 29.12.2016 tarih ve 1336729-14585, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²

- O Blok 29.12.2016 tarih ve 1336732-14586, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- P Blok 29.12.2016 tarih ve 1336737-14588, (1+1=)2 kat, 3.287,24 m²
- R Blok 29.12.2016 tarih ve 1336740-14589, (2+14=)16 kat, 13.597,25 m²
- S Blok 29.12.2016 tarih ve 1336745-14590, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- T Blok 29.12.2016 tarih ve 1336750-14593, (0+2=)2 kat, 981,34 m²
- U Blok 29.12.2016 tarih ve 1336747-14591, (0+1=)1 kat, 199,52 m²
- V Blok 29.12.2016 tarih ve 1336748-14592, (0+1=)1 kat, 185,60 m²
- Ticari Blok 29.12.2016 tarih ve 1336702-14571 (1+2=) 3 kat, 5.222,99 m²,

alanlar için düzenlenmiş tadilat yapı ruhsatları ve;

- 17.08.2015 tarihli onaylı mimari projeleri yanında,
- M blok için 29.12.2016 tarih ve 1336727-14584,
- T blok için 29.12.2016 tarih ve 1336750-14593,
- Ticari blok için 29.12.2016 tarih ve 1336702-14571,

YR onaylı ve kat ilavesi içeren tadilat mimari projeleri incelenmiştir. Belirtilen tadilat ruhsatları da dahil olmak üzere tüm bloklarda şantiye şefi değişikliği yapılmıştır.

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

Değerleme konusu taşınmazların YKİB bulunmamaktadır.

Yapı Denetimi:

Yapının denetimi Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan dosya incelemesine göre "Sarayardı caddesi, Toprak İş Merkezi 104/A K.1 No:2 Hasanpaşa/Kadıköy-İstanbul/İstanbul adresinde yerleşik İlke Yapı Denetim A.Ş."ne aittir.

Ceza/Tutanak:

Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivindeki dosyasında değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı yapı ile ilgili olarak; 3194 S. İmar Kanunu Madde: 32 ve 42. ile ilgili herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı ve cezaya rastlanmamıştır.

BÖLÜM 4-DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

4-1 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi

İstanbul İli Hakkında Genel Bilgiler¹

İstanbul ili, Türkiye'nin kuzeybatısında konumlu olan kıtalararası bir şehirdir. İstanbul'un Avrupa'daki bölümüne "Avrupa Yakası" veya "Rumeli Yakası"; Asya'daki bölümüne ise "Anadolu Yakası" veya "Asya Yakası" denilmektedir. İstanbul'un toplamda 39 ilçesi olup, bunlardan 25 tanesi Avrupa Yakası'nda, 14 tanesi ise Anadolu Yakası'nda yer almaktadır. Şehir tarihsel süreçte incelendiğinde, doğal sınırlar (Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç) ile surlar arasında kurulmuş olup, batı yönünde 4 defa genişletilmiştir.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 ile 1261-1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olmuştur. Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran boğaza ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları bulunmaktadır. Bu özelliklerden dolayı bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır.

¹ İstanbul ili hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.

Günümüzde İstanbul tarih, sosyo-kültür ve ekonomik açıdan Türkiye'nin en önemli şehirlerindendir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından –belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre- Avrupa'da 1., dünyada ise 6. Sırada yer almaktadır.



Coğrafi ve Topoğrafi Yapı

İstanbul 41° K, 29° D koordinatları arasında yer almaktadır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası, kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarında yer almaktadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. İstanbul toprakları az engebeli olup, en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İstanbul'daki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir.

İklimi ve Doğal Bitki Örtüsü

İstanbul ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülmektedir. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir. İstanbul'un coğrafi özellikleri ve toprak koşulları orman oluşumlarına olanak verir niteliktedir. Ancak şehir içinde ormanların ve ormanlarda görülen ağaç türlerinin dağılımı düzensizdir. İstanbul'un en önemli ormanları Belgrad Ormanı, Aydos Ormanı ve Kayışdağı Ormanı'dır. İstanbul'daki orman arazilerinin yüzölçümü 240.960 hektar ağaçlılık; 294.299 hektar da açıklık olmak üzere toplam 535.259 hektardır.

Doğal ormanların bozulduğu ya da tahrip edildiği bölgelerde psödomaki oluşumları gözlenmektedir. Kuzeyde, Karadeniz yakınlarında görülen psödomakiler, bölgenin toprak yapısı ve iklim özellikleri nedeniyle olağandan çok daha boylu ve gürdür. Son yarım yüzyılda şehirdeki orman varlığı nüfus artışıyla paralel olarak gerilemiştir. Boğaz'a yapılan köprüler nedeniyle şehrin öngörülen doğu-batı doğrultusundaki genişlemesi kuzeye kaymış; bu nedenle orman arazileri yeni yerleşim bölgeleri oluşturmak adına tahrip olmuştur.

Kentleşme

İstanbul'un şehir yapısı ve şekli sürekli değişmektedir. Yunan, Roma ve Bizans dönemleri boyunca Konstantinopolis'in tarihi yarımadasında, Galata'da (Pera, sonraki adıyla Beyoğlu),

Chalcedon (Kadıköy) ve Chrysopolis'te (Üsküdar) önemli derecede yenilenme ve büyümeler yaşanmıştır.



Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapıldığı öne sürülmektedir. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi bulunmaktadır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede konumlanmıştır.

20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren, özellikle Anadolu Yakası'nda denize yakın yazlık konutların ve lüks köşkerlerin yapımına hız verilmiştir. Kadıköy ilçesindeki Bağdat Caddesi genişliği ve uzunluğuyla birçok alışveriş merkezi ve restoranı barındırmaktadır. Bu gelişmeler bölgenin değişiminde etkili olmuştur. Yakada, son yıllarda gerçekleşen nüfus büyümesinin en büyük faktörü Anadolu'dan gelen göç olmuştur. Günümüzde, İstanbul nüfusunun %66'sı Avrupa Yakası'na yerleşmiştir.

Demografik Yapı

İstanbul nüfusu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 14.804.116 kişi olarak saptanmıştır. İstanbul'un yüzölçümü 5.461 km² olup, km²'ye 2.711 kişi düşmektedir. İstanbul'da yoğunluğun en fazla olduğu ilçe, 42.644 kişi ile Güngören ilçesidir. İlde yıllık nüfus artış oranı % 1,00 olmuştur.

2016 yılında TÜİK verilerine göre 39 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 960 mahalle bulunmaktadır.

İstanbul'da ikamet edenlerin yalnızca yüzde 14,81'inin nüfusu İstanbul'a kayıtlıdır. İkamet edenlerin nüfusa kayıtlı oldukları illere göre yapılan sıralamada Sivas 758.208 (%5,21), Kastamonu 557.166 (%3,83), Ordu 510.976

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adalar	14.478	Gaziosmanpaşa	499.766
Arnavutköy	247.507	Güngören	298.509
Ataşehir	422.513	Kadıköy	452.302
Avcılar	430.770	Kağıthane	439.685
Bağcılar	751.510	Kartal	459.298
Bahçelievler	598.097	Küçükçekmece	766.609
Bakırköy	222.437	Maltepe	490.151
Başakşehir	369.810	Pendik	691.681
Bayrampaşa	273.148	Sancaktepe	377.047
Beşiktaş	189.356	Sarıyer	342.753
Beykoz	250.410	Şile	34.241
Beylikdüzü	297.420	Silivri	170.523
Beyoğlu	238.762	Şişli	272.803
Büyükkçekmece	237.185	Sultanbeyli	324.709
Çatalca	68.935	Sultangazi	525.090
Çekmeköy	239.611	Tuzla	242.232
Esenler	457.231	Umraniye	694.158
Esenyurt	795.010	Üsküdar	535.537
Eyüp	377.650	Zeytinburnu	287.897
Fatih	417.285	İSTANBUL	14.804.116

(%3,51), Giresun 487.587 (%3,35), Tokat 473.252 (%3,25) ve Samsun 426.629 (%2,93) kişi ile en üst sıralardadır.

Ekonomik Yapı

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. İstanbul, aynı zamanda Türkiye'nin en büyük sanayi merkezlerinden olup, ülkedeki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Ayrıca yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir.

İstanbul gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. Sırada olmuştur. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir.

İstanbul'da ilk olarak 1866 yılında hizmete giren Dersaadet Tahvilat Borsası, 1986 yılı başlarında mevcut yapı değiştirilerek bugünkü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) açılmıştır. 19. ve 20. yüzyıl başlarında Galata semtinde bulunan Bankalar Caddesi Osmanlı İmparatorluğu için finans merkezi olmuştur. Bu bölgede Osmanlı'nın merkez bankası olan Bank-ı Osmanî (1856 yılından sonra yeniden düzenlenerek 1863 yılından itibaren Bank-ı Osmanî-i Şahane) ve Osmanlı Borsası bulunmaktaydı. Bankalar Caddesi, 1990 yılına kadar finans ve ekonomi merkezi olmayı korumuş fakat yenileşme hareketi başlaması sonucu modern iş merkezleri Levent ve Maslak bölgeleri olmuştur.

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. İstanbul, Gayrisafi Millî Hasıla'nın %21.2'lik kısmını oluşturmakta olup, toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'i olmuştur.

İstanbul ekonomisinde turizmde önemli bir yeri bulunmaktadır. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle önemli turizm merkezlerinden biridir. Turistler arasında en büyük pay Almanlara ait olup, Almanları Ruslar, Amerikalılar, İtalyanlar ve Fransızlar izlemektedir. İstanbul'da çeşitli ekonomik sınıflara hitap eden 5 yıldızlı zincir otellerden, butik aile işletmesi otellere kadar 1180'den fazla otel bulunmaktadır. Son yıllarda dünya çapında isim yapmış zincir oteller İstanbul'a yoğun ilgi göstermektedirler.

Ticaret ve Sanayi

İstanbul'da Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların, demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması sebebiyle bölgenin ekonomik hayatında ticaret en büyük paya sahiptir. İstanbul'un ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturmakta olup, dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sırada yer almaktadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'da bulunmaktadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İstanbul'da madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişmiştir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in

kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve olumsuz etkenlerden ötürü tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmıştır. Ancak İstanbul'un en büyük sanayi bölgelerinden olan Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, yerleşim yerlerinin bu yönde gelişim göstermesi nedeniyle günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmıştır.

Tarım ve Hayvancılık

İstanbul, tarih boyunca üretim merkezi olmaktan çok tüketim merkezi olmuştur. Dolayısıyla, tarım İstanbul ekonomisinde küçük bir yere sahip olup, geçmişte ürettiği az miktarda tarımsal ürünle, kendi gereksiniminin bir bölümünü karşılayabiliyorken; günümüzde tarım alanlarının hızla kentleşmesi ve kırsalda yaşayan halkın merkeze yönelmesi nedeniyle, ilde tarımın payı en geri düzeylerine ulaşmıştır.

Günümüzde İstanbul topraklarının %30'u tarıma elverişli olmasına karşın bu alanlar tam değerlendirilmemektedir. 390.150 dekarla, ekim alanlarının yarısından fazlası buğdaya ayrılmıştır. Sebze olarak 4.964 dekarla taze fasulye, meyve olarak 26.617 dekarla fındık üretimi ilk sırada yer almaktadır. Tarımsal üretimde ön plana çıkan ilçeler arasında Çatalca, Silivri, Şile, Eyüp, Beykoz ve Kartal bulunmaktadır.

İstanbul'da hayvancılık genel olarak çiftlik, mandıra ve ağıllarda, sığır besiciliği, tavukçuluk ve balıkçılıktır. Özellikle çevre illerdeki balıkçıların, İstanbul dışında avladıkları balıkları İstanbul'da piyasaya sürmeleri nedeniyle, balıkçılığın hayvancılık alanındaki payı oldukça yüksektir. Hayvancılık sektörüyle şehrin günlük süt ve yumurta gereksinimi bir miktar karşılanmaktadır. Ancak İstanbul hayvancılık alanında kendine yetemediği için, ürettiği miktarın çok daha fazlasını diğer illerden satın almaktadır. İstanbul'da sınırlı miktarda arıcılık, ipekböcekçiliği de yapılmakta olup, geçmişte Ayazağa, Kemerburgaz, Hacımaşlı gibi yerlerde domuz çiftlikleri de bulunmaktaydı.

Ormancılık ve Madencilik

Avrupa Yakası'nın kuzeydoğusunda yer alan Sarıyer ilçesi Maden mahallesinde altın, gümüş ve bakır damarları olduğu Bizans döneminden bu yana bilinmesine karşın, işletilmeye değmeyecek düzeydedir. İstanbul'da metal cevheri olarak çıkartılan tek maden mangan olup, mangan madenleri şehrin batısında Çatalca ve Silivri ilçelerinde bulunmaktadır. Şehrin batısında, kuzeyinde ve kuzeybatısında kömür ve linyit ocakları vardır. Jeolojik yapısının uygunluğu nedeniyle İstanbul'un pek çok yerinde taş ocakları bulunmaktadır. Bu ocaklar Karadeniz kıyılarından Adalar'a kadar birçok yerde görülebilmektedir. İstanbul'da geçmişte çıkarılan mermer, kalker, kuvarsit, perlit, kaolen, kil ve kum gibi kaynaklardan bazıları inşaat sektöründen gelen yüksek talep sonucunda bugün tükenmiş; ya da tükenme noktasına gelmiştir. Özellikle çıkartılan kuvarsit ve kaolen sayesinde İstanbul'da cam ve seramik sanayii gelişmiştir.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte, sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir. Geçmişte doğal oluşumlu ormanların büyük bir bölümünden kente yakacak odun sağlamak için yararlanılmış ancak son yıllarda doğalgazın yaygınlaşması sebebiyle bu gereksinim azalma göstermiştir. İstanbul'daki bu baltalık ormanların bir bölümü günümüzde bozuk ormanlara dönüşmüştür.

Turizm

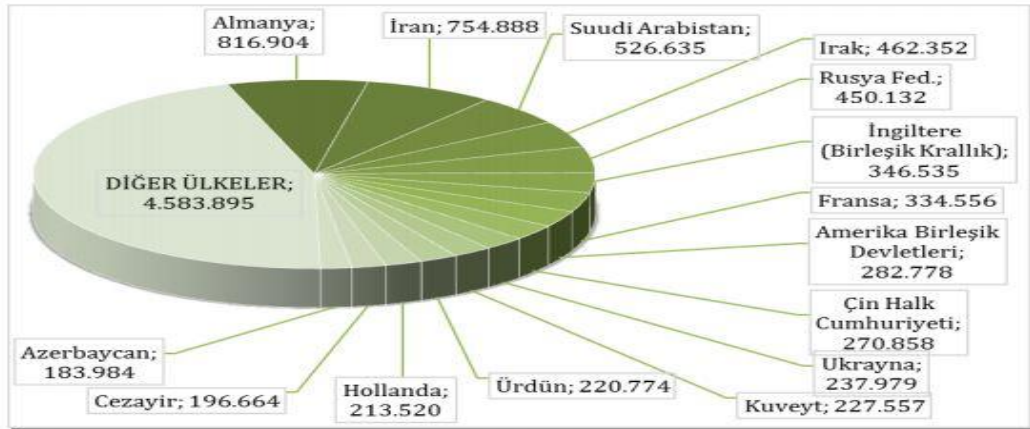
Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarının yaşadığı İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. Tarihi değerlerin yanında İstanbul aynı zamanda kültür-sanat, eğlence, eğitim gibi alanlarda da ulusal ve uluslararası platformlarda ön plana çıkmaktadır. Tüm bu yönleriyle İstanbul, turizm alanında ülke ekonomisine önemli katkı sağlamaktadır.

İSTANBUL'A GELEN YABANCI ZİYARETÇİ SAYILARI

	TÜRKİYE		İSTANBUL		2017'ye Göre Değişim Oranı (Aylık)	2017'ye Göre Değişim Oranı (Kümülatif)
	2017	2018	2017	2018		
OCAK	1.055.474	1.461.570	559.372	831.307	48,6	48,6
ŞUBAT	1.159.833	1.527.070	590.175	848.510	43,8	46,1
MART	1.587.833	2.139.766	742.479	1.073.002	44,5	45,5
NİSAN	2.070.322	2.655.561	835.614	1.144.041	36,9	42,9
MAYIS	2.889.873	3.678.440	830.019	984.028	18,6	37,2
HAZİRAN	3.486.940	4.505.594	827.494	1.100.389	33,0	36,4
TEMMUZ	5.075.961	5.671.801	1.319.549	1.502.397	13,9	31,2
AĞUSTOS	4.658.463	5.383.332	1.247.384	1.391.039	11,5	27,7
EYLÜL	4.076.630	4.792.818	1.045.896	1.235.301	18,1	26,4
	26.060.503	31.815.952	7.997.982	10.110.011		

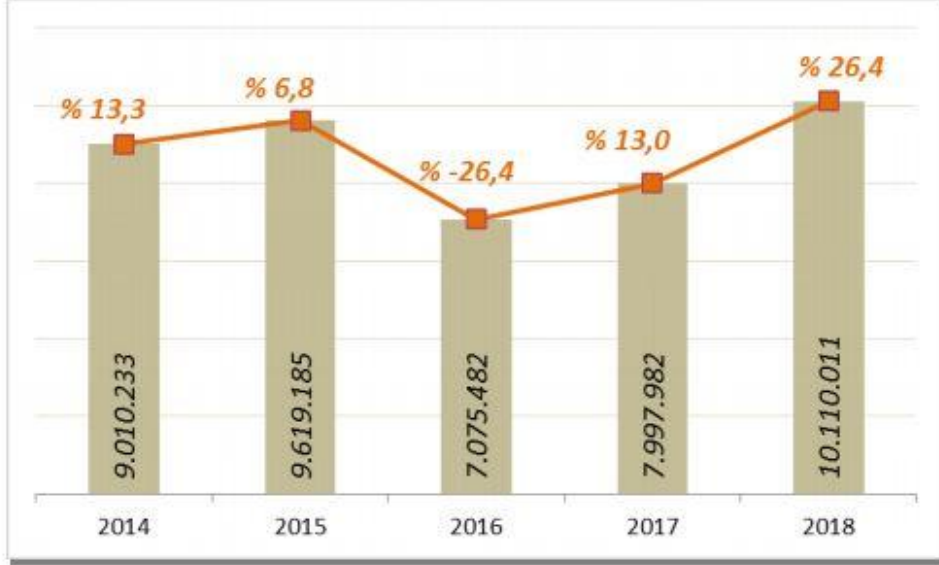
Atatürk ve Sabiha Gökçen Havalimanları ile Haydarpaşa, Pendik, Tuzla, Zeytinburnu, Ambarlı ve Karaköy limanlarından alınan verilere göre; 2018 yılının dokuz ayında İstanbul'a gelen yabancı sayısını geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırdığımızda **%26** artış olduğunu görmekteyiz.

MİLLİYETLERİNE GÖRE İSTANBUL'A GELEN YABANCILAR



2018 yılı ilk dokuz ayında İstanbul'a gelen yabancıların toplamdaki yüzdeleri şöyle:
 Almanlar:%8.1, İranlılar:%7.5, Suudi Arabistanlılar:%5.2, Iraklılar:%4.6 Ruslar:%4.5, İngilizler:%3.4, Fransızlar:%3.3, Amerikalılar:%2.8, Çinliler:%2.7, Ukraynalılar:%2.4, Kuveytliler:%2.3, Ürdünlüler:%2.2, Hollandalılar:%2.1, Cezayirliiler:%1.9, Azerbaycanlılar:%1.8, Diğer Ülkeler: 45,3

SON BEŞ YIL OCAK-EYLÜL AYI GELEN YABANCI SAYILARI



Ocak-Eylül aylarında gelen ziyaretçi sayılarını son beş yıl olarak değerlendirdiğimizde; 2018 yılında, şehrimize bugüne kadarki en yüksek sayıda yabancı ziyaretçi gelmiş olduğunu görmekteyiz.

Ulaşım

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolları gibi çeşitli şekillerde sağlanmakta olup, bölgede şehiriçi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezler bulunmaktadır. İstanbul'da havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı ve inşaatı devam eden 3. Havalimanı olarak da adlandırılan havalimanı bulunmaktadır. İstanbul'da yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde; inşaatı devam eden havalimanı ise Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde yer almaktadır.

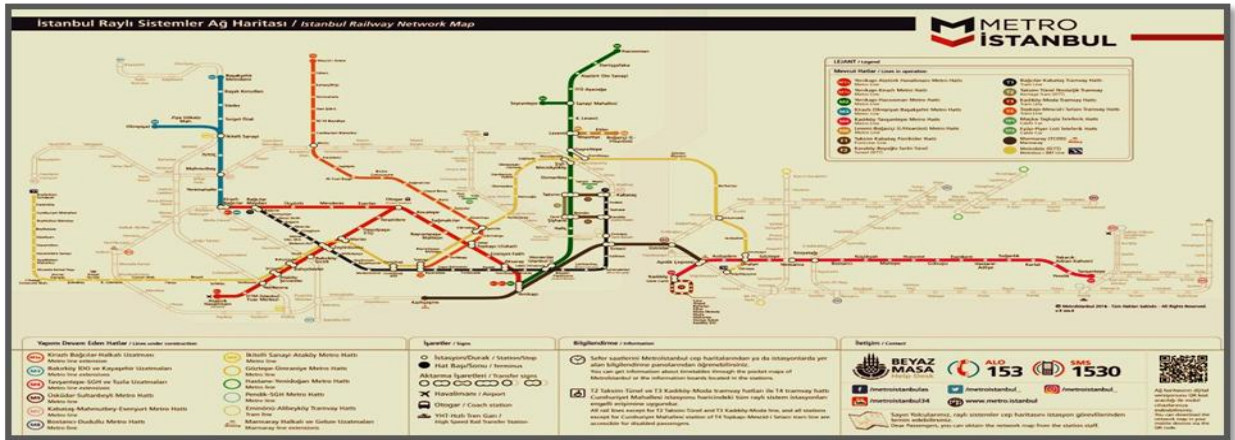
Karayoluyla ulaşım ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler yapılmaktadır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı (Esenler Otogarı) hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır. Bunun dışında şehrin değişik bölgelerinde, kimi büyük seyahat firmalarının işletmesini yaptığı cep otogarları da mevcuttur.



Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen ulaşım çeşididir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezler ile Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlerle tren seferleri yapılmaktadır.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi bulunmamaktadır.

İstanbul'da şehiriçi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehirhatları vapurlarını ve deniztaksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir. İstanbul'da şehiriçi raylı sistem uzunluğu 75.5 km olup, 51.5 kilometrelik raylı sistem inşaatı sürmektedir. İETT, 5.000 otobüslük filoyla, İDO, 89 gemiden oluşan filosuyla ile 33 hatta, 82 noktaya hizmet vermektedir.



İstanbul'dan O-1, O-2, O-3 ve O-4 otoyolları geçmekte olup, otoyollar Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ile birbirlerine bağlanmaktadır. Köprüler şehiriçi ulaşımında da kilit noktalardır. Pik saatlerde köprülerde sık sık tıkanmalar oluşmaktadır. İstanbul'a bağlı köylerle ve Silivri, Çatalca, Şile gibi uzak ilçelere İETT'nin hatlarına ek olarak özel firmalar da ulaşım sağlamaktadır.

Sancaktepe İlçesi Hakkında Genel Bilgiler²

Sancaktepe ilçesi İstanbul'un Anadolu yakasında konumlu olup, kuzeyinde Çekmeköy, güneyinde Kartal ve Maltepe, doğusunda Sultanbeyli ve Pendik, batısında ise Ümraniye ve Ataşehir ilçeleri yer almaktadır. Samandıra, Sarıgazi ve Yenidoğan Beldelerinin birleştirilmesiyle oluşan Sancaktepe ilçesi, 19 mahalle, 62,41 km² alana ve 377.047 nüfusa sahiptir. Havza niteliği taşıması nedeniyle son derece hassas bir yerleşim alanı olan bölge, Kurtköy Sabiha Gökçen Havalimanı'na olan bağlantıları, TEM otoyolu ve TEM-Kartal bağlantı yolunun sağladığı ulaşım olanakları nedeniyle konumsal önemi artmaktadır.



Sancaktepe, ilk çağlardan itibaren mesire alanı ve yazlık sarayları ile ön planda olmuştur. Sancaktepe Türkiye İstatistik Kurumu 2016 verilerine göre 377.047 nüfusıyla İstanbul'un önemli ilçelerinden biri durumundadır. Şanslı coğrafyasıyla, doğa güzellikleri ve zengin bir tarihi mirasa sahip olmasıyla cazip bir yerleşim birimi olma durumu artarak devam etmektedir.

En çok göç İstanbul başta olmak üzere büyük şehirlere doğru olmuştur. Bugünkü Sancaktepe ilçesinin bulunduğu saha da en çok göç alan iki şehrin; Kocaeli ve İstanbul'un ortasında bulunmaktadır. Dolayısıyla göç hareketlerinden en fazla etkilenen yerlerden birisi bu bölgedir. Sanayi faaliyetlerinin gelişmesine paralel olarak, günümüzde bu bölgeye göç hala artarak devam etmektedir.

4-2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık %1,44 düştü. TÜFE'de (2003=100) 2018 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,44 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %20,79, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,63 artış gerçekleşti. Aylık en yüksek artış %2,37 ile giyim ve ayakkabı grubunda oldu Ana harcama grupları itibarıyla 2018 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan, sağlıkta %0,57, konutta %0,47, lokanta ve otellerde %0,41 ve alkollü içecekler ve tütünde %0,17 artış gerçekleşti. Aylık en fazla düşüş gösteren grup %6,46 ile ulaştırma oldu Ana harcama grupları itibarıyla 2018 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan ev eşyasında %2,85, eğlence ve kültürde %2,08, çeşitli mal ve hizmetlerde %0,96 ve gıda ve alkolsüz içeceklerde %0,74 düşüş gerçekleşti.

Yıllık en fazla artış %32,73 ile ev eşyası grubunda gerçekleşti TÜFE'de, bir önceki yılın aynı ayına göre çeşitli mal ve hizmetler %27,87, gıda ve alkolsüz içecekler %25,66, konut %24,76 ve eğlence ve kültür %21,18 ile artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır.

² Sancaktepe ilçesi hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.

Aylık en yüksek artış %0,15 ile TRB2 (Van, Muş, Bitlis, Hakkâri)'de oldu İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS) 2. Düzey 'de bulunan 26 bölge içinde, bir önceki yılın Aralık ayına göre en yüksek artış %23,59 ile TRA2 (Ağrı, Kars, Iğdır, Ardahan) bölgesinde, bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %25,06 ile TRC3 (Mardin, Batman, Şırnak, Siirt) bölgesinde ve on iki aylık ortalamalara göre en yüksek artış %17,50 ile TR63 (Hatay, Kahramanmaraş, Osmaniye) bölgesinde gerçekleşti. Kasım 2018'de endekste kapsanan 407 maddeden; 38 maddenin ortalama fiyatlarında değişim olmazken, 261 maddenin ortalama fiyatlarında artış, 108 maddenin ortalama fiyatlarında ise düşüş gerçekleşti.



Tüketici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

	Kasım 2018		Kasım 2017	
	Kasım 2018		Kasım 2017	
Bir önceki aya göre değişim oranı	-1,44		1,49	
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	20,79		11,16	
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	21,62		12,98	
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	15,63		10,87	

Ana harcama gruplarına göre tüketici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

Ana harcama grupları	Harcama grubu ağırlıkları	Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı (%)	Endeks
Türkiye	100,00	-1,44	20,79	21,62	15,63	395,48
Gıda ve alkolsüz içecekler	23,03	-0,74	23,78	25,66	17,01	449,80
Alkollü içecekler ve tütün	5,14	0,17	2,23	2,23	1,49	604,56
Giyim ve ayakkabı	7,21	2,37	19,72	16,86	13,36	264,70
Konut	14,85	0,47	23,80	24,76	14,62	443,79
Ev eşyası	7,66	-2,85	31,19	32,73	22,08	339,32
Sağlık	2,64	0,57	15,98	16,25	11,97	226,70
Ulaştırma	17,47	-6,46	19,02	21,03	22,02	388,79
Haberleşme	3,91	-0,60	9,74	9,56	3,89	147,90
Eğlence ve kültür	3,39	-2,08	21,16	21,18	11,91	270,31
Eğitim	2,67	0,02	10,17	10,20	10,50	357,38
Lokanta ve oteller	7,27	0,41	19,44	20,01	14,41	576,29
Çeşitli mal ve hizmetler	4,76	-0,96	27,81	27,87	18,53	503,21

Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

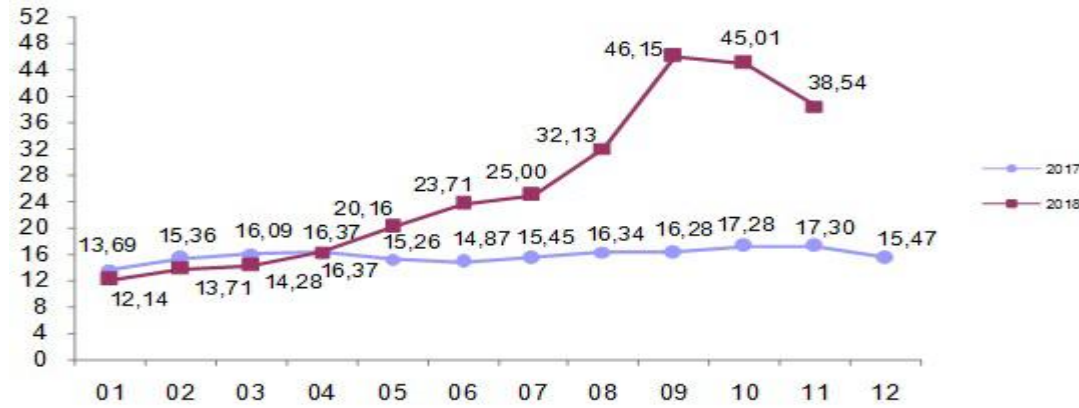
Yurt içi üretici fiyat endeksi aylık %2,53 düştü Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2018 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,53 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %36,68, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,54 ve on iki aylık ortalamalara göre %25,52 artış gösterdi.

Yurt içi üretici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

	Kasım 2018	Kasım 2017
Bir önceki aya göre değişim oranı	-2,53	2,02
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim	36,68	13,91
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim	38,54	17,30
On iki aylık ortalamalara göre değişim	25,52	15,38

Yurt içi üretici fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı, Kasım 2018 [2003=100]

(%)



Sanayinin dört sektörünün bir önceki aya göre değişimleri; madencilik ve taş ocaklığı sektöründe %1,80, imalat sanayi sektöründe %3,09 düşüş, elektrik, gaz üretim ve dağıtım sektöründe %2,35 ve su sektöründe %1,25 artış olarak gerçekleşti.

Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2018

Sektörler	Endeks	Aylık değişim (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim (%)
Yurt içi ÜFE	432,55	-2,53	36,68	38,54	25,52
Madencilik ve taş ocaklığı	531,93	-1,80	27,47	29,91	22,94
İmalat	429,42	-3,09	33,18	34,97	25,47
Elektrik, gaz	400,43	2,35	91,23	94,41	28,52
Su temini	331,46	1,25	9,27	9,57	7,12

Aylık en fazla düşüş kok ve rafine petrol ürünlerinde gerçekleşti. Bir önceki aya göre en fazla düşüş; %15,49 ile kok ve rafine petrol ürünleri, %8,11 ile ana metaller, %6,32 ile metal cevherleri olarak gerçekleşti. Buna karşılık tütün ürünleri %4,14, elektrik, gaz üretim ve dağıtım %2,35, içecekler %1,78 ile bir önceki aya göre endekslerin en fazla arttığı alt sektörler oldu. Ana sanayi gruplarında aylık en fazla düşüş ara malında gerçekleşti Ana sanayi grupları

sınıflamasına göre 2018 yılı Kasım ayında aylık en fazla düşüş %3,56 ile ara malında gerçekleşti.

Yurt içi üretici fiyat endeksi ana sanayi grupları ve değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

Ana sanayi grupları	Endeks	Aylık değişim (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim (%)
Yurt içi ÜFE	432,55	-2,53	36,68	38,54	25,52
Ara malı	467,61	-3,56	36,66	39,11	29,93
Dayanıklı tüketim malı	299,08	-1,24	25,02	26,05	19,44
Dayanıklı tüketim malı	338,96	-1,01	26,11	26,77	14,62
Enerji	638,18	-2,12	72,50	75,61	36,53
Sermaye malı	369,41	-2,97	33,24	35,08	27,03

İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2018

İnşaat maliyet endeksi aylık %5,88 arttı. İnşaat maliyet endeksi (İME), 2018 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %5,88, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,66 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %8, işçilik endeksi %0,46 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,04, işçilik endeksi %17,24 arttı.

İnşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



Bina inşaatı maliyet endeksi aylık %6,17 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,17, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %8,50, işçilik endeksi %0,42 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,02, işçilik endeksi %17,10 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi aylık %4,97 arttı. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,97, bir önceki yılın aynı ayına göre %45 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %6,45, işçilik endeksi %0,59 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %56,48, işçilik endeksi %17,77 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranları, Eylül 2018 [2015=100]

Sektörler	Maliyet grubu	Endeks	Bir önceki aya göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)
İnşaat	Toplam	182,87	5,88	39,66
	Malzeme	190,19	8,00	50,04
	İşçilik	165,28	0,46	17,24
Bina inşaatı	Toplam	180,59	6,17	38,06
	Malzeme	187,29	8,50	48,02
	İşçilik	164,92	0,42	17,10
Bina dışı yapıların inşaatı	Toplam	190,49	4,97	45,00
	Malzeme	199,58	6,45	56,48
	İşçilik	166,58	0,59	17,77

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2018

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %55,1 azaldı. Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2018 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %41,4, yüzölçümü %55,1, değeri %44,7, daire sayısı %58,6 azaldı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2018 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 105,9 milyon m2 iken bunun

54.9 milyon m²'si konut, 31.3 milyon m²'si konut dışı ve 19,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 72,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 9,2 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 84,3 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 20,1 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,4 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 485 bin 356 dairenin 441 bin 147'si özel sektör, 39 bin 262'si devlet sektörü ve 4 bin 947'si yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 12,4 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 7,4 milyon m² ile Ankara, 5 milyon m² ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Tunceli ve Şırnak oldu. Daire sayılarına göre İstanbul ili 62 bin 617 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 27 bin 523 adet ile İzmir ve 23 bin 739 adet ile Ankara illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Tunceli oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül, 2016-2018

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 ^(r)	2016 ^(r)	2018	2017
Bina sayısı	77 004	131 408	95 912	-41,4	37,0
Yüzölçümü (m ²)	105 881 806	235 599 349	147 570 276	-55,1	59,7
Değer (TL)	139 836 996 670	252 805 198 011	131 556 814 407	-44,7	92,2
Daire sayısı	485 356	1 172 958	709 838	-58,6	65,2

(r) Yapı izin istatistikleri 2016 ve 2017 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %1,6 arttı. Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2018 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %3,7, yüzölçümü %1,6, değeri %28,8, daire sayısı %3,8 arttı. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2018 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 115,5 milyon m² iken bunun 66,9 milyon m²'si konut, 25,9 milyon m²'si konut dışı ve 22,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 87,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 6,1 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi. Yapı sahipliğine göre özel sektör 98,8 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 14,6 milyon m² ile devlet sektörü ve 2,1 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 593 bin 945 dairenin 536 bin 271'i özel sektör, 48 bin 209'u devlet sektörü ve 9 bin 465'i yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 19,1 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 10,3 milyon m² ile Ankara, 6,7 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 105 bin 763 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 41 bin 795 adet ile Ankara ve 41 bin 153 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Eylül, 2016-2018

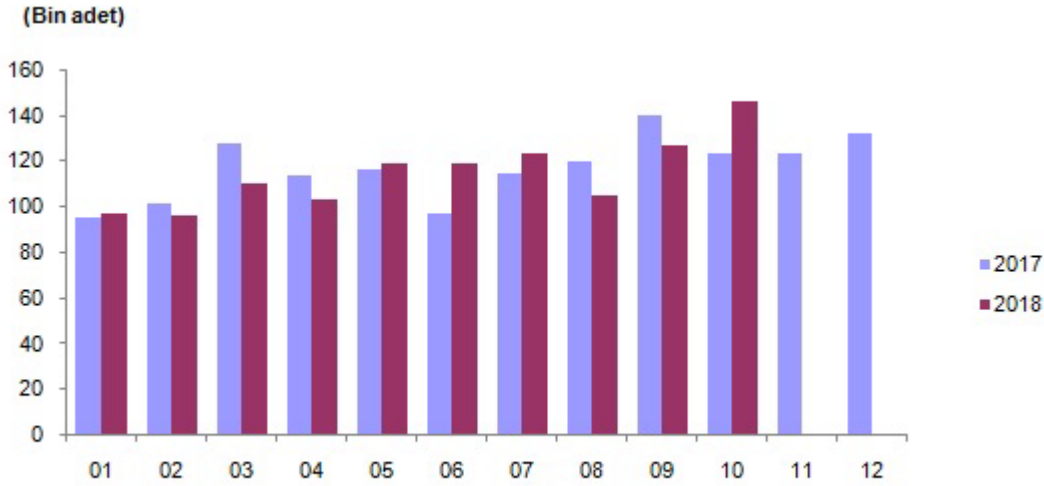
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 ^(r)	2016 ^(r)	2018	2017
Bina sayısı	85 832	82 763	76 874	3,7	7,7
Yüzölçümü (m ²)	115 499 086	113 710 220	101 941 641	1,6	11,5
Değer (TL)	154 846 311 172	120 242 554 590	90 681 036 656	28,8	32,6
Daire sayısı	593 945	572 286	509 713	3,8	12,3

(r) Yapı izin istatistikleri 2016 ve 2017 yılları verileri revize edilmiştir.

Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2018

Türkiye’de 2018 Ekim ayında 146 536 konut satıldı. Türkiye genelinde konut satışları 2018 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,2 oranında artarak 146 536 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 27 156 konut satışı ve %18,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 13 430 konut satışı ve %9,2 pay ile Ankara, 7 419 konut satışı ve %5,1 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 15 konut ile Hakkâri ve Ardahan, 79 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, 2017-2018



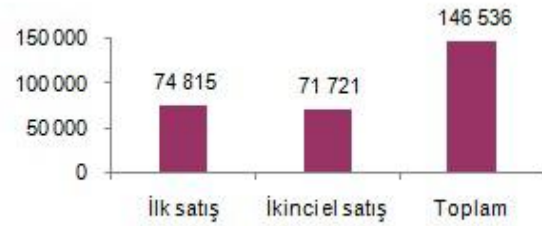
İpotekli konut satışları 2018 Ekim ayında 8 065 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %79,1 oranında azalış göstererek 8 065 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,5 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 2 164 konut satışı ve %26,8 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %8,5 ile Bartın oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 138 471 konut el değiştirdi Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %64,3 oranında artarak 138 471 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 24 992 konut satışı ve %18 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul’daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %92 oldu. Ankara 12 589 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara’yı 6 886 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 14 konut ile Hakkâri oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2018



Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2018



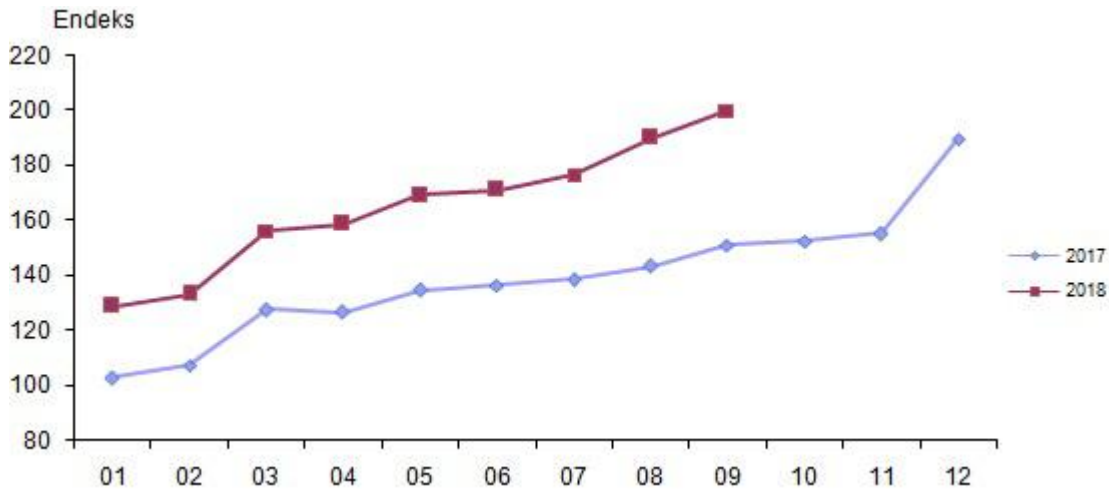
Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek

paya sahip olurken, İstanbul'u 5 810 konut satışı ile Ankara ve 3 772 konut satışı ile İzmir izledi.

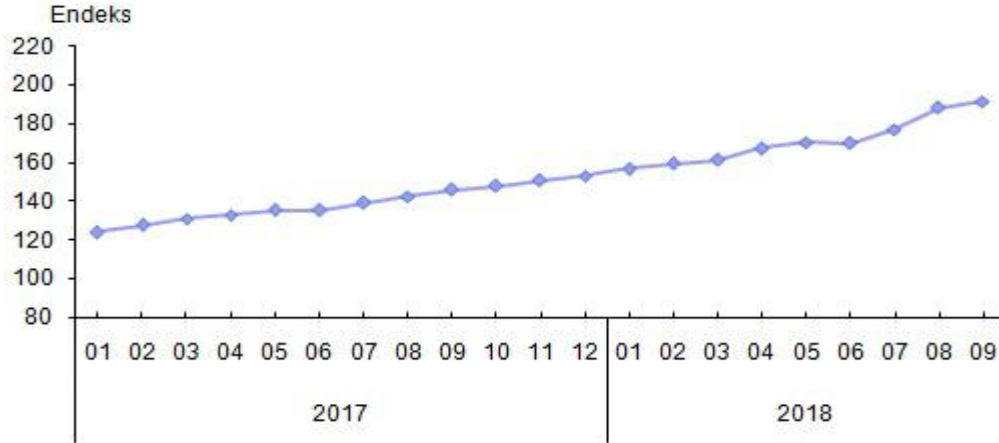
İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71 721 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,5 oldu. Ankara 7 620 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 931 konut satışı ile Antalya izledi.

Yabancılar 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleştirdi. Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6 276 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ekim 2018'de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut satışı ile Antalya, 448 konut satışı ile Bursa, 392 konut satışı ile Ankara ve 321 konut satışı ile Yalova izledi. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 1 439 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 557 konut ile İran, 378 konut ile Kuveyt, 341 konut ile Almanya ve 336 konut ile Rusya Federasyonu izledi. Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5 810 konut satışı ile Ankara ve 3 772 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71 721 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,5 oldu. Ankara 7 620 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 931 konut satışı ile Antalya izledi. Yabancılar 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleştirdi. Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6 276 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ekim 2018'de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut satışı ile Antalya, 448 konut satışı ile Bursa, 392 konut satışı ile Ankara ve 321 konut satışı ile Yalova izledi. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı. Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 1 439 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 557 konut ile İran, 378 konut ile Kuveyt, 341 konut ile Almanya ve 336 konut ile Rusya Federasyonu izledi.



Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış toplam ciro endeksi, Eylül 2018 [2015=100]



Sanayi sektöründe ciro %49,4 arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış sanayi ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,4 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış sanayi ciro endeksi ise bir önceki aya göre %5,4 arttı. İnşaat sektöründe ciro %3,5 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,5 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki aya göre %3,2 azaldı. Ticaret sektöründe ciro %26,2 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış ticaret ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,2 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış ticaret ciro endeksi ise bir önceki aya göre %0,1 azaldı. Hizmet sektöründe ciro %37,1 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış hizmet ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,1 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış hizmet ciro endeksi ise bir önceki aya göre %2,8 arttı.

Ciro endeksleri ve değişim oranları, Eylül 2018 [2015=100]

Sektörler	Arındırılmamış Endeks	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
		Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Aylık değişim (%)
Toplam ciro	198,7	200,1	32,3	191,5	1,8
Sanayi	222,7	223,8	49,4	215,2	5,4
İnşaat	188,3	192,0	3,5	201,7	-3,2
Ticaret	183,9	185,5	26,2	176,9	-0,1
Hizmet	205,0	205,5	37,1	187,6	2,8

4-3 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Ülke genelinde oluşabilecek ekonomik ve politik risklerin de bir tehdit oluşturma olasılığı bulunmaktadır. Bu husus yatırım harcamalarını etkilemekle birlikte hane halkının ve ticaret/yatırımcı özel sektörün risk alma ve gayrimenkul yatırımları iştahını azaltmaktadır. Keza, ülke dışından gelebilecek ekonomik risklere karşı da çift açık (dış ticaret ve cari açık) veren ülkemiz döviz şoklarına karşı da korunmasız hale gelebilecektir. Nitekim son üç ayda hız

kur hareketlerinin yaşanmış olması ve çevre ülkelerdeki açık ve örtük savaşlar da ekonomimizi kırılgan hale getirmektedir.

4-4 Taşınmazın Fiziksel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz düz bir topografyaya sahip olup, geometrik olarak belirli bir forma sahip değildir. (Kırıklı dikdörtgen formdadır). Rapor tarihi itibarıyla arsa üzerinde inşaat tamamlanmış durumdadır. Yakın çevresinde çeşitli konut ve ticaret fonksiyonlu binalar, büyük konut siteleri, okullar, cami, park gibi sosyal donatılar yer almaktadır. Taşınmaz gelişmekte olan bir bölgede olup, etrafından geçen işlek caddelere sahip ve Anadolu Otoyoluna, Sabiha Gökçen Hava Limanına da yakın konumdadır.

Söz konusu parselin üzerinde konumlu;

- 2 Bodrum Kat + Zemin Kat +13 Normal Kat olarak projelendirilmiş 17 adet mesken nitelikli bina (A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,O,R ve S Bloklar),
- Bodrum Kat + Zemin Kat olarak projelendirilmiş spor tesisi nitelikli P Blok,
- Zemin kat + 1 Normal Kat olarak projelendirilmiş kreş nitelikli T Blok,
- Bodrum Kat + Zemin Kat + 1 Normal kat olarak projelendirilmiş ticari nitelikli Ticaret Blok,
- Zemin kat olarak projelendirilmiş kapıcı dairesi nitelikli U Blok,
- Zemin kat olarak projelendirilmiş kapıcı dairesi nitelikli V Blok bulunmaktadır.

Söz konusu binalar ile ilgili olarak Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde;

- A Blok 04.11.2015 tarih ve 1120598-13605, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- B Blok 04.11.2015 tarih ve 1120606-13606, (2+14=)16 kat, 13.597,25 m²
- C Blok 04.11.2015 tarih ve 110612-13607, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- D Blok 04.11.2015 tarih ve 1120616-13608, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- E Blok 04.11.2015 tarih ve 1120620-13609, (2+14=)16 kat, 13.216,72 m²
- F Blok 04.11.2015 tarih ve 1120621-13610, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- G Blok 04.11.2015 tarih ve 1120623-13611, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- H Blok 04.11.2015 tarih ve 1120625-13612, (2+14=)16 kat, 13.655,60 m²
- I Blok 06.11.2015 tarih ve 1121752-13716, (2+14=)16 kat, 13.597,25 m²
- J Blok 04.11.2015 tarih ve 1120626-13613, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- K Blok 04.11.2015 tarih ve 1120629-13614, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- L Blok 04.11.2015 tarih ve 1120631-13615, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- M Blok 06.11.2015 tarih ve 1121771-13719, (2+9=)11 kat, 10.339,47 m²
- N Blok 04.11.2015 tarih ve 1120632-13616, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- O Blok 04.11.2015 tarih ve 1120633-13617, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- P Blok 06.11.2015 tarih ve 1121717-13707, (1+1=)2 kat, 3.287,24 m²
- R Blok 04.11.2015 tarih ve 1120636-13618, (2+14=)16 kat, 13.597,25 m²
- S Blok 06.11.2015 tarih ve 1121733-13713, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- T Blok 06.11.2015 tarih ve 1121740-13714, (0+1=)1 kat, 484,72 m²
- U Blok 06.11.2015 tarih ve 1121765-13718, (0+1=)1 kat, 199,52 m²
- V Blok 06.11.2015 tarih ve 1121748-13715, (0+1=)1 kat, 185,60 m²
- Ticari Blok 06.11.2015 tarih ve 1121726-13711 nolu, (1+1=)2 kat, 3.764,59 m² alanlar için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatları ile,
- A Blok 29.12.2016 tarih ve 1336699-14570, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- B Blok 29.12.2016 tarih ve 1336704-14572, (2+14=)16 kat, 13.597,25 m²
- C Blok 29.12.2016 tarih ve 1336705-14573, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²

- D Blok 29.12.2016 tarih ve 1336708-14574, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- E Blok 29.12.2016 tarih ve 1336709-14575, (2+14=)16 kat, 13.216,72 m²
- F Blok 29.12.2016 tarih ve 1336711-14576, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- G Blok 29.12.2016 tarih ve 1336714-14577, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- H Blok 29.12.2016 tarih ve 1336715-14578, (2+14=)16 kat, 13.655,60 m²
- I Blok 29.12.2016 tarih ve 1336717-14579, (2+14=)16 kat, 13.597,25 m²
- J Blok 29.12.2016 tarih ve 1336720-14580, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- K Blok 29.12.2016 tarih ve 1336721-14581, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- L Blok 29.12.2016 tarih ve 1336722-14582, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- M Blok 29.12.2016 tarih ve 1336727-14584, (2+14=)16 kat, 13.216,72 m²
- N Blok 29.12.2016 tarih ve 1336729-14585, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- O Blok 29.12.2016 tarih ve 1336732-14586, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- P Blok 29.12.2016 tarih ve 1336737-14588, (1+1=)2 kat, 3.287,24 m²
- R Blok 29.12.2016 tarih ve 1336740-14589, (2+14=)16 kat, 13.597,25 m²
- S Blok 29.12.2016 tarih ve 1336745-14590, (2+14=)16 kat, 12.546,82 m²
- T Blok 29.12.2016 tarih ve 1336750-14593, (0+2=)2 kat, 981,34 m²
- U Blok 29.12.2016 tarih ve 1336747-14591, (0+1=)1 kat, 199,52 m²
- V Blok 29.12.2016 tarih ve 1336748-14592, (0+1=)1 kat, 185,60 m²
- Ticari Blok 29.12.2016 tarih ve 1336702-14571 (1+2=) 3 kat, 5.222,99 m², alanlar için düzenlenmiş tadilat yapı ruhsatları ve;

- 17.08.2015 tarihli onaylı mimari projeleri yanında,
- M blok için 29.12.2016 tarih ve 1336727-14584,
- T blok için 29.12.2016 tarih ve 1336750-14593,
- Ticari blok için 29.12.2016 tarih ve 1336702-14571,

YR onaylı ve kat ilavesi içeren tadilat mimari projeleri incelenmiştir. Belirtilen tadilat ruhsatları da dahil olmak üzere tüm bloklarda şantiye şefi değişikliği yapılmıştır.

BLOKLAR HAKKINDA BİLGİ:

- ✚ Parsel üzerinde bulunan A Blok projesine göre; 2 Bodrum + Zemin + 13 Normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır.
- ✚ Parsel üzerinde bulunan B Blok projesine göre; 2 Bodrum + Zemin + 13 Normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır.
- ✚ Parsel üzerinde bulunan C Blok projesine göre; 2 Bodrum + Zemin + 13 Normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır.
- ✚ Parsel üzerinde bulunan D Blok projesine göre; 2 Bodrum + Zemin + 13 Normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır.
- ✚ Parsel üzerinde bulunan E Blok projesine göre; 2 Bodrum + Zemin + 13 Normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır.
- ✚ Parsel üzerinde bulunan F Blok projesine göre; 2 Bodrum + Zemin + 13 Normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır.
- ✚ Parsel üzerinde bulunan G Blok projesine göre; 2 Bodrum + Zemin + 13 Normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır.
- ✚ Parsel üzerinde bulunan H Blok projesine göre; 2 Bodrum + Zemin + 13 Normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır.
- ✚ Parsel üzerinde bulunan I Blok projesine göre; 2 Bodrum + Zemin + 13 Normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır.
- ✚ Parsel üzerinde bulunan J Blok projesine göre; 2 Bodrum + Zemin + 13 Normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır.

- ✚ Parsel üzerinde bulunan K Blok projesine göre; 2 Bodrum + Zemin + 13 Normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır.
- ✚ Parsel üzerinde bulunan L Blok projesine göre; 2 Bodrum + Zemin + 13 Normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır.
- ✚ Parsel üzerinde bulunan M Blok projesine göre; 2 Bodrum + Zemin + 13 Normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır.
- ✚ Parsel üzerinde bulunan N Blok projesine göre; 2 Bodrum + Zemin + 13 Normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır.
- ✚ Parsel üzerinde bulunan O Blok projesine göre; 2 Bodrum + Zemin + 13 Normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır.
- ✚ Parsel üzerinde bulunan P Blok projesine göre; Bodrum + Zemin kat olmak üzere toplam 2 katlıdır.
- ✚ Parsel üzerinde bulunan R Blok projesine göre; 2 Bodrum + Zemin + 13 Normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır.
- ✚ Parsel üzerinde bulunan S Blok projesine göre; 2 Bodrum + Zemin + 13 Normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır.
- ✚ Parsel üzerinde bulunan T Blok projesine göre; Zemin + 1 Normal kattan oluşmaktadır.
- ✚ Parsel üzerinde bulunan U Blok projesine göre; Zemin kattan oluşmaktadır.
- ✚ Parsel üzerinde bulunan V Blok projesine göre; Zemin kattan oluşmaktadır.
- ✚ Parsel üzerinde bulunan Ticaret Blok projesine göre; Bodrum + Zemin kat + 1 Normal Kat olmak üzere toplam 3 katlıdır.

Mevcut durumda Ticaret bloğu natamam durumda olup, % 95 inşaat seviyesindedir. Ancak yapının mevcut inşaat seviyesindeki durumu itibariyle satılacak ve kiralanacak olduğunun bilgisi verilmiştir. Bu nedenle inşaat seviyesi projenin tamamı için %100 olarak kabul edilmiştir.

Parselde toplam olarak 1.037 adet konut, 44 adet işyeri/dükkan, 3 adet kreş, 1 adet spor tesisi olmak üzere 1.085 adet bağımsız bölüm ve 9 adet kapıcı dairesi de dahil 1.094 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

4-5 Proje Hakkında Detay Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi, Samandıra mahallesi, 8085 ada, 36 parselde kayıtlı 95.221,84 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana gayrimenkul üzerinde geliştirilen konut projesidir.

İncelenen mimari proje dâhilinde 17 adet konut bloğu (A, B, C, D, E, F, G,H, I, J, K, L, M, N, O, R ve S Bloklar), 1 adet ticaret bloğu, 1 adet sosyal tesis bloğu (P Blok), 1 adet kreş bloğu (T Blok), 2 adet kapıcı dairesi bloğu (U ve V Blok) olmak üzere toplam 22 adet blok bulunmaktadır.

Söz konusu konut gruplarının her ikisinin ortalarında yeşil alan ve çocuk parkları planlanmış olup, site girişi ticaret bloğunun kuzeyinden sağlanmaktadır. Sosyal tesisi bloğunda; voleybol sahası, basketbol sahası, tenis kortu, açık yüzme havuzu ve tesis binası bulunması planlanmıştır. Blokların bodrum katlarında kapalı otopark alanları, parsel üzerinde ise çoğunlukla ticaret bloğu, yönetim binası bloğu ve sosyal tesis bloklarının yakınlarında olmak üzere bazı açık otopark alanları planlanmıştır.

4-6 Taşınmazın Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

Taşınmazın bulunduğu çevre içerisinde arsa ile ilgili yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır.

4-7 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- + Net imar parseli olması,
- + Yatırıma uygun olmaları,
- + Ulaşım akslarına yakın olmaları,
- + Parselin üç yönden de cadde cepheli bulunması,
- + Yakın çevresinde büyük yerleşim projelerinin uygulanmış/uygulanıyor olması,

Olumsuz etkenler:

- Çevre alım gücünün orta ve altı düzeyinde olması,
- Belirli bir yatırımcı kitlesine hitap etmesi,

4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI (Satışların Karşılaştırılması Yöntemi)

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Kullanım alanları

Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda her cins gayrimenkule uygulanabilir.

Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.

Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, cami, okul..vs)

Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin (arsa gibi) değerlendirilmesinde kullanılır.

Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.

Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en iyi göstergeleri sağlar.

Geçmiş veriler değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

Uygulamadaki Zorluklar

Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemdir.

Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.

Emsaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda yanılgılara neden olur.

Fiyatların hızlı değiştiği (Volatil) dönemlerde kullanılması yanıltıcıdır.

Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

Gerçekleşmiş satışlar

Kontratlar

Teklifler



Resmi kayıtlar
Emlak komisyoncularından alınan bilgiler
Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergileri bilgileri
Diğer değerleme uzmanları
Müzayedeler
Mülk yöneticileri
Değerleme uzmanının arşivleri

Her ne kadar bu kaynaklardan birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlendirilen mülkle bu gayrimenkullerin benzerliği ve bilgilerin doğruluğu irdelenmeli ayrıca diğer tekniklerle değerlendirme çalışması desteklenmelidir. Çalışmalardaki proses adımları aşağıdaki gibi gerçekleştirilmelidir.

1. Verilerin araştırılması
2. Verilerin doğrulanması
3. İlgili karşılaştırma birimlerinin seçimi
4. Emsal satışların incelenmesi ve düzeltilmesi
5. Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi

MALİYET YÖNTEMİ:

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ:

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da işyerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir. Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

4-9 Nakit/Gelir Akımları Analizi

Konu taşınmazlar piyasa araştırması neticesinde yaklaşık aylık kira gelirleri hesaplanmış ve yıllık net kira gelirleri üzerinden direk kapitalizasyon yöntemi kullanılarak taşınmazların değerine ulaşılmıştır.

4-10 Maliyet Oluşumları Analizi

Konu mülk maliyet oluşumları analizini kullanmaya uygun olmadığından bu yöntem kullanılmamıştır.

4-11 Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Gayrimenkullerin üzerinde bulunduğu bölgede ve taşınmazların yakın çevresinde değerlendirme konusu gayrimenkullere emsal oluşturacak satılmış ve satışa arz edilmiş benzer gayrimenkullerin bilgileri aşağıda verilmiştir.

4-12 Emsal Karşılaştırma Tabloları

SATILIK KONUT EMSALLERİ

EMSAL 1: ESKİDJİ: 0216 642 49 72

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı site içerisinde yer alan, 9. katta konumlu 2+1 bürüt 124m² alanlı daire 550.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	124m ²	4.4436,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		4.214,-TL/m ²

EMSAL 2: KW ÇEKMEKÖY: 0216 642 49 72

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı site içerisinde yer alan, 3. katta konumlu 3+1 bürüt 156m² alanlı 2.000 TL kira getirili daire 580.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	156m ²	3.715,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		3.531,-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ		12,82-TL/m ² /ay

EMSAL 3: REMAX ARGE: 0216 415 60 60

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı site içerisinde yer alan, 4. katta konumlu 3+1 bürüt 144m² alanlı daire 570.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	144m ²	3.951,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		3.753,-TL/m ²

EMSAL 4: REMAX NEFES: 0216 561 75 75

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı site içerisinde yer alan, 1. katta konumlu 2+1 bürüt 127m² alanlı daire 450.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	127m ²	3.543,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		3.366,-TL/m ²

EMSAL 5: BEYAZ KÖŞK GAYRİMENKUL: 0532 293 01 75

Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumda Sinpaş GYO Aydos Contry içerisinde yer alan, 2. katta konumlu 3+1 bürüt 133m² alanlı daire 700.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir.



BİRİM SATIŞ DEĞERİ	133m ²	5.263,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		5.000,-TL/m ²

EMSAL 6: RW CZM GAYRİMENKUL: 0216 446 15 84

Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumda Sinpaş GYO Aydos Contry içerisinde yer alan, 6. katta konumlu 1+1 brüt 71m² alanlı daire 300.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	71m ²	4.225,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		4.014,-TL/m ²

EMSAL 7: SİMYA SATIŞ KİRALAMA: 0216 333 50 00

Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumda Sinpaş GYO Aydos Contry içerisinde yer alan, bahçe katta konumlu 3+1 brüt 130m² alanlı daire 695.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	130m ²	5.346,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		5.079,-TL/m ²

EMSAL 8: SİMYA SATIŞ KİRALAMA: 0216 333 50 00

Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumda Sinpaş GYO Aydos Contry içerisinde yer alan, bahçe katta konumlu 2+1 brüt 110m² alanlı daire 585.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	110m ²	5.318,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		5.052,-TL/m ²

EMSAL 9: REMAX NEFES: 0216 561 75 75

Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumda Rings İstanbul içerisinde yer alan, bahçe katta konumlu 4+2 brüt 330m² alanlı daire 1.050.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmaz konum olarak dezavantajlı durumda olup pozitif yönde %5 konum düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	330m ²	3.182,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		3.023,-TL/m ²

EMSAL 10: REMAX NEFES: 0216 561 75 75

Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumda Rings İstanbul içerisinde yer alan, 5. katta konumlu 3+1 brüt 197m² alanlı daire 745.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	197m ²	3.782,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		3.593,-TL/m ²

EMSAL 11: REMAX NEFES: 0216 561 75 75

Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumda Sinpaş GYO Aydos Contry içerisinde yer alan, 3+1 brüt 135m² alanlı daire 620.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	135m ²	4.592,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		4.363,-TL/m ²

EMSAL 12: RW SANCAKTEPE: 0216 471 18 77

Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumda Selçuklu Vadi içerisinde 9. katta yer alan, 2+1 brüt 103m² alanlı daire 385.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	103m ²	3.738,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		3.551,-TL/m ²

EMSAL 13: TURYAP: 0216 642 04 04

Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumda Selçuklu Vadi içerisinde 9. katta yer alan, 3+1 brüt 171m² alanlı daire 737.600,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	171m ²	4.313,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		4.097,-TL/m ²

EMSAL 14: TURYAP: 0216 642 04 04

Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumda Selçuklu Vadi içerisinde bahçe katta yer alan, 2+1 brüt 159m² alanlı daire 745.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1159m ²	4.686,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		4.452,-TL/m ²

KİRALIK KONUT EMSALLERİ

EMSAL 1: REMAX NEFES: 0216 561 75 75

Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumda Sinpaş GYO Aydos Contry içerisinde yer alan, 10. katta konumlu 3+1 brüt 168m² alanlı daire 2.400,-TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	168m ²	14,28-TL/m ²
--------------------------	-------------------	-------------------------

EMSAL 2: REMAX ARGE: 0216 415 60 60

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı site içerisinde yer alan, bahçe katta konumlu 2+1 brüt 139m² alanlı daire 1.600,-TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	139m ²	11,51-TL/m ²
--------------------------	-------------------	-------------------------

EMSAL 3: ESKİDJİ: 0216 642 49 72

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı site içerisinde yer alan, 9. katta konumlu 2+1 brüt 124m² alanlı daire 1.500,-TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	124m ²	12,09-TL/m ²
--------------------------	-------------------	-------------------------

EMSAL 4: SİMYA SATIŞ KİRALAMA: 0216 333 50 00

Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumda Sinpaş GYO Aydos Contry içerisinde yer alan, 1+1 brüt 70m² alanlı daire 1.050,-TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	70m ²	15,-TL/m ²
--------------------------	------------------	-----------------------

EMSAL 5: REMAX NEFES: 0216 561 75 75

Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumda Selçuklu Vadi içerisinde yer alan, 4. katta konumlu 3+1 brüt 175m² alanlı daire 1.700,-TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	175m ²	9,71-TL/m ²
--------------------------	-------------------	------------------------

EMSAL 6: TURİYAP: 0216 642 04 04

Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumda Selçuklu Vadi içerisinde yer alan, 3+1 brüt 186m² alanlı daire 2.200,-TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	186m ²	11,83-TL/m ²
--------------------------	-------------------	-------------------------

SATILIK TİCARİ ÜNİTE EMSALLERİ

NOT: Satılık dükkânların bodrum katın ¼, zeminin tamamı ve asma katın 1/2 hesaplanmıştır.

1) Dükkân – İMP GAYRİMENKUL: 0 (216)9990144

Değerlemeye konu projeye yakın konumda olan; zemin katta yer alan 374 m² zemin kullanım alanına sahip dükkân vasıflı taşınmazın 1.950.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	374 m ²	5.274,-TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

2) Dükkân – BRT KELEŞOĞLU İNŞAAT GAYRİMENKUL: 0 (507)3521420

Değerlemeye konu projeye yakın konumda olan; 320 m² zemin kullanım alanına sahip dükkân vasıflı taşınmazın(120 m² Bodrum+120 m² zemin+80 m² asma kat) 1.250.000 TL ile satılık olduğu bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	190 m ²	6.579,-TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

3) Dükkân: NURAY HACISALİHOĞLU: 0 (539) 822 54 53

Değerlemeye konu projeye yakın konumda olan; 225 m² zemin kullanım alanına sahip dükkân vasıflı taşınmazın(100 m² Bodrum+100 m² zemin+25 asma kat) 1.350.000 TL ile satılık olduğu bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	138 m ²	9.783,-TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

4) Dükkân: DAS YAPI GAYRİMENKUL: 0 (539) 822 54 53

Değerlemeye konu projeye yakın konumda olan; 400 m² zemin kullanım alanına sahip dükkân vasıflı taşınmazın(150 m² Bodrum+150 m² zemin+100 asma kat) 1.300.000 TL ile satılık olduğu bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	238 m ²	5.462,-TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

5) Dükkân: DAS YAPI GAYRİMENKUL: 0 (539) 822 54 53

Değerlemeye konu projeye yakın konumda olan; zemin katta yer alan 120 m² zemin kullanım alanına sahip dükkân vasıflı taşınmazın 710.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	120 m ²	5.917,-TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

6) Dükkân: REMAX NEFES: 0 (216) 561 75 75

Değerlemeye konu projeye yakın konumda olan; zemin katta yer alan 175 m² zemin kullanım alanına sahip dükkân vasıflı taşınmazın 530.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	175 m ²	3028,-TL/m ²
----------------	--------------------	-------------------------

7) Dükkân: GENÇ GAYR MENKUL: 0 (216) 31337 19

Değerlemeye konu projeye yakın konumda olan; 213 m² zemin kullanım alanına sahip dükkân vasıflı taşınmazın(150 m² Bodrum+103 m² zemin) 580.000 TL ile satılık olduğu bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	130 m ²	4.462,-TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

K RALIK DÜKKAN EMSALLER 

1) Dükkân – AHMET EM N İNşAAT: 0 (216) 419 60 61

Değerlemeye konu projeye yakın konumda olan Kanuni caddesinde konumlu; 360 m² zemin kullanım alanına sahip dükkân vasıflı taşınmazın 5500,- TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	360 m ²	15,27-TL/m ²
----------------	--------------------	-------------------------

2) Dükkân – MÜLK GAYR MENKUL: 0 (545) 941 70 26

Değerlemeye konu projeye yakın konumda olan; 2000 m² depo kullanım alanına sahip dükkân vasıflı taşınmazın 36000,- TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	2000m ²	18,-TL/m ²
----------------	--------------------	-----------------------

3) Dükkân – MÜLK GAYR MENKUL: 0 (545) 941 70 26

Değerlemeye konu projeye yakın konumda olan; 9000 m² depo kullanım alanına sahip dükkân vasıflı taşınmazın 112.500,- TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	9000m ²	12,5-TL/m ²
----------------	--------------------	------------------------

4) Dükkân – S BEL DEM RBAĞ: 0 (545) 347 90 93

Değerlemeye konu projeye yakın konumda olan; 171 m² zemin kullanım alanına sahip dükkân vasıflı taşınmazın 6500,- TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	171m ²	38,-TL/m ²
----------------	-------------------	-----------------------

5) Dükkân – SAH B NDEN: 0 (530) 350 84 37

Değerlemeye konu projeye yakın konumda olan; 75 m² zemin kullanım alanına sahip dükkân vasıflı taşınmazın 1.450,- TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	75m ²	19,33,-TL/m ²
----------------	------------------	--------------------------

6) Dükkân – SAH B NDEN: 0 (536) 421 54 80

Değerlemeye konu projeye yakın konumda olan; 100 m² zemin kullanım alanına sahip dükkân vasıflı taşınmazın 3.250,- TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	100m ²	32,50,-TL/m ²
----------------	-------------------	--------------------------

7) Dükkân – SAH B NDEN: 0 (536) 421 54 80

Değerlemeye konu projeye yakın konumda olan; 230 m² zemin kullanım alanına sahip dükkân vasıflı taşınmazın 5500,- TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	230m ²	24,-TL/m ²
----------------	-------------------	-----------------------

BÖLÜM 5 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5-1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi, Samandıra mahallesi, 8085 ada, 95.221,84m² yüz ölçümlü 36 numaralı parselde kayıtlı "Arsa" vasıflı taşınmaz arsasında ekspertiz tarihi itibarıyla yukarıda detayları verilen gayrimenkullerin inşai faaliyeti tamamlanmıştır. Taşınmazlara ait onaylı mimari proje ve yeni ve tadilat inşaat yapı ruhsatları bulunmaktadır. Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş konut ve dükkân emsalleri elde edilmiştir. Satışa ve kiraya arz edilen emsaller için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre konut için birim m² satış değeri **4.500,-TL/m²**, dükkân için birim m² satış değeri **6.450,-TL/m²** ve kreş için **5.000,-TL/m²** olarak bulunmuştur. Kira değerleri için ise konut birim kira değeri **12-TL/m²/ay** dükkân birim kira değeri **19-TL/m²/ay** ve kreş birim kira değeri **25-TL/m²/ay** olarak bulunmuş ve yine yapılan piyasa araştırması neticesinde bölgede faaliyet gösteren emlak danışmanları ile yapılan görüşmeler ile piyasadaki satılık kiralık emsal karşılaştırmaları sonucunda konutlar için brüt kira çarpanı **25 yıl**, dükkânlar ve kreş için **22 yıl** olarak belirlenmiştir.

5-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Değerleme çalışmasında ticari bloklarda yer alan 44 adet işyeri, 3 adet kreş ile 482 adet konutun değerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır.

Bu yöntemde; dükkân ve konut satış değerleri tespiti için yapılan piyasa araştırması sonucu elde edilen satış bedelleri dikkate alınmıştır. Kullanılan bu yöntem sonucu **ticari nitelikli bağımsız bölümlerin (ticaret blok + kreşler) toplam satış bedeli 22.516.000,-TL olarak belirlenmiştir. Konutlar için toplam satış bedeli 263.471.149,-TL olarak belirlenmiştir. Bu halde toplam piyasa değeri 285.987.149,-TL olarak hesaplanmıştır.**

İCMAL				
BLOK NO	BLOKTAKİ B.B. ADEDİ	B.B. Brüt Toplam Alanı (m ²)	B.B. Satılabilir Brüt Alanı (m ²)	Ekspertiz Blok Toplam Satış Değeri (TL)
A	22	2621,75	3125,05	11.983.874 TL
B	31	3761,59	4478,14	17.033.104 TL
C	23	2653,16	3143,65	11.735.194 TL
D	38	4426,86	5261,02	20.171.633 TL
E	24	2889,77	3449,16	12.913.745 TL
F	21	2670,74	3197,92	11.956.742 TL
G	19	2290,39	2737,25	10.407.320 TL
H	23	2773,02	3318,72	12.411.638 TL
I	35	4333,64	5192,61	19.775.111 TL
J	23	2650,94	3144,38	12.214.005 TL
K	25	3171,57	3798,31	14.734.704 TL
L	39	4783,62	5719,05	21.860.070 TL
M	54	6387,62	7601,92	27.783.319 TL
N	23	2811,29	3349,82	12.624.602 TL
O	30	3678,38	4399,31	16.998.819 TL
R	22	2730,14	3257,53	12.330.641 TL
S	30	3626,41	4332,96	16.536.629 TL
Toplam Konut	482	58.260,89	69.506,80	263.471.149 TL
Ticari	44	1815,59	2765,99	17.800.000 TL
KREŞ	3	837,35	943,17	4.716.000 TL
Proje Toplamı	529	60.914	73.215,96	285.987.149 TL

5-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

Konu taşınmazlar piyasa araştırması neticesinde yaklaşık aylık kira gelirleri hesaplanmış ve yıllık net kira gelirleri üzerinden direk kapitalizasyon yöntemi kullanılarak taşınmazların değerine ulaşılmıştır. Kullanılan bu yöntem sonucu **47 adet ticari nitelikli bağımsız bölümlerin (ticaret bloğu + kreşler) toplam satış bedeli 23.767.920,-TL olarak belirlenmiştir. 482 adet konut için toplam satış bedeli 250.297.592,-TL olarak belirlenmiştir. Bu halde toplam değer 274.065.512,-TL olarak hesaplanmıştır.**

S.No	Blok	Kiralabilir Toplam Brüt Alan (m ²)	Ortalama Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)	Toplam			
				Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Brüt Kira Çarpanı	Satış Değeri (TL)
1	A Blok	3.125,05	12 TL	37.949 TL	455.387 TL	25	11.384.680 TL
2	B Blok	4.478,14	12 TL	53.938 TL	647.258 TL	25	16.181.449 TL
3	C Blok	3.143,65	12 TL	37.161 TL	445.937 TL	25	11.148.434 TL
4	D Blok	5.261,02	12 TL	63.877 TL	766.522 TL	25	19.163.051 TL
5	E Blok	3.449,16	12 TL	40.894 TL	490.722 TL	25	12.268.058 TL
6	F Blok	3.197,92	12 TL	37.863 TL	454.356 TL	25	11.358.904 TL
7	G Blok	2.737,25	12 TL	32.957 TL	395.478 TL	25	9.886.954 TL
8	H blok	3.318,72	12 TL	39.304 TL	471.642 TL	25	11.791.057 TL
9	I Blok	5.192,61	12 TL	62.621 TL	751.454 TL	25	18.786.355 TL
10	J Blok	3.144,38	12 TL	38.678 TL	464.132 TL	25	11.603.305 TL
11	K Blok	3.798,31	12 TL	46.660 TL	559.919 TL	25	13.997.969 TL
12	L Blok	5.719,05	12 TL	69.224 TL	830.683 TL	25	20.767.066 TL
13	M Blok	7.601,92	12 TL	87.981 TL	1.055.766 TL	25	26.394.153 TL
14	N Blok	3.349,82	12 TL	39.978 TL	479.735 TL	25	11.993.372 TL
15	O Blok	4.399,31	12 TL	53.830 TL	645.955 TL	25	16.148.878 TL
16	R Blok	3.257,53	12 TL	39.047 TL	468.564 TL	25	11.714.109 TL
17	S Blok	4.332,96	12 TL	52.366 TL	628.392 TL	25	15.709.798 TL
18	Ticari	3.424,59	19 TL	66.440 TL	797.280 TL	22	17.540.160 TL
19	Kreş	943,17	25 TL	23.590 TL	283.080 TL	22	6.227.760 TL
TOPLAM				924.355 TL	11.092.264 TL		274.065.512 TL

5-4 En Etkin ve 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 "(UDS Madde 6.3).

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantığı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır (UDS Madde 6.4).

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- * Fiziksel olarak mümkün olma,
- * Yasal olarak izin verilebilir olma,
- * Finansal olarak yapılabilir olma,
- * Azami düzeyde verimli olma,

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan analizler sonucunda, projenin bulunduğu bölgenin gelişimi, çevresel etkiler, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında **"Konut+Ticari"** fonksiyonlu olarak belirlenmiş olması ve plan fonksiyonu doğrultusunda geliştirilen proje göz önünde bulundurularak taşınmazın en etkin ve verimli kullanım analizine ilişkin tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

5-5 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Müşterinin talebi doğrultusunda Ticari Bloкта yer alan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 bağımsız bölüm numaralı dükkanların birleştirilerek müşterek kullanımı doğrultusunda güncel satış ve kira değerlerinin yapılması istenmiştir. Söz konusu 16 adet dükkan nitelikli taşınmazlara ait 554,84 m²'si depo alanı olmak üzere toplamda 1.329,65 m² satılabilir alana sahip olup taşınmazlar için tespit ve takdir edilen değer aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Toplam Alan (m ²)	Satış Değeri			Kira Değeri			
	Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)	Nihai Değer (TL)	Birim Değer (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Değeri (TL)	Nihai Aylık Kira Değer (TL)	Nihai Yıllık Kira Değer (TL)
1329,65	5.000,00 TL	6.648.250,00 TL	6.648.000,00 TL	19,00 TL	25.263,35 TL	25.000,00 TL	300.000,00 TL

5-6 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemiyle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranı

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi için (%50) ve Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi için (%50) şeklindedir.

5-7 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerlemede, emsal karşılaştırma ve direk kapitalizasyon yöntemleri bir arada kullanılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi sonucu 529 adet bağımsız bölümün toplam değerinin **285.987.149,-TL** direk kapitalizasyon yöntemi sonucu ise **274.065.512,-TL** olarak belirlenmiştir.

Sonuç olarak; emsal karşılaştırma ile direk kapitalizasyon yaklaşımı dikkate alınarak anılan iki değerinin aritmetik ortalamasının yuvarlanması ile bağımsız bölümlerin değeri hesaplanmış olup bağımsız bölüm bazında uyumlaştırma tablosu aşağıda sunulmuştur.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	285.987.149,-TL
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	274.065.512,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	280.026.330,-TL ~280.026.000,-TL

5-8 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5-9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

8085 ada 36 parsel üzerinde bulunan;

- A Blok için 04.11.2015 tarih ve 1120598-13605,
- B Blok için 04.11.2015 tarih ve 1120606-13606,
- C Blok için 04.11.2015 tarih ve 110612-13607,
- D Blok için 04.11.2015 tarih ve 1120616-13608,
- E Blok için 04.11.2015 tarih ve 1120620-13609,
- F Blok için 04.11.2015 tarih ve 1120621-13610,
- G Blok için 04.11.2015 tarih ve 1120623-13611,
- H Blok için 04.11.2015 tarih ve 1120625-13612,
- I Blok için 06.11.2015 tarih ve 1121752-13716,
- J Blok için 04.11.2015 tarih ve 1120626-13613,
- K Blok için 04.11.2015 tarih ve 1120629-13614,
- L Blok için 04.11.2015 tarih ve 1120631-13615,
- M Blok için 06.11.2015 tarih ve 1121771-13719,
- N Blok için 04.11.2015 tarih ve 1120632-13616,
- Blok için 04.11.2015 tarih ve 1120633-13617,
- P Blok için 06.11.2015 tarih ve 1121717-13707,
- R Blok için 04.11.2015 tarih ve 1120636-13618,
- S Blok için 06.11.2015 tarih ve 1121733-13713,
- T Blok için 06.11.2015 tarih ve 1121740-13714,
- U Blok için 06.11.2015 tarih ve 1121765-13718,
- V Blok için 06.11.2015 tarih ve 1121748-13715,
- Ticari Blok için 06.11.2015 tarih ve 1121726-13711

no'lu yeni yapı ruhsatları ile

- A Blok 29.12.2016 tarih ve 1336699-14570,
- B Blok 29.12.2016 tarih ve 1336704-14572,
- C Blok 29.12.2016 tarih ve 1336705-14573,
- D Blok 29.12.2016 tarih ve 1336708-14574,
- E Blok 29.12.2016 tarih ve 1336709-14575,
- F Blok 29.12.2016 tarih ve 1336711-14576,
- G Blok 29.12.2016 tarih ve 1336714-14577,
- H Blok 29.12.2016 tarih ve 1336715-14578,
- I Blok 29.12.2016 tarih ve 1336717-14579,
- J Blok 29.12.2016 tarih ve 1336720-14580,
- K Blok 29.12.2016 tarih ve 1336721-14581,
- L Blok 29.12.2016 tarih ve 1336722-14582,
- M Blok 29.12.2016 tarih ve 1336727-14584,
- N Blok 29.12.2016 tarih ve 1336729-14585,
- O Blok 29.12.2016 tarih ve 1336732-14586,
- P Blok 29.12.2016 tarih ve 1336737-14588,
- R Blok 29.12.2016 tarih ve 1336740-14589,

- S Blok 29.12.2016 tarih ve 1336745-14590,
- T Blok 29.12.2016 tarih ve 1336750-14593,
- U Blok 29.12.2016 tarih ve 1336747-14591,
- V Blok 29.12.2016 tarih ve 1336748-14592,
- Ticari Blok 29.12.2016 tarih ve 1336702-14571 no'lu tadilat ruhsatları

ve

- 17.08.2015 tarihli onaylı mimari projeleri yanında,
- M blok için 29.12.2016 tarih ve 1336727-14584,
- T blok için 29.12.2016 tarih ve 1336750-14593,
- Ticari blok için 29.12.2016 tarih ve 1336702-14571,

YR onaylı ve kat ilavesi içeren tadilat mimari projeleri incelenmiştir. Belirtilen tadilat ruhsatları da dahil olmak üzere tüm bloklarda şantiye şefi değişikliği yapılmıştır. Yapılan incelemeler sonucunda inşaat için gerekli tüm izinlerin alınmış olduğu görülmüştür.

5-10 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca imar durumu bakımından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" olarak bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu nedenle de gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır. Taşınmazın devir ve temlik ile ilgili herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

5-11 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler aşağıdadır;

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)
2015-ÖZEL-155	09.11.2015	213.045.918,-
2016-VGYO-012	29.12.2016	498.390.000,-
2016-HAL�GYO-013	29.12.2016	498.390.000,-
2017-HAL�GYO-28	21.12.2017	568.511.000,-

5-12 Nihai Değerleme

Rapor içerisinde tapu, adres ve diğer detay bilgileri verilen İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi, Samandıra Mahallesi, 8085 ada, 36 parsel üzerinde geliştirilen ve onaylanan **482 adet konut ve 47 adet ticari nitelikli bağımsız bölümün** (44 bb ticari blok+3 kreş) değerine yönelik çalışmalar yapılmıştır.

Parselin konum ve çevre özellikleri, yüz ölçümü, imar durumu, tarafımıza ibraz edilen proje bilgileri, bölgedeki benzer özelliklerdeki konut ve işyeri satış bedelleri, alınan beyanlar ve günümüz piyasa koşulları göz önünde bulundurularak **taşınmazların**

KDV Hariç Toplam Satış Değeri;

280.026.000,-TL (İKİYÜZSEKSENMİLYONYİRMİALTİBİNTÜRK LİRASI)

KDV Dahil Toplam Satış Değeri

330.430.680,TL

(ÜÇYÜZOTUZMİLYONDÖRTYÜZOTUZBİNALTIYÜZSEKSENTÜRK LİRASI)

KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değeri

~924.000,TL (DOKUZYÜZYİRMİDÖRTBİNTÜRK LİRASI)

KDV Hariç Toplam Yıllık Kira Değeri

~11.088.000,TL (ONBİRMİLYONSEKSENSEKİZBİNTÜRK LİRASI)

Buna göre; HALK GYO A.Ş.'nin %50 payı KDV hariç **140.013.000,-TL** kıymet tahmin ve takdir edilmiştir

Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri;

Değerlemeye konu taşınmaz konutlarda 3-B ticari taşınmazlar ise 4-A yapı sınıfı grubuna dahil olduğu değerlendirilmekte olup 26 Nisan 2018 tarih ve 30403 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2018 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ' e göre 3-B 966,-TL/m², 4-A 1.016,-TL/m² olarak alınmıştır.

SİGORTAYA ESAS DEĞER				
BLOK NO	BLOKTAKİ B.B. ADEDİ	B.B. Brüt Toplam Alanı (m ²)	Sigortaya Esas Değer (TL/m ²)	Ekspertiz Blok Toplam Satış Değeri (TL)
A	22	2621,75	966	2.532.611 TL
B	31	3761,59	966	3.633.696 TL
C	23	2653,16	966	2.562.953 TL
D	38	4426,86	966	4.276.347 TL
E	24	2889,77	966	2.791.518 TL
F	21	2670,74	966	2.579.935 TL
G	19	2290,39	966	2.212.517 TL
H	23	2773,02	966	2.678.737 TL
I	35	4333,64	966	4.186.296 TL
J	23	2650,94	966	2.560.808 TL
K	25	3171,57	966	3.063.737 TL
L	39	4783,62	966	4.620.977 TL
M	54	6387,62	966	6.170.441 TL
N	23	2811,29	966	2.715.706 TL
O	30	3678,38	966	3.553.315 TL
R	22	2701,45	966	2.609.601 TL
S	30	3626,41	966	3.503.112 TL
Toplam Konut	482	58.232,20	966,00	56.252.305 TL
Ticari	44	1815,59	1016,00	1.844.639 TL
KREŞ	3	837,35	1016,00	850.748 TL
Proje Toplamı	529	60.885		58.947.692 TL



Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;

Alış; 1 USD: 5,2889 TL 1 EURO: 6,0245 TL Satış; 1 USD: 5,2985 TL 1 EURO: 6,0354 TL

İşbu **2018-HALKGYO-25** no.lu rapor, **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 28.12.2018
(Ekspertiz tarihi: 21.12.2018)

Saygılarımızla,

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MEHMET YAŞAR	SEZAYİ ERMEK	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400337)	Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimli Kuruluş No: 128-000 - Serbest Denetim Tic. Sic. No: 278121/248 33 01 - Fax: 0312 388 30 02 Tic. Sic. No: 278121/248 33 02 - Fax: 0312 388 30 02 www.aartibir.com.tr - T.C. Sic. No: 40557