

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**MANAS**

2020



Kristal Şehir Projesi 1 ve 5/A Blok, 3 Adet Bağımsız Bölüm  
Esenyurt / İSTANBUL

2020/0434

22.12.2020

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Manas Enerji Yönetimi San Ve Tic. A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 05.12.2020 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 22.12.2020 tarihinde, 2020/0434 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı Kemal AYDIN ve sorumlu değerlendirme uzmanları Dilara SÜRMEK ve Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

## **UYGUNLUK BEYANIMIZ**

- *Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;*
- *Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;*
- *Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;*
- *Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;*
- *Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;*
- *Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;*
- *Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;*
- *Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;*
- *Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;*
- *Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;*
- *Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;*
- *Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.*

## YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Manas Enerji Yönetimi San ve Tic. A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	05.12.2020
DEĞERLEME TARİHİ	21.12.2020
RAPOR TARİHİ	22.12.2020
RAPOR NO	2020/0434
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Gökevler Mahallesi, Adnan Kahveci Bulvarı Kristal Şehir Projesi 3F kapı nolu 1 Blok 198 nolu, 4D kapı nolu 5/A Blok 108 ve 113 nolu Bağımsız Bölümler. Esenyurt/İSTANBUL
KOORDİNATLARI	1088/1; 41.0231° , 28.6357°
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgesine göre, Manas Enerji Yönetimi San ve Tic. A.Ş. mülkiyetindeki İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kıraç Mahallesi, 1088 ada 1 parselde Kristal Şehir Projesi 1 Blok 198 nolu, 5/A blok 108 ve 113 nolu bağımsız bölümlerdir.
İMAR DURUMU	Bkz. Raporumuz 3.3. bölümü
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen Kristal Şehir Projesinde yer alan 3 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Taşınmazların KDV Hariç Pazar Değeri	1.220.000,00	158.441,56
Taşınmazların KDV Dâhil Pazar Değeri	1.439.600,00	186.961,04

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 7,70 TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
<b>Kemal AYDIN</b> (SPK Lisans No:410614)	<b>Bülent YAŞAR</b> (SPK Lisans No:400343)	<b>Dilara SÜRME</b> (SPK Lisans No:401437)

## Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- ✓ Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- ✓ Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- ✓ Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- ✓ Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- ✓ Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- ✓ Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- ✓ Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- ✓ Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- ✓ Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

## İçindekiler

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>6</b>
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b>	<b>7</b>
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER</b>	<b>9</b>
3.1.	Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu	9
3.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	10
3.2.1.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi	11
3.3.	Gayrimenkulün İmar Bilgisi	12
3.4.	Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	13
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	13
3.4.2	Belediye İncelemesi	13
3.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	13
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	13
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	13
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	14
3.8.	Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler	14
3.9.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	16
<b>BÖLÜM 4</b>	<b>DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR</b>	<b>17</b>
4.1.	Değerleme Yöntemleri	17
4.1.1.	Pazar Yaklaşımı	17
4.1.2.	Gelir Yaklaşımı	18
4.1.3.	Maliyet Yaklaşımı	19

<b>BÖLÜM 5</b>	<b>GENEL VE BÖLGESEL VERİLER</b> .....	21
5.1.	<i>Türkiye Demografik Veriler</i> .....	21
5.2.	<i>Ekonomik Durum Genel Değerlendirme</i> .....	22
5.3.	<i>2020 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası</i> .....	26
5.4.	<i>Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi</i> .....	33
5.4.1	<i>İstanbul İli</i> .....	33
5.4.2.	<i>Esenyurt İlçesi</i> .....	35
<b>BÖLÜM 6</b>	<b>DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ</b> .....	36
6.1.	<i>Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları</i> .....	36
6.2.	<i>Pazar Yaklaşımı İle Taşınmazın Değer Tespiti</i> .....	39
6.3.	<i>Pazar Yaklaşımı İle Taşınmazın Kira Değer Tespiti</i> .....	40
6.4.	<i>Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)</i> .....	41
6.5.	<i>Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi</i> .....	41
6.5.1.	<i>Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler</i> .....	41
6.5.2.	<i>Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçesi</i> .....	41
6.5.3.	<i>Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler</i> .....	42
6.5.4.	<i>Tapu Kayıtlarına İlişkin Görüş</i> .....	42
6.4.4.	<i>Gayrimenkulün Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş</i> .....	42
<b>BÖLÜM 7</b>	<b>DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ</b> .....	43

**1.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 22.12.2020 tarihinde 2020/0434 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.2. Rapor Türü**

İş bu rapor, Manas Enerji Yönetimi San. ve Tic. A.Ş.’nin talebi üzerine İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, tapu kayıtlarında Kıraç Mahallesi, İlgili idaresinde Gökevler Mahallesi, 1088/1 ada/parsel, Adnan Kahveci Bulvarı Kristal Şehir Projesi 3F kapı nolu 1 Blok 198 nolu bağımsız bölüm, 4D kapı nolu 5/A Blok 108 ve 113 no.lu bağımsız bölümün güncel piyasa değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

**1.3. Raporu Hazırlayanlar**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz değerlendirme uzmanı Kemal AYDIN, sorumlu değerlendirme uzmanları Dilara SÜRMEYEN ve Bülent YAŞAR tarafından hazırlanmıştır.

**1.4. Değerleme Tarihi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin değerlendirme uzmanları tarafından 22.12.2020 tarihinde hazırlanmıştır.

**1.5. Dayanak Sözleşmesi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Ahi Evran Mahallesi, ASO 1. OSB, Anadolu Caddesi, No: 25 Sincan/ANKARA adresindeki Manas Enerji Yönetimi San. ve Tic. A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Manas Enerji Yönetimi San. ve Tic. A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 05.12.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

**1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp****Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama**

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun Düzenlemeleri Kapsamında (Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-6.2.3 sayılı “Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar”, 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında) hazırlanmıştır.

**1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki****Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkul için daha önce şirketimiz tarafından hazırlanan rapor bulunmamaktadır.

**2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler**

- ÜNVANI** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- ADRESİ** : İçerenköy Mahallesi Kayışdağı Caddesi Günbey Plaza  
No:80/3 Kat:2 D:3 Ataşehir / İstanbul
- İLETİŞİM** : 0 216 573 96 96 (Tel)  
0 216 577 75 34 (Faks)  
[info@atakgd.com.tr](mailto:info@atakgd.com.tr) (e-posta)
- KURULUŞ TARİHİ** : 14.04.2011
- SERMAYESİ** : 300.000,-TL
- TİCARET SİCİL NO'SU** : 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
- FAALİYET KONUSU** : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
- İZİNLER/YETKİLERİ** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.



## 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

<b>ÜNİVANİ</b>	:Manas Enerji Yönetimi San Ve Tic. A.Ş.
<b>ADRESİ</b>	: Aso 1. OSB Ahi Evran Mah. Anadolu Cad. No:25 Sincan / ANKARA
<b>İLETİŞİM</b>	: 444 76 67 (Tel) 0 312 267 05 09 (Faks) <a href="mailto:emre.baykus@manas.com.tr">emre.baykus@manas.com.tr</a> (e-posta)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 1996 Yılında kurulmuştur.
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Geniş ürün yelpazesi ve gelişmiş teknolojik çözümleri ile müşterilerine çözüm ortağı olan Manas; gaz dağıtım şirketlerinin, belediyelerin, su idarelerinin, elektrik dağıtım şirketlerinin ve aynı zamanda özel ve kamu kurumlarının ihtiyaçlarına başarıyla cevap vermektedir. Manas'ın, elektro-kontrollü gaz, su, ısı ve elektrik sayaçlarında ayrıca AMR, M2M, AMI ve Uzaktan Sayaç Kontrol Sistem Çözümlerinde uzmanlığı vardır.

## 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Manas Enerji Yönetimi San. ve Tic. A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, tapu kayıtlarında Kıraç Mahallesi, İlgili idaresinde Gökevler Mahallesi, 1088/1 ada/parsel, Adnan Kahveci Bulvarı Kristal Şehir Projesi 3F kapı nolu 1 Blok 198 nolu bağımsız bölüm, 4D kapı nolu 5/A Blok 108 ve 113 no.lu bağımsız bölümün güncel piyasa değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

Değerleme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

**3.1. Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu**

Rapora konu taşınmazlar; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, tapu kayıtlarında Kıraç Mahallesi ilgili idaresinde Gökevler Mahallesi, 1088/1 ada/parselde, ilgili idaresinde Gökevler Mahallesi, Adnan Kahveci Bulvarı üzerinde konumlu Kristal Şehir Projesi'nde 1 Bloкта 198 no.lu bağımsız bölüm, 5 Bloкта 108 ve 113 no.lu bağımsız bölümlerdir.

Rapora konu taşınmazlar konumlu olduğu - belediye idari sınırlarına göre - Gökevler Mahallesi, Esenyurt İlçesinin, Barbaros Hayrettin Paşa, Atatürk ve Hürriyet Mahalleleri'ne komşu konumdadır. Gökevler Mahallesi, Esenyurt İlçe Merkezi'nin güneyinde ve E-5 Karayolunun kuzeyinde yer almaktadır.

Taşınmazlara ulaşım; E-5 Karayolu üzerinde Büyükçekmece istikametinde ilerlerken Beylikdüzü Köprülü kavşağına gelmeden E-5 Karayolu Yanyoluna girilir. Yan yol üzerinde devam edilerek Beylikdüzü köprülü kavşağının yanından sağa dönüldüğünde 2312 sokağa ulaşılır. Taşınmazların konumlu olduğu Kristal Şehir Projesi 2312 Sokağa cephelidir.

Taşınmazların yakın çevresinde Autopia Avm, Perlavista Avm, İstanbul Outlet Park, Türkbükü Residence, Ayışığı Vadi Evleri, Çınar Koleji Esenyurt Kampüsü, İhsan Murat Bilgiç Cami ve çok sayıda boş parseller yer almaktadır.

Rapora konu taşınmazlar, Avrupa Otoyolu (TEM İstanbul Edirne Otoyolu)'na yaklaşık 7,5 km, Esenyurt Belediyesi'ne yaklaşık 8 km uzaklıktadır.



### 3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Rapora konu taşınmazların tapu kayıt bilgisi TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgesine istinaden düzenlenmiş aşağıda tablo olarak gösterilmiştir. Söz konusu tapu kayıt belgeleri raporumuz ekinde tarafınıza sunulmuştur.

<b>İli</b>	: İstanbul
<b>İlçesi</b>	: Esenyurt
<b>Mahallesi</b>	: Kıraç
<b>Mevkii</b>	: -
<b>Ada/Parsel</b>	: 1088/1
<b>Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b>	: 142.796,98
<b>Ana Taşınmaz</b>	: 21 ve 18 Blok Tamam 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,19 ve
<b>Niteliği</b>	20 nolu Blok Natamam, Betonarme Ofis, İşyeri Binası ve Arsası
<b>Blok No</b>	: 1
<b>Kat No</b>	: 22
<b>Bağımsız Bölüm No</b>	: 198
<b>Bağımsız Bölüm Niteliği</b>	: Konut
<b>Cilt/Sayfa No</b>	: 268/26361
<b>Arsa Pay/Payda</b>	: 3418/14279698*
<b>Maliki</b>	: Manas Enerji Yönetimi Sanayi ve Ticaret A.Ş.
<b>Tarih</b>	: 08.12.2015
<b>Yevmiye No</b>	: 76042

\*Taşınmazın arsa payına düşen arsa miktarı 34,18 m<sup>2</sup>dir.

#### Eklenti; 108 nolu Kapalı Otopark

<b>İli</b>	: İstanbul
<b>İlçesi</b>	: Esenyurt
<b>Mahallesi</b>	: Kıraç
<b>Mevkii</b>	: -
<b>Ada/Parsel</b>	: 1088/1
<b>Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b>	: 142.796,98
<b>Ana Taşınmaz</b>	: 21 ve 18 Blok Tamam 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,19 ve
<b>Niteliği</b>	20 nolu Blok Natamam, Betonarme Ofis, İşyeri Binası ve Arsası
<b>Blok No</b>	: 5
<b>Kat No</b>	: 14
<b>Giriş</b>	: A
<b>Bağımsız Bölüm No</b>	: 108
<b>Bağımsız Bölüm Niteliği</b>	: Konut
<b>Cilt/Sayfa No</b>	: 277/27317
<b>Arsa Pay/Payda</b>	: 2901/14279698*
<b>Maliki</b>	: Manas Enerji Yönetimi Sanayi ve Ticaret A.Ş.
<b>Tarih</b>	: 04.11.2015
<b>Yevmiye No</b>	: 67756

\*Taşınmazın arsa payına düşen arsa miktarı 29,01 m<sup>2</sup>dir.

#### Eklenti; 4659 no. Kapalı Otopark

<b>İli</b>	: İstanbul
<b>İlçesi</b>	: Esenyurt
<b>Mahallesi</b>	: Kıraç
<b>Mevkii</b>	: -
<b>Ada/Parsel</b>	: 1088/1
<b>Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b>	: 142.796,98
<b>Ana Taşınmaz</b>	: 21 ve 18 Blok Tamam 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,19 ve
<b>Niteliği</b>	20 nolu Blok Natamam, Betonarme Ofis, İşyeri Binası ve Arsası
<b>Blok No</b>	: 5
<b>Kat No</b>	: 15
<b>Giriş</b>	: A
<b>Bağımsız Bölüm No</b>	: 113
<b>Bağımsız Bölüm Niteliği</b>	: Konut
<b>Cilt/Sayfa No</b>	: 277/27322
<b>Arsa Pay/Payda</b>	: 2901/14279698*
<b>Maliki</b>	: Manas Enerji Yönetimi Sanayi ve Ticaret A.Ş.
<b>Tarih</b>	: 04.11.2015
<b>Yevmiye No</b>	: 67756

\*Taşınmazın arsa payına düşen arsa miktarı 29,01 m<sup>2</sup>dir.

Eklenti; 4664 no. Kapalı Otopark

### **3.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi**

TKGM Tapu Kayıt Bilgi Sistemi'nden alınan 21.12.2020 tarihi itibarı ile alınan TAKBİS belgesine göre taşınmazın tapu kaydı üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. TAKBİS belgesi rapor eklerinde sunulmuştur.

#### **Bevanlar Bölümü**

##### **Müştereken;**

- Yönetim Planı: 11/11/2011 (10/05/2012 Tarih 16119 Yevmiye No)
- ...KM'ne Çevrilmiştir. (23/07/2018 Tarih 45516 Yevmiye No)
- ...KM'ne Çevrilmiştir. (28/03/2019 Tarih 19424 Yevmiye No)

#### **Serhler Bölümü**

##### **Müştereken;**

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 yıllığına 1 tl bedel ile Tedaş Genel müdürlüğü lehine kira şerhi ) ( 12/06/2015 Tarih ve 39158 Yevmiye No )

## **Rehinler Bölümü**

### **1 Blok 198 b.b.:**

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1.000.000,00 TL bedelle 1. Dereceden ipotek kaydı 21.12.2015 tarih 79074 yevmiye

### **5 Blok 108 ve 113 b.b.:**

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1.250.000,00 TL bedelle 1. Dereceden ipotek kaydı 21.12.2015 tarih 79079 yevmiye

Beyanlar hanesinde yer alan "...KM ne Çevrilmiştir." kayıtları Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında rutin uygulamalar olup satış kabiliyeti üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

Beyanlar hanesinde yer alan Yönetim planı beyanı, ana taşınmazın yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları ve bütün kat maliklerini bağlayan sözleşme hükmündeki bir belgedir. Söz konusu beyan, taşınmazın satışını ve/veya taşınmaz üzerinde ipotek tesisi edilmesini kısıtlayıcı bir faktör oluşturmamaktadır

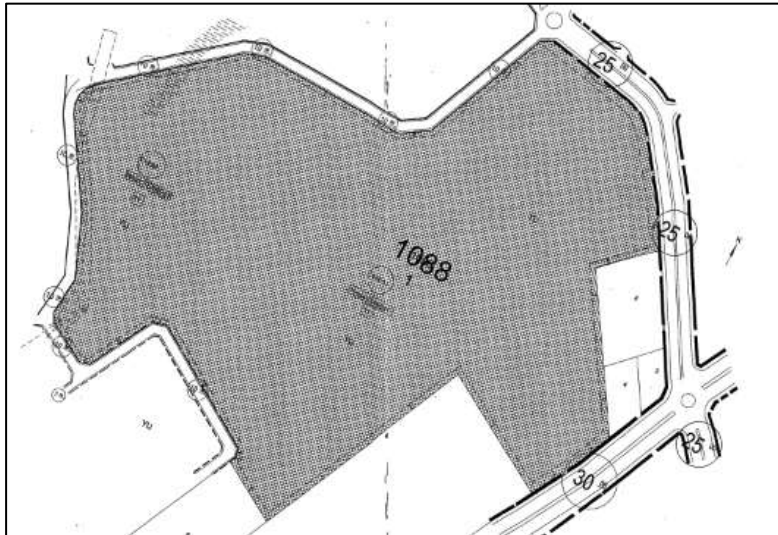
Şerhler hanesinde yer alan Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine kira şerh kaydı ana taşınmaz üzerinde olup satış kabiliyeti üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

Rehinler hanesine yer alan ipotegün hukuki risklerinin teminat öncesi dikkate alınması tavsiyesi ile satış kabiliyetine etkisi bulunmamaktadır.

Rapora konu taşınmazların devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir sınırlama mevcut değildir.

### **3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgisi**

Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu parseller olan 1088/1 ada/parsel; 13.09.2013 Tasdik Tarihli Esenyurt İlçesi Tem Güneyi 6. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı dâhilinde T4 lejantlı Ticaret Alanında kalmakta olup Taks: 0,40, Emsal:2,50 yapılaşma şartlarına sahiptir.



### 3.4. Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

#### 3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların yer aldığı projelerin üzerinde konumlandığı parselle ilişkin son üç yıl içerisinde mülkiyet değişimi olmadığı tespit edilmiştir.

- Rapor konusu 1088/11 ada/parsel üzerinde yer alan taşınmazlar 23.07.2018 ve 28.03.2019 tarihinde kat mülkiyetine geçmiştir.

#### 3.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazın son üç yıl içerisinde imar planında herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

#### 3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazın son üç yıl içerisinde kadastral durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

### 3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu taşınmazın konumlu olduğu İkiz Konakları projesi ve Kristal Şehir Projesine ait ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi bilgileri sunulmuştur.

SIRA NO	BLOK NO	VERİLİŞ NEDENİ	BELGE TARİHİ	BELGE NO.SU	YAPI SINIFI	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	İNŞAAT ALANI	KAT ADEDİ
1	1	Yeni Yapı Ruhsatı	31.12.2010	2010/25474	5 A	Dükkan ve Konut	268	39.571,85	36
2	1	Tadilat Ruhsatı	24.10.2011	2011/22664	5 A	Dükkan ve Konut	268	43.099,38	36
3	1	Yenileme Ruhsatı	16.12.2013	2013/26879	5 A	Dükkan ve Konut	268	32.737,67	36
4	1	Yapı Kullanma İzin Belgesi	21.08.2015	2015/9447	5 A	Dükkan ve Konut	268	32.737,67	37
5	5	Yeni Yapı Ruhsatı	31.12.2010	2010/25472	5 A	Konut	236	26.085,37	21
6	5	Tadilat Ruhsatı	24.10.2011	2011/22665	5 A	Konut+Otopark	245	37.411,09	22
7	5	Yenileme Ruhsatı	16.12.2013	2013/26879	5 A	Konut	245	29.648,54	22

### 3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapora konu taşınmaz ile ilgili Esenyurt Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu projenin yapı müteahhidinin Esenyurt Belediyesi olduğu, kamu kuruluşu olması sebebi ile yaptırılacak yapıların fenni mesuliyeti 3194 sayılı İmar Kanununun 26. Maddesi uyarınca kuruluşun kendisince ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenildiği bilgisi alınmıştır.

İlgili mevzuat uyarınca arsa üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

### 3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı ana taşınmazlar imar planı doğrultusunda yapılaşmış olup mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olduğu düşünülmektedir.

### 3.8. Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler

Rapora konu taşınmazlar İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, tapu kayıtlarında Kıraç Mahallesi 1088 ada 1 parselde, ilgili idaresinde Gökevler Mahallesi, Adnan Kahveci Bulvarı üzerinde konumlu Kristal Şehir Projesi'nde 1 Bloкта konumlu 198 no.lu bağımsız bölüm ve 5 bloкта konumlu 108 ve 113 no.lu bağımsız bölümlerdir. Taşınmazların konumlu olduğu Kristal Şehir Projesi'ne ait bilgiler aşağıda sunulmuştur.

<b>Projenin Adı</b>	: Kristal Şehir
<b>Proje Başlangıç Yılı</b>	: 2011
<b>Proje Bitiş Yılı</b>	: 2015
<b>İnşaat Tarzı</b>	: Betonarme Karkas
<b>İnşaat Nizamı</b>	: Ayrık
<b>Asansör</b>	: Mevcut
<b>Güvenlik</b>	: Mevcut
<b>Otopark</b>	: Açık/Kapalı otopark mevcut
<b>Jeneratör</b>	: Mevcut
<b>Yangın Tesisat</b>	: Mevcut
<b>Havalandırma Klima</b>	: Mevcut
<b>Hidrofor - Su Deposu</b>	: Mevcut

- Rapora konu taşınmazın bulunduğu Kristal Şehir Projesi 1088 ada 1 nolu parsel üzerinde olup, parsel 142.796,98 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Kristal Şehir Projesinde 20 adet blok bulunmaktadır.
- Proje kapsamında güvenlik, açık/kapalı otopark, ortak alanlar, çocuk oyun alanları, spor salonu, cafe, ticari ünite de bulunmaktadır.
- Proje kapsamında toplam 4.655 adet konut, 18 adet ofis, 82 adet dükkan /mağaza bulunmaktadır.
- Proje bünyesinde 1+1, 2+1, 3+1 daire tipleri mevcuttur.

- Taşınmazın yer aldığı 1 blok onaylı mimari projesine göre 3 bodrum kat, zemin kat, 33 normal katlı olarak projelendirilmiştir.
- **1 blok** bodrum katlar ortak alanlar ve otopark alanları, zemin katında 20 adet dükkan, normal katlarında konutlar bulunmakta olup, toplamda 268 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Bloğa giriş zemin kattan doğu cepheden sağlanmaktadır.
- Söz konusu taşınmaz olan 198 nolu bağımsız bölüm, 22. Katta binanın kuzey cephesinde yer almaktadır.
- 198 nolu bağımsız bölüm mimari projesine göre 2 oda, salon, mutfak, çamaşırılık, koridor, giriş hölü, banyo ve ebeveyn banyo alanlarından oluşmakta olup, brüt 105 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- **5 bloğun** A ve B olarak iki adet girişi bulunmaktadır. 5 bodrum katlar ortak alanlar ve otopark alanları, 1. Bodrum, zemin ve 18 normal katlarında konutlar bulunmakta olup, toplamda 2245 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Bloğa giriş 1.bodrum kattan kuzey cepheden sağlanmaktadır.
- Söz konusu taşınmaz olan 108 nolu bağımsız bölüm, 14. Katta binanın kuzey cephesinde yer almaktadır.
- 108 nolu bağımsız bölüm mimari projesine göre 2 oda, salon+mutfak, koridor, giriş hölü, banyo ve ebeveyn banyo alanlarından oluşmakta olup, brüt 82 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- Söz konusu taşınmaz olan 108 nolu bağımsız bölüm, 14. Katta binanın kuzey cephesinde yer almaktadır.
- Söz konusu taşınmaz olan 108 nolu bağımsız bölüm, 15. Katta binanın kuzey cephesinde yer almaktadır.
- 113 nolu bağımsız bölüm mimari projesine göre 2 oda, salon+mutfak, koridor, giriş hölü, banyo ve ebeveyn banyo alanlarından oluşmakta olup, brüt 82 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- Mahallinde yapılan incelemede yer gösterici ile mutabık kalınarak içerisinde kullanıcısı olan taşınmazın içine virüs tedbirleri nedeniyle girilmemiş olup, dışarıdan tespit yapılmıştır.
- Dışarıdan tespiti yapılan taşınmazın iç özelliklerinin standart yapıda olduğu düşünülmektedir.



### 3.9. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

#### Olumlu Özellikler

- Projenin O-3 (TEM) bağlantı yoluna, D-100 Karayoluna yakın konumda olması gibi nedenlerle karayolu ulaşım imkân ve alternatiflerinin olması,
- Gelişmekte olan bir bölgede konumlu olması,
- Kat mülkiyetine geçmiş olması,

#### Olumsuz Özellikler

- Bölgede benzer nitelikte çok sayıda proje bulunması,
- Küresel çapta ve bölgesel olarak yaşanan pandeminin neden olduğu ekonomik krizin gayrimenkul piyasaları üzerindeki etkisi ekonomik gelişmelerde yaşanan dalgalanmalar.
- Bankaların yaptığı faiz kampanyalarının neden olduğu gayrimenkul piyasalarındaki spekülâtif hareketler"

**4.1. Değerleme Yöntemleri<sup>1</sup>**

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin Yayınlamış olduğu 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'na göre; Aşağıda bahsi geçen üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Bu yaklaşımlar;

(a) Pazar Yaklaşımı, (b) Gelir Yaklaşımı, ve (c) Maliyet Yaklaşımı şeklindedir.

**4.1.1. Pazar Yaklaşımı**

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

<sup>1</sup> 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

#### **4.1.2. Gelir Yaklaşımı**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmeleri teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “eşitlendirmeye giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

#### **4.1.3. Maliyet Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri

pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

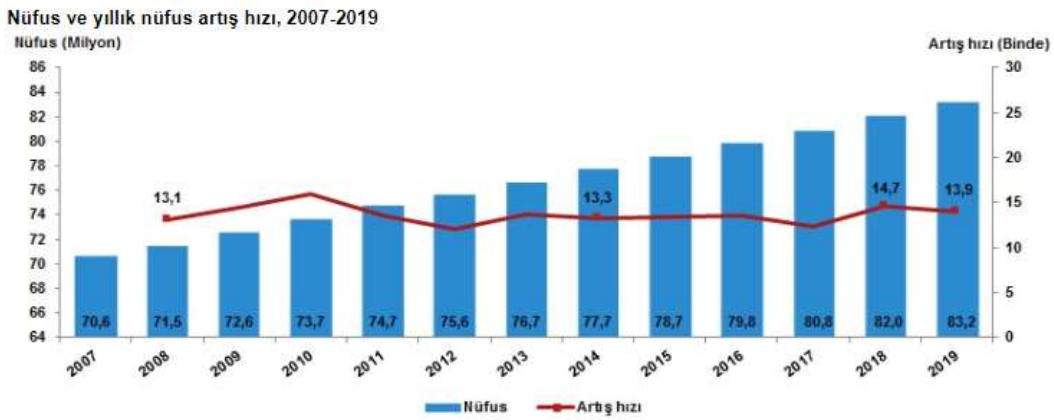
Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

### 5.1. Türkiye Demografik Veriler<sup>2</sup>

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 320 bin 146 kişi artarak 1 milyon 531 bin 180 kişi oldu. Bu nüfusun %50,8'ini erkekler, %49,2'sini kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2018 yılında binde 14,7 iken, 2019 yılında binde 13,9 oldu.



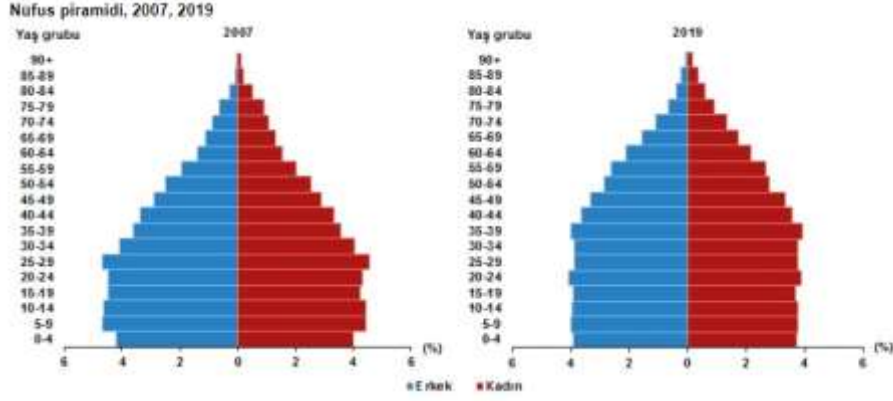
Türkiye'de 2018 yılında %92,3 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2019 yılında %92,8 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,7'den %7,2'ye düştü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 451 bin 543 kişi artarak 15 milyon 519 bin 267 kişiye ulaştı. Türkiye nüfusunun %18,66'sının ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 639 bin 76 kişi ile Ankara, 4 milyon 367 bin 251 kişi ile İzmir, 3 milyon 56 bin 120 kişi ile Bursa ve 2 milyon 511 bin 700 kişi ile Antalya izledi.

Tunceli, 84 bin 660 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Tunceli'yi, 84 bin 843 kişi ile Bayburt, 97 bin 319 kişi ile Ardahan, 142 bin 490 kişi ile Kilis ve 164 bin 521 kişi ile Gümüşhane takip etti.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2019 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

<sup>2</sup> Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları raporundan alınmıştır.



Türkiye'de 2018 yılında 32 olan ortalama yaş, 2019 yılında 32,4'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalama yaşın erkeklerde 31,4'ten 31,7'ye, kadınlarda ise 32,7'den 33,1'e yükseldiği görüldü.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2019 yılında %67,8'e yükseldi. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %23,1'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,1'e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2018 yılına göre 1 kişi artarak 108 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 987 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 541 kişi ile Kocaeli ve 364 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 57, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 320 olarak gerçekleşti.

## 5.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme<sup>3</sup>

Makrofinansal görünüm 2019 yılı başından itibaren iyileşmeye başlamış, söz konusu eğilim Haziran ayından itibaren belirginleşmiştir. Makrofinansal görünüm 2019 yılı üçüncü çeyreğinde kayda değer iyileşme sergilemiş; hesaplanan endeks tarihsel ortalamasının üzerine çıkmıştır. (Grafik I.1)

<sup>3</sup> T.C.M.B Finansal İstikrar Kasım 2019 raporlarından derlenmiştir.



Bu gelişmede, küresel koşulların ılımlı desteği, yurt içi makroekonomik dengelenme süreci, finansal olmayan kesimin borçluluğundaki azalma eğilimi ve banka finansallarındaki olumlu gidişat etkili olmuştur. Banka kredilerine dair göstergeler ise, 2019 yılı Eylül ayına kadar tarihsel ortalamalarına göre bir miktar olumsuz seyretmeye devam etmiştir. Ancak, önümüzdeki dönemde kredi büyümesindeki canlanmanın ve iktisadi faaliyetteki ılımlı toparlanmanın bankacılık sektörü aktif kalitesine olumlu katkı yapması beklenmektedir. Nitekim yüksek frekanslı güncel verilere göre, Eylül ayında başlayan kredi büyümesindeki canlanma banka grupları ve kredi türleri bazında genele yayılarak sürmektedir.

Bir önceki dönemden bu yana, gelişmiş ülke ve gelişmekte olan ülke (GOÜ) büyüme beklentileri aşağı yönlü güncellenmiştir. Gelişmiş ülke merkez bankaları, büyüme ve enflasyon görünümündeki değişimin etkisiyle genişleyici para politikalarına yönelmiştir. Küresel büyümeye ilişkin endişeler, küresel ticaret politikalarındaki korumacılık eğilimleri ve jeopolitik gelişmeler, küresel iktisadi politika belirsizliğini artırmaktadır. Küresel borçluluk, özellikle artan reel sektör ve kamu sektörü borçluluğu nedeniyle gelişmiş ülke ve GOÜ'lerde önemli bir kırılganlık unsuru olmaya devam etmektedir. Bankacılık sektörü sermaye kârlılıklarının küresel finansal kriz öncesi döneme kıyasla genel olarak düşük seyretmesi bir diğer kırılganlık unsurudur. Gelişmiş ülke merkez bankaları tarafından uygulanan genişleyici para politikalarının etkisiyle yataylaşan getiri eğrileri, küresel iktisadi faaliyetteki zayıflık ile aktif kalitesi görünümünün bozulması gibi ülke ve bankalara özgü koşullar karlılık oranlarındaki bu durum üzerinde etkili olmuştur. 2019 yılı üçüncü çeyreğinde, küresel finansal koşulların ılımlı seyri ile yurt içi enflasyon ve enflasyon beklentilerindeki düşüş sonucunda Türkiye'nin risk primi ve kur oynaklığı gerilemiştir. Yurt içi iktisadi faaliyette yılın ilk yarısında temelde net ihracat kaynaklı toparlanma gözlenirken, yılın üçüncü çeyreğinde toparlanmanın asıl sürükleyicisi tüketim harcamaları olmuştur. Enflasyondaki düşüş eğilimi ve enflasyon beklentilerindeki iyileşme sonucu faiz oranlarındaki gerileme ve finansal koşullardaki olumlu seyir iktisadi faaliyeti desteklemektedir. Türkiye, küresel büyüme görünümündeki zayıflamaya



karşın, firmaların ihracat pazarlarını çeşitlendirme esnekliği ile dış ticarete rekabet gücünü korumaktadır. İktisadi faaliyetteki toparlanma ve kredi faizlerindeki gerileme ile birlikte son aylarda kredi talebinde artış gözlenmiştir. Banka Kredileri Eğilim Anketi'nden (BKEA) derlenen kredilere ilişkin göstergeler de, 2019 yılı üçüncü çeyreğinde kredi arz ve talep koşullarında belirgin iyileşme olduğuna işaret etmektedir (Grafik I.2). Kredi koşullarındaki iyileşmenin iç talebe yansımalarının 2019 yılı dördüncü çeyreğinden itibaren güçlenmesi beklenmektedir.

### **Makroekonomik Görünüm**

Gelişmiş ülke merkez bankalarının büyüme ve enflasyon görünümünün etkisiyle genişleyici para politikalarına yönelmeleri küresel finansal koşullarda iyileşmeye katkı sağlamış, GOÜ'lere yönelik risk iştahında artış yaşanmıştır. Ancak küresel finansal koşullardaki iyileşmeye rağmen, küresel politikadaki belirsizlikler nedeniyle GOÜ'lere yönelen portföy akımları dalgalı seyretmektedir. GOÜ hisse senedi piyasalarından portföy çıkışı, gelişmiş ülke tahvil piyasalarındaki düşük faiz ortamında GOÜ tahvil piyasalarına ise sınırlı portföy girişi gözlenmektedir. Küresel iktisadi faaliyette yaşanan yavaşlama, yüksek borçluluk, küresel ticaret geriliminin sürmesi, Brexit belirsizliği ve jeopolitik gelişmeler küresel finansal istikrar üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaya devam etmektedir. Mevcut Rapor döneminde, küresel finansal koşulların görece olumlu seyri, yurt içi makroekonomik göstergelerdeki ve beklentilerdeki iyileşme ile para politikasındaki temkinli duruşun etkisiyle Türkiye'nin risk primi ve kur oynaklığındaki gerileme eğilimi sürmüştür. Yurt içi iktisadi faaliyet, 2019 yılının ilk yarısında temelde net ihracat, yılın üçüncü çeyreğinde ise temelde tüketim harcamaları kaynaklı olarak ılımlı ve kademeli bir toparlanma sergilemiştir. Enflasyondaki düşüş eğilimi ve enflasyon beklentilerindeki düzelme sonucu faiz oranlarındaki gerileme ve finansal koşullardaki iyileşme kredi talebini ve iktisadi faaliyeti desteklemektedir. Son aylarda, başta ihtiyaç ve konut kredilerinde olmak üzere TL kredi talebinde artış gerçekleşmiştir. Küresel büyüme görünümündeki zayıflamaya karşın firmaların ihracat pazarlarını çeşitlendirme esnekliği ile Türkiye dış ticarete rekabet gücünü korumaktadır.

Grafik 1.2: Kredi Koşulları ve Kredi Büyümesi (4 Çeyreklik Birikimli Standardize, KEA Yıllık %)



Grafik 1.3: Haftalık Toplam Kredi Gelişmeleri (Yıllılaendirmiş, KEA 4 HHC %)



Küresel iktisadi politika belirsizliği, 2019 yılının ilk dört ayında düşüş eğilimi gösterdikten sonra küresel büyümeye dair endişeler, artan korumacı ticaret politikaları ve jeopolitik risklerin etkisiyle yeniden artış eğilimi sergilemiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) para politikasındaki yaklaşım değişikliği, Çin ile süren ticaret gerilimi ve iç politika gelişmeleri, ABD'nin iktisadi politika öngörülebilirliği üzerinde etkili olmaktadır. Avrupa Birliği (AB) iktisadi politika belirsizliğinde ise bir önceki Rapor döneminde görülen düşüş eğilimi, Brexit gelişmeleri ve AB ekonomisine ilişkin endişelerin etkisiyle tersine dönmüştür. Fed, para politikası duruşunu değiştirerek 2019 yılı Temmuz, Eylül ve Ekim aylarında politika faizinde toplam 75 baz puanı indirim yapmıştır. Büyümeye ilişkin aşağı yönlü riskler, enflasyonun seyri ve iş gücü piyasasındaki gelişmelere bağlı olarak alınan bu kararlar ile Fed, bilanço küçültme sürecini de durdurmuştur. Federal Açık Piyasa İşlemleri Komitesi (FOMC) üyelerinin medyan politika faizi tahminlerinde aşağı yönlü sınırlı bir güncelleme görülmektedir. Öte yandan, piyasa beklentileri politika faiz indirimlerinin süreceğine işaret etmektedir. Piyasa oyuncularının 2020 ve 2021 yıllarında FOMC üyelerine göre daha fazla faiz indirimi bekledikleri görülmektedir. Avrupa Merkez Bankası (ECB), 2019 yılı Eylül ayında politika faizinde indirimde giderken 2018 yılı sonu itibarıyla sonlandırdığı varlık alım programına bu yılın Kasım ayında tekrar başlama kararı almıştır. Yaşanan politika değişiminde başta Almanya ve Fransa kaynaklı olmak üzere AB ekonomisinde büyümeye dair endişeler, Brexit görüşmelerine dair belirsizlikler ile artan kamu ve reel sektör borçluluğunun etkili olduğu değerlendirilmektedir. Japonya ekonomisindeki ılımlı büyümeye rağmen zayıf dış talep gelişmeleri ve enflasyon görünümü nedeniyle Japonya Merkez Bankası'nın genişleyici para politikasını sürdüreceği değerlendirilmektedir. Çin Merkez Bankası ise büyüme endişeleri, zayıf dış talep, ABD ile yaşanan ticaret gerilimine bağlı olarak gümrük tarifelerindeki değişiklikler ve artan borçluluk nedenleriyle zorunlu karşılıkları esas alan kredi piyasasını destekleyici bir politika uygulamaktadır.

### 5.3. 2020 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası<sup>4</sup>

2019 yılı son çeyreği gerek ekonomik gerekse ticari faaliyetlerin oldukça canlı olduğu bir dönem olmuştur. Süreç 2020 yılının ilk iki aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2020 Mart ayı itibarı ile küresel bir boyuta ulaşan salgın diğer ülkeler gibi Türkiye'yi de etkilemiştir. Mayıs ayında açıklanan 2020 yılı ilk çeyreğine ait büyüme rakamları da yukarıda ifade ettiğimiz tespiti doğrular nitelikte gerçekleşmiştir. Buna göre; GSYH 2020 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,5 yükselmiştir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde ise 2020 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %12,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %10,7, sanayi %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,6, hizmetler %3,4, tarım %3,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,4, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,9 ve finans ve sigorta faaliyetleri %1,6 arttı. İnşaat sektörü ise %1,5 azalmıştır.

Pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir. İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Söz konusu toparlanma işaretlerini konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir.

2019 yılının ilk yarısında toplam konut satışları 505 bin olurken 2020 yılının aynı döneminde 624 bin rakamına ulaşarak %23,5'lik bir artış sağlamıştır. Artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir. Yılın ilk yarısı itibarıyla ipotekli konut satış rakamlarına baktığımızda 266 bin değerine ulaştığı görülmektedir. Söz konusu rakam bir önceki yılın aynı dönemine göre %221'lik bir artışı ifade etmektedir.

<sup>4</sup> Gyoder Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 2. Çeyrek raporlarından derlenmiştir.

2020 yılına görece olumlu bir başlangıç yapan Türkiye ekonomisinde Mart ayı ile birlikte, COVID-19 salgınının yayılmasını sınırlamaya dönük alınan tedbirlerin etkisiyle ivme kaybı gözlenmiştir. 2020 ilk çeyrekte GSYH yıllık büyümesi %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2019 sonunda 753,7 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar cinsi GSYH, 2020 ilk çeyrek itibarıyla 758,1 milyar dolara çıkmıştır.

### Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gellr (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gellr (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2014	2.044.466	26.489	933.546	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.467	11.019	6,09	2,71
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,18	3,02
2017	3.110.651	38.732	852.618	10.616	7,47	3,65
2018	3.724.388	45.750	789.043	9.693	3,10	4,72
2019	4.280.381	51.834	753.693	9.127	0,90	5,68
2020*	1.071.098	-	176.146	-	4,50	6,08

GSYH 2020 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,5 arttı.  
Kümülatif olarak baktığımızda 1. çeyrek sonu itibarıyla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %4 arttı.

Kaynak: TÜİK

\*2020 1.Çeyrek verisidir.

\*\*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Öncü veriler Nisan'da iktisadi faaliyetin sert daraldıktan sonra Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkisiyle toparlanmaya başladığına işaret etmektedir. Nisan'da bir önceki aya göre %30,2 daralan sanayi üretimi, Mayıs'ta %17,4 oranında artış kaydetmiştir.

Benzer şekilde, perakende satışlar ve ciro endeksi Nisan'daki sert daralışların ardından Mayıs'ta kademeli bir şekilde toparlanma göstermiştir. Haziran ayı ile başlayan normalleşme sürecinde ekonomik aktivitedeki toparlanma daha belirgin hale gelmeye başlamıştır. Nisan'da 33,4 ile dip seviyeleri gören imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran itibarıyla 53,9 ile son iki buçuk yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Sektörel güven endeksleri hizmetler ve perakendede görece daha yavaş bir toparlanma olduğuna işaret ederken, inşaat ve imalat sanayinde hızlı bir iyileşmeye işaret etmektedir. Söz konusu gelişmede Haziran ile konut ve taşıt kredilerinde başlatılan kampanyaların etkili olduğu değerlendirilmektedir. Uluslararası emtia fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle Nisan'da gerilemeye devam eden tüketici enflasyonu Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkileriyle yükselmeye başlamıştır. 2020 ilk çeyrek sonunda %11,86 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu, Nisan'da %10,94'e inmiştir.

Ancak Mayıs ve Haziran aylarında sırasıyla %11,39 ve %12,62 seviyelerine çıkmıştır. Öte yandan, üretici fiyatları endeksinde (ÜFE) enflasyon dalgalı bir seyir izlemektedir. Mart'ta %8,50 olan genel ÜFE yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs'ta gerilemeye devam ederek %5,53'e inmiştir. Haziran'da ise %6,17 seviyesine çıkmıştır. Salgın sürecinde dış talebin iç talepten daha zayıf bir görünüm sergilemesiyle dış ticaret dengesinde bozulma ikinci çeyrekte de sürmüştür. İkinci çeyrekte dış ticaret açığı 2019'un aynı dönemindeki 7,9 milyar dolardan 10,8 milyar dolara çıkmıştır. İlk yarı genelinde ise yıllık bazda ihracatta %15,1 küçülme yaşanırken, ithalat %3,2 gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 2019 ilk yarıdaki 13,8 milyar dolardan 2020 ilk yarıda 23,8 milyar dolara genişlemiştir. Salgının etkilerini sınırlamak üzere Mart ayı ile birlikte, faiz indiriminin yanında likidite tedbiri alan TCMB, bu adımlara ikinci çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Nisan'daki 100 baz puanlık indirimin ardından TCMB Mayıs ayında 50 baz puan daha indirmeye gitmiştir. Ancak Haziran'da enflasyon görünümü üzerinde artan riskleri dikkate alarak indirimlere ara vermiştir.

### Yıllık Enflasyon\*



Enflasyon yıllık yüzde 12,62, aylık yüzde 1,13 arttı. Enflasyonda 2020 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,13, bir önceki yılın Aralık ayına göre %5,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %12,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,88 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK  
\*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

2020 yılı ikinci çeyrek konut satışları, küresel salgın nedeniyle Nisan ve Mayıs aylarında görülen ekonomik durgunluğa karşın bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %14'lük bir artış göstererek 283.731 adet seviyesinde kapanmıştır. Özellikle, Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyası konut satışlarını olumlu yönde etkilerken, küresel salgın nedeniyle ertelenen talebin de etkisiyle Mayıs ayı

itibarıyla konut fiyatlarında aylık %6,4 ile bugüne kadarki en yüksek aylık değişim görülmüştür.

2020 yılı ikinci çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda %8,1 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %28,0 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyreğe göre artış göstererek çeyreklik bazda %31,8 olarak gerçekleşmiş olsa da Haziran ayında %30,9 ile bu oran veri setindeki en düşük seviyesine gerilemiştir. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %206,7 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise verilerin açıklanmaya başlanmasından bu yana çeyreklik bazda en düşük satış sayısı görülmüş ve geçen yılın aynı dönemine göre %28,3 oranında gerileme kaydedilmiştir. Konut kredisi kampanyası ve ertelenen talebin etkisiyle talepte görülen artış ikinci çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımış ve Mayıs ayı itibarıyla reel bazda yıllık %10,6 artış görülmüştür. Nominal bazda, geçtiğimiz yıl Mayıs ayında konut fiyat endeksinde yıllık artış %1,5 seviyesinde iken, endeks bu yıl Mayıs ayında yıllık bazda %23,1 oranında artış göstermiştir.

### Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 152,0 artarak 58.632 oldu. İkinci el konut satışları 2020 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 244,9 artış göstererek 131.380 oldu.

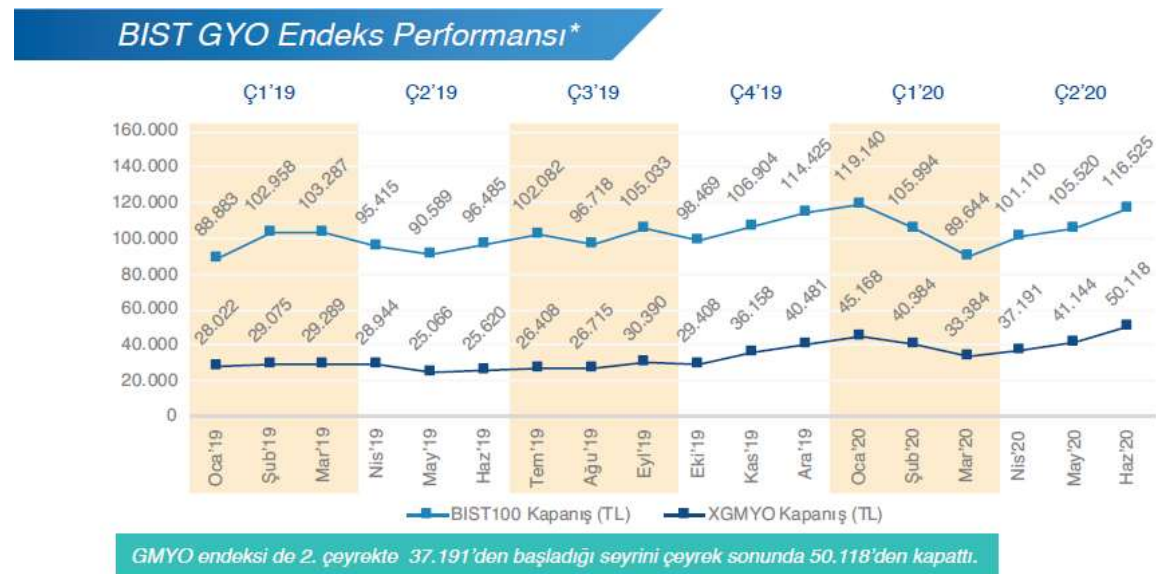
Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.  
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

Yabancılara yapılan satışların ise, iç talebin yüksek olması, küresel salgın ve uçuş sınırlamaları nedeniyle toplam satışlar içerisindeki oranı gerilemeye devam etmiş ve %0,9 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, Haziran ayında aylık bazda %93,5 oranında artış görülmüştür. İkinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %46,1 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %16,8 pay ile Antalya bulunmaktadır.

Mart sonunu 33.384 puandan kapatan GYO endeksi Haziran sonunda %50,12'lik bir artışla 50.118 puana yükselmiştir. GYO endeksiyle %70'in üzerinde korelasyonu olan BIST 100 endeksi ise aynı dönemde %30'luk bir artış sağlamıştır. Halka açıklık oranının %52 mertebesinde olduğu GYO endeksinin piyasa değeri de %59'luk artışla 36,5 milyar TL'ye yükselmiştir. Bununla birlikte 2. Çeyrekte yabancı yatırımcı oranında Borsa İstanbul'un genelinde olduğu gibi bir kayıp olduğunu ve %2'lik bir düşüşle bu oranın %17'lere gerilediğini görmekteyiz. Ayrıca bireysel ve kurumsal yatırımcı oranlarının da neredeyse eşit olduğunu ifade edebiliriz. Bu çeyrekte GYO'ların temettü dağıtmadığını ancak hisselerdeki yükselişin sonraki çeyrekler için temettü dağıtımını anlamında da pozitif bir yansımasının olabileceğini söylemek mümkün. Yabancı yatırımcı ülke sıralamasında ABD ilk sıradaki yerini korurken Bahreyn ve Kuveyt'in ilk 5 içerisine yükseldiğini gözlemliyoruz.

Endeksin 3. çeyrekte kar satışları ile birlikte bir miktar gerilemesi ve Covid-19'un seyrine göre artı ya da eksi yönde ivmelenmesi mümkün. Yeni bir dalganın gelmesi tüm borsalarda olduğu gibi GYO endeksini de olumsuz etkileyecekken salgınla ilgili sinyallerinin olumlu olması durumunda endeksin artış trendinin artması muhtemel gözükmektedir. Faiz oranlarındaki indirimin pozitif yansımaları döviz kurlarının artmasıyla ve faiz oranlarının tekrar yükselme trendine geçmesiyle birlikte ikinci çeyrekteki artış yerini 3. çeyrekte nispi bir gerilemeye bırakabilir. Endeksteeki artışın kalıcı olması ve iskontolu işlem gören GYO'ların gerçek değerini bulabilmesi ancak uzun vadeli yabancı yatırımcıların piyasada daha uzun süre yer almasıyla mümkün olacaktır.



birimlerinden TL'ye çevrilmiştir. Kira kontratlarının TL'ye çevrilmesinin yanı sıra enerji ve işgücü maliyetlerindeki kayda değer artış nedeniyle alışveriş merkezi yatırımcılarının

giderlerinin gelirlerinden daha yüksek bir oranda arttığı gözlenmiştir. Perakendeciler için kira, operasyon giderler, genel giderler TÜFE/Enflasyon bazlı artmasına karşın ciroların tatmin edici oranlarda artmaması önemli sorunlardan biri olarak ön plana çıkmaktadır ve bu durum sürdürülebilirlik açısından risk teşkil edebilmektedir. Bazı perakendeciler; belirli 'ciro/kira' hedefleri belirleyerek verimsiz mağazaları kapatma kararını daha agresif bir şekilde uygulamaya başlamıştır. Bu noktada ciroların gerek perakendeci gerekse AVM yatırımcısı tarafından dikkatli analiz ve projekte edilmesi gerekmektedir. Ciroların takibi perakendeciler için;  $Ciro/(kira + ortak alan giderleri)$  dengesini test edebilmek, AVM yatırımcısı açısından ise TL'ye dönüş ile birlikte ciro farkı kirası, m<sup>2</sup> ve kategori bazında verimliliği ölçebilmesi önemlidir.

Ayrıca bu süreç sürdürülebilirlik açısından; perakendeci için verimsiz mağazaların tespiti, AVM yatırımcısı için ise riskli kategori/mağazalar için gerekli operasyonel müdahalelerin yapılması için imkân sağlamaktadır. Bu noktada 32 sayılı tebliğin AVM yatırımcısı ve kiracısı açısından etkisi belirlemek için gerek son dönemde hızla artan E-ticaret, mevcut AVM rakipleri, inşaat halinde olan gelecek AVM'ler ve Alışveriş Caddeleri arasındaki yoğun rekabet dikkate alınmalıdır. Sektördeki AVM sahibi yabancı fonların ve yabancı sermayeli perakendecilerin özellikle 2019 yılı içindeki pozisyonları ve hamleleri önemle takip edilmelidir. Bu aşamada bankaların/finans kurumlarının AVM'nin dövize endekli kontrat gelirleri üzerinden kredilendime sürecini yürüttüğü bu süreçte TL ye geçiş ile güncel kur üzerinden gelir elde edemeyen ve döviz borcu için yeniden bir yapılandırmaya gidemeyen AVM yatırımcıları için zor bir yıl olacağını söylemek yanlış olmayacaktır.

Türkiye genelinde 2019 yılı kasım ayı sonu itibariyle AVM sayısı 454 AVM bulunmaktadır. En fazla Alışveriş Merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (147 adet), Ankara (39 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13 milyon 508 bin m<sup>2</sup>'dir. Kiralanabilir alan açısından incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 162 m<sup>2</sup>'dir.

### **Konut Piyasasına Genel Bakış**

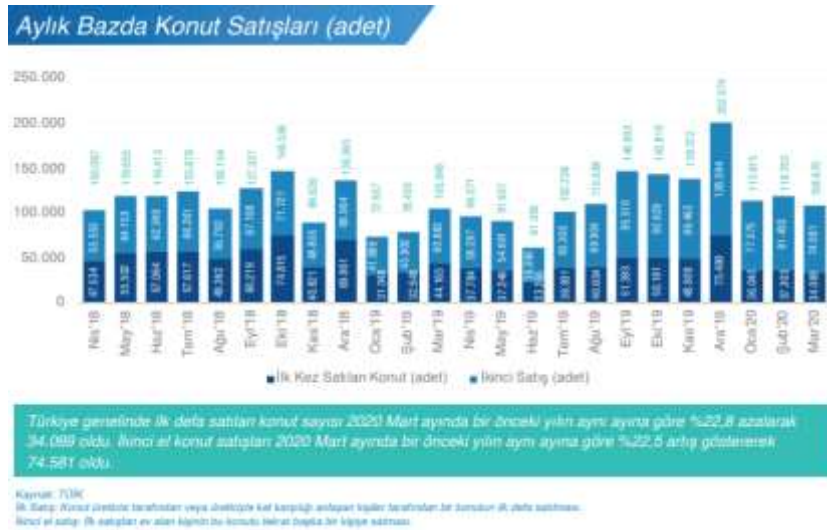
2020 yılı ilk çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %33'lük bir artış göstererek 341.038 adet seviyesinde kapanmıştır. Ağustos 2019 itibarıyla konut kredisi faiz oranlarında başlayan gerilemenin yılın ilk çeyreğinde devam etmesi konut satışlarını olumlu yönde etkilerken Ocak ayı itibarıyla konut fiyatlarının reel getirisi de 29 ay aradan sonra tekrar pozitif dönmüştür. Ancak, 11 Mart itibarıyla COVID-19 salgınına neden olan virüsün ülkemizde de görülmesinin etkisiyle konut talebi ivme kaybetmeye başlamıştır.



2020 yılı ilk çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %0,4 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %57,2 oranında artış yaşandı. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı çeyreklik bazda %31,5'e gerilemiş olup bu oran veri setinin açıklanmaya başlamasından bu yana en düşük seviyesi oldu. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %238,6 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise geçtiğimiz yılki seviyesine yakın olarak çeyreklik bazda %3,0 oranında gerileme görüldü.

Konut kredisi faiz oranlarındaki gerilemeyle birlikte birikmiş talebin de etkisiyle talepte görülen artış ve yeni stok katılımının yavaşlaması ilk çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansıdı. Konut fiyat endeksinde yıllık artış, geçtiğimiz yıl şubat ayında %3,56 seviyesinde iken bu yıl şubat ayında %13,94'e yükseldi.

Yabancılara yapılan konut satışlarında ise geçtiğimiz yılki artış hız kesmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %13,8 oranında artış görüldü. Toplam satışlar içindeki payı ise ilk çeyrekte %3,2 seviyesinde gerçekleşti. İlk çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %49,1 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,6 pay ile Ankara yer aldı.



## 5.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

### 5.4.1 İstanbul İli<sup>5</sup>

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.



İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür.

Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir.

<sup>5</sup> İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker.

20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondu, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 15 milyon 519 bin 267 kişiyedir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2019 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (954.579), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (15.238) olmuştur.

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2019	15.519.267	7.730.256	7.729.011
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.687.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.180.467	7.115.721	7.064.746
2012	13.864.749	6.956.908	6.907.841
2011	13.824.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.255.685	6.655.084	6.600.591
2009	12.915.158	6.430.997	6.415.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392
2007	12.873.838	6.291.763	6.282.075

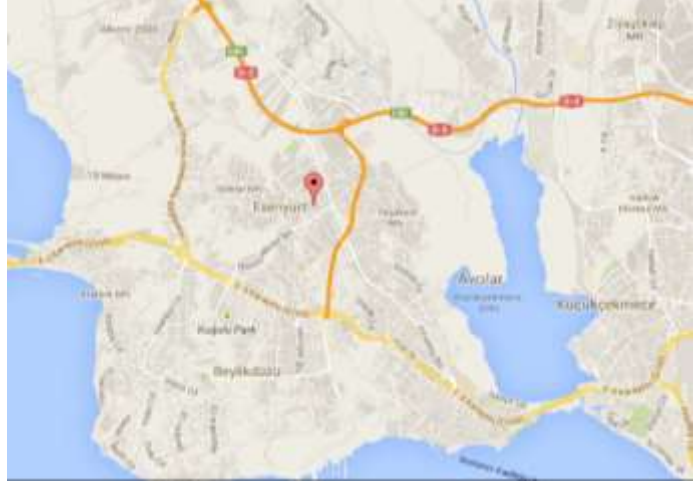
İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir.

#### 5.4.2. Esenyurt İlçesi<sup>6</sup>

1967'de de yerleşimin adı Esenyurt olarak değiştirilmiştir. Eşkinöz Çiftliği'nde çalışanların oluşturduğu yerli halka 1920-1938 yıllarında Romanya ve Bulgaristan' dan göçenlerin katılımı ve son yıllarda iç ve dış göçlerle (Bulgaristan, Almanya, Kars, Ardahan v.s.) gelen nüfus, etnik yapının bugünkü halini almasını sağlamıştır.

İlçede ilk yerleşim, Merkez Mahallesi'nde Köyiçi Mevkii'nde olmuştur.

Bugün hala bu alanda Romanlar yaşamaktadır. 1920-1938 Yıllarında bölgeye gelen Romanya ve Bulgaristan göçmenlerinin ikamet ettiği Merkez Mahallesi'nin kuzey kesiminde bulunan Göçmen Mahallesi de ilçenin en eski yerleşim alanlarındanadır.



Esenyurt, İstanbul Büyükşehir Belediyesi sınırlarında, Büyükçekmece İlçesi'nin semtlerinden birisi iken; 2008 yılında Kıraç Belediyesi ile birleştirilerek ilçe statüsüne kavuşmuştur. İlçe 22.03.2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 06/03/2008 tarih ve 5747 nolu Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna göre ilçe olmuştur.

İlçenin doğusunda Avcılar ilçesi, batısında Büyükçekmece ilçesi, kuzeyinde Başakşehir ve Arnavutköy ilçesi, güneyinde Beylikdüzü ilçesi ile sınırdır.

İlçeye bağlı belde, bucak ve köy bulunmamaktadır. İlçe, Namık Kemal Mahallesi, Atatürk Mahallesi, İstiklal Mahallesi, Çakmaklı Mahallesi, İncirtepe Mahallesi, Saadetdere Mahallesi, İnönü Mahallesi, Fatih Mahallesi, Örnek Mahallesi, Talatpaşa Mahallesi, Mehterçeşme Mahallesi, Pınar Mahallesi, Sanayi Mahallesi, Esenkent Mahallesi, Güzelyurt Mahallesi, Cumhuriyet Mahallesi, Ardıçlıevler Mahallesi, Yenikent Mahallesi, Yeşilkent Mahallesi ve Merkez Mahallesi olmak üzere yirmi mahalleden oluşmaktadır.

İlçede sanayi önemli yer tutmaktadır. İlçe sınırların da; Evren 1. Oto Sanayi Sitesi, Evren 2. Oto Sanayi Sitesi, Fatih Oto Sanayi Sitesi, Alkop Sanayi Sitesi, Isıso Sanayi Sitesi, Mimsan Sanayi Sitesi bulunmaktadır.

<sup>6</sup> İlçe hakkındaki bilgi ve görseller çeşitli internet sayfalarından derlenerek hazırlanmıştır.

## BÖLÜM 6

## DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Gayrimenkullerin değerlendirilmesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı ana değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Pazar Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesinde de bahsi geçen bu üç yaklaşım dolaylı olarak kullanılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organınının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. Maddesi’nde; “Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.” yazmaktadır.

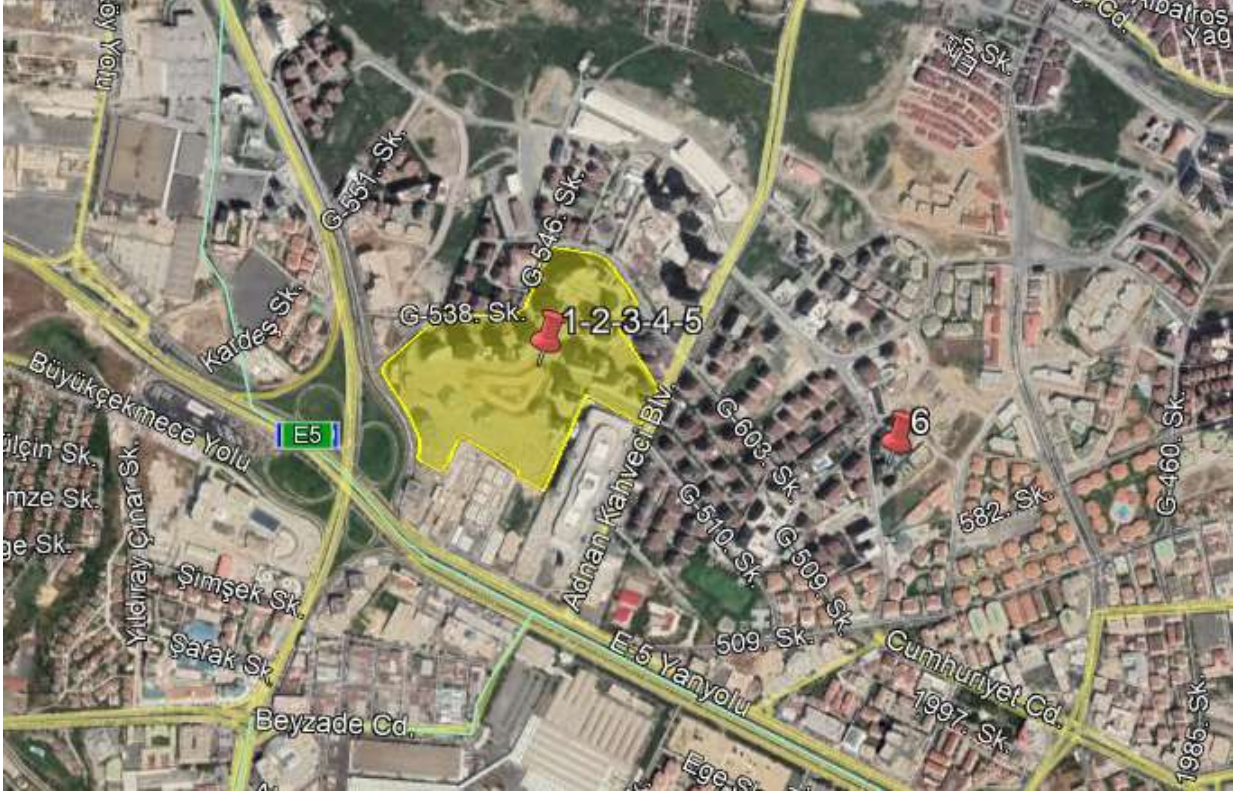
Rapora konu taşınmazın sonuç değerinin belirlenmesinde tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunması sebebiyle Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

### 6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları

#### Emsal Araştırmaları:

Taşınmazların rayiç değerinin ve aylık kira değerlerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa ve kiralamaya sunulmuş tam mülkiyet durumundaki konut emsalleri incelenmiştir. Satışa sunulmuş olan emsaller peşin satış fiyatlarını ifade etmektedir.

Emsal	Proje	Tip	Emsal Durumu	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Sunulan Bedeli (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Açıklamalar	İlgilisi	İletişim Bilgileri
1	Kristal Şehir	2+1	Satılık	98	355.000,00	3.622,45	6. katta konumlu	Tiga İstanbul Konut	539 270 97 89
2	Kristal Şehir	2+1	Satılık	120	420.000,00	3.500,00	10. katta site içine bakan	Aydoğdu İnşaat	530 443 13 79
3	Kristal Şehir	2+1	Satılık	114	400.000,00	3.508,77	15. katta konumlu	Kristalşehir Kristal Emlak	532 426 65 08
4	Kristal Şehir	2+1	Satılık	125	440.000,00	3.520,00	12. katta konumlu	Kristal City	505 118 43 10
5	Kristal Şehir	2+1	Satılık	115	365.000,00	3.173,91	15. katta konumlu	İndex Gayrimenkul	533 157 90 02
6	Studio Life Sitesi	2+1	Satılık	105	430.000,00	4.095,24	7. katta konumlu	Menar Yapı	534 390 47 07



### **Kiralık Konut Emsalleri:**

Emsal	Proje	Tip	Toplam Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Bedeli (TL)	Aylık Kira Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İlgilisi
1	Kristal Şehir	2+1	144	1.800,00	12,50	Vns Şirketler Gyo 542 533 00 47
2	Kristal Şehir	2+1	135	1.750,00	12,96	Tiga İstanbul 533 810 39 99
3	Almira Residence	2+1	145	2.100,00	14,48	Deka Emlak 532 503 81 00
4	Twinpark Sitesi	2+1	105	2.000,00	19,05	Vezir Gayrimenkul 537 299 84 49
5	Cumhuriyet Aile Sitesi	2+1	135	2.000,00	14,81	Arn Gayrimenkul 532 659 51 01

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 5 adet kiralık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Bulunan emsal taşınmazların rapor konusu taşınmaza göre konumlarını gösterir emsal krokisi aşağıda sunulmuştur.



## 6.2. Pazar Yaklaşımı İle Taşınmazın Değer Tespiti

Taşınmazın değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş konut emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, büyüklükleri, katları, cepheleri ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar ile kıyaslanmış ve taşınmazlar değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Bu düzeltmeler ilişkin hazırlanan tablolar aşağıda sunulmuştur.

Düzeltilme Tablosu	Satışa Esas Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Esas Brüt Alan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Brüt Alan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlık Payı	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Büyükük Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )
Emsal 1	98	80	355.000,00	3.622,45	4.437,50	5%	4215,63	0%	5%	4426,41
Emsal 2	120	95	420.000,00	3.500,00	4.421,05	5%	4200,00	3%	5%	4536,00
Emsal 3	114	90	400.000,00	3.508,77	4.444,44	5%	4222,22	3%	0%	4348,89
Emsal 4	125	100	440.000,00	3.520,00	4.400,00	5%	4180,00	3%	0%	4305,40
Emsal 5	115	80	365.000,00	3.173,91	4.562,50	5%	4334,38	0%	0%	4334,38
Emsal 6	105	85	430.000,00	4.095,24	5.058,82	10%	4552,94	0%	-5%	4325,29
<b>Ortalama Birim Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>										<b>~4.400,-</b>

\*Düzeltilme tablosu 5/A Blok 108 nolu b.b. dikkate alınarak yapılmıştır.

Söz konusu ilk 5 adet emsal taşınmazlar ile aynı projede yer almakta olup, 6 nolu emsal benzer özellik taşıyan sitede yer almaktadır. Emsallerin brüt alanlarına bina ortak alanlarından dairelere düşen paylar dahil ile satıldığından düzeltme tablosunda bu alanlar emsal taşınmazlardan yaklaşık olarak düşülmüştür.

Söz konusu tablolarda rapor konusu parselin birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulmuş birim değerlerine emsal taşınmazların konu taşınmaza oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

Elde edilen tüm bu veriler ışığında rapor konusu taşınmazların hesap ve takdir edilen KDV hariç birim ve toplam değeri aşağıda sunulmuştur.

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	KDV Hariç Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	KDV Hariç Değeri (TL)
1	198	22	105,00	4.750,00	498.750,00
5	108	14	82,00	4.400,00	360.800,00
5	113	15	82,00	4.400,00	360.800,00
					1.220.350,00
					<b>1.220.000,00~</b>



### 6.3. Pazar Yaklaşımı İle Taşınmazın Kira Değer Tespiti

Taşınmazların kira değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki kiralık konut emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, büyüklükleri ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar ile kıyaslanmış ve taşınmazların değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Bu düzeltmeler ilişkin hazırlanan tablolar aşağıda sunulmuştur.

Düzeltilme Tablosu	Kiraya Esas Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Kiraya Sunulan Alan Aylık Kira Değeri (TL)	Kiraya Sunulan Alan Kira Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Brüt Alan Kira Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlık Payı	Kira Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Emsal 1	144	120	1.800,00	12,50	15,00	5%	14,25	5%	0%	14,96
Emsal 2	135	105	1.750,00	12,96	16,67	5%	15,83	5%	0%	16,63
Emsal 3	145	120	2.100,00	14,48	17,50	5%	16,63	5%	-5%	16,63
Emsal 4	105	85	2.000,00	19,05	23,53	10%	21,18	0%	-10%	19,06
Emsal 5	135	90	2.000,00	14,81	22,22	10%	20,00	0%	-10%	18,00
<b>Ortalama Birim Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>										<b>~ 17,00</b>

\*Düzeltilme tablosu 5/A Blok 108 b.b. dikkate alınarak yapılmıştır.

Söz konusu tablolarda rapor konusu taşınmazların birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların brüt alan birim değerlerine emsal taşınmazların konu taşınmazlara oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

Söz konusu 5 adet emsal taşınmazlara yakın konumda benzer özelliklere sahip kiralık olan emsallerdir. Emsallerin brüt alanlarına ortak alanlardan denk gelen paylar ile satıldığından düzeltme tablosunda bu alanlar emsallerden yaklaşık olarak düşülmüştür.

Elde edilen tüm bu veriler ışığında rapor konusu taşınmazın hesap ve takdir edilen KDV hariç kira birim ve toplam kira değeri aşağıda sunulmuştur.

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat	Genel Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)
1	198	22	105,00	18,00	1.900,00	<b>1.900,00</b>
5	108	14	82,00	17,00	1.394,00	<b>1.400,00</b>
5	113	15	82,00	17,00	1.394,00	<b>1.400,00</b>

#### 6.4. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır. Kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır.

Satılık ve kiralık emsallerin arasındaki korelasyona bakıldığında geri dönüş süresinin ortalama ~ 22 yıl, kapitalizasyon oranının ise ort. 0,045 aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Blok No	B.B. No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Birim Değeri (TL/Ay)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Toplam Değeri (TL)
1	198	105	19	1.900,-	22.800,-	0.045	506.000,00
5	108	82	17	1.400,-	16.800,-	0.045	373.000,00
5	113	82	17	1.400,-	16.800,-	0.045	373.000,00

#### 6.5. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

##### 6.5.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler

Rapor konusu Kristal Şehir Projesi 1 Blok 198 no.lu, 5 Blok 108 ve 113 Bağımsız Bölüm Numaralı taşınmazların değerine "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" ve Gelir Yaklaşımı Yöntemi" kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Taşınmazların KDV hariç toplam değeri "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" ile 1.220.000,00-TL, "Gelir Yaklaşımı Yöntemi" ile 1.252.000,00-TL olarak bulunmuştur. Her iki yaklaşımla ulaşılan sonuçlar arasında anlamlı bir fark bulunmamakta olup "Gelir Yaklaşımı Yöntemi" ile taşınmazların değerine ulaşırken bir kabul, varsayım ve geleceğe dönük tahmini veriler kullanılmıştır. Bu nedenle taşınmazın değeri için "Pazar Yaklaşımı" ile ulaşılan değer olan **1.220.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir. Ayrıca taşınmazın kira değeri de irdenmiştir. Taşınmazın "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" ile ulaşılan yıllık kira değeri **56.400,00-TL** kıymet takdir edilmiştir.

##### 6.5.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçesi

Bu rapor Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları içerecek doğrultuda hazırlanmıştır. Ancak taşınmaz sahibinin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Gayrimenkul Yatırım Fonu olmamasından dolayı e, f ve g bentleri irdelenmemiştir.

### **6.5.3. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler**

Raporumuz içeriğinde Sayfa 15’de; “3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler” ve “3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler” başlıkları altında belirtildiği üzere taşınmazın mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeleri tam ve eksiksizdir.

### **6.5.4. Tapu Kayıtlarına İlişkin Görüş**

Taşınmazların tapu kaydı üzerinde ipotek kaydı bulunmaktadır. Değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

### **6.4.4. Gayrimenkulün Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş**

Rapora konu taşınmaz, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kıraç Mahallesi, 1088 Ada 1 Parsel üzerinde konumlu, Kristal Şehir Projesi, 1 blok 198 no.lu, 5 Blok 108 ve 113 Bağımsız Bölüm Numaralı Konutlardır.

Rapora konu taşınmaz tam mülkiyet olup mülkiyet hakkı değerlendirilmiştir. Bu değerlendirme raporu, gayrimenkul üst hakkı veya devre mülk hakkı vs. gibi özel hakları içermemekte olup herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 7

## DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUC

Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kıraç Mahallesi, 1088 Ada 1 Parsel üzerinde konumlu, Kristal Şehir Projesi, 1 Blok 198 no.lu, 5 Blok 108 ve 113 Bağımsız Bölüm Numaralı Konutlardır.

Rapor konusu taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkânları, cephesi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu taşınmazlar için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

	TL	USD
<b>Taşınmazların KDV Hariç Pazar Değeri</b>	1.220.000,00	158.441,56
<b>Taşınmazların KDV Dâhil Pazar Değeri</b>	1.439.600,00	186.961,04

- Rapor tarihi itibariyle TCMB döviz satış kuru 7,70-TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
<b>Kemal AYDIN</b> (SPK Lisans No:410614)	<b>Bülent YAŞAR</b> (SPK Lisans No:400343)	<b>Dilara SÜRME</b> (SPK Lisans No:401437)

### EKLER

- Tapu Senedi Suretleri ve Tapu Kayıt Belgeleri
- İmar Durumu Örnekleri ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Mimari proje/kat planları
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri
- Raporu Hazırlayanların Tecrübe Belgeleri

ANA GÖRÜNÜMLÜLÜK	İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
	İçişleri Bakanlığı	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti			
	Mahalle					
	Köy					
	Sokak	KIRAC				
	Mevki					
Pafta No	Ada No	Parcel No	Nispeti		Yüzölçümü	
108	1	Ara			Ha m <sup>2</sup> 143,796,88 a2	
Sıra No	Emlak Sicil No: 1713142					
KAT MİLLİYETİ		KAT İZİNİ		DEĞER MÜLK		
Satış Bedeli	Nispeti	Aras Payı	Sik. No.	Kat. No.	İşleme No.	
143.796,88	0,0000	0,00000000	0,00	0,00	0,00	
Ticari İKLİM İZİNİ PROJE TAAHHÜT TÜRÜNÜN VE İZİNİN ANONİM ŞİRKETİ adına ve bir diğer MÜHÜRLENDİRİLMİŞ YERİNE İZİNİN ANONİM ŞİRKETİ adına Satış İşleminde İZİNİNİN 4084 NO'LU KAPALI OTOPARK YERİNE İZİNİNİN (Yerleşim Planı : 1010301)						
Emlak Sicil No						
MÜHÜRLENDİRİLMİŞ YERİNE İZİNİNİN ANONİM ŞİRKETİ adına ve bir diğer MÜHÜRLENDİRİLMİŞ YERİNE İZİNİNİN ANONİM ŞİRKETİ adına Satış İşleminde İZİNİNİN 4084 NO'LU KAPALI OTOPARK YERİNE İZİNİNİN (Yerleşim Planı : 1010301)						
Emlak Sicil No						
Tarih						
Geldi	Yeniye No.	CR No.	Satış No.	Sıra No.	Tarih	Girdi
CR No.	4796	27	2110	0	04.12.2019	CR No.
Satış No.						Satış No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

ANA GÖRÜNÜMLÜLÜK	İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
	İçişleri Bakanlığı	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti			
	Mahalle					
	Köy					
	Sokak	KIRAC				
	Mevki					
Pafta No	Ada No	Parcel No	Nispeti		Yüzölçümü	
108	1	Ara			Ha m <sup>2</sup> 143,796,88 a2	
Sıra No	Emlak Sicil No: 1713147					
KAT MİLLİYETİ		KAT İZİNİ		DEĞER MÜLK		
Satış Bedeli	Nispeti	Aras Payı	Sik. No.	Kat. No.	İşleme No.	
143.796,88	0,0000	0,00000000	0,00	0,00	0,00	
Ticari İKLİM İZİNİ PROJE TAAHHÜT TÜRÜNÜN VE İZİNİN ANONİM ŞİRKETİ adına ve bir diğer MÜHÜRLENDİRİLMİŞ YERİNE İZİNİN ANONİM ŞİRKETİ adına Satış İşleminde İZİNİNİN 4084 NO'LU KAPALI OTOPARK YERİNE İZİNİNİN (Yerleşim Planı : 1010301)						
Emlak Sicil No						
MÜHÜRLENDİRİLMİŞ YERİNE İZİNİNİN ANONİM ŞİRKETİ adına ve bir diğer MÜHÜRLENDİRİLMİŞ YERİNE İZİNİNİN ANONİM ŞİRKETİ adına Satış İşleminde İZİNİNİN 4084 NO'LU KAPALI OTOPARK YERİNE İZİNİNİN (Yerleşim Planı : 1010301)						
Emlak Sicil No						
Tarih						
Geldi	Yeniye No.	CR No.	Satış No.	Sıra No.	Tarih	Girdi
CR No.	4796	27	2110	0	04.12.2019	CR No.
Satış No.						Satış No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

ANA GÖRÜNÜMLÜLÜK	İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
	İçişleri Bakanlığı	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti			
	Mahalle					
	Köy					
	Sokak	KIRAC				
	Mevki					
Pafta No	Ada No	Parcel No	Nispeti		Yüzölçümü	
108	1	Ara			Ha m <sup>2</sup> 143,796,88 a2	
Sıra No	Emlak Sicil No: 1713000					
KAT MİLLİYETİ		KAT İZİNİ		DEĞER MÜLK		
Satış Bedeli	Nispeti	Aras Payı	Sik. No.	Kat. No.	İşleme No.	
27.0428	0,0000	0,00000000	0,00	0,00	0,00	
Ticari İKLİM İZİNİ PROJE TAAHHÜT TÜRÜNÜN VE İZİNİN ANONİM ŞİRKETİ adına ve bir diğer MÜHÜRLENDİRİLMİŞ YERİNE İZİNİN ANONİM ŞİRKETİ adına Satış İşleminde İZİNİNİN 4084 NO'LU KAPALI OTOPARK YERİNE İZİNİNİN (Yerleşim Planı : 1010301)						
Emlak Sicil No						
MÜHÜRLENDİRİLMİŞ YERİNE İZİNİNİN ANONİM ŞİRKETİ adına ve bir diğer MÜHÜRLENDİRİLMİŞ YERİNE İZİNİNİN ANONİM ŞİRKETİ adına Satış İşleminde İZİNİNİN 4084 NO'LU KAPALI OTOPARK YERİNE İZİNİNİN (Yerleşim Planı : 1010301)						
Emlak Sicil No						
Tarih						
Geldi	Yeniye No.	CR No.	Satış No.	Sıra No.	Tarih	Girdi
CR No.	7047	34	2030	0	04.12.2019	CR No.
Satış No.						Satış No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

## Kaydı Oluşturan: AHMET SELÇUK GÖRGÜN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
1724201647451	20201221-2046-F05931	164745

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfaki	Ada/Parsel:	1088/1
Taşınmaz Kimlik No:	77731142	AT Yüzölçümü(m2):	142796,98
İl/ilçe:	İSTANBUL/ESENYURT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	KONUT
Kurum Adı:	Esenyurt	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KIRAÇ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	5/14/A/108
City/Sayfa No:	277/27317	Arsa Pay/Payda:	2901/14279698
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	21 VE 18. BLOK TAMAM 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17, .19 VE 20 NOLU BLOK NATAMAM,BETONARME OFİS,İŞYERİ BİNASI VE ARSASI

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-	Terkin
-------	----------	--------------	--------------------	--------

1 / 4

			Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Esenyurt - 28-03-2019 13:56 - 19424	-
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Esenyurt - 23-07-2018 11:38 - 45516	-
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 yılığına 1 TL Bedel ile TEDAŞ Genel müdürlüğü lehine kira şerhi )( Şablon: Kira Şerhi)	(SN:6314731) TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ A.Ş. VKN:8790013397	Esenyurt - 12-06-2015 16:28 - 39158	-
Beyan	Yönetim Planı : 11/11/2011( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Esenyurt - 10-05-2012 16:57 - 16119	-

## EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
3169059	Garaj	4664 NO.KAPALI OTOPARK	Esenyurt - 10-05-2012 16:57 - 16119

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
318781439	(SN:7935473) MANAS ENERJİ YÖNETİMİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 04-11-2015 67756	-

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	1250000.00 TL	%36	1/0	F.B.K.	Esenyurt - 21-12-2015 13:10 - 79079
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Esenyurt - KIRAÇ - (Aktif) - 1088 Ada - 1 Parsel - 113 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7935473) MANAS ENERJİ YONETİMİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1250000.00 TL	Esenyurt - 21-12-2015 13:10 - 79079	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) F0z\_OOd3VT kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



## Kaydı Oluşturan: AHMET SELÇUK GÖRGÜN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
1724201647451	20201221-2046-F05931	164745

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfaki	Ada/Parsel:	1088/1
Taşınmaz Kimlik No:	77731147	AT Yüzölçümü(m2):	142796.98
İl/ilçe:	İSTANBUL/ESENYURT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	KONUT
Kurum Adı:	Esenyurt	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KIRAÇ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	5/15/A/113
Cilt/Sayfa No:	277/27322	Arsa Pay/Payda:	2901/14279698
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	21 VE 18. BLOK TAMAM 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17, .19 VE 20 NOLU BLOK NATAMAM,BETONARME OFİS,İŞYERİ BINASI VE ARSASI

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-	Terkin
-------	----------	--------------	--------------------	--------

1 / 4

			Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir. ( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Esenyurt - 28-03-2019 13:56 - 19424	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir. ( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Esenyurt - 23-07-2018 11:38 - 45516	-
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 yılına 1 TL Bedel ile TEDAŞ Genel müdürlüğü lehine kira şerhi )( Şablon: Kira Şerhi)	(SN:6314731) TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ A.Ş. VKN:8790013397	Esenyurt - 12-06-2015 16:28 - 39158	-
Beyan	Yönetim Planı : 11/11/2011( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Esenyurt - 10-05-2012 16:57 - 16119	-

## EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
3168309	Garaj	108 NOLU KAPALI OTOYERİ	Esenyurt - 10-05-2012 16:57 - 16119

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
322948433	(SN:7935473) MANAS ENERJİ YÖNETİMİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 08-12-2015 76042	-

2 / 4



İpotek						
Alacaklı	Müsterak Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	1250000.00 TL	%36	1/0	F.B.K.	Esenyurt - 21-12-2015 13:10 - 79079
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi	Terkin Tarih Yev
Esenyurt - KIRAÇ - (Aktif) - 1088 Ada - 1 Parsel - 113 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7935473) MANAS ENERJİ YÖNETİMİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1250000.00 TL	Esenyurt - 21-12-2015 13:10 - 79079	-	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) wp2SzcVtkZP kodunu Online İşlemler  
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



## Kaydı Oluşturan: AHMET SELÇUK GÖRGÜN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
1724201647451	20201221-2046-F05931	164745

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katİrtifaki	Ada/Parsel:	1088/1
Taşınmaz Kimlik No:	77730163	AT Yüzölçümü(m2):	142796.98
İl/İlçe:	İSTANBUL/ESENYURT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	KONUT
Kurum Adı:	Esenyurt	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KIRAÇ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	1/22//198
Cilt/Sayfa No:	268/26361	Arsa Pay/Payda:	3418/14279698
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	21 VE 18. BLOK TAMAM 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17, 19 VE 20 NOLU BLOK NATAMAM,BETONARME OFIS,İŞYERİ BINASI VE ARSASI

## TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarihi	Terkin
-------	----------	--------------	--------------------	--------

1 / 4

Beyan	Şerh	Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
....KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Esenyurt - 28-03-2019 13:56 - 19424	-
....KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Esenyurt - 23-07-2018 11:38 - 45516	-
1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 yılığına 1 TL Bedel ile TEDAŞ Genel müdürlüğü lehine kira şerhi )( Şablon: Kira Şerhi)	(SN:6314731) TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ A.Ş. VKN:8790013397	Esenyurt - 12-06-2015 16:28 - 39158	-
Yönetim Planı : 11/11/2011( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Esenyurt - 10-05-2012 16:57 - 16119	-

## EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarihi-Yevmiye
3169054	Garaj	4659 NO.KAPALI OTOPARK	Esenyurt - 10-05-2012 16:57 - 16119

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
318781440	(SN:7935473) MANAS ENERJİ YÖNETİMİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 04-11-2015 67756	-

2 / 4

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

3 / 4

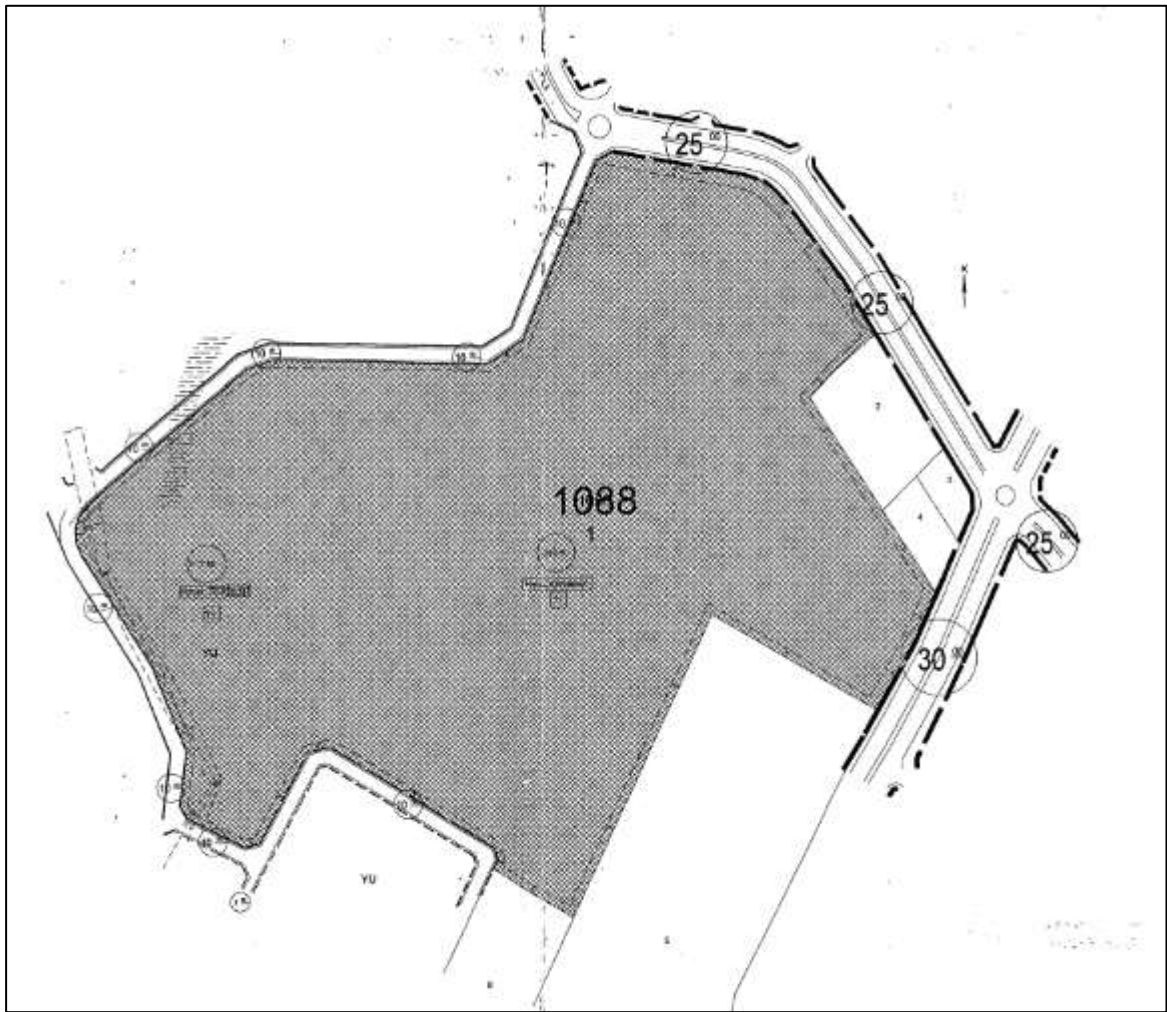
İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	1000000.00 TL	%36	1/0	F.B.K.	Esenyurt - 21-12-2015 13:07 - 79074
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Esenyurt - KIRAÇ - (Aktif) - 1088 Ada - 1 Parsel - 198 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7935473) MANAS ENERJİ YONETİMİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 TL	Esenyurt - 21-12-2015 13:07 - 79074		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 37K6rYM0uSm kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4



YAPI RUHSATI

Başlık ve adres kısmı <b>ESENYURT BELEDİYESİ</b>		B. Ruhsatın verildiği adres <input checked="" type="checkbox"/> 1. No <input type="checkbox"/> 2. No <input type="checkbox"/> 3. No <input type="checkbox"/> 4. No <input type="checkbox"/> 5. No <input type="checkbox"/> 6. No <input type="checkbox"/> 7. No <input type="checkbox"/> 8. No <input type="checkbox"/> 9. No <input type="checkbox"/> 10. No		C. Ruhsatın emri tarihi <b>31-12-2010 / 25474</b>		D. Ruhsatın no <b>11.62.2910/506</b>		E. Ruhsatın tarihi <b>29.11.2010</b>		F. Ruhsatın türü <b>21527</b>	
G. Ruhsatın alanı <b>İSTANBUL</b>		H. Ruhsatın alanı <b>ESENYURT</b>		I. Ruhsatın alanı <b>11.62.2910/506</b>		J. Ruhsatın alanı <b>29.11.2010</b>		K. Ruhsatın alanı <b>21527</b>		L. Ruhsatın alanı <b>142.796,98</b>	
M. Ruhsatın alanı <b>ESENYURT</b>		N. Ruhsatın alanı <b>ATATÜRK</b>		O. Ruhsatın alanı <b>ADNAN KAHVECİ BUL.</b>		P. Ruhsatın alanı <b>ADNAN KAHVECİ BUL.</b>		Q. Ruhsatın alanı <b>ADNAN KAHVECİ BUL.</b>		R. Ruhsatın alanı <b>ADNAN KAHVECİ BUL.</b>	
S. Ruhsatın alanı <b>ADNAN KAHVECİ BUL.</b>		T. Ruhsatın alanı <b>ADNAN KAHVECİ BUL.</b>		U. Ruhsatın alanı <b>ADNAN KAHVECİ BUL.</b>		V. Ruhsatın alanı <b>ADNAN KAHVECİ BUL.</b>		W. Ruhsatın alanı <b>ADNAN KAHVECİ BUL.</b>		X. Ruhsatın alanı <b>ADNAN KAHVECİ BUL.</b>	
Y. Ruhsatın alanı <b>ADNAN KAHVECİ BUL.</b>		Z. Ruhsatın alanı <b>ADNAN KAHVECİ BUL.</b>		AA. Ruhsatın alanı <b>ADNAN KAHVECİ BUL.</b>		AB. Ruhsatın alanı <b>ADNAN KAHVECİ BUL.</b>		AC. Ruhsatın alanı <b>ADNAN KAHVECİ BUL.</b>		AD. Ruhsatın alanı <b>ADNAN KAHVECİ BUL.</b>	

Yapı Sahibinin 27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no <b>İhlas İnş. Proje. Taah. Tur. Tic.A.Ş.</b>		Yapı Mütahhedinin 28. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no <b>İhlas İnşaat Proje Taahhüt Turz. Ve Tic. A.Ş.</b>		Şantiye Şefinin 29. Adı soyadı, unvanı <b>Hallî ŞEKER - İNŞ. MÜH.</b>	
30. Başlıca inşaat türü <b>YENİBOSNA</b>		31. Oda no <b>708541</b>		32. Oda sicil durum belge no <b>17104</b>	
33. Yığılma no <b>4700582349</b>		34. Yığılma no <b>YENİBOSNA</b>		35. Yığılma no <b>YENİBOSNA</b>	
36. Adres <b>İHLAS İNŞAAT PROJE TAHAH. TUR. TIC. A.Ş. İHLAS PLAZA 25 EKİM CD. NO:23 D:02 ORTAĞ BİRLİK KAT:YENİBOSNA / BAĞÇELİ K.2 B. EVLERİST. YENİBOSNA V.D. 470 003 3349</b>		37. Adres <b>İHLAS İNŞAAT PROJE TAHAH. TUR. TIC. A.Ş. İHLAS PLAZA 25 EKİM CD. NO:23 D:02 ORTAĞ BİRLİK KAT:YENİBOSNA / BAĞÇELİ K.2 B. EVLERİST. YENİBOSNA V.D. 470 003 3349</b>		38. Adres <b>İHLAS PLAZA 25 EKİM CD. NO:23 D:02 ORTAĞ BİRLİK KAT:YENİBOSNA / BAĞÇELİ K.2 B. EVLERİST. YENİBOSNA V.D. 470 003 3349</b>	

Form Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler			Yapı ile ilgili Özellikler			
39. Kullanan alanın gıda yapıları başlangıcı tarihinden itibaren geçen süre (ay)	40. Başlangıç alanı (m <sup>2</sup> )	41. Yığılma (m <sup>2</sup> )	42. Kat sayı	43. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	44. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	45. Kat alanı (m <sup>2</sup> )
1-BLOK MESKEN	248	29.941,55	288	248	861,95	39.571,85
DÜKKAN	20	1.775,45	19	5182	5122	22.847,96
ORTAK KULLANIM ALANI		7.854,85	2	34	36	
TOPLAM	268	39.571,85	5	945,00	508.567.285,80	57.118.792,00

Yapının Teknik Özellikleri		Yapının Teknik Özellikleri		Yapının Teknik Özellikleri	
46. Kat sayı	47. Kat alanı	48. Kat alanı	49. Kat alanı	50. Kat alanı	51. Kat alanı
288	248	19	2	5	A

Yapı Projeleri					
52. Çizim tarihi	53. Adı soyadı	54. TC kimlik no	55. Oda sicil durum belge no	56. Adres	57. İnceleme
	Nüzhet ALBAYRAK	27448411854	20757	Poyracık Sok. Yar Apt. No:5/7 Niğantaşı Şişli/İST.	
	Selim ARDALI	41617542224	29585	Çankaya Mah. Mithatpaşa Cad. 6288 Konak/İZMİR	
	Ömer ULUĞNOYAN	19943272580	28276	Astırk Mah. Bona Bul. Cad. No:24A Ümraniye/İST.	
	Mehmet Kenan DOKUMACI	21521196212	14548	Çoban Çayırı Mah. Mithatpaşa Cd. No:31 D:6 B. EVLERİST.	
	Selahattin İŞ	20411514996	718	Portakal Yokuşu Cd. Gürcü Kız Sk. Ortaköy-Beyliköy/İST.	









**BLOK 1**  
**ESENYURT BELEDİYESİ VE HİSSEDARLARI**  
**ESENYURT MAH. .... PAFTA,**  
**1088 ADA, 1 PARSEL**  
**MİMARİ UYGULAMA PROJESİ**

BU PROJE AŞAĞIDAKİ İMZASI VE MÖHÜRÜ BULUNAN MİMAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR.  
MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANMAZ ÇOĞALTILMAZ, KULLANILMAZ

**PROJE MÜELLİFİNİN**

ADI, SOYADI	NÜZHET ALBAYRAK
UNVANI	MİMAR
ODA SİCİL NO	20757
ODA BELGE NO	34-3380
BEL. SİCİL NO	14333
VERGİ D. NO	M.KÖY v.d. 0500060489
ADRESİ	Proje Adı: Sok. Yar Apt. No:57/7 Mimarlık İstanbul Tel:0212 343 03 87-88



Kayıtlı-İnce-İzlen

**TARANDI**

**ARSANIN**

İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL
İSTANBUL	ESENYURT	ESENYURT	-----	-----	1088	1

**YAPININ**

MAL SAHİBİ	ADRESİ
	VERGİ NO'SU
KULLANMA AMACI	CİNSİ,NEVİ

**BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE YAPININ**

MİMARİ	STATİK	MALİYET	KAT	İNŞAAT	İNŞAAT	TAŞIYICI	EN BÜYÜK	EN BÜYÜK	HAREKETLİ
etkisi	etkisi	gözetimi	etkisi	etkisi	etkisi	etkisi	etkisi	etkisi	etkisi

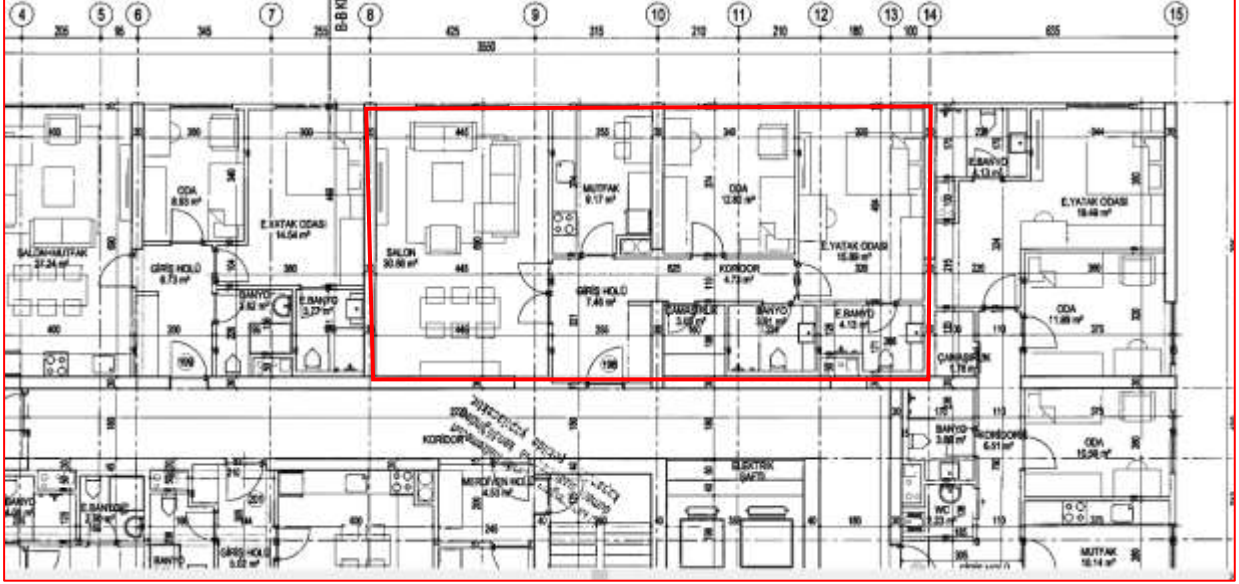
**ODA VİZESİ**

**-YAPI DENETİM ONAYI**

**BELEDİYE TESCİLİ**

Fatih SAHİN  
İnş. Müh.  
F. AKER  
İnş. Müh.  
Figen YEŞİL  
MİMARİ MÜHÜR  
MÜHÜRÜ

±



**BLOK 5**  
**ESENYURT BELEDİYESİ VE HİSSEDARLARI**  
**ESENYURT MAH. .... PAFTA,**  
**1088 ADA, 1 PARSEL**  
**MİMARİ UYGULAMA PROJESİ**

**TARANDI**

BU PROJE AŞAĞIDAKİ İMZASI VE MÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR.  
MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ, ÇOĞALTILAMAZ, KULLANILAMAZ.

**PROJE MÜELLİFİNİN**

ADI, SOYADI	NÜZHET ALBAYRAK
UNVANI	MİMAR
ODA SİCİL NO	20757
ODA BELGE NO	34-3380
BEL. SİCİL NO	14333
VERGİ D. NO	M.KÖY v.d. 0500060489
ADRESİ	Peyracedik Sok. Yar. Apt. No 571 7 Nispetiye / İstanbul Tel: 0212 343 03 87-88



**ARSANIN**

İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL
İSTANBUL	ESENYURT	ESENYURT	---	---	1088	1

**YAPININ**

MAL SAHİBİ	ADRESİ
KULLANMA AMACI	VERGİ NO'SU
	CİNSİ, NEVİİ

**BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE YAPININ**

MBAARD arab	STATİK arab	MALİYET gözetim	KAT arab	İNŞAAT arab	İNŞAAT arab	TASINICI arab	EN BÜYÜK açık	EN BÜYÜK kapalı	HAREKETLİ yok

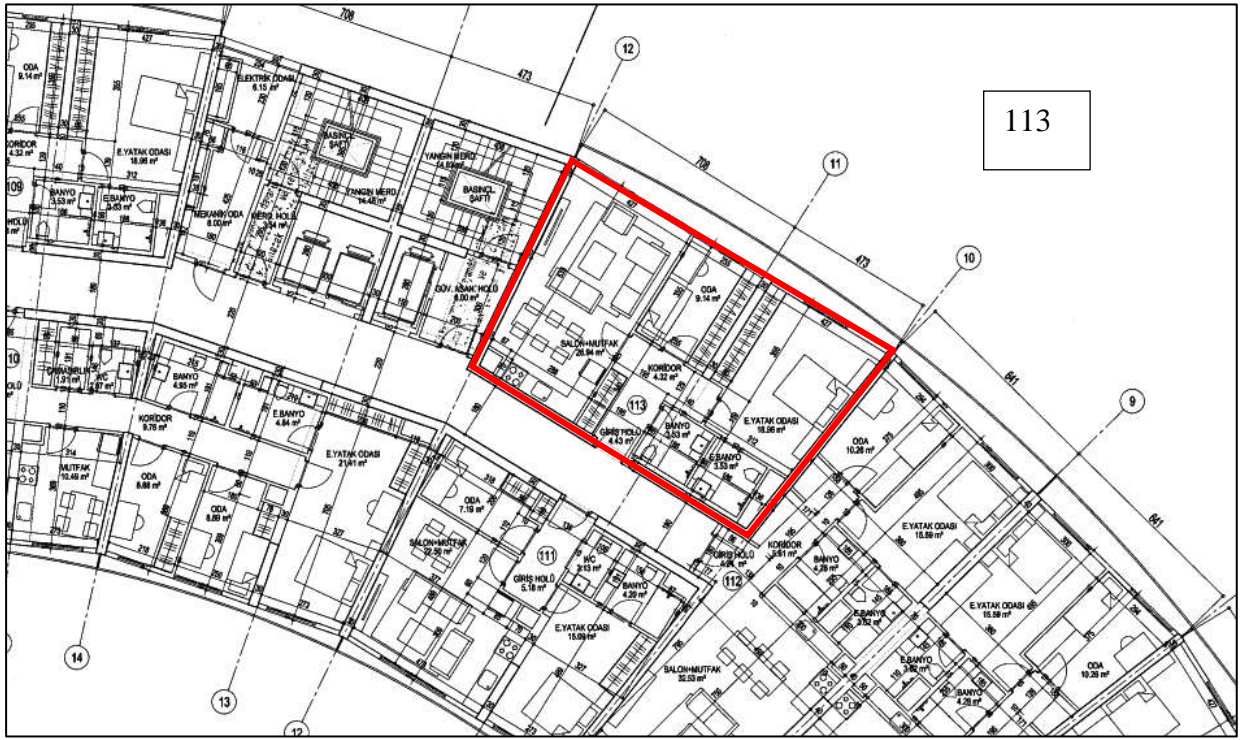
**ODA VİZESİ**

**YAPI DENETİM ONAYI**

**BELEDİYE TESCİLİ**

Fatih SAHİN  
Fuat KIBULUT  
İmar Şefi  
Tiger YEŞİL  
MİMAR VE MÜHÜRÇÜLÜK  
MÜHÜRÜ

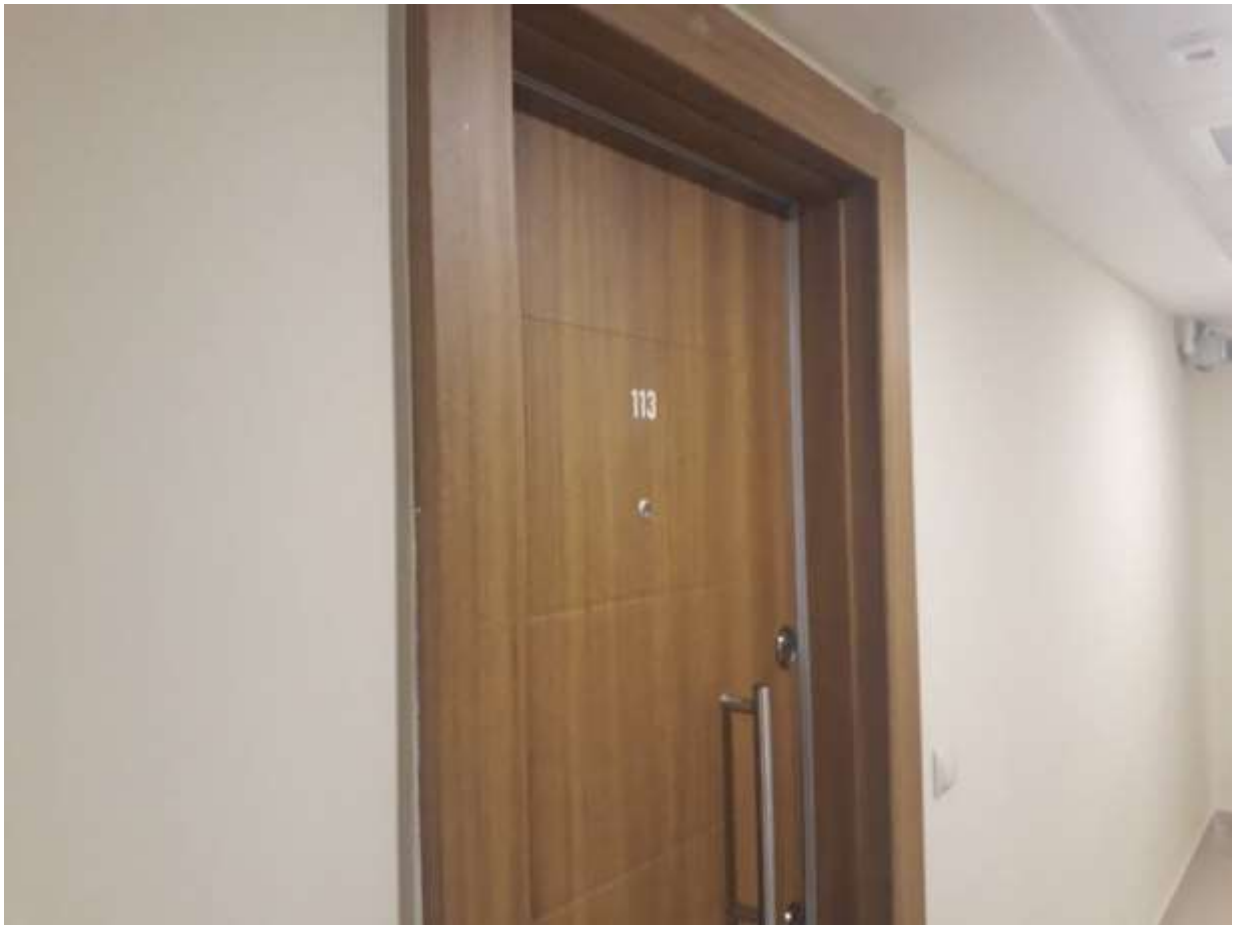






1 BLOK









113  
108

5 BLOK

REKLAM İÇİN  
880 24

## Bülent YAŞAR



### KİŞİSEL

Doğum Tarihi	01.01.1976
Doğum Yeri	İskenderun
Uyruğu	T.C.
T.C. NO	39488094836
Medeni Hali	Evli
Ehliyet	B Sınıfı
SPK Lisans No	400343

### TECRÜBE

14 Nisan 2011 -	<b>ATAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.</b> Yönetim Kurulu Başkanı – Sorumlu Değerleme Uzmanı
13 Ağustos 2007-8 Nisan 2011	<b>GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.</b> Değerleme Uzmanı – Sorumlu Değerleme Uzmanı
01 Şubat 2006 – 10 Ağustos 2007	<b>TEKNİK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.</b> Şirket Ortağı - Değerleme Uzmanı
1996 - 2006	<b>HARKAP MÜHENDİSLİK MÜŞ. TAAH. İNŞ. VE TİC. LTD. ŞTİ.</b> Teknik Koordinatör – Sorumlu Mühendis

### EĞİTİM

Y. Lisans	
Lisans	Yıldız Teknik Üniversitesi – Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği
Lise	Tapu Ve Kadastro Meslek Lisesi
Yabancı Dil	İngilizce
Bilgisayar	Microsoft Office, Microstation, Netcad, Eghas
Sertifika / Eğitim	01/2005 GIS Eğitimi – İşlem A.Ş. 02/2005 Doğalgaz Harita Bilgisi Eğitimi 01/2011 Değerleme Uzmanlığı Lisans Yenileme Eğitimi

## Dilara SÜR MEN



### KİŞİSEL

Doğum Tarihi	05.08.1979
Doğum Yeri	Adana
Uyruğu	T.C.
T.C. NO	29824734908
Medeni Hali	Evlü
Ehliyet	B Sınıfı
SPK Lisans No	401437

### TECRÜBE

14 Nisan 2011 - Halen	ATAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Şirket Ortağı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı
16 Mayıs 2006-08 Nisan 2011	GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Değerleme Uzmanı
Mart 2005 – Mayıs 2006	DIŞBANK (FORTİSBANK) Bireysel Satış Uzmanı

### EĞİTİM

Y. Lisans	Okan Üniversitesi – Kentsel Dönüşüm
Lisans	Yıldız Teknik Üniversitesi – Jeodezi ve Fotoğrametri Mühendisliği
Lise	Hasan Polatkan Lisesi
Yabancı Dil	İngilizce
Bilgisayar	Microsoft Office, Microstation, Netcad, Geocad
Sertifika / Eğitim	ETKİLEME VE İKNA KABİLİYETİ - DIŞBANK SATIŞ TEKNİKLERİ – DIŞBANK TEMEL MALZEME BİLGİSİ – LİDEBİR FİNANS MATEMATİĞİ – LİDEBİR GEOCAD – HARİTA MÜHENDİSLERİ ODASI BEDEN DİLİ VE DİKSİYON – MDC SEMİNER DÜNYASI DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANS YENİLEME - TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ BİLİRKİŞİ EĞİTİMİ VE SERTİFİKASI - HARİTA MÜHENDİSLERİ ODASI



## Kemal AYDIN

### KİŞİSEL

Doğum Tarihi	10.03.1989
Doğum Yeri	İstanbul
Uyruğu	T.C.
T.C. NO	57694583210
Medeni Hali	Evli
Ehliyet	B+A2 Sınıfı
SPK Lisans No	410614

### TECRÜBE

10 Nisan 2017 - Halen	ATAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Değerleme Uzmanı
04 Nisan 2011 - 01 Mart 2017	A Pozitif Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Değerleme Elemanı
Mayıs 2010 - Mart 2011	Remax ABC Gayrimenkul Satış Danışmanı

### EĞİTİM

Y. Lisans	-
Lisans	Yıldız Teknik Üniversitesi - Emlak ve Emlak Yönetimi - Anadolu Üniversitesi - İşletme
Lise	Kadıköy Anadolu Ticaret ve Meslek Lisesi
Yabancı Dil	İngilizce
Bilgisayar	Microsoft Office, AutoCAD
Sertifika / Eğitim	Sermaye Piyasası Lisanslama Sicili ve Eğitim Kuruluşu

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.07.2006

No : 400343

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Bülent YAŞAR**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



Tofik Metin AYIŞIK  
BİRLİK BAŞKANI



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi:28.02.2020

Belge No: 2019-01.3115

**Sayın Bülent YAŞAR**

(T.C. Kimlik No: 30488094836 - Lisans No: 400343 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI  
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU  
Başkan

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 10.08.2010

No : 401437

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Dilara DİNÇYÜREK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlker ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
E. Nevzat UZTANGUT  
BAŞKAN



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi:28.02.2020

Belge No: 2019-01.3115

**Sayın Dilara SÜRMEN**

(T.C. Kimlik No: 29824734908 - Lisans No: 401437 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

  
Encan AYDOĞDU  
Başkan

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"ı (VII-128.7) uyarınca

**Kemal AYDIN**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuha ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

**Sayın Kemal AYDIN**

( T.C. Kimlik No: 57694563210 - Lisans No: 410614 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI  
Genel Sekreter



Şinasi BAYRAKTAR  
Başkan