

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



MANAS

2020



ASO 1.OSB Ahi Evran Mahallesi Anadolu Caddesi No:25
Sincan / ANKARA

2020/0425

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, 2020/0425 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerlendirme uzmanları Ahmet Selçuk GÖRGÜN ve Barış BARUTÇU'nun 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	2020/0425
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	ASO 1.OSB Ahi Evran Mahallesi Anadolu Caddesi No:25 Sincan / ANKARA
KOORDİNATLARI	39.9666; 32.5330
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgesine göre, Manas Enerji Yönetimi San ve Tic. A.Ş. mülkiyetindeki Ankara İli, Sincan İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 10644 ada 3 parseldeki arsadır.
İMAR DURUMU	Bkz. Raporumuz 3.3. bölümü
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen fabrikanın güncel rayiç değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Taşınmazın KDV Hariç Pazar Değeri	32.350.000,00	4.201.298,70
Taşınmazın KDV Dâhil Pazar Değeri	38.173.000,00	4.957.532,47

- 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	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Ahmet Selçuk GÖRGÜN (SPK Lisans No:400885)	Barış BARUTÇU (SPK Lisans No:400271)

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. Belgeler 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 değer 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 değer 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

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
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
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
BÖLÜM 3	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	9
3.1.	Gayrimenkulün Çevre ve Konumu	9
3.2.	Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	11
3.2.1.	Gayrimenkulün 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.	Kadaströ Müdürlüğü İncelemesi	13
3.4.3	Belediye İncelemesi	13
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	14
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	14
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	14
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	14
3.9.	Satış Vaadi, Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	14
3.10.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler	15
3.11.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	16

BÖLÜM 4	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR.....	17
4.1.	Değerleme Yöntemleri	17
4.1.1.	Pazar Yaklaşımı	17
4.1.2.	Gelir Yaklaşımı	18
4.1.3.	Maliyet Yaklaşımı	19
BÖLÜM 5	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	21
5.1.	Türkiye Demografik Veriler.....	21
5.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	22
5.3.	2020 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası.....	26
5.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	31
5.4.1	Ankara İli.....	31
5.4.2.	Sincan İlçesi.....	32
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	33
6.1.	Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları.....	33
6.2.	Pazar Yaklaşımı İle Taşınmazın Arsasının Değer Tespiti	35
6.3.	Maliyet Oluşumları Yaklaşımı	35
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş	36
6.4.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler	36
6.4.2.	Raporda Asgari.....	36
6.4.3.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler	36
6.4.4.	Tapu Kayıtlarına İlişkin Görüş.....	36
6.4.5.	Gayrimenkulün Devrine İlişkin Görüş	36
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	37

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerleme uzmanları tarafından 22.12.2020 tarihinde 2020/0425 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Manas Enerji Yönetimi San. ve Tic. A.Ş.’nin talebi üzerine Ankara İli, Sincan İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 100644 ada 3 parselde arsa vasfı ile kayıtlı üzerinde halihazırda fabrika binası bulunan gayrimenkulün güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz sorumlu değerleme uzmanları Ahmet Selçuk GÖRGÜN ve Barış BARUTÇU tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin değerleme uzmanları tarafından 11.12.2020 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerleme 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 (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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	:Manas Enerji Yönetimi San Ve Tic. A.Ş.
ADRESİ	: ASO 1. OSB Ahi Evran Mah. Anadolu Cad. No:25 Sincan / ANKARA
İLETİŞİM	: 444 76 67 (Tel) 0 312 267 05 09 (Faks) emre.baykus@manas.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 1996 Yılında kurulmuştur.
FAALİYET KONUSU	: 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

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

3.1. Gayrimenkulün Çevre ve Konumu

Rapora konu taşınmaz; Ankara İli, Sincan İlçesi, ASO 1.OSB Ahi Evran Mahallesi, Anadolu Caddesi üzerinde konumlu 25 dış kapı numaralı fabrikadır.

Rapora konu taşınmazın yer aldığı Ahi Evran Mahallesi Sincan ilçe merkezinin kuzeybatısında konumludur. Mahalle Ayaş Ankara Yolu Bulvarının güneyinde, Çubuk Çayının kuzeyinde yer almaktadır. Ankara şehir merkezinin 27 km kuzeybatısında yer alan Ankara Sanayi Odası 1.Organize Sanayi Bölgesi Sincan merkeze yaklaşık 4,5 km, Ankara Çevre Yoluna yaklaşık 8 km mesafededir. Taşınmazın kuzeyinde Ankara – İstanbul yüksek hızlı tren güzergahı bulunmaktadır.

Taşınmaza ulaşım; Ankara Çevre Yolu üzerinde Optimum Outlet kavşağından batı yönünde Ayaş Ankara Yolu Bulvarına dönülür ~6,50 km sonra sola A.S.O Bulvarına dönülür Bulvar üzerinde ~4,5 km ilerledikten sonra sağa Anadolu Caddesine dönülür. Konu taşınmaz ~1 km sonra cadde üzerinde solda konumludur.

Taşınmazın yakın çevresinde Dr. Nafiz Körez Sincan Devlet Hastanesi, Sincan Hayvanat Bahçesi, Sincan Belediyesi, Sincan Sanayi Sitesi yer almaktadır.

Ankara Sanayi Odası 1.Organize Sanayi Bölgesi 1000 hektar alan üzerine kurulmuş olup 331 adet sanayi parseline sahiptir. 277 adet fabrika faaliyet göstermektedir. Karma bir organize sanayi bölgesidir. Bölgede mobilya, döküm, gıda, elektrik, elektronik, makine üretimi, alüminyum, tekstil, zirai aletler, savunma sanayi, kimya, metal işleri, madeni eşya vb. alanlarda üretim yapılmaktadır. Bölgede heliport ve helikopter bakım-servis alanı da mevcuttur.



3.2. Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

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

İli	: Ankara
İlçesi	: Sincan
Mahallesi	: Osmaniye
Mevkii	: -
Ada/Parsel	: 100644/3
Yüzölçümü (m²)	: 7.894,79
Ana Taşınmaz	: Arsa
Niteliği	
Blok No	: -
Kat No	: -
Bağımsız Bölüm No	: -
Bağımsız Bölüm Niteliği	
Cilt/Sayfa No	: 25/2711
Arsa Pay/Payda	: -
Maliki	: Manas Enerji Yönetimi Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Tarih	: 15.01.2014
Yevmiye No	: 1244

3.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi

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

Beyanlar Bölümü

- Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3.kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (15/01/2014 Tarih 1244 Yevmiye No)
- 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18.maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez. (15/01/2014 Tarih 1244 Yevmiye No)
- 3402 Sayılı Kanunun 22.maddesinin 2.fikrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (14/08/2013 Tarih 23480 Yevmiye No)
- Sanayi Bölgesi Alanı olarak kullanılmak üzere satılmıştır. Amacı dışında kullanılamaz. (19/06/2013 Tarih 18076 Yevmiye No)

- Organize Sanayi Bölgesi Alanı olarak kullanılmak üzere satılmıştır, amacı dışında kullanılmayacaktır. (24/05/2012 Tarih 11989 Yevmiye No)
- Organize Sanayi Bölgesi Alanı olarak kullanılmak üzere satılmıştır, amacı dışında kullanılmayacaktır. (04/11/2011 Tarih 29711 Yevmiye No)

Serhler Bölümü

- Vefa hakkı şerhi (15.01.2014 Tarih ve 1244 Yevmiye No)

Rehinler Bölümü

- Akbank T.A.Ş. lehine 10.000.000,00 TL bedelle 1.dereceden ipotek kaydı 16.01.2014 tarih 1390 yevmiye
- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine 10.000.000,00 TL bedelle 2.dereceden ipotek kaydı 02.07.2015 tarih 23889 yevmiye
- Kredi Garanti Fonu Anonim Şirketi lehine 1.770.000,00 USD bedelle 3.dereceden ipotek kaydı 27.02.2017 tarih 8060 yevmiye

3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgisi

Ankara Sanayi Odası 1. Organize Sanayi Bölgesi İmar Müdürlüğünde 12.10.2020 tarihinde yapılan araştırmada alınan sözlü bilgilere göre değerlendirme konusu gayrimenkulün bulunduğu parsel, “Sanayi Alanı” içinde 5. Eapta kalmakta olup yapılaşma koşulları; Taks:0,70, Kaks:0,70, Hmax:Serbest, ön bahçe mesafesi:13,00 m., yan bahçe mesafesi:10,00/10,00 m., arka bahçe mesafesi:12,00 m. olarak belirlenmiştir.

Ayrıca görevli memurdan şifahen alınan bilgilere göre; Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğünün 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 4. Maddesi uyarınca 03.09.2020 tarih ve 2020/18-2405 sayılı Genel Müdürlük Makamının kararı ile onanan Ankara Sanayi Odası 1. Organize Sanayi Bölgesi -87- paftadan ibaret 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği ve -10- paftadan ibaret 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliği dâhilinde Sanayi Alanında kalmakta olup Emsal:1,00, Yençok:Serbest, ön bahçe mesafesi:13,00 m., yan bahçe mesafesi:10,00/10,00 m., arka bahçe mesafesi:12,00 m. olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahiptir. Ancak bu planların 1 hafta süreyle askıya çıktığı ve askı sürecinde yapılan itirazların olduğu, değerlendirme günü itibariyle de itirazların değerlendirildiği öğrenilmiştir. Ayrıca yüksekliği serbest olan parsellerde, yeni yönetmelik gereği plan değişikliğine gidilerek yüksekliğin tekrar belirlenmesi gerektiği, ancak sanayi parsellerinde herhangi bir değişiklik olmayacağı, değerlendirme konusu parselin yüksekliğinin serbest olarak kalacağı belirtilmiştir.



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

3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın tapu sicilinde son üç yıl içerisinde mülkiyet değişimi olmadığı tespit edilmiştir.

3.4.2. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

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

3.4.3 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü'nün 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 4. Maddesi uyarınca 03.09.2020 tarih ve 2020/18-2405 sayılı Genel Müdürlük Makamının kararı ile onanan Ankara

Sanayi Odası 1. Organize Sanayi Bölgesi -87- paftadan ibaret 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği ve -10- paftadan ibaret 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliği söz konusu olduğu, ancak değerlendirme günü itibariyle plan değişikliğinin henüz netleşmediği öğrenilmiştir.

3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu taşınmazın konumlu olduğu Fabrika ve İdari Bina Projesine ait ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi bilgileri sunulmuştur.

SIRA NO	VERİLİŞ NEDENİ	BELGE TARİHİ	BELGE NO.SU	YAPI SINIFI	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	İNŞAAT ALANI	KAT ADEDİ
1	Yeni Yapı Ruhsatı	06.01.2014	2014/01	2 C	Fabrika ve İdari Bina	1	13.940,00	5
2	Tadilat Ruhsatı	11.04.2016	2016/13	2 C	Sanayi, Ofis ve İşyeri	2	15.091,73	5
3	Yapı Kullanma İzin Belgesi	09.05.2016	2016/9	2 C	Sanayi, Ofis ve İşyeri	2	15.091,73	5

3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapora konu taşınmazın yapı denetimi işleri Genç Yapı Denetim Ltd.Şti. tarafından yapılmıştır.

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. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapor konusu gayrimenkulün ana taşınmaz niteliği arsa olup üzerinde yapı kullanma izin belgesi alınmış fabrika binası bulunmaktadır. Parselde müşterek/bölünmüş kısımlar mevcut değildir.

3.9. Satış Vaadi, Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları

Taşınmaz üzerinde herhangi bir proje, satış vaadi, hasılat paylaşımı, pay oranı vb. mevcut değildir.

3.10. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

Rapora konu taşınmaz Ankara İli, Sincan İlçesi, tapu kayıtlarında Osmaniye Mahallesi 100644 ada 3 parselde, ilgili idaresinde Ankara Sanayi Odası 1. Organize Sanayi Bölgesi, Ahi Evran Mahallesi, Anadolu Caddesi üzerinde konumlu 25 dış kapı numaralı Manas Enerji Yönetimi Sanayi ve Ticaret A.Ş. idari bina ve fabrika binasıdır. Taşınmazın konumlu olduğu Manas Enerji Yönetimi Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ne ait bilgiler aşağıda sunulmuştur.

Projenin Adı	: Manas Enerji Yönetimi Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Proje Başlangıç Yılı	: 2014
Proje Bitiş Yılı	: 2016
İnşaat Tarzı	: Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Asansör	: Mevcut
Güvenlik	: Mevcut
Otopark	: Açık/Kapalı otopark mevcut
Jeneratör	: Mevcut
Yangın Tesisat	: Mevcut
Havalandırma Klima	: Mevcut
Hidrofor - Su Deposu	: Mevcut

- Söz konusu arsa üzerine güncel imar durumuna uygun olarak gaz, su, ısı ve elektrik sayaçları üretmek amacıyla Manas Enerji Yönetimi Sanayi ve Ticaret A.Ş. adında fabrika binası inşa edilmiştir.
- Ana gayrimenkul 100644 ada 3 parsel düz engebesiz topoğrafyaya sahip, ara konumlu kuzeybatı ve güneydoğu cepheli, dikdörtgen geometriye yakın, 7.894,79 m² kullanım alanlı arsadır.
- Rapora konu parselin güneydoğu yönde yaklaşık 80 m. yol cephesi vardır. Fabrikaya giriş Anadolu Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.
- Parsel üzerinde betonarme karkas yapı sisteminde, 2/C yapı sınıfında, bodrum kat + zemin kat + asma kat + 2 normal kattan oluşan 1.038,66 m² kullanım alanlı idari bina ve 4.479,55 m² kullanım alanlı fabrika binası inşa edilmiştir.
- Yapı kullanma izin belgesine göre ortak alan dahil toplam yapı alanı 15.091,73 m² dir.
- Onaylı mimari projesine göre bodrum katta kapalı otopark, sığınak, kazan dairesi, su deposu, tuvalet, lavabo (4.431m²), zemin katta kapalı otopark, fabrika, üretim alanı, mutfak, kat ofisi, soyunma odaları, duşlar ve tuvaletler (4.068m²), asma katta üretim alanı, kat ofisi,

hol, 2 adet mescit, tuvaletler (1.400m²), 1.katta kapalı otopark, teshin merkezi, kreş-çocuk bakım merkezi, spor tesisi, tuvaletler (4.185m²), 2.katta sekreteryaya, 4 adet rezerv ofis, 3 adet ofis, 2 adet genel müdür yardımcısı odası, 1 adet genel müdür odası, arşiv, kat ofisi ve tuvaletler (1.007m²)bulunmaktadır.

- Mahallinde yapılan incelemede, taşınmazın projesine aykırı olarak tüm katlarda, kullanım amacına uygun ofis, depo, çalışma alanı, üretim bölümü, garaj, tuvalet, soyunma odası gibi bölümlerin oluşturulduğu görülmüştür. Yapılan tadilatlar taşınmazın toplam kullanım alanında herhangi bir değişikliğe sebebiyet vermemiştir.
- Parselin etrafı beton duvar üzeri tel çit ile çevrilmiştir.

3.11. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Çevre yoluna yakın olması,
- Gelişmekte olan bir bölgede konumlu olması,
- Nüfus yoğun kent merkezinde konumlu olması.

Olumsuz Özellikler

- Küresel ölçekte yaşanan pandeminin ekonomi ve gayrimenkul piyasaları üzerindeki etkileri,
- Alıcı kitlesinin az olması,
- Taşınmazın devrinde sektörel anlamda OSB yönetiminden izin alınmasının gerekli olması.

4.1. Değerleme Yöntemleri¹

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin Yayınlanmış 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 görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı 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,

¹ 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 alıcılığı, 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) değerleme 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 görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye 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.

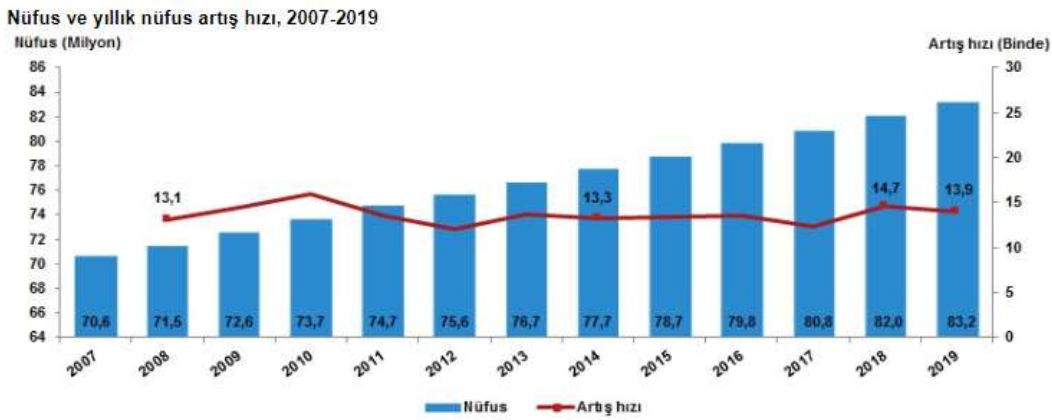
Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan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

5.1. Türkiye Demografik Veriler²

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.



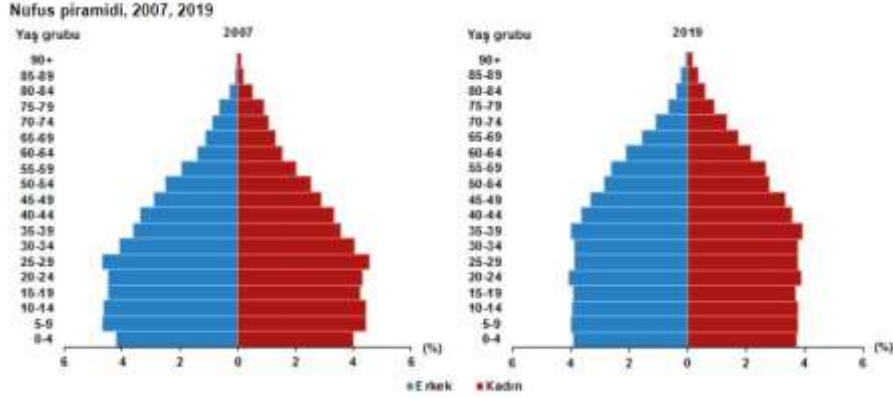
Türkiye'de 2018 yılında %92,3 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2019 yılında %92,8 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,7'den %7,2'ye düştü.

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.

² 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.

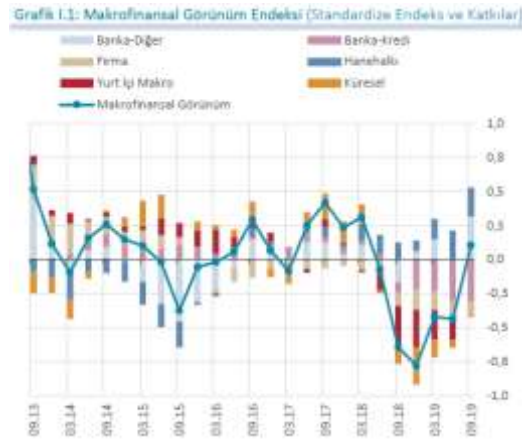
Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

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 Değerlendirme³

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

³ T.C.M.B Finansal İstikrar Kasım 2019 raporlarından derlenmiştir.



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 politikalardaki 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 (Yıllılaştırılmış, KEA 4 H+O %)



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 puan 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 Piyasası⁴

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.

⁴ 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*



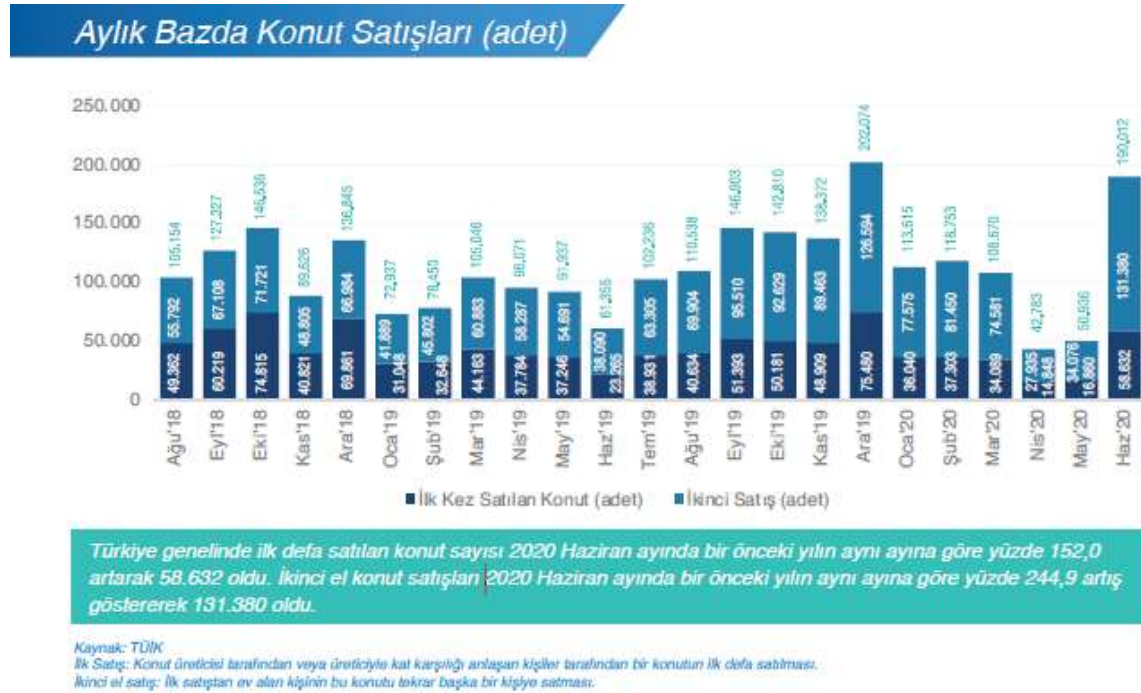
Enflasyon yıllık yüzde 12,62, aylık yüzde 1,13 arttı. Enflasyonda 2020 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,13, bir önceki yılın Aralık ayına göre %5,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %12,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,88 artış gerçekleşti.

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.



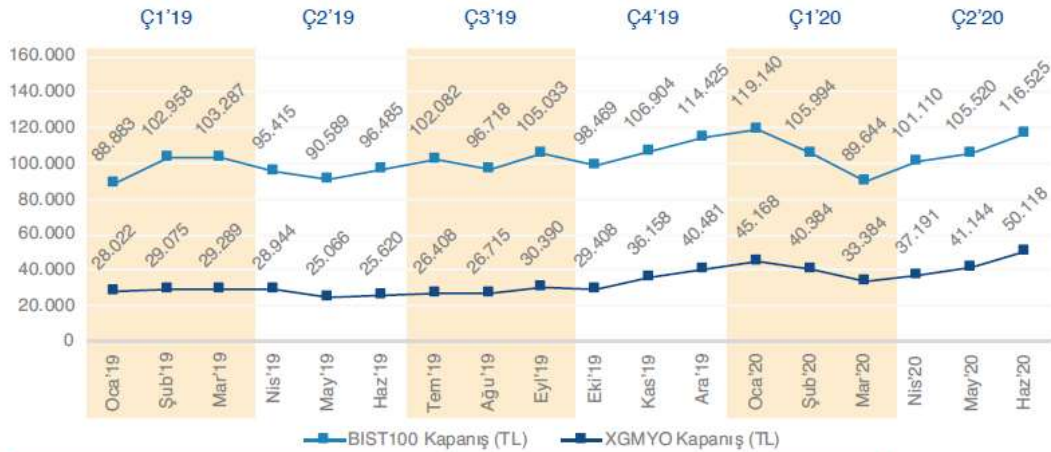
Yabancılar yapılan satışların ise, iç talebin yüksek olması, küresel salgın ve uçuş sınırlamaları nedeniyle toplam satışlar içerisindeki oranı gerilemeye devam etmiş ve %0,9 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, Haziran ayında aylık bazda %93,5 oranında artış görülmüştür. İkinci çeyrekte yabancılar 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 dağıtım 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.

BIST GYO Endeks Performansı*



GMYO endeksi de 2. çeyrekte 37.191'den başladığı seyrini çeyrek sonunda 50.118'den kapattı.

Kaynak: BIST

*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

5.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.4.1 Ankara İli⁵

Ankara, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesi'nde bulunan bir ilidir. 2019 yılı sonu itibariyle A.D.N.K.S. sonuçlarına göre il sınırlarındaki toplam nüfus 5.69.076 kişidir.

Orta Anadolu Bölgesi'nde yer alan Ankara, doğuda Kırıkkale ve Kırşehir, kuzeyde Çankırı, kuzeybatıda Bolu ve batıda Eskişehir, güneyde Konya ve Aksaray illeriyle çevrilidir. Kızılırmak ve Sakarya nehirlerinin oluşturduğu ovalarla kaplı bölgede 26.897 km²'lik bir alana sahip olan Ankara'nın deniz seviyesinden yüksekliği ortalama olarak 890 metredir.

İlin geniş arazisinde yer yer iklim farklılıkları görülür. Güneyde, İç Anadolu ikliminin belirgin özellikleri olan step iklimi, kuzeyde ise, Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Kara ikliminin hüküm sürdüğü Ankara'da kış sıcaklıkları düşük, yaz ise sıcak geçer.

Cumhuriyetin ilanından sonra Ankara, genç Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olmuştur. İdari organların teşkilatlanması ve sanayinin gelişmesi nedeniyle, yakın il ve ilçeler ve yurdun diğer yörelerinden gelen iç göç ile özellikle de 1927–1935 ve 1950–1955 yılları arasında Ankara'nın nüfusu hızla artmıştır. Cumhuriyet öncesi küçük bir kasaba görünümünde iken, bugün Türkiye'nin nüfusu yoğun ikinci büyük şehri, modern başkenti haline gelmiştir.

Ankara iline bağlı 25 ilçe, 1 Büyükşehir Belediyesi, 25 ilçe belediyesi, merkez ilçelerde 683 mahalle ve 165 köy, taşra ilçelerde ise 121 mahalle ve 628 köy olmak üzere toplam 804 mahalle ve 672 adet köy vardır.

Cumhuriyetten önceki Ankara, Ankara Kalesi ve çevresinde kurulmuş 30.000 nüfuslu bir kent idi. İlin başlıca geçim kaynakları tarım ve hayvancılıktan ibaret olduğu için tarımsal ve hayvansal malların alım satımı ile sınırlı bir ticaret söz konusu idi. Cumhuriyetin ilk yılları ile birlikte Ankara'da bu durgun dönem sona ermeye başlamıştır. Modern bir başkent in sağlaması gereken hizmetler için zorunlu olan alt ve üst yapı hizmetleri ticari hayatı canlandırmıştır. Bunun yanı sıra inşaat malzemelerini karşılamaya yönelik küçük imalathaneler kurulmuştur. M.K.E. , Etibank gibi kamu sanayi kuruluşlarının ve bunlara bağlı fabrikaların Ankara'da kurulmuş olması, bu fabrikalara yan sanayi olarak çalışan küçük boyutlu özel işletmelerin kurulmasını teşvik etmiştir.

Bu tür gelişmeler, diğer yerleşim merkezlerinden Ankara'ya iç göçü başlatmıştır. Böylece; Ankara'da sanayileşme ve artan nüfus birbirinin hem sebebi hem de sonucu olmuştur. Bugün Ankara ülke genelindeki illerin ekonomik faaliyet konularındaki ağırlığı yönüyle sanayi ağırlıklı iller arasında yer almaktadır.

⁵ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

Başkent olması nedeniyle Ankara'ya sık sık yabancı heyetler gelmekte ve yapılan karşılıklı temaslar sonucu dış ticarete önemli gelişmeler sağlanmaktadır. Eğitim konusunda daha geniş imkanlara sahip olması da işgücünün mesleki hareketliliği artıran bir özellik sergiler.

5.4.2. Sincan İlçesi⁶

Sincan'ın kuruluş tarihi kesin olarak bilinmemekle beraber 17. yüzyıl arşiv kayıtlarında Sincan köyünün adına rastlanmaktadır. Cumhuriyetin ilk yıllarında 28 hane ve mescitten oluşan bir köy iken Atatürk'ün önerileri ile yurt dışından (Romanya ve Bulgaristan) gelen göçmenlerle, 1950 yılında nüfusu 1.258'e ulaşmıştır. Mustafa Kemal Atatürk'ün emriyle Sincan'a 100 hanelik Romanya Köseabdi'den göçmenler getirilmiştir. Bunlar Sincan'a gelirken lale soğanları ile birlikte gelmişlerdir. Bu nedenle de Sincan denildiğinde öncelikle akla lale ve lale bahçeleri gelmektedir. Soydaşlarımızın buraya yerleştirilmeleri ile tipik bir göçmen köyü görünümünü alan Sincan, İstanbul-Ankara tren yolu ile Ankara-Bey pazarı-Ayaş devlet karayolu üzerinde olması nedeniyle kısa zamanda hızlı bir şekilde gelişmiş, 1956 yılında bucak merkezi haline getirilmiş, aynı yıl merkezde belediye teşkilatı kurulmuştur. Nüfusu hızla artan Sincan bucağı 30 Kasım 1983 tarihinde çıkartılan 2963 sayılı kanunla ilçe haline getirilmiş, daha sonra da 8 Mart 1988 tarih ve 88/12721 sayılı bakanlar kurulu kararıyla Büyükşehir Belediye sınırları içerisine alınmıştır.

Sincan, Ankara il merkezine 25 km. uzaklıktadır. İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara iline bağlı olan Sincan'ın güneydoğusunda Etimesgut, kuzeydoğusunda Yenimahalle, güneybatısında Polatlı, kuzeybatısında Ayaş ilçeleri bulunmaktadır.

Sincan'da 1990 yılında yapımı tamamlanmış olan Ankara 1.Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır. Sincan'ın nüfusunun artışında en büyük pay sahibi olan Sanayi Bölgesi'nde çok sayıda yurt içi ve yurt dışı merkezli Fabrika bulunmaktadır.

Sincan, civar ilçelere nazaran hizmet sektöründe oldukça ileridedir. Civar ilçeler, belde ve köyler ihtiyaçlarını Sincan merkezinden karşılamaktadır. Özellikle mobilya, dayanıklı ev eşyaları, giyim, tekstil, eğitim ve gıda hizmetlerinde ilçenin ve civar bölgenin alışveriş merkezi konumundadır.

⁶ İlçe hakkındaki bilgi ve görseller çeşitli internet sayfalarından derlenerek hazırlanmıştır.

Gayrimenkullerin değerlemesinde 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 Organının 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 değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.” yazmaktadır.

Rapora konu taşınmazın arsasının değerlemesinde tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunması sebebiyle Maliyet Oluşumları Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları

Emsal Araştırmaları:

Taşınmazın rayiç değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa ve fabrika emsalleri incelenmiştir. Satışa sunulmuş olan emsaller peşin satış fiyatlarını ifade etmektedir.

1. **Rüzgar Gayrimenkul (532 384 97 81):** Sincan ASO 1 içerisinde, Sincan, Yeni Cimşit Mahallesi, 3022 ada 8 parsel olarak adlandırılan, 16.607,00 m² yüzölçümlü, değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı yapılaşma koşullarına sahip arsanın satışının yaklaşık 2 sene önce 9.000.000.-TL olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim: 542.-TL/m²)
2. **Nevin Atuçuran (533 086 09 39):** Sincan Osb içerisinde yer alan 19.467,00 m² yüzölçümlü arsa üzerinde konumlu, 28.000,00 m² atölye ve 6.000,00 m² idari binadan oluşan fabrika 49.000.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Fiyatta pazarlık payı mevcut olup taşınmazın 43.000.000.-TL bedel ile satılabileceği düşünülmektedir. Emsalin 1. Bölge olarak adlandırılan konumda olması ve bulvar cepheli olması nedeniyle m² birim fiyatı çok yüksektir.
3. **Atılım Ticari Mülk Yatırım (312 386 09 29)** Sincan Osb içerisinde yer alan 2.500,00 m² yüzölçümlü arsa üzerinde konumlu, 2.800,00 m² atölye ve 1.000,00 m² idari binadan oluşan fabrika 6.300.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal taşınmaz Ayaş Yoluna uzak bölümde yer almakta olup benzer şerefeye sahiptir.

4. **Ulubay Emlak (544 483 90 08):** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Aso 1 e yakın konumda yer alan, Dumansız Sanayi Alanı içerisinde yer alan, E: 1,00, Hmax: 6,50 m yapılaşma koşullarına sahip olduğu belirtilen, 710 m² yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz 467.500.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsalin alanının küçük olması sebebiyle m² birim fiyatı yüksektir. (Birim: 658.- TL/m²)

Görüş 1 Sözbir Emlak (544 764 06 44): Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye hakim emlakçı ile yapılan görüşmede, Sincan Osb içerisinde eski yerleşim yerleri olan, Ayaş Yoluna yakın kısımda yer alan ve 1. Bölge olarak adlandırılan bölgedeki arsaların m² birim fiyatlarının konumlarına göre 600.-TL/m² civarında olduğu, Ayaş Yoluna uzak kısımda yer alan ve 2. Bölge (5. Etap dahil) olarak adlandırılan bölgedeki arsaların m² birim fiyatlarının ise 550.-TL/m² civarında olduğu bilgisi alınmıştır.

Görüş 2 Say Grup Gayrimenkul (532 566 19 43): Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye hakim emlakçı ile yapılan görüşmede, Sincan Osb içerisinde eski yerleşim yerleri olan, Ayaş Yoluna yakın kısımda yer alan ve 1. Bölge olarak adlandırılan bölgedeki arsaların m² birim fiyatlarının konumlarına göre 550 – 600.-TL/m² aralığında olduğu, Ayaş Yoluna uzak kısımda yer alan ve 2. Bölge (5. Etap dahil) olarak adlandırılan bölgedeki arsaların m² birim fiyatlarının ise 500 – 550.-TL/m² aralığında olduğu bilgisi alınmıştır.



6.2. Pazar Yaklaşımı İle Taşınmazın Arsasının Değer Tespiti

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

EMSAL	Beyan (m ²)	Düzeltilmiş (m ²)	Kapalı Alan (m ²)	Yaklaşık Tahmini Üst Yapı Değeri	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Çıplak Arsa Satış Değeri	Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık Payı Oranı	Konum ve Fiziksel Düzeltilme Oranı	Düzeltilmiş Birim Fiyat
Emsal 1	16607	16607	0	-	9.000.000	9.000.000	542	20%	0%	650
Emsal 2	19467	19467	34000	30.800.000	49.000.000	18.200.000	935	-10%	-5%	799
Emsal 3	2500	2500	3800	3.640.000	6.300.000	2.660.000	1064	-10%	0%	958
Emsal 4	710	710	0	-	467.500	467.500	658	-5%	0%	626
Ortalama Takdir Edilen Değer										758,25 ~ 750,00

Söz konusu tabloda rapor konusu parselin birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulun 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.

6.3. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Taşınmazın sonuç değerinin belirlenmesinde Maliyet Oluşumları Yaklaşımı kullanılmıştır. Taşınmazın arsa değerinin belirlenmesinde serbest piyasa koşullarının geçerli olduğu emsal parsellerin konum ve reklam kabiliyetleri gözetilerek yukarıdaki emsal düzeltme tablosundan çıkan sonuca göre 750TL/m² takdir edilmiş, yapıların değerinin tespitinde ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 10.03.2020 tarih 31064 sayı ile Resmi Gazetede yayımlanan “Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2020 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ” esas alınmış, amortismanlar ve değer artırıcı özellikler dikkate alınarak belirlenen birim fiyat üzerinden gerekli düzeltmeler getirilerek hesaplamalar yapılmıştır.

Söz konusu gayrimenkulün değer tespiti mevcut yapılaşma durumu, halihazır kullanım şekli ve emsal verileri göz önünde bulundurularak Maliyet Oluşumları Yaklaşımı ile yapılmıştır. 2016 yılında ruhsatlandırılan ve 2016 yılında YKİB alan betonarme yapı için %5 yıpranma payı düşülmüştür. Buna göre rapor konusu taşınmazın değeri aşağıdaki gibidir.

MALİYET YÖNTEMİ				
Yapı - Sınıfı	Sınıfı	Kullanım Alanı (m ²)	Birim Fiyat (TL/m ²)	Hesaplanan Değer (TL)
İdari Bina (4B)	IV-B	4.753,12	1.850,00	8.793.272,00
Üretim Alanı (3B)	III-B	10.338,00	1.550,00	16.023.900,00
Amortisman (%5)				-1.240.858,60
Çeşitli Mimarlık Mühendislik, Çevre Düzenlemeleri, Alt Yapı Maliyetleri			Maktuen	2.849.133,00
ARSA		7.894,79	750,00	5.921.092,50
GENEL TOPLAM				32.346.538,90 ~32.350.000,00

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

6.4.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Rapora konu taşınmazın değer tespitinde Maliyet Oluşumları Yaklaşımı kullanılmıştır. Bu yaklaşımda arsa değerinin tespiti için Piyasa Değeri Yaklaşımı tercih edilmiştir.

6.4.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekeçesi

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.

6.4.3. 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.

6.4.4. Tapu Kayıtlarına İlişkin Görüş

Raporumuz içeriğinde Sayfa 11 ve 12’de; “3.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi” başlığı altında belirtildiği üzere taşınmazın tapu kaydı üzerinde Akbank TA.Ş. lehine 1.derece, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine 2.derece, Kredi Garanti Fonu A.Ş. lehine 3.derecelerde ipotekler ile OSB kısıtlılık beyanları bulunmaktadır. Söz konusu ipoteklerin ve beyanların taşınmazın değerine etkisi yoktur.

6.4.5. Gayrimenkulün Devrine İlişkin Görüş

Rapora konu taşınmaz, Ankara İli, Sincan İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 100644 Ada 3 Parselde 7.894,79 m² yüzölçümlü arsa ve fabrika binasıdır.

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 amacı dışında kullanılmasını önlemek için konulmuş OSB kısıtlılıkları haricinde herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 7

DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ

Değerlemesi talep edilen taşınmaz tapu sicilinde Ankara İli, Sincan İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 100644 Ada 3 Parselde 7.894,79m² yüz ölçümü ve arsa vasfı kayıtlıdır. Mahallinde söz konusu arsa üzerinde Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış 15.091,73 m² kapalı alanlı fabrika binası bulunmaktadır. Tapu sicilinde cins tashihi yapılmadığı görülmüştür.

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

	TL	USD
Taşınmazın KDV Hariç Pazar Değeri	32.350.000,00	4.201.298,70
Taşınmazın KDV Dâhil Pazar Değeri	38.173.000,00	4.957.532,47

- 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.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Ahmet Selçuk GÖRGÜN (SPK Lisans No:400885)	Barış BARUTÇU (SPK Lisans No:400271)

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

	sayılır.(Şablon: 5807 S.K. 4. Maddesine Göre Beyan)			
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez(Şablon: 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa Göre Belirtme)	(SN:1261152) ANKARA SANAYİ ODASI 1. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:0690049218	Sincan - 15-01-2014 15:30 - 1244	-
Serh	VEFA HAKKI ŞERHİ(Şablon: Diğer)		Sincan - 15-01-2014 15:30 - 1244	-
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Sincan - 14-08-2013 09:47 - 23480	-
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Sincan - 14-08-2013 09:47 - 23480	-
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Sincan - 14-08-2013 09:47 - 23480	-
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Sincan - 14-08-2013 09:47 - 23480	-
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Sincan - 14-08-2013 09:47 - 23480	-
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Sincan - 14-08-2013 09:47 - 23480	-
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Sincan - 14-08-2013 09:47 - 23480	-
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Sincan - 14-08-2013 09:47 - 23480	-
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Sincan - 14-08-2013 09:47 - 23480	-

2 / 7

	tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		14-08-2013 09:47 - 23480	-
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Sincan - 14-08-2013 09:47 - 23480	-
Beyan	SANAYİ BÖLGESİ ALANI OLARAK KULLANILMAK ÜZERE SATILMIŞTIR,AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ(Şablon: Diğer Beyanlar)		Sincan - 19-06-2013 00:00 - 18076	-
Beyan	ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ ALANI OLARAK KULLANILMAK ÜZERE SATILMIŞTIR, AMACI DIŞINDA KULLANILMAYACAKTIR.(Şablon: 4706 S.Y.Kapsamında Satış Amacı Dışında Kullanılmaz)		Sincan - 24-05-2012 08:27 - 11989	-
Beyan	ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ ALANI OLARAK KULLANILMAK ÜZERE SATILMIŞTIR,AMACI DIŞINDA KULLANILMAYACAKTIR.(Şablon: Diğer)		Sincan - 04-11-2011 11:56 - 29711	-
Serh	ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ ALANI OLARAK KULLANILMAK ÜZERE SATILMIŞTIR,AMACI DIŞINDA KULLANILMAYACAKTIR.(Şablon: Diğer Beyanlar)		-	-
Serh	ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ ALANI OLARAK KULLANILMAK ÜZERE SATILMIŞTIR,AMACI DIŞINDA KULLANILMAYACAKTIR.(Şablon: Diğer Beyanlar)		-	-
Serh	ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ ALANI OLARAK KULLANILMAK ÜZERE SATILMIŞTIR,AMACI DIŞINDA KULLANILMAYACAKTIR.(Şablon: Diğer Beyanlar)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
257918682	(SN:6455012) MANAS ENERJİ YÖNETİMİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. V	-	1/1	7894.79	7894.79	Satış 15-01-2014 1244	-

3 / 7

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	MANAS ENERJİ YÖNETİMİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:1261152) ANKARA SANAYİ ODASI 1. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:0690049218	Sincan - 15-01-2014 15:30 - 1244	
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	MANAS ENERJİ YÖNETİMİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN		Sincan - 15-01-2014 15:30 - 1244	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

4 / 7

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264	Evet	10000000.00 TL	%99	1/0	F.B.K.	Sincan - 16-01-2014 15:14 - 1390
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Sincan - OSMANİYE Mah. - (Aktif) - 100644 Ada - 3 Parsel	1/1	(SN:6455012) MANAS ENERJİ YÖNETİMİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. V	10000000.00 TL	Sincan - 16-01-2014 15:14 - 1390	-	

5 / 7

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	10000000.00 TL	%40,00 DEĞİŞKEN	2/0	F.B.K.	Sincan - 02-07-2015 14:59 - 23889
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Sincan - OSMANİYE Mah. - (Aktif) - 100644 Ada - 3 Parsel	1/1	(SN:6455012) MANAS ENERJİ YÖNETİMİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. V	10000000.00 TL	Sincan - 02-07-2015 14:59 - 23889	-	

6 / 7

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:6605378) KREDİ GARANTİ FONU ANONİM ŞİRKETİ VKN:5890053508	Evet	1770000.00 USD	Yıllık %25	3/0	F.B.K.	Sincan - 27-02-2017 15:45 - 8060
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Sincan - OSMANİYE Mah. - (Aktif) - 100644 Ada - 3 Parsel	1/1	(SN:6455012) MANAS ENERJİ YÖNETİMİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. V	1770000.00 USD	Sincan - 27-02-2017 15:45 - 8060	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) F0v-GK8pMnE kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



7 / 7

YAPI RUHSATI

25108

1. Ruhsat veren kurum ASO 1 (OSB)	3. Ruhsatın veriliş amacı ☒ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon	9. Ruhsatın onay tarihi 04.01.2014	10. Ruhsat no. 2014/01	11. Ruhsat tarihi ...	12. Ruhsat no. ...
2. Ruhsat verilen yapının adresi ANKARA İYİ SINCAN	☐ 2. Yenileme ☐ 11. Güçlendirme	13. İmar planı onay tarihi 25.05.2010	14. İmar durumu tarihi 12.12.2013	15. İmar durumu no. 1	16. Zemin etüdü onay tarihi ...
Bu yapı: Belediye ASO 1 (OSB)	☐ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım değişikliği	17. Parçelasyon plan onay tarihi 24.10.2013	18. Parçelasyon plan onay amacı SANAYİ PARSELI	19. Parçelasyon alanı (m ²) 7895	20. Tapu tescil belgesi veriliş tarihi ...
Muhale: AHI EVRAN OSMANİYE Mahalle tarifi kodu	☐ 4. Ek bina ☐ 13. Fosforik	21. Tapu tescil belgesi veriliş tarihi ...	22. Tapu tescil belgesi no. ...	23. ÇED raporu onay tarihi 30.12.2013	24. Planlanan inşaat başlama tarihi 09.01.2014
Meydan/bahçe/parçelasyon/kırsal alan adı: ANADOLU CADESİ	☐ 5. Kat binası ☐ 14. Mekansal tesisat	25. Planlanan inşaat bitirme tarihi 05.01.2015	26. Ruhsatın geçerlilik tarihi 04.01.2016	27. ÇED raporu onay tarihi 30.12.2013	28. Planlanan inşaat başlama tarihi 09.01.2014
Cadde/Sokak/tepe/bölge kodu: 9	☐ 6. İlave ☐ 15. Elektrik tesisatı				
Site adı:	☐ 7. Geçit ☐ 16. İsim değişikliği				
	☐ 8. Tadilat ☐ 17. İstinat duvarı				
	☐ 9. Dolgu ☐ 18. Bahçe duvarı				
	☐ 19. ...				

Yapı Sahibinin	Yapı Mühendisinin	Şantiye Şefinin
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. MANAS ENERJİ YÖNETİM SAN. VE TİC. A.Ş. 3333159950	32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. MFS İNŞAAT MAK. İMA. HAFR. NAK. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. 18658900296	42. Adı soyadı, unvanı MUSTAFA ŞENTIN İNŞ. MÖH.
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı SINCAN	33. Oda sicil no. 353947	43. TC kimlik no. 62641096408
29. Vergi kimlik no. 610142444	34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı SINCAN	44. Oda sicil no. 54345
30. Adres BABURŞAH CAD. NO:7 SINCAN/ANKARA	35. Sigorta sicil no. 1	45. Sigorta sicil no. 1
31. İmza	36. Sözlüme tarihi 01.08.2013	46. Sözlüme tarihi 25.12.2013
	37. Sözlüme no. 1	47. Sözlüme no. 1
	38. Sözlüme no. 1	48. Adres GÖKÇEK MAH. 267 SOK. NO:175 SINCAN/ANKARA
	39. Yapi mühür no. 000631122152165	49. İmza
	40. Sözlüme adresi OĞUZ CAD. NO:48 SINCAN/ANKARA	

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler	Yapı ile İlgili Özellikler
50. Kullanma amacına göre yapının bağimsiz bölümleri ile ortak alanları	53. Benzer yapı sayısı 1
(12204) İdari işler için kullanılan bina	54. Yapıda bağimsiz bölümler sayısı 1
(12511) Fabrika binası	55. Yapıda korut bölümleri (dane) sayısı 4107
(99999) Ortak Alan (Öm ortak alanların toplamı dahil belirtilmeyecektir)	56. Yapının taban alanı (m ²) 13940
	57. Yapı inşaat alanı (m ²) 13940
	58. Toplam yapı sayısı 1
	59. Toplam bağimsiz bölümler sayısı 1
	60. Toplam korut bölümleri (dane) sayısı 4107
	61. Toplam taban alanı (m ²) 13940
	62. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 13940
	63. Yapının yol kotu altı kat sayısı 1
	64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 4
	65. Yapının toplam kat sayısı 5
	66. İlave kat sayısı 0
	67. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m) 5,8
	68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m) 17,2
	69. Yapının toplam yüksekliği (m) 23
	70. İlave kat yüksekliği (m) 0
	71. Yapının sınıfı II
	72. Yapının grubu C
	73. 1 m ² maliyeti (TL) 2780
	74. Yapının maliyeti (TL) 1071963,1
	75. Yapının arsa değeri (TL) 1099863,1
	76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL) 2780
	77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL) 2780

Yapının Teknik Özellikleri	Yapının Teknik Özellikleri
78. Isıtma Sistemi	84. Tesisatlar
☐ 1. Merkezi ısıtılabilir kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba	☐ 1. Anma ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Akış otomatik ☐ 4. Kapalı otomatik ☐ 5. Kapalı dairesi ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12. ...
☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. KİMa ☐ 7. ...	85. Ortak Kullanım Alanları
79. Isıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi	86. Yapının Tesisat Sistemi
☐ 1. Kat yakıtı ☐ 2. Fuel-oil ☐ 3. Doğal gaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik	☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.1.1. Çerçevesiz sistem ☐ 1.1.2. Perdeli sistem ☐ 1.1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem
☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9. ...	☐ 1.2. Ahşap ☐ 1.3. Çelik ☐ 2. Yığma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yan prefabrik ☐ 5. Karma
80. Sıcak Su Temin Şekli	87. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi
☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şifon ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kırıl ☐ 5. Müpterik ☐ 6. ...	☐ 1. Beton ☐ 2. Tahta ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Half panel ☐ 9. ...
81. Sıcak Su Yakıt Cinsi	88. Döşeme
☐ 1. Doğal gaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Kat yakıtı ☐ 6. Termal ☐ 7. ...	☐ 1. Plak Kırık ☐ 2. Marmer döşeme ☐ 3. Asfalt ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6. ...
82. İçme Suyu ☐ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Ağma suyu ☐ 5. Kararlı su ☐ 6. ...	
83. Atık su ☐ 1. Kararlı su ☐ 2. Fosforik ☐ 3. ...	

Yapı Projeleri	Yapı Projeleri
89. Onay tarihi 23.12.2013	90. Adı soyadı ÖZGE ORTAÇTEPE
91. TC kimlik no. 40609025714	92. Oda sicil no. 39785
93. Adres TÜRK GÜNEŞ BUL. PARK ORAN KONUTLARI C2 BLOK NO:99 ÇANKAYA/ANKARA	94. İmza
95. Adres BOĞAZCI MAH. 1080 CAD. NO:145 MAMAK/ANKARA	
96. Adres RAGİP TÖZÜM CAD. NO:136/2 YENİMAHALLE/ANKARA	
97. Adres ANAFARTALAR CAD. ALI KÜTÜKCÜŞAHİ 38/32 ULUS/ANKARA	
98. Adres	
99. Adres	
100. Adres	
101. Adres	
102. Adres	
103. Adres	
104. Adres	
105. Adres	
106. Adres	
107. Adres	
108. Adres	
109. Adres	
110. Adres	
111. Adres	
112. Adres	
113. Adres	
114. Adres	
115. Adres	
116. Adres	
117. Adres	
118. Adres	
119. Adres	
120. Adres	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

107301475

1. Belgeli veren kurum: ASO (İOSB)		9. Belgeli veriliş amacı: ☐ Kısmi Kullanma İzni ☒ Yapı Kullanma İzni		10. Belgeli onay tarihi: 09.05.2016		11. Belge no: 2016/9			
2. Belgeli verilen yapının adresi: İl: ANKARA İlçe: SINCAN		3. Belgeli esas ruhsat: ☐ 1. Yeni yapı ☐ 2. Yenileme ☐ 3. Yeniden ☐ 4. Ek bina ☐ 5. Kat sayısı ☐ 6. İskelet ☐ 7. Geçici ☐ 8. Tadilat ☐ 9. Doğru ☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Gölendirme ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 13. Fosforik ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 16. İsmi değişikliği ☐ 17. İdari düzeni ☐ 18. Başka duvarı ☐ 19.		13. İlk yapı ruhsat tarihi: 06.01.2014		14. İlk yapı ruhsat no: 2014/01		15. Son yapı ruhsat tarihi: 11.04.2016	
16. Son yapı ruhsat no: 2016/13		17. Yenileme ruhsat tarihi: 2016/13		18. Yeniden ruhsat tarihi: 11.04.2016		19. Tadilat ruhsat tarihi: 25.11.2015			
20. İmar planı onay tarihi: 22.03.2016		21. İmar durumu tarihi: 2016/11		22. İmar durumu no: 2016/11		23. Zemin etütü onay tarihi: 28.05.2013			
24. ÇED raporu onay tarihi: 30.12.2013		25. Tapu tescil belgesi tarihi: 15.01.2014		26. Tapu tescil belgesi no: 1244		27. Tapu tescil belgesi veren kurum: SINCAN TAPU MÜDÜRLÜĞÜ			
28. Parselin kullanma amacı: FARKLI VE İDARI BİNA		29. Parselin alanı(m ²): 1895		30. Parselin alanı(m ²): 1895		31. Parselin alanı(m ²): 1895			

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: AHMET REŞAT GÖRÜR, MANAŞ ENERJİ YÖNETİM SAN. VE TİC. A.Ş., 33331589860		36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: SELAHATTİN ŞAHİN, M.F.Ş. İNŞ. MAK. MAL. TAAR. HAFIR NAK. SAN. TİC. LTD. ŞTİ., 16658902296		46. Adı soyadı, unvanı: MUSTAFA ŞENTİN, İNŞ. MÜH.	
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SINCAN		37. Oda sicil no: 357647		47. T.C. kimlik no: 62641096408	
33. Vergi kimlik no: 611014264		38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SINCAN		48. Oda sicil no: 54345	
34. Adres: SINCANOSB MAH. BABURGAŞ CAD. NO: 7 SINCAN / ANKARA		39. Sigorta sicil no: 41. Sözcüme tarihi: 01.08.2013		49. Sigorta sicil no: 50. Sözcüme tarihi: 1	
35. İmza: [İmza]		40. Sigorta sicil no: 41. Sözcüme tarihi: 01.08.2013		51. Sözcüme tarihi: 1	
44. Sicil esas adres: AHI EVRANOSB MAH. OĞUZ CAD. NO: 46 İÇ KAPI NO: 1 SINCAN / ANKARA		45. İmza: [İmza]		52. Adres: GÖKÇEK MAH. 267 CAD. AFRAKENT SİTESİ B BLOK NO: 17 İÇ KAPI NO: 5 SINCAN / ANKARA	
53. İmza: [İmza]		54. İmza: [İmza]		55. İmza: [İmza]	

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		Yapı İle İlgili Özellikler	
54. Kullanma amacına göre yapının bağlanacağı bölümler ile ortak alanları: 1251 - Sanayi	55. Bağlanacağı bölüm sayısı: 1	56. Yüzölçümü (m ²): 4478.55	57. Benzer yapı sayısı: 2
58. Yüzölçümü (m ²): 1038.06	59. Yüzölçümü (m ²): 9073.52	60. Yüzölçümü (m ²): 15091.73	61. Yüzölçümü (m ²): 15091.73
62. Toplam yapı sayısı: 1	63. Toplam bağlanacağı bölüm sayısı: 1	64. Toplam konut birim(daire) sayısı: 4107	65. Toplam kat sayısı: 4107
66. Toplam yapı yüzölçümü (m ²): 15091.73	67. Toplam yapı yüzölçümü (m ²): 15091.73	68. Toplam yapı yüzölçümü (m ²): 15091.73	69. Toplam yapı yüzölçümü (m ²): 15091.73
70. Toplam yapı yüzölçümü (m ²): 15091.73	71. Toplam yapı yüzölçümü (m ²): 15091.73	72. Toplam yapı yüzölçümü (m ²): 15091.73	73. Toplam yapı yüzölçümü (m ²): 15091.73
74. Toplam yapı yüzölçümü (m ²): 15091.73	75. Toplam yapı yüzölçümü (m ²): 15091.73	76. Toplam yapı yüzölçümü (m ²): 15091.73	77. Toplam yapı yüzölçümü (m ²): 15091.73
78. Toplam yapı yüzölçümü (m ²): 15091.73	79. Toplam yapı yüzölçümü (m ²): 15091.73	80. Toplam yapı yüzölçümü (m ²): 15091.73	81. Toplam yapı yüzölçümü (m ²): 15091.73
82. Toplam yapı yüzölçümü (m ²): 15091.73	83. Toplam yapı yüzölçümü (m ²): 15091.73	84. Toplam yapı yüzölçümü (m ²): 15091.73	85. Toplam yapı yüzölçümü (m ²): 15091.73
86. Toplam yapı yüzölçümü (m ²): 15091.73	87. Toplam yapı yüzölçümü (m ²): 15091.73	88. Toplam yapı yüzölçümü (m ²): 15091.73	89. Toplam yapı yüzölçümü (m ²): 15091.73
90. Toplam yapı yüzölçümü (m ²): 15091.73	91. Toplam yapı yüzölçümü (m ²): 15091.73	92. Toplam yapı yüzölçümü (m ²): 15091.73	93. Toplam yapı yüzölçümü (m ²): 15091.73

Yapının Teknik Özellikleri		Yapının Teknik Özellikleri	
82. İskelet Sistemi: 1. Merkezli iskeletli yapılar 2. Bina içi yapılar 3. Kat yapıları 4. Soba 5. Doğal gaz sobası 6. Kömür 7. Diğer	83. Isınma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1. Kalı yakıt 2. Fuel-oil 3. Doğalgaz 4. LPG 5. Elektrik 6. Güneş 7. Termal 8. Rüzgar 9. Diğer	84. Sıcak Su Temin Sistemi: 1. Termosifon 2. Şifon 3. Doğalgaz 4. LPG 5. Elektrik 6. Güneş kolektörü 7. Kombi 8. Diğer	85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fuel-oil 4. Elektrik 5. Kalı Yakıt 6. Termal 7. Diğer
86. Tesisatlar: 1. Arıtma 2. Bilez istasyonu 3. Doğalgaz 4. Elektrik 5. Haberleşme 6. Plü su 7. Temiz su 8. Hidrolik 9. Jeneratör 10. Paralel 11. Yangın tesisatı 12. Diğer	87. Tesisatlar: 1. Arıtma 2. Bilez istasyonu 3. Doğalgaz 4. Elektrik 5. Haberleşme 6. Plü su 7. Temiz su 8. Hidrolik 9. Jeneratör 10. Paralel 11. Yangın tesisatı 12. Diğer	88. Ortak Kullanım Alanları: 1. Asansör 2. Bekçi kulübesi 3. Açık oturma 4. Kapalı oturma 5. Kapalı daire 6. Kömür 7. Ortak depo 8. Sigara 9. Su deposu 10. Yangın merdiveni 11. Yürme havuzu 12. Diğer	89. Ortak Kullanım Alanları: 1. Asansör 2. Bekçi kulübesi 3. Açık oturma 4. Kapalı oturma 5. Kapalı daire 6. Kömür 7. Ortak depo 8. Sigara 9. Su deposu 10. Yangın merdiveni 11. Yürme havuzu 12. Diğer
90. Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1. İskelet (Karkas) 2. Yığma (Kagir) 3. Prefabrik 4. Tavan prefabrik 5. Diğer	91. Duvar Döşeme Sistemi: 1. Betonarme 2. Tuğla 3. Ağız 4. Ağız 5. Ağız 6. Ağız 7. Ağız 8. Ağız 9. Ağız 10. Ağız 11. Ağız 12. Ağız	92. Döşeme: 1. Plak döşeme 2. Marmer döşeme 3. Asfalt 4. Ağız 5. Ağız 6. Ağız 7. Ağız 8. Ağız 9. Ağız 10. Ağız 11. Ağız 12. Ağız	93. Döşeme: 1. Plak döşeme 2. Marmer döşeme 3. Asfalt 4. Ağız 5. Ağız 6. Ağız 7. Ağız 8. Ağız 9. Ağız 10. Ağız 11. Ağız 12. Ağız

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprak gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzni Bilgisinin		Konut ile İlgili Özellikler	
94. Belge tarihi: 09.05.2016	95. Belge no: 2016/9	96. Blok no: 1	97. Bağlanacağı bölüm no: 1
98. Daire sayısı: 4107	99. Parke olan daire sayısı: 4107	100. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	101. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
102. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	103. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	104. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	105. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
106. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	107. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	108. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	109. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
110. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	111. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	112. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	113. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
114. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	115. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	116. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	117. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
118. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	119. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	120. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	121. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
122. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	123. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	124. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	125. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
126. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	127. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	128. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	129. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
130. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	131. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	132. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	133. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
134. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	135. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	136. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	137. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
138. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	139. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	140. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	141. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
142. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	143. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	144. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	145. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
146. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	147. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	148. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	149. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
150. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	151. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	152. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	153. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
154. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	155. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	156. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	157. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
158. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	159. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	160. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	161. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
162. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	163. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	164. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	165. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
166. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	167. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	168. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	169. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
170. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	171. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	172. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	173. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
174. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	175. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	176. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	177. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
178. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	179. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	180. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	181. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
182. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	183. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	184. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	185. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
186. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	187. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	188. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	189. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
190. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	191. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	192. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	193. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
194. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	195. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	196. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	197. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
198. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	199. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	200. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	201. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
202. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	203. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	204. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	205. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
206. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	207. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	208. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	209. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
210. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	211. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	212. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	213. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
214. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	215. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	216. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	217. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
218. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	219. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	220. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	221. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
222. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	223. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	224. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	225. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
226. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	227. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	228. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	229. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
230. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	231. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	232. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	233. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
234. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	235. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	236. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	237. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
238. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	239. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	240. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	241. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
242. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	243. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	244. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	245. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
246. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	247. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	248. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	249. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
250. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	251. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	252. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	253. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
254. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	255. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	256. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	257. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
258. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	259. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	260. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	261. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
262. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	263. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	264. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	265. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
266. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	267. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	268. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	269. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
270. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	271. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	272. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	273. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
274. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	275. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	276. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	277. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
278. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	279. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	280. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	281. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
282. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	283. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	284. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	285. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
286. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	287. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	288. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	289. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
290. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	291. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	292. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	293. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
294. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	295. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	296. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	297. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
298. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	299. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	300. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	301. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
302. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	303. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	304. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	305. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
306. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	307. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	308. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	309. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
310. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	311. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	312. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	313. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
314. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	315. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	316. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	317. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
318. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	319. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	320. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	321. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
322. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	323. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	324. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	325. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
326. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	327. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	328. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	329. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
330. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	331. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	332. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	333. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
334. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	335. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	336. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	337. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
338. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	339. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	340. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	341. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
342. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	343. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	344. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	345. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73
346. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	347. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	348. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73	349. Bir dairenin yüzölçümü: 15091.73

ANKARA SANAYİ ODASI 1. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

ONAYLANDI

23.03/2016

KONTROL

Ertan UĞURLUĞLU
İmar Mühürü

İMAR MÜDÜRÜ

Ahmet KACAR
Mimar - Mühür No: 32512
İmar Mühürü

BÖLGE MÜDÜRÜ

Ahmet BALCI
Mimar - Mühür No: 19835
İmar Mühürü

MMO

YAPI DENETİM

GENC YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
Ankara Mh. 14. Mah. Özer Cd. No: 104/3
Tic. Sic. No: 265737
Etiler/Beştepe/İstanbul
Mimar - Mühür No: 205737
Yapı ve İmar Mühürü

Y. TIRAS UYAR
Mimar - Mühür No: 19835
İmar Mühürü

A - PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN

1	VERGİ DAİRESİ	BAŞKENT
2	SİCİL NO	470 044 4772
3	SOYADI (ünvanı)	İL-DA MİM. MUH.İNŞ.TUR.SAN.VETİC. LTD.ŞTİ.
4	ADI	ÖZGE ORTAÇTEPE
5	BABA ADI	
6	DOĞUM TARİHİ	
7	DOĞUM YERİ	İL ANKARA
8	MESLEĞİ	İLÇE MERKEZ
9	BAĞLI BULUNDUĞU ODA	MİMAR MİMAR
10	ODA SİCİL NO	ANKARA MİMARLAR ODASI 39785

Plan, proje resim ve hesapları yapanların

Adı - Soyadı :

İmzası :

ÖZGE ORTAÇTEPE
Mimar - Mühür No: 39785
İmar Mühürü

B - PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPTIRANLARIN

11	VERGİ DAİRESİ	
12	SİCİL NO	
13	SOYADI (ünvanı)	MANAS ENERJİ YÖNETİMİ A.Ş.
14	ADI	
15	MAH.VEYA SEMT	
16	CAD. VEYA SOK.	
17	KAPI NO :	
18	DAİRE NO :	
19	İL	ANKARA
20	İLÇE	SİNCAN

C - YAPILAN İŞİN

21	ÇEŞİDİ	FABRİKA
22	ODA PROJE KAYIT NO:	
23	ADA NO :	100644
24	PARSEL NO :	3

YAPININ

SAHİBİ

MANAS ENERJİ YÖNETİMİ A.Ş.

KULLANMA AMACI

FABRİKA

ARSANIN

İLİ

İLÇESİ

MAHALLESİ

SOKAĞI

PAFTA

ADA

PARSEL

İMAR D.TAR.

ANKARA

SİNCAN

(1. Org.San.)

100644

3

ODALAR ARASI
ORTAK
ESASLARA
GÖRE

MİMARİ
HİZMET
SINIFI

STATİK
HİZMET
SINIFI

MALİYET
GURUBU

KAT
ADEDİ

ALANI
(M2)

İNŞAAT
SÜRESİ
(AY)

TAŞIYICI
SİSTEM

EN
BÜYÜK
AÇIKLIK

EN
BÜYÜK
KAT YÜK.

HAREKET
YÜK
(KG/M2)



İL-DA
MİMARLIK MÜHÜR

TEL:439 73 56-439 68 43 FAX:439 33 49

100644 ADA
3 PARSEL

İLAVE TADİLAT MİMARİ

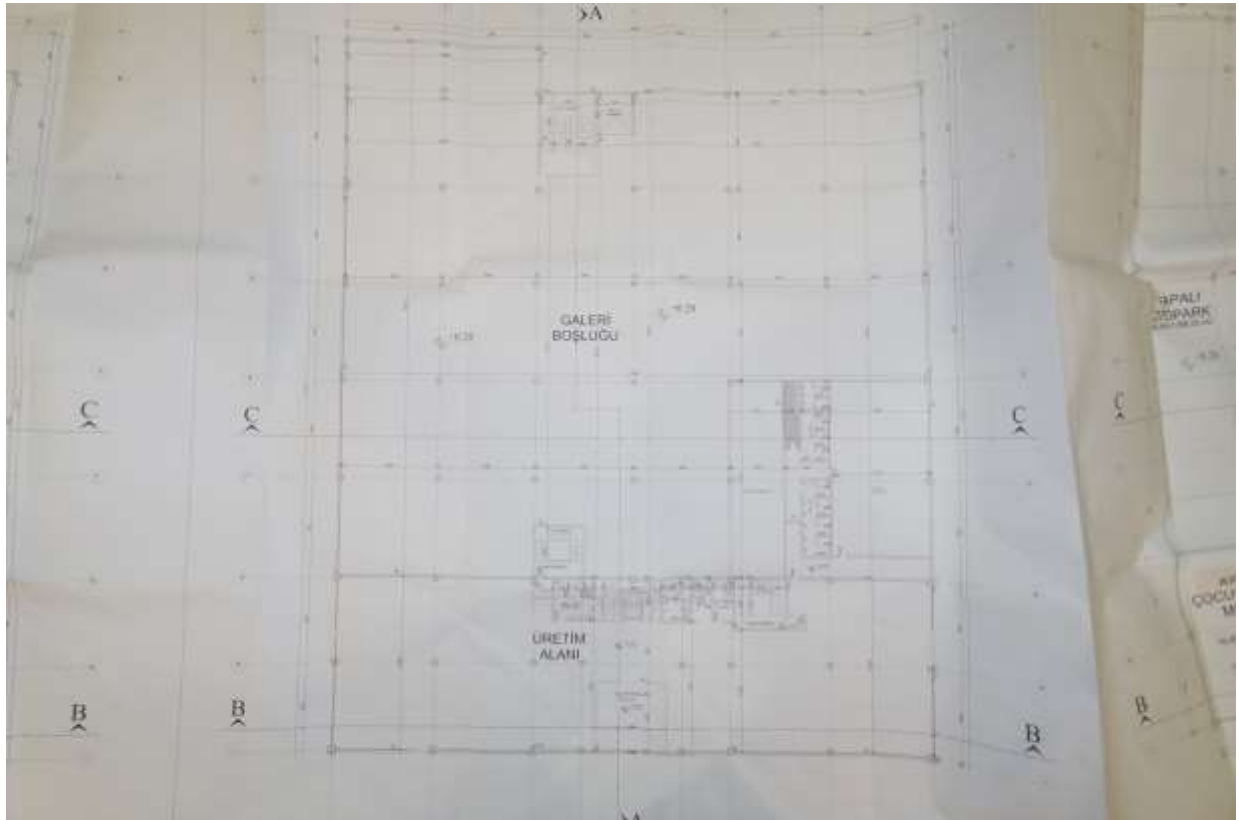
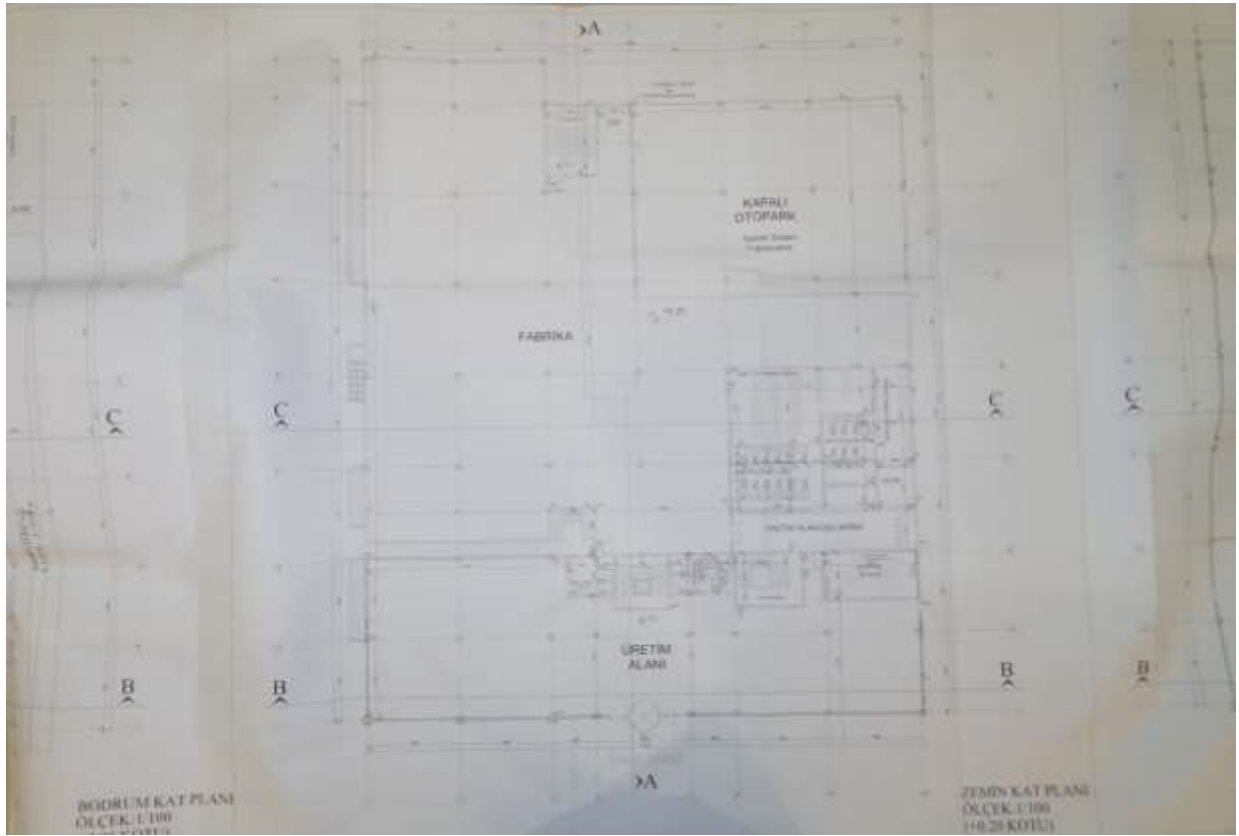
BETON

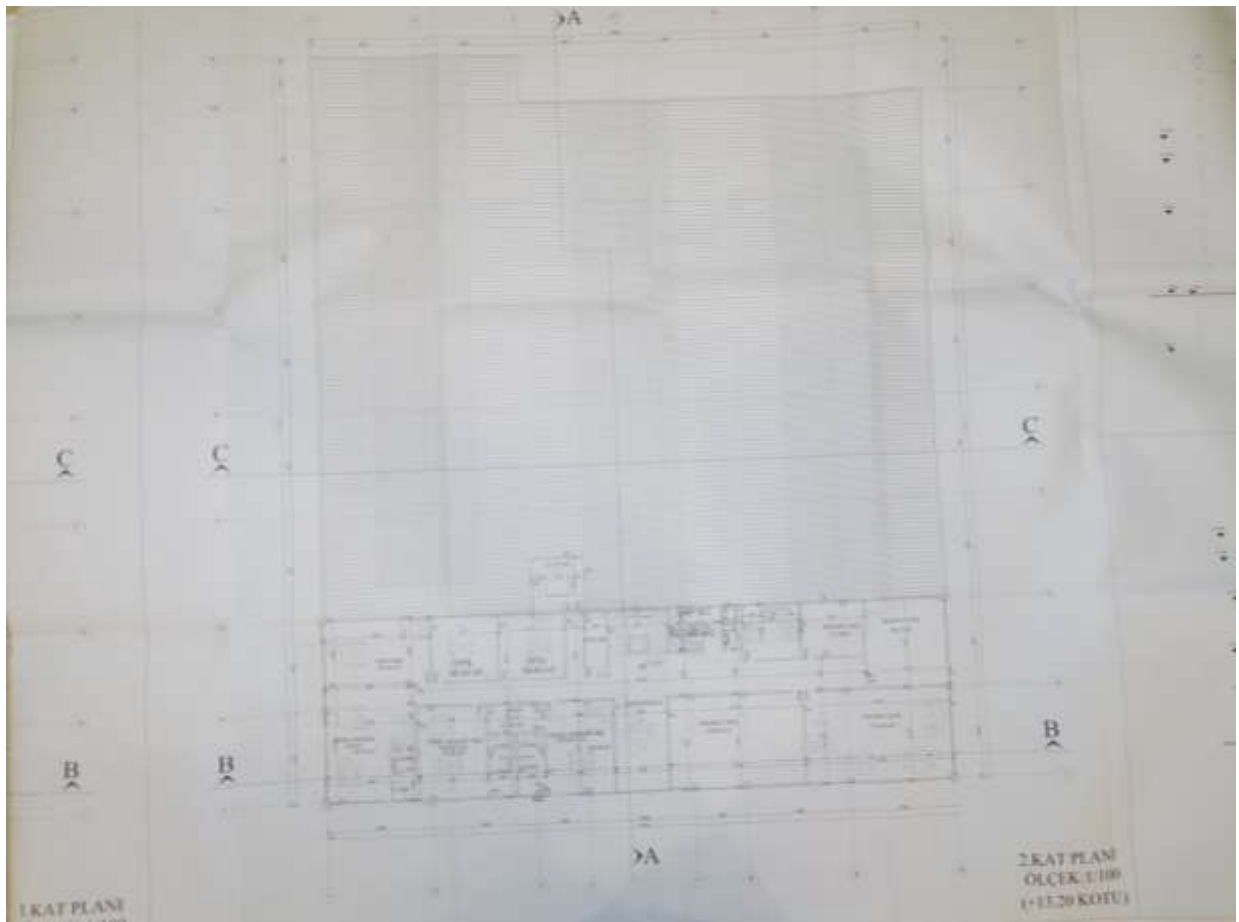
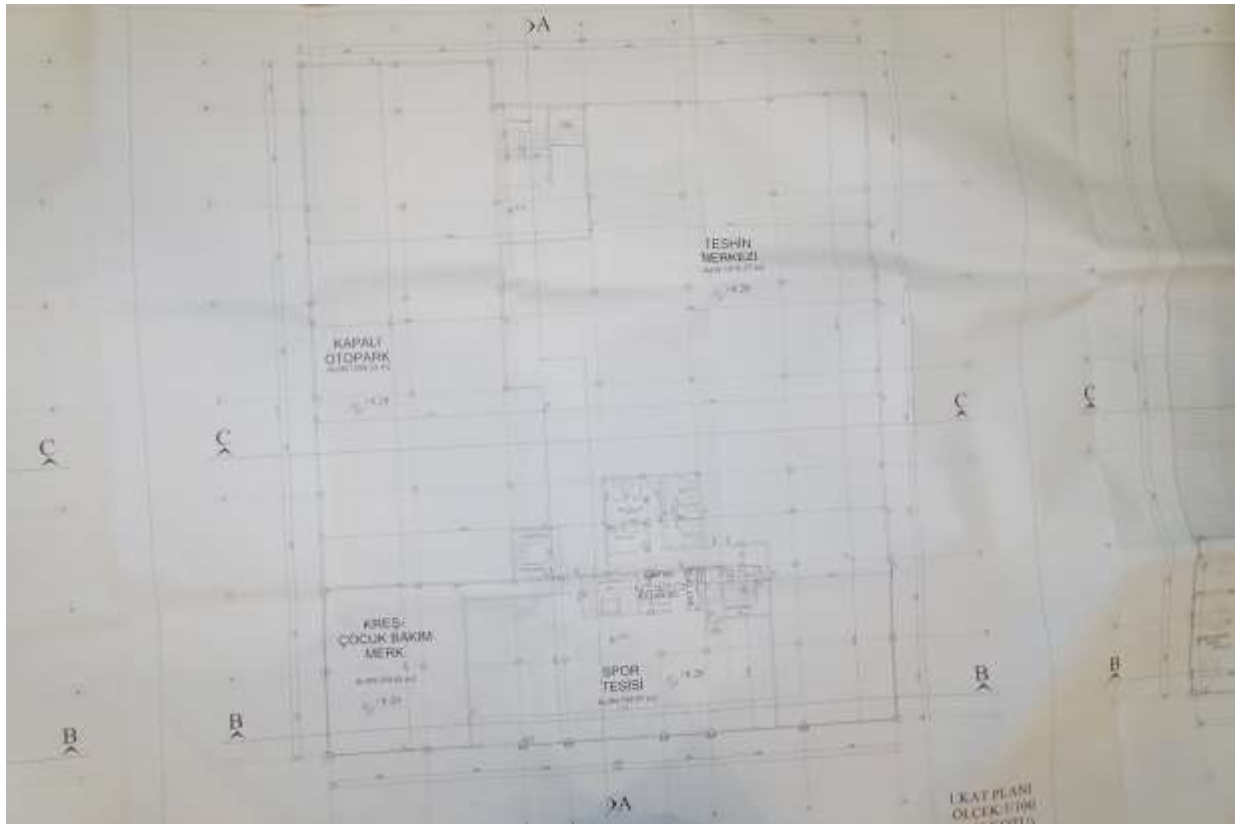
ÇELİK

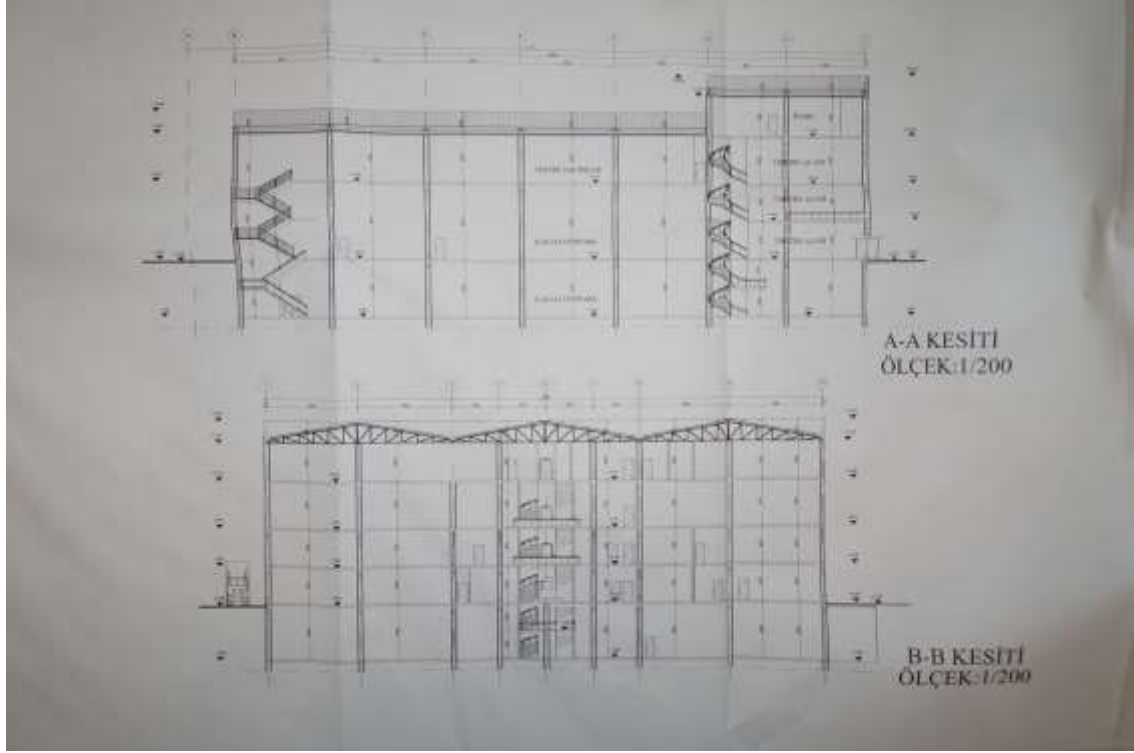
ZEMİN EMNİYETLİ
TAŞIMA GÜCÜ

ÖLÇEK

M







Fabrika



Fabrika



Fabrika



Fabrika



Fabrika



Fabrika



Bodrum Kat



Bodrum Kat



Bodrum Kat



Bodrum Kat



İdari Bina



İdari Bina



İdari Bina



İdari Bina



İdari Bina



İdari Bina



İdari Bina



İdari Bina



İdari Bina



İdari Bina



İdari Bina



İdari Bina



Fabrika Üretim Alanı



Fabrika Üretim Alanı



Fabrika Üretim Alanı



Fabrika Üretim Alanı



Fabrika Üretim Alanı



Fabrika Üretim Alanı



Fabrika Üretim Alanı



Fabrika Üretim Alanı



Ahmet Selçuk GÖRGÜN



KİŞİSEL

Doğum Tarihi	14.06.1976
Doğum Yeri	Konya
Uyruğu	T.C.
T.C. NO	45538591156
Medeni Hali	Bekar
Ehliyet	B Sınıfı
SPK Lisans No	400885

TECRÜBE

14 Nisan 2011 -	ATAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi - Sorumlu Değerleme Uzmanı (400885)
1 Şubat 2005- 28 Şubat 2011	GARANTİ BANKASI İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ AKDENİZ BÖLGE EKSPERİ Antalya, Isparta, Burdur, Afyonkarahisar, Konya Muğla, Aydın illerinde ekspertiz raporlarının hazırlanması.
Mayıs 1999 – 20 Kasım 2000; 5 Mayıs 2002- 10 Ocak 2005	HMS MÜHENDİSLİK SİSTEMLERİ Harita Mühendisliği, Harita mühendislik çalışmaları kapsamında halihazır harita yapımı, plankote, parselasyon ve imar uygulamaları,
20 Kasım 2000 – 20 Nisan 2002	HARİTA GENEL KOMUTANLIĞI - GPS-Nivelman Subayı TUTGA-2001 revize çalışmaları kapsamında Batı Anadolu ve Karadeniz bölgelerinde GPS ölçümleri ve bu noktalarda hassas nivelman ölçümlerinin yapılması, hesaplanması, arşivlerinin hazırlanması.

EĞİTİM

Y. Lisans	
Lisans	Yıldız Teknik Üniversitesi – Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği- (Mayıs 1999)
Lise	Ö.M.C.Ünal Fen lisesi (1990-1993)
Yabancı Dil	İngilizce (iyi)
Bilgisayar	Office programları, Netcad, Autocad, Orta düzeyde programlama bilgisi
Sertifika / Eğitim	- Gayrimenkul Değerleme Esasları – Mesleki Mevzuat ve Etik Kurallar – İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi – Temel Finans Matematiği – Vergi Mevzuatı Eğitimleri - GIS (Coğrafi Bilgi Sistemleri), KBS(Kent Bilgi Sistemleri ve Uygulama Alanları) - Deprem ve Haritacılık, ORBIT (uzaktan algılama ve uygulamaları) 360 derece fotoğraf çekimi ve bu fotoğrafların haritacılıkta kullanımı - Toplam Kalite Yönetimi - Karapara ve Karapara ile Mücadele - Keyif Veren Sunum - Planlama ve Zaman Yönetimi - Kıymetli Evrak Hukuku - Makroekonomik Bilgiler - Yazılı İletişim Teknikleri - AB'ye Uyum Sürecinde Bankacılık

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 05.11.2008

No : 400885

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

Ahmet Selçuk GÖRGÜN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



Enevez ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:27.02.2020

Belge No: 2019-01.3108

Sayın Ahmet Selçuk GÖRGÜN

(T.C. Kimlik No: 45538591156 - Lisans No: 400885)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

Barış BARUTÇU



KİŞİSEL

Doğum Tarihi	15.09.1974
Doğum Yeri	Çal
Uyruğu	T.C.
T.C. NO	17014862470
Medeni Hali	Evli
Ehliyet	B Sınıfı
SPK Lisans No	400271

TECRÜBE

2011 -	ATAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi – Değerleme Uzmanı
2005 – 2011	GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Değerleme Uzmanı
2000 – 2005	T. Garanti Bankası A.Ş. Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
1994 – 2000	Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Beşiktaş Tapu Sicil Müdürlüğü – VHKİ
1993 – 1994	Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Ayancık Kadastro Müdürlüğü – Kadastro Teknisyeni

EĞİTİM

Y. Lisans	-
Lisans	Yıldız Teknik Üniversitesi – Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği
Lise	Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi
Yabancı Dil	İngilizce
Bilgisayar	Microsoft Office, Netcad, Autocad,
Sertifika / Eğitim	- Gayrimenkul Değerleme Esasları – Mesleki Mevzuat ve Etik Kurallar – İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi – Temel Finans Matematiği – Vergi Mevzuatı Eğitimleri - GIS (Coğrafi Bilgi Sistemleri), KBS(Kent Bilgi Sistemleri ve Uygulama Alanları) - Toplam Kalite Yönetimi - Planlama ve Zaman Yönetimi - Kıymetli Evrak Hukuku

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 19.09.2005

No : 400271

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

Barış BARUTÇU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




Müslüm DEMİRBILEK
BİRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:27.02.2020

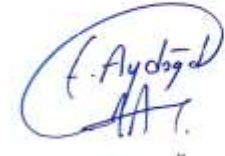
Belge No: 2019-01.3109

Sayın Barış BARUTÇU

(T.C. Kimlik No: 17014862470 - Lisans No: 400271)

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 RAPORU

MANAS

2020



İkiz Konaklar Projesi 2 Adet Bağımsız Bölüm
Esenyurt / İSTANBUL

2020/0429

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, 2020/0429 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerleme uzmanı Kemal AYDIN ve sorumlu değerleme uzmanları Dilara SÜRMEN 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 değerleme 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 değerleme 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	2020/0429
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Gökevler Mahallesi, 2312 Sokak No:22B İkiz Konaklar Projesi B Blok 74 ve 99 No.lu Bağımsız Bölümler. Esenyurt/İSTANBUL
KOORDİNATLARI	41.0251° , 28.6307°
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, Kırış Mahallesi, 545 ada 11 nolu parselde İkiz Konakları B blok 74 ve 99 nolu bağımsız bölümlerdir.
İMAR DURUMU	Bkz. Raporumuz 3.3. bölümü
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen İkiz Konaklar projesinde yer alan 2 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Taşınmazların KDV Hariç Pazar Değeri	1.050.000,00	136.363,63
Taşınmazların KDV Dâhil Pazar Değeri	1.239.000,00	160.909,09

- 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
Kemal AYDIN (SPK Lisans No:410614)	Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)	Dilara SÜRMEN (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 değerlerin 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

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
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
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
BÖLÜM 3	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	9
3.1.	Gayrimenkulün 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	12
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	12
3.4.2	Belediye İncelemesi	12
3.4.3.	Kadaströ 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	13
3.8.	Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler	13
3.9.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	15
BÖLÜM 4	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	16
4.1.	Değerleme Yöntemleri	16
4.1.1.	Pazar Yaklaşımı	16
4.1.2.	Gelir Yaklaşımı	17
4.1.3.	Maliyet Yaklaşımı	18

BÖLÜM 5	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	20
5.1.	<i>Türkiye Demografik Veriler</i>	20
5.2.	<i>Ekonomik Durum Genel Değerlendirme</i>	21
5.3.	<i>2020 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası.....</i>	25
5.4.	<i>Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi</i>	32
5.4.1	<i>İstanbul İli.....</i>	32
5.4.2.	<i>Esenyurt İlçesi</i>	34
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	35
6.1.	<i>Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları.....</i>	35
6.2.	<i>Pazar Yaklaşımı İle Taşınmazın Değer Tespiti.....</i>	37
6.3.	<i>Pazar Yaklaşımı İle Taşınmazın Kira Değer Tespiti</i>	38
6.4.	<i>Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)</i>	39
6.5.	<i>Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....</i>	40
6.5.1.	<i>Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler</i>	40
6.5.2.	<i>Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçesi.....</i>	40
6.5.3.	<i>Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler</i>	40
6.5.4.	<i>Tapu Kayıtlarına İlişkin Görüş.....</i>	40
6.5.4.	<i>Gayrimenkulün Fiili Kullanım, Tapu ve Devredilebilmesi Hakkında Görüş</i>	40
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	41

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerleme uzmanları tarafından 22.12.2020 tarihinde 2020/0429 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, 545/11 ada/parsel, 2312 Sokak No:22B İkiz Konaklar Projesi B Blok 774 ve 99 bağımsız bölümlerin güncel piyasa değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

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

1.4. Değerleme Tarihi

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

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerleme 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 gayrimenkuller 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 (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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	:Manas Enerji Yönetimi San Ve Tic. A.Ş.
ADRESİ	: Aso 1. OSB Ahi Evran Mah. Anadolu Cad. No:25 Sincan / ANKARA
İLETİŞİM	: 444 76 67 (Tel) 0 312 267 05 09 (Faks) emre.baykus@manas.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 1996 Yılında kurulmuştur.
FAALİYET KONUSU	: 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, 545/11 ada/parsel, 2312 Sokak No:22B İkiz Konaklar Projesi B Blok 774 ve 99 bağımsız bölümlerin güncel piyasa değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

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

3.1. Gayrimenkulün Çevre ve Konumu

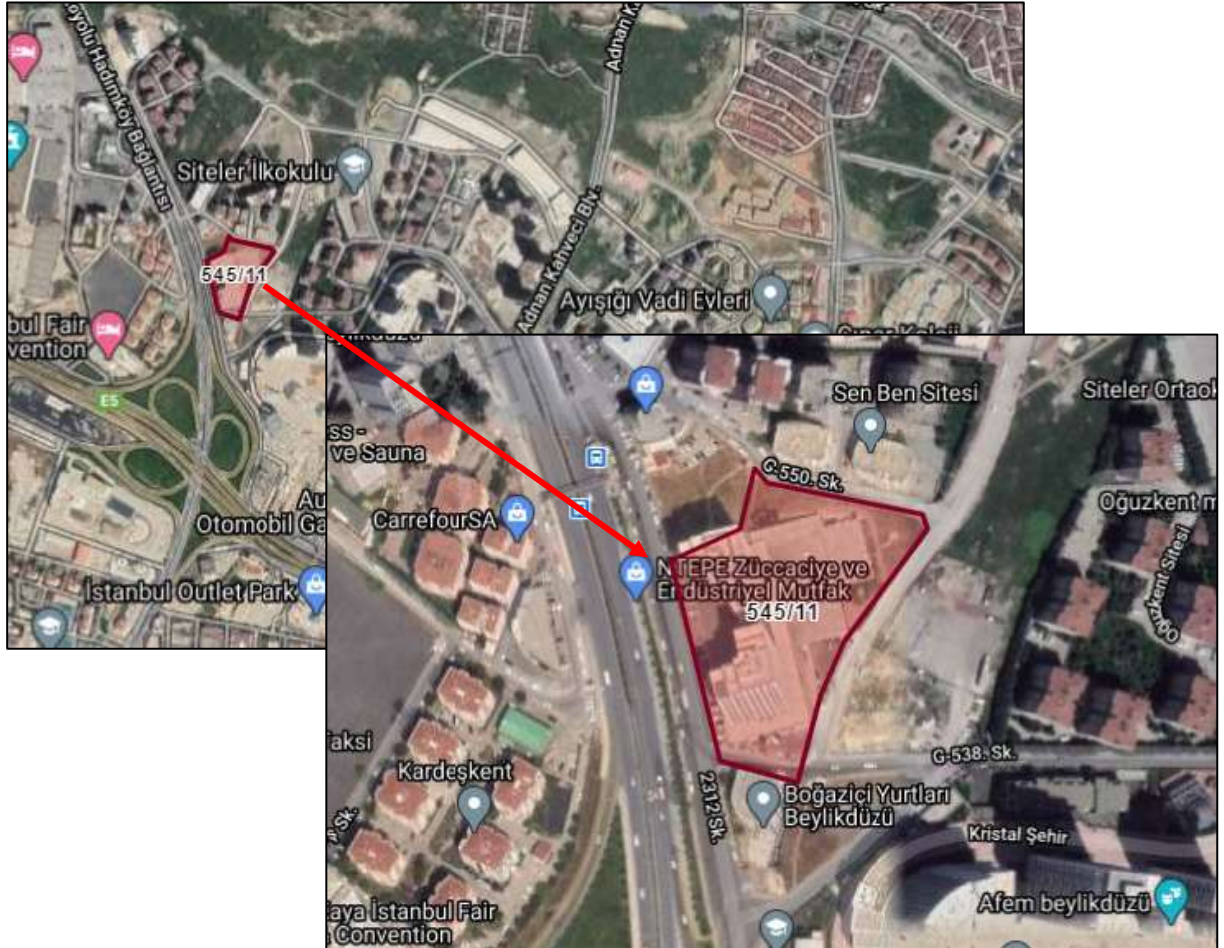
Rapora konu taşınmazlar; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, tapu kayıtlarında Kıraç Mahallesi 545/11 no.lu ada/parselde, ilgili idaresinde Gökevler Mahallesi, 2312 Sokak üzerinde konumlu İkiz Konaklar Projesi'nde B Bloкта 74 ve 99 no.lu bağımsız bölümlerdir.

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 ilerlenirken Beylikdüzü Köprülü kavşağına gelinmeden E-5 Karayolu Yanyoluna girilir. Yan yol üzerinde devam edilerek Beylikdüzü köprülü kavşağının yanından sağa dönüldüğünde 2312 sokağına ulaşılır. Taşınmazların konumlu olduğu İkiz Konakları Projesi 2312 Sokağına cephelidir.

Taşınmazların yakın çevresinde Autopia Avm, Perlavista Avm, İstanbul Outlet Park, Türkbükü Residence, Ayışığı Vadi Evleri, Çınar Koleyi 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.

İli	: İstanbul
İlçesi	: Esenyurt
Mahallesi	: Kıraç
Mevkii	: -
Ada/Parsel	: 545/11
Yüzölçümü (m²)	: 12.843,53
Ana Taşınmaz	: İki Blok, Betonarme Yirmi dokuz Katlı Mesken, Ofis, İşyeri Binası ve
Niteliği	Arsası
Blok No	: B
Kat No	: 15
Bağımsız Bölüm No	: 74
Bağımsız Bölüm Niteliği	: Konut
Cilt/Sayfa No	: 427/42105
Arsa Pay/Payda	: 4231/1284353*
Maliki	: Manas Enerji Yönetimi Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Tarih	: 20.02.2017
Yevmiye No	: 11046

*Taşınmazın arsa payına düşen arsa miktarı 42,31 m²dir.

Eklenti; 315 nolu Otopark

İli	: İstanbul
İlçesi	: Esenyurt
Mahallesi	: Kıraç
Mevkii	: -
Ada/Parsel	: 545/11
Yüzölçümü (m²)	: 12.843,53
Ana Taşınmaz	: İki Blok, Betonarme Yirmi dokuz Katlı Mesken, Ofis, İşyeri Binası ve
Niteliği	Arsası
Blok No	: B
Kat No	: 20
Bağımsız Bölüm No	: 99
Bağımsız Bölüm Niteliği	: Konut
Cilt/Sayfa No	: 427/42130
Arsa Pay/Payda	: 4231/1284353*
Maliki	: Manas Enerji Yönetimi Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Tarih	: 31.05.2017
Yevmiye No	: 11046

*Taşınmazın arsa payına düşen arsa miktarı 42,31 m²dir.

Eklenti; 325 nolu 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.

Beyanlar Bölümü

Müştereken;

- Yönetim Planı: 20/11/2014 (20/11/2014 Tarih 65152 Yevmiye No)
- ...KM'ne Çevrilmiştir. (21/12/2017 Tarih 81232 Yevmiye No)

Şerhler Bölümü;

Müştereken;

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (tedaş lehine 99 yıllık 1 tl den kira şerhi tesisi vardır.) (24/10/2014 Tarih ve 59246 Yevmiye No)

Rehinler Bölümü

B Blok 74 b.b.;

- Türkiye İhracat Kredi Bankası A.Ş. lehine 300.000,00 USD bedelle 1. Dereceden ipotek kaydı 26.09.2017 tarih 60766 yevmiye

B Blok 99 b.b.;

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1.200.000,00 TL bedelle 1. Dereceden ipotek kaydı 26.06.2017 tarih 42073 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

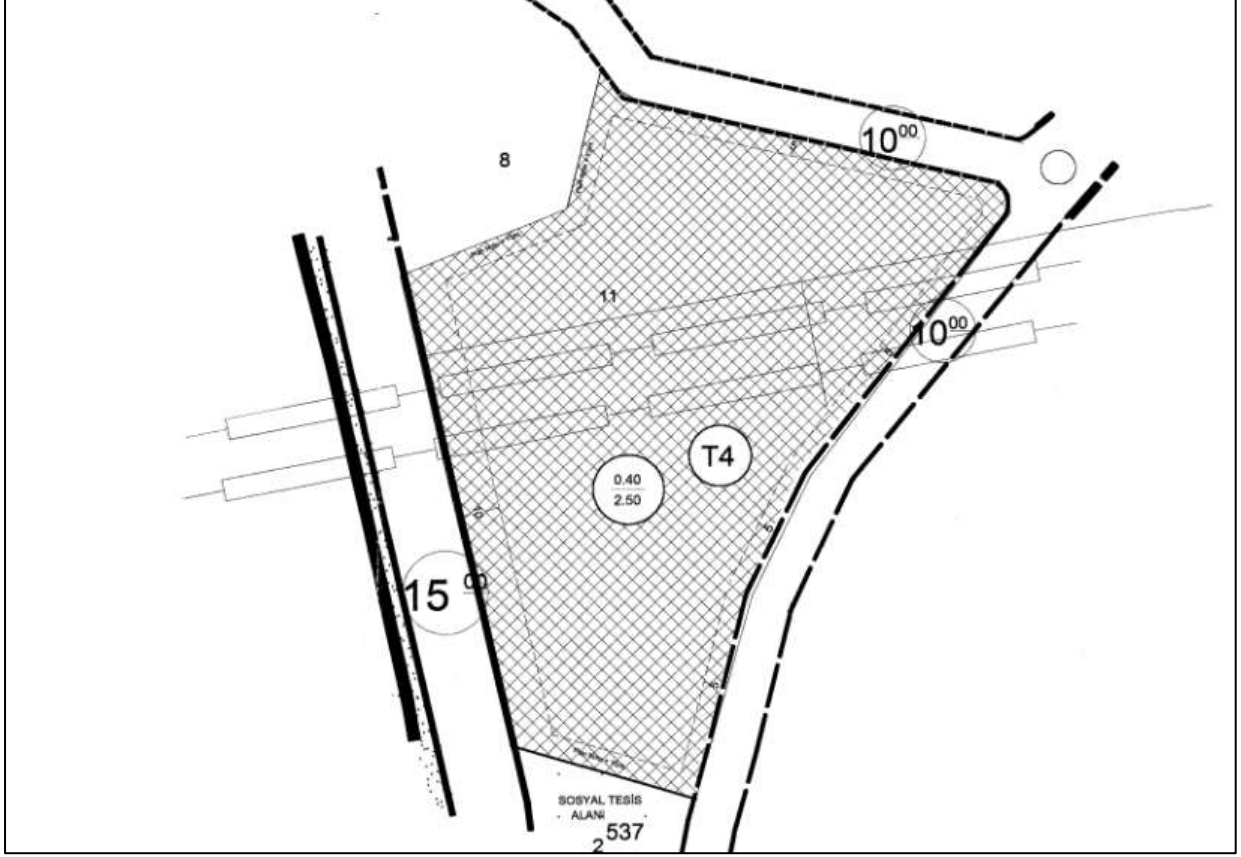
Şerhler hanesinde yer alan Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine kira şerh kaydı ana taşınmaz üzerinde olup satış kabiliyeti üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

Rehinler hanesine yer alan ipoteğin 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 taşınmazların yer aldığı 545 ada 11 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 parsele ilişkin son üç yıl içerisinde mülkiyet değişimi olmadığı tespit edilmiştir.

- Rapor konusu 545/11 ada/parsel üzerinde yer alan taşınmazlar 21.12.2017 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 M¼d¼rl¼g¼ İncelemesi

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

3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu taşınmazın konumlu olduğu İkiz Konakları 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	B	Tadilat Ruhsatı	14.03.2014	2014/88	V-A	Dükkan ve Konut	131	29.553,79	29
2	B	Yenileme Ruhsatı	12.09.2014	2014/23429	V-A	Dükkan ve Konut	131	29.553,79	29
3	B	Yapı Kullanma İzin Belgesi	27.11.2017	2017/14763	V-A	Dükkan ve Konut	131	29.553,79	29

3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Projenin yapı denetim işleri İnönü Mahallesi, Doğan Araslı Bulvarı, 350. Sokak, Şelale Plaza, No:1 İç Kapı No: 75 Esenyurt/İstanbul adresinde konumlu olan Güvence Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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 taşınmaz imar planı doğrultusunda yapılaşmış olup mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olduğu düşün¼lmektedir.

3.8. Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler

Rapora konu taşınmazlar İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, tapu kayıtlarında Kıraç Mahallesi 545 ada 11 parselde, ilgili idaresinde Gökevler Mahallesi, 2312 Sokak üzerinde konumlu İkiz Konaklar Projesi'nde B Bloкта konumlu 74 ve 99 no.lu bağımsız bölümlerdir. Taşınmazların konumlu olduğu İkiz Konaklar Projesi'ne ait bilgiler aşağıda sunulmuştur.

Projenin Adı	: İkiz Konaklar
Proje Başlangıç Yılı	: 2011
Proje Bitiş Yılı	: 2016
İnşaat Tarzı	: Betonarme Karkas

İnşaat Nizamı	: Ayrık
Asansör	: Mevcut
Güvenlik	: Mevcut
Otopark	: Açık/Kapalı otopark mevcut
Jeneratör	: Mevcut
Yangın Tesisat	: Mevcut
Havalandırma Klima	: Mevcut
Hidrofor - Su Deposu	: Mevcut

- Rapora konu taşınmazın bulunduğu İkiz Konaklar 545 ada 11 nolu parsel üzerinde olup parsel, 12.843,53 m² yüzölçümüne sahip, eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- İkiz Konaklar Projesinde A ve B Bloklar bulunmaktadır.
- Proje kapsamında güvenlik, açık/kapalı otopark, ortak alanlar, çocuk oyun alanları, spor salonu ticari ünite de bulunmaktadır.
- Proje kapsamında toplam bağımsız bölüm sayısı 904 dir.
- Projede 268 adet konut mevcuttur.
- Proje bünyesinde 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 daire tipleri mevcuttur.
- Taşınmazın yer aldığı B blok onaylı mimari projesine göre 4 bodrum kat, zemin kat, 24 normal katlı olarak projelendirilmiştir.
- B blok 4. Bodrum katında otopark, su depoları, 3. Bodrum kat ve 2. Bodrum katta otopark alanları ve 3 adet dükkan, 1. Bodrum katında 5 adet dükkan, zemin katında 10 adet dükkan, normal katlarında konutlar bulunmakta olup, toplamda 131 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Bloğa giriş zemin kattan güney cepheden sağlanmaktadır.
- Söz konusu taşınmaz olan 74 nolu bağımsız bölüm, 15. Katta binanın kuzey ve doğu cephesinde yer almaktadır.
- 74 nolu bağımsız bölüm mimari projesine göre 3 oda, giyinme alanı, salon, mutfak, antre, banyo, tuvalet, ebeveyn banyo ve 2 adet balkon alanlarından oluşmakta olup, brüt 112 m² alana sahiptir.
- Söz konusu taşınmaz olan 99 nolu bağımsız bölüm, 20. Katta binanın kuzey ve doğu cephesinde yer almaktadır.
- 99 nolu bağımsız bölüm mimari projesine göre 3 oda, giyinme alanı, salon, mutfak, antre, banyo, tuvalet, ebeveyn banyo ve 2 adet balkon alanlarından oluşmakta olup, brüt 112 m² 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 spekülasyon hareketleri"

4.1. Değerleme Yöntemleri¹

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 görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı 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,

¹ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

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

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerkleme 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 değeri 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 görölmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerkleme ölçütleri).

4.1.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürölmesi 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 görölmektedir:

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

(b) değerkleme 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 görölmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerklemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görölmektedir:

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

(b) değerleme 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 yansıtmasının gerekli görölmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeyeyle 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 düşölmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

(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 karşılanmadığı 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.

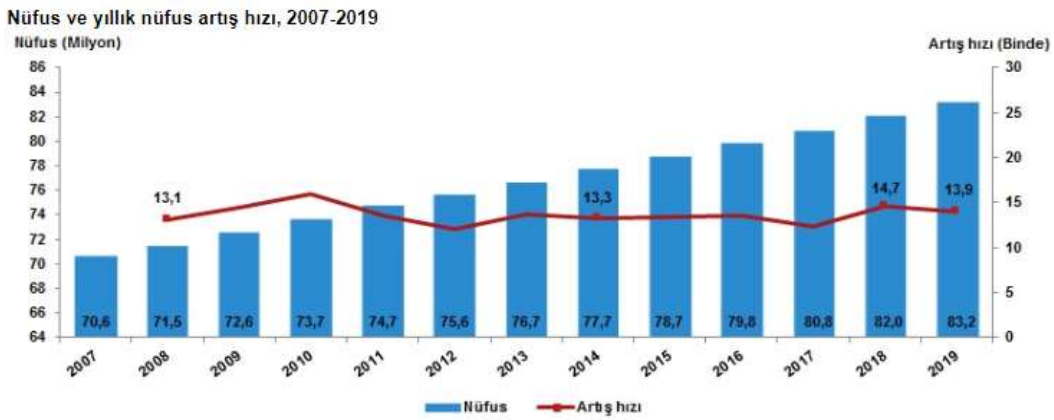
Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan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

5.1. Türkiye Demografik Veriler²

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.

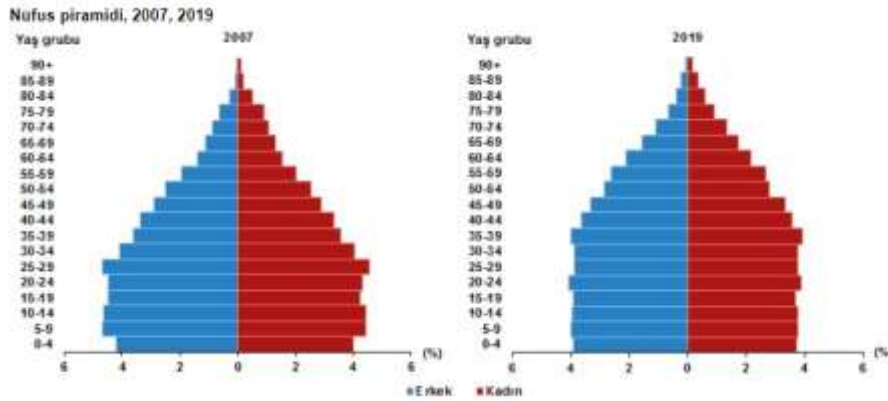
İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 451 bin 543 kişi artarak 15 milyon 519 bin 267 kişiye ulaştı. Türkiye nüfusunun %18,66'sının ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 639 bin 76 kişi ile Ankara, 4 milyon 367 bin 251 kişi ile İzmir, 3 milyon 56 bin 120 kişi ile Bursa ve 2 milyon 511 bin 700 kişi ile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

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

karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Türkiye'de 2018 yılında 32 olan ortanca yaş, 2019 yılında 32,4'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca 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.

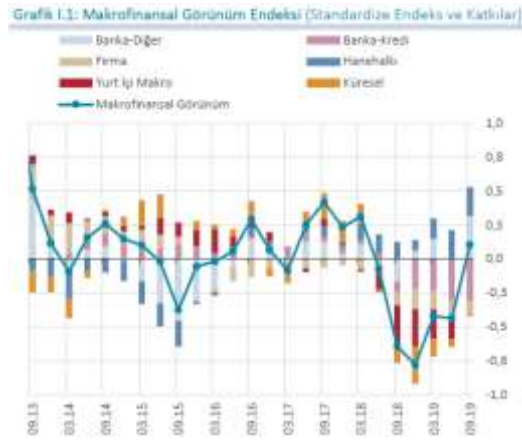
Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

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 Değerlendirme³

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)

³ 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.

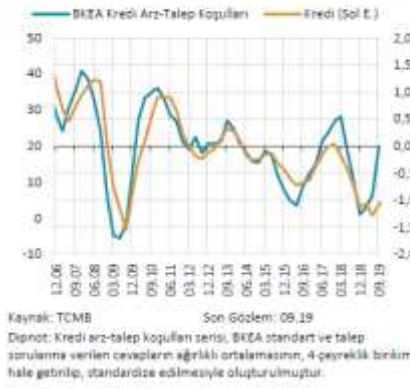
Bir önceki dönemden bu yana, gelişmiş ülke ve gelişmekte olan ülke (GOÜ) büyüme beklentileri aşağı yönlü güncellenmiştir. Gelişmiş ülke merkez bankaları, büyüme ve enflasyon görünümündeki değişimin etkisiyle genişleyici para politikalarına yönelmiştir. Küresel büyümeye ilişkin endişeler, küresel ticaret 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 Birlikim Standardize, KEA Yılık %)



Grafik 1.3: Haftalık Toplam Kredi Gelişmeleri (Yıllılaendirmiş, KEA 4 H-HO %)



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 puan 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 Piyasası⁴

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

⁴ Gyoder Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 2. Çeyrek raporlarından derlenmiştir.

266 bin değerine ulaştığı görülmektedir. Söz konusu rakam bir önceki yılın aynı dönemine göre %221’lik bir artışı ifade etmektedir.

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)

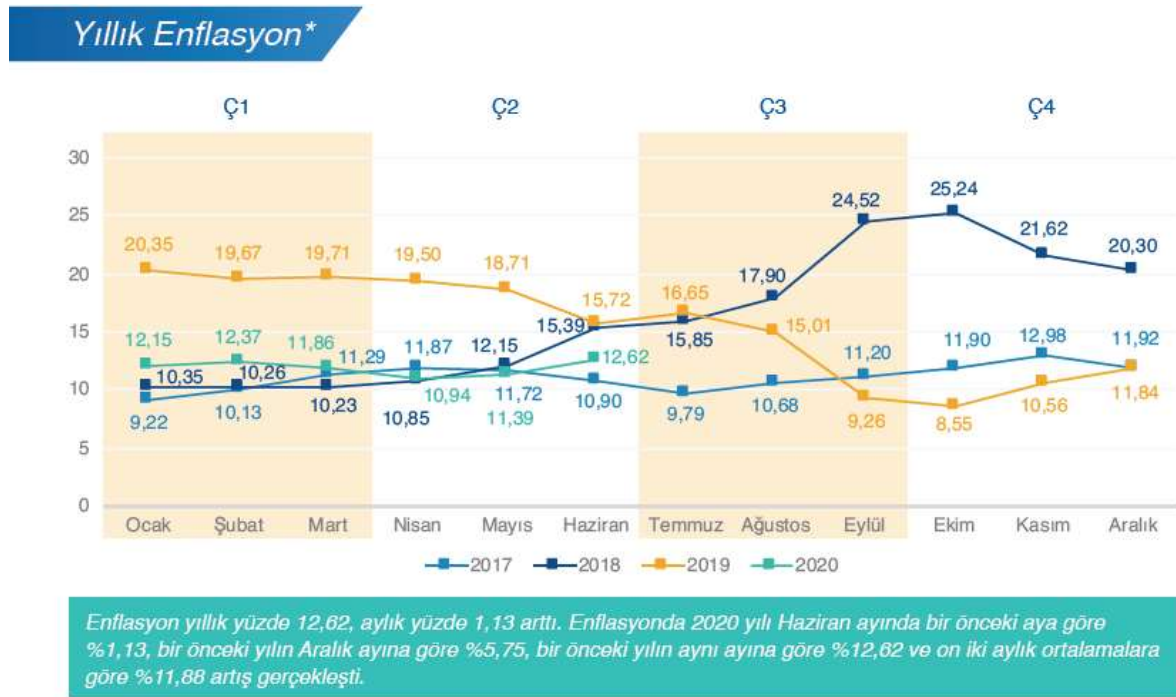
Öncü veriler Nisan’da iktisadi faaliyetin sert daraldıktan sonra Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkisiyle toparlanmaya başladığına işaret etmektedir. Nisan’da bir önceki aya göre %30,2 daralan sanayi üretimi, Mayıs’ta %17,4 oranında artış kaydetmiştir.

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

eyrek sonunda %11,86 olan genel tüketiciler 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 küçölme yaşanırken, ithalat

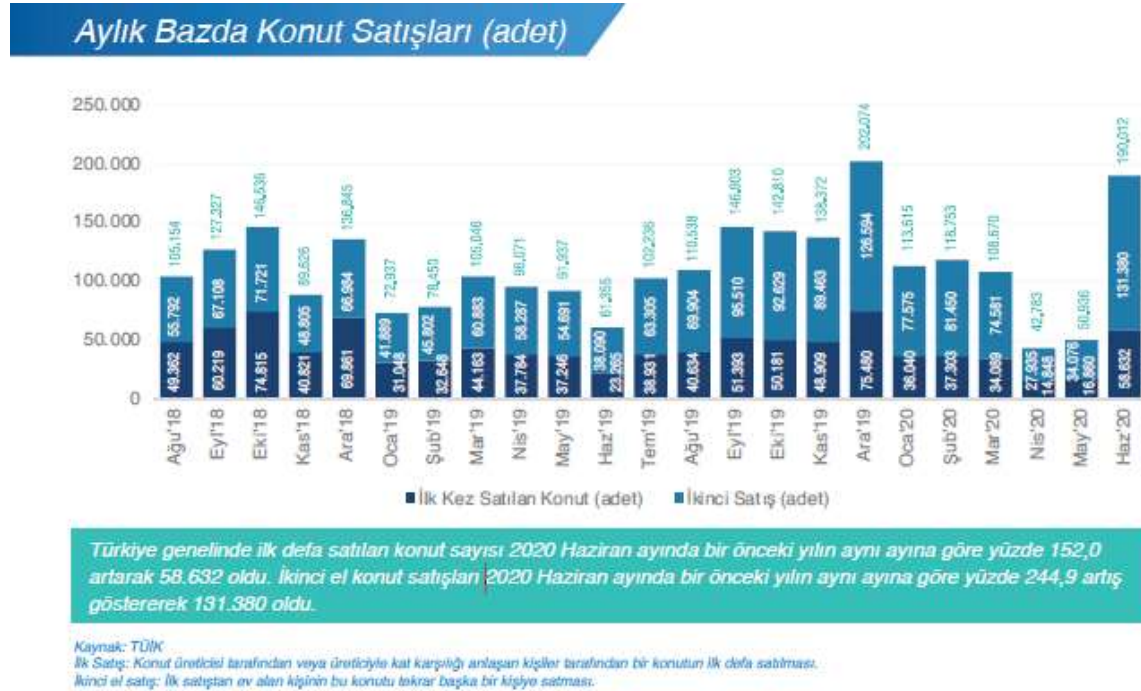
%3,2 gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 2019 ilk yarıdaki 13,8 milyar dolardan 2020 ilk yarıda 23,8 milyar dolara genişlemiştir. Salgının etkilerini sınırlamak üzere Mart ayı ile birlikte, faiz indiriminin yanında likidite tedbiri alan TCMB, bu adımlara ikinci çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. 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.



2020 yılı ikinci çeyrek konut satışları, küresel salgın nedeniyle Nisan ve Mayıs aylarında görölün 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.

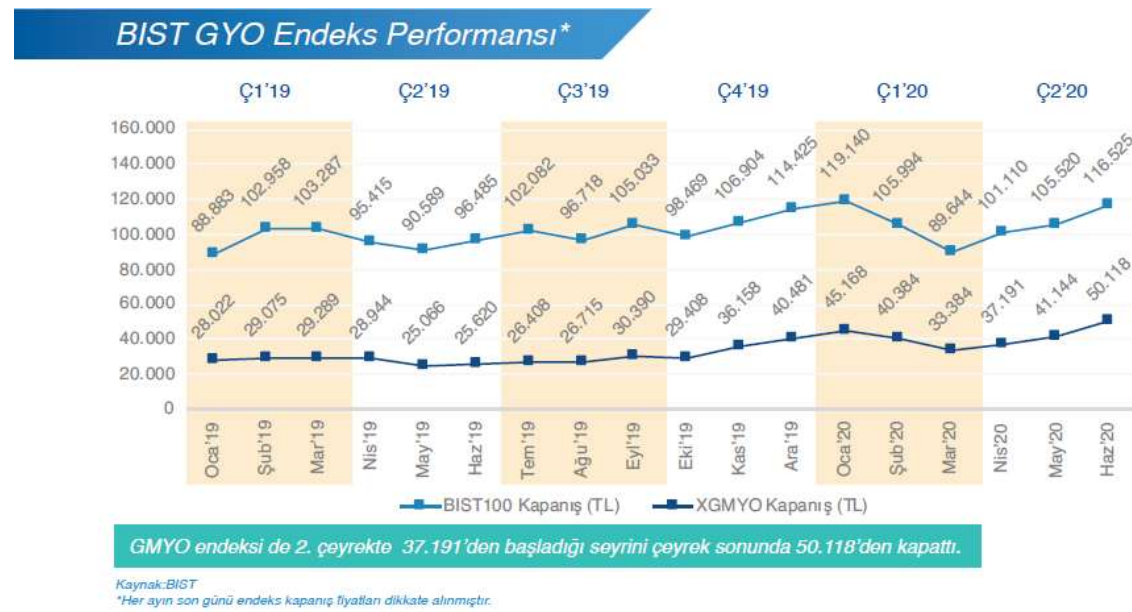


Yabancılar yapılan satışların ise, iç talebin yüksek olması, küresel salgın ve uçuş sınırlamaları nedeniyle toplam satışlar içerisindeki oranı gerilemeye devam etmiş ve %0,9 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, Haziran ayında aylık bazda %93,5 oranında artış

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 endeksinin 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.



Ağustos ayında yaşanan döviz kurundaki dalgalanmaların ardından Cumhurbaşkanlığı tarafından alınan Türk Parası Kıymetini Koruma kararı gereğince kira kontratları yabancı para 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, m² 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 dövizde endeksli 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 m²'dir. Kiralanabilir alan açısından incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 162 m²'dir.

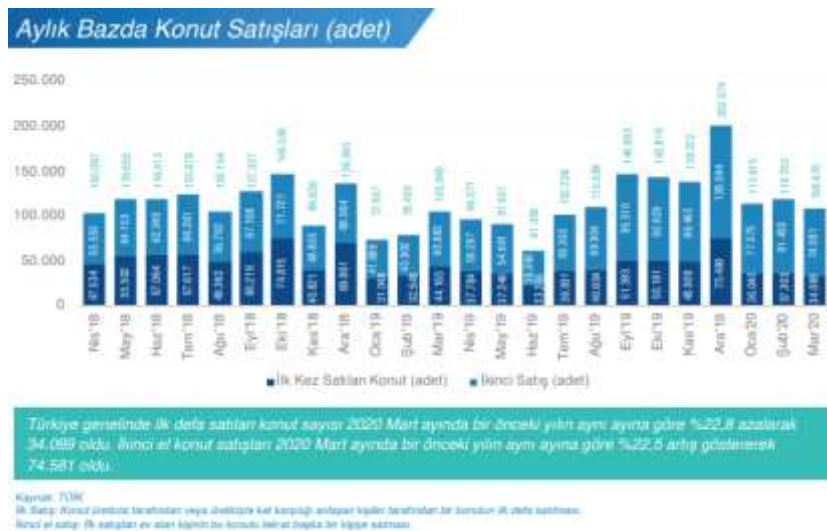
Konut Piyasasına Genel Bakış

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.

Yabancılar 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 yabancılar 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 İli⁵

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, akçağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir.

⁵ 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	7.730.255	7.729.011
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
2017	14.929.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.864.749	6.956.906	6.907.843
2011	13.624.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.355.685	6.655.094	6.699.591
2009	12.915.158	6.430.997	6.484.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392
2007	12.873.838	6.291.763	6.582.075

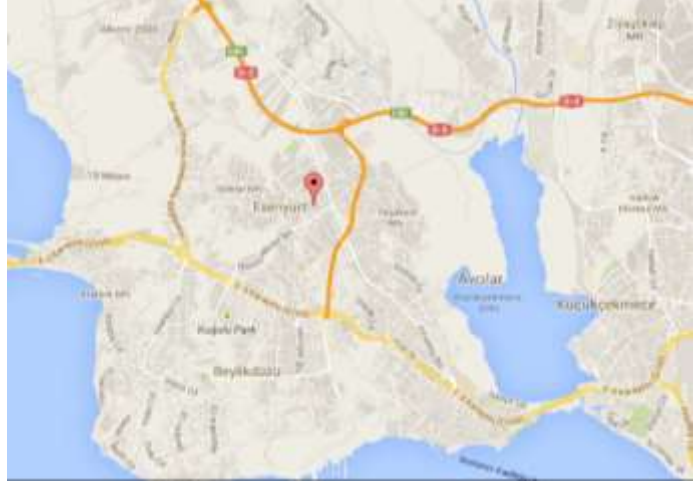
İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul'un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

5.4.2. Esenyurt İlçesi⁶

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 alanlarından biridir.



Esenyurt, İstanbul Büyükşehir Belediyesi sınırlarında, Büyükçekmece İlçesi'nin semtlerinden birisi iken; 2008 yılında Kiraç 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.

⁶ İlçe hakkındaki bilgi ve görseller çeşitli internet sayfalarından derlenerek hazırlanmıştır.

BÖLÜM 6

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Gayrimenkullerin değerlemesinde 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 Organının 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 değerlemesi 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.

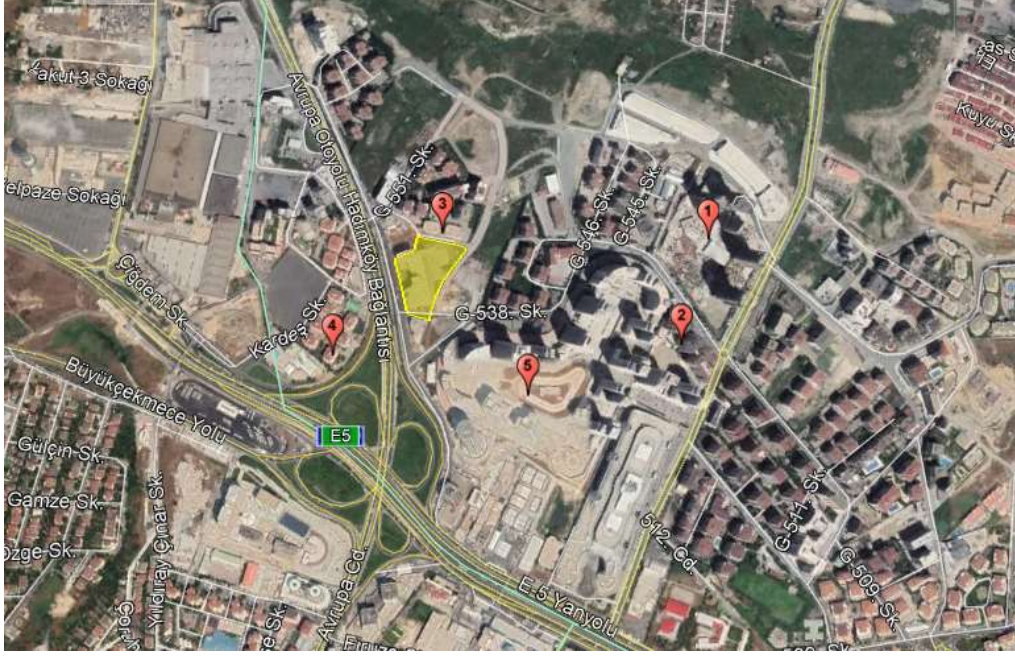
Emsal	Proje	Tip	Emsal Durumu	Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Bedeli (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Açıklamalar	İlgilisi	İletişim Bilgileri
1	İkiz Konaklar	3+1	Satılık	170	640.000,00	3.764,71	21. kat D-100 Karayoluna cepheli	İlke Gayrimenkul	532 230 50 79
2	İkiz Konaklar	3+1	Satılık	145	575.000,00	3.965,52	9. katta konumlu	Gold Yapı Gayrimenkul	541 880 59 65
3	İkiz Konaklar	3+1	Satılık	169	702.000,00	4.153,85	8. kat D-100 Karayoluna cepheli	Melares Turkey	542 513 13 97
4	İkiz Konaklar	3+1	Satılık	190	710.000,00	3.736,84	3. katta konumlu	Gnr Gayrimenkul	553 477 54 68
5	İkiz Konaklar	3+1	Satılık	143	650.000,00	4.545,45	3. katta konumlu	Sahibinden	505 577 32 55
6	Almira Residence	3+1	Satılık	150	520.000,00	3.466,67	3. katta konumlu	Deka Emlak	532 503 81 00



Kiralık Konut Emsalleri:

Emsal	Proje	Tip	Brüt Alanı (m²)	Aylık Kira Bedeli (TL)	Aylık Kira Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi
1	Fitowris Sitesi	2+1	140	2.350,00	16,79	Ela Emlak 552 939 22 92
2	Almira Residence	2+1	110	1.800,00	16,36	Aris Yapı 542 390 67 33
3	Sen Ben Sitesi	3+1	145	1.650,00	11,38	Real Estate Büyükçekmece 532 702 46 31
4	Kardeşkent Sitesi	3+1	160	2.050,00	12,81	Beylik Emlak 555 046 89 54
5	Kristal Şehir Sitesi	2+1	144	1.800,00	12,50	Vns Şirketler Gyo 542 533 00 47

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 ²)	Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Esas Brüt Alan Birim Değeri (TL/m ²)	Brüt Alan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Birim Değer (TL/m ²)	Büyüklük Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	170	140	640.000,00	3.764,71	4.571,43	5%	4342,86	3%	-5%	4256,00
Emsal 2	145	125	575.000,00	3.965,52	4.600,00	5%	4370,00	3%	0%	4501,10
Emsal 3	169	145	702.000,00	4.153,85	4.841,38	5%	4599,31	3%	0%	4737,29
Emsal 4	190	160	710.000,00	3.736,84	4.437,50	5%	4215,63	3%	5%	4552,88
Emsal 5	143	125	650.000,00	4.545,45	5.200,00	10%	4680,00	3%	5%	5054,40
Emsal 6	150	125	520.000,00	3.466,67	4.160,00	5%	3952,00	3%	10%	4465,76
Ortalama Birim Değeri (TL/m ²)										~4.600,-

*Düzeltilme tablosu 74 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 sunulun 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 ²)	KDV Hariç Birim Değeri (TL/m ²)	KDV Hariç Değeri (TL)
B	74	15	112,00	4.600,00	515.200,00
B	99	20	112,00	4.750,00	532.000,00
					1.047.200,00 ~1.050.000,00

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 ²)	Brüt Alanı (m ²)	Kiraya Sunulan Alan Aylık Kira Değeri (TL)	Kiraya Sunulan Alan Kira Birim Değeri (TL/m ²)	Brüt Alan Kira Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Kira Birim Değeri (TL/m ²)	Büyüklük Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri (TL/m ²)
Emsal 1	140	120	2.350,00	16,79	19,58	15%	16,65	0%	0%	16,65
Emsal 2	110	100	1.800,00	16,36	18,00	15%	15,30	0%	0%	15,30
Emsal 3	145	120	1.650,00	11,38	13,75	5%	13,06	5%	0%	13,72
Emsal 4	160	140	2.050,00	12,81	14,64	5%	13,91	5%	0%	14,61
Emsal 5	144	120	1.800,00	12,50	15,00	5%	14,25	5%	-5%	14,25
Ortalama Birim Değeri (TL/m ²)										~ 15,00

*Düzeltilme tablosu 74 nolu 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 ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
B	74	15	112,00	15,00	1.680,00	1.700,00	20.400,00
B	99	15	112,00	16,00	1.792,00	1.800,00	21.600,00

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 ~ 25 yıl, kapitalizasyon oranının ise ort. 0,040 aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Blok No	B.B. No	Alanı (m ²)	Aylık Kira Birim Değeri (TL/Ay)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Toplam Değeri (TL)
B	74	112	15	1.700,-	20.400,-	0.040	510.000,00
B	99	112	16	1.800,-	21.600,-	0.040	540.000,00

6.5. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

6.5.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler

Rapor konusu İkiz Konaklar B Blok 74 ve 99 Bağımsız Bölüm Numaralı taşınmazların değerine “Pazar Yaklaşımı Yöntemi” ve Gelir Yaklaşımı Yöntemi” kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Taşınmazların KDV hariç toplam değeri “Pazar Yaklaşımı Yöntemi” ile 1.050.000,00-TL, “Gelir Yaklaşımı Yöntemi” ile 1.050.000,00-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 **1.050.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir. Ayrıca taşınmazın kira değeri de irdenmiştir. Taşınmazın “Pazar Yaklaşımı Yöntemi” ile ulaşılan yıllık kira değeri **43.050,00-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 Gereklikler 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.

6.5.4. Gayrimenkulün Fiili Kullanım, Tapu ve Devredilebilmesi Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmaz, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kıraç Mahallesi, 545 Ada 11 Parsel üzerinde konumlu, İkiz Konaklar Projesi, B blok 74 ve 99 Bağımsız Bölüm Numaralı Konulardır.

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kıraç Mahallesi, 545 Ada 11 Parsel üzerinde konumlu, İkiz Konakları Projesi, B blok 74 ve 99 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
Taşınmazların KDV Hariç Pazar Değeri	1.050.000,00	136.363,63
Taşınmazların KDV Dâhil Pazar Değeri	1.239.000,00	160.909,09

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 7,70- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Kurulu 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.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Kemal AYDIN (SPK Lisans No:410614)	Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)	Dilara SÜRMEN (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

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Esenyurt - 21-12-2017 14:07 - 81232	-
Beyan	Yönetim Planı : 20/11/2014(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Esenyurt - 20-11-2014 15:43 - 65152	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
3380899	Diğer	315 NOLU OTOPARK	Esenyurt - 20-11-2014 15:43 - 65152

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
373012195	(SN:8081015) MANAS ENERJİ YÖNETİMİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 20-02-2017 11046	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (tedarik lehine 99 yıllık 1 tl den kira serhi tesisi vardır.)	MANAS ENERJİ YÖNETİMİ	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Esenyurt - 24-10-2014 15:07 - 59246	

2 / 4

		SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN			
--	--	----------------------------	--	--	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

		SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN			
--	--	----------------------------------	--	--	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
	İlçesi	ESENİYURT							
	Mahallesi								
	Köyü								
	Sokağı	KIRIÇ							
Mevkii									
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü				
	545	11	ARSA		12,843.53 m2				
Sınırı	Planındadır								
Zemin Sıra No: 87101143									
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☒		DEVRE MÜLK	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.		Kat No.	
326.000,00		KONUT		4231/1284353		Bk.		20	
Beyan Değ: 348.000,00								99	
Edinme Sebebi		Tümü KONAK İNŞAAT PROJESİ TAHHÜT TİCARET TURİZM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İKON MANAS ENERJİ YÖNETİMİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına Satış işleminden. EKLENTİ: 325 NOLU OTOYOL YON PLANI: Yönetim Planı: 20/11/2014							
Sahibi		MANAS ENERJİ YÖNETİMİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.	36703	427	47130			31/05/2017	Cilt No.		
Sahife No.	Siciline Uygundur. Mehmet Ali ADIGÜZEL Tapu Müdürü V.					Sahife No.			
Sıra No.						Sıra No.			
Tarih	NOT: * Mülkiyetin alımı, aynı haklar ile birlikte ve tapu niteliğinde mülkiyetin alınmasıdır. ** Tapu Sicil Kurumu Mülkiyetin geçirdiği adres değişikliği Tapu Sicil Mülkiyetine alınmıştır.					Tarih			

Kaydı Oluşturan: AHMET SELÇUK GÖRGÜN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
1724201647211	20201221-2046-F05900	164721

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	545/11
Taşınmaz Kimlik No:	87101343	AT Yüzölçümü(m2):	12843.53
İl/İlçe:	İSTANBUL/ESENYURT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	KONUT
Kurum Adı:	Esenyurt	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KIRAÇ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/20//99
Cilt/Sayfa No:	427/42130	Arsa Pay/Payda:	4231/1284353
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ BLOK,BETONARME YİRMİDOKUZ KATLI MESKEN,OFİS,İŞYERİ BİNASI VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 4

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Esenyurt - 21-12-2017 14:07 - 81232	-
Beyan	Yönetim Planı : 20/11/2014(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Esenyurt - 20-11-2014 15:43 - 65152	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
3380924	Diğer	325 NOLU OTOYOL	Esenyurt - 20-11-2014 15:43 - 65152

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
384036062	(SN:8081015) MANAS ENERJİ YÖNETİMİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 31-05-2017 36703	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (tedarik lehine 99 yıllık 1 tl den kira serhi tesisi vardır.)	MANAS ENERJİ YÖNETİMİ	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Esenyurt - 24-10-2014 15:07 - 59246	

2 / 4

		SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN			
--	--	----------------------------------	--	--	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

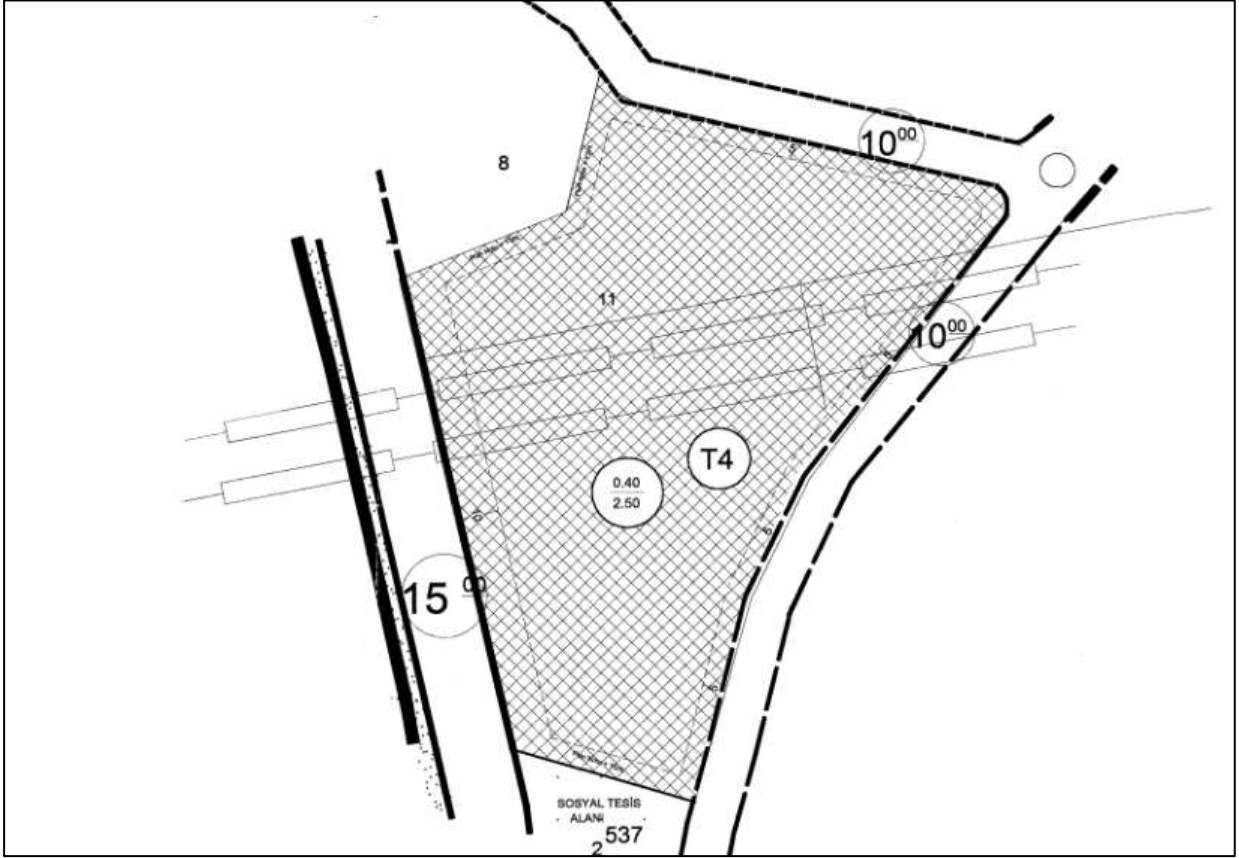
3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	1200000.00 TL	%36 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Esenyurt - 22-06-2017 14:45 - 42073
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Esenyurt - KIRIÇ - (Aktif) - 545 Ada - 11 Parsel - 99 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8081015) MANAS ENERJİ YÖNETİMİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. V	1200000.00 TL	Esenyurt - 22-06-2017 14:45 - 42073	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) BRNMjI5FsQd kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4



Savfa | 49

Sayfa | 50

ESENYURT İLÇESİ, KIRAÇ KÖYÜ
545 ADA, 11 PARSEL
MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

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	Poyracık Sok. Yar Apt. No:5/1 7 Nispetiye /İstanbul Tel:0212 343 03 87-88



ARSANIN

İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL
İSTANBUL	ESENYURT	ATATÜRK	531.	---	545	11

YAPININ

MAL SAHİBİ	Konak İnşaat A.Ş. ve Hissedarları	ADRESİ	Atatürk mah. 531. Sok. Numara: 21, Esenyurt/İst.
		VERGİ NO'SU	
KULLANMA AMACI	Ticaret + Konut	CİNSİ, NEV'İ	B.A.K

BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE YAPININ

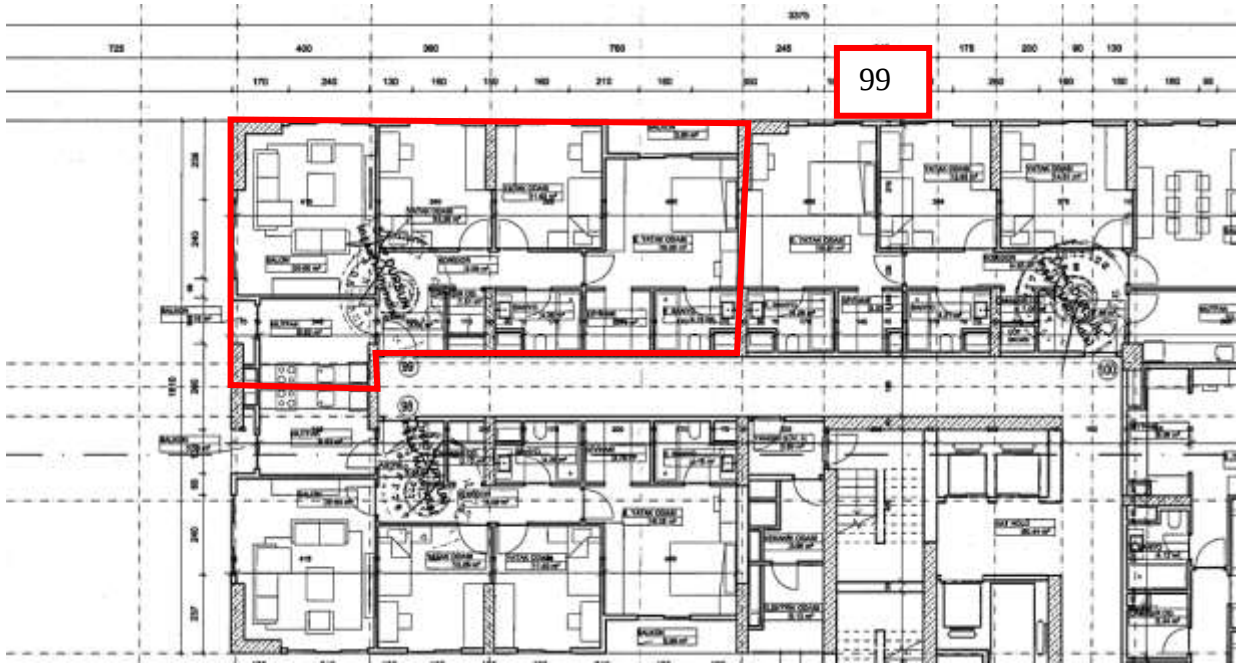
MİMARİ	STATİK	MALİYET	KAT	İNŞAAT	İNŞAAT	TARİHÇİ	EN BÜYÜK	EN BÜYÜK	HAREKETLİ
alan	alan	günlük	adedi	alan	alan	alan	alan	alan	alan

ODA VİZESİ

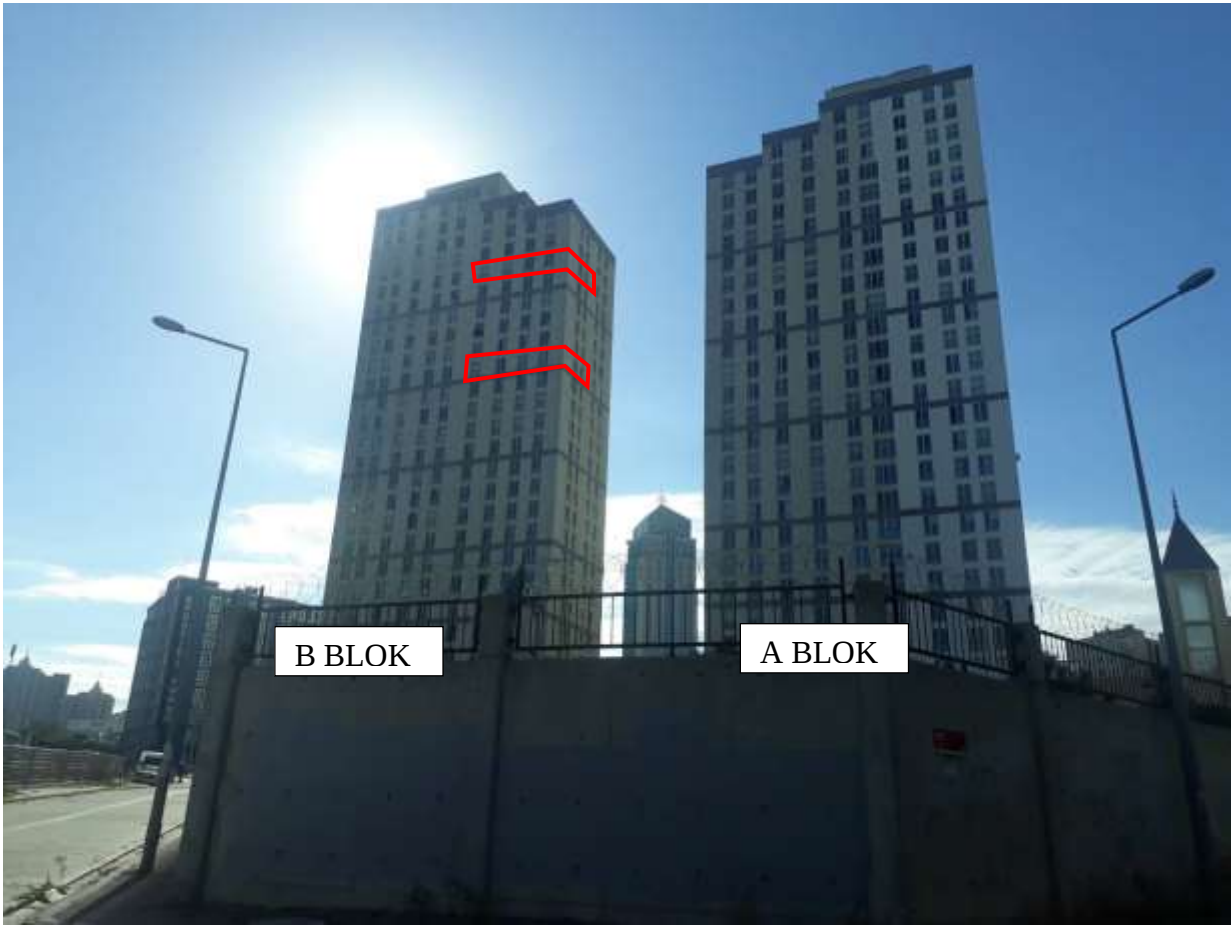
YAPI DENETİM ONAYI

BELEDİYE TESCİLİ









Bülent YAŞAR



KİŞİSEL

Doğum Tarihi	01.01.1976
Doğum Yeri	İskenderun
Uyruğu	T.C.
T.C. NO	39488094836
Medeni Hali	Evli
Ehliyet	8 Sınıfı
SPK Lisans No	400343

TECRÜBE

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



KİŞİSEL

Doğum Tarihi	05.08.1979
Doğum Yeri	Adana
Uyruğu	T.C.
T.C. NO	29824734908
Medeni Hali	Evli
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.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



T. Ayışık

Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.02.2020

Belge No: 2019-01.3115

Sayın Bülent YAŞAR

(T.C. Kimlik No: 39488094836 - 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.

D. Karşı

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

E. Aydoğdu

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

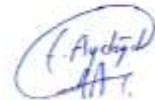
Belge No: 2019-01.3116

Sayın Dilara SÜRMEN

(T.C. Kimlik No: 29824734806 - 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

Tarih : 11.09.2018

No : 410614

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Kemal AYDIN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuha ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.01.2019

Belge No: 2019-02.3685

Sayın Kemal AYDIN

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen like 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

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 SÜRMEN 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
Kemal AYDIN (SPK Lisans No:410614)	Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)	Dilara SÜRMEN (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 değerlerin 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 değer 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

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
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
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
BÖLÜM 3	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	9
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
BÖLÜM 4	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	17
4.1.	Değerleme Yöntemleri	17
4.1.1.	Pazar Yaklaşımı	17
4.1.2.	Gelir Yaklaşımı	18
4.1.3.	Maliyet Yaklaşımı	19

BÖLÜM 5	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	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
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	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
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	43

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

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

1.4. Değerleme Tarihi

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

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerleme 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 (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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	:Manas Enerji Yönetimi San Ve Tic. A.Ş.
ADRESİ	: Aso 1. OSB Ahi Evran Mah. Anadolu Cad. No:25 Sincan / ANKARA
İLETİŞİM	: 444 76 67 (Tel) 0 312 267 05 09 (Faks) emre.baykus@manas.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 1996 Yılında kurulmuştur.
FAALİYET KONUSU	: 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 ilerlenirken Beylikdüzü Köprülü kavşağına gelinmeden 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 Koleyi 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, Esenurt 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.

İli	: İstanbul
İlçesi	: Esenyurt
Mahallesi	: Kıraç
Mevkii	: -
Ada/Parsel	: 1088/1
Yüzölçümü (m²)	: 142.796,98
Ana Taşınmaz	: 21 ve 18 Blok Tamam 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,19 ve
Niteliği	20 nolu Blok Natamam, Betonarme Ofis, İşyeri Binası ve Arsası
Blok No	: 1
Kat No	: 22
Bağımsız Bölüm No	: 198
Bağımsız Bölüm Niteliği	: Konut
Cilt/Sayfa No	: 268/26361
Arsa Pay/Payda	: 3418/14279698*
Maliki	: Manas Enerji Yönetimi Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Tarih	: 08.12.2015
Yevmiye No	: 76042

*Taşınmazın arsa payına düşen arsa miktarı 34,18 m²dir.

Eklenti; 108 nolu Kapalı Otopark

İli	: İstanbul
İlçesi	: Esenyurt
Mahallesi	: Kıraç
Mevkii	: -
Ada/Parsel	: 1088/1
Yüzölçümü (m²)	: 142.796,98
Ana Taşınmaz	: 21 ve 18 Blok Tamam 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,19 ve
Niteliği	20 nolu Blok Natamam, Betonarme Ofis, İşyeri Binası ve Arsası
Blok No	: 5
Kat No	: 14
Giriş	: A
Bağımsız Bölüm No	: 108
Bağımsız Bölüm Niteliği	: Konut
Cilt/Sayfa No	: 277/27317
Arsa Pay/Payda	: 2901/14279698*
Maliki	: Manas Enerji Yönetimi Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Tarih	: 04.11.2015
Yevmiye No	: 67756

*Taşınmazın arsa payına düşen arsa miktarı 29,01 m²dir.

Eklenti; 4659 no. Kapalı Otopark

İli : İstanbul
İlçesi : Esenyurt
Mahallesi : Kıraç
Mevkii : -
Ada/Parsel : 1088/1
Yüzölçümü (m²) : 142.796,98
Ana Taşınmaz : 21 ve 18 Blok Tamam 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,19 ve
Niteliği : 20 nolu Blok Natamam, Betonarme Ofis, İşyeri Binası ve Arsası
Blok No : 5
Kat No : 15
Giriş : A
Bağımsız Bölüm No : 113
Bağımsız Bölüm Niteliği : Konut
Cilt/Sayfa No : 277/27322
Arsa Pay/Payda : 2901/14279698*
Maliki : Manas Enerji Yönetimi Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Tarih : 04.11.2015
Yevmiye No : 67756

*Taşınmazın arsa payına düşen arsa miktarı 29,01 m²dir.

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.

Beyanlar 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

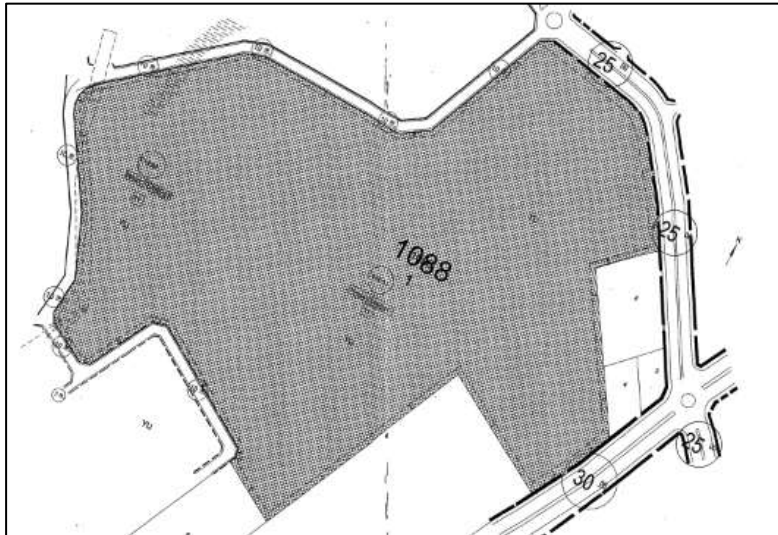
Şerhler hanesinde yer alan Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine kira şerh kaydı ana taşınmaz üzerinde olup satış kabiliyeti üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

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 Kanunun 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.

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

- Rapora konu taşınmazın bulunduğu Kristal Şehir Projesi 1088 ada 1 nolu parsel üzerinde olup, parsel 142.796,98 m² 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, çamaşırlık, koridor, giriş hölü, banyo ve ebeveyn banyo alanlarından oluşmakta olup, brüt 105 m² 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 m² 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 m² 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 spekülasyon hareketleri"

4.1. Değerleme Yöntemleri¹

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin Yayınlanmış 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 görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı 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,

¹ 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 alıcılığı, 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 yansıtmasının gerekli görölmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “eşitlendirmeyeyle 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 düşölmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

(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 görölmekle 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.

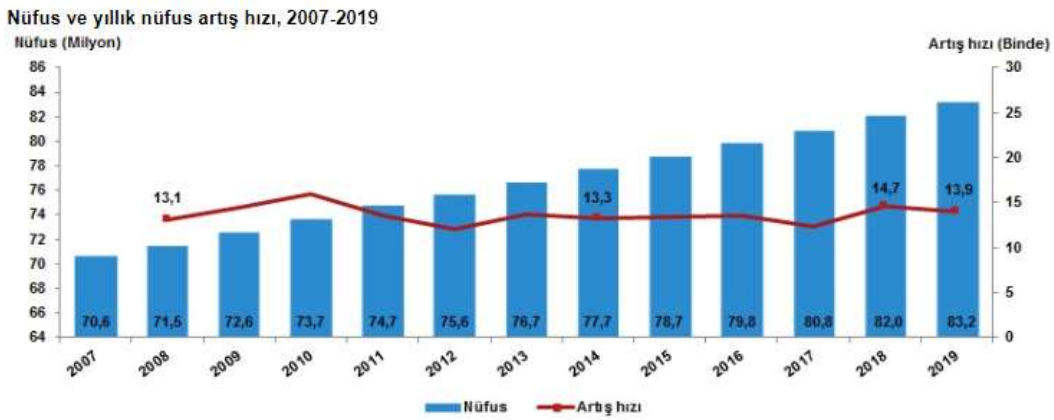
Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan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

5.1. Türkiye Demografik Veriler²

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.



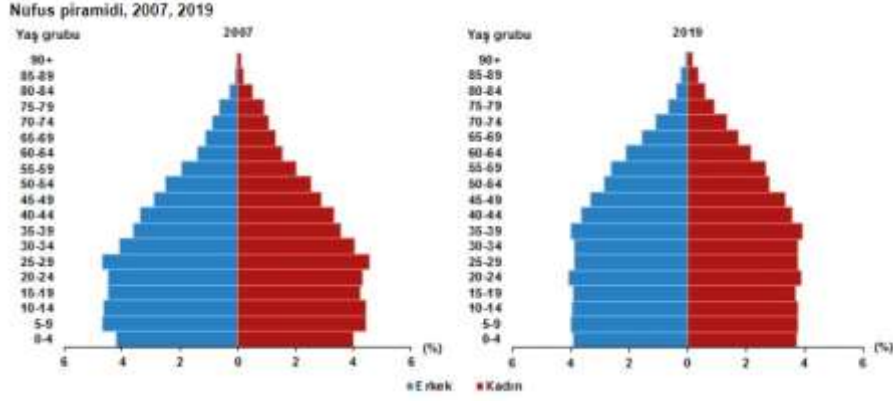
Türkiye'de 2018 yılında %92,3 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2019 yılında %92,8 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,7'den %7,2'ye düştü.

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.

² 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 Değerlendirme³

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)

³ 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 Birlikte Standardize, KEA Yılık %)



Grafik 1.3: Haftalık Toplam Kredi Gelişmeleri (Yıllılaendirmiş, KEA 4 H-HO %)



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 puan 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 Piyasası⁴

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.

⁴ 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.



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.

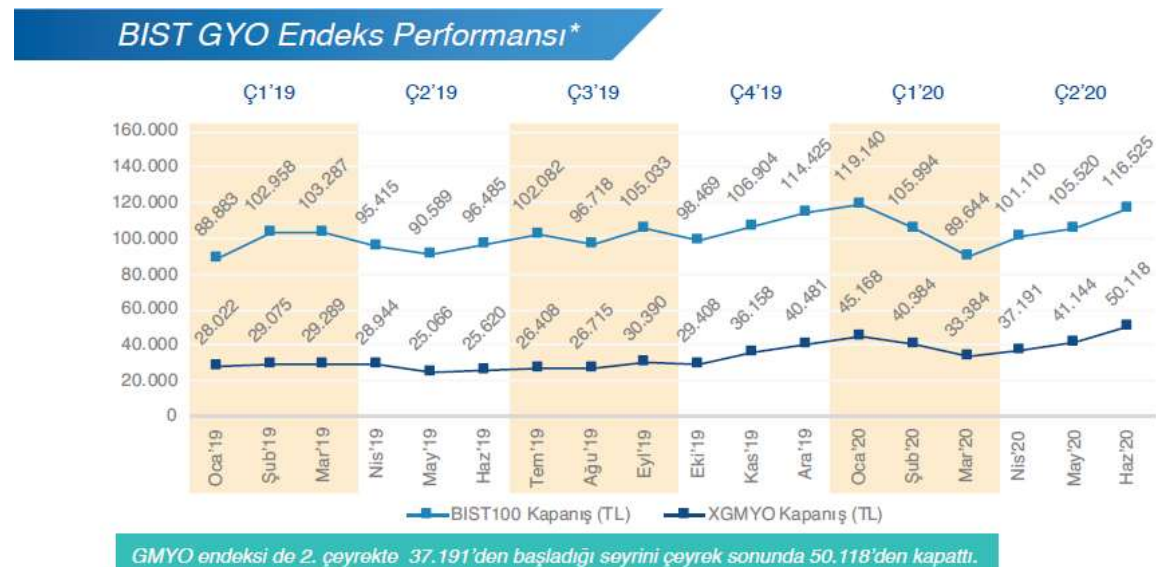
Kaynak: TÜİK

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

Yabancılar 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 yabancılar 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. Endekste artışı 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, m² 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 dövizde endeksli 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 itibarıyla 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 m²’dir. Kiralanabilir alan açısından incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %39’unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 162 m²’dir.

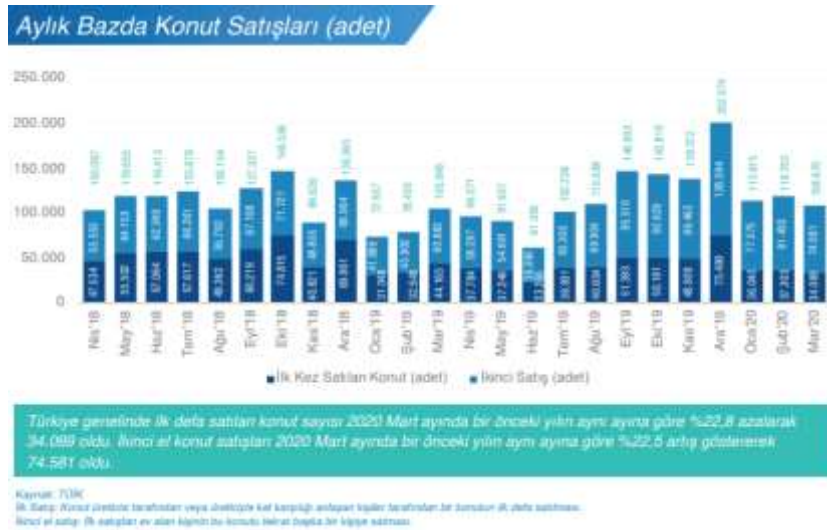
Konut Piyasasına Genel Bakış

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.

Yabancılar 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 yabancılar 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 İli⁵

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, akçağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir.

⁵ 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.

Yıllara Göre İstanbul Nüfusu			
Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2019	15.519.267	7.730.355	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	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.864.749	6.956.906	6.907.843
2011	13.824.240	6.845.981	6.978.259
2010	13.255.685	6.655.094	6.600.591
2009	12.915.158	6.430.997	6.484.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392
2007	12.873.838	6.291.763	6.582.075

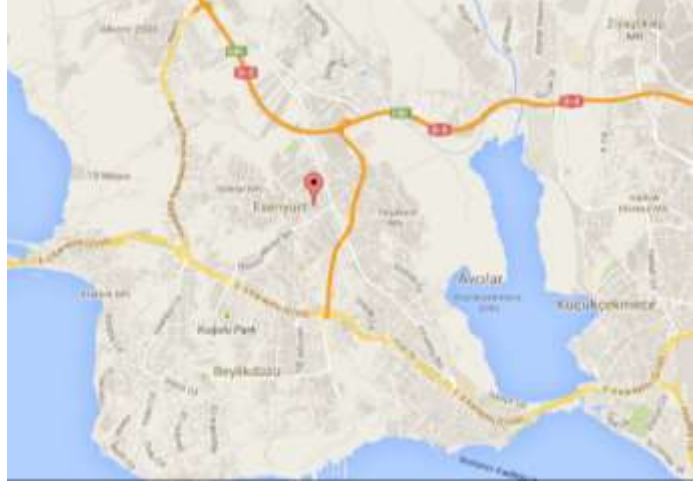
İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul'un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

5.4.2. Esenyurt İlçesi⁶

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 alanlarından biridir.



Esenyurt, İstanbul Büyükşehir Belediyesi sınırlarında, Büyükçekmece İlçesi'nin semtlerinden birisi iken; 2008 yılında Kiraç 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.

⁶ İlçe hakkındaki bilgi ve görseller çeşitli internet sayfalarından derlenerek hazırlanmıştır.

BÖLÜM 6

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Gayrimenkullerin değerlemesinde 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 Organının 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 değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.” yazmaktadır.

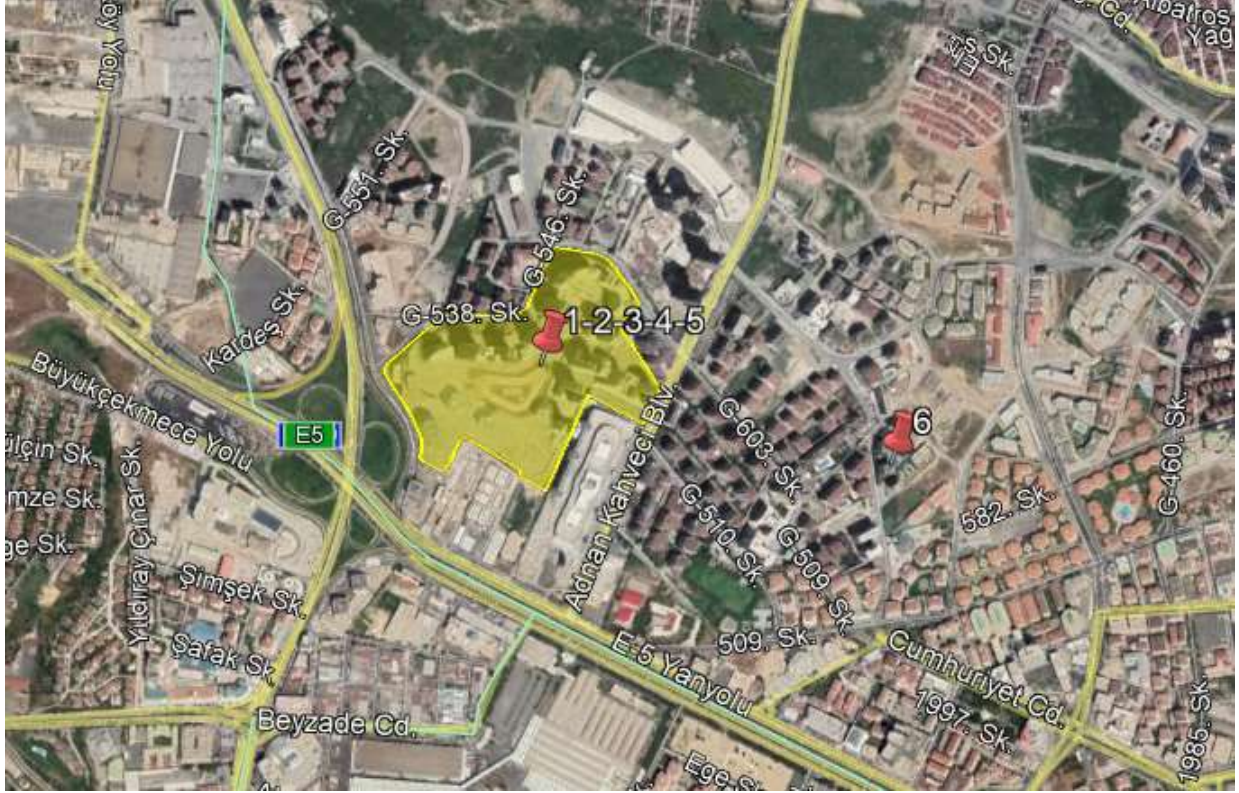
Rapora konu taşınmazın sonuç değerinin belirlenmesinde tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunması sebebiyle Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

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 ²)	Satışa Sunulan Bedeli (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	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 ²)	Aylık Kira Bedeli (TL)	Aylık Kira Birim Değeri (TL/m ²)	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 ²)	Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Esas Brüt Alan Birim Değeri (TL/m ²)	Brüt Alan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Birim Değer (TL/m ²)	Büyüklük Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)
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
Ortalama Birim Değeri (TL/m ²)										~4.400,-

*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 sunulun 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 ²)	KDV Hariç Birim Değeri (TL/m ²)	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 1.220.000,00~

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 (m²)	Brüt Alanı (m²)	Kiraya Sunulan Alan Aylık Kira Değeri (TL)	Kiraya Sunulan Alan Kira Birim Değeri (TL/m²)	Brüt Alan Kira Birim Değeri (TL/m²)	Pazarlık Payı	Kira Birim Değeri (TL/m²)	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri (TL/m²)
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
Ortalama Birim Değeri (TL/m²)										~ 17,00

*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 (m²)	Birim Değeri (TL/m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)
1	198	22	105,00	18,00	1.900,00	1.900,00
5	108	14	82,00	17,00	1.394,00	1.400,00
5	113	15	82,00	17,00	1.394,00	1.400,00

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 ²)	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 değerlemesi yapılmıştır. 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 SONUÇ

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
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 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
Kemal AYDIN (SPK Lisans No:410614)	Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)	Dilara SÜRMEN (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

[illegible]

ANLAŞTIRILMIŞTIR	İl	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		 Fotograf	
	İlçesi	BEKOLU					
	Mahallesi						
	Köyü	KIRAZ					
	Sokağı						
Mevkii			TAPU SENEDİ				
Putra No.	Ada No.	Parcel No.	Nispeti		Yatırım		
					Ha	YF	ÖDP
	000	1	A/10			142.794,96 m2	
Sıra	Plotsade						
Zararlı Harita No: 7731147							
KARŞI KİMYETİ	☐		KOT MİTİNGİ	☐		SÖYRE MÜLK	
Satış Bedeli	Nispeti		Arası Payı	Stok No.	Kat No.	İnşaatçı Bm. No.	
349.735,00	KONUT		00011427000	2/5	11	112	
TİMMEN BELASİ DEHAAT FİKRİYE İZANİTİ TÜREME VE TEK ARİT ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı 4444 MAMAK ENERJİ YONİ 786 SANAYİ VE TEKARİT ANONİM ŞİRKETİ adına Satış yapılmıştır. İZANİTİ 4444 NOULAPALI OTUPADİ 0000 PLANI Tırmada Pıası 1 1613011							
Satışın Gelişti							
Karşılıklı İZANİTİ ANONİM ŞİRKETİ VE İZANİTİ ANONİM ŞİRKETİ Tırmada							
Bakış							
Geldisi	Yırmıye No.	Cik No.	Satış No.	Sıra No.	Tarhi	Geldisi	
Cik No.	4776	27C	2732		04.12.2018	Cik No.	
Satış No.						Satış No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarhi						Tarhi	

ANNA GÖRMEKİLLERİN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf 		
	İlçesi	ESENYURT						
	Mahallesi							
	Köyü	KIBRIS						
	Sokağı							
Mevkii								
BAĞCISIZ BÖLGE	Parça No	Ada No	Parçe No	Nispeti		Yüzölçümü		
						m	m ²	dm ²
	1000	1	Apa			147.795.96 m ²		
	Sıra No	Durumları						
	Zamir İsimleri No: 17703042							
	KAT İZİNİ	☐	KAT İZİNİ	☐	DEĞER MÖL		☐	
	Satış Bedeli	Nispeti		Araç Payı		Ekir No	Kat No	Dağarcık No
	100.000	100.000		100.000.000		1	1	100
	Tescim BİLAS İRATİ PRİME TAARİFİ TÜRİZM VE TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ adına yapıldı İKİ MAHALİSİNİN TÜRİZM TAARİFİ VE TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ adına yapıldı BİLASİTİ 100.000.000.000.000 TAPU PLANI: 1700000 No: 10151011							
	Evlere Göre							
Sıra No		BAĞCISIZ BÖLGE İZİNİ VE TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ adına yapıldı						
Sıra No								
Görsel		İzmit No	CR No	Satış No	Sıra No	Tarih	Görsel	
CR No		1000	100	1000	100	1000	CR No	
Satış No		TAPU SENEDİ TAPU SENEDİ TAPU SENEDİ				Satış No		
Sıra No						Sıra No		
Tarih		10/10/2011 10/10/2011 10/10/2011				Tarih		

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
Taınmaz 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
Cilt/Sayfa No:	277/27317	Arsa Pay/Payda:	2901/14279698
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz 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 Taınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Esenyurt - 28-03-2019 13:56 - 19424	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taınmazmal 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
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	Terkil Sebebi	Tarih Yev
Esenyurt - KIRAC - (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 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 Belirlilmesi)		Esenyurt - 10-05-2012 16:57 - 16119	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
3168309	Gara	108 NOLU 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
322948433	(SN:7935473) MANAŞ ENERJİ YÖNETİMİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 08-12-2015 76042	-

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	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 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.



4 / 4

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:	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 OFİS,İŞYERİ BİNASI VE ARSASI

TAŞINMAZA AIT 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
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) MANAŞ 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

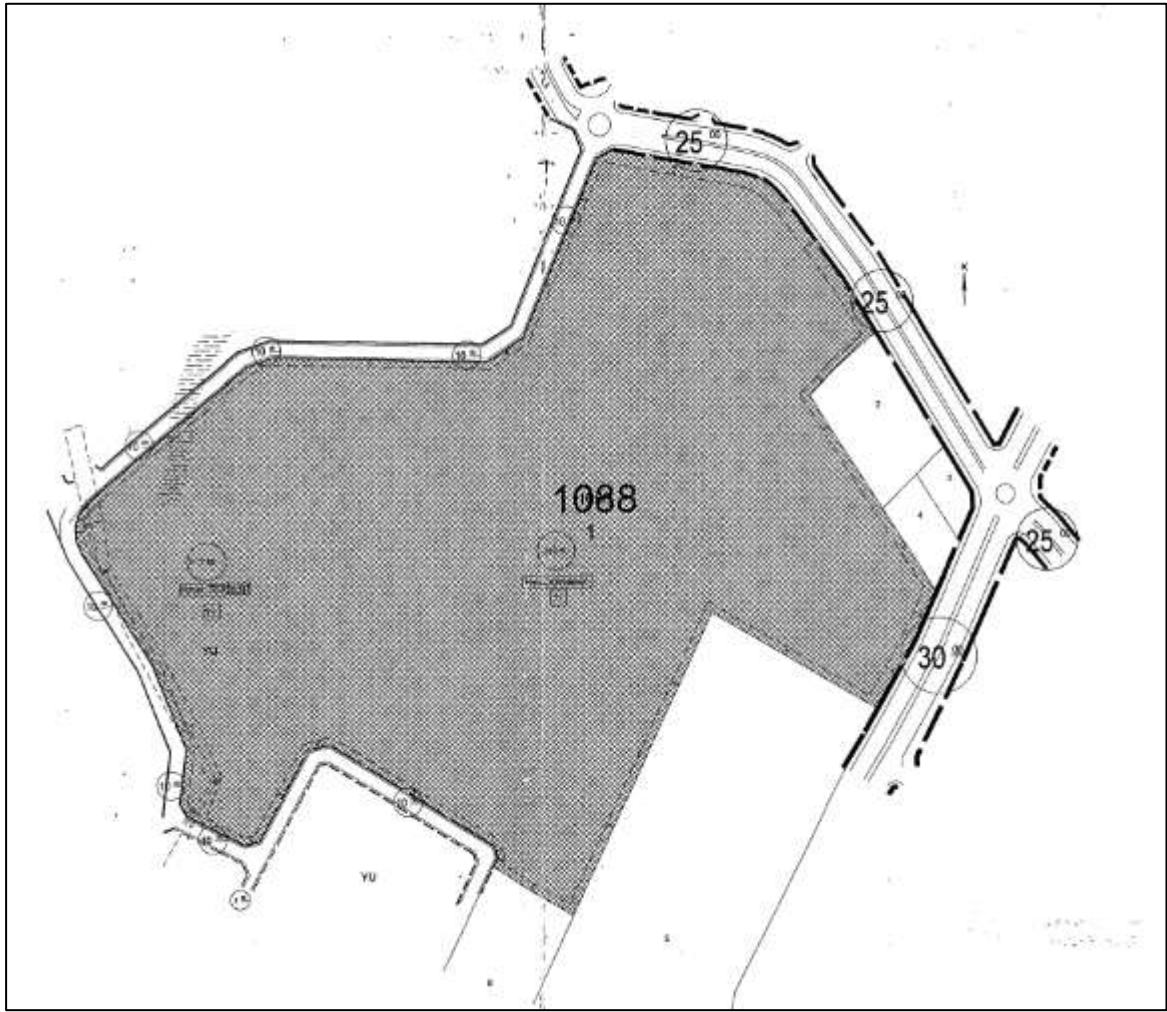
İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	1000000.00 TL	%36	1/0	F.B.K.	Esenyurt - 21-12-2015 13:07 - 79074
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih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



Sayfa | 52

Sayfa | 53

YAPI RUHSATI									
1. Proje ve inşaat bilgileri					2. Ruhsat veriliş tarihi				
ESENYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI					16.12.2009				
İSTANBUL - ESENYURT					2013/25579				
MERKEZ					31.12.2010				
ESENYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI					2010/25674				
ATATÜRK					12.07.2013				
831. (Sokak)					10.12.2013				
23. Blok no: 18					27351				
3. Parçesi					TİCARET KÖNÜT				
4. Adres					142.756,98				
5. Parçesi					ESENYURT TAPU SİCİL				
6. Blok no: 1. BLOK					MÜDÜRLÜĞÜ				
7. Başvuru tarihi					10.05.2012				
8. Başvuru tarihi					16.11.19				
9. Başvuru tarihi					16.11.19				
10. Başvuru tarihi					16.11.19				
11. Başvuru tarihi					16.11.19				
12. Başvuru tarihi					16.11.19				
13. Başvuru tarihi					16.11.19				
14. Başvuru tarihi					16.11.19				
15. Başvuru tarihi					16.11.19				
16. Başvuru tarihi					16.11.19				
17. Başvuru tarihi					16.11.19				
18. Başvuru tarihi					16.11.19				
19. Başvuru tarihi					16.11.19				
20. Başvuru tarihi					16.11.19				
21. Başvuru tarihi					16.11.19				
22. Başvuru tarihi					16.11.19				
23. Başvuru tarihi					16.11.19				
24. Başvuru tarihi					16.11.19				
25. Başvuru tarihi					16.11.19				
26. Başvuru tarihi					16.11.19				
27. Başvuru tarihi					16.11.19				
28. Başvuru tarihi					16.11.19				
29. Başvuru tarihi					16.11.19				
30. Başvuru tarihi					16.11.19				
31. Başvuru tarihi					16.11.19				
32. Başvuru tarihi					16.11.19				
33. Başvuru tarihi					16.11.19				
34. Başvuru tarihi					16.11.19				
35. Başvuru tarihi					16.11.19				
36. Başvuru tarihi					16.11.19				
37. Başvuru tarihi					16.11.19				
38. Başvuru tarihi					16.11.19				
39. Başvuru tarihi					16.11.19				
40. Başvuru tarihi					16.11.19				
41. Başvuru tarihi					16.11.19				
42. Başvuru tarihi					16.11.19				
43. Başvuru tarihi					16.11.19				
44. Başvuru tarihi					16.11.19				
45. Başvuru tarihi					16.11.19				
46. Başvuru tarihi					16.11.19				
47. Başvuru tarihi					16.11.19				
48. Başvuru tarihi					16.11.19				
49. Başvuru tarihi					16.11.19				
50. Başvuru tarihi					16.11.19				
51. Başvuru tarihi					16.11.19				
52. Başvuru tarihi					16.11.19				
53. Başvuru tarihi					16.11.19				
54. Başvuru tarihi					16.11.19				
55. Başvuru tarihi					16.11.19				
56. Başvuru tarihi					16.11.19				
57. Başvuru tarihi					16.11.19				
58. Başvuru tarihi					16.11.19				
59. Başvuru tarihi					16.11.19				
60. Başvuru tarihi					16.11.19				
61. Başvuru tarihi					16.11.19				
62. Başvuru tarihi					16.11.19				
63. Başvuru tarihi					16.11.19				
64. Başvuru tarihi					16.11.19				
65. Başvuru tarihi					16.11.19				
66. Başvuru tarihi					16.11.19				
67. Başvuru tarihi					16.11.19				
68. Başvuru tarihi					16.11.19				
69. Başvuru tarihi					16.11.19				
70. Başvuru tarihi					16.11.19				
71. Başvuru tarihi					16.11.19				
72. Başvuru tarihi					16.11.19				
73. Başvuru tarihi					16.11.19				
74. Başvuru tarihi					16.11.19				
75. Başvuru tarihi					16.11.19				
76. Başvuru tarihi					16.11.19				
77. Başvuru tarihi					16.11.19				
78. Başvuru tarihi					16.11.19				
79. Başvuru tarihi					16.11.19				
80. Başvuru tarihi					16.11.19				
81. Başvuru tarihi					16.11.19				
82. Başvuru tarihi					16.11.19				
83. Başvuru tarihi					16.11.19				
84. Başvuru tarihi					16.11.19				
85. Başvuru tarihi					16.11.19				
86. Başvuru tarihi					16.11.19				
87. Başvuru tarihi					16.11.19				
88. Başvuru tarihi					16.11.19				
89. Başvuru tarihi					16.11.19				
90. Başvuru tarihi					16.11.19				
91. Başvuru tarihi					16.11.19				
92. Başvuru tarihi					16.11.19				
93. Başvuru tarihi					16.11.19				
94. Başvuru tarihi					16.11.19				
95. Başvuru tarihi					16.11.19				
96. Başvuru tarihi					16.11.19				
97. Başvuru tarihi					16.11.19				
98. Başvuru tarihi					16.11.19				
99. Başvuru tarihi					16.11.19				
100. Başvuru tarihi					16.11.19				

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 ÇÖĞALTILAMAZ, 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	Proje Adı: Sok. Yar Apt. No: 5717 Nispetiye İstanbul Tel: 0212 343 03 87-88



Kayıt-İmza-Tarih

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
etabı	etabı	etabı	etabı	etabı	etabı	etabı	etabı	etabı	etabı

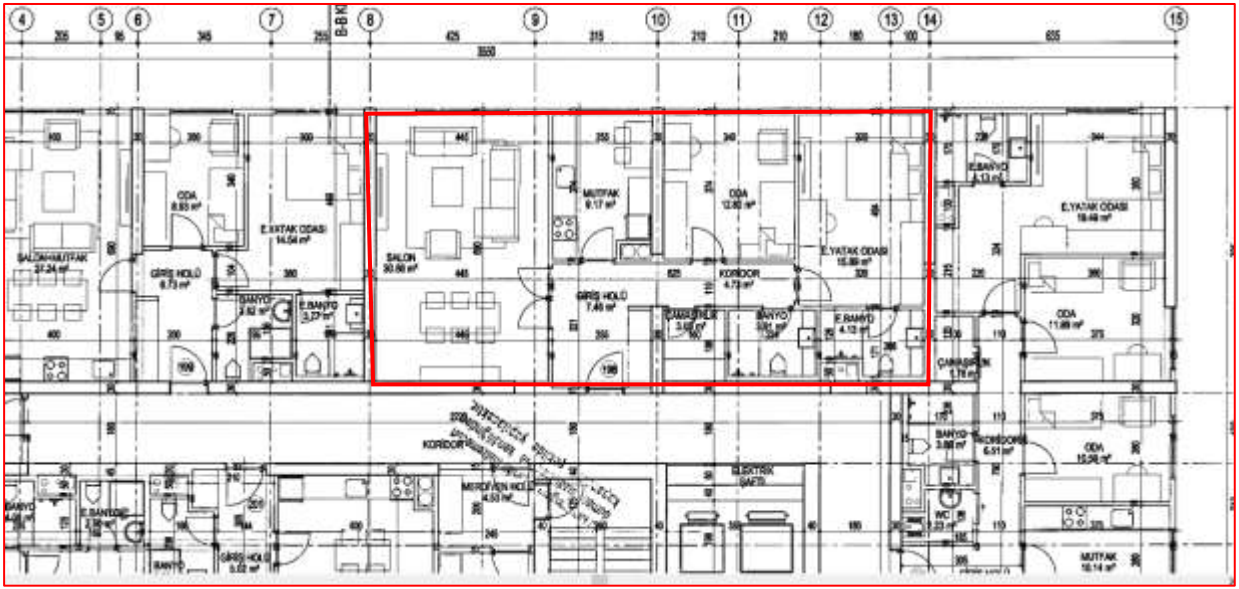
ODA VİZESİ

-YAPI DENETİM ONAYI

BELEDİYE TESCİLİ

Fatih SAHİN
İnş. Müh.
F. AKER
İnş. Müh.
Figen YEŞİL
M.Ş. ŞEHİRCİLİK
MÜDÜRÜ

±



TARANDI

PROJE MÜELLİFİNİN

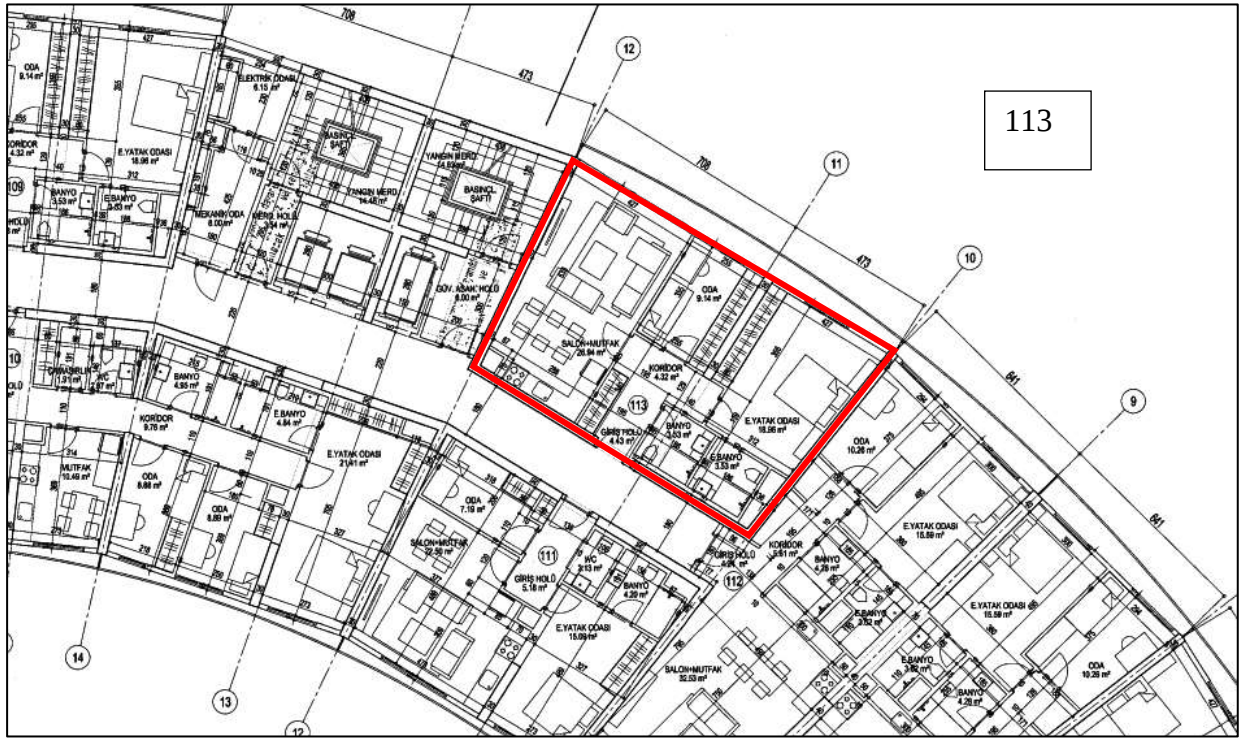
İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL
İSTANBUL	ESENYURT	ESENYURT	-----	-----	1088	1

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

MEBİRİ sıra	STATİK sıra	ANALİZ sıra	KAT sıra	İNŞAAT sıra	İNŞAAT sıra	TASLIMI sıra	EN BÜYÜK sıra	EN BÜYÜK kat yk.	HAREKETLİ yk.
----------------	----------------	----------------	-------------	----------------	----------------	-----------------	------------------	---------------------	------------------

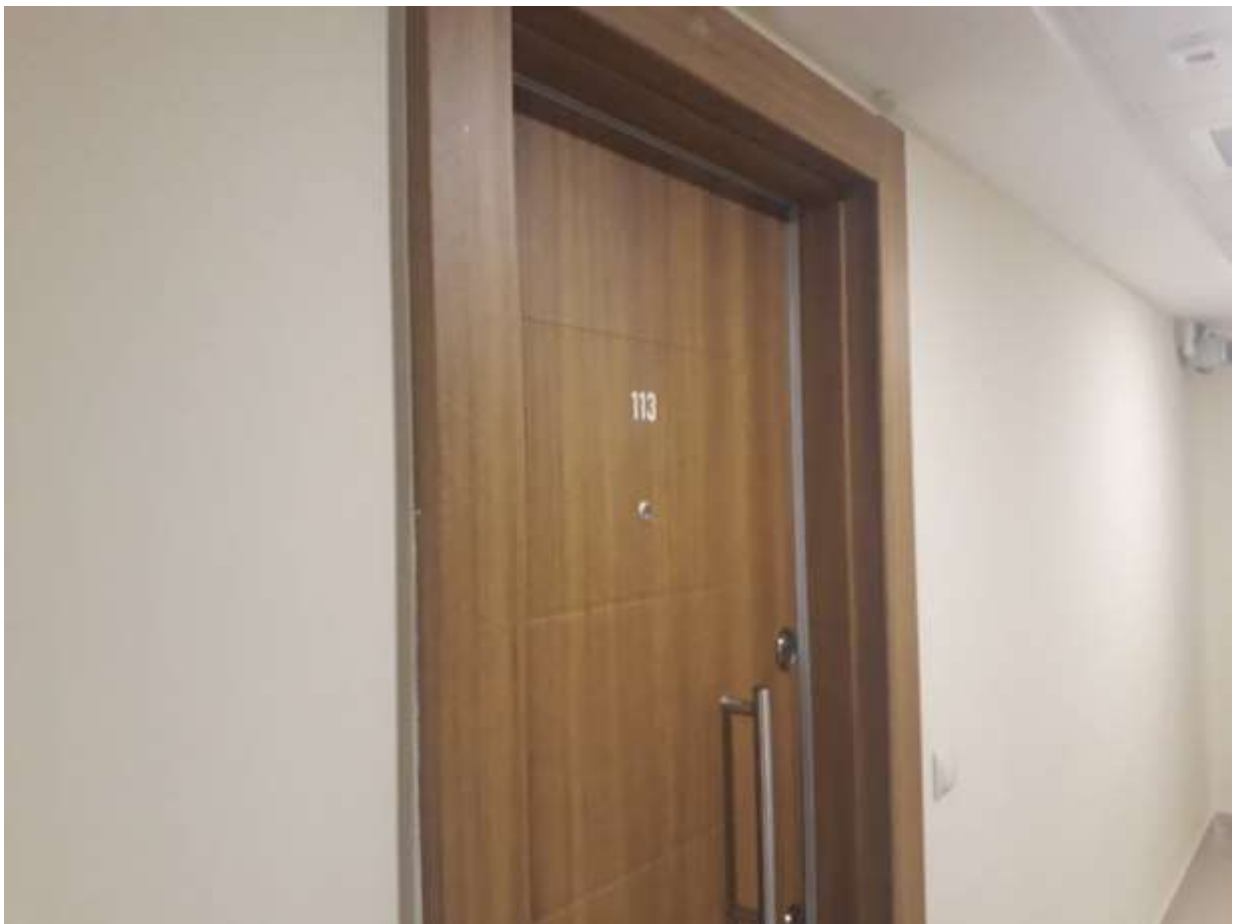
YAPI DENETİM ONAYI	BELEDİYE TESCİLİ
Fatih ŞAHİN İmar Şefi Fuat KUBUKTUT İmar Şefi	Tüker YEŞİL MAYOR VE BELEDİYE BAŞKANI













113

108

5 BLOK

REKLAM İÇİN
880 0 24

Bülent YAŞAR



KİŞİSEL

Doğum Tarihi	01.01.1976
Doğum Yeri	İskenderun
Uyruğu	T.C.
T.C. NO	39488094836
Medeni Hali	Evli
Ehliyet	8 Sınıfı
SPK Lisans No	400343

TECRÜBE

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



KİŞİSEL

Doğum Tarihi	05.08.1979
Doğum Yeri	Adana
Uyruğu	T.C.
T.C. NO	29824734908
Medeni Hali	Evli
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.

[Signature]

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



[Signature]

Tevfik Metin AYDIN
BİRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:28.02.2020

Belge No: 2019-01.3115

Sayın Bülent YAŞAR

(T.C. Kimlik No: 39488094836 - 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.

[Signature]

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

[Signature]

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

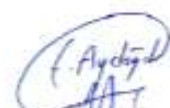
Belge No: 2019-01.3115

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

Tarih: 11.09.2018

No: 410614

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

Belge Tarihi: 14.01.2019

Belge No: 2019-02.3085

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