



ISO 9001

FS 565366

**İSTANBUL İLİ, BAĞÇELİEVLER İLÇESİ, YENİBOSNA  
MAHALLESİ, KUYUMCUKENT KOMPLEKSİ İÇİNDE  
1542 ADA 14 PARSEL ÜZERİNDE 16 ADET DÜKKAN-  
OFİS, 1542 ADA 23 PARSEL ÜZERİNDE 38 ADET  
DÜKKAN-ATELYE DEĞERLEME RAPORU**

**KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.**

**OZL201500461\_2**

**20 OCAK 2016**

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. RAPOR BİLGİLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 4  |
| 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası .....                                                                                                                                                                                                                                                                          | 4  |
| 1.2 Rapor Türü ve amacı .....                                                                                                                                                                                                                                                                               | 4  |
| 1.3 Raporu Hazırlayanlar ve sorumlu değerlendirme uzmanları .....                                                                                                                                                                                                                                           | 4  |
| 1.4 Değerleme Tarihi .....                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 4  |
| 1.5 Dayanak Sözleşmesi tarih ve numarası .....                                                                                                                                                                                                                                                              | 4  |
| 1.6 Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp<br>hazırlanmadığına ilişkin açıklama .....                                                                                                                                                                                     | 4  |
| 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar .....                                                                                                                                                                                                                                            | 4  |
| 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan<br>Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                        | 4  |
| 1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler .....                                                                                                                                                                                                                                           | 4  |
| 1.10 UYGUNLUK BEYANI .....                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 4  |
| 2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI .....                                                                                                                                                                                                                                             | 5  |
| 2.1 Şirket Bilgileri .....                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 5  |
| 2.2 Müşteri Bilgileri .....                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 5  |
| 2.3 Kullanılan Değer Tanımları .....                                                                                                                                                                                                                                                                        | 5  |
| 2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri) .....                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5  |
| 3. GENEL VE ÖZEL VERİLER .....                                                                                                                                                                                                                                                                              | 6  |
| 3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler .....                                                                                                                                                                                                                                                         | 6  |
| 3.1.1 Genel ve Sosyal Veriler .....                                                                                                                                                                                                                                                                         | 6  |
| 3.1.2 Ekonomik Veriler .....                                                                                                                                                                                                                                                                                | 8  |
| 3.1.3 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve<br>dayanak veriler .....                                                                                                                                                                                              | 10 |
| 3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....                                                                                                                                                                                                                                           | 12 |
| 3.2.1 İstanbul İli .....                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 12 |
| 3.2.2 Bahçelievler İlçesi .....                                                                                                                                                                                                                                                                             | 16 |
| 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                    | 18 |
| 4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri Tapu Kayıtları .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 18 |
| 4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri .....                                                                                                                                                                                                                                                                  | 19 |
| 4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım<br>Satım İşlemleri .....                                                                                                                                                                                         | 20 |
| 4.2.2 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine<br>ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, .....                                                                                                                                                 | 20 |
| 4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri .....                                                                                                                                                                                                                                                                      | 20 |
| 4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda<br>Meydana Gelen Değişiklikler .....                                                                                                                                                                                      | 20 |
| 4.3.2 (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi .....                                                                                                                                                                                                          | 20 |
| 4.4 Hukuki durum analizi .....                                                                                                                                                                                                                                                                              | 20 |
| 4.5 Değerlemesi yapılan projeler ile, ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı<br>Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi<br>v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında<br>bilgi ..... | 20 |
| 5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                       | 21 |
| 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 21 |
| 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı .....                                                                                                                                                                                                                                                             | 22 |

|                                                                                                                                                                                                                                                      |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fotoğrafları .....                                                                                                                                                                                              | 22 |
| 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri .....                                                                                                                                                                                  | 24 |
| 5.3.1 Fiziksel değerlemede baz alınan veriler. ....                                                                                                                                                                                                  | 24 |
| 5.3.2 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler.....                                                                                                                                                                        | 24 |
| 5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler.....                                                                                                                                                                                                    | 25 |
| 5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri.....                                                                                                                                                                                    | 25 |
| 6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER .....                                                                                                                                                                                             | 26 |
| 6.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....                                                                                                                                                                                                                   | 26 |
| 6.2 Maliyet Yaklaşımı.....                                                                                                                                                                                                                           | 27 |
| 6.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....                                                                                                                                                                                                               | 27 |
| 6.4 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri .....                                                                                                                                         | 27 |
| 6.5 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri .....                                                                                                                                                                 | 27 |
| 7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ .....                                                                                                                                                                                                        | 28 |
| 7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler.....                                                                                                                                                                                                         | 28 |
| 7.2 En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi .....                                                                                                                                                                                                | 29 |
| 7.3 Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması .....                                                                                                        | 29 |
| 7.4 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri .....                                                                                                                                                        | 33 |
| 7.5 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş .....                                                                         | 33 |
| 7.6 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkında görüş ..... | 33 |
| 8.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi .....                                                                                                                                                                                              | 33 |
| 8.2 Nihai değer takdiri .....                                                                                                                                                                                                                        | 33 |
| 9.EKLER (Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler) .....                                                                                                                                     | 36 |

## BÖLÜM 1

### 1. RAPOR BİLGİLERİ

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Rapor Tarihi 20/01/2016, Rapor No: OZL201500461\_2

#### 1.2 Rapor Türü ve amacı

Bu rapor; İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi, 1542 Ada 14 Parsel üzerinde yer alan 16 dükkan-ofis ve 23 parsel üzerinde yer alan 38 dükkan-atölye niteliğindeki taşınmazların Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine göre Güncel Adil Piyasa Değerinin tespit edilmesidir.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar ve sorumlu değerlendirme uzmanları

|              |                                                    |
|--------------|----------------------------------------------------|
| Mehmet TAŞ   | (Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 403674) |
| Dursun ŞANLI | (Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 400291) |

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Değerleme tarihi 31.12 2015

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi tarih ve numarası

İş bu rapor 30.12.2015 tarihli 2015/403 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

#### 1.6 Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Hazırlanan değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Seri VIII, 35 nolu tebliğ uyarınca tanımlanan “Standart Rapor Formatına” uygun, 3(Üç) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi’nin 25/12/2015 tarihli 201546\_2 numaralı talebine istinaden, gayrimenkulün ilgili SPK hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

#### 1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Taşınmazın değerlendirme çalışmasında herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

#### 1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” hükümleri ile Kurul’un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” a uygun olarak hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını.

## BÖLÜM 2

### 2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

#### 2.1 Şirket Bilgileri

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Gayrettepe Mahallesi, Fahri Gizden Sokak, Huzur Apartmanı No:4/6 Beşiktaş/İSTANBUL  
(Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., SPK Seri:VIII, No:35 sayılı Tebliği gereğince 04.06.2009 tarih ve 16/437 sayılı Kurul Kararı ile değerlendirme şirketleri arasında yer almaktadır.)

#### 2.2 Müşteri Bilgileri

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.  
Kuyumcukent kompleksi, 29 Ekim Cad.  
Yenibosna / Bahçelievler - İSTANBUL

#### 2.3 Kullanılan Değer Tanımları

##### 2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Pazar değeri kavramı pazarın kolektif algılama ve eylemlerini yansıtır ve piyasa ekonomilerinde çoğu kaynağın değerlendirme temelidir. Bir mülkün istekli alıcı ve istekli satıcı arasında tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır. Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

## BÖLÜM 3

### 3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

#### 3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

##### 3.1.1 Genel ve Sosyal Veriler



Ortalama yükseltisi 1.131 metre olan Türkiye, yüksek bir ülkedir. Orta kesimi çukurluk olan ve kenarlara doğru gidildikçe yükselen ülkenin kıyılarında genellikle fazla genişlemeyen alçak düzlükler yer alır. Akarsu vadileriyle derin biçimde parçalanmış orta yükseklikteki dalgalı düzlüklerden oluşan yaylalara daha çok ülkenin orta kesiminde rastlanır. Karadeniz kıyısına paralel olarak uzanan Kuzey Anadolu Dağları ile Akdeniz kıyısına paralel olarak uzanan Toroslar, ülkenin kuzey ve güney kesimlerinde yay biçimli yüksek dağ dizilerinden oluşur. Bu dağ dizilerinin yükseltisi doğuya doğru gidildikçe artar. Doğu Anadolu Bölgesi'nde birbirine yaklaşan Kuzey Anadolu Dağları ve Toroslara bağlı dağ sıraları düğümü andıran bir görünümün ortaya çıkmasına yol açar. Ülkenin en yüksek alanları bu bölgededir. Güneydoğu Toroslar yayının güneyinde yer alan Güneydoğu Anadolu Bölgesi, önemli bir yükseltiye rastlanmayan eşik alanlar ile yayla ve ovalardan oluşur. Ülkenin batı kesiminde ise dağlar denize dik olarak uzanır. Bir elin parmaklarını andıran bu dağlar çöküntü alanlarıyla birbirinden ayrılır. Bu kesimde genellikle doğu-batı doğrultusunda akan ırmakların taşıdığı alüvyonların birikmesiyle oluk biçimli çukur alanlarda oluşan ovalar ülkedeki en verimli tarım alanlarındandır. Türkiye'nin Trakya'daki toprakları fazla yüksek sayılmaz. Kuzey ve doğu kesimi Istranca (Yıldız) Dağları, güney ve güneybatı kesimi Işıklar (Ganos) ve Kuru dağları tarafından engebeli bu toprakların orta ve batı kesiminde alçak dalgalı düzlükler yer alır. Orta kesiminde Ergene Havzası bulunan Trakya, yüzey şekilleri açısından bir çanağı andırır.

İlk jeolojik zamanlarda oluşan kıvrımlanmalarla belirmeye başlayan ülke toprakları sonraki jeolojik dönemlerde aşınmış, göl ve denizlerle kaplanmış, kırıklar boyunca yer yer çökmüş ve yükselmiştir. Ağrı, Süphan, Nemrut, Erciyes ve Hasan dağları gibi sönmüş yanardağlar magmanın bu kırıklardan

yeryüzüne çıkması sonucunda oluşmuştur. Türkiye'de, son jeolojik dönemde geliştiği sanılan iki büyük kırık kuşağı bulunmaktadır. Bunlardan birincisi, Anadolu'nun içlerinden Yunanistan'a kadar uzanan Kuzey Anadolu kırık kuşağı, ikincisi ise Karlıova'dan Akdeniz'e doğru uzanan Doğu Anadolu kırık kuşağıdır. Bu kırık kuşakları ile çevresi etkinliğini sürdürmekte olan önemli deprem bölgeleridir. Bu bölgeler içindeki Erzincan'da 1939'daki bir deprem 33 bine yakın insanın yaşamını yitirmesine yol açmıştı.

Kıyıların açığında irili ufaklı birçok ada vardır. Birkaç kayalık dışında Karadeniz adadan yoksundur. Akdeniz kıyıları açığında da önemli ve büyük bir adaya rastlanmaz. Türkiye'nin en büyük adaları Ege ve Marmara denizlerindedir. Bunlardan başlıcaları Gökçeada, Marmara Adası, Bozcaada, Uzunada ve Alibey (Cunda) Adası'dır.

Yüzey şekillerinin çeşitlilik göstermesi yaşam koşullarını önemli ölçüde belirler. Ülkenin kıydan uzak iç kesimi ile yüksek doğu kesimi denizlerin etkisine kapalıdır. Bu kesimlerde yağış az, doğal bitki örtüsü cılız, iklim serttir. Buna bağlı olarak kıyı kesimleri ile suyu bol ovalık kesimlerde sık olan yerleşim yerleri, yarı kurak ve yüksek kesimlerde oldukça seyrektir.

### **Türkiye'nin Coğrafi Yapısı**

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir.

Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km<sup>2</sup> lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 80 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

### **Türkiye'de İklim Çeşitleri ve Bitki Örtüsü**

Türkiye'de genel olarak üç ana iklim tipi görülür. Bunlar; Karadeniz iklimi, Akdeniz iklimi ve Karasal iklimdir.

#### **1) KARADENİZ İKLİMİ**

Bu iklim asıl olarak Kuzey Anadolu Dağlarının Karadeniz'e bakan yamaçlarında görülür. Genel özellikleri şunlardır:

Her mevsim yağışlıdır. Doğu Karadeniz Bölümünde maksimum yağış sonbaharda, minimum yağış ilkbaharda düşer. Yıllık yağış miktarı 2000-2500 mm'dir. Batı Karadeniz Bölümünde maksimum yağış sonbaharda, minimum yağış ilkbaharda düşer. Yıllık yağış miktarı 1000-1500 mm'dir. Orta Karadeniz Bölümünde ise maksimum yağış kışın, minimum yağış yazın düşer. Yıllık yağış miktarı 700-1000 mm'dir. Karadeniz ikliminin görüldüğü alanlarda kar yağışlı günlerin ortalaması 18 gündür. Yıllık ortalama sıcaklık 13-15°C'dir. Ocak ayı ortalama sıcaklığı 6-7°C'dir. Temmuz ayı ortalama sıcaklığı 21-23°C'dir. Yıllık sıcaklık farkı 13-15°C'dir. Doğal bitki örtüsü ormandır. Yüksek alanlarda Alpin çayırlar görülür.

#### **2) AKDENİZ İKLİMİ**

Bu iklim tipi ülkemizde en belirgin olarak Akdeniz kıyılarında görülmekle birlikte, Ege ve Marmara Bölgelerinde de etkili olmaktadır. Genel özellikleri şunlardır:

Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlıdır. Maksimum yağış kışın, minimum yağış yazın düşer. Yaz ve kış yağışları arasındaki fark oldukça fazladır. Yıllık yağış ortalaması, 600-1000 mm arasındadır. Yıllık sıcaklık ortalaması 18-20°C'dir. Ocak ayı ortalaması 8-10°C'dir. Temmuz ayı ortalaması 28-

30°C'dir. Yıllık sıcaklık farkı 15-18°C'dir. Ege Bölgesinde dağların kıyıya dik uzanması, Akdeniz İkliminin iç kesimlere ulaşmasına olanak sağlamıştır. Marmara Bölgesinde görülen Akdeniz İkliminde, yazlar Akdeniz kıyılarına göre daha serin, kışlar ise daha soğuk ve karlıdır. Akdeniz İkliminin karakteristik bitki örtüsü zeytin, defne, mersin, kekik gibi bitkilerden oluşan makilerdir.

### 3) KARASAL İKLİM

Ülkemizde Karasal İklim, İç Anadolu, Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri ile İç Batı Anadolu Bölümünde görülür. Genel özellikleri şunlardır:  
Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve kar yağışlıdır.

## NÜFUS

### TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

#### ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

Yıllara göre il nüfusları, 2007-2014

Population of provinces by years, 2007-2014

| Toplam nüfus-Total population |            |            |            |            |            |            |            |            |
|-------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| İl-Provinces                  | 2007       | 2008       | 2009       | 2010       | 2011       | 2012       | 2013       | 2014       |
| Toplam Total                  | 70 586 256 | 71 517 100 | 72 561 312 | 73 722 988 | 74 724 269 | 75 627 384 | 76 667 864 | 77 695 904 |

#### 3.1.2 Ekonomik Veriler

### EKONOMİK VERİLER

#### TARIM

Ülkemiz nüfusunun yaklaşık yarısı tarımla geçinmektedir.

Cumhuriyet Dönemi'nde tarımın modernleştirilmesi ve verimin artırılması için alt yapı çalışmaları öncelikle yapılmıştır.

GAP enerji ve sulama projesi ülkemizin dev projelerinden biridir.

Ekili alanlar ülkemiz topraklarının yaklaşık üçte birini kaplar.

Ülkemizde yaygın olarak üretilen tarım ürünleri şunlardır: buğday, arpa, mısır, pirinç, pamuk, tütün, şeker pancarı, ayçiçeği, zeytin, çay, meyve ve sebzeler.

Ülkemizde yaygın olarak üretilen meyveler şunlardır: üzüm, turunçgiller, fındık, elma, armut, şeftali, kavun, karpuz, kayısı, incir, kiraz, vişne, Antep fıstığı ve ceviz.

Ülkemizde yaygın olarak üretilen sebzeler: patates, domates, biber, patlıcan, fasulye ve soğandır.

#### HAYVANCILIK

Ülkemizin yüksek kesimlerinde ve tarıma uygun olmayan alanlarda hayvancılık yaygın olarak yapılır.

Ülkemizde küçükbaş hayvanlar arasında en çok koyun beslenir. Koyun daha çok İç, Doğu ve Güneydoğu Anadolu'da beslenir.

Koyunu kıl ve tiftik keçileri izler. Bunlar da, daha çok, Akdeniz, Doğu, Güneydoğu ve İç Anadolu ile Marmara Bölgeleri'nde beslenir. Tiftik keçisi daha çok Ankara Yöresi'nde beslenir.

Ülkemizde büyükbaş hayvanlar arasında en çok sığır beslenir. Erzurum ve Kars Yaylaları sığır besiciliğine çok uygundur.

Son yıllarda süt üretimi için ahır besiciliği de yaygınlaşmıştır.

Tavukçuluk da son yıllarda çok gelişmiştir.

Son yıllarda hindi besiciliği de yaygınlaşmıştır.

Arıcılık ve ipek böcekçiliği de yapılmaktadır

### **BALIKÇILIK**

*Türkiye'nin deniz ve göl konusundaki zenginliğine karşın balıkçılığın ekonomideki yeri çok düşüktür.*

*Ülkemizde daha çok kıyı balıkçılığı yapılmaktadır.*

*Balıkçıların büyük bir bölümü Karadeniz'de avlanır.*

*Denizlerimizde yaygın olarak avlanan balıklar şunlardır: hamsi, istavrit, uskumru, lüfer, kefal, barbunya, kalkan ve torik.*

*Karadeniz dışında Marmara, Ege ve Akdeniz'de de balık avlanır.*

*Türkiye'nin en büyük gölleri ya tuzludur ya da sodalıdır. Bu nedenle bu göllerde balık yetişmez.*

*Denizlerin kirliliği nedeniyle balık türleri azalmaktadır.*

*Baraj göllerinde ise tatlı su balıkçılığı yapılır.*

*Ülkemizde, Karadeniz Bölgesi dışında balıkçılıkla geçinen fazla kişi yoktur.*

### **MADENCİLİK**

*Türkiye'de çok çeşitli ve işletilebilir maden yatakları vardır. Ancak, bunları yer üstüne çıkarma maliyetleri çok yüksek olduğu için Türkiye'de madencilik ekonomide önemli bir yer tutmaz.*

*Madenlerin ekonomik olabilmesi için yeryüzüne yakın olması ve cevherin topraktaki oranının yüksek olması gerekir. Ülkemizde bu tür maden yatakları çok azdır.*

*Ülkemizde işletilen madenler şunlardır: demir, bakır, krom, bor, boksit, kükürt, zımpara taşı, mermer, tuz, cıva, kurşun, çinko ve kömür.*

*Çok zengin yataklar olmasa da ülkemizde petrol çıkarılır. Petrol Batman, Siirt ve Diyarbakır çevresinde çıkarılır.*

*Türkiye'de enerji kaynağı olarak su, taş kömürü, linyit kömürü, doğal gaz ve su buharı kullanılır.*

### **SANAYİ**

*Cumhuriyet'in ilk yıllarında sınırlı kaynaklarla yapılan dokuma ve şeker fabrikaları sanayinin yapı taşlarıydı.*

*Bugün, ihracatımızdaki en büyük gelir sanayi ürünlerinden sağlanmaktadır. Bu oran giderek artmaktadır.*

*Ülkemizdeki fabrikaların çoğunluğunu gıda tesisleri oluşturur. Bunlar: un, bitkisel yağ, konserve ve şeker fabrikalarıdır.*

*Ülkemizde, son yıllarda, dokuma sanayisi çok gelişmiştir. Türkiye, dünya tekstil pazarının önemli bir bölümünü yönetmektedir.*

*Türkiye'de dokuma fabrikaları şu illerde yoğunlaşmıştır: Adana, Denizli, Gaziantep, Bursa, İzmir, Kayseri ve Malatya.*

*Türkiye'de imalat sanayisi de çok gelişmiştir. İstanbul-İzmit arasında çok sayıda fabrika bulunur.*

*Son yıllarda, otomotiv sanayisi de gelişmektedir.*

### **TURİZM**

*Türkiye tarihi ve doğal güzellikleriyle dünyanın en cazip turizm alanlarından birisidir.*

*Ancak, yeterli konaklama tesisinin olmaması ve yeterli tanıtımın yapılamaması nedeniyle bu potansiyel kullanılamıyordu.*

*Son 20 yılda yapılan büyük bir hamle ile Türkiye, çok kaliteli konaklama tesisleri yaptı. Tanıtıma önem verdi.*

*Sektör, bu çabaların karşılığını almakta gecikmedi. Bugün Türkiye'ye yaklaşık 15 milyon turist gelmekte; yaklaşık 10 milyar dolarlık döviz bırakmaktadır.*

*Türkiye'nin turizm merkezi Antalya ve çevresidir.*

*Türkiye'nin en önemli turizm alanlarından biri de İstanbul kentidir. Bu tarihi kente her yıl milyonlarca turist, milyarlarca dolar döviz bırakmaktadır.*

### 3.1.3 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler

Taşınmaz sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatür de bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmakla birlikte, olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalar konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.

ABD mortgage krizinde, borçlulardan, kredi veren kuruluşlara, menkul kıymet ihraç edenlerden kredi derecelendirme ve yatırımcılara kadar tüm mortgage piyasası taraflarının sorumlu olduğu görülmektedir. Özellikle sorunlu kredilerin büyük kısmını oluşturan subprime mortgage kredilerinin hükümet tarafından desteklenmesi ve batık kredilerin hükümet politikaları gereği fonlanması, değerlendirme ve ölçümü zor olan bir sistemin oluşmasına neden olmuştur.

ABD’de başlayan sorunların diğer ülke piyasalarında domino etkisi yaratmasına neden olmuş, sonuçta ise ABD kaynaklı ortaya çıkan mortgage krizi tüm dünya piyasalarını derinden etkilemiştir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler henüz mortgage sistemi uygulamasının çok başlarında oldukları için taşınmaz piyasalarında önemli ölçüde kırılmalar yaşamadılar. Ancak krizin etkileri ülkemizde de psikolojik olarak daha sonra belirginleşmeye başladı. Yakın geçmişte açıklanan rekor küçülme rakamları da bunu kanıtlamaktadır.

2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

2010 yılında Türkiye inşaat sektörü ve gayrimenkul piyasası yeniden büyüme sürecine girmiş, konut piyasasında yeni başlangıçlar ve kredi kullanımında önemli gelişmeler yaşanırken ticari gayrimenkullerde AVM ve ofis piyasaları da canlanmıştır. Küresel finans krizi sebebiyle daralma yaşayan ekonominin yıl boyunca iyileşme gösterip nitelikli Konut projeleri sayısında artış izlenmiştir. Yine ofis ve alışveriş merkezi kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda artış görülmüştür.

Hükümet tarafından Ekim 2011’de açıklanan Orta Vadeli Ekonomik Programa paralel olarak, özel sektör yatırımları ve doğrudan yabancı yatırımlar ile ihracatın gelişmesini desteklemek için çabalarının süreceğini, Türkiye’nin TL cinsinden notunu BBB-’ye yükseltmesiyle birlikte uzun vadede yerel ve yabancı para birimi cinsinden kredi notu görünümünün pozitif olacağının öngörüldüğünü, yatırım piyasalarına bakıldığında, yüksek arsa fiyatları, lojistik gelişiminin önündeki en önemli engellerden biri olmaya devam etmektedir. Bunun yanı sıra, Türkiye lojistik pazarında Türk lojistik yatırımcı veya geliştiricileriyle ortaklık kurarak büyümek isteyen bazı büyük küresel yatırımcıların olduğu bilinmekte, arsa fiyatları bu gibi ortak girişimlerin gelişmesinin önündeki en önemli engeli oluşturmaktadır.

2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde konut sektöründe alınan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izni belgesi sayısı artmıştır Konut kredisi faiz oranları ikinci çeyrekte yüzde 1’in üzerine çıktıktan sonra artışını yılın üçüncü ve son çeyreğinde de sürdürmektedir. Merkez Bankası’nın sıkılaştırıcı önlemleri uyguladığı Ağustos ayından bu yana TL ticari ve tüketici kredisi faizleri yükselme eğilimine girmiştir. Buna bağlı olarak konut kredisi aylık ortalama faiz oranları da yükselmektedir. Tüketicilerin konut satın alma eğilimi 2011 yılı genelinde dalgalanma göstermektedir. Yılın ilk çeyrek döneminde artan satın alma eğilimi ikinci çeyrekte zayıflamış, üçüncü çeyrekte ise son dönemlerin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yılın dördüncü çeyrek döneminde ise Ekim ayı verilerine göre tüketicilerin konut satın alma eğilimi yeniden gerilemiştir.

Perakende yatırım pazarı, 2011 yılı içerisinde uluslararası yatırımcıların ilgisini yoğun bir şekilde çekmeye devam etmiştir. Ekonomideki ve perakende pazarındaki olumlu gelişim ve orta vadede Türkiye’nin kredi notunun yükseltilmesine yönelik beklentiler ile birlikte perakende yatırım pazarında artış beklenmektedir. 2011 yılında ekonomide yaşanan canlanmayla birlikte, lojistik pazarında kiracı talebinde gözle görülür bir düzelme görülmüş fakat bu düzelme henüz tam anlamıyla kira işlemleri ve kira oranları üzerinde etkili olamamıştır. Uluslararası piyasalarda görülen toparlanmayla beraber, Türkiye otel piyasasına olan ilgi de artmaktadır.

2012 de Avrupa piyasalarında ciddi bir belirsizlik söz konusu iken, İstanbul geçen yıl olduğu gibi bu yıl da, birinciliğini koruyor ve Türkiye, kendi iç finansman sorunlarını çözmüş Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa’da orta ve uzun vadedeki tek yatırım seçeneği olmaya devam ediyor. Kriz öncesindeki yoğun uluslararası yatırımcı talebi bunun en önemli göstergesiydi. Türkiye, sadece genç nüfus yapısı ve şehirleşme oranları ile değil artan ticaret ve finans imkânları ile de gayrimenkulde çok önemli bir yatırım hedefi olarak ortaya çıkıyor. Buna rağmen Türkiye hala gelişmekte olan bir pazar ve dolayısı ile hem mevzuat hem ekonomik koşullar ve hem de iş yapış tarzları açısından riskler barındırıyor. Yapılması gereken durgunluğun olduğu bu dönemlerde ileri sürülen bu riskleri en aza indirecek düzenlemeleri bir an önce hayata geçirip normal koşullar geri geldiğinde yatırımcılara hazır olmak.

Türkiye’de döviz piyasalarında 2014 yılında meydana gelen hareketliliğin gayrimenkul pazarını yılında fiyatlanma anlamında yeni bir dengeye yönlendirdiği izlendi. Piyasaları 2013 yılı ile kıyaslayacak olursa neredeyse aynı seyirde olduğunu görüyoruz. Ancak farklılık yabancı alımlarının artmış olması. Bu artış belirgin şekilde gözlemlendi. Fiyat artışlarına bakacak olursak geçtiğimiz %13-14 lere yakın olan konut fiyatı artışları 2014 yılı içinde aynı şekilde yükselme gösterdi.

Türkiye’nin çevresindeki belirsizlikler kısa vadede çözülmeyeceği izlenimi vermektedir. Bu durum Türk ekonomisi üzerinde baskı unsuru olmayı sürdürebilir. Büyümenin 2014’e yakın seviyede olacağı beklentisi hakim. 2015’te Amerikan Merkez Bankası’nın alacağı kararlar, bizim gibi pek çok gelişmekte olan, dış finansmana ihtiyaç duyan ülkelerin ekonomisini etkileyecek. 2015’de faizlerin aşağı yönlü hareket etmeyeceğini öngörüyoruz.

İnşaat sektöründeki hareketlilik 2015’te 2014’e yakın seviyede olacağı öngörülmektedir. Çünkü birçok inşaat firması kentsel dönüşüm konusundaki çalışmalarını önümüzdeki dönemde bir bir hayata geçirmeye başlıyorlar. Bu süreç takip eden yıllarda da gözlemlenecek. Ancak birçok firma yatırım konusunda yabancı ortaklıklara gidebilir, özellikle dönüşüm süreci çok maliyetli ve zorlu bir süreç olduğu düşünülmektedir.

2015 yılında 7 Haziran seçimlerinde hükümet kurulamaması piyasada daralmalara yol açsada 1 Kasım seçimlerinde tek parti iktidarı oluşması piyasayı olumlu yönde etkileyeceği düşünülmektedir.

### 3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 3.2.1 İstanbul İli



*İstanbul, yerleşim tarihi son yapılan Yenikapı'daki kazılarla bulunan liman doğrultusunda 8500 yıl, kentsel tarihi yaklaşık 3.000, başkentlik tarihi 1600 yıla kadar uzanan Avrupa ile Asya kıtalarının kesiştiği noktada bulunan bir dünya kentidir.[34] Şehir çağlar boyunca farklı uygarlık ve kültürlerle ev sahipliği yapmış, yüzyıllar boyu çeşitli din, dil ve ırktan insanların bir arada yaşadığı kozmopolit ve metropolit yapısını korumuş ve tarihsel süreçte eşsiz bir mozaik hâlini almıştır. Uzun*

*zaman dilimleri boyunca her alanda merkez olmayı ve iktidarda kalmayı başaran dünyadaki ender yerleşim yerlerinden biri olan İstanbul geçmişten günümüze bir dünya başkentidir.*

*İstanbul'un tarihi ana hatlarıyla beş büyük döneme ayrılabilir:*

- Tarih öncesi çağlar
- Kuruluş Dönemi ve Byzantion dönemi
- Konstantinopolis dönemi
- Konstantiniyye dönemi
- İstanbul dönemi

*İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biri. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.*

*İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.*

*Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 ile 1261-1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, hilafetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam'ın da merkezi oldu.*

*Son yıllarda birbiri ardına ortaya çıkartılan arkeolojik bulgularla insanlık tarihine ilişkin önemli bilgiler elde edilmiştir. Yarımburgaz Mağarası'ndan çıkarılan taş aletlerle, ilkel insan izlerinin 400.000 yıl öncesine dayandığı ortaya çıkmıştır. Anadolu Yakası'nda yürütülen kazı çalışmaları ve bunlara bağlı araştırmalar, şehirde tarım ve hayvancılığa dayalı ilk yerleşik insan topluluğunun MÖ 5500'lere tarihlenen Fikirtepe Kültürü olduğunu göstermiştir. Bu arkeolojik bulgular yalnızca İstanbul'un değil, tüm Marmara Bölgesi'nin en eski insan izleridir. İstanbul sınırları içinde kent bazında ilk yerleşimler ise Anadolu Yakası'nda Kalkedon; Avrupa Yakası'nda Byzantion'dur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olma özelliğini sürdürülmüştür.*

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva Kağıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Kartal ilçesinin Aydos tepesidir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

#### **Yer Şekilleri**

İstanbul'un kurulu olduğu Çatalca ve Kocaeli yarımada ları aşınmış birer platodur. Bu platoların ortasından kabaca kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda İstanbul Boğazı geçer. İstanbul Boğazı'nın oluşumu ile ilgili bilimsel olarak kesin kabul görmüş bir açıklama yoksa da, açıklamalar içinde en yaygın olanı; jeolojik açıdan İstanbul Boğazı'nın deniz suları ile dolmuş bir fay çöküntüsü olduğudur. Buna göre, MÖ 20.000 ilâ 18.000 yılları arasında, Buzul Çağı sonlanmış ve dünyanın büyük bölümünü kaplayan buz kütlelerinin erimeye başlamıştır. Binyıllarca süren bir erime sürecinin sonucunda, MÖ 8.000 ilâ 7.000'lerde Akdeniz'in suları ilk hâlden yaklaşık 150 metre daha yukarı çıkmıştır. Deniz seviyesindeki bu büyük ölçekli artış nedeniyle Akdeniz'in suları Marmara'yı basmış; Marmara Denizi'nin suları da devam eden yükselmeler sonucunda Karadeniz ile birleşmiştir. Boğaz'ın derinliğinin kuzeyden güneye azalma göstermesi, geçmişte kuzeydeki bu yükseltilerin Marmara'nın sularına karşı bir set görevi gördüğü ve bunların deniz seviyesindeki yükselmeyle aşıldığı savını güçlendirmektedir.

İstanbul genelinde kayda değer yükseltilere de rastlanmaz. Şehirdeki en yüksek üç nokta sırasıyla 537 metrelik Aydos Tepesi, 438 metrelik Kayış Dağı, 442 metrelik Alemdağ'dır. Şehrin topraklarının %74 ü platolar, %9,5'ini ovalar, %16,1'ini ise alçak dağ ve tepeler kaplamaktadır. Şehrin en önemli gölleri olan Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleri birer lagündür. İstanbul Boğazı'ndaki Haliç, Tarabya ve İstinye koyları ise şehirde ria tipi kıyının en iyi örnekleridir. İstanbul kıyıları son biçimini 10.000 yıl önce gerçekleşen su yükselimleri ile almıştır. Şehirde, Marmara Denizi ve Boğaz'da irili ufaklı 11 adanın yanı sıra, Karadeniz'de ufak kayalıklar ve Haliç'de Bahariye Adaları yer alır.

#### **Bitki Örtüsü**

İstanbul'un coğrafi özellikleri ve toprak koşulları orman oluşumlarına olanak verir niteliktedir. Ancak şehir içinde ormanların ve ormanlarda görülen ağaç türlerinin dağılımı düzensizdir. Karadeniz'e yakın kuzey kesimlerde ve tepelerin kuzeye bakan yamaçlarında humuslu toprakların varlığı nedeniyle buralarda nemcil ormanlar gelişmiştir. Güney bölgelerde ve güneye bakan yamaçlarda ise kuraklığa dayanıklı ormanlar görülür. İstanbul'un en önemli ormanları Belgrad Ormanı, Aydos Ormanı ve Kayışdağı Ormanı'dır. İstanbul'daki orman arazilerinin yüzölçümü 240.960 hektar ağaçlıklı; 294.299 hektar da açıklık olmak üzere toplam 535.259 hektardır. Genel olarak İstanbul'un her iki yakasında da görülen ağaç ve çalı türleri arasında adi gürgen, adi kızıl ağaç, adi fındık, doğu kayını, mor çiçekli ormangülü, akçaağaç, muşmula ve ıstranca meşesi sayılabilir.

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

Kent büyüdükçe merkezden gitgide uzaklaşan ormanlardan geriye bugün kent koruları kalmıştır. Etrafı çevirilmek suretiyle koruma altına alınan bu yeşil alanların pek çoğu günümüzde kamuya ait olup halka açık rekreasyon alanı olarak hizmet vermektedir. Özellikle Boğaziçi sırtlarında yoğunlaşan kent koruları İstanbulluların en uğrak mekânlarındandır. Avrupa Yakası'nda Yıldız, Naile Sultan, Naciye Sultan, Prens Sabahattin, Emirgân ve Ayazağa koruları; Anadolu Yakası'nda Beykoz, Mihrabad, Küçükçamlica ve Validebağ koruları İstanbul'da en bilinen korulardır.

### **Jeoloji**

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. 1509 yılında meydana gelen Büyük İstanbul Depremi bunun en büyük örneğidir. Bu deprem İstanbul'da, 100 caminin yıkılmasına ve 10 bin insanın hayatını kaybetmesine neden olmuştur. 1766 yılındaki depremde ise, Topkapı Sarayı, Ayasofya, Eyüp Sultan Camii ve Kapalıçarşı gibi yapılar büyük hasar aldı. 1999 Gölcük depreminde 18 bin insan ölmüş ve birçok insanda evsiz kalmıştır. Sismolojistler, 2025 yılından önce 7 büyüklüğünde bir depreminde olabileceğini belirtmektedirler.

### **İklim**

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. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Kar da yağar. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür.

En sıcak aylar Temmuz ve Ağustos aylarıdır ve ortalama sıcaklık 23 °C dir, en soğuk aylar da Ocak ve Şubat aylarıdır ve ortalama sıcaklık 5 °C'dir. İstanbul'da yılın ortalama sıcaklığı 13,7 derecedir.

Toplam yıllık yağış 843,9 mm'dir ve tüm yıl boyunca görülür. Yağışların %38'i kış %18'i ilkbahar, %13'ü yaz, %31'i sonbahar mevsimindedir. Yaz en kuru mevsimdir, ama Akdeniz iklimlerinin aksine kurak mevsim yoktur. İstanbul 1994 yılına kadar susuzluk çekmiştir fakat alınan önlemlerle herhangi bir su sıkıntısı kalmamıştır. Bunlardan biri Melen projesidir.

Şu ana kadar en yüksek hava sıcaklığı; 12 Temmuz 2000'de 40.5 °C olarak kaydedilmiştir. En düşük hava sıcaklığı ise; 9 Şubat 1929'da -16.1 °C olarak kaydedilmiştir.

Şehir oldukça rüzgârlıdır; rüzgârın ortalama hızı saatte 17 km dir.

### **Çevre**

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır. İl genelinde bu sorunlarla birlikte hafriyat, atık yağ, kömür, kimyevî madde ve tıbbî atık denetimleri de İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı Çevre Koruma Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir.

İstanbul'da bugüne dek birkaç çevre faciası yaşanmıştır. 1966, 1979, 1982, 1994, 1999 ve 2004 yıllarında İstanbul Boğazı'nda gelen tanker kazalarında on binlerce ton akaryakıt Boğaz sularına karışmıştır. 1979 yılından bu yana İstanbul Boğazı'nda kaza ya da arıza sonucu sulara gömülen 28 geminin 11'i akaryakıt taşıyan tankerlerdir. Deniz tabanındaki bu batıkların kimilerinden hâlâ akaryakıt sızması olduğu ve bunların Boğaz suyuna karıştığı sanılmaktadır. İstanbul Teknik Üniversitesi Çevre Mühendisliği Bölümü'nün yaptığı araştırmaya göre Boğaz'da insan sağlığı açısından denize girmeye elverişli nokta bulunmazken, Marmara Denizi ve Karadeniz kıyılarında halka açık plajlar bulunmaktadır.

Cumhuriyet döneminin ilk elli yılında hızla fabrikalarla dolan Haliç kıyılarıysa yakın geçmişte büyük çabalarla temizlenmiş kent içine yaydığı kötü kokudan kurtarılmıştır. İstanbul'da hava kirliliği ise doğalgazın il genelinde yaygınlaştırılmasıyla büyük ölçüde azalma göstermekle birlikte hâlen büyük bir sorundur. İstanbul'da doğalgaz aboneliği sayısı 2008 yılında 3.5 milyona yaklaşırken; bunun sonucu olarak 1997 yılında 88 mcg/m<sup>3</sup> olan kükürdioksit miktarı, 2007-2008 yıllarında 13-14mcg/m<sup>3</sup>a kadar düşmüştür. 2004 yılı verilerine göre çevreyi deniz, gürültü ve hava kategorilerinde, Türkiye'de çevreyi en fazla kirleten il İstanbul'dur.

### **Şehir**

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır:

Eski İstanbul'un tarihi yarımadası olan Fatih ve Eminönü (Eminönü ilçesi 2008 yılında bir yasa ile Fatih ilçesine bağlanmıştır. Günümüzde yarımada'yı Fatih ilçesi oluşturmaktadır.) 15. yüzyıl'ın İstanbul'unu oluşturmaktaydı. Bu bölgenin kuzey kıyılarında Haliç bulunmaktadır. Batıdaki İstanbul Surları'na kadar uzanır. Güney sınırını Marmara Denizi denizi oluşturur. Doğuda ise Boğaz'ın girişi bulunmaktadır.

Haliç'in kuzeyinde bulunan Beyoğlu ve Beşiktaş ilçeleri tarih açısından büyük öneme sahiptir. Son Osmanlı Padişahları'nın sarayı Dolmabahçe Sarayı Kabataş'dadır.[92] İstanbul Boğazı kıyıları boyunca Ortaköy ve Bebek gibi eski semtler birbirlerini takip etmektedir. Şehrin her iki yakasında Boğaz boyu devam eden lüks yalılar mevcuttur.

Üsküdar (antik Chrysopolis) ve Kadıköy (antik Chalcedon) ilçeleri eski zamanlarda birer şehir iken zamanla değiştirilerek İstanbul'un ilçesi hâline gelmişlerdir. İstanbul'un Anadolu Yakası'ndaki en eski ilçeleridir. Günümüzde, birçok çağdaş yerleşim alanlarına ve iş sahası bakımından büyük öneme sahiptir. Şehrin nüfusunun üçte birine ev sahipliği yapmaktadır.

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 ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker. 20. yüzyılda şehrin hızla büyümesi, doğudan batıya büyük bir göçün başlamasına neden olmuştur. Böylece şehirdeki gecekondulaşma büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Türkiye'nin en büyük şehirleri arasında bulunan Ankara ve İzmir'de bu yapılar yaygındır. Gecekondu, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

İstanbul'un, Türkiye Büyük Millet Meclisi'nde, 6 Mart 2008 tarihinde kabul edilen ve 22 Mart 2008 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan 5747 sayılı yasa uyarınca 39 ilçesi vardır. Bunlardan 25'i Avrupa Yakası'nda; 14'ü ise Anadolu Yakası'nda bulunur.[99] İlçe belediyeleri bünyesinde toplam 782 mahalle, 152 köy vardır. Tüm ilçeler, 22 Temmuz 2004 tarihinde Resmî Gazete'de yayınlanan yasayla İstanbul Büyükşehir Belediyesi hizmet alanı içine dâhil edilmiştir. Yapılan düzenlemeyle il sınırları içindeki tüm belde belediyeleri de feshedilmiştir.

Osmanlı İmparatorluğu'nda İstanbul Vilayeti'nde idari bölünme oldukça karmaşık ve düzensizdi. Kimi önemli şehirler sınırları içinde olduğu eyalete değil, doğrudan başkent İstanbul'a bağlı olurlardı. İstanbul Vilayeti ise Kandıra, Adapazarı, İznik, Mudanya, Gemlik, Yalova, Orhaneli, Bandırma, Çorlu ve Kırıkköy gibi yerleri de kapsamaktaydı. Yüzyıllar boyunca bu sistemle yönetilen İstanbul'da merkezî yönetimin bölünmesi için ilk girişim 1839 yılında yayınlanan Gülhane Hatt-ı Hümayunu'ndan sonra oldu. Bu dönemde ilk kez Fransa idari bölünme sistemi örnek alınarak İstanbul'da reformlar yapıldı. Şehrin belediyeler bazında idari bölünmesi, imparatorluk yıkılana dek pek çok kez değişikliğe uğradı. Vilayet dönem dönem günümüzde ilçe belediyeleri olarak adlandırılacak dairelere ayrıldı. Bu dairelerin sayısı ve sınırları, ekonomik nedenlerle zaman zaman kapatılmak ya da yeni oluşturulmak suretiyle değişti. Cumhuriyet dönemindeyse, yapılan ilk düzenlemelerde Anadolu Yakası'nda Üsküdar adında yeni bir il oluşturularak, İstanbul günümüz Avrupa Yakası topraklarıyla sınırlandırıldı. Daha sonra Üsküdar ve kendisine bağlı birimler İstanbul'a katıldı.

1950'lere gelindiğinde İstanbul'un iki yakada toplam 16 ilçesi vardı. Bunlardan merkeze bağlı olarak yönetilenler: Eminönü, Fatih, Bakırköy, Beyoğlu, Beşiktaş, Sarıyer, Beykoz, Üsküdar, Kadıköy ve Adalar; il belediye sınırı dışında kalanlarsa Çatalca, Silivri, Şile, Kartal ve Yalova'ydı. Bu düzen, 1980 yılına dek fazla değişiklik göstermeden sürdü. Bu tarihten sonra 3030 sayılı yasayla İstanbul'da yeni ilçeler oluşturulmaya başlandı. 1990'a gelindiğinde İstanbul'un 25 ilçesi bulunuyordu. Yıllar içinde yeni ilçeler oluşturulmaya devam ederken, hızla gelişen ve İstanbul'la kara sınırı bulunmayan Yalova, merkeze uzaklığının sorun olması nedeniyle 1995 yılında Kocaeli ve Bursa illerinden de toprak alınarak ayrı bir il hâline getirildi. İstanbul'un ilçe sayısı 2008 yılında 32'ydi.

Nüfusu 13 milyona yaklaşan İstanbul'da var olan ilçeleri bölerek yeni belediyeler oluşturma fikri yeniden ortaya atıldı. Bunun sonucunda, Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde yeni ilçeler oluşturmak için hazırlanan 5747 sayılı yasayla, 2008 yılında İstanbul'un Anadolu Yakasında 3, Avrupa Yakası'ndaysa 5 olmak üzere toplam 8 yeni ilçe kurulurken, Eminönü ilçesi feshedilerek Fatih'e katıldı.

*İstanbul'da kurulan son ilçeler; Arnavutköy, Ataşehir, Başakşehir, Beylikdüzü, Çekmeköy, Esenyurt, Sancaktepe ve Sultangazi'dir*

### **Kentleşme**

*İstanbul'un şehir yapısı ve şekli sürekli değişmektedir. Yunan, Roma ve Bizans dönemleri boyunca Konstantinopolis'in tarihi yarımadasında, Galata'da (Pera, sonraki adıyla Beyoğlu), Chalcedon (Kadıköy) ve Chrysopolis'te (Üsküdar) önemli derecede yenilenme ve büyümeler yaşanmıştır. Antik zamanlarda şu anki İstanbul'un tüm ilçeleri birer bağımsız şehirdiler. Bugün İstanbul, eski Konstantinopolis'in metropol hâli olarak kabul edilebilir. Çünkü şehir o dönemlerden beri genişletilmekte ve yenilenmektedir.*

*Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır.*

*Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır.*

*20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren, özellikle Anadolu Yakası'nda denize yakın yazlık konutların lüks köşklerin yapımına hız verilmiştir. Kadıköy ilçesindeki Bağdat Caddesi genişliği ve uzunluğuyla birçok alışveriş merkezi ve restoranı barındırmaktadır. Bu gelişmelerde bölgenin gelişimine olumlu katkıda bulunmuştur. Yaka da, son yıllarda gerçekleşen nüfus büyümesinin en büyük faktörü Anadolu'dan gelen göçtür. Günümüzde, İstanbul halkının %66'sı Avrupa Yakası'nda yaşamaktadır.*

### **Nüfus**

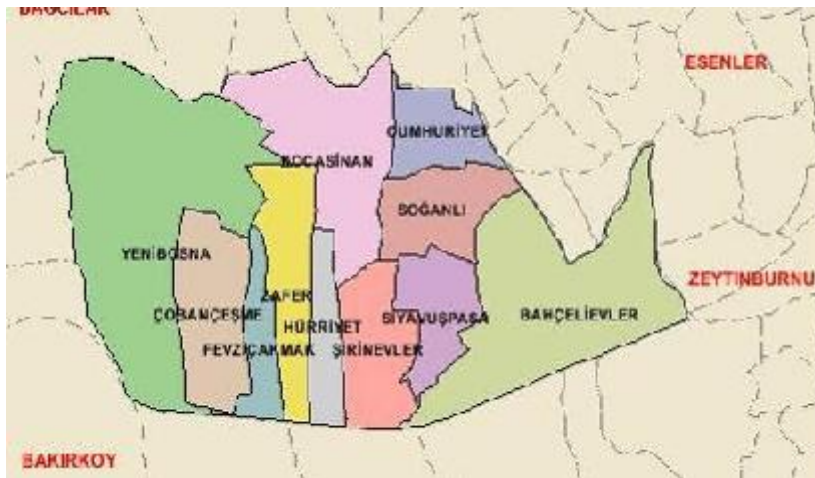
*Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 14.377.018 kişidir.*

**Yıllara göre il nüfusları, 2007-2014**

Population of provinces by years, 2007-2014

| İl-Provinces | Toplam nüfus-Total population |            |            |            |            |            |            |            |
|--------------|-------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|              | 2007                          | 2008       | 2009       | 2010       | 2011       | 2012       | 2013       | 2014       |
| İstanbul     | 12 573 836                    | 12 607 164 | 12 315 158 | 13 256 685 | 13 624 240 | 13 354 740 | 14 130 467 | 14 377 018 |

### **3.2.Bahçelievler İlçesi**



*İstanbul'un Avrupa yakasında 0-1 karayolunun (Eski E-5) kuzeyinde yer almaktadır. Batıda Küçükçekmece, güneyde Bakırköy, kuzeyde Bağcılar ve Doğuda Güngören ilçeleriyle çevrilidir. Bahçelievler ilçesi, Cumhuriyet, Çobançeşme, Fevziçakmak, Hürriyet, Yenibosna, Kocasinan,*

Siyavuşpaşa, Soğanlı, Şirinevler, Yenibosna, Zafer ve Bahçelievler mahalleleri olmak üzere 11 mahalleden oluşmaktadır. 2009 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 576.999 olup 1960'lı yıllardan itibaren çok hızlı bir artış göstermiştir. İlçenin batısındaki sınırı Ayamama deresi, doğusundaki sınırı ise Çırpıcı deresi belirlemektedir. İlçe, denize doğru uzanan derelerin oluşturduğu vadi ve tepeler üzerinde yerleşmiştir. Batıdaki Ayamama deresi arasında Yenibosna yerleşimi, Yenibosna deresi ile Tavukçu deresi arasında Kocasinan yerleşimi, Tavukçu deresi ile doğudaki Çırpıcı deresi arasında Bahçelievler yerleşimi yer almaktadır. İlçe toprakları 1674 haktarlık bir alanı kaplamaktadır. Tarihi yarımada ve Atatürk Hava Limanı'na olan yakınlığı nedeniyle gelişmeye çok uygun bir ilçedir.

Bugünkü Bahçelievler'in geçmişine bakıldığında, tarihi kalıntılardan, Bizans döneminde yerleşime başlandığı anlaşılmaktadır. Osmanlı Döneminde ise Osmanlı'nın ilk başkenti sayılan Edirne ile İstanbul arasındaki yol güzergahında bulunması nedeniyle, iki başkent ve Avrupa ile olan ilişkilerde önemli bir yer tutmuştur.

Osmanlı Döneminde bu bölgenin ormanlarla kaplı olması, tarıma müsait olması nedeniyle avlanma ve mesire yerleri olarak kullanıldığı halen günümüzde intikal eden çeşmelerden, Siyavuşpaşa Köşkü gibi kalıntılardan anlaşılmaktadır. 1917'den sonra bugünkü Bulgaristan, Yunanistan, Yugoslavya gibi ülkelerin Osmanlı yönetiminden çıkması sonucu o bölgelerde yaşayan Türk kökenli Osmanlı yurttaşlarının Türkiye'ye göçü nedeniyle ağırlıkta Yenibosna ve Kocasinan köylerine yerleştirilmiş. Tarım ve hayvancılık bu bölgenin yaşam kaynağı olmuştur. İstanbul tarihinin eski dönemlerinden beri tarımsal niteliği az olan bir ilçedir. Bahçelievler, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde bir tarım alanı iken günümüzde bu özelliği tamamen kalmıştır.

#### **YENİBOSNA MAHALLESİ:**

Medya yönetim fonksiyonlarının yer aldığı Yenibosna aksının uzantısında ve onunla bütünleşen bir alan üzerinde yer alan Basın ekspres Yolu, Prestij hizmet Alanı olarak tanımlanmakta olup, batı yakasında, uluslararası şirketlerin yer alacağı ve yeni prestij merkez alanlarından bir tanesidir.

İstanbul Metropolen Alanı içinde özellikle merkez alanlarda kalan, ancak mekan yetersizlikleri, kullanım uyumsuzlukları, kentsel değer artışları nedeniyle yer değişmesi ve farklı işlev yüklenmesi öngörülen sanayi alanlarının büyük kısmı, hizmet fonksiyonuna dönüşen alanlar olarak belirlenmiştir. Yine plan çerçevesinde, Yenibosna – ikitelli aksı sanayi kullanımında farklı kullanımlara dönüşme potansiyeline sahip alanlardan birisi sayılmaktadır.

#### **GAYRİMENKULLERİN YERALDIĞI KOMPLEKSİNİN ÖZELLİKLERİ:**

Söz konusu taşınmazlar kuyumcukent kompleksinin içinde yer almaktadır. Bölgede bulunan ve mücevher yapımcılarını bir araya toplamayı hedefleyen kuyumcukent, Basın Ekspres Yolu'na cepheli olup, Aralık 2007'de hizmete girmiştir. 2.200 iş yerinin bulunduğu kuyumcukent, 328.000 m2 inşaat alanına sahiptir.

Aynı kompleks içinde yer alan Vizyon Park ise, iş dünyasının ofis ihtiyaçlarını karşılayacak ileri teknoloji olanaklarıyla donatılmış çok kapsamlı bir projedir. İstanbul Vizyon Park; 5 yıldızlı Business oteli, Alışveriş Merkezi ve Residence hizmetleri ile çok iddialı ve ayrıcalıklı bir proje olarak bir yandan iş dünyasına modern çalışma ortamı sunarken, diğer yandan da Finans ve Altın dünyasının merkezi olacak Darphane, Merkez Bankası, Bankalar Grup Merkezleri gibi önemli finans ve altın piyasası merkezlerinin de yanı başındadır. Bu bağlamda İstanbul Vizyon Park, hem altın ve Finans dünyasının buluşma noktası oluyor, hem de müşterilerine bir yatırım fırsatı sunuyor.

Atatürk Havaalanına 3 dk., mesafede, Serbest bölge, Dış Ticaret kompleksi, CNR ve IDTM Fuar merkezleri başta olmak üzere tüm iş ve ticaret dünyasının merkezinde konumlanmaktadır. Kuyumcukent kompleksi içinde yer alması nedeniyle Finans dünyasının içinde doğan İstanbul Vizyon Park'ta ayrıca; T.C Merkez Bankası Grup Merkezi, Darphane Saymanlık Veznesi, İstanbul Kuyumcular Odası, Ulusal bankaların Grup Merkezleri ve Merkez Bankası Takas ve Saklama Merkezi gibi Önemli kurum ve kuruluşlar şimdiden yerlerini almışlardır. Türkiye'nin finans piyasalarının yönüne belirleyen seçkin komşularla iş dünyası için bir çekim merkezi haline gelecek olan İstanbul Vizyon Park,

tamamlandığında; kongre merkezi, SPA salonu ve business hizmet odaklı 5 yıldızlı oteli, Wedding World Alışveriş Merkezi, Kuyumcukent kompleksi ile birlikte toplam 902 bin m2 alanda yer alarak önemli bir cazibe merkezi haline gelecektir.

## BÖLÜM 4

### 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

#### 4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri Tapu Kayıtları

| Ana Gayrimenkul |  |                                                                     |
|-----------------|--|---------------------------------------------------------------------|
| İLİ             |  | İSTANBUL                                                            |
| İLÇESİ          |  | BAHÇELİEVLER                                                        |
| MAHALLESİ       |  | YENİBOSNA                                                           |
| KÖYÜ            |  | -                                                                   |
| SOKAĞI          |  | -                                                                   |
| MEVKİİ          |  | KÖYALTI                                                             |
| SINIRI          |  | PLANI GİBİDİR.                                                      |
| PAFTA NO        |  | 243DS2D                                                             |
| ADA NO          |  | 1542                                                                |
| PARSEL NO       |  | 14                                                                  |
| YÜZÖLÇÜMÜ       |  | 15.116,82 m <sup>2</sup>                                            |
| NİTELİĞİ        |  | 5 BODRUM,1 ZEMİN VE 9 NORMAL KATLI A1,A2,B1,B2 VE B3 BLOK VE ARSASI |

| Ana Gayrimenkul |  |                                                                  |
|-----------------|--|------------------------------------------------------------------|
| İLİ             |  | İSTANBUL                                                         |
| İLÇESİ          |  | BAHÇELİEVLER                                                     |
| MAHALLESİ       |  | YENİBOSNA                                                        |
| KÖYÜ            |  | -                                                                |
| SOKAĞI          |  | -                                                                |
| MEVKİİ          |  | KÖYALTI                                                          |
| SINIRI          |  | PLANI GİBİDİR.                                                   |
| PAFTA NO        |  | 243DS2D                                                          |
| ADA NO          |  | 1542                                                             |
| PARSEL NO       |  | 23                                                               |
| YÜZÖLÇÜMÜ       |  | 19.380,29 m <sup>2</sup>                                         |
| NİTELİĞİ        |  | 5 BODRUM, ZEMİN VE 11 NORMAL KATLI + ÇATI PİYESLİ BİNA VE ARSASI |

| SAYI | ADA  | PARSEL | BLOK | KAT NO | BB NO | NİTELİK       | ARSA ALANI | YEVMIYE NO | CİLT NO | SAHİFE NO | TAPU TARİHİ |
|------|------|--------|------|--------|-------|---------------|------------|------------|---------|-----------|-------------|
| 1    | 1542 | 14     | A1   | ZEMİN  | 1     | DEPOLU DÜKKAN | 15.116,82  | 17566      | 398     | 39372     | 04.11.2009  |
| 2    | 1542 | 14     | A1   | 7.KAT  | 57    | BÜRO          |            | 17566      | 399     | 39428     | 04.11.2009  |
| 3    | 1542 | 14     | A1   | 9.KAT  | 74    | BÜRO          |            | 17566      | 399     | 39445     | 04.11.2009  |
| 4    | 1542 | 14     | A1   | 9.KAT  | 75    | BÜRO          |            | 17566      | 399     | 39446     | 04.11.2009  |
| 5    | 1542 | 14     | A2   | ZEMİN  | 4     | DEPOLU DÜKKAN |            | 24098      | 399     | 39451     | 08.11.2012  |
| 6    | 1542 | 14     | A2   | ZEMİN  | 77    | DEPOLU DÜKKAN |            | 17566      | 400     | 39524     | 04.11.2009  |
| 7    | 1542 | 14     | B1   | 1.KAT  | 6     | BÜRO          |            | 17566      | 400     | 39530     | 04.11.2009  |
| 8    | 1542 | 14     | B1   | 3.KAT  | 27    | BÜRO          |            | 17566      | 400     | 39551     | 04.11.2009  |
| 9    | 1542 | 14     | B1   | 8.KAT  | 76    | BÜRO          |            | 17566      | 400     | 39600     | 04.11.2009  |
| 10   | 1542 | 14     | B2   | 8.KAT  | 76    | BÜRO          |            | 17566      | 401     | 39687     | 04.11.2009  |
| 11   | 1542 | 14     | B2   | ZEMİN  | 1     | DEPOLU DÜKKAN |            | 17566      | 401     | 39612     | 04.11.2009  |
| 12   | 1542 | 14     | B2   | ZEMİN  | 2     | DEPOLU DÜKKAN |            | 17566      | 401     | 39613     | 04.11.2009  |
| 13   | 1542 | 14     | B2   | ZEMİN  | 3     | DEPOLU DÜKKAN |            | 17566      | 401     | 39614     | 04.11.2009  |
| 14   | 1542 | 14     | B2   | ZEMİN  | 4     | DEPOLU DÜKKAN |            | 17566      | 401     | 39615     | 04.11.2009  |
| 15   | 1542 | 14     | B2   | ZEMİN  | 5     | DEPOLU DÜKKAN |            | 17566      | 401     | 39616     | 04.11.2009  |
| 16   | 1542 | 14     | B3   | ZEMİN  | 4     | DEPOLU DÜKKAN |            | 17566      | 401     | 39703     | 04.11.2009  |

| SAYI | ADA  | PARSEL | BLOK | KAT NO | BB NO | NİTELİK          | ARSA ALANI | YEVMIYE NO | CİLT NO | SAHİFE NO | TAPU TARİHİ |
|------|------|--------|------|--------|-------|------------------|------------|------------|---------|-----------|-------------|
| 1    | 1542 | 23     | -    | ZEMİN  | 5     | DÜKKAN           | 19.380,29  | 6808       | 378     | 37391     | 08.05.2009  |
| 2    | 1542 | 23     | -    | ZEMİN  | 6     | DÜKKAN           |            | 6808       | 378     | 37392     | 08.05.2009  |
| 3    | 1542 | 23     | -    | ZEMİN  | 7     | DÜKKAN           |            | 6808       | 378     | 37393     | 08.05.2009  |
| 4    | 1542 | 23     | -    | ZEMİN  | 8     | DÜKKAN           |            | 6808       | 378     | 37394     | 08.05.2009  |
| 5    | 1542 | 23     | -    | ZEMİN  | 9     | DÜKKAN           |            | 6808       | 378     | 37395     | 08.05.2009  |
| 6    | 1542 | 23     | -    | ZEMİN  | 10    | DÜKKAN           |            | 6808       | 378     | 37396     | 08.05.2009  |
| 7    | 1542 | 23     | -    | ZEMİN  | 11    | DÜKKAN           |            | 6808       | 378     | 37397     | 08.05.2009  |
| 8    | 1542 | 23     | -    | ZEMİN  | 12    | DÜKKAN           |            | 6808       | 378     | 37398     | 08.05.2009  |
| 9    | 1542 | 23     | -    | ZEMİN  | 13    | DÜKKAN           |            | 6808       | 378     | 37399     | 08.05.2009  |
| 10   | 1542 | 23     | -    | ZEMİN  | 14    | DÜKKAN           |            | 6808       | 378     | 37400     | 08.05.2009  |
| 11   | 1542 | 23     | -    | ZEMİN  | 15    | DÜKKAN           |            | 6808       | 378     | 37401     | 08.05.2009  |
| 12   | 1542 | 23     | -    | ZEMİN  | 16    | DÜKKAN           |            | 6808       | 378     | 37402     | 08.05.2009  |
| 13   | 1542 | 23     | -    | ZEMİN  | 17    | DÜKKAN           |            | 6808       | 378     | 37403     | 08.05.2009  |
| 14   | 1542 | 23     | -    | ZEMİN  | 18    | DÜKKAN           |            | 6808       | 378     | 37404     | 08.05.2009  |
| 15   | 1542 | 23     | C2   | 1.KAT  | 48    | ATÖLYE           |            | 6808       | 379     | 37434     | 08.05.2009  |
| 16   | 1542 | 23     | C2   | 1.KAT  | 49    | ATÖLYE           |            | 6808       | 379     | 37435     | 08.05.2009  |
| 17   | 1542 | 23     | C2   | 1.KAT  | 50    | ATÖLYE           |            | 6808       | 379     | 37436     | 08.05.2009  |
| 18   | 1542 | 23     | C2   | 1.KAT  | 51    | ATÖLYE           |            | 6808       | 379     | 37437     | 08.05.2009  |
| 19   | 1542 | 23     | C2   | 1.KAT  | 52    | ATÖLYE           |            | 6808       | 379     | 37438     | 08.05.2009  |
| 20   | 1542 | 23     | C2   | 1.KAT  | 53    | ATÖLYE           |            | 6808       | 379     | 37439     | 08.05.2009  |
| 21   | 1542 | 23     | C1   | 1.KAT  | 60    | ATÖLYE           |            | 6808       | 379     | 37446     | 08.05.2009  |
| 22   | 1542 | 23     | C1   | 1.KAT  | 61    | ATÖLYE           |            | 6808       | 379     | 37447     | 08.05.2009  |
| 23   | 1542 | 23     | C1   | 3.KAT  | 116   | ATÖLYE           |            | 6808       | 379     | 37502     | 08.05.2009  |
| 24   | 1542 | 23     | C1   | 3.KAT  | 117   | ATÖLYE           |            | 6808       | 379     | 37503     | 08.05.2009  |
| 25   | 1542 | 23     | C1   | 3.KAT  | 120   | ATÖLYE           |            | 6808       | 379     | 37506     | 08.05.2009  |
| 26   | 1542 | 23     | C2   | 4.KAT  | 137   | ATÖLYE           |            | 6808       | 379     | 37523     | 08.05.2009  |
| 27   | 1542 | 23     | C1   | 4.KAT  | 149   | ATÖLYE           |            | 6808       | 380     | 37535     | 08.05.2009  |
| 28   | 1542 | 23     | C1   | 6.KAT  | 200   | ATÖLYE           |            | 6808       | 380     | 37586     | 08.05.2009  |
| 29   | 1542 | 23     | C2   | 7.KAT  | 220   | ATÖLYE           |            | 6808       | 380     | 37606     | 08.05.2009  |
| 30   | 1542 | 23     | C2   | 7.KAT  | 221   | ATÖLYE           |            | 6808       | 380     | 37607     | 08.05.2009  |
| 31   | 1542 | 23     | C1   | 7.KAT  | 228   | ATÖLYE           |            | 6808       | 380     | 37614     | 08.05.2009  |
| 32   | 1542 | 23     | C1   | 7.KAT  | 229   | ATÖLYE           |            | 6808       | 380     | 37615     | 08.05.2009  |
| 33   | 1542 | 23     | C2   | 8.KAT  | 248   | ATÖLYE           |            | 6808       | 381     | 37634     | 08.05.2009  |
| 34   | 1542 | 23     | C2   | 8.KAT  | 249   | ATÖLYE           |            | 6808       | 381     | 37635     | 08.05.2009  |
| 35   | 1542 | 23     | C2   | 9.KAT  | 275   | ATÖLYE           |            | 6808       | 381     | 37661     | 08.05.2009  |
| 36   | 1542 | 23     | C2   | 9.KAT  | 276   | ATÖLYE           |            | 6808       | 381     | 37662     | 08.05.2009  |
| 37   | 1542 | 23     | C2   | 11.KAT | 325   | ATÖLYE (lokanta) |            | 6808       | 381     | 37711     | 08.05.2009  |
| 38   | 1542 | 23     | C1   | 11.KAT | 326   | ATÖLYE (lokanta) |            | 6808       | 381     | 37712     | 08.05.2009  |

#### 4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. yetkililerinden temin edilen 25.12.2015 tarihli TAKBİS çıktısı kayıtları çerçevesinde; ekspertize konu taşınmazların takyidat bilgileri ektedir.

#### **4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri**

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'den alınan 25.12.2015 tarihli belgelere göre; taşınmazların son üç yıllık dönemde herhangi bir alım - satım işlemi gerçekleşmediği görülmüştür.

#### **4.2.2 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi,**

Rapora konu gayrimenkulleri Tapu Sicilinde yapılan incelemelerinde; Gayrimenkulleri devrine ilişkin herhangi bir sakınca bulunmadığı görülmüştür.

#### **4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri**

Söz konusu 1542 Ada 14 Parsel ve 1542 Ada 23 Parsel nolu taşınmazlar için Bahçelievler Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan imar durumu yazısına göre imar durumu :

1/1000 ölçekli 21.06.2009 tasdik tarihli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planında ve 20.04.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli istikamet düzeltmesine ilişkin tadilat planında KAKS=3.00 Yapılaşma koşullarında Küçük Sanayi alanında kalmakta olup; İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onanacak Avan Proje ile uygulama yapılacağı koşulu bulunmaktadır.

#### **4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler**

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların son üç yıl içinde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

#### **4.3.2 (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi**

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

#### **4.4 Hukuki durum analizi**

Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanmamıştır.

#### **4.5 Değerlemesi yapılan projeler ile, ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.**

Ana taşınmazların 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu kapsamında yapı denetimlerinin yapıldığına dair Küresel Yapı Denetim Limited Şirketince düzenlenmiş ve onaylanmış 502915 ile 502906 YİBf nolu Yapı Denetim Sertifikaları vardır.

## BÖLÜM 5

### 5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

#### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri



Değerlemeye konu gayrimenkuller **41.0032 - 28.8180** coğrafi koordinatlarında bulunan Kuyumcukent projesi içerisinde yer almaktadır. Ulaşım; D-100 Karayolu ile TEM otoyolunu bağlayan Basın Ekspres yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Çobançeşme Kavşağına olan mesafe yaklaşık 1,5 kilometredir. Yakın çevresinde İhlas Holding Yönetim Binası, Yenibosnada Dış Ticaret Müşterilerliği, Mustafa Nevzat İlaç Fabrikası, Terziler İş Merkezi, Mert Kimya Fabrikası, Elhalefler Kağıtçılık Binası, Bahçelievler T. Ticaret Gazetesi Ticaret ve Anadolu Meslek lisesi gibi okul, imalathane ve ticaret üniteleri ile kısmen konut yapıları yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge, ticaret alanlarının yoğun, merkezi ulaşım imkanlarının kolay olduğu bir bölgede yer almaktadır.

Toplu taşıma araçlarının sıklığı, özellikle metrobüse yakın oluşu, bölgeye ulaşımın kolaylıkla sağlanmasına neden olmaktadır.

Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| D100 (E-5) Karayolu Güzergahı  | : 1 Km   |
| Çobançeşme Kavşağı             | : 1,5 Km |
| CNR Fuar Merkezi               | : 1 Km   |
| Atatürk Havalimanı Girişi      | : 2,5 Km |
| TEM Otoyolu Mahmutbey Gişeleri | : 6,5 Km |
| Esenler İstanbul Otogarına     | : 8 Km   |

## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerlemeye konu gayrimenkullerin tamamı İstanbul ili, Bahçelievler ilçesi, Yenibosna mahallesi, 29 Ekim caddesi, üzerinde konumlu Kuyumcukent Kompleksi içinde yer alan, 1542 Ada 14 nolu parselde 16 dükkan/büro ve 1542 Ada 23 nolu parselde 38 dükkan/atölye'dir.



### 5.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fotoğrafları







### 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| Yapı Tarzı             | : BETONARME              |
| Yapı Sınıfı            | : V-A                    |
| Yapının Yaşı ve Nizamı | : 14                     |
| Dış Cephe              | : GRANİT SERAMİK KAPLAMA |
| Otopark                | : MEVCUT                 |
| Güvenlik               | : MEVCUT                 |
| Sosyal Tesis           | : MEVCUT DEĞİL           |
| Su Deposu              | : MEVCUT                 |
| Asansör                | : MEVCUT                 |
| Elektrik               | : MEVCUT                 |
| Su                     | : MEVCUT                 |
| Kanalizasyon           | : MEVCUT                 |

#### 5.3.1 Fiziksel değerlemede baz alınan veriler.

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| Gayrimenkule ilişkin, |               |
| İnşaat Kalitesi       | : ORTA        |
| Malzeme Kalitesi      | : ORTA        |
| Fiziksel Eskime       | : MEVCUT      |
| Altyapı               | : TAMAMLANMIŞ |

#### 5.3.2 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler

Değerleme, gayrimenkullerin yasal durumu, yapılanma hakları, ana yapının fiziksel durumu, konumu, alanı ve bölgedeki emsal taşınmazın satış değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

#### 5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

##### **1542 ADA 14 NOLU PARSEL:**

Söz konusu taşınmaz "İstanbul Vizyon Park" 15.116,82 m<sup>2</sup> alanlı parsel üzerine kurulmuş olan A1 Blok (76 bağımsız bölümlü), A2 Blok (78 bağımsız bölümlü), B1 Blok (87 bağımsız bölümlü), B2 Blok (88 bağımsız bölümlü), B3 Blok (154 bağımsız bölümlü) adlandırılan 5 bloktan oluşmaktadır. Bloklar büro olarak projelendirilmiş olup, bitişik nizamdadır.

Blokların giriş bölümü, kat sahanlık zeminleri ve merdiven basamakları granit mermer kaplama, giriş bölümünde duvarları alçı sıvalıdır. Asansörün mevcut olduğu binanın dış cephesi kısmen granit mermer kaplama kısmen alüminyum cam cephe giydirmedir. Kapalı/Açık otopark imkânı bulunan binada, ısıtma merkezi klima sistemi ile yapılacak şekilde tesisat bulunmaktadır.

Rapora konu taşınmazların bulunduğu A1, A2, B1, B2 ve B3 Bloklar; bitişik nizam, B:A:K. tarzında, 5 bodrum + zemin + 9 normal katlı olarak inşa edilmiştir. Projesine ve mevcuda göre,

**A1 Blok;** 5., 4., 3., 2. bodrum katlarda; otopark ve sığınak alanı, 1. Bodrum ve zemin katta 4 depolu dükkan, normal katların her birinde 8'er büro olmak üzere toplam 76 adet bağımsız bulunmaktadır.

**A2 Blok;** 5., 4., 3., 2. bodrum katlarda; otopark ve sığınak alanı, 1. Bodrum ve zemin katta 6 depolu dükkan, normal katların her birinde 8'er büro olmak üzere toplam 78 adet bağımsız bulunmaktadır.

**B1 Blok;** 5., 4., 3., 2. bodrum katlarda; otopark ve sığınak alanı, 1. Bodrum ve zemin katta 4 depolu dükkan, 1. normal katta 6 büro, 2. normal katta 7 büro, 3.+ 4.+ 5.+ 6.+ 7.+ 8.+ 9. normal katların her birinde 10 ar büro olmak üzere toplam 87 adet bağımsız bulunmaktadır.

**B2 Blok;** 5., 4., 3., 2. bodrum katlarda; otopark ve sığınak alanı, 1. Bodrum ve zemin katta 5 depolu dükkan, 1. normal katta 6 büro, 2. normal katta 7 büro, 3.+ 4.+ 5.+ 6.+ 7.+ 8.+ 9. normal katların her birinde 10 ar büro olmak üzere toplam 88 adet bağımsız bulunmaktadır.

**B3 Blok;** 5., 4., 3., 2. bodrum katlarda; otopark ve sığınak alanı, 1. Bodrum ve zemin katta 4 depolu dükkan, 1. normal katında 11 büro, 2. normal katında 13 büro, 3.+ 4.+ 5.+ 6.+ 7.+ 8.+ 9. normal katların her birinde 18 er büro olmak üzere toplam 154 adet bağımsız bulunmaktadır.

##### **1542 ADA 23 NOLU PARSEL:**

Rapora konu taşınmazlar, 19.380,29 m<sup>2</sup> alanlı arsası üzerinde, ayrık nizamda, B:A:K. tarzında, 2 blok halinde ve 5 bodrum + zemin + 11 normal katlı inşa edilmiştir. Binanın 2, 3, 4 ve 5. bodrum katlarında otopark, 1. bodrum katta depolar, zemin katında 36 dükkan ve 8 atölye, 1 ile 10. normal katların her birinde 28 atölye ve 11. normal katta 2 lokanta olacak şekilde binada toplam 326 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina ana giriş bölümü, kat sahanlık zeminleri ve merdiven basamakları granit mermer kaplama, giriş bölümünde duvarları alçı sıvalıdır. Asansörün mevcut olduğu binanın dış cephesi kısmen granit mermer kaplama kısmen alüminyum cam cephe giydirmedir. Kapalı/Açık otopark imkânı bulunan binada, ısıtma merkezi klima sistemi ile yapılacak şekilde tesisat bulunmaktadır.

#### 5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri

##### **1542 ADA 14 NOLU PARSEL ÜZERİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ÖZELLİKLERİ:**

Söz konusu bağımsız bölümler A1, A2, B1, B2 ve B3 blokta konumludur.

- **Toplam net alan:** 4.760,53 m<sup>2</sup>
- **Ortak alanlar dahil brüt alan:** 6.902,78 m<sup>2</sup> dir.
- **Bölümler:** Büro nitelikli bağımsız bölümlerin her biri wc ve büro olmak üzere iki hacimden oluşmaktadır. Dükkan nitelikli olan bağımsız bölümler bodrum katta depo alanı ve WC alanı olmak üzere iki hacimden, zemin katta tek hacimden oluşmaktadır.

- **Zeminler:** Tüm bağımsız bölümlerde taban şap dökülü olup, kaplamaların müşteri tarafından yapılacağı belirtilmiştir.
- **Duvarlar:** Tüm bağımsız bölümlerde plastik boyalıdır.
- **Doğrama:** Büro nitelikli bağımsız bölümlerde dış kapılar ahşap panel kapıdır. Dükkan nitelikli bağımsız bölümlerde doğramaları alüminyum olan cam kapıdır.
- **Isınma:** Merkezi ısıtma, soğutma ve yangın alarm-ihbar tesisatlarının bulunduğu gözlemlenmiştir.

#### **1542 ADA 23 NOLU PARSEL ÜZERİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ÖZELLİKLERİ:**

Söz konusu bağımsız bölümler 2 blokta konumlu olup, bağımsız bölümlerin konumları proje üzerinde gösterildiği gibidir.

- **Toplam net alan:** 7.154,73 m<sup>2</sup>
- **Ortak alanlar dahil brüt alan:** 10.340,11 m<sup>2</sup> dir.
- **Bölümler:** Tüm bağımsız bölümlerde tek hacimden oluşmaktadır.
- **Zeminler:** Tüm bağımsız bölümlerde taban şap dökülü olup, kaplamaların müşteri tarafından yapılacağı belirtilmiştir.
- **Duvarlar:** Tüm bağımsız bölümlerde plastik boyalıdır.
- **Doğrama:** Atölye nitelikli bağımsız bölümlerde dış kapılar ahşap panel kapıdır. Dükkan nitelikli bağımsız bölümlerde doğramaları alüminyum olan cam kapıdır.
- **Isınma:** Merkezi ısıtma, soğutma ve yangın alarm-ihbar tesisatlarının bulunduğu gözlemlenmiştir.

## **BÖLÜM 6**

### **6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER**

#### **6.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı**

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme gelirlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

## 6.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

## 6.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa emsal değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

## 6.4 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda esas olarak Emsal Karşılaştırma yöntemi ile değerlendirme yapılmış olup Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile desteklenmiştir.

## 6.5 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri

### SATILIK BÜRO / ATÖLYE

| SIRA NO | İLETİŞİM BİLGİLERİ                          | KONUM VE NİTELĞİ                       | FİYAT (TL)<br>KDV HARİÇ | BRÜT ALAN<br>( M2 ) | BİRİM DEĞERİ<br>(TL/M2 ) |
|---------|---------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------|---------------------|--------------------------|
| 1       | Kuyum Emlak<br>Tel: 0533 739 41 80          | Kuyumcukent Atölye<br>Blok'unda atölye | 6.605.000               | 705                 | 9.369                    |
| 2       | Coldwell Banker Kent<br>Tel: 0533 211 75 73 | Kuyumcukent Atölye<br>Blok'unda atölye | 3.360.000               | 385                 | 8.727                    |
| 3       | Realty Active<br>Tel: 0532 421 96 60        | Kuyumcukent<br>Vizyonpark'da ofis      | 9.490.000               | 850                 | 11.165                   |
| 4       | Beyaz Loca<br>Tel: 0507 144 07 62           | Kuyumcukent<br>Vizyonpark'da ofis      | 1.408.000               | 153                 | 9.203                    |
| 5       | Kuyum Emlak<br>Tel: 0533 739 41 80          | Kuyumcukent Atölye<br>Blok'unda atölye | 6.570.000               | 705                 | 9.319                    |
| 6       | Coldwell Banker Kent<br>Tel: 0533 211 75 73 | Kuyumcukent<br>Vizyonpark'da ofis      | 2.100.000               | 200                 | 10.500                   |
| 7       | Kuyum Emlak<br>Tel: 0533 739 41 80          | Kuyumcukent<br>Vizyonpark'da ofis      | 292.000                 | 33                  | 8.848                    |

KİRALIK DÜKKAN / BÜRO/ATÖLYE

| SIRA NO | İLETİŞİM BİLGİLERİ                               | KONUM VE NİTELĞİ                      | AYLIK KİRA (TL) KDV HARIÇ | BRÜT ALAN ( M2 ) | BİRİM DEĞERİ (TL/M2 ) |
|---------|--------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|------------------|-----------------------|
| 1       | Re/Max Kuzey<br>Tel:0533 542 25 32               | Kuyumcukent<br>Vizyonpark'da dükkan   | 13.500                    | 537              | 25                    |
| 2       | Osman Sudaş<br>Tel:0506 480 35 90                | Kuyumcukent Atölye<br>Bloğunda dükkan | 5.840                     | 60               | 97                    |
| 3       | Beyaz Loca<br>Gayrimenkul<br>Tel: 0533 026 98 94 | Kuyumcukent<br>Vizyonpark'da ofis     | 4.000                     | 120              | 33                    |
| 4       | Buvan Yatırım<br>Tel: 0555 701 47 43             | Kuyumcukent<br>Vizyonpark'da ofis     | 4.500                     | 150              | 30                    |
| 5       | Kuyum Emlak<br>Tel: 0533 739 41 80               | Kuyumcukent yan<br>hizmet mağazası    | 3.000                     | 115              | 26                    |
| 6       | Buvan Yatırım<br>Tel: 0555 701 47 43             | Kuyumcukent<br>Vizyonpark'da ofis     | 1.900                     | 57               | 33                    |
| 7       | Kuyum Emlak<br>Tel: 0533 739 41 80               | Kuyumcukent<br>Vizyonpark'da ofis     | 1.400                     | 52               | 27                    |

Rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yapılan analizlerde: konumları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek alınan emsal ve görüşler doğrultusunda mağazaların birim satış değerlerinin 8.727 -11.165 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu, dükkan birim kira değerlerinin ise 25-97 TL/m<sup>2</sup> arasında değiştiği ,bölgedeki arz ve talep eğilimleri dikkate alınarak ve bağımsız bölümlerin bulunduğu kat ve alan kriterleri dikkate alınarak bağımsız bölümlere şerefiye değeri verilmiş olup, gerekli düzeltmeler yapılarak birim satış değerlerinin DEĞER TABLOSU'ndaki gibi olabileceği kanaatine varılmıştır.

## BÖLÜM 7

### 7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

#### 7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

##### Olumlu Faktörler

- Alt yapısı tamamlanmış, Ulaşım kolaylığı,
- Sosyal donatı alanlarına yakın olması,
- Ortak kullanım alanının fazla olması.

##### Olumsuz Faktörler

- Bölgedeki ofis projelerinin artarak devam etmesi,
- Doluluk oranının %50 seviyesinde olması.

### 7.2 En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımıdır.

En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurları olan “Kullanım makul ve olası bir kullanım olduğu”, “Kullanım yasallığı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı”, “Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun olduğu veya uygun hale getirebilmesi”, “Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir olması” koşullarını en iyi sağlayan kullanım “EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI”dır.

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantığı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantığı olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım “EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI”dır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir. Taşınmazların mevcut kullanımı en etkin ve verimli kullanımı olduğu düşünülmektedir.

### 7.3 Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda esas olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile değerlendirme yapılmış ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemi ile desteklenmiştir.

| 1542 ADA 14 PARSEL(EMSAL KARŞILAŞTIRMA) |      |        |        |               |                          |                           |                                   |                    |
|-----------------------------------------|------|--------|--------|---------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| SIRA NO                                 | BLOK | KAT NO | BB. NO | NİTELİK       | NET ALANI m <sup>2</sup> | BRÜT ALANI m <sup>2</sup> | BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> ) | PİYASA DEĞERİ (TL) |
| 1                                       | A1   | ZEMİN  | 1      | DEPOLU DÜKKAN | 962,25                   | 1.395,26                  | 8.000                             | 11.162.100         |
| 2                                       | A1   | 7      | 57     | BÜRO          | 116,84                   | 169,42                    | 6.000                             | 1.016.500          |
| 3                                       | A1   | 9      | 74     | BÜRO          | 116,97                   | 169,61                    | 6.000                             | 1.017.700          |
| 4                                       | A1   | 9.     | 75     | BÜRO          | 116,06                   | 168,29                    | 6.000                             | 1.009.700          |
| 5                                       | A2   | ZEMİN  | 4      | DEPOLU DÜKKAN | 475,59                   | 689,61                    | 8.000                             | 5.516.900          |
| 6                                       | A2   | ZEMİN  | 77     | DEPOLU DÜKKAN | 701,06                   | 1.016,54                  | 8.000                             | 8.132.300          |
| 7                                       | B1   | 1.     | 6      | BÜRO          | 76,79                    | 111,35                    | 6.000                             | 668.100            |
| 8                                       | B1   | 3.     | 27     | BÜRO          | 59,58                    | 86,39                     | 6.000                             | 518.300            |
| 9                                       | B1   | 8.     | 76     | BÜRO          | 52,63                    | 76,31                     | 6.000                             | 457.900            |
| 10                                      | B2   | ZEMİN  | 1      | DEPOLU DÜKKAN | 623,01                   | 903,54                    | 8.000                             | 7.228.300          |
| 11                                      | B2   | ZEMİN  | 2      | DEPOLU DÜKKAN | 276,41                   | 400,79                    | 8.000                             | 3.206.300          |
| 12                                      | B2   | ZEMİN  | 3      | DEPOLU DÜKKAN | 269,70                   | 391,07                    | 8.000                             | 3.128.600          |
| 13                                      | B2   | ZEMİN  | 4      | DEPOLU DÜKKAN | 268,69                   | 389,60                    | 8.000                             | 3.116.800          |
| 14                                      | B2   | ZEMİN  | 5      | DEPOLU DÜKKAN | 263,63                   | 382,26                    | 8.000                             | 3.058.100          |
| 15                                      | B2   | 8.     | 76     | BÜRO          | 58,13                    | 84,29                     | 6.000                             | 505.700            |
| 16                                      | B3   | ZEMİN  | 4      | DEPOLU DÜKKAN | 323,07                   | 468,45                    | 8.000                             | 3.747.600          |
| TOPLAM                                  |      |        |        |               | 4.760,41                 | 6.902,78                  |                                   | 53.490.900         |

| 1542 ADA 23 PARSEL (EMSAL KARŞILAŞTIRMA) |      |         |        |                  |                          |                           |       |                                   |                    |
|------------------------------------------|------|---------|--------|------------------|--------------------------|---------------------------|-------|-----------------------------------|--------------------|
| SIRA NO                                  | BLOK | KAT NO  | BB. NO | NİTELİK          | NET ALANI m <sup>2</sup> | BRÜT ALANI m <sup>2</sup> |       | BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> ) | PİYASA DEĞERİ (TL) |
|                                          | -    | ZEMİN   | 5      | DÜKKAN           | 4,31                     | 8,00                      | K-G-B | 22.500                            | 180.000            |
|                                          | -    | ZEMİN   | 6      | DÜKKAN           | 4,31                     | 8,00                      | K-G   | 22.500                            | 180.000            |
|                                          | -    | ZEMİN   | 7      | DÜKKAN           | 8,33                     | 16,00                     | K-G   | 20.000                            | 320.000            |
|                                          | -    | ZEMİN   | 8      | DÜKKAN           | 8,33                     | 16,00                     | K-G   | 20.000                            | 320.000            |
|                                          | -    | ZEMİN   | 9      | DÜKKAN           | 8,33                     | 16,00                     | K-G   | 20.000                            | 320.000            |
|                                          | -    | ZEMİN   | 10     | DÜKKAN           | 8,33                     | 16,00                     | K-G   | 20.000                            | 320.000            |
|                                          | -    | ZEMİN   | 11     | DÜKKAN           | 8,33                     | 16,00                     | K-G   | 20.000                            | 320.000            |
|                                          | -    | ZEMİN   | 12     | DÜKKAN           | 8,33                     | 16,00                     | K-G   | 20.000                            | 320.000            |
|                                          | -    | ZEMİN   | 13     | DÜKKAN           | 8,33                     | 16,00                     | K-G   | 20.000                            | 320.000            |
|                                          | -    | ZEMİN   | 14     | DÜKKAN           | 8,33                     | 16,00                     | K-G   | 20.000                            | 320.000            |
|                                          | -    | ZEMİN   | 15     | DÜKKAN           | 8,33                     | 16,00                     | K-G   | 20.000                            | 320.000            |
|                                          | -    | ZEMİN   | 16     | DÜKKAN           | 8,33                     | 16,00                     | K-G   | 20.000                            | 320.000            |
|                                          | -    | ZEMİN   | 17     | DÜKKAN           | 4,31                     | 8,00                      | K-G   | 20.000                            | 160.000            |
|                                          | -    | ZEMİN   | 18     | DÜKKAN           | 4,31                     | 8,00                      | K-G-D | 20.000                            | 160.000            |
|                                          | C2   | 1. KAT  | 48     | ATÖLYE           | 186,18                   | 269,96                    | K     | 5.900                             | 1.592.800          |
|                                          | C2   | 1. KAT  | 49     | ATÖLYE           | 186,18                   | 269,96                    | K     | 5.900                             | 1.592.800          |
|                                          | C2   | 1. KAT  | 50     | ATÖLYE           | 220,65                   | 319,94                    | KD    | 5.900                             | 1.887.600          |
|                                          | C2   | 1. KAT  | 51     | ATÖLYE           | 138,05                   | 200,17                    | D     | 6.000                             | 1.201.000          |
|                                          | C2   | 1. KAT  | 52     | ATÖLYE           | 138,05                   | 200,17                    | D     | 6.000                             | 1.201.000          |
|                                          | C2   | 1. KAT  | 53     | ATÖLYE           | 220,65                   | 319,94                    | GD    | 5.900                             | 1.887.600          |
|                                          | C1   | 1. KAT  | 60     | ATÖLYE           | 253,02                   | 366,88                    | K     | 5.900                             | 2.164.600          |
|                                          | C1   | 1. KAT  | 61     | ATÖLYE           | 253,02                   | 366,88                    | K     | 6.000                             | 2.201.300          |
|                                          | C1   | 3. KAT  | 116    | ATÖLYE           | 253,02                   | 366,88                    | K     | 5.925                             | 2.173.800          |
|                                          | C1   | 3. KAT  | 117    | ATÖLYE           | 253,02                   | 366,88                    | K     | 5.925                             | 2.173.800          |
|                                          | C1   | 3. KAT  | 120    | ATÖLYE           | 200,61                   | 290,88                    | KD    | 5.925                             | 1.723.500          |
|                                          | C2   | 4. KAT  | 137    | ATÖLYE           | 253,02                   | 366,88                    | GD    | 5.925                             | 2.173.800          |
|                                          | C1   | 4. KAT  | 149    | ATÖLYE           | 200,61                   | 290,88                    | B     | 5.925                             | 1.723.500          |
|                                          | C1   | 6. KAT  | 200    | ATÖLYE           | 253,02                   | 366,88                    | K     | 5.950                             | 2.182.900          |
|                                          | C2   | 7. KAT  | 220    | ATÖLYE           | 138,05                   | 200,17                    | D     | 6.000                             | 1.201.000          |
|                                          | C2   | 7. KAT  | 221    | ATÖLYE           | 220,65                   | 319,94                    | GD    | 6.000                             | 1.919.600          |
|                                          | C1   | 7. KAT  | 228    | ATÖLYE           | 253,02                   | 366,88                    | K     | 6.000                             | 2.201.300          |
|                                          | C1   | 7. KAT  | 229    | ATÖLYE           | 253,02                   | 366,88                    | K     | 6.000                             | 2.201.300          |
|                                          | C2   | 8. KAT  | 248    | ATÖLYE           | 138,05                   | 200,17                    | D     | 6.075                             | 1.216.000          |
|                                          | C2   | 8. KAT  | 249    | ATÖLYE           | 220,65                   | 319,94                    | GD    | 6.050                             | 1.935.600          |
|                                          | C2   | 9. KAT  | 275    | ATÖLYE           | 138,05                   | 200,17                    | D     | 6.075                             | 1.216.000          |
|                                          | C2   | 9. KAT  | 276    | ATÖLYE           | 138,05                   | 200,17                    | D     | 6.075                             | 1.216.000          |
|                                          | C2   | 11. KAT | 325    | ATÖLYE (LOKANTA) | 1.627,20                 | 2.359,44                  | B     | 6.000                             | 14.156.600         |
|                                          | C1   | 11. KAT | 326    | ATÖLYE (LOKANTA) | 950,10                   | 1.298,08                  | B     | 6.000                             | 7.788.500          |
| TOPLAM                                   |      |         |        |                  | 7.186,48                 | 10.387,02                 |       |                                   | 64.811.900         |

### Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi;

Sahada yapılan kiralık emsal araştırmasında, söz konusu gayrimenkullere emsal oluşturabilecek ofislerin ortalama 25-97 TL/ay/m2 bedelle kiralandığı görülmüştür. Söz konusu gayrimenkullerin yeni binada olması, emsallerine oranla artı değer katarken, çok sayıda boş gayrimenkul olması dezavantaj oluşturmaktadır. Doluluk oranının düşük olması nedeniyle kiralamalarda stabil bir değer oluşmadığı tespit edilmiş olup, Taşınmazların kapitalizasyon oranının 1542 ada 14 parsel için 0,040, 1542 ada 23 parsel için 0,050 olduğu kabul edilerek gelir yaklaşımına göre her bir bağımsız bölüm için oluşturulan piyasa değeri tablosu aşağıda verildiği gibidir

| 1542 ADA 14 PARSEL (GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ) |      |        |        |               |                          |                           |                            |                         |               |                    |
|----------------------------------------------------|------|--------|--------|---------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------|-------------------------|---------------|--------------------|
| SIRA NO                                            | BLOK | KAT NO | BB. NO | NİTELİK       | NET ALANI m <sup>2</sup> | BRÜT ALANI m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> KİRA DEĞERİ | AYLIK MKİRA DEĞERİ (TL) | KAPÜTİLYASYON | PİYASA DEĞERİ (TL) |
| 1                                                  | A1   | ZEMİN  | 1      | DEPOLU DÜKKAN | 962,25                   | 1.395,26                  | 28,00                      | 39.000                  | 0,04          | 11.076.000         |
| 2                                                  | A1   | 7      | 57     | BÜRO          | 116,84                   | 169,42                    | 21,00                      | 3.550                   | 0,04          | 1.008.200          |
| 3                                                  | A1   | 9      | 74     | BÜRO          | 116,97                   | 169,61                    | 21,00                      | 3.550                   | 0,04          | 1.008.200          |
| 4                                                  | A1   | 9.     | 75     | BÜRO          | 116,06                   | 168,29                    | 21,00                      | 3.550                   | 0,04          | 1.008.200          |
| 5                                                  | A2   | ZEMİN  | 4      | DEPOLU DÜKKAN | 475,59                   | 689,61                    | 28,00                      | 19.500                  | 0,04          | 5.538.000          |
| 6                                                  | A2   | ZEMİN  | 77     | DEPOLU DÜKKAN | 701,06                   | 1.016,54                  | 28,00                      | 28.500                  | 0,04          | 8.094.000          |
| 7                                                  | B1   | 1.     | 6      | BÜRO          | 76,79                    | 111,35                    | 21,00                      | 2.400                   | 0,04          | 681.600            |
| 8                                                  | B1   | 3.     | 27     | BÜRO          | 59,58                    | 86,39                     | 21,00                      | 1.850                   | 0,04          | 525.400            |
| 9                                                  | B1   | 8.     | 76     | BÜRO          | 52,63                    | 76,31                     | 21,00                      | 1.600                   | 0,04          | 454.400            |
| 10                                                 | B2   | ZEMİN  | 1      | DEPOLU DÜKKAN | 623,01                   | 903,54                    | 28,00                      | 25.500                  | 0,04          | 7.242.000          |
| 11                                                 | B2   | ZEMİN  | 2      | DEPOLU DÜKKAN | 276,41                   | 400,79                    | 28,00                      | 11.250                  | 0,04          | 3.195.000          |
| 12                                                 | B2   | ZEMİN  | 3      | DEPOLU DÜKKAN | 269,70                   | 391,07                    | 28,00                      | 11.000                  | 0,04          | 3.124.000          |
| 13                                                 | B2   | ZEMİN  | 4      | DEPOLU DÜKKAN | 268,69                   | 389,60                    | 28,00                      | 11.000                  | 0,04          | 3.124.000          |
| 14                                                 | B2   | ZEMİN  | 5      | DEPOLU DÜKKAN | 263,63                   | 382,26                    | 28,00                      | 10.750                  | 0,04          | 3.053.000          |
| 15                                                 | B2   | 8.     | 76     | BÜRO          | 58,13                    | 84,29                     | 21,00                      | 1.800                   | 0,04          | 511.200            |
| 16                                                 | B3   | ZEMİN  | 4      | DEPOLU DÜKKAN | 323,07                   | 468,45                    | 28,00                      | 13.250                  | 0,04          | 3.763.000          |
| TOPLAM                                             |      |        |        |               | 4.760,41                 | 6.902,78                  |                            |                         |               | 53.406.200         |

| 1542 ADA 23 PARSEL (GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ) |      |         |        |                  |                          |                           |       |                            |                         |               |                    |
|----------------------------------------------------|------|---------|--------|------------------|--------------------------|---------------------------|-------|----------------------------|-------------------------|---------------|--------------------|
| SIRA NO                                            | BLOK | KAT NO  | BB. NO | NİTELİK          | NET ALANI m <sup>2</sup> | BRÜT ALANI m <sup>2</sup> | KONUM | m <sup>2</sup> KİRA DEĞERİ | AYLIK MKİRA DEĞERİ (TL) | KAPÜTİL ASYON | PİYASA DEĞERİ (TL) |
| 1                                                  | –    | ZEMİN   | 5      | DÜKKAN           | 4,31                     | 8,00                      | K-G-B | 90,00                      | 720                     | 0,05          | 181.400            |
| 2                                                  | –    | ZEMİN   | 6      | DÜKKAN           | 4,31                     | 8,00                      | K-G   | 90,00                      | 720                     | 0,05          | 181.400            |
| 3                                                  | –    | ZEMİN   | 7      | DÜKKAN           | 8,33                     | 16,00                     | K-G   | 82,00                      | 1.312                   | 0,05          | 330.600            |
| 4                                                  | –    | ZEMİN   | 8      | DÜKKAN           | 8,33                     | 16,00                     | K-G   | 82,00                      | 1.312                   | 0,05          | 330.600            |
| 5                                                  | –    | ZEMİN   | 9      | DÜKKAN           | 8,33                     | 16,00                     | K-G   | 82,00                      | 1.312                   | 0,05          | 330.600            |
| 6                                                  | –    | ZEMİN   | 10     | DÜKKAN           | 8,33                     | 16,00                     | K-G   | 82,00                      | 1.312                   | 0,05          | 330.600            |
| 7                                                  | –    | ZEMİN   | 11     | DÜKKAN           | 8,33                     | 16,00                     | K-G   | 82,00                      | 1.312                   | 0,05          | 330.600            |
| 8                                                  | –    | ZEMİN   | 12     | DÜKKAN           | 8,33                     | 16,00                     | K-G   | 82,00                      | 1.312                   | 0,05          | 330.600            |
| 9                                                  | –    | ZEMİN   | 13     | DÜKKAN           | 8,33                     | 16,00                     | K-G   | 82,00                      | 1.312                   | 0,05          | 330.600            |
| 10                                                 | –    | ZEMİN   | 14     | DÜKKAN           | 8,33                     | 16,00                     | K-G   | 82,00                      | 1.312                   | 0,05          | 330.600            |
| 11                                                 | –    | ZEMİN   | 15     | DÜKKAN           | 8,33                     | 16,00                     | K-G   | 82,00                      | 1.312                   | 0,05          | 330.600            |
| 12                                                 | –    | ZEMİN   | 16     | DÜKKAN           | 8,33                     | 16,00                     | K-G   | 82,00                      | 1.312                   | 0,05          | 330.600            |
| 13                                                 | –    | ZEMİN   | 17     | DÜKKAN           | 4,31                     | 8,00                      | K-G   | 90,00                      | 720                     | 0,05          | 181.400            |
| 14                                                 | –    | ZEMİN   | 18     | DÜKKAN           | 4,31                     | 8,00                      | K-G-D | 90,00                      | 720                     | 0,05          | 181.400            |
| 15                                                 | C2   | 1. KAT  | 48     | ATÖLYE           | 186,18                   | 269,96                    | K     | 25,00                      | 6.749                   | 0,05          | 1.741.200          |
| 16                                                 | C2   | 1. KAT  | 49     | ATÖLYE           | 186,18                   | 269,96                    | K     | 25,00                      | 6.749                   | 0,05          | 1.741.200          |
| 17                                                 | C2   | 1. KAT  | 50     | ATÖLYE           | 220,65                   | 319,94                    | KD    | 25,00                      | 7.999                   | 0,05          | 2.063.600          |
| 18                                                 | C2   | 1. KAT  | 51     | ATÖLYE           | 138,05                   | 200,17                    | D     | 25,00                      | 5.004                   | 0,05          | 1.291.100          |
| 19                                                 | C2   | 1. KAT  | 52     | ATÖLYE           | 138,05                   | 200,17                    | D     | 25,00                      | 5.004                   | 0,05          | 1.291.100          |
| 20                                                 | C2   | 1. KAT  | 53     | ATÖLYE           | 220,65                   | 319,94                    | GD    | 25,00                      | 7.999                   | 0,05          | 2.063.600          |
| 21                                                 | C1   | 1. KAT  | 60     | ATÖLYE           | 253,02                   | 366,88                    | K     | 25,00                      | 9.172                   | 0,05          | 2.366.400          |
| 22                                                 | C1   | 1. KAT  | 61     | ATÖLYE           | 253,02                   | 366,88                    | K     | 25,00                      | 9.172                   | 0,05          | 2.366.400          |
| 23                                                 | C1   | 3. KAT  | 116    | ATÖLYE           | 253,02                   | 366,88                    | K     | 25,00                      | 9.172                   | 0,05          | 2.366.400          |
| 24                                                 | C1   | 3. KAT  | 117    | ATÖLYE           | 253,02                   | 366,88                    | K     | 18,00                      | 6.604                   | 0,05          | 1.703.800          |
| 25                                                 | C1   | 3. KAT  | 120    | ATÖLYE           | 200,61                   | 290,88                    | KD    | 30,00                      | 8.726                   | 0,05          | 2.251.400          |
| 26                                                 | C2   | 4. KAT  | 137    | ATÖLYE           | 253,02                   | 366,88                    | GD    | 18,00                      | 6.604                   | 0,05          | 1.703.800          |
| 27                                                 | C1   | 4. KAT  | 149    | ATÖLYE           | 200,61                   | 290,88                    | B     | 30,00                      | 8.726                   | 0,05          | 2.251.400          |
| 28                                                 | C1   | 6. KAT  | 200    | ATÖLYE           | 253,02                   | 366,88                    | K     | 18,00                      | 6.604                   | 0,05          | 1.703.800          |
| 29                                                 | C2   | 7. KAT  | 220    | ATÖLYE           | 138,05                   | 200,17                    | D     | 43,00                      | 8.607                   | 0,05          | 2.220.700          |
| 30                                                 | C2   | 7. KAT  | 221    | ATÖLYE           | 220,65                   | 319,94                    | GD    | 25,00                      | 7.999                   | 0,05          | 2.063.600          |
| 31                                                 | C1   | 7. KAT  | 228    | ATÖLYE           | 253,02                   | 366,88                    | K     | 25,00                      | 9.172                   | 0,05          | 2.366.400          |
| 32                                                 | C1   | 7. KAT  | 229    | ATÖLYE           | 253,02                   | 366,88                    | K     | 25,00                      | 9.172                   | 0,05          | 2.366.400          |
| 33                                                 | C2   | 8. KAT  | 248    | ATÖLYE           | 138,05                   | 200,17                    | D     | 25,00                      | 5.004                   | 0,05          | 1.291.100          |
| 34                                                 | C2   | 8. KAT  | 249    | ATÖLYE           | 220,65                   | 319,94                    | GD    | 25,00                      | 7.999                   | 0,05          | 2.063.600          |
| 35                                                 | C2   | 9. KAT  | 275    | ATÖLYE           | 138,05                   | 200,17                    | D     | 25,00                      | 5.004                   | 0,05          | 1.291.100          |
| 36                                                 | C2   | 9. KAT  | 276    | ATÖLYE           | 138,05                   | 200,17                    | D     | 25,00                      | 5.004                   | 0,05          | 1.291.100          |
| 37                                                 | C2   | 11. KAT | 325    | ATÖLYE (LOKANTA) | 1.627,20                 | 2.359,44                  | B     | 20,00                      | 47.189                  | 0,05          | 12.174.700         |
| 38                                                 | C1   | 11. KAT | 326    | ATÖLYE (LOKANTA) | 950,10                   | 1.298,08                  | B     | 20,00                      | 25.962                  | 0,05          | 6.698.100          |
| TOPLAM                                             |      |         |        |                  | 7.186,48                 | 10.387,02                 |       |                            |                         |               | 64.763.600         |

Farklı değerleme metodlarından Emsal ve Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile benzer değerlere ulaşılmıştır.

#### **7.4 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri**

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

#### **7.5 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş**

İmar dosyasında yapılan incelemede;

##### **1542 Ada 14 Parsel;**

- 08.02.2008 onay tarihli mimari projesi
- 03.04.2008 tarih ve 03/05 sayılı yapı ruhsatı
- 08.02.2012 tarih ve 18/02 sayılı yapı kullanım izin belgesi (2981 Sayılı Yasa)

##### **1542 Ada 23 Parsel;**

- 29.04.2009 onay tarihli mimari projesi
- 03.04.2012 tarih ve 2563 sayılı yapı kullanım izin belgesi (2981 Sayılı Yasa)

Görölmüştür.

#### **7.6 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkında görüş**

Gayrimenkuller için hazırlanan değerleme raporu gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne konu değildir.

## **BÖLÜM 8**

### **8.1 Sorumlu değerleme uzmanının sonuç cümlesi**

Taşınmazların İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi, Kuyumcukent Kompleksinde yer alması değerlerini olumlu yönde etkilemiştir.

### **8.2 Nihai değer takdiri**

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemede, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

**Taşınmazların değeri olarak Emsal Karşılaştırma yöntemine göre bulunan değer esas alınmıştır.**

| DEĞER TABLOSU (1542 ADA 14 PARSEL) |      |        |        |               |                          |                           |                                   |                    |
|------------------------------------|------|--------|--------|---------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| SIRA NO                            | BLOK | KAT NO | BB. NO | NİTELİK       | NET ALANI m <sup>2</sup> | BRÜT ALANI m <sup>2</sup> | BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> ) | PİYASA DEĞERİ (TL) |
| 1                                  | A1   | ZEMİN  | 1      | DEPOLU DÜKKAN | 962,25                   | 1.395,26                  | 8.000                             | 11.162.100         |
| 2                                  | A1   | 7      | 57     | BÜRO          | 116,84                   | 169,42                    | 6.000                             | 1.016.500          |
| 3                                  | A1   | 9      | 74     | BÜRO          | 116,97                   | 169,61                    | 6.000                             | 1.017.700          |
| 4                                  | A1   | 9.     | 75     | BÜRO          | 116,06                   | 168,29                    | 6.000                             | 1.009.700          |
| 5                                  | A2   | ZEMİN  | 4      | DEPOLU DÜKKAN | 475,59                   | 689,61                    | 8.000                             | 5.516.900          |
| 6                                  | A2   | ZEMİN  | 77     | DEPOLU DÜKKAN | 701,06                   | 1.016,54                  | 8.000                             | 8.132.300          |
| 7                                  | B1   | 1.     | 6      | BÜRO          | 76,79                    | 111,35                    | 6.000                             | 668.100            |
| 8                                  | B1   | 3.     | 27     | BÜRO          | 59,58                    | 86,39                     | 6.000                             | 518.300            |
| 9                                  | B1   | 8.     | 76     | BÜRO          | 52,63                    | 76,31                     | 6.000                             | 457.900            |
| 10                                 | B2   | ZEMİN  | 1      | DEPOLU DÜKKAN | 623,01                   | 903,54                    | 8.000                             | 7.228.300          |
| 11                                 | B2   | ZEMİN  | 2      | DEPOLU DÜKKAN | 276,41                   | 400,79                    | 8.000                             | 3.206.300          |
| 12                                 | B2   | ZEMİN  | 3      | DEPOLU DÜKKAN | 269,70                   | 391,07                    | 8.000                             | 3.128.600          |
| 13                                 | B2   | ZEMİN  | 4      | DEPOLU DÜKKAN | 268,69                   | 389,60                    | 8.000                             | 3.116.800          |
| 14                                 | B2   | ZEMİN  | 5      | DEPOLU DÜKKAN | 263,63                   | 382,26                    | 8.000                             | 3.058.100          |
| 15                                 | B2   | 8.     | 76     | BÜRO          | 58,13                    | 84,29                     | 6.000                             | 505.700            |
| 16                                 | B3   | ZEMİN  | 4      | DEPOLU DÜKKAN | 323,07                   | 468,45                    | 8.000                             | 3.747.600          |
| TOPLAM                             |      |        |        |               | 4.760,41                 | 6.902,78                  |                                   | 53.490.900         |

| DEĞER TABLOSU (1542 ADA 23 PARSEL) |      |        |        |         |                          |                           |       |                                   |                    |
|------------------------------------|------|--------|--------|---------|--------------------------|---------------------------|-------|-----------------------------------|--------------------|
| SIRA NO                            | BLOK | KAT NO | BB. NO | NİTELİK | NET ALANI m <sup>2</sup> | BRÜT ALANI m <sup>2</sup> |       | BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> ) | PİYASA DEĞERİ (TL) |
| 1                                  | –    | ZEMİN  | 5      | DÜKKAN  | 4,31                     | 8                         | K-G-B | 22.500                            | 180.000            |
| 2                                  | –    | ZEMİN  | 6      | DÜKKAN  | 4,31                     | 8                         | K-G   | 22.500                            | 180.000            |
| 3                                  | –    | ZEMİN  | 7      | DÜKKAN  | 8,33                     | 16                        | K-G   | 20.000                            | 320.000            |
| 4                                  | –    | ZEMİN  | 8      | DÜKKAN  | 8,33                     | 16                        | K-G   | 20.000                            | 320.000            |
| 5                                  | –    | ZEMİN  | 9      | DÜKKAN  | 8,33                     | 16                        | K-G   | 20.000                            | 320.000            |
| 6                                  | –    | ZEMİN  | 10     | DÜKKAN  | 8,33                     | 16                        | K-G   | 20.000                            | 320.000            |
| 7                                  | –    | ZEMİN  | 11     | DÜKKAN  | 8,33                     | 16                        | K-G   | 20.000                            | 320.000            |
| 8                                  | –    | ZEMİN  | 12     | DÜKKAN  | 8,33                     | 16                        | K-G   | 20.000                            | 320.000            |
| 9                                  | –    | ZEMİN  | 13     | DÜKKAN  | 8,33                     | 16                        | K-G   | 20.000                            | 320.000            |
| 10                                 | –    | ZEMİN  | 14     | DÜKKAN  | 8,33                     | 16                        | K-G   | 20.000                            | 320.000            |
| 11                                 | –    | ZEMİN  | 15     | DÜKKAN  | 8,33                     | 16                        | K-G   | 20.000                            | 320.000            |
| 12                                 | –    | ZEMİN  | 16     | DÜKKAN  | 8,33                     | 16                        | K-G   | 20.000                            | 320.000            |
| 13                                 | –    | ZEMİN  | 17     | DÜKKAN  | 4,31                     | 8                         | K-G   | 20.000                            | 160.000            |
| 14                                 | –    | ZEMİN  | 18     | DÜKKAN  | 4,31                     | 8                         | K-G-D | 20.000                            | 160.000            |
| 15                                 | C2   | 1. KAT | 48     | ATÖLYE  | 186,18                   | 269,96                    | K     | 5.900                             | 1.592.800          |
| 16                                 | C2   | 1. KAT | 49     | ATÖLYE  | 186,18                   | 269,96                    | K     | 5.900                             | 1.592.800          |
| 17                                 | C2   | 1. KAT | 50     | ATÖLYE  | 220,65                   | 319,94                    | KD    | 5.900                             | 1.887.600          |
| 18                                 | C2   | 1. KAT | 51     | ATÖLYE  | 138,05                   | 200,17                    | D     | 6.000                             | 1.201.000          |
| 19                                 | C2   | 1. KAT | 52     | ATÖLYE  | 138,05                   | 200,17                    | D     | 6.000                             | 1.201.000          |
| 20                                 | C2   | 1. KAT | 53     | ATÖLYE  | 220,65                   | 319,94                    | GD    | 5.900                             | 1.887.600          |
| 21                                 | C1   | 1. KAT | 60     | ATÖLYE  | 253,02                   | 366,88                    | K     | 5.900                             | 2.164.600          |

| DEĞER TABLOSU (1542 ADA 23 PARSEL) |      |         |        |                  |                          |                           |    |                                   |                    |
|------------------------------------|------|---------|--------|------------------|--------------------------|---------------------------|----|-----------------------------------|--------------------|
| SIRA NO                            | BLOK | KAT NO  | BB. NO | NİTELİK          | NET ALANI m <sup>2</sup> | BRÜT ALANI m <sup>2</sup> |    | BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> ) | PİYASA DEĞERİ (TL) |
| 22                                 | C1   | 1. KAT  | 61     | ATÖLYE           | 253,02                   | 366,88                    | K  | 6.000                             | 2.201.300          |
| 23                                 | C1   | 3. KAT  | 116    | ATÖLYE           | 253,02                   | 366,88                    | K  | 5.925                             | 2.173.800          |
| 24                                 | C1   | 3. KAT  | 117    | ATÖLYE           | 253,02                   | 366,88                    | K  | 5.925                             | 2.173.800          |
| 25                                 | C1   | 3. KAT  | 120    | ATÖLYE           | 200,61                   | 290,88                    | KD | 5.925                             | 1.723.500          |
| 26                                 | C2   | 4. KAT  | 137    | ATÖLYE           | 253,02                   | 366,88                    | GD | 5.925                             | 2.173.800          |
| 27                                 | C1   | 4. KAT  | 149    | ATÖLYE           | 200,61                   | 290,88                    | B  | 5.925                             | 1.723.500          |
| 28                                 | C1   | 6. KAT  | 200    | ATÖLYE           | 253,02                   | 366,88                    | K  | 5.950                             | 2.182.900          |
| 29                                 | C2   | 7. KAT  | 220    | ATÖLYE           | 138,05                   | 200,17                    | D  | 6.000                             | 1.201.000          |
| 30                                 | C2   | 7. KAT  | 221    | ATÖLYE           | 220,65                   | 319,94                    | GD | 6.000                             | 1.919.600          |
| 31                                 | C1   | 7. KAT  | 228    | ATÖLYE           | 253,02                   | 366,88                    | K  | 6.000                             | 2.201.300          |
| 32                                 | C1   | 7. KAT  | 229    | ATÖLYE           | 253,02                   | 366,88                    | K  | 6.000                             | 2.201.300          |
| 33                                 | C2   | 8. KAT  | 248    | ATÖLYE           | 138,05                   | 200,17                    | D  | 6.075                             | 1.216.000          |
| 34                                 | C2   | 8. KAT  | 249    | ATÖLYE           | 220,65                   | 319,94                    | GD | 6.050                             | 1.935.600          |
| 35                                 | C2   | 9. KAT  | 275    | ATÖLYE           | 138,05                   | 200,17                    | D  | 6.075                             | 1.216.000          |
| 36                                 | C2   | 9. KAT  | 276    | ATÖLYE           | 138,05                   | 200,17                    | D  | 6.075                             | 1.216.000          |
| 37                                 | C2   | 11. KAT | 325    | ATÖLYE (LOKANTA) | 1.627,20                 | 2.359,44                  | B  | 6.000                             | 14.156.600         |
| 38                                 | C1   | 11. KAT | 326    | ATÖLYE (LOKANTA) | 950,1                    | 1.298,08                  | B  | 6.000                             | 7.788.500          |
| TOPLAM                             |      |         |        |                  | 7.186,48                 | 10.387,02                 |    |                                   | 64.811.900         |

| TOPLAM DEĞER TABLOSU |        |           |                |                          |            |                          |            |
|----------------------|--------|-----------|----------------|--------------------------|------------|--------------------------|------------|
| S. NO                | ADA NO | PARSEL NO | TAŞINMAZ ADEDİ | TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ) |            | TOPLAM DEĞER (KDV DAHİL) |            |
|                      |        |           |                | TL                       | USD        | TL                       | USD        |
| 1                    | 1542   | 14        | 16             | 53.490.900               | 18.318.801 | 63.119.262               | 21.616.186 |
| 2                    | 1542   | 23        | 38             | 64.811.900               | 22.195.856 | 76.478.042               | 26.191.110 |
| TOPLAM               |        |           | 54             | 118.302.800              | 40.514.658 | 139.597.304              | 47.807.296 |

**(Taşınmazların Toplam Pazar Değeri YüzOnsekizMilyonÜçyüzikiBinSekizYüz Türk Lirası'dır.)**

- \* Hazırlanan değerleme raporunun tamamında 1 USD=2.92 TL olarak alınmıştır.  
 \*\* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.  
 \*\*\* Daireler için KDV oranı olarak %18 kullanılmıştır.

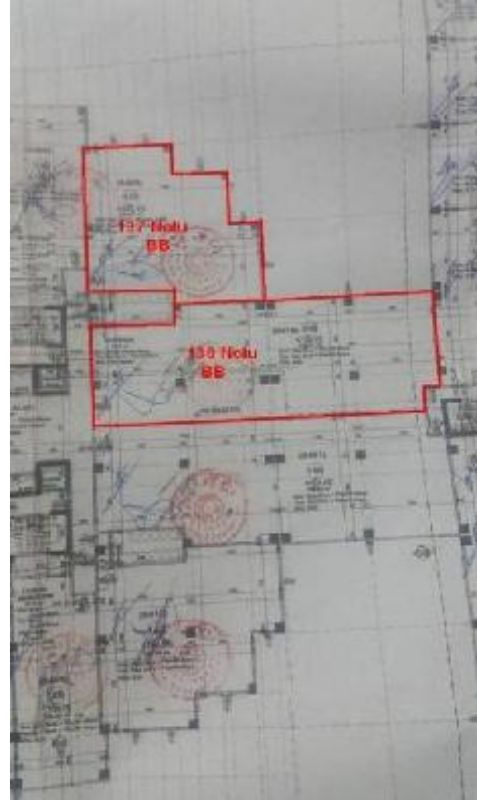
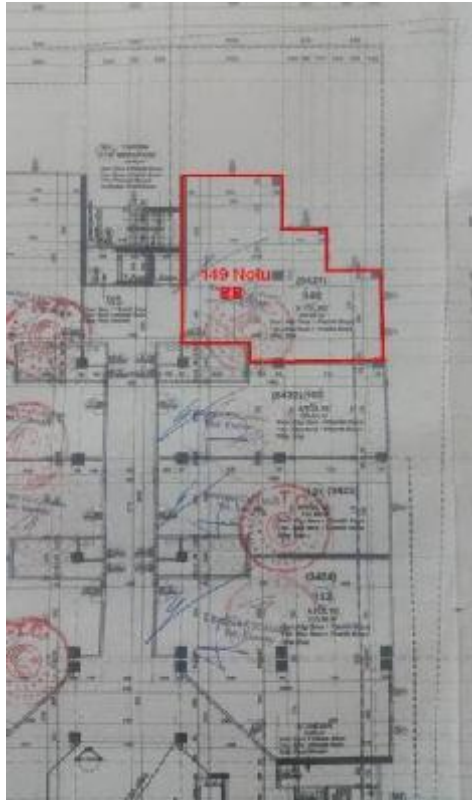
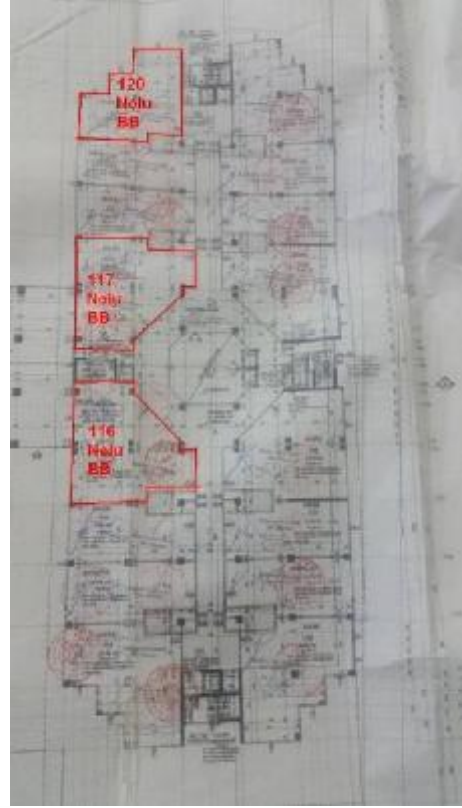
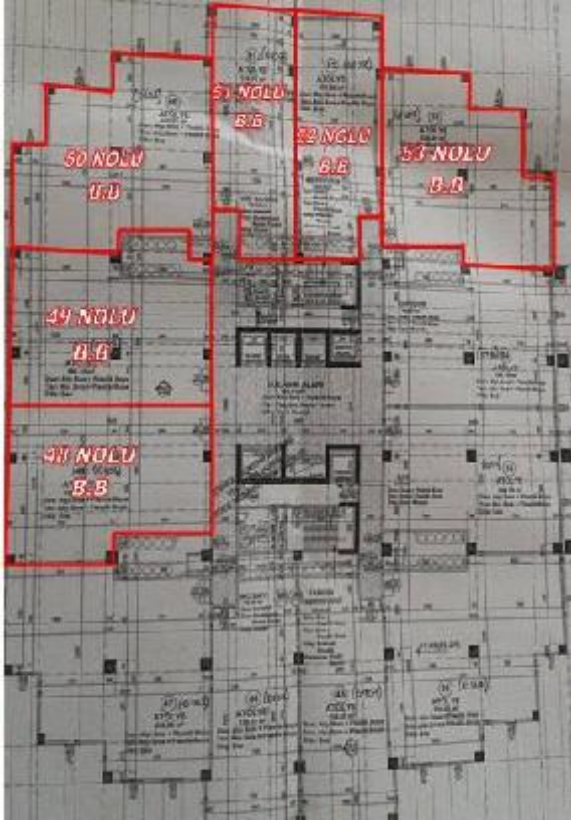
**Mehmet TAŞ**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No:403674

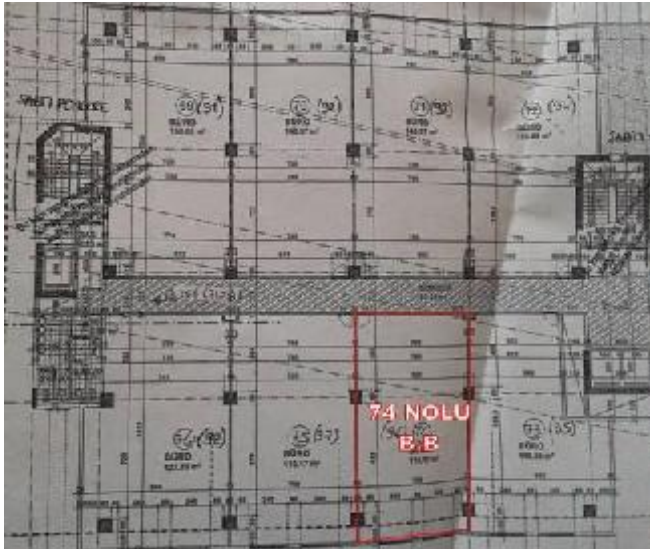


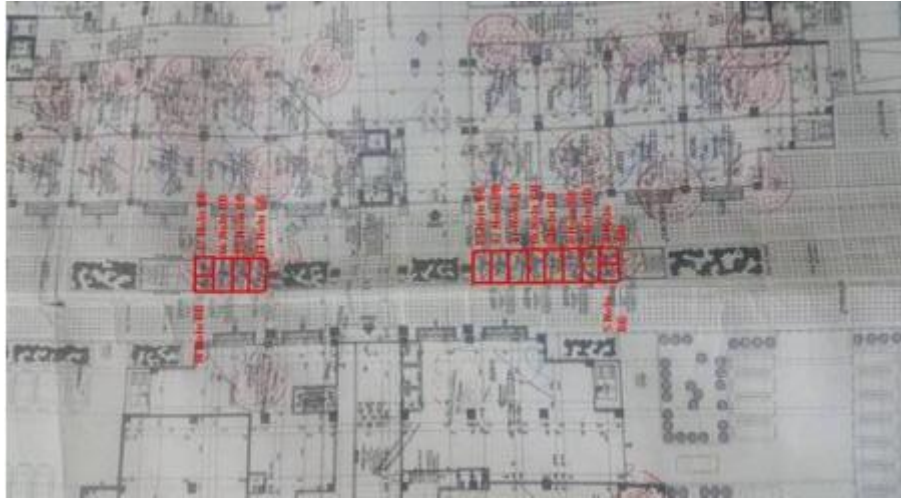
**Dursun ŞANLI**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No:400291

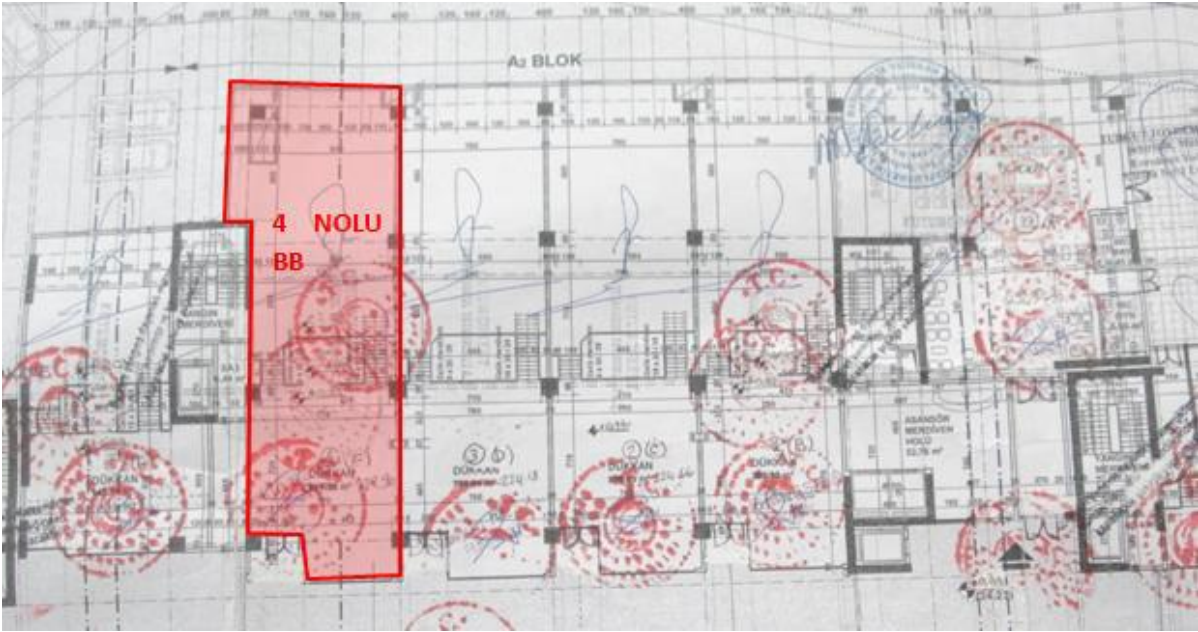
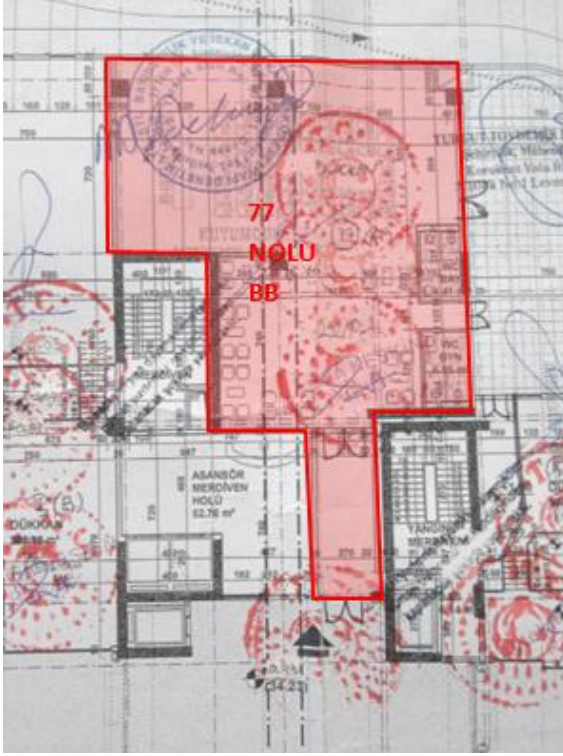


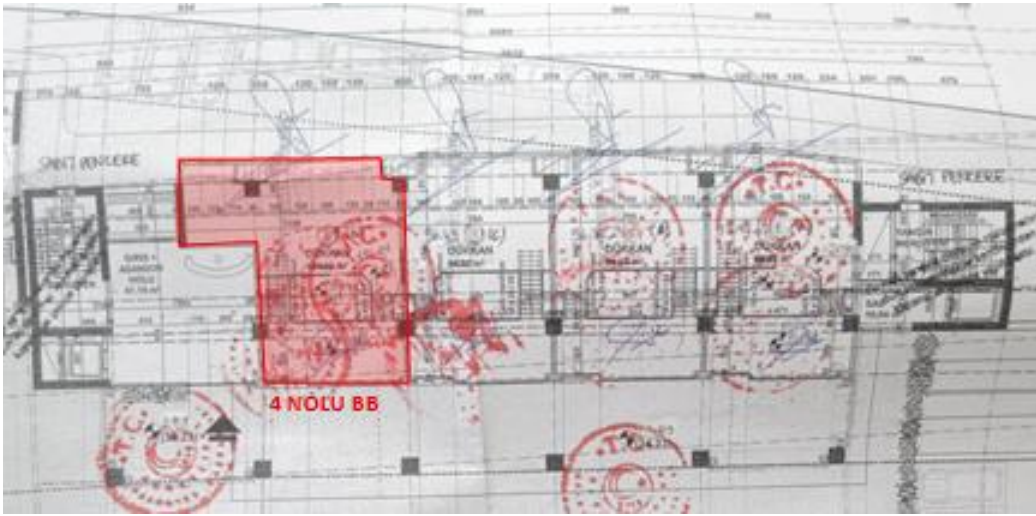
**9.EKLER (Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler)**

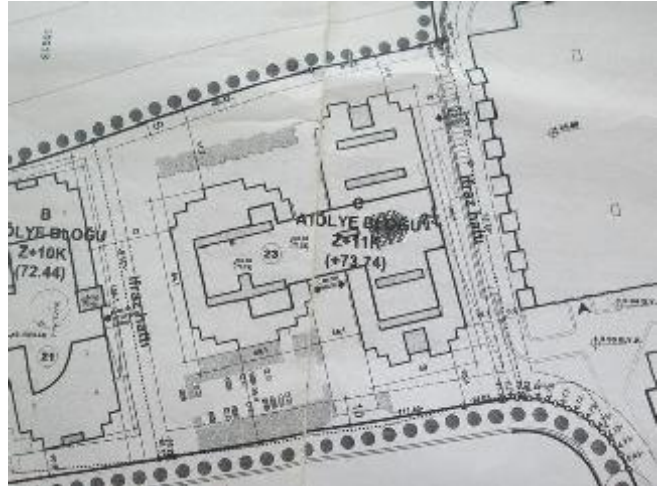
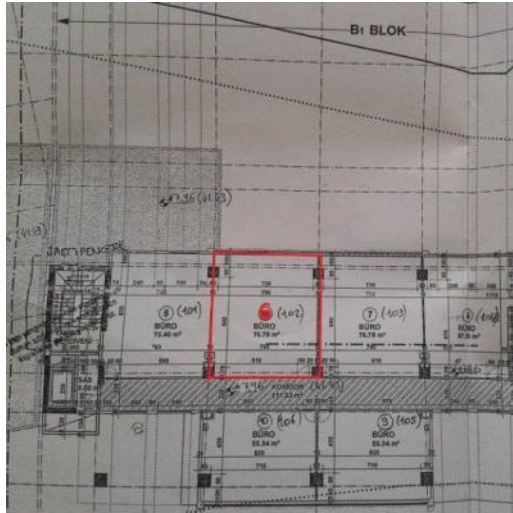
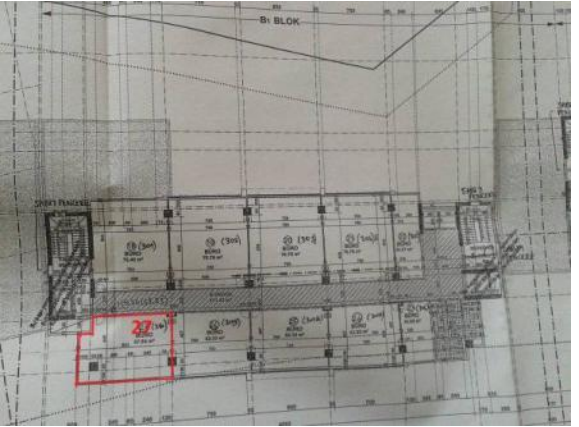
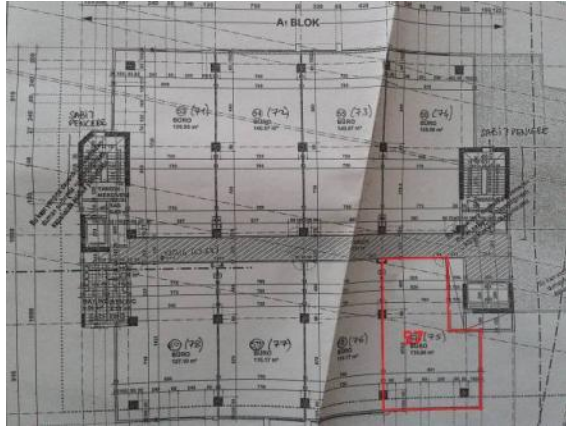
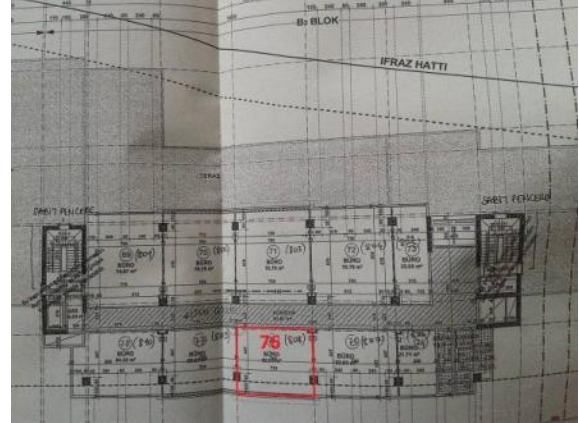
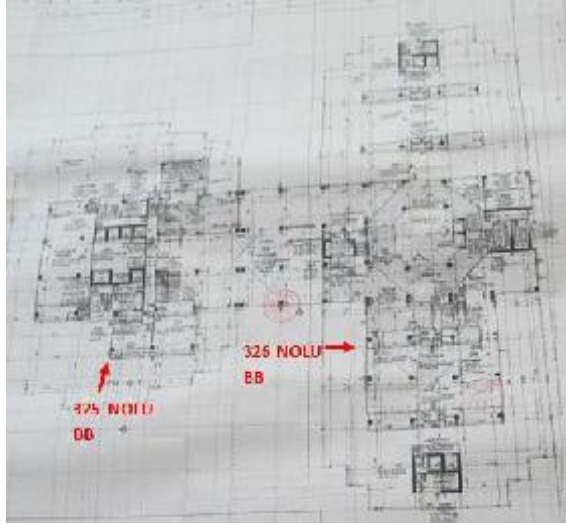


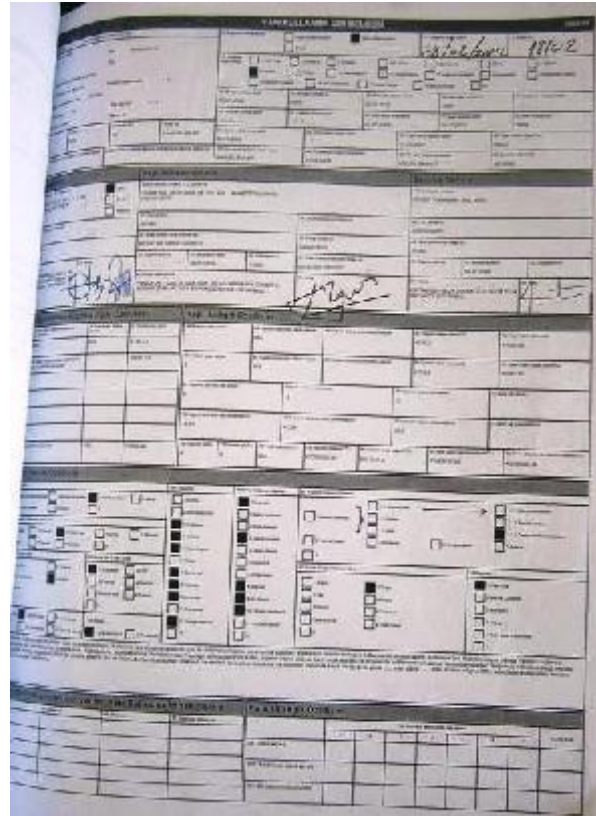














EK-28 FORM - 26  
YAPI DENETİMİ SERTİFİKASI ÖRNEĞİ

**YAPI DENETİMİ SERTİFİKASI**

İlgili İdare : BAĞÇELİEVLER BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ  
Yapının Adresi : YENİBOSNA MAHALLESİ 29 EKİM CD. NO: 9/1  
Pafta / Ada / Parsel No : 243DS2D / 1542 / 14  
Yapı Ruhsat Tarihi ve No : 03.04.2008 – 03/05  
Yapı Kullanma İzni Belgesi Tarihi ve No : 02.02.2012 / 01-20  
Yapı Sınıfı ve İnşaat Alanı ( m<sup>2</sup> ) : 5 A 81.062,92 m<sup>2</sup>  
Yapının Kullanım Amacı : DÜKKAN + OFİS BİNASI  
Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı : KÜRESEL YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.  
YİBF No : 502915

**YUKARIDA ÖZELLİKLERİ BELİRTİLEN YAPI,  
4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİNE GÖRE  
DENETLENEREK İNŞA EDİLMİŞTİR.**

**DÜZENLEYEN**  
KÜRESEL YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.  
MEHMET DELİCEOĞLU  
ŞİRKET MÜDÜRÜ

**ONAYLAYAN**  
İlgili İdare Yetkilisi  
İSMAİL HAKKI ÖZHAN  
BAŞKAN YARDIMCISI

EK-28 FORM - 26  
YAPI DENETİMİ SERTİFİKASI ÖRNEĞİ

**YAPI DENETİMİ SERTİFİKASI**

İlgili İdare : BAĞÇELİEVLER BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ  
Yapının Adresi : YENİBOSNA MAHALLESİ KUYUMCULAR SOK NO: 4  
Pafta / Ada / Parsel No : 243DS2D / 1542 / 23  
Yapı Ruhsat Tarihi ve No : 03.04.2008 – 03/04  
Yapı Kullanma İzni Belgesi Tarihi ve No : 2012 /  
Yapı Sınıfı ve İnşaat Alanı ( m<sup>2</sup> ) : 4 A 143355,22 m<sup>2</sup>  
Yapının Kullanım Amacı : ATÖLYE  
Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı : KÜRESEL YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.  
YİBF No : 502906

**YUKARIDA ÖZELLİKLERİ BELİRTİLEN YAPI,  
4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİNE GÖRE  
DENETLENEREK İNŞA EDİLMİŞTİR.**

**DÜZENLEYEN**  
KÜRESEL YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.  
MEHMET DELİCEOĞLU  
ŞİRKET MÜDÜRÜ

**ONAYLAYAN**  
İlgili İdare Yetkilisi  
İSMAİL HAKKI ÖZHAN  
BAŞKAN YARDIMCISI

T.C.  
İSTANBUL BAĞÇELİEVLER BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Durum Bürosu)

Sayı: M.34.3.BA.H.0.13.00.00-310.05.02-28309  
Konu: İmar Durumu HK.

29 Aralık 2015

Sayın, Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Gayrettepe mah. Fahri Gizden Sok. Huzur Apt. No: 4  
Beşiktaş / İSTANBUL.

İlgili 28/12/2015 tarih ve 2015/28309 sayılı yazınız.

Bağçelievler İlçesi, Yenibosna, 243DS2D pafta 1542 ada 13 parsel 1/1000 ölçekli 21.06.2009 tasdik tarihli Bağçelievler Revizyon Uygulama İmar Planında KAKS=3.00 yapılaşma koşullarında "KÜÇÜK SANAYİ" alanında kalmaktadır. İ.B.B. tarafından onanacak olan projeye göre uygulama yapılacaktır. 1542 ada 13 parsel üzerinden yüksek gerilim hattı geçtiğinden uygulama aşamasında bina yüksekliği ile ilgili TTEAŞ'tan görüş alınacaktır.

Bağçelievler İlçesi, Yenibosna, 243DS2D pafta 1542 ada 14 parsel 1/1000 ölçekli 21.06.2009 tasdik tarihli Bağçelievler Revizyon Uygulama İmar Planında ve 20.04.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli iskânat düzenlemesine ilişkin tadilat planında KAKS=3.00 yapılaşma koşullarında "KÜÇÜK SANAYİ" alanında kalmaktadır. İ.B.B. tarafından onanacak olan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Bağçelievler İlçesi, Yenibosna, 243DS2D pafta 1542 ada 23 parsel 1/1000 ölçekli 21.06.2009 tasdik tarihli Bağçelievler Revizyon Uygulama İmar Planında ve 14.03.2010 t.t. 1/5000 ölçekli planda KAKS=3.00 yapılaşma koşullarında "KÜÇÜK SANAYİ" alanında kalmaktadır. İ.B.B. tarafından onanacak olan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Bağçelievler İlçesi, Yenibosna, 243DS2D pafta 10353-10354-10355-10359-1541 ada 1 ve 1542 ada 7 parseller 22.09.2011 tasdik tarih ve 1/5000 ölçekli planda ve 1/1000 ölçekli 21.06.2009 tasdik tarihli Bağçelievler Revizyon Uygulama İmar Planının 15.06.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli tadilat planında E=3.00 yapılaşma koşullarında "TİCARET+HİZMET" alanında kalmaktadır. İ.B.B. tarafından onanacak olan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Ek: 1/1000 Plan Şrn.

  
Aytekin KESKİN  
İmar ve Şehircilik Müd. V.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Telexbox (0212 441 34 52) Fırtına Rte. S. DEMİR

e-posta:imarveptl@bircelievler.bel.tr, Elektronik Ağ: www.bircelievler.bel.tr

**TAŞINMAZLARIN SON 3 YILDA YAPILAN DEĞERLEME RAPOR BİLGİLERİ :**  
25.12.2015 tarihinde yapılan değerleme çalışmasında rapora konu parseller ile ilgili olarak 2 yıl içinde hazırlanan değerleme raporları müşteriden temin edilmiş olup, raporlar ile ilgili özet bilgiler aşağıda sunulmuştur.

31.12.2014 tarihinde 1A Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan rapora göre; **98.412.000-TL+KDV değer takdir edilmiştir.**

15.01.2014 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan rapora göre; **44.715.000-TL+ KDV değer takdir edilmiştir.**

| TAŞINMAZA AİT TAPU KAVDİ (Akrif Mülkler için Detaylı - Şİİ var) |                    |                       |                                                                       |  |  |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------|--|--|
| Zemin Tipi                                                      | Kırmıktaşı         | Ada/Parcel            | 133319                                                                |  |  |
| Zemin No                                                        | 3453062            | Altyapılar            | 15116,82 m2                                                           |  |  |
| İz Bçe                                                          | STANGULANILANLILAR | Asa Tap No/İlk        | 5 300000/1 220000 YD 9 NORMAL KATLI ALAN 2,1,102 VE 103 BLOK VE ARSAI |  |  |
| Konut Adı                                                       | Bakulevler Yst     | Blok/Kat/Durak-BİREYE | A1/270M2/1 - (Tapu No/No. 1)                                          |  |  |
| Mahalle / Köy Adı                                               | YENİSÖĞKA KÖYÜ     | Aras Pay/Fayda        | 259/1450                                                              |  |  |
| Okulda                                                          | KÖYALTI            | Bağ/İll. No/İlk       | 10000/11 10000/40                                                     |  |  |
| Çift / Sayfa No                                                 | 306 / 38322        |                       |                                                                       |  |  |
| Kayıt Durum                                                     | Akrif              |                       |                                                                       |  |  |

| TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİPAK |                                                  |              |                         |                              |
|----------------------------------|--------------------------------------------------|--------------|-------------------------|------------------------------|
| İmtid                            | Aptikam                                          | Mülk / Leziz | Tarih - Varsayım        | Terkiz Sebebi - Tarih - Yür. |
| Beşim                            | Yenişehir / 1000/1000                            |              | 09/11/2009 - 11/06/2010 | --                           |
| Beşim/AT                         | Bu parçanın mülkiyeti bu mülk/parçaya geçmiştir. |              | 09/06/2012 - 20/07/2012 | --                           |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ |                                                |           |                 |            |                                            |
|--------------------|------------------------------------------------|-----------|-----------------|------------|--------------------------------------------|
| Sistem No          | Mülk                                           | Kıymet No | Bölge Pay/Fayda | Mülk/Leziz | Tarih - Varsayım                           |
| 1000000            | KUTAY, AH. İHSAN. GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 1000      |                 |            | Kat. No/İlk. Sayı - BA/100000 - 100000 - 1 |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ |                                                |           |                 |            |
|--------------------|------------------------------------------------|-----------|-----------------|------------|
| Sistem No          | Mülk                                           | Kıymet No | Bölge Pay/Fayda | Mülk/Leziz |
| 1000000            | KUTAY, AH. İHSAN. GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 1000      |                 |            |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ |                                                |           |                 |            |
|--------------------|------------------------------------------------|-----------|-----------------|------------|
| Sistem No          | Mülk                                           | Kıymet No | Bölge Pay/Fayda | Mülk/Leziz |
| 1000000            | KUTAY, AH. İHSAN. GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 1000      |                 |            |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ |                                                |           |                 |            |
|--------------------|------------------------------------------------|-----------|-----------------|------------|
| Sistem No          | Mülk                                           | Kıymet No | Bölge Pay/Fayda | Mülk/Leziz |
| 1000000            | KUTAY, AH. İHSAN. GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 1000      |                 |            |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ |                                                |           |                 |            |
|--------------------|------------------------------------------------|-----------|-----------------|------------|
| Sistem No          | Mülk                                           | Kıymet No | Bölge Pay/Fayda | Mülk/Leziz |
| 1000000            | KUTAY, AH. İHSAN. GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 1000      |                 |            |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ |                                                |           |                 |            |
|--------------------|------------------------------------------------|-----------|-----------------|------------|
| Sistem No          | Mülk                                           | Kıymet No | Bölge Pay/Fayda | Mülk/Leziz |
| 1000000            | KUTAY, AH. İHSAN. GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 1000      |                 |            |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ |                                                |           |                 |            |
|--------------------|------------------------------------------------|-----------|-----------------|------------|
| Sistem No          | Mülk                                           | Kıymet No | Bölge Pay/Fayda | Mülk/Leziz |
| 1000000            | KUTAY, AH. İHSAN. GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 1000      |                 |            |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ |                                                |           |                 |            |
|--------------------|------------------------------------------------|-----------|-----------------|------------|
| Sistem No          | Mülk                                           | Kıymet No | Bölge Pay/Fayda | Mülk/Leziz |
| 1000000            | KUTAY, AH. İHSAN. GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 1000      |                 |            |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ |                                                |           |                 |            |
|--------------------|------------------------------------------------|-----------|-----------------|------------|
| Sistem No          | Mülk                                           | Kıymet No | Bölge Pay/Fayda | Mülk/Leziz |
| 1000000            | KUTAY, AH. İHSAN. GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 1000      |                 |            |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ |                                                |           |                 |            |
|--------------------|------------------------------------------------|-----------|-----------------|------------|
| Sistem No          | Mülk                                           | Kıymet No | Bölge Pay/Fayda | Mülk/Leziz |
| 1000000            | KUTAY, AH. İHSAN. GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 1000      |                 |            |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ |                                                |           |                 |            |
|--------------------|------------------------------------------------|-----------|-----------------|------------|
| Sistem No          | Mülk                                           | Kıymet No | Bölge Pay/Fayda | Mülk/Leziz |
| 1000000            | KUTAY, AH. İHSAN. GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 1000      |                 |            |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ |      |           |                 |     |
|--------------------|------|-----------|-----------------|-----|
| Sistem No          | Mülk | Kıymet No | Bölge Pay/Fayda | Mül |

[illegible]

| TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Malikler için Detaylı - ŞİD var) |                                                                                                                            |                                                                       |                                                                 |                               |                                      |                               |                                          |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------|
| Zemin Tipi                                                      | : Kat Malikliği                                                                                                            | Akit/Tarifi                                                           | : 1342/1                                                        |                               |                                      |                               |                                          |
| Zemin No                                                        | : 3463134                                                                                                                  | Yüklem                                                                | : 15.116,82 m2                                                  |                               |                                      |                               |                                          |
| B / Blok                                                        | : İSTANBUL BAKÇILIKLARI                                                                                                    | Alan Tap. No                                                          | : 530600041 ZEMİN VE 9 NORMAL KATLI ALAZZILIZ VE 10.000 M2 ALAN |                               |                                      |                               |                                          |
| Karar Adı                                                       | : Bakçılar TM                                                                                                              | Yüklem/Güç - R.K.No                                                   | : A1 / 1 / 1 (Bakçılar TM)                                      |                               |                                      |                               |                                          |
| Mülkiyet / Blok Adı                                             | : YERİDOĞRU Mül.                                                                                                           | Alan Pay/Tarifi                                                       | : 30/11/90                                                      |                               |                                      |                               |                                          |
| Mevki                                                           | : KÖYALTI                                                                                                                  | Bakçılar No                                                           | : 1000                                                          |                               |                                      |                               |                                          |
| Çik / Sayfa No                                                  | : 100 / 10408                                                                                                              |                                                                       |                                                                 |                               |                                      |                               |                                          |
| Kayıt Durum                                                     | : Aktif                                                                                                                    |                                                                       |                                                                 |                               |                                      |                               |                                          |
| <b>TAŞINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK</b>                         |                                                                                                                            |                                                                       |                                                                 |                               |                                      |                               |                                          |
| ŞİD                                                             | Arzı                                                                                                                       | Mülk / Lohası                                                         | Tarih - Varsa                                                   | Tarifi Sektör - Tarih - Varsa |                                      |                               |                                          |
| Beşer                                                           | Yerleşim Planı : 1000/200                                                                                                  |                                                                       | 04/10/99 - 1706                                                 | -                             |                                      |                               |                                          |
| Beşer AT Beşerinden aktarılmış bir mülkiyetten oluşur           |                                                                                                                            |                                                                       |                                                                 |                               |                                      |                               |                                          |
| 16/03/12 - 909                                                  |                                                                                                                            |                                                                       |                                                                 |                               |                                      |                               |                                          |
| <b>MÜLKIYET BİLGİLERİ</b>                                       |                                                                                                                            |                                                                       |                                                                 |                               |                                      |                               |                                          |
| Sıra No                                                         | Mülk                                                                                                                       | Edinilme No                                                           | Alan Pay/Tarifi                                                 | Mülkiyet                      | Edinim Sektör - Tarih - Varsa        | Tarifi Sektör - Tarih - Varsa |                                          |
| 913777                                                          | KUYUMCUSENİ GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.                                                                                   | YAT                                                                   |                                                                 |                               | Kat Mülk Tarih : 04/10/99 - 1706 - - |                               |                                          |
| ŞİD                                                             | Arzı                                                                                                                       | Mülk / Lohası                                                         | Tarih - Varsa                                                   | Tarifi Sektör - Tarih - Varsa |                                      |                               |                                          |
| Son                                                             | 1 TL bedel karşılığında bir mülkiyetten aktarılmış (TÜRKİYE KURUMSAL DAĞITIM A.Ş. SİRKÜLERİ 29 YILDA 1 TL DEN KESİLEBİLİR) | TÜRKİYE KURUMSAL DAĞITIM A.Ş. SİRKÜLERİ 29 YILDA 1 TL DEN KESİLEBİLİR | 04/10/99 - 1706                                                 | -                             |                                      |                               |                                          |
| <b>İpotek</b>                                                   |                                                                                                                            |                                                                       |                                                                 |                               |                                      |                               |                                          |
| Alınan                                                          | Müddet                                                                                                                     | Borc                                                                  | Faiz                                                            | Devlet/Bank                   | Sıra                                 | Tarih - Varsa                 | Borçlu                                   |
| 08/01/2008 TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.                            | 10/01/2008 TL                                                                                                              | 500 Dolar                                                             | 17,0                                                            | F.B.S.                        | 381/2015-38679                       | 04/10/99 - 1706               | KUYUMCUSENİ GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. |
| Yapı No: 08/01/2008 Sıra No: 38679                              |                                                                                                                            |                                                                       |                                                                 |                               |                                      |                               |                                          |

Kayıt Tarihi : 15.12.2015 11:30

| TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Malikler için Detaylı - ŞİD var) |                                                                                                                            |                                                                       |                                                                 |                               |                                      |                               |                                          |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------|
| Zemin Tipi                                                      | : Kat Malikliği                                                                                                            | Akit/Tarifi                                                           | : 1342/1                                                        |                               |                                      |                               |                                          |
| Zemin No                                                        | : 3463134                                                                                                                  | Yüklem                                                                | : 15.116,82 m2                                                  |                               |                                      |                               |                                          |
| B / Blok                                                        | : İSTANBUL BAKÇILIKLARI                                                                                                    | Alan Tap. No                                                          | : 530600041 ZEMİN VE 9 NORMAL KATLI ALAZZILIZ VE 10.000 M2 ALAN |                               |                                      |                               |                                          |
| Karar Adı                                                       | : Bakçılar TM                                                                                                              | Yüklem/Güç - R.K.No                                                   | : A1 / 1 / 1 (Bakçılar TM)                                      |                               |                                      |                               |                                          |
| Mülkiyet / Blok Adı                                             | : YERİDOĞRU Mül.                                                                                                           | Alan Pay/Tarifi                                                       | : 30/11/90                                                      |                               |                                      |                               |                                          |
| Mevki                                                           | : KÖYALTI                                                                                                                  | Bakçılar No                                                           | : 1000                                                          |                               |                                      |                               |                                          |
| Çik / Sayfa No                                                  | : 100 / 10408                                                                                                              |                                                                       |                                                                 |                               |                                      |                               |                                          |
| Kayıt Durum                                                     | : Aktif                                                                                                                    |                                                                       |                                                                 |                               |                                      |                               |                                          |
| <b>TAŞINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK</b>                         |                                                                                                                            |                                                                       |                                                                 |                               |                                      |                               |                                          |
| ŞİD                                                             | Arzı                                                                                                                       | Mülk / Lohası                                                         | Tarih - Varsa                                                   | Tarifi Sektör - Tarih - Varsa |                                      |                               |                                          |
| Beşer                                                           | Yerleşim Planı : 1000/200                                                                                                  |                                                                       | 04/10/99 - 1706                                                 | -                             |                                      |                               |                                          |
| Beşer AT Beşerinden aktarılmış bir mülkiyetten oluşur           |                                                                                                                            |                                                                       |                                                                 |                               |                                      |                               |                                          |
| 16/03/12 - 909                                                  |                                                                                                                            |                                                                       |                                                                 |                               |                                      |                               |                                          |
| <b>MÜLKIYET BİLGİLERİ</b>                                       |                                                                                                                            |                                                                       |                                                                 |                               |                                      |                               |                                          |
| Sıra No                                                         | Mülk                                                                                                                       | Edinilme No                                                           | Alan Pay/Tarifi                                                 | Mülkiyet                      | Edinim Sektör - Tarih - Varsa        | Tarifi Sektör - Tarih - Varsa |                                          |
| 913777                                                          | KUYUMCUSENİ GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.                                                                                   | YAT                                                                   |                                                                 |                               | Kat Mülk Tarih : 04/10/99 - 1706 - - |                               |                                          |
| ŞİD                                                             | Arzı                                                                                                                       | Mülk / Lohası                                                         | Tarih - Varsa                                                   | Tarifi Sektör - Tarih - Varsa |                                      |                               |                                          |
| Son                                                             | 1 TL bedel karşılığında bir mülkiyetten aktarılmış (TÜRKİYE KURUMSAL DAĞITIM A.Ş. SİRKÜLERİ 29 YILDA 1 TL DEN KESİLEBİLİR) | TÜRKİYE KURUMSAL DAĞITIM A.Ş. SİRKÜLERİ 29 YILDA 1 TL DEN KESİLEBİLİR | 04/10/99 - 1706                                                 | -                             |                                      |                               |                                          |
| <b>İpotek</b>                                                   |                                                                                                                            |                                                                       |                                                                 |                               |                                      |                               |                                          |
| Alınan                                                          | Müddet                                                                                                                     | Borc                                                                  | Faiz                                                            | Devlet/Bank                   | Sıra                                 | Tarih - Varsa                 | Borçlu                                   |
| 08/01/2008 TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.                            | 10/01/2008 TL                                                                                                              | 500 Dolar                                                             | 17,0                                                            | F.B.S.                        | 381/2015-38679                       | 04/10/99 - 1706               | KUYUMCUSENİ GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. |
| Yapı No: 08/01/2008 Sıra No: 38679                              |                                                                                                                            |                                                                       |                                                                 |                               |                                      |                               |                                          |

Kayıt Tarihi : 15.12.2015 11:30

[illegible]

| TAŞINMAZ AİT TAPU KAYDI (Aitli Malikler İçin Detaylı - Şİİ var) |                 |                       |                                                         |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------|---------------------------------------------------------|
| Zemin Tipi                                                      | Kilimolçay      | Ada/Parcel            | 15074                                                   |
| Zemin No                                                        | 3145317         | Yüzölçümü             | 15.115.82 m2                                            |
| E / Blok                                                        | STANDULGAÇLILIK | Ada Yüzölçümü         | 5.000.000 m2 ZEMİN YERİ NORMAL KATI AŞAĞI BLOK VE ARSAH |
| Kurum Adı                                                       | İşletimlik M2   | Mobil Kat/Catı-B.B.No | A1 15 1 - (Reg.Rakım: 70)                               |
| Makale / Kily. Adı                                              | NEVRODIA MA     | Aras Payı/Oran        | 50/50.000                                               |
| Merkezi                                                         | İSTANBUL        | Reg. R. No/Adı        | R/15                                                    |
| Çik / Defekt No                                                 | 100 / 2000      |                       |                                                         |
| Kayıt Tarihi                                                    | 2000            |                       |                                                         |

| TAŞINMAZ ŞEHİR / BİYAN / İRTİFAK |           |                |                  |
|----------------------------------|-----------|----------------|------------------|
| Şİİ                              | Açıklama  | Malik / Lehler | Tarih - Tutar    |
| Şehir                            | Yenişehir |                | 2000/000 - 10000 |
| Biyon                            | İrtifak   |                | 2000/012 - 1000  |

| MÜLAKAT BİLGİLERİ |                             |           |                    |
|-------------------|-----------------------------|-----------|--------------------|
| Mülak. No         | Mülak                       | Mülak. No | Mülak. Tarih - Yıl |
| 000000            | ALYURKUMUT YATIRIMLARI A.Ş. | 0000      | 2000/000 - 10000   |

| MÜLAKAT BİLGİLERİ |                             |           |                    |
|-------------------|-----------------------------|-----------|--------------------|
| Mülak. No         | Mülak                       | Mülak. No | Mülak. Tarih - Yıl |
| 000000            | ALYURKUMUT YATIRIMLARI A.Ş. | 0000      | 2000/000 - 10000   |

| MÜLAKAT BİLGİLERİ |                             |           |                    |
|-------------------|-----------------------------|-----------|--------------------|
| Mülak. No         | Mülak                       | Mülak. No | Mülak. Tarih - Yıl |
| 000000            | ALYURKUMUT YATIRIMLARI A.Ş. | 0000      | 2000/000 - 10000   |

| MÜLAKAT BİLGİLERİ |                             |           |                    |
|-------------------|-----------------------------|-----------|--------------------|
| Mülak. No         | Mülak                       | Mülak. No | Mülak. Tarih - Yıl |
| 000000            | ALYURKUMUT YATIRIMLARI A.Ş. | 0000      | 2000/000 - 10000   |

| MÜLAKAT BİLGİLERİ |                             |           |                    |
|-------------------|-----------------------------|-----------|--------------------|
| Mülak. No         | Mülak                       | Mülak. No | Mülak. Tarih - Yıl |
| 000000            | ALYURKUMUT YATIRIMLARI A.Ş. | 0000      | 2000/000 - 10000   |

| MÜLAKAT BİLGİLERİ |                             |           |                    |
|-------------------|-----------------------------|-----------|--------------------|
| Mülak. No         | Mülak                       | Mülak. No | Mülak. Tarih - Yıl |
| 000000            | ALYURKUMUT YATIRIMLARI A.Ş. | 0000      | 2000/000 - 10000   |

| MÜLAKAT BİLGİLERİ |                             |           |                    |
|-------------------|-----------------------------|-----------|--------------------|
| Mülak. No         | Mülak                       | Mülak. No | Mülak. Tarih - Yıl |
| 000000            | ALYURKUMUT YATIRIMLARI A.Ş. | 0000      | 2000/000 - 10000   |

| MÜLAKAT BİLGİLERİ |                             |           |                    |
|-------------------|-----------------------------|-----------|--------------------|
| Mülak. No         | Mülak                       | Mülak. No | Mülak. Tarih - Yıl |
| 000000            | ALYURKUMUT YATIRIMLARI A.Ş. | 0000      | 2000/000 - 10000   |

| MÜLAKAT BİLGİLERİ |                             |           |                    |
|-------------------|-----------------------------|-----------|--------------------|
| Mülak. No         | Mülak                       | Mülak. No | Mülak. Tarih - Yıl |
| 000000            | ALYURKUMUT YATIRIMLARI A.Ş. | 0000      | 2000/000 - 10000   |

| MÜLAKAT BİLGİLERİ |                             |           |                    |
|-------------------|-----------------------------|-----------|--------------------|
| Mülak. No         | Mülak                       | Mülak. No | Mülak. Tarih - Yıl |
| 000000            | ALYURKUMUT YATIRIMLARI A.Ş. | 0000      | 2000/000 - 10000   |

| MÜLAKAT BİLGİLERİ |                             |           |                    |
|-------------------|-----------------------------|-----------|--------------------|
| Mülak. No         | Mülak                       | Mülak. No | Mülak. Tarih - Yıl |
| 000000            | ALYURKUMUT YATIRIMLARI A.Ş. | 0000      | 2000/000 - 10000   |

| MÜLAKAT BİLGİLERİ |                             |           |                    |
|-------------------|-----------------------------|-----------|--------------------|
| Mülak. No         | Mülak                       | Mülak. No | Mülak. Tarih - Yıl |
| 000000            | ALYURKUMUT YATIRIMLARI A.Ş. | 0000      | 2000/000 - 10000   |

| MÜLAKAT BİLGİLERİ |                             |           |                    |
|-------------------|-----------------------------|-----------|--------------------|
| Mülak. No         | Mülak                       | Mülak. No | Mülak. Tarih - Yıl |
| 000000            | ALYURKUMUT YATIRIMLARI A.Ş. | 0000      | 2000/000 - 10000   |

| MÜLAKAT BİLGİLERİ |       |           |  |
|-------------------|-------|-----------|--|
| Mülak. No         | Mülak | Mülak. No |  |

| İpoteğin Konusu Olarak Hissedilen                                                |                  |                                         |                  |                     |                              |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------|------------------|---------------------|------------------------------|
| Tanım                                                                            | Hisse Payı Payda | Borçlu Malik                            | Malik Bire       | Teslim Tarih - Yeri | Teslim Sebabi - Tarih - Yeri |
| Kayıtlı Hissedar TM - YENİDOĞA Mh. 1542 Ada 14 Parsel Blok 10/15 15.000 Hissedar | 171              | KUYUMKURUM GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 10.000.000,00 TL | 2011/02/15 - 2019   | ---                          |
| Kayıtlı Hissedar TM - YENİDOĞA Mh. 1542 Ada 14 Parsel Blok 10/15 15.000 Hissedar | 171              | KUYUMKURUM GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 10.000.000,00 TL | 2011/02/15 - 2019   | ---                          |
| Kayıtlı Hissedar TM - YENİDOĞA Mh. 1542 Ada 14 Parsel Blok 10/15 15.000 Hissedar | 171              | KUYUMKURUM GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 10.000.000,00 TL | 2011/02/15 - 2019   | ---                          |
| Kayıtlı Hissedar TM - YENİDOĞA Mh. 1542 Ada 14 Parsel Blok 10/15 15.000 Hissedar | 171              | KUYUMKURUM GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 10.000.000,00 TL | 2011/02/15 - 2019   | ---                          |
| Kayıtlı Hissedar TM - YENİDOĞA Mh. 1542 Ada 14 Parsel Blok 10/15 15.000 Hissedar | 171              | KUYUMKURUM GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 10.000.000,00 TL | 2011/02/15 - 2019   | ---                          |
| Kayıtlı Hissedar TM - YENİDOĞA Mh. 1542 Ada 14 Parsel Blok 10/15 15.000 Hissedar | 171              | KUYUMKURUM GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 10.000.000,00 TL | 2011/02/15 - 2019   | ---                          |

**İpoteğin Şekli Bilgisi**

| Sıra | Açıklama | Malik | Tarih/Yerine | Teslim Sebabi - Tarih - Yeri |
|------|----------|-------|--------------|------------------------------|
| 1    |          |       |              |                              |

**Dikkatler**

\* Teslim edilen güvenciler ve beyanlar aile elektronik ortamda tutulmaktadır.

Harika Yılmaz  
Mühür  
Kasım 10/2019  
25.12.2019

| TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akrif Malikler için Detaylı - ŞBİ var) |                     |                       |             |  |  |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|-------------|--|--|
| Zemin Tipi                                                       | Kat Maliki          | Aile Parçesi          | 1.150/11    |  |  |
| Zemin No                                                         | 12345678            | Yatırım               | 1.150/11/12 |  |  |
| İz Bce                                                           | İSTANBUL/BEŞİKTAŞ   | Alan Taq. Nispeti     | 1.150/11/12 |  |  |
| Kurum Adı                                                        | Kayıtlı Hissedar TM | Malik/Kat/Kat/Kat/Kat | 1.150/11/12 |  |  |
| Malikler/Kat/Kat                                                 | YENİDOĞA Mh.        | Alan Pay/Pay/Pay      | 1.150/11/12 |  |  |
| Malikler                                                         | KUYUMKURUM          | Kat/Kat/Kat           | 1.150/11/12 |  |  |
| CH / Kat/Kat                                                     | 1.150/11/12         | Kat/Kat/Kat           | 1.150/11/12 |  |  |
| Kayıtlı Hissedar                                                 | ALIC                |                       |             |  |  |

**TAŞINMAZ ŞEKLİ / BEYAN / İHTİPAK**

| Sıra | Açıklama                                              | Malik / Etkiler | Tarih - Yeri       | Teslim Sebabi - Tarih - Yeri |
|------|-------------------------------------------------------|-----------------|--------------------|------------------------------|
| 1    | Yatırım Planı - 05/02/2009                            |                 | 04/10/2009 - 17/04 | ---                          |
| 2    | Harita (AT Da parçesinin malikler için malikler için) |                 | 15/02/2012 - 18/09 | ---                          |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| Sıra No  | Malik                                   | Etkiler No | Hisse Payı Payda | Hissedar | Etkiler Sebabi - Tarih - Yeri | Teslim Sebabi - Tarih - Yeri |
|----------|-----------------------------------------|------------|------------------|----------|-------------------------------|------------------------------|
| 22975434 | KUYUMKURUM GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 171        |                  |          | 2011/02/15 - 2019             | ---                          |

**İpoteğin Konusu Olarak Hissedilen**

| Tanım                                                                            | Hisse Payı Payda | Borçlu Malik                            | Malik Bire      | Teslim Tarih - Yeri | Teslim Sebabi - Tarih - Yeri |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------|-----------------|---------------------|------------------------------|
| Kayıtlı Hissedar TM - YENİDOĞA Mh. 1542 Ada 14 Parsel Blok 10/15 15.000 Hissedar | 171              | KUYUMKURUM GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 1.150.000,00 TL | 2011/02/15 - 2019   | ---                          |

**İpoteğin Şekli Bilgisi**

| Sıra | Açıklama | Malik | Tarih/Yerine | Teslim Sebabi - Tarih - Yeri |
|------|----------|-------|--------------|------------------------------|
| 1    |          |       |              |                              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;"> <b>Özellikler</b> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p style="font-size: small;">1. Özellikler</p> <p style="font-size: small;">2. Özellikler</p> <p style="font-size: small;">3. Özellikler</p> <p style="font-size: small;">4. Özellikler</p> <p style="font-size: small;">5. Özellikler</p> <p style="font-size: small;">6. Özellikler</p> <p style="font-size: small;">7. Özellikler</p> <p style="font-size: small;">8. Özellikler</p> <p style="font-size: small;">9. Özellikler</p> <p style="font-size: small;">10. Özellikler</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p style="font-size: small;">11. Özellikler</p> <p style="font-size: small;">12. Özellikler</p> <p style="font-size: small;">13. Özellikler</p> <p style="font-size: small;">14. Özellikler</p> <p style="font-size: small;">15. Özellikler</p> <p style="font-size: small;">16. Özellikler</p> <p style="font-size: small;">17. Özellikler</p> <p style="font-size: small;">18. Özellikler</p> <p style="font-size: small;">19. Özellikler</p> <p style="font-size: small;">20. Özellikler</p> </div> </div> |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

\* Test edilen özellik ve beyanlar yukarıdaki tabloda.



| TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Akitli Mülkler için Detaylı - ŞİE Yür.) |                       |                        |                                                                         |  |  |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--|--|
| Zemin Tipi                                                        | 1 Kat Mülkiyet        | Ada Yarıd              | 1 15/214                                                                |  |  |
| Zemin No                                                          | 3763216               | Yatırım                | 15 11/632 m2                                                            |  |  |
| İz / İçe                                                          | İSTANBUL BAĞKÖLLEVLER | Ana Tar. Niteli        | 5 DOKÜMAN - 1 ZEMİN VE 9 NORMAL KATLI ALAZARLI, İÇ VE DİŞ BLOK VE ARSAH |  |  |
| Kurum Adı                                                         | Bağköler TİM          | Risk/Kar/Giev - B.R.N. | A2 / 733/BN (- (Reg.RN No 17)                                           |  |  |
| Mülk / Kily Adı                                                   | YATIRIMCI MÜL         | Aras Pay/Payda         | 172/1430                                                                |  |  |
| Mevki                                                             | KÜTAYLI               | Engelle Niteli         | DEPOLU DOKÜMAN                                                          |  |  |
| CH / Sayfa No                                                     | 400 / 5035            |                        |                                                                         |  |  |
| Kayıt Durum                                                       | 1. Mülk               |                        |                                                                         |  |  |

| TAŞINMAZ SERİ / BRYAN / İRTİPAK |                            |               |                    |
|---------------------------------|----------------------------|---------------|--------------------|
| SİM                             | Aplikasya                  | Mülk / Lehdar | Tarih - Versiyon   |
| Boyan                           | Yatırım Planı : 06/05/2005 |               | 06/12/2009 - 17545 |
|                                 |                            |               | 06/12/2012 - 805   |

Boyan (AT) ile gerçekleştirilen mülkiyetin mülkiyetine geçmiştir.

| MÜLKİYET BİLGİLERİ |                                          |            |                 |         |                                       |                             |
|--------------------|------------------------------------------|------------|-----------------|---------|---------------------------------------|-----------------------------|
| Sistem No          | Mülk                                     | Emlakçı No | Bilan Pay/Payda | Mevkile | Edirne Sahibi - Tarih - Yür.          | Tarih Sahibi - Tarih - Yür. |
| 772518             | KÜLTÜRÜN EN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. |            | TAM             |         | Kat İhtis: Tarih : 00/12/2009 - 17545 | -                           |

| SİM | Aplikasya                                                                                                                | Mülk / Lehdar                                 | Tarih - Versiyon |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------|
| SİM | 1. YE KAT KİMLİĞİNDEN ALINAN ALAZARLI VE DİŞ BLOK (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. İHTİSAS 29 YILLIK 1 TLOH KİMLİ (SERİ 1) | TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. İHTİSAS (TEDAŞ) | 10/01/2011 - 408 |

| İptisak                         |             |                 |        |         |        |                 |                                          |
|---------------------------------|-------------|-----------------|--------|---------|--------|-----------------|------------------------------------------|
| Alınan                          | Miktar/Katı | Tari            | Faz    | Dönüşüm | Sıra   | Tarih - Yür.    | Durum                                    |
| 08/34065 TÜRKİYE FİNANS KATILIM | 000         | 50/00/000 10 TL | Rehisi | 1 / 1   | F.B.K. | 17545/215 14844 | KÜLTÜRÜN EN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. |
| DANCAŞ A.Ş. Vergi No 368055076  |             |                 |        |         |        |                 | Yok                                      |
| SİM No 41402                    |             |                 |        |         |        |                 |                                          |

| Eşya ve Kuvvetli Hisseler                                                               |                |                                            |               |                     |                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------|---------------|---------------------|------------------------------|
| Tanım                                                                                   | Hiss Pay/Payda | Borçlu Adı                                 | Borçlu Duru   | İstedi Tarih - Yarı | Terkin Sebati - Tarih - Yarı |
| Gayrimenkul - YENİBÜYÜK MAH. 1542 Ada 14<br>Parcel Blok/Giriş: 25/1 1. katta Blok/Sehne | 1/1            | KUYUMKURUM GAYRİMENKUL<br>YATIRIMLARI A.Ş. | 59,000,000 TL | 19/02/2015 - 16/04  | -                            |
| Gayrimenkul - YENİBÜYÜK MAH. 1542 Ada 14<br>Parcel Blok/Giriş: 25/1 1. katta Blok/Sehne | 1/1            | KUYUMKURUM GAYRİMENKUL<br>YATIRIMLARI A.Ş. | 59,000,000 TL | 19/02/2015 - 16/04  | -                            |
| Gayrimenkul - YENİBÜYÜK MAH. 1542 Ada 14<br>Parcel Blok/Giriş: 25/2 1. katta Blok/Sehne | 1/1            | KUYUMKURUM GAYRİMENKUL<br>YATIRIMLARI A.Ş. | 59,000,000 TL | 19/02/2015 - 16/04  | -                            |
| Gayrimenkul - YENİBÜYÜK MAH. 1542 Ada 14<br>Parcel Blok/Giriş: 25/3 1. katta Blok/Sehne | 1/1            | KUYUMKURUM GAYRİMENKUL<br>YATIRIMLARI A.Ş. | 59,000,000 TL | 19/02/2015 - 16/04  | -                            |
| Gayrimenkul - YENİBÜYÜK MAH. 1542 Ada 14<br>Parcel Blok/Giriş: 25/4 1. katta Blok/Sehne | 1/1            | KUYUMKURUM GAYRİMENKUL<br>YATIRIMLARI A.Ş. | 59,000,000 TL | 19/02/2015 - 16/04  | -                            |

| Seri | Açıklama                                                                  | Mali | Tarih - Yarı | Terkin Sebati - Tarih - Yarı |
|------|---------------------------------------------------------------------------|------|--------------|------------------------------|
| 1    | YENİBÜYÜK MAH. 1542 Ada 14<br>Parcel Blok/Giriş: 25/1 1. katta Blok/Sehne |      |              |                              |

**Dizaynlar**

\* Teslim edilen parçılar ve beyanlar sak elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor Tarihi / Sayı : 21.02.2015 / 15.51

Rapor Tarihi / Sayı : 21.02.2015 / 15.51  
Mühür: [Mühür]  
Kayıt: [Kayıt]

| TAŞINMAZA AİT YAPU KAYDI (Aktif Mallar için Detaylı - SBL var) |                |                         |                         |  |  |
|----------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------|-------------------------|--|--|
| Zemin Tipi                                                     | 1 Katlı/Kirli  | Ada/Parcel              | 1542/14                 |  |  |
| Zemin No                                                       | 3742322        | Yatırımcı               | 15.119.82 m2            |  |  |
| H / Hiss                                                       | 1/1            | Araç Tak. No            | 1/1                     |  |  |
| Katman Adı                                                     | Bahçe/Orman    | Blok/Kat/Giriş - E.E.No | 1/1 / 1 - (BİREK/NO: 1) |  |  |
| Mahalle / Köy Adı                                              | YENİBÜYÜK MAH. | Araç Pay/Payda          | 1/1                     |  |  |
| Merkez                                                         | 601/1511       | Ruhsat No               | 1/1                     |  |  |
| Çizim / Harita No                                              | 1/1            |                         |                         |  |  |
| Rapor Durum                                                    | 1/1            |                         |                         |  |  |

| TAŞINMAZ SERHİ / DEYAN / İRTİFAK |                                                                           |               |                  |                              |  |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|------------------------------|--|
| Seri                             | Açıklama                                                                  | Mali / Lehdar | Tarih - Yarı     | Terkin Sebati - Tarih - Yarı |  |
| 1                                | YENİBÜYÜK MAH. 1542 Ada 14<br>Parcel Blok/Giriş: 25/1 1. katta Blok/Sehne |               | 04/10/2014 - 1/1 | -                            |  |
| 2                                | YENİBÜYÜK MAH. 1542 Ada 14<br>Parcel Blok/Giriş: 25/2 1. katta Blok/Sehne |               | 16/02/2015 - 1/1 | -                            |  |

| MÜHÜRÜT BİÇİMİ |                                                                                                                      |                                    |                  |                              |                                                 |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------|------------------------------|-------------------------------------------------|
| Adres No       | Mali                                                                                                                 | Borçlu No                          | Hiss Pay/Payda   | Mevzuat                      | Katman Sebati - Tarih - Yarı                    |
| 032381         | KUYUMKURUM GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.                                                                              | 1/1                                | 1/1              | 1/1                          | Katman Sebati - Tarih - Yarı : 04/10/2014 - 1/1 |
| Seri           | Açıklama                                                                                                             | Mali / Lehdar                      | Tarih - Yarı     | Terkin Sebati - Tarih - Yarı |                                                 |
| 1              | 1 TL. bedel karşılığında kira sözleşmesi imzalı (TÜRKİYE ELEKTRİK ENERJİLERİ GENELİ) T.C. ELEKTRİK ENERJİLERİ GENELİ | TÜRKİYE ELEKTRİK ENERJİLERİ GENELİ | 15/02/2015 - 1/1 | -                            |                                                 |

\* Teslim edilen parçılar ve beyanlar sak elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor Tarihi / Sayı : 21.02.2015 / 15.51

Rapor Tarihi / Sayı : 21.02.2015 / 15.51  
Mühür: [Mühür]  
Kayıt: [Kayıt]

| İşletme Kuvvetleri Hissat Bilgisi |                    |                    |                    |                    |                    |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Tarix                             | İşletme Kuvvetleri | İşletme Kuvvetleri | İşletme Kuvvetleri | İşletme Kuvvetleri | İşletme Kuvvetleri |
| 1999                              | 1999               | 1999               | 1999               | 1999               | 1999               |
| 2000                              | 2000               | 2000               | 2000               | 2000               | 2000               |
| 2001                              | 2001               | 2001               | 2001               | 2001               | 2001               |
| 2002                              | 2002               | 2002               | 2002               | 2002               | 2002               |
| 2003                              | 2003               | 2003               | 2003               | 2003               | 2003               |
| 2004                              | 2004               | 2004               | 2004               | 2004               | 2004               |
| 2005                              | 2005               | 2005               | 2005               | 2005               | 2005               |
| 2006                              | 2006               | 2006               | 2006               | 2006               | 2006               |
| 2007                              | 2007               | 2007               | 2007               | 2007               | 2007               |
| 2008                              | 2008               | 2008               | 2008               | 2008               | 2008               |
| 2009                              | 2009               | 2009               | 2009               | 2009               | 2009               |
| 2010                              | 2010               | 2010               | 2010               | 2010               | 2010               |
| 2011                              | 2011               | 2011               | 2011               | 2011               | 2011               |
| 2012                              | 2012               | 2012               | 2012               | 2012               | 2012               |
| 2013                              | 2013               | 2013               | 2013               | 2013               | 2013               |
| 2014                              | 2014               | 2014               | 2014               | 2014               | 2014               |
| 2015                              | 2015               | 2015               | 2015               | 2015               | 2015               |
| 2016                              | 2016               | 2016               | 2016               | 2016               | 2016               |
| 2017                              | 2017               | 2017               | 2017               | 2017               | 2017               |
| 2018                              | 2018               | 2018               | 2018               | 2018               | 2018               |
| 2019                              | 2019               | 2019               | 2019               | 2019               | 2019               |
| 2020                              | 2020               | 2020               | 2020               | 2020               | 2020               |
| 2021                              | 2021               | 2021               | 2021               | 2021               | 2021               |
| 2022                              | 2022               | 2022               | 2022               | 2022               | 2022               |
| 2023                              | 2023               | 2023               | 2023               | 2023               | 2023               |
| 2024                              | 2024               | 2024               | 2024               | 2024               | 2024               |
| 2025                              | 2025               | 2025               | 2025               | 2025               | 2025               |
| 2026                              | 2026               | 2026               | 2026               | 2026               | 2026               |
| 2027                              | 2027               | 2027               | 2027               | 2027               | 2027               |
| 2028                              | 2028               | 2028               | 2028               | 2028               | 2028               |
| 2029                              | 2029               | 2029               | 2029               | 2029               | 2029               |
| 2030                              | 2030               | 2030               | 2030               | 2030               | 2030               |
| 2031                              | 2031               | 2031               | 2031               | 2031               | 2031               |
| 2032                              | 2032               | 2032               | 2032               | 2032               | 2032               |
| 2033                              | 2033               | 2033               | 2033               | 2033               | 2033               |
| 2034                              | 2034               | 2034               | 2034               | 2034               | 2034               |
| 2035                              | 2035               | 2035               | 2035               | 2035               | 2035               |
| 2036                              | 2036               | 2036               | 2036               | 2036               | 2036               |
| 2037                              | 2037               | 2037               | 2037               | 2037               | 2037               |
| 2038                              | 2038               | 2038               | 2038               | 2038               | 2038               |
| 2039                              | 2039               | 2039               | 2039               | 2039               | 2039               |
| 2040                              | 2040               | 2040               | 2040               | 2040               | 2040               |
| 2041                              | 2041               | 2041               | 2041               | 2041               | 2041               |
| 2042                              | 2042               | 2042               | 2042               | 2042               | 2042               |
| 2043                              | 2043               | 2043               | 2043               | 2043               | 2043               |
| 2044                              | 2044               | 2044               | 2044               | 2044               | 2044               |
| 2045                              | 2045               | 2045               | 2045               | 2045               | 2045               |
| 2046                              | 2046               | 2046               | 2046               | 2046               | 2046               |
| 2047                              | 2047               | 2047               | 2047               | 2047               | 2047               |
| 2048                              | 2048               | 2048               | 2048               | 2048               | 2048               |
| 2049                              | 2049               | 2049               | 2049               | 2049               | 2049               |
| 2050                              | 2050               | 2050               | 2050               | 2050               | 2050               |
| 2051                              | 2051               | 2051               | 2051               | 2051               | 2051               |
| 2052                              | 2052               | 2052               | 2052               | 2052               | 2052               |
| 2053                              | 2053               | 2053               | 2053               | 2053               | 2053               |
| 2054                              | 2054               | 2054               | 2054               | 2054               | 2054               |
| 2055                              | 2055               | 2055               | 2055               | 2055               | 2055               |
| 2056                              | 2056               | 2056               | 2056               | 2056               | 2056               |
| 2057                              | 2057               | 2057               | 2057               | 2057               | 2057               |
| 2058                              |                    |                    |                    |                    |                    |

[illegible]

| Ipsosin Knowledge Base Right                                                |                |                                           |               |                  |                          |  |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------|---------------|------------------|--------------------------|--|
| Team/Member                                                                 | Base Pay/Panda | Base Math                                 | Math Day      | Total Task - Yes | Total Score - Task - Yes |  |
| Dahelievu TM - YINBOSHA Mda 1342 Ada 14<br>Pandi Hukong AL 57 rank Dag 3086 | 1.71           | ALYINCE KESTY DAYINBOSHA<br>YATIMBARI 4.5 | 10,000,000 TL | 20110115 - 20079 | --                       |  |
| Dahelievu TM - YINBOSHA Mda 1342 Ada 14<br>Pandi Hukong AL 77 rank Dag 3086 | 1.71           | ALYINCE KESTY DAYINBOSHA<br>YATIMBARI 4.5 | 10,000,000 TL | 20110115 - 20079 | --                       |  |
| Dahelievu TM - YINBOSHA Mda 1342 Ada 14<br>Pandi Hukong AL 74 rank Dag 3086 | 1.71           | ALYINCE KESTY DAYINBOSHA<br>YATIMBARI 4.5 | 10,000,000 TL | 20110115 - 20079 | --                       |  |
| Dahelievu TM - YINBOSHA Mda 1342 Ada 14<br>Pandi Hukong AL 74 rank Dag 3086 | 1.71           | ALYINCE KESTY DAYINBOSHA<br>YATIMBARI 4.5 | 10,000,000 TL | 20110115 - 20079 | --                       |  |
| Dahelievu TM - YINBOSHA Mda 1342 Ada 14<br>Pandi Hukong AL 77 rank Dag 3086 | 1.71           | ALYINCE KESTY DAYINBOSHA<br>YATIMBARI 4.5 | 10,000,000 TL | 20110115 - 20079 | --                       |  |
| Dahelievu TM - YINBOSHA Mda 1342 Ada 14<br>Pandi Hukong AL 75 rank Dag 3086 | 1.71           | ALYINCE KESTY DAYINBOSHA<br>YATIMBARI 4.5 | 10,000,000 TL | 20110115 - 20079 | --                       |  |

**Ipoh 2011 Right**

| gila | Amkama | Math | Task/Time | Task/Score | Task 1 cr |
|------|--------|------|-----------|------------|-----------|
| --   |        |      |           |            |           |

**Dahelievu**

**TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit/Mallikler için Detaylı - § 81 var)**

**Zemin Tipi** : Kat Mülkiyeti

**Zemin No** : 3745284

**D / Dış** : STANDULOMİKLER

**Kurum Adı** : BAKARİYE TİM

**Mevkii / Köy / İl** : YEKİRKÖNE Mh.

**Mevkii** : 60YALTI

**DB / Sayfa No** : 401 / 3903

**Kayıt Durum** : Aktif

**Ada/Parset** : 1547/4

**Yükümlü** : 15116,97 m<sup>2</sup>

**Ada Top. Niteliği** : 2 BİRLİKTEKİ ZEMİN VE YERİNDİRME KATLI ALAN, 3. BÖLGE VE BÖLGE VE ALAN

**Mevkii/Köy/İlçe / Mh. No** : MEV. / - (Bağ. Mh. No: 76)

**Ada Pay/Tayın** : 15011-154

**Bağ. BÖL. Niteliği** : 10332

**TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK**

| SİRE | Açıklama                       | Mülk / Etkiler | Tarih - Yürürlük   | Teknik Şekil - Tarih - Yür. |
|------|--------------------------------|----------------|--------------------|-----------------------------|
| 1    | Yatırım Yatırım Planı 36/350/4 |                | 04/11/2009 - 17565 | -                           |
| 2    | Yatırım Yatırım Planı 36/350/4 |                | 04/11/2009 - 17565 | -                           |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| Sistem No | İstihbar                                    | Ekim/İstihbar No | İstihbar Pay/Tayın | Mülk/İstihbar | Ekim/İstihbar Şekil - Tarih - Yür. | Teknik Şekil - Tarih - Yür. |
|-----------|---------------------------------------------|------------------|--------------------|---------------|------------------------------------|-----------------------------|
| 9728220   | SEYİMCİLERİ İSTİHBARATLARI YATIRIMLARI A.Ş. | 17565            |                    |               | 04/11/2009 - 17565                 | -                           |

| SİRE | Açıklama                                                                                                           | Mülk / Etkiler                         | Tarih - Yürürlük | Teknik Şekil - Tarih - Yür. |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------|-----------------------------|
| 1    | 1. TL. Sektöründe Yatırım Yatırım Planı 36/350/4 (TÜRKİYE ELEKTRİK ENERJİSİ A.Ş. LİSANSI VE YATIRIM YATIRIM PLANI) | TÜRKİYE ELEKTRİK ENERJİSİ A.Ş. (TİEAS) | 12/01/2011 - 603 | -                           |

\* Teknik edilen şerhler ve beyanlar sılı elektronik ortamda tutulmaktadır.



Raportörün Adı: 0208/3  
Mühür: 0208/3  
Kısmi: 0208/3  
Tarih: 2015

[illegible]

| İpotekli Konutluğa Elave Râgat              |                |                                         |               |                         |                            |  |
|---------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------|---------------|-------------------------|----------------------------|--|
| Tasarruflar                                 | Elave Parçayla | Devlet Mülk                             | Mülk No       | Kredi Tarih - Yr.       | Tarifi Şekli - Tarih - Yr. |  |
| Katipoları Yık - YENİDEN KİTİLE 1542 Adı 10 | 171            | KUYUNCUKLU GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 50.000.000 TL | 15/06/2015 - 16/06/2015 | -                          |  |
| Devlet Mülk/Oran: 32/1 nolu Bag. Bölüm      | 171            | KUYUNCUKLU GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 50.000.000 TL | 15/06/2015 - 16/06/2015 | -                          |  |
| Katipoları Yık - YENİDEN KİTİLE 1542 Adı 10 | 171            | KUYUNCUKLU GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 50.000.000 TL | 15/06/2015 - 16/06/2015 | -                          |  |
| Devlet Mülk/Oran: 32/1 nolu Bag. Bölüm      | 171            | KUYUNCUKLU GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 50.000.000 TL | 15/06/2015 - 16/06/2015 | -                          |  |
| Katipoları Yık - YENİDEN KİTİLE 1542 Adı 10 | 171            | KUYUNCUKLU GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 50.000.000 TL | 15/06/2015 - 16/06/2015 | -                          |  |
| Devlet Mülk/Oran: 32/1 nolu Bag. Bölüm      | 171            | KUYUNCUKLU GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 50.000.000 TL | 15/06/2015 - 16/06/2015 | -                          |  |
| Katipoları Yık - YENİDEN KİTİLE 1542 Adı 10 | 171            | KUYUNCUKLU GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 50.000.000 TL | 15/06/2015 - 16/06/2015 | -                          |  |
| Devlet Mülk/Oran: 32/1 nolu Bag. Bölüm      | 171            | KUYUNCUKLU GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 50.000.000 TL | 15/06/2015 - 16/06/2015 | -                          |  |

| İpotek Mülk Râgat | Şifre | Açıklama | Mülk | Tarih/Yazın | Tarifi Şekli - Tarih - Yr. |
|-------------------|-------|----------|------|-------------|----------------------------|
|                   |       |          |      |             |                            |

| Dışınlar |
|----------|
|          |

\* Tevdi edilmiş belgeler ve beyanlar eyle elektronik ortamda sunulmaktadır.

Raportörün: 1627853  
Mühür: Fikriye  
Savunma: Fikriye  
15/06/2015

Raport Tarih / Saat: 31.12.2015 15:51

| TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (AKHİ Mülkleri için Devlet - Şifre var) |                   |                  |                      |  |  |  |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|----------------------|--|--|--|
| Zemin Tipi                                                       | 1. Kat Mülkleri   | Ada/Parçel       | 1. 1542/14           |  |  |  |
| Zemin No                                                         | 1542/14           | Yatırım          | 1. 1542/14           |  |  |  |
| İz / Ege                                                         | 1542/14 / 1542/14 | Ada Tarih / Mülk | 1. 1542/14 / 1542/14 |  |  |  |
| Karım Adı                                                        | Katipoları Yık    | Mülk / Mülk No   | 1. 1542/14 / 1542/14 |  |  |  |
| Mülk / Mülk No                                                   | YENİDEN KİTİLE    | Ada Tarih / Mülk | 1. 1542/14 / 1542/14 |  |  |  |
| Mülk                                                             | 1542/14           | Ada Tarih / Mülk | 1. 1542/14 / 1542/14 |  |  |  |
| Oran / Şifre No                                                  | 1. 1542/14        | Ada Tarih / Mülk | 1. 1542/14 / 1542/14 |  |  |  |
| Kayıt Durum                                                      | 1. 1542/14        | Ada Tarih / Mülk | 1. 1542/14 / 1542/14 |  |  |  |

| TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK |                                        |                |                         |                            |
|---------------------------------|----------------------------------------|----------------|-------------------------|----------------------------|
| Şifre                           | Açıklama                               | Mülk / Mülk No | Tarih - Yr.             | Tarifi Şekli - Tarih - Yr. |
| 1542/14                         | YENİDEN KİTİLE                         | 1. 1542/14     | 15/06/2015 - 16/06/2015 | -                          |
|                                 | Devlet Mülk/Oran: 32/1 nolu Bag. Bölüm | 1. 1542/14     | 15/06/2015 - 16/06/2015 | -                          |

| MÜLKİ MÜLKLERİ |                                         |                 |                |            |                |                         |
|----------------|-----------------------------------------|-----------------|----------------|------------|----------------|-------------------------|
| Mülk No        | Mülk                                    | Oran / Şifre No | Elave Parçayla | Mülk No    | Elave Parçayla | Tarih - Yr.             |
| 1542/14        | KUYUNCUKLU GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 1. 1542/14      | 1. 1542/14     | 1. 1542/14 | 1. 1542/14     | 15/06/2015 - 16/06/2015 |

| MÜLKİ MÜLKLERİ |                                        |                |                         |                            |  |  |
|----------------|----------------------------------------|----------------|-------------------------|----------------------------|--|--|
| Şifre          | Açıklama                               | Mülk / Mülk No | Tarih - Yr.             | Tarifi Şekli - Tarih - Yr. |  |  |
| 1542/14        | YENİDEN KİTİLE                         | 1. 1542/14     | 15/06/2015 - 16/06/2015 | -                          |  |  |
|                | Devlet Mülk/Oran: 32/1 nolu Bag. Bölüm | 1. 1542/14     | 15/06/2015 - 16/06/2015 | -                          |  |  |

| İpotek  |                |            |             |            |             |                         |
|---------|----------------|------------|-------------|------------|-------------|-------------------------|
| Alınan  | Mülk / Mülk No | Oran       | Devlet Mülk | Oran       | Devlet Mülk | Tarih - Yr.             |
| 1542/14 | YENİDEN KİTİLE | 1. 1542/14 | 1. 1542/14  | 1. 1542/14 | 1. 1542/14  | 15/06/2015 - 16/06/2015 |

Raport Tarih / Saat: 31.12.2015 15:51

| İpotekli Konutlu Arazi Bilgisi                                              |                 |                                          |               |                     |                              |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------|---------------|---------------------|------------------------------|
| Taputama                                                                    | Hisse Pay/Payda | Bedeli/Merkezi                           | Adetli Bedel  | Ticari Tarih - Yev. | Ticari Sebabi - Tarih - Yev. |
| Kayıtların TM - YENİSCİNA Mah. 1542 Ada 14<br>Parsel Blok/Ölçü: 1542 Ada 14 | 1/1             | KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 51,000,000 TL | 15/05/2015 - 14894  |                              |
| Kayıtların TM - YENİSCİNA Mah. 1542 Ada 14<br>Parsel Blok/Ölçü: 1542 Ada 14 | 1/1             | KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 51,000,000 TL | 15/05/2015 - 14894  |                              |
| Kayıtların TM - YENİSCİNA Mah. 1542 Ada 14<br>Parsel Blok/Ölçü: 1542 Ada 14 | 1/1             | KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 51,000,000 TL | 15/05/2015 - 14894  |                              |
| Kayıtların TM - YENİSCİNA Mah. 1542 Ada 14<br>Parsel Blok/Ölçü: 1542 Ada 14 | 1/1             | KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 51,000,000 TL | 15/05/2015 - 14894  |                              |
| Kayıtların TM - YENİSCİNA Mah. 1542 Ada 14<br>Parsel Blok/Ölçü: 1542 Ada 14 | 1/1             | KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 51,000,000 TL | 15/05/2015 - 14894  |                              |
| Kayıtların TM - YENİSCİNA Mah. 1542 Ada 14<br>Parsel Blok/Ölçü: 1542 Ada 14 | 1/1             | KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 51,000,000 TL | 15/05/2015 - 14894  |                              |

| S/Bil | Açıklama | Malik | Tarih/Yevmiye | Ticari Sebabi - Tarih - Yev. |
|-------|----------|-------|---------------|------------------------------|
|       |          |       |               |                              |

**Özet Bilgiler**

\* Tarih edilen parçalar ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor Tarihi / Saat: 29.12.2015 / 15:20



| Raporlayan  | Tarih / Saat        | Başvuru No | Doküman No           | Miktar   |
|-------------|---------------------|------------|----------------------|----------|
| TKGM Portal | 29.12.2015 14:55:20 | 2015-50456 | 20151228-1735-F00152 | 15,00 TL |

| TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI |                        |                                      |                                                                   |
|--------------------------|------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Zemin Tipi               | Kat/Künye              | Yüzölçümü                            | 15116,52350 m²                                                    |
| Zemin No                 | 37463308               | Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No | (Blok R2) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş: -) (Bağımsız Bölüm No: 5)      |
| İl / İlçe                | İSTANBUL / BAĞÇELEVLER | Arsa Pay / Payda                     | 73/11433                                                          |
| Kurum Adı                | Bahçeşehir TM          | Bağımsız Bölüm Nitelik               | DEPOLU DÜKKAN                                                     |
| Mahalle / Köy Adı        | YENİSCİNA Mahallesi    | Mevki                                | KÖYALTI                                                           |
| Cilt / Sayfa No          | 401 / 38514            | Ana Taşınmaz Nitelik                 | 5 BODRUM+1 ZEMİN VE 9 NORMAL KATLI A1,A2,B1,B2 VE B3 BLOK VE ARSA |
| Ada / Parsel             | 1542 / 14              | Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No         | 156 / 19540                                                       |

| S/Bil | Açıklama                    | Malik / Lehdar | Tarih - Yevmiye    |
|-------|-----------------------------|----------------|--------------------|
| Beyan | Yenişina Planı : 05/05/2008 |                | 04.11.2009 - 17598 |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ                       |                                                                                                                      |                                       |                  |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------|
| Malik                                    | Hisse Pay/Payda                                                                                                      | Edinme Sebabi - Tarih - Yevmiye       |                  |
| KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 1/1                                                                                                                  | Kat İhtlak Tesisi - 4.11.2009 - 17598 |                  |
| S/Bil                                    | Açıklama                                                                                                             | Malik / Lehdar                        | Tarih - Yevmiye  |
| Şehit                                    | 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE 30 YILLIK 1 TL'DEN KİRA GİRİŞİ) |                                       | 10.01.2011 - 608 |

Rapor Tarihi / Saat: 29.12.2015 / 15:10

**TAŞINMAZ AİT TAPU KAVRDI (Akitli Müddet için Delayla - SÖZ var)**

**Zemin Tipi** : Kat (Mülkiyet)

**Zemin No** : 1061308

**İl / İlçe** : İZMİR / KATMERCİLER/İZMİR

**Kararın Adı** : Bakanlar'ın TSM

**Mülk / Köy Adı** : YERİKÖYÜ ARAH.

**Mevki** : KÖYÜ ARAH.

**Çiz / Şekil No** : 001 / 36615

**Kayit Durum** : Akit

**Ada/Parcel** : 0542/14

**Yüzölçüsü** : 15.114,30 m<sup>2</sup>

**Alan Tesc. Niteliği** : 5.00000001 ZEMİN YATIRIMLARI KATLI KAZI, KAZI VE BİNA VE BİNA KURULU VE ARSA

**İhtisars/Çizim, H.H.No** : 002 / 00000001 - (H.H.H.No: 0)

**Alan Pay/Payda** : 001/100

**İhtisars Niteliği** : DEĞERLENDİRME

**TAŞINMAZ ŞERHİ / BEYAN / İRTİFAK**

| Sıra                                                        | Açıklama                 | Mülk / Lohası | Tarih - Yemyer      | Teslim Şekli - Tarih - Yemyer |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------|---------------------|-------------------------------|
| 1                                                           | Beyan - Yemyer: 00000000 |               | 001/100/000 - 10000 | -                             |
| Beyan: Bu taşınmazın mülkiyeti bu şekilde beyan edilmiştir. |                          |               |                     |                               |
| 10000000 - 00000                                            |                          |               |                     |                               |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| Sıra No  | Mülk                                      | Mülkiyet No | Alan Pay/Payda | Mülkiyet | Mülkiyet Şekli - Tarih - Yemyer           | Teslim Şekli - Tarih - Yemyer |
|----------|-------------------------------------------|-------------|----------------|----------|-------------------------------------------|-------------------------------|
| 00000000 | KUŞLUK KÖYÜ KATMERCİLER KATMERCİLER ARAH. | 0000        | 100            |          | Kat (Mülk) Tarih: 001/100/000 - 10000 - - |                               |

| Sıra | Açıklama                                                                                                                                   | Mülk / Lohası | Tarih - Yemyer    | Teslim Şekli - Tarih - Yemyer |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------------------|
| 1    | 1. Bu taşınmazın mülkiyeti bu şekilde beyan edilmiştir. 2. YERİKÖYÜ KATMERCİLER KATMERCİLER ARAH. 3. KÖYÜ ARAH. 4. T.C. DİŞİŞİ KATMERCİLER |               | 001/100/000 - 000 | -                             |

\* Teslim edilen belgeler ve beyanlar aynı elektronik ortamda tutulmaktadır.



| TAŞINMAZ SATIŞ TAPU KAYDI (Akrak Mülkler İçin Detaylı - SÖL var) |                  |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------|------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zemle Tipi                                                       | Satıcı Adı       | Ada No    | 14470                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Zemle No                                                         | 2345210          | Yatırım   | 15.11.2010                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| T / Tip                                                          | 2345210/BAKÇILIK | Araç Tipi | 4. KODLU (ZEMİN VE 9. KODLU KATLI) A.1.2.3.4.5.6.7.8.9.10.11.12.13.14.15.16.17.18.19.20.21.22.23.24.25.26.27.28.29.30.31.32.33.34.35.36.37.38.39.40.41.42.43.44.45.46.47.48.49.50.51.52.53.54.55.56.57.58.59.60.61.62.63.64.65.66.67.68.69.70.71.72.73.74.75.76.77.78.79.80.81.82.83.84.85.86.87.88.89.90.91.92.93.94.95.96.97.98.99.100.101.102.103.104.105.106.107.108.109.110.111.112.113.114.115.116.117.118.119.120.121.122.123.124.125.126.127.128.129.130.131.132.133.134.135.136.137.138.139.140.141.142.143.144.145.146.147.148.149.150.151.152.153.154.155.156.157.158.159.160.161.162.163.164.165.166.167.168.169.170.171.172.173.174.175.176.177.178.179.180.181.182.183.184.185.186.187.188.189.190.191.192.193.194.195.196.197.198.199.200.201.202.203.204.205.206.207.208.209.210.211.212.213.214.215.216.217.218.219.220.221.222.223.224.225.226.227.228.229.230.231.232.233.234.235.236.237.238.239.240.241.242.243.244.245.246.247.248.249.250.251.252.253.254.255.256.257.258.259.260.261.262.263.264.265.266.267.268.269.270.271.272.273.274.275.276.277.278.279.280.281.282.283.284.285.286.287.288.289.290.291.292.293.294.295.296.297.298.299.300.301.302.303.304.305.306.307.308.309.310.311.312.313.314.315.316.317.318.319.320.321.322.323.324.325.326.327.328.329.330.331.332.333.334.335.336.337.338.339.340.341.342.343.344.345.346.347.348.349.350.351.352.353.354.355.356.357.358.359.360.361.362.363.364.365.366.367.368.369.370.371.372.373.374.375.376.377.378.379.380.381.382.383.384.385.386.387.388.389.390.391.392.393.394.395.396.397.398.399.400.401.402.403.404.405.406.407.408.409.410.411.412.413.414.415.416.417.418.419.420.421.422.423.424.425.426.427.428.429.430.431.432.433.434.435.436.437.438.439.440.441.442.443.444.445.446.447.448.449.450.451.452.453.454.455.456.457.458.459.460.461.462.463.464.465.466.467.468.469.470.471.472.473.474.475.476.477.478.479.480.481.482.483.484.485.486.487.488.489.490.491.492.493.494.495.496.497.498.499.500.501.502.503.504.505.506.507.508.509.510.511.512.513.514.515.516.517.518.519.520.521.522.523.524.525.526.527.528.529.530.531.532.533.534.535.536.537.538.539.540.541.542.543.544.545.546.547.548.549.550.551.552.553.554.555.556.557.558.559.560.561.562.563.564.565.566.567.568.569.570.571.572.573.574.575.576.577.578.579.580.581.582.583.584.585.586.587.588.589.590.591.592.593.594.595.596.597.598.599.600.601.602.603.604.605.606.607.608.609.610.611.612.613.614.615.616.617.618.619.620.621.622.623.624.625.626.627.628.629.630.631.632.633.634.635.636.637.638.639.640.641.642.643.644.645.646.647.648.649.650.651.652.653.654.655.656.657.658.659.660.661.662.663.664.665.666.667.668.669.670.671.672.673.674.675.676.677.678.679.680.681.682.683.684.685.686.687.688.689.690.691.692.693.694.695.696.697.698.699.700.701.702.703.704.705.706.707.708.709.710.711.712.713.714.715.716.717.718.719.720.721.722.723.724.725.726.727.728.729.730.731.732.733.734.735.736.737.738.739.740.741.742.743.744.745.746.747.748.749.750.751.752.753.754.755.756.757.758.759.760.761.762.763.764.765.766.767.768.769.770.771.772.773.774.775.776.777.778.779.780.781.782.783.784.785.786.787.788.789.790.791.792.793.794.795.796.797.798.799.800.801.802.803.804.805.806.807.808.809.810.811.812.813.814.815.816.817.818.819.820.821.822.823.824.825.826.827.828.829.830.831.832.833.834.835.836.837.838.839.840.841.842.843.844.845.846.847.848.849.850.851.852.853.854.855.856.857.858.859.860.861.862.863.864.865.866.867.868.869.870.871.872.873.874.875.876.877.878.879.880.881.882.883.884.885.886.887.888.889.890.891.892.893.894.895.896.897.898.899.900.901.902.903.904.905.906.907.908.909.910.911.912.913.914.915.916.917.918.919.920.921.922.923.924.925.926.927.928.929.930.931.932.933.934.935.936.937.938.939.940.941.942.943.944.945.946.947.948.949.950.951.952.953.954.955.956.957.958.959.960.961.962.963.964.965.966.967.968.969.970.971.972.973 |

| İpotek Krediye Hiss Bölge                  |               |                                         |               |                            |                            |  |
|--------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------|---------------|----------------------------|----------------------------|--|
| Ticariyet                                  | Hiss Pay/Oran | Borçlu Malik                            | Malik Duru    | Tarih Tarih - Yıl          | Tarih Sektör - Tarih - Yıl |  |
| Satışlar DM - YENİBİRNE, Mak. 1/12 Aile 11 | 1/1           | KUYUMÇUKUR GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 50,000,000 TL | 17/06/2015 - 16/09/15      | --                         |  |
| Satışlar DM - YENİBİRNE, Mak. 1/12 Aile 11 | 1/1           | KUYUMÇUKUR GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 50,000,000 TL | 17/06/2015 - 16/09/15      | --                         |  |
| Satışlar DM - YENİBİRNE, Mak. 1/12 Aile 11 | 1/1           | KUYUMÇUKUR GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 50,000,000 TL | 17/06/2015 - 16/09/15      | --                         |  |
| Satışlar DM - YENİBİRNE, Mak. 1/12 Aile 11 | 1/1           | KUYUMÇUKUR GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 50,000,000 TL | 17/06/2015 - 16/09/15      | --                         |  |
| Satışlar DM - YENİBİRNE, Mak. 1/12 Aile 11 | 1/1           | KUYUMÇUKUR GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 50,000,000 TL | 17/06/2015 - 16/09/15      | --                         |  |
| Satışlar DM - YENİBİRNE, Mak. 1/12 Aile 11 | 1/1           | KUYUMÇUKUR GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 50,000,000 TL | 17/06/2015 - 16/09/15      | --                         |  |
| Satışlar DM - YENİBİRNE, Mak. 1/12 Aile 11 | 1/1           | KUYUMÇUKUR GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 50,000,000 TL | 17/06/2015 - 16/09/15      | --                         |  |
| Satışlar DM - YENİBİRNE, Mak. 1/12 Aile 11 | 1/1           | KUYUMÇUKUR GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 50,000,000 TL | 17/06/2015 - 16/09/15      | --                         |  |
| İpotek Şekli Bölge                         |               |                                         |               |                            |                            |  |
| Satış                                      | Açıklama      | Malik                                   | Tarih/Yenide  | Tarih Sektör - Tarih - Yıl |                            |  |
| Bölgesel                                   |               |                                         |               |                            |                            |  |

\* Tevii edilen gelirler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raportör: Mustafa FAHRETTİN  
Mühür: Mustafa FAHRETTİN  
Kontrol: Mustafa FAHRETTİN  
21.12.2015

Rapor Tarihi / Sayı : 21.12.2015 / 15/01

2

| İpotek Krediye Hiss Bölge                  |               |                                         |               |                            |                            |  |
|--------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------|---------------|----------------------------|----------------------------|--|
| Ticariyet                                  | Hiss Pay/Oran | Borçlu Malik                            | Malik Duru    | Tarih Tarih - Yıl          | Tarih Sektör - Tarih - Yıl |  |
| Satışlar DM - YENİBİRNE, Mak. 1/12 Aile 11 | 1/1           | KUYUMÇUKUR GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 50,000,000 TL | 17/06/2015 - 16/09/15      | --                         |  |
| İpotek Şekli Bölge                         |               |                                         |               |                            |                            |  |
| Satış                                      | Açıklama      | Malik                                   | Tarih/Yenide  | Tarih Sektör - Tarih - Yıl |                            |  |
| Bölgesel                                   |               |                                         |               |                            |                            |  |

\* Tevii edilen gelirler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raportör: Mustafa FAHRETTİN  
Mühür: Mustafa FAHRETTİN  
Kontrol: Mustafa FAHRETTİN  
21.12.2015

Rapor Tarihi / Sayı : 21.12.2015 / 15/01

2



[illegible][illegible]

| TAŞINMAZ AİT TAPU KAYDI (Akitif Malikler için Detaylı - ŞİH vary.) |                          |                       |                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Konut Tipi                                                         | : Kat Mülkiyeti          | Akitif/Parçeli        | : 1543/1                                                             |
| Zemin No                                                           | : 3343/13                | Yükselik              | : 15.116.32 m2                                                       |
| B / Eya                                                            | : İSTANBUL/BAĞCILIKÖY/ER | Alan Tap. No/Kit.     | : 5/100000001 ZEMİN VE 9 NORMAL KATLI ALAZ BİLEŞİMİ 33 BLOK VE ARSAZ |
| Kararın Adı                                                        | : Bahçeliler TM          | Bina/Kat/Çıkış-B.B.No | : A3/7.7 - (Çıkış Bina No 57)                                        |
| Mülkiyet / Kısıt Adı                                               | : YERİNDENİME Mülk.      | Alan Pay/Parçeli      | : 3343/130                                                           |
| Mülkiyet                                                           | : KOTAYLI                | Bina/Blok No/Kit.     | : BİLEŞİM                                                            |
| Çıkış / Sayfa No                                                   | : 343 / 34338            |                       |                                                                      |
| Kayıt Durum                                                        | : Aktif                  |                       |                                                                      |

| TAŞINMAZ ŞEHİT / BEYAN / İRTİFAK |                                                           |                   |                    |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| ŞEHİT                            | Ankara                                                    | Mülkiyet / Lohası | Tarih - Yorum      |
| Beyan                            | Yatırım Planı : 05/05/2009                                |                   | 04/11/2009 - 17145 |
| Beyan/AT                         | İle gayrimenkulün mülkiyetini koruyucu olarak gösterilir. |                   | 16/05/2012 - 5825  |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ |                                                                                                                 |                                     |                  |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| Sistem No          | Malik                                                                                                           | İmarat No                           | Alan Pay/Parçeli |
| 9222/23            | KUTAYMURKENT GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.                                                                           | TAN                                 |                  |
| ŞEHİT              | Ankara                                                                                                          | Mülkiyet / Lohası                   | Tarih - Yorum    |
| ŞEHİT              | 1 TL bedel karşılığında koruyucu olarak, C. TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TİE) 59 YILLIK 1 TL DEN KİRA (ŞEHİT) | TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TİE) | 16/05/2011 - 588 |

| İpotek                                |            |                |                                       |
|---------------------------------------|------------|----------------|---------------------------------------|
| Alacaklı                              | Müşterinin | Borc           | Para                                  |
| (ŞEHİT) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. | Emel       | 10.000.000 TL. | 525 Döğüm / 1 / 0                     |
| Vergi No: 3430040615 Sicil No: 1370   |            |                | Tarih - Yorum                         |
|                                       |            |                | 26/11/2015 - 30679                    |
|                                       |            |                | KUTAYMURKENT GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. |

Rapor Tarih - Saat: 15.12.2015 11:51

| TAŞINMAZ AİT TAPU KAYDI (Akitif Malikler için Detaylı - ŞİH vary.) |                          |                       |                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Konut Tipi                                                         | : Kat Mülkiyeti          | Akitif/Parçeli        | : 1543/1                                                             |
| Zemin No                                                           | : 3343/13                | Yükselik              | : 15.116.32 m2                                                       |
| B / Eya                                                            | : İSTANBUL/BAĞCILIKÖY/ER | Alan Tap. No/Kit.     | : 5/100000001 ZEMİN VE 9 NORMAL KATLI ALAZ BİLEŞİMİ 33 BLOK VE ARSAZ |
| Kararın Adı                                                        | : Bahçeliler TM          | Bina/Kat/Çıkış-B.B.No | : A3/7.7 - (Çıkış Bina No 57)                                        |
| Mülkiyet / Kısıt Adı                                               | : YERİNDENİME Mülk.      | Alan Pay/Parçeli      | : 3343/130                                                           |
| Mülkiyet                                                           | : KOTAYLI                | Bina/Blok No/Kit.     | : BİLEŞİM                                                            |
| Çıkış / Sayfa No                                                   | : 343 / 34338            |                       |                                                                      |
| Kayıt Durum                                                        | : Aktif                  |                       |                                                                      |

| TAŞINMAZ ŞEHİT / BEYAN / İRTİFAK |                                                           |                   |                    |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| ŞEHİT                            | Ankara                                                    | Mülkiyet / Lohası | Tarih - Yorum      |
| Beyan                            | Yatırım Planı : 05/05/2009                                |                   | 04/11/2009 - 17145 |
| Beyan/AT                         | İle gayrimenkulün mülkiyetini koruyucu olarak gösterilir. |                   | 16/05/2012 - 5825  |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ |                                                                                                                 |                                     |                  |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| Sistem No          | Malik                                                                                                           | İmarat No                           | Alan Pay/Parçeli |
| 9222/23            | KUTAYMURKENT GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.                                                                           | TAN                                 |                  |
| ŞEHİT              | Ankara                                                                                                          | Mülkiyet / Lohası                   | Tarih - Yorum    |
| ŞEHİT              | 1 TL bedel karşılığında koruyucu olarak, C. TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TİE) 59 YILLIK 1 TL DEN KİRA (ŞEHİT) | TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TİE) | 16/05/2011 - 588 |

| İpotek                                |            |                |                                       |
|---------------------------------------|------------|----------------|---------------------------------------|
| Alacaklı                              | Müşterinin | Borc           | Para                                  |
| (ŞEHİT) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. | Emel       | 10.000.000 TL. | 525 Döğüm / 1 / 0                     |
| Vergi No: 3430040615 Sicil No: 1370   |            |                | Tarih - Yorum                         |
|                                       |            |                | 26/11/2015 - 30679                    |
|                                       |            |                | KUTAYMURKENT GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. |

Rapor Tarih - Saat: 15.12.2015 11:51



| İpotekli Konutla İlgili Bilgi                                                         |                |                                            |               |                     |                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------|---------------|---------------------|-----------------------------|
| Tarım No                                                                              | Hiss Pay/Payda | Borçlu Mali                                | Mali Borç     | Teslim Tarih - Yeri | Teslim Şekli - Tarih - Yeri |
| İpotekli Konut - YENİKÖY Mah. 1542 Ada 14<br>Parcel Blok/Giriş: A/157 sokak Bağ. Bldi | 1/1            | KUYUMCULUK GAYRİMENKUL<br>YATIRIMLARI A.Ş. | 10.000.000 TL | 26/11/2015 - 30/09  | -                           |
| İpotekli Konut - YENİKÖY Mah. 1542 Ada 14<br>Parcel Blok/Giriş: A/171 sokak Bağ. Bldi | 1/1            | KUYUMCULUK GAYRİMENKUL<br>YATIRIMLARI A.Ş. | 10.000.000 TL | 26/11/2015 - 30/09  | -                           |
| İpotekli Konut - YENİKÖY Mah. 1542 Ada 14<br>Parcel Blok/Giriş: A/171 sokak Bağ. Bldi | 1/1            | KUYUMCULUK GAYRİMENKUL<br>YATIRIMLARI A.Ş. | 10.000.000 TL | 26/11/2015 - 30/09  | -                           |
| İpotekli Konut - YENİKÖY Mah. 1542 Ada 14<br>Parcel Blok/Giriş: A/171 sokak Bağ. Bldi | 1/1            | KUYUMCULUK GAYRİMENKUL<br>YATIRIMLARI A.Ş. | 10.000.000 TL | 26/11/2015 - 30/09  | -                           |
| İpotekli Konut - YENİKÖY Mah. 1542 Ada 14<br>Parcel Blok/Giriş: A/171 sokak Bağ. Bldi | 1/1            | KUYUMCULUK GAYRİMENKUL<br>YATIRIMLARI A.Ş. | 10.000.000 TL | 26/11/2015 - 30/09  | -                           |
| İpotekli Konut - YENİKÖY Mah. 1542 Ada 14<br>Parcel Blok/Giriş: A/171 sokak Bağ. Bldi | 1/1            | KUYUMCULUK GAYRİMENKUL<br>YATIRIMLARI A.Ş. | 10.000.000 TL | 26/11/2015 - 30/09  | -                           |
| İpotekli Konut - YENİKÖY Mah. 1542 Ada 14<br>Parcel Blok/Giriş: A/171 sokak Bağ. Bldi | 1/1            | KUYUMCULUK GAYRİMENKUL<br>YATIRIMLARI A.Ş. | 10.000.000 TL | 26/11/2015 - 30/09  | -                           |

| S/Ş | Ankara | Mali | Tarih/Yer | Teslim Şekli - Tarih - Yeri |
|-----|--------|------|-----------|-----------------------------|
|     |        |      |           |                             |

**Özetler**

\* Teslim edilen çekler ve beyanlar aynı elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor Tarih / Sayı : 21.03.2014 / 1507

| TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aynı Mülkler için Detaylı - ŞİE var) |                         |                          |                                                             |  |  |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------|--|--|
| Zemin Tipi                                                     | Kat Mülkiyeti           | Ada/Parç.                | 1542/14                                                     |  |  |
| Zemin No                                                       | Y/15143                 | Yatırım                  | 35.116/02                                                   |  |  |
| B/İçe                                                          | İSTANBUL İLİ BELEDİYESİ | Ana Tap. No              | 5.600.004-1 ZEMİN VE 9.100.004.1 KATLILARIN VE 15.100.004.1 |  |  |
| Kararın Adı                                                    | İpotekli Konut          | Dış Mülk/Giriş - Blok No | A/157 (YENİKÖY) - Çık. Bldi: 41                             |  |  |
| Mülkiyet / Kira Adı                                            | YENİKÖY Mah.            | Ana Pay/Payda            | 1/1                                                         |  |  |
| Mülki                                                          | KUYUMCULUK              | Bağ. Bldi. No            | 1542/14                                                     |  |  |
| Giriş / Sayfa No                                               | 1/15143                 |                          |                                                             |  |  |
| Kayıt Durum                                                    | Açık                    |                          |                                                             |  |  |

| TAŞINMAZ SERHİ / BEYAN / İHTİYAK |                                                               |               |                    |                             |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------|--------------------|-----------------------------|
| S/Ş                              | Ankara                                                        | Mali / Lokali | Tarih / Yeri       | Teslim Şekli - Tarih - Yeri |
| Bev.                             | Yatırım Planı : 06/05/2007                                    |               | 26/11/2015 - 30/09 | -                           |
| Bev.                             | Bev.AT Pa. jantur mülkiyetleri için mülkiyetleri yapılmıştır. |               | 16/05/2012 - 15/09 | -                           |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ |                                         |            |                |          |                             |
|--------------------|-----------------------------------------|------------|----------------|----------|-----------------------------|
| Sıra No            | Mali                                    | İhtiyat No | Hiss Pay/Payda | Merchane | Teslim Şekli - Tarih - Yeri |
| 1542/14            | KUYUMCULUK GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 1542/14    | 1/1            |          | Satış: 06/11/2015 - 23/09   |

| İpotek                                                                                |                               |                                            |              |                             |                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------|--------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Alacaklı                                                                              | Müşterisi/Şirketi             | Borç                                       | Bata         | Donatılan                   | S/Ş                         |
| (EN 199486) ASYA KATILIM BANKASI A.Ş. Vergi No: 19.0000013<br>Sicil No: 25183/00017   | İpotekli Konutla İlgili Bilgi |                                            |              |                             |                             |
| Tarım No                                                                              | Hiss Pay/Payda                | Borçlu Mali                                | Mali Borç    | Teslim Tarih - Yeri         | Teslim Şekli - Tarih - Yeri |
| İpotekli Konut - YENİKÖY Mah. 1542 Ada 14<br>Parcel Blok/Giriş: A/157 sokak Bağ. Bldi | 1/1                           | KUYUMCULUK GAYRİMENKUL<br>YATIRIMLARI A.Ş. | 5.000.000 TL | 23/04/2011 - 11/04          | -                           |
| İpotekli Konut - YENİKÖY Mah.                                                         |                               |                                            |              |                             |                             |
| S/Ş                                                                                   | Ankara                        | Mali                                       | Tarih/Yeri   | Teslim Şekli - Tarih - Yeri |                             |

Rapor Tarih / Sayı : 28.12.2011 / 1507

**Özet Bilgiler**

\* Tutar edilesi gelirler ve beyanlar nakit elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raportajın Açıldığı  
Maliye Bakanlığı  
Kıymetli Uzmanlar  
27.12.2015

Rapor Tarihi / Saati : 15.12.2015 15:57

**TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler İçin Detaylı - ŞBİ var)**

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti Adet/Parcel : 134/14  
Zemin No : 11453016 Yürürlük : 15.11.2012  
B / Üye : İSTANBUL DAĞCILAR YATIRIM  
Araç Yapı Niteliği : 5 DÜZENLİ ZEMİN VE 3 NORMAL KATLI ALIŞILIR VE 2 DÜZENLİ VE 1 ARSA  
Kurum Adı : İSTANBUL DAĞCILAR YATIRIM  
Mülk No / B.B. No : 12 / ZEMİN ( - (Dağılma No: 7) )  
Mülk / Kily Adı : YENİNEYERİN Mülk : 17511455  
Mülk / Kily Adı : 305/117 Araç Yapı Niteliği : 17511455  
C.B. / Sayfa No : 100 / 1025 Başvuru Tarihi : 07.12.2012  
Kayıt Durumu : Aktif

**TAŞINMAZ SERHİ / DEYAN / İRTİFAK**

| Sıra | Açıklama                                                | Malik / Lehler | Tarih - Yorum     | Tarika Şekli - Tarih - Yorum |
|------|---------------------------------------------------------|----------------|-------------------|------------------------------|
| 1    | Yükseklik : 0,000000                                    |                | 04.12.2012 - 1755 |                              |
| 2    | Değerli (1) Bu paydaşlar ile malikler ile ilgili olarak |                | 16.05.2012 - 5835 |                              |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| Sıra No | Malik                          | İmtiaz No            | İmtiaz Payı          | Mülk No              | Edinme Şekli - Tarih - Yorum | Tarika Şekli - Tarih - Yorum |
|---------|--------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------------------------|------------------------------|
| 01      | İSTANBUL DAĞCILAR YATIRIM A.Ş. | 10000000000000000000 | 10000000000000000000 | 10000000000000000000 | 04.12.2012 - 1755            |                              |

**İptisak**

| Sıra | Açıklama                                                                                    | Malik / Lehler                        | Tarih - Yorum    | Tarika Şekli - Tarih - Yorum |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------|------------------------------|
| 1    | 1 TL. İmtiaz (1) Bu paydaşlar ile ilgili olarak ( - TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEİAŞ) ) | TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEİAŞ) | 10.12.2012 - 688 |                              |

**İptisak**

| Sıra | Malik                          | İmtiaz No            | Derece               | Faiz                 | Derece               | Sıra                 | Tarih - Yorum     | Derece               | Şifre                |
|------|--------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| 1    | İSTANBUL DAĞCILAR YATIRIM A.Ş. | 10000000000000000000 | 10000000000000000000 | 10000000000000000000 | 10000000000000000000 | 10000000000000000000 | 17.05.2012 - 1454 | 10000000000000000000 | 10000000000000000000 |

Rapor Tarihi / Saati : 15.12.2015 15:58

| Eşya ve Emlak Değerleme |                                |               |                    |                   |                          |  |
|-------------------------|--------------------------------|---------------|--------------------|-------------------|--------------------------|--|
| Ticariyet               | Eşya Parçaları                 | Birim Miktar  | Alınan Bedel       | Yeni Tarih - Yeri | Ticariyet - Tarih - Yeri |  |
| 1.1.1                   | YATIRIMCI KİTAP YAYINLARI A.Ş. | 50.000.000 TL | 11/05/2015 - 10/04 | ---               | ---                      |  |
| 1.1.1                   | YATIRIMCI KİTAP YAYINLARI A.Ş. | 50.000.000 TL | 11/05/2015 - 10/04 | ---               | ---                      |  |
| 1.1.1                   | YATIRIMCI KİTAP YAYINLARI A.Ş. | 50.000.000 TL | 11/05/2015 - 10/04 | ---               | ---                      |  |
| 1.1.1                   | YATIRIMCI KİTAP YAYINLARI A.Ş. | 50.000.000 TL | 11/05/2015 - 10/04 | ---               | ---                      |  |
| 1.1.1                   | YATIRIMCI KİTAP YAYINLARI A.Ş. | 50.000.000 TL | 11/05/2015 - 10/04 | ---               | ---                      |  |
| 1.1.1                   | YATIRIMCI KİTAP YAYINLARI A.Ş. | 50.000.000 TL | 11/05/2015 - 10/04 | ---               | ---                      |  |
| 1.1.1                   | YATIRIMCI KİTAP YAYINLARI A.Ş. | 50.000.000 TL | 11/05/2015 - 10/04 | ---               | ---                      |  |

**İşlem Sonuçları**

| Sıra | Açıklama                       | Miktar        | Tarih/Yenisi       | Ticariyet - Tarih - Yeri |
|------|--------------------------------|---------------|--------------------|--------------------------|
| 1    | YATIRIMCI KİTAP YAYINLARI A.Ş. | 50.000.000 TL | 11/05/2015 - 10/04 | ---                      |

**Dikkatler**

\* Teslim edilen perçin ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raportajın: 10/05/2015  
Mühür: 10/05/2015  
Kontrol: 10/05/2015

| TAŞINMAZ AİT TAPU KAYDI (Aloft Mülkler ile Değer - ŞİE var) |                                |                     |            |  |  |  |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------|------------|--|--|--|
| Seride Tipi                                                 | Kat Mülkiyeti                  | Adı/Parçısı         | 1/10/14    |  |  |  |
| Seride No                                                   | 7545753                        | Yatırım             | 15.11.2012 |  |  |  |
| İl / İlçe                                                   | İSTANBUL / BEŞİKTAŞ            | Alan Tap. No/İk.    | 1/10/14    |  |  |  |
| Karar No                                                    | 10/05/2015                     | Alan Tap. No/İk.    | 1/10/14    |  |  |  |
| Mülkiyet / Bul. Adı                                         | YATIRIMCI KİTAP YAYINLARI A.Ş. | Mülkiyet / Bul. Adı | 1/10/14    |  |  |  |
| Mülkiyet / Bul. Adı                                         | YATIRIMCI KİTAP YAYINLARI A.Ş. | Mülkiyet / Bul. Adı | 1/10/14    |  |  |  |
| CR / Sayfa No                                               | 1/10/14                        | CR / Sayfa No       | 1/10/14    |  |  |  |
| Kayıt Durumu                                                | 1/10/14                        | Kayıt Durumu        | 1/10/14    |  |  |  |

**TAŞINMAZ SERİ / BEYAN / İRTİFAK**

| Sıra | Açıklama                       | Miktar / Tutar | Tarih - Yenisi     | Ticariyet - Tarih - Yeri |
|------|--------------------------------|----------------|--------------------|--------------------------|
| 1    | YATIRIMCI KİTAP YAYINLARI A.Ş. | 50.000.000 TL  | 11/05/2015 - 10/04 | ---                      |

**Mülkiyet / İrtifak**

| Seride No | Miktar        | Eşya Parçaları                 | Birim Miktar  | Eşya - Tarih - Yeri | Ticariyet - Tarih - Yeri |
|-----------|---------------|--------------------------------|---------------|---------------------|--------------------------|
| 1/10/14   | 50.000.000 TL | YATIRIMCI KİTAP YAYINLARI A.Ş. | 50.000.000 TL | 11/05/2015 - 10/04  | ---                      |

**İşlem Sonuçları**

| Sıra | Açıklama                       | Miktar / Tutar | Tarih - Yenisi     | Ticariyet - Tarih - Yeri |
|------|--------------------------------|----------------|--------------------|--------------------------|
| 1    | YATIRIMCI KİTAP YAYINLARI A.Ş. | 50.000.000 TL  | 11/05/2015 - 10/04 | ---                      |

\* Teslim edilen perçin ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raportajın: 10/05/2015  
Mühür: 10/05/2015  
Kontrol: 10/05/2015

[illegible][illegible]

**TAŞINMAZA AİT YAPU KAYDI (Akrif Makiller için Detaylı - ŞİH var)**

|                  |                      |                       |                                                                      |
|------------------|----------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Zamir Tipi       | Kar Makiller         | Ada Parçesi           | 134214                                                               |
| Zamir No         | TM/1294              | Yatırım               | 35.1168 m2                                                           |
| İli / İlçe       | İSTANBUL/BAĞCILIKÖYÜ | Asa Yür. Nispeti      | 5.0500104 - 1 ZEMİN VE 9 NORMAL KATLI ALAZ DİRE VE Bİ DİRE VE ARSAFI |
| Karın Adı        | Halkçılar TİM        | Blok/Kar/Giriş - BİRE | 01/2, / - 250 800 M2 M2                                              |
| Makale / Ekr Adı | YİNEKÖYÜ Mh.         | Asa Pay/Payda         | 1.011150                                                             |
| Makul            | KOYALTI              | Halk BİLE Nispeti     | 0000                                                                 |
| Ölçü / Boylu Pa  | 400 / 25000          |                       |                                                                      |
| Kaym Durum       | Akrif                |                       |                                                                      |

**TAŞINMAZ ŞERH / BİYAN / DİTİFAK**

| S/İ | Akrif                       | Makul / Lend | Yerli - Yerli   | Terkle Sektör - Terle - Yer |
|-----|-----------------------------|--------------|-----------------|-----------------------------|
| 1   | Yatırım Pa: 14040012        |              | 14040012 - 1700 | -                           |
| 2   | Yatırım Pa: 14040012 - 1700 |              | 14040012 - 1700 | -                           |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| S/İ | Makul                               | Makul / Lend | Yerli - Yerli                                      | Terkle Sektör - Terle - Yer |
|-----|-------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------|-----------------------------|
| 1   | KOYUNCUENT GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. | 1404         | Ko Kula Tarı - KOYUNCUENT GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. | -                           |

**ŞİH**

| S/İ | Makul               | Makul / Lend        | Yerli - Yerli       | Terkle Sektör - Terle - Yer |
|-----|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------------------|
| 1   | ŞİH 14040012 - 1700 | ŞİH 14040012 - 1700 | ŞİH 14040012 - 1700 | -                           |

**İstik**

| S/İ | Makul                               | Makul / Lend | Yerli - Yerli                                      | Terkle Sektör - Terle - Yer |
|-----|-------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------|-----------------------------|
| 1   | KOYUNCUENT GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. | 1404         | Ko Kula Tarı - KOYUNCUENT GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. | -                           |

[illegible]

[illegible]

| TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var) |                        |                       |                                                                    |  |  |
|------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------|--|--|
| Zemin Tipi                                                       | : Kat Mülkiyeti        | Ada/Warid             | : 154211                                                           |  |  |
| Zemin No                                                         | : 3745306              | Yükselik              | : 15116.82 m0                                                      |  |  |
| E / Bw                                                           | : İSTANBULGAZİLEREVLER | Alan Tap. No/Kit      | : 5/300000/1 ZEMİN VE 9 NORMAL KATLI ALANLIDIR VE 20 BLOK VE ARSAZ |  |  |
| Kurum Adı                                                        | : İnciçiler TİM        | İhale/Kat/Kayıp Hakkı | : 00 / ZEMİN (-) (Tapu Def No: 1)                                  |  |  |
| Makale / Kily Adı                                                | : YENİGÖSNA Mak.       | Alan Pay/Paid         | : 1481/1418                                                        |  |  |
| Merkul                                                           | : KOVALIYI             | Tapu No. No/Kit       | : 000000000000                                                     |  |  |
| Gibi / Sayfa No                                                  | : 001 / 35612          |                       |                                                                    |  |  |
| Kayıp Durum                                                      | : Aktif                |                       |                                                                    |  |  |

| TAŞINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK |                                                               |               |                    |                              |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------|--------------------|------------------------------|
| SİMLİ                            | Açıklama                                                      | Mülk / Lektör | Tarih - Yorum      | Tarih Sebabi - Tarih - Yorum |
|                                  | Beyan - Yorum Planı - 04/05/2006                              |               | 04/11/2006 - 17566 | --                           |
|                                  | Beyan/AT Bu gayrimenkulun arka/yanı bar mülkiyetine geçmiştir |               | 16/01/2017 - 9539  | --                           |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ |                                       |           |                 |        |                                       |
|--------------------|---------------------------------------|-----------|-----------------|--------|---------------------------------------|
| Mülk No            | Malla                                 | Elinin No | Bina Pay/Tarifi | Merkul | Etiler Sebabi - Tarih - Yorum         |
| 00000000           | KÜLTÜRÜN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. |           | YAK             |        | Kat Mülkiyeti - 04/11/2006 - 17566 -- |

| SİMLİ | Açıklama                                                                                                                               | Mülk / Lektör                                   | Tarih - Yorum     | Tarih Sebabi - Tarih - Yorum |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Satın | Yeni Satın Alınan Gayrimenkulun Arka/yanı Bar Mülkiyetine Geçmiştir (YENİGÖSNA MAK. A.Ş. İNCEÇİLER TİMİNİN MÜLKİYETİNE GEÇTİRİLMİŞTİR) | MÜLKİYET BİLGİLERİ<br>MÜLKİYET A.Ş. (YENİGÖSNA) | 16/01/2017 - 9539 |                              |

| İptisak  |                     |              |     |          |          |                    |           |
|----------|---------------------|--------------|-----|----------|----------|--------------------|-----------|
| Merkul   | Mülkiyet            | Beyan        | Fak | Bina/Kat | Bina     | Tarih - Yorum      | SDF Hakkı |
| 00000000 | YENİGÖSNA MAK. A.Ş. | 000000000000 | YAK | 1.0      | F. K. K. | 17/05/2005 - 10854 | YAK       |

| İpotekli Konutluğa Elave Râgat                                            |                |                                            |               |                         |                             |  |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------|---------------|-------------------------|-----------------------------|--|
| Tasarruflar                                                               | Elave Parçayla | Devlet Mülk                                | Mülk No       | Konut Tarih - Yr.       | Tarikh Sektör - Tarih - Yr. |  |
| Konutluğa Elave - YENİ KİRALI 1542 Ada 10<br>Devlet Mülk/Oran 1542 Ada 10 | 171            | KUYUNCUKLU GAYRİMENKUL<br>YATIRIMLARI A.Ş. | 50.000.000 TL | 15/06/2015 - 16/06/2015 | -                           |  |
| Konutluğa Elave - YENİ KİRALI 1542 Ada 10<br>Devlet Mülk/Oran 1542 Ada 10 | 171            | KUYUNCUKLU GAYRİMENKUL<br>YATIRIMLARI A.Ş. | 50.000.000 TL | 15/06/2015 - 16/06/2015 | -                           |  |
| Konutluğa Elave - YENİ KİRALI 1542 Ada 10<br>Devlet Mülk/Oran 1542 Ada 10 | 171            | KUYUNCUKLU GAYRİMENKUL<br>YATIRIMLARI A.Ş. | 50.000.000 TL | 15/06/2015 - 16/06/2015 | -                           |  |
| Konutluğa Elave - YENİ KİRALI 1542 Ada 10<br>Devlet Mülk/Oran 1542 Ada 10 | 171            | KUYUNCUKLU GAYRİMENKUL<br>YATIRIMLARI A.Ş. | 50.000.000 TL | 15/06/2015 - 16/06/2015 | -                           |  |
| Konutluğa Elave - YENİ KİRALI 1542 Ada 10<br>Devlet Mülk/Oran 1542 Ada 10 | 171            | KUYUNCUKLU GAYRİMENKUL<br>YATIRIMLARI A.Ş. | 50.000.000 TL | 15/06/2015 - 16/06/2015 | -                           |  |

| İpotek Mülk Râgat | Şifre | Açıklama | Mülk | Tarikh/Yeniden | Tarikh Sektör - Tarih - Yr. |
|-------------------|-------|----------|------|----------------|-----------------------------|
|                   |       |          |      |                |                             |

| Dışlanmalar |
|-------------|
|             |

\* Tevdi edilmiş belgeler ve beyanlar eyle elektronik ortamda sunulmaktadır.

Raportajın No: 27853  
Mühür ve Fikriyet  
Savunma Bakanlığı  
15/06/2015

Raportajın Tarih: 2015.06.15 15:51

| TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Aksi Maddeler için Detaylı - Şifre var) |                    |               |               |  |  |  |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------|---------------|--|--|--|
| Zemin Tipi                                                        | 1. Kat Mülkiyeti   | Ada/Parçel    | 1542/10       |  |  |  |
| Zemin No                                                          | 1542/10            | Yerleşim      | 1542/10       |  |  |  |
| İz/İş                                                             | İNŞAAT/BAŞKALEVLER | Ara Tar. Mülk | 1542/10       |  |  |  |
| Karar Adı                                                         | Konutluğa Elave    | Mülk No       | 50.000.000 TL |  |  |  |
| Mülkiyet / Râgat Adı                                              | YENİ KİRALI MÜL    | Ara Tar. Mülk | 1542/10       |  |  |  |
| Mülk                                                              | 1542/10            | Mülk No       | 50.000.000 TL |  |  |  |
| Oran / Şifre No                                                   | 1542/10            | Mülk No       | 50.000.000 TL |  |  |  |
| Kayıt Durumu                                                      | 1542/10            |               |               |  |  |  |

| TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK |                                                              |             |                         |                             |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------|-----------------------------|
| Şifre                           | Açıklama                                                     | Mülk / Eyle | Tarikh - Yeniden        | Tarikh Sektör - Tarih - Yr. |
| 1542/10                         | Konutluğa Elave - 1542/10                                    |             | 15/06/2015 - 16/06/2015 | -                           |
|                                 | BevâcAT bu gayrimenkul mülkiyeti için mülkiyetten geçmiştir. |             | 15/06/2015 - 16/06/2015 | -                           |

| MÜLKİyet MÜLKİLERİ |                                         |            |                |          |                            |                             |
|--------------------|-----------------------------------------|------------|----------------|----------|----------------------------|-----------------------------|
| Mülk No            | Mülk                                    | Oran/Şifre | Elave Parçayla | Mülkiyet | Elave Sektör - Tarih - Yr. | Tarikh Sektör - Tarih - Yr. |
| 1542/10            | KUYUNCUKLU GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 1542/10    | TAH            |          | 15/06/2015 - 16/06/2015    | -                           |

| MÜLKİyet MÜLKİLERİ |                           |             |                         |                             |
|--------------------|---------------------------|-------------|-------------------------|-----------------------------|
| Şifre              | Açıklama                  | Mülk / Eyle | Tarikh - Yeniden        | Tarikh Sektör - Tarih - Yr. |
| 1542/10            | Konutluğa Elave - 1542/10 |             | 15/06/2015 - 16/06/2015 | -                           |

| İpotek  |                                                       |               |         |            |         |         |
|---------|-------------------------------------------------------|---------------|---------|------------|---------|---------|
| Alınan  | Mülkiyet                                              | Oran          | Oran    | Oran/Şifre | Oran    | Oran    |
| 1542/10 | TÜRKİYE İNŞAAT KATILIM BANKASI A.Ş. Yargı No: 1542/10 | 50.000.000 TL | 1542/10 | 1542/10    | 1542/10 | 1542/10 |

Raportajın Tarih: 2015.06.15 15:51

| İspatın Konusu/Konu Başlığı              |                 |                                          |               |                       |                            |
|------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------|---------------|-----------------------|----------------------------|
| Tapınma                                  | Hisse Pay/Payda | Belediye/Mülk                            | Adres/Beyan   | Tarih/Tarih - Yev     | Tarhi Sebebi - Tarih - Yev |
| Tapınma 144 - YENİSÖĞEN Mah. 1542 Ada 14 | 1/1             | KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 51,000,000 TL | 15/05/2011 - 14/05/11 |                            |
| Tapınma 144 - YENİSÖĞEN Mah. 1542 Ada 14 | 1/1             | KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 51,000,000 TL | 15/05/2011 - 14/05/11 |                            |
| Tapınma 144 - YENİSÖĞEN Mah. 1542 Ada 14 | 1/1             | KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 51,000,000 TL | 15/05/2011 - 14/05/11 |                            |
| Tapınma 144 - YENİSÖĞEN Mah. 1542 Ada 14 | 1/1             | KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 51,000,000 TL | 15/05/2011 - 14/05/11 |                            |
| Tapınma 144 - YENİSÖĞEN Mah. 1542 Ada 14 | 1/1             | KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 51,000,000 TL | 15/05/2011 - 14/05/11 |                            |
| Tapınma 144 - YENİSÖĞEN Mah. 1542 Ada 14 | 1/1             | KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 51,000,000 TL | 15/05/2011 - 14/05/11 |                            |

İspatın İçeriği

| S/B | Açıklama | Malik | Tarih/Yevmiye | Tarhi Sebebi - Tarih - Yev |
|-----|----------|-------|---------------|----------------------------|
|     |          |       |               |                            |

Özet/Notlar

\* Tarhi edilen paralar ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor Tarihi / Saat: 23.02.2011 / 15:29

| Raporlayan  | Tarih / Saat        | Başvuru No | Dakik No             | Miktar   |
|-------------|---------------------|------------|----------------------|----------|
| TKGM Portal | 29.12.2015 14:55:20 | 2015-50458 | 20151228-1735-F00152 | 19,60 TL |

| TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI |                        |                                      |                                                                   |
|--------------------------|------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Zemin Tipi               | Kat/Mülkiyet           | Yüzölçüm                             | 10116,52000 m²                                                    |
| Zemin No                 | 37463308               | Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No | (Blok R2) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş: -) (Bağ.Böl.No: S)             |
| İ / İlçe                 | İSTANBUL / BAĞÇELEVLER | Arsa Pay / Payda                     | 73/11433                                                          |
| Kurum Adı                | Bahçeşehir TM          | Bağımsız Bölüm Nitelik               | DEPOLU DÖKME                                                      |
| Mahalle / Köy Adı        | YENİSÖĞEN Mahallesi    | Mevki                                | KÖYALTI                                                           |
| Cilt / Sayfa No          | 401 / 38514            | Ana Taşınmaz Nitelik                 | 5 BODRUM+1 ZEMİN VE 9 NORMAL KATLI A1,A2,B1,B2 VE B3 BLOK VE ARSA |
| Ada / Parsel             | 1542 / 14              | Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No         | 156 / 19540                                                       |

| S/B | Açıklama                      | Malik / Lehdar | Tarih - Yevmiye    |
|-----|-------------------------------|----------------|--------------------|
| 1   | Yenişöğren Planı : 05/05/2008 |                | 04.11.2009 - 17598 |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ                       |                 |                                       |  |
|------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------|--|
| Malik                                    | Hisse Pay/Payda | Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye       |  |
| KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 1/1             | Kat İhtlak Tesisi - 4.11.2009 - 17598 |  |

| S/B | Açıklama                                                                                                          | Malik / Lehdar | Tarih - Yevmiye  |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| 1   | 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHNE 30 YILLIK 1 TL'DEN KİRA GERİ) |                | 10.01.2011 - 608 |

Rapor Tarihi / Saat: 29.12.2015 / 15:10

[illegible][illegible]

| İpotek Krediye Hiss Bölge                   |               |                                         |               |                       |                            |  |
|---------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------|---------------|-----------------------|----------------------------|--|
| Ticariyet                                   | Hiss Pay/Oran | Borçlu Malik                            | Malik Duru    | Tarih Tarih - Yıl     | Tarih Sebati - Tarih - Yıl |  |
| Satışlar DM - YENİBOSNA, Blok 1/12, Blok 11 | 1/1           | KUYUMÇUKUR GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 50,000,000 TL | 17/06/2015 - 16/06/15 | --                         |  |
| Satışlar DM - YENİBOSNA, Blok 1/12, Blok 11 | 1/1           | KUYUMÇUKUR GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 50,000,000 TL | 17/06/2015 - 16/06/15 | --                         |  |
| Satışlar DM - YENİBOSNA, Blok 1/12, Blok 11 | 1/1           | KUYUMÇUKUR GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 50,000,000 TL | 17/06/2015 - 16/06/15 | --                         |  |
| Satışlar DM - YENİBOSNA, Blok 1/12, Blok 11 | 1/1           | KUYUMÇUKUR GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 50,000,000 TL | 17/06/2015 - 16/06/15 | --                         |  |
| Satışlar DM - YENİBOSNA, Blok 1/12, Blok 11 | 1/1           | KUYUMÇUKUR GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 50,000,000 TL | 17/06/2015 - 16/06/15 | --                         |  |
| Satışlar DM - YENİBOSNA, Blok 1/12, Blok 11 | 1/1           | KUYUMÇUKUR GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 50,000,000 TL | 17/06/2015 - 16/06/15 | --                         |  |
| Satışlar DM - YENİBOSNA, Blok 1/12, Blok 11 | 1/1           | KUYUMÇUKUR GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 50,000,000 TL | 17/06/2015 - 16/06/15 | --                         |  |
| Satışlar DM - YENİBOSNA, Blok 1/12, Blok 11 | 1/1           | KUYUMÇUKUR GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 50,000,000 TL | 17/06/2015 - 16/06/15 | --                         |  |

| Satış | Açıklama | Malik | Tarih/Yenide | Tarih Sebati - Tarih - Yıl |
|-------|----------|-------|--------------|----------------------------|
|       |          |       |              |                            |

**Dizüstü**

\* Tevii edilen gelirler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raportör: (E) 17815  
Mehmet FAHİR CAN  
Kayıtlı Uzmanlar  
21.12.2015

Rapor Tarihi / Sayı : 21.12.2015 / 15/07

2

| İpotek Krediye Hiss Bölge                   |               |                                         |               |                       |                            |  |
|---------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------|---------------|-----------------------|----------------------------|--|
| Ticariyet                                   | Hiss Pay/Oran | Borçlu Malik                            | Malik Duru    | Tarih Tarih - Yıl     | Tarih Sebati - Tarih - Yıl |  |
| Satışlar DM - YENİBOSNA, Blok 1/12, Blok 11 | 1/1           | KUYUMÇUKUR GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. | 50,000,000 TL | 17/06/2015 - 16/06/15 | --                         |  |

| Satış | Açıklama | Malik | Tarih/Yenide | Tarih Sebati - Tarih - Yıl |
|-------|----------|-------|--------------|----------------------------|
|       |          |       |              |                            |

**Dizüstü**

\* Tevii edilen gelirler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raportör: (E) 17815  
Mehmet FAHİR CAN  
Kayıtlı Uzmanlar  
21.12.2015

Rapor Tarihi / Sayı : 21.12.2015 / 15/07

2

Expos. Tardí / Sord: 29.12.2011 10:07

Page 1 of 1

