



ISO 9001
FS 565366

**İSTANBUL İLİ, BAĞCELİEVLER İLÇESİ, YENİBOSNA
MAHALLESİ, 1542 ADA 13 PARSEL ÜZERİNDE
KONUMLU KUYUMCUKENT KOMPLEKSİ İÇİNDEKİ 25
ADET MAĞAZANIN DEĞERLEME RAPORU**

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

**OZL201500461
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 hazırlanmadığına ilişkin açıklama	4
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	4
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan 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 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 Satım İşlemleri	19
4.2.2 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi,	19
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	19
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	19
4.3.2 (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	19
4.4 Hukuki durum analizi	19
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 değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi	19
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	20
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	20
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	21

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.....	25
5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler.....	25
5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri	25
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	25
6.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	25
6.2 Maliyet Yaklaşımı.....	26
6.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	26
6.4 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri	26
6.5 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri	26
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	27
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler.....	27
7.2 En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi	28
7.3 Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması.....	28
7.4 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri	29
7.5 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş	29
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	29
8.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi	30
8.2 Nihai değer takdiri	30
8.3 9.EKLER (Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler)	31

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

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

1.2 Rapor Türü ve amacı

Bu rapor; İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi, 1542 Ada 13 Parsel üzerinde yer alan AVM içinde konumlu 25 adet mağaza 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 25.12.2015 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 Yatırım Anonim Şirketi’nin 25/12/2015 tarihli 2015461_1 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 alanlarından. 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 km² 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 İklimi, Akdeniz İklimi 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 ikliminin iç kesimlere ulaşmasına olanak sağlamıştır. Marmara Bölgesinde görülen Akdeniz ikliminde, yazlar Akdeniz kıyılarına göre daha serin, kışlar ise daha soğuk ve karlıdır. Akdeniz ikliminin 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	75 527 381	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, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. 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'ünü 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 kıynın 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 ağaçlılık; 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, akcağaç, 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 sirtlarında 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 Validebağkoruları 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 depremde 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 abonesi sayısı 2008 yılında 3.5 milyona yaklaşırken; bunun sonucu olarak 1997 yılında 88 mcg/m³ olan kükürdioksit miktarı, 2007-2008 yıllarında 13-14mcg/m³a 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 yapılar 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 Kiyıköy 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 adlandırılabilen 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 ve 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	12 697 164	12 915 158	13 255 685	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 Osmanlının 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, uluslar arası şirketlerin yer alacağı ve yeni prestij merkez alanlarından bir tanesidir.

İstanbul Metropoliten 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	13
YÜZÖLÇÜMÜ	101.006,61 m ²
NİTELİĞİ	2 BODRUM,1 ZEMİN A BLOK 6 M BLOK 8 NORMAL KATLI 2 BLOKTAN OLUŞAN KARGİR İŞYERİ

SAYI	ADA	PARSEL	BLOK	KAT NO	BB NO	NİTELİK	ARSA ALANI	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAHİFE NO	TAPU TARİHİ
1	1542	13	M	2B	1	MAĞAZA(DÜKKAN)	101.006,61	1859	358	35413	16.02.2010
2	1542	13	M	2B	2	MAĞAZA(DÜKKAN)		1859	358	35414	16.02.2010
3	1542	13	M	2B	3	MAĞAZA(DÜKKAN)		1859	358	35415	16.02.2010
4	1542	13	M	2B	4	MAĞAZA(DÜKKAN)		1859	358	35416	16.02.2010
5	1542	13	M	2B	5	MAĞAZA(DÜKKAN)		1859	358	35417	16.02.2010
6	1542	13	M	2B	6	MAĞAZA(DÜKKAN)		1859	358	35418	16.02.2010
7	1542	13	M	2B	7	MAĞAZA(DÜKKAN)		1859	358	35419	16.02.2010
8	1542	13	M	2B	8	MAĞAZA(DÜKKAN)		1859	358	35420	16.02.2010
9	1542	13	M	1B	9	MAĞAZA(DÜKKAN)		1859	358	35421	16.02.2010
10	1542	13	M	1B	10	MAĞAZA(DÜKKAN)		1859	358	35422	16.02.2010
11	1542	13	M	1B	43	MAĞAZA(DÜKKAN)		1859	359	35455	16.02.2010
12	1542	13	M	1B	44	MAĞAZA(DÜKKAN)		1859	359	35456	16.02.2010
13	1542	13	M	1B	45	MAĞAZA(DÜKKAN)		1859	359	35457	16.02.2010
14	1542	13	M	1B	46	MAĞAZA(DÜKKAN)		1859	359	35458	16.02.2010
15	1542	13	M	ZEMİN	89	MAĞAZA(DÜKKAN)		1859	359	35501	16.02.2010
16	1542	13	M	ZEMİN	90	MAĞAZA(DÜKKAN)		1859	359	35502	16.02.2010
17	1542	13	M	ZEMİN	129	MAĞAZA(DÜKKAN)		1859	360	35541	16.02.2010
18	1542	13	M	ZEMİN	130	MAĞAZA(DÜKKAN)		1859	360	35542	16.02.2010
19	1542	13	M	ZEMİN	227	MAĞAZA(DÜKKAN)		1859	360	35639	16.02.2010
20	1542	13	M	ZEMİN	266	MAĞAZA(DÜKKAN)		1859	361	35678	16.02.2010
21	1542	13	M	1.KAT	545	MAĞAZA(DÜKKAN)		1859	364	35957	16.02.2010
22	1542	13	M	1.KAT	546	MAĞAZA(DÜKKAN)		1859	364	35958	16.02.2010
23	1542	13	M	ZEMİN	849	MAĞAZA(BÜRO)		11439	367	36261	06.05.2011
24	1542	13	M	1.KAT	850	MAĞAZA(BÜRO)		11439	367	36262	06.05.2011
25	1542	13	M	1.KAT	851	MAĞAZA(BÜRO)		11439	367	36263	06.05.2011

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.

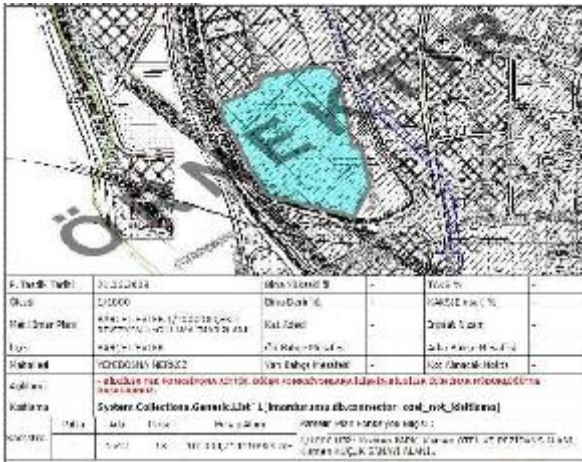
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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 n devrine ilişkin herhangi bir sakınca bulunmadığı görülmüştür.

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri



Söz konusu taşınmaz, İstanbul Bahçelievler Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü durum bürosundan alınan imar durumu yazısına göre 1542 Ada 13 parselin imar durumu :

1/1000 ölçekli 21.06.2009 tastik tarihli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planında KAKS=3.00 Yapılaşma koşullarında; Kısmen PARK, Kısmen OTEL VE REZİDANS ALANI, Kısmen KÜÇÜK SANAYİ alanında kalmaktadır.

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.

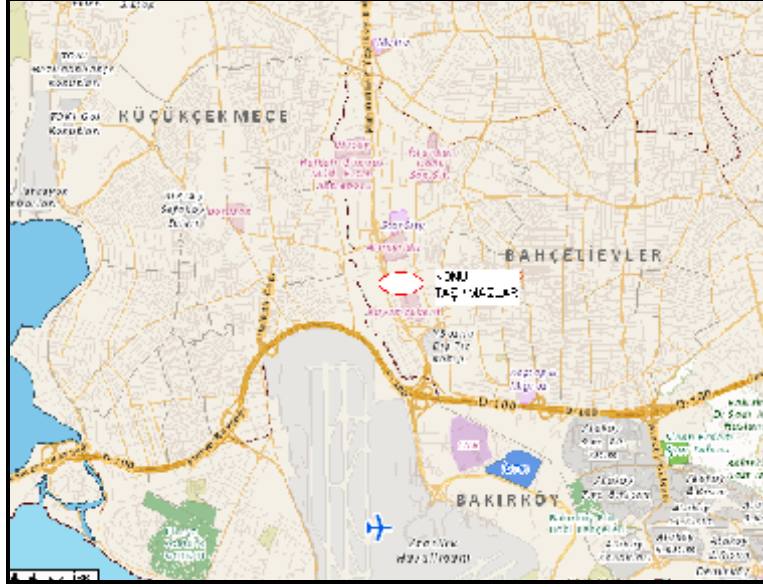
4.5 Değerlemesi yapılan projeler ile, ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.

Ana taşınmaz 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu kapsamında önce yapıldığından Yapı Denetim kapsamı dışında kalmıştır.

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 Müşterileri, 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:

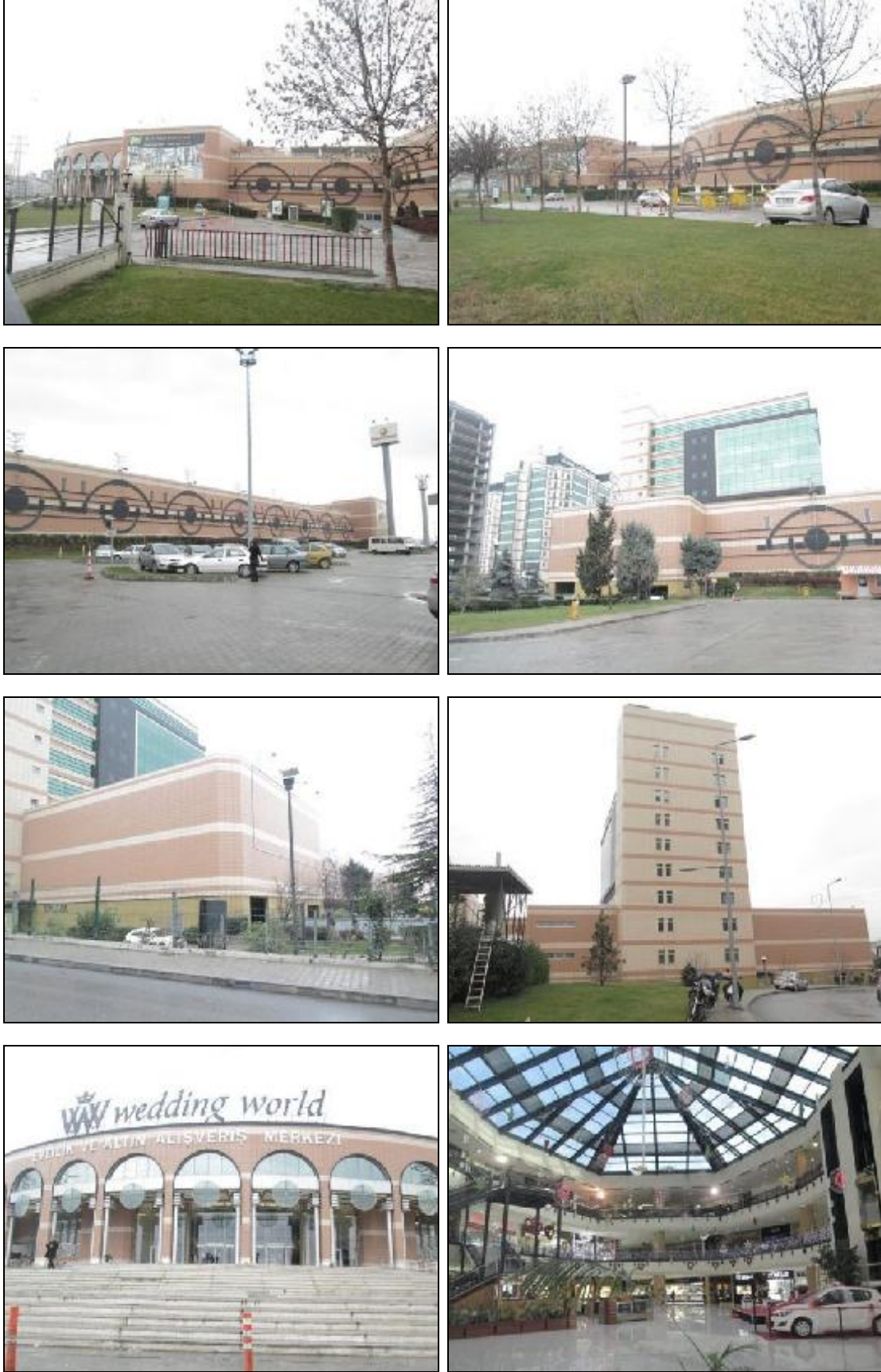
D100 (E-5) Karayolu Güzergahı	: 1 Km
Çobançeşme Kavşağı	: 1,5 Km
CNR Fuar Merkezi	: 1 Km
Atatürk Havalimanı Girişi	: 2,5 Km
TEM Otoyolu Mahmutbey Gişeleri	: 6,5 Km
Esenler İstanbul Otogarına	: 8 Km

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

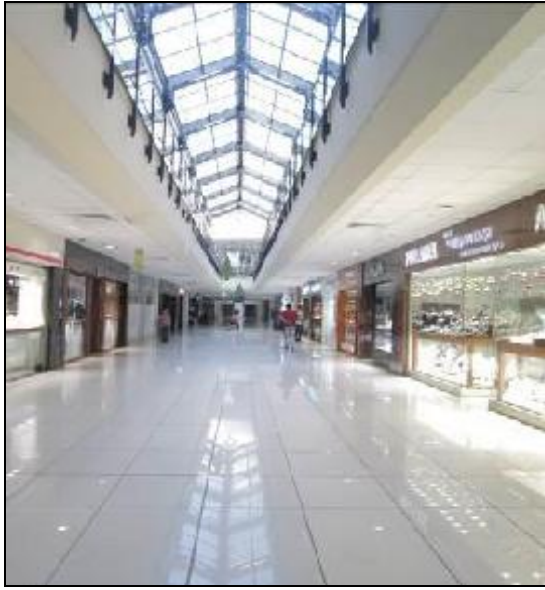
Değerlemeye konu gayrimenkullerin tamamı İstanbul ili, Bahçelievler ilçesi, Yenibosna mahallesi, 29 Ekim caddesi, 1542 Ada 13 numaralı parselde kayıtlı 101.006,61 m² arsa üzerinde konumlu Kuyumcukent Kompleksi içinde yer alan 25 adet mağazadır.



5.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fotoğrafları







5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Yapı Tarzı	: BETONARME
Yapı Sınıfı	: V-A
Yapının Yaşı	: 14
Yapı Nizamı	: BLOK
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 değerlendirilmede 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

Taşınmazlar 1542 ada 13 parsel üzerinde "Kuyumcukent" A ve M bloklarda yer almaktadır. Atölye bloğu olan A blokta 1.577 bağımsız bölüm, Mağazalar bloğu olan M blokta 851 bağımsız bölüm olmak üzere toplam 2.428 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Ekspertize konu bağımsız bölümlerin bulunduğu M Blok, Betonarme Karkas olarak, 2 bodrum + zemin + 8 normal katlı olarak inşa edilmiştir. Projesine ve mevcuda göre, 2. bodrum katında; 8 mağaza, otopark ve sığınak, 1. bodrum katında; otopark, teknik odalar ve 38 dükkan, zemin katında; 327 dükkan, 1. katında; 296 dükkan, 2. katında; 73 dükkan, 3. katında; 18 dükkan, 4. katında; 18 dükkan, 5. katında; 22 dükkan, 6. katında 22; dükkan, 7. katında; 14 dükkan, 8. katında; 15 dükkan olmak üzere toplam 851 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Bina ana giriş bölümü, kat sahanlıkları ve merdiven basamakları mermer kaplama, duvarları plastik boyalıdır. Yangın merdiveni ve asansörü bulunan binanın dış cephesi alüminyum /kaplamadır. Kapalı otoparkı bulunan binada, ısıtma merkezi sistem ile yapılacak şekilde tesisat mevcuttur.

5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri

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

Bağımsız bölümlerin Toplam net alanı: 1.368,06 m²

Ortak alanlar dahil brüt alan: 81.983,71 m² dir.

Bölümler: 25 adet bağımsız bölümün tamamı tek hacimden oluşmaktadır.

Zeminler: Tüm bağımsız bölümlerde seramiktir.

Duvarlar: Tüm bağımsız bölümlerde plastik boyalıdır.

Doğrama: Bağımsız bölümlerde dış kapılar alüminyum doğramalı camdan mamuldür.

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 takdir eder. 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 örneklerle 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 DÜKKAN / MAĞAZALAR

SIRA NO	İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELĞİ	FİYAT (TL) KDV HARİÇ	BRÜT ALAN (M2)	BİRİM DEĞERİ (TL/M2)
1	Kuyum Emlak Tel: 0(533) 739 41 80)	Kuyumcukent AVM'de mağaza	1.050.000	60	17.500
2	Vista 4 Gayrimenkul Tel: (0(530) 442 78 04)	Kuyumcukent AVM'de mağaza	2.480.000	125	19.840
3	Kuyum Emlak Tel: 0 (533) 739 41 80)	Kuyumcukent AVM'de mağaza	440.000	33	13.333
4	Century21 Fiesta Tel: (0 (532) 432 63 00)	Kuyumcukent AVM'de mağaza	689.000	50	13.780
5	Kuyum Emlak Tel: 0 (533) 739 41 80)	Kuyumcukent AVM'de mağaza	1.314.000	60	21.900
6	M&T Gayrimenkul Tel: 0 (532) 466 26 41	Kuyumcukent AVM'de mağaza	1.210.000	120	10.083
7	Moda İnşaat Tel: 0 (531) 213 64 77	Kuyumcukent AVM'de mağaza	686.000	120	5.717
8	Kuyum Emlak Tel: 0 (533) 739 41 80)	Kuyumcukent AVM'de mağaza	938.000	80	11.725

KİRALIK DÜKKAN /MAĞAZALAR

SIRA NO	İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELĞİ	AYLIK KİRA(TL) KDV HARIÇ	BRÜT ALAN (M2)	BİRİM DEĞERİ (TL/M2)
1	Re/Max Müjde Tel:0 (532) 454 63 55)	Kuyumcukent AVM'de mağaza	2.500	120	21
2	Kuyum Emlak Tel: 0 (533) 739 41 80)	Kuyumcukent AVM'de köşe mağaza	2.600	33	79
3	Altın Emlak Tel:0 (533) 470 20 73	Kuyumcukent AVM'de mağaza	1.600	60	27
4	Century21 Fiesta Tel: (0 (532) 432 63 00)	Kuyumcukent AVM'de mağaza	1.750	30	58

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 5.700 –21.900 TL/m² aralığında olduğu, dükkan birim kira değerlerinin ise 21-79 TL/m² 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

- Ulaşım kolaylığı,
- Sosyal donatı alanlarına yakın olması,
- Gelişen bölgede konumlu olması,
- Hem mimari hem de ticari potansiyeli nedeniyle dünyada benzersiz olması,
- Ortak kullanım alanının fazla olması.
- Altyapı hizmetlerinden tam istifade etmesi
- Ulaşım imkanlarının kolay 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 getiriyi 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 getiriyi 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.

Emsal karşılaştırma yöntemi;

SIRA NO	BLOK	BB. NO	KAT NO	NİTELİK	NET ALANI	BRÜT ALANI	KONUMU	BİRİM DEĞERİ	PIYASA DEĞERİ
1	M	1	2. BODRUM	MAĞAZA (DÜKKAN)	120,89	175,29	DOĞU HOLÜ	7.300	1.279.600
2	M	2	2. BODRUM	MAĞAZA (DÜKKAN)	50,45	73,15	DOĞU HOLÜ	7.300	534.000
3	M	3	2. BODRUM	MAĞAZA (DÜKKAN)	41,94	60,81	DOĞU HOLÜ	7.300	443.900
4	M	4	2. BODRUM	MAĞAZA (DÜKKAN)	119,34	173,04	KUZHEY HOLÜ	7.300	1.263.200
5	M	5	2. BODRUM	MAĞAZA (DÜKKAN)	43,82	63,54	KUZHEY HOLÜ	7.300	463.800
6	M	6	2. BODRUM	MAĞAZA (DÜKKAN)	39,75	57,64	KUZHEY HOLÜ	7.300	420.800
7	M	7	2. BODRUM	MAĞAZA (DÜKKAN)	41,72	60,49	KUZHEY HOLÜ	7.300	441.600
8	M	8	2. BODRUM	MAĞAZA (DÜKKAN)	120,89	175,29	KUZHEY HOLÜ	7.300	1.279.600
9	M	9	1. BODRUM	MAĞAZA (DÜKKAN)	120,62	174,90	DOĞU HOLÜ	7.300	1.276.800
10	M	10	1. BODRUM	MAĞAZA (DÜKKAN)	109,15	158,27	DOĞU HOLÜ	7.300	1.155.400
11	M	43	1. BODRUM	MAĞAZA (DÜKKAN)	67,14	97,35	KUZHEY HOLÜ	7.300	710.700
12	M	44	1. BODRUM	MAĞAZA (DÜKKAN)	48,43	70,22	KUZHEY HOLÜ	7.300	512.600
13	M	45	1. BODRUM	MAĞAZA (DÜKKAN)	34,70	50,32	KUZHEY HOLÜ	7.300	367.300
14	M	46	1. BODRUM	MAĞAZA (DÜKKAN)	121,27	175,84	KUZHEY HOLÜ	7.300	1.283.600
15	M	89	ZEMİN	MAĞAZA (DÜKKAN)	21,70	31,47	KUZHEY HOLÜ	24.000	755.300
16	M	90	ZEMİN	MAĞAZA (DÜKKAN)	21,70	31,47	KUZHEY HOLÜ	24.000	755.300
17	M	129	ZEMİN	MAĞAZA (DÜKKAN)	21,70	31,47	DOĞU HOLÜ	24.000	755.300
18	M	130	ZEMİN	MAĞAZA (DÜKKAN)	21,70	31,47	KUZHEY HOLÜ	24.000	755.300
19	M	227	ZEMİN	MAĞAZA (DÜKKAN)	18,13	26,29	DOĞU HOLÜ	24.000	631.000
20	M	266	ZEMİN	MAĞAZA (DÜKKAN)	17,97	26,06	DOĞU HOLÜ	24.000	625.400
21	M	545	1. KAT	MAĞAZA (DÜKKAN)	18,13	26,29	DOĞU HOLÜ	13.000	341.800
22	M	546	1. KAT	MAĞAZA (DÜKKAN)	18,13	26,29	DOĞU HOLÜ	13.000	341.800
23	M	849	2. BODRUM	MAĞAZA (BÜRO)	41,86	60,70	DOĞU HOLÜ	7.700	467.400
24	M	850	2. BODRUM	MAĞAZA (BÜRO)	41,64	60,38	DOĞU HOLÜ	7.750	467.900
25	M	851	2. BODRUM	MAĞAZA (BÜRO)	45,29	65,67	DOĞU HOLÜ	7.750	508.900
					1368,06	1983,71	TOPLAM		17.838.300

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi;

Sahada yapılan kiralık emsal araştırmasında, söz konusu gayrimenkullere emsal oluşturabilecek ofislerin ortalama 21-79 TL/ay/m² bedelle kiralandığı görülmüştür. Söz konusu gayrimenkullerin ortak alanlarının fazla olması, emsallerine oranla artı değer katarken, AVM içinde çok sayıda boş gayrimenkul olması dezavantaj oluşturmaktadır. Doluluk oranının düşük olması nedeniyle kiralamalarda stabil bir değer oluşmadığı tespit edilmiş olup, Taşınmazların kapitalizasyon oranının 0,020 olduğu kabul edilerek gelir yaklaşımına göre her bir bağımsız bölüm için oluşturulan piyasa değeri tablosu aşağıda verildiği gibidir.

SIRA	BLOK	BB.	KAT	NİTELİK	NET ALANI	BRÜT ALANI	KONUMU	m ² KİRA DEĞERİ	AYLIK KİRA DEĞERİ	KAPÜTİ-LASYON	PİYASA DEĞERİ
1	M	1	2. BODRUM	MAĞAZA (DÜKKAN)	120,89	175,29	DOĞU HOLÜ	12	2.103	0,02	1.262.100
2	M	2	2. BODRUM	MAĞAZA (DÜKKAN)	50,45	73,15	DOĞU HOLÜ	13	951	0,02	570.600
3	M	3	2. BODRUM	MAĞAZA (DÜKKAN)	41,94	60,81	DOĞU HOLÜ	13	791	0,02	474.300
4	M	4	2. BODRUM	MAĞAZA (DÜKKAN)	119,34	173,04	KUZEY HOLÜ	13	2.250	0,02	1.349.700
5	M	5	2. BODRUM	MAĞAZA (DÜKKAN)	43,82	63,54	KUZEY HOLÜ	13	826	0,02	495.600
6	M	6	2. BODRUM	MAĞAZA (DÜKKAN)	39,75	57,64	KUZEY HOLÜ	13	749	0,02	449.600
7	M	7	2. BODRUM	MAĞAZA (DÜKKAN)	41,72	60,49	KUZEY HOLÜ	13	786	0,02	471.800
8	M	8	2. BODRUM	MAĞAZA (DÜKKAN)	120,89	175,29	KUZEY HOLÜ	12	2.103	0,02	1.262.100
9	M	9	1. BODRUM	MAĞAZA (DÜKKAN)	120,62	174,90	DOĞU HOLÜ	12	2.099	0,02	1.259.300
10	M	10	1. BODRUM	MAĞAZA (DÜKKAN)	109,15	158,27	DOĞU HOLÜ	12	1.899	0,02	1.139.500
11	M	43	1. BODRUM	MAĞAZA (DÜKKAN)	67,14	97,35	KUZEY HOLÜ	12	1.168	0,02	700.900
12	M	44	1. BODRUM	MAĞAZA (DÜKKAN)	48,43	70,22	KUZEY HOLÜ	12	843	0,02	505.600
13	M	45	1. BODRUM	MAĞAZA (DÜKKAN)	34,70	50,32	KUZEY HOLÜ	12	604	0,02	362.300
14	M	46	1. BODRUM	MAĞAZA (DÜKKAN)	121,27	175,84	KUZEY HOLÜ	12	2.110	0,02	1.266.000
15	M	89	ZEMİN	MAĞAZA (DÜKKAN)	21,70	31,47	KUZEY HOLÜ	40	1.259	0,02	755.300
16	M	90	ZEMİN	MAĞAZA (DÜKKAN)	21,70	31,47	KUZEY HOLÜ	40	1.259	0,02	755.300
17	M	129	ZEMİN	MAĞAZA (DÜKKAN)	21,70	31,47	DOĞU HOLÜ	40	1.259	0,02	755.300
18	M	130	ZEMİN	MAĞAZA (DÜKKAN)	21,70	31,47	KUZEY HOLÜ	40	1.259	0,02	755.300
19	M	227	ZEMİN	MAĞAZA (DÜKKAN)	18,13	26,29	DOĞU HOLÜ	40	1.052	0,02	631.000
20	M	266	ZEMİN	MAĞAZA (DÜKKAN)	17,97	26,06	DOĞU HOLÜ	40	1.042	0,02	625.400
21	M	545	1. KAT	MAĞAZA (DÜKKAN)	18,13	26,29	DOĞU HOLÜ	25	657	0,02	394.400
22	M	546	1. KAT	MAĞAZA (DÜKKAN)	18,13	26,29	DOĞU HOLÜ	25	657	0,02	394.400
23	M	849	2. BODRUM	MAĞAZA (BÜRO)	41,86	60,70	DOĞU HOLÜ	14	850	0,02	509.900
24	M	850	2. BODRUM	MAĞAZA (BÜRO)	41,64	60,38	DOĞU HOLÜ	14	845	0,02	507.200
25	M	851	2. BODRUM	MAĞAZA (BÜRO)	45,29	65,67	DOĞU HOLÜ	14	919	0,02	551.600
					1368,06	1983,71	TOPLAM				18.204.500

Farklı değerlendirme 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;

- 05.06.2008 onay tarihli tadili mimari projesi
- 10.08.2001 tarih ve 02/11 numaralı yapı ruhsatı
- 18.12.2008 tarih ve 14352 sahife sayılı yapı kullanım izin belgesi (2981 Sayılı Yasa) görülmüştür.

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 değerlendirme 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.

SIRA NO	BLOK	BB. NO	KAT NO	NİTELİK	NET ALANI	BRÜT ALANI	KONUMU	BİRİM DEĞERİ	PIYASA DEĞERİ
1	M	1	2. BODRUM	MAĞAZA (DÜKKAN)	120,89	175,29	DOĞU HOLÜ	7.300	1.279.600
2	M	2	2. BODRUM	MAĞAZA (DÜKKAN)	50,45	73,15	DOĞU HOLÜ	7.300	534.000
3	M	3	2. BODRUM	MAĞAZA (DÜKKAN)	41,94	60,81	DOĞU HOLÜ	7.300	443.900
4	M	4	2. BODRUM	MAĞAZA (DÜKKAN)	119,34	173,04	KUZEY HOLÜ	7.300	1.263.200
5	M	5	2. BODRUM	MAĞAZA (DÜKKAN)	43,82	63,54	KUZEY HOLÜ	7.300	463.800
6	M	6	2. BODRUM	MAĞAZA (DÜKKAN)	39,75	57,64	KUZEY HOLÜ	7.300	420.800
7	M	7	2. BODRUM	MAĞAZA (DÜKKAN)	41,72	60,49	KUZEY HOLÜ	7.300	441.600
8	M	8	2. BODRUM	MAĞAZA (DÜKKAN)	120,89	175,29	KUZEY HOLÜ	7.300	1.279.600
9	M	9	1. BODRUM	MAĞAZA (DÜKKAN)	120,62	174,90	DOĞU HOLÜ	7.300	1.276.800
10	M	10	1. BODRUM	MAĞAZA (DÜKKAN)	109,15	158,27	DOĞU HOLÜ	7.300	1.155.400
11	M	43	1. BODRUM	MAĞAZA (DÜKKAN)	67,14	97,35	KUZEY HOLÜ	7.300	710.700
12	M	44	1. BODRUM	MAĞAZA (DÜKKAN)	48,43	70,22	KUZEY HOLÜ	7.300	512.600
13	M	45	1. BODRUM	MAĞAZA (DÜKKAN)	34,70	50,32	KUZEY HOLÜ	7.300	367.300
14	M	46	1. BODRUM	MAĞAZA (DÜKKAN)	121,27	175,84	KUZEY HOLÜ	7.300	1.283.600
15	M	89	ZEMİN	MAĞAZA (DÜKKAN)	21,70	31,47	KUZEY HOLÜ	24.000	755.300
16	M	90	ZEMİN	MAĞAZA (DÜKKAN)	21,70	31,47	KUZEY HOLÜ	24.000	755.300
17	M	129	ZEMİN	MAĞAZA (DÜKKAN)	21,70	31,47	DOĞU HOLÜ	24.000	755.300
18	M	130	ZEMİN	MAĞAZA (DÜKKAN)	21,70	31,47	KUZEY HOLÜ	24.000	755.300
19	M	227	ZEMİN	MAĞAZA (DÜKKAN)	18,13	26,29	DOĞU HOLÜ	24.000	631.000
20	M	266	ZEMİN	MAĞAZA (DÜKKAN)	17,97	26,06	DOĞU HOLÜ	24.000	625.400
21	M	545	1. KAT	MAĞAZA (DÜKKAN)	18,13	26,29	DOĞU HOLÜ	13.000	341.800
22	M	546	1. KAT	MAĞAZA (DÜKKAN)	18,13	26,29	DOĞU HOLÜ	13.000	341.800
23	M	849	2. BODRUM	MAĞAZA (BÜRO)	41,86	60,70	DOĞU HOLÜ	7.700	467.400
24	M	850	2. BODRUM	MAĞAZA (BÜRO)	41,64	60,38	DOĞU HOLÜ	7.750	467.900
25	M	851	2. BODRUM	MAĞAZA (BÜRO)	45,29	65,67	DOĞU HOLÜ	7.750	508.900
					1368,06	1983,71	TOPLAM		17.838.300

TAŞINMAZLAR	KDV HARİÇ TL	KDV HARİÇ USD	KDV DAHİL TL	KDV DAHİL USD
TOPLAM DEĞERİ	17.838.300	6.109.006	21.049.194	7.208.628

(Taşınmazların Toplam Pazar Değeri OnYediMilyonSekizYüzOtuzSekizBinÜçYüz 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

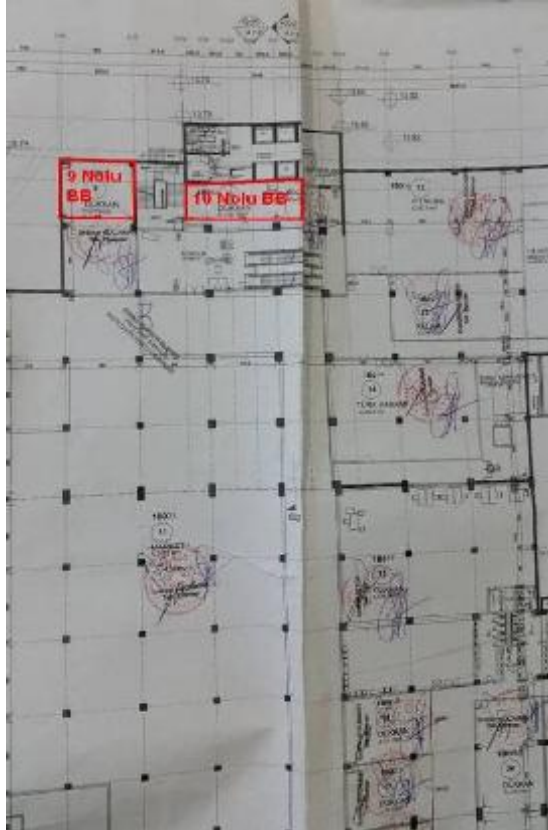
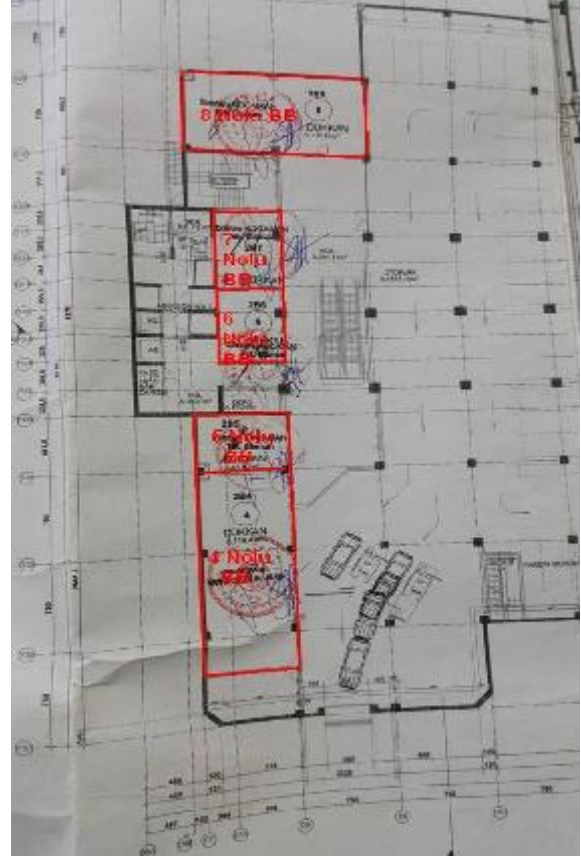
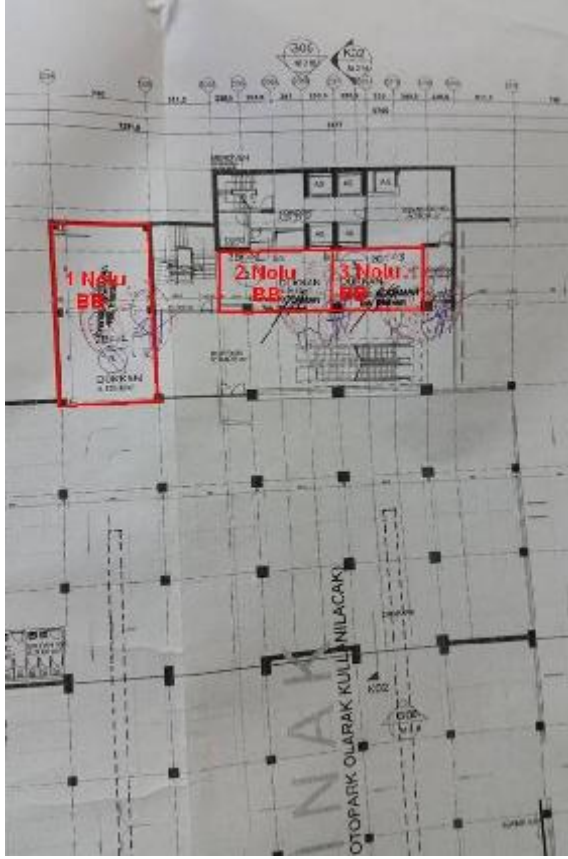
Sorumlu Değerleme Uzmanı

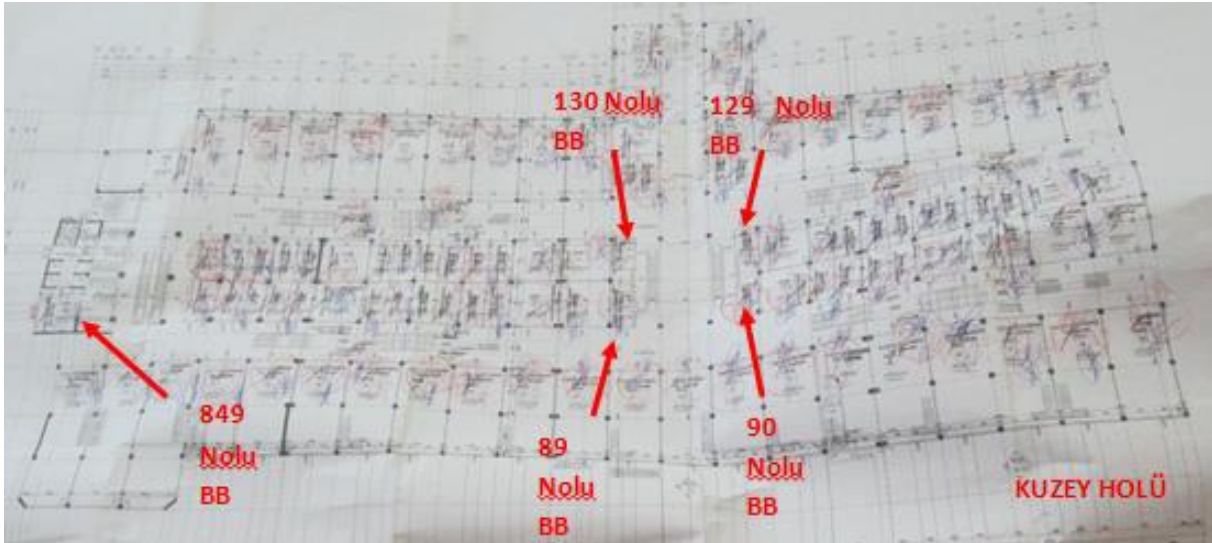
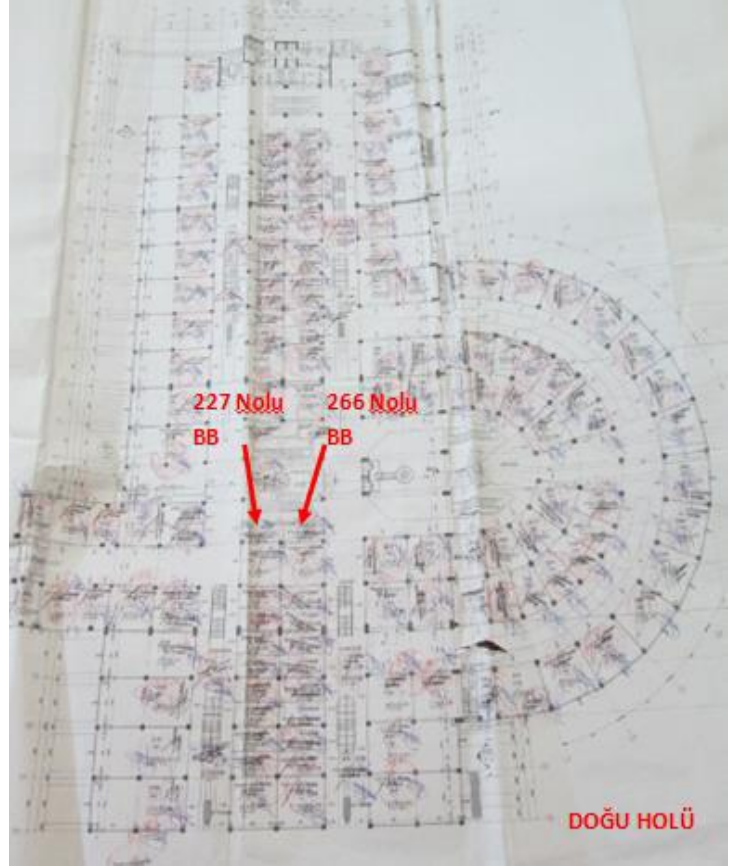
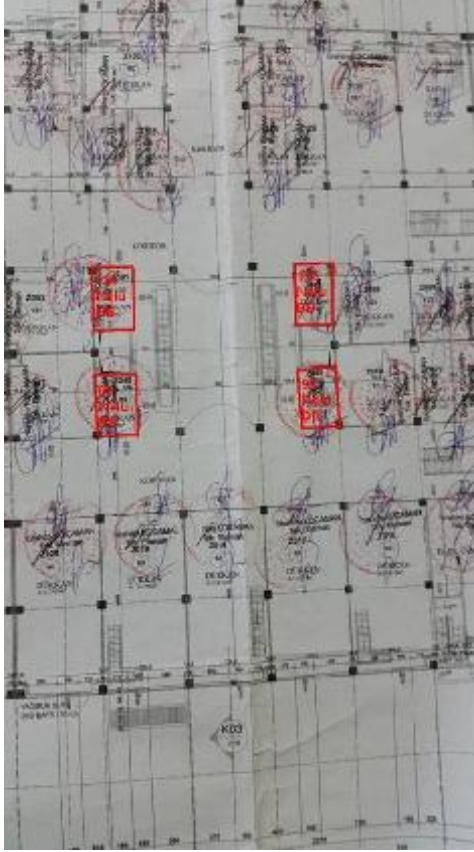
SPK Lisans No:400291

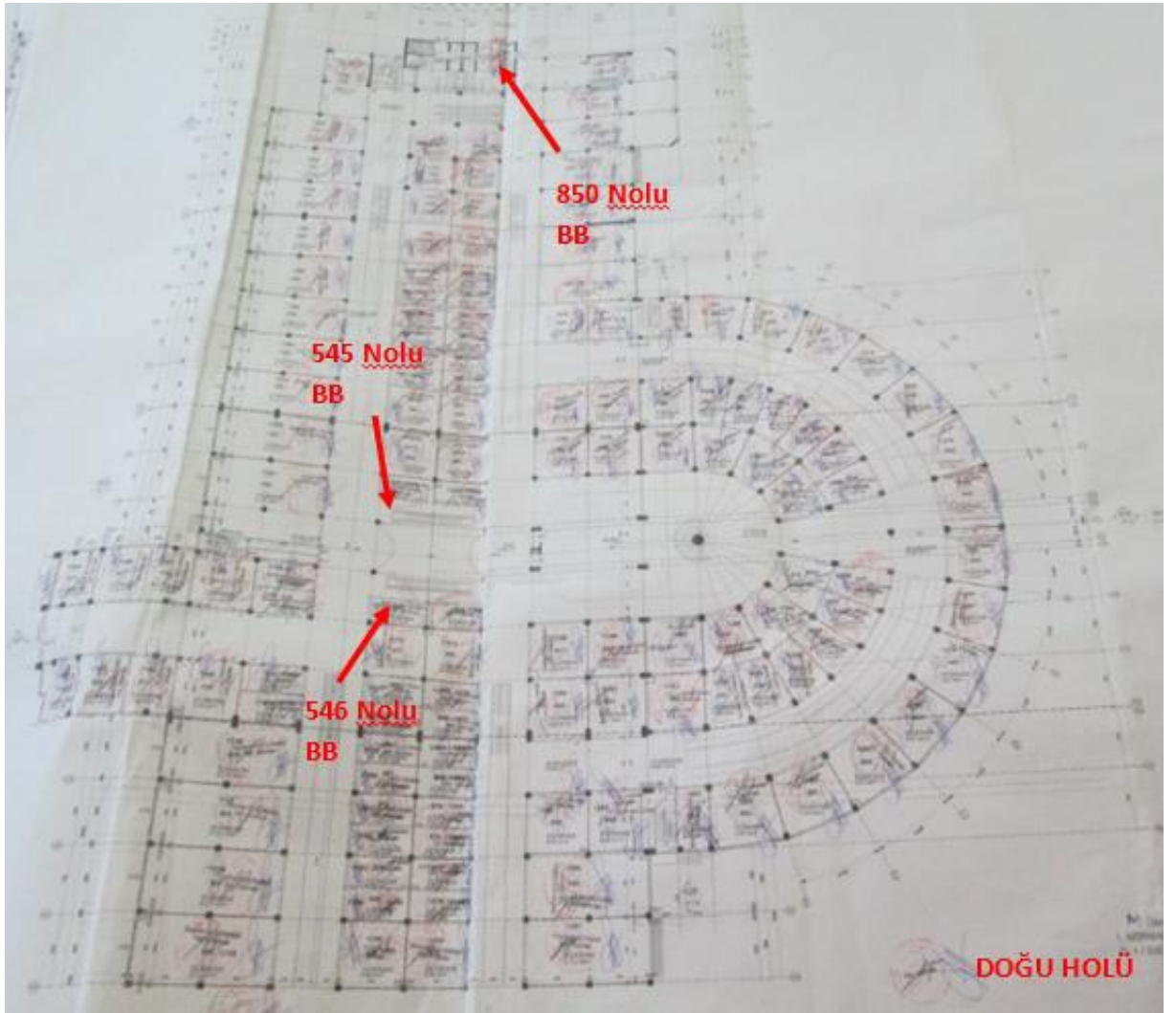


BÖLÜM 9

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







[illegible]

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

Sayı: M.34.3.BAHL.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

İlgi: 28/12/2015 tarih ve 2015/28309 sayılı yazınız.

Bahçelievler İlçesi, Yenibosna, 243DS2D pafta 1542 ada 13 parsel 1/1000 ölçekli 21.06.2009 tasdik tarihli Bahçelievler 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 TEİAŞ'tan görüş alınacaktır.

Bahçelievler İlçesi, Yenibosna, 243DS2D pafta 1542 ada 14 parsel 1/1000 ölçekli 21.06.2009 tasdik tarihli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planında ve 20.04.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli istikamet düzeltilmesine ilişkin tadilat planında KAKS=3,00 yapılaşma koşullarında "KÜÇÜK SANAYİ" alanında kalmaktadır. İ.B.B. tarafından onanacak olan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Bahçelievler İlçesi, Yenibosna, 243DS2D pafta 1542 ada 23 parsel 1/1000 ölçekli 21.06.2009 tasdik tarihli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planında ve 14.03.2010 t.t. li 1/5000 ölçekli planda KAKS=3,00 yapılaşma koşullarında "KÜÇÜK SANAYİ" alanında kalmaktadır. İ.B.B. tarafından onanacak olan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Bahçelievler İlçesi, Yenibosna, 243DS2D pafta 10353-10354-10355-10359-1541 ada 1ve 1542 ada 7 parseller 22.09.2011 tasdik tarih ve 1/5000 ölçekli planda ve 1/1000 ölçekli 21.06.2009 tasdik tarihli Bahçelievler 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 öm.


Aytekin KESKİN
İmar ve Şehircilik Mük. V.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Telefon (0212) 441 94 52) İcibat Rıf. DEMİR

e-posta: murveplanlama@bahcelievler.bel.tr, Elektronik Ağ: www.bahcelievler.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 AŞ. tarafından hazırlanan rapora göre; **16.114.000-TL+ KDV değer takdir edilmiştir.**

15.01.2014 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ. tarafından hazırlanan rapora göre; **15.355.681-TL+ KDV değer takdir edilmiştir.**

TASINMAZA AİT TAPU KAYITLARI (Mülkler için Devlet - ŞİH var)			
Zemin Tipi	Kat Mülkleri	Ada Parçesi	1:14219
Zemin No	1014910	Yataylığı	031.00661.00
İl / İlçe	STANBUL / KADIKÖY	Ada Yarı Mülk	2 katlı 3 zemin 4 blok 4 mülk 4 parsel kat: 2 katlı 3 zemin katlı 4 parsel
Kurum Adı	İstanbul 101	İnşaatçı / İnşaat Şirk.	031.00661.00 - (Şah. 02.00.01)
Mülk / Küt. Adı	YENİDENSA. Mül.	Arsa Pay Payda	100.0.0.0
Mevki	KÖKALTI	Bag. Böl. Mülk	000.0.0
Çift / Şahıs No	008 / 10119		
Kayıt Durum	Aktif		

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK[illegible]

Bayerische Technische Universität München · 7513 · 2015 · 1915

Bakeryroom 134 - ST-STRICKEN Kuch. 1542, 744a 12	1-1	KUTYBUCHEMENT GAYRIMANIKUL YATIRINDARU A S	20,000,663.90 TL	35,673,915.52 TL	---
Pasal İhtilafı Çarp. 307.545 nok. 142, 744a 12	1-1	KUTYBUCHEMENT GAYRIMANIKUL YATIRINDARU A S	20,000,663.90 TL	35,673,915.52 TL	---
Bakeryroom 134 - ST-STRICKEN Kuch. 1542, 744a 12	1-1	KUTYBUCHEMENT GAYRIMANIKUL YATIRINDARU A S	20,000,663.90 TL	35,673,915.52 TL	---
Pasal İhtilafı Çarp. 307.545 nok. 142, 744a 12	1-1	KUTYBUCHEMENT GAYRIMANIKUL YATIRINDARU A S	20,000,663.90 TL	35,673,915.52 TL	---
Bakeryroom 134 - ST-STRICKEN Kuch. 1542, 744a 12	1-1	KUTYBUCHEMENT GAYRIMANIKUL YATIRINDARU A S	20,000,663.90 TL	35,673,915.52 TL	---
Pasal İhtilafı Çarp. 307.545 nok. 142, 744a 12	1-1	KUTYBUCHEMENT GAYRIMANIKUL YATIRINDARU A S	20,000,663.90 TL	35,673,915.52 TL	---
Bakeryroom 134 - ST-STRICKEN Kuch. 1542, 744a 12	1-1	KUTYBUCHEMENT GAYRIMANIKUL YATIRINDARU A S	20,000,663.90 TL	35,673,915.52 TL	---
Pasal İhtilafı Çarp. 307.545 nok. 142, 744a 12	1-1	KUTYBUCHEMENT GAYRIMANIKUL YATIRINDARU A S	20,000,663.90 TL	35,673,915.52 TL	---
Bakeryroom 134 - ST-STRICKEN Kuch. 1542, 744a 12	1-1	KUTYBUCHEMENT GAYRIMANIKUL YATIRINDARU A S	20,000,663.90 TL	35,673,915.52 TL	---
Pasal İhtilafı Çarp. 307.545 nok. 142, 744a 12	1-1	KUTYBUCHEMENT GAYRIMANIKUL YATIRINDARU A S	20,000,663.90 TL	35,673,915.52 TL	---

* Tıpkı edilecek belgeler ve beyanlar salt elektronik ortamda sunulmaktadır.

Report No. 14-0053
Mentor: Fitch CAN
Kawindra Dymandir
29-12-2014

TAYINMAZA ARI TAPI KAYDI (Akkis Makiller open Detaylı - 381 var)			
Zamir Tipi	: Kisi Makilleri	Akkis Makiller	: 154011
Zamir No	: 3013301	Yükseklik	: 161,00m (1m2)
B / Boy	: 161,00m (1,61m) (1,61m)	Araç Yapı Makiller	: 2 bulamaç, 2 Zamir A, 1 blok 6 Makiller normal, 1 blok 2 bulamaç (2 bulamaç) (2 bulamaç)
Kurum Adı	: 2 bulamaç (2 bulamaç)	Makiller Makiller	: 14 / 2 (2 bulamaç) (2 bulamaç) (2 bulamaç)
Makiller / Kisi Adı	: 1540113301 Makiller	Araç Yapı Makiller	: 161,01m (1,61m)
Makiller	: 1540113301	Yükseklik	: 161,01m (1,61m)
Ölçü / Boyut No	: 154 / 15414		
Kurum Adı	: Akkis		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

[illegible]

Source: Turtle Beach, 23.17.2019, 00:00

[illegible]

* Tesis edilen gelirler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raportnya: no 7853
Menteri Pendidikan dan Kebudayaan
2012

Report Type: Audit - 25.12.2015 - 1931

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Akit Malikler için Dersiz - SÖL var)			
Zemin Tipi	4 Kar. Malikler	Ada Parçesi	12/253
Zemin No	101/0802	Yükölçüler	131,006/6 m ²
İl / İlçe	İSTANBUL / BEŞİKTAŞ	Ada No, Blok	2 blok no / Zemin A, Blok A B 006-0 parsel No 2 50000 alanı büyüklüğü
Kurum Adı	Beşiktaşlır TM	Bölge Adı, İlçe, B. K. No	101/2 003/03 M. 12 - (İSTANBUL) 3
Malikler / Yeni Ada	YENİHİSAR Mah.	Arsa Payı Payda	57671472
Mevki	60/01/01	Reg. No, Sicil No	1906/1
Çift / Şeyha Pro	30 / 13415		
Kayıt Durumu	Ada		

[illegible]

Page Number: 508 Date: 15/12/2013 16:11

Spisak	Aradina	Mark	Tarika/Tarika	Tarika/Skript - Tarika - Ver
Spisak 1	Aradina	Mark	Tarika/Tarika	Tarika/Skript - Tarika - Ver

* Tesis edilen şirketler ve beyanlar salt elektronik ortamda sunulmaktadır.

Bayerbayra, 18/1/2015
Makurat Farid C.Ah
Kusuma, Eyvander
25.12.2015

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akrif Malikler İçin Detaylı - ŞİRL V07)			
Zemin Tipi	Kırmızı	Akçe Yarı	1542/3
Zemin No	310000	Yatırım	11.000/0.00
Et / İnc	1. BAHARDAKİ EVLER	Alan Tm. Mülk	2. BAHARDAKİ EVLER
Kurum Adı	YENİDOĞA MİH	Baharlık Giriş - B. B. No	M. 2. BAHARDAKİ EVLER
Mahalle / Köy Adı	YENİDOĞA MİH	Alan Tm. Yayı	38.71479
Mülk	KÖYALTI	Baharlık Giriş - B. B. No	1. BAHARDAKİ EVLER
CH / Sayfa No	310/1213		
Kayıt Durumu	Akrif		

TASINMAZ SERİ / BRYAN / DİTAN

Sıra	Ankara	Mülk / Lokasyon	Tarih - Yorum	Ticariyet - Tarih - Yorum
1	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER
2	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER
3	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER
4	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER
5	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER
6	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER
7	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER
8	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER
9	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER
10	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER

Rapor Tarihi / Sayı : 25.11.2015 / 1515

Sıra	Ankara	Mülk / Lokasyon	Tarih - Yorum	Ticariyet - Tarih - Yorum
1	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER
2	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER
3	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER
4	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER
5	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER
6	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER
7	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER
8	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER
9	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER
10	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER	1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER 1. BAHARDAKİ EVLER

* Tesit edilen girdiler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Rapor Tarihi / Sayı : 25.11.2015 / 1515

14

TAŞINMAZA AYI TAPU KAYDI (Akit Mülkler için Detaylı - SBL var)					
Zemin Tipi	- Kat Mülkleri	Aktüasyon	- 194013		
Zemin No	- 101.0003	Videliğin	- 101.000.01 m2		
Fiziksel	- EYRAĞLILIK/BAKIMLI İSTİSNA	Ana Yapı Niteliği	- 2 bedonlu 1 zanca A blok 0 M'lık 0 normal kat 2'si blokta okunuyor lüks		
Kullanım Adı	- Enjektörler TM	Mülk/Kat/Giriş Hakkında	- KAT DEĞERİ : 75 - (50x550x8)		
Mutaville / Köy Adı	- YENİOSMAN, Mah.	Ana Proje No	- 94191479		
Meski	- KÖYALTI	Bugün Niteliği	- Çiftlik		
Gibi / Sayfa No	- 750 / 750-10				
Kayıt Durumu	- Aktif				

TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAN

[illegible]

Export Credit Insurance: 35-17,500.00-16.00

1

Kayıplarda YOK - YÖNERGEMİZ, Mad. 192, 224, 13 - 1/1	SL YÜMÜRKÜNTÜ GASTRONOMİSEL PATİMERLARI A.Ş.	30.000.000,00 TL	24/09/2015 - 25/09/2015	-
Kayıplarda YOK - YÖNERGEMİZ, Mad. 192, 224, 13 - 1/1	SL YÜMÜRKÜNTÜ GASTRONOMİSEL PATİMERLARI A.Ş.	30.000.000,00 TL	24/09/2015 - 25/09/2015	-
Kayıplarda YOK - YÖNERGEMİZ, Mad. 192, 224, 13 - 1/1	SL YÜMÜRKÜNTÜ GASTRONOMİSEL PATİMERLARI A.Ş.	30.000.000,00 TL	24/09/2015 - 25/09/2015	-
Kayıplarda YOK - YÖNERGEMİZ, Mad. 192, 224, 13 - 1/1	SL YÜMÜRKÜNTÜ GASTRONOMİSEL PATİMERLARI A.Ş.	30.000.000,00 TL	24/09/2015 - 25/09/2015	-
Kayıplarda YOK - YÖNERGEMİZ, Mad. 192, 224, 13 - 1/1	SL YÜMÜRKÜNTÜ GASTRONOMİSEL PATİMERLARI A.Ş.	30.000.000,00 TL	24/09/2015 - 25/09/2015	-
Kayıplarda YOK - YÖNERGEMİZ, Mad. 192, 224, 13 - 1/1	SL YÜMÜRKÜNTÜ GASTRONOMİSEL PATİMERLARI A.Ş.	30.000.000,00 TL	24/09/2015 - 25/09/2015	-
İşlemler Sonuçları:				
YÜRÜ	Ankara	Malik	Tarih/Veriye	Toride Sebebi - Tarih - Yür
Özet:				

* Testin edili en qurhlar və beyinlər arası elektronik ortamlarda təcrübəlidir.

Harmonizing: 800 815
Muhammad Ali CAN
Kasim Uygur
800 815

Ergonomics, 2016, Vol. 59, No. 1, 1–14, © 2015 Taylor & Francis
http://www.tandfonline.com http://dx.doi.org/10.1080/00140139.2015.1061021
This article has been cited by:
1 article in PubMed and 1 article in Web of Science®
Cite this article:
Ergonomics, 2016, Vol. 59, No. 1, 1–14, © 2015 Taylor & Francis
http://www.tandfonline.com http://dx.doi.org/10.1080/00140139.2015.1061021

14

[illegible][illegible]

Wagner Family & Smith: 15.12.2001 10:31

Kepulauan Tg. Yacht/GSLS Mat. 1542 Ada 13	1.7.1	RUPUK KRISTY HANVINDHORE YATIR BAHARI A.S	20.000.000,00 TL	28X02/16-15916	-
Puncak Bukit/Cing M 146 ada bag 40 km					
Kepulauan Tg. Yacht/GSLS Mat. 1542 Ada 13	1.7.1	RUPUK KRISTY HANVINDHORE YATIR BAHARI A.S	20.000.000,00 TL	28X02/16-15916	-
Puncak Bukit/Cing M 146 ada bag 40 km					
Kepulauan Tg. Yacht/GSLS Mat. 1542 Ada 13	1.7.1	RUPUK KRISTY HANVINDHORE YATIR BAHARI A.S	20.000.000,00 TL	28X02/16-15916	-
Puncak Bukit/Cing M 146 ada bag 40 km					
Kepulauan Tg. Yacht/GSLS Mat. 1542 Ada 13	1.7.1	RUPUK KRISTY HANVINDHORE YATIR BAHARI A.S	20.000.000,00 TL	28X02/16-15916	-
Puncak Bukit/Cing M 146 ada bag 40 km					
Kepulauan Tg. Yacht/GSLS Mat. 1542 Ada 13	1.7.1	RUPUK KRISTY HANVINDHORE YATIR BAHARI A.S	20.000.000,00 TL	28X02/16-15916	-
Puncak Bukit/Cing M 146 ada bag 40 km					
Kepulauan Tg. Yacht/GSLS Mat. 1542 Ada 13	1.7.1	RUPUK KRISTY HANVINDHORE YATIR BAHARI A.S	20.000.000,00 TL	28X02/16-15916	-
Puncak Bukit/Cing M 146 ada bag 40 km					

Batas SWMT Batas

Swt1	Aplikasi	Merk	Tarik/Geometri	Terdiri Skema - Tarik - Yes
				-

Ditandatangani

* Tesisi edilen şantier ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Report made by
Suburban Earth Care
Kington 14/04/2015

Revised: 10/11/2013

YASIN MAZA AIT YAPU KAYDI (Aitüf Maalider İyü Deiyah - Söbawar)			
Zarid Tipi	: Kili Mikiyoti	Adu/Tarid	: 195019
Zarid No	: 20160525	Yuzidid	: 100.00561 m2
İl/İla	: ISTANBUL/İSTANBUL/İSTANBUL	Ann. Tap. No/İlk.	: 3 baskın, 1 tavan ve blok 6/10/10-5 baskın blok 2 blokdan oluşan tapu/İyüf
Karım Adu	: Müşterilerle TM	Bel. No/İyüf/İl.İla	: M/3/İSTANBUL/İ. - (Tapu No: 43)
Mahale / Köy Adu	: Yenibosna Mah.	Ann. Tapu/İyüf	: 50/171675
Yüzölç.	: 100/100	Tap. No/İyüf	: 10/100
Çıkış / Sayfa No	: 150 / 56455		
Kayıt Durum	: Aitüf		

[illegible]

Environ Biol Fish (2015) 98:19–32

Ballonville TM - YATIMURUVA ERM. 1542/56A.13	1.0	KYUVERCHURU - GAYEBAHAKKIN YATIMURUVA A.S	20,000,000.00 TL	2006/2007.2006	--
Band. Baskinlar 30. 555. 601. 1542/56A.13	1.0	KYUVERCHURU - GAYEBAHAKKIN YATIMURUVA A.S	20,000,000.00 TL	2006/2007.2006	--
Ballonville TM - YATIMURUVA ERM. 1542/56A.13	1.0	KYUVERCHURU - GAYEBAHAKKIN YATIMURUVA A.S	20,000,000.00 TL	2006/2007.2006	--
Band. Baskinlar 30. 555. 601. 1542/56A.13	1.0	KYUVERCHURU - GAYEBAHAKKIN YATIMURUVA A.S	20,000,000.00 TL	2006/2007.2006	--
Ballonville TM - YATIMURUVA ERM. 1542/56A.13	1.0	KYUVERCHURU - GAYEBAHAKKIN YATIMURUVA A.S	20,000,000.00 TL	2006/2007.2006	--
Band. Baskinlar 30. 555. 601. 1542/56A.13	1.0	KYUVERCHURU - GAYEBAHAKKIN YATIMURUVA A.S	20,000,000.00 TL	2006/2007.2006	--
Ballonville TM - YATIMURUVA ERM. 1542/56A.13	1.0	KYUVERCHURU - GAYEBAHAKKIN YATIMURUVA A.S	20,000,000.00 TL	2006/2007.2006	--
Band. Baskinlar 30. 555. 601. 1542/56A.13	1.0	KYUVERCHURU - GAYEBAHAKKIN YATIMURUVA A.S	20,000,000.00 TL	2006/2007.2006	--
Ballonville TM - YATIMURUVA ERM. 1542/56A.13	1.0	KYUVERCHURU - GAYEBAHAKKIN YATIMURUVA A.S	20,000,000.00 TL	2006/2007.2006	--
Band. Baskinlar 30. 555. 601. 1542/56A.13	1.0	KYUVERCHURU - GAYEBAHAKKIN YATIMURUVA A.S	20,000,000.00 TL	2006/2007.2006	--

* Tesis edilmiş postalar ve beyanlar e-iltisam elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raportnya: 183.855
Materi: Tumbuhan
Kondisi: Baik
25/12/2015

[illegible]

TAŞINMAZ ŞEHİR / DEYAN / İRTİFAN

[illegible]

Paperback: 284 / 5mm: 28,42/1015-16/21

[illegible]

* Tesis edilen gelirler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Ruzsicska, I. J. 1983.
 Művelődési és
 Könyvtári Osztály
 2. sz. Osztály

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (AKHİT Nömleri için Detaylı - ŞİD-Yar)			
Zemin Tipi	: Kat Malikiyet	Ada No/Şif	: 1/542/13
Zemin No	: 33165722	Yatırım	: 131.000.000 TL
B. / Tye	: İSTANBUL / BEŞİRKÖY / PAZAR	Ada Top. Metrek	: 9.500 m ² , 1. parsel 5. blok 5. kat blok 5. parsel 5. kat 2. blok alanı için hesap yapıldı
Konutun Adı	: Bahçelievler / TİM	Blok/Kat/Giriş-Çıkış No	: 542/1/542.000.000/2 - Çıkış 542.000.000
Muhafat / Şifre No	: TİM/BEŞİRKÖY/PAZAR	Arazi Pafta No	: 16/01/1474
Metrek	: 600 A/31	Bugünkü Metrek	: 1.633 m ²
Çift / Şifre No	: 259 / 25489		
Kayıt No	: AKHİT		

TASINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK

[illegible]

Page 1 of 1

Tanjungpura FM - YAHUSARA MAJ. 1942 ada 12	1.1	RI 1104030001 GAVINBERKUL YAT.BILAKI.A.G	50.700.000.000	20092015 - 25534	-
Pemer BankYng M 100 ada 100.000					
Tanjungpura FM - YAHUSARA MAJ. 1942 ada 13	1.1	RI 1104030001 GAVINBERKUL YAT.BILAKI.A.G	50.700.000.000	20092015 - 25534	-
Pemer BankYng M 100 ada 100.000					
Tanjungpura FM - YAHUSARA MAJ. 1942 ada 13	1.1	RI 1104030001 GAVINBERKUL YAT.BILAKI.A.G	50.700.000.000	20092015 - 25534	-
Pemer BankYng M 100 ada 100.000					
Tanjungpura FM - YAHUSARA MAJ. 1942 ada 13	1.1	RI 1104030001 GAVINBERKUL YAT.BILAKI.A.G	50.700.000.000	20092015 - 25534	-
Pemer BankYng M 100 ada 100.000					
Tanjungpura FM - YAHUSARA MAJ. 1942 ada 13	1.1	RI 1104030001 GAVINBERKUL YAT.BILAKI.A.G	50.700.000.000	20092015 - 25534	-
Pemer BankYng M 100 ada 100.000					
Tanjungpura FM - YAHUSARA MAJ. 1942 ada 13	1.1	RI 1104030001 GAVINBERKUL YAT.BILAKI.A.G	50.700.000.000	20092015 - 25534	-
Pemer BankYng M 100 ada 100.000					
Notes: S.M.T. Bgini					
SUBT	Asuransi	Marka	Tarif/Youngage	Yr Awal - Selesai - Tarif - Yrs	
				-	
Daftar					

* Tesis edilen şartlar ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raport nr: 163/852
 Melrose Park, CAN
 Kanton Oregon
 05/11/2016

456

[illegible][illegible]

Page loaded: Sunday, 21 April 2013 16:35

[illegible]

Styl	Apkoms	Mark	Mark Pirmas	Marki Sadeh	Marki - Na
DB, Becker					

* Temis edilen gelirler ve beyanlar salt elektronik ortamda toplanmaktadır.

Raporizyon: 63766
Mühür: 10114
Kaydetme: 10114
2012-2013



Figure 1004 (cont.) 25-1229, 5 30-21

4

[illegible]

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Mülkler için Detaylı - SRI var)			
Zemin Tipi	Kat Mülkleri	Ada/Parcel	154211
Zemin No	1016001	Yatırım	1016001/1
İz Bçe	ISTANBUL/BAĞCILIKÖYÜ	Ada Top. Yüzölç.	2 hektar 1 m 100 k 6 M 100 k 2 hektar 2 m 100 k 2 hektar 2 m 100 k
Kararın Ada	İnşaat/İmarat	Yatırım	1016001/1
İmaratın Kat Sayısı	1016001/1	Yatırım	1016001/1
Mülk No	1016001/1	Yatırım	1016001/1
Yatırım No	1016001/1	Yatırım	1016001/1
Kayıt No	1016001/1	Yatırım	1016001/1

TAŞINMAZ ŞERH / DEYAN / İRTİFAK

[illegible]

Karger Textile + Kunst, 11.12.2003, 16:34

Halgetover TM - VERDØSKA NØ - 101 Jula 13	1.1.1	KUPM - KJØST GAVEHVERKUL YATKUMLAH A S	2008.000.00 IL	2008.01.15-2010	-
PersonalGig NØ 545 side 100-1000					
Halgetover TM - VERDØSKA NØ - 101 Jula 13	1.1.1	KUPM - KJØST GAVEHVERKUL YATKUMLAH A S	2008.000.00 IL	2008.01.15-2010	-
PersonalGig NØ 545 side 100-1000					
Halgetover TM - VERDØSKA NØ - 101 Jula 13	1.1.1	KUPM - KJØST GAVEHVERKUL YATKUMLAH A S	2008.000.00 IL	2008.01.15-2010	-
PersonalGig NØ 545 side 100-1000					
Halgetover TM - VERDØSKA NØ - 101 Jula 13	1.1.1	KUPM - KJØST GAVEHVERKUL YATKUMLAH A S	2008.000.00 IL	2008.01.15-2010	-
PersonalGig NØ 545 side 100-1000					
Halgetover TM - VERDØSKA NØ - 101 Jula 13	1.1.1	KUPM - KJØST GAVEHVERKUL YATKUMLAH A S	2008.000.00 IL	2008.01.15-2010	-
PersonalGig NØ 545 side 100-1000					
Halgetover TM - VERDØSKA NØ - 101 Jula 13	1.1.1	KUPM - KJØST GAVEHVERKUL YATKUMLAH A S	2008.000.00 IL	2008.01.15-2010	-
PersonalGig NØ 545 side 100-1000					

Ispekt 5/01 08:01

Slutt	Anskaffelse	Mark	Tariff/Termidag	Tariff/Termidag	Tariff/Termidag

Halgetover

* Tüm editörler için: we beyanlar soft elektronik ortamda tutulmaktadır.

Hesperian, 44 7853
 Miller, Eugene
 2542 2013

[illegible][illegible]

Revised: Tue Jul 25 2017 15:14:11

[illegible]

* Təqis edilən hərbi və işçilər sah. elektronik formada təqdim olunur.

Report No. 63703
NIST Special Publication
X-ray Photoelectron Spectroscopy
2010

[illegible]

TAŞINMAZ ŞERHİ : DEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Mevki / Durum	Konut Yüzölçümü	Ticari Sahibi - Tarih - Yetki
İSTİFAT HİSSE KİMLİKLERİNİN İZMİR'DE KİMLİK KARŞIĞI VERİLMESİ (Tasarruf Tarih: 28/12/1992 Sic.)			70-10.062-10A	-
İSTİFAT HİSSE KİMLİKLERİNİN İZMİR'DE KİMLİK KARŞIĞI VERİLMESİ (Tasarruf Tarih: 15/01/1993 Sic.)			10/10.062-10B	-
İSTİFAT HİSSE KİMLİKLERİNİN İZMİR'DE KİMLİK KARŞIĞI VERİLMESİ (Tasarruf Tarih: 15/01/1993 Sic.)			30/10.062-10C	-
Bayan Yönelir Fazla : 1256/2028			1706/0008-802	-
Bayan ORTAK YERİ : İSTANBUL'da BAĞCELEVLER Eyalet YENİDOĞMA MAH. 1542 Ada 13 Parsel Dışındaki Ada 14'nin 2'nci Bina	YENİDOĞMA MAH. 1542 Ada 13 Parsel Dışındaki Ada 14'nin 2'nci Bina		2/10.0208-15003	-
Bayan ORTAK YERİ : İSTANBUL'da BAĞCELEVLER Eyalet YENİDOĞMA MAH. 1542 Ada 13 Parsel Dışındaki Ada 21'nin 2'nci Bina	YENİDOĞMA MAH. 1542 Ada 13 Parsel Dışındaki Ada 21'nin 2'nci Bina		5/10.0208-15003	-
Bayan ORTAK YERİ : İSTANBUL'da BAĞCELEVLER Eyalet YENİDOĞMA MAH. 1542 Ada 13 Parsel Dışındaki Ada 26'nın 3'üncü Bina	YENİDOĞMA MAH. 1542 Ada 13 Parsel Dışındaki Ada 26'nın 3'üncü Bina		2/10.0208-15003	-
Bayan ORTAK YERİ : İSTANBUL'da BAĞCELEVLER Eyalet YENİDOĞMA MAH. 1542 Ada 13 Parsel Dışındaki Ada 40'nin 2'nci Bina	YENİDOĞMA MAH. 1542 Ada 13 Parsel Dışındaki Ada 40'nin 2'nci Bina		2/10.0208-15003	-
Bayan ORTAK YERİ : İSTANBUL'da BAĞCELEVLER Eyalet YENİDOĞMA MAH. 1542 Ada 13 Parsel Dışındaki Ada 40'nin 2'nci Bina	YENİDOĞMA MAH. 1542 Ada 13 Parsel Dışındaki Ada 40'nin 2'nci Bina		2/10.0208-15003	-
Bayan ORTAK YERİ : İSTANBUL'da BAĞCELEVLER Eyalet YENİDOĞMA MAH. 1542 Ada 13 Parsel Dışındaki Ada 40'nin 2'nci Bina	YENİDOĞMA MAH. 1542 Ada 13 Parsel Dışındaki Ada 40'nin 2'nci Bina		2/10.0208-15003	-
Bayan ORTAK YERİ : İSTANBUL'da BAĞCELEVLER Eyalet YENİDOĞMA MAH. 1542 Ada 13 Parsel Dışındaki Ada 40'nin 2'nci Bina	YENİDOĞMA MAH. 1542 Ada 13 Parsel Dışındaki Ada 40'nin 2'nci Bina		2/10.0208-15003	-
Bayan ORTAK YERİ : İSTANBUL'da BAĞCELEVLER Eyalet YENİDOĞMA MAH. 1542 Ada 13 Parsel Dışındaki Ada 40'nin 2'nci Bina	YENİDOĞMA MAH. 1542 Ada 13 Parsel Dışındaki Ada 40'nin 2'nci Bina		2/10.0208-15003	-
Bayan ORTAK YERİ : İSTANBUL'da BAĞCELEVLER Eyalet YENİDOĞMA MAH. 1542 Ada 13 Parsel Dışındaki Ada 40'nin 2'nci Bina	YENİDOĞMA MAH. 1542 Ada 13 Parsel Dışındaki Ada 40'nin 2'nci Bina		2/10.0208-15003	-
Bayan ORTAK YERİ : İSTANBUL'da BAĞCELEVLER Eyalet YENİDOĞMA MAH. 1542 Ada 13 Parsel Dışındaki Ada 40'nin 2'nci Bina	YENİDOĞMA MAH. 1542 Ada 13 Parsel Dışındaki Ada 40'nin 2'nci Bina		2/10.0208-15003	-
Bayan ORTAK YERİ : İSTANBUL'da BAĞCELEVLER Eyalet YENİDOĞMA MAH. 1542 Ada 13 Parsel Dışındaki Ada 40'nin 2'nci Bina	YENİDOĞMA MAH. 1542 Ada 13 Parsel Dışındaki Ada 40'nin 2'nci Bina		2/10.0208-15003	-
Bayan ORTAK YERİ : İSTANBUL'da BAĞCELEVLER Eyalet YENİDOĞMA MAH. 1542 Ada 13 Parsel Dışındaki Ada 40'nin 2'nci Bina	YENİDOĞMA MAH. 1542 Ada 13 Parsel Dışındaki Ada 40'nin 2'nci Bina		2/10.0208-15003	-

Paperback • 35, 12, 2005 • 16.95

1

Iskenderiye TİM - YERİNEKÖY Mah. 1542 Ada 15	1/1	SAĞIRMCI, İZZET GAYRİMENKUL	20.000.000,00 TL	2009/2015 - 25536	-
Emval Hukukları M' 506 nolu Tapu Sicil		YATIRIMCI, A.Ö.			
Iskenderiye TİM - YERİNEKÖY Mah. 1542 Ada 12	1/1	SAĞIRMCI, İZZET GAYRİMENKUL	20.000.000,00 TL	2009/2015 - 25536	-
Emval Hukukları M' 505 nolu Tapu Sicil		YATIRIMCI, A.Ö.			
Iskenderiye TİM - YERİNEKÖY Mah. 1542 Ada 12	1/1	SAĞIRMCI, İZZET GAYRİMENKUL	20.000.000,00 TL	2009/2015 - 25536	-
Emval Hukukları M' 506 nolu Tapu Sicil		YATIRIMCI, A.Ö.			
Iskenderiye TİM - YERİNEKÖY Mah. 1542 Ada 12	1/1	SAĞIRMCI, İZZET GAYRİMENKUL	20.000.000,00 TL	2009/2015 - 25536	-
Emval Hukukları M' 501 nolu Tapu Sicil		YATIRIMCI, A.Ö.			
Iskenderiye TİM - YERİNEKÖY Mah. 1542 Ada 12	1/1	SAĞIRMCI, İZZET GAYRİMENKUL	20.000.000,00 TL	2009/2015 - 25536	-
Emval Hukukları M' 505 nolu Tapu Sicil		YATIRIMCI, A.Ö.			
Iskenderiye TİM - YERİNEKÖY Mah. 1542 Ada 12	1/1	SAĞIRMCI, İZZET GAYRİMENKUL	20.000.000,00 TL	2009/2015 - 25536	-
Emval Hukukları M' 506 nolu Tapu Sicil		YATIRIMCI, A.Ö.			

İsmail ŞAHİN

Özellik	Sistemler	Modül	Tarih/Veri	Tarihli Belge - Tarih - Yıl
			-	-

Diyadin

* Tesis odiller, geçitler ve beyanlar sah elektronik ortamda tutulmaktadır.



Figure 2(a)–(d) 10.12.18: 9: 21

14

[illegible]

TAŞINMAZ SERHİ / DEYAN / İRTİFAK

[illegible]

Raport final - Data: 15.12.2012 16:25

[illegible]

* Tesis edilen çarhlar ve beyanlar esit elektronik ortamda tutulmaktadır.



Received: 28 July 2019; Accepted: 28 July 2019; Published: 1 August 2019

TASINMAZA AIT YAPU KAYDI (Abit Mülkiyet için Değerli - SİMSAR)			
Zemin Tipi	- Kat Mülkiyeti	Ada/Tarifi	- 15/212
Konut No	- 0014705	Yerleşim	- 101/051/02
İl / İlçe	- İSTANBUL / BAĞCILIKÖYÜ	Ada Tar. Nitelik	- 2. Sınıf 1. sınıf, 5. Sınıf 3. Sınıf 4. Sınıf 5. Sınıf 6. Sınıf 7. Sınıf 8. Sınıf 9. Sınıf 10. Sınıf 11. Sınıf 12. Sınıf 13. Sınıf 14. Sınıf 15. Sınıf 16. Sınıf 17. Sınıf 18. Sınıf 19. Sınıf 20. Sınıf 21. Sınıf 22. Sınıf 23. Sınıf 24. Sınıf 25. Sınıf 26. Sınıf 27. Sınıf 28. Sınıf 29. Sınıf 30. Sınıf 31. Sınıf 32. Sınıf 33. Sınıf 34. Sınıf 35. Sınıf 36. Sınıf 37. Sınıf 38. Sınıf 39. Sınıf 40. Sınıf 41. Sınıf 42. Sınıf 43. Sınıf 44. Sınıf 45. Sınıf 46. Sınıf 47. Sınıf 48. Sınıf 49. Sınıf 50. Sınıf 51. Sınıf 52. Sınıf 53. Sınıf 54. Sınıf 55. Sınıf 56. Sınıf 57. Sınıf 58. Sınıf 59. Sınıf 60. Sınıf 61. Sınıf 62. Sınıf 63. Sınıf 64. Sınıf 65. Sınıf 66. Sınıf 67. Sınıf 68. Sınıf 69. Sınıf 70. Sınıf 71. Sınıf 72. Sınıf 73. Sınıf 74. Sınıf 75. Sınıf 76. Sınıf 77. Sınıf 78. Sınıf 79. Sınıf 80. Sınıf 81. Sınıf 82. Sınıf 83. Sınıf 84. Sınıf 85. Sınıf 86. Sınıf 87. Sınıf 88. Sınıf 89. Sınıf 90. Sınıf 91. Sınıf 92. Sınıf 93. Sınıf 94. Sınıf 95. Sınıf 96. Sınıf 97. Sınıf 98. Sınıf 99. Sınıf 100. Sınıf 101. Sınıf 102. Sınıf 103. Sınıf 104. Sınıf 105. Sınıf 106. Sınıf 107. Sınıf 108. Sınıf 109. Sınıf 110. Sınıf 111. Sınıf 112. Sınıf 113. Sınıf 114. Sınıf 115. Sınıf 116. Sınıf 117. Sınıf 118. Sınıf 119. Sınıf 120. Sınıf 121. Sınıf 122. Sınıf 123. Sınıf 124. Sınıf 125. Sınıf 126. Sınıf 127. Sınıf 128. Sınıf 129. Sınıf 130. Sınıf 131. Sınıf 132. Sınıf 133. Sınıf 134. Sınıf 135. Sınıf 136. Sınıf 137. Sınıf 138. Sınıf 139. Sınıf 140. Sınıf 141. Sınıf 142. Sınıf 143. Sınıf 144. Sınıf 145. Sınıf 146. Sınıf 147. Sınıf 148. Sınıf 149. Sınıf 150. Sınıf 151. Sınıf 152. Sınıf 153. Sınıf 154. Sınıf 155. Sınıf 156. Sınıf 157. Sınıf 158. Sınıf 159. Sınıf 160. Sınıf 161. Sınıf 162. Sınıf 163. Sınıf 164. Sınıf 165. Sınıf 166. Sınıf 167. Sınıf 168. Sınıf 169. Sınıf 170. Sınıf 171. Sınıf 172. Sınıf 173. Sınıf 174. Sınıf 175. Sınıf 176. Sınıf 177. Sınıf 178. Sınıf 179. Sınıf 180. Sınıf 181. Sınıf 182. Sınıf 183. Sınıf 184. Sınıf 185. Sınıf 186. Sınıf 187. Sınıf 188. Sınıf 189. Sınıf 190. Sınıf 191. Sınıf 192. Sınıf 193. Sınıf 194. Sınıf 195. Sınıf 196. Sınıf 197. Sınıf 198. Sınıf 199. Sınıf 200. Sınıf 201. Sınıf 202. Sınıf 203. Sınıf 204. Sınıf 205. Sınıf 206. Sınıf 207. Sınıf 208. Sınıf 209. Sınıf 210. Sınıf 211. Sınıf 212. Sınıf 213. Sınıf 214. Sınıf 215. Sınıf 216. Sınıf 217. Sınıf 218. Sınıf 219. Sınıf 220. Sınıf 221. Sınıf 222. Sınıf 223. Sınıf 224. Sınıf 225. Sınıf 226. Sınıf 227. Sınıf 228. Sınıf 229. Sınıf 230. Sınıf 231. Sınıf 232. Sınıf 233. Sınıf 234. Sınıf 235. Sınıf 236. Sınıf 237. Sınıf 238. Sınıf 239. Sınıf 240. Sınıf 241. Sınıf 242. Sınıf 243. Sınıf 244. Sınıf 245. Sınıf 246. Sınıf 247. Sınıf 248. Sınıf 249. Sınıf 250. Sınıf 251. Sınıf 252. Sınıf 253. Sınıf 254. Sınıf 255. Sınıf 256. Sınıf 257. Sınıf 258. Sınıf 259. Sınıf 260. Sınıf 261. Sınıf 262. Sınıf 263. Sınıf 264. Sınıf 265. Sınıf 266. Sınıf 267. Sınıf 268. Sınıf 269. Sınıf 270. Sınıf 271. Sınıf 272. Sınıf 273. Sınıf 274. Sınıf 275. Sınıf 276. Sınıf 277. Sınıf 278. Sınıf 279. Sınıf 280. Sınıf 281. Sınıf 282. Sınıf 283. Sınıf 284. Sınıf 285. Sınıf 286. Sınıf 287. Sınıf 288. Sınıf 289. Sınıf 290. Sınıf 291. Sınıf 292. Sınıf 293. Sınıf 294. Sınıf 295. Sınıf 296. Sınıf 297. Sınıf 298. Sınıf 299. Sınıf 300. Sınıf 301. Sınıf 302. Sınıf 303. Sınıf 304. Sınıf 305. Sınıf 306. Sınıf 307. Sınıf 308. Sınıf 309. Sınıf 310. Sınıf 311. Sınıf 312. Sınıf 313. Sınıf 314. Sınıf 315. Sınıf 316. Sınıf 317. Sınıf 318. Sınıf 319. Sınıf 320. Sınıf 321. Sınıf 322. Sınıf 323. Sınıf 324. Sınıf 325. Sınıf 326. Sınıf 327. Sınıf 328. Sınıf 329. Sınıf 330. Sınıf 331. Sınıf 332. Sınıf 333. Sınıf 334. Sınıf 335. Sınıf 336. Sınıf 337. Sınıf 338. Sınıf 339. Sınıf 340. Sınıf 341. Sınıf 342. Sınıf 343. Sınıf 344. Sınıf 345. Sınıf 346. Sınıf 347. Sınıf 348. Sınıf 349. Sınıf 350. Sınıf 351. Sınıf 352. Sınıf 353. Sınıf 354. Sınıf 355. Sınıf 356. Sınıf 357. Sınıf 358. Sınıf 359. Sınıf 360. Sınıf 361. Sınıf 362. Sınıf 363. Sınıf 364. Sınıf 365. Sınıf 366. Sınıf 367. Sınıf 368. Sınıf 369. Sınıf 370. Sınıf 371. Sınıf 372. Sınıf 373. Sınıf 374. Sınıf 375. Sınıf 376. Sınıf 377. Sınıf 378. Sınıf 379. Sınıf 380. Sınıf 381. Sınıf 382. Sınıf 383. Sınıf 384. Sınıf 385. Sınıf 386. Sınıf 387. Sınıf 388. Sınıf 389. Sınıf 390. Sınıf 391. Sınıf 392. Sınıf 393. Sınıf 394. Sınıf 395. Sınıf 396. Sınıf 397. Sınıf 398. Sınıf 399. Sınıf 400. Sınıf 401. Sınıf 402. Sınıf 403. Sınıf 404. Sınıf 405. Sınıf 406. Sınıf 407. Sınıf 408. Sınıf 409. Sınıf 410. Sınıf 411. Sınıf 412. Sınıf 413. Sınıf 414. Sınıf 415. Sınıf 416. Sınıf 417. Sınıf 418. Sınıf 419. Sınıf 420. Sınıf 421. Sınıf 422. Sınıf 423. Sınıf 424. Sınıf 425. Sınıf 426. Sınıf 427. Sınıf 428. Sınıf 429. Sınıf 430. Sınıf 431. Sınıf 432. Sınıf 433. Sınıf 434. Sınıf 435. Sınıf 436. Sınıf 437. Sınıf 438. Sınıf 439. Sınıf 440. Sınıf 441. Sınıf 442. Sınıf 443. Sınıf 444. Sınıf 445. Sınıf 446. Sınıf 447. Sınıf 448. Sınıf 449. Sınıf 450. Sınıf 451. Sınıf 452. Sınıf 453. Sınıf 454. Sınıf 455. Sınıf 456. Sınıf 457. Sınıf 458. Sınıf 459. Sınıf 460. Sınıf 461. Sınıf 462. Sınıf 463. Sınıf 464. Sınıf 465. Sınıf 466. Sınıf 467. Sınıf 468. Sınıf 469. Sınıf 470. Sınıf 471. Sınıf 472. Sınıf 473. Sınıf 474. Sınıf 475. Sınıf 476. Sınıf 477. Sınıf 478. Sınıf 479. Sınıf 480. Sınıf 481. Sınıf 482. Sınıf 483. Sınıf 484. Sınıf 485. Sınıf 486. Sınıf 487. Sınıf 488. Sınıf 489. Sınıf 490. Sınıf 491. Sınıf 492. Sınıf 493. Sınıf 494. Sınıf 495. Sınıf 496. Sınıf 497. Sınıf 498. Sınıf 499. Sınıf 500. Sınıf 501. Sınıf 502. Sınıf 503. Sınıf 504. Sınıf 505. Sınıf 506. Sınıf 507. Sınıf 508. Sınıf 509. Sınıf 510. Sınıf 511. Sınıf 512. Sınıf 513. Sınıf 514. Sınıf 515. Sınıf 516. Sınıf 517. Sınıf 518. Sınıf 519. Sınıf 520. Sınıf 521. Sınıf 522. Sınıf 523. Sınıf 524. Sınıf 525. Sınıf 526. Sınıf 527. Sınıf 528. Sınıf 529. Sınıf 530. Sınıf 531. Sınıf 532. Sınıf 533. Sınıf 534. Sınıf 535. Sınıf 536. Sınıf 537. Sınıf 538. Sınıf 539. Sınıf 540. Sınıf 541. Sınıf 542. Sınıf 543. Sınıf 544. Sınıf 545. Sınıf 546. Sınıf 547. Sınıf 548. Sınıf 549. Sınıf 550. Sınıf 551. Sınıf 552. Sınıf 553. Sınıf 554. Sınıf 555. Sınıf 556. Sınıf 557. Sınıf 558. Sınıf 559. Sınıf 560. Sınıf 561. Sınıf 562. Sınıf 563. Sınıf 564. Sınıf 565. Sınıf 566. Sınıf 567. Sınıf 568. Sınıf 569. Sınıf 5

[illegible]

Baptists: 13-14; 17-18; 20-21; 19-20

[illegible]

* Testis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Report No. 6370
 Ministry of Health
 Kowloon District
 27/11/85

Bakalavüs Etil - FİREHÖRGA Mah. 1545 Ada 12 - E 1	DEVLET KENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	20,000,000.00 TL	20/09/2013 - 2019	—
Fazıl Bak/Gaz. M. 206 nolu Bag.2000m	DEVLET KENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	20,000,000.00 TL	20/09/2013 - 2019	—
Bakalavüs Etil - FİREHÖRGA Mah. 1545 Ada 12 - E 1	DEVLET KENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	20,000,000.00 TL	20/09/2013 - 2019	—
Fazıl Bak/Gaz. M. 206 nolu Bag.2000m	DEVLET KENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	20,000,000.00 TL	20/09/2013 - 2019	—
Bakalavüs Etil - FİREHÖRGA Mah. 1545 Ada 12 - E 1	DEVLET KENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	20,000,000.00 TL	20/09/2013 - 2019	—
Fazıl Bak/Gaz. M. 206 nolu Bag.2000m	DEVLET KENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	20,000,000.00 TL	20/09/2013 - 2019	—
Bakalavüs Etil - FİREHÖRGA Mah. 1545 Ada 12 - E 1	DEVLET KENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	20,000,000.00 TL	20/09/2013 - 2019	—
Fazıl Bak/Gaz. M. 206 nolu Bag.2000m	DEVLET KENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	20,000,000.00 TL	20/09/2013 - 2019	—
Bakalavüs Etil - FİREHÖRGA Mah. 1545 Ada 12 - E 1	DEVLET KENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	20,000,000.00 TL	20/09/2013 - 2019	—
Fazıl Bak/Gaz. M. 206 nolu Bag.2000m	DEVLET KENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	20,000,000.00 TL	20/09/2013 - 2019	—

İçişleri Bakanlığı

gönl. Adana Makr. Tarih/Versiyon Tarih/Sahibi - Tarih - Yür.

— —

Bakalavüs

* Test edilen çekir ve beyanlar s.m.t elektronik ortamda sunulmaktadır.

Başbakan, 15.08.2013
Mehmet Fatih ÇAN
Başbakan Yardımcısı



Kayıt Tarih / Saat: 15.02.2014 10:20

14

