

Adres
DEĞERLEME



ISO 9001

FS 565366



**İSTANBUL İLİ, BAĞÇELİEVLER İLÇESİ,
YENİBOSNA MAHALLESİ, KUYUMCUKENT
KOMPLEKSİ İÇİNDE YER ALAN 1542 ADA 14
PARSEL ÜZERİNDE KONUMLU 9 ADET
TAŞINMAZA AİT DEĞERLEME RAPORUDUR**

**KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI
A.Ş.**

OZL201600384

06 MART 2017

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	9
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	11
3.2.1 İstanbul İli	11
3.2.2 Bahçelievler İlçesi	12
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	13
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri Tapu Kayıtları.....	13
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	13
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	16
4.2.2 Değerlemesi yapılan gayrimenkul 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.	20
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	20
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri.....	20
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	20
5.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fotoğrafları	21
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	23
5.3.1 Fiziksel değerlemede baz alınan veriler.....	24

5.3.2 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler.....	24
5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	24
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	25
6.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	25
6.2 Maliyet Yaklaşımı.....	25
6.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	25
6.4 Kullanılan değerleme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri	26
6.5 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri	26
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ.....	27
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler.....	27
7.2 En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi.....	27
7.3 Farklı değerleme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması.....	27
7.4 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri.....	27
7.5 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş	28
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.....	28
8.1 Sorumlu değerleme uzmanının sonuç cümlesi	28
8.2 Nihai değer takdiri	28
9.EKLER (Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler)	30

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Rapor tarihi 06.03.2017, Rapor numarası OZL2016-00384 'dür.

1.2 Rapor Türü ve amacı

Bu rapor; İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi, 1542 Ada 14 Parsel üzerinde yer alan AVM içinde konumlu 9 adet taşınmazın Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine göre Güncel Adil Piyasa Değerinin tespit edilmesidir.

1.3 Raporu Hazırlayanlar ve sorumlu değerlendirme uzmanları

Nuri Cüneyt DEVRİM	(Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 400960)
Mehmet TAŞ	(Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 403674)

1.4 Değerleme Tarihi

Değerleme tarihi 06.03.2017 'dir.

1.5 Dayanak Sözleşmesi tarih ve numarası

İş bu rapor 30.12.2016 tarihli 2016/384 numaralı talebe 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, 2(iki) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor "Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi'nin " 27.12.2016 tarihli 2016/384 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

Kayıtlarımıza taşınmaza ait daha öncelerde bulunan herhangi bir rapor bulunmamaktadır.

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,
- Raporda 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.

Bariş Mahallesi, Akdeniz Caddesi, Çağdaş 91 Sitesi A-1 Blok No:2/1 Beylikdüzü/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 Caddesi Yenibosna / Bahçelievler - İSTANBUL

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

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

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

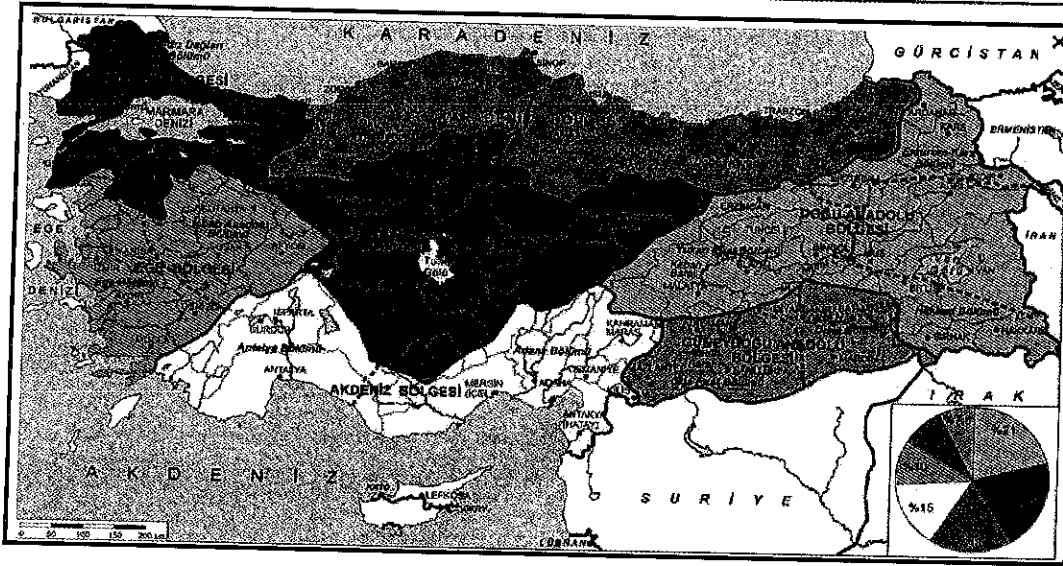
BÖLÜM 3

3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Genel ve Sosyal Veriler



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

İlk jeolojik zamanlarda oluşan kıvrımlanmalarla belirmeye başlayan ülke toprakları sonraki jeolojik dönemlerde aşınmış, göl ve denizlerle kaplanmış, kırıklar boyunca yer yer çökmüş ve yükselmiştir. Ağrı, Süphan, Nemrut, Erciyes ve Hasan dağları gibi sönmüş yanardağlar magmanın bu kırıklardan yeryüzüne çıkması sonucunda oluşmuştur. Türkiye'de, son jeolojik dönemde geliştiği sanılan iki büyük

kırık kuşağı bulunmaktadır. Bunlardan birincisi, Anadolu'nun içlerinden Yunanistan'a kadar uzanan Kuzey Anadolu kırık kuşağı, ikincisi ise Karlıova'dan Akdeniz'e doğru uzanan Doğu Anadolu kırık kuşağıdır. Bu kırık kuşakları ile çevresi etkinliğini sürdürmekte olan önemli deprem bölgeleridir. Bu bölgeler içindeki Erzincan'da 1939'daki bir deprem 33 bine yakın insanın yaşamını yitirmesine yol açmıştı.

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

Yüzey şekillerinin çeşitlilik göstermesi yaşam koşullarını önemli ölçüde belirler. Ülkenin kıyından 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 seyrek.

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

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 ortalama sıcaklığı 8-10°C'dir. Temmuz ayı ortalama sıcaklığı 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 İKLİMİ: 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

Yıllara Göre Türkiye Nüfusu

Yıl	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2015	78.741.053	39.511.191	39.229.862
2014	77.695.904	38.984.302	38.711.602
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504
2012	76.627.384	37.956.168	37.671.216
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2007	70.586.256	35.376.533	35.209.723

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, turuncgiller, fındık, elma, armut, şeftali, kavun, karpuz, kayısı, incir, kiraz, vişne, Antep fıstığı ve ceviz. Ülkemizde yaygın olarak üretilen sebzeler şunlardır: patates, domates, biber, patlıcan, fasulye ve soğan.

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, gayrimenkulün 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 gayrimenkule 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 gayrimenkulün fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözüke 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 gayrimenkul 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 gayrimenkulde 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.

Hükümetimiz tarafından Ekim 2011'de açıklanan Orta Vadeli Ekonomik Programa paralel olarak, hükümetin 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 bilinmektedir. Fakat arsa fiyatları bu gibi ortak girişimlerin gelişmesinin önündeki en önemli engeli oluşturmaktadır.

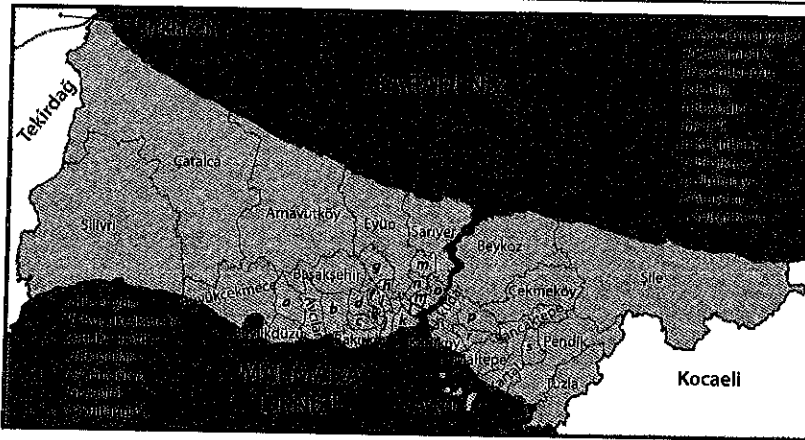
2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde konut sektöründe alınan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izni belgesi sayısı artmıştır Konut kredisi faiz oranları ikinci çeyrekte yüzde 1'in üzerine çıktıktan sonra artışını yılın üçüncü ve son çeyreğinde de sürdürmektedir. Merkez Bankası'nın sıkılaştırıcı önlemleri 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 olmaktır. Türkiye'de döviz piyasalarında son dönemde meydana gelen hareketliliğin gayrimenkul pazarını 2015 yılında fiyatlanma anlamında yeni bir dengeye yönlendireceğini öngörülmüyor. Mevcut politik kargaşanın ekonomi ve TL üzerindeki olası etkileri, yatırımcılar için endişe yaratmakla birlikte orta ve uzun vadede Türk pazarına olan yatırımcı algısının, Türkiye'nin güçlü ekonomik büyümesi ve demografik gücü sayesinde pozitif seyredeceği düşünülmektedir.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 İstanbul İli



İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli sıradağlarının yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi sınırlamaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra ilçeleriyle, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi ilçeleriyle, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray ilçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize İlçesi topraklarıyla çevrilidir.

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibarıyla Türkiye nüfusu içinde aldığı pay % 12.9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibarıyla 67,803,927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10,018,735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır.

1990-2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibarıyla taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının % 9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

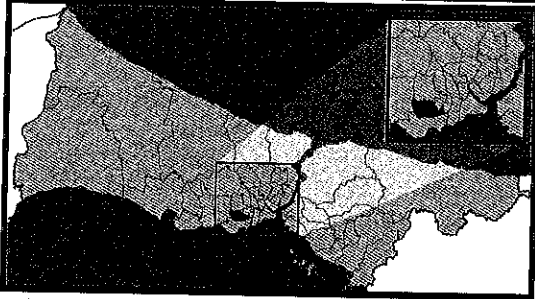
1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı % 2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır.

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar Avrupa Yakasında; Arnavutköy, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Eyüp, Esenler, Esenyurt, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kağıthane, Küçükçekmece, Sarıyer, Sultangazi, Şişli ve Zeytinburnu, Anadolu Yakasında ise; Adalar, Ataşehir, Beykoz, Çekmeköy, Kadıköy, Kartal, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sultanbeyli, Şile, Tuzla, Ümraniye ve Üsküdar bulunmaktadır.

NÜFUS

İstanbul İl nüfus bilgileri					
Yıl	Toplam	Sıra	Fark	Şehir - Kırsal	
1965 ^[111]	2.293.823	1		%76 1.792.071	501.752 %22
1970 ^[112]	3.019.032	1	%32▲	%73 2.203.337	815.695 %27
1975 ^[113]	3.904.588	1	%29▲	%68 2.648.005	1.256.583 %32
1980 ^[114]	4.741.890	1	%21▲	%61 2.909.455	1.832.435 %39
1985 ^[115]	5.842.985	1	%23▲	%95 5.560.908	282.077 %5
1990 ^[116]	7.309.190	1	%25▲	%92 6.753.929	555.261 %8
2000 ^[117]	10.018.735	1	%37▲	%91 9.085.599	933.136 %9
2007 ^[118]	12.573.836	1	%26▲	%89 11.174.257	1.399.579 %11
2008 ^[119]	12.697.164	1	%1▲	%99 12.569.041	128.123 %1
2009 ^[120]	12.915.158	1	%2▲	%99 12.782.950	132.198 %1
2010 ^[121]	13.255.685	1	%3▲	%99 13.120.596	135.089 %1
2011 ^[122]	13.624.240	1	%3▲	%99 13.483.052	141.188 %1
2012 ^[123]	13.854.740	1	%2▲	%99 13.710.512	144.228 %1
2013 ^[124]	14.160.467	1	%2▲	%100	%0
2014 ^[125]	14.377.018	1	%2▲	%100	%0
2015 ^[126]	14.657.434	1	%2▲	%100	%0

3.2.2 BAĞÇELİEVLER İLÇESİ



İstanbul'un Avrupa yakasında 0-1 karayolunun (Eski E-5) kuzeyinde yer almaktadır. Batıda Küçükçekmece, güneyde Bakırköy, kuzeyde Bağcılar ve Doğuda Güngören ilçeleriyle çevrilidir. Bağçelievler ilçesi, Cumhuriyet, Çobançeşme, Fevziçakmak, Hürriyet, Yenibosna, Kocasinan, Siyavuşpaşa, Soğanlı, Şirinevler, Yenibosna, Zafer ve Bağçelievler 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 Bağçelievler 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 Bağçelievler'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. Bağçelievler, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde bir tarım alanı iken günümüzde bu özelliği tamamen kalmıştır.

GAYRİMENKULLERİN YER ALDIĞI 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	PLANINDADIR
PAFTA NO	243DS2D
ADA NO	1542
PARSEL NO	14
YÜZÖLÇÜMÜ	15.116,82 m ²
NİTELİĞİ	5 BODRUM,1 ZEMİN VE 9 NORMAL KATLI A1,A2,B1,B2 VE B3 BLOK VE ARSASI
KAT MÜLKİYETİ	X
KAT İRTİFAKI	
CİNS TASHİHİ	

A-1 BLOK 1 Numaralı Bağımsız Bölüm			
NİTELİĞİ	DEPOLU DÜKKAN		
ARSA PAYI	259/11450		
BLOK NO	A1		
KAT NO	ZEMİN		
BAĞ. BÖL. NO	1		
CİLT NO	398		
SAYFA NO	39372		
TARİH	04.11.2009		
YEVMIYE NO	17566		
MALİK	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	HİSSESİ	TAM

A-2 BLOK 4 Numaralı Bağımsız Bölüm			
NİTELİĞİ	DEPOLU DÜKKAN		
ARSA PAYI	128/11450		
BLOK NO	A2		
KAT NO	ZEMİN		
BAĞ. BÖL. NO	4		
CİLT NO	399		
SAYFA NO	39451		
TARİH	08.11.2012		
YEVMIYE NO	24098		
MALİK	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	HİSSESİ	TAM

A-2 BLOK 77 Numaralı Bağımsız Bölüm			
NİTELİĞİ	DEPOLU DÜKKAN		
ARSA PAYI	175/11450		
BLOK NO	A2		
KAT NO	ZEMİN		
BAĞ. BÖL. NO	77		
CİLT NO	400		
SAYFA NO	39524		
TARİH	04.11.2009		
YEVMIYE NO	17566		
MALİK	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	HİSSESİ	TAM

B-2 BLOK 1 Numaralı Bağımsız Bölüm			
NİTELİĞİ	DEPOLU DÜKKAN		
ARSA PAYI	168/11450		
BLOK NO	B2		
KAT NO	ZEMİN		
BAĞ. BÖL. NO	1		
CİLT NO	401		
SAYFA NO	39612		
TARİH	04.11.2009		
YEVMIYE NO	17566		
MALİK	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	HİSSESİ	TAM

B-2 BLOK 2 Numaralı Bağımsız Bölüm			
NİTELİĞİ	DEPOLU DÜKKAN		
ARSA PAYI	74/11450		
BLOK NO	B2		
KAT NO	ZEMİN		
BAĞ. BÖL. NO	2		
CİLT NO	401		
SAYFA NO	39613		
TARİH	04.11.2009		
YEVMIYE NO	17566		
MALİK	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	HİSSESİ	TAM

B-2 BLOK 3 Numaralı Bağımsız Bölüm			
NİTELİĞİ	DEPOLU DÜKKAN		
ARSA PAYI	73/11450		
BLOK NO	B2		
KAT NO	ZEMİN		
BAĞ. BÖL. NO	3		
CİLT NO	401		
SAYFA NO	39614		
TARİH	04.11.2009		
YEVMIYE NO	17566		
MALİK	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	HİSSESİ	TAM

B-2 BLOK 4 Numaralı Bağımsız Bölüm			
NİTELİĞİ	DEPOLU DÜKKAN		
ARSA PAYI	72/11450		
BLOK NO	B2		
KAT NO	ZEMİN		
BAĞ. BÖL. NO	4		
CİLT NO	401		
SAYFA NO	39615		
TARİH	04.11.2009		
YEVMIYE NO	17566		
MALİK	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	HİSSESİ	TAM

B-2 BLOK 5 Numaralı Bağımsız Bölüm			
NİTELİĞİ	DEPOLU DÜKKAN		
ARSA PAYI	71/11450		
BLOK NO	B2		
KAT NO	ZEMİN		
BAĞ. BÖL. NO	5		
CİLT NO	401		
SAYFA NO	39616		
TARİH	04.11.2009		
YEVMIYE NO	17566		
MALİK	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	HİSSESİ	TAM

B-3 BLOK 4 Numaralı Bağımsız Bölüm			
NİTELİĞİ	DEPOLU DÜKKAN		
ARSA PAYI	87/11450		
BLOK NO	B3		
KAT NO	ZEMİN		
BAĞ. BÖL. NO	4		
CİLT NO	401		
SAYFA NO	39703		
TARİH	04.11.2009		
YEVMIYE NO	17566		
MALİK	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	HİSSESİ	TAM

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

A-1 BLOK 1 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM
Bahçelievler Tapu Müdürlüğü'nün TAKBİS Sisteminden yapılan incelemede aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır ;
Rehinler Bölümünde : BURGAN BANK A.Ş. lehine;
1- 22.11.2016 tarih ve 30781 yevmiye no ile 1. Dereceden 30.000.000 TL ile İpotek kaydı bulunmaktadır.
Şerhler Bölümünde:
"1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 99 Yıllığı 1 TL DEN KİRA ŞERHİ)" 10.01.2011 tarih ve 608 yevmiye numarası ile Şerh kaydı bulunmaktadır.
Beyanlar Hanesinde :
"Yönetim Planı: 04.11.2009 tarihli,
16.03.2012 tarih ve 5839 yevmiye numarası ile " Bu Gayrimenkul Kat Mülkiyetine Geçmiştir."
Beyan kaydı bulunmaktadır.
Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde : Herhangi bir kayda bulunmamaktadır.

A-2 BLOK 4 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM
Bahçelievler Tapu Müdürlüğü'nün TAKBİS Sisteminden yapılan incelemede aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır ;
Rehinler Bölümünde : BURGAN BANK A.Ş. lehine;
22.11.2016 tarih ve 30781 yevmiye no ile 1. Dereceden 30.000.000 TL ile İpotek kaydı bulunmaktadır.
Şerhler Bölümünde:
"1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 99 Yıllığı 1 TL DEN KİRA ŞERHİ)" 10.01.2011 tarih ve 608 yevmiye numarası ile Şerh kaydı bulunmaktadır.
Beyanlar Hanesinde :
"Yönetim Planı: 04.11.2009 tarihli,
16.03.2012 tarih ve 5839 yevmiye numarası ile " Bu Gayrimenkul Kat Mülkiyetine Geçmiştir."
Beyan kaydı bulunmaktadır.
Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde : Herhangi bir kayda bulunmamaktadır.

A-2 BLOK 77 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

Bahçelievler Tapu Müdürlüğü'nün TAKBİS Sisteminden yapılan incelemede aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır ;

Rehinler Bölümünde : BURGAN BANK A.Ş. lehine;

22.11.2016 tarih ve 30781 yevmiye no ile 1. Dereceden 30.000.000 TL ile **İpotek** kaydı bulunmaktadır.

Şerhler Bölümünde:

"1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 99 Yıllığı 1 TL DEN KİRA ŞERHİ)" 10.01.2011 tarih ve 608 yevmiye numarası ile **Şerh** kaydı bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde :

"Yönetim Planı: 04.11.2009 tarihli,

16.03.2012 tarih ve 5839 yevmiye numarası ile " Bu Gayrimenkul Kat Mülkiyetine Geçmiştir."

Beyan kaydı bulunmaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde : Herhangi bir kayda bulunmamaktadır.

B-2 BLOK 1 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

Bahçelievler Tapu Müdürlüğü'nün TAKBİS Sisteminden yapılan incelemede aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır ;

Rehinler Bölümünde : TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. lehine;

07.10.2016 tarih ve 26114 yevmiye no ile 1. Dereceden 20.000.000 TL ile **İpotek** kaydı bulunmaktadır.

Şerhler Bölümünde:

"1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 99 Yıllığı 1 TL DEN KİRA ŞERHİ)" 10.01.2011 tarih ve 608 yevmiye numarası ile **Şerh** kaydı bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde :

"Yönetim Planı: 04.11.2009 tarihli,

16.03.2012 tarih ve 5839 yevmiye numarası ile " Bu Gayrimenkul Kat Mülkiyetine Geçmiştir."

Beyan kaydı bulunmaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde : Herhangi bir kayda bulunmamaktadır.

B-2 BLOK 2 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

Bahçelievler Tapu Müdürlüğü'nün TAKBİS Sisteminden yapılan incelemede aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır ;

Rehinler Bölümünde : TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. lehine;

07.10.2016 tarih ve 26114 yevmiye no ile 1. Dereceden 20.000.000 TL ile **İpotek** kaydı bulunmaktadır.

Şerhler Bölümünde:

"1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 99 Yıllığı 1 TL DEN KİRA ŞERHİ)" 10.01.2011 tarih ve 608 yevmiye numarası ile **Şerh** kaydı bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde :

"Yönetim Planı: 04.11.2009 tarihli,

16.03.2012 tarih ve 5839 yevmiye numarası ile " Bu Gayrimenkul Kat Mülkiyetine Geçmiştir."

Beyan kaydı bulunmaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde : Herhangi bir kayda bulunmamaktadır.

B-2 BLOK 3 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

Bahçelievler Tapu Müdürlüğü'nün TAKBİS Sisteminden yapılan incelemede aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır ;

Rehinler Bölümünde : TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. lehine;

07.10.2016 tarih ve 26114 yevmiye no ile 1. Dereceden 20.000.000 TL ile **İpotek** kaydı bulunmaktadır.

Şerhler Bölümünde:

"1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 99 Yıllığı 1 TL DEN KİRA ŞERHİ)" 10.01.2011 tarih ve 608 yevmiye numarası ile **Şerh** kaydı bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde :

"Yönetim Planı: 04.11.2009 tarihli,

16.03.2012 tarih ve 5839 yevmiye numarası ile " Bu Gayrimenkul Kat Mülkiyetine Geçmiştir."

Beyan kaydı bulunmaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde : Herhangi bir kayda bulunmamaktadır.

B-2 BLOK 4 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

Bahçelievler Tapu Müdürlüğü'nün TAKBİS Sisteminden yapılan incelemede aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır ;

Rehinler Bölümünde : BURGAN BANK A.Ş. lehine;

14.12.2016 tarih ve 33121 yevmiye no ile 1. Dereceden 13.000.000 TL ile **İpotek** kaydı bulunmaktadır.

Şerhler Bölümünde:

"1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 99 Yıllığı 1 TL DEN KİRA ŞERHİ)" 10.01.2011 tarih ve 608 yevmiye numarası ile **Şerh** kaydı bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde :

"Yönetim Planı: 04.11.2009 tarihli,

16.03.2012 tarih ve 5839 yevmiye numarası ile " Bu Gayrimenkul Kat Mülkiyetine Geçmiştir."

Beyan kaydı bulunmaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde : Herhangi bir kayda bulunmamaktadır.

B-2 BLOK 5 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

Bahçelievler Tapu Müdürlüğü'nün TAKBİS Sisteminden yapılan incelemede aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır ;

Rehinler Bölümünde : BURGAN BANK A.Ş. lehine;

14.12.2016 tarih ve 33121 yevmiye no ile 1. Dereceden 13.000.000 TL ile **İpotek** kaydı bulunmaktadır.

Şerhler Bölümünde:

"1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 99 Yıllığı 1 TL DEN KİRA ŞERHİ)" 10.01.2011 tarih ve 608 yevmiye numarası ile **Şerh** kaydı bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde :

"Yönetim Planı: 04.11.2009 tarihli,

16.03.2012 tarih ve 5839 yevmiye numarası ile " Bu Gayrimenkul Kat Mülkiyetine Geçmiştir."

Beyan kaydı bulunmaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde : Herhangi bir kayda bulunmamaktadır.

B-3 BLOK 4 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

Bahçelievler Tapu Müdürlüğü'nün TAKBİS Sisteminden yapılan incelemede aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır ;

Rehinler Bölümünde : BURGAN BANK A.Ş. lehine;

14.12.2016 tarih ve 33121 yevmiye no ile 1. Dereceden 13.000.000 TL ile **İpotek** kaydı bulunmaktadır.

Şerhler Bölümünde:

"1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 99 Yıllığı 1 TL DEN KİRA ŞERHİ)" 10.01.2011 tarih ve 608 yevmiye numarası ile **Şerh** kaydı bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde :

"Yönetim Planı: 04.11.2009 tarihli,

16.03.2012 tarih ve 5839 yevmiye numarası ile " Bu Gayrimenkul Kat Mülkiyetine Geçmiştir."

Beyan kaydı bulunmaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde : Herhangi bir kayda bulunmamaktadır.

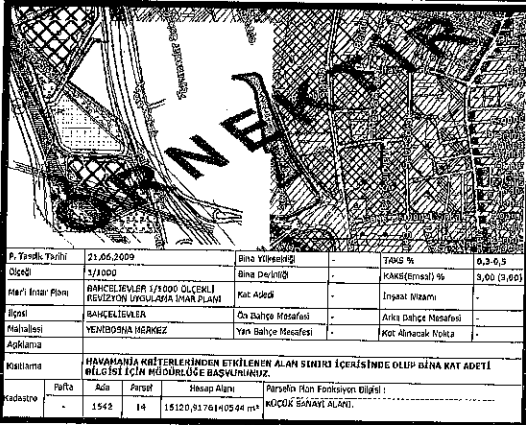
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Rapora konu taşınmazların son üç yıla ait herhangi bir satış işlemi bulunmamaktadır.

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

Rapora konu gayrimenkulün Tapu Sicilinde yapılan incelemelerinde; Gayrimenkulün devrine ilişkin herhangi bir sınırlama 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 14 parselin imar durumu :

1/1000 ölçekli 21.06.2009 onay tarihli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planında KAKS=3.00 Yapılaşma koşullarında; "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 taşınmaz 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.

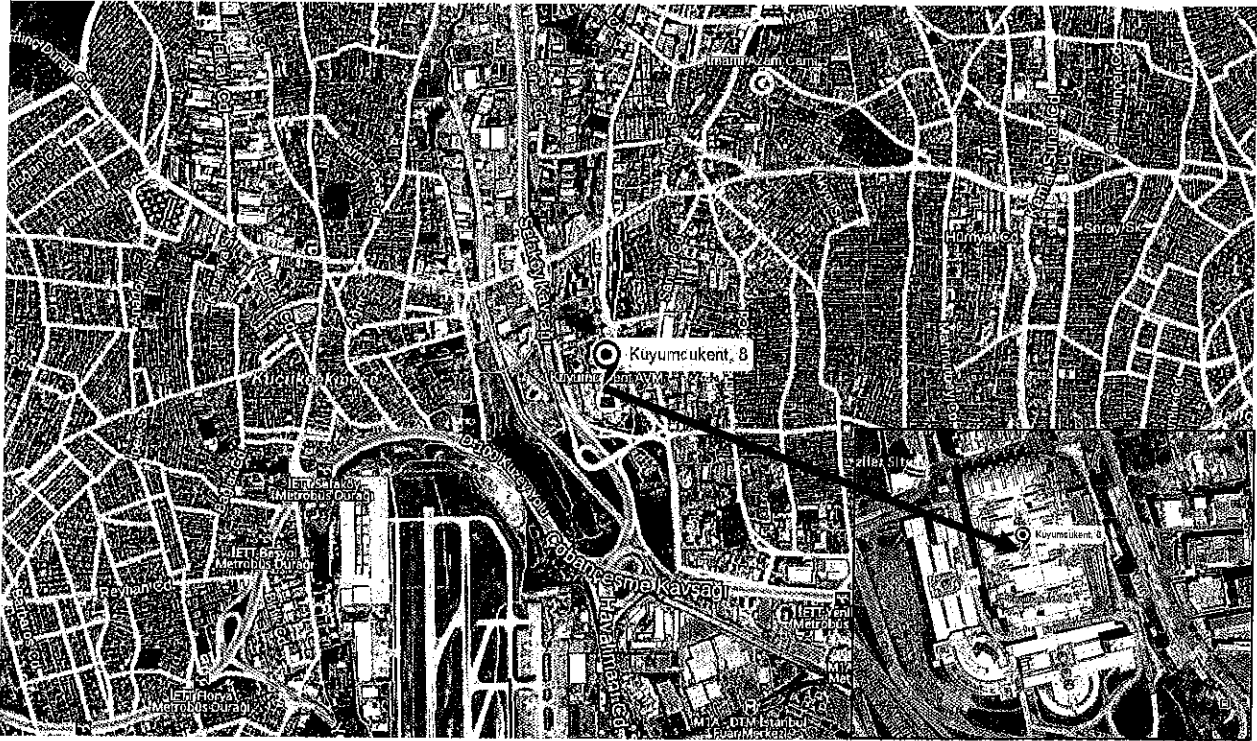
29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun 11. Maddesine göre (Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır. Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu yetkilidir.)

14.06.2010 tarihli Bakanlar Kurulu kararınca; Yapı Denetimi Hakkında Kanunun uygulanacağı iller kapsamında 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 01.01.2011 tarihi itibarı ile uygulanması kararlaştırılmıştır.

BÖLÜM 5

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri



Rapora konu taşınmaz; İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Merkez Mahallesinde adresinde yer almakta olup **N:41.0032 E:28.8180** coğrafi koordinatlar üzerinde konumlanmaktadır.

Taşınmaza ulaşım için; 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.

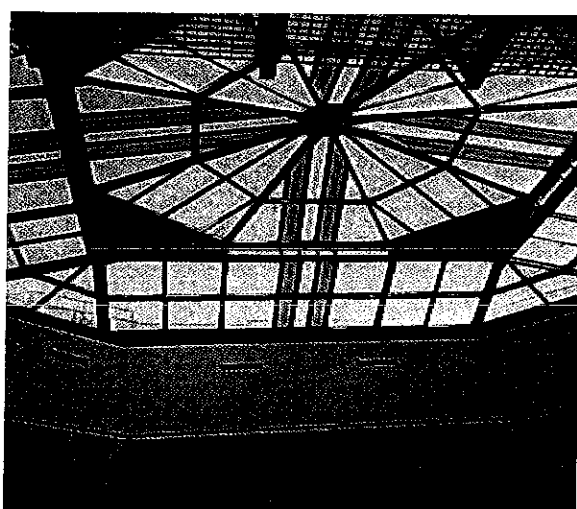
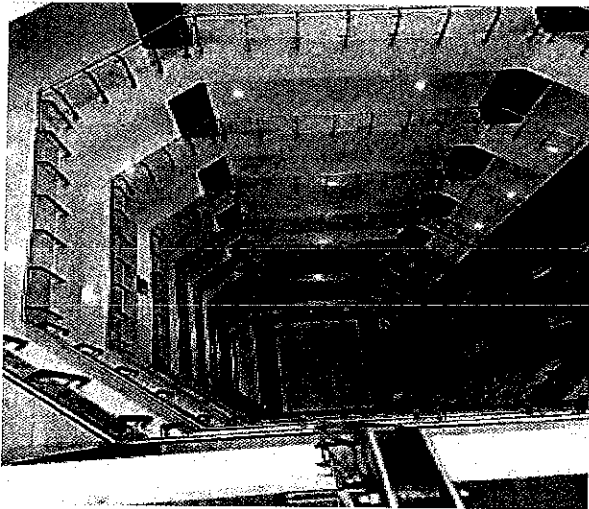
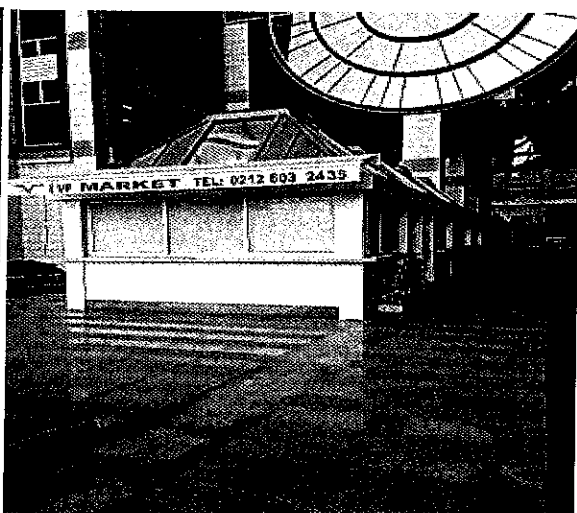
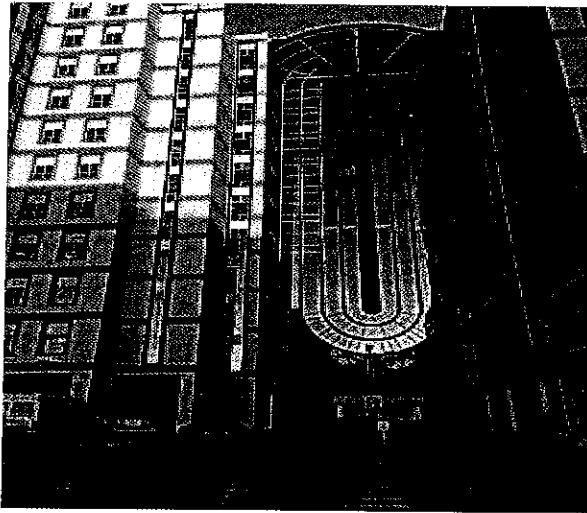
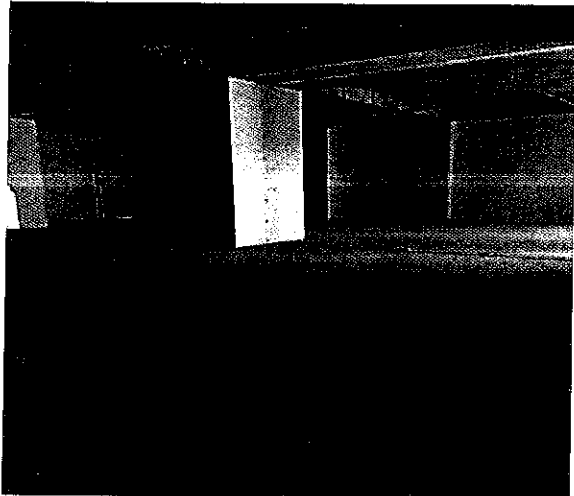
Toplu taşıma araçlarının sıklığı, özellikle metrobüse yakın oluşu, bölgeye ulaşımın kolaylıkla sağlanmasına neden olmaktadır.

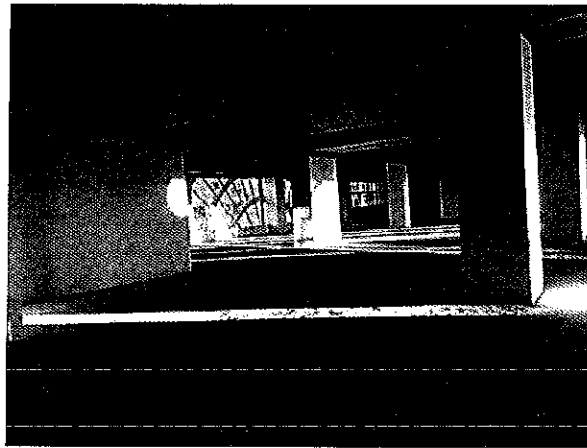
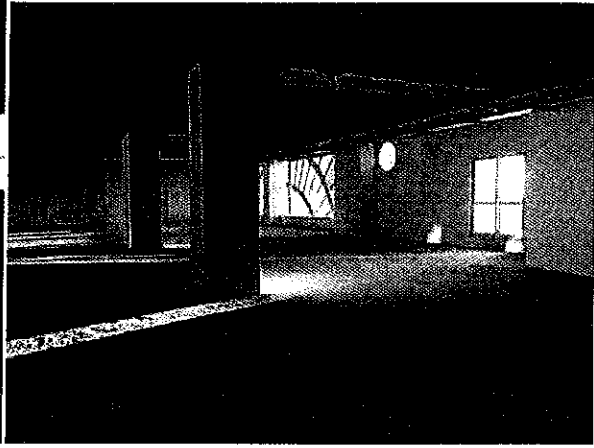
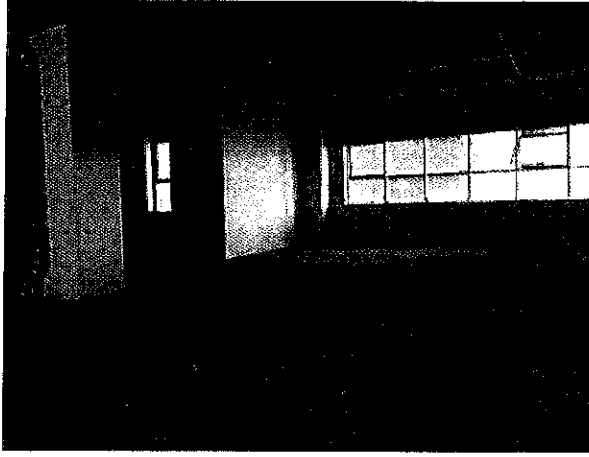
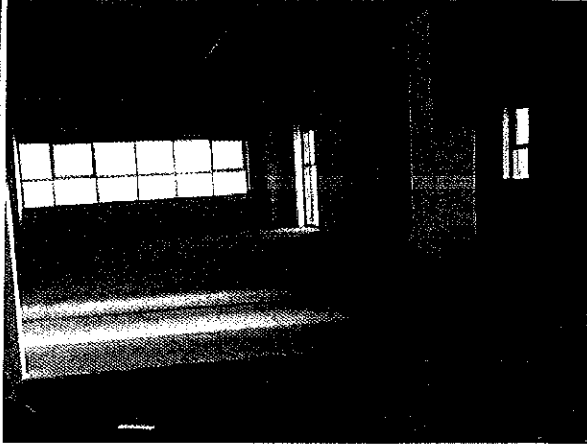
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerlemeye konu gayrimenkullerin tamamı İstanbul ili, Bahçelievler ilçesi, Yenibosna mahallesi, 29 Ekim caddesi, üzerinde konumlu Kuyumcukent Kompleksi içinde yer alan, 1542 Ada 14 numaralı parselde 9 adet dükkandır.

5.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fotoğrafları







5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Yapı Tarzı	B.A.K.	Otopark	Mevcut
Yapı Sınıfı	V-A	Güvenlik	Mevcut
Yapının Yaşı	15	Sosyal Tesis	Mevcut Değil
Yapı Nizamı	Blok	Su Deposu	Mevcut
Dış Cephe	Granit Seramik Kaplama	Asansör	Mevcut
İnşaat Kalitesi	Lüks	Elektrik	Mevcut
Malzeme Kalitesi	Lüks	Su	Mevcut
Fiziksel Eskime	Mevcut Değil	Kanalizasyon	Mevcut
Deprem Derecesi	1. Derece	Doğalgaz	Mevcut
Topografya	DÜZ		

Değerleme; gayrimenkulün yasal durumu, konumu, alanı, fiziksel durumu, bölgedeki emsal daire satışları ve kira değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

5.3.1 Fiziksel değerlemede baz alınan veriler.

Gayrimenkule ilişkin,

İnşaat Kalitesi : Lüks

Malzeme Kalitesi : Lüks

Fiziksel Eskime : Mevcut Değil

Altyapı : Tamamlanmış

5.3.2 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler

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

5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

1542 ADA 14 NOLU PARSEL:

Söz konusu taşınmaz "İstanbul Vizyon Park" 15.116,82 m² alanlı parsel üzerine kurulmuş olan A1 Blok (76 bağımsız bölümlü), A2 Blok (78 bağımsız bölümlü), B1 Blok (87 bağımsız bölümlü), B2 Blok (88 bağımsız bölümlü), B3 Blok (154 bağımsız bölümlü) adlandırılan 5 bloktan oluşmaktadır. Bloklar büro olarak projelendirilmiş olup, bitişik nizamdadır.

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

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

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

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

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

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

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

5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri

1542 ADA 14 NOLU PARSEL ÜZERİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ÖZELLİKLERİ:

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

- **Toplam net alan:** 4.163,41 m²
- **Brüt alan:** 6.037,12m² dir.

- **Bölümler:** Büro nitelikli bağımsız bölümlerin her biri wc ve büro olmak üzere iki hacimden oluşmaktadır. Dükkan nitelikli olan bağımsız bölümler bodrum katta depo alanı ve WC alanı olmak üzere iki hacimden, zemin katta tek hacimden oluşmaktadır.
- **Zeminler:** Tüm bağımsız bölümlerde taban şap dökülü olup, kaplamaların müşteri tarafından yapılacağı belirtilmiştir.
- **Duvarlar:** Tüm bağımsız bölümlerde plastik boyalıdır.
- **Doğrama:** Büro nitelikli bağımsız bölümlerde dış kapılar ahşap panel kapıdır. Dükkan nitelikli bağımsız bölümlerde doğramaları alüminyum olan cam kapıdır.
- **Isınma:** Merkezi ısıtma, soğutma ve yangın alarm-ihbar tesisatlarının bulunduğu gözlemlenmiştir.

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazın 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 kullanıma olasılığına karşın, bir yapının kullanıma 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 bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

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

6.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere 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"** kullanılarak değerlendirme yapılmıştır.

6.5 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri

SATILIKLAR, BEYAN ve GÖRÜŞLER

- **Kuyum Emlak - Eli DEBBAH - (212) 603 05 21**
Taşınmaz ile aynı AVM içerisinde konumlu, 30,00 m² alanlı dükkanın 85.500,-USD(302.670 TL) fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (**Birim değer: 10.089,- TL/m²**)
- **Kuyum Emlak - Eli DEBBAH - (212) 603 05 21**
Taşınmaz ile aynı AVM içerisinde konumlu, 190,00 m² alanlı dükkanın 800.000,-USD(2.832.000 TL) fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (**Birim değer: 14.905,- TL/m²**)
- **Kuyum Emlak - Eli DEBBAH - (212) 603 05 21**
Taşınmaz ile aynı AVM içerisinde konumlu, 30,00 m² alanlı dükkanın 85.000,-USD(300.900 TL) fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (**Birim değer: 10.030,- TL/m²**)
- **Kuyum Emlak - Eli DEBBAH - (212) 603 05 21**
Taşınmaz ile aynı AVM içerisinde konumlu, 112,00 m² alanlı dükkanın 350.000,-USD(1.239.000 TL) fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (**Birim değer: 11.063,- TL/m²**)
- **Kuyum Emlak - Eli DEBBAH - (212) 603 05 21**
Taşınmaz ile aynı AVM içerisinde konumlu, 60,00 m² alanlı dükkanın 160.000,-USD(566.400 TL) fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (**Birim değer: 9.440,- TL/m²**)
- **Kuyum Emlak - Eli DEBBAH - (212) 603 05 21**
Taşınmaz ile aynı AVM içerisinde konumlu, 117,00 m² alanlı dükkanın 400.000,-USD(1.416.000 TL) fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (**Birim değer: 12.103,- TL/m²**)
- **Kuyum Emlak - Eli DEBBAH - (212) 603 05 21**
Taşınmaz ile aynı AVM içerisinde konumlu, 80,00 m² alanlı dükkanın 350.000,-USD(1.239.000 TL) fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (**Birim değer: 15.488,- TL/m²**)
- **Kuyum Emlak - Eli DEBBAH - (212) 603 05 21**
Taşınmaz ile aynı AVM içerisinde konumlu, 60,00 m² alanlı dükkanın 420.000,-USD(1.486.800 TL) fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (**Birim değer: 24.780,- TL/m²**)
- **Kuyum Emlak - Eli DEBBAH - (212) 603 05 21**
Taşınmaz ile aynı AVM içerisinde konumlu, 36,00 m² alanlı dükkanın 130.000,-USD(460.200 TL) fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (**Birim değer: 12.783,- TL/m²**)

Rapora konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapılan analizlerde: konumları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek alınan emsal ve görüşler doğrultusunda bölgedeki arz ve talep eğilimleri dikkate alınarak gerekli düzeltmeler yapılmış m² birim değerinin aşağıdaki tabloda gösterildiği 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,

7.2 En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurları olan "Kullanım makul ve olası bir kullanım olduğu", "Kullanım yasallığı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı", "Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun olduğu veya uygun hale getirebilmesi", "Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir olması" koşullarını en iyi sağlayan kullanım "EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI" dır.

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıki olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıki 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. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir. Taşınmazın 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" kullanılarak değerlendirme yapılmıştır.

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

Rapora konu taşınmaza değerleme talep eden şahsın isteği doğrultusunda sadece daire ve işyerleri değeri, bilgi amaçlı şerefiye bedelleri ve taşınmazların mevcut piyasa fiyatları verilmiştir.

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

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

BÖLÜM 8

8.1 Sorumlu değerleme uzmanının sonuç cümlesi

Taşınmazın tercih edilen bir bölgede yer alması nedeniyle satış kabiliyetinin **"SATILABİLİR"** nitelikte olduğu kanaatine varılmıştır.

8.2 Nihai değer takdiri

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemede, konumu, mimari özelliği, inşaat 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.

Taşınmazın mevcut kullanım ve fiziksel durumları göz önünde bulundurularak **"Emsal Karşılaştırma Yöntemi"** kullanılarak mevcut değerleri tespit edilmiş olup konumu ve cephelerine göre şerefiye değerleri eklenmiştir.

DEĞER TABLOSU (1542 ADA 14 PARSEL)

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	B.B. NO	NİTELİK	NET ALANI m ²	BRÜT ALANI m ²	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	MECVUT DEĞERİ (TL)	MECVUT DEĞERİ (USD)
1	A1	ZEMİN	1	DEPOLU DÜKKAN	962,25	1.395,26	10.000	13.955.000	3.751.344
2	A2	ZEMİN	4	DEPOLU DÜKKAN	475,59	689,61	10.000	6.895.000	1.853.495
3	A2	ZEMİN	77	DEPOLU DÜKKAN	701,06	1016,54	10.000	10.165.000	2.732.527
4	B2	ZEMİN	1	DEPOLU DÜKKAN	623,01	903,54	10.000	9.035.000	2.428.763
5	B2	ZEMİN	2	DEPOLU DÜKKAN	276,41	400,79	10.000	4.010.000	1.077.957
6	B2	ZEMİN	3	DEPOLU DÜKKAN	269,7	391,07	10.000	3.910.000	1.051.075
7	B2	ZEMİN	4	DEPOLU DÜKKAN	268,69	389,6	10.000	3.895.000	1.047.043
8	B2	ZEMİN	5	DEPOLU DÜKKAN	263,63	382,26	10.000	3.825.000	1.028.226
9	B3	ZEMİN	4	DEPOLU DÜKKAN	323,07	468,45	10.000	4.685.000	1.259.409
TOPLAM :					4.163,53	6.037,12		60.375.000	16.229.839

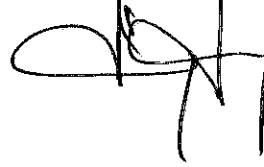
(Taşınmazın Toplam Değeri; AltmışMilyonÜçYüzYetmişBeşBin Türk Lirası'dır)

- * Hazırlanan değerleme raporunun tamamında 1 USD=3.52 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.

Mehmet TAŞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403674

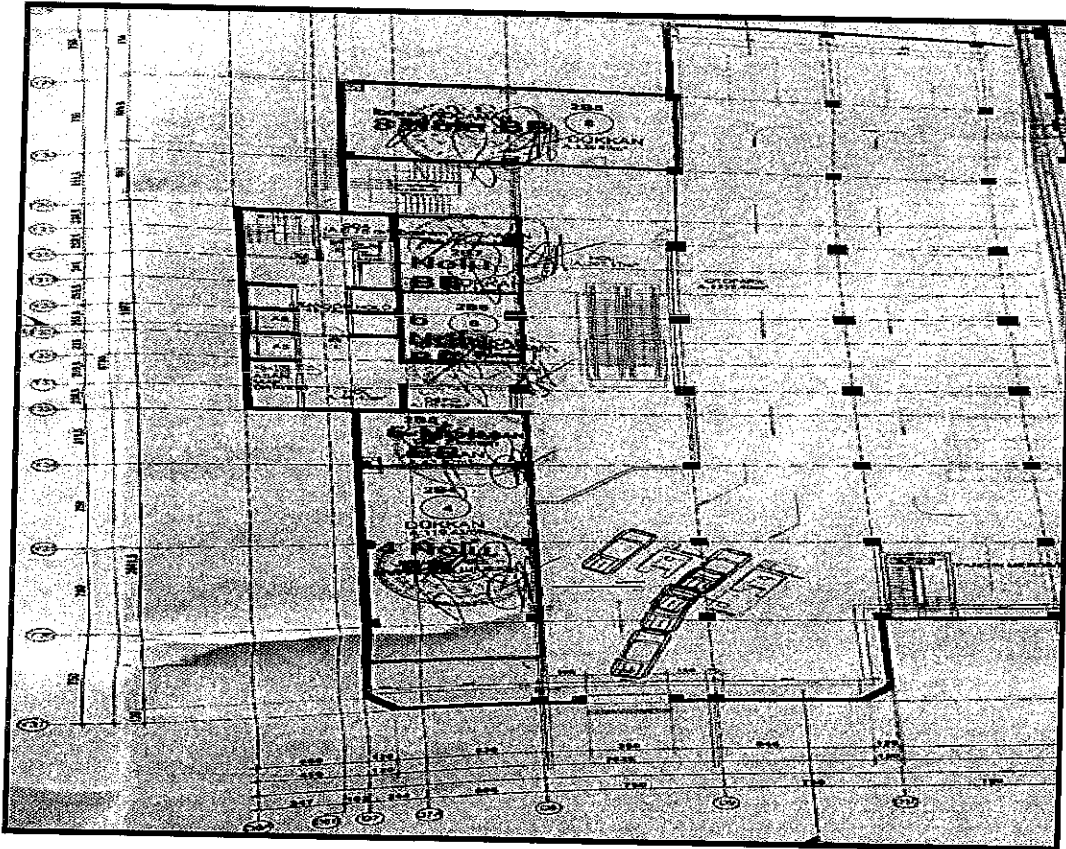
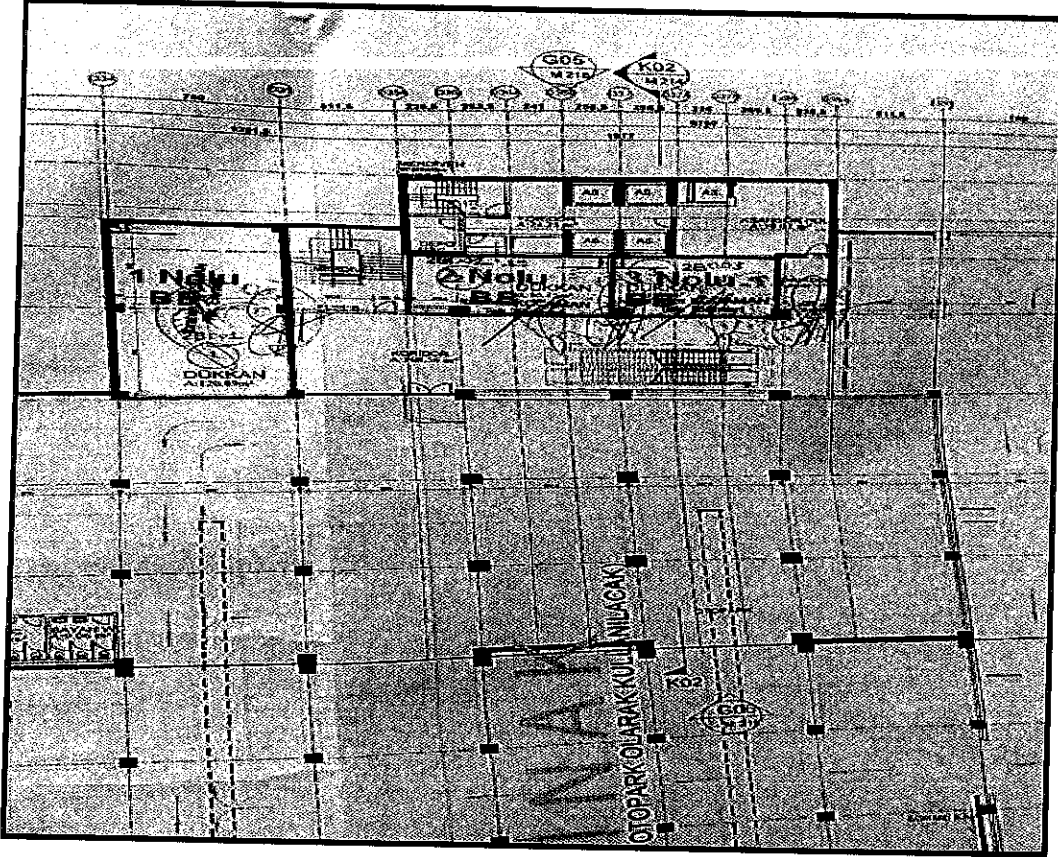


Nuri Cüneyt DEVRİM
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400960

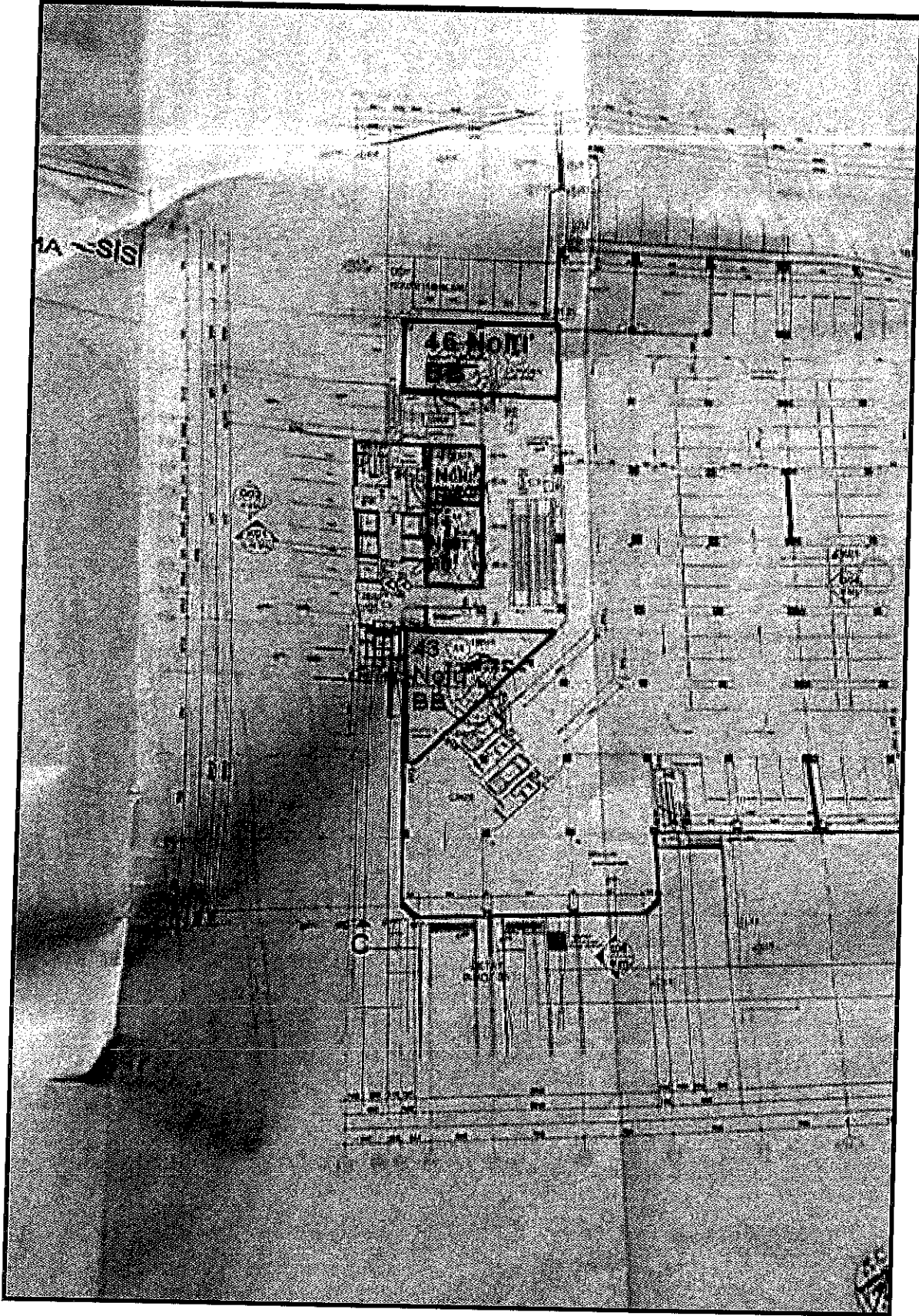


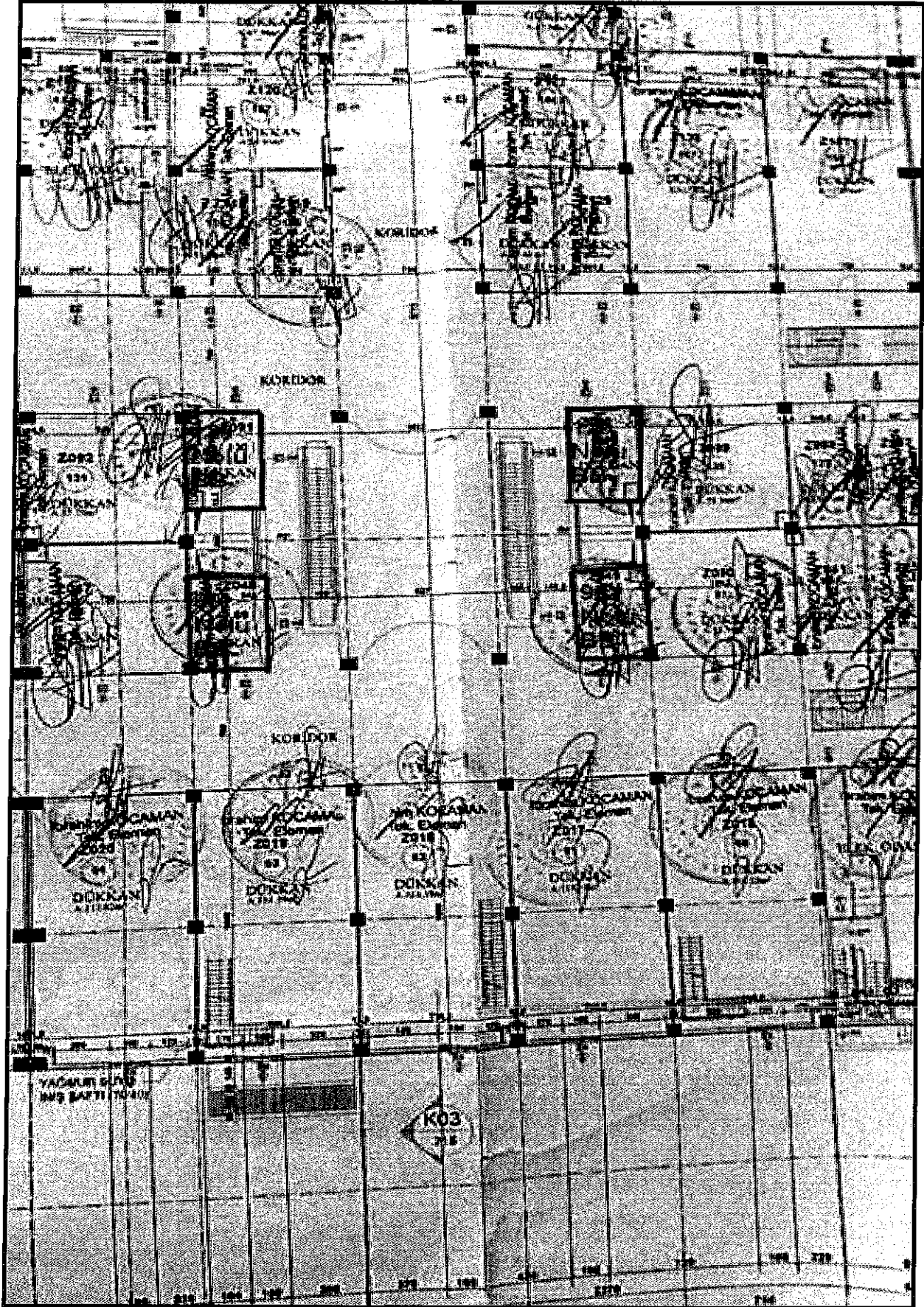
BÖLÜM 9

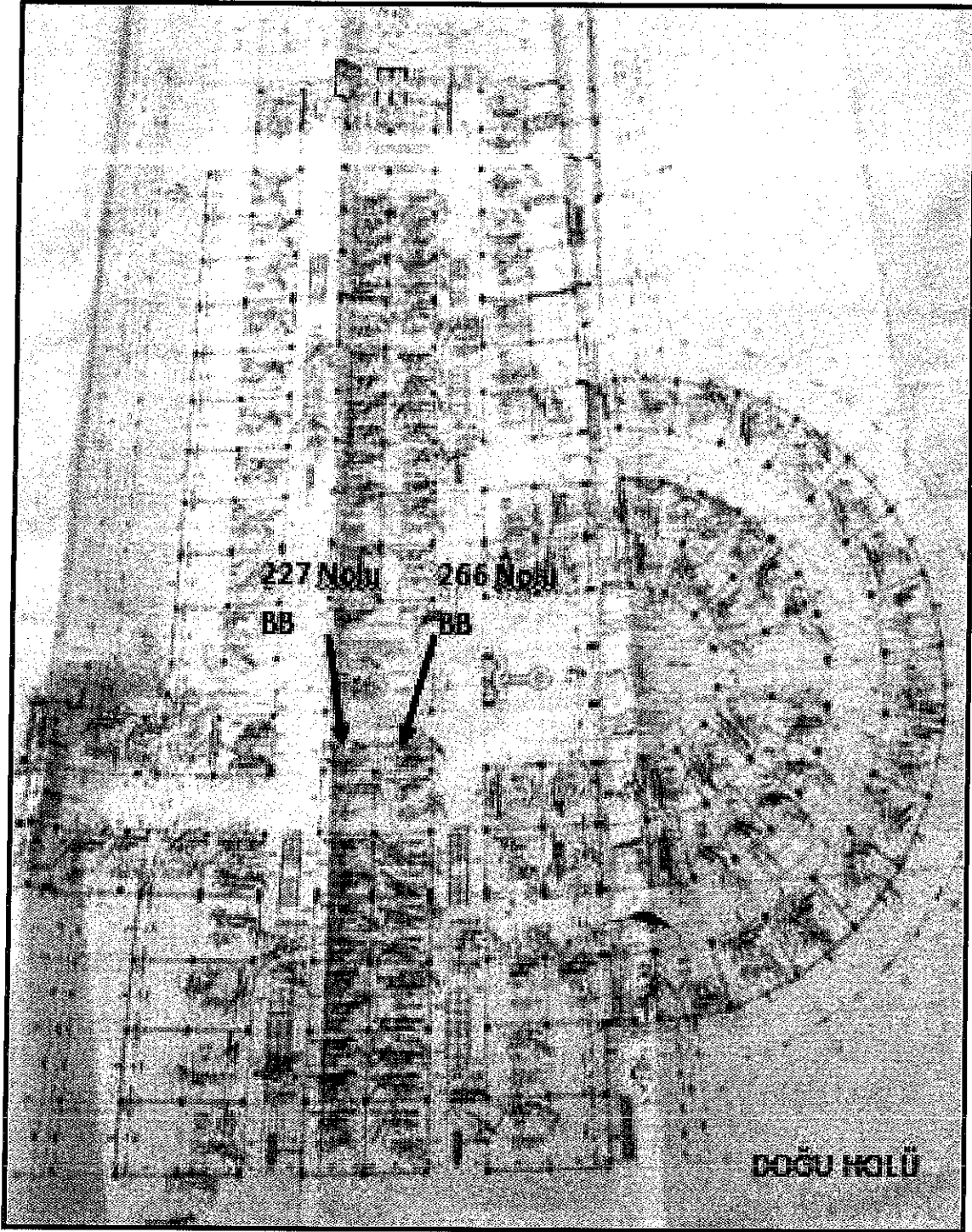
9.EKLER (Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler)

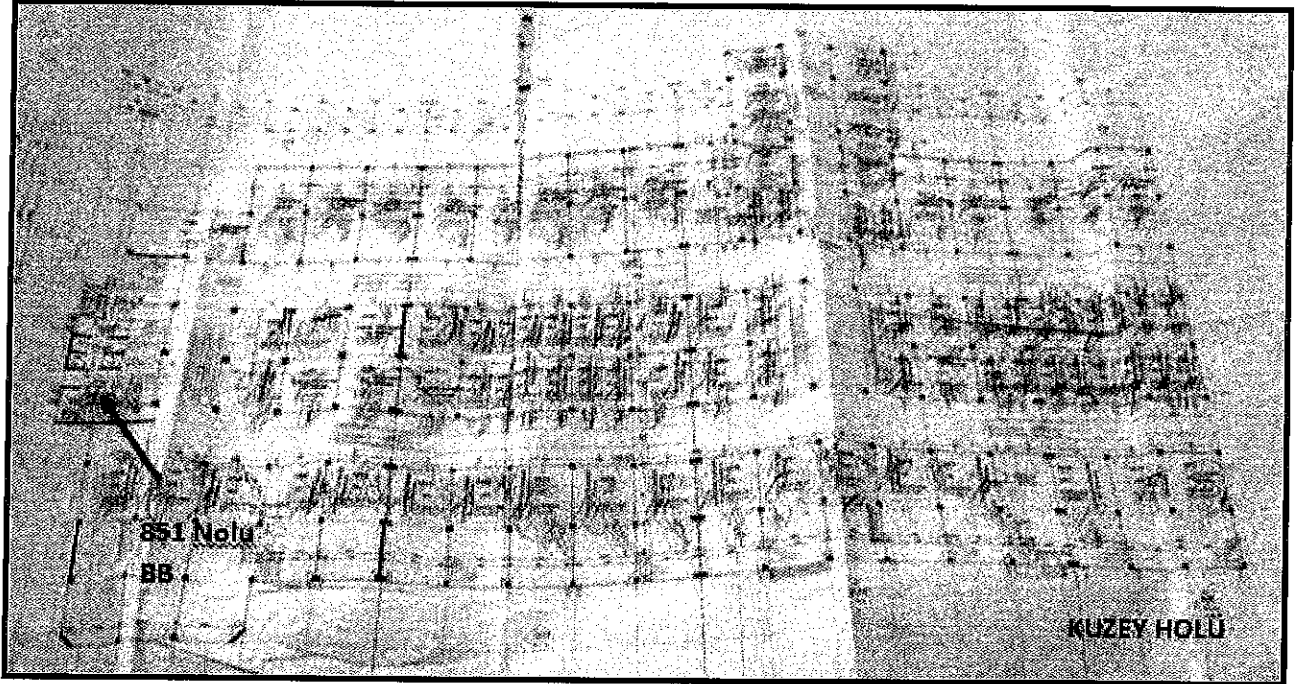
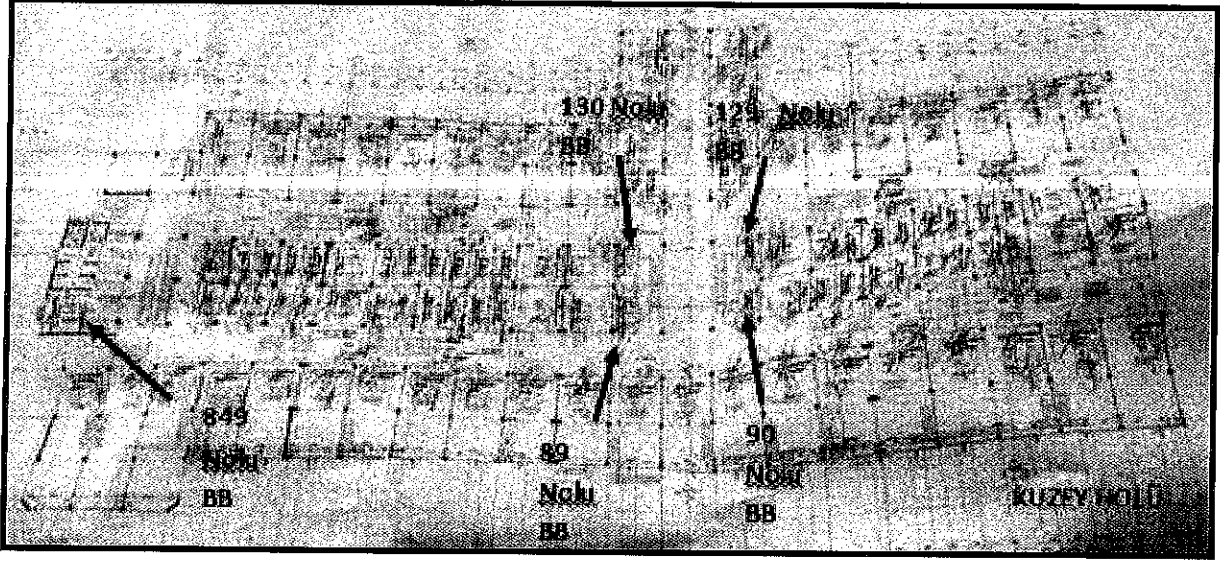


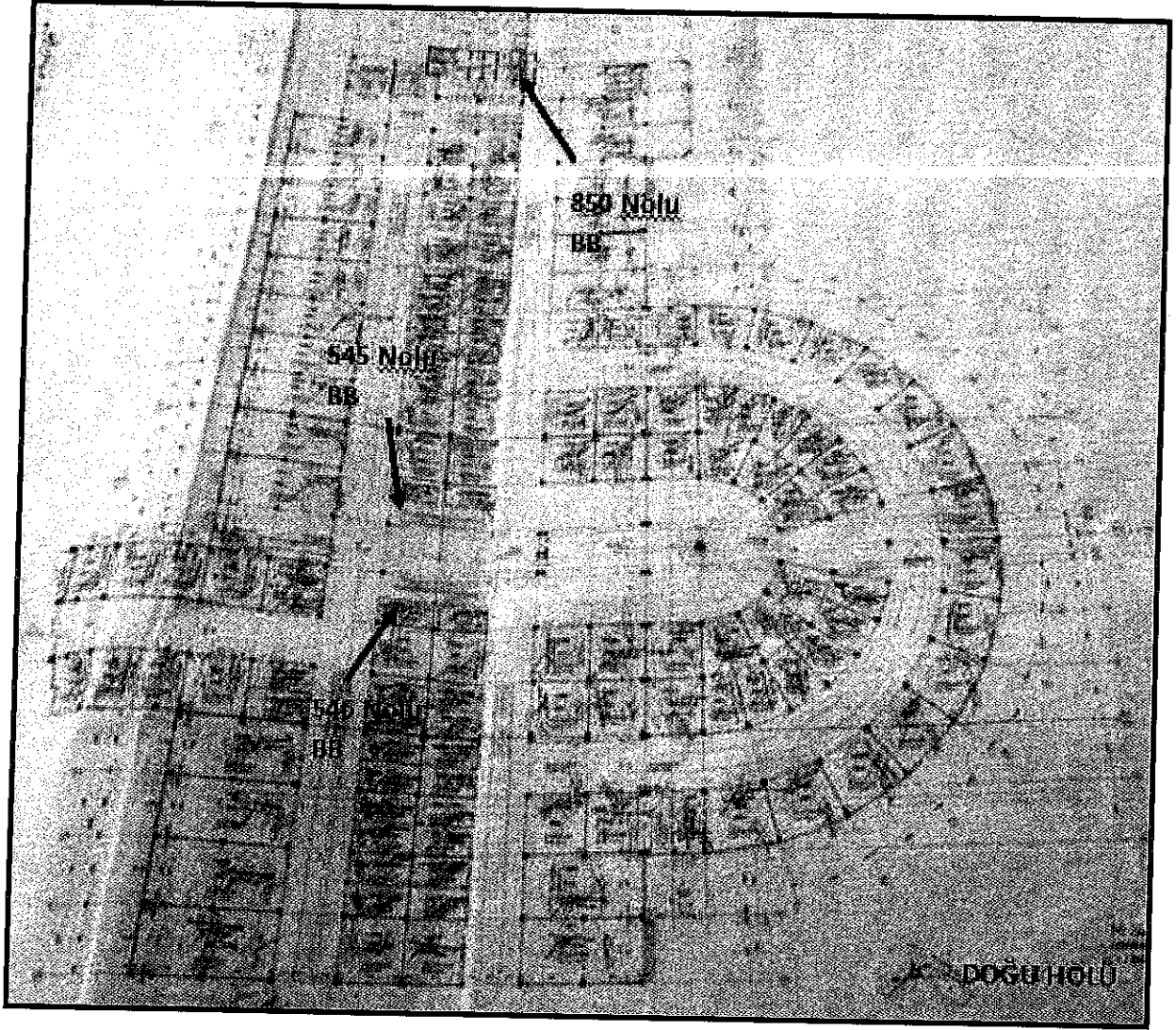












TAKYİDAT BİLGİLERİ
A-1 BLOK 1 B.B.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)									
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1542/14						
Zemin No	: 37453062	Yüzölçüm	: 15.116,82 m2						
İl/İlçe	: İSTANBUL/BAHÇELİEVLER	Ana Tap. Nitelik	: 5 BODRUM+1 ZEMİN VE 9 NORMAL KATLI ALA2.B1.B2 VE B3 BLOK VE ARSASI						
Kurum Adı	: Bahçelievler TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: A1 / ZEMİN / - (Bağ.Böl.No: 1)						
Mahalle / Köy Adı	: YENİBOSNA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 259/11450						
Mevkii	: KÖYALTI	Bağ.Böl. Nitelik	: DEPOLU DÜKKAN						
Elit / Sayfa No	: 398 / 39372								
Kayıt Durum	: Aktif								
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK									
ŞBİ/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkîn Sebebi - Tarih - Yev.					
Beyan	Yönetim Planı : 06/05/2009		04/11/2009 - 17566	-					
Beyan(AT)	Bu gayrimenkubun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		16/03/2012 - 5839	-					
MÜLKİYET BİLGİLERİ									
İstem No	Malik	Ediniliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkîn Sebebi - Tarih - Yev.			
7295620	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	TAM			Kat İrtifaki Tesisi - 04/11/2009 - 17566	-			
ŞBİ/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkîn Sebebi - Tarih - Yev.					
Gör. Tarih / Saati : 02.01.2017 9:30									

Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) 99 YILLIĞI 1 TL DEN KİRA ŞERHİ)							10.01/2011 - 608	-
İpotek									
Alacaklı									
(SN:7776266) BURÇAN BANK A.Ş. Vergi No: 400032310 Sicil No: 284086	Müşterisi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı	
Evet	30.000.000.00 TL	%40	1 / 0	F.B.K.	22/11/2016-30781	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	Yok		
İpotek Konusu Hisseler Bilgisi									
Tasınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslim Tarih - Yev.	Terklin Sebebi - Tarih - Yev.				
Bahçelievler TM - YENİBOSNA Mah. 1542 Ada 14 Parsel Blok/Giriş :A1/ 1 nolu Bag.Bölüm	1 / 1	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	30.000.000.00 TL	22/11/2016-30781	-				
Bahçelievler TM - YENİBOSNA Mah. 1542 Ada 14 Parsel Blok/Giriş :A2/ 77 nolu Bag.Bölüm	1 / 1	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	30.000.000.00 TL	22/11/2016-30781	-				
Bahçelievler TM - YENİBOSNA Mah. 1542 Ada 14 Parsel Blok/Giriş :A2/ 4 nolu Bag.Bölüm	1 / 1	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	30.000.000.00 TL	22/11/2016-30781	-				
İpotek Ş/B/f Bilgisi									
Ş/B/f	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terklin Sebebi - Tarih - Yev.					
Düştürmeler									

A-2 BLOK 4 B.B.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1542/14
Zemin No	: 37453142	Yüzölçüm	: 15.116,82 m2
İli / İlçe	: İSTANBUL/BAĞÇELİEVLER	Ana Taş. Nitelik	: 5 BODRUM+1 ZEMİN VE 9 NORMAL KATLI A1,A2,B1,B2 VE B3 BLOK VE ARSASI
Kurum Adı	: Bahçelievler TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: A2 / ZEMİN / - (Bağ.Böl No: 4)
Mahalle / Köy Adı	: YENİBOSNA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 128/1450
Mevkii	: KÖYALTI	Bağ.Böl. Nitelik	: DEPOLU DÜKKAN
Cilt / Sayfa No	: 399 / 39451		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
ŞBİ/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 06/05/2009		04/11/2009 - 17566
Beyan(A)Ba	gayrimenkul mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		16/03/2012 - 5839

Rapor Tarihi / Saati : 02.01.2017 9:30

MÜKTEFİT BİLGİLERİ									
Sistem No	Malik	Eldarlığı No	Hisse Pay/Payda	Marekate	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terklin Sebebi - Tarih - Yev.			
225044128	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	TAM			Satış - 08/11/2012 - 24098-				
S/B/i	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yevniye	Tarih - Yevniye	Tarih - Yevniye	Tarih - Yevniye			
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAS))		10/01/2011 - 608						
99 YILLIĞI 1 TL DEN KİRA ŞERHİ)									
İpotek									
Alacaklı	Müşterekami?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.			
(SN:7776266) BURGAN BANK A.Ş.	Evet	30.000.000.00 TL	%40	1 / 0	F.B.K.	22/11/2016- 30781			
VergüNo:1400023310 SicilNo:284086						KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.			
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi									
Tasınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terklin Sebebi - Tarih - Yev.	SDF Hakkı			
Bahçelievler TM - YENİBOSNA Mah. 1542 Ada 14	1 / 1	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	30.000.000.00 TL	22/11/2016- 30781		Yok			
Parsel Blok/Giriş :A1/ 1 nolu Bağ.Bölüm									
Bahçelievler TM - YENİBOSNA Mah. 1542 Ada 14	1 / 1	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	30.000.000.00 TL	22/11/2016- 30781					
Parsel Blok/Giriş :A2/ 77 nolu Bağ.Bölüm									
Bahçelievler TM - YENİBOSNA Mah. 1542 Ada 14	1 / 1	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	30.000.000.00 TL	22/11/2016- 30781					
Parsel Blok/Giriş :A2/ 4 nolu Bağ.Bölüm									
İpotek S/B/i Bilgisi									
S/B/i	Açıklama	Malik	Tarih/Yevniye	Tarih - Yev.					
Düşünceler									

A-2 BLOK 77 B.B.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler İçin Detaylı - ŞBİ Var)									
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1542/14						
Zemin No	: 3745216	Yüzölçüm	: 15.116,82 m2						
İli / İlçe	: İSTANBUL - BAĞÇELİEVLER	Ana Tap. Nitelik	: 5 BODRUM+1 ZEMİN VE 9 NORMAL KATLI ALA2.B1.B2 VE B3 BLOK VE ARSASI						
Kurum Adı	: Bağçelievler TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: A2 / ZEMİN / - (Bağ.Böl.No: 77)						
Mahalle / Köy Adı	: YENİBOSNA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 175/1450						
Mevki	: KOYALTI	Bağ.Böl. Nitelik	: DEPOLU DÜKKAN						
Çift / Sayfa No	: 400 / 39524								
Kayıt Durum	: Aktif								
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK									
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.					
Beyan	Yönünün Planı : 06/05/2009		04/11/2009 - 17566	-					
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		16/03/2012 - 5839	-					
MÜLKİYET BİLGİLERİ									
Sistem No	Malik	Ebriği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
97292818	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	TAM			Kat İrtifakı Tesisi - 04/11/2009 - 17566	-			
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.					
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. İÇİNE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ))		10/01/2011 - 608	-					
İpotek									
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı	
(SN:7776266) BURGAN BANK A.Ş.	Evet	30,000,000.00 TL	%40	1 / 0	F.B.K.	22/11/2016 - 30781	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	Yok	
Vergi No: 1400032318 Sicil No: 284086									
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi									
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
Bağçelievler TM - YENİBOSNA Mah. 1542 Ada 14	1 / 1	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	30,000,000.00 TL	22/11/2016 - 30781	-				
Parsel Blok/Giriş : A2/1 nolu Bağ Bölüm									
Bağçelievler TM - YENİBOSNA Mah. 1542 Ada 14	1 / 1	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	30,000,000.00 TL	22/11/2016 - 30781	-				
Parsel Blok/Giriş : A2/77 nolu Bağ Bölüm									
Bağçelievler TM - YENİBOSNA Mah. 1542 Ada 14	1 / 1	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	30,000,000.00 TL	22/11/2016 - 30781	-				
Parsel Blok/Giriş : A2/4 nolu Bağ Bölüm									

B-2 BLOK 1 B.B.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - Şİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1542/14
Zemin No	: 37453306	Yüzölçüm	: 15.116,82 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BAHÇELİEVLER	Ana Tap. Nitelik	: 5 BODRUM+1 ZEMİN VE 9 NORMAL KATLI A1, A2, B1, B2 VE B3 BLOK VE ARSASI
Kurum Adı	: Bahçelievler TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: B2 / ZEMİN / - (Bağ.Böl.No: 1)
Mahalle / Köy Adı	: YENİBOSNA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 168/11450
Mevki	: KOYALTI	Bağ.Böl. Nitelik	: DEPOLU DÜKKAN
Çık / Sayfa No	: 401 / 39612		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 06/05/2009		04/11/2009 - 17566
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		16/03/2012 - 5839

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda
			Metrekare
			Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
			Terkin Sebebi - Tarih - Yev.

Rapor Tarih / Sayı : 02.01.2017 / 830

37

S/B/i	Açıklama	Tarih - Yevmiye	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.
Şeh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHNE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ))	10/01/2011 - 608	-

İpotek			
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	SDF Halka
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VergiNo:0680063870 SicilNo:401492	Evet	20.000.000.00 TL	Yok
İpotek Konuluğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç
Bahçelievler TM - YENİBOSNA Mah. 1542 Ada 14 Parsel Blok Giriş:B2/ 1 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	20.000.000.00 TL
Bahçelievler TM - YENİBOSNA Mah. 1542 Ada 14 Parsel Blok/Giriş:B2/ 2 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	20.000.000.00 TL
Bahçelievler TM - YENİBOSNA Mah. 1542 Ada 14 Parsel Blok Giriş:B2/ 3 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	20.000.000.00 TL
İpotek Ş/B/i Bilgisi		Tesit Tarih - Yev.	
S/B/i Açıklama		Tarih/Yevmiye	
Malik		Terklin Sebabi - Tarih - Yev.	
Düşünceler			

B-2 BLOK 2 B.B.

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

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1542/14
Zemin No	: 37453307	Yüzölçüm	: 15.116,82 m2
İli / İlçe	: İSTANBUL/BAHÇELİEVLER	Ana Taş. Nitelik	: 5 BODRUM+1 ZEMİN VE 9 NORMAL KATLI A1.A2.B1.B2 VE B3 BLOK VE ARSASI
Kurum Adı	: Bahçelievler TM	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	: B2 / ZEMİN / - (Bağ Böl.No: 2)
Mahalle / Köy Adı	: YENİBOSNA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 74/11450
Mevkii	: KÖYALTI	Bağ.Böl. Nitelik	: DEPOLU DÜKKAN
Cilt / Sayfa No	: 401 / 39613		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

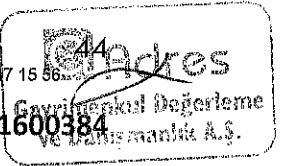
S/B	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
-----	----------	----------------	-----------------	------------------------------

Rapor Tarihi / Sayı : 02.01.2017 / 9-30

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Bariş Mahallesi Akdeniz Caddesi Çağdaş 91 Sitesi A-1 Blok No: 2/1 34520 Beylikdüzü - İSTANBUL Tel: (212) 347 15 51 Fax: (212) 347 15 56
info@adresgd.com www.adresgd.com

OZL201600384



Beyan		Yönetim Planı : 06/05/2009		04/11/2009 - 17566		-	
Beyan(AT) Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.				16/03/2012 - 5839		-	
MÜLKİYET BİLGİLERİ							
Sistem No	Malik	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Metrekare
97292943	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	Kat İhtilaki Tesisi - 04/11/2009 - 17566	1 AM				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Tarih - Yevmiye	Tarih - Yevmiye	Tarih - Yevmiye	Tarih - Yevmiye
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.ŞEHİNE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAS) 99 YILLIĞI 1 TL'DEN KİRA ŞERHİ)		10/01/2011 - 608				
İpotek							
Alacaklı	Müşterileri?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. Vergi No:0680063876 SİGİNO:401492	Evet	20,000,000.00 TL	faizsiz	1 / 0	F.B.K.	07/10/2016- 26114	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
İpotekçi Konaldığı Hisse Bilgisi							
Tasınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terklin Sebebi - Tarih - Yev.	Terklin Sebebi - Tarih - Yev.	Terklin Sebebi - Tarih - Yev.
Bahçelievler TM - YENİBOSNA Mah. 1542 Ada 14 Parsel Blok/Giriş:B2/ 1 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	20,000,000.00 TL	07/10/2016- 26114	-	-	-
Bahçelievler TM - YENİBOSNA Mah. 1542 Ada 14 Parsel Blok/Giriş:B2/ 2 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	20,000,000.00 TL	07/10/2016- 26114	-	-	-
Bahçelievler TM - YENİBOSNA Mah. 1542 Ada 14 Parsel Blok/Giriş:B2/ 3 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	20,000,000.00 TL	07/10/2016- 26114	-	-	-
İpotek S/B/İ Bilgisi							
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Tarih/Yevmiye	Tarih/Yevmiye	Tarih/Yevmiye	Tarih/Yevmiye
Düşünceler							

B-2 BLOK 3 B.B.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akrif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)									
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1542/14						
Zemin No	: 37453308	Yüzölçüm	: 15.116.82 m2						
İli / İlçe	: İSTANBUL BAĞÇELİEVLER	Ana Tap. Nitelik	: 3 BODRUM+1 ZEMİN VE 9 NORMAL KATLI A1 A2 B1 B2 VE B3 BLOK VE ARSASI						
Kurum Adı	: Bahçelievler TM	Bloke/Kat/Giriş -B.B. No	: B2 / ZEMİN / - (Bağ.Böl.No: 3)						
Mahalle / Köy Adı	: YENİBOSNA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 73/11459						
Mevkii	: KÖYALTI	Bağ.Böl. Nitelik	: DEPOLU DÜKKAN						
Çık / Sayfa No	: 401 / 39614								
Kayıt Durum	: Akrif								

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK									
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.					
Beyan	Yönetime Planı : 06/05/2009		04/11/2009 - 17566	--					
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulun mülkiyet kat mülkiyetine geçmiştir.		16/03/2012 - 5839	--					

MÜLKİYET BİLGİLERİ									
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
97292944	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.		TAM		Kat İhtilâki Tesisi - 04/11/2009 - 17566	--			

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.					
Şeh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHNE 99 YILLIĞI 1 TL'DEN KİRA ŞERHİ)		10/01/2011 - 608	--					

İpotek									
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı		
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. Vergi No:0680063870 Sicil No:401492	Evet	20.000.000.00 TL	1 / 0	F.B.K.	07/10/2016 - 26114	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	Yok		

İpotekle Konulmuş Hisse Bilgisi									
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesis Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
Bahçelievler TM - YENİBOSNA Mah. 1542 Ada 14 Parsel Blok Giriş :B2/ 1 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	20.000.000.00 TL	07/10/2016 - 26114	--				
Bahçelievler TM - YENİBOSNA Mah. 1542 Ada 14 Parsel Blok Giriş :B2/ 2 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	20.000.000.00 TL	07/10/2016 - 26114	--				
Bahçelievler TM - YENİBOSNA Mah. 1542 Ada 14 Parsel Blok Giriş :B2/ 3 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	20.000.000.00 TL	07/10/2016 - 26114	--				

B-2 BLOK 4 B.B.

İpotek ŞB/İ Bilgisi		Malik		Tarih/Yevmiye		Terkin Sebehi - Tarih - Yev.	
S/İ/İ Açıklama							
Düşünceler							
TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)							
Zemin Tipi		Ada/Parsel		Tarih - Yevmiye		Terkin Sebehi - Tarih - Yev.	
Zemin No		Yüzölçüm		04/11/2009 - 17566			
İ/İ/İ		- Ana Tapı, Nitelik		16/03/2012 - 5839			
Kurum Adı		Blok/Kat/Giriş - B.B.No					
Mahalle / Köy Adı		Arsa Payı/Payda					
Mevki		Bağ.Böl. Nitelik					
Çık / Sayfa No							
Kayıt Durum							
TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK							
ŞB/İ Açıklama		Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye		Terkin Sebehi - Tarih - Yev.	
Beyan		Yönetim Planı : 86/85/2/609		04/11/2009 - 17566			
Beyan(AT) Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.				16/03/2012 - 5839			
MÜLKİYET BİLGİLERİ							
Sistem No		Hisse Payı/Payda		Metre/kare		Tarih - Yevmiye	
97292945		TAM				Tarih - Yevmiye	
S/İ/İ Açıklama		Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye		Terkin Sebehi - Tarih - Yev.	
Şerh		TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHNE		10/01/2011 - 698			
		99 YILLIĞI 1 TL DEN KİRA ŞERHİ)		DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)			
İpotek							
Alacaklı		Yatırımcı/Şirket?		Borç		SDF Hakkı	
(SN:7776266) BURGAN BANK A.Ş.		Evet		13.000.000.00 TL		Yok	
Vergi No: 1400632310 Sicil No: 284086		Evet		14/12/2016-33121		KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	
Rapor Tarih / Saati : 02.01.2017 9:30						41	

İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Şehbi - Tarih - Yev.	
Bağcılar TM - YENİBOSNA Mah. 1542 Ada 14 Parsel Blok Giriş :B2/ 4 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	13.000.000.00 TL	14/12/2016-33/21	-	
Bağcılar TM - YENİBOSNA Mah. 1542 Ada 14 Parsel Blok Giriş :B2/ 5 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	13.000.000.00 TL	14/12/2016-33/21	-	
Bağcılar TM - YENİBOSNA Mah. 1542 Ada 14 Parsel Blok Giriş :B3/ 4 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	13.000.000.00 TL	14/12/2016-33/21	-	

İpotek Ş/B/İ Bilgisi		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik

Tarih/Yevmiye		Terkin Şehbi - Tarih - Yev.

Düşünceler

B-2 BLOK 5 B.B.

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aküf Malikler için Detaylı - Şİİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1542/14
Zemin No	: 37453310	Yüzölçüm	: 15.116.82 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BAĞÇELİEVLER	Ana Taş. Nitelik	: 5 BODRUM+1 ZEMİN VE 9 NORMAL KATLI ALA2.B1.B2 VE B3 BLOK VE ARSASI
Kurum Adı	: Bahçelievler TM	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	: B2 / ZEMİN / - (Bağ.Böl.No: 5)
Mahalle / Köy Adı	: YENİBOSNA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 71/11450
Mevki	: KÖYALTI	Bağ.Böl. Nitelik	: DEPOLU DÜKKAN
Çift / Sayfa No	: 401 / 39616		
Kayıt Durum	: Aküf		

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
ŞB/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 06/05/2009		04/11/2009 - 17566
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		16/03/2012 - 5839

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Malik	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
97292946	KÜYÜMCÜKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	Kat İrtifakı Tesis - 04/11/2009 - 17566	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
ŞB/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHNE 99 YILLIĞI 1 TL DEN KİRA ŞERHİ)	TURKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	10/01/2011 - 608

Rapor Tarihi / Sayı : 02.01.2017 / 9.30

42

İpotek		Müşterekmi?		Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
Alacaklı		Evet		13.000.000.00 TL	%40,45	1 / 0	F.B.K.	14/12/2016-33121	KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	Yok
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi										
Tasınmaz		Hisse Pay/Payda		Borçlu Malik		Malik Borç		Tesdi Tarih - Yev.	Terkın Sebebi - Tarih - Yev.	
Bahçelievler TM - YENİBOSNA Mah. 1542 Ada 14 Parsel Blok Giriş :B2/ 4 nolu Bağ Bölüm		1 / 1		KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.		13.000.000.00 TL		14/12/2016-33121	-	
Bahçelievler TM - YENİBOSNA Mah. 1542 Ada 14 Parsel Blok Giriş :B2/ 5 nolu Bağ Bölüm		1 / 1		KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.		13.000.000.00 TL		14/12/2016-33121	-	
Bahçelievler TM - YENİBOSNA Mah. 1542 Ada 14 Parsel Blok Giriş :B3/ 4 nolu Bağ Bölüm		1 / 1		KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.		13.000.000.00 TL		14/12/2016-33121	-	
İpotek Ş/Bİ Bilgisi										
Ş/Bİ		Açıklama		Malik		Tarih/Yevmiye		Terkın Sebebi - Tarih - Yev.		
Düşünceler										

B-3 BLOK 4 B.B.

TASINMAZA AIT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 37453400
İli / İlçe : İSTANBUL/BAHÇELİEVLER
Kurum Adı : Bahçelievler TM
Mahalle / Köy Adı : YENİBOSNA Mah.
Mevkii : KÖYALTI
Cilt / Sayfa No : 401 / 39703
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 1542/14
Yüzölçüm : 15.116,82 m2
Ana Taş. Nitelik : 5 BODRUM+1 ZEMİN VE 9 NORMAL KATLI A1,A2,B1,B2 VE B3 BLOK VE ARSASI
Blok/Kat/Giriş - B.B.No : B3 / ZEMİN / - (Bağ.Böl.No: 4)
Arsa Payı/Payda : 87/11450
Bağ.Böl. Nitelik : DEPOLU DÜKKAN

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ / Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan Yönetim Planı : 06/05/2009		04/11/2009 - 17566	-
Beyan(AT) Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		16/03/2012 - 5839	-

Rapor Tarihi / Saati : 02.01.2017 9:30

45

Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edine Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
97293333	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	TAM			Kat İrtifaki Tesisi - 04/11/2009 - 17566	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Tarih - Yevmiye	Tarih - Yevmiye	Tarih - Yevmiye
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ))		10/01/2011 - 608			
İpotek						
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.
(SN:7776266) BURGAN BANK A.Ş. Vergino:1400032310 SicilNo:284086	Evet	13.000.000.00 TL	%40değişken 1/0	F.B.K.		14/12/2016-33121
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Tasınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	SDF Hakkı
Bahçelievler TM - YENİBOSNA Mah. 1542 Ada 14 Parsel Blok/Giriş :B2/ 4 nolu Bag Bölüm	1/1	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	13.000.000.00 TL	14/12/2016-33121		Yok
Bahçelievler TM - YENİBOSNA Mah. 1542 Ada 14 Parsel Blok/Giriş :B2/ 5 nolu Bag Bölüm	1/1	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	13.000.000.00 TL	14/12/2016-33121		
Bahçelievler TM - YENİBOSNA Mah. 1542 Ada 14 Parsel Blok/Giriş :B3/ 4 nolu Bag Bölüm	1/1	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	13.000.000.00 TL	14/12/2016-33121		
İpotek Ş/B/İ Bilgisi						
Ş/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Tarih - Yev.	Tarih - Yev.	
Düşünceler						

LİSANS BELGELERİMİZ



Tarih : 30.01.2015

No : 403674

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mehmet TAŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 21.01.2009

No : 400960

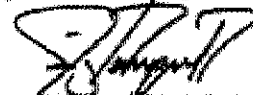
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Nuri Cüneyt DEVRİM

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER


ENVER UZTANGUT
BAŞKAN



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 463
Konu :

7262

03/06/2009

ADRES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Ortaklar Cad. Birlik Apt. No:19/1
34394 Mecidiyeköy/İSTANBUL

İlgi: 12.03.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulma Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

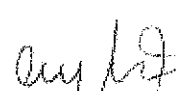
Kurulumuz Karar Organı'nın 04.06.2009 tarih ve 16/437 sayılı toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

MERKEZ : Etiler/Beşiktaş, Kat: 5/5, No: 155 06530 ANKARA Tel: (312) 347 55 51 Faks: (312) 347 55 50 E-posta: bilgi@adres.com.tr
İSTANBUL TEMSİLİCİLİĞİ : Etiler/Beşiktaş, Kat: 5/5, No: 155 06530 ANKARA Tel: (312) 347 55 51 Faks: (312) 347 55 50 E-posta: bilgi@adres.com.tr

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.113.00.0-140-55 - 2443

Konu: Değerleme Yetkisi

13 Nisan 2011

ADRES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 07.04.2011 tarih ve 4150 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafımıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi, ayrıca Şirketinizde hâlihazırda istihdam edilmekte olan ve Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının (1) bendinde tanımlanan nitelikleri haiz kadrolu personelinizin yönetim kurulu kararı ile belirlenmesi ve bir defaya mahsus olmak üzere karar örneğinin yazımız tarihinden itibaren bir ay içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı