Adres
DEĞERLEME

BSI
ISO 9001
FS 565366

[redacted]

İSTANBUL İLİ, BAHÇELİEVLER İLÇESİ, YENİBOSNA MAHALLESİ, KUYUMCUKENT KOMPLEKSİ İÇİNDE 1542 ADA 23 PARSEL ÜZERİNDE 29 ADET TAŞINMAZIN DEĞERLEME RAPORUDUR

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

OZL201600385

06 MART 2017

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201600385

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 değerleme uzmanları 4
1.4 Değerleme Tarihi 4
1.5 Dayanak Sözleşmesi tarih ve numarası 4
1.6 Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerleme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına İlişkin 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 21
4.2.2 Değerlemesi yapılan gayrimenkul İle İlgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine İlişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, ... 22
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri 23
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler 23
4.3.2 (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi 23
4.4 Hukuki durum analizi 23
4.5 Değerlemesi yapılan projeler İle, İlgili 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 İle İlgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi. 23
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ 24
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri 24
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı 24
5.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fotoğrafları 24
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri 27
5.3.1 Fiziksel değerlemede baz alınan veriler. 27

5.3.2 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler 27
5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler 27
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER 28
6.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı 28
6.2 Maliyet Yaklaşımı 28
6.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı 28
6.4 Kullanılan değerleme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri 29
6.5 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri İle bunların seçilmesinin nedenleri 29
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ 29
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler 29
7.2 En yüksek ve en İyi kullanım değeri analizi 30
7.3 Farklı değerleme metotlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla İzlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması 30
7.4 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri 30
7.5 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken İzin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş 30
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 30
8.1 Sorumlu değerleme uzmanının sonuç cümlesi 31
8.2 Nihai değer takdiri 31
9.EKLER (Değerleme konusu gayrimenkule İlişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler) 33

Adres Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
OZL201600385

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Rapor tarihi 06.03.2017, Rapor numarası OZL2016-00385 'dir.

1.2 Rapor Türü ve amacı

Bu rapor; İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi, 1542 Ada 23 Parsel üzerinde yer alan 29 adet dükkan - atölye niteliğindeki taşınmazların Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine göre Güncel Adil Piyasa Değerinin tespit edilmesidir.

1.3 Raporu Hazırlayanlar ve sorumlu değerleme 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 2016/385 numaralı talebe istinaden hazırlanmıştır.

1.6 Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerleme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına İlişkin açıklama

Hazırlanan değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Seri VIII, 35 numaralı tebliğ uyarınca tanımlanan "Standart Rapor Formatına" uygun, 2(İki) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor "Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi'nin " 30.12.2016 tarihli 2016/385 numaralı talebine istinaden, gayrimenkulün ilgili SPK hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme 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 değerleme 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 ilişkin 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.
Barış 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 değerleme 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 kollektif algılama ve eylemlerini yansıtır ve piyasa ekonomilerinde çoğu kaynağın değerleme 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 değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır. Bu değerleme 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.*

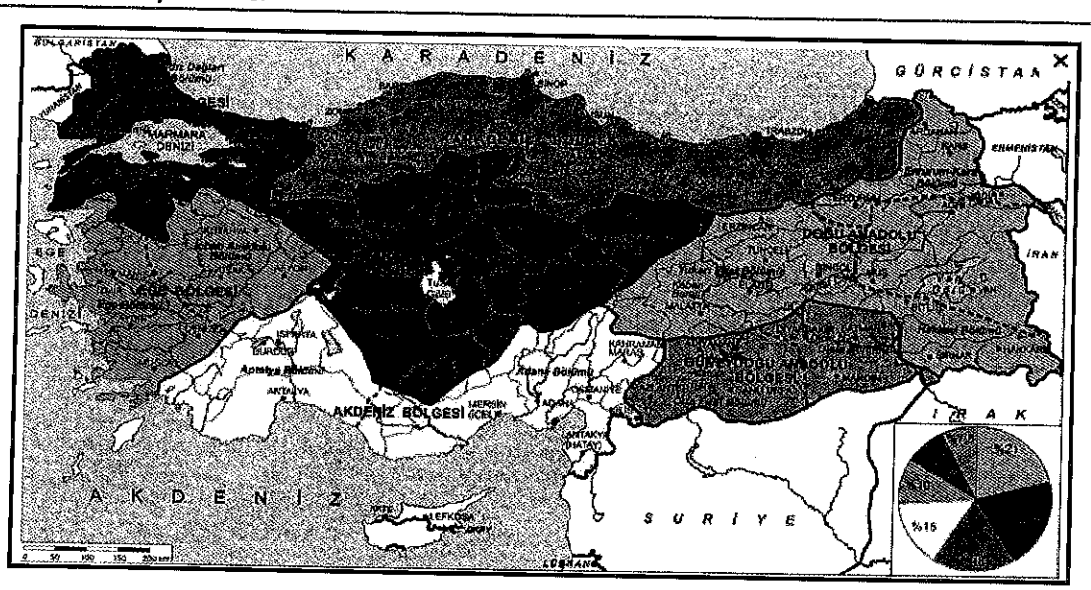
BÖLÜM 3

3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerleme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerleme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerleme 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 Koru 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 kıvamlanmalarla belirmeye başlayan ülke toprakları sonraki jeolojik dönemlerde aşınmış, göl ve denizlerle kaplanmış, kırıklar boyunca yer yer çökmüş ve yükselmiştir. Ağrı, Süphan, Nemrut, Erciyas 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 kınk 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 kıyıdan uzak iç kesimi ile yüksek doğu kesimi denizlerin etkisine kapalıdır. Bu kesimlerde yağış az, doğal bitki örtüsü cılız, iklim serttir. Buna bağlı olarak kıyı kesimleri ile suyu bol ovalık kesimlerde sık olan yerleşim yerleri, yarı kurak ve yüksek kesimlerde oldukça seyrektir.

Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

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

Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 80 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İçanadolu 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 ortalaması 8-10°C'dir. Temmuz ayı ortalaması 28-30°C'dir. Yıllık sıcaklık farkı 15-18°C'dir. Ege Bölgesinde dağların kıyıya dik uzanması, Akdeniz İkliminin iç kesimlere ulaşmasına olanak sağlamıştır. Marmara Bölgesinde görülen Akdeniz İkliminde, yazlar Akdeniz kıyılarına göre daha serin, kışlar ise daha soğuk ve karlıdır. Akdeniz İkliminin karekteristik bitki örtüsü zeytin, defne, mersin, kekik gibi bitkilerden oluşan makilerdir.

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

NÜFUS

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	**75.627.384**	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, turunçgiller, 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.

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Barış Mahallesi Akdeniz Caddesi Çağdaş 91Sitesi 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

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201600385

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 gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatür de bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan 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, değerleme 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.

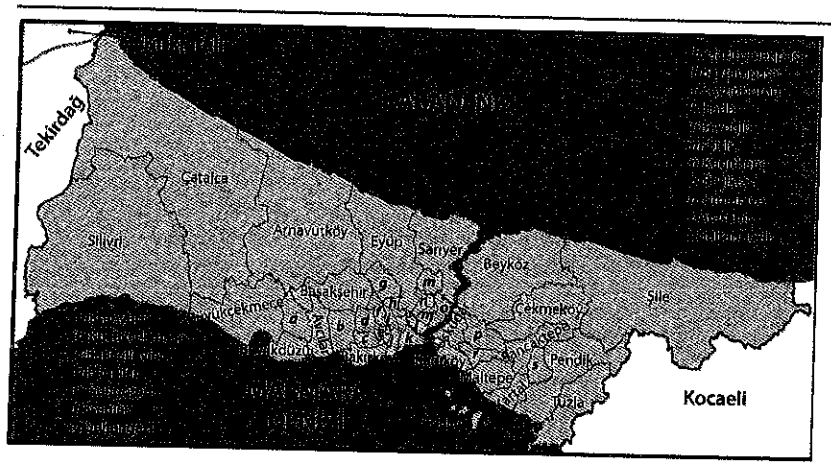
2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde konut sektöründe alınan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izni belgesi sayısı artmıştır Konut kredisi faiz oranları ikinci çeyrekte yüzde 1'in üzerine çıktıktan sonra artışını yılın üçüncü ve son çeyreğinde de sürdürmektedir. Merkez Bankası'nın sıkılaştırıcı önlemleri 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 meydan gelen hareketliliğin gayrimenkul pazarını 2015 yılında fiyatlanma anlamında yeni bir dengeye yönlendireceğini öngörülüyor. 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 itibariyle Türkiye nüfusu içinde aldığı pay % 12.9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 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 itibariyle 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.

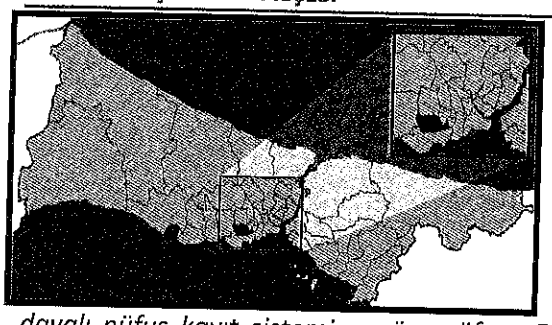
İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar Avrupa Yakasında; Arnavutköy, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Eyüp, Esenler, Esenyurt, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kağıthane, Küçükçekmece, Sarıyer, Silivri, 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 il nüfus bilgileri

Yıl	Toplam	Sıra	Fark	Şehir		Kır	
1965[111]	2.293.823	1		%78	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	2.648.006	1.256.582	%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	12.782.960	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 BAHÇELİEVLER İLÇESİ



İstanbul'un Avrupa yakasında 0-1 karayolunun (Eski E-5) kuzeyinde yer almaktadır. Batıda Küçükcekmece, güneyde Bakırköy, kuzeyde Bağcılar ve Doğuda Güngören ilçeleriyle çevrilidir. Bahçelievler ilçesi, Cumhuriyet, Çobançeşme, Fevziçakmak, Hürriyet, Yenibosna, Kocasinan, Siyavuşpaşa, Soğanlı, Şirinevler, Yenibosna, Zafer ve Bahçelievler mahalleleri olmak üzere 11 mahalleden oluşmaktadır. 2009 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 576.999 olup 1960'lı yıllardan itibaren çok hızlı bir artış göstermiştir. İlçenin batısındaki sınırı Ayamama deresi, doğusundaki sınırı ise çırpıcı deresi belirlemektedir. İlçe, denize doğru uzanan derelerin oluşturduğu vadi ve tepeler üzerinde yerleşmiştir. Batıdaki Ayamama deresi arasında Yenibosna yerleşimi, Yenibosna deresi ile Tavukçu deresi arasında Kocasinan yerleşimi, Tavukçu deresi ile doğudaki Çırpıcı deresi arasında Bahçelievler yerleşimi yer almaktadır. İlçe toprakları 1674 haktarlık bir alanı kaplamaktadır. Tarihi yarımadaya ve Atatürk Hava Limanı'na olan yakınlığı nedeniyle gelişmeye çok uygun bir ilçedir.

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

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

GAYRİMENKULLERİN YERALDIĞI KOMPLEKSİNİN ÖZELLİKLERİ:

Söz konusu taşınmazlar kuyumcukent komplesinin 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 Havaalimanına 3 dk., mesafede, Serbest bölge, Dış Ticaret kompleksi, CNR ve IDTM Fuar merkezleri başta olmak üzere tüm iş ve ticaret dünyasının merkezinde konumludur. 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		23			
YÜZÖLÇÜMÜ		19.380,29 m²			
NİTELİĞİ		5 BODRUM, ZEMİN VE 11 NORMAL KATLI + ÇATI PİYESLİ BİNA VE ARSASI			
KAT MÜLKİYETİ	X	KAT İRTİFAKI	X	CİNS TASHİHİ	

5 Numaralı Bağımsız Bölüm				
NİTELİĞİ		DÜKKAN		
ARSA PAYI		1/19359		
BLOK NO		-		
KAT NO		ZEMİN		
BAĞ. BÖL. NO		5		
CİLT NO		378		
SAYFA NO		37391		
TARİH		08.05.2009		
YEVMİYE NO		6808		
MALİK		KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş	HİSSESİ	TAM

6 Numaralı Bağımsız Bölüm				
NİTELİĞİ		DÜKKAN		
ARSA PAYI		1/19359		
BLOK NO		-		
KAT NO		ZEMİN		
BAĞ. BÖL. NO		6		
CİLT NO		378		
SAYFA NO		37392		
TARİH		08.05.2009		
YEVMİYE NO		6808		
MALİK		KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş	HİSSESİ	TAM

7 Numaralı Bağımsız Bölüm				
NİTELİĞİ		DÜKKAN		
ARSA PAYI				
BLOK NO		-		
KAT NO		ZEMİN		
BAĞ. BÖL. NO		7		
CİLT NO		378		
SAYFA NO		37393		
TARİH		08.05.2009		
YEVMİYE NO		6808		
MALİK		KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş	HİSSESİ	TAM

8 Numaralı Bağımsız Bölüm				
NİTELİĞİ		DÜKKAN		
ARSA PAYI		3/19359		
BLOK NO		-		
KAT NO		ZEMİN		
BAĞ. BÖL. NO		8		
CİLT NO		378		
SAYFA NO		37394		
TARİH		08.05.2009		
YEVMİYE NO		6808		
MALİK		KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş	HİSSESİ	TAM

9 Numaralı Bağımsız Bölüm				
NİTELİĞİ		DÜKKAN		
ARSA PAYI		3/19359		
BLOK NO		-		
KAT NO		ZEMİN		
BAĞ. BÖL. NO		9		
CİLT NO		378		
SAYFA NO		37395		
TARİH		08.05.2009		
YEVMİYE NO		6808		
MALİK		KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş	HİSSESİ	TAM

10 Numaralı Bağımsız Bölüm				
NİTELİĞİ		DÜKKAN		
ARSA PAYI		3/19359		
BLOK NO		-		
KAT NO		ZEMİN		
BAĞ. BÖL. NO		10		
CİLT NO		378		
SAYFA NO		37396		
TARİH		08.05.2009		
YEVMİYE NO		6808		
MALİK		KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş	HİSSESİ	TAM

11 Numaralı Bağımsız Bölüm				
NİTELİĞİ		DÜKKAN		
ARSA PAYI		3/19359		
BLOK NO		-		
KAT NO		ZEMİN		
BAĞ. BÖL. NO		11		
CİLT NO		378		
SAYFA NO		37397		
TARİH		08.05.2009		
YEVMİYE NO		6808		
MALİK		KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş	HİSSESİ	TAM

12 Numaralı Bağımsız Bölüm				
NİTELİĞİ		DÜKKAN		
ARSA PAYI		3/19359		
BLOK NO		-		
KAT NO		ZEMİN		
BAĞ. BÖL. NO		12		
CİLT NO		378		
SAYFA NO		37398		
TARİH		08.05.2009		
YEVMİYE NO		6808		
MALİK		KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş	HİSSESİ	TAM

13 Numaralı Bağımsız Bölüm				
NİTELİĞİ		DÜKKAN		
ARSA PAYI		3/19359		
BLOK NO		-		
KAT NO		ZEMİN		
BAĞ. BÖL. NO		13		
CİLT NO		378		
SAYFA NO		37399		
TARİH		08.05.2009		
YEVMİYE NO		6808		
MALİK		KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş	HİSSESİ	TAM

14 Numaralı Bağımsız Bölüm				
NİTELİĞİ		DÜKKAN		
ARSA PAYI		3/19359		
BLOK NO		-		
KAT NO		ZEMİN		
BAĞ. BÖL. NO		14		
CİLT NO		378		
SAYFA NO		37400		
TARİH		08.05.2009		
YEVMİYE NO		6808		
MALİK		KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş	HİSSESİ	TAM

15 Numaralı Bağımsız Bölüm				
NİTELİĞİ		DÜKKAN		
ARSA PAYI		3/19359		
BLOK NO		-		
KAT NO		ZEMİN		
BAĞ. BÖL. NO		15		
CİLT NO		378		
SAYFA NO		37401		
TARİH		08.05.2009		
YEVMİYE NO		6808		
MALİK		KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş	HİSSESİ	TAM

16 Numaralı Bağımsız Bölüm				
NİTELİĞİ		DÜKKAN		
ARSA PAYI		3/19359		
BLOK NO		-		
KAT NO		ZEMİN		
BAĞ. BÖL. NO		16		
CİLT NO		378		
SAYFA NO		37402		
TARİH		08.05.2009		
YEVMİYE NO		6808		
MALİK		KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş	HİSSESİ	TAM

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

OZL201600385

17 Numaralı Bağımsız Bölüm				
NİTELİĞİ		DÜKKAN		
ARSA PAYI		3/19359		
BLOK NO		-		
KAT NO		ZEMİN		
BAĞ. BÖL. NO		17		
CİLT NO		378		
SAYFA NO		37403		
TARİH		08.05.2009		
YEVMİYE NO		6808		
MALİK		KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş	HİSSESİ	TAM

18 Numaralı Bağımsız Bölüm				
NİTELİĞİ		DÜKKAN		
ARSA PAYI		3/19359		
BLOK NO		-		
KAT NO		ZEMİN		
BAĞ. BÖL. NO		18		
CİLT NO		378		
SAYFA NO		37404		
TARİH		08.05.2009		
YEVMİYE NO		6808		
MALİK		KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş	HİSSESİ	TAM

47 Numaralı Bağımsız Bölüm				
NİTELİĞİ		ATÖLYE		
ARSA PAYI		70/19359		
BLOK NO		-		
KAT NO		1		
BAĞ. BÖL. NO		47		
CİLT NO		379		
SAYFA NO		37433		
TARİH		08.05.2009		
YEVMİYE NO		6808		
MALİK		KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş	HİSSESİ	TAM

52 Numaralı Bağımsız Bölüm				
NİTELİĞİ		ATÖLYE		
ARSA PAYI		44/19359		
BLOK NO		-		
KAT NO		1		
BAĞ. BÖL. NO		52		
CİLT NO		379		
SAYFA NO		37438		
TARİH		08.05.2009		
YEVMİYE NO		6808		
MALİK		KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş	HİSSESİ	TAM

53 Numaralı Bağımsız Bölüm				
NİTELİĞİ		ATÖLYE		
ARSA PAYI		70/19359		
BLOK NO		-		
KAT NO		1		
BAĞ. BÖL. NO		53		
CİLT NO		379		
SAYFA NO		37439		
TARİH		08.05.2009		
YEVMİYE NO		6808		
MALİK		KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş	HİSSESİ	TAM

117 Numaralı Bağımsız Bölüm				
NİTELİĞİ		ATÖLYE		
ARSA PAYI		70/19359		
BLOK NO		-		
KAT NO		3		
BAĞ. BÖL. NO		117		
CİLT NO		379		
SAYFA NO		37503		
TARİH		08.05.2009		
YEVMİYE NO		6808		
MALİK		KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş	HİSSESİ	TAM

137 Numaralı Bağımsız Bölüm				
NİTELİĞİ		ATÖLYE		
ARSA PAYI		70/19359		
BLOK NO		-		
KAT NO		4		
BAĞ. BÖL. NO		137		
CİLT NO		379		
SAYFA NO		37523		
TARİH		08.05.2009		
YEVMİYE NO		6808		
MALİK		KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş	HİSSESİ	TAM

138 Numaralı Bağımsız Bölüm				
NİTELİĞİ		ATÖLYE		
ARSA PAYI		120/19359		
BLOK NO		-		
KAT NO		4		
BAĞ. BÖL. NO		138		
CİLT NO		379		
SAYFA NO		37524		
TARİH		08.05.2009		
YEVMİYE NO		6808		
MALİK		KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş	HİSSESİ	TAM

200 Numaralı Bağımsız Bölüm				
NİTELİĞİ		ATÖLYE		
ARSA PAYI		81/19359		
BLOK NO		-		
KAT NO		6		
BAĞ. BÖL. NO		200		
CİLT NO		380		
SAYFA NO		37586		
TARİH		08.05.2009		
YEVMİYE NO		6808		
MALİK		KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş	HİSSESİ	TAM

220 Numaralı Bağımsız Bölüm				
NİTELİĞİ		ATÖLYE		
ARSA PAYI		44/19359		
BLOK NO		-		
KAT NO		7		
BAĞ. BÖL. NO		220		
CİLT NO		380		
SAYFA NO		37606		
TARİH		08.05.2009		
YEVMİYE NO		6808		
MALİK		KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş	HİSSESİ	TAM

221 Numaralı Bağımsız Bölüm				
NİTELİĞİ		ATÖLYE		
ARSA PAYI		70/19359		
BLOK NO		-		
KAT NO		7		
BAĞ. BÖL. NO		221		
CİLT NO		380		
SAYFA NO		37607		
TARİH		08.05.2009		
YEVMİYE NO		6808		
MALİK		KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş	HİSSESİ	TAM

229 Numaralı Bağımsız Bölüm				
NİTELİĞİ		ATÖLYE		
ARSA PAYI		81/19359		
BLOK NO		-		
KAT NO		7		
BAĞ. BÖL. NO		229		
CİLT NO		380		
SAYFA NO		37615		
TARİH		08.05.2009		
YEVMİYE NO		6808		
MALİK		KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş	HİSSESİ	TAM

248 Numaralı Bağımsız Bölüm				
NİTELİĞİ		ATÖLYE		
ARSA PAYI		44/19359		
BLOK NO		-		
KAT NO		8		
BAĞ. BÖL. NO		248		
CİLT NO		381		
SAYFA NO		37634		
TARİH		08.05.2009		
YEVMİYE NO		6808		
MALİK		KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş	HİSSESİ	TAM

275 Numaralı Bağımsız Bölüm				
NİTELİĞİ		ATÖLYE		
ARSA PAYI		44/19359		
BLOK NO		-		
KAT NO		9		
BAĞ. BÖL. NO		275		
CİLT NO		381		
SAYFA NO		37661		
TARİH		08.05.2009		
YEVMİYE NO		6808		
MALİK		KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş	HİSSESİ	TAM

276 Numaralı Bağımsız Bölüm				
NİTELİĞİ		ATÖLYE		
ARSA PAYI		44/19359		
BLOK NO		-		
KAT NO		9		
BAĞ. BÖL. NO		276		
CİLT NO		381		
SAYFA NO		37662		
TARİH		08.05.2009		
YEVMİYE NO		6808		
MALİK		KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş	HİSSESİ	TAM

325 Numaralı Bağımsız Bölüm				
NİTELİĞİ		LOKANTA		
ARSA PAYI		519/19359		
BLOK NO		-		
KAT NO		11		
BAĞ. BÖL. NO		325		
CİLT NO		381		
SAYFA NO		37711		
TARİH		08.05.2009		
YEVMİYE NO		6808		
MALİK		KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş	HİSSESİ	TAM

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

1542 ADA 23 PARSEL 5 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

Bahçelievler Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır ;

Rehinler Bölümünde : *Herhangi bir kaydı bulunmamaktadır.*

Şerhler Bölümünde: *Herhangi bir kaydı bulunmamaktadır.*

Beyanlar Hanesinde:

1- *Yönetim planı: 06/05/2009 08.05.2009 tarih ve 6808 yevmiye numarası ile,*
2- *Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. 02.05.2012 tarih ve 9479 yevmiye numarası ile* ***Beyan*** *kaydı bulunmaktadır.*

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde : *Herhangi bir kayda bulunmamaktadır.*

1542 ADA 23 PARSEL 6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-117-138-200-229 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

Bahçelievler Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır ;

Rehinler Bölümünde : *Herhangi bir kaydı bulunmamaktadır.*

Şerhler Bölümünde:

1- *1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TEL.DEN KİRA ŞERHİ) 10.01.2011 tarih ve 608 yevmiye numarası ile* ***Şerh*** *kaydı bulunmaktadır.*

Beyanlar Hanesinde:

1- *Yönetim planı: 06/05/2009 08.05.2009 tarih ve 6808 yevmiye numarası ile,*
2- *Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. 02.05.2012 tarih ve 9479 yevmiye numarası ile* ***Beyan*** *kaydı bulunmaktadır.*

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde : *Herhangi bir kayda bulunmamaktadır.*

1542 ADA 23 PARSEL 47-52-53-137-220-221-248 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

Bahçelievler Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır ;

Rehinler Bölümünde : *Herhangi bir kaydı bulunmamaktadır.*

Şerhler Bölümünde:

2- *1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TEL.DEN KİRA ŞERHİ) 10.01.2011 tarih ve 608 yevmiye numarası ile* ***Şerh*** *kaydı bulunmaktadır.*

Beyanlar Hanesinde:

3- *Yönetim planı: 06/05/2009 08.05.2009 tarih ve 6808 yevmiye numarası ile,*
4- *Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. 02.05.2012 tarih ve 9479 yevmiye numarası ile* ***Beyan*** *kaydı bulunmaktadır.*

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde : *Herhangi bir kayda bulunmamaktadır.*

Eklenti Bilgileri: *Depo 08.05.2009 tarih ve 6808 yevmiye numarası ile* ***Eklenti bilgi kaydı*** *bulunmaktadır.*

1542 ADA 23 PARSEL 275-276 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

Bahçelievler Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır ;

Rehinler Bölümünde:

1- *ANADOLUBANK A.Ş lehine; 01.09.2016 tarih ve 23460 yevmiye numarası ile 1. Dereceden Borç : 45.000.000 TL ile **İpotek** kaydı bulunmaktadır.*

Şerhler Bölümünde:

3- *1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TEL.DEN KİRA ŞERHİ) 10.01.2011 tarih ve 608 yevmiye numarası ile **Şerh** kaydı bulunmaktadır.*

Beyanlar Hanesinde:

5- *Yönetim planı: 06/05/2009 08.05.2009 tarih ve 6808 yevmiye numarası ile,*

6- *Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. 02.05.2012 tarih ve 9479 yevmiye numarası ile **Beyan** kaydı bulunmaktadır.*

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde : *Herhangi bir kayda bulunmamaktadır.*

Eklenti Bilgileri: *Depo 08.05.2009 tarih ve 6808 yevmiye numarası ile **Eklenti bilgi kaydı** bulunmaktadır.*

1542 ADA 23 PARSEL 325 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

Bahçelievler Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır ;

Rehinler Bölümünde:

2- *ANADOLUBANK A.Ş lehine; 17.11.2016 tarih ve 30374 yevmiye numarası ile 1. Dereceden Borç: 22.000.000 TL ile **İpotek** kaydı bulunmaktadır.*

Şerhler Bölümünde:

4- *1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TEL.DEN KİRA ŞERHİ) 10.01.2011 tarih ve 608 yevmiye numarası ile **Şerh** kaydı bulunmaktadır.*

Beyanlar Hanesinde:

7- *Yönetim planı: 06/05/2009 08.05.2009 tarih ve 6808 yevmiye numarası ile,*

8- *Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. 02.05.2012 tarih ve 9479 yevmiye numarası ile **Beyan** kaydı bulunmaktadır.*

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde : *Herhangi bir kayda bulunmamaktadır.*

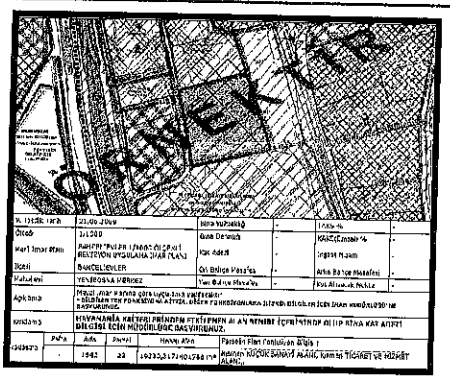
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Rapora konu taşınmazın, üç yıllık dönemde gerçekleşen herhangi bir alım satım işlemi görülmemiştir.

4.2.2 Değerlemesi yapılan gayrimenkul İle İlgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine İlişkin 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 23 parselin imar durumu :

1/1000 ölçekli 21.06.2009 tastik tarihli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planında, Kısmen KÜÇÜK SANAYİ ALANI, Kısmen TİCARET VE HİZMET 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 İle, İlgili 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 İle İlgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.

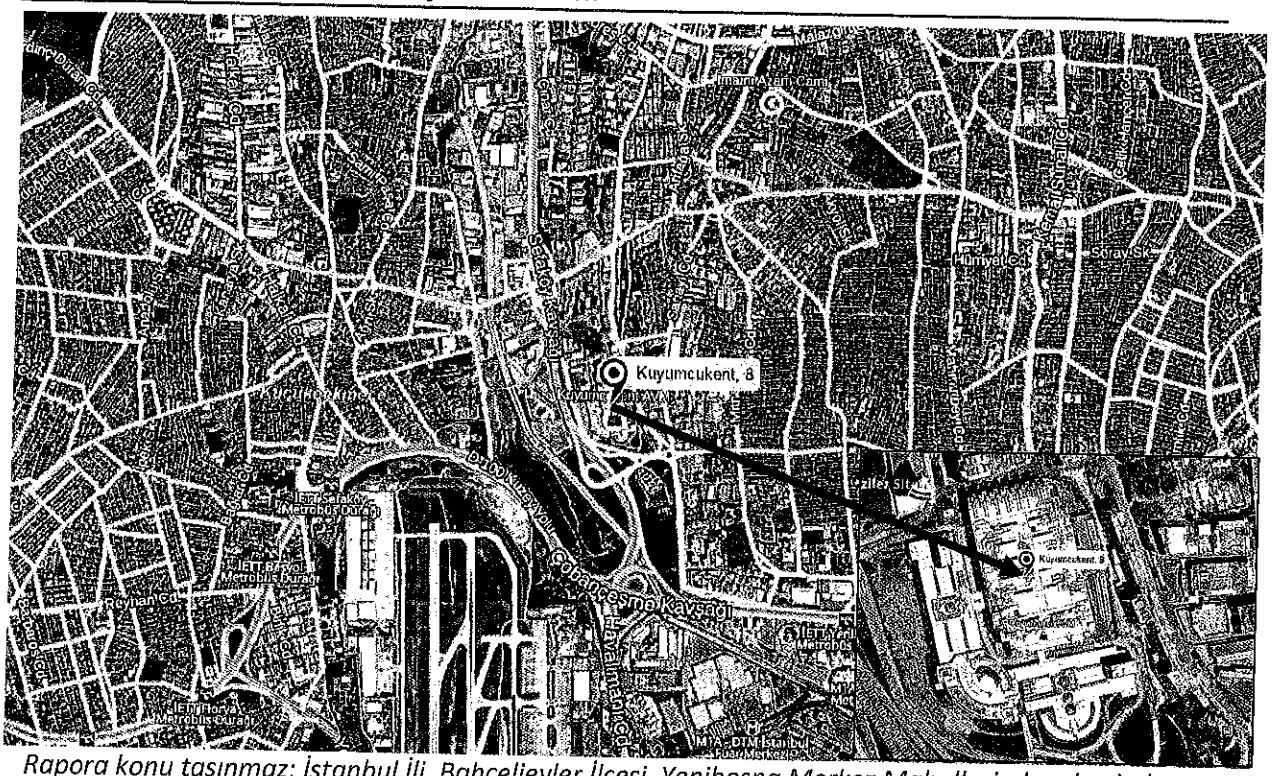
29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun 11. Maddesine göre (Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde 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. Ana taşınmaz kanun kapsamında önce yapıldığından Yapı Denetim kapsamı dışında kalmıştır.

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 konumludur.*

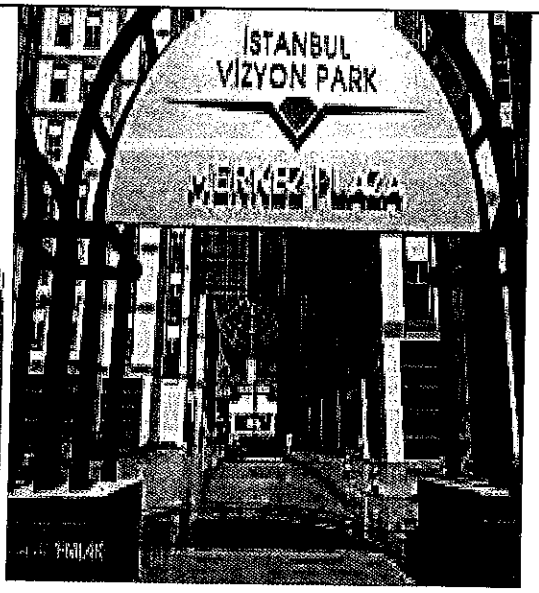
Taşınmaza ulaşım için; D-100 Karayolu ile TEM otoyolunu bağlayan Basın Ekspres yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Çobançeşme Kavşağına olan mesafe yaklaşık 1,5 kilometredir. Yakın çevresinde İhlas Holding Yönetim Binası, Yenibosnada Dış Ticaret Müşteşarlığı, Mustafa Nevzat İlaç Fabrikası, Terziler İş 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.

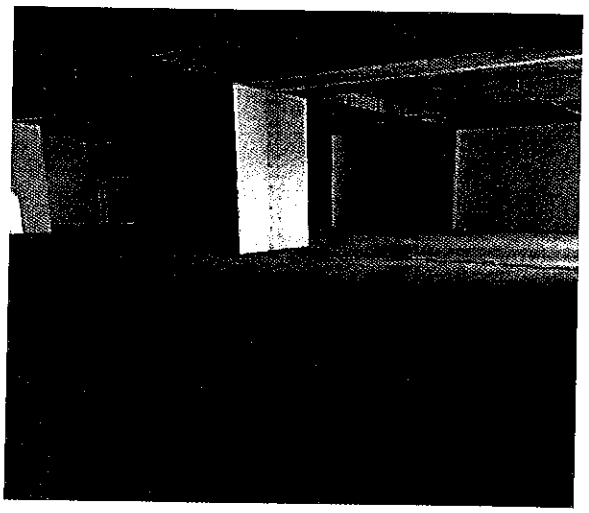
Toplu taşıma araçlarının sıklığı, özellikle metrobüse yakın oluşu, bölgeye ulaşımın kolaylıkla sağlanmasına neden olmaktadır.

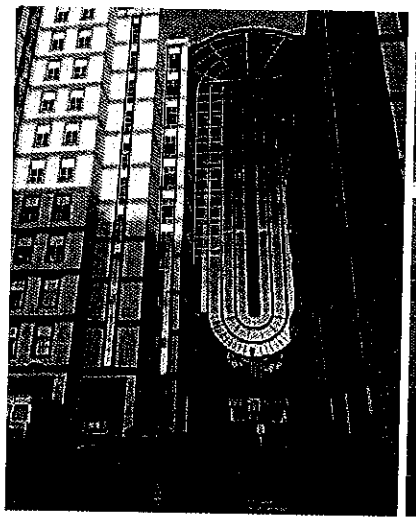
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

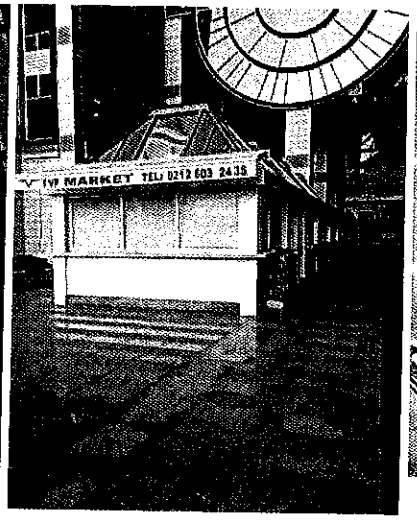
Değerlemeye konu gayrimenkullerin tamamı İstanbul ili, Bahçelievler ilçesi, Yenibosna mahallesi, 29 Ekim caddesi, üzerinde konumlu Kuyumcukent Kompleksi içinde yer alan, 1542 Ada 23 numaralı parselde 29 adet dükkan ve atölye'dir.

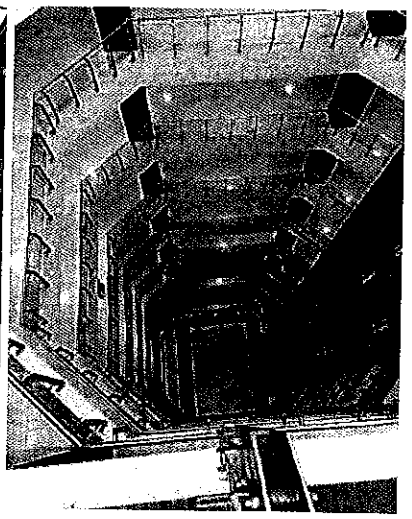
5.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fotoğrafları



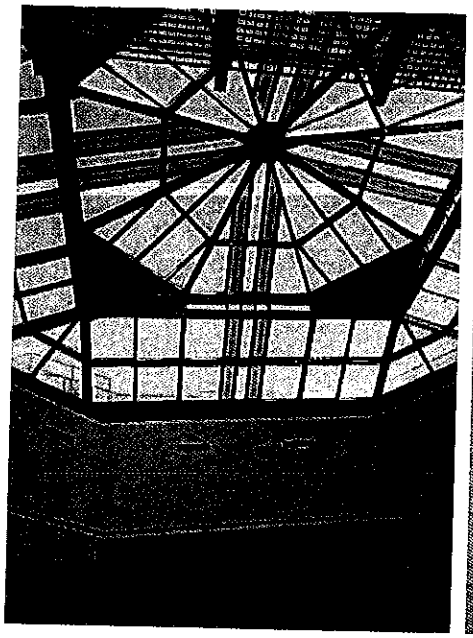


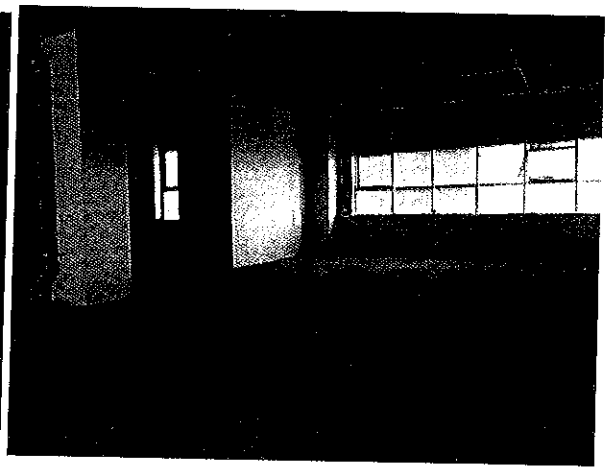


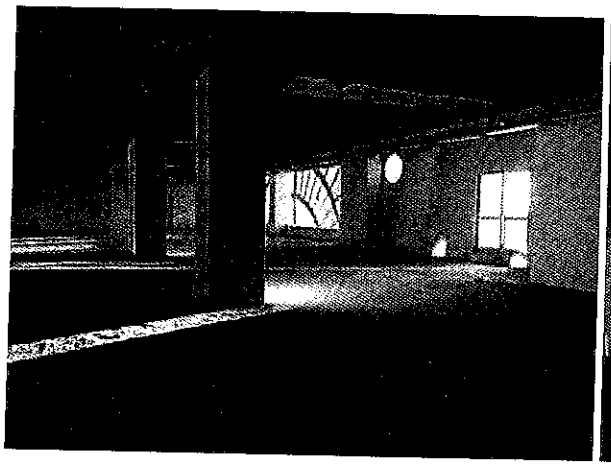




Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201600385







Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201600385

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Yapı Tarzı	BETONARME	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 23 NOLU PARSEL:

Rapora konu taşınmazlar, 19.380,29 m² alanlı arsası üzerinde, ayrık nizamda, B:A:K. tarzında, 2 blok halinde ve 5 bodrum + zemin + 11 normal katlı inşa edilmiştir. Binanın 2, 3, 4 ve 5. bodrum katlarında otopark, 1. bodrum katta depolar, zemin katında 36 dükkan ve 8 atölye, 1 ile 10. normal katların her birinde 28 atölye ve 11. normal katta 1 atölye olacak şekilde binada toplam 325 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina ana giriş bölümü, kat sahanlık zeminleri ve merdiven basamakları granit mermer kaplama, giriş bölümünde duvarları alçı sıvalıdır. Asansörün mevcut olduğu binanın dış cephesi kısmen granit mermer kaplama kısmen alüminyum cam cephe giydirmedir. Kapalı/Açık otopark imkânı bulunan binada, ısınma merkezi klima sistemi ile yapılacak şekilde tesisat bulunmaktadır.

5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri

1542 ADA 23 NOLU PARSEL ÜZERİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ÖZELLİKLERİ:

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

- ***Toplam net alan:*** *5.672,64 m²*
- ***Brüt alan:*** *7.491,22 m² dir.*
- ***Bölümler:*** *Tüm bağımsız bölümlerde tek hacimden oluşmaktadır.*
- ***Zeminler:*** *Tüm bağımsız bölümlerde taban şap dökülü olup, kaplamaların müşteri tarafından yapılacağı belirtilmiştir.*
- ***Duvarlar:*** *Tüm bağımsız bölümlerde plastik boyalıdır.*

- ***Doğrama:*** *Atölye nitelikli bağımsız bölümlerde dış kapılar ahşap panel kapıdır. Dükkan nitelikli bağımsız bölümlerde doğramaları alüminyum olan cam kapıdır.*
- ***Isınma:*** *Merkezi ısıtma, soğutma ve yangın alarm-ihbar tesisatlarının bulunduğu gözlemlenmiştir.*

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 kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

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

6.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese 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 değerleme yönteminde bölgede değerlemesi 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.*

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201600385

6.4 Kullanılan değerleme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri

*Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda esas olarak "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**" kullanılarak değerleme yapılmıştır.*

6.5 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri İle 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**)*

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,*
- *Doluluk oranının %50 seviyesinde olması.*

7.2 En yüksek ve en İyi kullanım değeri analizi

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

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıki olarak niçin mümkün olduğunun değerleme 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 getiriyi 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 değerleme metotlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla İzlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması

*Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda esas olarak "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**" kullanılarak değerleme 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 İzin 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 23 PARSEL)									
SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	B.B. NO	NİTELİK	NET ALANI m²	BRÜT ALANI m²	BİRİM DEĞERİ (TL/m²)	MECVUT DEĞERİ (TL)	MECVUT DEĞERİ (USD)
1	C1	ZEMİN	5	DÜKKAN	4,31	8,00	25.000	200.000	53.763
2	C1	ZEMİN	6	DÜKKAN	4,31	8,00	25.000	200.000	53.763
3	C1	ZEMİN	7	DÜKKAN	8,33	16,00	25.000	400.000	107.527
4	C1	ZEMİN	8	DÜKKAN	8,33	16,00	25.000	400.000	107.527
5	C1	ZEMİN	9	DÜKKAN	8,33	16,00	25.000	400.000	107.527
6	C1	ZEMİN	10	DÜKKAN	8,33	16,00	25.000	400.000	107.527
7	C1	ZEMİN	11	DÜKKAN	8,33	16,00	25.000	400.000	107.527
8	C1	ZEMİN	12	DÜKKAN	8,33	16,00	25.000	400.000	107.527
9	C1	ZEMİN	13	DÜKKAN	8,64	16,00	25.000	400.000	107.527
10	C1	ZEMİN	14	DÜKKAN	8,64	16,00	25.000	400.000	107.527
11	C1	ZEMİN	15	DÜKKAN	8,33	16,00	25.000	400.000	107.527
12	C1	ZEMİN	16	DÜKKAN	8,33	16,00	25.000	400.000	107.527
13	C1	ZEMİN	17	DÜKKAN	4,31	8,00	25.000	200.000	53.763
14	C1	ZEMİN	18	DÜKKAN	4,31	8,00	25.000	200.000	53.763
15	C1	1	47	ATÖLYE	220,65	319,94	8.000	2.560.000	688.043
16	C1	1	52	ATÖLYE	138,05	200,17	8.000	1.600.000	430.473
17	C1	1	53	ATÖLYE	220,65	319,94	7.500	2.400.000	645.040
18	C1	3	117	ATÖLYE	253,02	366,88	8.000	2.935.000	788.989
19	C2	4	137	ATÖLYE	220,65	319,94	8.000	2.560.000	688.043
20	C2	4	138	ATÖLYE	376,62	546,10	8.000	4.370.000	1.174.409
21	C1	6	200	ATÖLYE	253,02	366,88	8.000	2.935.000	788.989
22	C2	7	220	ATÖLYE	138,05	200,17	8.000	1.600.000	430.473
23	C2	7	221	ATÖLYE	319,94	220,65	8.000	1.765.000	474.516
24	C1	7	229	ATÖLYE	253,02	366,88	8.000	2.935.000	788.989
25	C2	8	248	ATÖLYE	200,17	138,05	8.000	1.105.000	296.882

26	**C2**	9	**275**	ATÖLYE	**200,17**	**138,05**	**8.000**	1.105.000	296.882
27	**C2**	9	**276**	ATÖLYE	**200,17**	**138,05**	**8.000**	1.105.000	296.882
28	**C2**	11	**325**	ATÖLYE	**1.627,20**	**2.359,44**	**8.000**	18.875.000	5.074.065
29	**C1**	11	**326**	ATÖLYE	**950,10**	**1.298,08**	**8.000**	10.385.000	2.791.570
TOPLAM :					**5.672,64**	**7.491,22**		63.035.000	16.944.892

(Taşınmazın Toplam Değeri; AltmışÜçMilyonOtuzBeşBin Türk Lirası'dır)

* *Hazırlanan değerleme raporunun tamamında 1 USD=3.72 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

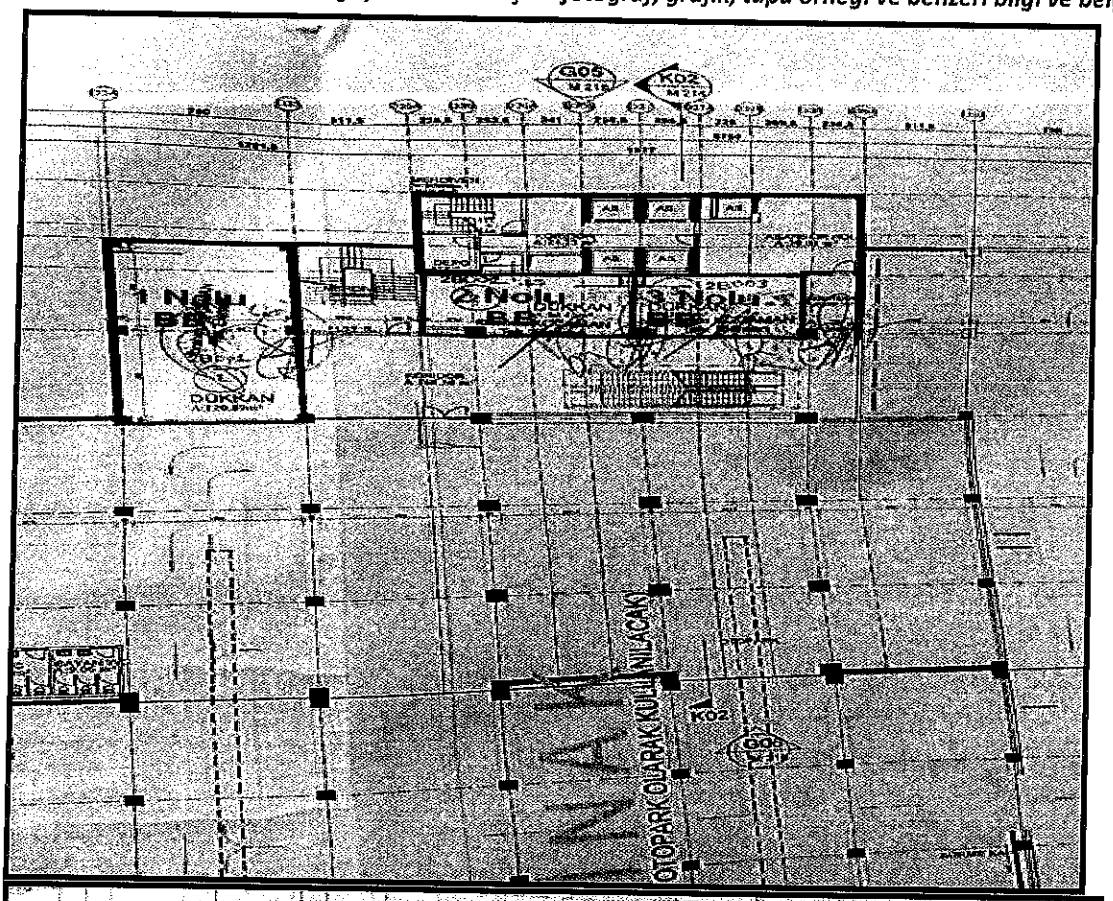
[redacted]

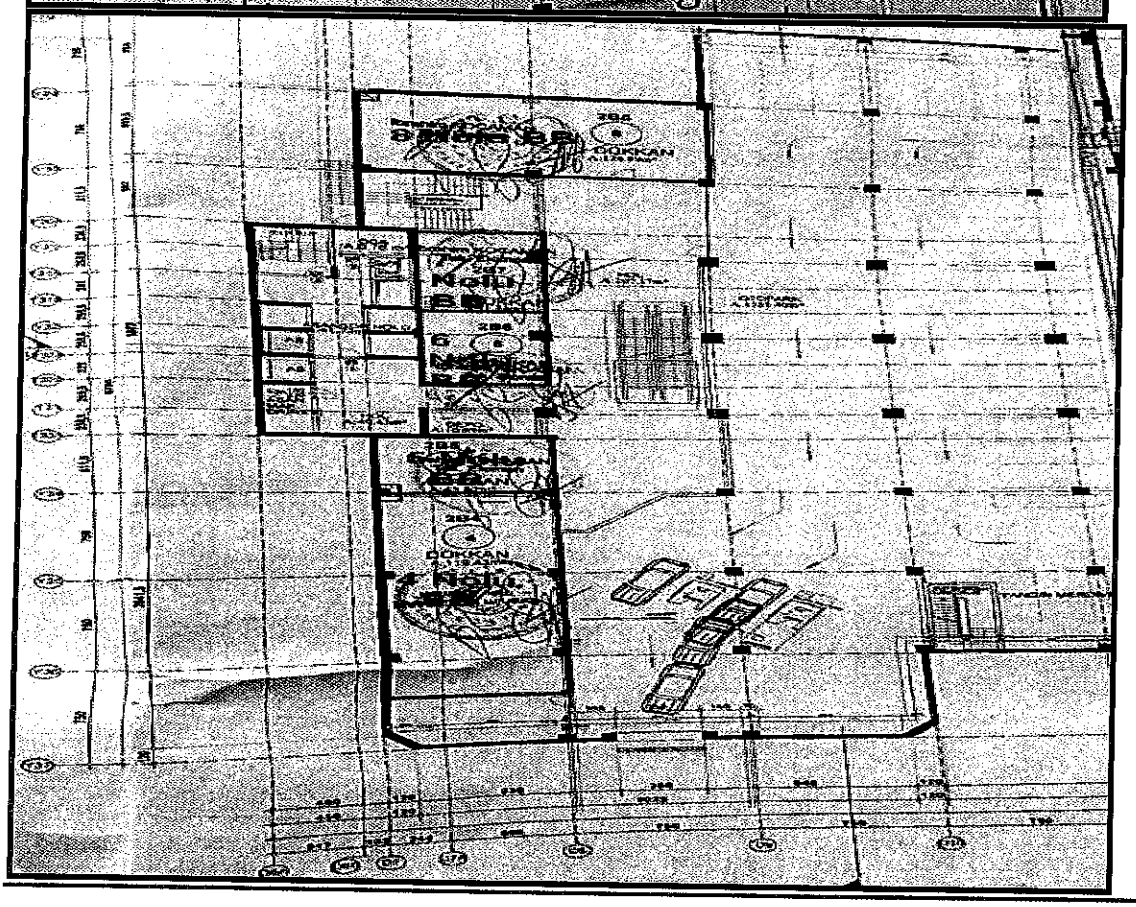
Nuri Cüneyt DEVRİM
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400960

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201600385

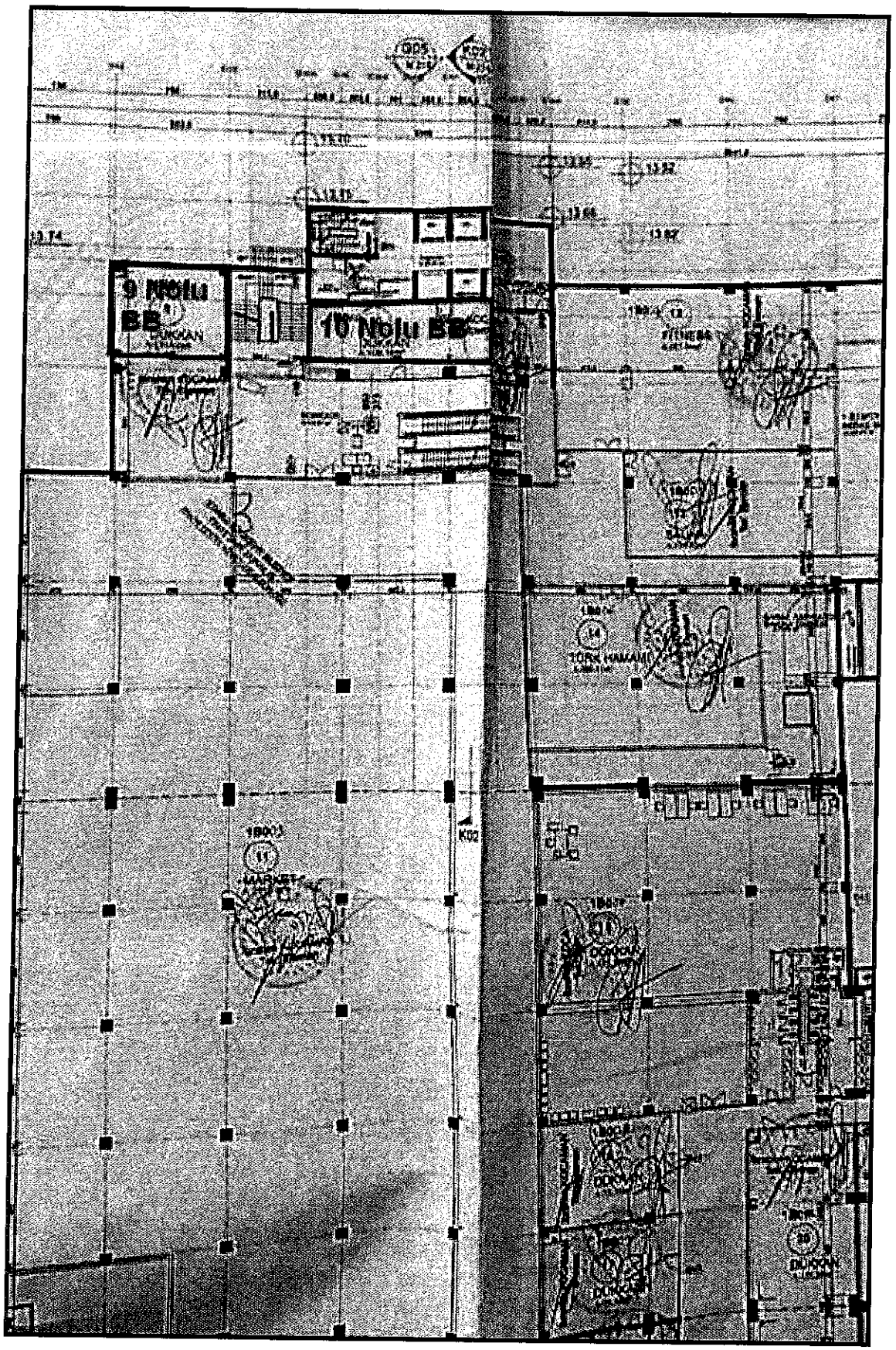
BÖLÜM 9

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

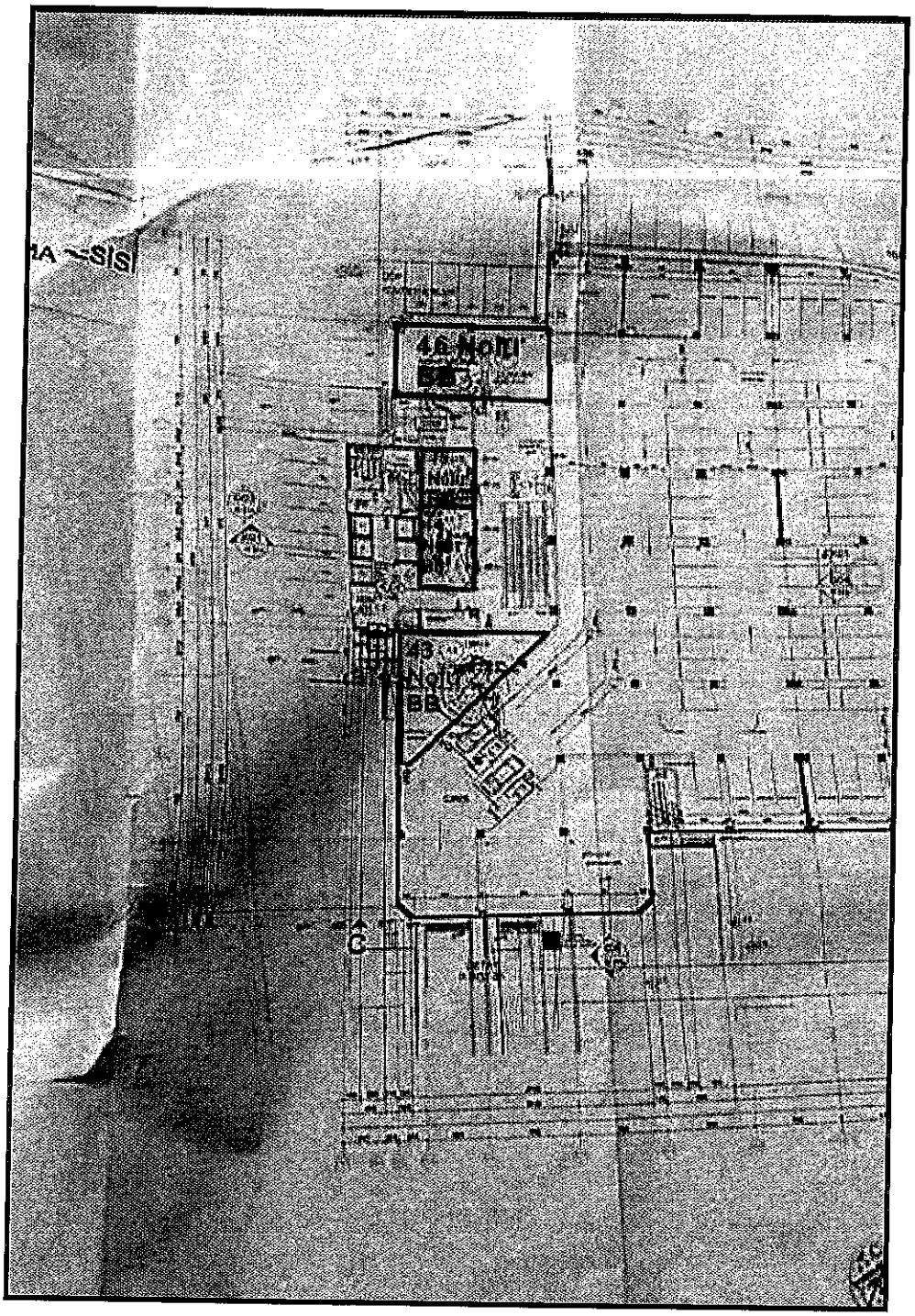


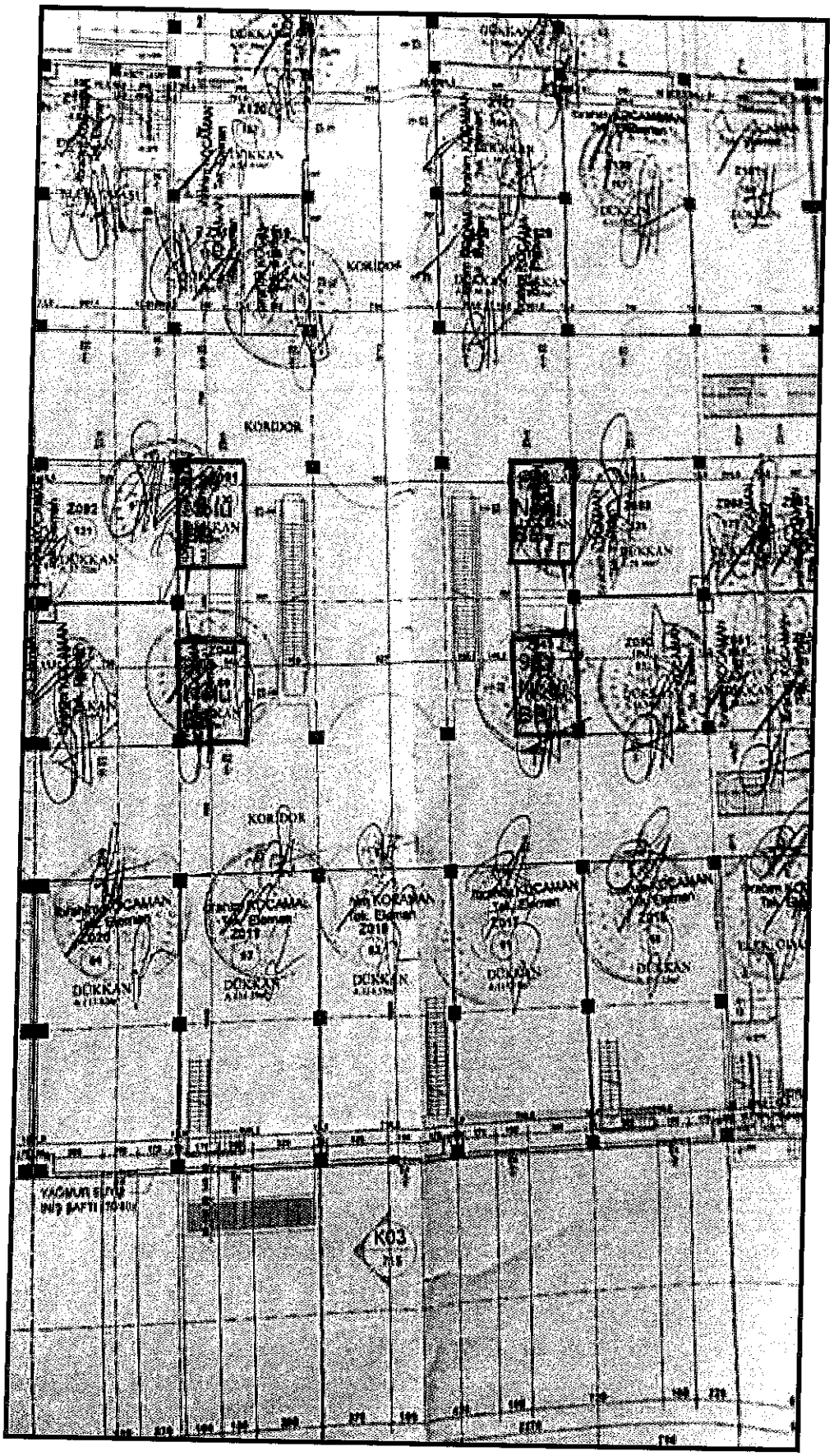


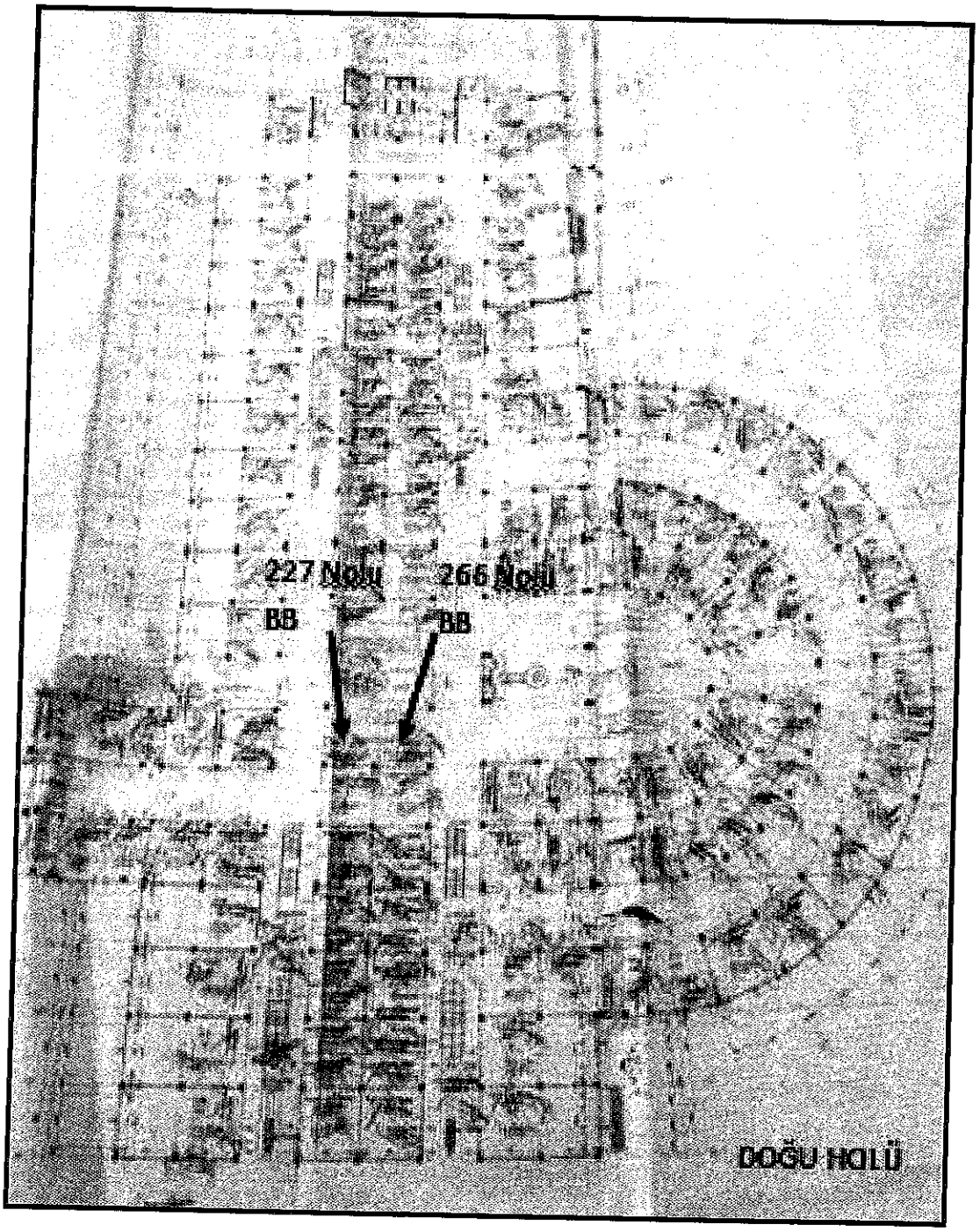
OZL201600385
Adres Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

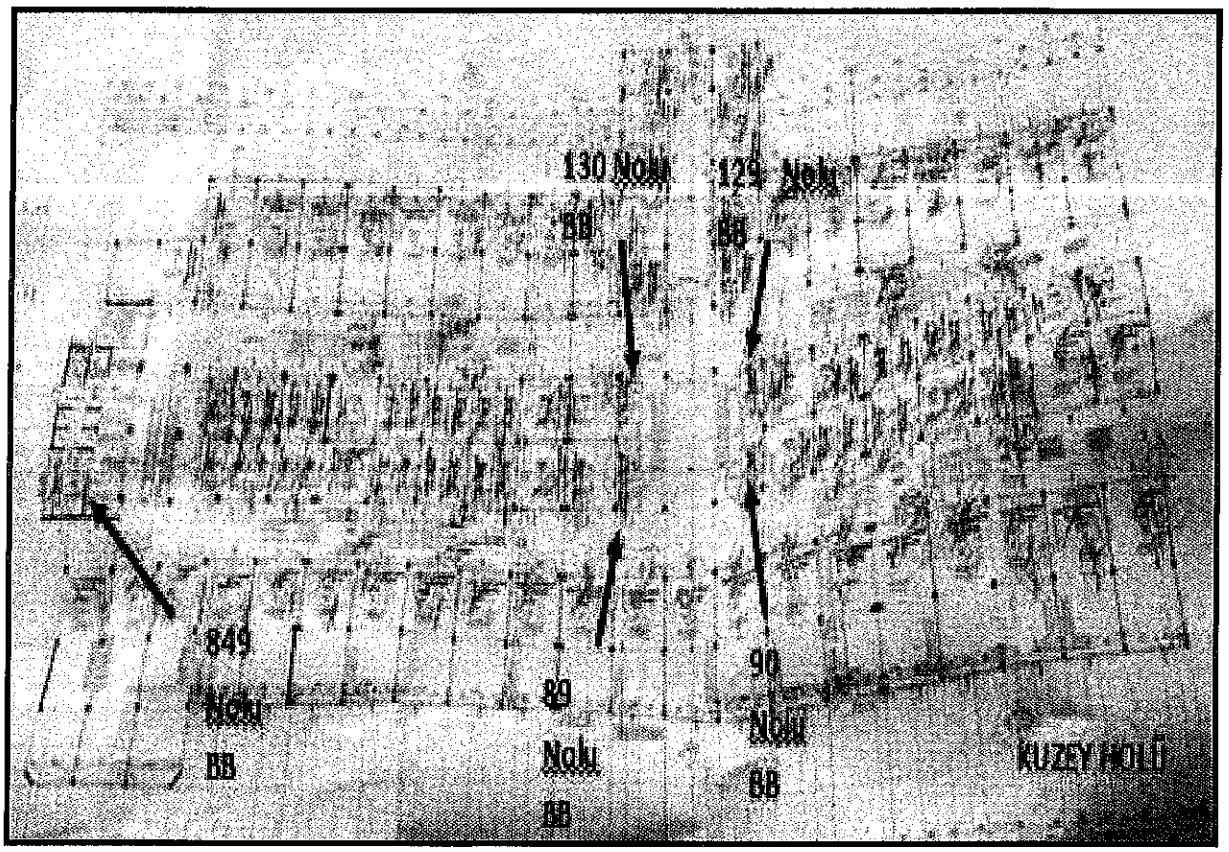


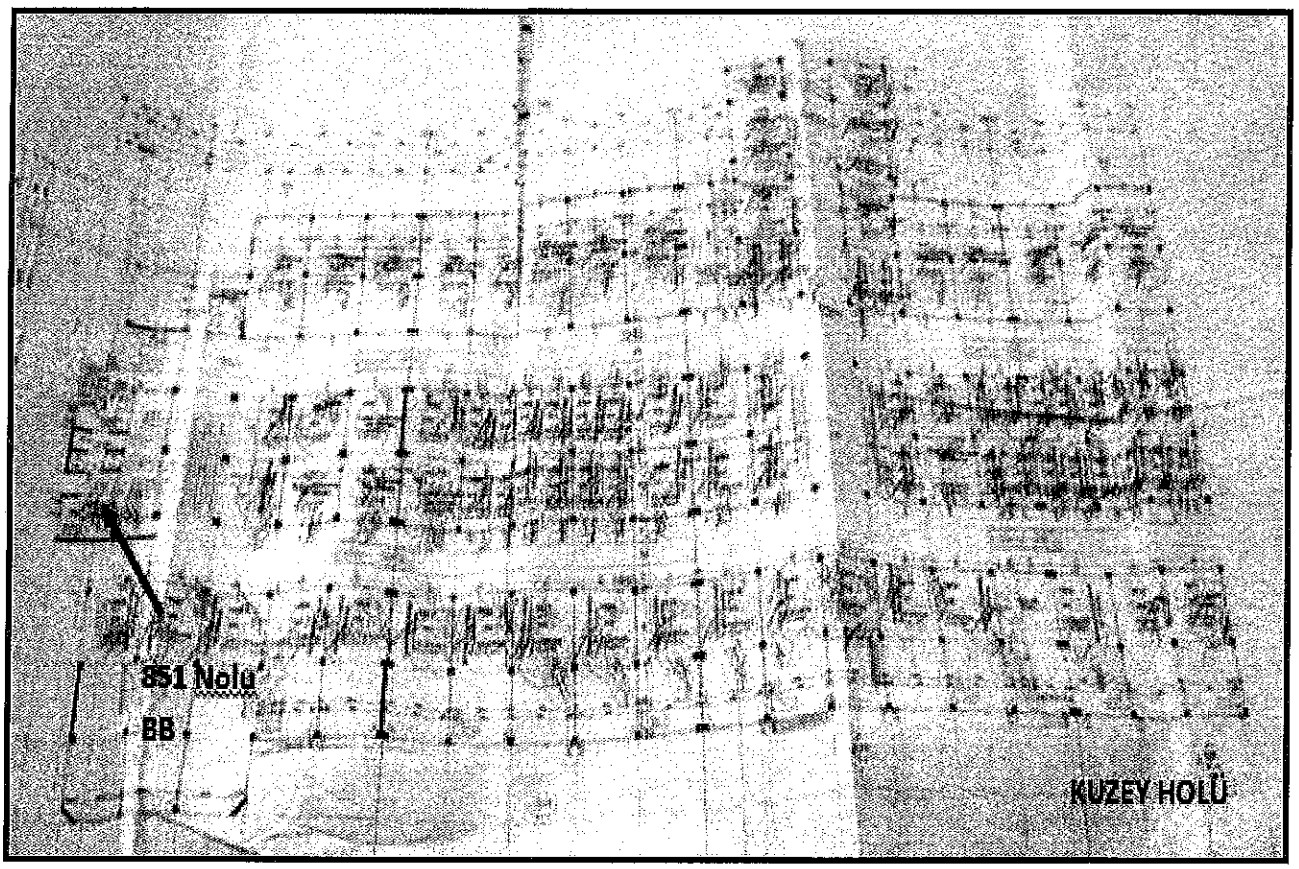
Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201600385


46 NOLU
BB
43 NOLU
BB
C
C


KORIDOR
KORIDOR
KORIDOR
DÜKKAN
K03

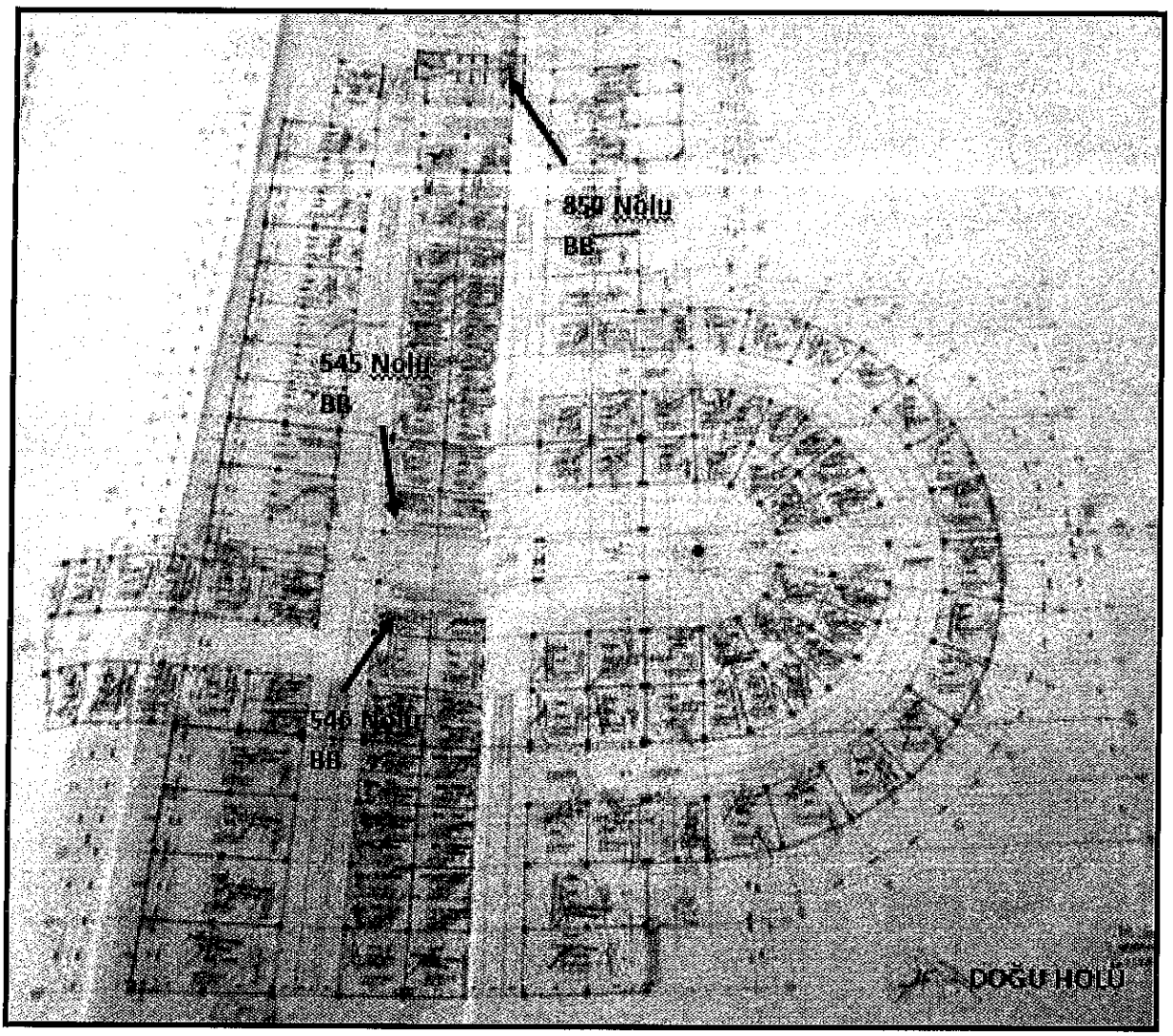

227 Nolu
BB
266 Nolu
BB
DOĞU HOLÜ





Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Barış Mahallesi Akdeniz Caddesi Çağdaş 91Sitesi 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

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201600385


850 Nolu
BB
545 Nolu
BB
546 Nolu
BB
DOĞU HOLÜ

Adres DEĞERLEME

TAPU VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

C1 BLOK 5 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1540/23
Zemin No	: 3663436	Yüzölçüm	: 10.360,29 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL BAHÇELİEVLER	Ana Taş. Nitelik	: 5 DOORUM+ZEMİN+11 NORMAL KATLI+ÇATI PİYESLİ BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Bahçelievler TM		
Mahalle / Köy Adı	: YENİBOSNA Mah.	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - /ZEMİN / - (Bağ.Böl.No 5)
Mevkii	: KÖYALTI	Arsa Pay/Paydaş	: 1/19939
Cilt / Sayfa No	: 378 / 37391	Bağ.Böl. Nitelik	: DÜKKAN
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/BİŞ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yevmiye Planı : 06/05/2009		06/05/2009 - 6808	-
Beyan AİT/Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.			02/06/2012 - 9479	-

MİLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Paydaş	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
35990023	KÖYLMCÜCENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş		TAM		Kat irtifakı Tesisi - 06/05/2009 - 6808	- -

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Barış 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

Adres Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

OZL201600385 nolu A.Ş.

Adres DEĞERLEME

C1 BLOK 6 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 154/23
Zemin No	: 3561439	Yüzölçümü	: 19.380,29 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL BAHÇELİEVLER	Ana Taş. Nitelik	: 5.BODRUM+ZEMİN+11 NORMAL KATLI+ÇATI PİYESLİ BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Bahçelievler TM		
Mahalle / Köy Adı	: YENİBOSNA Mah.	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	: - ZEMİN - (Bağ.Böl.No:6)
Mevkii	: KÖYALTI	Arsa Pay/Payda	: 1/19359
Cilt / Sayfa No	: 578 / 57392	Bağ.Böl. Nitelik	: DÜKKAN
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı - 06/05/2009		08/05/2009 - 6308	-
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		02/05/2012 - 9479	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
5499096	KUYUMCU KENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 08/05/2009 - 6308	- -

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira ödeğmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.LEHİNE 49 YILLIĞI 1 TL DEN KİRA SERHİ)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş (TEDAŞ)	10/01/2011 - 608	-

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Barış 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

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201600385

Adres DEĞERLEME

C1 BLOK 7 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 154223
Zemin No	: 35634397	Yüzölçüm	: 19.380,29 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL BAHÇELİEVLER	Ana Taş. Niteliği	: 3 BODRUM-ZEMİN+11 NORMAL KATLI+ÇATI DİYESLİ BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Büyükşehir TM	Blok/Kat/Girş -B.B.No	: - ZEMİN - (Bağ.Böl.No 7)
Mahalle / Köy Adı	: YENİBOSNA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 3/10150
Merkezi	: KÖYALTI	Bağ.Böl. Niteliği	: DÜKKAN
Cilt / Sayfa No	: 378 / 37103		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Bil	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı : 06-05-2009		08/05/2009 - 6608	-
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir		02/05/2012 - 9479	-

Rapor Tarihi - Saati : 02.01.2017 9:28

333

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Edinme No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
8999997	KÜÇÜKÇEKEST GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 08.05.2009 - 6608	- -

S/Bil	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Aktif	TTL bedel kira tespitinde kira alacağının vardır (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.'EHİNE 99 YIL LİĞİ (TL.DEN KİRA ŞERHİ)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş (TEDAŞ)	10/01/2011 - 608	-

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Barış Mahallesi Akdeniz Caddesi Çağdaş 91Sitesi A-1 Blok No: 2/1 34520 Beylikdüzü - İSTANBUL Tel : (212) 347 15 51 Fax: (212) 347 15 55
info@adresgd.com www.adresgd.com

Gayrimenkul Değerleme
OZL2016000385 k A.Ş.

Adres DEĞERLEME

C1 BLOK 8 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1542/23
Zemin No	: 35634398	Yüzölçüm	: 19.366,29 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL BAHÇELİEVLER	Ana Taş. Nitelik	: 5 BODRUM- ZEMİN - 11 NORMAL KATLI-ÇATI PİYESLİ BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Bahçelievler TM		
Mahalle / Köy Adı	: YENİDOĞAN Mah.	Blok/Kat Giriş - B.B.No	: - ZEMİN / - (Bağ.Böl.Nr: 8)
Mevkii	: KÖYALTI	Arsa Pay/Paydı	: 3/19359
Cilt / Sayfa No	: 378 / 37394	Bağ.Böl. Nitelik	: DÜKKAN
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı : 06.05.2009		08.05.2009 - 6809	-
Beyan	AT ;Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		02.05.2012 - 9479	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
35994077	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 08.05.2009 - 6808	- -

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL.DEN KİRA ŞERHİ)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	10.01.2011 - 608	-

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Barış 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

OZL2016000385

Adres DEĞERLEME

C1 BLOK 9 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 154/73
Zemin No	: 3363439	Yüzölçümü	: 19,380,29 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL BAHÇELİEVLER	Ana Taş. Niteliği	: 5 BODRUM+ZEMİN+11 NORMAL KATLI+ÇATI PİYESLİ BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Bahçelievler TM		
Mahalle / Köy Adı	: YENİBOSNA Mah.	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - ZEMİN - - (Bağ.Böl.No 4)
Mevkii	: KÖYALTI	Arsa Pay/Paydaş	: 3/10550
Cilt / Sayfa No	: 378 / 37595	Bağ.Böl. Niteliği	: DÜKKAN
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Şıkkı	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı : 06/05/2009		08/05/2009 - 6808	-
	Beyan/AT ilişkisi gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		02/05/2012 - 9479	-

MİLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
39969/3	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 06/05/2009 - 6808	

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

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Barış Mahallesi Akdeniz Caddesi Çağdaş 91Sitesi A-1 Blok No: 2/1 34520 Beylikdüzü - İSTANBUL Tel : (212) 347 15 51 Fax: (212) 347
info@adresgd.com www.adresgd.com

OZL2016000385 Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

C1 BLOK 10 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1542/23
Zemin No	: 35634362	Yüzölçüm	: 19.380,29 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL BAHÇELİEVLER	Ana Taş. Nitelik	: 5 BODRUM+ZEMİN+11 NORMAL KATLI+ÇATI PİYESLİ BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Bahçelievler TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / ZEMİN / - (Bağ.Böl.No: 10)
Mahalle / Köy Adı	: YENİBOSNA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 3/19239
Mevkii	: KÖYALTI	Bağ.Böl. Nitelik	: DÜKKAN
Cilt / Sayfa No	: 378 / 37346		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Ş/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı : 06.05.2009		08.05.2009 - 6803	-
Beyan	AT (Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		02.05.2012 - 9479	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
83999024	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 08.05.2009 - 6803	- -

Ş/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	(TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş LEHİNE 99 YIL LÜÎ (TL DEN KİRA ŞERHİ)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	10.01.2011 - 698	-

Adres Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
OZL2016000385

Adres DEĞERLEME

C1 BLOK 11 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 3342/23
Zemin No	: 35634363	Yüzölçüm	: 19.399,29 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL-BAHÇELİEVLER	Ana Taş. Niteliği	: 5.BODRUM-ZEMİN+11 NORMAL KATLI-ÇATI PİYESLİ BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Bahçelievler TM	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	: - ZEMİN - - (Bağ.Bil.No: 11)
Mahalle / Köy Adı	: YENİBOSNA Mah	Arsa Pay/Payda	: 3/19399
Mevkii	: KÖYALTI	Bağ.Bil. Niteliği	: DÜKKAN
Cilt / Sayfa No	: 378 / 37397		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı 06.05.2009		06.05.2009 - 6808	-
Beyan AT	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		02.05.2012 - 9479	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sicil No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
38900125	KÖYİÇİ KENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 06.05.2009 - 6808	- -

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesinin şerhi. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL DEN KİRA ŞERHİ)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	10.01.2011 - 608	-

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Barış Mahallesi Akdeniz Caddesi Çağdaş 91Sitesi A-1 Blok No: 2/1 34620 Beylikdüzü - İSTANBUL Tel: (212) 347 15 51 Fax: (212) 347 15 56
info@adresgd.com www.adresgd.com

Adres Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
OZL201600385

Adres DEĞERLEME

C1 BLOK 12 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1542/23
Zemin No	: 336434/4	Yüzölçüm	: 19.180,29 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BAHÇELİEVLER	Ana Taş. Nitelik	: 5 BODRUM+ZEMİN+11 NORMAL KATLI+ÇATI PİYESLİ BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Bahçelievler TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - ZEMİN / - (Bağ.Böl.Nor 12)
Mahalle / Köy Adı	: YENİBOSNA Mah.	Arsa Payı/Payda	: 3/19359
Merkezi	: KÖYALTI	Bağ.Böl. Nitelik	: DÜKKAN
Cilt / Sayfa No	: 378 / 37998		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı : 06/05/2009		08/05/2009 - 6808	-
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		02/05/2012 - 9479	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Hisseyn No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
30000126	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 08/05/2009 - 6808	- -

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.LEHİNE 99 YILLIĞI (1 TL DEN KİRA SERİŞİ)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş (TEDAŞ)	10.01.2011 - 608	-

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Barış Mahallesi Akdeniz Caddesi Çağdaş 91Sitesi 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

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201600385

Adres DEĞERLEME

C1 BLOK 13 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1542/23
Zemin No	: 356343565	Yüzölçüm	: 19.380,29 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL BAHÇELİEVLER	Ana Taş. Nitelik	: 5 BODRUM+ZEMİN+11 NORMAL KATLI+ÇATI PİYESLİ BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Bahçelievler TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - ZEMİN - (Bağ.Böl.No: 13)
Mahalle / Köy Adı	: YENİBOSNA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 3/19359
Mevkii	: KÖYALTI	Bağ.Böl. Nitelik	: DÜKKAN
Cilt / Sayfa No	: 378 / 37599		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı : 08/05/2009		08/05/2009 - 6808	-
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		02/05/2012 - 9479	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
000002	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş		TAM		Kat Irtifakı Tesisi - 08/05/2009 - 6808	-

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL DEN KİRA ŞERHİ)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	10/01/2011 - 648	-

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Barış Mahallesi Akdeniz Caddesi Çağdaş 91Sitesi A-1 Blok No: 2/1 34520 Beylikdüzü - İSTANBUL Tel : (212) 347 15 51 Fax: (212) 347 15 55
info@adresgd.com www.adresgd.com

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

OZL201600385

Adres DEĞERLEME

C1 BLOK 14 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1542/23
Zemin No	: 35634366	Yüzölçüm	: 19.380,29 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL BAHÇELİEVLER	Ana Taş. Nitelik	: 5.BODRUM+ZEMİN+11 NORMAL KATLI+ÇATI PİYESLİ BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Bahçelievler TM		
Mahalle / Köy Adı	: YENİBOSNA Mah.	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - ZEMİN - (Bağ.Böl.No: 14)
Mevkii	: KOYALTI	Arsa Pay/Payda	: 3/19350
Cilt / Sayfa No	: 378 / 37400	Bağ.Böl. Nitelik	: DÜKKAN
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/R/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı . 06/05/2009		08/05/2009 - 6808	--
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		02/05/2012 - 8479	--

Rapor Tarihi: Saat: 02.01.2017 9:24

329

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hissa Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
139909/0	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş		TAM		Kat İrtifakı Tesis - 08/05/2009 - 6808	

S/R/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	1 TL bede karşılığında kira sözleşmesi vardır (99 YILLIĞI 1 TL DEN KİRA ŞERHİ)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.(TEDAŞ) / TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	19/05/2011 - 608	-

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

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1542/23
Zemin No	: 35634367	Yüzölçüm	: 19.380,29 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL BAHÇELİEVLER	Ana Taş. Nitelik	: 5.BODRUM+ZEMİN+11 NORMAL KATLI+ÇATI PİYESLİ BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Bahçelievler TM		
Mahalle / Köy Adı	: YENİBOSNA Mah.	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - ZEMİN - (Bağ.Böl.No: 15)
Mevkii	: KOYALTI	Arsa Pay/Payda	: 3/19350
Cilt / Sayfa No	: 378 / 37401	Bağ.Böl. Nitelik	: DÜKKAN
Kayıt Durum	: Aktif		

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Barış Mahallesi Akdeniz Caddesi Çağdaş 91Sitesi A-1 Blok No: 2/1 34520 Beylikdüzü - İSTANBUL Tel: (212) 347 15 51 Fax: (212) 347 15 66
info@adresgd.com www.adresgd.com

OZL2016000385

Adres DEĞERLEME

C1 BLOK 15 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: [illegible]
Zemin No	: 35634367	Yüzölçüm	: 19.380,29 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL BAHÇELİEVLER	Ana Taş. Niteliği	: 5.BODRUM/ZEMİN - 11 NORMAL KATLI - ÇATI PİYESLİ BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Bahçelievler TM	Blok Kat/Giriş -B.B.No	: - ZEMİN / - (Bağ.Böl.No: 15)
Mahalle / Köy Adı	: YENİBOSNA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 3/19359
Mevkii	: KÖYALTI	Bağ.Böl. Niteliği	: DÜKKAN
Cilt / Sayfa No	: 378 / 37401		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERHİ / BEYAN / İRTİFAK

S/BİL	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı : 06.05.2009		08/05/2009 - 6808	-
Beyan	AT:Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		02/05/2012 - 9479	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
3899091	KLYÜMCÜKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 08/05/2009 - 6808	- -

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

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Barış Mahallesi Akdeniz Caddesi Çağdaş 91Sitesi A-1 Blok No: 2/1 34520 Beylikdüzü - İSTANBUL Tel : (212) 347 15 51 Fax: (212) 347 15 66
info@adresgd.com www.adresgd.com

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

OZL2016000385

Adres DEĞERLEME

C1 BLOK 16 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1542/23
Zemin No	: 35m14768	Yüzölçümü	: 19 380,29 m²
İl / İlçe	: İSTANBUL BAHÇELİEVLER	Ana Tas. Niteliği	: 5 BODRUM-ZEMİN+11 NORMAL KATLI-ÇATI PİYESLİ BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Belediyeler TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - ZEMİN / - (Bağ.Böl.No: 16)
Mahalle / Köy Adı	: YENİBOSNA Mah.	Arsa Pay/Paydaş	: 3/19359
Mevkii	: KÖYALTI	Bağ.Böl. Niteliği	: DÜKKAN
Cilt / Sayfa No	: 379 37402		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı . 06.05.2009		08.05.2009 - 6808	-
Beyan	AT ;Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		02.03.2012 - 9479	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
9000012	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 06.05.2009 - 6808	- -

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL.DEN KİRA ŞERHİ)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	10.01.2011 - 608	-

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Barış Mahallesi Akdeniz Caddesi Çağdaş 91 Sitesi A-1 Blok No: 2/1 34520 Beylikdüzü - İSTANBUL Tel : (212) 347 15 51 Fax: (212) 347 15 59
info@adresgd.com www.adresgd.com

Adres Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

OZL201600385

Adres DEĞERLEME

C1 BLOK 17 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1542/23
Zemin No	: 19634369	Yüzölçümü	: 19.380,29 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL BAHÇELİEVLER	Ana Taş. Niteliği	: 5 BODRUM+ZEMİN+11 NORMAL KATLI+ÇATI PİYESLİ BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Bahçelievler TM		
Mahalle / Köy Adı	: YENİBOSNA Mah.	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / ZEMİN / - (Bağ.Böl.No: 17)
Mevkii	: KÖYALTI	Arsa Pay/Paydaşı	: 1/19359
Cilt / Sayfa No	: 378 17403	Bağ.Böl. Niteliği	: DÜKKAN
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı : 06/05/2009		08/05/2009 - 6608	-
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		02/05/2012 - 9479	-

Rapor Tarihi : Saat : 02/01/2017 9:29

331

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
35990033	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 08/05/2009 - 6608	- -

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

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Barış Mahallesi Akdeniz Caddesi Çağdaş 91Sitesi 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

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

OZL2016000385

Adres DEĞERLEME

C1 BLOK 18 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1342/23
Zemin No	: 35634370	Yüzölçüm	: 19.380,29 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BAHÇELİEVLER	Ana Taş. Nitelik	: 5 BODRUM+ZEMİN+11 NORMAL KATLI+ÇATI PİYESLİ BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Bahçelievler TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / ZEMİN / - (Bağ.Böl.No: 18)
Mahalle / Köy Adı	: YENİBOSNA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 1/19358
Mevkii	: KOYALTI	Bağ.Böl. Nitelik	: DÜKKAN
Cilt / Sayfa No	: 378 / 37484		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı - 06/05/2009		08/05/2009 - 6808	-
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		02/05/2012 - 9479	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
85900954	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş		TAM		Kat irtifakı Tesisi - 08/05/2009 - 6808	- -

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL.DEN KİRA ŞERHİ)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	10/01/2011 - 608	-

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Barış Mahallesi Akdeniz Caddesi Çağdaş 91Sitesi 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

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL2016000385

Adres DEĞERLEME

C2 BLOK 47 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

emin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1540/23
emin No	: 35634404	Yüzölçüm	: 19.380,29 m2
/ İlçe	: İSTANBUL BAHÇELİEVLER	Ana Taş. Nitelik	: 5.BODRUM+ZEMİN+11 NORMAL KATLI+ÇATI PİYESLİ BİNA VE ARSASI
urum Adı	: Bulgurlular TM		
ahalle / Köy Adı	: YENİBOSNA Mah.	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	: - 1 - (Bağ.Böl.No: 47)
erkez	: KÖYALTI	Arsa Pay/Payda	: 30/19359
lt / Sayfa No	: 379 / 17433	Bağ.Böl. Nitelik	: ATÖLYE
ayır Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı : 06/05/2009		08/05/2009 - 6808	-
Beyan AT	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		02/05/2012 - 9479	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
2594349	Depo	E-3 DEPO	08/05/2009 - 6808

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Item No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
990930	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 08/05/2009 - 6808	- -

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi cezdir 1 TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL DEN KİRA ŞERHİ)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	10/01/2011 - 603	-

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Barış Mahallesi Akdeniz Caddesi Çağdaş 91Sitesi A-1 Blok No: 2/1 34520 Beylikdüzü - İSTANBUL Tel : (212) 347 15 51 Fax: (212) 347 15 52
info@adresgd.com www.adresgd.com

OZL2016000385

Adres DEĞERLEME

C2 BLOK 52 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1542/23
Zemin No	: 35634469	Yüzölçüm	: 19.330,29 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL BAHÇELİEVLER	Ana Taş. Niteliği	: 5.BODRUM+ZEMİN+17 NORMAL KATLI+ÇATI PİVESLİ BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Bahçelievler TM		
Mahalle / Köy Adı	: YENİBOSNA Mah.	Blok Kat/Giriş -B.B.No	: - 1 - (Bağ.Böl.No: 52)
Merkezi	: KOYALTI	Arsa Pay/Paydı	: 44/19159
Cilt / Sayfa No	: 379 / 37418	Bağ.Böl. Niteliği	: ATÖLYE
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı - 08.05.2009		08.05.2009 - 6808	--
Beyanlı AT	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		02.05.2012 - 3479	--

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
2554334	Depo	E-4 DEPO	08.05.2009 - 6808

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
10000085	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.		TAM		Kat irtifakı Tesisi - 08.05.2009 - 6808	--

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE 49 YILLIĞI 1 TL DEN KİRA ŞERHİ)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	30.01.2011 - 608	--

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Barış 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

OZL201600385 Adres A.Ş.

Adres DEĞERLEME

C2 BLOK 53 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1542/23
Zemin No	: 35634410	Yüzölçüm	: 19.380,39 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL-BAHÇELİEVLER	Ana Taş. Niteliği	: 5.BODRUM+ZEMİN+11 NORMAL KATLI+ÇATI PİYESLİ BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Büyükşehir TM	Blok/Kat/Giriş/B.B.No	: - / 1 - (Bağ.Böl.No 53)
Mahalle / Köy Adı	: YENİBOSNA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 78/19359
Mevkii	: KÖYALTI	Bağ.Böl. Niteliği	: ATÖLYE
Cilt / Sayfa No	: 379 / 37439		
Kayıt Durum	: Aktif		

Sayfa Tarihi / Saat : 02.01.2017 9:10

3

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Plan 06.05.2009		08.05.2009 - 6808	-
Beyan	AT :Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir		02.05.2012 - 9479	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
2554353	Depo	B-9 DEPO	08.05.2009 - 6808

MİLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
3669-0938	KEYAUMRÜKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 08.05.2009 - 6808	-

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.LEHİNE 99 YILLIĞI (1 YL DEN KIRA ŞERHİ)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	10.01.2011 - 608	-

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Barış Mahallesi Akdeniz Caddesi Çağdaş 91Sitesi A-1 Blok No: 2/1 34520 Beylikdüzü - İSTANBUL Tel : (212) 347 15 51 Fax: (212) 347 15 50
info@adresgd.com www.adresgd.com

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

OZL201600385

Adres DEĞERLEME

C1 BLOK 117 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1542/23
Zemin No	: 35634474	Yüzölçüm	: 19.380,29 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL BAHÇELİEVLER	Ana Taş. Nitelik	: 5 BODRUM+ZEMİN+11 NORMAL KATLI+ÇATI PİYESLİ BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Bahçelievler TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / - - (Bağ.Böl.No 117)
Mahalle / Köy Adı	: YENİBOSNA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 81/19339
Mevkii	: KÖYALTI	Bağ.Böl. Nitelik	: ATÖLYE
Cilt / Sayfa No	: 379 / 37503		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı . 06/05/2009		08/05/2009 - 6808	-
Beyan	AT /Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		02/05/2012 - 9479	-

MİLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
4898 1094	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.		TAM		Kat İrtifakı (Satış) - 08/05/2009 - 6808	-

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL DEN KİRA ŞERHİ)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	10/01/2011 - 802	-

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Barış 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

Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
OZL2016000385

Adres DEĞERLEME

C2 BLOK 137 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1542/23
Zemin No	: 35634494	Yüzölçümü	: 19.380,29 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL BAHÇELİEVLER	Ana Taş. Nitelik	: 5.BODRUM-ZEMİN+11 NORMAL KATLI+ÇATI PİYESLİ BİNA VE AREASI
Kurum Adı	: Bahçelievler TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 4 - (Bağ.Böl.No: 137)
Mahalle / Köy Adı	: YENİBOSNA Mah	Arsa Pay/Payda	: 70/19359
Mevkii	: KÖYALTI	Bağ.Böl. Nitelik	: ATÖLYE
Cilt / Sayfa No	: 379 / 37523		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı - 06/05/2009		08/05/2009 - 6808	--
Beyan	AT)Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		02/05/2012 - 9479	--

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
2554391	Depo	E-45 DEPO	08/05/2009 - 6808

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
88991138	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş		TAM		Kat İrtifakı Tesis - 08/05/2009 - 6808	--

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL.DEN KİRA ŞERHİ)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	10/01/2011 - 678	--

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Barış Mahallesi Akdeniz Caddesi Çağdaş 91Sitesi 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

OZL201600385 Adres A.Ş.

Adres DEĞERLEME

C2 BLOK 138 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1542/23
Zemin No	: 35654495	Yüzölçüm	: 19.380,29 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BAHÇELİEVLER	Ana Taş. Niteliği	: 5.BODRUM+ZEMİN+11 NORMAL KATLI+ÇATI PİYESLİ BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Bahçelievler TM		
Mahalle / Köy Adı	: YENİBOSNA Mah.	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	: -/4/ - (Bağ.Böl.No: 138)
Mevkii	: KÖYALTI	Arsa Pay/Paydaş	: 120/19359
Cilt / Sayfa No	: 379 / 37524	Bağ.Böl. Niteliği	: ATÖLYE
Kayıt Durumu	: Aktif		

Rapor Tarihi: Salı, 02.01.2017 9:38

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Barış Mahallesi Akdeniz Caddesi Çağdaş 91Sitesi A-1 Blok No: 2/1 34520 Beylikdüzü - İSTANBUL Tel : (212) 347 15 51 Faks: (212) 347 15 69
info@adresgd.com www.adresgd.com

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Yetkilendirme Belgesi
OZL2016000385 A.Ş.

Adres DEĞERLEME

C1 BLOK 200 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1542/23
Zemin No	: 35634558	Yüzölçüm	: 19.380,29 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL BAHÇELİEVLER	Ana Taş. Niteliği	: 5.BODRUM+ZEMİN+11 NORMAL KATLI+ÇATI PİYESLİ BİNA VE ARSASI
Koruma Adı	: Bahçelievler TM		
Mahalle / Köy Adı	: YENİBOSNA Mah.	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	: - / 6 - (Bağ.Böl.No: 200)
Mevkii	: KOYALTI	Arsa Pay/Payda	: 81/19359
Cilt / Sayfa No	: 380 / 37586	Bağ.Böl. Niteliği	: ATÖLYE
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı : 06/05/2009		08/05/2009 - 6808	-
Beyan	AT ;Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		02/05/2012 - 9379	-

Rapor Tarihi: Saat: 02.01.2017 9:31

12

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
33991259	KEYOMCURENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş		TAM		Kat İrtifakı Tesis - 08/05/2009 - 6808	- -

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL'DEN KİRA ŞERHİ)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	06/01/2011 - 608	-

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Barış Mahallesi Akdeniz Caddesi Çağdaş 91Sitesi 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

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

OZL201600385

Adres DEĞERLEME

C2 BLOK 220 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1542/23
Zemin No	: 35634578	Yüzölçüm	: 19.340,29 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL BAHÇELİEVLER	Ana Taş. Nitelik	: 5 BODRUM+ZEMİN+11 NORMAL KATLI+CATI PİYESLİ BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Bahçelievler TM		
Mahalle / Köy Adı	: YENİBOSNA Mah.	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 7 / - (Bağ.Böl.No: 220)
Mevkii	: KÖYALTI	Arsa Pay/Payda	: 44/19350
Tüt / Sayfa No	: 350 37606	Bağ.Böl. Nitelik	: ATÖLYE
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/R/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı : 06/05/2009		08/05/2009 - 6808	--
Beyan	AT,Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		02/05/2012 - 9479	--

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
2554426	Depo	E-80 DEPO	08/05/2009 - 6808

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Edinme Şekli	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
6991290	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş		TAM		Kat İrtifaklı Tesis - 08/05/2009 - 6808	--

S/R/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi şerhi. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL.DEN KİRA ŞERHİ)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	10/01/2011 - 308	--

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Barış Mahallesi Akdeniz Caddesi Çağdaş 91Sitesi A-1 Blok No: 2/1 34520 Beylikdüzü - İSTANBUL Tel: (212) 347 15 51 Fax: (212) 347 15 58
info@adresgd.com www.adresgd.com

Adres Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

OZL201600385

Adres DEĞERLEME

C2 BLOK 221 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1542/23
Zemin No	: 35634579	Yüzölçüm	: 19.380,29 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL BAHÇELİEVLER	Ana Taş. Nitelik	: 5.BODRUM+ZEMİN+11 NORMAL KATLI+ÇATI PİYESLİ BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Bahçelievler TM		
Mahalle / Köy Adı	: YENİBOSNA Mah.	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 7 / - (Baş.Böl.No: 221)
Mevkii	: KÖYALTI	Arsa Pay/Payda	: 70/19550
Tlb / Sayfa No	: 380 / 376017	Baş.Böl. Nitelik	: ATÖLYE
Kayıt Durum	: Aktif		

yer Tarihi Saat 02.01.2017 9:31

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı . 06.05.2009		08.05.2009 - 6808	--
Beyan/AT	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		02.05.2012 - 9479	--

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
2554427	Depo	E-81 DEPO	08.05.2009 - 6808

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Edinilişi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
88001291	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş		TAM		Kat İrtifakı Tesisi 08.05.2009 - 6808	- -

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş LEHİNE 98 YILLIĞI 1 TL DEN KİRA ŞERHİ)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	10.01.2011 - 888	--

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Barış Mahallesi Akdeniz Caddesi Çağdaş 91Sitesi 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

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL2016000385 A.Ş.

Adres DEĞERLEME

C1 BLOK 229 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1342/23
Zemin No	: 35634388	Yüzölçümü	: 19.380,29 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL BAHÇELİEVLER	Ana Taş. Niteliği	: 5.BODRUM+ZEMİN+11 NORMAL KATLI+ÇATI PİYESLİ BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Bahçelievler TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 7 - 1(Bağ.Böl.No: 229)
Mahalle / Köy Adı	: YENİBOSNA Mah	Arsa Pay/Payda	: 81 /19359
Mevkii	: KÖYALTI	Bağ.Böl. Niteliği	: ATOLYE
Cilt / Sayfa No	: 380 / 37615		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı : 06/05/2009		08/05/2009 - 6808	--
Beyan	AT;Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		02/05/2012 - 9479	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
83991[30]	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 08/05/2009 - 6808	- -

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	1 TL bedel karşılığında alım satım sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL DEN KİRA ŞERHİ)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	10/01/2011 - 608	--

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Barış Mahallesi Akdeniz Caddesi Çağdaş 91Sitesi 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

Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
OZL2016003851

Adres DEĞERLEME

C2 BLOK 248 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1542/23
Zemin No	: 35634607	Yüzölçüm	: 19.589,29 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL BAHÇELİEVLER	Ana Taş. Niteliği	: 5 BODRUM+ZEMİN+11 NORMAL KATLI+ÇATI PİYESLİ BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Bahçelievler TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 8 / - (Bağ.Böl.No: 248)
Mahalle / Köy Adı	: YENİBOSNA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 44/10359
Mevkii	: KÖYALTI	Bağ.Böl. Niteliği	: ATÖLYE
Cilt / Sayfa No	: 381 / 37634		
Kayıt Durumu	: Akrif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı . 06.05.2009		08-05-2009 - 6298	--
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir		02-05-2012 - 9479	--

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
2554438	Depo	E-92 DEPO	08-05-2009 - 6808

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Kibriliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
38991729	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş		TAM		Kat İrtifakı Tesis - 08-05-2009 - 6808	- -

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

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Barış 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

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

OZL2016003850

Adres DEĞERLEME

C2 BLOK 275 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1542/23
Zemin No	: 356346 34	Yüzölçümü	: 19.350,29 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL BAHÇELİEVLER	Ana Taş. Nitelik	: 5.BODRUM+ZEMİN+11 NORMAL KATLI+ÇATI PİYESLİ BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Bahçelievler TM		
Mahalle / Köy Adı	: YENİBOSNA Mah.	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 9 - (Bağ.Böl.Nor 275)
Mevkii	: KÖYALTI	Arsa Pay/Payda	: 44/19350
Cilt / Sayfa No	: 381 / 37661	Bağ.Böl. Nitelik	: ATÖLYE
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/R/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı 06.05.2009		08.05.2009 - 6808	--
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		02.05.2012 - 9479	--

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
2554440	Depo	E-103 DEPO	08.05.2009 - 6808

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
33991359	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş		TAM		Satış İptali Tesis - 08.05.2009 - 6808	--

S/R/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL'DEN KİRA ŞERHİ)	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.1586) ANADOLUBANK A.Ş. Vergi No 0680113003	Evet	45.000.000,00 TL	%18 değişken	1 / 0	F.B.K.	01.09.2016 - 23460	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş	Yok

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Barış Mahallesi Akdeniz Caddesi Çağdaş 91Sitesi 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

TÜRMOS Türkiye Mühendislik Danışmanlık Ve Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

OZL2016000385

Adres DEĞERLEME

C2 BLOK 276 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mülkler için Detaylı - SBİ var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1542/23
Zemin No	: 3567-4635	Yüzölçüm	: 19.580,29 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL-BAHÇELİEVLER	Ana Taş. Niteliği	: 5.BODRUM+ZEMİN+11 NORMAL KATLI+ÇATI PİYESLİ BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Bahçelievler TM		
Mahalle / Köy Adı	: YENİBOSNA Mah.	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	: - 9 - (Bağ.Böl.No: 276)
Mevkii	: KÖYALTI	Arsa Pay/Paydaş	: 44/19359
Cilt / Sayfa No	: 381 / 37962	Bağ.Böl. Niteliği	: ATÖLYE
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

SBİ	Açıklama	Malik : Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı 06.05.2009		08/05/2009 - 6808	--
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		02/05/2012 - 9479	--

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
2554458	Depo	E-404 DEPO	08/05/2009 - 6808

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
8809513960	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş	Kat İrtifakı - Tesis - 08/05/2009 - 6808	--

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

İpotek

Alacaklı	Müşterek mi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
ISN:15886 ANADOLUBANK A.Ş VergiNo:0680113003 Sicil No:368389 316171	Evet	45.000.000,00 TL	%10 değişken 1 / 0	8.B.K.		01/09/2016 - 23460	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş	Yok

Rapor Tarihi: Nisan / 02.04.2017 - 9:31

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Barış Mahallesi Akdeniz Caddesi Çağdaş 91Sitesi 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

66

OZL2016003855 Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Adres DEĞERLEME

C2 BLOK 325 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1542/23
Zemin No	: 3564084	Yüzölçüm	: 19.380,29 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL BAHÇELİEVLER	Ana Taş. Nitelik	: 5.BODRUM-ZEMİN-11 NORMAL KATLI-ÇATI PİYESLİ BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Bahçelievler TM		
Mahalle / Köy Adı	: YENİBOSNA Mah.	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - 11 - (Bağ.Böl.No: 325)
Mevkii	: KÖYALTI	Arsa Pay/Payda	: 519/99360
Cilt / Sayfa No	: 381 / 37711	Bağ.Böl. Nitelik	: LOKANTA
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı 08.05.2009		08/05/2009 - 6608	-
Beyan	AT;Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		02/05/2012 - 9479	-

Rapor Tarihi: Sayı: 03.01.2017 9:21

30

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Edinme Şekli	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
83991441	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş	TAM			Kat İrtifakı Tesisi - 08.05.2009 - 6608	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL DEN KİRA ŞERHİ)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	19/01/2011 - 808	-

İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Sıra	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:1586) ANADOLUBANK A.Ş VergiNo:6680113093 SicilNo:368589 316171	Hayır	22.000.000,00 TL	%18değişken	1 / 0	F.B.K.	17.11.2016- 30374	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş	Yok

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Bahçelievler TM - YENİBOSNA Mah 1542 Ada 23 Parsel 325 nolu Bağ.Böl.no	1 / 1	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş	22.000.000,00 TL	17.11.2016- 30374	-

İpotek ŞB/İ Bilgisi

Ş/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
			-	-

Düşünceler

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Barış Mahallesi Akdeniz Caddesi Çağdaş 91Sitesi 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

OZL2016000385

LİSANS BELGELERİMİZ

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

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.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

İ.Nihat ÖZCİANGUT
BAŞKAN

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Barış Mahallesi Akdeniz Caddesi Çağdaş 91Sitesi 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

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

OZL201600385

Adres
DEĞERLEME

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 463 7262 08/06/2009
Konu :

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

Kurulumuz Karar Organı'nın 04.06.2009 tarihli 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 formunu Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:138 06530 ANKARA Tel: (312) 287 90 00 Faks: (312) 287 93 00 İrtibat bilg. için tıklayınız:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Maslak Mah. Büyükdere Cad. No:15 34357 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 55 00 www.spk.gov.tr

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

OZL201600385

Adres
DEĞERLEME

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.113.00.0-140-55 - 8443
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 değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerleme 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 tarafınıza 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 (ı) 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 değerleme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen değerleme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümante 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 değerleme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) 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

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Barış Mahallesi Akdeniz Caddesi Çağdaş 91Sitesi 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

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

OZL201600385