



ISO 9001

FS 565366



**İSTANBUL İLİ, BAĞÇELİEVLER 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

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	4
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası.....	4
1.2 Rapor Türü ve amacı	4
1.3 Raporu Hazırlayanlar ve sorumlu değerlendirme uzmanları	4
1.4 Değerleme Tarihi.....	4
1.5 Dayanak Sözleşmesi tarih ve numarası	4
1.6 Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	4
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	4
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	4
1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	4
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	5
2.1 Şirket Bilgileri	5
2.2 Müşteri Bilgileri.....	5
2.3 Kullanılan Değer Tanımları.....	5
2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	5
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER	6
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	6
3.1.1 Genel ve Sosyal Veriler	6
3.1.2 Ekonomik Veriler	8
3.1.3 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler	9
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	11
3.2.1 İstanbul İli	11
3.2.2 Bahçelievler İlçesi	12
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	13
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri Tapu Kayıtları.....	13
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	13
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	21
4.2.2 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi,	23
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.....	24
4.4 Hukuki durum analizi	24
4.5 Değerlemesi yapılan projeler ile, ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.	24
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	25
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 değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri	29
6.5 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri.....	29
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ.....	30
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler.....	30
7.2 En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi.....	30
7.3 Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması.....	31
7.4 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri.....	31
7.5 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş	31
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.....	31
8.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi	31
8.2 Nihai değer takdiri	31
9.EKLER (Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler).....	36

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Rapor tarihi 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 değerlendirme uzmanları

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

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 değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

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

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor "Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi'nin " 30.12.2016 tarihli 2016/385 numaralı talebine istinaden, gayrimenkulün ilgili SPK hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Kayıtlarımıza taşınmaza ait daha öncelerde bulunan herhangi bir rapor bulunmamaktadır.

1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Taşınmazın değerlendirme çalışmasında herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

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

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

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Bilgileri

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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 değerlendirme şirketleri arasında yer almaktadır.)

2.2 Müşteri Bilgileri

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.

Kuyumcukent kompleksi, 29 Ekim Caddesi Yenibosna / Bahçelievler - İSTANBUL

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

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

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

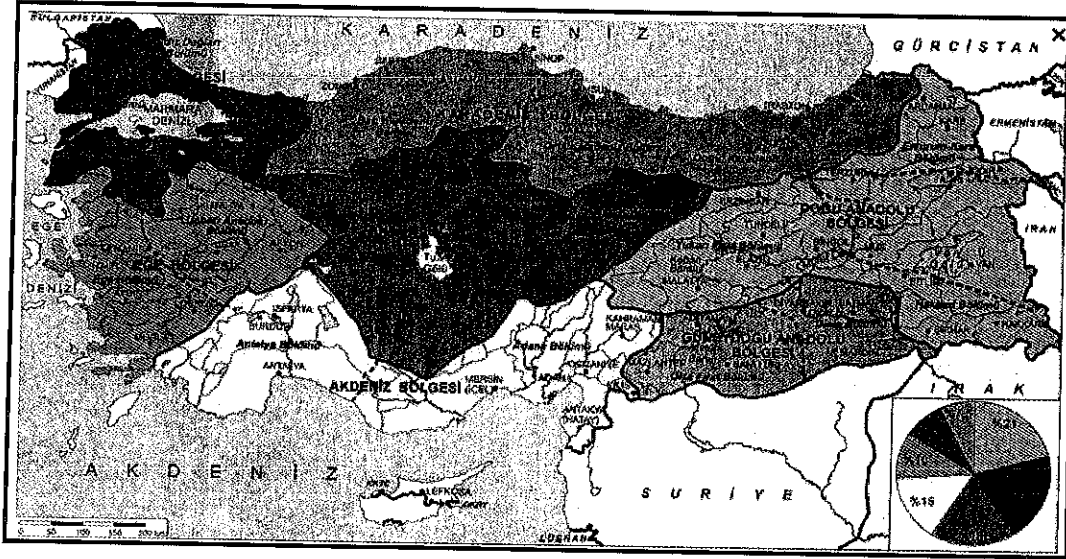
BÖLÜM 3

3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Genel ve Sosyal Veriler



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

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

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

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

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

Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

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

Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 80 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

Türkiye'de İklim Çeşitleri ve Bitki Örtüsü

1) KARADENİZ İKLİMİ: Bu iklim asıl olarak Kuzey Anadolu Dağlarının Karadeniz'e bakan yamaçlarında görülür. Genel özellikleri şunlardır: Her mevsim yağışlıdır. Doğu Karadeniz Bölümünde maksimum yağış sonbaharda, minimum yağış ilkbaharda düşer. Yıllık yağış miktarı 2000-2500 mm'dir. Batı Karadeniz Bölümünde maksimum yağış sonbaharda, minimum yağış ilkbaharda düşer. Yıllık yağış miktarı 1000-1500 mm'dir. Orta Karadeniz Bölümünde ise maksimum yağış kışın, minimum yağış yazın düşer. Yıllık yağış miktarı 700-1000 mm'dir. Karadeniz ikliminin görüldüğü alanlarda kar yağışlı günlerin ortalaması 18 gündür. Yıllık ortalama sıcaklık 13-15°C'dir. Ocak ayı ortalama sıcaklığı 6-7°C'dir. Temmuz ayı ortalama sıcaklığı 21-23°C'dir. Yıllık sıcaklık farkı 13-15°C'dir. Doğal bitki örtüsü ormandır. Yüksek alanlarda Alpin çayırlar görülür.

2) AKDENİZ İKLİMİ: Bu iklim tipi ülkemizde en belirgin olarak Akdeniz kıyılarında görülmekle birlikte, Ege ve Marmara Bölgelerinde de etkili olmaktadır. Genel özellikleri şunlardır: Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlıdır. Maksimum yağış kışın, minimum yağış yazın düşer. Yaz ve kış yağışları arasındaki fark oldukça fazladır. Yıllık yağış ortalaması, 600-1000 mm arasındadır. Yıllık sıcaklık ortalaması 18-20°C'dir. Ocak ayı ortalama sıcaklığı 8-10°C'dir. Temmuz ayı ortalama sıcaklığı 28-30°C'dir. Yıllık sıcaklık farkı 15-18°C'dir. Ege Bölgesinde dağların kıyıya dik uzanması, Akdeniz ikliminin iç kesimlere ulaşmasına olanak sağlamıştır. Marmara Bölgesinde görülen Akdeniz ikliminde, yazlar Akdeniz kıyılarına göre daha serin, kışlar ise daha soğuk ve karlıdır. Akdeniz ikliminin karakteristik bitki örtüsü zeytin, defne, mersin, kekik gibi bitkilerden oluşan makilerdir.

3) KARASAL 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.

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, milyarderler 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, değerlendirme ve ölçümü zor olan bir sistemin oluşmasına neden olmuştur.

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

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

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

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

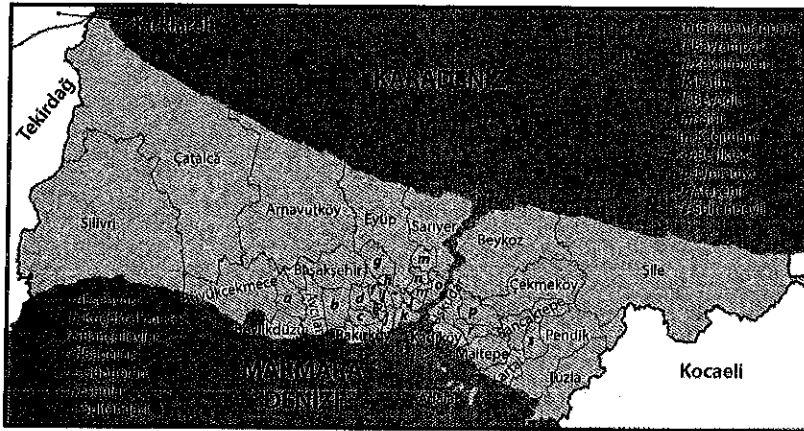
2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde konut sektöründe alınan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izni belgesi sayısı artmıştır Konut kredisi faiz oranları ikinci çeyrekte yüzde 1’in üzerine çıktıktan sonra artışını yılın üçüncü ve son çeyreğinde de sürdürmektedir. Merkez Bankası’nın sıkılaştırıcı önlemleri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

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

2012 de Avrupa piyasalarında ciddi bir belirsizlik söz konusu iken, İstanbul geçen yıl olduğu gibi bu yıl da, birinciliğini koruyor ve Türkiye, kendi iç finansman sorunlarını çözmüş Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa'da orta ve uzun vadedeki tek yatırım seçeneği olmaya devam ediyor. Kriz öncesindeki yoğun uluslararası yatırımcı talebi bunun en önemli göstergesiydi. Türkiye, sadece genç nüfus yapısı ve şehirleşme oranları ile değil artan ticaret ve finans imkânları ile de gayrimenkulde çok önemli bir yatırım hedefi olarak ortaya çıkıyor. Buna rağmen Türkiye hala gelişmekte olan bir pazar ve dolayısı ile hem mevzuat hem ekonomik koşullar ve hem de iş yapış tarzları açısından riskler barındırıyor. Yapılması gereken durgunluğun olduğu bu dönemlerde ileri sürülen bu riskleri en aza indirecek düzenlemeleri bir an önce hayata geçirip normal koşullar geri geldiğinde yatırımcılara hazır olmaktır. Türkiye'de döviz piyasalarında son dönemde meydana gelen hareketliliğin gayrimenkul pazarını 2015 yılında fiyatlanma anlamında yeni bir dengeye yönlendireceğini 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 Boğazi, 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.

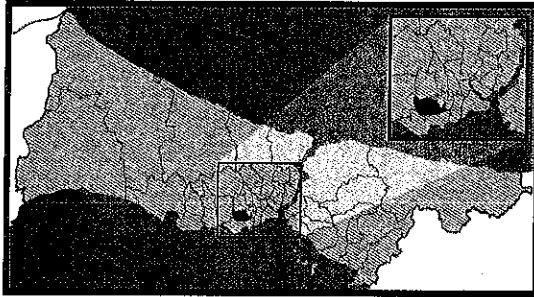
1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı % 2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri 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 - Kırsal		
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	2.648.008	1.256.580 %32
1980 ^[114]	4.741.890	1	%21▲	%61	2.909.455	1.832.435 %38
1985 ^[115]	5.842.985	1	%23▲	%95	5.580.908	262.077 %5
1990 ^[116]	7.309.190	1	%25▲	%92	6.753.929	555.261 %8
2000 ^[117]	10.018.735	1	%37▲	%91	9.085.509	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▲	%89	12.569.041	128.123 %1
2009 ^[120]	12.915.158	1	%2▲	%99	12.782.060	132.198 %1
2010 ^[121]	13.255.685	1	%3▲	%99	13.120.596	135.089 %1
2011 ^[122]	13.624.240	1	%3▲	%99	13.483.052	141.188 %1
2012 ^[123]	13.854.740	1	%2▲	%99	13.710.512	144.228 %1
2013 ^[124]	14.160.467	1	%2▲	%100		%0
2014 ^[125]	14.377.018	1	%2▲	%100		%0
2015 ^[126]	14.657.434	1	%2▲	%100		%0

3.2.2 BAĞÇELİEVLER İLÇESİ



İstanbul'un Avrupa yakasında O-1 karayolunun (Eski E-5) kuzeyinde yer almaktadır. Batıda Küçükçekmece, güneyde Bakırköy, kuzeyde Bağcılar ve Doğuda Güngören ilçeleriyle çevrilidir. Bağçelievler İlçesi, Cumhuriyet, Çobançeşme, Fevziçakmak, Hürriyet, Yenibosna, Kocasinan, Siyavuşpaşa, Soğanlı, Şirinevler, Yenibosna, Zafer ve Bağçelievler mahalleleri olmak üzere 11 mahalleden oluşmaktadır. 2009 yılı adrese

dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 576.999 olup 1960'lı yıllardan itibaren çok hızlı bir artış göstermiştir. İlçenin batısındaki sınırı Ayamama deresi, doğusundaki sınırı ise Çırpıcı deresi belirlemektedir. İlçe, denize doğru uzanan derelerin oluşturduğu vadi ve tepeler üzerinde yerleşmiştir. Batıdaki Ayamama deresi arasında Yenibosna yerleşimi, Yenibosna deresi ile Tavukçu deresi arasında Kocasinan yerleşimi, Tavukçu deresi ile doğudaki Çırpıcı deresi arasında Bağçelievler yerleşimi yer almaktadır. İlçe toprakları 1674 hektarlık bir alanı kaplamaktadır. Tarihi yarımada ve Atatürk Hava Limanı'na olan yakınlığı nedeniyle gelişmeye çok uygun bir ilçedir.

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

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

GAYRİMENKULLERİN YERALDIĞI KOMPLEKSİNİN ÖZELLİKLERİ:

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

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

Atatürk Havaalanına 3 dk., mesafede, Serbest bölge, Dış Ticaret kompleksi, CNR ve IDTM Fuar merkezleri başta olmak üzere tüm iş ve ticaret dünyasının merkezinde konumlanmaktadır. Kuyumcukent kompleksi içinde yer alması nedeniyle Finans dünyasının içinde doğan İstanbul Vizyon Park'ta ayrıca; T.C Merkez Bankası Grup Merkezi, Darphane Saymanlık Veznesi, İstanbul Kuyumcular Odası, Ulusal bankaların Grup Merkezleri ve Merkez Bankası Takas ve Saklama Merkezi gibi Önemli kurum ve kuruluşlar şimdiden yerlerini almışlardır. Türkiye'nin finans piyasalarının yönüne belirleyen seçkin komşularla iş dünyası için bir çekim merkezi haline gelecek olan İstanbul Vizyon Park, tamamlandığında; kongre merkezi, SPA salonu ve business hizmet odaklı 5 yıldızlı oteli, Wedding World Alışveriş Merkezi, Kuyumcukent kompleksi ile birlikte toplam 902 bin m2 alanda yer alarak önemli bir cazibe merkezi haline gelecektir.

BÖLÜM 4**4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ****4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri Tapu Kayıtları**

Ana Gayrimenkul	
İLİ	İSTANBUL
İLÇESİ	BAHÇELİEVLER
MAHALLESİ	YENİBOSNA
KÖYÜ	-
SOKAĞI	-
MEVKİİ	KÖYALTI
SINIRI	PLANINDADIR
PAFTA NO	243DS2D
ADA NO	1542
PARSEL NO	23
YÜZÖLÇÜMÜ	19.380,29 m ²
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		
YEVMIYE 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		
YEVMIYE NO	6808		
MALİK	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	HİSSESİ	TAM

7 Numaralı Bağımsız Bölüm			
NİTELİĞİ	DÜKKAN		
ARSA PAYI	3/19359		
BLOK NO	-		
KAT NO	ZEMİN		
BAĞ. BÖL. NO	7		
CİLT NO	378		
SAYFA NO	37393		
TARİH	08.05.2009		
YEVMIYE 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		
YEVMIYE 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		
YEVMIYE 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		
YEVMIYE 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		
YEVMIYE 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		
YEVMIYE 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		
YEVMIYE 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		
YEVMIYE 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		
YEVMIYE 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		
YEVMIYE NO	6808		
MALİK	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	HİSSESİ	TAM

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		
YEVMIYE 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		
YEVMIYE 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		
YEVMIYE 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		
YEVMIYE 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		
YEVMIYE 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		
YEVMIYE 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		
YEVMIYE 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		
YEVMIYE 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		
YEVMIYE 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		
YEVMIYE 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		
YEVMIYE 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		
YEVMIYE 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		
YEVMIYE 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		
YEVMIYE 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		
YEVMIYE 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		
YEVMIYE NO	6808		
MALİK	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	HİSSESİ	TAM

326 Numaralı Bağımsız Bölüm			
NİTELİĞİ	LOKANTA		
ARSA PAYI	303/19359		
BLOK NO	-		
KAT NO	11		
BAĞ. BÖL. NO	326		
CİLT NO	381		
SAYFA NO	37712		
TARİH	08.05.2009		
YEVMIYE 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 gayrimenkulün 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 gayrimenkulün 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:

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

- 7- Yönetim planı: 06/05/2009 08.05.2009 tarih ve 6808 yevmiye numarası ile,
8- Bu gayrimenkulün 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 326 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

Bahçelievler Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır ;

Rehinler Bölümünde:

- 3- FİNANSBANK A.Ş lehine; 08.09.2015 tarih ve 24140 yevmiye numarası ile 1. Dereceden Borç: 7.500.000 TL ile **İpotek** kaydı bulunmaktadır.

Şerhler Bölümünde:

- 5- 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:

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

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde : Herhangi bir kayda bulunmamaktadır.

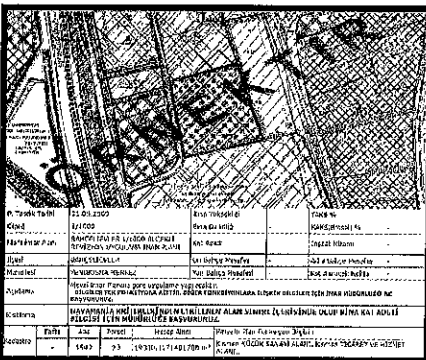
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

Rapora konu gayrimenkulün Tapu Sicilinde yapılan incelemelerinde; Gayrimenkulün devrine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı görülmüştür.

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri



Söz konusu taşınmaz, İstanbul Bahçelievler Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü durum bürosundan alınan imar durumu yazısına göre 1542 Ada 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 ile, ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.

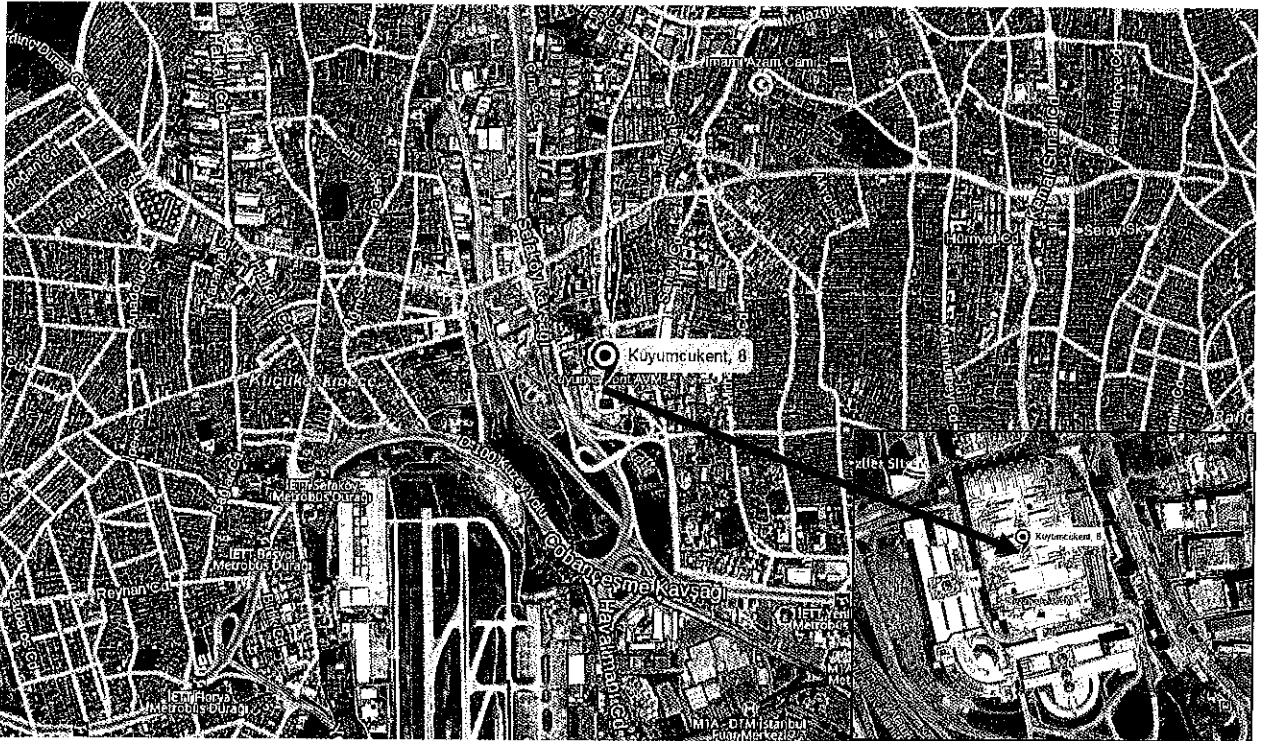
29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun 11. Maddesine göre (Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde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

14.06.2010 tarihli Bakanlar Kurulu kararınca; Yapı Denetimi Hakkında Kanunun uygulanacağı iller kapsamında 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 01.01.2011 tarihi itibarı ile uygulanması kararlaştırılmıştır. 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 Mahallesiinde adresinde yer almakta olup **N:41.0032 E:28.8180** coğrafi koordinatlar üzerinde konumlanmaktadır.

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

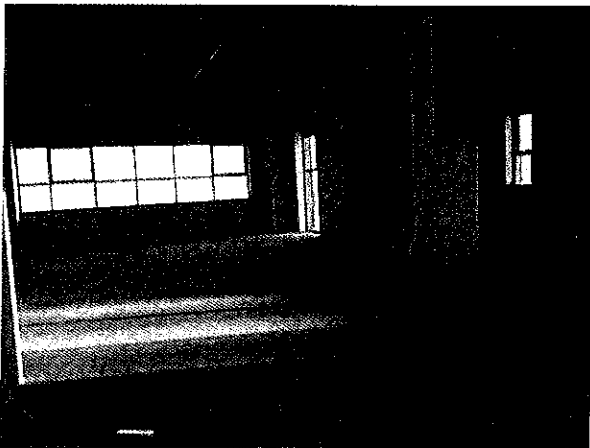
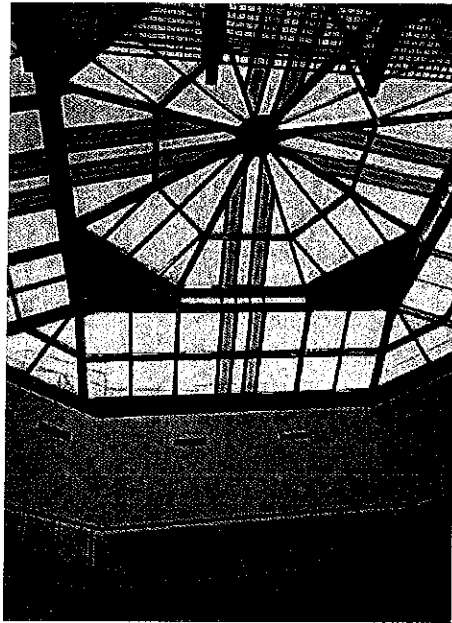
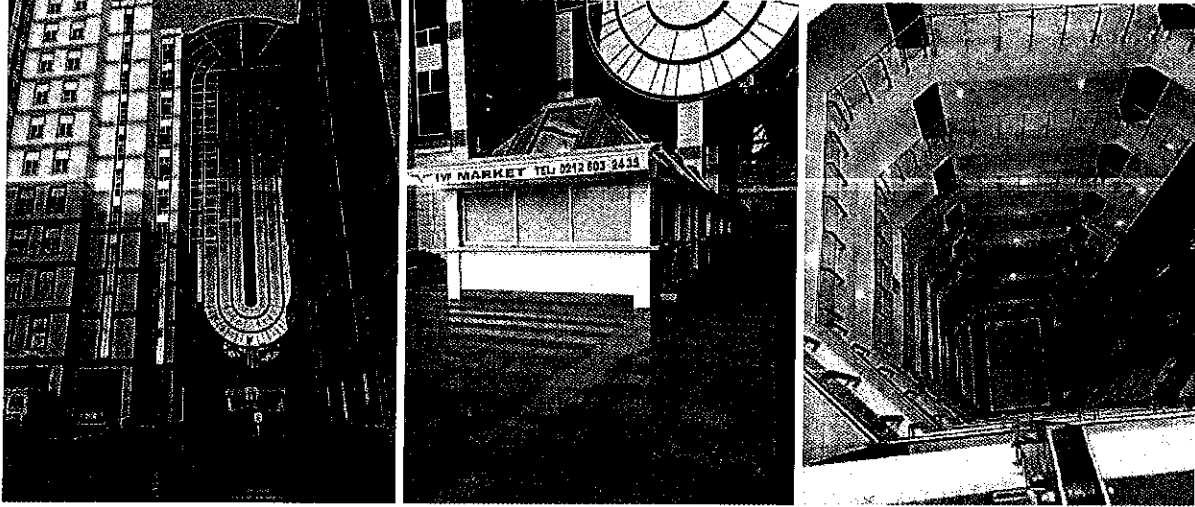
Toplu taşıma araçlarının sıklığı, özellikle metrobüse yakın oluşu, bölgeye ulaşımın kolaylıkla sağlanmasına neden olmaktadır.

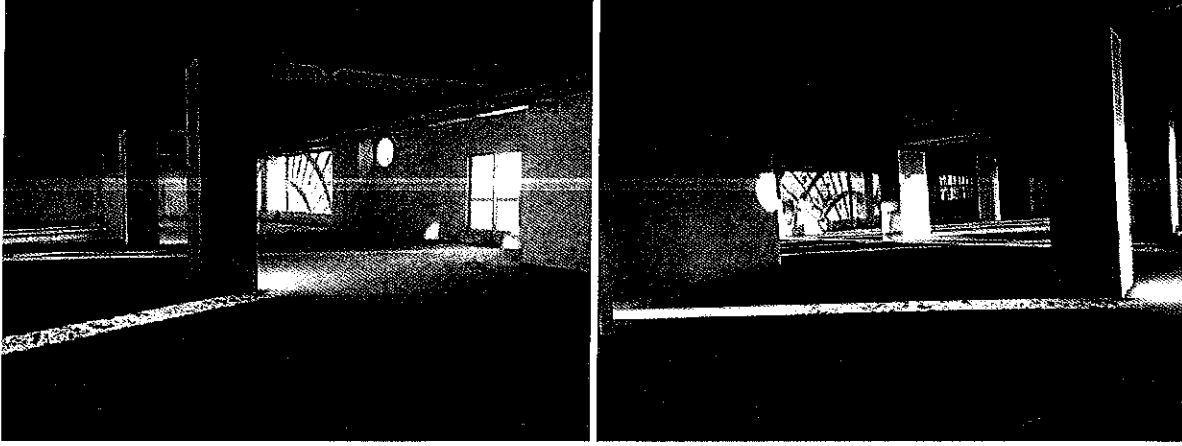
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

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







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

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

6.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

6.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa

emsal değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede 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 örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

6.4 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda esas olarak “**Maliyet Yaklaşımı Yöntemi**” ve “**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**” kullanılarak değerlendirme yapılmıştır.

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

SATILIKLAR, BEYAN ve GÖRÜŞLER

DÜKKAN DEĞERLERİ

- **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**)

ARSA EMSALLERİ

- **Bodurlar İnşaat Emlak - İbrahim BODUR - (212) 415 93 55**
Taşınmaz ile aynı mahalle içerisinde konumlu, 730,00 m² alanlı arsanın 3.500.000,- USD(13.020.000,-TL) fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim değer: 17.836,- TL/m²)
- **Huzur Gayrimenkul - (212) 551 61 31**
Taşınmaz ile aynı mahalle içerisinde konumlu, 240,00 m² alanlı arsanın 1.750.000,-TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim değer: 7.292,- TL/m²)
- **Koru Emlak ve Gayrimenkul - Mustafa ÖRNEK - (546) 927 34 57**
Taşınmaz ile aynı mahalle içerisinde konumlu, 250,00 m² alanlı arsanın 1.650.000,-TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim değer: 6.600,- TL/m²)
- **Temizer Gayrimenkul - Hasan TEMİZER - (537) 920 93 23**
Taşınmaz ile aynı mahalle içerisinde konumlu, 682,00 m² alanlı arsanın 7.000.000,-TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim değer: 10.264,- TL/m²)
- **Bodurlar Emlak İnşaat - (212) 632 25 48**
Taşınmaz ile aynı mahalle içerisinde konumlu, 1.500,00 m² alanlı arsanın 5.350.000,- EUR(20.865.000 TL) fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim değer: 13.910,- TL/m²)

Rapora konu gayrimenkullerin 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 iyi kullanım değeri analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmesi 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 atabilme olasılığı", "Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun olduğu veya uygun hale getirebilmesi", "Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir olması" koşullarını en iyi sağlayan kullanım "EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI" dır.

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıki olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıki olarak olası kullanımlar

olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım " EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI " dir.

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

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

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda esas olarak "**Maliyet Yaklaşımı Yöntemi**" ve "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**" kullanılarak değerlendirme yapılmıştır. Taşınmaz çevresinde yapılan araştırmalarda bulduğumuz arsa değerleri ile taşınmazın arsası ve imar durumları dikkate alınarak arsa değeri kanaatimiz oluşmuştur. Bu arsa üzerine taşınmazın bina inşaat m² maliyet değeri ile şerefiye değerleri eklenerek bir değer bulunmuş ve bu değerler üzerinden taşınmazların alanları çarpılarak bu değere ulaşılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yönteminde ise; taşınmaz çevresinde yeni yapılmakta olan ve yapan firmaların satış ofisleri dahil, bölgede alış-satış yapan emlakçılar ile görüşülmüş ve bir değer kanaati oluşmuştur. Emsal karşılaştırma yönteminde de bu değerler dikkate alınarak değer tespiti yapılmak yoluna gidilmiştir.

7.4 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmaza değerlendirme 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 değerlendirme raporu gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne konu değildir.

BÖLÜM 8

8.1 Sorumlu değerlendirme 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.

Taşınmazların bulunduğu arsa değeri; bölgede yaptığımız araştırmalarda, İmar Durumu ve yapılaşma koşulları dikkate alınarak oluşan m² değeri üzerine, taşınmazların mevcut kullanım ve fiziksel durumları göz önünde bulundurularak oluşan ve Çevre Ve Şehircilik Bakanlığının 2016 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri dikkate alınıp, yasal yıpranma payları düşülüp, konumlarından dolayı oluşan Şerefiye değerleri eklenerek bir sonuca ulaşılarak **"Maliyet Yöntemi"** tablosu oluşturulmuştur. Emsallerdeki arsa alanları ve imar durumu dikkate alındığında değerleme konusu taşınmazların bulunduğu arsanın m² değerinin **25.000 TL** olabileceği kanaatine varılmıştır. Taşınmazların bulunduğu sitenin yapı sınıfı Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı 2016 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri listesinde v. Sınıf C Grubu olarak dikkate alınmış, değerleme tarihi itibarı ile yapısal yıpranma ile enflasyon farkının birbirini karşılayacağı düşüncesi ile listedeki değer aynen alınarak **1.835,- TL/m²** kabul edilmiştir.

"Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılarak değer tespitinde ise, taşınmazların konumları, cepheleri ve şerefiyeleri dikkate alınarak m² değerleri oluşturulmuş, bu değer ile taşınmazların brüt kullanım alanları çarpılarak güncel değerleri tespit edilmiştir.

Hem Maliyet, hem de Emsal Karşılaştırma yöntemleri için birer tablo oluşturulmuş, bu tablolar arasında mukayese yapılarak sonuca ulaşılmıştır.

Bulduğumuz sonuçlardan Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile ulaştığımız değer, taşınmazların güncel olabilir değerini daha doğru gösterdiği kanaatindeyiz.

MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE OLUŞAN DEĞER TABLOSU

MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU (1542 ADA 23 PARSEL)

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	B.B. NO	NİTELİK	ARSA PAYI			ARSA ALANI	ARSA M ² DEĞERİ	ARSA TOPLAM DEĞERİ	BRÜT ALANI m ²	V SINIF C GRUBU BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	ARSA + BİNA DEĞERİ	ŞEREHİYE DEĞERİ	TOPLAM MECVUT DEĞERİ (TL)	MECVUT DEĞERİ (USD)
					PAY	/	PAYDA									
1	C1	ZEMİN	5	DÜKKAN	1	/	19359	1,00	25.000	25.027,49	8	1.835	39.707	140.000	179.707	48.308
2	C1	ZEMİN	6	DÜKKAN	1	/	19359	1,00	25.000	25.027,49	8	1.835	39.707	140.000	179.707	48.308
3	C1	ZEMİN	7	DÜKKAN	3	/	19359	3,00	25.000	75.082,48	16	1.835	104.442	280.000	384.442	103.345
4	C1	ZEMİN	8	DÜKKAN	3	/	19359	3,00	25.000	75.082,48	16	1.835	104.442	280.000	384.442	103.345
5	C1	ZEMİN	9	DÜKKAN	3	/	19359	3,00	25.000	75.082,48	16	1.835	104.442	280.000	384.442	103.345
6	C1	ZEMİN	10	DÜKKAN	3	/	19359	3,00	25.000	75.082,48	16	1.835	104.442	280.000	384.442	103.345
7	C1	ZEMİN	11	DÜKKAN	3	/	19359	3,00	25.000	75.082,48	16	1.835	104.442	280.000	384.442	103.345
8	C1	ZEMİN	12	DÜKKAN	3	/	19359	3,00	25.000	75.082,48	16	1.835	104.442	280.000	384.442	103.345
9	C1	ZEMİN	13	DÜKKAN	3	/	19359	3,00	25.000	75.082,48	16	1.835	104.442	280.000	384.442	103.345
10	C1	ZEMİN	14	DÜKKAN	3	/	19359	3,00	25.000	75.082,48	16	1.835	104.442	280.000	384.442	103.345
11	C1	ZEMİN	15	DÜKKAN	3	/	19359	3,00	25.000	75.082,48	16	1.835	104.442	280.000	384.442	103.345
12	C1	ZEMİN	16	DÜKKAN	3	/	19359	3,00	25.000	75.082,48	16	1.835	104.442	280.000	384.442	103.345
13	C1	ZEMİN	17	DÜKKAN	3	/	19359	3,00	25.000	75.082,48	8	1.835	89.762	140.000	229.762	61.764
14	C1	ZEMİN	18	DÜKKAN	3	/	19359	3,00	25.000	75.082,48	8	1.835	89.762	140.000	229.762	61.764
15	C1	1	47	ATÖLYE	70	/	19359	70,08	25.000	1.751.924,56	319,94	1.835	2.339.014	200.000	2.539.014	682.531
16	C1	1	52	ATÖLYE	44	/	19359	44,05	25.000	1.101.209,72	200,17	1.835	1.468.522	200.000	1.668.522	448.527
17	C1	1	53	ATÖLYE	70	/	19359	70,08	25.000	1.751.924,56	319,94	1.835	2.339.014	200.000	2.539.014	682.531
18	C1	3	117	ATÖLYE	70	/	19359	70,08	25.000	1.751.924,56	366,88	1.835	2.425.149	200.000	2.625.149	705.685
19	C2	4	137	ATÖLYE	70	/	19359	70,08	25.000	1.751.924,56	319,94	1.835	2.339.014	200.000	2.539.014	682.531
20	C2	4	138	ATÖLYE	120	/	19359	120,13	25.000	3.003.399,24	546,1	1.835	4.005.393	200.000	4.205.393	1.130.482
21	C1	6	200	ATÖLYE	81	/	19359	81,09	25.000	2.027.226,99	366,88	1.835	2.700.452	200.000	2.900.452	779.691
22	C2	7	220	ATÖLYE	44	/	19359	44,05	25.000	1.101.209,72	200,17	1.835	1.468.522	200.000	1.668.522	448.527
23	C2	7	221	ATÖLYE	70	/	19359	70,08	25.000	1.751.924,56	319,94	1.835	2.339.014	200.000	2.539.014	682.531
24	C1	7	229	ATÖLYE	81	/	19359	81,09	25.000	2.027.226,99	366,88	1.835	2.700.452	200.000	2.900.452	779.691
25	C2	8	248	ATÖLYE	44	/	19359	44,05	25.000	1.101.209,72	200,17	1.835	1.468.522	200.000	1.668.522	448.527
26	C2	9	275	ATÖLYE	44	/	19359	44,05	25.000	1.101.209,72	200,17	1.835	1.468.522	200.000	1.668.522	448.527
27	C2	9	276	ATÖLYE	44	/	19359	44,05	25.000	1.101.209,72	200,17	1.835	1.468.522	200.000	1.668.522	448.527
28	C2	11	325	ATÖLYE	519	/	19359	519,57	25.000	12.989.269,22	2.359,44	1.835	17.318.842	500.000	17.818.842	4.790.011
29	C1	11	326	ATÖLYE	303	/	19359	303,33	25.000	7.583.330,58	1.298,08	1.835	9.965.307	500.000	10.465.307	2.813.255
TOPLAM :											7.776,87				64.077.626	17.225.168

(Taşınmazların Maliyet Yöntemine Göre Toplam Değeri;
 AltmışDörtMilyonYetmişYediBinAltyüzYirmiAltı Türk Lirası'dır)

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE OLUŞAN DEĞER TABLOSU

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU (1542 ADA 23 PARSEL)

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	B.B. NO	NİTELİK	NET ALANI m ²	BRÜT ALANI m ²	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	MECVUT DEĞERİ (TL)	MECVUT DEĞERİ (USD)
1	C1	ZEMİN	5	DÜKKAN	4,31	8	25.000	200.000	53.763
2	C1	ZEMİN	6	DÜKKAN	4,31	8	25.000	200.000	53.763
3	C1	ZEMİN	7	DÜKKAN	8,33	16	25.000	400.000	107.527
4	C1	ZEMİN	8	DÜKKAN	8,33	16	25.000	400.000	107.527
5	C1	ZEMİN	9	DÜKKAN	8,33	16	25.000	400.000	107.527
6	C1	ZEMİN	10	DÜKKAN	8,33	16	25.000	400.000	107.527
7	C1	ZEMİN	11	DÜKKAN	8,33	16	25.000	400.000	107.527
8	C1	ZEMİN	12	DÜKKAN	8,33	16	25.000	400.000	107.527
9	C1	ZEMİN	13	DÜKKAN	8,64	16	25.000	400.000	107.527
10	C1	ZEMİN	14	DÜKKAN	8,64	16	25.000	400.000	107.527
11	C1	ZEMİN	15	DÜKKAN	8,33	16	25.000	400.000	107.527
12	C1	ZEMİN	16	DÜKKAN	8,33	16	25.000	400.000	107.527
13	C1	ZEMİN	17	DÜKKAN	4,31	8	25.000	200.000	53.763
14	C1	ZEMİN	18	DÜKKAN	4,31	8	25.000	200.000	53.763
15	C1	1	47	ATÖLYE	220,65	319,94	8.000	2.559.520	688.043
16	C1	1	52	ATÖLYE	138,05	200,17	8.000	1.601.360	430.473
17	C1	1	53	ATÖLYE	220,65	319,94	7.500	2.399.550	645.040
18	C1	3	117	ATÖLYE	253,02	366,88	8.000	2.935.040	788.989
19	C2	4	137	ATÖLYE	220,65	319,94	8.000	2.559.520	688.043
20	C2	4	138	ATÖLYE	376,62	546,1	8.000	4.368.800	1.174.409
21	C1	6	200	ATÖLYE	253,02	366,88	8.000	2.935.040	788.989
22	C2	7	220	ATÖLYE	138,05	200,17	8.000	1.601.360	430.473
23	C2	7	221	ATÖLYE	220,65	319,94	8.000	2.559.520	688.043
24	C1	7	229	ATÖLYE	253,02	366,88	8.000	2.935.040	788.989
25	C2	8	248	ATÖLYE	138,05	200,17	8.000	1.601.360	430.473
26	C2	9	275	ATÖLYE	138,05	200,17	8.000	1.601.360	430.473
27	C2	9	276	ATÖLYE	138,05	200,17	8.000	1.601.360	430.473
28	C2	11	325	ATÖLYE	1.627,20	2.359,44	8.000	18.875.520	5.074.065
29	C1	11	326	ATÖLYE	950,1	1.298,08	8.000	10.384.640	2.791.570
TOPLAM :					5.386,99	7.776,87		65.318.990	17.558.868

(Taşınmazların Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Toplam Değeri; AltmışBeşMilyonÜçYüzOnSekizBinDokuzYüzDoksan Türk Lirası'dır)

Maliyet Yöntemi ve Emsal Karşılaştırma Yöntemlerinde bulduğumuz değerler arasında toplamda çok büyük bir fark çıkmamasına karşılık, arsa payları hesabında farklı yaklaşım olması ve şerefiye değerlerindeki yaklaşımımızın standart olması nedeniyle "Emsal

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



Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değerlerin daha uygun olduğu kanaatindeyiz. Bu nedenle
Taşınmazların Toplam Güncel Piyasa değeri;

(AltmışBeşMilyonÜçYüzOnSekizBinDokuzYüzDoksan Türk Lirası'dır.)

* Hazırlanan değerleme raporunun tamamında 1 USD=3.72 TL, 1 EUR=3.90 TL olarak alınmıştır.

** Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

Mehmet TAŞ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

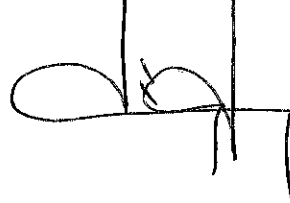
SPK Lisans No: 403674



Nuri Cüneyt DEVRİM

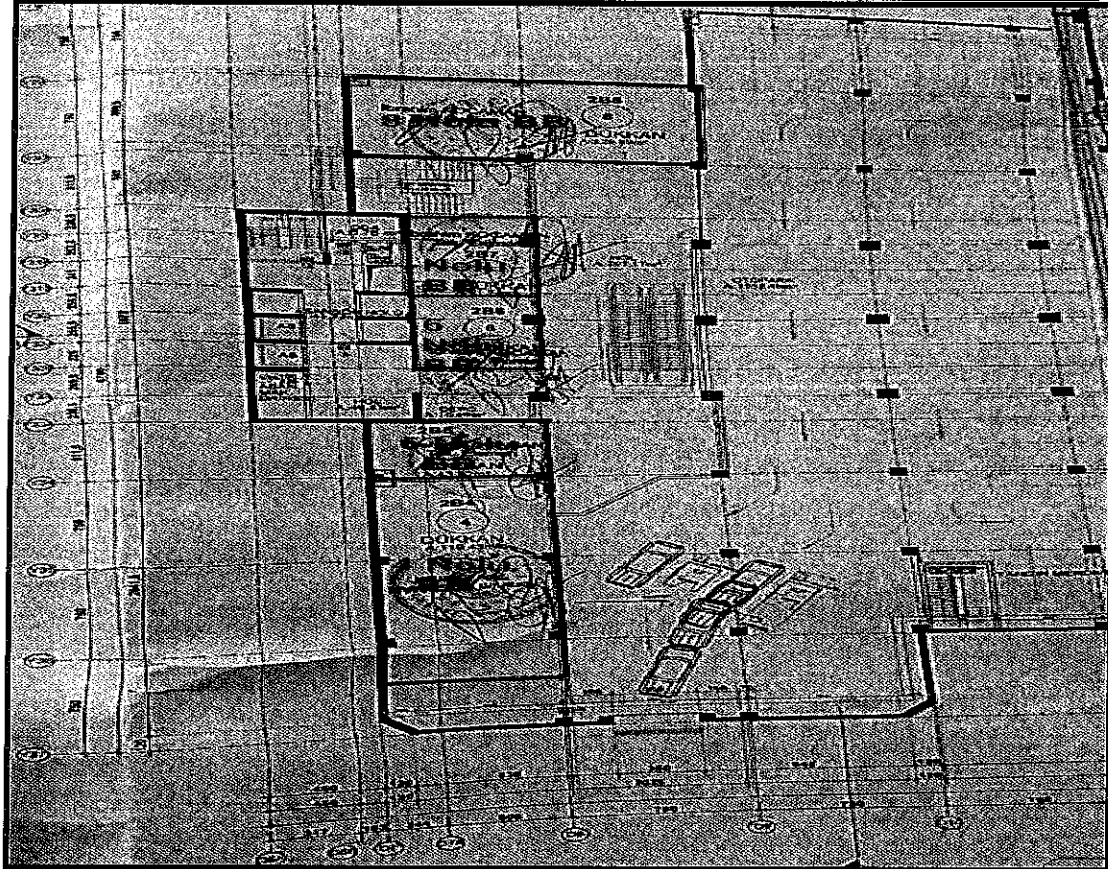
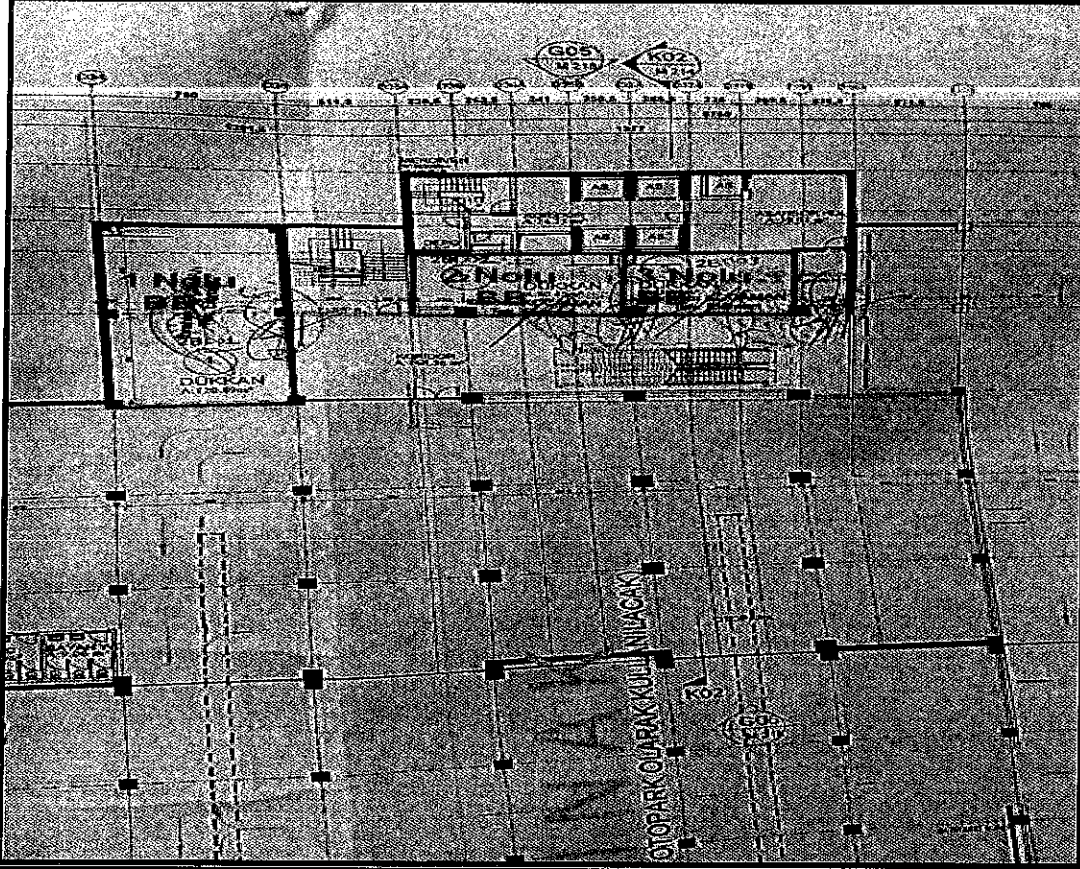
Sorumlu Değerleme Uzmanı

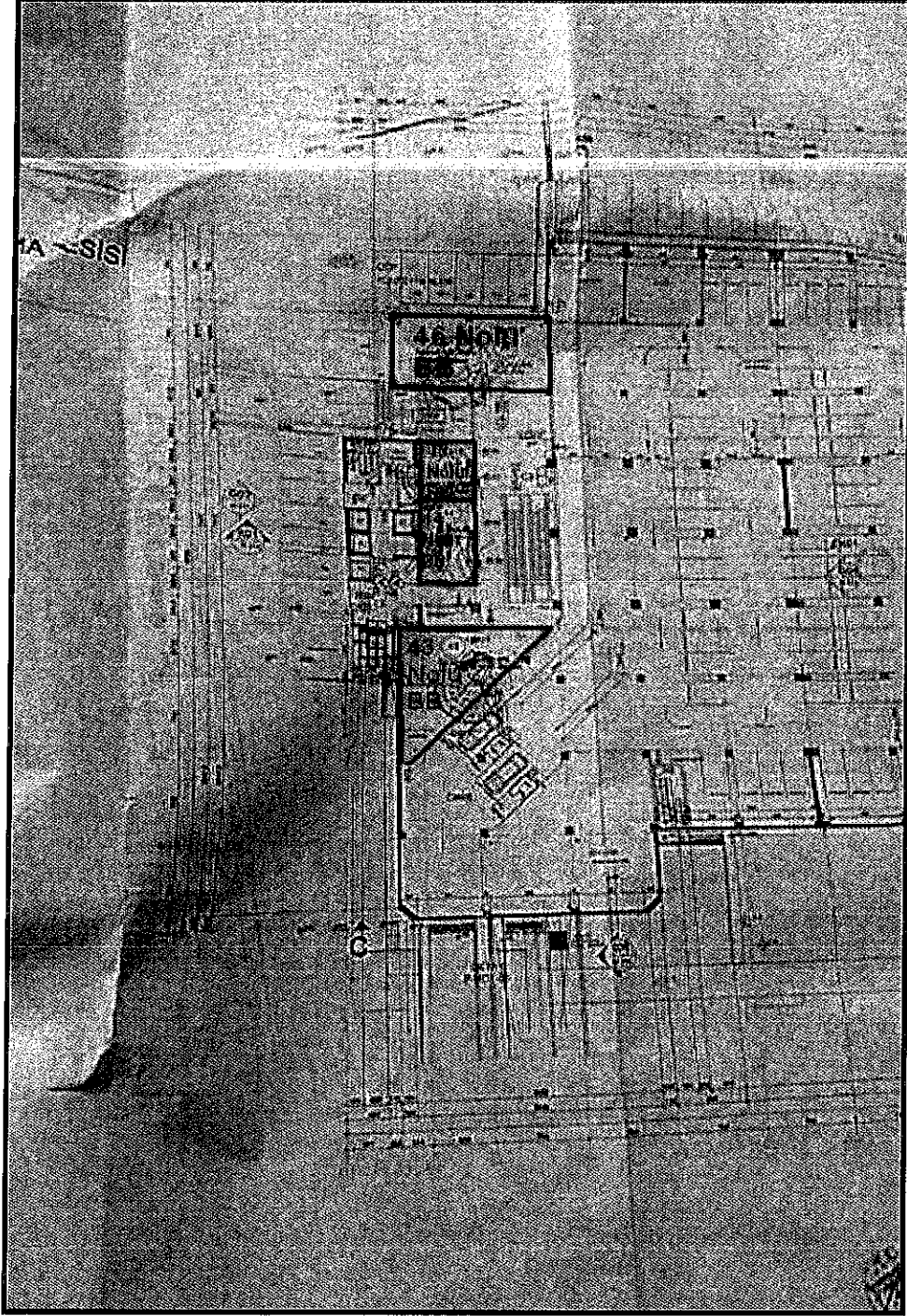
SPK Lisans No: 400960

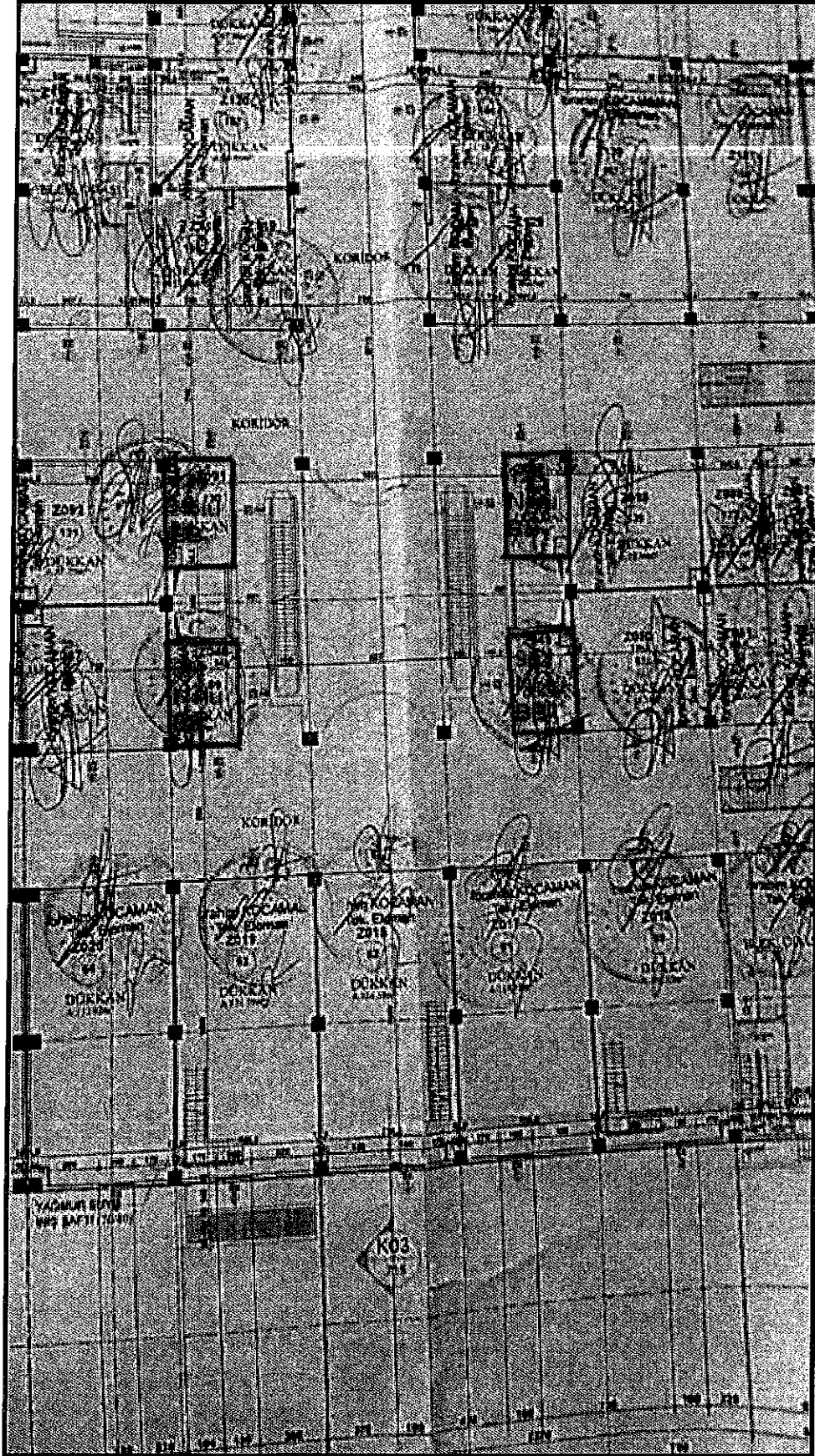


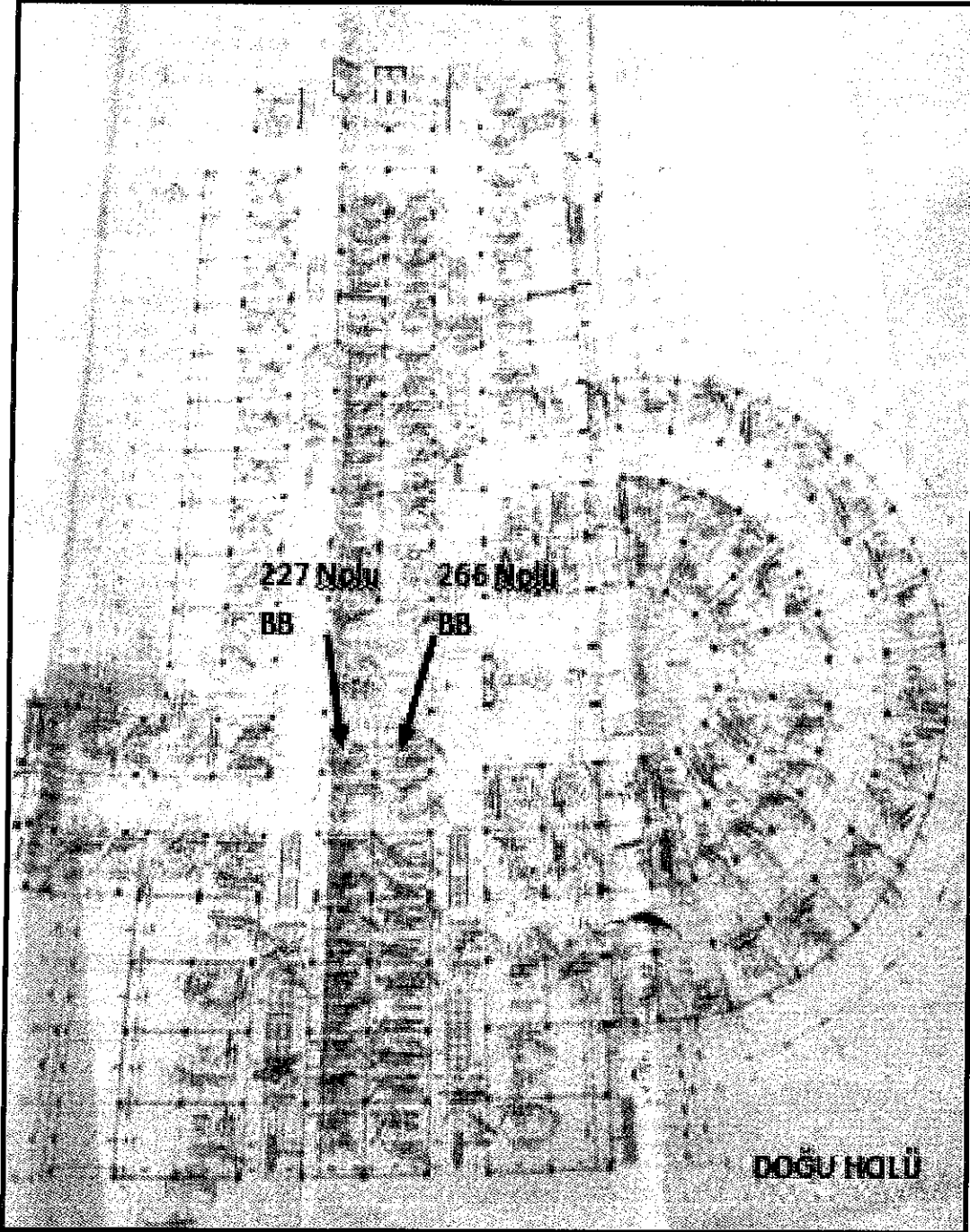
BÖLÜM 9

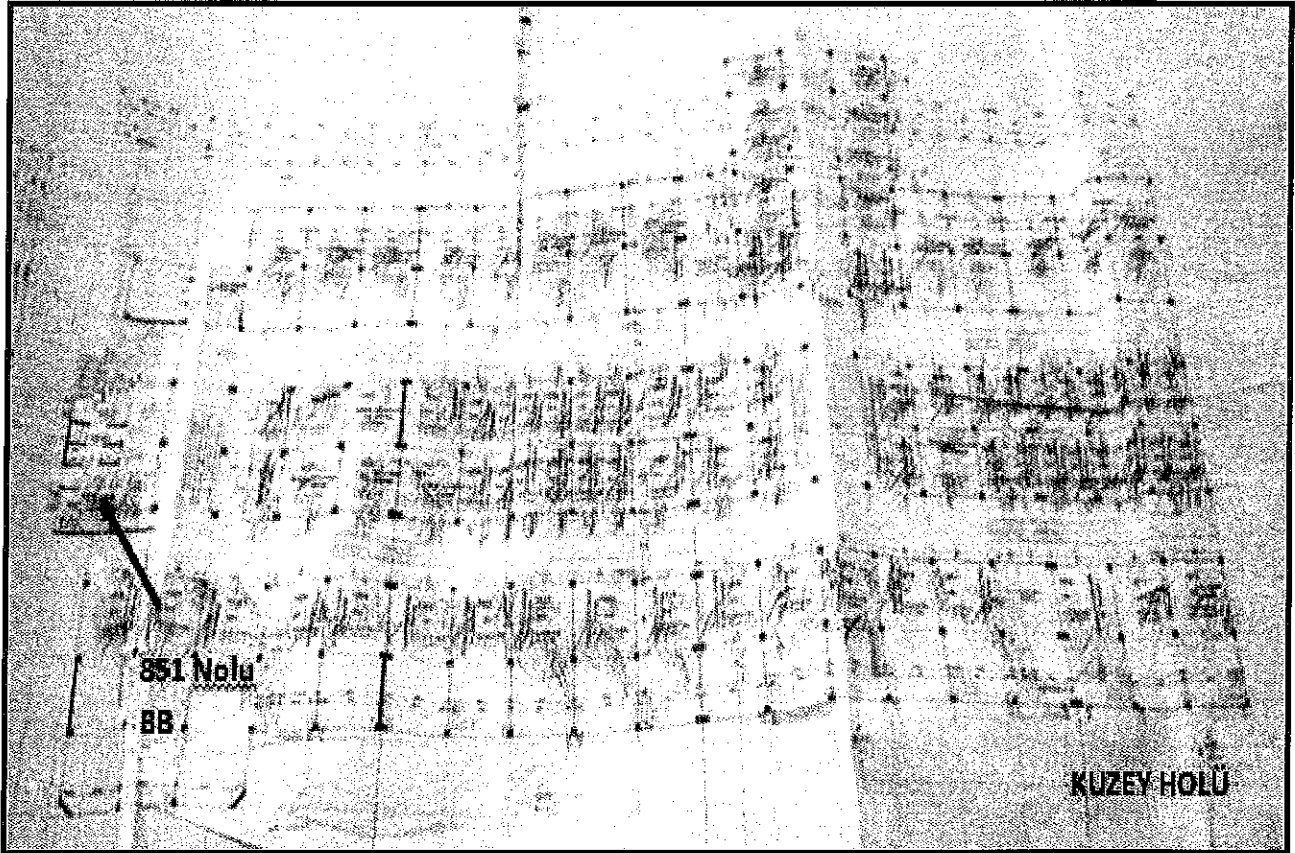
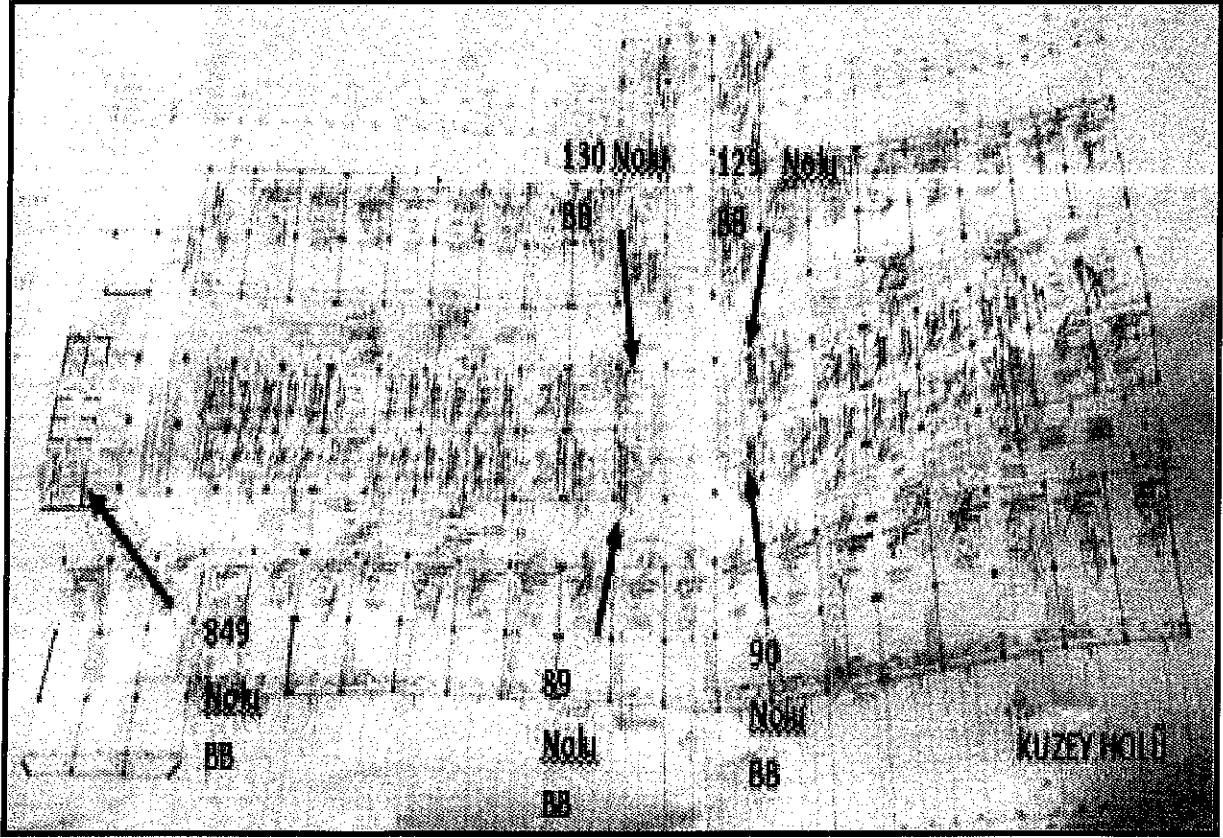
9.EKLER (Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler)

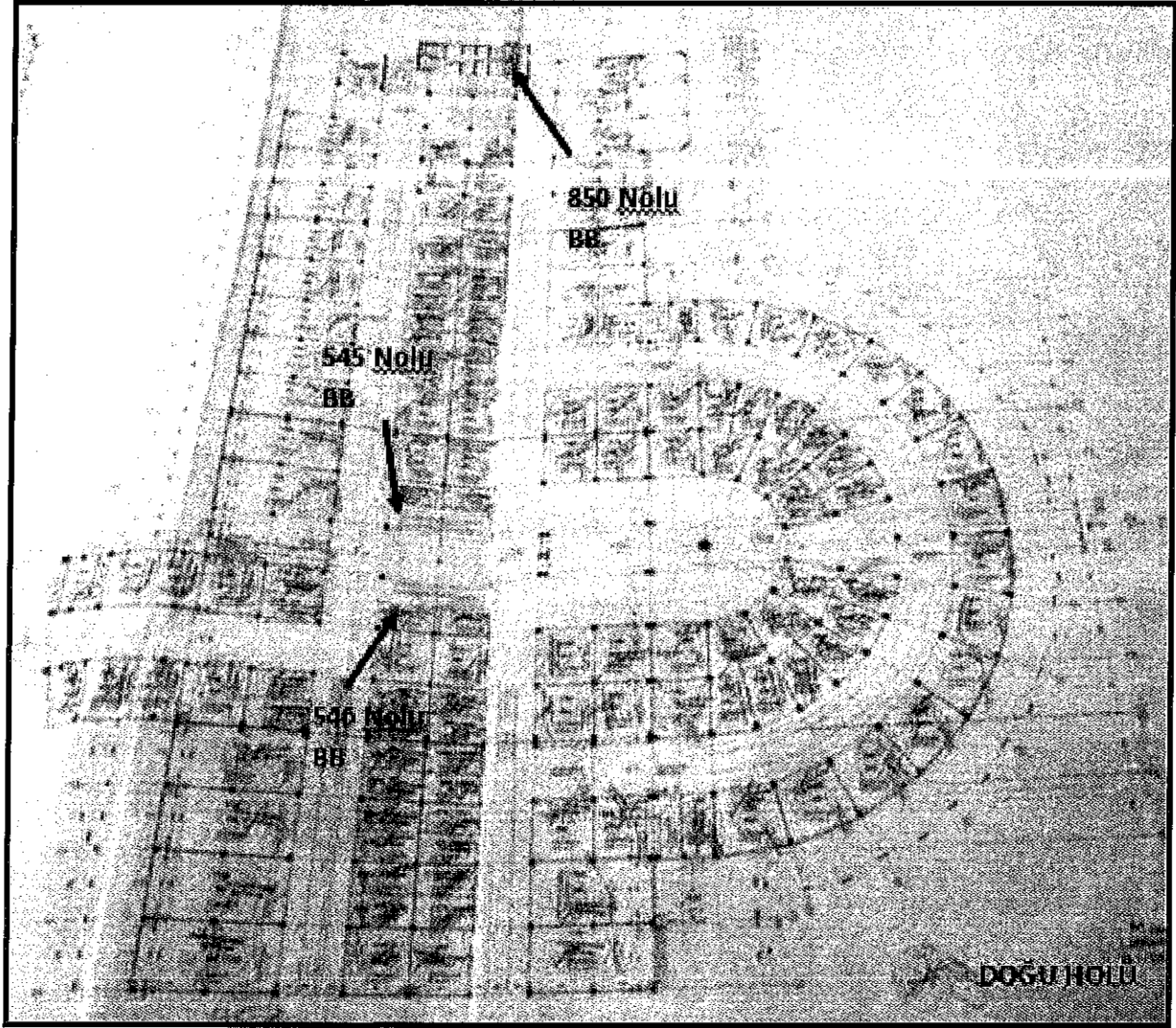












C1 BLOK 6 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

TASINIMLAZ AIT TAPU KAYDI (AKUT MALLIK İÇİN BEYAN - ŞİFARH)			
Zemin Tipi	: Kır Mülkleri	Ada Parçesi	: 15023
Zemin No	: 346-4736	Yükseklik	: 14.300,29 m2
İli / İlçe	: İSTANBUL BAĞCILIKTEPE	Ada Top. Yüzölçü	: 1.000,00 m2 - 1.000,00 m2 (NORMAL KATLI-ÇATI PİYEMİ SİNA VE ARSA)
Karun Adı	: Bağcılar TN	Bölge Kar. Çıkış Ad. No	: ZEMİN - (Bölge No/No. 2)
Mahalle - Köy Adı	: YENİBURSA MAH.	Arpa Pay. Payda	: 1/9339
Mevkii	: KÖY ALTI	Bölge Böl. No/Adı	: DÜKKAN
Çhr. Sayfa No	: 1/8 1792		
Kayıt Durum	: Aktif		

TASINIMLAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
ŞİFARH	Adres	Mallik / Lehdar	Tarih / Yorum / Tarih / Yer
346-4736	Yenişehir Pazarı - 06.05.2009		08.05.2009 - 4808
Beyan A/1 ile gayrimenkul mallikler için müddetli olarak geçerlidir.			02.05.2011 - 0479

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Mallik	Eldirlik No	Hisse Pay Payda
346-4736	ALYEMER KENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	1/1	1/1
		Mevcudate	Eldirlik Sahibi - Tarih - Yer
		Kat. Tarih / Tarih - 08.05.2009 - 4808	Tarih / Yer - Tarih / Yer

ŞİFARH	Adres	Mallik / Lehdar	Tarih / Yorum / Tarih / Yer
346-4736	1 TL NABİ KARŞILAMA KİTAP KİTAPLARI (TARAFİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. İÇİN) - 10.01.2011 - 608		
90 YILLI İTİFAK KİTAP (TARAFİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. İÇİN)			

C1 BLOK 8 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

TASINMUZA AIT TAPU KAYDI (Aynı Mülkler için Detaylı - SBI var)									
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada Parcel	: 15023						
Zemin No	: 13634/388	Yüzölçüm	: 19.360,20 m ²						
İl / İlçe	: İSTANBUL BAĞCILIKÖYLER	Ada Tap. Numara	: 5 BODRUM-ZEMİN-11 NORMAN KATLI-CATIPYESLİ BİNA VE ARSASI						
Kurum Adı	: Buharilerler DM	Block/Kat/Çıkış-B.R.No	: - ZEMİN / - (Bağ.B.R.No: 8)						
Mülhale / Köy Adı	: YENİBOSNA Mh.	Arsa Pay Payda	: 1/19139						
Mevlâ	: KÖYALTI	Bağ.B.R. Numara	: DOKKAN						
ÇK/ Sayfa No	: 378 / 37194								
Kayıt Durum	: Aktif								
TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK									
SBI / Açıklama	Mülk / Lehdar			Tarih - Yemye	Tarih - Şehit - Tarih - Yev.				
Beyan	Yanıtın Planı : 06.05.2009			06.05.2009 - 06.05					
Beyan A.T. De. zayıf ve kısıtlı mülkiyet kat mülkiyetine geçmiştir.				02.05.2012 - 04.09					
MÜLKİYET BİLGİLERİ									
Sistem No	Madda	Edinme No	Hisse Pay Payda	Hesabare	Edinme Şekli - Tarih - Yev.	Tarih - Şehit - Tarih - Yev.			
00000000	KUŞLUKÇU KAVRANMIS YATIRIMCI	TAM			Kat İrtifa. Tarih : 06.05.2009 - 06.05				
SBI / Açıklama	Mülk / Lehdar			Tarih - Yemye	Tarih - Şehit - Tarih - Yev.				
Şehit	1 TL hisse karşılığında kira maksadına vade 1 TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. ŞEHİT			10.01.2011 - 06.05					
	09 YILLIK 1 TL DEN KİRA ŞERHİ								

C1 BLOK 10 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

TASINVAZA AITTAPU KAYDI (Aynı Malikler için Detaylı - ŞBİ var)									
Zemin Tipi	: Kat Malikliği	Alan Parsel	: 154123						
Zemin No	: 3463432	Yüzölçümü	: 19.380,29 m ²						
İlçe	: İSTANBUL BAĞÇELİEVLER	Alan Par. No	: 5300RUM-ZEMİN-11 NORMAL KATLI-CATLİYESİ BNA VE ARSA						
Kurum Adı	: Babadere TV	Blok No/Kat/Giriş No	: -- ZEMİN -- (Bag. Eki No: 18)						
Muhalef. Köy Adı	: YENİLERSA Mah.	Alan Par. Payda	: 3/10239						
Merhal	: KOVALTI	Bag. Eki No	: DÜKKAN						
Çift. Sayısı No	: 378-373/6								
Kayıt Durum	: AKTİF								
TASINVAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK									
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemye	Terkin Sebabi - Tarih - Yem.					
Beyan	Yükümlü Plan : 06.05.2009		08.05.2009 - 6008	-					
Beyan AT	Bu gayrimenkulün malikinin Ana maliklerine geçmiştir.		02.05.2012 - 9479	-					
MÜLKİYET BİLGİLERİ									
Şirket No	Malik	Elbirliği No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Edinim Sebabi - Tarih - Yem.	Terkin Sebabi - Tarih - Yem.			
9900034	KUTAYCI KENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	TAM			Kat İrtifakı Tescil : 08.05.2009 - 6008	-			
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemye	Terkin Sebabi - Tarih - Yem.					
Şerh	1 TL beşat kararlaştırılmıştır. Karar süresinden itibaren 1 TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. İLEHNE 10.01.2011 - 6008								
	00 YIL İÇİ 1 TL DEN KIRA A.Ş. İLEHNE								
	DAĞITIM A.Ş. İLEHNE								

C1 BLOK 11 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

TASINMAZA AIT TAPU KAYDI (Aynı Malikler İçin Derişik - Şifli var)									
Zemin Tipi	: Kır Malikliği	Ada Parşeli	: 154/123						
Zemin No	: 3363/063	Yatırım	: 19.300,29 m ²						
İlçe	: İSTANBUL BAĞCILIKLAR	4m Tar. Niteliği	: 5000000-ZEMİN(1) NORMAL KATIL-CATIL YERLİ BINA VE ARSA						
Kurum Adı	: Boksörler TM	Bölge/Kat/Catı/Ar. No	: ZEMİN - (Bölge/Ar. No: 11)						
Minare / Kış. Adı	: YENİKONA Mah	Araç Parşeli	: 5/1939						
Mevki	: KUYALTI	Bağ. Araç Niteliği	: DUKKAN						
Çiz. / Sayfa No	: 378 / 3797								
Kayıt Durum	: Aktif								

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK									
Şifli	Açıklama	Malik. Lehdar	Tarih - Yeri	Tarih - Yeri	Tarih - Yeri	Tarih - Yeri	Tarih - Yeri	Tarih - Yeri	Tarih - Yeri
3458	Yatırım Planı: 06.05.2009		18.05.2009 / 0803						
3458 A7	Bu gayrimenkulün malikliği her malik yeteneğindedir.		18.05.2011 / 0479						

MÜLKİYET BİLGİLERİ									
İstisna No	Malik	Ehliyet No	Hare. Pay Payda	Metrokare	Edinme Şekli	Tarih - Yeri	Tarih - Yeri	Tarih - Yeri	Tarih - Yeri
3458/23	KUYUMKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.		TAN		Kararlı Tarih: 08.05.2009 / 0803				

Şifli	Açıklama	Malik. Lehdar	Tarih - Yeri	Tarih - Yeri	Tarih - Yeri	Tarih - Yeri
3458	1 TL bağımlı bağımlı Lira sığdırma varlık / TURKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.İNG. TURKİYE ELEKTRİK		10.01.2011 / 008			
	99 YERLİ İL DENİZKÜLTÜRÜ					

C1 BLOK 12 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (AKRİT MALLIK İÇİN DETAYLI - ŞBİ VAR)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada Parşel	: 154023
Zemin No	: 1363434	Yatılışım	: 19.100.29 m ²
İl / İlçe	: İSTANBUL BAĞCILIKIRI	Alan Taz. Nüda	: 5000000-ZEMİN-11 NORMAL KATU ÇATI YİYESİ RUKA VE ARSA
Kararın Adı	: Beldelerden 1M	Blok Katılıp-B.K.No	: ZEMİN - 11 (Bağ. Bz. No: 12)
Mahalle / Köy Adı	: YENİPAZAR A Mah.	Alan Parşel No	: 519100
Marsal	: KOYALTI	Bağ. Bz. Nüda	: DUKAN
Çm / Karşı No	: 378 37998		
Kayı Durum	: Akut		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
SBİ Açıklama	Mallik / Lehdar	Tarih - Yemye	Tarhin Şekli - Tarih - Yev.
Boyan Yönetim Planı: 06-01-3009		08-05-2009 - 6008	"
Boyan AT Bu gayrimenkulün mülkiyeti her mülkiyetine geçmiştir		02-03-2012 - 9479	"

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Edirli No	Hisse Payı/Şahıs	Mutlakare	Edirli Şekli - Tarih - Yev.
SBİ Açıklama	TAM	Kat İrtikati Tarih: 08-05-2009 - 6008	

SBİ Açıklama	Mallik / Lehdar	Tarih - Yemye	Tarhin Şekli - Tarih - Yev.
SBİ Açıklama	1 TL beledi karışımında kara soluması vardır - TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. İLE	10-01-2011 - 600	
SBİ Açıklama	99 YILLIK 1 TL DEN KIRA SERHİ		

C1 BLOK 13 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

TAŞINMEZA AİT TAPU KAYIT (Akit Malikler için Detaylı - ŞB1 var)			
Zemin Etili	: Kat Malikleri	Akit Parçesi	: 15423
Zemin No	: 33044565	Yüzölçümü	: 19.300,29 m ²
İl / İlçe	: İSTANBUL BAĞCILIKÇIYERİ	Akit Tak. No	: 15423
Kurum Adı	: Buluşlar 74	Blok/Kat/Catı - B.B. No	: - ZEMİN - (Bağ. Böl. No: 13)
Mahalle / Köy Adı	: YENİDOĞA MAH.	Akit Paç/Paça	: 31939
Mevki	: KOYALTI	Bağ. Böl. No	: DÜKKAN
Çiz. Sayfa No	: 378 / 3799		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
ŞB1 / Açıklama	Malik / Lehler	Tarih - Yerin	Terkin Şekli - Tarih - Yer.
Beşim - Yüzölçümü: 19.300,29 m ²		08.05.2007 - 6808	-
Beşim / Bağımsızlık: 19.300,29 m ²		02.05.2012 - 9479	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
İsim No	Malik	Elbirliği No	Elbirliği No
000002	KUYUMCUREN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	000002	KUYUMCUREN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
ŞB1 / Açıklama	Malik / Lehler	Tarih - Yerin	Terkin Şekli - Tarih - Yer.
ŞB1	1 TL Beşim Karşılığında 19.300,29 m ² KUYUMCUREN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. İLE	08.05.2007 - 6808	-
000002	000002 TL DEN KIRA SERHİ	02.05.2012 - 9479	-

C1 BLOK 14 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

TASINMAZA AIT TAPU KAYDI (Akit Mülkiyet için Detaylı - Şİİ var)									
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada Parsel	: 15023	Tarih - Yemyine		Terkin Sebbi - Tarih - Yev.			
Zemin No	: 35624566	Yatılıqın	: 19.340.29 m2						
İl / İlçe	: İSTANBUL BAĞÇELİEVLER	Arza Tap. Nitelik	: 5.BODRUM-ZEMİN-11 NORMAL KATLI-CATI PYESU BİNA VE ARSASI						
Kararın Adı	: Buharlılar TM	Blok Kat Giriş - B.R. No	: - ZEMİN - (Bag. Bul. No: 14)						
Mahalle / Köy Adı	: YENİBOSNA Mah.	Arza Tap. Payda	: 3/45359						
Mecidi	: KOVALTI	Bag. Bul. Nitelik	: DÜKKAN						
Çit / Sayfa No	: 378 / 37499								
Kayıt Durum	: Aktif								
TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK									
Şİİ	Acıklama	Malik / Lehlar		Tarih - Yemyine		Terkin Sebbi - Tarih - Yev.			
Beyan	Yararlan Puanı : 06/05/2009			08.05.2009 - 6808					
Beyan AT	Bağışlanma mülkiyeti kan mülkiyetine geçmiştir.			02.05.2012 - 9479					
Tarih : 02/01/2017 - 02/01/2017									
MÜLKİYET BİLGİLERİ									
Şİİ	Acıklama	Malik / Lehlar		Tarih - Yemyine		Terkin Sebbi - Tarih - Yev.			
Beyan	Yararlan Puanı : 06/05/2009			08.05.2009 - 6808					
Beyan AT	Bağışlanma mülkiyeti kan mülkiyetine geçmiştir.			02.05.2012 - 9479					
Tarih : 02/01/2017 - 02/01/2017									
TASINMAZA AIT TAPU KAYDI (Akit Mülkiyet için Detaylı - Şİİ var)									
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada Parsel	: 15023	Tarih - Yemyine		Terkin Sebbi - Tarih - Yev.			
Zemin No	: 35624567	Yatılıqın	: 19.340.29 m2						
İl / İlçe	: İSTANBUL BAĞÇELİEVLER	Arza Tap. Nitelik	: 5.BODRUM-ZEMİN-11 NORMAL KATLI-CATI PYESU BİNA VE ARSASI						
Kararın Adı	: Buharlılar TM	Blok Kat Giriş - B.R. No	: - ZEMİN - (Bag. Bul. No: 14)						
Mahalle / Köy Adı	: YENİBOSNA Mah.	Arza Tap. Payda	: 3/45359						
Mecidi	: KOVALTI	Bag. Bul. Nitelik	: DÜKKAN						
Çit / Sayfa No	: 378 / 37499								
Kayıt Durum	: Aktif								

C1 BLOK 16 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI İKİNCİ MÜHÜR İÇİN DEĞERLEME - ŞBİ (var)			
Zemin Tipi	: K1 Mülk	Ada Parşel	: 15123
Zemin No	: 15123	Yüzölçümü	: 19.380,29 m ²
İl / İlçe	: İSTANBUL / BEŞİKÖZ	Ada Tesc. Niteliği	: 3. BÖLÜM - ZEMİN + 11. NÖRMALE KATLI - ÇATI NİVELİSİ BİNA VE ARSA
Kurum Adı	: Beşiközü T3	Bina Kat/Giriş - B.E.No	: - ZEMİN - (Bağ. Kat No: 16)
Mahalle / Köy Adı	: YENİBOSNA Mah.	Arsa Pay Payda	: 1/1039
Mevlâ	: KÖY ALTI	Bağ. Böl. Niteliği	: DUKKAN
Çuk / Sayfa No	: 318 / 374/2		
Kayıt Durum	: Aktif		

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
ŞBİ Açıklama	Mevlâ / Lehdar	Tarih - Yorum	Terkin Şekli - Tarih - Yorum
Beyan	Yabancı Plan, 16.05.2009	08.05.2009 - 6008	-
Beyan 17/18a	göstermektedir mülkiyetin kat malikçeyle geyimdir.	02.05.2012 - 9479	-

MÜLKIYET BİLGİLERİ			
İsim No	Mevlâ	Elbirliği No	Hisse Pay Payda
Adres	KURUMSAL GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	Mevlâ	Merkeze
ŞBİ	Mevlâ	Edinme Şekli - Tarih - Yorum	Terkin Şekli - Tarih - Yorum
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHNE DAĞITIM A.Ş. (TEDAS) 06 YILLIK 1 TL DEN KİRA ŞERHİ)	08.05.2009 - 6008	-

C1 BLOK 18 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (AKİT) Malikler için Detaylı - (ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 154273
Zemin No	: 33634370	Vizyonajın	: 10.380,29 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL BAĞCISALTI	Alan Tesc. Nitelik	: 3 BODRUM - ZEMİN - (1) NORMAL KATLI - ÇATI PİŞEKLİ BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Baççılar 1M	Block/Kat/Giriş-Bölge	: - ZEMİN / - (Bağ. Böl. No: 18)
Mahalle / Köy Adı	: YENİBOSNA MAH.	Arsa Pay Payda	: 1/100,00
Mevki	: KÖYALTI	Bağ. Böl. Nitelik	: DEKAYAN
Cilt / Sayfa No	: 378 / 37404		
Kayıt Durum	: Aktif		

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
ŞBİ	Acıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yecülse
Beyan	Yanarın Planı: 06.05.2009		02.05.2009 - 6008
Beyan A1/B0	göyünmükülün mülkiyet kat mülkiyetine geçmiştir.		02.05.2012 - 9479

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay Payda
3399094	KUYUMCİ KENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.		1AM
		Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terklin Sebebi - Tarih - Yev.
		Kat Mülkiyeti - 06.05.2009 - 6008	- -

ŞBİ	Acıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yecülse
Şerh	1 TL bedel karşılığında tüm sözleşmesi (arazi) (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LİNE) (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. ÜNEDAS) (90 YILLIĞI) (TL DEN KİRA ŞERHİ)		16.07.2011 - 608

C2 BLOK 47 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Akit Malikler için Detaylı - SBT var)			
Emisyon Tipi : Kat Mülkleri	Ada Parçesi : 134233		
Emisyon No : 3563404	Yüzölçümü : 19.30(29) m ²		
İlçe : İSTANBUL BAKIRÇEVLER	Ada Pa. Niteliği : SERHATLI-ZEMİN-11 NORMAL KATLI-CATI PİYESLİ BİNA VE ARSASI		
Orman Adı : Buzdamlar ENİ	Blok Kat Giriş-El.İ. No : 1 - (Sağ Böl. No. 47)		
Köy / Köy Adı : YENİBOSNA Mah.	Arsa Pa. Payda : 70/1000		
Ev Adı : KÖY ALTI	Bağ. Böl. Niteliği : ATILYI		
İlk / Sayfa No : 379 / 12433			
Şirket Durum : Aktif			
TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK			
SBM Açıklama	Malik Lehdar		
Boşluk Yürütme Planı : 06.05.2009	Tarih - Yürütme : 06.05.2009 - 06.05.2009		
Beyan A1/Ba gayrimenkulün mülkiyeti her mülkiyetine geçmiştir.	Tarih - Yürütme : 06.05.2012 - 06.05.2012		
EKLENTİ BİLGİLERİ			
Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yürütme
3563404	Depo	E-1 DEPO	06.05.2008 - 06.05.2008
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Malik	Eklenme No	Eklenme Tarihi - Yürütme
3563404	KUTLUYAZGINTI GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	Eklenme No	Eklenme Tarihi - Yürütme
KUTLUYAZGINTI GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.			
Sistem No	Malik	Eklenme No	Eklenme Tarihi - Yürütme
3563404	KUTLUYAZGINTI GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	Eklenme No	Eklenme Tarihi - Yürütme
KUTLUYAZGINTI GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.			

C2 BLOK 52 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (AŞİE Mülhür için Detaylı - 531 var)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada Parcel	: 154223
Zemin No	: 156/44/09	Yükseklik	: 19.500.20 m2
İli / İlçe	: İSTANBUL / BAĞCILIKÖYLER	Anı Tanı Nispeti	: 5 BOĞURTMAZ-ZEMİN-11 NORMAL KATLI-ÇATI PİYESİ/ BİNA VE ANSAMI
Kararın Adı	: Bölgesel EM	Blok Kat Giriş B.R.No	: 1 - (Bağ.Böl.No 52)
Mülksite / Köy Adı	: YENİBOĞAZA Mah.	Arsa Pay Payda	: 44/1039
Mecidi	: KOVALTI	Bağ.Böl. Nispeti	: ATÖLVE
Çift / Satış No	: 379 17418		
Kayıt Durum	: ALIN		

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
Yerli / Açıklama	Mallık / Lehdar	Tarih / Yemye	Terkin Sebep / Tarih / Yet.
Beyan	Yasemin Zeynep	08.05.2009 - 6808	
Beyan A'da gösterilen mülkiyet kat mülkiyetten girilmiştir.			

ENLENTİ BİLGİLERİ			
Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yemye
254334	Depo	Em DİHİ	04.05.2008 - 6908

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Mallık	Ehliyet No	Hisse Pay Payda
254334	KÜLTÜR KENTİ GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.	1541	
		Ehliyet No	Hisse Pay Payda
		08.05.2009 - 6808	
		Kat Mülkiyeti	08.05.2009 - 6808

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Mallık	Mallık / Lehdar	Tarih / Yemye
1 TL hisse karantıncası ara süresinde var.	1 TL hisse karantıncası ara süresinde var.	TURKİYE ELEKTRİK	04.05.2008 - 6908
99 YILLIK 1 TL DEN KİRA SERHİ	99 YILLIK 1 TL DEN KİRA SERHİ	BAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	

C1 BLOK 117 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (AKİT MÜLKLER İÇİN DETAYLI - SÖİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyet	Ada Parsel	: 134223
Zemin No	: 33634474	Yatırım	: 19.380,29 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL BAĞÇELİEVLER	Ana Tap. Nitelik	: 3 BODURLU-ZEMİN-11 NORMAL KATI-ÇATI PİYESİ İSİNA VE ARSA
Kurum Adı	: Bağçelievler TM	Blöke Kat/Garaj -B.R.No	: - - - (Bağ.Böl No 117)
Mahalle / Köy Adı	: YENİBOSNA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 81 19359
Mevlâ	: KOYALTI	Bağ.Böl. Yüzölç.	: ATÖL VE
Çih / Sayfa No	: 379 / 37503		
Kayı Durum	: Akad		

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
SÖİ / Açıklama	Mallık / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.
Beyan	Yonctun Planı : 06-05-2009	08.05.2009 - 6808	"
Beyan AT (Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat maliklerinceye geçmiştir.)			
02.05.2012 - 0479			
" "			
MÜLKİYET HİÇBİRİ			
Sistem No	Mallık	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda
ASOS/194	KOYUNUKENT GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.		
TAN			
SÖİ / Açıklama	Mallık / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.
Şerh	114. No'lu katıyolu kısıtlanmaz ve diğer / TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAS)	19.01.2012 - 608	"
90 YILLIK 1 TL'DEN KİRA SERİİ			

C2 BLOK 137 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

TASINMAZA AÜT TAPU KAYDI (Akıf Malikler için Detaylı - SBI Var)									
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Adres Parçesi	: 154233						
Zemin No	: 35634404	Yüzölçümü	: 19.280,29 m2						
B. İçe	: İSTANBUL BAĞCILIKÇIYI	Ana Tap. Niteliği	: SUDURUM-ZEMİN-11 NORMAL KATLI-CATI PİYESLİ BİNA VE ARSA						
Kurum Adı	: Beşiktaş TİC	Bina Kat Giriş-Böl. No	: 4 - 1 (Bağ. Böl. No: 137)						
Mahalle / Köy Adı	: YENİDOĞUŞA Mah.	Arsa Payı Payda	: 7619359						
Mevkii	: KÖYALTI	Bağ. Böl. Niteliği	: ATÖL YF						
Çıkış / Sayfa No	: 579 57523								
Kayıt Durum	: 4131								
TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK									
S/Böl	Acıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yetimlik	Terkin Sebebi - Tarih - Yet.					
Beyan	Yasama Planı 06-05-2009		08.03.2009 - 6806	"					
Beyanlatı (Bağ. gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.)									
EKLENTİ BİLGİLERİ									
Sistem No	Tip	Tanım	Tarih - Yetimlik						
2554191	Depo	E-45 DEPO	08.05.2009 - 6808						
MÜLKİYET BİLGİLERİ									
Sistem No	Malik	Ekilendi No	Hisse Payı Payda	Merkezi	Etilme Sebebi - Tarih - Yet.	Terkin Sebebi - Tarih - Yet.			
36991134	KUYUMKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.		TAŞI		Kat İrtikası Tesis - 08.05.2009 - 6808	"			
SBI	Acıklama	Malik	Lehdar	Tarih - Yetimlik	Terkin Sebebi - Tarih - Yet.				
Şerh	1 TL bedel karşılığında kat mülkiyetine vardi (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. İLE 99 YILLIK (1 TL DEN KIRA SERH) BAĞIMLASI (TEDAS))			08.01.2011 - 608	"				

C2 BLOK 138 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Malikler için Detaylı - ŞBİ var)	
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti
Zemin No	: 3534495
İl/İlçe	: İSTANBUL/BAĞCILIKÖYLER
Kurum Adı	: Bahçelievler TM
Mahalle / Köy Adı	: YENİBOĞAZA Mah.
Mevkii	: KÖYALTI
Çift / Sayfa No	: 379/37524
Kayıt Durum	: Aktif
Ada/Parçesi	: (54223)
Yüzölçüm	: 19.380,29 m ²
Ana Tap. Niteliği	: 5.BODRUM+ZEMİN+1 NORMAL KATLI+ÇATI PİYESİ BİNA VE ARSASI
Blok/Kat/Giriş-B.B.No	: -/4- (Bağ.Böl.No:138)
Arsa Payı/Payda	: 120/9359
Bağ.Böl. Niteliği	: ATÖLYE

Kayıt Tarihi : Sayfa : 02/01/2017 9:20

C1 BLOK 200 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

[illegible]

C2 BLOK 220 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akrilik Malikler için Detaylı - SRI var)			
Zemin Tipi	: 6.11 Mülkiyet	Akıl Parası	: 1542.23
Zemin No	: 35634578	Yatırım	: 19.340.29 m2
3 / Hiss	: İSTANBUL BAĞCILIEVLER	Akıl Parası	: 1542.23
Kararın Adı	: Bağcılar 154	Yatırım	: 19.340.29 m2
Mahalle / Köy Adı	: YENİBOĞAZ Mah.	Yatırım	: 19.340.29 m2
Mecidi	: KOYALTI	Yatırım	: 19.340.29 m2
Tic / Sayfa No	: 186 / 37606	Yatırım	: 19.340.29 m2
Carat Durum	: Aktif	Yatırım	: 19.340.29 m2
TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
SRI	Arbitaj	Malik / Lehdar	Tarih / Yemin
Beşir	Yemin Planı : 86-05 2009		04.05.2009 - 6408
Beşir ATILMA Gayrimenkul malikler için mülkiyetin geçmiştir.			
EKLENTİ BİLGİLERİ			
Sistem No	Tip	Tarım	Tarih / Yemin
2594426	Depo	E-80 DEPO	04.05.2009 - 6408
MTA VE TİC BİLGİLERİ			
Sistem No	Malik	Eklenme No	Eklenme Tarihi / Yemin
6501200	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMCI A.Ş.	1542	04.05.2009 - 6408
SRI	Arbitaj	Malik / Lehdar	Tarih / Yemin
6501200	1.11 Beşir ATILMA Gayrimenkul malikler için mülkiyetin geçmiştir.	Yatırım	04.05.2009 - 6408

C1 BLOK 229 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

TASINMAZA AIT TAPU KAYDI (Kısmi Mülkler İçin Detaylı - SBI Var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada Parşel	: 134223
Zemin No	: 35674588	Yatırım	: 10.380,26 m2
İl - İlçe	: İSTANBUL - BAĞCILIKÖY	Ana Tap. Nitelik	: S.BKDURUM-ZEMİN-11 NORMAL KATLI-ÇATI MÜLKİ BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Baskeller İn TM	Blok/Kat/Giriş/B.H.No	: 7 - 1845 Böl.Nr. 229
Mahalle / Köy Adı	: VENTUSNA Mah	Araç Pay Payda	: 31.10350
Merkis	: KOYALTI	Bağ.Böl. Nitelik	: ATOX VE
Çit. Sayfa No	: 380.37615		
Kayıt Durum	: Aktif		

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

SBI	Açıklama	Mülk. Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.
Beyan	Yatırım Planı : 06.05.2009		06.05.2009 - 6308	-
Beyan	NT Bu gayrimenkuldan mülkiyet kat mülkiyetine geçmiştir.		02.05.2012 - 9479	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay Payda	Merkare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.
85001301	KUTAYMENKUL GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.		TAM		Kat İrtifaki İşleri - 08.10.2009 - 8804	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

SBI	Açıklama	Mülk. Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.
Seth	1 TL bedel karşılığında kına kütlemeye vurulmuş - TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAS) 99 YILLIĞI (1 TL DEN KİRA ŞERHİ)		14.01.2011 - 908	-

C2 BLOK 248 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Malikler için Detaylı - ŞBİ var)									
Zemin Tipi	: Kat Malikleri	Ada Parsel	: 154223						
Zemin No	: 35634007	Yüzölçüm	: 19.300,20 m ²						
İl İlçe	: İSTANBUL BAĞÇELİEVLER	Asa Tap. Nüfus	: 5.800RUM/ZEMLİN: 11 NORMAL KATLI-ÇATI FİYESLİ BİNA VE ARSASI						
Kararın Adı	: Hissedarlar TM	Blok-Kat-Giriş-B.B.No	: 8 - 8 - (Bağ.Böl.No: 248)						
Müşahade / Köy Adı	: YENİBOSNA Mah.	Asa Pay/Payda	: 44/19339						
Mevki	: KUYALTI	Bağ.Böl. Nitelik	: ATOLNE						
Çin / Sayfa No	: 381 / 376,34								
Kayıt Durum	: Aktif								
TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK									
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehde	Tarih - Yevmiye	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.					
Beyan	Vasatın Plan : 06.05.2009		08.05.2009 - 6408	-					
Beyan AT (Bu gayrimenkulün emlak vergisi kat maliklerine geçmiştir)			02.05.2012 - 9479	-					
EKLENTİ BİLGİLERİ									
Sistem No	Tip	Tarih / Yevmiye							
2554-138	Depo	08.05.2009 - 6508							
MÜLAKAT BİLGİLERİ									
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Miktarı	Ehdeme Sebabi - Tarih - Yev.	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.			
88991129	KUYUMKÜNT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.				Kat (Tic. Sic. 7685 - 06.05.2009 - 6808)	-			
MÜLAKAT BİLGİLERİ									
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehde	Tarih - Yevmiye	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.					
Sah	1 TL beledi karayoluyla kırımlanmış arazi (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. İLEHİNE - TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAS))		19.03.2011 - 608	-					

C2 BLOK 275 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Malikleri	Akiz/Parsel	: 154223
Zemin No	: 15634634	Yüzölçümü	: 19.160,29 m ²
B / İste	: İSTANBUL BAĞÇELİEVLER	Ann Tm. Nitelik	: 5.BÖRÜM-ZEMİN+11 NORMAL KATILIM+ÇATI PİYESLİ BİNA VE ARKASI
Kurum Adı	: Bağçeliler TM	Blok Kat/Giriş-B.B.No	: - 9 - (Bag.Böl.No 275)
Mahalle / Köy / Aşa	: YENİBOĞAZA Mah.	Arazi Pay/Payda	: 44/19169
Merkül	: ROYAL TJ	Bag.Böl. Nitelik	: AITM.YE
ÇBİ / Sayfa No	: 341 : 37603		
Kayıt Durum	: Muzi		
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
ŞBİ / Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemye	Tarih - Şehit - Tarih - Yem.
Beyan	Yönetim Planı 06.05.2009	08.05.2009 - 6806	
BeyanA1) İbn gayrimenkul mübavve kon mülkiyetine geçmiştir.			
EKLENTİ BİLGİLERİ			
Sistem No	Tip	Tamam	Tarih / Yemye
1563440	Depo	E-103 DEPO	08.05.2009 - 6808
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Malik	Elirliq No	Hase Pay/Payda
1563440	KUYUNCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	JAN	100
ŞBİ / Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemye	Tarih - Şehit - Tarih - Yem.
Şeh	1 TL. Beşli Karşılığında Kira Sözleşmesi Vadesi (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. ÜÇÜNE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. İTİDASI)	10.01.2011 - 2018	
İptisat			
Abonelik	Müşterinin	Borç	Değerlendirme Süre
1563440	ANADOLU BANK A.Ş.	45.000.000 TL	01.09.2016 - 23.09
SDF Hakkı		YATIRIMLARI A.Ş.	

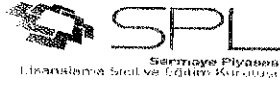
C2 BLOK 276 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

[illegible]

C2 BLOK 325 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

TASINMAZA AİT YAPU KAYDI (Akrif Mülkler için Detaylı - ŞBİ Var)									
Zemin Tipi	: Kıl Mülk	Adı/Pasaj	: 1342/3						
Zemin No	: 3/64-4684	Yanlışın	: 19.330.29 m2						
İlçe	: İSTANBUL BAĞCILIK	Araç Tar. No	: 3 BORDUR - ZEMİN - 11 NORMAL KATILAN - 11 PİYESLİ BİNA VE ARSA						
Kurum Adı	: Bakırcılar TM	Bölge Kat. Girs. R.R.No	: 11 - 11 - (Bölge No 125)						
Mahalle	: YENİBOĞAZA Mah.	Araç Pay/Payda	: 519.0039						
Mevki	: KUYALTI	Bölge Bil. No	: LOKANTA						
CB / Sayfa No	: 30 / 3711								
Kayıt Durum	: Aktif								
TASINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK									
SÖZ	: Açıklama	Mülk / Lehler	Tarih - Yemine	Tarih - Yemine	Tarih - Yemine	Tarih - Yemine	Tarih - Yemine	Tarih - Yemine	Tarih - Yemine
Beyan	: Yürürlükte 06.05.2009		06.05.2009 - 6608						
Beyan A/B'de yerimekteki mülkiyet kat mülkiyetine aittir.									
Kayıt Tarih: San: 02.03.2017 - 9.3									
MÜLKİYET BİLGİLERİ									
Sistem No	: Mülk	Ehliyet No	: Hiss Pay/Payda	Merkezi	: Edine Sabote - Tarih - Yev.	Tarih - Yemine	Tarih - Yemine	Tarih - Yemine	Tarih - Yemine
AS991441	: KUYALTI GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.				: Kıl İnşaat Tesis - 15.05.2009 - 6608				
Söz	: Açıklama	Mülk / Lehler	Tarih - Yemine	Tarih - Yemine	Tarih - Yemine	Tarih - Yemine	Tarih - Yemine	Tarih - Yemine	Tarih - Yemine
Söz	: 174 Kıl İnşaat Tesis - 15.05.2009 - 6608		17.05.2011 - 6608						
174 Kıl İnşaat Tesis - 15.05.2009 - 6608									
90 YILLIK 1 TL DEN KİRA (ŞEHİR)									
İpotek									
Alan	: Mülkiyet	Borç	: Dersin Sıra	Sıra	: Tarih - Yemine	Borç	: SDP Haddi		
İS9115001 ANAĞOLUBANK A.Ş.	: Bayır	22.000.000.00 TL	% 100	: F.B.K.	17.11.2016 20374	KUYALTI GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	Yok		
Yapı No: 068011003									
Söz No: 068011003									
İpotek Komisyonu Hiss Payda									
Tasınmaz	: Hiss Pay/Payda	Borçlu Mülk	Mülk Borç	Tarih - Yemine	Tarih - Yemine	Tarih - Yemine	Tarih - Yemine	Tarih - Yemine	Tarih - Yemine
Bakırcılar TM - YENİBOĞAZA Mah. 1342/3	: 11		22.000.000.00 TL	17.11.2016 20374					
Pasal 1/2 mülk Bölge									
İpotek ŞBİ Bağlı									
ŞBİ	: Açıklama	Mülk	Tarih - Yemine	Tarih - Yemine	Tarih - Yemine	Tarih - Yemine	Tarih - Yemine	Tarih - Yemine	Tarih - Yemine
Disinçiler									

LİSANS BELGELERİMİZ



Tarih : 30.01.2015

No : 403674

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mehmet TAŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 21.01.2009

No : 400960

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Nuri Cüneyt DEVRİM

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İsmail ARİKAN
GENEL SEKRETER

E. Nurettin ÖZTANCI
BAŞKAN



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SP.K.0.15- 468
Konu :

7262

08./06/2009

ADRES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ortaklar Cad. Birlik Apt. No:19/1
34394 Mecidiyeköy/İSTANBUL

İlgi: 12.03.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda: Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin 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 tarih ve 16/437 sayılı toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede:

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

HERKEZ Çakırcılar Etiler Bldi No:130 66350 ANKARA Tel: (312) 347 55 51 Fax: (312) 347 55 50 E-posta: info@adres.com.tr
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Nakipçe Mah. Akdeniz Cad. No:15 34367 Beşiktaş/İSTANBUL Tel: (212) 347 55 51 Fax: (212) 347 55 50 E-posta: info@adres.com.tr

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.113.00.0-140-55 - 9443

Konu: Değerleme Yetkisi

13 Nisan 2011

ADRES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte 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 (1) bendinde tanımlanan nitelikleri haiz kadrolu personelinizin yönetim kurulu kararı ile belirlenmesi ve bir defaya mahsus olmak üzere karar örneğinin yazımız tarihinden itibaren bir ay içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

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

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına 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