



ADIM

Gayrimenkul & Değerleme A.Ş.

**TAŞINMAZ  
DEĞERLEME  
RAPORU**

**İSTANBUL  
BAKIRKÖY-REFERANS  
2015\_HALGGYO\_279\_REVİZE**

**"DEĞERLEME RAPORU"**

## İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ .....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER .....	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	8
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	14
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU, .....	14
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ .....	15
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	19
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ.....	19
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ .....	20
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ.....	20
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI .....	20
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR .....	21
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	21
5.3.2.1.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ .....	22
5.3.2.2.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR .....	23
5.3.2.3.	YAPI DENETİM FİRMASI .....	23
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM .....	23
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	23
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI .....	24
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER.....	24
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	25
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	25
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ .....	26
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI .....	26
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ .....	29
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	29
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....	30
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	31
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....	31
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	31
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	31
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	31
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	32
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	32
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....	32
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....	33
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	33
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	33
8.	SONUÇ.....	34
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	34
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	34
8.2.1	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ .....	34

## 1. RAPOR ÖZETİ

<b>DEĞERLENEREN TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>	:	Proje- Kat irtifaklı
<b>DEĞERLENEREN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	:	Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 1224 ada 2 parsel ve 1225 ada 1 parseller üzerinde konumlu REFERANS BAKIRKÖY OSMANİYE Projesi'dir. Proje kapsamında; 1224 ada 2 parsel üzerinde 3 adet konut bloğu (A, B, C blok)'da, 157 konut, 50 dükkân olmak üzere 207 adet bağımsız bölüm, 1225 ada 1 parsel üzerinde 1 adet konut bloğunda, 97 konut, 23 dükkân olmak üzere 120 adet bağımsız bölüm olmak üzere Proje genelinde; 254 adet konut ve 73 adet dükkân olmak üzere toplam 327 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış olup, kat mülkiyeti süreci tamamlanmıştır.
<b>TAŞINMAZIN İMAR DURUMU</b>	:	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parseller; 08.03.2004 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli "Bakırköy Merkez Uygulama İmar Uygulama Planı" kapsamında T3 (Sanayi Dönüşüm Alanları) alanında kalmaktadırlar. * T3 alanlarında; konut, konaklama, bürolar, iş hanları, çarşı, iş merkezleri, çok katlı mağazalar, bankalar, toptan ve perakende ticarete yönelik birimler, lokantalar, sergileme alanları, sosyal ve kültürel yapılar (sinema, tiyatro vb) yönetim yapıları v.b. yer alabilir. Bu alanlarda KAKS: 2,00 Hmax:30,50 m' dir. *Bodrum kat emsalin % 20' si kadar yapılabilir.
<b>KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>	:	Emsal Karşılaştırma ve Gelir Yöntemi
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	:	25.11.2015
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>	:	Değerleme konusu REFERANS BAKIRKÖY PROJESİNDEN kaynaklı, 1224 ada 2 parsel ve 1225 ada 1 parsel toplam proje değeri KDV Hariç, <b>214.215.357-TL (İkiYüzOnDörtMilyonİkiYüzOnBeşBinÜçYüzElliYedi-Türk Lirası)</b> olabileceği kanaatine varılmıştır. Halk GYO A.Ş. 1224 ada 2 parsel ve 1225 ada 1 parsel toplam hisse değeri KDV hariç, <b>108.178.755 (YüzSekizMilyonYüzYetmişSekizBinYediYüzElliBeş-Türk Lirası)</b> olabileceği kanaatine varılmıştır.

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 30.11.2015
- RAPORUN NUMARASI** : 2015\_HALGGYO\_279
- DEĞERLEME TARİHİ** : 25.11.2015
- DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ** : 30.11.2015
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : **02.11.2015**
- REVİZYON TARİHİ VE GEREKÇESİ** : 25.08.2016  
: Sermaye Piyasası Kurulunun 22.07.2016 tarih 12233903-325.07\_E.8052 sayılı yazısına istinaden revizyon yapılmış olup, ancak değer tespitine ilişkin yeni bir çalışma yapılmamıştır.
- RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ** : Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için hazırlanmıştır. 12.8.2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan Seri: VIII, No: 35 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i ile tebliğdeki son değişiklikleri kapsayan, 02.08.2007 tarih 26601 sayılı resmî gazetede yayımlanan Seri: VIII, No:53 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde ve 20.7.2007 tarih 27/781 sayılı Kurul kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde düzenlenmiştir.
- DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI** : İş bu Rapor; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 1224 ada 2 parsel ve 1225 ada 1 parsel numaralı parsel üzerinde yer alan "REFERANS BAKIRKÖY" isimli KONUT+TİCARET Projesi'nin değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Halk GYO A.Ş. ile yüklenici arasında, rapor içerisinde detayları verilmiş olan "arsa karşılığı gelir paylaşımı işi" sözleşmesinden kaynaklı Halk GYO A.Ş. değeri hesaplanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYAN** : **Kaan YETGİN**  
SPK Lisans NO:402953  
Değerleme Uzmanı
- SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : **Şeref EMEN**  
SPK Lisans No: 401584  
Harita Mühendisi
- DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ** : Rapora konu gayrimenkul ile ilgili olarak şirketimizce daha önce 2015-250 nolu rapor ile raporlama yapılmıştır.

### 3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- ŞİRKETİN UNVANI** : ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ** : Mebusevleri Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7  
Çankaya/İSTANBUL
- MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER** : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi  
Ertuğrulgazi Sokak  
No:1- 34774  
Yukarı Dudullu - Ümraniye / İSTANBUL
- MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR** : İş bu raporun amacı, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 1224 ada 2 parsel ve 1225 ada 1 parsellerin, üzerlerinde geliştirilmekte olan "REFERANS BAKIRKÖY" isimli KONUT+TİCARET projesinden kaynaklı değer tespiti ve Halk GYO A.Ş.'nin bu projeden kaynaklı "gelir paylaşımı sözleşmesinden kaynaklı" değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

## 4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

### 4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

#### İSTANBUL İLİ



Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul Kentini de ikiye bölmektedir. İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra İlçeleriyle, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi İlçeleriyle, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray İlçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize İlçesi topraklarıyla çevrilidir. İstanbul nüfusunun;

İstanbul İli, kuzeyde Karadeniz, doğuda

- Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15 dir. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000-2010 döneminde yılda ortalama 431.171 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oran %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.

- Aralık 2007 sayım sonuçları itibariyle 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17.8 dir.

- 2010 sayım sonuçları itibariyle 73.722.988 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.120.596 kişi ile %17.7'e olarak saptanmıştır. 2010 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %4,90 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında ise % 2.5, 2010 yılında ise % 4,90 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur. 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,66'sı (8.571.374) Avrupa Yakası; % 35,33'ü de (4.684.311) Anadolu Yakasında yaşamaktadır

- 2011 sayım sonuçları itibariyle 74.724.269 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.624.240 kişi ile %18.2'e olarak saptanmıştır. 2011 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %3,8 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında % 2.5, 2010 yılında % 4,90, 2011 yılında ise % 3,8 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.483.052 (% 98,93) kent nüfusu, 141.188 da (% 1,03) kırsal nüfustur. 2011 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 746.650 kişi ile Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi ise 13.883 kişi ile Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 61,06 (8.319.273) Avrupa Yakası; % 38,93'ü de (5.304.967) Anadolu Yakasında yaşamaktadır.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. Bunlar: Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Beykoz, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu'dur.

Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

## BAKIRKÖY İLÇESİ



**Konumu:** Bakırköy İlçesi; İstanbul Metropolitan alan sınırları içerisinde ve Avrupa yakasında konumlanmıştır. Batısında ve kuzeybatısında Küçükçekmece, kuzeyinde Bahçelievler, kuzeydoğusunda Güngören ve doğusunda Zeytinburnu ilçeleri bulunmaktadır. Yüzölçümü 3.243 hektardır. Sınırları dahilinde 16 mahalle bulunmaktadır.

Bölgenin topoğrafik yapısı çeşitlilik göstermekte ancak genellikle düzgün yapılaşmaya izin verecek eğimdedir.

Bölge Trakya, Kırklareli, Güngören ve Bakırköy Formasyonlarında bulunmaktadır. Bölgenin tamamı 1. derece deprem riskli olarak izlenmektedir.

### Nüfus:

1990 yılında Türkiye genelinde yapılan genel nüfus sayımlarında Bakırköy İlçesi'nin nüfusu 1.310.072 olarak belirlenmiştir. Bu hali ile 1990'lı yıllarda İstanbul' un en kalabalık ilçesi olan Bakırköy' ün 1927- 2007 yılları arasındaki nüfus değerlerine bakıldığında, 1945 ile 1950 yılları arasında nüfusun iki katına yükseldiği, sonrasında nüfus artışının durakladığı ve ardından 1960 yılından 1990'lı yıllara kadar sürekli artan rakamlarla adet bir nüfus patlaması yaşandığı görülmektedir. 1960'lardan sonra özellikle Doğu ve Güneydoğu bölgelerinden aldığı yoğun göçle düzensiz yapılaşmaya sahne olmuştur.

Planlama alanının nüfus artış oranı ülke nüfus artış oranının üzerinde, İstanbul nüfus artış oranı ile aynı paralelliktedir. Buradan da İstanbul' a göçle gelen nüfusun, yerleşim ve çalışma alanı olarak tercih ettiği yerlerden birinin Bakırköy olduğu anlaşılmaktadır. Bakırköy içerisindeki çalışma alanları, iş arayan nüfus için önemli bir çekim gücü oluşturmuştur. Bakırköy İlçesinde toplam 4 adet Anadolu Lisesi, 5 adet meslek lisesi, 26 adet ilköğretim okulu, 2 adet Resmî Özel Eğitim Okulu, bir Halk eğitim merkezi ve bir adet rehberlik araştırma merkezi faaliyet göstermektedir. Bunun yanı sıra ilçede, 12 adet Özel İlköğretim okulu, 2 adet Özel Azınlık İlköğretim Okulu, 3 Akşam Lisesi ve 12 adet Özel Lise, 126 banka şubesi, 86 kuyumcu, 12 döviz bürosu, 13 otel ve motel, 7 özel hastane bulunmaktadır.

**Ulaşım:** Bakırköy Bölgesi", karayolu ile Boğaziçi Köprüsü'nden 23 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nden 30 km Harem Otogarı'ndan 32 km, Haydarpaşa Tren Garı'ndan 34 km ve Sabiha Gökçen Havalimanı'ndan 59 km mesafede bulunmaktadır.

E-5 Karayolu ilçenin kuzeyinden geçmekte olup, aynı zamanda ilçenin kuzey sınırını oluşturmaktadır. Otoyolu ilçenin ortasından geçmektedir. Üsküdar – Şile yolu ilçeyi dikine kat ederek ikiye bölmektedir. Bölgeden karayolu ile Avcılar, Beyoğlu, Mecidiyeköy ve Kadıköy gibi merkezlere ve denizyolu üzerinden deniz otobüsü vasıtası ile Avcılar, Yenikapı, Kabataş, Kadıköy ve Bostancı iskelelerine toplu taşıma sağlanmaktadır.

E-5 Karayolu, İstanbul Caddesi, Yeşilköy-Bakırköy Sahil Yolu, İncirli Caddesi ve Atatürk Havalimanı Caddesi ilçede ulaşım ve trafik yoğunluğu yaşanan güzergâhların başlıcalarıdır.

### ***Ulaşım Projeleri:***

Bölgeye 2009 Mart ayında tamamlanan Avcılar-Söğütlüçeşme metrobüs hattı üzerinden ulaşım mümkündür. 33 istasyondan oluşan hattın uzunluğu 43 km olup, başlangıç ve varış noktaları arasındaki ortalama seyahat süresi 63 dakikadır. Sistemin, Kadıköy-Kartal-Tuzla Hafif Metrosu ile Bakırköy-Anadolu Otogarı-Göztepe Hava ray hattı ile entegre edilmesi planlanmaktadır.

### ***Ulaşım Bağlantıları:***

Fatih Sultan Mehmet Köprüsü bağlantılı Avrupa Otoyolu (TEM) ile Boğaziçi Köprüsü bağlantılı E-5 Karayolu bölgenin kuzeyinden geçmektedir. Doğu-batı doğrultusunda ilçeyi ortadan ikiye bölge demir yolu ve ilçenin güney sahilinde yer alan Bakırköy Deniz Otobüsü iskelesi ağırlıklı olarak şehir içi ulaşım için kullanılmaktadır. Ayrıca yine güney sahilinde yer alan Ataköy-Marina Yat Limanı ilçe bünyesinde bulunmaktadır.

Bakırköy İlçesi' nin Yeşilköy Mahallesi' nde yer alan Atatürk Havalimanı, İstanbul ve çevre illerin yurtiçi ve yurtdışı hava ulaşımı ihtiyacı konusunda bel kemiği niteliğindedir. Bu açıdan bakıldığında bölge İstanbul İlinde cazibe merkezi olma özelliğini hiçbir zaman yitirmeyecek olan bir konuma sahiptir.

## **4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER**

2009-2010-2011-2012 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. Küresel kriz süresince başta ABD ve Avro Bölgesi ülkelerinde uygulanan eşzamanlı parasal genişleme ve ekonomiyi canlandırma paketlerinin etkisiyle krizin daha da derinleşmesi engellenmiştir. Bu süreçte gelişmiş ülkelerde güven göstergeleri iyileşmiş, reel ekonomik göstergelerde ılımlı bir toparlanma başlamış, Avro Bölgesinde sorunlu ülkelerin kamu finansman maliyetleri azalmış ve parasal aktarım mekanizmasındaki aksaklıklar kısmen aşılmıştır. Gelişmiş ekonomilerde yaşanan ılımlı toparlanmanın yanında parasal genişleme sonucu oluşan likidite bolluğu, risk iştahını artırmış ve gelişmekte olan ekonomilere giden sermaye akımları artmıştır.

2011 yılında gelişmekte olan ekonomilerdeki büyüme performanslarının katkısıyla yaşanan küresel ekonomide toparlanma eğilimi 2012 yılında sürdürülememiştir. 2012 yılı, Avro Bölgesinde durgunluk, mali sürdürülebilirlik, sorunlu ülkelerin parasal birlikten ayrılacağına yönelik tartışmalar ile ABD'deki mali uçurum ve borç tavanı tartışmaları gibi gelişmiş ülkeler kaynaklı aşağı yönlü risklerin baskın olduğu bir yıl olmuştur. Öte yandan, küresel büyümenin dinamiğini oluşturan gelişmekte olan ülkelerin birçoğunun maruz kaldıkları yüksek sermaye girişlerinin oluşturduğu; enflasyon, reel kur değerlenmesi, hızlı kredi artışı risklerini azaltmak ve finansal güveni tesis etmek amacıyla uyguladıkları makro ihtiyati tedbirler ve azalan ihracat gelirleri, bu ülkelerin ekonomilerinin de yavaşlamasına neden olmuştur.

ABD ekonomisi 2012 yılında yüzde 2,8 büyümüştür. 2013 yılının ilk yarısından itibaren tüketici güveni, istihdam, konut piyasaları ve diğer öncü göstergelerde kaydedilen olumlu gelişmeler ve 2013 yılının ilk yarısına ait GSYH verileri, ABD ekonomisinde toparlanma eğiliminin kuvvetlendiğini göstermektedir. 22.05.2013 tarihinde ABD Merkez Bankası, ekonomide istikrarlı bir büyüme görülmesi durumunda tahvil alımlarını azaltacağını açıklamıştır. Ancak, genişlemeci para politikalarına, işsizlik oranı yüzde 6,5 seviyesine düşünceye kadar, enflasyon oranı ve beklentileri yüzde 2,5 seviyesini aşmadığı sürece devam edileceği belirtilmiştir. ABD Merkez Bankasının 22 Mayıs ve 19 Haziran 2013 tarihindeki açıklamaları, piyasalar tarafından genişlemeci para politikasından çıkış sinyali olarak algılanmıştır. Bu süreçte, gelişmekte olan ekonomilerden sermaye çıkışları yaşanmış, bu ülkelerde tahvil faiz oranları artmış, borsalar ve ulusal para birimleri değer kaybetmiştir.

OECD tarafından açıklanan en güncel bileşik öncü gösterge verileri, küresel ekonomide toparlanma eğiliminin yavaşlamaya rağmen devam ettiğini, ancak ülkelerin büyüme performanslarında ayrışma yaşandığını göstermektedir. Gelişmiş OECD ekonomilerinde büyüme ivme kazanmakta, gelişmekte olan ekonomilerde ise yavaşlama eğilimi görülmektedir.



Başta Çin olmak üzere gelişmekte olan ekonomilerde büyümenin yavaşladığı bir evreye girilmiş olması ve ABD Merkez Bankasının parasal genişleme politikasından çıkış stratejisine bağlı olarak şekillenecek olan küresel likidite koşulları, önümüzdeki dönemde küresel ekonomik görünüm üzerinde belirleyici iki temel unsur olarak öne çıkmaktadır. Dünya ekonomisinde yaşanan bu gelişmeler ve ABD Merkez Bankasının açıklamalarının etkisiyle gelişmekte olan ülkelerde yaşanan finansal dalgalanmanın ardından, uluslararası kuruluşlar büyüme tahminlerini aşağı yönlü revize etmiştir. IMF, 2012 yılı Ekim ayında 2013 yılı dünya büyümesini yüzde 3,6 tahmin ederken 2013 yılı Ekim ayında bu tahminini yüzde 2,9 seviyesine indirmiştir. IMF, ekonomik iyileşmenin sınırlı kalacağı beklentisiyle 2014 yılı dünya büyüme tahminini de yüzde 4,1'den yüzde 3,6'ya düşürmüştür.

Dünya ticaret hacminde azalma eğilimi devam etmektedir. 2011 yılında yüzde 6,1 oranında gerçekleşen dünya ticaret hacmi artış hızı, küresel ekonomik faaliyetlerdeki yavaşlamaya bağlı olarak 2012 yılında yüzde 2,7'ye gerilemiştir. Dünya ticaret hacmi artışının küresel ekonomik aktivitedeki iyileşmeye bağlı olarak 2013 yılında yüzde 2,9, 2014 yılında ise yüzde 4,9 olarak gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Gelişmiş ülkelerde uygulanan genişlemeci para politikalarına rağmen, küresel ölçekte ciddi bir enflasyonist baskı hissedilmemiştir. 2012 yılında küresel düzeyde yüzde 3,9 olarak gerçekleşen enflasyon oranının, 2013 ve 2014 yıllarında yüzde 3,8 olacağı tahmin edilmektedir. Önümüzdeki dönemde küresel düzeyde petrol ve emtia fiyatlarında beklenen gerilemeden dolayı enflasyonist baskıların düşük olacağı, ancak bazı gelişmekte olan ülkelerde iç talepteki canlanmayla beraber enflasyonun yükselebileceği öngörülmektedir.

ABD Merkez Bankasının kısa vadede parasal genişlemeden çıkış stratejisi, orta ve uzun vadede ise faiz artırma sürecinde izleyeceği yöntem küresel likidite koşulları ve sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Orta ve uzun vadede sermaye hareketlerinde iktisadi temellerin belirleyici olması beklense de kısa vadede gelişmiş ülkelerin para politikalarından kaynaklanan belirsizlikler, finansal dalgalanmalara yol açabilecektir. Önümüzdeki dönemde küresel likiditenin azalacak olması, yapısal sorunlara sahip gelişmekte olan ülkelerin piyasalarında oynaklığa yol açabilecek ve bu ülkelerin para birimleri üzerinde baskı oluşturabilecektir.

GÖSTERGELER	(Yüzesel Değişim)					
	2011	2012	2013(1)	2013(2)	2013(3)	2014(3)
Dünya Hasılası	3,9	3,2	3,3	3,1	2,9	3,6
Gelişmiş Ekonomiler	1,7	1,5	1,2	1,2	1,2	2
ABD	1,8	2,8	1,9	1,7	1,6	2,6
Japonya	-0,6	2	1,6	2	2	1,2
Avro Bölgesi	1,5	-0,6	-0,3	-0,6	-0,4	1
Almanya	3,4	0,9	0,6	0,3	0,5	1,4
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	6,2	4,9	5,3	5	4,5	5,1
Afrika (Sahra Altı)	5,5	4,9	5,6	5,1	5	6
Orta ve Doğu Avrupa	5,4	1,4	2,2	2,2	2,3	2,7
Bağımsız Devletler Topluluğu	4,8	3,4	3,4	2,8	2,1	3,4
Rusya	4,3	3,4	3,4	2,5	1,5	3
Gelişmekte Olan Asya	7,8	6,4	7,1	6,9	6,3	6,5
Çin	9,3	7,7	8	7,8	7,6	7,3
Hindistan	6,3	3,2	5,7	5,6	3,8	5,1
Latin Amerika ve Karayipler	4,6	2,9	3,4	3	2,7	3,1
Brezilya	2,7	0,9	3	2,5	2,5	2,5
Orta Doğu ve Kuzey Afrika	3,9	4,6	3,1	3,7	2,3	3,6
Dünya Ticaret Hacmi	6,1	2,7	5,6	3,1	2,9	4,9
Mal ve Hizmet İthalatı						
Gelişmiş Ekonomiler	4,7	1	4,1	1,4	1,5	4
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	8,8	5,5	8,1	6	5	5,9
Tüketici Fiyatları (Yıllık Ortalama, Yüzde)						
Dünya	4,8	3,9	3,8	-	3,8	3,8
Gelişmiş Ekonomiler	2,7	2	1,7	1,5	1,4	1,8
ABD	3,1	2,1	1,9	-	1,4	1,5
Avro Bölgesi	2,7	2,5	1,6	-	1,5	1,5
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	7,1	6,1	5,9	6	6,2	5,7
İşsizlik Oranı (Yüzde)						
Gelişmiş Ekonomiler	7,9	8	7,8	-	8,1	8
ABD	8,9	8,1	7,9	-	7,6	7,4
Avro Bölgesi	10,2	11,4	10,8	-	12,3	12,2
Genel Devlet Bütçe Dengesi / GSYH (Yüzde)						
ABD	-9,7	-8,3	-6,3	-	-5,8	-4,6
Avro Bölgesi	-4,2	-3,7	-2,7	-	-3,1	-2,5
Genel Devlet Brüt Borç Stoku/GSYH (Yüzde)						
ABD	99,4	102,7	110,2	-	106	107,3
Avro Bölgesi	88,2	93	91	-	95,7	96,1
Ortalama Petrol Fiyatları (Dolar /Varil)	104	105	110	100,9	104,5	101,4
LIBOR, Altı Aylık ABD Doları (Yüzde)	0,5	0,7	0,8	0,5	0,4	0,6
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomilere Giden Net Özel Finansal Akımlar	499,3	237,1	460	-	398,4	366,6

Kaynak: IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2013

(1) IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Nisan 2013

(2) IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Temmuz Güncellemesi 2013

(3) Gerçekleşme Tahmini

## TÜRKİYE EKONOMİSİ

2010 ve 2011 yıllarında kaydedilen yüksek büyüme hızları sonrasında iç ve dış talebi dengelemeye yönelik alınan tedbirler sonucunda 2012 yılında büyüme hızı yavaşlamıştır. 2012 yılında beklenen büyüme oranı %3,2 iken %2,2 olarak gerçekleşmiştir.

2013 yılının ilk yarısında yurt içi talep tekrar canlanma eğilimine girmiş; özel ve kamu tüketimi ile kamu sabit sermaye yatırımları kaynaklı bir büyüme gerçekleşmiştir. İthalattaki hızlanma nedeniyle net ihracatın büyümeye katkısı negatif 1,8 puan olarak kaydedilmiştir. İlk altı aydaki yüzde 3,7 oranında büyümenin ardından yılın ikinci yarısında, ilk yarıda olduğu gibi, nihai yurt içi talebin büyümeye olumlu katkısının, net ihracatın ise büyümeye negatif katkısının devam etmesi öngörülmektedir. Yılın üçüncü ve dördüncü çeyreğinde sanayi üretiminin artış eğilimini koruması,

büyümeye hizmetler sektörünün yüksek katkı vermeye devam etmesi beklenmektedir. Böylece, finansal göstergelerdeki dalgalanmanın reel ekonomiye etkisinin sınırlı kalacağı öngörüsü altında, 2013 yılında büyümenin yüzde 3,6 olacağı tahmin edilmektedir.

Euro Bölgesindeki olumsuz ekonomik görünüme rağmen Türkiye'nin kredi notunun artırılması, cari açıkta oluşan düzelme ve yeni bir not artırımını yönündeki beklentilerin oluşturduğu olumlu etkiyle 2012 yılının ikinci yarısından itibaren 2013 yılı Mayıs ayına kadar Türk mali piyasaları istikrarlı bir şekilde büyümüş ve diğer ülkelere göre pozitif ayrılmıştır. Bu dönemde Türkiye'ye yurt dışı yerleşiklerce portföy girişi artmıştır.

2013 yılı Mayıs ayından itibaren ABD Merkez Bankasının, parasal genişlemeyle piyasaya verilen likiditeyi azaltabileceğine dair açıklamalarının küresel ekonomideki belirsizlikleri artırması sonucunda gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarında dalgalanmalar yaşanmaya başlamıştır. Sermaye akımlarında yaşanan bu dalgalanmalar sonucunda, gelişmekte olan ülkelerin çoğunda gözlemlendiği gibi, Türk Lirasının oynaklığı artmış ve piyasa faiz oranları yükselmiştir. Küresel ekonomide yaşanan bu gelişmeler sonrası Merkez Bankası, Mayıs ayı sonlarından itibaren Türk Lirasında yaşanan dalgalanmaları sınırlamayı, Türk Lirasına yönelik olası spekülasyonları engellemeyi ve enflasyona ilişkin beklentilerdeki bozulmayı azaltmayı amaçlayan politikalar uygulamaya başlamıştır. Bu doğrultuda Banka, faiz koridorunun üst sınırını artırıp ek parasal sıkılaştırma uygulamalarına daha sık başvurarak piyasaya sağladığı likiditenin maliyetini görece artırmıştır. Bunun yanı sıra, Banka piyasa ihtiyaçlarını gözeterek Türk Lirasındaki oynaklığı azaltma amacıyla çeşitli tarihlerde döviz satım ihaleleri gerçekleştirmiştir.

## **ORTA VADELİ PROGRAM (2014-2016)**

### **1. Büyüme**

2014 yılında GSYH büyümesi yüzde 4 olarak öngörülmüştür. 2015 ve 2016 yıllarında ise üretken alanlara yönelik yatırımlarla desteklenen, daha çok yurt içi tasarruflarla finanse edilen, verimlilik artışına dayalı bir büyüme stratejisiyle GSYH artış hızı yüzde 5 olarak hedeflenmiştir.

### **2. Kamu Maliyesi**

2013 yılı sonunda yüzde 0,8 olacağı tahmin edilen kamu kesimi açığının GSYH' ya oranının, Program dönemi sonunda yüzde 0,5'e gerilemesi hedeflenmektedir.

### **3. Ödemeler Dengesi**

2013 yılında 153,5 milyar dolar olması beklenen ihracatın dönem sonunda 202,5 milyar dolara, 251,5 milyar dolar olması beklenen ithalatın dönem sonunda 305 milyar dolara ulaşacağı tahmin edilmektedir. Böylece 2013 yılında 98 milyar dolar olan dış ticaret açığı dönem sonunda 102,5 milyar dolara yükselecektir. Program döneminde yurt içi tasarrufları artırmaya ve ekonominin üretim yapısının ithalata olan yüksek bağımlılığını azaltmaya yönelik politikaların da katkısıyla, 2013 yılında yüzde 7,1 olarak gerçekleşmesi beklenen cari işlemler açığının GSYH'ya oranının dönem sonunda yüzde 5,5'e inmesi hedeflenmektedir.

### **4. İstihdam**

2013 yılı sonunda yüzde 9,5 olacağı tahmin edilen işsizlik oranının 2016 yılında yüzde 8,9 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

### **5. Enflasyon**

Toplam talep koşullarının enflasyona düşüş yönünde yaptığı katkının Program döneminde devam edeceği öngörülmektedir. Gıda enflasyonunun yüzde 7 civarında dalgalanacağı ve vadeli işlemler piyasaları göstergeleri dikkate alınarak Brent tipi ham petrol fiyatının 2013 yılındaki 108,8 dolar seviyesinden tedricen azalarak dönem sonunda 93,1 dolara gerileyeceği varsayılmıştır. TÜFE yıllık artış hızının 2014 yılındaki yüzde 5,3 seviyesinden dönem sonunda yüzde 5'e gerileyeceği tahmin edilmektedir.

**Temel Ekonomik Göstergeler-Orta Vadeli Program**

GÖSTERGELER	2012	2013 <sup>(1)</sup>	2014 <sup>(2)</sup>	2015 <sup>(2)</sup>	2016 <sup>(2)</sup>
<b>BÜYÜME</b>					
GSYH (Milyar TL, Cari Fiyatlarla)	1.416	1.559	1.719	1.895	2.095
GSYH (Milyar Dolar, Cari Fiyatlarla)	786	823	867	928	996
Kişi Başına Milli Gelir (GSYH, Dolar)	10.497	10.818	11.277	11.927	12.670
GSYH Büyümesi <sup>(3)</sup>	2,2	3,6	4	5	5
Toplam Tüketim <sup>(3)</sup>	0,2	4,3	3,2	3,8	3,6
Kamu	6,4	7,8	3	3,3	4,2
Özel	-0,5	3,8	3,2	3,8	3,5
Toplam Sabit Sermaye Yatırımı <sup>(3)</sup>	-2,2	3,1	3,6	8,6	8,1
Kamu	10,5	19,5	-3,5	9,9	3,9
Özel	-4,8	-0,8	5,7	8,2	9,2
Toplam Yurt içi Tasarruf / GSYH	14,5	12,6	13,8	14,9	16
Kamu	2,9	2,9	2,4	3	3,4
Özel	11,6	9,7	11,4	11,9	12,7
Toplam Nihai Yurt içi Talep <sup>(3)</sup>	-0,4	4	3,3	5	4,7
Toplam Yurt içi Talep <sup>(3)</sup>	-1,8	5,1	3,2	5	4,8
<b>İSTİHDAM</b>					
Nüfus (Yıl Ortası, Bin Kişi)	74.855	76.055	76.911	77.770	78.632
İşgücüne Katılma Oranı (%)	50	51	51,3	51,6	51,9
İstihdam Düzeyi (Bin Kişi)	24.821	25.692	26.257	26.901	27.525
İstihdam Oranı (%)	45,4	46,2	46,5	46,9	47,3
İşsizlik Oranı (%)	9,2	9,5	9,4	9,2	8,9
<b>DIŞ TİCARET</b>					
İhracat (fob) (Milyar Dolar)	152,5	153,5	166,5	184	202,5
İthalat (cif) (Milyar Dolar)	236,5	251,5	262	282	305
Ham Petrol Fiyatı-Brent (Dolar/Varil)	112	108,8	103,2	97,6	93,1
Enerji İthalatı (Milyar Dolar)	60,1	59	61	62	64,5
Dış Ticaret Dengesi (Milyar Dolar)	-84,1	-98	-95,5	-98	-102,5
İhracat / İthalat (%)	64,5	61	63,5	65,2	66,4
Dış Ticaret Hacmi / GSYH (%)	49,5	49,2	49,4	50,2	50,9
Turizm Gelirleri (Milyar Dolar) <sup>(4)</sup>	25,7	29	31	32	34,5
Cari İşlemler Dengesi (Milyar Dolar)	-47,8	-58,8	-55,5	-55	-55
Cari İşlemler Dengesi / GSYH (%)	-6,1	-7,1	-6,4	-5,9	-5,5
Altın Hariç Cari İşlemler Dengesi / GSYH (%)	-6,8	-6,1	-6,1	-5,6	-5,2
<b>ENFLASYON</b>					
GSYH Deflatörü	6,8	6,3	6	5	5,3
TÜFE Yıl Sonu % Değişme	6,2	6,8	5,3	5	5

Not: Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

(1) Gerçekleşme Tahmini

(2) Program

(3) Sabit fiyatlarla yüzde değişimi göstermektedir.

(4) Ödemeler dengesinde gösterildiği gibidir.

**Ekonomi İle ilgili Diğer Göstergeler:  
Kapasite Kullanım Oranı**

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (KKO) ve Mevsimsel Etkilerden Arındırılmış KKO* (Ağırlıklı Ortalama - %)													
	YILLAR	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK
KKO	2007	77,90	77,30	80,30	80,50	80,80	81,70	82,00	79,60	80,80	81,60	80,80	79,20
	2008	77,90	78,00	76,90	78,60	79,20	80,30	79,80	80,00	77,30	75,80	71,80	64,90
	2009	61,60	60,90	58,70	59,70	64,00	67,50	67,90	68,90	68,00	68,20	69,80	67,70
	2010	68,60	67,80	67,30	72,70	73,30	73,30	74,40	73,00	73,50	75,30	75,90	75,60
	2011	74,60	73,00	73,20	74,90	75,20	76,70	75,40	76,10	76,20	77,00	76,90	75,50
	2012	74,70	72,90	73,10	74,70	74,70	74,60	74,80	74,30	74,00	74,90	74,00	73,60
	2013	72,40	72,20	72,70	73,60	74,80	75,30	75,50	75,50	75,40	76,40		
KKO - MA	2007	78,50	78,90	81,90	81,60	81,20	80,70	80,80	78,40	80,30	80,30	80,00	79,30
	2008	78,70	79,40	79,40	79,50	79,10	79,40	78,70	78,90	76,40	74,50	71,10	65,80
	2009	63,00	62,30	61,20	60,20	63,50	66,20	66,40	67,50	67,40	67,20	69,20	68,40
	2010	69,90	69,50	69,80	73,20	73,20	72,70	73,60	72,00	72,80	74,00	75,00	75,60
	2011	75,50	74,40	75,00	75,40	75,30	76,30	74,90	75,20	75,50	76,00	76,10	75,60
	2012	75,50	74,40	74,50	75,20	74,60	74,20	74,30	73,80	73,50	74,10	73,20	73,60
	2013	73,10	73,30	74,00	74,30	74,60	74,90	74,90	75,00	75,00	75,80		

**Türkiye'nin Kredi Notu:**

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, yakın dönemde Türkiye'nin uzun vadeli yabancı para cinsinden kredi notunu BB+'dan "BBB-"ye yükseltti, görünümünü ise "durağan" olarak belirledi. Ülke tavanını ise "BBB-"den "BBB"ye yükseltti. Ekim ayında da notu teyit etti.

Moody's, Türkiye'nin kredi notunu, 16 Mayıs 2013'te yatırım yapılabilir seviyenin bir kademe altı olan "Ba1"den, "yatırım yapılabilir" seviye olan "Baa3"e yükseltti. Kuruluşa göre, Türkiye'nin kredi notunun görünümü "durağan" durumda bulunuyor.

Kredi derecelendirme kuruluşu Standard & Poor's Türkiye'nin kredi notunu 28 Mart 2013'te "BB"den "BB+"ya yükseltti. Görünüm ise durağan.

Japon kredi derecelendirme kuruluşu JCR, 23 Mayıs 2013'te Türkiye'nin kredi notunu iki "BB"den "BBB-"ye iki basamak birden artırarak "yatırım yapılabilir" dereceye yükseltti.

Aynı günün akşam saatlerinde ise Kanadalı Dominion Bond Rating Services, Türkiye'yi ilk kez notlayarak, "yatırım yapılabilir" seviye olan "BBB-" notunu verdi.

**Yapı İzin İstatistikleri, Ocak - Haziran 2013**

2013 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %10,7, yüzölçümü %4,2, değeri %7,5, daire sayısı %7,7 oranında arttı. 2013 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 77 965 903 m2 iken; bunun 45 767 548 m2'si (%58,7) konut, 19 595 468 m2'si (%25,1) konut dışı ve 12 602 887 m2'si (16,2%) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

YAPI RUHSATLARI					
OCAK-HAZİRAN AYLARI TOPLAMI, 2013					
GÖSTERGELER	Yıl			Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2013	2012	2011	2013	2012
Bina Sayısı (adt.)	54.219	48.984	43.502	10,7%	12,6%
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	77.965.903	74.795.935	5.191.451	4,2%	1340,8%
Değer (TL)	55.320.059.271	51.456.225.868	32.807.869.589	7,5%	56,8%
Daire Sayısı (adt.)	391.699	363.590	273.616	7,7%	32,9%

**Kentsel Dönüşüm:** 35 ilde başlatılan kentsel dönüşüm projeleri inşaat sektörünü ve boyadan çimentoya,yalıtımdan cama kadar 120 alt sektörü olumlu etkileyeceği öngörülmektedir.

Kentsel dönüşüm ile birlikte 400 milyar dolarlık ekonomi yaratması beklenmektedir.

**Mütekabiliyet Yasası:** Mütekabiliyet yasasıyla birlikte, bireylerin Türkiye’de gayrimenkul satın alımında mütekabiliyet zorunluluğu kaldırıldı. Yeni yasanın, özellikle Körfez ülkelerinden bireysel yatırımcılara konut edinimi konusunda olanak sağlaması sebebiyle, ticari gayrimenkul pazarına yasanın çok büyük bir etkisinin olması beklenmektedir.

**2 B Yasası:** Orman vasfını yitirmiş alanların ticaret ve konut fonksiyonlarına dönüşümüne olanak veren 2B yasası 25 Nisan 2012’de yürürlüğe girdi. Bu yasanın, İstanbul’un başlıca alt pazarlarında ve Türkiye genelinde proje geliştirmeye uygun arsa arzında artış sağlaması ile yeni projelerin ivme kazanması beklenmektedir.

Küresel belirsizliklerin arttığı ve dış finansman koşullarının giderek zorlaştığı konjonktürde Türkiye ekonomisinin dayanıklılığının korunması açısından son yıllarda uygulanan ihtiyatlı maliye politikalarının önümüzdeki dönemde de devam etmesi kritik önem taşımaktadır. Mali disiplinin kalitesini artıracak, tasarruf açığını azaltacak, kaynakların üretken alanlara yönlendirilmesini sağlayacak, iş ve yatırım ortamını daha da geliştirecek, işgücü piyasalarında esnekliği artıracak ve kayıtlı ekonomiye geçişi hızlandıracak yapısal reformların sürdürülmesi ekonomide istikrarı destekleyecektir.

Türkiye’de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ile birlikte ekonominin daha güçleneceği beklentisi ile birlikte, Arap dünyasında yaşanan değişiklikler ve özellikle Suriye-Mısır ile ilgili karışıklığın sonucunun ne olacağı belirsizliğini korumaktadır.

### 2013 yıl sonu itibariyle gelişmeler:

16 Aralık tarihli kapanıştan bugüne kadar borsa şirketlerinin piyasa değeri 85 milyar TL eridi. Doların yükselişi özel sektörün döviz borcunu TL bazında 38 milyar lira artırdı. 16 Aralık’ta 160 milyar dolarlık özel sektör döviz borcu 2.02 kur üzerinden 324,4 milyar TL’ye denk gelirken, bugün itibarıyla 362,4 milyar TL’ye yükseldi. Merkez Bankası uzun süre direnmesine rağmen faiz oranını artırmak zorunda kaldı.

Ekonomi dünyasında önde gelen ekonomistler bütün bunlara rağmen ekonomide ciddi bir risk unsurunun bulunmadığı ve gerilimin ortadan kalkması Türkiye’nin yeni bir sıçrama yapmasına yol açacağı, Türkiye’nin hâlâ güvenli liman özelliğini koruduğu, yaşananların kalıcı bir etkisinin olmayacağını belirtmektedir.

*Kaynak: TÜİK, SPK, DPT, TUSİAD, TCMB, IMF, OECD*

## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, Tez Sokak, 1224 Ada, 2 Parsel no.lu 10.340,71 m<sup>2</sup> arsa ile 1225 Ada, 1 Parsel no.lu 2.732,26 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsalar üzerinde konumlu "REFERANS BAKIRKÖY KONUT PROJESİ" dir. Taşınmazlar; batıda açık otopark, doğuda boş fabrika binası, kuzeyde Ümraniye Sokak, güneyde ise Tez Sokak ile çevrelenmiştir.

Taşınmazların yakın çevresi alt kat ticaret fonksiyonlu, üst kat konut fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Yapılaşmalar bitişik ve ayrıklı nizamdır. Yakın çevrelerinde; Fildamı Sarnıcı, Veliefendi Hipodromu, Marmara Forum Alışveriş Merkezi, Bakırköy Adliye Sarayı ve atıl durumda bulunan Arış İplik Fabrikası ile Derby Fabrikasıdır.

Taşınmazlar Osmaniye Mahallesi'nde konumlu olup, yakın bölgesinde güneyde ve batıda Kartaltepe Mahallesi, kuzeyde Bahçelievler Mahallesi ve Abdurrahman Nafiz Gürman Mahallesi, batıda ise Seyitnizam Mahallesi, Çırpıca Mahallesi, Veliefendi Mahallesi ve Sümer Mahallesi bulunmaktadır. Gayrimenkullerin konumlandığı bölge, sosyo-ekonomik olarak orta-orta üst gelir gurubunun ikamet ettiği bir yerdir.

Taşınmaz merkezi bir yerde konumlu olup, ulaşım alternatifli ve rahattır. TEM Otoyolu, E5 Karayolu ve Sahil yolundan karayolu ile ulaşım sağlanabilmektedir. Her üç güzergâhtan da Veliefendi Hipodromu'nun batısından geçen Ekrem Kurt Bulvarı'na erişip, buradan Ümraniye Sokak veya Tez Sokağa sapılarak taşınmaza ulaşmak mümkündür. Taşınmazların Ekrem Kurt Bulvarı'na uzaklığı kuş uçuşu 300 m'dir.

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölge konumu ve ulaşım rahatlığı açısından merkezi konumlanmakta olup, gelişmeye açıktır. Taşınmazların yakın çevresinde Bakırköy Adliye Sarayı ve Marmara Forum Alışveriş Merkezi bu bölgedeki gelişim sürecini başlatmıştır.

Bakırköy Osmaniye Mahallesi'nin ve taşınmazın bulunduğu bölgenin, konum itibari ile Avrupa ve Anadolu Yakasında bulunan tüm iş merkezlerine erişimi oldukça rahattır. Karayolu ulaşımında TEM Otoyolu, E5 Karayolu, Sahil Yolu ile deniz yolu kullanılarak, Avcılar-Beylikdüzü güzergâhına, Zincirlikuyu - Levent - Maslak İş Merkezleri Bölgelerine, Eminönü - Taksim'e, Kavacak - Üsküdar' a, Kadıköy - Bostancı' ya erişim rahatlıkla yapılmaktadır.



## 5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi,
  - 1224 Ada, 2 Parseldeki 10.340,71 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip arsa ile
  - 1225 Ada, 1 Parseldeki 2.732,26 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde, toplam iki parsel üzerinde 327 adet bağımsız bölüme sahip, konut + dükkânlardan oluşan projedir.
- Taşınmazların konumlu olduğu parseller topografik olarak hafif eğimli olup, İstanbul Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesi'nde kalmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsellerin imar planlarında, parsellerin aralarında 15 m genişliğinde imar yolu geçtiği görülmüş olup, mevcutta bu yolun inşaatının bittiği tespit edilmiştir
- 1224 ada 2 parsel üzerinde A, B ve C olmak üzere 3 adet blok yer almaktadır. A Bloкта sadece konut vasıflı taşınmazlar yer almakta iken; B ve C Bloklarda dükkân ve konut fonksiyonlu birimler de yer almaktadır.
- 1225 ada 1 no.lu parsel üzerinde konut ve dükkân amaçlı 1 adet blok yer almaktadır.
- Projenin 29.04.2015 tarihinde alınmış Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmakta olup tapuda 10.09.2015 tarihinde kat mülkiyeti tesis edilmiştir.
- 

<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI</b>	
<i>Ada Parsel</i>	<i>Toplam İnşaat Alanı</i>
1224 Ada 2 Parsel	44.699,71
1225 Ada 1 Parsel	13.370,95
<b>Toplam</b>	58.070,66

<b>ADETSEL DAĞILIM</b>				
<i>Ada Parsel</i>	<i>Blok</i>	<i>Konut Adedi</i>	<i>Dükkân Adedi</i>	<i>Toplam</i>
1224 Ada 2 Parsel	A Blok	48	-	48
1224 Ada 2 Parsel	B Blok	43	28	71
1224 Ada 2 Parsel	C Blok	66	22	88
1225 Ada 1 Parsel	-	97	23	120
<b>TOPLAM</b>		254	73	327

### **1224 ada 2 parsel:**

1224 ada 2 parsel, ruhsat ve mimari projesinde, 157 adet konut ve 50 adet dükkân olmak üzere toplam 207 adet bağımsız ünite olarak A, B ve C Bloğu olmak üzere 3 bloktan oluşmaktadır.

Parselde toplam 50 adet dükkân bulunmaktadır. Bunlardan 34 tanesi 1.bodrum katta, 16 tanesi ise zemin katta yer almaktadır. Dükkânlar; Ümraniye Sokak, Tez Sokak ve açılacak olan imar yolu üzerinde konumlanmıştır.



**A BLOK (Teras):**

1224 ADA 2 PARSEL A BLOK	
KATLAR	BRÜT ALAN
2. BOBRUM KAT	
1. BODRUM KAT	
ZEMİN	1.115,56
1. KAT	1.168,32
2. KAT	1.097,53
3. KAT	969,18
4. KAT	914,78
5.KAT	863,63
6.KAT	785,48
7.KAT	717,68
8.KAT	642,93
TERAS KAT	541,95
<b>TOPLAM</b>	<b>8.817,04</b>

- A blok 1224 ada 2 no.lu parsel üzerinde; Zemin+8 normal kat olmak üzere toplam 9 katlıdır. 1. ve 2. bodrum kat tüm blokların altında yer almakta olup, bilgileri ayrıca verilmiştir. Toplamda 11 katlıdır.
- Binanın girişi zemin kattan olup, binada projesine göre 3 adet merdiven ve 2 adet asansör bulunmaktadır.
- Blok sadece dairelerden oluşmakta olup bünyesinde 48 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.
- Zemin katta 8, 1. Katta 7, 2. ve 3. Katlarda 6'şar adet, 4. ve 5. katta 5, 6. ve 7. Katlarda 4'er adet, 8. katta 3 adet daire bulunmaktadır.
- Bloкта toplam; 18 adet 2+1, 6 adet 3+1, 1 adet 3+1+1, 18 adet 4+1, 5 adet 4+1+1 daire bulunmaktadır.
- Mimari Projesine göre kat bazında alansal dağılımı yandaki gibidir.

**B BLOK:**

1224 ADA 2 PARSEL B BLOK	
KATLAR	BRÜT ALAN
2. BOBRUM KAT	
1. BODRUM KAT	
ZEMİN	1.171,54
1. KAT	784,53
2. KAT	695,43
3. KAT	695,43
4. KAT	695,43
5.KAT	695,43
6.KAT	695,43
7.KAT	695,43
8.KAT	717,73
TERAS KAT	667,53
<b>TOPLAM</b>	<b>7.513,91</b>

- B blok 1224 da 2 no.lu parsel üzerinde konumlu olup; Zemin+8 normal kat olmak üzere toplam 9 katlıdır. 1.ve 2. bodrum kat tüm blokların altında yer almakta olup, bilgileri ayrıca verilmiştir. Toplamda 11 katlıdır.
- Binanın girişi zemin kattan olup, binada projesine göre 2 adet merdiven ve 2 adet asansör bulunmaktadır.
- Blok daire alanlarından ve bodrum kat ve zemin katlarda yer alan dükkân alanlarından oluşmaktadır. Blok bünyesinde 43 adet daire, 28 adet dükkân olmak üzere 71 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Zemin katta 3, diğer katlarda 5'er adet daire olmak üzere toplam 43 adet daire yer almaktadır.
- Bloкта toplam; 10 adet 2+1 ve 33 adet 3+1 daire bulunmaktadır.
- Mimari Projesine göre Alansal dağılımı yandaki gibidir.

**C BLOK (TERAS);**

1224 ADA 2 PARSEL C BLOK	
KATLAR	BRÜT ALAN
2. BOBRUM KAT	
1. BODRUM KAT	
ZEMİN	1.437,99 m <sup>2</sup>
1. KAT	1.603,79 m <sup>2</sup>
2. KAT	1.429,52 m <sup>2</sup>
3. KAT	1.300,25 m <sup>2</sup>
4. KAT	1.247,71 m <sup>2</sup>
5.KAT	1.195,63 m <sup>2</sup>
6.KAT	1.118,20 m <sup>2</sup>
7.KAT	1.050,78 m <sup>2</sup>
8.KAT	960,62 m <sup>2</sup>
TERAS KAT	862,50 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM</b>	<b>12.206,99 m<sup>2</sup></b>

- C blok 1224 ada 2 no.lu parsel üzerinde; Zemin+8 normal kat olmak üzere toplam 9 katlıdır. 1. ve 2. bodrum kat tüm blokların altında yer almakta olup, bilgileri ayrıca verilmiştir. Toplamda 11 katlıdır.
- Binanın girişi zemin kattan olup, binada projesine göre 3 adet merdiven ve 1 adet asansör bulunmaktadır.
- Blok daire alanlarından ve zemin katta yer alan dükkân alanlarından oluşmaktadır. Blok bünyesinde 23 adet dükkân ve 66 adet daire olmak üzere toplamda 120 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Zemin katta 10, 1. Katta 9, 2., ve 3. Katlarda 8'er adet, 4. ve 5.katta 7, 6. ve 7. Katlarda 6'er adet, 8.katta 5 adet daire bulunmaktadır.
- Bloкта toplam; 18 adet 2+1, 5 adet 3+1,1 adet 3+1+1, 36 adet 4+1, 6 adet 4+1+1 daire bulunmaktadır.
- Mimari Projesine Göre kat bazında alansal dağılımı yandaki gibidir.

**ZEMİN (İLAVE);**

1224 ADA 2 PARSEL, ZEMİN	
KATLAR	BRÜT ALAN
2. BOBRUM KAT	8.295,15 m <sup>2</sup>
1. BODRUM KAT	7.856,62 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM</b>	<b>16.151,77 m<sup>2</sup></b>

- 2 bodrum kat tüm blokların altında yer almaktadır. Basket sahası, depo, sığınak, teknik alan, su deposu, kapalı otopark hacimlerinden oluşmaktadır.

**1225 ada 1 Parsel:**

1225 ada 1 parsel, ruhsat ve mimari projesinde, 97 adet konut ve 23 adet dükkân olmak üzere toplam 120 adet bağımsız bölüm olarak tek bloktan oluşmaktadır.

**A BLOK**

1225 ADA 2 PARSEL A BLOK	
KATLAR	BRÜT ALAN
3. BOBRUM KAT	2.229,68 m <sup>2</sup>
2. BOBRUM KAT	2.229,68 m <sup>2</sup>
1. BODRUM KAT	1.437,10 m <sup>2</sup>
ZEMİN	830,90 m <sup>2</sup>
1. KAT	899,78 m <sup>2</sup>
2. KAT	824,21 m <sup>2</sup>
3. KAT	848,95 m <sup>2</sup>
4. KAT	824,21 m <sup>2</sup>
5.KAT	802,41 m <sup>2</sup>
6.KAT	710,97 m <sup>2</sup>
7.KAT	659,00 m <sup>2</sup>
8.KAT	582,74 m <sup>2</sup>
TERAS KAT	491,32 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM</b>	<b>13.370,95 m<sup>2</sup></b>

- A blok 1225 ada 1 no.lu parsel üzerinde; 3 bodrum Kat, zemin+8 normal kat olmak üzere toplam 12 katlıdır. 3. ve 2. bodrum kat otopark ve ortak alanlardan oluşmakta olup 1. Bodrum kat, zemin kat ve normal katlarda 23 dükkân 97 daire olmak üzere toplam 120 adet bağ. Böl. yer almaktadır.
- Binanın girişi zemin kattan olup, binada projesine göre 3 adet merdiven ve 3 adet asansör bulunmaktadır.
- Dükkânlar 1. Bodrum katta 15 ve zemin katta 8 adet olarak projelendirilmiştir.
- Blok bünyesinde ; zemin katta 11, 1.,2.,3. ve 4. Normal katlarda 13 er , 5. Normal katta 11 , 6. Normal katta 9, 7. Normal katta 8 ve 8. Normal katta ise 6 adet daire bulunmaktadır.
- Bloкта toplam; 47 adet 1+0, 17 adet 1+1, 32 adet 2+1 ve 1 adet 3+1 daire bulunmaktadır.
- Mimari Projesine Göre Alansal dağılımı yandaki gibidir.

### 5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan her iki parsel üzerinde de "REFERANS BAKIRKÖY" konut projesi uygulanacak olup, ruhsatlar alınmıştır. Yapısal inşaat özellikleri aşağıdaki tabloda verilmektedir.

<b>Yapı Tarzı</b>	:	Betonarme
<b>Yapı Sınıfı</b>	:	4 B
<b>Yapının Yaşı</b>	:	0
<b>Kat Adedi</b>	:	1224 Ada, 2 Parsel A Blok: 2B+Z+8 normal kat B Blok: 2B+Z+8 normal kat C Blok: 2B+Z+8 normal kat 1225 Ada, 1 Parsel A Blok: 3B+Z+8 normal kat
<b>Dış Cephe</b>	:	-
<b>Kapalı Alan (m<sup>2</sup>)</b>	:	<b>TOPLAM: 58.070,66 m<sup>2</sup> (İki parsel toplamı)</b> <i>1224 Ada, 2 Parsel</i> A Blok: 8.817,04 m <sup>2</sup> B Blok: 7.523,91 m <sup>2</sup> C Blok: 12.206,99 m <sup>2</sup> İlave Alanlar: 16.151,77 m <sup>2</sup> <i>1225 Ada, 1 Parsel</i> A Blok: 13.370,95 m <sup>2</sup>
<b>Otopark imkânları</b>	:	Açık, kapalı
<b>Isıtma amacıyla kullanılan yakıt</b>	:	Doğalgaz,
<b>Isıtma sistemi</b>	:	Bina içi kalorifer
<b>Sıcak su temini</b>	:	Bina içi, müşterek
<b>Elektrik</b>	:	Şehir şebekesi
<b>Su</b>	:	Şehir şebekesi
<b>Kanalizasyon</b>	:	Şehir şebekesi
<b>Güvenlik</b>	:	Projede mevcuttur.

### 5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parseller üzerinde yukarıda tanımı verilen projenin inşaat çalışmaları tamamlanmıştır. 29.04.2015 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış olup bilgileri rapor içerisinde yer almaktadır.

**1224 ada 2 parsel** üzerinde 3 adet (A,B,C) konut bloğu bulunmaktadır. Bu parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla yapılan incelemede;

- **A Blok;** Blok inşaatı tamamlanmış olup petekleri, mutfak dolapları montajı, ıslak zemin döşemeleri, pencere doğramaları, tesisatları, iç kapı montajları tamamlanan blokta dış kapı montajı, parkeler, banyo-wc vitrifiyeleri, aksesuar montajları tamamlanmıştır.
- **B Blok;** Blok inşaatı tamamlanmış olup petekleri, mutfak dolapları montajı, ıslak zemin döşemeleri, pencere doğramaları, tesisatları, iç kapı montajları tamamlanan blokta dış kapı montajı, parkeler, banyo-wc vitrifiyeleri, aksesuar montajları tamamlanmıştır.
- **C Blok inşaatı;** Blok inşaatı tamamlanmış olup petekleri, mutfak dolapları montajı, ıslak zemin döşemeleri, pencere doğramaları, tesisatları, iç kapı montajları tamamlanan blokta dış kapı montajı, parkeler, banyo-wc vitrifiyeleri, aksesuar montajları tamamlanmıştır.
- **1225 ada 1 parsel** Blok inşaatı tamamlanmış olup petekleri, mutfak dolapları montajı, ıslak zemin döşemeleri, pencere doğramaları, tesisatları, iç kapı montajları tamamlanan blokta dış kapı montajı, parkeler, banyo-wc vitrifiyeleri, aksesuar montajları tamamlanmıştır.

### 5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan projenin bazı teknik özellikleri, Yapı Kullanma izin belgesine göre yukarıdaki tabloda özetlenmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede her türlü altyapı imkânı mevcuttur.

### 5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

#### 5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

##### 5.3.1.1. TAPU KAYITLARI TAPU KAYIT BİLGİLERİ TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İLİ	:	İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	:	Bakırköy	Bakırköy
MAHALLESİ	:	Osmaniye	Osmaniye
KÖYÜ	:	-	-
MEVKİİ	:	-	-
SINIRI	:	Planındadır.	Planındadır.
PAFTA NO	:	-	-
ADA NO	:	1224	1225
PARSEL NO	:	2	1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Arsa	Arsa
ANA GAYRİMENKUL YÜZÖLÇÜMÜ	:	10.340,71 m <sup>2</sup>	2.732,26 m <sup>2</sup>
YEVMIYE NO	:	2386	2387
CİLT NO	:	234, 235, 236	236,237
SAHİFE NO	:	23136...23342 arası	23343...23462 arası
BAĞ. BÖLÜM NİTELİK	:	Ekte	Ekte
BLOK NO	:	A, B, C	-
KAT NO	:	Ekte	Ekte
BAĞ. BÖL. NO	:	Ekte	Ekte
EDİNİM TARİHİ	:	24.02.2014	24.02.2014
EDİNİM SEBEBİ	:	Kat İrtifaki İşleminde	Kat İrtifaki İşleminde
MALİK	:	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	

#### 5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

**DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMAR.**

##### **1224 Ada, 2 Parsel ve 1225 Ada, 1 Parsel**

30.11.2015 tarihli yazılı takyidat belgelerine göre:( HALKGYO mülkiyetinde kalan

1224 Ada 2 parsel A B C bloklarda ve 1225 ada 1 parselde yer alan 28 adet bağımsız bölüm için TAKBİS belgesi alınmış olup diğer bağımsız bölümler için Tapu Kütüğünden kütük incelemesi yapılmıştır)

## REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir rehin yoktur.

## ŞERHLER BÖLÜMÜNDE:

**1224 ada 2 parsel** no.lu taşınmaz üzerinde 05.07.2013 tarih ve 8488 yevmiye no ile "1 TL bedel karşılığında 99 yıl müddetle 1019 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı için 1 TL bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi" bulunmaktadır.

Not:Tapu kaydında yer alan takyidat arsa ile ilgili olup bağımsız bölüm bazında taşınmazların satış kabiliyetine ve değerine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır

**1225 ada 1 parsel** no.lu taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

## BEYANLAR BÖLÜMÜNDE;

**1224 ada 2 parsel** üzerinde 24.02.2014 tarih ve 2386 yevmiye numarası ile "yönetim planı: 08.01.2014 beyanı yer almaktadır.

**1225 ada 1 parsel** üzerinde 24.02.2014 tarih ve 2387 yevmiye numarası ile "yönetim planı: 09.01.2014 beyanı yer almaktadır.

## 5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, rapora konu taşınmazlar; 08.03.2004 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Uygulama İmar Planı kapsamında **T3 lejantında** kalmaktadır. Plan notlarına göre T3 lejantında belirlenen yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:

Bu planda ticaret alanları, 1. derece ticaret alanları (T1, T2, T3, T5, T6) ile tali ticaret alanları (KT) şeklinde tanımlanmıştır. Bu planda T1, T2, T3, T5, T6 ve KT lejantıyla tanımlanan alanlarda, parlayıcı, patlayıcı, gürültü, hava vb çevre kirliliği yaratan ticari kullanımlar yer alamaz.

"Sanayi Dönüşüm Alanları" olarak tanımlanan T3 alanlarında; konut, konaklama, bürolar, işhanları, çarşı, iş merkezleri, çok katlı mağazalar, bankalar, toptan ve perakende ticarete yönelik birimler, lokantalar, sergileme alanları, sosyal ve kültürel yapılar (sinema, tiyatro vb) yönetim yapıları vb yer alabilir. Bu alanlarda KAKS: 2,00 H max:30,50' dir. Bodrum kat emsalin % 20' si kadar yapılabilir.



### 5.3.2.1. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Değerlemesi yapılan 1224 ada 2 parsel ve 1225 ada 1 parsellere ilişkin aşağıda bilgileri verilen "Diğer (TADİLAT+İLAVE) amaçlı, ruhsat bilgileri aşağıda yer almaktadır.

ADA/PARSEL	1224 ADA 2 PARSEL		1225 ADA 1 PARSEL	
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ	29.04.2015	12451-A-B-C	29.04.2015	5651
BLOKLAR	A+B+C			
<b>BAĞIMSIZ ÜNİTELER</b>	<b>ADET</b>	<b>ALAN</b>	<b>ADET</b>	<b>ALAN</b>
APARTMAN BİNASI (3 VE DAHA ÇOK DAİRELİ)	157	20.563,86 m <sup>2</sup>	97	5.061,48 m <sup>2</sup>
DÜKKÂN	50	782,00 m <sup>2</sup>	23	799,53 m <sup>2</sup>
ORTAK ALAN		23.249,14 m <sup>2</sup>		7.508,99 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM</b>	<b>207</b>	<b>44.595,00 m<sup>2</sup></b>	<b>120</b>	<b>13.370,00 m<sup>2</sup></b>
YOL KOTU ALTI KAT SAYISI	2		3	
YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	9		9	
TOPLAM KAT SAYISI	11		12	
YAPI SINIFI	IV-B		IV-B	

Yapı Kullanma İzin Belgesi ve Projeden fotoğraflar, EK 2 bölümünde yer almaktadır. Yapı müteahhidi olarak Biskon Yapı A.Ş.belirtmiştir. Yapı Projeleri Onay tarihi: 29.05.2012, Tadilat projesi onay tarihi: 17.09.2013. Taşınmazların her ikisine ilişkin, ilk yapı ruhsatları aşağıdaki gibidir:

Parsel	1224 ada 2 parsel	1225 ada 1 parsel
Ruhsat tarih	31.05.2012	31.05.2012
Ruhsat no	2742	2741
Blok adeti	A+B+C	A

### 5.3.2.2. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ vb. olumsuzluk yoktur.

### 5.3.2.3. YAPI DENETİM FİRMASI

Değerleme konusu projenin yapı denetimi Standart Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yürütülmekte olup, inşaat devam etmektedir.

YAPI DENETİM KURULUŞUNUN ÜNVANI: Standart Yapı, Yapı Denetim Ltd. Şti.

YAPI DENETİM KURULUŞUNUN ADRESİ: Beykoop 1. Bölge,7. Cadde, Aker Apartmanı, 8/36 Esenyurt /İstanbul

### 5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

<b>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ</b> (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	: Taşınmazlar; 09.09.2011 tarihinde 9929 yevmiye no ve 15.625.000 TL bedelle Halk Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne satış işleminden tescil edilmiştir. Her iki parsel için; 07.02.2013 tarihinde Nitelik değişikliği yapılarak "KARGİR FABRİKA"dan ARSA niteliğine dönüştürme işlemi yapılmıştır. Her iki parsel için 10.09.2015 tarihinde Kat Mülkiyeti tesis edilmiştir.
<b>BELEDİYE BİLGİLERİ</b> (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	: Taşınmazlar son üç yılda herhangi bir imar değişikliğine konu olmamıştır. Belediye'den alınan imar durumuna göre söz konusu parseller; 08.03.2004/18.11.2012 onanlı 1/1000 ölçekli "Bakırköy Merkez Uygulama İmar Uygulama Planı" kapsamında T3 -TİCARET (Sanayi Dönüşüm Alanları) alanında kalmaktadırlar. *T3 alanlarında; konut, konaklama, bürolar, iş hanları, çarşı, iş merkezleri, çok katlı mağazalar, bankalar, toptan ve perakende ticarete yönelik birimler, lokantalar, sergileme alanları, sosyal ve kültürel yapılar (sinema, tiyatro vb) yönetim yapıları vb yer alabilir. Bu alanlarda KAKS: 2,00 H <sub>max</sub> :35,50 m dir. (10 kattır) *Bodrum kat emsalin % 20' si kadar yapılabilir. *Taşınmazların: * 1225 ada 1 parsel için hazırlanmış 29.04.2015 tarih, 5651 sayılı ve * 1224 ada 2 parsel için hazırlanmış 29.04.2015 tarih, 12451/A B C sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

### 5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

Değerleme konusu "REFERANS Bakırköy" Osmaniye projesi bu raporun 5.1 ve 5.2 bölümlerinde anlatılmaktadır.

Söz konusu proje, toplam 4 bloktan oluşmakta olup, 3 blok, 1224 ada 2 parsel ve 1 blok da 1225 ada 1 parsel üzerinde konumlanmıştır. Her iki parselin toplam inşaat alanı mimari projesine göre 58.070,66 m<sup>2</sup> 'dir.

Projenin Kat Mülkiyeti kurulmuş olup; toplamda 254 adet konut ve 73 adet dükkân olmak üzere, 327 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

Değerleme çalışması bu projeden kaynaklı, Halk GYO' A.Ş.'nin sözleşme gereğince oluşan "gelir paylaşımından %50,5 hissesi dikkate alınarak değer verilmiştir. Belirtilen proje konsepti ve içeriğinin süreç içerisinde değiştirilmesi durumunda değer değişebilecektir. Değerleme mevcutta mimari projesi onaylı yapı kullanma izin belgesi alınmış, kat mülkiyeti kurulmuş proje için hazırlanmıştır.

## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

### 6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

**MALİYET YÖNTEMİ:** 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 bilmeseye 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.

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ:** İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

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

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin 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. Taşınmaz arsa ve yapı gelirleri olarak ayrılmasında zorluk olması durumunda piyasadan elde edilmiş bütünlük kapitalizasyon oranı kullanılabilir.

### 6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır. Halk GYO A.Ş.'nin yüklenici ile yapmış olduğu ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ SÖZLEŞMESİ dikkate alınmış ve bu sözleşmeden kaynaklı, satış gelirlerinin %50,5 oranındaki payı dikkate alınmıştır.

Değerlemesi yapılan projede, tapuda, kat mülkiyeti kurulmuş olup; bağımsız bölüm listeleri üzerinden hareket edilerek değer tespit yapılmıştır.



### 6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

#### ➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

1. Taşınmazların yan parselinde atıl durumda bulunan fabrikanın olması ve bu fabrikanın dönüşüm sürecinin zamanının ve yapılacak fonksiyonun tahmin edilememesi,
2. Yan parseldeki arsa üzerinde yüksek katlı yapılaşmalar yapıldığı takdirde, kuzeydoğu yönünde deniz ve hipodrom manzarasının kısmen kapanacak olması.
1. Derece deprem bölgesinde yer alması
3. Ana arter üzerinde değil, ara yolda konumlanmış olması
4. Bölgede çok sayıda dönüşüme uğrayacak atıl sanayi tesisinin yeni projelere imkân tanıyacak olması nedeniyle ileriye yönelik, yüksek rekabet ortamının oluşma olasılığı,
5. Bölgede yaya olarak ulaşılabilen birçok alışveriş merkezinin olmasının, projedeki dükkanların piyasada tutunmalarında yaratabileceği risk.
6. İstanbul genelinde, gayrimenkul yatırımcısının ilgisini çekebilecek çok sayıda projenin mevcut olması

#### ➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

1. Hipodroma yakın konumlu olması nedeniyle, yoğun olarak yapılaşmayacak ferah bir bölgede olması,
2. Osmaniye Mahallesi'nde, mevcut konutların orta gelir grubuna hitap ediyor olmalarına rağmen, hızlı bir şekilde daha modern konutlara dönüşüyor olması,
3. Bölgede yaya olarak ulaşılabilen birçok alışveriş merkezinin, projedeki konutlara olan olumlu etkisi. Bunlardan Marmara Forum Alışveriş Merkezi'nin Türkiye'nin en büyük alışveriş merkezlerinden biri olması,
4. Adalet Sarayı'nın Osmaniye Mahallesi'nde E5 Karayolu'na ve değerlemesi yapılan araziye yakın konumlu olması. Bölgede Adliye Sarayı'nın çekeceği kitlenin (avukat, hâkim vs.) ihtiyacını karşılayacak miktarda homeofis ve nitelikli konutların olmayışı,
5. Bölgede değişim sürecinin devam etmesi, çevresindeki konut alanlarının dönüşüm içinde olması,
6. Bölgede 1999 depreminden önce yapılmış olup, deprem yönetmeliğine uygun olmayan yapıların çoğunlukta olması nedeniyle yeni nitelikli konutlara talebin olması,
7. Bölgedeki konut stoğunun bölge halkı için temel ihtiyaçlar haline gelen güvenlik ve otopark hizmetlerini karşılayamaz nitelikte olması nedeniyle, bölge halkının konut talebinde nitelikli konut yapılaşmasına yönelim göstermesi.

### 6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde kat irtifakı kurulmuş bir proje mevcuttur. Değer tespitinde, Halk GYO A.Ş.'nin yüklenici ile yapmış olduğu ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ SÖZLEŞMESİ dikkate alınmış ve bu sözleşmeden kaynaklı, satış gelirlerinin %50,5 oranındaki payı dikkate alınmıştır. Sözleşme detayları raporun 6.12 bölümünde verilmiştir. Bu sözleşmeye göre HALK GYO A.Ş., arsa satışı karşılığı olarak geliştirilecek olan projenin, satış gelirlerinin %50,5 oranındaki payına sahip olmakta, projenin geliştirme, inşaat, pazarlama v.b. giderlerine bir katkıda bulunmamaktadır.

Proje Değeri tespitinde **gelir yöntemi**, emsal karşılaştırma yöntemi, maliyet yöntemi kullanılmıştır.

Gelir yönteminde, **indirgenmiş nakit akışı yöntemi** kullanılmıştır. Yöntem içerisinde satış gelirlerine ve maliyetlere ihtiyaç duyulmaktadır.

**Satış gelirleri:** Bağımsız ünitelerin her birinin değer tespitinde **emsal karşılaştırma yöntemi** kullanılmış, olup, proje hali hazırda satışta olduğundan gerçekleşen satış değerleri birebir emsal oluşturması nedeniyle dikkate alınmıştır.

**Maliyetler** ise yılı Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri 2015 yılına uyarlanarak kullanılmış ve benzer projelerdeki gerçekleşen rakamlar dikkate alınarak hesaplanmıştır.

## 6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Değerleme konusu projenin güncel satış rakamlarının bölge piyasası ile uygunluğunun anlaşılması ve boş arsa değerinin tespitine yönelik gerçekleştirilen piyasa araştırmaları aşağıda yer almaktadır. İncelenen emsal projeler aşağıdaki haritada gösterilmiş olup, araştırma raporun ekler bölümünde verilmiştir.



### KONUT PROJESİ EMSALLERİ:

Eklere verilen proje bilgileri yansıra yakın bölgeye ilişkin konut değerleri aşağıdaki gibi incelenmiştir.

#### EMSAL K1) Maxera Gayrimenkul – 0530 265 55 08

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan Petrol Sitesinde bulunan daire fiyatları aşağıdaki gibidir:

- 1. katta konumlu 3+1 tipinde inşa edilmiş brüt 125 m<sup>2</sup> daire 600.000 TL (4.800 TL/m<sup>2</sup>)
- Giriş katında konumlu 3+1 tipinde brüt 100 m<sup>2</sup> daire 480.000 TL (4.800 TL/m<sup>2</sup>)
- 5. katta konumlu dubleks 5+2 tipinde brüt 220 m<sup>2</sup> daire 900.000 TL ile pazarlanmaktadır. (4.090 TL/m<sup>2</sup>)

Yapılan incelemede Petrol Sitesinde yer alan dairelerin birim satış fiyatlarının 4.000- 4.800 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu tespit edilmiştir.

**EMSAL K2)** Bölgede yapılan piyasa araştırmasında değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu projeye benzer niteliklere sahip, yakın çevrede konumlanmış projeler incelenmiştir. Bu doğrultuda;

*The Istanbul Veliefendi Projesi'nde* yer alan 1+1:74-77 m<sup>2</sup>, 2+1:132-136 m<sup>2</sup>, 3+1:187 m<sup>2</sup>, 4+1:212 m<sup>2</sup> alanlara sahip dairelerin satış fiyatları aşağıdaki gibidir:

- 1+1: 600.000 - 700.000 TL
- 2+1: 800.000 - 1.100.000 TL
- 3+1: 1.100.000 - 1.500.000 TL
- 4+1: 1.500.000 - 2.200.000 TL

Projede yer alan dairelerin birim satış değerleri **6.000-7.700 TL/m<sup>2</sup>** arasındadır. Geçen yıla oranla daire fiyatlarında yaklaşık %9'luk bir artış gözlemlenmiştir.

Sahilpark Veliefendi Projesinde yer alan 1+1, 2+1, 3+1 tipinde inşa edilmiş; 1+1: 60-72 m<sup>2</sup>, 2+1: 85-118 m<sup>2</sup>, 3+1: 137-140 m<sup>2</sup> aralığında alanlara sahip dairelerin satış fiyatları aşağıdaki gibidir:

- 1+1: 250.000-300.000 TL
- 2+1: 350.000-470.000 TL
- 3+1: 600.000-680.000 TL

Projede yer alan dairelerin birim satış değeri **3.900 - 4.500 TL/m<sup>2</sup>** aralığındadır. Geçen yıla oranla daire fiyatlarında yaklaşık %8'lik bir artış gözlemlenmiştir.

Platform Merter projesinde 1+1,2+1,3+1,4+1,5+1,Penthouse tiplerinde daireler yer almaktadır. Dairelerin alanları 1+1: 42-87 m<sup>2</sup>, 2+1:110-128 m<sup>2</sup>, 3+1:142-166 m<sup>2</sup>, 4+1:344-402 m<sup>2</sup> aralığında değişmektedir. Projede yer alan dairelerin satış fiyatları tip bazında aşağıdaki gibi sıralanmıştır.

- 1+1:330.000-600.000 TL
- 2+1: 800.000-1.000.000 TL
- 3+1:1.200.000-1.700.000 TL

Birim satış değerleri **7.200 - 9.500 TL/m<sup>2</sup>** aralığında değişmektedir.

Ağaoğlu My City Bahçelievler projesinde yer alan dairelerin alanları 1+1:65-74 m<sup>2</sup>, 2+1:96-107m<sup>2</sup>, 3+1:107-140 m<sup>2</sup> aralığında değişmektedir. Güncel satış fiyatları aşağıda ise;

- 1+1:400.000-450.000 TL
- 2+1:420.000-560.000 TL
- 3+1:560.000-650.000 TL şeklindedir. Projede yer alan dairelerin birim satış değerleri **4.400 – 5.600 TL/m<sup>2</sup>** aralığındadır. Projenin 2012 yılına göre güncel satış değerlerinde yaklaşık %14'lük bir artış olduğu gözlemlenmiştir.

Ataköy Konakları projesinde yer alan dairelerin birim satış değerleri araştırılmış olup; dairelerin brüt alanları 3+1:170-180m<sup>2</sup>, 4+1:260-276 m<sup>2</sup> aralığında değişmektedir. Tip bazında satış fiyatları aşağıdaki gibidir.

- 3+1:2.700.000-3.200.000 TL
- 4+1:4.500.000-6.000.000 TL

Projede yer alan dairelerin birim satış değerleri **15.000-23.000TL/m<sup>2</sup>** aralığında değişmektedir. Novus Residence projesinde 1+1,2+1,3+1,4+1,5+1 tiplerinde daireler yer almakta olup; brüt alanları 1+1: 65-94 m<sup>2</sup>, 2+1: 138-139 m<sup>2</sup>, 3+1: 124-150m<sup>2</sup>, 4+1: 157m<sup>2</sup> aralığındadır. Satış fiyatları ise tip bazında;

- 1+1:630.000-680.000 TL
- 2+1:840.000-900.000 TL
- 3+1:1.150.000-1.200.000TL

- 4+1:1.500.000 TL şeklindedir. Projede yer alan dairelerin birim satış değerleri **7.500-8.500 TL/m<sup>2</sup>** aralığında olmakla birlikte geçen yıla oranla daire fiyatlarında yaklaşık %5'lik bir artış olduğu tespit edilmiştir.

#### **Emsal K3) Giray Emlak - 0536 350 97 56**

- Taşınmazın yakın çevresinde yapılan araştırmalar neticesinde taşınmazın bulunduğu site içerisinde 2+1 tipinde 95 m<sup>2</sup> alana sahip mesken 650.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.
- Taşınmazın bağlı bulunduğu site içerisinde 1+0 tipinde 40 m<sup>2</sup> alana sahip mesken 260.000 TL bedel ile satılıktır.

#### **Emsal K4) Titizler Emlak - 0533 374 31 83**

- Taşınmaza yakın konumda 2+1 tipinde yeni bina dahilindeki 85 m<sup>2</sup> alana sahip olduğu beyan edilen meskenin 585.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.
- Gayrimenkullere yakın konumda yeni bina dahilinde 2+1 tipinde 80 m<sup>2</sup> alana sahip 1. Kat daire 535.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

#### **DÜKKAN EMSALLERİ**

#### **Emsal D1) Giray Emlak - 0212 543 75 70**

- Taşınmaza yakın konumda yeni bina dahilindeki 25 m<sup>2</sup> alana sahip olduğu beyan edilen dükkanın 325.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

#### **Emsal D2) Centry Emlak - 0212 660 00 33**

- Taşınmaza yakın konumda yeni bina dahilindeki 30 m<sup>2</sup> alana sahip olduğu beyan edilen dükkanın 300.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır

#### **Emsal D3)Uzman Emlak - 0212 540 00 12**

- Taşınmaza yakın konumda 35 m<sup>2</sup> alana sahip olduğu beyan edilen dükkanın 385.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır

#### **Değerlendirme, konut:**

Bu projeler ile ilgili yapılan güncel araştırmada, yakın çevrede yer alan konut projeleri incelenmiş olup; birim satış fiyatlarının 4.400-9.500TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu tespit edilmiştir. Konut satış değerlerine geçen yıla oranla %5-10 arasında bir artış görülmüştür.

#### **SATILIK ARSA EMSALLERİ**

İmar planında, bölgede büyük parsellerin bulunduğu Zeytinburnu Çırpıcı ve Bakırköy Osmaniye bölgelerinde hâkim imar durumu; "**Sanayi Dönüşüm Alanları**" olarak tanımlanmış alanlar olup, bu imar koşulu altında; konut, konaklama, bürolar, işhanları, çarşı, iş merkezleri, çok katlı mağazalar, bankalar, toptan ve perakende ticarete yönelik birimler, lokantalar, sergileme alanları, sosyal ve kültürel yapılar (sinema, tiyatro vb) yönetim yapıları vb yer alabilir. **Bu alanlarda KAKS: 2,00 Hmax:30,50'dir.**

#### **EMSAL A1) Bodurlar İnşaat Emlak – 0212 510 25 63**

Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmaza yakın konumda işlek bir sokak üzerinde yer alan ticaret ve konut imarlı 3.600 m<sup>2</sup> arsanın yakın zamanda 15.000.000\$ (33.000.000TL) bedelle satıldığı bilgisini vermiştir. Yapılaşma koşulları hakkında bilgi alınamamıştır. Emsal taşınmazın konumu itibarıyla değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla Bakırköy merkezine daha yakın olduğu beyan edilmiştir. **(9.166 TL/m<sup>2</sup>)**

#### **EMSAL A2) Century 21 SNG Gayrimenkul – 0507 531 17**

Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede TAKS:0,25 h:7,50 yapılaşma koşulları ile villa fonksiyonuna sahip 413 m<sup>2</sup> alanı bulunan, üzerinde eski 100 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı bulunan bina yer alan, anaokulu, ofis ya da konut olarak kullanıma uygun arsanın 1.900.000 TL ile pazarlandığı bilgisi alınmıştır. **(4.600 TL/m<sup>2</sup>)**

#### **EMSAL A3) Aktif Emlak - 0532 385 98 19**

Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede İsmail Erez Bulvarında, Bakırköy Adliyesinin karşısında cadde üzerinde yer alan ticaret+hizmet+konut imarlı, TAKS:0,25 h:12,50 yapılaşma koşullarına sahip 600 m<sup>2</sup> arsanın 6.000.000 TL ile pazarlandığı bilgisi alınmıştır. **(10.000 TL/m<sup>2</sup>)** Emlak yetkilisi arsa üzerinde 3.000 m<sup>2</sup> inşaat alanı hakkı olduğunu beyan etmiştir. Taşınmaz, konumu ve ticari yoğunluğu açısından değerlendirme konusu taşınmazlara oranla daha yüksek şerefiyelidir.

#### **Emsal A4) Tetikler Emlak - 0212 5833555**

Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazın bitişiğinde yer alan yaklaşık 862 m<sup>2</sup>, Emsal =2 yapılaşma koşulları ile ticaret + konut imarlı arsanın yaklaşık 1,5 yıl önce 2.700.000 USD ye satıldığı bilgisi alınmıştır. Arsanın çevrede başlayan yeni projelerden etkilendiği ve iyi bir fiyata satıldığı beyan edilmiştir (**3.132 USD/m<sup>2</sup> - 6.201 TL/m<sup>2</sup>**). Emlak yetkilisi arsanın tekrardan satışa çıkartıldığını ve 3.000.000 \$ ile pazarlandığını, bu fiyat üzerinden yaklaşık %10'luk bir pazarlık payı olabileceğini beyan etmiştir.(Pazarlık payı ile satış fiyatı:2.700.000 \$, 5.940.000 TL, Birim fiyat:**6.890 TL/m<sup>2</sup>**)

#### **Emsal A5) Tetikler Emlak - Serkan Bey – 0212 5833555**

Bölgede, bu yukarıda sayılanlar dışında, 2 tane daha büyük arazinin söz konusu olduğu belirtilmiştir. Bunlardan birisi değerlemesi yapılan projenin bitişiğinde bulunan AKSU fabrikası arazidir. Bu arazi üzerinde "Avrupa Konutları " projesinin bir başkasının yapılacağı ve Referans BAKIRKÖY projesinin 2014 yılında tamamlanmasıyla onların inşaatına başlanacağı söylenmektedir. Yakın bölgedeki diğer bir büyük arazinin ise, 8 bloklu ve 286 konuttan oluşan Oğuz han Sitesi olduğudur. Birkaç büyük girişimcinin siteyle ilgilendiği bilgisi söylenmektedir.

#### **Emsal A6) Turyap Gayrimenkul – 0532 773 02 60**

Emlak yetkilisi değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede kat karşılığı oranının %50-55 arasında olduğu ve değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu arsaların birim satış değerinin **4.000-5.000 TL/m<sup>2</sup>** aralığında olabileceğini beyan etmiştir.

#### **Değerlendirme**

Bölgede satılık arsa bulmakta yaşanan bir zorluk vardır. Bu nedenle, yakın çevre içerisinde gerçekleşmiş olan proje yapmaya uygun belli başlı arazilerin geçmişte gerçekleşmiş satış değerleri araştırılmıştır.

Bölgede çok sayıda atıl fabrika arazisi olmakla birlikte çoğunlukla bunların arazileri satılık değil, kat karşılığı veya kendileri geliştirmek amacıyla elde tutulan arazilerdir.

Bölgede kentsel dönüşüm kapsamında, büyük özel firmaların girdiği emlak yetkilileri tarafından beyan edilmiştir. Zeytinburnu bölgesinde kentsel dönüşüm başlamıştır.

Referans BAKIRKÖY Projesinin de bölge içerisinde arsa değerlerini artıracak şekilde yer aldığı öğrenilmiştir. Emsal A4 bunlardan birisidir. Emsal A4'ün arsa alanı değerlemesi yapılan taşınmaza göre daha küçüktür.

Bölgede, kentsel dönüşüm, atıl fabrika arazilerinin projelendirme potansiyelleri gibi etkenler de dikkate alınarak arsa bedellerinin yukarı yönde olduğunu söylemek mümkündür.

### **6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ**

#### **6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ**

Değerlemesi yapılan taşınmazların boş arsa değeri ve konut, dükkân değerleri raporun 6.5 bölümünde belirtilmiş olan emsal bilgileri ışığında emsal karşılaştırma yöntemi ile rapor ekinde yer alna değerlendirme tablolarında bulunmakta olan m<sup>2</sup> birim değerler üzerinden(Kat-Cephe gibi unsurlar göz önünde bulundurulmuştur)değerlendirilmiştir.

#### **Boş arsa değeri tespiti:**

Bölgede, kentsel dönüşüm, atıl fabrika arazilerinin projelendirme potansiyelleri gibi etkenler de dikkate alınarak arsa bedellerinin yukarı yönde olduğunu söylemek mümkündür

Satılık emsal arazi bulmakta yaşanan zorluk nedeniyle, bu rapor içerisinde boş arsa değeri geçen yıl verilen arsa değeri piyasa koşulları da dikkate alınarak bir miktar arttırılarak oluşturulmuştur.

Arsa birim değerinin 5.000 TL/m<sup>2</sup> olabileceğine kanaat edilmiştir. Bu durumda boş arsa değeri aşağıdaki gibi hesaplanmaktadır.

ARSA DEĞERİ				
ADA / PARSEL	ARSA ALANI	TL/m <sup>2</sup>	ARSA DEĞERİ (TL)	ARSA DEĞERİ (USD)
1224 ada 2 parsel	10.340,71 m <sup>2</sup>	5.000,00 TL.m <sup>2</sup>	51.703.550,00 TL	\$23.501,640
1225 ada 1 parsel	2.737,26 m <sup>2</sup>	5.000,00 TL.m <sup>2</sup>	13.686.300,00 TL	\$6.209,680
<b>TOPLAM</b>	13.077,97 m <sup>2</sup>		65.389.850,00 TL	\$29.711,32

### **Konut, dükkân değerleri**

Değerlemesi yapılan projede kat irtifakı kurulmuş olup, bağımsız bölüm listeleri üzerinden hareket edilerek değer tespit yapılmıştır.

Değerlemesi yapılan projede yer alan, her bağımsız bölümün değeri tespit edilirken **emsal karşılaştırma yöntemi** kullanılmış, dairelerin sahip oldukları özellikler (konum, kat, yön, kat bahçesi v.b.) dikkate alınmıştır. Bölgede yer alan, proje konseptine sahip ve benzer hedef kitleye hitap eden projeler incelenmiştir.

Değerlemesi yapılan projede ise, inşaatın ilerlemiş olması ve teslimi yaklaşmış olması, mevcut kredi faizlerindeki seviyeler, rekabet ortamı ve gerçekleşen satışlardaki fiyatlar v.b. gibi hususlar dikkate alınarak, yeni konut satış değerleri, tespiti yapılmıştır. Değer tespiti, projenin hedef kitlesi dikkate alınarak yapılmıştır.

### **6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ**

**Maliyet yönteminde**, "arsa + yapı inşaat ve geliştirme bedelleri = değer" formülü ile hareket edilmektedir.

Projedeki yapılandırmaların yapı inşaat bedeli hesaplarında, 2015 yılı Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri verilerinden hareket edilmiştir, 800 TL/m<sup>2</sup>.

Değerleme konusu taşınmazlar henüz natamam haldedir ve bu nedenle tamamlanması için bağımsız bölüm bazında gereken maliyeti tespit etmek amacıyla birim yapı maliyeti hesaplanmıştır. Birim yapı maliyeti toplam yapı maliyeti ve geliştirici karının bağımsız satılabilir alana oranı ile tespit edilmiştir.

Projede gerçekleşecek diğer maliyetler inşaat maliyetinin %25 oranında artırılarak (Çevre düzenlenmesi, peyzaj, altyapı ve diğer sosyal donatılar ile çeşitli danışmanlık ve mühendislik hizmet bedelleri gibi ek maliyetleri içerdiği varsayılmaktadır) hesaplanmıştır. İnşaat ve geliştirme maliyetleri aşağıdaki gibi analiz edilmiştir.

MALİYET ANALİZİ				
	1224 / 2 parsel	1225 / 1 parsel	TOPLAM	BİRİM
<b>YAPI MALİYETİ</b>				
Toplam inşaat alanı	44.700 m <sup>2</sup>	13.341,00 m <sup>2</sup>	58.041,00 m <sup>2</sup>	
Birim inşaat maliyeti	800 TL/m <sup>2</sup>	800 TL/m <sup>2</sup>		TL/m <sup>2</sup>
İnşaat maliyeti	35.760.000 TL	10.672.800 TL	46.432.800 TL	
<b>GELİŞTİRME VE DİĞER MALİYETLER</b>				
Geliştirme Mal. Artış Oranı	25%	25%		
Geliştirme Maliyet Miktarı	8.973.525	2.678.206	11.651.731 TL	
Toplam Maliyet	44.867.625	13.391.029	58.258.654 TL	
Toplam Maliyet	20.394.375	6.086.831	26.481.206 \$	

Geliştirm ve İnş Maliyet Top. Birim Değ.	<b>1004</b>	<b>1004</b>	<b>1004</b> TL/m <sup>2</sup>
Geliştirici karı oranı	40%	40%	
Geliştirici karı	17.947.050 TL	5.356.412	23.303.462 TL
Geliştirici karı + İnşaat Maliyeti	62.814.675 TL	18.747.440	81.562.115 TL
Arsa Değeri	65.389.850.TL		
<b>TOPLAM PROJE MALİYET DEĞERİ</b>	<b>146.951.965.TL</b>		
Satılabilir Alan (Raporda konu bahis hali)	23.659 m <sup>2</sup>	6.301 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Geliştirici Karı ve Toplam İnşaat Maliyet Birim Değeri	<b>2655</b>	<b>2975</b>	TL/m <sup>2</sup>

## 6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemesi yapılan taşınmazda yer alan dükkân niteliğindeki ticari ünitelerin satılması planlandığından, kira değeri analizi yapılmamıştır.

## 6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır. Halk GYO A.Ş., değerlemesi yapılan parseller üzerinde gerçekleştirilmekte olan REFERANS BAKIRKÖY adlı Konut+Ticaret fonksiyonlu projenin geliştirilmesi işi ile ilgili olarak Biskon Yapı A.Ş. ile "ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ SÖZLEŞMESİ" yapmıştır. Buna göre Halk GYO A.Ş. hiçbir geliştirme giderine katılmayarak, arsası karşılığında, projenin gelirlerine %50,5 oranında pay almaktadır.

## 6.9. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerleme, ruhsatı alınmış, kat irtifakı kurulmuş bir proje için yapılmıştır. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değerine ilişkin hesaplamalar rapor içerisinde detaylı olarak verilmiştir.

## 6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; Mer'î İmar Planı'nda belirtildiği gibi "Ticaret ve Konut" fonksiyonlu olarak kullanılmalıdır.

## 6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Projenin müşterek kısımlarının değeri, bağımsız bölümlerin değerine yansıtılmış olup, projenin değeri içerisinde yer almaktadır. Bağımsız bölüm yapısı 29.05.2015 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesi ile kat irtifakı kurularak tapuda oluşturulmuştur. Değerleme bağımsız bölüm bazında yapılmıştır.

## 6.12. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Halk GYO A.Ş.ile Biskon Yapı A.Ş. arasında, 20 Şubat 2012 tarihli, TC.Beşiktaş 16.Noterliğinde 08976 kayıt numarası ile yapılan "İSTANBUL-BAKIRKÖY-OSMANİYE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" ile ilgili sözleşme koşullarına göre, Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam geliri (ASKSTG) 179.207.921 TL+KDV olarak öngörülmekte ve bu bedel üzerinden %50,5 oranı karşılığı, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Gelir Olarak 90.500.000 TL+KDV olarak asgari koşullar tanımlanmaktadır. Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Gelirinin artması halinde, asgari bedel üzerine de artan kısım için yine %50,5 oranında ek ödeme sağlanacaktır. Yüklenicinin taahhüt etmiş olduğu "Asgari ASKŞPTG"nin tamamına uygulanmak üzere, TUİK'in belirlediği (ÜFE+TÜFE)/2 artış oranında arttırılarak güncellenecektir. Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri,

güncellenmiş rakamı dikkate alınarak, %20lik dilimler halinde, sözleşme imzalanmadan önce, 360 gün sonra,540 gün sonra,720 gün sonra ve 900 gün sonra tamamlanmaktadır.

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Nihai değer, projenin, satışların büyük kısmının tamamlanmış olması, kat irtifakının kurulmuş olması nedenleriyle, konut ve dükkan değerlemelerinde, alıcıların lokasyon, proje, prestij/imaj, sosyal imkanlar v.b. gibi beğenilerini de daha doğru yansıtan bir yöntem olması nedeniyle, EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ ile verilmiştir.

Geleceğe yönelik gelirlerin gerçekleşen gelirlerden daha azalmış olması, geleceğe dönük faydadan ziyade mevcut faydalar dikkate alındığından ve her biri artık birer bağımsız satılabilir üniteye dönüştüğünden, gelir yöntemi bulgularının nihai değerde kullanılmayarak, emsal karşılaştırma yönteminin tercih edilmesi uygun görülmüştür.

Maliyet yöntemi, üretim maliyetlerini dikkate almakla birlikte, konutların tercih edilirliliğini etkileyen, beğeni, prestij/imaj, v.b. şerefiye diye tanımlayabileceğimiz, projenin mevcudiyetinin kattığı katkıları, dikkate almayan bir yöntem olması sebebi ile nihai değerde etkili olmamıştır.

Halk GYO A.Ş.'nin bu projeden kaynaklı değeri sözleşme ile tanımlanmıştır. Bu sözleşmeye göre, minimum "179.207.921 TL değer" üzerinden %50,5 pay olarak belirlenmiştir. Projenin "piyasa değerinin" sözleşmede belirtilen değerden daha yüksek olması durumunda, hasılatın %50,5 oranında paylaşılması söz konusudur. Değerlemesi yapılan taşınmazın bugünkü güncel koşullardaki "adil piyasa değeri", "sözleşme değerinin" üzerindedir (Emsal ve Gelir Yöntem ile elde edilen bulgular).

1224 ada 2 parsel üzerinde 3 adet konut bloğu (A, B, C blok)'da, 157 konut, 50 dükkân olmak üzere 207 adet bağımsız bölüm, 1225 ada 1 parsel üzerinde 1 adet konut bloğunda, 97 konut, 23 dükkân olmak üzere 120 adet bağımsız bölüm olmak üzere Proje genelinde; 254 adet konut ve 73 adet dükkân olmak üzere toplam 327 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.Projenin Arsa+Bina olmak üzere Maliyet Değeri **146.951.965.TL** olarak değerlendirilmiştir

Emsal Karşılaştırma yöntemi kullanılarak bağımsız bölüm bazında değerlendirme işlemi yapılmış olup bu bilgiler ışığında takdir edilen değerlere göre yapılan satışlardan sonra elde edilecek gelire göre tespit edilen değerler aşağıda sunulmuştur.

ADA/PARSEL	1224 ADA 2 PARSEL				1225 ADA 1 PARSEL			
	KONUT DEĞERİ KDV HARİÇ	KONUT DEĞERİ KDV DAHİL	DÜKKAN DEĞERİ KDV HARİÇ	DÜKKAN DEĞERİ KDV DAHİL	KONUT DEĞERİ KDV HARİÇ	KONUT DEĞERİ KDV DAHİL	DÜKKAN DEĞERİ KDV HARİÇ	DÜKKAN DEĞERİ KDV DAHİL
TOPLAM DEĞER	149.905.642,00 TL	151.404.699,00 TL	16.717.060,00 TL	19.726.130,80 TL	41.394.680,00 TL	41.808.626,00 TL	6.197.975,00 TL	7.313.610,50 TL
HGYO HİSSE DEĞERİ	75.702.349,21 TL	76.459.372,99 TL	8.442.115,30 TL	9.961.695,65 TL	20.904.313,40 TL	21.113.356,13 TL	3.129.977,37 TL	3.693.373,30 TL
KDV HARİÇ 327 BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TOPLAM DEĞER				214.215.357,00 TL	KDV DAHİL		220.253.066,30 TL	
KDV HARİÇ HGYO HİSSESİ TOPLAM DEĞER				108.178.755,28 TL	KDV DAHİL		111.227.798,07 TL	

Tablo – a

ADA/PARSEL	1224 ADA 2 PARSEL		1225 ADA 1 PARSEL	
	SATILMIŞ KONUT DEĞERİ KDV HARİÇ	SATILMIŞ KONUT DEĞERİ KDV DAHİL	SATILMIŞ DÜKKAN DEĞERİ KDV HARİÇ	SATILMIŞ DÜKKAN DEĞERİ KDV DAHİL
	SATILMIŞ KONUT DEĞERİ KDV HARİÇ	141.995.642.TL	SATILMIŞ DÜKKAN DEĞERİ KDV HARİÇ	2.227.975.TL
	SATILMIŞ KONUT DEĞERİ KDV DAHİL	143.415.598.TL	SATILMIŞ DÜKKAN DEĞERİ KDV DAHİL	4.448.600.TL
	SATILMIŞ DÜKKAN DEĞERİ KDV HARİÇ	11.842.060.TL	SATILMIŞ KONUT DEĞERİ KDV HARİÇ	2.975.000.TL
	SATILMIŞ DÜKKAN DEĞERİ KDV DAHİL	13.973.630.TL	SATILMIŞ KONUT DEĞERİ KDV DAHİL	3.004.750.TL
	SATILMAMIŞ KONUT DEĞERİ KDV HARİÇ	7.910.000.TL	SATILMAMIŞ DÜKKAN DEĞERİ KDV HARİÇ	3.970.000.TL
	SATILMAMIŞ KONUT DEĞERİ KDV DAHİL	7.989.100.TL	SATILMAMIŞ DÜKKAN DEĞERİ KDV DAHİL	4.684.600.TL
	SATILMAMIŞ DÜKKAN DEĞERİ KDV HARİÇ	4.875.000.TL	SATILMAMIŞ KONUT DEĞERİ KDV HARİÇ	2.975.000.TL
	SATILMAMIŞ DÜKKAN DEĞERİ KDV DAHİL	5.752.500.TL	SATILMAMIŞ KONUT DEĞERİ KDV DAHİL	3.004.750.TL



TOPLAM SATILMIŞ DEĞER	194.485.357.TL	KDV DAHİL 196.430.210.TL
TOPLAM SATILMAMIŞ DEĞER	19.730.000.TL	KDV DAHİL 21.430.950.TL
HGYO HİSSE SATILMIŞ DEĞER	98.215.105.TL	KDV DAHİL 99.197.256.TL
HGYO HİSSE SATILMAMIŞ DEĞER	9.963.650.TL	KDV DAHİL 10.822.629

\*Tablo – a; Şirket verileri dâhilinde 23.11.2015 günü itibari, ada/parsel üzerinde bulunan taşınmazların nihai durumlarını temsil etmektedir. Tablodaki değerler günümüz itibari ile farklılık gösterebilir.

## 7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda verilmeyen her hangi bir unsur bulunmamaktadır.

## 7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değer tespiti projeye istinaden yapılmıştır. Projenin, 1225 ada 1 parsel için 31.05.2012 tarihli - 2741 numaralı ve 1224 ada 2 parsel için 31.05.2012 tarih, 2742 numaralı ilk yapı ruhsatları, yenilenmiştir. 1225 ada 1 parsel için hazırlanmış 19.09.2013 tarih, 4964 sayılı ve 1224 ada 2 parsel için hazırlanmış 19.09.2013 tarih, 4963 sayılı tadilat ruhsatı ve 29.04.2015 tarihinde alınmış Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

Değerlemesi yapılan projenin ana taşınmazları Şubat 2013 itibariyle, tapu kayıtlarında cins tashihi yapılarak arsaya dönüştürülmüştür. Tapuda 24.02.2014 tarihinde kat irtifakının kurularak bağımsız bölüm yapısının oluşturulmuş olup; 29.04.2015 tarihinde yapı kullanma izin belgesi alınmıştır, 10.09.2015 tarihinde Kat mülkiyeti kurulmuştur

Mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeleri tamdır.

## 7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan 2 ayrı parsel üzerinde, tek bir proje olarak REFERANS BAKIRKÖY projesi geliştirilmektedir. Projenin her türlü yasal belge ve izinleri tamdır. Kat Mülkiyeti kurulmuş olup Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde portföyde mesken ve dükkan olarak devam etmesi uygun görülmüştür.

## 8. SONUÇ

### 8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

### 8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

#### 8.2.1. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

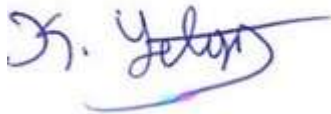
ADA/PARSEL	1224 ADA 2 PARSEL				1225 ADA 1 PARSEL			
	KONUT DEĞERİ KDV HARIÇ	KONUT DEĞERİ KDV DAHİL	DÜKKAN DEĞERİ KDV HARIÇ	DÜKKAN DEĞERİ KDV DAHİL	KONUT DEĞERİ KDV HARIÇ	KONUT DEĞERİ KDV DAHİL	DÜKKAN DEĞERİ KDV HARIÇ	DÜKKAN DEĞERİ KDV DAHİL
TOPLAM DEĞER	149.905.642,00 TL	151.404.699,00 TL	16.717.060,00 TL	19.726.130,80 TL	41.394.680,00 TL	41.808.626,00 TL	6.197.975,00 TL	7.313.610,50 TL
HGYO HİSSE DEĞERİ	75.702.349,21 TL	76.459.372,99 TL	8.442.115,30 TL	9.961.695,65 TL	20.904.313,40 TL	21.113.356,13 TL	3.129.977,37 TL	3.693.373,30 TL
KDV HARIÇ 327 BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TOPLAM DEĞER					214.215.357,00 TL	KDV DAHİL	220.253.066,30 TL	
KDV HARIÇ HGYO HİSSESİ TOPLAM DEĞER					108.178.755,28 TL	KDV DAHİL	111.227.798,07 TL	

1224 ada 2 parsel üzerinde 3 adet konut bloğu (A, B, C blok)'da, 157 konut, 50 dükkân olmak üzere 207 adet bağımsız bölüm, 1225 ada 1 parsel üzerinde 1 adet konut bloğunda, 97 konut, 23 dükkân olmak üzere 120 adet bağımsız bölüm olmak üzere Proje genelinde; 254 adet konut ve 73 adet dükkân olmak üzere toplam 327 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Projenin Arsa+Bina olmak üzere Maliyet Değeri **146.951.965.TL** olarak değerlendirilmiştir.

Değerlemesi konusu 1224 ada 1 parsel ve 1225 ada 2 parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup, değerlemede, emsal karşılaştırma, maliyet yaklaşımı ve gelir yöntemleri kullanılmıştır. Taşınmaz üzerinde bağımsız bölüm yapısı kurulmuş olduğundan değer bağımsız bölüm bazında tespit edilmiş olup, Ekler bölümünde verilmiştir. KDV oranı bağımsız bölüm yapısı oluşturulduğundan ve proje ve ruhsatlar 31.05.2012 tarihi öncesinde onaylanmış olduğundan konutlarda 150 m<sup>2</sup> net alan altında %1, ticari üniteler olan dükkânlarda ise %18 olarak kullanılmıştır. Değerleme konusu REFERANS BAKIRKÖY PROJESİNDEN kaynaklı, 1224 ada 2 parsel ve 1225 ada 1 parsel toplam proje değeri KDV Hariç, **214.215.357-TL (İkiYüzOnDörtMilyonİkiYüzOnBeşBinÜçYüzElliYedi-Türk Lirası)** KDV dahil, **220.253.066-TL (İkiYüzYirmiMilyonİkiYüzElliÜçBinAltmışAltı- Türk Lirası)** olabileceği kanaatine varılmıştır. Halk GYO A.Ş. 1224 ada 2 parsel ve 1225 ada 1 parsel toplam hisse değeri KDV hariç, **108.178.755 (YüzSekizMilyonYüzYetmişSekizBinYediYüzElliBeş-Türk Lirası, KDV dahil, 111.227.798-TL (YüzOnBİR Milyon İkiYüzYirmiYediBinYediYüzDoksanSekiz-Türk Lirası)** olabileceği kanaatine varılmıştır.

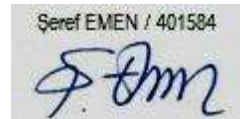
#### **GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI**

Kaan YETGİN  
SPK Lisans NO:402953



#### **SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**

Şeref EMEN  
SPK LİSANS NO:401584



**EK 1 – FOTOĞRAFLAR-1224 ada 2 parsel**





















**EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER**

**MİMARİ PROJE VE KAT PLANLARI**

**1224 ADA 2 PARSEL\***

Yapının		Binanın Yüksekliği Kat Adedi		İncelenen Dokümanın Tarih ve No.	
İlçe	BAKIRKÖY	Yük.	T 1	İmar Durumu	
Mah.	OSMANIYE	Bodrum kat	2 (İkİ )	Tasdikli Proje	
Sokak	OSMANIYE	Zemin kat	1(BİR)	İst. Yal.	
Pafta	45	Aama kat		Trafo B.	
Ada	1224	Normal kat	8 (SEKİZ)	İst. Rölövesi	
Parsel	2	Taşıyıcı Sistem	B.A.K.	Kot-Kes.	
Mal Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Kul. Amacı	Konut	Fen İşleri Müd.	
Proje No.		Tarih	...../...../.....		
Yukarıda adresi yazılı yerde yapmak istenen inşaatla ilgili projeler İmar Kanunu, İmar Planı, Yönetmelik ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre incelenerek tasdik edilmiştir.				<b>PROJE NO</b>	
<b>Mimari (Rt.)</b>		<b>Mimari (Şef)</b>		<b>Müdür Yrd.</b>	<b>Müdür</b>
Tabiiyet ve mülkiyet dikkate alınarak hissedar muvafakatlarının alınması, Tabii zeminin projeye uygunluğu ve yıkılması gerekli mevcut bina varsa yıkılması, Mevcutun tadilat veya tevsihi hallerinde kaçak muamelesinin bulunmaması için ve rölövesinin yerine uygunluğu, Yukarıdaki hükümler uygulanmak üzere tasdik edilmiştir.				BAKANLAR KURULUNUN 12.02.1988 GÜN 88/12616 SAYILI KARARINA GÖRE YERALTI VE YERÜSTÜ YAPILARINDA KULLANILAN YAPI MALZEMESİ VE ELEMANLARININ TÜRK STANDARTLARINA UYGUNLUĞUNUN SAĞLANMASI GEREKİDİR. GEÇİCİ KABUL VE İSKAN İZİNİNDE BU ESAS, ŞART OLARAK ARANACAKTIR.	
İmar yönetmeliğinin 9.03 Maddesine göre Saca yapılmadan yapı kullanma izni verilmez.		İmar yönetmeliğinin 8.16 Maddesine göre.....Adet Aşac dikkatmeden ve Bahçe Düzeni Yapılmadan Yapı kullanma izni verilmez.		YAPI İÇİN GEREKLİ OTOPARK BEDELİ .....X.....YTL:.....YTL PEŞİN ÖDENECEKTİR.	
<b>M</b> <b>zenmimarlık</b> MİMARLIK Etiler Mah. Halkiye Bahçeleri Yolu No: 5 Nepe Oba Kat: 5/23 Etiler/İSTANBUL Tel:0212 899 1191-899 0888 Fax:0212 899 1192 info@zenmimarlik.net www.zenmimarlik.net		Ümit AKYOL Mimar Oda sicil: 33692			
<b>- REFERANS BAKIRKÖY -</b>					
HALK GYO A.Ş. ve BİSKON YAPI'ya AİT BAKIRKÖY - OSMANİYE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ					
<b>HALK GYO A.Ş.</b>					
<b>BİSKON YAPI A.Ş.</b>					
<b>BELEDİYE</b>		<b>İLÇE</b>		<b>MAHALLE</b>	<b>SOKAK</b>
İSTANBUL		BAKIRKÖY		OSMANİYE	UMRANIYE
<b>Ölçek:</b> 1/100				<b>PAFTA</b>	<b>ADA</b>
				45	1224
<b>Tarih:</b>				<b>Kontrol:</b>	
<b>Çizen:</b>				<b>Reviz:</b>	

BAKIRKÖY İLÇESİ OSMANIYE MAHALLESİ  
45 PAFTA, 1224 ADA, 2 PARSEL  
TAPU KAYDINA AİT BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

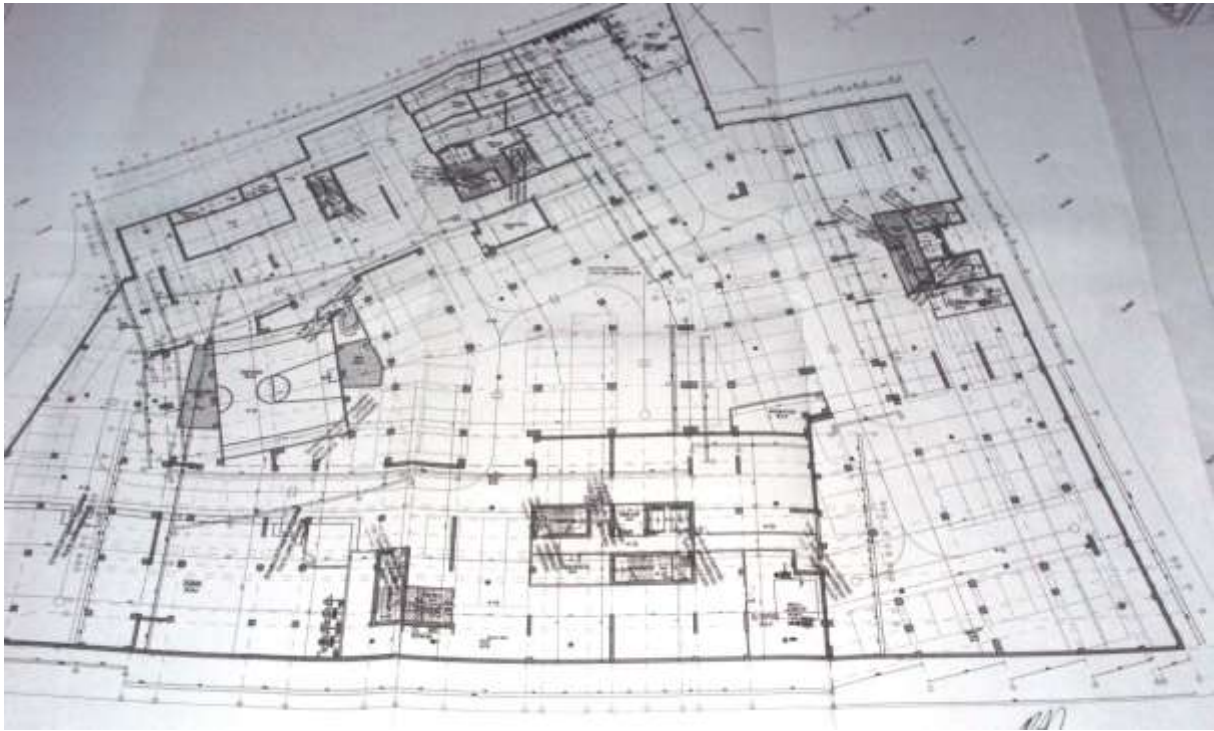
Blok	Bağ. No	Kat	Niteligi	Arsa Payı		Maliki	Hissesi	
A Blok	1	Zemin Kat	DAİRE	179	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	2	Zemin Kat	DAİRE	180	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	3	Zemin Kat	DAİRE	185	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	4	Zemin Kat	DAİRE	185	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	5	Zemin Kat	DAİRE	199	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	6	Zemin Kat	DAİRE	203	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	7	Zemin Kat	DAİRE	230	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	8	Zemin Kat	DAİRE	230	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	9	1. KAT	DAİRE	186	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	10	1. KAT	DAİRE	186	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	11	1. KAT	DAİRE	320	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	12	1. KAT	DAİRE	186	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	13	1. KAT	DAİRE	186	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	14	1. KAT	DAİRE	231	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	15	1. KAT	DAİRE	231	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	16	2. KAT	DAİRE	190	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	17	2. KAT	DAİRE	323	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	18	2. KAT	DAİRE	290	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	19	2. KAT	DAİRE	190	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	20	2. KAT	DAİRE	236	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	21	2. KAT	DAİRE	236	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	22	3. KAT	DAİRE	193	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	23	3. KAT	DAİRE	255	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	24	3. KAT	DAİRE	212	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	25	3. KAT	DAİRE	193	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	26	3. KAT	DAİRE	242	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	27	3. KAT	DAİRE	242	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	28	4. KAT	DAİRE	247	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	29	4. KAT	DAİRE	350	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	30	4. KAT	DAİRE	198	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	31	4. KAT	DAİRE	247	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	32	4. KAT	DAİRE	247	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	33	5. KAT	DAİRE	212	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	34	5. KAT	DAİRE	370	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	35	5. KAT	DAİRE	203	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	36	5. KAT	DAİRE	256	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	37	5. KAT	DAİRE	256	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	38	6. KAT	DAİRE	343	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	39	6. KAT	DAİRE	343	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	40	6. KAT	DAİRE	262	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	41	6. KAT	DAİRE	262	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	42	7. KAT	DAİRE	295	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	43	7. KAT	DAİRE	295	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	44	7. KAT	DAİRE	270	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	45	7. KAT	DAİRE	270	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	46	8. KAT	DAİRE	400	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	47	8. KAT	DAİRE	275	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
A Blok	48	8. KAT	DAİRE	275	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
				11.795	/	45.867		

BAKIRCIYIÇİSİ OSMANİYE MAHALLESİ 45 PAFTA, 1224 ADA, 2 PARSEL TARU KAYDINA AIT BİRGİMSİZ BÖLÜM LİSTESİ								
Blok	Blok No	Kat	Notlar	Alan	Yüzölçümü	Mülki	YERİNE	
B Blok	1	Bodrum Kat	DÜKKAN	510	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	2	Bodrum Kat	DÜKKAN	413	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	3	Bodrum Kat	DÜKKAN	495	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	4	Bodrum Kat	DÜKKAN	106	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	5	Bodrum Kat	DÜKKAN	122	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	6	Bodrum Kat	DÜKKAN	230	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	7	Bodrum Kat	DÜKKAN	115	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	8	Bodrum Kat	DÜKKAN	113	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	9	Bodrum Kat	DÜKKAN	157	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	10	Bodrum Kat	DÜKKAN	152	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	11	Bodrum Kat	DÜKKAN	80	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	12	Bodrum Kat	DÜKKAN	217	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	13	Zemin Kat	DÜKKAN	100	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	14	Zemin Kat	DÜKKAN	92	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	15	Zemin Kat	DÜKKAN	107	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	16	Zemin Kat	DÜKKAN	88	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	17	Zemin Kat	DÜKKAN	106	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	18	Zemin Kat	DÜKKAN	132	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	19	Zemin Kat	DÜKKAN	96	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	20	Zemin Kat	DÜKKAN	84	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	21	Zemin Kat	DÜKKAN	83	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	22	Zemin Kat	DÜKKAN	355	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	23	Zemin Kat	DÜKKAN	108	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	24	Zemin Kat	DÜKKAN	136	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	25	Zemin Kat	DÜKKAN	139	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	26	Zemin Kat	DÜKKAN	142	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	27	Zemin Kat	DÜKKAN	190	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	28	Zemin Kat	DÜKKAN	86	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	29	Zemin Kat	DAİRE	193	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	30	Zemin Kat	DAİRE	176	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	31	Zemin Kat	DAİRE	195	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	32	1. KAT	DAİRE	175	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	33	1. KAT	DAİRE	201	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	34	1. KAT	DAİRE	172	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	35	1. KAT	DAİRE	221	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	36	1. KAT	DAİRE	218	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	37	2. KAT	DAİRE	180	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	38	2. KAT	DAİRE	205	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	39	2. KAT	DAİRE	177	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	40	2. KAT	DAİRE	205	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	41	2. KAT	DAİRE	180	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	42	3. KAT	DAİRE	184	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	43	3. KAT	DAİRE	209	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	44	3. KAT	DAİRE	182	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	45	3. KAT	DAİRE	209	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	46	3. KAT	DAİRE	183	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	47	4. KAT	DAİRE	188	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	48	4. KAT	DAİRE	215	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	49	4. KAT	DAİRE	187	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	50	4. KAT	DAİRE	215	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	51	4. KAT	DAİRE	188	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	52	5. KAT	DAİRE	192	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	53	5. KAT	DAİRE	222	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	54	5. KAT	DAİRE	192	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	55	5. KAT	DAİRE	222	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	56	5. KAT	DAİRE	192	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	57	6. KAT	DAİRE	197	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	58	6. KAT	DAİRE	226	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	59	6. KAT	DAİRE	197	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	60	6. KAT	DAİRE	226	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	61	6. KAT	DAİRE	197	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	62	7. KAT	DAİRE	205	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	63	7. KAT	DAİRE	233	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	64	7. KAT	DAİRE	202	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	65	7. KAT	DAİRE	233	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	66	7. KAT	DAİRE	205	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	67	8. KAT	DAİRE	211	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	68	8. KAT	DAİRE	240	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	69	8. KAT	DAİRE	207	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	70	8. KAT	DAİRE	240	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
B Blok	71	8. KAT	DAİRE	211	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
				13.460		45.867		



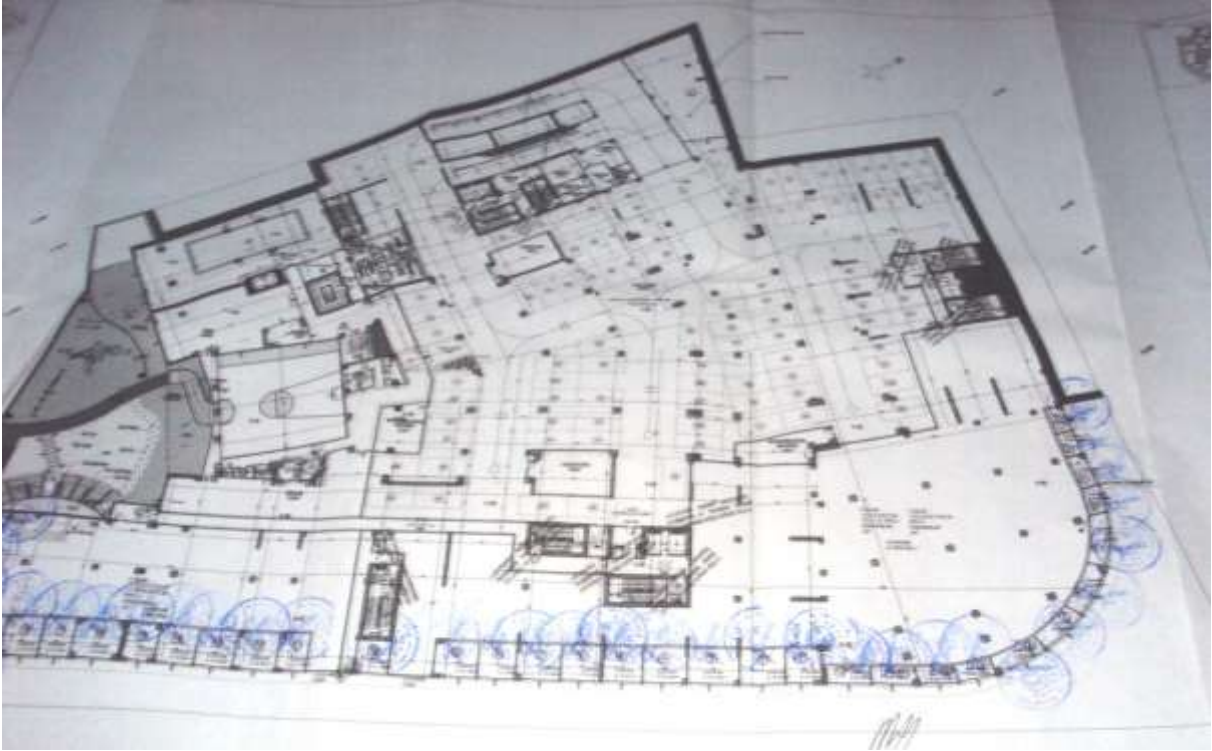


## 2. BODRUM KAT PLANI

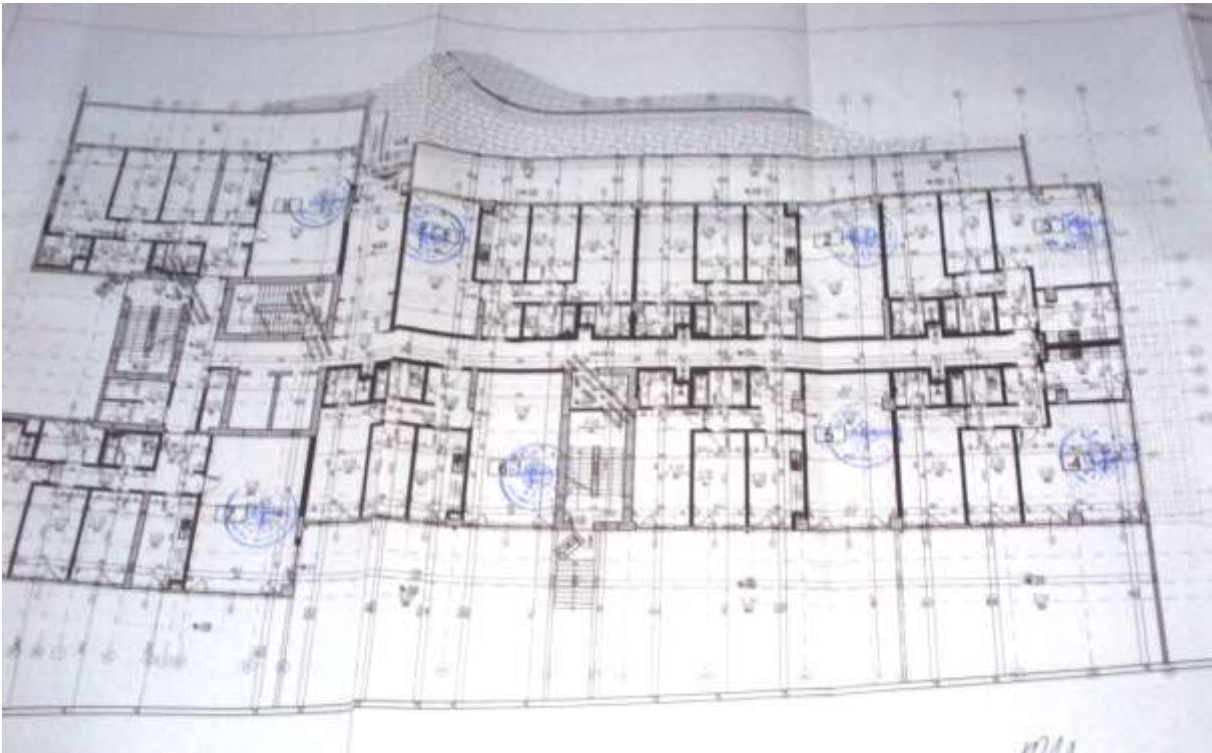




## 1. BODRUM KAT PLANI



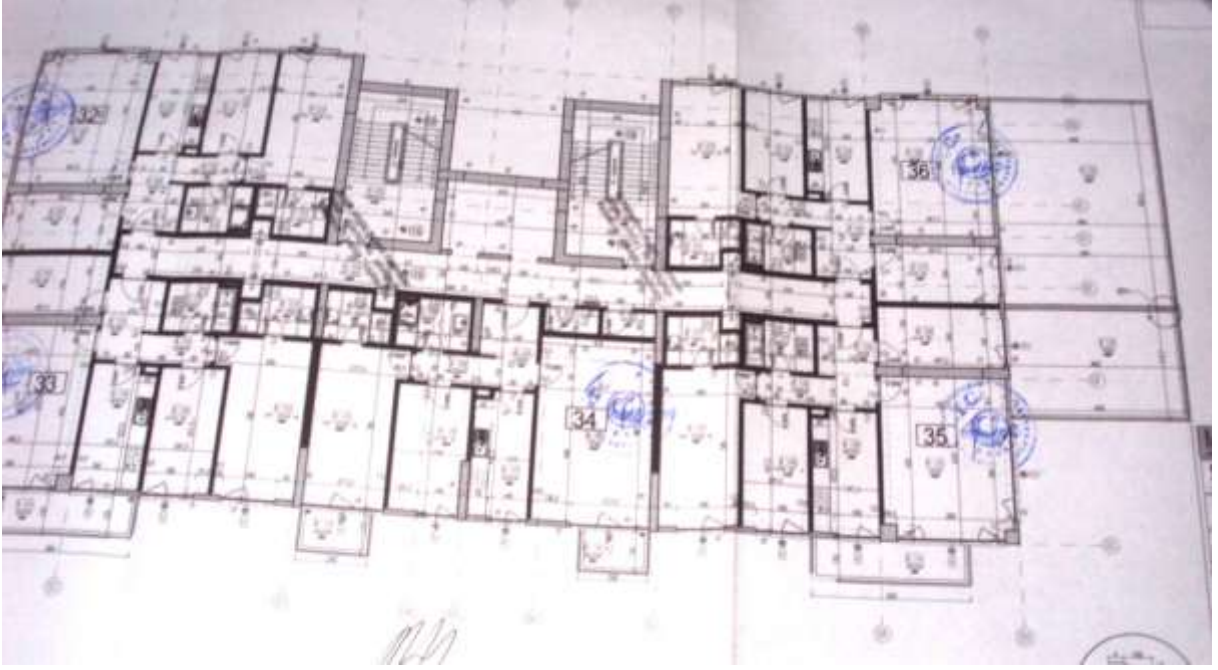
## A BLOK ZEMİN VE 1. KAT PLANLARI



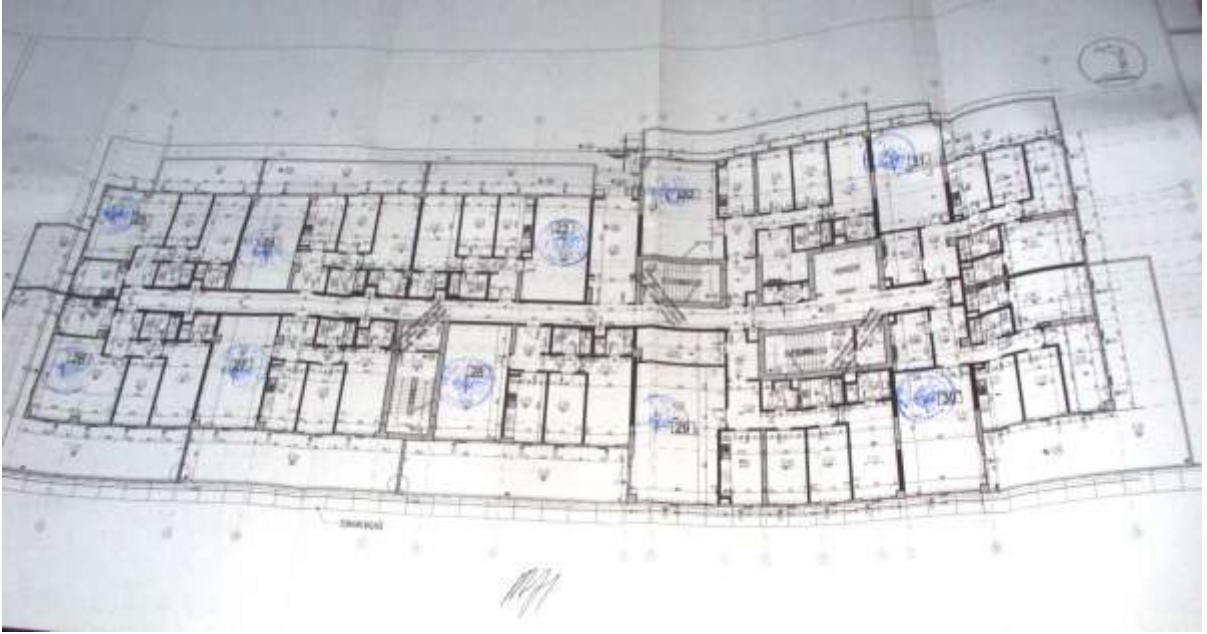


**B BLOK ZEMİN VE 1. KAT PLANI**





**C BLOK ZEMİN VE 1. KAT PLANI**





TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	10340,71000 m <sup>2</sup>
Zemin No	84086951	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: A) / (Kat: 5) / (Giriş: -) (Bağ Böl.No: 35)
İl / İlçe	İSTANBUL / BAKIRKÖY	Arsa Pay / Payda	203/45867
Kurum Adı	Bakırköy TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DAİRE
Mahalle / Köy Adı	OSMANIYE Mahallesi	Mevkii	
Cilt / Sayfa No	234 / 23170	Ana Taşınmaz Nitelik	B VE C BLOKLARINDA OFİS VE İŞYERİ OLAN A, B VE C BLOKLU 3 ADET KARGIR APARTMAN VE ARSASI
Ada / Parsel	1224 / 2	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	72 / 7092

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
	Beyan Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		10.09.2015 - 9971

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 24.2.2014 - 2386	

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 YILLIĞI 1,00TL BEDELLE 99 YIL MUDETTLE 1019 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI İÇİN TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ )		05.07.2013 - 8488

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	10340,71000 m <sup>2</sup>
Zemin No	84086964	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: A) / (Kat: 8) / (Giriş: -) (Bağ Böl.No: 47)
İl / İlçe	İSTANBUL / BAKIRKÖY	Arsa Pay / Payda	275/45867
Kurum Adı	Bakırköy TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DAİRE
Mahalle / Köy Adı	OSMANIYE Mahallesi	Mevkii	
Cilt / Sayfa No	235 / 23182	Ana Taşınmaz Nitelik	B VE C BLOKLARINDA OFİS VE İŞYERİ OLAN A, B VE C BLOKLU 3 ADET KARGIR APARTMAN VE ARSASI
Ada / Parsel	1224 / 2	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	72 / 7092

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
	Beyan Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		10.09.2015 - 9971

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 24.2.2014 - 2386	

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 YILLIĞI 1,00TL BEDELLE 99 YIL MUDETTLE 1019 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI İÇİN TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ )		05.07.2013 - 8488

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	10340,71000 m²
Zemin No	84086917	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: A) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş: -) (Bağ Böl No: 5)
İl / İlçe	İSTANBUL / BAKIRKÖY	Arsa Pay / Payda	199/45867
Kurum Adı	Bakırköy TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DAİRE
Mahalle / Köy Adı	OSMANIYE Mahallesi	Mevkii	
Cilt / Sayfa No	234 / 23140	Ana Taşınmaz Nitelik	B VE C BLOKLARINDA OFİS VE İŞYERİ OLAN A, B VE C BLOKLU 3 ADET KARGIR APARTMAN VE ARSASI
Ada / Parsel	1224 / 2	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	72 / 7092
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
	Beyan Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		10.09.2015 - 9971

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 24.2.2014 - 2386	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 YILLIĞI 1,00TL BEDELLE 99 YIL MÜDDETLE 1019 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI İÇİN TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ )		05.07.2013 - 8488

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	10340,71000 m²
Zemin No	84086918	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: A) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş: -) (Bağ Böl No: 6)
İl / İlçe	İSTANBUL / BAKIRKÖY	Arsa Pay / Payda	203/45867
Kurum Adı	Bakırköy TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DAİRE
Mahalle / Köy Adı	OSMANIYE Mahallesi	Mevkii	
Cilt / Sayfa No	234 / 23141	Ana Taşınmaz Nitelik	B VE C BLOKLARINDA OFİS VE İŞYERİ OLAN A, B VE C BLOKLU 3 ADET KARGIR APARTMAN VE ARSASI
Ada / Parsel	1224 / 2	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	72 / 7092
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
	Beyan Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		10.09.2015 - 9971

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 24.2.2014 - 2386	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 YILLIĞI 1,00TL BEDELLE 99 YIL MÜDDETLE 1019 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI İÇİN TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ )		05.07.2013 - 8488

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	10340,71000 m²
Zemin No	84086946	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: A) / (Kat: 4) / (Giriş: -) (Bağ Böl No: 30)
İl / İlçe	İSTANBUL / BAKIRKÖY	Arsa Pay / Payda	198/45867
Kurum Adı	Bakırköy TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DAİRE
Mahalle / Köy Adı	OSMANIYE Mahallesi	Mevkii	
Cilt / Sayfa No	234 / 23165	Ana Taşınmaz Nitelik	B VE C BLOKLARINDA OFİS VE İŞYERİ OLAN A, B VE C BLOKLU 3 ADET KARGIR APARTMAN VE ARSASI
Ada / Parsel	1224 / 2	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	72 / 7092
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
	Beyan Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		10.09.2015 - 9971

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 24.2.2014 - 2386	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 YILLIĞI 1,00TL BEDELLE 99 YIL MÜDDETLE 1019 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI İÇİN TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ )		05.07.2013 - 8488

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	10340,71000 m <sup>2</sup>
Zemin No	84086976	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: B) / (Kat: BODRUM) / (Giriş: -) (Bağ. Böl. No: 11)
İl / İlçe	İSTANBUL / BAKIRKÖY	Arsa Pay / Payda	80/45867
Kurum Adı	Bakırköy TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DUKKAN
Mahalle / Köy Adı	OSMANIYE Mahallesi	Mevkii	
Cilt / Sayfa No	235 / 23194	Ana Taşınmaz Nitelik	B VE C BLOKLARINDA OFİS VE İŞYERİ OLAN A, B VE C BLOKLU 3 ADET KARGIR APARTMAN VE ARSASI
Ada / Parsel	1224 / 2	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	72 / 7092
Ş/B/	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
	Beyan Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		10.09.2015 - 9971

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Kat İrtifaki Tesisi - 24.2.2014 - 2386	
Ş/B/	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 YILLIĞI 1.00TL BEDELLE 99 YIL MUDETTLE 1019 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI İÇİN TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ )		05.07.2013 - 8488

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	10340,71000 m <sup>2</sup>
Zemin No	84086977	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: B) / (Kat: BODRUM) / (Giriş: -) (Bağ. Böl. No: 12)
İl / İlçe	İSTANBUL / BAKIRKÖY	Arsa Pay / Payda	217/45867
Kurum Adı	Bakırköy TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DUKKAN
Mahalle / Köy Adı	OSMANIYE Mahallesi	Mevkii	
Cilt / Sayfa No	235 / 23195	Ana Taşınmaz Nitelik	B VE C BLOKLARINDA OFİS VE İŞYERİ OLAN A, B VE C BLOKLU 3 ADET KARGIR APARTMAN VE ARSASI
Ada / Parsel	1224 / 2	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	72 / 7092
Ş/B/	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
	Beyan Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		10.09.2015 - 9971

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Kat İrtifaki Tesisi - 24.2.2014 - 2386	
Ş/B/	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 YILLIĞI 1.00TL BEDELLE 99 YIL MUDETTLE 1019 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI İÇİN TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ )		05.07.2013 - 8488

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	10340,71000 m <sup>2</sup>
Zemin No	84086989	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: B) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş: -) (Bağ. Böl. No: 23)
İl / İlçe	İSTANBUL / BAKIRKÖY	Arsa Pay / Payda	106/45867
Kurum Adı	Bakırköy TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DUKKAN
Mahalle / Köy Adı	OSMANIYE Mahallesi	Mevkii	
Cilt / Sayfa No	235 / 23206	Ana Taşınmaz Nitelik	B VE C BLOKLARINDA OFİS VE İŞYERİ OLAN A, B VE C BLOKLU 3 ADET KARGIR APARTMAN VE ARSASI
Ada / Parsel	1224 / 2	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	72 / 7092
Ş/B/	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
	Beyan Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		10.09.2015 - 9971

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Kat İrtifaki Tesisi - 24.2.2014 - 2386	
Ş/B/	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 YILLIĞI 1.00TL BEDELLE 99 YIL MUDETTLE 1019 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI İÇİN TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ )		05.07.2013 - 8488

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	10340,71000 m <sup>2</sup>
Zemin No	84086991	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: B) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş: -) (Bağ Böl.No: 25)
İl / İlçe	İSTANBUL / BAKIRKÖY	Arsa Pay / Payda	139/45867
Kurum Adı	Bakırköy TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DÜKKAN
Mahalle / Köy Adı	OSMANIYE Mahallesi	Mevki	
Cilt / Sayfa No	235 / 23208	Ana Taşınmaz Nitelik	B VE C BLOKLARINDA OFİS VE İŞYERİ OLAN A, B VE C BLOKLU 3 ADET KARGIR APARTMAN VE ARSASI
Ada / Parsel	1224 / 2	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	72 / 7092
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
	Beyan Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		10.09.2015 - 9971

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Kat İrtifaki Tesisi - 24.2.2014 - 2386	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 YILLIĞI 1,00TL BEDELLE 99 YIL MUDETLE 1019 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI İÇİN TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ )		05.07.2013 - 8488

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	10340,71000 m <sup>2</sup>
Zemin No	84086992	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: B) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş: -) (Bağ Böl.No: 25)
İl / İlçe	İSTANBUL / BAKIRKÖY	Arsa Pay / Payda	142/45867
Kurum Adı	Bakırköy TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DÜKKAN
Mahalle / Köy Adı	OSMANIYE Mahallesi	Mevki	
Cilt / Sayfa No	235 / 23209	Ana Taşınmaz Nitelik	B VE C BLOKLARINDA OFİS VE İŞYERİ OLAN A, B VE C BLOKLU 3 ADET KARGIR APARTMAN VE ARSASI
Ada / Parsel	1224 / 2	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	72 / 7092
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
	Beyan Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		10.09.2015 - 9971

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Kat İrtifaki Tesisi - 24.2.2014 - 2386	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 YILLIĞI 1,00TL BEDELLE 99 YIL MUDETLE 1019 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI İÇİN TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ )		05.07.2013 - 8488

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	10340,71000 m <sup>2</sup>
Zemin No	84086993	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: B) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş: -) (Bağ Böl.No: 27)
İl / İlçe	İSTANBUL / BAKIRKÖY	Arsa Pay / Payda	190/45867
Kurum Adı	Bakırköy TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DÜKKAN
Mahalle / Köy Adı	OSMANIYE Mahallesi	Mevki	
Cilt / Sayfa No	235 / 23210	Ana Taşınmaz Nitelik	B VE C BLOKLARINDA OFİS VE İŞYERİ OLAN A, B VE C BLOKLU 3 ADET KARGIR APARTMAN VE ARSASI
Ada / Parsel	1224 / 2	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	72 / 7092
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
	Beyan Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		10.09.2015 - 9971

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Kat İrtifaki Tesisi - 24.2.2014 - 2386	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 YILLIĞI 1,00TL BEDELLE 99 YIL MUDETLE 1019 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI İÇİN TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ )		05.07.2013 - 8488

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	10340,71000 m <sup>2</sup>
Zemin No	84087057	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: B) / (Kat: 8.) / (Giriş: -) (Bağ. Böl. No: 68)
İl / İlçe	İSTANBUL / BAKIRKÖY	Arsa Pay / Payda	240/45867
Kurum Adı	Bakırköy TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DAİRE
Mahalle / Köy Adı	OSMANIYE Mahallesi	Mevkii	
Cilt / Sayfa No	235 / 23251	Ana Taşınmaz Nitelik	B VE C BLOKLARINDA OFİS VE İŞYERİ OLAN A, B VE C BLOKLU 3 ADET KARGIR APARTMAN VE ARSASI
Ada / Parsel	1224 / 2	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	72 / 7092
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
	Boyan Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		10.09.2015 - 9971

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 24.2.2014 - 2386	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 YILLIĞI 1.00TL BEDELLE 99 YIL MÜDDETLE 1019 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI İÇİN TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ )		05.07.2013 - 8408



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	10340,71000 m <sup>2</sup>
Zemin No	84087059	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: B) / (Kat: 8.) / (Giriş: -) (Bağ. Böl. No: 69)
İl / İlçe	İSTANBUL / BAKIRKÖY	Arsa Pay / Payda	207/45867
Kurum Adı	Bakırköy TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DAİRE
Mahalle / Köy Adı	OSMANIYE Mahallesi	Mevkii	
Cilt / Sayfa No	235 / 23252	Ana Taşınmaz Nitelik	B VE C BLOKLARINDA OFİS VE İŞYERİ OLAN A, B VE C BLOKLU 3 ADET KARGIR APARTMAN VE ARSASI
Ada / Parsel	1224 / 2	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	72 / 7092
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
	Boyan Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		10.09.2015 - 9971

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 24.2.2014 - 2386	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 YILLIĞI 1.00TL BEDELLE 99 YIL MÜDDETLE 1019 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI İÇİN TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ )		05.07.2013 - 8408



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	10340,71000 m <sup>2</sup>
Zemin No	84087072	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: C) / (Kat: BODRUM) / (Giriş: -) (Bağ. Böl. No: 8)
İl / İlçe	İSTANBUL / BAKIRKÖY	Arsa Pay / Payda	130/45867
Kurum Adı	Bakırköy TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DÜKKAN
Mahalle / Köy Adı	OSMANIYE Mahallesi	Mevkii	
Cilt / Sayfa No	235 / 23262	Ana Taşınmaz Nitelik	B VE C BLOKLARINDA OFİS VE İŞYERİ OLAN A, B VE C BLOKLU 3 ADET KARGIR APARTMAN VE ARSASI
Ada / Parsel	1224 / 2	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	72 / 7092
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
	Boyan Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		10.09.2015 - 9971

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 24.2.2014 - 2386	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 YILLIĞI 1.00TL BEDELLE 99 YIL MÜDDETLE 1019 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI İÇİN TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ )		05.07.2013 - 8408



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	BAKIRKÖY					
	Mahallesi	OSMANİYE					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi	Yüzölçümü		
	1234	2	B VE C BLOKLARINDA OFİS VE İYERİ DİLANLA, B VE C BLOKLU 2 ADET KARGIR APARTMAN VE ARSAI	ha	m <sup>2</sup>	dış <sup>2</sup>	
Sınırı	Planlıdır		Zemin Sınırı No : 840691				
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAK <input type="checkbox"/>		DENYER MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağınan Bir. No.
8.99		DABİT		19943867	A-	25480	1
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edilme Sebabi	KI dan KM ne Geçiş Ve Cira Başvurduğu İşlemlerin					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yerli No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	9971	334	23148		16/06/2015	Cilt No.	
Sahife No.	 Not: * Mülkiyet gayrimenkulün bir parçası olarak kabul edilmiştir. ** Tapu Sicil Kanunu Madde 42'nin 43'üncü fıkrası ile Tapu Sicil Madde 42'nin 43'üncü fıkrası ile					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
BİMG Başarı İpt. No:		BİMG Başarıya İptisimat İhtisarıyla İptisat No:		Stok No		199	

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
	İlçesi	BAKIRKÖY						
	Mahallesi	OSMANIYE						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevdii							
	Pafta No.	Ada No.	Parcel No.	Nispeti		Yüzölçümü		
	1234	2	B VE C BLOKLARINDA OFİS VE İŞYERİ OLAN A, B VE C BLOKLU 3 ADDE KARGİB APARTMAN YILARSAŞI		ha	m <sup>2</sup>		
Sınırı	Planlıdır				Zemin Sınırı No : 840891			
KAT MÜLKIYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>				
Satış Bedeli		Nispeti		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağınlar Bln. No.	
4,98		DİĞER		19943867	A-	ZEMİN	1	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Ekleme Sebati	Kİ-дің КМ-не Geçiş Ve Csm Değişikliği İşlemleri						
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Getirisi	Yeniye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi		
Cilt No.	9971	334	23144		10/06/2015	Cilt No.		
Sahife No.							Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
<small>NOT: *Mülkiyet geçiş işlemi ile ilgili diğer işlemler devre dışıdır. ** Satış tutarına ilişkin geçiş ve diğer işlemler için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.</small>								
DMG Basım İşl. No.		Dünya Sarıya İşletmesi (Sarı Sarı) Basım İşl. No.				Sık No 199		

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotograf	
	İlçesi	BAKIRKÖY					
	Mahallesi	OSMANIYE					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevdi						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteği		Yüzölçümü		
	3234	2	B VE C BLOKLARINDA OFİS VE İŞYERİ OLAN A, B VE C BLOKLU 3 ADET KARGI APARTMAN VE ARSASI		ha	m <sup>2</sup>	d <sup>2</sup> m <sup>2</sup>
Simiri	Başmülde				Zemin Alanı No: 54086718		
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İHTİFAD <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Dağarcık Blm. No.
0,00		DAİRE		20100000	A/	0,00X	4
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Ej ile KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği şikâretinden.					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tescil					
Geldisi		Yatırıya No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		9971	234	21181		10/04/2015	Cilt No.
Sahife No.		 Sakine Uygundur Cengiz ÖZMEYDAN Yetki Mühür Yalıncağı					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<small>129</small> *İçişleri bakanlığı tarafından belirlenen tapu kütüphanesi mevzuatıdır. <small>130</small> **Ticaret Sicil Kanunu ile belirlenen ticaret sicili mevzuatıdır. Tapu Sicil Kurumunun 8/9/2008							

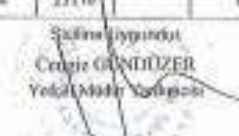
ANA GAYRİMENKULÜN	İl	İSTANBUL		 <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf			
	İlçesi	BAKIRKÖY							
	Mahallesi	OSMANIYE							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii								
Pafta No.	Arsa No.	Parcel No.	Niteligi	Yüzölçümü		Ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
	1224	2	B VE C BLOKLARINDA OFFİS VE İŞYERİ OLAN A, B VE C BLOKLU 3 ADET KARGIR APARTMAN VE AKSASI	10.340,71 e2					
Sınırı	Planlıdır						Zemin Satış No : 8038914		
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli			Niteligi			Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağlımsız İbn. No.
0,00			DARE			1924382	A-	4	38
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebeti								
	KİTİLE-KM ve Geçiş Ve Çıkış Değişikliği İşlemleridir.								
Sahibi	İGALK GAYRİMENKUL-YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ								
Geldisi		Yevmiye No.	Giriş No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Giriş No.		9971	234	234/2		15/09/2013	Giriş No.		
Sahife No.							Sahife No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarihi							Tarih		
<p>NOT : - Milyonluk parçaları ile ilgili işlemler için ayrı bir belge ile tasvifat edilmelidir.</p> <p>- Satış Bedeli Milyonluk parçaları için ayrı bir belge ile tasvifat edilmelidir.</p>									



D.M.C. Sayısı İlg. No.

Önce Satışa İşlemleri tarafından teslimatı.

--	--	--	--	--

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	STANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf					
	İlçesi	BAKIRKÖY									
	Mahallesi	OSMANIYE									
	Köyü										
	Sokağı										
	Merkii										
Pafta No.	Arsa No.	Parsel No.	Niteligi		Yüzölçümü						
	1224	2	B VE C BLOKLARINDA OHS VE İŞYERİ ÜÇER A, B VE C BLOKLIF 3 ADET KARGI APARTMAN VE ARSASI		ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>				
Sınırı	Planlıdır				Zemin Sıra No - 34889911						
KAT MÜLKİYETİ		<input type="checkbox"/>		KAT İHTİFAZI		<input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>	
Sahib Bedeli		Niteligi		Arsa Payı		Blok No.		Kat No.		Bağimsiz Bln. No.	
0.00		DARIT		20141867		A		3		31	
Edinme Sebabi		Kİ-444 KM no Geçiş Ve Çıkış Değişikliği İşlemleridir.									
Sahibi		TSAJC GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ - Tsa									
Geldisi		Yevmiye No.	CIR No	Sahife No.	Sıra No.	Tarih		Gittisi			
Cilt No.		9971	234	23170		19/02/2013		Cilt No.			
Sahife No.								Sahife No.			
Sıra No.								Sıra No.			
Tarih								Tarih			
<small>100: *Mevcut ipotekler ile diğer ipotekler kaldırılarak tahvil edilmiştir. **Mülk idaresi Halkınlaşma Kanunu'na göre yapılmıştır. Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</small>											

ANA GAYRİMENKULÜN	İl	İSTANBUL		 <b>Türkiye Cumhuriyeti</b> <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf		
	İlçesi	BAKIRKÖY						
	Mahalle	OSMANIYE						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi		Yüzölçümü			
	1224	2	B VE C BLOKLARINDA OYU VE İYERİ OLAN A, B VE C BLOKLARI ADET KARGIR APARTMAN VE ARSASI		ha	m <sup>2</sup>	dış	
Sınırı	Planında		Zemin Sınırı No: 4488604					
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>	KAT İRTİFAHI		<input type="checkbox"/>	DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>
Sabıq Bedeli		Niteligi		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağınma Bir. No.	
0,99		DAİRE		27543867	4	4	41	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebeti	KİTAP KM no Gayri ve Cins Değişikliği İşleminde						
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi		Yayın No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		9971	235	21162		10/09/2015	Cilt No.	
Sahife No.							Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
<small>         831 *Mülkün gayri sınırlı ve parçalanabilir olması mümkündür.          *Bölge, ilçe, il ve diğer idari sınırların dışında Tapu Sicil Müdürlüğüne bağlıdır.       </small>								
DMG Başarı İpt. No:		Döner Sarımsak İşleminin İstisnasından Baskınoğlu				Stok No 199		

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	STANBUL		 <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotoğraf				
	İlçesi	BAKIRKÖY									
	Mahallesi	OSMANIYE									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
	Palis No.	Ada No.	Parsel No.							Niteligi	
	1224	2	B VE C BLOKLARINDA OFİS VE İŞYERİ OLAN A, B VE C BLOKLU 3 ADET KARGOLU APARTMAN VE ARSASI			ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	10.340,71 m2		
Sınırı	Planedadır					Zemin Şifresi No : 8488876					
KAT MÜLKİYETİ		<input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAK		<input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı		Blok No.		Kat No.		Bağlama Bn. No.	
3.00		MÜLKİYET		8645862		B.		BİRDİRİM		11	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kıtasız İM ile Geçiş Ve Cins Değişikliği İşlemi.									
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ									
Gektisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi				
Cilt No.		9971	225	2384		10/05/2015	Cilt No.				
Sahife No.							Sahife No.				
Sıra No.							Sıra No.				
Tarih		10/05/2015					Tarih				


DM O Sektör İst. Mh.

Dünya Sarımsak İşletmesi tarafından basılmıştır








Sık No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İl	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
	İlçesi	BAKIRKÖY						
	Mahallesi	OSMANIYE						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevki							
	Pafta No.	Ada No.	Parşel No.					Niteliği
	1224	2	B VE C BLOKLARINDA OFİS VE İŞYERİ OLAN A, B VE C BLOKLU 1 ADET KAROR APARTMAN VE ARSASI		ha	m <sup>2</sup>		
Sınır	Planada				Zemin Sıra No: 5005011			
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>	KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>	DEVRE MÜLK		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bln. No.	
500		DÜKKAN		21203902	B-	500004	12	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Etiler İKM ve Geçiş W. Cini Değişikliği İşlemleri							
	Eskişme Sebeti							
Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						Tan	
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.:		9971	255	23195		10/09/2015	Cilt No.:	
Sahife No.							Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	






İli		STANBUL		 <b>Türkiye Cumhuriyeti</b> <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf		
İlçesi		BAKIRKÖY						
Mahallesi		OSMANIYE						
Köyü								
Sokağı								
Mevki								
Pafta No.		Ada No.	Parsel No.	Rölöfi		Yüzölçümü		
						ha	m <sup>2</sup>	
		124	2	B VE C BLOKLARINDA OFİS VE İYERİ OLAN A, D VE C BLOKLU 3 ADIT KARGIL APARTMAN VE ARSASI		10.340,71 m <sup>2</sup>		
Sınırı		Planlıdır				Zemin Siteni No / 4408099		
KAT MÜLKIYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAH <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>				
Satış Bedeli		Nispeti		Ana Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Ebt. No.	
5,00		DÖKEM		10041867	B-	25509	23	
Kİ İNEM K.M. VE GEÇİŞ VE CİS DEĞİŞİMLERİ İZLENİRİN.								
Edinme Sebebi								
Sahibi		HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tere						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi		
Cilt No.	9971	235	23205		10/09/2015	Cilt No.		
Sahife No.	 Haluk GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							KOT: -Mülkiyet hakkı tapu siciline kaydedilmiştir. Acil durumlarda devredilebilir. * Tapu Sicil Kanununa göre devredilebilir mülkiyet hakkı tapu siciline kaydedilmiştir.	



DM O Bazen İgi: 88



Dünya Servisye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Sıra No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İl	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotograf		
	İlçesi	BAKIRKÖY						
	Mahallesi	OSMANIYE						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevki							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü			
	1234	2	B VE C BLOKLARINDA OFİS VE İŞYERİ OLAN A, B VE C BLOKLU 1 ADET KAPALI APARTMAN VE ARSASI		ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
Sınırı	Planlıdır				Zemin Sınırı No : 808999			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
	Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağimsiz Bln. No.
	0,00		DÖKME		1/1045867	0.	25/001	25
	Edinme Sebabi KİTAP KİM VE GELİŞ VE CİS DEĞİŞİKLİĞİ İŞLEMİDİR.							
Sahibi		HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ÖLÇARLIK ANONİM ŞİRKETİ						Tak.
Geldisi		Yatırıya Na.	Çit No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi	
Çit No.		9911	225	23208		10/09/2015	Çit No.	
Sahife No.							Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
	İlçesi	BAKIRKÖY						
	Mahallesi	OSMANIYE		TAPU SENEDİ				
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevki							
Patlak No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi		Yüzölçümü			
	1224	2	B VE C BLOKLARINDA OFIS VE İŞYERİ BİLAN A, B VE C BLOKLU 7 ADET KARGIR APARTMAN VE ARSASI		ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
Sirah	Plasmanda				10.346,71 m <sup>2</sup>			
Zemin Sıra No : 8408992								
KAT MÜLKİYETİ		<input type="checkbox"/>	KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>	DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>
Satın Bedeli		Niteligi		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bir. No.	
0.00		DÜKKAN		1/10/5867	B-	25389	20	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Kİ dan KM ne Geçiş Ve Çıkış Değişikliği İşlemleridir.							
	Edinme Sebeti							
Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						Tan	
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi		
Cilt No.	9971	235	23269		10/09/2015	Cilt No.		
Sahife No.						Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih	<small>NOT : - Her türlü tapu işlemleri için tapu idaresine başvurulmalıdır. * Tapu Kanununa göre tapu idaresi tarafından tapu dosyasına işlenir.</small>					Tarih		
DİMÖ Başarı İçin Mİ								
Devlet Servisine İşlemlerini takiben bastırılmıştır.								
Sıra No : 199								

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 <b>Türkiye Cumhuriyeti</b> <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf	
	İlçesi	BAKIRKÖY					
	Mahallesi	OSMANIYE					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi	Yüzölçümü			
	1224	7	D VE C BLOKLARINDA OFİS VE İŞYERİ OLAN A, B VE C BLOKLU 3 ADET KARGIR APARTMAN VE ARSASI	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
Sınırı	Planlıdır		Zemin Sistem No: 4496699				
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Sahib Bedeli		Niteligi		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Başlangıç İlm. No.
0.00		DEKKAN		100/1362	B.	231B1	31
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Evlene Sebabi	Kıdem Keser Geçer Ve Cins Değişikliği İşleminde.					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tms					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarifi	Gittisi
Cilt No.		9971	225	23218		18/09/2013	Cilt No.
Sahife No.		 M. İsmail Uğurlu ÇEKİRCEK GÜMÜŞNER Yürürlükte Yabancı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		<p style="text-align: center;"><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf					
	İlçesi	BAKIRKÖY									
	Mahallesi	OSMANIYE									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
Pafta No.	Arza No.	Parsel No.	Nöbetçi		Yüzölçümü						
	1224	2	B VE C BLOKLARINDA OFİS VE İYİDİ OLARAK, B VE C BLOKLU 3 ADET KARGU APARTMAN VE ARSAI		ha	m <sup>2</sup>	dkm <sup>2</sup>				
Sınır	Planlıdır				Zemin Stümpü No: 3408703						
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Nöbetçi		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağınan Bte. No.			
0.00		DAİRE		24091867		B.	1.	68			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Eski Kat ve Gayy ve Cins Değişikliği İşlemleri.										
	Eski Kat ve Gayy ve Cins Değişikliği İşlemleri.										
Sahibi	HAK GAYRİMENKUL-YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ										Yas
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi:					
Cilt No.	9971	235	232/1		10/06/2015	Cilt No.					
Sahife No.	<p style="text-align: center;">Siciline Uygunlukta:</p> <p style="text-align: center;"><b>Çetin ÖZNEZER</b></p> <p style="text-align: center;">Yasaklı Makam Yürütücüsü</p> 					Sahife No.					
Sıra No.						Sıra No.					
Tarih						Tarih:					
<p>NOT: * Zemin stümpü bilgileri Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından alınmıştır. ** Bölge Bilim Enstitüsü tarafından yapılmış ve Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</p>											

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
	İlçesi	BAKIRKÖY							
	Mahallesi	OSMANIYE							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii								
Patta No.	Ada No.	Parcel No.	Niteliği		Yükümleri				
	1224	2	B VE C BLOKLARINDA OFİS VE İŞYERİ DEĞERLENDİRİLMİŞ VE C BLOKLU 3 ADET KARGIR APARTMAN VE ARSASI		ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>		
Satın	Plandıdır				10.340,71 m <sup>2</sup>				
Zemin Sistem No : 4408709									
KAT MÜLKİYETİ		<input type="checkbox"/>	KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>	DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli		X	Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağimsiz Bim. No.	
0,00			DARBE		28745867	0-	1-	0-	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Etilme Sebati	Kıta ve KM ne Geçiş Ve Çirre Değişikliği İşlemleri.							
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi		
Cilt No.		4971	235	23253		10/09/2015	Cilt No.		
Sahife No.							Sahife No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarih							Tarih		
100 -							"100" kodlu belgeyle ilgili işlem için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır. - Belgelerin kopyalarını Tapu Sicil Müdürlüğüne göndermek için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.		
010/0 Basım İşletimi		Ölçer Sınayla İşlenmiş tasarımdan basılmıştır.					Sıra No 199		

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 <b>Türkiye Cumhuriyeti</b> <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf					
	İlçesi	BAKIRKÖY									
	Mahallesi	OSMANIYE									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevki										
Pafta No.	Ada No.	Parafel No.	Niteliği		Yüzölçümü						
	1224	2	B VE C BLOKLARINDA OFİS VE İYERİ OLAN A, B VE C BLOKLU 3 ADİT KARGİB APARTMAN VE ARSASI		ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>				
Sınır	Planlıdır				10.340,71 m <sup>2</sup>						
Zemin Sistem No : 8408707											
KAT MÜLKİYETİ		<input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli			Niteliği			Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	İşgenciler Bln. No.	
İLB			MÜKAM			13895867		17	1000000	8	
Kİ DAK KM ve Geçiş Yc Cıvı Değişikliği İşlenmiştir											
Edinme Sebabi											
Sahibi: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tanı											
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.		9971	235	23262		10/09/2015				Cilt No.	
Sahife No.				Sahife Numarası: 23262						Sahife No.	
Sıra No.				Sıra No.						Sıra No.	
Tarih				Tarih						Tarih	
 897 - Mülkiyet hakkına ilişkin işlemlerin tapu siciline kaydedilmesi için tapu siciline kaydedilmiştir. - Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından tapu senedi düzenlenmiştir.											

DMG Sistem İş. No:



Daire: Sarıyerçe İşletmesi tarafından beyan edilmiştir


    

Blok No: 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
	İlçesi	BAKIRKÖY						
	Mahallesi	OSMANIYE						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevdii							
Pafta No.	Ada No.	Parşel No.	Nispeti		Yazışma			
	1224	2	B VE C BLOKLARINDA 005 VE İYERİ OLAN A, B VE C BLOKLU 3 ADET KARGIS APARTMAN VE ARSANI		ha	m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	
Sınırı	Planlıdır				Zemin Sathı No : 8408704			
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>	KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>	DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>
Satış Bedeli		Nispeti		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağırız Br. No.	
4.00		DÜKKAN		19843867	C	909034	€	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Ectme Sebabi	Kİ İKİ KİTİRE OCAĞI VE ÇİS İNGİKİĞİ İŞİNDİR.						
	Sahibi	TALİE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi		Yevmiye No.	CIR No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.		9971	255	33263		10/09/2015	Cilt No.	
Sahife No.							Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		
10/09/2015						10/09/2015		
<small>10/09/2015</small>								



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	BAKIRKÖY					
	Mahallesi	OSMANIYE					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yer ölçümü			
	1224	2	B VE C BLOKLARINDA OFİS VE İŞYERİ OLAN A, B VE C BLOKLU 3 ADET KARŞIYAPARTEMAN VE ARSAHI	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
Sıra No.	Planodur		Zemin Sıra No : 5405783				
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağınmaz Bim. No.
600		DOKKAN		25605867	C-	800104	18
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Etiler KM ar Geçiş Ve Cins Değişikliği İşleminde.						
	Etkinlik Sahibi						
Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						Tas
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	9971	115	11264		10/09/2015		Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
<small>NOT: *Mülkiyet payı için tapu harcı ve diğer masraflar alıcının sorumluluğundadır. **Köyün Kayıtlı Harcı Tapu Harcı ve diğer masraflar alıcının sorumluluğundadır.</small>							
DMK Başarı İş. No.		Diğer Sermaye İşlemleri tarafından belirtilmiştir.			Stok No 199		

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf	
	İlçesi	BAKIRKÖY					
	Mahallesi	OSMANIYE					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevki						
Pafta No.	Ada No.	Parşel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
	1234	2	B VE C BLOKLARINDA OFİS VE İŞYERİ OKULU, B VE C BLOKLU 3 ADİT KARŞI APARTMAN VE ARSASI		ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Sınır	Plannedir				10.340,71 m <sup>2</sup>		
Zemin Sitenin No : 84087017							
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTFAKI <input type="checkbox"/>		DEĞER MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağimsiz Bln. No.
8.000		DÜKKAN		17093967	C-	8000034	11
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	KİŞİLER KİMİN GEÇİŞ VE ÇIKIŞ DEĞİŞİKLİĞİ İŞLEMİDİR.					
	Sahibi	TALAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tuz					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.		5971	235	23267		10/09/2015	Cilt No.
Sahife No.		Sicil No: 29260/2015 Çarşaf GÜMÜŞLÜZAR Eski Mülkiyetçisi				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih		NOT: * Birinci parçanın diğer parçalarıyla birleştirilerek kayıtlıdır. ** Sahipler Arasında Birlikte Kullanılmayan Alanların Tapu Sicil Müdürlüğüne Gönderilmiştir.				Tarih	

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
	İlçesi	BAKIRKÖY					
	Mahallesi	OSMANIYE					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevki						
Patta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi		Yüzölçümü		
	1224	2	B VE C BLOKLARINDA OFİS VE İYERİ OLAN A, B VE C BLOKLU 3 ADET KARGİE APARTMAN VE AİMSALİ		ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Sınırı	Plandadır				0.340,71 m <sup>2</sup>		
Zemin Sistem No: 1408707							
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İHTİFAK <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli <sup>X</sup>		Niteligi		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağimsiz Bln. No.
0,00		DÜKKAN		10000000	C-	BOURNA	11
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kİ'den Kİ'ye Geçiş Vv. Cins Değişikliği İşlemlerinden					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Gözetil		Yasamaya No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gözetil
Cilt No.		9971	233	2338		10/09/2015	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT: *Mülkiyet gözetilme tutanağı ile ilgili diğer işlemlerle birlikte Tutanağı Bakanlıkça onaylanarak ilgili Bakanlıkça Tebliğ ile Halkın Bilimine Açılmaktadır.							
D.M.O. Başarı İht. No.		Diğer Sektörel İşlemlerle İlgili İşlemlerden Başvuruların				Blok No 199	



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 <b>Türkiye Cumhuriyeti</b> <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğrafl	
	İlçesi	BAKIRKÖY					
	Mahallesi	OSMANIYE					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ata No.	Parsel No.	Niteligi		Yüzölçümü		
	1224	2	B VE C BLOKLARINDA OFİS VE İŞYERİ OLARAK, B VE C BLOKLARDA ADDET KARGI APARTMAN VE ARSA		ha	m <sup>2</sup>	dnv
Sınırı	Planında		Zemin Sıra No : 8405708				
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İHTİFAZ <input type="checkbox"/>		DENYİ MÜLK <input type="checkbox"/>			
Sahib. Bedeli		Niteligi		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bagınlar Bln. No.
8/09		DÜKKAN		12045867	C-	8088184	15
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebabı	İçine KM ar Geçir. Ve Cins Değişikliği İşlemiyle.					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ / Tra					
Geldisi		Yasniye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.		9911	235	22269		10/06/2015	Cilt No.
Sahife No.		 Bölge Müdürlüğü Çarşif GÖNÜDZER Yetkilili Mühür Yürümlüğü				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih		107 *Mühürün geçerliliği için bu belgeyi noterden tasdik ettirilmelidir. **Mühür Kağıdı Kayımlı İşlemler İçin Geçerli Olur. Eski Mühür Kağıtları Geçerli Değildir.				Tarih	

DN O Başın İç. Md.

Düzen Sayısına İşlemler Terakiminde basılmıştır.

199

Sıra No 199


ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotograf	
	İlçesi	BAKIRKÖY					
	Mahallesi	OSMANIYE					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
	1224	2	B VE C BLOKLARINDA DEĞİŞ VE İYİLEŞTİRİLMİŞ OLAN A, B VE C BLOKLU 3 ADET KARGİR APARTMAN VE ARSASI		ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Sınırı	Planlıdır				Zemin Sıra No : 8406708		
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Binanın Bn. No.
0,01		DÖKKAN		21943867	C-	800034	18
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Ej ile KM ile Geçiş Ve Çıkar Değişikliği İşlemleri.						
	Edime Sebabi						
Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						Tam
Geldisi	Yayımlı No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	9971	215	5379		18/08/2013	Cilt No.	
Sahife No.	Sahine Üyyüncü Cezile GÜNDOĞER Yükümlü Müdür Yardımcısı 					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih	NOT: 1- Mülkiyet geçiş ve çıkar işlemleri için gerekli evraklar tamamlandı. 2- Kocayusufpaşalı Mahallesi Pafta No: 1224/2 Parsel No: 2/21943867/1 Tapu Sicil No: 8406708/18					Tarih	


ANA GAYRİMENKULÜN	İl	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf					
	İlçesi	BAKIRKÖY									
	Mahallesi	OSMANIYE									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
Pafta No.	Ara No.	Parsel No.	Nispeti		Yüzölçümü						
	1224	2	B VE C BLOKLARINDA OFİS VE İŞYERİ OLAN A, B VE C BLOKLARINDA 5 ADET KARGIR APARTMAN VE ARSANI		ha	m <sup>2</sup>	dinç				
Sıra No.	Planlıdır				Zemin-Siten No : 1488708						
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Nispeti		Arsa Payı		Blok No.		Kat No.		Bağımsız Birim No.	
0,00		DOKKAN		10443867		C-		000001		17	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edirne Sebabi	Kİ İKAZ KİM VE GELİR VE CLAS DEĞİŞİKLİĞİ İYİLEŞTİRİLDİ.									
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ									
Girdisi		Yeniye No.	CIR No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Girdisi				
CIR No.		9971	235	23270		1009/2015	CIR No.				
Sahife No.		Notaire Uğurduz Çengeller (MÜHÜR) Yeminli Mühür Yürürlüğü					Sahife No.				
Sıra No.							Sıra No.				
Tarih		MİR : * Mülkiyetten dolayı elde edilen gelirler için vergi ödenmelidir. * Rütbe konularında karar verildiğinde bu belgeyi Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirmelisiniz.					Tarih				

ÖMÖ Bakan İş. Ml



Ödeme Sonuyle İşlenmesi taahhütleri bootektiriz.



Stok No : 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
	İlçesi	BAKIRKÖY						
	Mahalle	OSMANIYE						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçü (m <sup>2</sup> )			
	1224	2	B VE C BLOKLARINDA OFİS VE İYERİ OLARAK, B VE C BLOKLU 3 ADET KARIŞIK APARTMAN VE ARSASI		ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
Sınırı	Planlıdır				Zemin Sıra No: 448708			
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>	KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>	DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>
Sahib Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bln. No.	
0.00		DÜKKAN		136/45867	C	100000	18	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kİ İM KİM GEÇİŞ VE CEN DEĞİŞİĞİ İZİNİ İSTEN						
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi		Yeriniye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		9971	135	23270		18/08/2015	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		
<small>NOT: * Mülkiyet geçişinde, her tarafın aynı kişiye devredilmesi esastır. * Sınır ve ölçüleri, tapu siciline kayıtlıdır. * Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.</small>								



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	BAKIRKÖY									
	Mahallesi	OSMANIYE									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
Patta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi		Yüzölçümü						
	1224	2	B VE C BLOKLARINDA OFİS VE İŞYERİ OLAN A, B VE C BLOKLU 3 ADET KATLIK APARTMAN VE ARSASI		ha	m <sup>2</sup>	dön <sup>2</sup>				
Sınırı	Planlıdır				0,340,71 m <sup>2</sup>						
Zemin Sıra No : 14087009											
KAT MÜLKİYETİ		<input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		X		Niteligi		Arsa Payı		Blok No.		Kat No.	
0,00		DÖKKAN		0041867		0		9000,34		21	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebabi	Etiler KİM ar. Üçüçü Ve Çes Değiştirilgi İşleminde.									
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ									
Geldisi		Yerliye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi				
Cilt No.		9915	235	2327		18/08/2015	Cilt No.				
Sahife No.		Sikil ve Uygundur. Özge GÜNDÜZBAK Yatılı Mülke Yardımcısı					Sahife No.				
Sıra No.							Sıra No.				
Tarih		000					Tarih				
<small>*Bilgi için lütfen her belgeyi ayrı ayrı kontrol ediniz. ** Satış bedeli, satış vergisi, kat dekontları ve diğer harçlar Tapu Sicil Müdürlüğüne ödenmiştir.</small>											
DMC Başarı İçin											
Diğer Sermaye İşlemleri tarafından bastırılmıştır											
Stok No 199											



ANA GAYRİMENKULÜN		İl	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotograf	
		İlçesi	BAKIRKÖY					
		Mahallesi	OSMANTİYE					
		Köyü						
		Sokağı						
		Menzil						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi		Yüzölçümü			
	1224	2	B VE C BLOKLARINDA ÇİFT VE İŞYERİ OLAN A, B VE C BİREKLU 3 ADET KARGAR APARTMAN VE ARSASI		ha	m <sup>2</sup>	dpp	
Sınırı	Plansızdır				05.140,71 m <sup>2</sup>			
Zemin Sicil No : 80057007								
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>			KAT İRTİFAK <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bölgesel Blz. No.	
0,00		DÜKKAN		1000000	21	1000000	22	
Evlene Sebabi								
Kİ'den KM'ye Geçiş Ve Csm Değişikliği İşlemlerinden								
Sahibi HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tutar								
Gözetici	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi		
Cilt No.	9951	236	2325		10/09/2015	Cilt No.		
Sahife No.						Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		
<small>109 - 18/09/2015 günü yapılan toplantıda, 10/09/2015 tarihinde müzakere edilmiştir. ** Tapu Sicil Bureau Kütüphanesindeki tapu senediyle ilgili Tapu Sicil Bureau'daki bilgileri takip ediniz.</small>								


ANA GAYRİMENKULÜN	İl	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçe	BAKIRKÖY					
	Mahalle	OSMANIYE					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.				
	1224	1	B VE C BLOKLARINDA OFİS VE ŞYERİ OLAN A-B-VE-D BLOKLU 3 ADET KARGIR APARTMAN VE ARSASI		ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Sınır	Planlıdır				Zemin Sıra No : 808788		
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Nitelği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağimsiz İbn. No.
0,00		DAİRE		19645867	C-	10408	28
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebeti	Kİ DİN KİM İNCELEME VE GİRİŞ DEĞİŞİKLİĞİ İZLENİNDEN					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Çit No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Çit No.		9971	236	23202		16082015	Çit No.
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

DM O Resmî İm. M1

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	BAKIRKÖY									
	Mahallesi	OSMANIYE									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
Pafta No	Ada No	Parsel No	Niteligi		Yüzölçümü						
	1224	2	B VE C BLOKLARINDA OHS VE İSYERİ OLAN A, B VE C BLOKLU 3 ADET KARGIR APARTMAN VE ARSASI		ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>				
Sınırı	Plandanlır				Zemin Sınırı No : 0008710						
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAHI		<input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı		Blok No	Kat No	Bağama Bir. No.			
4/00		DARE		15743867		01	8	67			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kİ İM Kİ Mİ GELİŞ VE GİRİŞ DEĞERİ İZLENİMLERİ									
	Satıcı	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ									
Geldisi		Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Sıra No	Tarihi		Gittisi			
Cilt No		9971	236	2141		10/09/2015		Cilt No			
Sahife No		Satıcı Üzerinde Cengiz GÖNÜDİZER Yetkili Müdür Yardımcısı 						Sahife No			
Sıra No								Sıra No			
Tarih								Tarih			
DİM D Resmî İş. M1 Diğer Resmî İşlemler tarafından hazırlanmıştır.											
										Sıra No	199

1225 ada 1 parsel

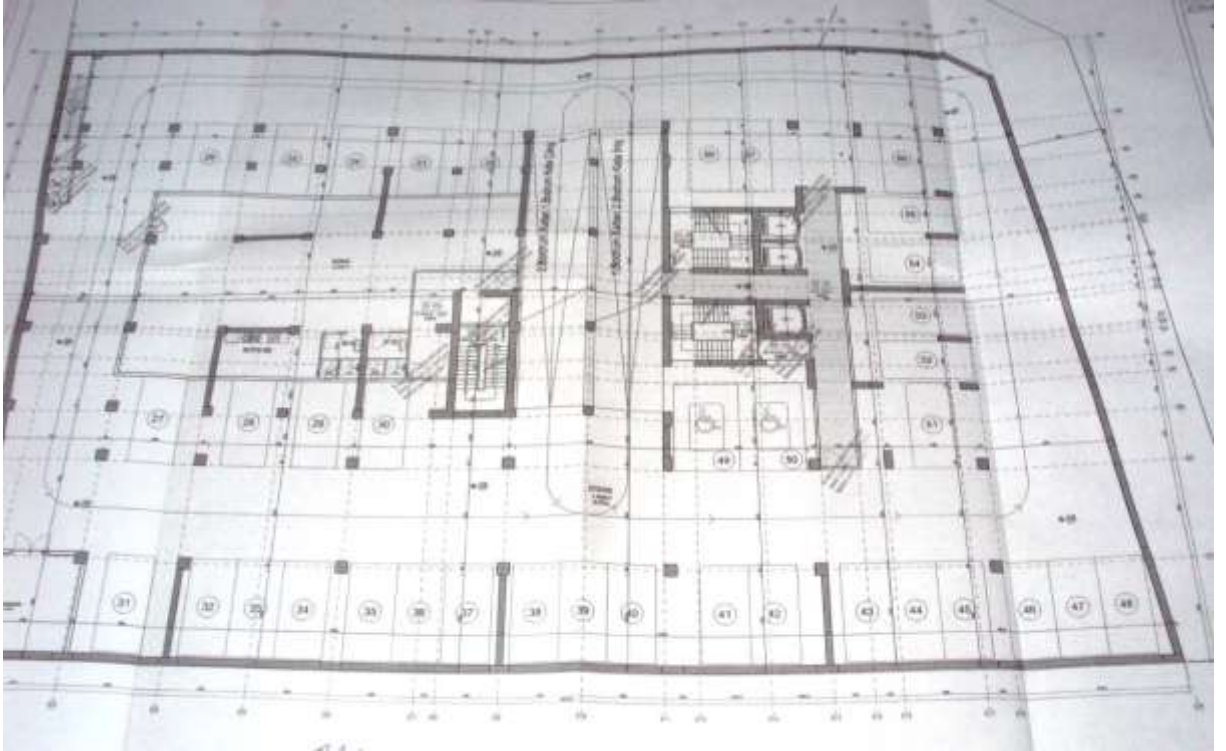
MİMARİ PROJE

Kat Adedi				Tarih ve No.		
İlçe	BAKIRKÖY	YOL	T 1	İmar Durumu		
Mah.	OSMANIYE	Bodrum kat	3 (ÜÇ)	Tasdik Proje		
Sokak	OSMANIYE	Zemin kat	1 (BİR)	İnş. Yat.		
Pafta	45	Asma kat	—	Trafik B.		
Ada	1225	Normal kat	8 (SEKİZ)	İst. Rölövesi		
Parsel	1	Tapıyıcı Sistem	B.A.K.	Kot-Kes.		
Mül Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Kul. Amacı	Konst	Fen İşleri Müd.		
Proje No.		Tarih	...../...../.....			
Yukarıda adresli yazılı yerde yapılmak istenen inşaatla ilgili projeler İmar Kanunu, İmar Planı, Yönetmelik ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre incelenerek tasdik edilmiştir.				PROJE NO		
Mimari (Rt.)		Mimari (Şef)		Müdür Yrd.		
Tabiiyet ve mülkiyet dikkate alınarak hissedar muvafakatlarının alınması, Tabii zeminin projeye uygunluğu ve yıkılması gerekli mevcut bina varsa yıkılması, Mevcudun tadilat veya tevsiyat halinde kaçak emsalsinin bulunmaması için ve rölevesinin yerine uygunluğu, Yukarıdaki hükümler uygulanmak üzere tasdik edilmiştir.			BAKANLAR KURULUNUN 12.02.1988 GÜN 88/12616 SAYILI KARARINA GÖRE YERALTI VE YERÜSTÜ YAPILARINDA KULLANILAN YAPI MALZEMESİ VE ELEMANLARININ TÜRK STANDARTLARINA UYGUNLUĞUNUN SAĞLANMASI GEREKLİDİR. GEÇİCİ KABUL VE İSKAN İZİNİNDE BU ESAS, ŞART OLARAK ARANACAKTIR.			
İmar yönetmeliğinin 9.03 Maddesine göre .....Adet ca yapılmadan yapı kullanma izni veremez.		İmar yönetmeliğinin 8.16 Maddesine göre .....Adet Ağaç dikilmeden ve Bahçe Düzeni Yapılmadan Yapı kullanma izni verilemez.		YAPI İÇİN GEREKLİ OTOPARK BEDELİ .....YTL.....YTL PEŞİN ÖDENECEKTİR.		
		Ümit AKYOL Mimar Oda sicil: 33692		Etiler/Üsküdar Mahallesi Bahçelievler Yolu No: 3 Şişli Ofis Kat: 3/23 Şişli/İSTANBUL Tic Sicil: 29 119-089 0880 Fax: 0212 699 1102 - info@zenmimarlik.net www.zenmimarlik.net		
- REFERANS BAKIRKÖY -						
HALK GYO A.Ş. ve BİSKON YAPI'ya AİT BAKIRKÖY - OSMANIYE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ						
HALK GYO A.Ş.						
BİSKON YAPI A.Ş.						
İLÇE	İLÇE	MAHALLE	SOKAK	PAFTA	ADA	PARSEL
İSTANBUL	BAKIRKÖY	OSMANIYE	UMRANIYE	45	1225	1
Ölçek: 1/100				Tarih:		
Çizen:				Kontrol:		
Pafta No:					Revizyon No:	

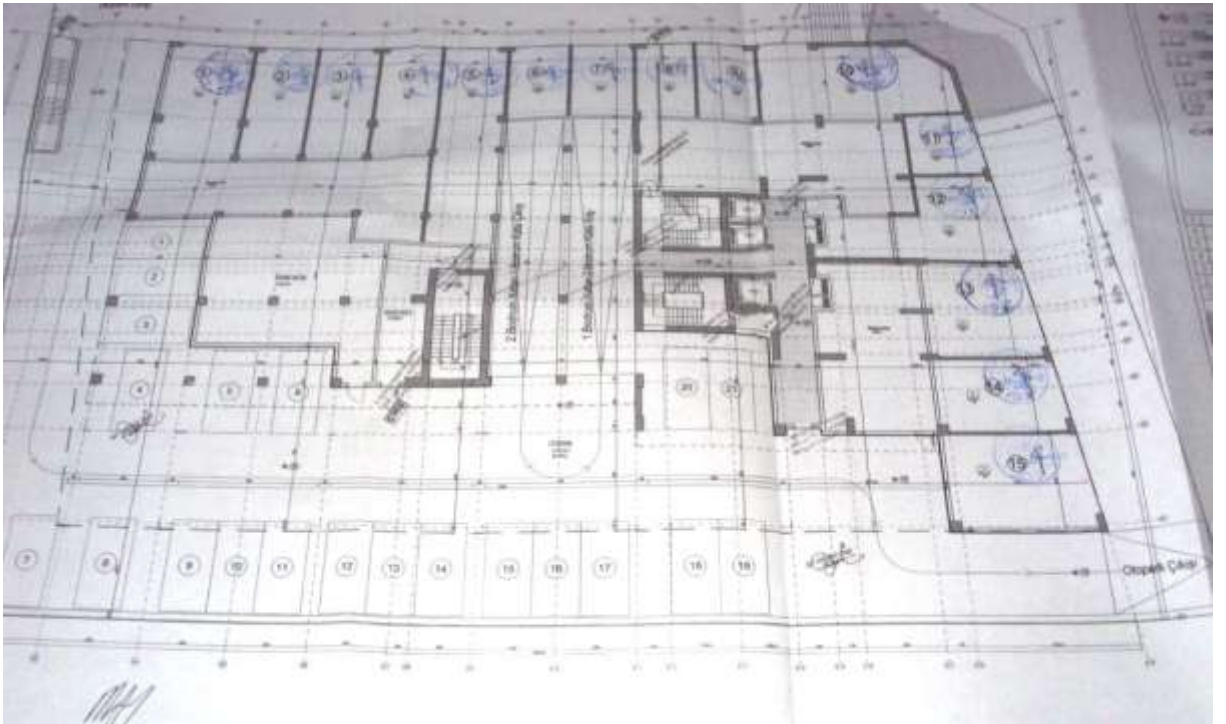




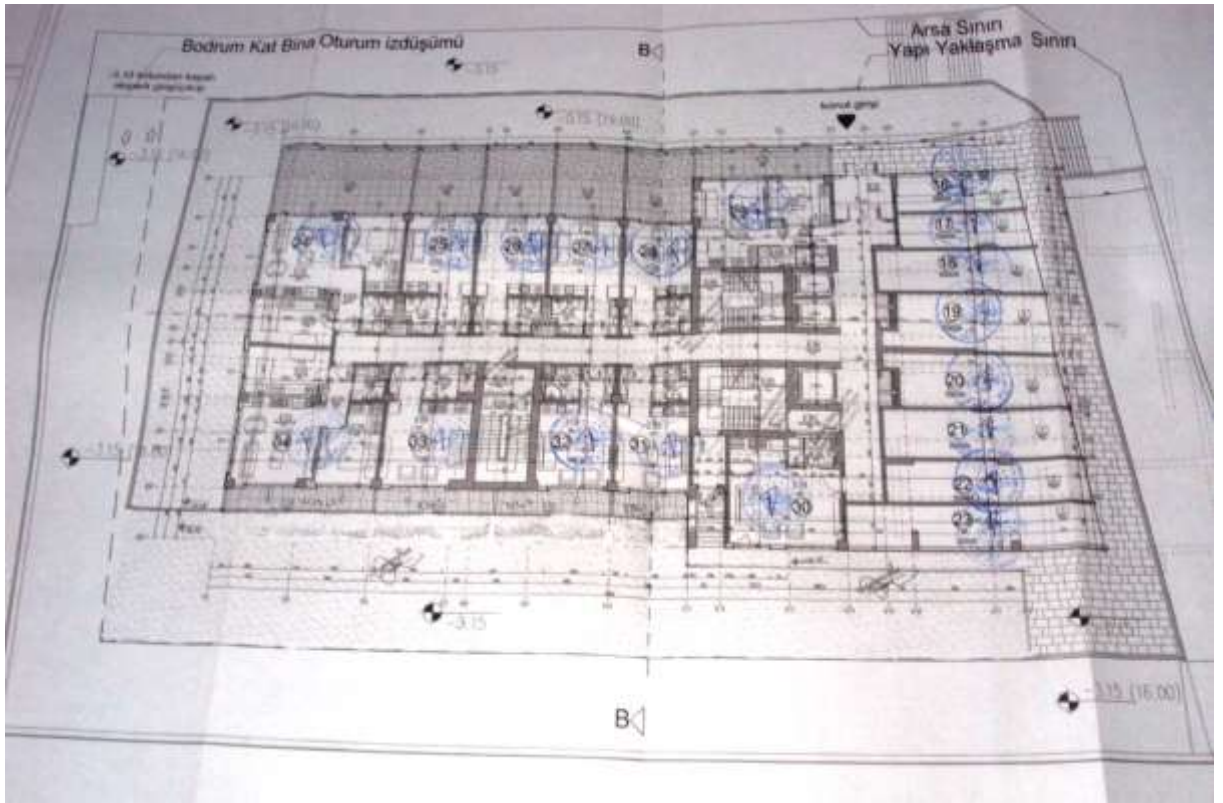
## 2. BODRUM KAT



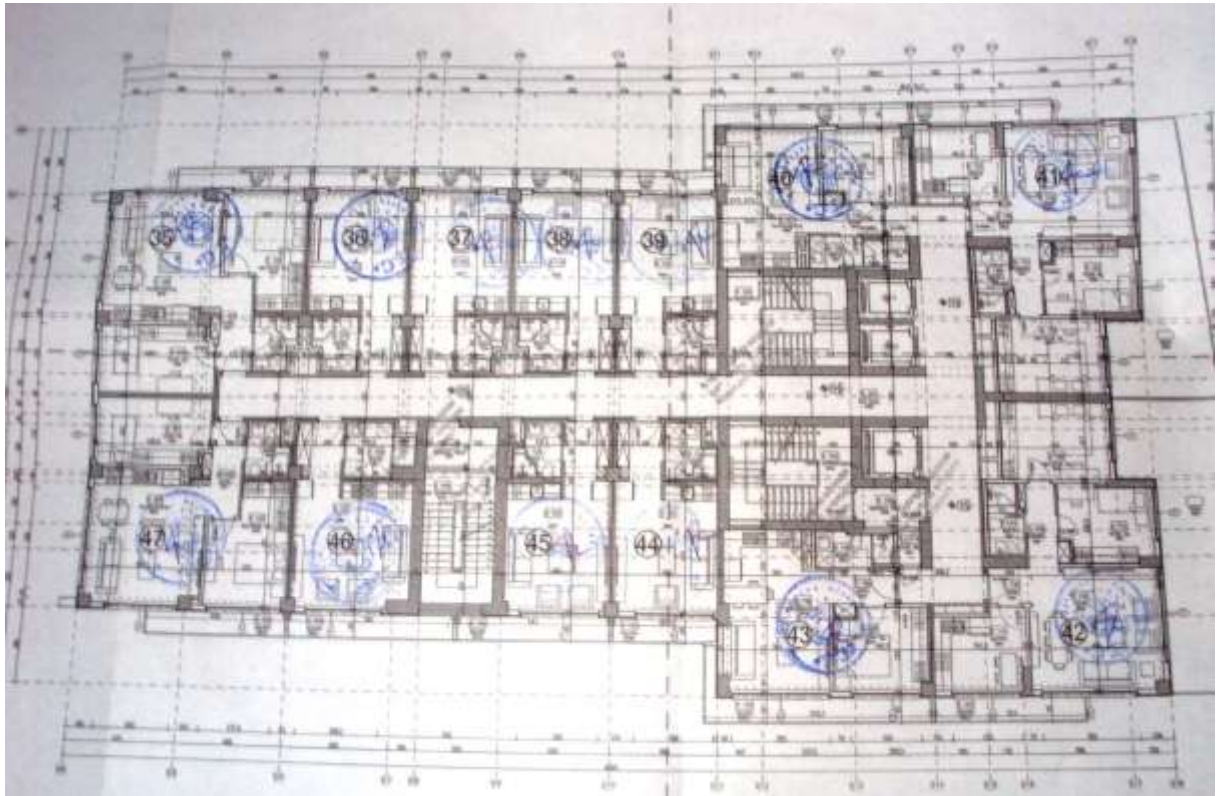
## 1. BODRUM KAT



## ZEMİN KAT

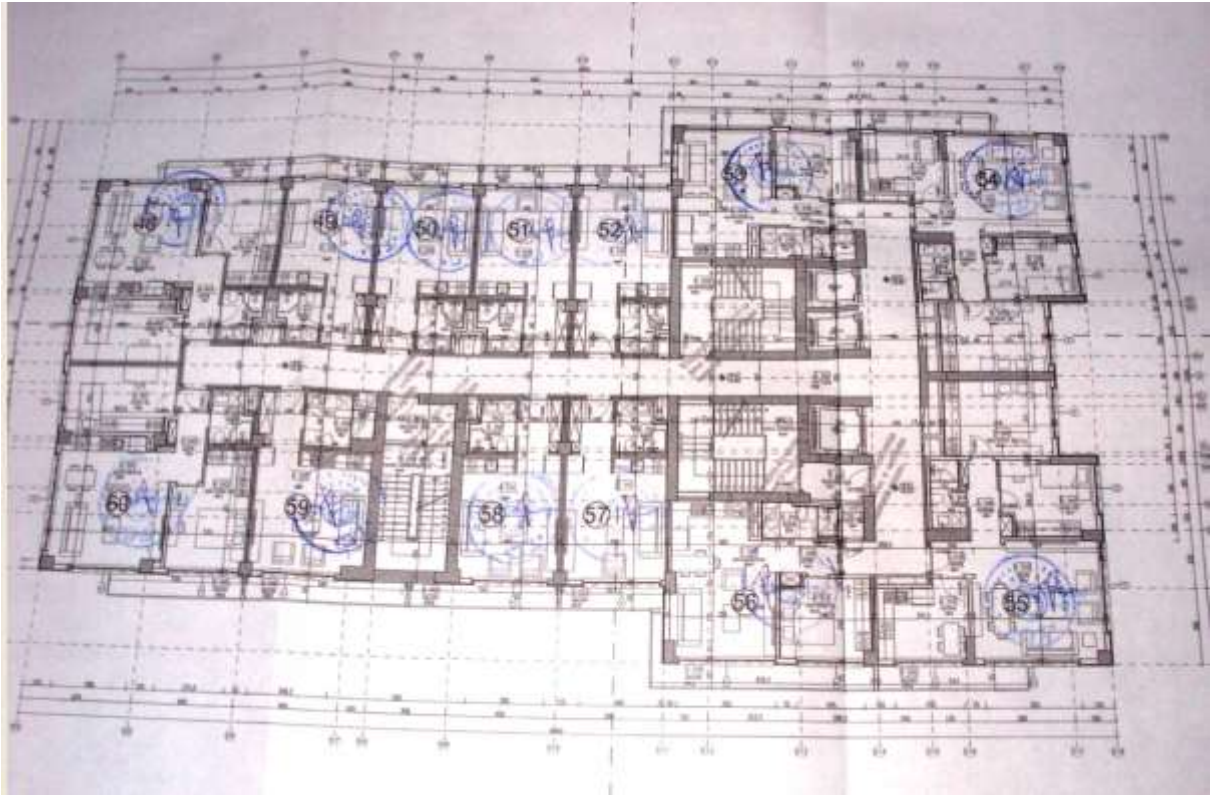


## 1. KAT





## 2. KAT







YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				01/0001	
1. Başvuru bilgileri		2. Başvuru tarihi		3. Başvuru no	
4. Başvuru türü		5. Başvuru tarihi		6. Başvuru no	
7. Başvuru türü		8. Başvuru tarihi		9. Başvuru no	
10. Başvuru türü		11. Başvuru tarihi		12. Başvuru no	
13. Başvuru türü		14. Başvuru tarihi		15. Başvuru no	
16. Başvuru türü		17. Başvuru tarihi		18. Başvuru no	
19. Başvuru türü		20. Başvuru tarihi		21. Başvuru no	
22. Başvuru türü		23. Başvuru tarihi		24. Başvuru no	
25. Başvuru türü		26. Başvuru tarihi		27. Başvuru no	
28. Başvuru türü		29. Başvuru tarihi		30. Başvuru no	
31. Başvuru türü		32. Başvuru tarihi		33. Başvuru no	
34. Başvuru türü		35. Başvuru tarihi		36. Başvuru no	
37. Başvuru türü		38. Başvuru tarihi		39. Başvuru no	
40. Başvuru türü		41. Başvuru tarihi		42. Başvuru no	
43. Başvuru türü		44. Başvuru tarihi		45. Başvuru no	
46. Başvuru türü		47. Başvuru tarihi		48. Başvuru no	
49. Başvuru türü		50. Başvuru tarihi		51. Başvuru no	
52. Başvuru türü		53. Başvuru tarihi		54. Başvuru no	
55. Başvuru türü		56. Başvuru tarihi		57. Başvuru no	
58. Başvuru türü		59. Başvuru tarihi		60. Başvuru no	
61. Başvuru türü		62. Başvuru tarihi		63. Başvuru no	
64. Başvuru türü		65. Başvuru tarihi		66. Başvuru no	
67. Başvuru türü		68. Başvuru tarihi		69. Başvuru no	
70. Başvuru türü		71. Başvuru tarihi		72. Başvuru no	
73. Başvuru türü		74. Başvuru tarihi		75. Başvuru no	
76. Başvuru türü		77. Başvuru tarihi		78. Başvuru no	
79. Başvuru türü		80. Başvuru tarihi		81. Başvuru no	
82. Başvuru türü		83. Başvuru tarihi		84. Başvuru no	
85. Başvuru türü		86. Başvuru tarihi		87. Başvuru no	
88. Başvuru türü		89. Başvuru tarihi		90. Başvuru no	
91. Başvuru türü		92. Başvuru tarihi		93. Başvuru no	
94. Başvuru türü		95. Başvuru tarihi		96. Başvuru no	
97. Başvuru türü		98. Başvuru tarihi		99. Başvuru no	
100. Başvuru türü		101. Başvuru tarihi		102. Başvuru no	

**1224 ADA 2 PARSEL A BLOK YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**



## EK 3 – LİSANSLAR

### SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.03.2011 No : 401584

**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

**Şeref EMEN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arkan*  
İlkay ARKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nezat Öztangut*  
E. Nezat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

### DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama ve Sicil Kuruluşları

Tarih : 07.09.2014 No : 402953

**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

**Kaan YETGİN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*Leyla Hanlıoğlu*  
Leyla HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

*Serhan Karabacak*  
Serhan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)