

**ATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.**

**BAŞAKŞEHİR'DE 3 ADET
DÜKKAN DEĞERLEME
RAPORU**

Rapor No: 2014R118
Rapor Tarihi: 15.07.2014

Raporu Talep Eden:
Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Emirhan Caddesi, Dikilitaş Mahallesi, No:109, 34349,
Beşiktaş-İstanbul

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerleme Konusu Mülkler ve Kullanımı	: 268 ada, 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı değerleme günü itibari ile restoran olarak kullanılan 3 adet dükkan.
Gayrimenkulün Konumu ve Adresi	: Hoşdere Mahallesi, Süzer Bulvarı, KC Grup Çarşısı, H blok, No: 5A, (268 ada, 1 parsel) Başakşehir/İSTANBUL
Raporu Hazırlayan	: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	: 15.07.2014
Rapor No	: 2014R118
Çalışmanın Tanımı	: Gayrimenkullerin emsal karşılaştırma yaklaşımı ve direkt kapitalizasyon yaklaşımına göre piyasa değeri takdiri
Raporu Talep Eden	: Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu Bilgileri	: İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Hoşdere Mahallesi, 268 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı, "Hacıoğlu Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti." mülkiyetinde bulunan "Dükkan" vasıflı 2, 3 ve 4 bağımsız bölüm no'lu gayrimenkuller.
İmar Durumu	: Değerleme konusu taşınmazlar 07.02.2013 tarihli 1/1000 ölçekli Bahçeşehir Sivata Yeşiltepe Mevkii, Dereköy Çiftliği Mevkii Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında; ➤ Konut+Ticaret Alanı'nda kalmaktadır. Detaylı imar durumu bilgisi raporun "4.5.1 Gayrimenkullerin İmar Durumu" bölümünde yer almaktadır.
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI ANALİZİNE GÖRE GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNUN 15.07.2014 TARİHLİ TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	: 6.055.000-TL (Altı milyonellibeşbin -Türk Lirası) 2.897.000 -USD (İkimilyonsekizyüzdoksanyedibin- Amerikan Doları)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI ANALİZİNE GÖRE GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNUN 15.07.2014 TARİHLİ TOPLAM PİYASA DEĞERİ (%18 KDV DÂHİL)¹	: 7.145.000.-TL (Yedimilyonyüzkırkbeşbin -Türk Lirası) 3.419.000 -USD (Üçmilyondörtüyüzdokuzbin-Amerikan Doları)

1 USD: 2,09 TL olarak kabul edilmiştir.

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporla belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak mülkü denetlediğimizi beyan ederiz.

Değerlemeye Yardım Edenler²
Hakan ENGİNERİ

Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Erdem AKYOL	Özgül ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 402194	Lisans No:400461, MRICS	Lisans No: 400112, FRICS

¹ KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

² Bilgi amaçlıdır.

ÖNGÖRÜLER VE KISITLAYICI KOŞULLAR

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları ..vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu Kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, finans kurumlarının kendi şartnamelerine bağlı olarak hazırlanmamıştır; Uluslararası Değerleme Standartları'na göre hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	5
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1.2 Rapor Türü	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi	5
1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	5
1.7 Şirket Bilgileri	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
BÖLÜM 2	6
DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	6
2.1 Değer Tanımları	6
2.1.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	6
2.1.2 Düzenli Likidite Değeri	6
2.1.3 Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)	6
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	6
2.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	6
2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı	7
2.2.3 Maliyet Yaklaşımı	7
2.2.4 Geliştirme Yaklaşımı	7
BÖLÜM 3	8
GENEL, ÖZEL VE SEKTÖREL VERİLER	8
3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler	8
3.1.1 Demografik Veriler	8
3.1.2 Ekonomik Veriler	9
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkul Bulunduğu Bölgenin Analizi	10
3.2.1 İstanbul İli	10
3.2.2 Başakşehir İlçesi	11
BÖLÜM 4	12
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	12
4.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	12
4.2 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri	14
4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri, İncelemeleri ve Yasal Süreci	15
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	21
4.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği	21
4.5 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreci	21
4.5.1 İmar Bilgileri, Mevcut Durum	21
4.5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	24
4.6 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	24
BÖLÜM 5	25
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	25
5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği	25
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	26
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekân İnşaat Özellikleri	26
5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	27
5.5 Harici Mütefferik İşler	27
BÖLÜM 6	27
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	27
6.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı	27
BÖLÜM 7	28
GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	28
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi	28
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	28
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	28
7.2.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	31
7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı	31
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	32
BÖLÜM 8	33
SONUÇ – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	33
EKLER	34

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 09.06.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 15.07.2014 tarihinde, 2014R118 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Hoşdere Mahallesi, 268 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı, "Hacıoğlu Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti." mülkiyetinde bulunan "Dükkan" vasıflı 2, 3 ve 4 no'lu bağımsız bölümlerin, 15.07.2014 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, lisanslı değerlendirme uzmanı Erdem AKYOL, sorumlu değerlendirme uzmanı Özdiş ŞAHİN ve sorumlu değerlendirme uzmanı Cansel Şirin YAZICI tarafından hazırlanmıştır. Hakan ENGİNERİ raporun hazırlanması sırasında destek vermiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 10.06.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 15.07.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, Emirhan Caddesi, Dikilitaş Mahallesi, No:109, 34349, Beşiktaş-İstanbul adresinde faaliyet gösteren Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 09.06.2014 tarihli sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.7 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 18.09.2008 tarih ve 23406 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 220.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

- Şirketimiz 23 Mart 2009 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.
- Şirketimiz, 16.02.2011 tarihi itibarıyla, İngiliz RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" Statüsüne alınmıştır.

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

Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde söz konusu gayrimenkullere ilişkin değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	-	-	-
Rapor Numarası	-	-	-
Raporu Hazırlayanlar	-	-	-
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL)	-	-	-

BÖLÜM 2

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

2.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

2.1.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Piyasa değeri, bir varlığın, değerlendirme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.³

2.1.2 Düzenli Likidasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

2.1.3 Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

2.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlendirilmesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işleme değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

³ [1] Uluslararası Değerleme Standartları, 1 Haziran 2011.

2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirilmesine ve bu yöntemle değer tahmininin yapılması işlemidir.

2.2.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer tahmini yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

2.2.4 Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2013 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 76.667.864 olarak saptandığı açıklanmıştır. 2012 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,24 artış olmuştur. Ülkemizde şehirlerde ikamet eden nüfus (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 70.034.413, köy nüfusu (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 6.633.451 kişidir. Ülkedeki üç büyük ilin nüfusu ve bu illerin şehir merkezlerinin nüfusu aşağıdaki gibidir:

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)	Şehir Nüfusunun Toplam Nüfusa Oranı ⁴
İstanbul	14.160.467	14.160.467	100%
Ankara	5.045.083	5.045.083	100%
İzmir	4.061.074	4.061.074	100%

Türkiye’de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 20 yılda önemli artış göstermiştir. Yıllar itibarı ile şehirde yaşayanların toplam nüfusa oranını aşağıdaki tabloda görmek mümkündür.

Yıllar	Şehirde Yaşayanların Toplam Nüfusa Oranı
1990	59,00%
2000	64,90%
2010	76,30%
2012	77,28%
2013	91,35% ⁵

Türkiye nüfusu genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yarısı 30 yaşından küçüktür. Ülkede nüfusun yaş gruplarına dağılımı aşağıdaki gibidir:

Yaş Grupları	Yaş Grubu
0-14 Yaş	%24,6
15-64 Yaş	%67,7
65 ve üstü	%7,7

Türkiye genelinde nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen bir kilometrekareye düşen kişi sayısının illere göre dağılımı aşağıdaki gibidir. Ülke genelinde bu rakam, 2013 yılı için 100 kişi/km² iken, illere göre bu rakam 11 ile 2.725 kişi/km² arasında değişmektedir. En yoğun illeri aşağıdaki gibi listeleyebiliriz.

⁴ Bu illerde 2013 yılında nüfusun tamamı Şehir Merkezi’nde gösterilmiştir.

⁵ 2013 yılında bazı illerin nüfusunun tamamı Şehir Merkezi’nde gösterildiğinden, oran yükselmiştir.

Şehir	Nüfus Yoğunluğu
İstanbul	2.725 kişi/ km ²
Kocaeli	464 kişi/ km ²
İzmir	338 kişi/ km ²
Türkiye Ortalaması	100 kişi/km ²

3.1.2 Ekonomik Veriler

Türkiye kesintisiz olarak son 4 yıldır ekonomik olarak büyüme göstermektedir. 2013 yılında gayrimenkul ve inşaat sektörünün büyümesine katkı sağlayan en önemli gelişmeler, yabancılara gayrimenkul satışının önündeki engellerin kaldırılması bu nedenle, yabancı yatırımcılara satışın geçen seneye oranla artmış olması, uluslararası kuruluşların Türkiye'nin notunu arttırması ve 2013 yılının ilk yarısında konut kredi faiz oranlarının son yılların en düşük faiz oranlarına erişmesidir.

Konut bazlı projelerin satışlarına olumlu yönde yansıyan bu durum sektördeki konut kredisi hacminin büyümesine ve kredilerin yoğun şekilde yeniden yapılandırılmasına neden olmuştur. Ancak 2013 yılının 2. yarısında faizler göreceli olarak yükselmiş ve kredi büyümesi ilk yarıdaki kadar gerçekleşmemiştir. 2013 son çeyreğinde dünya ekonomisine paralel olarak Türkiye'de yaşanan siyasi ve ekonomik gerilim yavaş yavaş gayrimenkul sektöründe etkisini göstermiş ve gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama hissedilmiştir. Ancak 2014 başı itibariyle konut kredisi faiz oranları yükselmiş, konut kredilerindeki büyüme, bir önceki yıla göre yavaşlamıştır.

Yabancı doğrudan sermaye yatırımlarının ise son çeyrekteki artışa rağmen yıl genelinde bir önceki yıla kıyasla gerilediği görülmektedir. Doğrudan yabancı yatırımlarda Ortadoğu ülkelerinden gelen yatırım miktarı artmış, Avrupa ülkelerinden gelenlerin miktarı ise azalmıştır.

Öte yandan Türkiye son 4 yıldır kesintisiz büyümektedir. 2013 yılı rakamları 2012 senesinden daha da iyi görünmektedir.

Yıllar	Ekonomik Büyüme	İnşaat Sektörü Büyümesi
2010	9,16%	18,30%
2011	8,77%	11,50%
2012	2,17%	0,60%
2013	4,00%	10,90%

YILLAR	Kullandırılan Toplam Kredi Miktarı (TL)	Mutlak Yıllık Büyüme (TL)	Bir Önceki Yıla Göre Değişim Oranı	Sene Sonu Kapanış Faiz Oranları (Aylık %)
2009	44.687.219	5.911.174	13%	1,02
2010	60.694.121	16.006.902	26%	0,79
2011	74.505.874	13.811.753	19%	1,20
2012	85.953.142	11.447.268	13%	0,84
2013	110.432.076	24.478.934	22%	0,90

2013 senesinde çıkartılan bazı sektörel yasaların yakın ve orta vadede piyasayı etkilemesi beklenmektedir. 2013 başında yapılan KDV düzenlemesi ile net alanı 149 m²'den küçük olan konutlarda %1 olan KDV oranı, arsanın emlak vergi değerine göre %1-%8 ve %18 oranları arasında değişecek şekilde arttırılmıştır. Öte yandan tip imar yönetmeliğindeki değişiklik de sektöre düzenleme getirmek amacı ile yapılmış yeniliklerdir. Bu değişikliklerin uzun vadede

satın alma gücünü etkileyecek bir maliyet olarak ortaya çıkması ve piyasayı olumsuz etkilemesi mümkündür. Özellikle büyük şehirlerde arsa maliyetlerinin yüksek olması nedeni ile orta sınıfa yönelik erişilebilir konut üretiminde sıkıntı yaşanmaktadır.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkul Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 İstanbul İli



İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş, 5.196 km²'lik alana sahip bir şehirdir. Bu

uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Marmara Denizi'ndeki Adalar da İstanbul iline dâhildir. İstanbul Uluslararası Atatürk Havalimanı, şehir merkezine 20 km mesafededir.

Yıllar	1970	1980	1990	2000	2008	2012	2013
İstanbul Nüfusu	3.019.032	4.741.890	7.309.190	10.018.735	12.697.164	13.854.740	14.160.467

Türkiye topraklarının % 9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. 2012 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 13.854.740 olarak belirlenmiştir. 2013 yılı sonuçlarına göre ise 14.160.467'dir.

İl	Toplam Nüfus	Yüzölçümü	Yoğunluk
İstanbul	14.160.467	5.196 km ²	2.725 kişi/km ²

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayiinde asıl gelişme Cumhuriyetten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

Türkiye'nin en büyük sanayi kuruluşlarından başlıcaları İstanbul ilindedir. Eskiden daha çok Haliç çevresinde yer alan fabrikaların 1960'lardan sonra D-100 Karayolu boyunca yaygınlaşması, kent alanının hızla gelişmesinin başlıca nedenlerindedir.

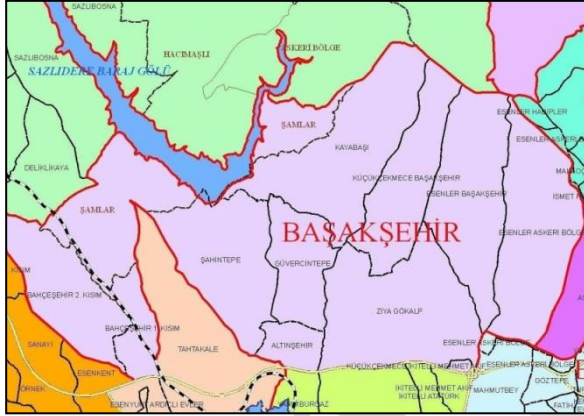
Türkiye'deki küçük sanayi işyerlerinden yüzde 20'yi aşkın bir bölümü de İstanbul ilindedir. Coğrafi konumu İstanbul'un ilkçağdan beri önemli bir ticaret merkezi olmasına yol açmıştır. Günümüzde İstanbul, başta sanayi ürünleri olmak üzere, her türlü mal ve hizmetin alınıp satıldığı bir merkezdir. Ayrıca Türkiye'nin başka ülkelerden satın aldığı ürünlerin yaklaşık yüzde 35'i ve dış satışlarının yüzde 25'i İstanbul'dan gerçekleştirilir.

İstanbul'un ekonomik açıdan Türkiye düzeyinde bir başka özelliği de ülkenin en büyük banka, holding, sigorta, pazarlama ve reklam şirketi merkezlerinin burada bulunmasıdır. Ayrıca yabancı sermayeli şirketlerin de çok büyük bir bölümü İstanbul'dadır.

Türkiye basın yayın sanayisinin merkezi de İstanbul'dur. Türkiye ölçeğinde yayın yapan önemli gazetelerin tümü İstanbul'da yayıma hazırlanır. Ayrıca Türkiye'deki yaynevlerinin de hemen hemen tümüne yakını İstanbul'dadır.

Türkiye'nin en kalabalık ve en önemli sanayi ve ticaret merkezi olan İstanbul hem ülkenin diğer merkezlerine, hem de dış ülkelere çeşitli ulaşım yollarıyla bağlıdır. Bu ulaşım yolları arasında en önemlisi aynı zamanda Avrupa ile Ortadoğu'yu da birbirine bağlayan D-100 Karayolu ve TEM Otoyolu'dur. İstanbul Boğazi'na yapılan iki köprü bu yolun işlekliliğini daha da artırmıştır. Deniz ulaşımının Türkiye'nin en büyük dış ticaret limanı olan kentin bağlantılarında ağırlıklı bir yeri vardır. Hava ulaşımında ise Atatürk Havalimanı ve Sabiha Gökçen Havalimanı hizmet vermektedir. Bu havalimanı özelliğini ona, hem yurtiçi ve yurtdışı ulaşımında varış ve kalkış yeri olması, hem de uluslararası hava ulaşımındaki transit liman konumu kazandırır.

3.2.2 Başakşehir İlçesi



Başakşehir, 2008 yılında Küçükçekmece ilçesinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. Başakşehir'in kuzeyinde ve kuzeybatısında Arnavutköy, kuzeydoğusunda Sultangazi, güneyinde Avcılar, Küçükçekmece ve Bağcılar, doğusunda Esenler, batısında ve güneybatısında ise Esenyurt ilçeleri bulunmaktadır.

5747 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun" çerçevesinde, Küçükçekmece'ye bağlı 6, Esenler ve Bahçeşehir'e bağlı 2'ser mahallenin katılımıyla Başakşehir İlçesi kurulmuştur. 9 mahalle ve 1 köyden oluşan Başakşehir İlçesi'nin toplam alanı 104,33km²'dir. İlçe; Başak Konutları-İkitelli, Altınşehir-Kayabaşı, Bahçeşehir olmak üzere üç ana bölgeden oluşmaktadır.

İlçe	Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
Başakşehir	333.047	333.047	-	104,33 km ²	3.192 kişi/km ²

2013 yılında yapılan "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi"ne göre toplam nüfusu 333.047'dir.

4.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Hoşdere Mahallesi, Süzer Bulvarı, KC Grup Çarşısı, H blok, No:5A (2, 3 ve 4 no'lu bağımsız bölümler), Başakşehir/İSTANBUL

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Hoşdere mahallesi, 268 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı, "Dükkan" vasıflı 2, 3 ve 4 bağımsız bölüm no'lu "Hacıoğlu Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret LTD. ŞTİ." mülkiyetindeki taşınmazlardır.

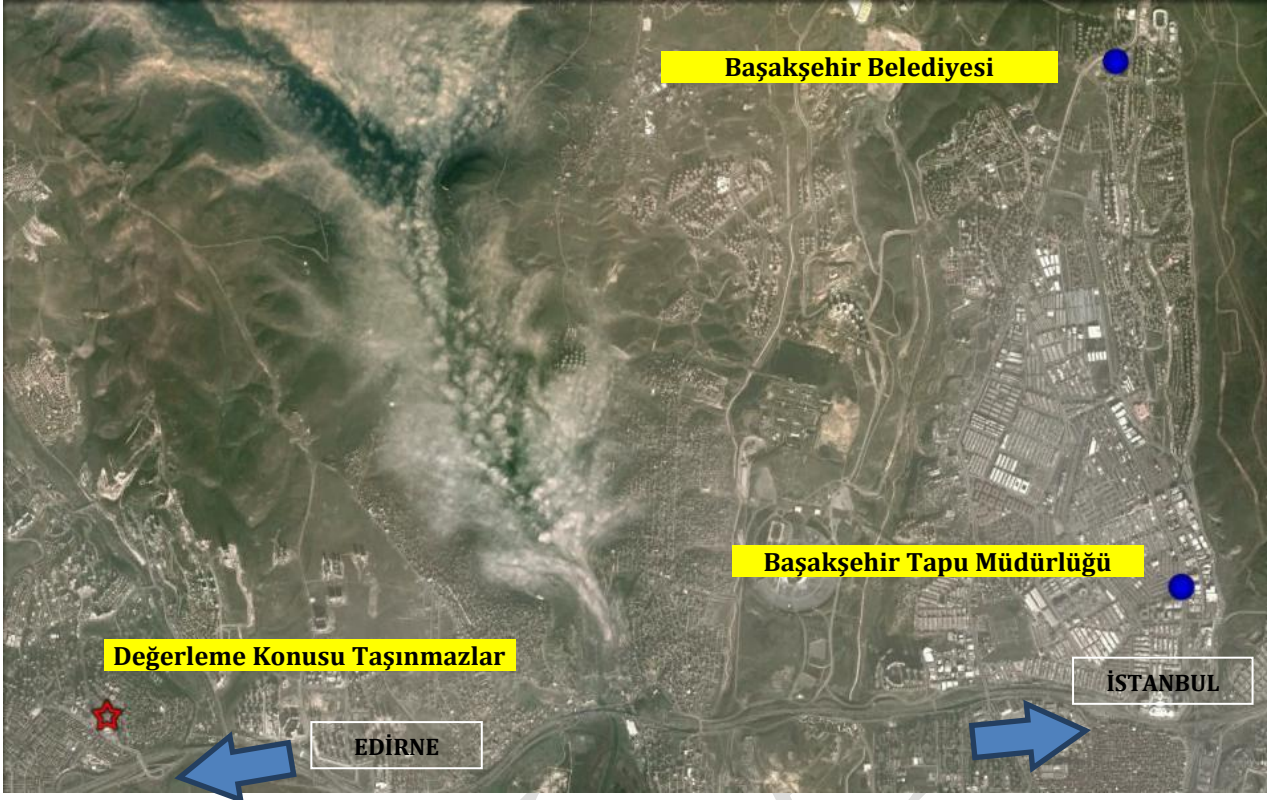
Gayrimenkullere ulaşım için, Edirne – İstanbul TEM Otoyolu üzerinde, İstanbul istikametinde Bahçeşehir kavşağı yönünde sağa dönülür. Yol üzerinde yaklaşık 400 m. ilerlenerek yan yol üzerinde devam edilir. Yan yol üzerinde yaklaşık 700 m. ilerledikten sonra değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu Süzer Bulvarına ulaşılır. Değerleme konusu taşınmazlar cadde üzerinde sol tarafta konumlandırılmıştır. Taşınmazların bulunduğu site A, B, G ve H bloklarından oluşmakta olup, G ve H bloklar ticari alan olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu 2, 3 ve 4 no'lu bağımsız bölümler H blokta konumlandırılmıştır. H blok sitenin doğusunda bulunmakta olup taşınmazların ön cephesinde 21 araçlık açık otopark bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde banka, restoran, kafe ve konutlar bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar restoran olarak kullanılmaktadır.

Taşınmazlara ulaşım; özel araç ve toplu taşımayla rahatlıkla sağlanabilmektedir.

Konu Gayrimenkuller'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafe
TEM Otoyolu	~1,3 km.
Başakşehir Tapu Müdürlüğü	~12,5 km.
Başakşehir Belediyesi	~16 km.



4.2 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri*

İli	: İstanbul
İlçesi	: Başakşehir
Bucağı	: -
Mahallesi	: Hoşdere
Köyü	: -
Sokağı	: -
Mevkii	: Dereköy
Yüzölçümü	: 19.370,58
Pafta No.	: -
Ada No.	: 268
Parsel No.	: 1
Ana Gayrimenkul Vasfı	: B-2 Blok- A blok 16-18-19-20 bağımsız bölümler H blok tamam A-G bloklar natamam B.A.K. bina ve arsası
Gayrimenkulün Niteliği	: Dükkan
Arsa Payı	: 15513/1937058
Kat Numarası	: Zemin
Bağımsız Bölüm Numarası	: 2
Sahibi ve Hissesi	: Hacıoğlu Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret LTD. ŞTİ. (TAM)

İli	: İstanbul
İlçesi	: Başakşehir
Bucağı	: -
Mahallesi	: Hoşdere
Köyü	: -
Sokağı	: -
Mevkii	: Dereköy
Yüzölçümü	: 19.370,58
Pafta No.	: -
Ada No.	: 268
Parsel No.	: 1
Ana Gayrimenkul Vasfı	: B-2 Blok- A blok 16-18-19-20 bağımsız bölümler H blok tamam A-G bloklar natamam B.A.K. bina ve arsası
Gayrimenkulün Niteliği	: Dükkan
Arsa Payı	: 15513/1937058
Kat Numarası	: Zemin
Bağımsız Bölüm Numarası	: 3
Sahibi ve Hissesi	: Hacıoğlu Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret LTD. ŞTİ. (TAM)

İli	: İstanbul
İlçesi	: Başakşehir
Bucağı	: -
Mahallesi	: Hoşdere
Köyü	: -
Sokağı	: -
Mevkii	: Dereköy
Yüzölçümü	: 19.370,58
Pafta No.	: -
Ada No.	: 268
Parsel No.	: 1
Ana Gayrimenkul Vasfı	: B-2 Blok- A blok 16-18-19-20 bağımsız bölümler H blok tamam A-G bloklar natamam B.A.K. bina ve arsası
Gayrimenkulün Niteliği	: Dükkan
Arsa Payı	: 44709/1937058
Kat Numarası	: Zemin
Bağımsız Bölüm Numarası	: 4
Sahibi ve Hissesi	: Hacıoğlu Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret LTD. ŞTİ. (TAM)

*Tapular kat mülkiyetlidir.

4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri, İncelemeleri ve Yasal Süreci

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan, aşağıda ve ekte 15.07.2014 tarihli TAKBİS kayıtları ve tapu kütüğü incelemeleri sonucunda değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde;

2 no'lu bağımsız bölüm:

Beyanlar Hanesinde:

- 16.09.2005 tarihli yönetim planı bulunmaktadır.
- Küçükçekmece Kadastro Müdürlüğü 13.05.2013 tarih 7064 yevmiye numaralı AT Diğer(Konusu: Rezerv yapı alanında kalmıştır. 19.12.2013 tarih 19101 yevmiye numarası ile terkin işlemi yapılmıştır.
- A.H 02.10.1990 tarih ve 7605 yevmiye numarası ile 1508 m²'lik kısımda tek leh. İrt.(Başlama tarihi 02.10.1990, bitiş tarih 02.10.1990)
- 11.07.2014 tarih ve 11401 yevmiye numarası ile K. M.' ne çevrilmiştir. (Başlama tarihi 11.07.2014- süre)

Serhler Hanesinde

- 31.07.2013 tarih 11674 yevmiye numaralı kamu haczi: Başakşehir Belediye Başkanlığı Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 04.07.2013 tarih 1040431-4031/13070 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile Borç: 0 TL. Kamu haczi 11.02.2014 tarih 2066 yevmiye numarası ile terkin edilmiştir.
- H 07.03.2014 tarih 3870 yevmiye numaralı İcrai Haciz: Bakırköy 12. İcra Müdürlüğü'nün 05.03.2014 tarih 2013/11999 E. sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 33.940.19 TL bedel ile alacaklı: - lehine haciz işlenmiştir. İcrai haciz 05.05.2014 tarih 7468 yevmiye numarası ile terkin edilmiştir.
- H 10.03.2014 tarih 3935 yevmiye numaralı İcrai Haciz: Bakırköy 12. İcra Müdürlüğü'ne İstanbul'un 05.03.2014 tarih 2013-13097 esas sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 16.087.67 TL bedel ile alacaklı: Özsayın İnşaat ve Turizm A.Ş. lehine haciz edilmiştir. İcrai Haciz 05.05.2014 tarih 7475 yevmiye numarası ile terkin edilmiştir.

- 18.06.2014 tarih 9913 yevmiye numarası ile icrai haciz İstanbul II İcra Müdürlüğü'nün 13.06.2014 tarih 2014/11010 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 44.945.99 TL bedel ile alacaklı - lehine haciz işlenmiştir.
- 20.06.2014 tarih 10055 yevmiye numarası ile icrai haciz İstanbul 6. İcra Müdürlüğü'nün 13.06.2014 tarih 2014/11003 esas sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile alacaklı- lehine haciz işlenmiştir.

Rehinler Hanesinde

- 12.06.2007 tarih 7320 yevmiye numaralı Denizbank A.Ş. adına 3.950.000 TL bedelle %250 faizle, 1. dereceden, FBK süreli ipotek bulunmaktadır.
- 20.03.2008 tarih 5330 yevmiye numaralı Denizbank A.Ş. adına 194.000 TL bedelle yıllık %250 faizle, 2. dereceden, FBK süreli ipotek bulunmaktadır.

3 no'lu bağımsız bölüm:

Beyanlar Hanesinde:

- 16.09.2005 tarihli yönetim planı bulunmaktadır.
- Küçükçekmece Kadastro Müdürlüğü 13.05.2013 tarih 7064 yevmiye numaralı AT Diğer(Konusu: Rezerv yapı alanında kalmıştır. 19.12.2013 tarih 19101 yevmiye numarası ile terkin işlemi yapılmıştır.
- A H 02.10.1990 tarih ve 7605 yevmiye numarası numaralı 1508 m²lik kısımda tek leh. İrt.(Başlama tarihi 02.10.1990, bitiş tarih 02.10.1990)
- 11.07.2014 tarih ve 11401 yevmiye numarası ile K. M.' ne çevrilmiştir. (Başlama tarihi 11.07.2014- süre)

Serhler Hanesinde

- 31.07.2013 tarih 11674 yevmiye numaralı kamu haczi: Başakşehir Belediye Başkanlığı Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 04.07.2013 tarih 1040431-4031/13070 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile Borç: 0 TL. Kamu haczi 11.02.2014 tarih 2066 yevmiye numarası ile terkin edilmiştir.
- 07.03.2014 tarih 3870 yevmiye numaralı İcrai Haciz: Bakırköy 12. İcra Müdürlüğü'nün 05.03.2014 tarih 2013/11999 E. sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile alacaklı: - lehine haciz işlenmiştir. İcrai haciz 05.05.2014 tarih 7468 yevmiye numarası ile terkin edilmiştir.
- 10.03.2014 tarih 3935 yevmiye numaralı İcrai Haciz: Bakırköy 12. İcra Müdürlüğü'ne İstanbul'un 05.03.2014 tarih 2013-13097 esas sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 16.087.67 TL bedel ile alacaklı: Özsayı İnşaat ve Turizm A.Ş. lehine haciz edilmiştir. İcrai Haciz 05.05.2014 tarih 7475 yevmiye numarası ile terkin edilmiştir.
- 18.06.2014 tarih 9913 yevmiye numarası ile icrai haciz İstanbul II İcra Müdürlüğü'nün 13.06.2014 tarih 2014/11010 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 44.945.99 TL bedel ile alacaklı - lehine haciz işlenmiştir.
- 20.06.2014 tarih 10055 yevmiye numarası ile icrai haciz İstanbul 6. İcra Müdürlüğü'nün 13.06.2014 tarih 2014/11003 esas sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile alacaklı- lehine haciz işlenmiştir.

Rehinler Hanesinde

- 28.05.2007 tarih 6514 yevmiye numaralı Denizbank A.Ş. adına 4.500.000 TL bedelle %250 faizle, 1. dereceden, FBK süreli ipotek bulunmaktadır.
- 20.03.2008 tarih 5332 yevmiye numaralı Denizbank A.Ş. adına 194.000 TL bedelle yıllık %250 faizle, 2. dereceden, FBK süreli ipotek bulunmaktadır.

4 no'lu bağımsız bölüm:

Beyanlar Hanesinde:

- 16.09.2005 tarihli yönetim planı bulunmaktadır.
- Küçükçekmece Kadastro Müdürlüğü 13.05.2013 tarih 7064 yevmiye numaralı AT Diğer(Konusu: Rezerv yapı alanında kalmıştır. 19.12.2013 tarih 19101 yevmiye numarası ile terkin işlemi yapılmıştır.
- A H 1508 m²'lik kısımda tek leh. İrt.(Başlama tarihi 02.10.1990, bitiş tarih 02.10.1990)
- 11.07.2014 tarih ve 11401 yevmiye numarası ile K. M.' ne çevrilmiştir. (Başlama tarihi 11.07.2014- süre)

Serhler Hanesinde

- 31.07.2013 tarih 11674 yevmiye numaralı kamu haczi: Başakşehir Belediye Başkanlığı Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 04.07.2013 tarih 1040431-4031/13070 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile Borç: 0 TL. Kamu haczi 11.02.2014 tarih 2066 yevmiye numarası ile terkin edilmiştir.
- 07.03.2014 tarih 3870 yevmiye numaralı İcrai Haciz: Bakırköy 12. İcra Müdürlüğü'nün 05.03.2014 tarih 2013/11999 E. sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile alacaklı: - lehine haciz işlenmiştir. İcrai haciz 05.05.2014 tarih 7468 yevmiye numarası ile terkin edilmiştir.
- 10.03.2014 tarih 3935 yevmiye numaralı İcrai Haciz: Bakırköy 12. İcra Müdürlüğü'ne İstanbul'un 05.03.2014 tarih 2013-13097 esas sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 16.087.67 TL bedel ile alacaklı: Özsayfa İnşaat ve Turizm A.Ş. lehine haciz edilmiştir. İcrai Haciz 05.05.2014 tarih 7475 yevmiye numarası ile terkin edilmiştir.
- 18.06.2014 tarih 9913 yevmiye numarası ile icrai haciz İstanbul II İcra Müdürlüğü'nün 13.06.2014 tarih 2014/11010 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 44.945.99 TL bedel ile alacaklı - lehine haciz işlenmiştir.
- 20.06.2014 tarih 10055 yevmiye numarası ile icrai haciz İstanbul 6. İcra Müdürlüğü'nün 13.06.2014 tarih 2014/11003 esas sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile alacaklı-lehine haciz işlenmiştir.

Rehinler Hanesinde

- 12.03.2007 tarih 2762 yevmiye numaralı Denizbank A.Ş. adına 7.000.000 TL bedelle akdi faizle, 1. dereceden, FBK süreli ipotek bulunmaktadır.
- 20.03.2008 tarih 5333 yevmiye numaralı Denizbank A.Ş. adına 2.040.000 TL bedelle yıllık %250 faizle, 2. dereceden, FBK süreli ipotek bulunmaktadır.

Takyidat Belgeleri

2 No'lu Bağımsız Bölüm

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Aktif Malikler - ŞBİ 131)								
Zemin Tipi	: Kat Malikliği	Ada/Parcel	: 268/1					
Zemin No	: 19616347	Yüzölçüm	: 19.370,58 m ²					
İl / İlçe	: İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Ana Tap. Nitelik	: D2-A BLOK 16.18,19,20 BAĞIMSIZ BÖLÜMLER VE H BLOK TAMAM A-G BLOKLAR NATAAMAM BAK BİNA VE ARSASI					
Kırsam Adı	: Başakşehir TM	Blok/Kat/Ciriy -B.B.No	: H/2 ZEMİN / - (Bağ.Böl.No 2)					
Alakalle / Köy Adı	: HOŞDERE Mah.	Arsa Payı/Payda	: 15513/1937658					
Mevki	: DEREKÖY	Bağ.Böl. Nitelik	: DUKKAN					
Cilt / Sayfa No	: 89 / 8725							
Kayıt Durum	: Aktif							
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK								
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
Beyan	YONETİM PLANI 16/09/2005							
İrtifak	A H/ 1508 M ² LİK KISIMDA TEK LEH. İRT. (Başlama Tarih: 02/10/1990, Bitiş Tarih: 02/10/1990 - Sure-)		02/10/1990 - 7605					
Beyan	KM ile Çevrilmiştir (Başlama Tarih: 11/07/2014, Bitiş Tarih: 11/07/2014 - Sure)		11/07/2014 - 11401					
MİLKİYET BİLGİLERİ								
Sistem No	Malik	Bilgi No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Biliname Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
45324252	HACIOĞLU GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD ŞTİ	TAM			Satış - 11/05/2007 - 3301-			
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
Şerh	İzmi Hazine - İSTANBUL İL İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nun 13/06/2014 tarih 2014/11010 sayılı ihazat yazısı sayılı yazıyla ile 44945 99 TL bedel ile Alacaklı - İhazat hazine işlemiştir.		18/06/2014 - 9913					
Şerh	İzmi Hazine - İSTANBUL İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE min 13/06/2014 tarih 2014/11003 ESAS sayılı Hazine Yazısı sayılı yazıyla ile 0 TL bedel ile Alacaklı - İhazat hazine işlemiştir.		20/06/2014 - 10055					
İpotek								
Alacaklı	Müsterekmiz?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesit Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Halkı
(SN 152) DENİZBANK A Ş Yerg.No 2920084496 SicilNo 368587316169	Hayır	3.950.000,00 TL	%250	1 / 0	FBK	12/06/2007- 7302	HACIOĞLU GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD ŞTİ	Yok
İpotek'in Konuluğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesit Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Ciriy H/ 2 nolu Bağı Bölüm	1 / 1	HACIOĞLU GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD ŞTİ	3.950.000,00 TL	12/06/2007- 7302				

Rapor Tarih: Kaan 15.07.2014 9:59

İpotek S/Bİ Bilgisi								
S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/ Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
Düşünceler								
Alacaklı	Müsterekmiz?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesit Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Halkı
(SN 152) DENİZBANK A Ş Yerg.No 2920084496 SicilNo 368587316169	Hayır	194.000,00 TL	yıllık %250	2 / 0	F.B.K	20/03/2008- 5330	HACIOĞLU GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD ŞTİ	Var
İpotek'in Konuluğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesit Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Ciriy H/ 2 nolu Bağı Bölüm	1 / 1	HACIOĞLU GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD ŞTİ	194.000,00 TL	20/03/2008- 5330				
İpotek S/Bİ Bilgisi								
S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/ Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
Düşünceler								

Raporlayan: İkt 2452
Ekin EKMEK
Sayın Uygundur.
15.07.2014

3 No'lu Bağımsız Bölüm

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mallikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 268/1
Zemlin No	: 19616348	Yüzölçüm	: 19.370,58 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Araç Taş. Nitelik	: B2-A BLOK 16,18,19,20 BAĞIMSIZ BÖLÜMLER VE H BLOK TAMAM A-G BLOKLAR WATAMAM BAK BMA VE ARSASI
Kurum Adı	: Başakşehir TM	Blot/Kat/Giriş - B.B.No	: H / ZEMİN / - (Bağ Bel No: 3)
Mahalle / Köy Adı	: HOŞDERE Mah	Arsa Payı/Payda	: 15513/1937058
Blevü	: DEREKOY	Bağ.Böl. Nitelik	: DOKKAN
Çift / Sayfa No	: 89 / 8726		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YONETİM PLANI 16/09/2005			
İrtifa	A H) 1508 M2 LİK KISMIDA TEK LEH İRT. (Başlama Tarih 02/10/1990, Bitiş Tarih 02/10/1990 - Sıra: -)		02/10/1990 - 2605	
Beyan	K.M ne Cevzünisür (Başlama Tarih 11/07/2014, Bitiş Tarih 11/07/2014 - Sıra: -)		11/07/2014 - 71401	

MİLLİ İRTİFAK BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/Payda	Misrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
4324255	HACIOĞLU GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD ŞTİ		TAM		Satış - 28/05/2007 - 6513	

S/ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	İrtifa Harezi - İSTANBUL İL İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 13/06/2014 tarih 2014/11010 sayılı Harezi Yazısı sayılı yazılar ile 0 TL bedel ile Alacaklı - İhtisna haciz işlemiştir		18/06/2014 - 9913	
Şerh	İrtifa Harezi - İSTANBUL İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 13/06/2014 tarih 2014/11003 ESAS sayılı Harezi Yazısı sayılı yazılar ile 0 TL bedel ile Alacaklı - İhtisna haciz işlemiştir.		20/06/2014 - 18015	

İpotek

Alacaklı	Müjterekimi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN.152) DENİZBANK A.Ş. Vergi No 2920084496 Sicil No 368587016169	Hayır	4.500.000 00 TL	%250	1/0	FBK	28/05/2007 - 6514		Yok

İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi					
Taşınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah 268 Ada 1 Parsel Blot/Kat/Giriş: H/3 nolu Bağ Bölüm	1/1	HACIOĞLU GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD ŞTİ	4.500.000 00 TL	28/05/2007 - 6514	

Raporun Lend. Sayı: 12.07.2014 10:00

İpotek ŞBİ Bilgisi					
S/ŞBİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	

Düşünceler

Alacaklı						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/Payda	Misrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
(SN.152) DENİZBANK A.Ş. Vergi No 2920084496 Sicil No 368587016169			1/1	FBK	28/05/2007 - 6514	

İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi					
Taşınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah 268 Ada 1 Parsel Blot/Kat/Giriş: H/3 nolu Bağ Bölüm	1/1	HACIOĞLU GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD ŞTİ	194.000 00 TL	20/03/2008 - 5332	

İpotek ŞBİ/ Bilgisi				
S/ŞBİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev

Düşünceler

Raporun Lend. Sayı: 15.07.2014

4 No'lu Bağımsız Bölüm:

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Akit Malikler için Detaylı - SBI var)					
Zemin Tipi	: Kat Malikiyeti	Ada/Parsel	: 268/1		
Zemin No	: 19616349	Yüzölçüm	: 19 370,58 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Ana Yapı Nitelik	: B2-A BLOK 16,18,19,20 BAĞIMSIZ BÖLÜMLER VE H BLOK TAMAM A-G BLOKLAR NATAMAM BAK BİNA VE ARSASI		
Kararın Adı	: Başakşehir TM	Blokları/Giriş-B.E.No	: H / ZEMİN / - (Bağ Bol No. 4)		
Malik / Köy Adı	: HOŞDERE Mah	Arsa Payı/Payda	: 44709/937058		
Mevkii	: DEREKÖY	Bağ Bol Nitelik	: DUKKAN		
Çift / Sayfa No	: 89 / 8727				
Kayıt Durumu	: Aktif				

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
SBI/ Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih / Yevmiye	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
Beyan	YÖNETİM PLANI 16/09/2005		
İrtifak	A H 1508 M2 LİK KISIMDA TEK LEH. İRT. (Başlama Tarih:02/10/1990,Bits Tarih:02/10/1990 - Sıra -)	02/10/1990 - 7605	
Beyan	KM ile Çözülmüştür (Başlama Tarih 11/07/2014,Bits Tarih 11/07/2014 - Sıra)	11/07/2014 - 11401	

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Etirahat No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.
45324237	HACIOĞLU GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD ŞTİ		TAM		Satış - 12/03/2007 - 2761-
SBI/ Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih / Yevmiye	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.		
Şerh	İzmir Hacı İSTANBUL İİ İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nun 13/06/2014 tarih 2014/11010 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alınaktı - İhtine hacz istenmiştir.	18/06/2014 - 9913			
Şerh	İzmir Hacı İSTANBUL İİ İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nun 13/06/2014 tarih 2014/11003 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alınaktı - İhtine hacz istenmiştir	20/06/2014 - 10055			

İpotek					
Alacaklı	Müsterikmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre
(SN 152) DENİZBANK A Ş.	Hayır	7.000.000 00 TL	AKDİ	1 / 0	EBK
Vergi No 2920084496					
Sicil No 368387/316169					
Yerleşim Tarihi - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı			
12/03/2007 - 2762		Yok			
İpotek Konulu Hisseli Bilgi					
Taşınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş H/4 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	HACIOĞLU GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD ŞTİ	7.000.000 00 TL	12/03/2007 - 2762	

Rapor Tarihi *Scan: 15.07.2014 10:00

İpotek SBI/ Bilgisi					
SBI/ Açıklama	Malik	Tarih / Yevmiye	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.		
Düşünceler					
Alacaklı					
Müsterikmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	
Hayır	2.040.000 00 TL	Yıllık %250	2 / 0	F.B.K.	
Yerleşim Tarihi - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı			
20/03/2008 - 5333	HACIOĞLU GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD ŞTİ.	Var			
İpotek Konulu Hisseli Bilgi					
Taşınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş H/4 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	HACIOĞLU GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD ŞTİ	2.040.000 00 TL	20/03/2008 - 5333	
İpotek SBI/ Bilgisi					
SBI/ Açıklama	Malik	Tarih / Yevmiye	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.		
Düşünceler					

Rapor Tarihi / Sayfa No: 15.07.2014 / 152
EVA EKİPM
Kayıt İşgünlüğü
15.07.2014

4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmazlar son 3 yıl içerisinde herhangi bir alım-satım işlemi görmediği tespit edilmiştir.

4.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği

Başakşehir Tapu Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu gayrimenkuller, tapu kayıtlarına göre "Dükkan" vasıflı 2, 3 ve 4 no'lu bağımsız bölümler olarak görülmektedir. Değerleme konusu taşınmazların yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

Mevcut durumda onaylı mimari projesinde bulunmayan yaklaşık 37 m² alanlı asma katın 11.07.2014 tarihinde yerinde yapılan incelemelerde yıkım işlemleri devam etmekte olduğu, yıkım işlemlerinde sonra bağımsız bölümler mimari projesine uygun hale getirileceği öngörülmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların tapuda kat mülkiyetinin kurulmuş olduğu tespit edilmiştir. Değerleme günü itibari ile taşınmazların içerisinde yer alan ve onaylı mimari projesinde yer almayan asma katı yıkım işlemlerinin devam ettiği ve asma katın tamamen yıkılarak mevcut onaylı mimari projeye uygun hale getirilmesi gerekmektedir.

Gayrimenkullerin üzerinde bulunan ipotekler, ayrıca onaylı mimari projesinde bulunmayan ve değerlendirme günü itibari ile yıkım aşamasındaki asma kat sebebi ile mevcut durumu itibari ile SPK mevzuatı hükümlerine göre GYO portföyüne alınmasının uygun olmadığı düşünülmektedir.

Ancak, söz konusu bağımsız bölümlerin üzerinde yer alan ipoteklerin kaldırılması ve asma katın mimari projesine uygun hale getirilmesi sonrasında, gayrimenkullerin SPK mevzuatı hükümlerine göre GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

4.5 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreci

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

4.5.1 İmar Bilgileri, Mevcut Durum

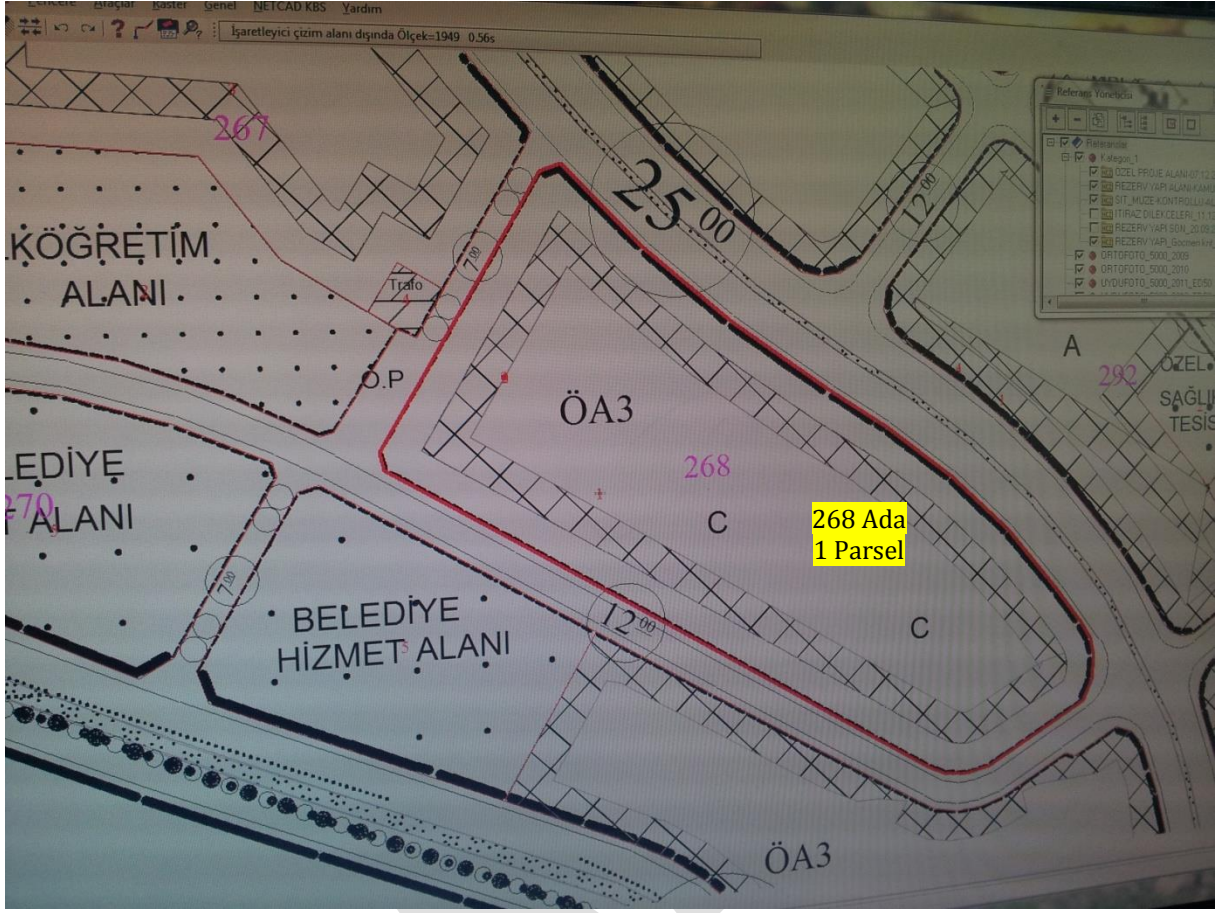
Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan 10.06.2014 tarihli incelemeye ve 25.06.2014 tarihli aşağıda ve ekte sunulan resmi imar durum belgesine göre;

✓ İmar Durumu:

Değerleme konusu "Dükkan" niteliğindeki gayrimenkullerin yer aldığı 268 ada, 1 no'lu parsel 07.02.2013 tarihli 1/1000 ölçekli Bahçeşehir Sivata Yeşiltepe Mevkii, Dereköy Çiftliği Mevkii Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında;

- Konut+Ticaret Alanı'nda kalmaktadır.
- Konut alanında TAKS:0.50, ticaret alanında TAKS:0.30 yapılaşma koşullarına sahiptir.

Başak Şehir İmar Müdürlüğü'nden Temin Edilen 1/1000 Ölçekli Bahçeşehir Sıvat Yeşiltepe Mevkii, Dereköy Çiftliği Mevkii Revizyon Uygulama İmar Planı Örneği



Resmi İmar Durum Yazısı



T.C.
BAŞAKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yazı İşleri Müdürlüğü

10.07.2014

Sayı : 41024222-622.03-2203 - 6501
Konu : 268 Ada 1 Parsel

25/06/2014

HACIOĞLU GIDA İNŞAAT SANAYİ ve TİC.LTD. ŞTİ.

İlgi : 10/06/2014 tarih ve R:1138342 sayıda kayıtlı dilekçeniz.

Söz konusu parsel bugün itibariyle; 1/1000 ölçekli "07.02.2003 onay tarihli Bahçeşehir Sivata- Yeşiltepe Mevkii, Dereköy Çiftliği Mevkii Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında Ticaret+Konut Alanında kalmakta olup, Ticaret+Büro+Konaklama Hizmetleri için E:0.30, Konut için E:0.50 olmak üzere plan notu ve yönetmelik şartlarında yapılaşmaya haiz olup, 17.04.2014 t'li Başakşehir İlçesi Ballıpınar, Sivata-Yeşiltepe, Dereköy Çiftliği Mevkiileri Revizyon Uygulama İmar Planı 1/1000 Ölçekli İlave Plan Notu Tadilatından etkilenmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Hatice DEMİRALAY
Başkan a.
Başkan Yardımcısı

5070 SAYILI
ELETRONİK İMZA KANUNU VE
İLGİLİ MEVZUATA İSTİNADEN
E-İMZA İLE İMZALANMIŞTIR

5070 sayılı kanun gereğince E-İMZA ile imzalanmıştır.

Doğrulama Adresi : <https://ebelediye.basaksehir.bel.tr/BelgeDogrula/?P=91519>

Başak Mah. 5.Etap 1.Kısım Akşemsettin Cad. No:3 Başakşehir/İST

Telefon: 444 0 669 Faks: 0(212)692 55 71 Hazırlayan : E.YAĞANTEKİN

e-posta:belediye@basaksehir.bel.tr Elektronik Ağ: www.basaksehir.bel.tr

[R:1143606]



✓ **Arsa Rayiç Değeri:**

Başakşehir Belediyesi Emlak Servisi'nden alınan şifahi bilgiye göre; değerlendirme konusu gayrimenkullerin arsasının 2014 yılı Emlak Vergisi'ne Esas Rayiç Bedeli **1.200,- TL/m²**'dir.

✓ **Ruhsat ve İzinler:**

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelere göre 268 ada 1 no'lu parsel üzerindeki H blok'da kayıtlı yapıya ilişkin;

Mimari Proje:

- 07.09.2005 tarihli **onaylı mimari proje** bulunmaktadır.

Yapı Ruhsatı:

- 31.08.2005 tarih ve 2005/76 numaralı, H blok için verilmiş 1. bodrum kat (garaj), zemin kat ve 1. kat olmak üzere toplam, 2.228,26 m² alanlı yeni yapı için verilmiş olan **yapı ruhsatı** bulunmaktadır.

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

- 29.08.2008 tarih ve 2008-03 sayılı, H blok için verilmiş 1. bodrum kat(garaj), zemin kat ve 1. kat olmak üzere toplam, 2.228,26 m² alanlı tadilat için verilmiş olan **yapı kullanma izin belgesi** bulunmaktadır.

4.5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

- Söz konusu gayrimenkulün imar durumuna ilişkin son 3 yıl içinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 268 ada 1 parsel 19.370,58 m² net alana sahip olup, imar planı çerçevesinde yasal terklerini gerçekleştirmiş olduğu bilgisi edinilmiştir.

4.6 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Başakşehir Tapu Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu gayrimenkuller, tapu kayıtlarına göre "Dükkan" vasıflı 2, 3 ve 4 no'lu bağımsız bölümler olarak görülmektedir. Değerleme konusu taşınmazların yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

Mevcut durumda onaylı mimari projesinde bulunmayan yaklaşık 37 m² alanlı asma katın 11.07.2014 tarihinde yerinde yapılan incelemelerde yıkım işlemleri devam etmekte olduğu, yıkım işlemlerinde sonra bağımsız bölümler mimari projesine uygun hale getirileceği öngörülmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların tapuda kat mülkiyetinin kurulmuş olduğu tespit edilmiştir. Değerleme günü itibari ile taşınmazların içerisinde yer alan ve onaylı mimari projesinde yer almayan asma katı yıkım işlemlerinin devam ettiği ve asma katın tamamen yıkılarak mevcut onaylı mimari projeye uygun hale getirilmesi gerekmektedir.

Gayrimenkullerin üzerinde bulunan ipotekler, ayrıca onaylı mimari projesinde bulunmayan ve değerlendirme günü itibari ile yıkım aşamasındaki asma kat sebebi ile mevcut durumu itibari ile SPK mevzuatı hükümlerine göre GYO portföyüne alınmasının uygun olmadığı düşünülmektedir.

Ancak, söz konusu bağımsız bölümlerin üzerinde yer alan ipoteklerin kaldırılması ve asma katın mimari projesine uygun hale getirilmesi sonrasında, gayrimenkullerin SPK mevzuatı

hükümlerine göre GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği

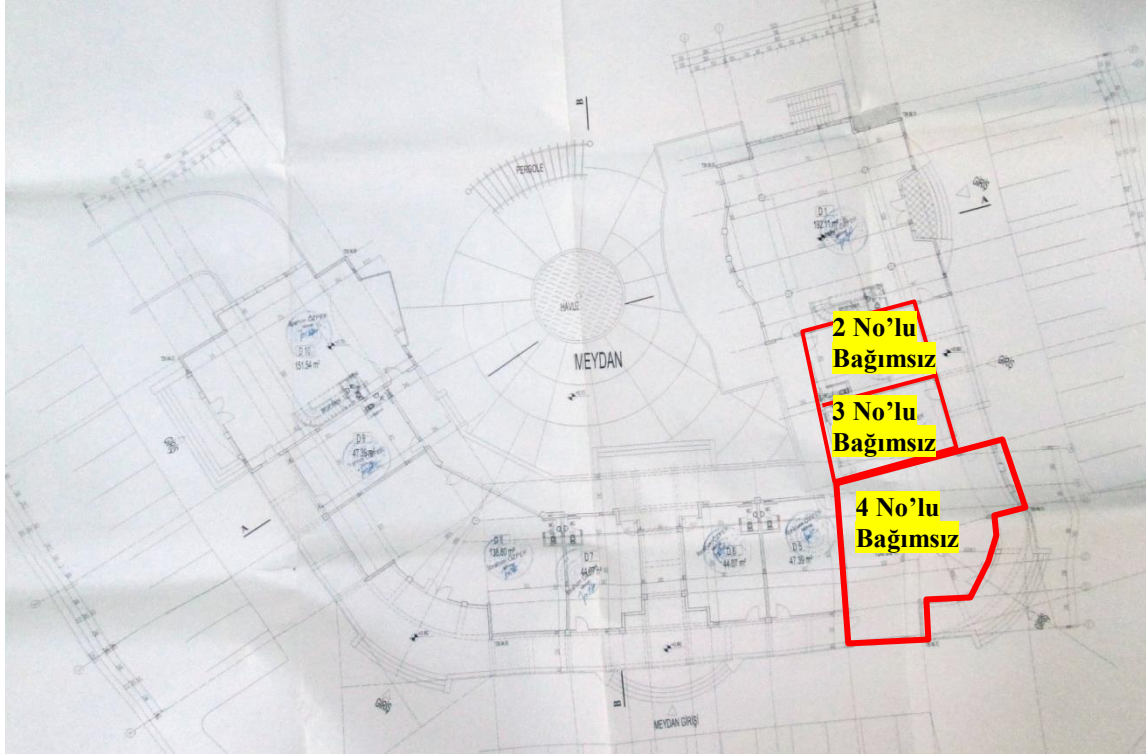
Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Hoşdere Mahallesi, 268 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı, "Dükkan" vasıflı 2, 3 ve 4 no'lu bağımsız bölümler "Hacıoğlu Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret LTD. ŞTİ." mülkiyetindeki gayrimenkullerdir. Taşınmazlara giriş Süzer Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmazların iç hacimleri birbiri ile bağlantılı olup, her bağımsız bölümün Süzer Bulvarı üzerinden bağımsız girişleri bulunmaktadır.

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde 2, 3 ve 4 no'lu bağımsız bölümlerin bulunduğu, 31.08.2005 tarih ve 2005/76 numaralı, H blok için verilmiş 1. bodrum kat(garaj), zemin kat ve 1. kat olmak üzere toplam, 2.228,26 m² alanlı yeni yapı için verilmiş olan **yapı ruhsatı** bulunmaktadır. 29.08.2008 tarih ve 2008-03 sayılı, H blok için verilmiş 1. bodrum kat(garaj), zemin kat ve 1. kat olmak üzere toplam, 2.228,26 m² alanlı tadilat için verilmiş olan **yapı kullanma izin belgesi** bulunmaktadır.

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde taşınmazlara ait mimari projeye göre, 2 no'lu bağımsız bölüm 50,34 m², 3 no'lu bağımsız bölüm 50,34 m², 4 no'lu bağımsız bölüm ise zemin katta 145,08 m² alana sahiptir.

Mevcut durumda onaylı mimari projesinde bulunmayan yaklaşık 37 m² alanlı asma katın 11.07.2014 tarihinde yerinde yapılan incelemelerde yıkım işlemleri devam etmekte olduğu, yıkım işlemlerinde sonra bağımsız bölümler mimari projesine uygun hale getirileceği öngörülmektedir.

Zemin Kat Planı



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

H Blok Genel özellikleri:

İnşaat Tarzı	:	Betonarme
Binanın Kat Adedi	:	3 (Bodrum+Zemin+1 Normal Kat)
Değerleme Konusu Toplam Alan	:	<u>Yapı kullanma izin belgesine göre: 2.228,26 m²</u>
Yaşı	:	~ 9
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Kanalizasyon	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Doğalgaz
Jeneratör	:	Yok
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Yok
Yangın Alarmı	:	Yok

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekân İnşaat Özellikleri

2 no'lu Bağımsız Bölüm :

Zemin Kat	
Dükkan olarak kullanılmakta olup, 3 ve 4 no'lu bağımsız ile birlikte kullanılmaktadır.	
Kullanım Amacı	: Dükkan olarak kullanılmaktadır.
Değerleme Konusu Alan (Kat Alanı)	: <u>Mimari projesi göre: 50,34 m²</u> <u>Mevcut duruma göre: 50,34 + 37,00 m²*</u>
Zemin	: Seramik
Duvar	: Plastik boya
Tavan	: Plastik boya

Mevcut durumda onaylı mimari projesinde bulunmayan yaklaşık 37 m² alanlı asma katın 11.07.2014 tarihinde yerinde yapılan incelemelerde yıkım işlemleri devam etmekte olduğu, yıkım işlemlerinde sonra bağımsız bölümler mimari projesine uygun hale getirileceği öngörülmektedir.

3 no'lu Bağımsız Bölüm :

Zemin Kat	
Dükkan olarak kullanılmakta olup, 2 ve 4 no'lu bağımsız ile birlikte kullanılmaktadır.	
Kullanım Amacı	: Dükkan olarak kullanılmaktadır.
Değerleme Konusu Alan (Kat Alanı)	: <u>Mimari projesi göre: 50,34 m²</u>
Zemin	: Seramik
Duvar	: Plastik boya
Tavan	: Plastik boya

4 no'lu Bağımsız Bölüm :

Zemin Kat	
Dükkan olarak kullanılmakta olup, 2 ve 3 no'lu bağımsız ile birlikte kullanılmaktadır.	
Kullanım Amacı	: Dükkan olarak kullanılmaktadır.
Değerleme Konusu Alan (Kat Alanı)	: <u>Mimari projesi göre: 145,08 m²</u>

Zemin	:	Seramik
Duvar	:	Plastik boya
Tavan	:	Plastik boya

5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul ili, Bahçeşehir ilçesi, Hoşdere Mahallesi, Süzer Bulvarı adresinde bulunmaktadır.
- Değerleme konusu 2, 3 ve 4 no'lu taşınmazların iç hacimleri birleştirilmiş olup, dışarıdan her birinin bağımsız girişleri bulunmaktadır.
- Mevcut durumda onaylı mimari projesinde bulunmayan yaklaşık 37 m² alanlı asma katın 11.07. 2014 tarihinde yerinde yapılan incelemelerde yıkım işlemleri devam etmekte olduğu, yıkım işlemlerinde sonra bağımsız bölümler mimari projesine uygun hale getirileceği öngörülmektedir.
- Taşınmazların Süzer Bulvarına yaklaşık 17 m. cephesi bulunmaktadır.
- Taşınmalar mevcut durumda bakımlıdır.
- Taşınmazların bahçe kullanımı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların önünde açık otopark bulunmaktadır.
- Taşınmazların bölgenin işlek caddesi üzerinde konumlu olması sebebi ile görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.

5.5 Harici Müteferrik İşler

Taşınmazların değerlemesinde Maliyet Yaklaşımı kullanılmadığı için harici ve müteferrik işler bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

6.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımudur. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımudur.

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

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının, imar durumu, bölgenin yapısı ve gayrimenkullerin konumu dikkate alındığında "**Dükkan**" amaçlı kullanımı olduğu düşünülmektedir.

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi

• GÜÇLÜ YANLAR

- ✓ Taşınmazların bölgenin işlek caddesi üzerinde konumlu olması sebebi ile görünürlüğü ve reklam kabiliyetinin yüksek olması,
- ✓ Değerleme konusu taşınmazlara gerekli izinlerin alınmasından sonra asma kat yapma hakkının olması,
- ✓ Taşınmazlara toplu taşıma ile ulaşım imkânının bulunması,
- ✓ Taşınmazlara ait otopark bulunması,
- ✓ Taşınmazların iskânlı olması,
- ✓ Değerleme konusu taşınmazların tek mülkiyette olması,
- ✓ Bağımsız bölümlerin kat mülkiyetinin kurulmuş olması,

• ZAYIF YANLAR

- Taşınmazların iç hacimlerinin birleştirilerek mimari projesine aykırılığının bulunması ve asma katın yıkım işlemlerinin devam etmekte olması,

• FIRSATLAR

- + Değerleme konusu taşınmazlara gerekli izinlerin alınmasından sonra asma kat yapma hakkının olması,

• TEHDİTLER

- ? Dünyada yaşanan finansal krizin, Türkiye üzerindeki olumsuz etkilerinin gayrimenkul sektörüne olumsuz yansımaları.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

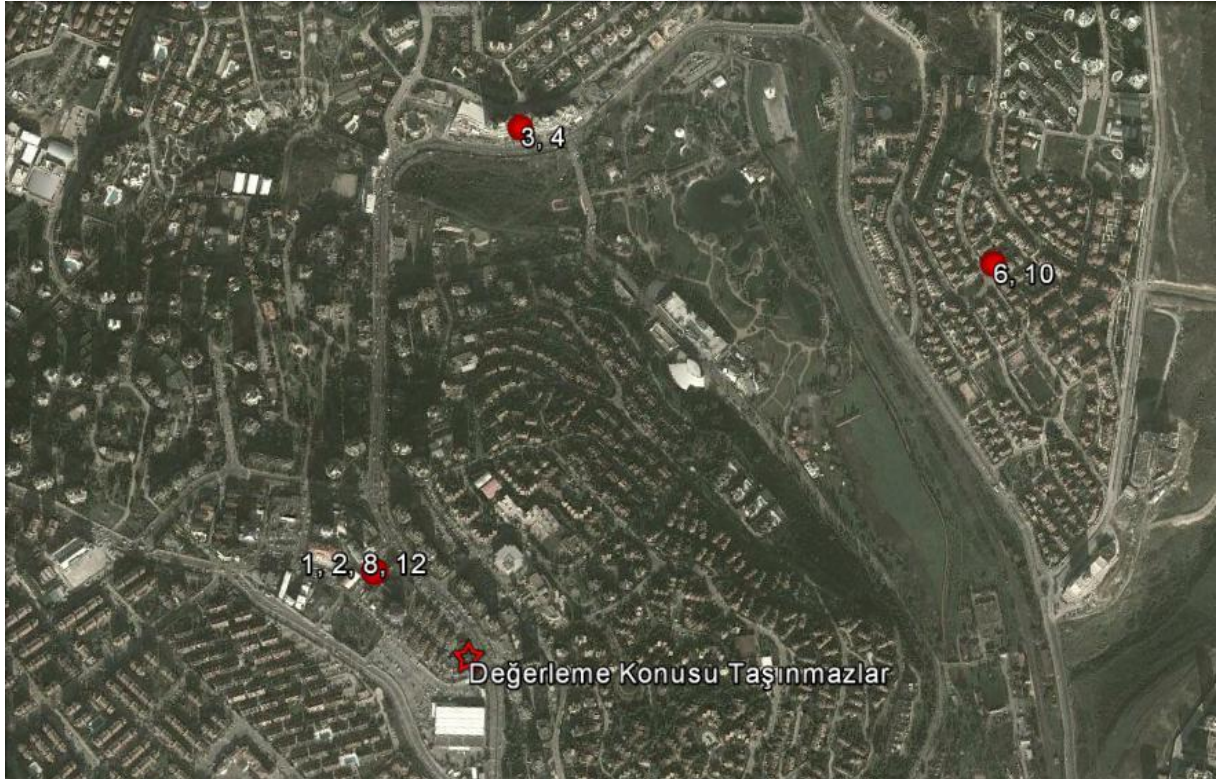
Bu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı ve direkt kapitalizasyon yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda satılık ve kiralık gayrimenkullere ilişkin aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

SATILIK DÜKKANLAR:

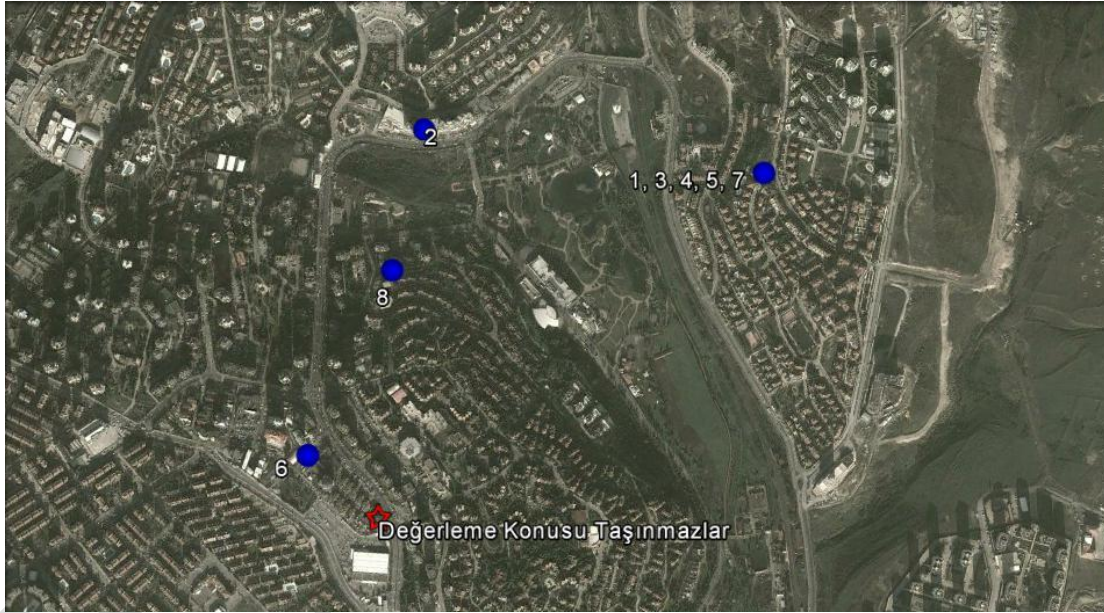
SATILIK DÜKKAN BİLGİLERİ						
Açıklama	Yüzölçümü (m ²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ				
		USD	USD/m ²	TL	TL/m ²	
Dükkan#1	Bahçeşehir 1. Kısım Mahallesi'nde bulunan, 3. Cadde üzerinde net 51 m ² alana sahip, dükkanın 800.000 USD fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	51	800.000	15.686	1.672.000	32.784
Dükkan#2	Bahçeşehir 1. Kısım Mahallesi'nde bulunan, KC Çarşısı içerisinde net 48 m ² alana sahip, dükkanın 1.550.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	48	741.627	15.451	1.550.000	32.292
Dükkan#3	Bahçeşehir 1. Kısım Mahallesi'nde bulunan, Bahçeşehir Loka'da net 250 m ² alana sahip, dükkanın 5.500.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	250	2.631.579	10.526	5.500.000	22.000
Dükkan#4	Bahçeşehir 1. Kısım Mahallesi'nde bulunan, Bahçeşehir Loka'da net 80 m ² alana sahip, dükkanın 1.300.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	80	622.010	7.775	1.300.000	16.250
Dükkan#5	Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi'nde bulunan, net 420 m ² alana sahip, dükkanın 6.500.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	420	3.111.000	7.407	6.500.000	15.476
Dükkan#6	Bahçeşehir 1. Kısım Mahallesi'nde bulunan, net 1200 m ² alana sahip, 2 katlı dükkanın 14.000.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Kiralık bedeli 72.000 TL'dir.	1.200	6.699.000	5.583	14.000.000	11.667
Dükkan#7	Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi'nde bulunan, net 1050 m ² alana sahip, dükkanın 8.000.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Kira bedeli 21.000 TL'dir.	1.050	3.828.000	3.646	8.000.000	7.619
Dükkan#8	Bahçeşehir 1. Kısım Mahallesi'nde bulunan, KC E Çarşısı içerisinde net 18 m ² alana sahip, dükkanın 135.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	18	65.000	3.611	135.000	7.500
Dükkan#9	Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi'nde ana cadde üzerinde bulunan, net 1000 m ² alana sahip, dükkanın 6.500.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	1.000	3.111.000	3.111	6.500.000	6.500
Dükkan#10	Bahçeşehir 1. Kısım Mahallesi'nde bulunan, net 2000 m ² alana sahip, 1000 m ² otopark alanı bulunan, dükkanın 12.000.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Aynı gayrimenkulün 55.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	2.000	5.741.627	2.871	12.000.000	6.000
Dükkan#11	Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi'nde bulunan, net 2700 m ² alana sahip, dükkanın 7.000.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Gayrimenkulün 10 yıl süre ile 34.000 TL fiyatla kiracı olduğu bilgisi edinilmiştir.	2.700	3.350.000	1.241	7.000.000	2.593
Dükkan#12	Bahçeşehir 1. Kısım Mahallesi'nde bulunan, G Çarşısı içerisinde net 47 m ² alana sahip, dükkanın 50.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	47	23.000	489	50.000	1.064



*Emsallerin konumları tam olarak tespit edilememesinden dolayı emsal haritası üzerinde mahalle bazında işaretlenmiştir.

KİRALIK DÜKKANLAR:

KİRALIK DÜKKAN BİLGİLERİ						
Açıklama	Yüzölçümü (m ²)	TALEP EDİLEN KİRALAMA DEĞERİ				
		USD	USD/m ²	TL	TL/m ²	
Dükkan#1	Bahçeşehir 1. Kısım Mahallesi'nde bulunan, 3 katlı, net 180 m ² alana sahip, dükkanın 20.000 TL fiyatla kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	180	9.569	53	20.000	111
Dükkan#1	Bahçeşehir 1. Kısım Mahallesi'nde bulunan, Bahçeşehir Loca'da, net 57 m ² alana sahip, dükkanın 5.000 TL fiyatla kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	57	2.392	42	5.000	88
Dükkan#3	Bahçeşehir 1. Kısım Mahallesi'nde bulunan, net 1200 m ² alana sahip, 3 katlı dükkanın 72.000 TL fiyatla kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	1.200	34.450	29	72.000	60
Dükkan#4	Bahçeşehir 1. Kısım Mahallesi'nde bulunan, net 122 m ² alana sahip, dükkanın 7.000 TL fiyatla kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	122	3.349	27	7.000	57
Dükkan#5	Bahçeşehir 1. Kısım Mahallesi'nde bulunan, net 125 m ² alana sahip, dükkanın 6.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	125	3.000	24	6.000	48
Dükkan#6	Bahçeşehir 1. Kısım Mahallesi'nde bulunan, KC E Çarşısı içerisinde net 47 m ² alana sahip, dükkanın 1.800 TL fiyatla kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	47	861	18	1.800	38
Dükkan#7	Bahçeşehir 1. Kısım Mahallesi'nde bulunan, net 2000 m ² alana sahip, 1000 m ² otopark alanı bulunan, dükkanın 55.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	2.000	26.316	13	55.000	28
Dükkan#8	Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi'nde bulunan, net 1050 m ² alana sahip, dükkanın 21.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	1.050	11.000	10	21.000	20



*Emsallerin konumları tam olarak tespit edilememesinden dolayı emsal haritası üzerinde mahalle bazında işaretlenmiştir.

✓ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizine Göre Gayrimenkul İçin Değerleme Uzmanının Profesyonel Görüşü:

Değerleme konusu gayrimenkullerin; yasal alansal büyüklüğü, fiziksel durumu, ulaşım yollarına göre olan konumu, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti gibi faktörler göz önünde bulundurularak aşağıdaki tabloda değeri takdiri yapılmıştır.

	Alan(m ²)	Birim Değeri(TL/m ²)	Yaklaşık Piyasa Değeri(TL)	Yaklaşık Piyasa Değeri(USD)
2 no'lu bağımsız bölüm	50,34	27.000	1.359.180	650.325
3 no'lu bağımsız bölüm	50,34	27.000	1.359.180	650.325
4 no'lu bağımsız bölüm	145,08	23.000	3.336.840	1.596.574
	245,76	Yaklaşık Toplam Piyasa Değeri	6.055.200	2.897.225
		Toplam Piyasa Değeri	6.055.000	2.897.000

Piyasa Kira Değeri:

Değerlemeye konu olan taşınmazlar için yapılan çalışmalar sırasında bölgedeki benzer nitelikli kiralık dükkan bilgilerine ulaşılmıştır. Yapılan değer takdiri sırasında gayrimenkullerin kiralınması durumunda aylık birim kira değeri aşığıdaki tabloda gösterilmiştir.

	Alan(m ²)	Birim Kira Değeri(TL/m ²)	Aylık Kira Değeri(TL/Ay)	Aylık Kira Değeri(USD/Ay)
2 no'lu bağımsız bölüm	50,34	145	7.299	3.492
3 no'lu bağımsız bölüm	50,34	145	7.299	3.492
4 no'lu bağımsız bölüm	145,08	130	18.860	9.024
	245,76	Yaklaşık Toplam Piyasa Değeri	33.459	16.009
		Toplam Piyasa Değeri	33.000	16.000

7.2.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneğlerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Gayrimenkullere yakın bölgede yer alan benzer büyüklükteki dükkanlar için talep edilen m² birim satış değerleri ortalama **1.000 - 32.000 TL/m²** aralığında değişim göstermekte olduğu bilgisi edinilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin fiziki durumu, büyüklükleri, konumları vb. özellikleri dikkate alınarak aşığıdaki tabloda değer takdiri yapılmıştır.

	Alan(m ²)	Birim Değeri(TL/m ²)	Yaklaşık Piyasa Değeri(TL)	Yaklaşık Piyasa Değeri(USD)
2 no'lu bağımsız bölüm	50,34	27.000	1.359.180	650.325
3 no'lu bağımsız bölüm	50,34	27.000	1.359.180	650.325
4 no'lu bağımsız bölüm	145,08	23.000	3.336.840	1.596.574
	245,76	Yaklaşık Toplam Piyasa Değeri	6.055.200	2.897.225
		Toplam Piyasa Değeri	6.055.000	2.897.000

7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı

Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı ile değerleme konusu taşınmazların bir bütün olarak kiralınacağı varsayımı ile piyasa değeri takdir edilmiştir. Bölgede yer alan benzer nitelikli binalar için talep edilen birim kira değerlerinin **20- 111 TL/m²** aralığında değiştii tespit edilmiştir. Ancak bölgedeki çok katlı kiralık dükkan vasıflı gayrimenkullerin, sadece zemin katları için yapılan araştırmalarda talep edilen birim kira değerleri yaklaşık **110- 145 TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir.

	Alan(m ²)	Birim Kira Değeri(TL/m ²)	Aylık Kira Değeri(TL/Ay)	Aylık Kira Değeri(USD/Ay)	Yıllık Kira Değeri(TL/Yıl)	Yıllık Kira Değeri(USD/Yıl)	Kapitalizasyon Oranı(%)	Toplam Değer(TL)	Toplam Değer(USD)
2 no'lu bağımsız bölüm	50,34	145	7.299	3.492	87.592	41.910	7,00%	1.251.309	598.712
3 no'lu bağımsız bölüm	50,34	145	7.299	3.492	87.592	41.910	7,00%	1.251.309	598.712
4 no'lu bağımsız bölüm	145,08	130	18.860	9.024	226.325	108.289	7,00%	3.233.211	1.546.991
								Yaklaşık Toplam Piyasa Değeri	5.735.829
								Toplam Piyasa Değeri	5.736.000
									2.744.416

Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımına göre gayrimenkullerin toplam piyasa değeri KDV hariç **5.736.000-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Söz konusu gayrimenkuller için Emsal Karşılaştırma Yöntemi, ve Direkt Kapitalizasyon Analizi yöntemine göre değerlendirilmiştir.

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizine göre taşınmazların toplam değeri; **6.055.000-TL (KDV Hariç)** hesaplanmıştır.
- Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı Analizine göre taşınmazların takdir edilen piyasa satış değeri **5.736.000-TL (KDV Hariç)** olarak hesaplanmıştır.

Yapılan değerlendirme çalışmasında piyasadan elde edilen kiraya konu emsal bilgilerinin spekülatif olması sebebiyle gayrimenkullerin yasal durumuna ilişkin piyasa değerinin emsal karşılaştırma yaklaşımına yöntemine göre verilmesinin daha uygun olacağı düşünülmektedir.

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizine göre taşınmazların toplam değeri; **6.055.000-TL (KDV Hariç)** hesaplanmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin KDV uygulaması ile ilgili olarak aşağıda belirtilen karar kapsamında hareket edilmiştir.

- **KDV Uygulaması ile İlgili Karar :**
- 2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.
- Değerleme konusu gayrimenkullerin 15.07.2014 tarihli toplam piyasa değeri **7.145.000-TL (KDV Dahil)** olarak takdir edilmiştir.

Gayrimenkulün bulunduğu yer, fiziksel ve diğer özellikleri ve değerinde etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, ayrıca bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Ülkemizde ve dünyada son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş tarafından gayrimenkulün değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Hoşdere Mahallesi, 268 ada, 1 parsel, 2, 3 ve 4 bağımsız no'lu "Dükkan" vasıflı Hacıoğlu Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret LTD. ŞTİ. mülkiyetindeki gayrimenkullerin;

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA
ANALİZİNE GÖRE
GAYRİMENKULLERİN YASAL
DURUMUNUN 15.07.2014
TARİHLİ TOPLAM PİYASA DEĞERİ
(KDV HARİÇ)**

6.055.000-TL (Altımilyonellibeşbin -Türk Lirası)
2.897.000 -USD (İkimilyonsekiyüzdoksanyedibin- Amerikan Doları) ⁶

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA
ANALİZİNE GÖRE
GAYRİMENKULLERİN YASAL
DURUMUNUN 15.07.2014
TARİHLİ TOPLAM PİYASA DEĞERİ
(%18 KDV DÂHİL)⁷**

7.145.000.-TL (Yedimilyonyüzkırkbeşbin -Türk Lirası)
3.419.000 -USD (Üçmilyondörtüyüzdokuzbin-Amerikan Doları)

1 USD: 2,09 TL olarak kabul edilmiştir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Değerlemeye Yardım Edenler ⁸ Hakan ENGİNERİ	Erdem AKYOL Lisans N°: 402194	Özdil ŞAHİN Lisans N°:400461, MRICS	Cansel Şirin YAZICI Lisans N°: 400112, FRICS

⁶ USD değer sadece bilgi vermek amaçlı yazılmıştır. 1 USD= 2,03 -TL olarak kabul edilmiştir.

⁷ KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

⁸ Bilgi amaçlıdır.

EKLER

- 1 Tapu Fotokopisi
- 2 Son 3 yıl içindeki Tapu Takyidatı Değişikliklerini İçeren TAKBİS belgesi ve Tapu Kütüğü Fotokopisi
- 3 Son 3 yıl içindeki İmar Durumu Değişikliklerine İlişkin Başakşehir" Belediyesi'nin Yazısı
- 4 Fotoğraflar
- 5 Özgeçmişler
- 6 SPK Lisans Belgeleri

TASLAK