

**UYUM GIDA İHTİYAÇ MADDELERİ SAN VE TİC A.Ş**

**İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR ZİYA GÖKALP  
AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE 2 ADET DÜKKAN**

**DEĞERLEME RAPORU**

**(APPRAISAL REPORT)**

**SOM-1402-27993**

**İSTANBUL, 09 Nisan 2014**



*İstanbul, 09.04.2014*

*Sn. Erol Alkan  
Uyum Gıda İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş  
Evren Mah. Kaçman Cad. No:48  
Bağcılar / İstanbul*

*Konu : Değerleme Raporu SOM-1402-27993*

*Vaki talebiniz üzerine Ziya Gökalp Mh. Karacaoğlan Sk. No:1 Ağaoğlu My World Sitesi D1 Blok D:16 –  
D2 Vlok D:1 Başakşehir İstanbul adresindeki Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş' ne ait mülkler  
26.02.2014 tarihinde gezilerek dikkatle incelenmiştir. Talep edilen mülklere ilişkin Değerleme  
Raporumuzu yazımız ekinde takdim ediyoruz.*

*Yaptığımız piyasa araştırması ve değerlendirme hesapları sonucunda konu mülklerin bugünkü durumuyla  
ve güncel piyasa şartlarında, 09.04.2014 tarihi itibarıyla, yasal alanlar dikkate alınarak peşin ve nakit  
kat mülkiyet hakkı değerlerini*

*D1 Blok 16 Nolu Bağımsız Bölüm için; **1.970.000 TL***

***(BirmilyondokuzyüzyetmişbinTürk Lirası)***

*D2 Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm için; **1.370.000 TL***

***(BirmilyonüçyüzyetmişbinTürk Lirası)***

*olarak tahmin ettiğimizi, bu değerle mülklerin makul bir pazarlama süreci içinde "satılabilir" olduğunu,  
tapu kayıtlarının detayları 3.1. başlığında belirtilen yasal kısıtlamalar bulunduğunu bilgilerinize arz  
ederiz.*

*Saygılarımızla,*

*Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Nazan ÖZBAYDAR  
Genel Müdür*

## **KABULLER VE KISITLAMALAR - GİRİŞ**

*Bu rapor, Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş'nin 21.02.2014 tarihli yazılı talebi üzerine hazırlanmıştır. Raporun düzenleme amacı Ziya Gökalp Mh. Karacaoğlan Sk. No:1 Ağaoğlu My World Sitesi D1 Blok D:16 – D2 Vlok D:1 Başakşehir İstanbul adresindeki mülklerin finansal raporlarda kullanılması ve satış kararının verilebilmek üzere değerinin tespit edilmesidir.*

*İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 1342 Ada, 1 parselde yer alan mülklerin değer tespiti amacıyla, konu mülkler 26.02.2014 tarihinde, SOM Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Ticaret AŞ. yetkililerince gezilmiş, ayrıntılı bilgiler alınmış ve konu mülklerin güncel piyasa koşullarında değeri takdir edilerek işbu Değerleme Raporu düzenlenmiştir.*

*İşbu değerlendirme raporu, SOM Değerleme AŞ'nin yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamaz, çoğaltılamaz.*

*Raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.*

*İşbu değerlendirme raporu talep eden kişi veya kurum dışında başka bir kişi ya da kurum tarafından farklı amaçlarla kullanılamaz. Kopyalarının kullanılmasından firmamız sorumlu değildir.*

*Değerlemeye konu taşınmazla ilgili herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve ücretimizin rapor sonucu ile bağlantısı olmadığını belirtiriz.*

## İÇİNDEKİLER

1. Rapor Bilgileri
2. Şirketi ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler
3. Değerleme Konusu Hakkında Bilgiler
4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Analizler
5. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi
6. Sonuç
7. Ekler

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

### **1. RAPOR BİLGİLERİ**

#### **1.1. RAPOR TARİHİ**

09.04.2014

#### **1.2. RAPORUN NUMARASI**

SOM-1402-27993

#### **1.3. RAPOR TÜRÜ**

*Bu rapor İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 1342 Ada, 1 parsel D1 Blok 16 Bağımsız bölüm numaralı dükkan ile D2 Blok 1 bağımsız bölüm numaralı dükkanın finansal raporlarda kullanılmak ve satış kararı verebilmek amacı ile değerlendirme tarihi itibari ile satış değerlerinin tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır.*

#### **1.4. RAPORU HAZIRLAYAN/LAR**

*Bu değerlendirme raporu, gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, İktisatçı, Muharrem Cabar (402252) tarafından hazırlanmıştır.*

#### **1.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ ADI SOYADI**

Yük. Şehir Plancısı, Nazan Özbaydar, 400226

#### **1.6. DEĞERLEME TARİHİ**

*26.02.2014 tarihinde konu mülklerin yerinde incelemeler yapılmış, 09.04.2014 tarihine kadar resmi kurum incelemeleri, saha çalışmaları ve ofis çalışması yapılarak rapor hazırlanmıştır.*

#### **1.7. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH VE NUMARASI**

*Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Uyum Gıda AŞ. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 20.02.2014 tarihli SOM-TDT-1402084-REV-1 referans numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.*

#### **1.8. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACI İLE HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA DAİR AÇIKLAMA**

*Bu değerlendirme raporu, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına uygun formatta hazırlanmıştır.*

## 2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

SOM Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Ticaret AŞ. 1.3.1965 tarihinde UP-GO Kollektif Şirketi ismi ile İstanbul, Beyoğlu, Balo Sokak Ezine Apt. D:5 adresinde faaliyetlerine başlamıştır.

Süreç içinde statü değişiklikleri yapılmış ve faaliyet konuları değişmiş olup, 1986 yılında Anonim Şirket Statüsü'ne kavuşmuş ve ticari ünvanı UP-GO Boya İthalat Tic. ve San. AŞ olarak değişmiştir. 2002 yılında faaliyet konusu "Gayrimenkul Değerleme" ve ticari ünvanı "SOM Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Ticaret AŞ". olarak tadil edilerek bugünkü statüsüne kavuşmuştur.

SOM Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Ticaret AŞ., Halaskargazi Cad. Ebekızı Sok. Sosko İş Merkezi A Blok Kat.6 80220 Osmanbey Şişli İstanbul, Türkiye adresinde hizmet vermekte olup 220.000 TL ödenmiş sermayesi bulunmaktadır.

SOM Değerleme A.Ş.'nin temel işlevi; herhangi bir kısıtlayıcı neden ve baskı altında olmadan gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı hakların değerlerini tespit etmek, en etkin ve verimli kullanım analizi, yer seçim analizi, gayrimenkul yatırım danışmanlığı ve bu konulara ilişkin piyasa araştırmaları yapmak, gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi aşamasında yatırımcıları yönlendirebilecek fizibilite raporları hazırlamaktır.

Ekibimiz şehir planlama, harita mühendisliği, inşaat mühendisliği, işletme ve hukuk eğitimleri almış deneyimli uzmanlardan oluşmakta olup tüm Türkiye'de hizmet vermektedir.

SOM Değerleme AŞ. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Seri: VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurul'ca listeye alınmıştır.

SOM Değerleme A.Ş. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğe istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme konusunda yetkilendirilmiştir.

SOM Değerleme AŞ. 2012 yılı İstanbul Adli Yargı İlk Derece Mahkemesi Adalet Komisyonu Başkanlığı bilirkişi listesinde yer almış olup, ayrıca sorumlu ortakları kamulaştırma bilirkişi sertifikasına sahiptir.

SOM AŞ., hizmet kalitesinin sürekliliği sağlamak amacıyla, yaklaşık bir yıl süren çalışmalar sonucunda; Toplam Kalite Yönetim Sistemini kurmuş ve 22.11.2007 tarihinde TÜV SÜD belgelendirme kuruluşunun denetimi sonucu

ISO 9001:2008 kalite belgesi almaya hak kazanmıştır. Çalışmalarını Kalite Yönetim Sistemi kapsamında yürütmektedir.

## 2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Uyum Gıda AŞ. Evren Mah., Koçman Caddesi No :48 Güneşli Bağcılar, İSTANBUL adresinde faaliyet göstermektedir.

Uyum A.Ş., 1998 yılında İskender Keleş, Ali Akyüz, Mehmet Akyüz, Ahmet Akyüz, Erdal Tüfekçi, Yusuf Balkan ve İsmail Çalışkan tarafından kurulmuştur.

Kurucu ortaklardan; İsmail Çalışkan 1999, Yusuf Balkan 2008, Erdal Tüfekçi 2009, Ali Akyüz ise 2012 yılında ortaklıktan ayrılmışlardır.

2012 yılı itibariyle İskender Keleş, Mehmet Akyüz, Ahmet Akyüz, Makro Market A.Ş., Şirket'in çoğunluk paylarına sahip olan ortaklarıdır. Makro Market A.Ş. tüzel kişiliği adına yönetim kurulu üyesi olarak Şeref Songör tescil ve ilan edilmiştir.

Uyum Gıda A.Ş. yerel gıda perakendecilik alanında ilk mağazasını 1998 yılının Haziran ayında Başakşehir 1.Etap'ta açmıştır. Öncelikli bölge olarak İstanbul Avrupa yakası merkez alınarak bu bölgede çalışmalara devam edilmiştir. Sevkiyat kolaylığı yanında yakalanan maliyet avantajı sonucunda 2001 yılına kadar dört yeni mağaza daha faaliyete geçirilmiştir. 2001 yılında, şirket % 100 büyüme gerçekleştirerek mağaza sayısını 10'a yükseltmiştir. Onuncu mağaza ile birlikte, merkezi depo uygulamasına geçilerek, mağazalarda üretim merkezleri kurulmuştur. 2002 yılında ise Bakırköy ve Başakşehir 4.Etap mağazaları ile beraber unlu mamuller üretim tesisleri hizmete başlamıştır.

2009 yılında Uyum Gıda A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün, Uyum Çarşısı olarak adlandırılan merkeze taşınmasından sonra, Et Entegre ve Unlu Mamuller Üretim Tesisleri de aynı merkezde faaliyetlerine başlamışlardır. 2012 yılındaki Makro Uyum işbirliğinin ardından 2013 yılı Mart ayında Uyum merkezini Güneşli'ye taşımıştır.

2010 yılında Piliç İşleme-Parçalama tesisi ve Bakliyat Paketleme tesisi kurulmuştur. Bu sayede, 2009 yılında başlanan Uyum markalı et satışına paralel olarak Uyum markalı tavuk ve bakliyat ürünlerinin satışı da yapılabilmektedir.

22 Kasım 2012 tarihinde Şirket, sahip olduğu kurumsal alt yapı sayesinde başarılı bir halka arz süreci gerçekleştirerek, sermayesinin %30'unu halka açmıştır. Halka açılma süreci sonrasında Uyum Gıda A.Ş.'nin hisseleri İstanbul Menkul Kıymet Borsası'nda (İMKB) işlem görmektedir.



2012 yılı kasım ayında Makro Market A.Ş.'ye %47,32 (%7,56 A Grubu, %39,76 B Grubu) oranında hisse devri gerçekleştirilmiştir.

2013 Şubat ayı itibariyle Uyum Gıda A.Ş, 62 adet süpermarket, 1 adet Pasterya (Pastane) olmak üzere toplam 62 satış noktasında, 1.750'nin üzerinde çalışanı ve 46.373 m<sup>2</sup> satış alanı ile faaliyetlerine devam etmektedir.

### 2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 1342 Ada, 1 parsel D1 Blok 16 Bağımsız bölüm numaralı dükkan ile D2 Blok 1 bağımsız bölüm numaralı dükkanın finansal raporlarda kullanılması ve satış kararının verilebilmesi amacı ile güncel satış değerlerinin tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



### 3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

#### 3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

##### 3.1.1. TAPU BİLGİLERİ

<b>İLİ</b>	:İstanbul	<b>MEVKİİ</b>	:-
<b>İLÇESİ</b>	:Başakşehir	<b>PAFTA</b>	:-
<b>BUCAĞI</b>	:-	<b>ADA</b>	:1342
<b>MAHALLESİ</b>	:İkitelli	<b>PARSEL</b>	:1
<b>KÖY</b>	:-	<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	:113.445,46 m <sup>2</sup>
<b>SOKAK</b>	:-	<b>NİTELİĞİ</b>	:23 Adet Bahçeli Kargas Bina

#### BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ – 16 nolu bb

<b>MÜLKİYET TÜRÜ</b>	:Kat Mülkiyeti	<b>BLOK NO</b>	:D1
<b>PROJE NO</b>	:-	<b>KAT</b>	:Zemin
<b>BÖLÜM NO</b>	:16	<b>ARSA PAYI</b>	:244/265832
<b>NİTELİĞİ</b>	:Dükkan		

#### BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ – 1 nolu bb

<b>MÜLKİYET TÜRÜ</b>	:Kat Mülkiyeti	<b>BLOK NO</b>	:D2
<b>PROJE NO</b>	:-	<b>KAT</b>	:Zemin
<b>BÖLÜM NO</b>	:1	<b>ARSA PAYI</b>	:174/265832
<b>NİTELİĞİ</b>	:Dükkan		

#### YASAL KISITLAMALAR

Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan 14.3.2014 tarihli yazılı takyidat bilgisine göre; değerlemeye konu mülkler üzerinde;

- 04.12.2012 tarih ve 14034 yevmiye numaralı işlem ile kayıtlı; "1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Krokisinde gösterilen 12457-12458-12459 No'lu Trafo Merkezi ve Kablo Geçiş Güzergahı Yeri için 99 Yıl Müddetle, 99 Yıllığı 1 TL'den Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş lehine kira şerh)
- 06.06.2012 tarih ve 6340 yevmiye numaralı işlemle kayıtlı 29.05.2012 tarihli yönetim planı (Başlama tarihi:04.06.2012 – Bitiş tarihi:04.06.2012)
- 17.08.2012 tarih ve 941 Yevmiye numaralı işlemle kayıtlı; Yönetim Planı değişikliği
- 07.11.2013 tarih ve 16167 yevmiye numaralı işlem ile kayıtlı "Kat Mülkiyeti'ne Çevrilmiştir" beyanı bulunmaktadır.

Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nde mülke ait 29.05.2012 tarihli Yönetim Planı ve ekleri incelenmiştir. Tarafımıza gösterilen yönetim planınının 72. Maddesi'nde "D1 ve D2 Bloklardaki taşınmazların, Ek:55'de belirtilen alanlarda kullanım haklarının yalnızca belirtilen bağımsız bölümlere ait olduğu ve diğer kat maliklerinin bu bölümlerdeki kullanım haklarından; belirtilen bağımsız bölümler lehine feragat etmiş buldukları" yazmaktadır.

Ek:55'de yer alan kat planında; kat irtifakına esas mimari projeye göre değerlemeye konu D1-16 ve D2-1 nolu bağımsız bölümlerin bitişiğindeki kapalı otopark alanının, taralı alan haline getirilerek, üzerine; "D2-1 Nolu Bağımsız Bölüm'ün Kullanım Alanı" yazıldığı tespit edilmiştir.

### 3.1.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU ve ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu mülkler; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi sınırları içerisinde bulunan O-3 Karayolu Kuzey Yan Yolu üzerindeki Ağaoğlu My World Sitesi'nin D1 ve D2 Blok'unda yer almaktadır. Mülklerin bulunduğu bölge TEM Otoyolu Edirne İstikametinde, İkitelli Sanayi Bölgesi geçildikten sonraki ilk konut yerleşim alanıdır. Mülkün yakın çevresinde; İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, Masko Mobilyacılar Çarşısı, Atatürk Olimpiyat Stadı ve Keresteciler Sanayi Sitesi bulunmaktadır. Değerlemeye konu mülke ulaşım TEM Otoyolu Edirne İstikameti'nde Atatürk Olimpiyat Stadı Sapağı'ndan girildikten sonra TEM Otoyolu Kuzey Yan Yolu yaklaşık 2,5 km takip edilerek sağlanmaktadır. Mülke toplu taşıma ile erişim Başakşehir İETT Otobüsleri ile sağlanmaktadır.



### 3.1.3. GAYRİMENKULÜN TANIMI

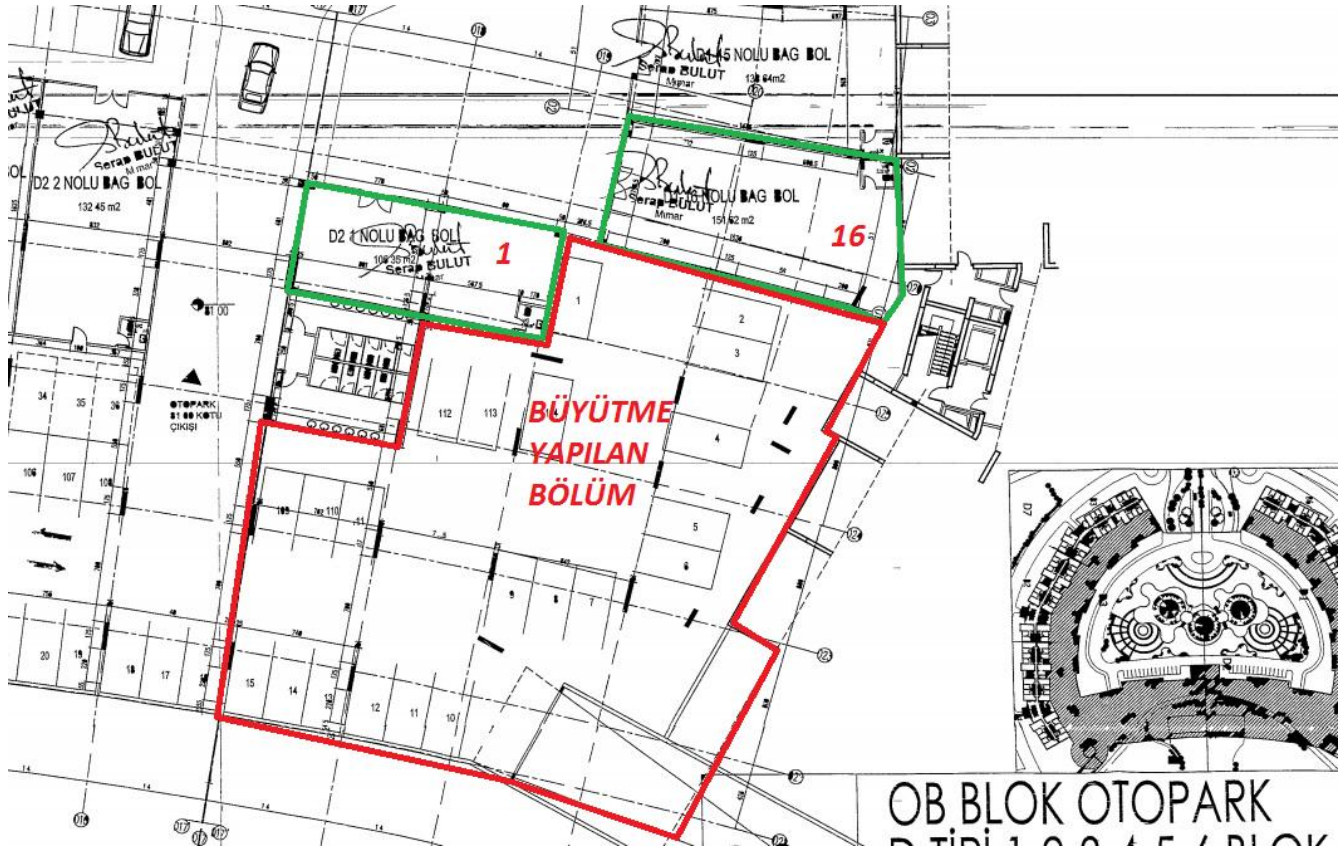
Değerlemeye konu mülk; Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi sınırları içerisinde bulunan Ağaoğlu My World Sitesi'nde konumlu D1 Blok 16 Bağımsız Bölüm Numaralı dükkan ile D2 Blok 1 Bağımsız Bölüm numaralı dükkandır. Mülkler mevcutta birleştirilerek Uyum Market olarak kullanılmaktadır.

Kat irtifakına esas mimari projeye göre değerlemeye konu mülklerden D1 Blok 16 Bağımsız bölüm numaralı mülk 151,62 m<sup>2</sup>; D2 Blok 1 bağımsız bölüm numaralı mülk ise 105,35 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Ancak yerinde yapılan



incelemede söz konusu mülklerin site ortak alanı kapalı otopark hacminin de dahil edilerek birleştirildiği ve toplam 1.232 m<sup>2</sup> alana sahip market hacmi oluşturulduğu tespit edilmiştir.

### 3.2. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB.. DÖKÜMANLAR,





KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebe Kızı Sokak,  
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat.6,  
34363 Osmanbey -İstanbul - Turkey  
P.K. 596 - 34361 Şişli-İstanbul - Turkey  
Tel : +90 (212) 368 84 39  
Fax : +90 212) 231 91 39

This fax was received by GFI FAXmail® fax server. For more information, visit: <http://www.gfi.com>

## AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZMETLERİ A.Ş.

### MY WORLD EUROPE GAYRİMENKUL SATIŞ SÖZLEŞMESİ

SATICI

Tarih 12.10.2011

AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZMETLERİ A.Ş.  
Ağaçlı My World 34746 BATI ATAŞEHİR / İSTANBUL  
Tel : 0216 687 11 11 Faks: 0216 688 71 48

BANKA HESAP NUMARALARI

BANKA ADI	ŞUBE	IBAN NO
AIBANK	ASMA KURUMSAL ŞB. (1234)	TR62 0004 0012 1000 8000 0000 00
İŞBANKASI	KOZYATAĞI KURUMSAL (1234)	TR62 0006 4000 0010 2560 0049 00
VAKEFBANK	AND. KURUMSAL (624)	TR62 0001 5001 5000 7288 6481 91

ALICI

Firma Adı Uyum Gıda Ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi Ve Ticaret A.Ş.  
Vergi Daire/No Marmara Kurumlar/9000081804  
Adres Adnan Kahveci Mh Yavuz Sultan Selim Bulvarı No:17 Kat:4 Beykent İstanbul Beylikdüzü  
Telefon 2124443222  
E-Mail

BANKA HESAP NUMARALARI

BANKA	ŞUBE	IBAN NO
-------	------	---------

Proje Adı My World Europe  
İli/İlçesi BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL  
Ada 941  
Parsel 1  
Blok No My World Europe - Ticari Üniteler - D2  
Daire No 1  
Nitelik DÜKKAN

KDV SİZ SATIŞ BEDELİ	2.920.000,00 USD
9618 KDV	525.600,00 USD
<b>TOPLAM SATIŞ BEDELİ</b>	<b>3.445.600,00 USD</b>

ALICI

UYUM GIDA VE İHTİYAÇ MADDELERİ SAN. VE TİC. A.Ş.  
Adres: Kabalıoğlu Mh. Yavuz Sultan Selim Bulvarı  
No:17 Kat:4 Beykent İstanbul Beylikdüzü  
Tel: 2124443222  
Müşteri Kayıt No: 9000081804

SATICI  
AKDENİZ  
İNŞAAT VE EĞİTİM  
HİZMETLERİ A.Ş.







KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebe Kızı Sokak,  
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat.6,  
34363 Osmanbey -İstanbul - Turkey  
P.K. 596 - 34361 Şişli-İstanbul - Turkey  
Tel : +90 (212) 368 84 39  
Fax : +90 (212) 231 91 39

**BASAĞKŞEHİR BELEDİYESİ**

**T.C. BAŞAKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

25/03/2014

Sayı : 67507953 -310.05-1065  
Konu : 1342 ada 1 parsel

**DENETİM ŞEFLİĞİNE**

İlgi : 21.03.2014 tarih ve R:1114930 sayılı kayıtlı Uyum Gıda ve İht. Mad. San. ve Tic. A.Ş.'nin dilekçesi.

İlgi dilekçe ile Başakşehir ilçesi, Ziyagökalp mah. Karacaoğlan sk. No:1/3A adresinde tapuda (eski 941 ada 1 parsel) 1342 ada 1 parselde kayıtlı bulunan gayrimenkule ait bilgi ve belgeler talep edilmektedir.

Söz konusu parsel bugün itibarıyla, 1/1000 ölçekli "30.03.2011 t.t'li İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında; Konut Alanında kalmakta olup, E=2.00, H=Serbest olmak üzere plan notu ve yönetmelik şartlarında yapılaşmaya haizdir.

1342 ada 1 parsel D-2 bloğa ait 08.02.2012 tarih ve "65" no'lu Yapı Ruhsatı ile 28.08.2013 tarih ve "42" no'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmakta olup yazımız ekindedir.

Gayrimenkule ait son 3 yıl içinde imar planında yapılan değişiklikler ile ilgili bilginin Plan ve Proje Müdürlüğümüzden, Kamulaştırma işlemleri ile ilgili bilginin Emlak ve İstimlak Müdürlüğümüzden temin edilmesi gerekmektedir.

İlgi yazıda Şefliğiniz görev, yetki ve sorumluluğundaki maddelerin tarafımızca değerlendirilip, iş bu yazımızla birleştirilerek Uyum Gıda ve İht. Mad. San. ve Tic. A.Ş.'ne gönderilmesi hususunda gereğini bilgilerinize arz ederim.

Esra ÖZCAN  
Ruhsat Şefi

**EKLER:**  
\*Yapı Ruhsatı fot.  
\*Yapı Kullanma İzin Belgesi fot.

25/03/2014 Raportör : F.AKTOKA

5070 sayılı kanun gereğince E-İMZA ile imzalanmıştır. [R:1115626]  
Başak Mah. 5.Etap 1.Kısım Akşemsettin Cad. No:3 Başakşehir/İST  
Telefon: 444 0 669 Faks: 0(212)692 55 71  
e-posta:belediye@basaksehir.bel.tr Elektronik Ağ: www.basaksehir.bel.tr





T.C.  
BAŞAKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 67507953 -310.05-1082-3044  
Konu : 1342 ada 1 parsel

26/03/2014

UYUM GIDA VE İHT.MAD.SAN.VE TİC.A.Ş.  
Evren Mah. Koçman Cad. No:48  
Bağcılar/ İSTANBUL

İlgi : a) 21.03.2014 tarih ve R:1114930 sayılı dilekçeniz.  
b) 25.03.2014 tarih ve R:1115626 sayılı Ruhsat Şefliği yazısı

İlgi dilekçe (a) ile Başakşehir ilçesi, Ziyagökalp mah. Karacaoğlan sk. No:1/3A adresinde tapuda (eski 941 ada 1 parsel) 1342 ada 1 parselde kayıtlı bulunan gayrimenkule ait bilgi ve belgeler talep edilmektedir.

İlgi (b) tarih ve sayılı Ruhsat şefliği yazısında " Söz konusu parsel bugün itibariyle, 1/1000 ölçekli "30.03.2011 t.t'li İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında; Konut Alanında kalmakta olup, E=2.00, H=Serbest olmak üzere plan notu ve yönetmelik şartlarında yapılaşmaya haizdir.

1342 ada 1 parsel D-2 bloğa ait 08.02.2012 tarih ve "65" no'lu Yapı Ruhsatı ile 28.08.2013 tarih ve "42" no'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmakta olup yazımız ekindedir.

Gayrimenkule ait son 3 yıl içinde imar planında yapılan değişiklikler ile ilgili bilginin Plan ve Proje Müdürlüğümüzden, Kamulaştırma işlemleri ile ilgili bilginin Emlak ve İstimlak Müdürlüğümüzden temin edilmesi gerekmektedir." denilmektedir.

Söz konusu parselde ait imar işlem dosyasında yapılan incelemede ,

- Parsel üzerindeki yapılara ait İmar Kanununun 32. ve 42. maddelerine göre düzenlenen her hangi bir yapı tatil tutağının ve Encümen kararının bulunmadığı

- Parselde ait yapı ruhsatları İmar Kanununun 26. maddesine göre 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu hükümlerinden muaf olarak Emlak Konut Gayri Menkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin 28.07.2010 tarih ve 6697 sayılı yazısı ile her türlü fenni mesuliyetin ilgili kurum tarafından üstlenilmesini müteakip düzenlendiği tespit edilmiştir.

Bilgilerinize rica ederim.

Taylan PEKTAŞ  
İmar ve Şehircilik Müdürü

**EKLER:**

25.03.2014 tarih ve R:1115626 sayılı Ruhsat Şefliği yazısı ve ekleri

5070 sayılı kanun gereğince E-İMZA ile imzalanmıştır.

Doğrulama Adresi : <https://ebelediye.basaksehir.bel.tr/BelgeDogrula/?P=14823>

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

Telefon: 444 0 669 Faks: 0(212)692 55 71 Hazırlayan : A.KURT

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

[R:1115961]





T.C.  
BAŞAKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 67507953 -310.05-1252-3476  
Konu : 1342 ada 1 parsel

08/04/2014

UYUM GIDA VE İHTİYAÇ MAD. SAN. VE TİC. A.Ş.  
Evren Mah. Koçman Cad. No:48

İlgi : 04/04/2014 tarih ve R:1119087 sayılı dilekçeniz  
07/04/2014 tarih ve 13.02.00.310.05-1222 sayılı Ruhsat Şefliği yazısı

İlgi dilekçe (a) ile Başakşehir İlçesi, Ziyagökalp mah. Karacaoğlan sk. No:1/3A adresinde tapuda (eski 941 ada 1 parsel) 1342 ada 1 parselde kayıtlı bulunan gayrimenkule ait bilgi ve belgeler talep edilmektedir.

İlgi (b) tarih ve sayılı Ruhsat şefliği yazısında " Söz konusu parsel bugün itibariyle, 1/1000 ölçekli "30.03.2011 t.t'li İktisadi Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında; Konut Alanında kalmakta olup, E=2.00, H=Serbest olmak üzere plan notu ve yönetmelik şartlarında yapılaşmaya haizdir.

1342 ada 1 parsel D-1 bloğa ait 08.02.2012 tarih ve "65" no'lu Yapı Ruhsatı ile 28.08.2013 tarih ve "42" no'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmakta olup yazımız ekindeyiz.

Gayrimenkule ait son 3 yıl içinde imar planında yapılan değişiklikler ile ilgili bilginin Plan ve Proje Müdürlüğümüzden, Kamulaştırma işlemleri ile ilgili bilginin Emlak ve İstimlak Müdürlüğümüzden temin edilmesi gerekmektedir." denilmektedir.

Söz konusu parselde ait imar işlem dosyasında yapılan incelemede ,

- Parsel üzerindeki yapılara ait İmar Kanununun 32 ve 42 maddelerine göre her hangi bir yapı tith tutacağının ve Encümen kararının bulunmadığı

- Parselde ait yapı ruhsatları İmar Kanununun 26. maddesine göre 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu hükümlerinden muaf olarak Emlak Konut Gayri Menkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin 28.07.2010 tarih ve 6697 sayılı yazısı ile her türlü fenni mesuliyetin ilgili kurum tarafından üstlenilmesini müteakip düzenlendiği tespit edilmiştir.

Bilgilerinize rica ederim.

Taylan PEKTAŞ  
İmar ve Şehircilik Müdürü

5070 sayılı kanun gereğince E-İMZA ile imzalanmıştır.

[R:1119838]

Doğrulama Adresi : <https://belediye.basaksehir.bel.tr/BelgeDogrula?P=75115>

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

Telefon: 444 0 669 Faks: 0(212)692 55 71 Hazırlayan : M.ŞEN

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





KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebe Kızı Sokak,  
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat.6,  
34363 Osmanbey -İstanbul - Turkey  
P.K. 596 - 34361 Şişli-İstanbul - Turkey  
Tel : +90 (212) 368 84 39  
Fax : +90 212) 231 91 39

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
Zemin Tipi	: Kat Malikyeti					
Zemin No	: 77942029					
İl / İlçe	: İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR					
Kurumun Adı	: Başakşehir TM					
Mahalle / Köy Adı	: İRTİFALLI2 Mah.					
Mevki	:					
Çit / Sayfa No	: 368 / 36423					
Kayıt Durum	: Aktif					
ik30285						
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler - ŞBİ var)						
Ada/Parsel	: 1342/1					
Yüzölçüm	: 113.445,46 m2					
Ana Taş. Nitelik	: 23 ADET BAHÇELİ KARGAS BİNA					
Blok/Kar/Giriş -B.B.No	: D1 / ZEMİN / - (Bağ. Böl.No: 16)					
Arsa Pay/Payda	: 244/265832					
Bağ. Böl. Nitelik	: DOKKAN					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
SBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyiye	Terkin Sebhi - Tarih - Yev.		
Beşim	Yonetim Planı : 29/05/2012 (Başlama Tarih:04/06/2012,Bitis Tarih:04/06/2012 - Sıca)		06/06/2012 - 6340	-		
Beşim	Yonetim Planı Değişikliği : <p>Tarih>		17/08/2012 - 9410	-		
Beşim	... KM ne Çerçimştir		07/11/2013 - 16167	-		
Sistem No		Malik	MÜLKİYET BİLGİLERİ			
299259546	AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekaire	Edime Sebhi - Tarih - Yev.	Terkin Sebhi - Tarih - Yev.
		TAM	TAM		Satış - 03/10/2013 - 14682-	-
SBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyiye	Terkin Sebhi - Tarih - Yev.		
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 12457-12458-12459 NOLU TRAFİK MERKEZİ VE KABLO GEÇİŞ GİZERGÂHI YERİ İÇİN 99 YIL MÜDDETLE 99 YILLIĞI 1 TL DEN TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ )		TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAS)	04/12/2012 - 14034	-	
Raporlayan: ik30285						
Kontrol: CEM K						
Kayıtına Uyandır:						
14.03.2014						











KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebe Kızı Sokak,  
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat.6,  
34363 Osmanbey -İstanbul - Turkey  
P.K. 596 - 34361 Şişli-İstanbul - Turkey  
Tel : +90 (212) 368 84 39  
Fax : +90 212) 231 91 39

YAPI RUHSATI															
Ruhusat veren kurum <b>BASAŞKEHİR BELEDİYESİ</b>			Ruhusatın verildi tarihi 1. Yayı yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Gölgeninme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Katman değişikliği <input type="checkbox"/> 4. Ek inşaat <input type="checkbox"/> 13. Fesih <input type="checkbox"/> 5. Kısıt bekleme <input type="checkbox"/> 14. Mülkiyet devri <input type="checkbox"/> 6. Kısıt <input type="checkbox"/> 15. Eski kısıtın kaldırılması <input type="checkbox"/> 7. Çeyiz <input type="checkbox"/> 16. İmar değişikliği <input type="checkbox"/> 8. Tazminat <input type="checkbox"/> 17. İmaratın devri <input type="checkbox"/> 9. Diğer <input type="checkbox"/> 18. Diğer <input type="checkbox"/>			9. Ruhusatın onay tarihi <b>03.09.2010</b>		10. Ruhusat no <b>302</b>		11. İlk ruhsat tarihi <b>03.09.2010</b>		12. İkinci ruhsat no <b>302</b>		13. Zemin etüdü onay tarihi <b>22.07.2010</b>	
Ruhusat alanın adresi İSTANBUL İLİ BAŞAŞKEHİR İLÇESİ Bölge BAŞAŞKEHİR Mahalle ZİYA GÖKALP Mevdan, bulvar, cadde, sokak, köyü adı: Çoklu Sokak katları kodu Site adı 3. Pafta no 4. Ada no 5. Parsel no 6. Blok no 7. Bağcıbaşı blok no 72106210 1342 1 D-1			17. Parselasyon planı onay tarihi <b>30.03.2011</b>			18. Parselasyon planı no <b>03.11.2011</b>			19. Parselasyon alanı <b>283777</b>			20. Tapu sic. no <b>113.445.46</b>			
27. Adı soyadı, unvan, TC kimlik no <b>EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>			28. Adı soyadı, unvan, TC kimlik no <b>AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZ.A.Ş. ADNAN ÇELİK TC:41602528974</b>			29. Adı soyadı, unvan <b>KONUT</b>			30. Tapu sic. no <b>113.445.46</b>			31. Tapu sic. no <b>9524</b>			
32. Bağı olduğu vergi dairesi adı <b>BÜYÜK MÜKELLEFLER</b>			33. Oda sicil no <b>180819</b>			34. Oda sicil durum belge no			35. TC kimlik no			36. Oda sicil durum belge no - oda sicil no			
37. Yayı kimlik no <b>3340028034</b>			38. Bağı olduğu vergi dairesi adı <b>BÜYÜK MÜKELLEFLER</b>			39. Yayı kimlik no <b>210033514</b>			40. Oda sicil durum belge no - oda sicil no			41. Sicil no			
42. Adres <b>ATATÜRK MAH. TURGUT ÖZAL BULVARI, GARDENYA PLAZA NO:11/B P.K:34746 ATAŞEHİR-İST.</b>			43. Sigorta sicil no			44. Sözcüme tarihi			45. Sözcüme no			46. Sözcüme tarihi			
47. Sicil no			48. Sözcüme tarihi			49. Sözcüme no			50. Sözcüme tarihi			51. Sözcüme no			
49. Sözcüme tarihi			50. Sözcüme no			51. Sözcüme tarihi			52. Sözcüme no			53. Sözcüme tarihi			
54. Sözcüme tarihi			55. Sözcüme no			56. Sözcüme tarihi			57. Sözcüme no			58. Sözcüme tarihi			
59. Sözcüme tarihi			60. Sözcüme no			61. Sözcüme tarihi			62. Sözcüme no			63. Sözcüme tarihi			
64. Sözcüme tarihi			65. Sözcüme no			66. Sözcüme tarihi			67. Sözcüme no			68. Sözcüme tarihi			
69. Sözcüme tarihi			70. Sözcüme no			71. Sözcüme tarihi			72. Sözcüme no			73. Sözcüme tarihi			
74. Sözcüme tarihi			75. Sözcüme no			76. Sözcüme tarihi			77. Sözcüme no			78. Sözcüme tarihi			
79. Sözcüme tarihi			80. Sözcüme no			81. Sözcüme tarihi			82. Sözcüme no			83. Sözcüme tarihi			
84. Sözcüme tarihi			85. Sözcüme no			86. Sözcüme tarihi			87. Sözcüme no			88. Sözcüme tarihi			
89. Sözcüme tarihi			90. Sözcüme no			91. Sözcüme tarihi			92. Sözcüme no			93. Sözcüme tarihi			
94. Sözcüme tarihi			95. Sözcüme no			96. Sözcüme tarihi			97. Sözcüme no			98. Sözcüme tarihi			
99. Sözcüme tarihi			100. Sözcüme no			101. Sözcüme tarihi			102. Sözcüme no			103. Sözcüme tarihi			
104. Sözcüme tarihi			105. Sözcüme no			106. Sözcüme tarihi			107. Sözcüme no			108. Sözcüme tarihi			
109. Sözcüme tarihi			110. Sözcüme no			111. Sözcüme tarihi			112. Sözcüme no			113. Sözcüme tarihi			
114. Sözcüme tarihi			115. Sözcüme no			116. Sözcüme tarihi			117. Sözcüme no			118. Sözcüme tarihi			
119. Sözcüme tarihi			120. Sözcüme no			121. Sözcüme tarihi			122. Sözcüme no			123. Sözcüme tarihi			
124. Sözcüme tarihi			125. Sözcüme no			126. Sözcüme tarihi			127. Sözcüme no			128. Sözcüme tarihi			
129. Sözcüme tarihi			130. Sözcüme no			131. Sözcüme tarihi			132. Sözcüme no			133. Sözcüme tarihi			
134. Sözcüme tarihi			135. Sözcüme no			136. Sözcüme tarihi			137. Sözcüme no			138. Sözcüme tarihi			
139. Sözcüme tarihi			140. Sözcüme no			141. Sözcüme tarihi			142. Sözcüme no			143. Sözcüme tarihi			
144. Sözcüme tarihi			145. Sözcüme no			146. Sözcüme tarihi			147. Sözcüme no			148. Sözcüme tarihi			
149. Sözcüme tarihi			150. Sözcüme no			151. Sözcüme tarihi			152. Sözcüme no			153. Sözcüme tarihi			
154. Sözcüme tarihi			155. Sözcüme no			156. Sözcüme tarihi			157. Sözcüme no			158. Sözcüme tarihi			
159. Sözcüme tarihi			160. Sözcüme no			161. Sözcüme tarihi			162. Sözcüme no			163. Sözcüme tarihi			
164. Sözcüme tarihi			165. Sözcüme no			166. Sözcüme tarihi			167. Sözcüme no			168. Sözcüme tarihi			
169. Sözcüme tarihi			170. Sözcüme no			171. Sözcüme tarihi			172. Sözcüme no			173. Sözcüme tarihi			
174. Sözcüme tarihi			175. Sözcüme no			176. Sözcüme tarihi			177. Sözcüme no			178. Sözcüme tarihi			
179. Sözcüme tarihi			180. Sözcüme no			181. Sözcüme tarihi			182. Sözcüme no			183. Sözcüme tarihi			
184. Sözcüme tarihi			185. Sözcüme no			186. Sözcüme tarihi			187. Sözcüme no			188. Sözcüme tarihi			
189. Sözcüme tarihi			190. Sözcüme no			191. Sözcüme tarihi			192. Sözcüme no			193. Sözcüme tarihi			
194. Sözcüme tarihi			195. Sözcüme no			196. Sözcüme tarihi			197. Sözcüme no			198. Sözcüme tarihi			
199. Sözcüme tarihi			200. Sözcüme no			201. Sözcüme tarihi			202. Sözcüme no			203. Sözcüme tarihi			
204. Sözcüme tarihi			205. Sözcüme no			206. Sözcüme tarihi			207. Sözcüme no			208. Sözcüme tarihi			
209. Sözcüme tarihi			210. Sözcüme no			211. Sözcüme tarihi			212. Sözcüme no			213. Sözcüme tarihi			
214. Sözcüme tarihi			215. Sözcüme no			216. Sözcüme tarihi			217. Sözcüme no			218. Sözcüme tarihi			
219. Sözcüme tarihi			220. Sözcüme no			221. Sözcüme tarihi			222. Sözcüme no			223. Sözcüme tarihi			
224. Sözcüme tarihi			225. Sözcüme no			226. Sözcüme tarihi			227. Sözcüme no			228. Sözcüme tarihi			
229. Sözcüme tarihi			230. Sözcüme no			231. Sözcüme tarihi			232. Sözcüme no			233. Sözcüme tarihi			
234. Sözcüme tarihi			235. Sözcüme no			236. Sözcüme tarihi			237. Sözcüme no			238. Sözcüme tarihi			
239. Sözcüme tarihi			240. Sözcüme no			241. Sözcüme tarihi			242. Sözcüme no			243. Sözcüme tarihi			
244. Sözcüme tarihi			245. Sözcüme no			246. Sözcüme tarihi			247. Sözcüme no			248. Sözcüme tarihi			
249. Sözcüme tarihi			250. Sözcüme no			251. Sözcüme tarihi			252. Sözcüme no			253. Sözcüme tarihi			
254. Sözcüme tarihi			255. Sözcüme no			256. Sözcüme tarihi			257. Sözcüme no			258. Sözcüme tarihi			
259. Sözcüme tarihi			260. Sözcüme no			261. Sözcüme tarihi			262. Sözcüme no			263. Sözcüme tarihi			
264. Sözcüme tarihi			265. Sözcüme no			266. Sözcüme tarihi			267. Sözcüme no			268. Sözcüme tarihi			
269. Sözcüme tarihi			270. Sözcüme no			271. Sözcüme tarihi			272. Sözcüme no			273. Sözcüme tarihi			
274. Sözcüme tarihi			275. Sözcüme no			276. Sözcüme tarihi			277. Sözcüme no			278. Sözcüme tarihi			
279. Sözcüme tarihi			280. Sözcüme no			281. Sözcüme tarihi			282. Sözcüme no			283. Sözcüme tarihi			
284. Sözcüme tarihi			285. Sözcüme no			286. Sözcüme tarihi			287. Sözcüme no			288. Sözcüme tarihi			
289. Sözcüme tarihi			290. Sözcüme no			291. Sözcüme tarihi			292. Sözcüme no			293. Sözcüme tarihi			
294. Sözcüme tarihi			295. Sözcüme no			296. Sözcüme tarihi			297. Sözcüme no			298. Sözcüme tarihi			
299. Sözcüme tarihi			300. Sözcüme no			301. Sözcüme tarihi			302. Sözcüme no			303. Sözcüme tarihi			
304. Sözcüme tarihi			305. Sözcüme no			306. Sözcüme tarihi			307. Sözcüme no			308. Sözcüme tarihi			
309. Sözcüme tarihi			310. Sözcüme no			311. Sözcüme tarihi			312. Sözcüme no			313. Sözcüme tarihi			
314. Sözcüme tarihi			315. Sözcüme no			316. Sözcüme tarihi			317. Sözcüme no			318. Sözcüme tarihi			
319. Sözcüme tarihi			320. Sözcüme no			321. Sözcüme tarihi			322. Sözcüme no			323. Sözcüme tarihi			
324. Sözcüme tarihi			325. Sözcüme no			326. Sözcüme tarihi			327. Sözcüme no			328. Sözcüme tarihi			
329. Sözcüme tarihi			330. Sözcüme no			331. Sözcüme tarihi			332. Sözcüme no			333. Sözcüme tarihi			
334. Sözcüme tarihi			335. Sözcüme no			336. Sözcüme tarihi			337. Sözcüme no			338. Sözcüme tarihi			
339. Sözcüme tarihi			340. Sözcüme no			341. Sözcüme tarihi			342. Sözcüme no			343. Sözcüme tarihi			
344. Sözcüme tarihi			345. Sözcüme no			346. Sözcüme tarihi			347. Sözcüme no			348. Sözcüme tarihi			
349. Sözcüme tarihi			350. Sözcüme no			351. Sözcüme tarihi			352. Sözcüme no			353. Sözcüme tarihi			
354. Sözcüme tarihi			355. Sözcüme no			356. Sözcüme tarihi			357. Sözcüme no			358. Sözcüme tarihi			
359. Sözcüme tarihi			360. Sözcüme no			361. Sözcüme tarihi			362. Sözcüme no			363. Sözcüme tarihi			
364. Sözcüme tarihi			365. Sözcüme no			366. Sözcüme tarihi			367. Sözcüme no			368. Sözcüme tarihi			
369. Sözcüme tarihi			370. Sözcüme no			371. Sözcüme tarihi			372. Sözcüme no			373. Sözcüme tarihi			
374. Sözcüme tarihi			375. Sözcüme no			376. Sözcüme tarihi			377. Sözcüme no			378. Sözcüme tarihi			
379. Sözcüme tarihi			380. Sözcüme no			381. Sözcüme tarihi			382. Sözcüme no			383. Sözcüme tarihi			
384. Sözcüme tarihi			385. Sözcüme no			386. Sözcüme tarihi			387. Sözcüme no			388. Sözcüme tarihi			
389. Sözcüme tarihi			390. Sözcüme no			391. Sözcüme tarihi			392. Sözcüme no			393. Sözcüme tarihi			
394. Sözcüme tarihi			395. Sözcüme no			396. Sözcüme tarihi			397. Sözcüme no			398. Sözcüme tarihi			
399. Sözcüme tarihi			400. Sözcüme no			401. Sözcüme tarihi			402. Sözcüme no			403. Sözcüme tarihi			
404. Sözcüme tarihi			405. Sözcüme no			406. Sözcüme tarihi			407. Sözcüme no			408. Sözcüme tarihi			
409. Sözcüme tarihi			410. Sözcüme no			411. Sözcüme tarihi			412. Sözcüme no			413. Sözcüme tarihi			
414. Sözcüme tarihi			415. Sözcüme no			416. Sözcüme tarihi			417. Sözcüme no			418. Sözcüme tarihi			
419. Sözcüme tarihi			420. Sözcüme no			421. Sözcüme tarihi			422. Sözcüme no			423. Sözcüme tarihi			
424. Sözcüme tarihi			425. Sözcüme no			426. Sözcüme tarihi			427. Sözcüme no			428. Sözcüme tarihi			
429. Sözcüme tarihi			430. Sözcüme no			431. Sözcüme tarihi			432. Sözcüme no			433. Sözcüme tarihi			
434. Sözcüme tarihi			435. Sözcüme no			436. Sözcüme tarihi			437. Sözcüme no			438. Sözcüme tarihi			
439. Sözcüme tarihi			440. Sözcüme no			441. Sözcüme tarihi			442. Sözcüme no			443. Sözcüme tarihi			
444. Sözcüme tarihi			445. Sözcüme no			446. Sözcüme tarihi			447. Sözcüme no			448. Sözcüme tarihi			
449. Sözcüme tarihi			450. Sözcüme no			451. Sözcüme tarihi			452. Sözcüme no			453. Sözcüme tarihi			
454. Sözcüme tarihi			455. Sözcüme no			456. Sözcüme tarihi			457. Sözcüme no			458. Sözcüme tarihi			
459. Sözcüme tarihi			460. Sözcüme no			461. Sözcüme tarihi			462. Sözcüme no			463. Sözcüme tarihi			
464. Sözcüme tarihi			465. Sözcüme no			466. Sözcüme tarihi			467. Sözcüme no			468. Sözcüme tarihi			
469. Sözcüme tarihi			470. Sözcüme no			471. Sözcüme tarihi			472. Sözcüme no			473. Sözcüme tarihi			
474. Sözcüme tarihi			475. Sözcüme no			476. Sözcüme tarihi			477. Sözcüme no			478. Sözcüme tarihi			
479. Sözcüme tarihi			480. Sözcüme no			481. Sözcüme tarihi			482. Sözcüme no			483. Sözcüme tarihi			
484. Sözcüme tarihi			485. Sözcüme no			486. Sözcüme tarihi			487. Sözcüme no			488. Sözcüme tarihi			
489. Sözcüme tarihi			490. Sözcüme no			491. Sözcüme tarihi			492. Sözcüme no			493. Sözcüme tarihi			
494. Sözcüme tarihi			495. Sözcüme no			496. Sözcüme tarihi			497. Sözcüme no			498. Sözcüme tarihi			
499. Sözcüme tarihi			500. Sözcüme no			501. Sözcüme tarihi			502. Sözcüme no			503. Sözcüme tarihi			
504. Sözcüme tarihi			505. Sözcüme no			506. Sözcüme tarihi			507. Sözcüme no			508. Sözcüme tarihi			
509. Sözcüme tarihi			510. Sözcüme no			511. Sözcüme tarihi			512. Sözcüme no			513. Sözcüme tarihi			
514. Sözcüme tarihi			515. Sözcüme no			516. Sözcüme tarihi			517. Sözcüme no			518. Sözcüme tarihi			
519. Sözcüme tarihi			520. Sözcüme no			521. Sözcüme tarihi			522. Sözcüme no			523. Sözcüme tarihi			
524. Sözcüme tarihi			525. Sözcüme no			526. Sözcüme tarihi			527. Sözcüme no			528. Sözcüme tarihi			
529. Sözcüme tarihi			530. Sözcüme no			531. Sözcüme tarihi			532. Sözcüme no			533. Sözcüme tarihi			
534. Sözcüme tarihi			535. Sözcüme no			536. Sözcüme tarihi			537. Sözcüme no			538. Sözcüme tarihi			
539. Sözcüme tarihi			540. Sözcüme no			541. Sözcüme tarihi			542. Sözcüme no			543. Sözcüme tarihi			
544. Sözcüme tarihi			545. Sözcüme no			546. Sözcüme tarihi			547. Sözcüme no			548. Sözcüme tarihi			
549. Sözcüme tarihi			550. Sözcüme no			551. Sözcüme tarihi			552. Sözcüme no			553. Sözcüme tarihi			
554. Sözcüme tarihi			555. Sözcüme no			556. Sözcüme tarihi			557. Sözcüme no			558. Sözcüme tarihi			
559. Sözcüme tarihi			560. Sözcüme no			561. Sözcüme tarihi			562. Sözcüme no			563. Sözcüme tarihi			
564. Sözcüme tarihi			565. Sözcüme no			566. Sözcüme tarihi			567. Sözcüme no			568. Sözcüme tarihi			
569. Sözcüme tarihi			570. Sözcüme no			571. Sözcüme tarihi			572. Sözcüme no			573. Sözcüme tarihi			
574. Sözcüme tarihi			575. Sözcüme no			576. Sözcüme tarihi			577. Sözcüme no			578. Sözcüme tarihi			
579. Sözcüme tarihi			580. Sözcüme no			581. Sözcüme tarihi			582. Sözcüme no			583. Sözcüme tarihi			
584. Sözcüme tarihi			585. Sözcüme no			586. Sözcüme tarihi			587. Sözcüme no			588. Sözcüme tarihi			
589. Sözcüme tarihi			590. Sözcüme no			591. Sözcüme tarihi			592. Sözcüme no			593. Sözcüme tarihi			
594. Sözcüme tarihi			595. Sözcüme no			596. Sözcüme tarihi			597. Sözcüme no			598. Sözcüme tarihi			
599. Sözcüme tarihi			600. Sözcüme no			601. Sözcüme tarihi			602. Sözcüme no			603. Sözcüme tarihi			
604. Sözcüme tarihi			605. Sözcüme no			606. Sözcüme tarihi			607. Sözcüme no			608. Sözcüme tarihi			
609. Sözcüme tarihi			610. Sözcüme no			611. Sözcüme tarihi			612. Sözcüme no			613. Sözcüme tarihi			
614. Sözcüme tarihi			615. Sözcüme no			616. Sözcüme tarihi			617. Sözcüme no			618. Sözcüme tarihi			









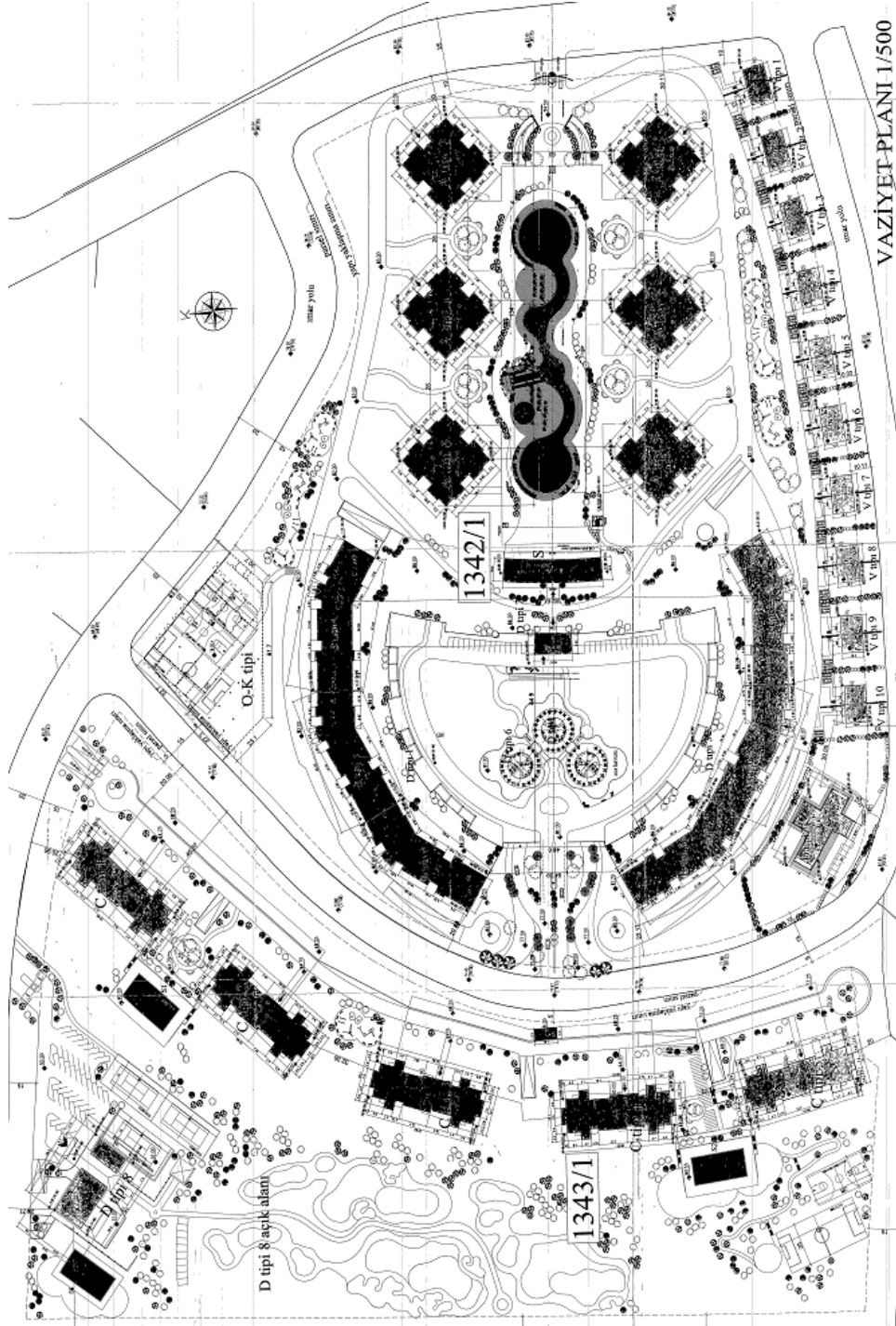




KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebe Kızı Sokak,  
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat.6,  
34363 Osmanbey -İstanbul - Turkey  
P.K. 596 - 34361 Şişli-İstanbul - Turkey  
Tel : +90 (212) 368 84 39  
Fax : +90 212) 231 91 39

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ											
1. Belgeli yapılan kurum: <b>BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ</b>			5. Belgelin veriliş amacı: <b>Kirli Kullanma İzni</b>			10. Belgelin inşaat tarihi: <b>2018-2013</b>			11. Belge no: <b>00041</b>		
2. Belgeli yapılan yer adı: <b>İSTANBUL</b> İlçe: <b>BAŞAKŞEHİR</b>			12. Belgeli inşaat türü: <b>1.Yeni yapı</b>			13. İnşaat ruhsat tarihi: <b>03.08.2010</b>			14. İnşaat ruhsat no: <b>00302</b>		
3. Belediye: <b>BAŞAKŞEHİR</b>			15. İnşaat ruhsat tarihi: <b>06.02.2012</b>			16. İnşaat ruhsat no: <b>00054</b>			17. Veriliş amacı tarihi: <b>06.02.2012</b>		
4. Mahalle: <b>ZİYAGÖKALP</b>			18. Tapu ruhsat tarihi: <b>30.03.2011</b>			19. Tapu ruhsat no: <b>03.11.2011</b>			20. Tapu ruhsat no: <b>283777</b>		
6. Adres: <b>AGADÖĞLU MY WORLD</b>			21. Zemin etabı inşaat tarihi: <b>22.07.2010</b>			22. Zemin etabı inşaat no: <b>09.04.2010</b>			23. Zemin etabı inşaat no: <b>03.09.2011</b>		
7. 4. sınıf kullanma izni ile belge veriliş başlamış bölgenin no: <b>F21C16C10</b>			8. Daire içi kullanım alanı: <b>1</b>			9. Daire dışı kullanım alanı: <b>D-1</b>			24. Tapu ruhsat tarihi: <b>08.09.2011</b>		
25. Yapı sahibinin adı: <b>EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>			26. Yapı müteahhidinin adı: <b>AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZ. A.Ş.</b>			27. Şantiye şefinin adı: <b>AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZ. A.Ş.</b>			28. Yapı ruhsat tarihi: <b>08.09.2011</b>		
29. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: <b>BÜYÜK MÜKELLEFLER</b>			30. Vergi kimlik no: <b>180819</b>			31. Oda sicil durumu belge no: <b>210053514</b>			32. Oda sicil durumu belge no: <b>210053514</b>		
33. Adres: <b>ATATÜRK MAH. TURGUT ÖZAL BULVARI GARDENYA PLAZA NO:11/B P.K.34746 ATAŞEHİR/İST.</b>			34. Sigorta Sicil: <b>8034210004152903</b>			35. Yapı müteahhidinin adı: <b>AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZ. A.Ş.</b>			36. Yapı ruhsat tarihi: <b>08.09.2011</b>		
37. Belge Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler			38. Yapı ile ilgili Özellikler			39. Yapı ile ilgili Özellikler			40. Yapı ile ilgili Özellikler		
41. Kullanma amacına göre yapılan bölümlerin birer adet listesi: <b>DÜKKAN</b>			42. Bölüm sayısı: <b>16</b>			43. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			44. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
45. Bölüm sayısı: <b>16</b>			46. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			47. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			48. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
49. Bölüm sayısı: <b>16</b>			50. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			51. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			52. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
53. Bölüm sayısı: <b>16</b>			54. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			55. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			56. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
57. Bölüm sayısı: <b>16</b>			58. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			59. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			60. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
61. Bölüm sayısı: <b>16</b>			62. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			63. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			64. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
65. Bölüm sayısı: <b>16</b>			66. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			67. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			68. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
69. Bölüm sayısı: <b>16</b>			70. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			71. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			72. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
73. Bölüm sayısı: <b>16</b>			74. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			75. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			76. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
77. Bölüm sayısı: <b>16</b>			78. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			79. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			80. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
81. Bölüm sayısı: <b>16</b>			82. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			83. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			84. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
85. Bölüm sayısı: <b>16</b>			86. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			87. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			88. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
89. Bölüm sayısı: <b>16</b>			90. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			91. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			92. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
93. Bölüm sayısı: <b>16</b>			94. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			95. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			96. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
97. Bölüm sayısı: <b>16</b>			98. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			99. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			100. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
101. Bölüm sayısı: <b>16</b>			102. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			103. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			104. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
105. Bölüm sayısı: <b>16</b>			106. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			107. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			108. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
109. Bölüm sayısı: <b>16</b>			110. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			111. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			112. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
113. Bölüm sayısı: <b>16</b>			114. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			115. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			116. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
117. Bölüm sayısı: <b>16</b>			118. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			119. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			120. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
121. Bölüm sayısı: <b>16</b>			122. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			123. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			124. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
125. Bölüm sayısı: <b>16</b>			126. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			127. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			128. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
129. Bölüm sayısı: <b>16</b>			130. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			131. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			132. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
133. Bölüm sayısı: <b>16</b>			134. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			135. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			136. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
137. Bölüm sayısı: <b>16</b>			138. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			139. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			140. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
141. Bölüm sayısı: <b>16</b>			142. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			143. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			144. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
145. Bölüm sayısı: <b>16</b>			146. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			147. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			148. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
149. Bölüm sayısı: <b>16</b>			150. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			151. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			152. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
153. Bölüm sayısı: <b>16</b>			154. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			155. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			156. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
157. Bölüm sayısı: <b>16</b>			158. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			159. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			160. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
161. Bölüm sayısı: <b>16</b>			162. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			163. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			164. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
165. Bölüm sayısı: <b>16</b>			166. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			167. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			168. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
169. Bölüm sayısı: <b>16</b>			170. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			171. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			172. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
173. Bölüm sayısı: <b>16</b>			174. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			175. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			176. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
177. Bölüm sayısı: <b>16</b>			178. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			179. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			180. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
181. Bölüm sayısı: <b>16</b>			182. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			183. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			184. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
185. Bölüm sayısı: <b>16</b>			186. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			187. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			188. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
189. Bölüm sayısı: <b>16</b>			190. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			191. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			192. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
193. Bölüm sayısı: <b>16</b>			194. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			195. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			196. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
197. Bölüm sayısı: <b>16</b>			198. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			199. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			200. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
201. Bölüm sayısı: <b>16</b>			202. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			203. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			204. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
205. Bölüm sayısı: <b>16</b>			206. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			207. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			208. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
209. Bölüm sayısı: <b>16</b>			210. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			211. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			212. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
213. Bölüm sayısı: <b>16</b>			214. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			215. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			216. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
217. Bölüm sayısı: <b>16</b>			218. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			219. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			220. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
221. Bölüm sayısı: <b>16</b>			222. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			223. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			224. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
225. Bölüm sayısı: <b>16</b>			226. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			227. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			228. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
229. Bölüm sayısı: <b>16</b>			230. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			231. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			232. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
233. Bölüm sayısı: <b>16</b>			234. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			235. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			236. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
237. Bölüm sayısı: <b>16</b>			238. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			239. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			240. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
241. Bölüm sayısı: <b>16</b>			242. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			243. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			244. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
245. Bölüm sayısı: <b>16</b>			246. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			247. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			248. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
249. Bölüm sayısı: <b>16</b>			250. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			251. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			252. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
253. Bölüm sayısı: <b>16</b>			254. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			255. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			256. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
257. Bölüm sayısı: <b>16</b>			258. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			259. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			260. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
261. Bölüm sayısı: <b>16</b>			262. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			263. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			264. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
265. Bölüm sayısı: <b>16</b>			266. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			267. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			268. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
269. Bölüm sayısı: <b>16</b>			270. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			271. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			272. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
273. Bölüm sayısı: <b>16</b>			274. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			275. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			276. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
277. Bölüm sayısı: <b>16</b>			278. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			279. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			280. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
281. Bölüm sayısı: <b>16</b>			282. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			283. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			284. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
285. Bölüm sayısı: <b>16</b>			286. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			287. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			288. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
289. Bölüm sayısı: <b>16</b>			290. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			291. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			292. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
293. Bölüm sayısı: <b>16</b>			294. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			295. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			296. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
297. Bölüm sayısı: <b>16</b>			298. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			299. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			300. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
301. Bölüm sayısı: <b>16</b>			302. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			303. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			304. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
305. Bölüm sayısı: <b>16</b>			306. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			307. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			308. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
309. Bölüm sayısı: <b>16</b>			310. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			311. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			312. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
313. Bölüm sayısı: <b>16</b>			314. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			315. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			316. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
317. Bölüm sayısı: <b>16</b>			318. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			319. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			320. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
321. Bölüm sayısı: <b>16</b>			322. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			323. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			324. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
325. Bölüm sayısı: <b>16</b>			326. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			327. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			328. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
329. Bölüm sayısı: <b>16</b>			330. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			331. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			332. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
333. Bölüm sayısı: <b>16</b>			334. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			335. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			336. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
337. Bölüm sayısı: <b>16</b>			338. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			339. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			340. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
341. Bölüm sayısı: <b>16</b>			342. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			343. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			344. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
345. Bölüm sayısı: <b>16</b>			346. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			347. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			348. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
349. Bölüm sayısı: <b>16</b>			350. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			351. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			352. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
353. Bölüm sayısı: <b>16</b>			354. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			355. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			356. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
357. Bölüm sayısı: <b>16</b>			358. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			359. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			360. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
361. Bölüm sayısı: <b>16</b>			362. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			363. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			364. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
365. Bölüm sayısı: <b>16</b>			366. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			367. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			368. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
369. Bölüm sayısı: <b>16</b>			370. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			371. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			372. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
373. Bölüm sayısı: <b>16</b>			374. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			375. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			376. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
377. Bölüm sayısı: <b>16</b>			378. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			379. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			380. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
381. Bölüm sayısı: <b>16</b>			382. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			383. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			384. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
385. Bölüm sayısı: <b>16</b>			386. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			387. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			388. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
389. Bölüm sayısı: <b>16</b>			390. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			391. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			392. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
393. Bölüm sayısı: <b>16</b>			394. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			395. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			396. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
397. Bölüm sayısı: <b>16</b>			398. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			399. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			400. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
401. Bölüm sayısı: <b>16</b>			402. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			403. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			404. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
405. Bölüm sayısı: <b>16</b>			406. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			407. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			408. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		
409. Bölüm sayısı: <b>16</b>			410. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>2.361,10</b>			411. Toplam yapı sayı: <b>16</b>			412. Toplam yapı sayı: <b>16</b>		



**3.3. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ**

<b>PLAN/ÖLÇEK/TARİH</b>	: Başakşehir, İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı – 1/1000 – 30.03.2011		
<b>FONKSİYON ALANI</b>	:Konut		
<b>YAPI NİZAMI</b>	:-	<b>RUHSAT TARİHİ</b>	:Yeni Yapı Ruhsatı: 03.09.2010/301-302 Yenileme Ruhsatı:08.02.2012/64-65
<b>TAKS</b>	:-	<b>KAT İRTİFAKI</b>	:-
<b>KAKS</b>	:2,00	<b>KAT MÜLKİYETİ</b>	:Mevcut
<b>YÜKSEKLİK</b>	:Serbest	<b>İSKAN BELGESİ</b>	:28.08.2013/41-42

**AÇIKLAMALAR**

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 26.03.2014 tarih ve 3044 numaralı ve 08.04.2014 tarih ve 3476 numaralı dilekçe cevaplarına göre değerlemeye konu mülkün üzerinde bulunduğu 1342 Ada 1 Parsel; 30.03.2011 tt'li, 1/1000 ölçekli, Başakşehir, İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır. Plan fonksiyonu "Konut" yapılaşma koşulları KAKS:2,00 H: Serbest olarak belirlenmiştir.

Mülke ait imar arşiv dosyası incelemesinde değerlemeye konu mülklerin içerisinde bulunduğu D1 Blok için 03.09.2010 tarih ve 302 nolu yeni yapı ruhsatı ve 08.02.2012 tarih ve 0064 nolu yenileme ruhsatı düzenlenmiştir. Söz konusu yapı ruhsatı 16 adet dükkan için düzenlenmiştir. Yapı için 28.08.2013 tarih ve 41 nolu iskan belgesi alınmıştır.

D2 Blok için 03.09.2010 tarih ve 301 nolu yeni yapı ruhsat ve 08.02.2012 tarih ve 0065 nolu yenileme ruhsatı düzenlenmiştir. Söz konusu yapı ruhsatı 12 adet dükkan için düzenlenmiştir. Yapı için 28.08.2013 tarih ve 42 nolu iskan belgesi alınmıştır.

Mülklere ait 16.08.2010 tarihli kat irtifakına esas mimari proje Başakşehir Belediyesi ve Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nde incelenmiştir. Kat irtifakına esas mimari projeye göre değerlemeye konu mülklerden D1 Blok 16 Bağımsız bölüm numaralı mülk 151,62 m<sup>2</sup>; D2 Blok 1 bağımsız bölüm numaralı mülk ise 105,35 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Ancak yerinde yapılan incelemede söz konusu mülklerin site ortak alanı kapalı otopark hacminin de dahil edilerek birleştirildiği ve toplam 1.232 m<sup>2</sup> alana sahip market hacmi oluşturulduğu tespit edilmiştir.



*Belediye dilekçe cevabında parsel üzerindeki yapılara ait İmar Kanunu'nun 32. Ve 42. Maddelerine göre düzenlenen herhangi bir yapı tatil tutanağı ve encümen kararının bulunmadığı belirtilmiştir.*

*Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nde mülke ait 29.05.2012 tarihli Yönetim Planı ve ekleri incelenmiştir. Tarafımıza gösterilen yönetim planınının 72. Maddesi'nde "D1 ve D2 Bloklardaki taşınmazların, Ek:55'de belirtilen alanlarda kullanım haklarının yalnızca belirtilen bağımsız bölümlere ait olduğu ve diğer kat maliklerinin bu bölümlerdeki kullanım haklarından; belirtilen bağımsız bölümler lehine feragat etmiş buldukları" yazmaktadır.*

*Ek:55'de yer alan kat planında; kat irtifakına esas mimari projeye göre değerlemeye konu D1-16 ve D2-1 nolu bağımsız bölümlerin bitişindeki kapalı otopark alanınının, taralı alan haline getirilerek, üzerine; "D2-1 Nolu Bağımsız Bölüm'ün Kullanım Alanı" yazıldığı tespit edilmiştir.*

*D2-1 Nolu mülkün kullanımına tahsis edilen alan mimari projeye göre otopark alanı olmasına rağmen market alanı olarak kullanılmaktadır ve projeye göre D2-1 nolu bağımsız bölümden direkt geçiş imkanı bulunmamaktadır.*

*Tapu kayıtlarında kullanım hakkı ile ilgili bir şerh bulunmamaktadır.*

*Yukarıdaki açıklanan nedenlerle değerlemede büyütme yapılan alanlar dikkate alınmamış olup, yasal dükkan büyüklükleri esas alınmıştır.*

### **Son Üç Yılda Gerçekleşen İşlemler**

*Dilekçe cevabında önceki imar planına ilişkin bilgilere yer verilmemiş olup, görevli memurdan edinilen bilgiye göre parselin yürürlükteki plandan önce; 13.02.2008 tasdik tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.*

*Değerleme tarihinde Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisi üzerinde son 3 yıl içerisinde gerçekleşen değişiklikler belirtilmemiş olup, Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan inceleme ve alınan bilgiye göre; değerlemeye konu mülklerin üzerinde bulunduğu ana taşınmaz Emlak Konut GYO adına kayıtlı iken 06.06.2012 tarih ve 6340 yevmiye numaralı işlem ile kat irtifakı tesis edilmiş; mülkler 03.10.2013 tarih ve 14682 yevmiye numaralı satış işlemi ile Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş adına tescil edilmiştir. Daha öncesinde ana taşınmaz üzerinde; 15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye numaralı işlem ile kayıtlı; "775 Sayılı Kanun Uyarınca Gecekondu Önleme Bölgesidir." Beyanı bulunmakta iken sözkonusu beyan 04.12.2012 tarih ve 14039 nolu işlem ile terkin edilmiştir.*

Konu mülkler değerlendirme tarihinde tapu kayıtlarında Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. mülkiyetinde olup, Uyum Gıda A.Ş. ile 12.10.2011 tarihli satış sözleşmesi mevcuttur.

**3.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZKONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ**

Değerlemeye konu mülkler değerlendirme tarihinde tapu kayıtlarında Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. mülkiyetindedir.

Gayrimenkullerin üzerindeki yasal kısıtlamalar 3.1.1 başlığında açıklanmıştır. Rapor, değerlemeye konu mülklerin GYO portföyüne alınması amacıyla hazırlanmamıştır, bu nedenle görüş bildirilmemiştir.

**3.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDAKİ GÖRÜŞ**

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller, proje aşamasında değildir. Mevcut yapıların gerekli izinleri hakkında bilgiler 3.3. başlığında ayrıntılı olarak anlatılmıştır. Rapor, değerlemeye konu mülklerin GYO portföyüne alınması amacıyla hazırlanmamıştır, bu nedenle görüş bildirilmemiştir.

**3.6. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ**

Değerlemeye konu mülkün içerisinde bulunduğu yapıya ait yapı ruhsatları; İmar Kanunu'nun 26. Maddesine göre 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu'nun hükümlerinden muaf olarak Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin 28.07.2010 tarih ve 6697 sayılı yazısı ile her türlü fenni mesuliyetin ilgili kurum tarafından üstlenilmesini müteakip düzenlenmiştir.

**3.7. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA**

Değerleme belirli bir projeye göre yapılmamaktadır.



## 4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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

Bu başlık altında makro ölçekten mikro ölçekte gayrimenkulün bulunduğu il, ilçe ve yakın çevresi incelenmiştir.

#### 4.1.1. İSTANBUL

##### Konum

İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunmaktadır. 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 görmektedir ve 5.512 km<sup>2</sup>'lik alana sahiptir.



İstanbul'un Konumu (Kaynak:www.wikipedia.org)

##### İdari Sınırlar

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 İli sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Avrupa Yakası'nda; Avcılar, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Çatalca, Silivri, Bakırköy, Bahçelievler, Bağcılar, Güngören, Esenler, Bayrampaşa, Zeytinburnu, Fatih, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Kağıthane, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Eyüp, Beylikdüzü,

Başakşehir, Arnavutköy, Sultangazi, Esenyurt, Anadolu Yakası'nda ise; Üsküdar, Beykoz, Şile, Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sultanbeyli, Ataşehir, Sancaktepe, Çekmeköy bulunmaktadır.



İstanbul'un İlçeleri (Kaynak:www.wikipedia.org)

### Ulaşım

Türkiye'nin en kalabalık ve en önemli sanayi, ticaret ve finans 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 E-5 ve TEM otoyoludur. İstanbul Boğazı'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 bulunmaktadır.

Hava ulaşımında hem yurtiçi ve yurtdışı ulaşımında varış ve kalkış yeri olup, uluslararası hava ulaşımındaki transit liman konumundadır. Anadolu Yakasında Sabiha Gökçen Havalimanı daha çok iç hat ve charter seferleri ile faaliyettedir. Yeşilköy'de bulunan ve en çok kullanılan havaalanı ise Atatürk Havalimanıdır. İstanbul Uluslararası Atatürk Havalimanı, şehir merkezine 20 km. mesafededir.



*İstanbul Ulaşım Haritası*

### **İklim**

Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle daha farklı bir iklime sahip olmuştur.

Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütesinin ve özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğuk ve yağışlı havasıyla Akdeniz'in ılık havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece-gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.

### **Su Kaynakları**

İstanbul'daki en büyük akarsu, Riva çayıdır. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç'e dökülen Kâğıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölü'ne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölü'ne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölü'ne dökülen Traçna Deresi, İstanbul İlinin belli başlı akarsularıdır.

İlde küçük fakat önemli üç göl mevcuttur. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölü'nün suyu tatlıdır. Marmara Denizi kıyısında bulunan 11 km<sup>2</sup> büyüklüğünde Küçükçekmece Gölü ve 16 km<sup>2</sup> büyüklüğündeki Büyükçekmece göllerinin suları tuzludur.

### **Nüfus ve Demografik Yapı**

1945'te 1.078.000 nüfusu olan İstanbul, 1950 sonrasında yaşanan artış ile 1955'de 1.533.000 ve izleyen dönemlerde de yıllık binde 40- 50 arasında artışla 1990'da 7.309.000, 1997'de 9.199.000 kişiye ulaşmış ve 2000 yılında yapılan sayımda da 10 milyonun üstünde nüfusa sahip bir şehir olmuştur. (Kaynak:[www.ibb.gov.tr](http://www.ibb.gov.tr))

İstanbul nüfusu 2013 yılına göre 14.160.467'dir. Bu nüfus, 7.115.721 erkek ve 7.044.746 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,25 erkek, %49,75 kadındır.

2013 nüfus sayım verilerine göre, en kalabalık ilçe Bağcılar, nüfusu en az olan ise Adalar ilçesidir.

Yıl	İlçe	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Erkek %	Kadın %	Toplam Nüfus
2013	<u>Bağcılar</u>	383.495	368.755	50,98%	49,02%	<b>752.250</b>
2013	<u>Küçükçekmece</u>	372.467	367.623	50,33%	49,67%	<b>740.090</b>
2013	<u>Ümraniye</u>	333.873	326.252	50,58%	49,42%	<b>660.125</b>
2013	<u>Pendik</u>	328.607	317.768	50,84%	49,16%	<b>646.375</b>
2013	<u>Esenyurt</u>	320.980	303.753	51,38%	48,62%	<b>624.733</b>
2013	<u>Bahçelievler</u>	303.081	299.850	50,27%	49,73%	<b>602.931</b>
2013	<u>Üsküdar</u>	263.365	271.271	49,26%	50,74%	<b>534.636</b>
2013	<u>Kadıköy</u>	231.009	275.284	45,63%	54,37%	<b>506.293</b>
2013	<u>Sultanazade</u>	259.014	246.176	51,27%	48,73%	<b>505.190</b>
2013	<u>Gaziosmanpaşa</u>	249.808	245.198	50,47%	49,53%	<b>495.006</b>
2013	<u>Maltepe</u>	234.120	236.939	49,70%	50,30%	<b>471.059</b>
2013	<u>Esenler</u>	237.931	223.690	51,54%	48,46%	<b>461.621</b>
2013	<u>Kartal</u>	222.638	224.472	49,79%	50,21%	<b>447.110</b>
2013	<u>Kağıthane</u>	217.577	211.178	50,75%	49,25%	<b>428.755</b>
2013	<u>Fatih</u>	212.114	213.761	49,81%	50,19%	<b>425.875</b>
2013	<u>Avcılar</u>	204.904	202.336	50,32%	49,68%	<b>407.240</b>
2013	<u>Ataşehir</u>	201.532	204.442	49,64%	50,36%	<b>405.974</b>
2013	<u>Eyüp</u>	182.366	179.165	50,44%	49,56%	<b>361.531</b>



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebe Kızı Sokak,  
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat.6,  
34363 Osmanbey -İstanbul - Turkey  
P.K. 596 - 34361 Şişli-İstanbul - Turkey  
Tel : +90 (212) 368 84 39  
Fax : +90 212) 231 91 39

2013	<u>Sarıyer</u>	166.574	169.024	49,63%	50,37%	<b>335.598</b>
2013	<u>Başakşehir</u>	167.659	165.388	50,34%	49,66%	<b>333.047</b>
2013	<u>Sultanbeyli</u>	159.326	150.021	51,50%	48,50%	<b>309.347</b>
2013	<u>Güngören</u>	153.702	153.152	50,09%	49,91%	<b>306.854</b>
2013	<u>Sancaktepe</u>	156.180	148.226	51,31%	48,69%	<b>304.406</b>
2013	<u>Zeytinburnu</u>	147.719	144.594	50,53%	49,47%	<b>292.313</b>
2013	<u>Şişli</u>	134.083	140.337	48,86%	51,14%	<b>274.420</b>
2013	<u>Bayrampaşa</u>	135.841	133.836	50,37%	49,63%	<b>269.677</b>
2013	<u>Beykoz</u>	124.610	123.446	50,23%	49,77%	<b>248.056</b>
2013	<u>Beyoğlu</u>	126.062	119.157	51,41%	48,59%	<b>245.219</b>
2013	<u>Beylikdüzü</u>	120.120	124.640	49,08%	50,92%	<b>244.760</b>
2013	<u>Bakırköy</u>	104.526	116.448	47,30%	52,70%	<b>220.974</b>
2013	<u>Arnavutköy</u>	111.294	104.237	51,64%	48,36%	<b>215.531</b>
2013	<u>Büyükdere</u>	105.500	105.500	50,00%	50,00%	<b>211.000</b>
2013	<u>Tuzla</u>	107.867	100.940	51,66%	48,34%	<b>208.807</b>
2013	<u>Çekmeköy</u>	105.171	102.305	50,69%	49,31%	<b>207.476</b>
2013	<u>Beşiktaş</u>	86.989	99.581	46,63%	53,37%	<b>186.570</b>
2013	<u>Silivri</u>	85.105	70.818	54,58%	45,42%	<b>155.923</b>
2013	<u>Çatalca</u>	33.416	32.395	50,78%	49,22%	<b>65.811</b>
2013	<u>Sile</u>	16.288	15.430	51,35%	48,65%	<b>31.718</b>
2013	<u>Adalar</u>	8.808	7.358	54,48%	45,52%	<b>16.166</b>

## **Ekonomi**

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayinde asıl gelişme Cumhuriyet'ten 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'da yer seçmiştir. Eskiden daha çok Haliç çevresinde yer alan fabrikaların 1960'lardan sonra E-5 Karayolu boyunca yaygınlaşması, kent alanının hızla gelişmesinin başlıca nedenlerindedir. Ayrıca 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. 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 yayınevlerinin pek çoğu İstanbul'dadır.

İstanbul doğal güzelliği, zengin kültür varlıkları, ulaşım ve konaklama konusundaki gelişimi ile Türkiye'nin en gözde turizm merkezlerinden biri olmuştur. Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin büyük bir bölümü İstanbul'dan giriş yapmaktadır.

### 5.1.2. BAŞAKŞEHİR İLÇESİ

Başakşehir Bölgesi, İstanbul İli'nin Avrupa yakasında bulunan Küçükçekmece ve Esenler ilçeleri sınırları içinde kalan, Misistanbul, Başakşehir 1-2-4-5 etaplar, Onurkent, AkResidance, Güven Evler, Deprem Konutları, Oyakkent ve Göçmen Konutları'ndan oluşan, doğu ve kuzeyinde Milli Savunma Bakanlığı'na ait askeri alan güneyinde ise İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, yakın çevresinde Olimpiyat Köyü, İstoç ve TEM Otoyolu ile batı yönünde Sazlıdere Baraj Gölü bulunan bir toplu konut alanı iken, 5747 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun" çerçevesinde, Küçükçekmece'ye bağlı altı, Esenler ve Bahçeşehir'e bağlı ikişer mahallenin katılımıyla ilçe olmuştur.

İlçenin kuzeyinde ve kuzeybatısında Arnavutköy, kuzeydoğusunda Sultangazi, güneyinde Avcılar, Küçükçekmece ve Bağcılar, doğusunda Esenler Belediyesi; batısında ve güneybatısında ise Esenyurt Belediyesi yer almaktadır.



Başakşehir'in Konumu (Kaynak:www.wikipedia.com)

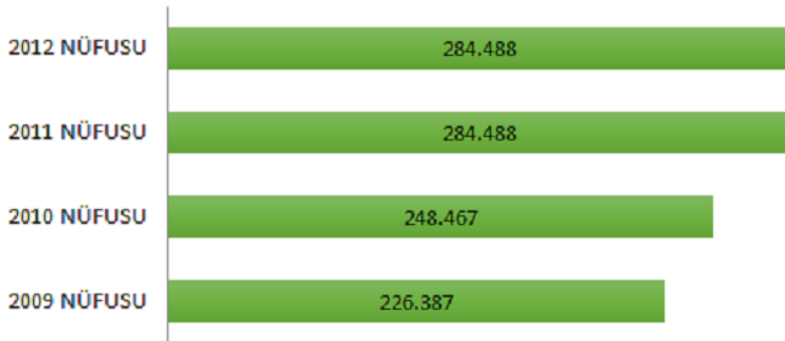
### Ulaşım

Başakşehir İlçesi TEM Otoyolu'nun, Basın Ekspres Yolu Kavşağı ile Esenkent Kavşağı arasında TEM Otoyolu'nun kuzeyinde yer almaktadır. İstanbul İli'nin en önemli 2 aksından biri olan TEM Otoyolu kullanılarak ilçeye ulaşmak mümkündür. Batıdaki Bahçeşehir Bölgesi'ne İspartakule ve Bahçeşehir Sapağı, doğudaki İkitelli ve Başakşehir bölgelerine ise İkitelli Sapağı kullanılarak erişilebilmektedir. İlçeye toplu taşıma ile erişim; Taksim, Mecidiyeköy, Bakırköy, Zeytinburnu, Eminönü gibi merkezlerden hareket eden İETT Otobüsleri ve M3 Otogar Başakşehir Metrosu ile sağlanmaktadır.

### Demografik Yapı

Başakşehir 2008 yılında Küçükçekmece ve Esenler ilçelerinden ayrılan mahalleler ve Bahçeşehir Belde Belediyesi'nin birleşmesiyle oluşmuş bir ilçedir. Başakşehir'in nüfusu 1995 yılında yapılmaya başlanan toplu konutlar ile artmaya başlamıştır. Nüfusun yarıdan fazlası toplu konutlarda ikamet etmektedir. Başakşehir, Bahçeşehir, Onurkent, Kayabaşı toplukonut alanları Başakşehir'in büyüyüp ilçe olmasında önemli rol oynamıştır. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayım Sonuçları'ndan da anlaşılacağı gibi her geçen yıl nüfus artışı olduğu görülmektedir.

## BAŞAKŞEHİR NÜFUS SAYIM SONUÇLARI



Yıl	Erkek	Kadın	Toplam
2012	37.532.954	37.191.315	74.724.269
Türkiye	6.845.981	6.778.259	13.624.240
İstanbul	158.992	157.184	316.176
Başakşehir			



Yaş Grubu	Erkek	Kadın	Toplam
0-4	16.923	15.109	32.032
5-9	16.095	15.421	31.516
10-14	15.801	14.851	30.652
15-19	12.680	13.880	26.560
20-24	9.942	13.178	23.120
25-29	14.959	13.587	28.546
30-34	16.745	16.411	33.156
35-39	13.362	17.165	30.527
40-44	13.869	10.555	24.424
45-49	10.568	9.932	20.500
50-54	5.995	5.082	11.077
55-59	5.275	4.975	10.250
60-64	2.356	1.541	3.897
65-69	2.439	1.608	4.047
70-74	952	2.078	3.030
75-79	655	853	1.508
80-84	271	644	915
85-89	86	244	330
90+	19	70	89
<b>Toplam</b>	<b>158.992</b>	<b>157.184</b>	<b>316.176</b>

### Sosyo - Ekonomik Yapı

Başakşehir İlçesi'nde sanayi sektörü, ekonomik yapı içinde önemli bir yer tutmaktadır. İstanbul Metropolitan Alanı içerisinde yer alan iki organize sanayi bölgesinden biri olan ve TEM otoyolunun hemen kuzeyinde 700 hektar alan üzerinde kurulan İkitelli Organize Küçük Sanayi Bölgesi, ilçede sanayi sektörünün diğer sektörler içinde büyük bir yüzde ile yer almasını sağlamıştır. Ayrıca, Başakşehir İlçesi sınırları içinde yer alan Kayabaşı Mevkiinde, parsel ölçüğünde faaliyetlerini sürdüren muhtelif sanayi tesisleri bulunmaktadır.

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

Türkiye'de 2001 yılında yaşadığımız ekonomik krizle başlayan dönem, sonrasında yaşadığımız diğer krizlerle pek çok sektörde olduğu gibi, gayrimenkul sektöründe de ciddi bir küçülmeye neden olmuştur. 2003 yılının ikinci yarısından itibaren, ekonominin olumlu sinyaller vermesi bankacılık sektöründe faizlerin düşmesini, ülke genelindeki yatırımların ve konut - ticari kredilere olan taleplerin artmasını sağlamıştır. Tüm bu olumlu gelişmeler ile birlikte birikmiş talepleri karşılayan gayrimenkul piyasası canlanmış ve özellikle son yıllarda fiyatların önemli ölçüde artmasına neden olmuştur. 2005 yılının ikinci döneminde konut kredisi faiz oranlarındaki hızlı düşüş 2006 yılının birinci dönemine kadar devam etmiştir. 2006 yılının ortalarına kadar olan dönemde faiz oranları % 0,90 - % 1,10'lara kadar düşmüştür. Ancak piyasalardaki dalgalanma nedeniyle, inşaat malzemelerinde artış ortaya çıkmış, üretilen konut alanlarına talep azalmış ve konut satış oranları düşmüştür. Mayıs 2006'ya kadar %

0,90'lara kadar gerileyen konut kredisi faiz oranları, Mayıs ayında yaşanan dalgalanmayla birlikte % 2,10'lara kadar çıkmıştır. 2006 yılında banka faizlerinin artmasıyla gayrimenkul satış değerlerindeki artışların yavaşladığı, bazı bölgelerde satış değerlerinin olumsuz yönde etkilendiği gözlenmiştir. Mortgage sistemi 21.02.2007 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi oturumu ile yasallaştırılmıştır. Konut kredisi kullanımı 2007 yılının ilk dokuz aylık döneminde sektörün beklentisinin altında gerçekleşmiştir. Genel seçim ve cumhurbaşkanlığı seçiminin ardından eylül ayında sıçrama yapması beklenen konut kredi kullanımı temmuz ayında başlayan global dalga nedeniyle yaz aylarındakine benzer durgun bir seyir sergilemiştir.

Avrupa Birliği için tarih alındıktan sonra yapılan bazı ekonomik ve politik düzenlemeler sonucu, yabancı yatırımcıların Türkiye'de yatırım risklerinin azalacağı düşüncesiyle, yatırıma daha sıcak baktıkları gözlenmiştir. 2008 yılı başlarına kadar, yabancı yatırımcılar özellikle alışveriş merkezi yatırımı konusunda tüm Türkiye'de harekete geçmişlerdir. Ancak 2008 yılının Mart ayında Anayasa Mahkemesi kararı ile yabancı şirketlere gayrimenkul alımının sınırlandırılması yabancı yatırımcıların projelerini ertelemelerine/vazgeçmelerine neden olmuştur. 2008 yılının üçüncü çeyreğinde ortaya çıkan küresel mali kriz Amerika başta olmak üzere Avrupa ülkeleri ve birçok gelişmekte olan ülkenin piyasa ekonomilerini etkilemiştir. Gayrimenkul piyasası bu dönemde kredi faizlerinin yükselmesi, yatırımların ertelenmesi gibi nedenlerle durgun bir döneme girmiştir, bu durumdan Türk Gayrimenkul Piyasası da etkilenmiştir.

Krizin etkisiyle önce yavaşlayan, ardından da yaklaşık 7 yıllık bir büyüme sürecinin ardından ilk kez 2008'in 4.üncü çeyreğinde yüzde 6,5 ile eksiye geçen Türkiye ekonomisi, 2009'un 3. çeyreğinde yüzde 3,3, 9 aylık dönemde de yüzde 8,4 küçülmüştür. Merkez Bankası da bu süreçte küresel krizin yurt içi ekonomideki olumsuz etkisini sınırlamak için tedbirler almayı sürdürmüştür. Bu çerçevede, yıl boyunca faiz indirimini sürdüren Merkez Bankası, gecelik borçlanma faizini yüzde 6,5'a kadar çekmiştir.

Küresel krizin ardından 2010, dünya ekonomisine paralel olarak Türkiye ekonomisinin toparlandığı ve bir çok ülkeye göre daha yüksek büyüme hızını yakaladığı yıl olmuştur. Kriz ile birlikte gerileyen inşaat sektörü 2010 yılı itibarıyla önce normalleşme daha sonra yükselme trendine girmiştir.

Merkez Bankası ise gecelik faiz oranlarını 2009 kasım ayından itibaren borçlanmada yüzde 6,50, borç vermede ise yüzde 9'da tutarken, 2010 eylül ayında borçlanma faizini yüzde 6,25, borç verme faizini de yüzde 8,75'e çekmiştir.

Para Politikası Kurulu'nun 2010 yılındaki son toplantısında alınan kararlar da politika faiz oranı yüzde 7,0'den yüzde 6,50'ye, gecelik borçlanma faizi yüzde 1,75'den yüzde 1,50'ye indirilmiştir. Yüzde 8,75 olan borç verme faiz oranı ise yüzde 9 olmuştur.

2011 yılında inşaat sektörünün hızlı büyümesinin yanında, konut sektörü tarafında yılın ilk çeyrek döneminde bir durgunluk gözlemlenmiştir. 2011 yılının ilk çeyrek döneminde alınan konut yapı ruhsatı sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre gerileyerek 91.911'e inmiştir. Bunun yanı sıra kullanıma sunulan konut arzını yansıtan yapı kullanım izin belgesi sayısı 2010 yılın aynı çeyrek dönemine göre %7.5 artarken, bir önceki çeyreğe göre %13.8 gerileyerek 94.167'ye inmiştir.

2012 yılında inşaat sektöründeki büyümenin devam ettiği gözlemlenmiştir. 2012 yılında alınan konut yapı ruhsatı sayısı bir önceki yıla göre yaklaşık %1 oranında artarak 102.986'ya çıkmıştır. Bunun yanı sıra kullanıma sunulan konut arzını yansıtan yapı kullanım izin belgesi sayısı 2011 yılına göre %2,9 gerileyerek 93.832'ye inmiştir.

2013 yılında ekonomide yaşanan göreceli toparlanma ve büyüme ile birlikte gayrimenkul sektörü için 2012 yılına göre ekonomik açıdan daha olumlu koşullar oluşmuştur. 2013 yılı ortasına kadar koşullar iyileşmeye devam etmiş, yılın ikinci yarısında yaşanan toplumsal ve siyasi gelişmeler ile gayrimenkul sektöründeki iyileşme yavaşlamıştır. 2013 yılında gayrimenkul sektöründe büyüme 2012 yılının üzerinde gerçekleşmiş olmasına rağmen potansiyel büyümenin altında kalmıştır.

Konut piyasası konut üretimi ve konut satışlarında hissedilir bir büyüme yaşamıştır. Ticari gayrimenkul piyasasında otel ve ofis piyasaları hareketli olmuş ve alışveriş merkezi yatırımları devam etmiştir. Endüstri alanlarında yeni yatırım ve teşvik düzenlemeleri ile organize sanayi bölgelerinde ve lojistik alanlarda hareketlenme eğilimi içinde olmuştur.

#### 4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Belediye dilekçe cevabı geç teslim edildiği için rapor sözleşme süresinde teslim edilememiştir. Mülkle ilgili olumsuz kriterler 4.5.2. başlığında verilmiştir.

#### 4.4. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

<b>YAPI CİNSİ</b>	: Betonarme		
<b>İNŞA YILI</b>	: 2013	<b>CEPHE</b>	: -
<b>BÜYÜKLÜK</b>	: Bkz. Açıklamalar	<b>KULLANIMI</b>	: Market
<b>ODA SAYISI</b>	: 4	<b>WC SAYISI</b>	: 2

#### ZEMİN DÖŞEMELERİ

<b>SALON</b>	: -	<b>ODALAR</b>	: Seramik
--------------	-----	---------------	-----------

<b>MUTFAK</b>	: Mermer	<b>HOL</b>	: Seramik
<b>BANYO</b>	: -	<b>WC</b>	: Seramik

### DOĞRAMALAR

<b>GİRİŞ KAPISI</b>	: Cam	<b>İÇ KAPILAR</b>	:-
<b>PENCERELER</b>	: Cam	<b>PANJUR</b>	:-

### AÇIKLAMALAR

Değerlemeye konu mülk; Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi sınırları içerisinde bulunan Ağaoğlu My World Sitesi'nde konumlu D1 Blok 16 Bağımsız Bölüm Numaralı dükkan ile D2 Blok 1 Bağımsız Bölüm numaralı dükkan'dır. Mülkler mevcutta birleştirilerek Uyum Market olarak kullanılmaktadır.

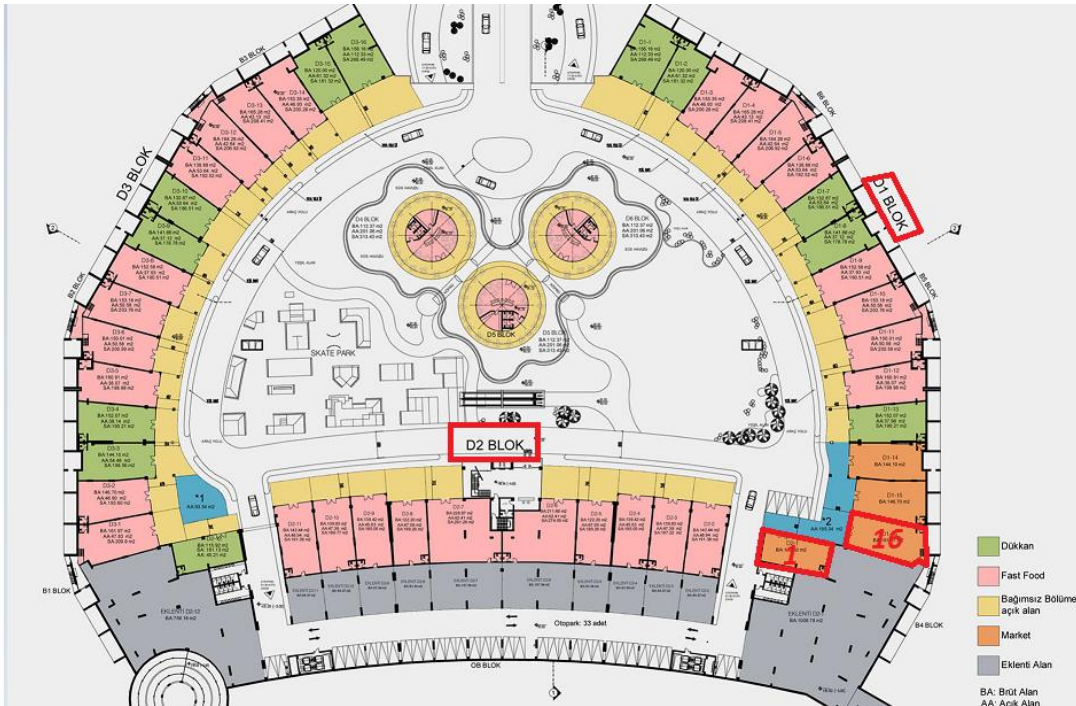
Değerlemeye konu mülklerin içerisinde bulunduğu Ağaoğlu My World Sitesi 1342 Ada 1 Parsel ile 1343 Ada 1 Parsel olmak üzere 2 farklı parsel üzerinde inşa edilmiştir. 1343 Ada 1 Parsel üzerinde; C1-C2-C3-C4-C5 Konut Blokları, D8 Ticaret Bloku, OC1-OC2-OC3-S1-S2 Otopark ve Sosyal Tesis Blokları yer almaktadır.

1342 Ada 1 Parsel üzerinde ise; V1-10 Villa Konut Blokları, A1-6 Konut Blokları, B1-6 Konut Blokları, OA-OB-OK Sosyal tesis ve teknik alan blokları; B Tipi Blokların zemin kat seviyesinde D1-D2-D3-D4-D5-D6-D7 olmak üzere 7 adet ticari blok yer almaktadır. Site içerisinde toplam 3.100 Adet Konut; 49 Adet Dükkan bulunmaktadır. Proje içerisinde 4 adet açık yüzme havuzu, kapalı sosyal tesis alanı, golf kulübü, golf sahası, açık spor sahaları, kafeterya ve kapalı otopark alanları mevcuttur. Sitenin 1. Ve 2. Bodrum kat seviyesinde tamamında kapalı otopark alanı inşa edilmiştir.





Site Genel Görünümü



Ticari Bloklar Vaziyet Planı



Değerlemeye konu mülklerin içerisinde bulunduğu D1 Blok, B4-B5-B6 Konut bloklarının zemin kat seviyesinde yer almakta olup, 16 bağımsız bölümden oluşmaktadır. D2 Blok ise herhangi bir konut bloku altında yer almamaktadır. Blok yalnız zemin kattan ibaret olmakla birlikte bu kısımda 12 adet dükkan yer almaktadır.

Kat irtifakına esas mimari projeye göre değerlemeye konu mülklerden D1 Blok 16 Bağımsız bölüm numaralı mülk 151,62 m<sup>2</sup>; D2 Blok 1 bağımsız bölüm numaralı mülk ise 105,35 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Ancak yerinde yapılan incelemede sözkonusu mülklerin site ortak alanı kapalı otopark hacminin de dahil edilerek birleştirildiği ve toplam 1.232 m<sup>2</sup> alana sahip market hacmi oluşturulduğu tespit edilmiştir.

Market girişi D1 Blok 16 Nolu Bağımsız bölümden, çıkışı ise D2 Blok 1 Bağımsız Bölüm'de yer alan optik sensörlü otomatik açılır cam kapıdan gerçekleştirilmektedir. Teşhir alanı marketin yaklaşık 1.000 m<sup>2</sup> bölümünü kaplamaktadır. Bu alanda, unlu mamüller, kasap, şarküteri, manav, gıda dışı reyonları ile kasa bölümü bulunmaktadır.

Asma tavan ve spot aydınlatma sistemi kullanılmış olup zeminler seramiktir. Arka ofis kısmında ise 2 adet WC, 2 adet soyunma odası, elektrik odası, yemekhane, 5 adet doğuk hava deposu ve kuru gıda deposu bulunmaktadır. Arka ofis bölümlerinde ise zeminler yemekhanede mermer diğer kısımlarda dökme beton ve seramiktir.

#### **4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER**

Gayrimenkullerin yerinde yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilen bilgiler karşılaştırılarak edinilen sonuçlar ile değerlendirilmiştir. Değerlemede mülkün tapuda incelenen projesi dikkate alınmıştır. Kat irtifakı projesinde bulunmayan kısımlar değerlendirme hesaplarına dahil edilmemiştir.

##### **4.5.1. Gayrimenkullerin Değerini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler**

Mülkün yoğun nüfuslu/lüks site içerisinde yer alması  
İskan belgesinin olması  
Kat mülkiyetinin olması  
D2-1 nolu mülkün kullanımına tahsis edilen alanın büyüklüğü

##### **4.5.2. Gayrimenkullerin Değerini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler**

Mülkün yalnızca içerisinde bulunduğu site sakinlerine hitap etmesi  
Şehir merkezine uzak olması

*Mülkte mimari projeye aykırı büyütmeler yapılmış olması*

*D2-1 nolu mülkün kullanımına tahsis edilen alanın mimari projeye göre otopark alanı olmasına rağmen market alanı olarak kullanılması ve projeye göre D2-1 nolu bağımsız bölümden direkt geçiş imkanı bulunmaması Tapu kayıtlarında mülklerin Uyum AŞ. mülkiyetinde olmaması (Satış sözleşmesi ile satın alınmıştır)*

#### **4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER**

*Değerlemeye konu mülklerin değerinin tespitinde dikkate alınan teknik veriler, araç ve yaya ulaşım olanakları, mal sevkiyatı kolaylığı, büyüklüğü, market iç dizaynı (kolon aralıkları vb.), bakımlılık durumu, dış cephe kaplaması, ısınma - havalandırma sistemi, hidrofor, trafo, jeneratör, güvenlik, yangın önlemleri altyapı yeterlilik ve ilave edilebilirlik durumu, otopark sayısı, kat yüksekliği, sert – yumuşak peyzaj unsurları, yapıların yasallığı gibi teknik veriler incelenmiştir.*

##### **4.6.1. ELEKTRİK**

<b>ŞEHİR ŞEBEKESİ</b>	:Mevcut	<b>TRAFO</b>	:Mevcut
<b>JENERATÖR</b>	:Mevcut	<b>SOKAK AYDIN.</b>	:Mevcut

##### **4.6.2. SU**

<b>ŞEHİR ŞEBEKESİ</b>	:Mevcut	<b>SU KUYUSU</b>	: Yok
<b>SU DEPOSU</b>	:Mevcut	<b>HİDROFOR</b>	:Mevcut

##### **4.6.3. YOL**

<b>KAPLAMA</b>	:Asfalt		
<b>KALDIRIM</b>	:Mevcut	<b>DURUMU</b>	:Bakımlı

##### **4.6.4. TELEFON**

<b>HAT ADEDİ</b>	:-	<b>SANTRAL</b>	:Mevcut
<b>İNTERNET BAĞ.</b>	:Mevcut	<b>KABLO TV</b>	:Mevcut

##### **4.6.5. ASANSÖR**

<b>ASANSÖR</b>	: Yok	<b>ADET</b>	:-
<b>MARKA</b>	:-	<b>KAPASİTE</b>	:-

##### **4.6.6. ISITMA – SOĞUTMA SİSTEMİ**

<b>ISITMA</b>	: Klima		
<b>YAKIT</b>	: Diğer		
<b>KLİMA</b>	:Mevcut	<b>HAVALANDIRMA</b>	:Mevcut

#### 4.6.7. YANGIN ÖNLEMLERİ

<b>YANGIN ALGILAMA</b>	:Mevcut	<b>YANGIN ALARMI</b>	:Mevcut
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	:Mevcut	<b>YANGIN TÜPÜ</b>	:Mevcut
<b>DUMAN DEDEKTÖRÜ</b>	:Mevcut	<b>SPRİNKLER</b>	:Mevcut

#### 4.6.8. GÜVENLİK

<b>GÜVENLİK</b>	: Personel	Kamera	Hırsız Alarmı
-----------------	------------	--------	---------------

#### 4.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden, imar durumu vb. değişikliklerinden dolayı sorumlu değildir.

- Mülk üzerindeki alacak, haciz, ipotek, irtifak hakları vb. haklar nedeni ile pazarlamasında bir engel olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir 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 değer takdirini yapılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir. Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Mülk sahiplerinin ve potansiyel alıcıların, akılcı hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Değerleme uzmanı toplanan verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler; ölçekli olmayıp, sadece rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.

- *Projeksiyonlar, dengeli bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Ancak projeksiyonlar, değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişik şartlardan etkilenmesi olasıdır.*
- *Değerleme uzmanı, mülk üzerinde veya yakınında bulunan tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak maddelerin var olmadığı öngörülür.*
- *Konu mülk ile ilgili zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, değerlendirme uzmanının ihtisası olmayıp, konu ile ilgili detaylı araştırma yapılmamıştır. Yerinde yapılan gözlemlerde, herhangi bir zemin kirliliği sorunu ve çevreye olumsuz etkisi tespit edilmemiştir.*
- *Detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.*
- *Mülklerin, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.*
- *Taşınmazlar Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş mülkiyetindedir.*
- *Kat irtifakına esas projedeki büyüklükler dikkate alınmıştır. Büyütmeler değerlemede dikkate alınmamıştır.*

*Bu kabullerin bir veya birden fazlasının gerçekleşmemesi durumunda takdir edilen değer değişebilecektir.*

#### **4.8. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ**

*Bu başlıkta uluslar arası kabul görmüş değerlendirme yaklaşımları ve projede kullanılan yaklaşımlarla veri ve kabullerden bahsedilmiştir.*

##### **4.8.1. EMSALLERİN KARŞILAŞTIRILMASI YAKLAŞIMI (MARKET APPROACH)**

*Yapılandırılmış mülkler, bos arazi veya boşmuş gibi addedilen arazilerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır;*

- *Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.*
- *Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.*

- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

#### **4.8.2. MALİYET YAKLAŞIMI (COST APPROACH)**

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

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

#### **4.8.3. GELİR KAPİTALİZASYONU (INCOME CAPITALIZATION APPROACH)**

Bu yaklaşımda değerlendirme uzmanı, bir mülkün gelecekteki yararları üretme kapasitesini inceler ve geliri bir güncel değer göstergesine göre kapitalize eder. Çoğunlukla gelir getiren mülkler için kullanılır.

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi çerçevesinde konu gayrimenkullerin gelir getirme potansiyeli belirlenir. Belirlenen gelirin yıllar itibari ile nasıl bir seyir izleyebileceği tahmin edilir, operasyonel maliyetler, genel giderler, vergiler, işletme giderleri ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra net işletme geliri hesaplanır. Net işletme gelirinden değerlemeye konu gayrimenkulün kapitalize edilmiş değeri hesaplanır.,

#### **4.8.4. GELİŞTİRME YÖNTEMİ (DEVELOPMENT METHOD)**

Geliştirme yaklaşımı, gayrimenkul için önerilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli için uygulanabilir. Arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler, varsayımlarla modellenir. Modellemenin yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olması beklenir.

Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi yapılır. 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. Projenin geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiki verileri, mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunularak, projenin performans tahmini yapılır. Projenin net bugünkü değer hesabı, gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile yapılır.

Geliştirme yöntemi ile mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

#### **4.8.5. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLAR**

Konu mülkün değer tespitinde bu yöntemlerden yeterli sayıda emsal bulunması nedeni ile Emsallerin Karşılaştırılması Yaklaşımının kullanılması yeterli görülmüştür.

#### **4.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ**

Konu mülkün değer tespitinde bu yöntemlerden yeterli sayıda emsal bulunması nedeni ile Emsallerin Karşılaştırılması Yaklaşımının kullanılması yeterli görülmüştür.

#### **4.10. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ**

Nakit akımı analizi yöntemi kullanılmamıştır.

#### **4.11. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ**

Konu mülkün değer tespitinde yeterli sayıda emsal bulunması nedeni ile Emsallerin Karşılaştırılması Yaklaşımının kullanılması yeterli görülmüştür, maliyet oluşumları analizi kullanılmamıştır.

#### **4.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ**

Emsallerin Karşılaştırılması yaklaşımında bölge için belirlenen emsal satış rakamları baz alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal teşkil etmesi amacı ile, değerlemesi yapılan mülk çevresinde satılık emsal satış rakamları bölgede yapılan araştırmalardan derlenerek aşağıda sunulmuştur.

Emsal 1.

Değerlemeye konu mülk büyütme yapılan bölümler ile birlikte (1.232 m<sup>2</sup>) 12.10.2011 tarihinde 3.800.000 USD + KDV bedel ile satın alınmıştır. Satış tarihindeki TL bazında satış bedeli 6.962.740 TL olarak hesaplanmıştır. (5.651 TL/m<sup>2</sup>)

Ref: 13.10.2011 Tarihli Özel Durum Açıklama Formu

*Emsal 2.*

*Mülk ile aynı site içerisindeki 142 m<sup>2</sup> alana sahip mülke göre avantajlı konumdaki dükkan için 1.800.000 TL talep edilmektedir. (12.676 TL/m<sup>2</sup>)*

*Ref: Satış Ofisi*

*Emsal 3.*

*Mülk ile aynı site içerisindeki mülke göre avantajlı konumdaki 142 m<sup>2</sup> alana sahip dükkan için 1.900.000 TL talep edilmektedir. (13.380 TL/m<sup>2</sup>)*

*Ref: Remax Bridge – 02126719798*

*Emsal 4.*

*Mülk ile aynı site içerisindeki mülke benzer konumdaki 146 m<sup>2</sup> alana sahip dükkan için 1.750.000 TL talep edilmektedir. (11.986 TL/m<sup>2</sup>)*

*Ef: Turyap Bahçeşehir - 05302124740*

*Çevrede yapılan araştırmalardan elde edilen verilere göre, bölgede benzer nitelikte dükkanların birim satış fiyatlarının 5.650 TL/m<sup>2</sup> - 13.380 TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği gözlenmektedir. Değerlemeye konu mülkün konumu, bina içinde bulunduğu kat, büyüklüğü, çevresel özellikleri, ulaşım olanakları, inşaat kalitesi ve işçiliği, bina yaşı, ortak alanlardaki kullanım hakkı vb. kriterler dikkate alınarak mülke 13.000 TL/m<sup>2</sup> birim fiyat takdir edilmiştir.*

*Bu veriye göre mülklerin yasal alanları dikkate alınarak değeri:*

*D1 Blok 16 Bağımsız Bölüm: 151,62 m<sup>2</sup> x 13.000 TL/m<sup>2</sup> = 1.971.060 TL yuvarlatılarak 1.970.000 TL*

*D2 Blok 1 Bağımsız Bölüm: 105,35 m<sup>2</sup> x 13.000 TL/m<sup>2</sup> = 1.369.550 TL yuvarlatılarak 1.370.000 TL olarak takdir edilmiştir.*

#### **4.13. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER**

*Değerlemede Emsal Satışların Karşılaştırılması yönteminin kullanılması yeterli görülmüştür.*

#### **4.14. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ**

*Değerlemeye konu parsellerle ilgili hukuki açıklama 3.3 ve 3.4 başlıklarında açıklanmıştır*

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

*Değerlemede Emsal Satışların Karşılaştırılması yönteminin kullanılması yeterli görülmüştür.*

#### **4.16. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ**

*Arazinin boşmuş gibi en etkin ve verimli kullanımı;*

*Tüm makul alternatif kullanımlar arasında, işçilik, sermaye ve girişimcilik koordinasyonu için ödemeler yapıldıktan sonra en yüksek güncel arazi değeri veren kullanımdır.*

*En etkin ve verimli kullanım analizinde sınama kriterleri;*

- 1- Fiziksel olarak mümkün olmalıdır.*
- 2- Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır.*
- 3- Finansal olarak yapılabilir olmalıdır.*
- 4- Azami düzeyde verimli olmalıdır.*

*Bir mülkün en etkin ve verimli kullanımı, dört kriter uygulandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır. Kalanlar arasında dört kriterin hepsini karşılayan kullanım en etkin ve verimli kullanımdır.*

*Konu parsellerin en yüksek ve en iyi kullanım analizi bu çalışma kapsamında yapılmamış olup konu parsellerin imar durumu, bölgenin gelişimi, bağımsız birimlerin nitelikleri gibi özellikler dikkate alındığında mülklerin projede öngörüldüğü şekilde ticari amaçlı kullanımların uygun olduğu düşünülmektedir.*

#### **4.17. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ**

*Değerlemeye konu mülklerden D1 Blok 16 Bağımsız Bölümün değeri 1.970.000 TL, D2 Blok 1 Bağımsız Bölümün değeri 1.370.000 TL olarak takdir edilmiş olup, mülklerin toplam değeri 3.340.000 TL olarak hesaplanmıştır.*

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

*Değerleme konusu proje olmayıp, herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi söz konusu değildir.*

## **5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **5.1. FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI**

Değerlemeye konu mülkler ilgili Emsal Satışların Karşılaştırılması yönteminin kullanılması yeterli görülmüş olup; söz konusu yöntem ile değerlemeye konu mülklerden D1 Blok 16 Bağımsız Bölümün değeri 1.970.000 TL, D2 Blok 1 Bağımsız Bölümün değeri 1.370.000 TL olarak takdir edilmiş olup, mülklerin toplam değeri 3.340.000 TL olarak hesaplanmıştır.

### **5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ**

Mülkler satış sözleşmesi ile satın alındığı ve tapu devri yapılmadığı için Uyum Gıda AŞ. adına tapu belgeleri bulunmamaktadır. Satış sözleşmelerine rapor içinde yer verilmiştir.

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

Değerleme konusu mülklerin bulunduğu ana gayrimenkulun inşaatı tamamlanmış olup, yapı kullanma izin belgesi alınmış, kat mülkiyetine geçilmiştir. Mevzuat uyarınca alınması gereken belgelerde ilgili belediyeden alınan dilekçe cevabında tespit edilmiş herhangi bir eksiklik bulunmadığı belirtilmiştir.

Ancak değerlendirme tarihinde yerinde yapılan incelemelerde 3.3. başlığında ifade edilen projeye aykırılıklar tespit edilmiş olup, imar arşiv dosyasında projeye uyumsuzluğa yönelik herhangi bir bilgi – belgeye rastlanmamıştır.

### **5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Rapor amacı itibari ile bu konuda görüş bildirilmemiştir.



## 6. SONUÇ

### 6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu mülk; Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi sınırları içerisinde bulunan Ağaoğlu My World Sitesi'nde konumlu D1 Blok 16 Bağımsız Bölüm Numaralı dükkan ile D2 Blok 1 Bağımsız Bölüm numaralı dükkan'dır. Mülkler mevcutta birleştirilerek Uyum Market olarak kullanılmaktadır.

Kat irtifakına esas mimari projeye göre değerlemeye konu mülklerden D1 Blok 16 Bağımsız bölüm numaralı mülk 151,62 m<sup>2</sup>; D2 Blok 1 bağımsız bölüm numaralı mülk ise 105,35 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Ancak yerinde yapılan incelemede söz konusu mülklerin site ortak alanı kapalı otopark hacminin de dahil edilerek birleştirildiği ve toplam 1.232 m<sup>2</sup> alana sahip market hacmi oluşturulduğu tespit edilmiştir.

Konu mülkler tapu kayıtlarında Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri AŞ. mülkiyetinde olup, Uyum Gıda AŞ. ile 12.10.2011 tarihli satış sözleşmesi mevcuttur.

Gayrimenkullerin içerisinde yer aldığı bölge, yakın çevresindeki konut ve ticari yatırımlar, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, hitap ettiği nüfus potansiyeli, otopark alanlarının yeterlilik durumu, vb değerine etki edebilecek olumlu - olumsuz kriterler dikkate alınmış, çevrede detaylı piyasa araştırmaları yapılmış, bölgede yer alan benzer mülklerin doluluk boşluk oranları ve günümüz piyasa koşulları değerlendirilmiş ve konu mülklerin 09.04.2014 tarihi itibarıyla, peşin ve nakit kat irtifakı hakkı değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

### 6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Değerlemeye konu mülkün yerinde yapılan incelemede, konum, büyüklük, mimari özellik, inşaat kalitesi gibi sahip olduğu fiziksel şartları, değerine etki edebilecek olumlu - olumsuz kriterleri, çevrede yapılan piyasa araştırmalarını, bölgede yer alan benzer mülklerin doluluk boşluk oranlarını ve günümüz piyasa koşullarını değerlendirerek 09.04.2014 tarihi itibarıyla, yasal alanlar dikkate alınarak peşin ve nakit kat mülkiyet hakkı değerlerini,

D1 Blok 16 Nolu Bağımsız Bölüm için; **1.970.000 TL**

**(Birmilyondokuzyüzyetmişbin Türk Lirası)**

D2 Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm için; **1.370.000 TL**

**(Birmilyonüçyüzyetmişbin Türk Lirası)**

olarak takdir ettiğimizi, bu değerle mülkün makul bir pazarlama süreci içinde;

*Alıcısı Az*

*olduğunu bilgilerinize arz ederiz.*

*Değerleme Katma Değer Vergisi hariç tutularak yapılmış olup, Katma Değer Vergisi oranı % 18, mülklerin KDV dahil değerleri; D1 Blok 16 Nolu Bağımsız Bölüm için; 2.324.600 TL, D2 Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm için; 1.616.600 TL hesaplanmıştır.*

*Değerleme Uzmanı*  
*Muharrem CABAR - 402252*

*Sorumlu Değerleme Uzmanı*  
*Nazan ÖZBAYDAR - 400226*

## 7. EKLER

### 7.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER



Mülklerin Dışarıdan Görünümü



Mülklerin Dışarıdan Görünümü



Teşhir Alanı'ndan Görünüm



Teşhir Alanı'ndan Görünüm



Teşhir Alanı'ndan Görünüm



Teşhir Alanı'ndan Görünüm





Depo Alanlarından Görünüm



Depo Alanlarından Görünüm



Yemekhane Görünüm



WC Bölümünden Görünüm



Site İçerisinden Genel Görünüm



Site İçerisinden Genel Görünüm



## 7.2. DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMAN(LAR)ININ DEĞERLEME LİSANSLARININ ÖRNEKLERİ



**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 14.02.2013 No : 402252

### 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

**Muharrem CABAR**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 14.02.2005 No : 400226

### 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

**Nazan ÖZBAYDAR**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER





Müslüm DEMİRBİLEK  
BİRLİK BAŞKANI

### **7.3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA, SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER**

*Şirketimiz tarafından daha önce konu mülklerle ilgili değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.*

### **7.4. DOĞRULUK BEYANI**

*Bu raporda bulunan ifadelerin gerçek ve doğru olduğunu,*

*Bu değerlendirme çalışmasını hazırlamaya yeterli mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,*

*Bu raporun konusu olan gayrimenkulleri şahsen yerinde incelediğimizi,*

*Bilgi ve belgelerini ilgili kurumlardan temin ederek incelediğimizi ve tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimiz doğrultusunda yorumladığımızı,*

*Analizlerimizin ve sonuçlarımızın sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,*

*Bu raporun konusu olan gayrimenkullerin mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklere, mülkü kiralamak isteyenlerle güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimizin bulunmadığını,*

*Bu görevin tamamlanması için aldığımız hizmet bedelinin değer takdirinin miktarına, öngörülen bir sonucun elde edilmesine, değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı olmadığını,*

*Bu raporun şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlandığını doğrular, bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.*

Değerleme Uzmanı

Muharrem CABAR - 402252

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Nazan ÖZBAYDAR - 400226

### **7.5. ÖZGEÇMİŞLER**

**SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı, 400226**

**Yük. Şehir Plancısı, Nazan ÖZBAYDAR**

**Genel Müdür, Sorumlu Ortak, Yönetim Kurulu Başkanı**

*Nazan ÖZBAYDAR, Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü'nden 1996 yılında mezun olmuş, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehirsel Tasarım Master programında "Liman Kentlerinin Yeniden Canlandırılması" konulu master tezini hazırlamıştır.*

2003 yılında SOM Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Ticaret AŞ.'de Değerleme Uzmanı olarak görev yapmaya başlayan Nazan ÖZBAYDAR, 2004 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'ndan "Değerleme Uzmanlığı" lisansını almaya hak kazanmıştır. Şirket içinde farklı kademelerde görevler almış olup, halen Sorumlu Ortak, Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Başkanı olarak devam etmektedir. Ayrıca "Kamulaştırma Bilirkişiliği" sertifikası bulunmaktadır. Gayrimenkul değer tespit raporları, en etkin ve verimli kullanım analizleri, fizibilite çalışmaları, yer seçim analizleri, gayrimenkul piyasa analizleri konularında hizmet vermektedir.

Aydın Vakfı Yönetim Kurulu, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, Değerleme Uzmanları Derneği, Gyoder, Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği ve Türkiye Kalite Derneği, Gayrimenkul İçin Strateji Platformu Derneği üyesidir.

**İktisatçı, Muharrem CABAR**  
**SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı, 402252**

Muharrem CABAR, İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi İngilizce İktisat (Dep. of Economics) Bölümü'nden 2007 yılında mezun olmuştur. 2004 yılında Teknosa İç ve Dış Tic. A.Ş.'de çalışma hayatına başlamış ve farklı birimlerde ve farklı pozisyonlarda 3 yıl çalışmıştır. 2009 yılında SOM Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Ticaret AŞ.'de Değerleme Elemanı olarak görev yapmaya başlayan Muharrem CABAR; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı" lisans belgesine sahiptir.