

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

**İSTANBUL, BÜYÜKÇEKMECE, MİMAROBA,  
3 PAFTA, 178 ADA, 2 PARSEL, 4 ADET DÜKKAN**

**DEĞERLEME RAPORU**  
(APPRAISAL REPORT)

**SOM-1402-27992**

**İSTANBUL, 25 Mart 2014**



*İstanbul, 25.03.2014*

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

*Konu : Değerleme Raporu SOM-1402-27992*

*Vaki talebiniz üzerine Mimaroba Mh. Çarmıklı Cd. No:4/D Büyüçekmece İstanbul adresindeki mülkler 26.03.2014 tarihinde gezilerek dikkatle incelenmiştir. Talep edilen mülke ilişkin Değerleme Raporumuzu yazımız ekinde takdim ediyoruz.*

*Yaptığımız piyasa araştırması ve değerlendirme hesapları sonucunda konu mülkün bugünkü durumuyla ve güncel piyasa şartlarında, 25.03.2014 tarihi itibarıyla, peşin ve nakit Uyum Gıda İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. hisse mülkiyet hakkı değerlerini,*

*6 nolu bağımsız birim için; **410.000 TL**  
(Dörtüzonbin Türk Lirası)*

*7 nolu bağımsız birim için; **1.980.000 TL**  
(Birmilyondokuzyüzseksenbin Türk Lirası)*

*8 nolu bağımsız birim için; **47.000 TL**  
(Kırkyedibin Türk Lirası)*

*9 nolu bağımsız birim için; **56.000 TL**  
(Ellialtıbin Türk Lirası)*

*olarak tahmin ettiğimizi, bu değerle mülkün makul bir pazarlama süreci içinde "alıcısı az" olduğunu, tapu kayıtlarında, 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 Mimaroba Mh. Çarmıklı Cd. No:4/D (6/7/8/9 Nolu Bağımsız Bölümler) Büyükçekmece İstanbul adresindeki mülkün finansal tablolarda kullanılması ve satış kararının verilebilmesi amacı ile satış değerinin tespit edilmesidir.*

*İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Mimarsinan Mahallesi, 3 Pafta, 178 Ada 2 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 mülkün 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.*



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

## 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**

25.03.2014

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

SOM-1402-27992

#### **1.3. RAPOR TÜRÜ**

*Bu rapor İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Mimarsinan Mahallesi, 3 Pafta, 178 Ada 2 Parsel'de yer alan binanın zemin katındaki 6-7-8-9 bağımsız bölüm numaralı, dükkan vasıflı 4 adet taşınmazın finansal raporlarda kullanılmak 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, 25.03.2014 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-1402082-REV-1 referans numaralı dayanak sözleşme 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

### 2.1. ŞİRKETİN UNVANI VE ADRESİ

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. Ebe Kızı 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, Büyükçekmece İlçesi, Mimarsinan Mahallesi, 3 Pafta, 178 Ada 2 Parsel'de yer alan binanın zemin katındaki 6-7-8-9 bağımsız bölüm numaralı; Dükkan vasıflı 4 adet taşınmazın finansal raporlarda kullanılmak amacı ile güncel satış 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>	:Büyükkçekmece	<b>PAFTA</b>	:3
<b>BUCAĞI</b>	:-	<b>ADA</b>	:178
<b>MAHALLESİ</b>	:Mimarsinan	<b>PARSEL</b>	:2
<b>KÖY</b>	:-	<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	:2.329
<b>SOKAK</b>	:-	<b>NİTELİĞİ</b>	:Tarla

#### BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ

<b>MÜLKİYET TÜRÜ</b>	:Kat İrtifakı	<b>BLOK NO</b>	:-
<b>PROJE NO</b>	:-	<b>KAT</b>	:Zemin
<b>BÖLÜM NO</b>	:6	<b>ARSA PAYI</b>	:85950/365000
<b>NİTELİĞİ</b>	:Dükkan		
<b><u>SAHİBİ</u></b>		<b><u>Hisse Payı</u></b>	
Vedat Yılmaz		7830/85950	
Mehmet Demircan		7830/85950	
Hikmet Sepet		7830/85950	
Tahir Soğukçam		15660/85950	
Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş		3596/8595	
Sevim Başdinkçi		24/191	

6 nolu bağımsız bölümün yukarıdaki dökümdede belirtilen hissedarların hisse toplamı 1'e eşitlenmemektedir. Diğer hissedarların hisse oranları yazılı olarak alınamamış, tapu kütüğünden kontrol edilmiştir. Bu tutarsızlık, Tapu Müdürlüğü yetkilileri ile paylaşılmış, yanlışlık olabileceği, kontrol edilmesi gerektiği hakkında şifahi bilgi verilmiştir.

#### YASAL KISITLAMALAR

Büyükkçekmece Tapu Sicil Müdürlüğü'nden değerlendirme tarihinde alınan yazılı takyidat bilgisine göre değerlemeye konu mülklerden; 6 Nolu Bağımsız Bölüm'ün 7830/85950 Vedat Yılmaz Hissesi üzerinde; aşağıda detayları



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

verilen 14 Adet İcrai Haciz; 1 Adet Kamu Haczi bulunmaktadır. Diğer maliklerin hisseleri üzerinde herhangi bir yasal kısıtlama bulunmamaktadır.

MALİK ADI	TAKYİDAT AÇIKLAMA	TAKYİDAT TARİH	TAKYİDAT YEVMİYE NO
Vedat Yılmaz	İstanbul 21. İcra Müdürlüğü'nün 41403 tarih ve 2013/8245 sayılı yazısı ile haciz	28.05.2013	12150
	İstanbul 35. İcra Müdürlüğü'nün 41480 tarih ve 2013/16736 sayılı yazısı ile haciz	29.07.2013	17255
	Büyükkçekmece 2. İcra Müdürlüğü'nün 41607 tarih ve 2013/8376 sayılı yazısı ile haciz	29.11.2013	25952
	İstanbul 31. İcra Müdürlüğü'nün 41604 tarih ve 2012/28422 sayılı yazısı ile haciz	04.12.2013	26281
	İstanbul 31. İcra Müdürlüğü'nün 41626 tarih ve 2012/28122 sayılı yazısı ile haciz	03.01.2014	98
	İstanbul 23. İcra Müdürlüğü'nün 41625 tarih ve 2013/14583 sayılı yazısı ile haciz	06.01.2014	215
	İstanbul 23. İcra Müdürlüğü'nün 41625 tarih ve 2013/9502 sayılı yazısı ile haciz	06.01.2014	217
	Büyükkçekmece Vergi Dairesi'nin 25.10.2013 tarih ve 32269 sayılı yazısı ile kamu haczi	05.11.2013	23901
	Bakırköy 14. İcra Müdürlüğü'nün 25.04.2013 Tarih ve 2013/6571 Sayılı Yazısı ile Haciz (Borç:-)	25.04.2013	9451
	Gebze 1. İcra Müdürlüğü'nün 08.06.2009 Tarih ve 2009/2977 Sayılı Yazısı ile Haciz (Borç:21.683,16 TL)	09.06.2009	18070
	Bakırköy 12. İcra Müdürlüğü'nün 01.10.2009 tarih 2009/15112 Sayılı Yazısı ile Haciz (Borç: -)	14.10.2009	28390
	İstanbul 3. İcra Müdürlüğü'nün 21.01.2010 tarih ve 2010/1792 Sayılı Yazısı ile Haciz (Alacaklı:Türkiye İş Bankası A.Ş)	25.01.2010	1496
	Büyükkçekmece 1. İcra Müdürlüğü'nün bıla tarih ve 2009/35899 Sayılı Yazısı ile Haciz (Borç:-)	19.03.2010	5425
	Büyükkçekmece 1. İcra Müdürlüğü'nün 07.09.2012 tarih ve 2012/5043 Sayılı Yazısı ile Haciz (Alacaklı: Akbank T.A.Ş)	11.10.2012	19656
Üsküdar 3. İcra Müdürlüğü'nün 21.09.2007 tarih ve 2007/5015 sayılı yazısı ile haciz	02.10.2007	21926	
Mehmet Demircan	Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.	-	-
Hikmet Sepet	Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.	-	-
Tahir Soğukçam	Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.	-	-
Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.	-	-
Sevim Başdinkçi	Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.	-	-

## BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ

**MÜLKİYET TÜRÜ** :Kat İrtifakı **BLOK NO** :-  
**PROJE NO** :- **KAT** :Zemin



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

**BÖLÜM NO** :7 **ARSA PAYI** :40000/365000

**NİTELİĞİ** :Dükkan

**SAHİBİ**

Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş

**HİSSE PAYI**

1/1

**YASAL KISITLAMALAR**

Büyükçekmece Tapu Sicil Müdürlüğü'nden değerlendirme tarihinde alınan yazılı takyidat bilgisine göre değerlemeye konu mülklerden; 7 Nolu Bağımsız Bölüm üzerinde; 19.11.2012 tarih ve 22114 yevmiye numaralı işlem ile kayıtlı; 4.200.000 TL tutarında Şekerbank T.A.Ş ipoteği bulunmaktadır.

MALİK ADI	TAKYİDAT AÇIKLAMA	TAKYİDAT TARİH	TAKYİDAT YEVMİYE NO
Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	4.200.000 TL tutarında Şekerbank T.A.Ş ipoteği bulunmaktadır.	19.11.2012	22114

**BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ**

**MÜLKİYET TÜRÜ** :Kat İrtifakı

**BLOK NO** :-

**PROJE NO** :-

**KAT** :Zemin

**BÖLÜM NO** :8

**ARSA PAYI** :800/365000

**NİTELİĞİ** :Dükkan

**SAHİBİ**

Tahir Soğukçam

40/200

Mehmet Demirkan

20/200

Hikmet Sepet

25/200

Vedat Yılmaz

10/200

Sevim Başdınkçı

11/40

Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş

10/40

**YASAL KISITLAMALAR**

Büyükçekmece Tapu Sicil Müdürlüğü'nden değerlendirme tarihinde alınan yazılı takyidat bilgisine göre değerlemeye konu mülklerden; 8 Nolu Bağımsız Bölüm'ün 10/200 Vedat Yılmaz Hissesi üzerinde; aşağıda detayları verilen 14 Adet İcrai Haciz; 2 Adet Kamu Haczi; bulunmaktadır. Diğer maliklerin hisseleri üzerinde herhangi bir yasal kısıtlama bulunmamaktadır.



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

MALİK ADI	HİSSE PAYI	TAKYİDAT AÇIKLAMA	TAKYİDAT TARİH	TAKYİDAT YEVMIYE NO
Tahir Soğukçam	40/200	Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.	-	-
Mehmet Demirkan	20/200	Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.	-	-
Hikmet Sepet	25/200	Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.	-	-
Vedat Yılmaz	10/200	Gebze 1. İcra Müdürlüğü'nün 08.06.2009 Tarih ve 2009/2977 Sayılı Yazısı ile Haciz (Borç:21.683,16 TL)	09.06.2009	18070
		Bakırköy 12. İcra Müdürlüğü'nün 01.10.2009 tarih 2009/15112 Sayılı Yazısı ile Haciz (Borç: -)	14.10.2009	28390
		İstanbul 3. İcra Müdürlüğü'nün 21.01.2010 tarih ve 2010/1792 Sayılı Yazısı ile Haciz (Alacaklı:Türkiye İş Bankası A.Ş)	25.01.2010	1496
		Büyükçekmece 1. İcra Müdürlüğü'nün bıla tarih ve 2009/35899 Sayılı Yazısı ile Haciz (Borç:-)	19.03.2010	5425
		Büyükçekmece 1. İcra Müdürlüğü'nün 07.09.2012 tarih ve 2012/5043 Sayılı Yazısı ile Haciz (Alacaklı: Akbank T.A.Ş)	11.10.2012	19656
		İstanbul 31. İcra Müdürlüğü'nün 27.12.2012 tarih ve 2012/28442 Sayılı Yazısı ile İhtiyati Haciz (Alacaklı:Beşer Faktoring A.Ş)	28.12.2012	25647
		Bakırköy 14. İcra Müdürlüğü'nün 25.04.2013 Tarih ve 2013/6571 Sayılı Yazısı ile Haciz (Borç:-)	25.04.2013	9451
		Büyükçekmece Belediyesi'nin 02.04.2013 tarih ve 2013/583 Sayılı yazısı ile Kamu Haczi	02.05.2013	10032
		İstanbul 21. İcra Müdürlüğü'nün 41403 tarih ve 2013/8245 sayılı yazısı ile haciz	28.05.2013	12150
		İstanbul 35. İcra Müdürlüğü'nün 41480 tarih ve 2013/16736 sayılı yazısı ile haciz	29.07.2013	17255
		Büyükçekmece 2. İcra Müdürlüğü'nün 41607 tarih ve 2013/8376 sayılı yazısı ile haciz	29.11.2013	25952
		İstanbul 31. İcra Müdürlüğü'nün 41604 tarih ve 2012/28422 sayılı yazısı ile haciz	04.12.2013	26281
		İstanbul 31. İcra Müdürlüğü'nün 41626 tarih ve 2012/28122 sayılı yazısı ile haciz	03.01.2014	98
		İstanbul 23. İcra Müdürlüğü'nün 41625 tarih ve 2013/14583 sayılı yazısı ile haciz	06.01.2014	215
		İstanbul 23. İcra Müdürlüğü'nün 41625 tarih ve 2013/9502 sayılı yazısı ile haciz	06.01.2014	217
Büyükçekmece Vergi Dairesi'nin 25.10.2013 tarih ve 32269 sayılı yazısı ile kamu haczi	05.11.2013	23901		
Sevim Başdınkçı	11/40	Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.	-	-
Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	10/40	Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.	-	-

## BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ

<b>MÜLKİYET TÜRÜ</b>	:Kat İrtifakı	<b>BLOK NO</b>	:-
<b>PROJE NO</b>	:-	<b>KAT</b>	:Zemin
<b>BÖLÜM NO</b>	:9	<b>ARSA PAYI</b>	: 800/365000
<b>NİTELİĞİ</b>	:Dükkan		

<b>MALİK ADI</b>	<b>HİSSE PAYI</b>
Tahir Soğukçam	40/200
Mehmet Demirkan	20/200
Hikmet Sepet	25/200
Vedat Yılmaz	10/200
Sevim Başdınkçı	11/40
Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	10/40

## YASAL KISITLAMALAR

Büyükçekmece Tapu Sicil Müdürlüğü'nden değerlendirme tarihinde alınan yazılı takyidat bilgisine göre değerlemeye konu mülklerden; 9 Nolu Bağımsız Bölüm'ün 10/200 Vedat Yılmaz Hissesi üzerinde; aşağıda detayları verilen 14 Adet İcrai Haciz; 2 Adet Kamu Haczi; bulunmaktadır. Diğer maliklerin hisseleri üzerinde herhangi bir yasal kısıtlama bulunmamaktadır.

<b>MALİK ADI</b>	<b>TAKYİDAT AÇIKLAMA</b>	<b>TAKYİDAT TARİH</b>	<b>TAKYİDAT YEVMIYE NO</b>
Tahir Soğukçam	Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.	-	-
Mehmet Demirkan	Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.	-	-
Hikmet Sepet	Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.	-	-
Vedat Yılmaz	Gebze 1. İcra Müdürlüğü'nün 08.06.2009 Tarih ve 2009/2977 Sayılı Yazısı ile Haciz (Borç:21.683,16 TL)	09.06.2009	18070
	Bakırköy 12. İcra Müdürlüğü'nün 01.10.2009 tarih 2009/15112 Sayılı Yazısı ile Haciz (Borç: -)	14.10.2009	28390
	İstanbul 3. İcra Müdürlüğü'nün 21.01.2010 tarih ve 2010/1792 Sayılı Yazısı ile Haciz (Alacaklı:Türkiye İş Bankası A.Ş)	25.01.2010	1496
	Büyükçekmece 1. İcra Müdürlüğü'nün bila tarih ve 2009/35899 Sayılı Yazısı ile Haciz (Borç:-)	19.03.2010	5425
	Büyükçekmece 1. İcra Müdürlüğü'nün 07.09.2012 tarih ve 2012/5043 Sayılı Yazısı ile Haciz (Alacaklı: Akbank T.A.Ş)	11.10.2012	19656
	İstanbul 31. İcra Müdürlüğü'nün 27.12.2012 tarih ve 2012/28442 Sayılı Yazısı ile İhtiyati Haciz (Alacaklı:Beşer Faktoring A.Ş)	28.12.2012	25647
	Bakırköy 14. İcra Müdürlüğü'nün 25.04.2013 Tarih ve 2013/6571 Sayılı Yazısı ile Haciz (Borç:-)	25.04.2013	9451
	Büyükçekmece Belediyesi'nin 02.04.2013 tarih ve 2013/583 Sayılı yazısı ile Kamu Haczi	02.05.2013	10032
	İstanbul 21. İcra Müdürlüğü'nün 41403 tarih ve 2013/8245 sayılı yazısı ile haciz	28.05.2013	12150

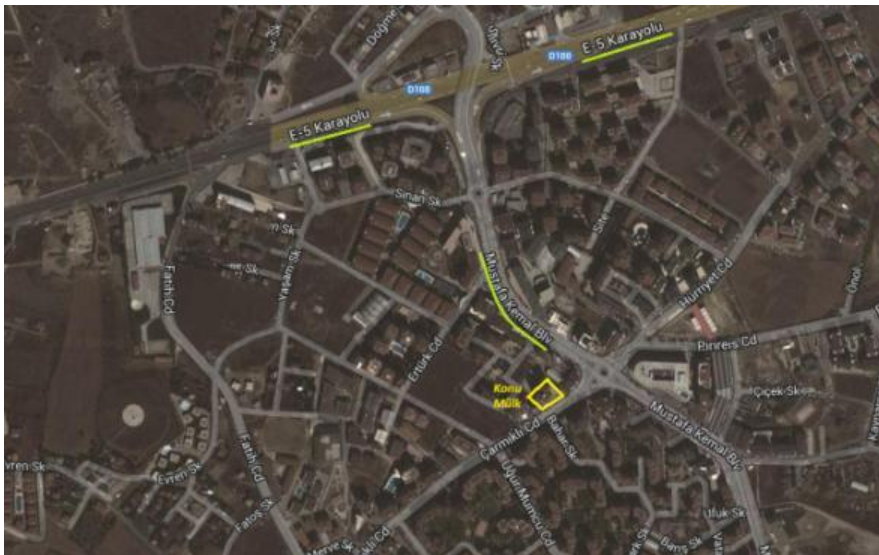
	<i>İstanbul 35. İcra Müdürlüğü'nün 41480 tarih ve 2013/16736 sayılı yazısı ile haciz</i>	29.07.2013	17255
	<i>Büyükçekmece 2. İcra Müdürlüğü'nün 41607 tarih ve 2013/8376 sayılı yazısı ile haciz</i>	29.11.2013	25952
	<i>İstanbul 31. İcra Müdürlüğü'nün 41604 tarih ve 2012/28422 sayılı yazısı ile haciz</i>	04.12.2013	26281
	<i>İstanbul 31. İcra Müdürlüğü'nün 41626 tarih ve 2012/28122 sayılı yazısı ile haciz</i>	03.01.2014	98
	<i>İstanbul 23. İcra Müdürlüğü'nün 41625 tarih ve 2013/14583 sayılı yazısı ile haciz</i>	06.01.2014	215
	<i>İstanbul 23. İcra Müdürlüğü'nün 41625 tarih ve 2013/9502 sayılı yazısı ile haciz</i>	06.01.2014	217
	<i>Büyükçekmece Vergi Dairesi'nin 25.10.2013 tarih ve 32269 sayılı yazısı ile kamu haczi</i>	05.11.2013	23901
<i>Sevim Başdınkçı</i>	<i>Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.</i>	-	-
<i>Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.</i>	<i>Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.</i>	-	-

### 3.1.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU ve ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu mülkler; İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Mimaroba Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Çarmıklı Caddesi üzerindeki 4 kapı numaralı binanın zemin katındaki 6-7-8-9 Bağımsız bölüm numaralı dükkan vasıflı taşınmazlardır.

Değerlemeye konu mülkler Mimaroba'nın ana caddesi olan Mustafa Kemal Bulvarı ile Çarmıklı Caddesi'nin birleştiği köşeye 2. Parsel konumundadır. Mülkün bulunduğu bölgede genellikle 5-10 yaş arası giriş katları dükkan, üst katları ise konut ya da ofis olarak kullanılan site tarzı yapılaşmalar mevcuttur.

Mülke erişim D-100 Karayolu Mimaroba Sapağı, Mustafa Kemal Bulvarı, Çarmıklı Caddesi güzergahı takip edilerek sağlanabilmektedir. Toplu taşıma ile ulaşım, Mimaroba Halk Otobüsleri ile sağlanmaktadır.



### 3.1.3. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerlemeye konu mülk Çarmıklı Caddesi üzerindeki 4 kapı numaralı binanın zemin katındaki 6-7-8-9 bağımsız bölüm numaralı dükkanlardır. Mülkler mevcutta Uyum Market olarak kullanılmaktadır.

Mülklerin içerisinde bulunduğu yapı; bodrum kat + zemin kat + 9 normal kattan oluşmaktadır. Binanın bodrum katında 5 adet dükkan ile sığınak, zemin katında 4 adet dükkan, 9 normal katın ise her birinde 3'er adet olmak üzere toplam 27 adet daire bulunmaktadır. Bina içerisinde toplam 36 adet bağımsız bölüm mevcuttur.

Mimari projeye göre 6 bağımsız bölüm 280 m<sup>2</sup>, 7 nolu bağımsız bölüm 566 m<sup>2</sup>, 8 nolu bağımsız bölüm 63 m<sup>2</sup> 9 nolu bağımsız bölüm ise 75 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahiptir. Yerinde yapılan incelemede mülklerin, apartman ortak alanı 84 m<sup>2</sup> alana sahip kapıcı dairesi birleştirilerek tek bir dükkan olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Mülkün çatı piyesi bölümüne mimari projeye aykırı şekilde yaklaşık 750 m<sup>2</sup> alana sahip asma kat inşa edildiği tespit edilmiştir. Mülkün zemin kattaki bölümü toplam 1.068 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Bu kısmın yaklaşık 900 m<sup>2</sup>'si teşhir alanı, geri kalan kısmı ise arka ofis, depo ve yükleme alanı olarak kullanılmaktadır. Bu kısımda 650 kg kapasiteli yük asansörü mevcuttur.

Mülkün zemin döşemeleri teşhir alanında mermer, depo bölümlerinde seramik, asma katta ise mermerdir. Dükkan girişi optik sensörlü otomatik açılır cam kapıdan gerçekleşmektedir. Teşhir alanı; kasa, manav reyonu, şarküteri reyonu, kasap reyonu, unlu mamüller ve raf sistemi ile istiflenmiş reyonlardan oluşmaktadır. Arka ofis ise , depolama, 2 adet soyunma odası, 4 tane soğuk hava deposu, yemekhane ve idari ofisten oluşmaktadır.

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

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti	Fotoğraf
	İlçesi	BÜYÜKÇEKMECE			
	Mahallesi				
	Köyü	MİMARŞINAN			
	Sokağı				
	Mevki	GÜZELCE HUDUDU			
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü	
				ha	m <sup>2</sup>
	178	2	TARLA		2.329,00 m <sup>2</sup>
Sınırı	Planlıdır		Zemin Sistem No : 20380154		
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.
15.000,00		DÖKKAN	3595/365000		ZEMİN
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi				
	29955 pay BEYDA TUNÇDÖKEN : MEHMET Kızı adına kayıtlı iken; 29955 pay CEYHUN YILMAZ : MEHMET Oğlu adına kayıtlı iken; 29955 pay VEYSEL YILMAZ : MEHMET Oğlu adına kayıtlı iken UYUM GIDA VE İHTİYAT MEDDELERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş adına Satış işleminden. YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI 06/07/1999				
Sahibi	UYUM GIDA VE İHTİYAT MEDDELERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş		3596/ 8595		
Geldisi	Yerleşme No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih
Cilt No.	15330	76	7582		06/06/2008
Sahife No.	Sicil No: 140282 ERİŞ ÖZNEBÖĞAN Büyükçekmece 1 Bölge Tapu Sicil Müd.				Sahife No.
Sıra No.					Sıra No.
Tarih	MUT: Müktefiye karar ve tasarrufların geçerli olduğu tasarrufların yapıldığı tarihten itibaren geçerlidir. Tapu Sicil Müdürlüğüne kaydedilmiştir.				Tarih

### 6 Nolu Bağımsız Birim Tapusu





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

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI	
Zemin Tipi	: Kat İnikli
Zemin No	: 20389154
H / İlye	: İSTANBUL/BOYÜKÇEKİRMECE
Kurum Adı	: Boyüçekirmece TM
Müşahid / Kıy. Akı	: MİMARİSİNAN Kaya
Mevki	: GÖZELCE HILDUKÜ
Çiz / Sayfa No	: 76 / 7502
Kayıt Durum	: Aktif
Adı/Pareli	: 1782
Yüzölçüm	: 2.329,00 m2
Ara Tıp. Niteli	: TABLA
Bile/Kat/Giriş -B.B.No	: - / ZEMİN / - (Böl.BR.No:6)
Araç Payı/Payda	: \$990,065800
Böl.BİL. Nitelik	: DOKKAN

### TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

SİBİ	Acılısına	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyiye	Tertili Sobeli - Tarih - Yev
Bezem	YONETİM PLANI:06/07/1959			

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Eliktığı No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sobeli - Tarih - Yev	Tertili Sobeli - Tarih - Yev
6810327	VEDAT YILMAZ: VEYSEL ÖZİN	7430 / \$990			Kat İnikli Yevsil - 06/07/1959 - 4844	
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
SİBİ	Acılısına	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyiye	Tertili Sobeli - Tarih - Yev		
Şeh	Konu Hiss: USKUDAR 3.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 21/08/2007 tarih 26/07/2015E sayılı Hiss: Yevsil yevsil yevsil ile. Beye: 0 YTL. (Alacaklı: -)		02/10/2007 - 21926			
Şeh	Konu Hiss: GEBZE 1.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 08/08/2009 tarih 20/05/2011 sayılı Hiss: Yevsil yevsil yevsil ile. Beye: 0 TL. (Alacaklı: 21.683,16 TL.)		08/05/2009 - 18070			
Şeh	Konu Hiss: BAKIRKÖY 12.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 01/07/2009 tarih 20/09/1112 sayılı Hiss: Yevsil yevsil yevsil ile. Beye: 0 TL. (Alacaklı: -)		14/10/2009 - 28390			
Şeh	Konu Hiss: İSTANBUL 3. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 21/01/2010 tarih 20/01/192 E. sayılı Hiss: Yevsil yevsil yevsil ile. Beye: 0 TL. (Alacaklı: TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.)		25/01/2010 - 1406			
Şeh	Konu Hiss: BOYÜKÇEKİRMECE 1.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 11/11/2009 tarih 20/03/5899 sayılı Hiss: Yevsil yevsil yevsil ile. Beye: 0 TL. (Alacaklı: -)		18/03/2010 - 5425			
Şeh	Konu Hiss: BOYÜKÇEKİRMECE 1.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 07/09/2012 tarih 20/12/5043 sayılı Hiss: Yevsil yevsil yevsil ile. 0 TL bedel ile Alacaklı: AKBANK T.A.Ş. lehine Hiss: Yevsil yevsil yevsil ile.		11/10/2012 - 19656			
Şeh	Konu Hiss: BAKIRKÖY 12.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 25/04/2013 tarih 20/13/6371 ESKAS sayılı Hiss: Yevsil yevsil yevsil ile. 0 TL bedel ile Alacaklı: - lehine Hiss: Yevsil yevsil yevsil ile.		25/04/2013 - 9451			
Şeh	Konu Hiss: İSTANBUL 21.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 09/05/2013 tarih 20/13/8245 sayılı Hiss: Yevsil yevsil yevsil ile. 0 TL bedel ile Alacaklı: - lehine Hiss: Yevsil yevsil yevsil ile.		28/05/2013 - 12150			
Şeh	Konu Hiss: İSTANBUL 35.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 25/07/2013 tarih 20/13/16756 E. sayılı Hiss: Yevsil yevsil yevsil ile. 101.992,46 TL bedel ile Alacaklı: HAKAN AYKAC lehine Hiss: Yevsil yevsil yevsil ile.		29/07/2013 - 17255			
Şeh	Konu Hiss: BOYÜKÇEKİRMECE VEHİD DAVRİSİ MÜDÜRLÜĞÜ nın 25/10/2013 tarih 20/13/8245 sayılı Hiss: Yevsil yevsil yevsil ile. Beye: 0 TL. (Alacaklı: BOYÜKÇEKİRMECE VEHİD DAVRİSİ MÜDÜRLÜĞÜ)		05/11/2013 - 23901			
Şeh	Konu Hiss: BOYÜKÇEKİRMECE 2.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 20/11/2013 tarih 20/13/8376 ESKAS sayılı Hiss: Yevsil yevsil yevsil ile. 0 TL bedel ile Alacaklı: - lehine Hiss: Yevsil yevsil yevsil ile.		20/11/2013 - 25952			

İşletme Tarihi / Saati: 25.02.2014 14:45



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

Serhi	İstae Haeze : İSTANBUL 31. KRAN MÜDÜRLÜĞÜ nın 2011/01013 nın 2012/24422 E. sayılı Haeze Yasaı sayılı yarılan ile 0 TL. bedel ile Alacaklı : BAŞER FAKTORİNG A.Ş. İhale haeze İferansları	06/12/2013 - 20281
Şeñ	İem Haeze : İSTANBUL 31. KRAN MÜDÜRLÜĞÜ nın 18/12/2013 nın 2012/24822 E.Ş.Ş.Ş. sayılı Haeze Yasaı sayılı yarılan ile 29222.77 TL. bedel ile Alacaklı : BAŞER FAKTORİNG A.Ş. İhale haeze İferansları	03/01/2014 - 04
Şeñ	İem Haeze : İSTANBUL 33. KRAN MÜDÜRLÜĞÜ nın 17/12/2013 nın 2013/14383 sayılı Haeze Yasaı sayılı yarılan ile 4577.92 TL. bedel ile Alacaklı : HŞEC BANK A.Ş. İhale haeze İferansları	06/01/2014 - 215
Şeñ	İem Haeze : İSTANBUL 33. KRAN MÜDÜRLÜĞÜ nın 17/12/2013 nın 2013/16502 sayılı Haeze Yasaı sayılı yarılan ile 3258.91 TL. bedel ile Alacaklı : HŞEC BANK A.Ş. İhale haeze İferansları	06/01/2014 - 217
46810328	MEHMET DEMİRKAN : MEHMET CEMAL OĞLU	Kat İhtifak Teset - 00/07/1999 - 4848 - - -
46810329	İBKMET SEFET : HASAN KAN	Kat İhtifak Teset - 06/07/1999 - 4848 - - -
46810330	FATİH SOĞUKÇAM : MEHMET TEVİK OĞLU	Kat İhtifak Teset - 06/07/1999 - 4848 - - -
79953176	UYUM GIDA VE İHTİYAÇ MADDELERİ SANAYİTİVE TİCARET A.Ş.	Satp - Birtes - 06/06/2008 - 15304 - - -
107568887	SUVİM BAŞDİNKÇİ : HUSAMETTİN KAN	Satp - 10/05/2010 - 9207 - - -

RepurBıyaman: 4844056  
Ereem YILDIRIM  
Kaydına Uygundur.  
25.02.2014



Haeze Tarihi / Saarı : 25.02.2014 / 14:15

İli	İstanbul	<p style="text-align: center;"><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf		
İlçesi	B.Çekirgece.					
Mahallesi						
Köyü	Mürşininan					
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
11.000.000.000	3	175	2	Hektar	M2	DM2
					2329	00
Niteliği	Tarla.					
Sınır	Planında.					
Edinme Sebebi	Aydın Bahar adına kayıtlı iken, satışından teşkil edildi.					
	Mak ve Mikellefiyetleri 40000/365000 arsa paylı Zemin kat 7 nolu dükkanında Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi lehine kat irtifakı					
Sahibi	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi
Cilt No.	438	76	7503		18.1.2001	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>Siciline Uygundur.</p>  <p>NOT - Mükellefin diğer evraklarıyla birlikte bu belgeyi 5/100 sayılı kanunla çıkarılan emirle Tatlıca Kurum Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. Tapu Sicil Müdürlüğüne baskıya getirmiştir.</p>						

### 7 Nolu Bağımsız Birim Tapusu



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

TASINMAZA AIT TAPU KAYDI	
Zemin Tipi	: Kat İntifa
Zemin No	: 203B0155
İl / İlçe	: İSTANBUL / BÜYÜKÇEKİRMECE
Kararın Adı	: Büyükdere TM
Mahalle / Köy Adı	: MİMARİSİNAN KÖŞÜ
Mevki	: GİZELCE HÜDUDU
CHP / Sayfa No	: 76 / 7510
Kayıt Durum	: Aktif
Ada/Parcel	: 1782
Yatırım	: 2.329,00 m2
Ara Top. Niteliği	: TARLA
Bileş.Kat/Girş - B.L.No	: - / ZEMİN / - (Bağ. B.M.No: 7)
Ara PayPayda	: 40000365100
Bağ.Böl. Niteliği	: DÖKKAN

#### TASINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

S/BI	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebeti - Tarih - Yer
Beyan	VÖNETİM PLANI:06.07/1099			

Sıra No	Malik	Ehriği No	Hisse PayPayda	Metrkare	Kidme Sebeti - Tarih - Yer.	Terkin Sebeti - Tarih - Yer.
6010532	UYUM GIDA VE İHTİYAC MADDELERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	TAM			Satp - 18/02/2001 - 436-	

İpotek								
Akretlik	Mutacikane?	Borç	Faiz	DereceSıra	Sıra	Tesis Tarih - Yer.	Borcun	SDF Halka
(SN:28) ŞEKERBAK T.A.Ş. Vergi No:8010048578 Sicil No:336973/484555	HAYIR	4.200.000,00 TL	%40 deşikler 1/0	F.B.K.		19/11/2012- 22114	UYUM GIDA VE İHTİYAC MADDELERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Yok
İpotekin Konutluğa Hisse Bilgisi								
Tajimnaz	Hisse PayPayda	Borcun Malik	Malik Borç	Tesis Tarih - Yer.	Terkin Sebeti - Tarih - Yer			
(Büyükdere TM - MİMARİSİNAN Köşü 178 Ada 2 - 1/1) Parcel 7 nolu Bağ.Bölüm	1/1	UYUM GIDA VE İHTİYAC MADDELERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	4.200.000,00 TL	10/11/2012- 22114				
İpotek S/BI Bilgisi		Tarih/Yevmiye						
S/BI	Açıklama	Malik	Terkin Sebeti - Tarih - Yer					

RaporYatırım: tk44056

Ercan YILDIRIM  
Kaydına Uygunluk  
25.02.2014



Rapor Tarih / Saat : 25.02.2014 14:16

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
	İlçesi	BÜYÜKÇEKMECE					
	Mahalleesi						
	Köyü	MİMARŞINAN					
	Sokağı						
	Mevkii	GÜZELCE HUDUDU					
Parça No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
	1	178		2	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Sınıfı	Planlıdır			Zemin Sistem No : 20380119			
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bir. No.
10.080,00		DÜKKAN		800/365000	-	ZEMİN	8
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	1/30 pay BEYDA TUNÇDÖKEN : MEHMET Kızı adına kayıtlı iken; 1/30 pay CEYHAN YILMAZ : MEHMET Oğlu adına kayıtlı iken; 1/30 pay VEYSEL YILMAZ : MEHMET Oğlu adına kayıtlı iken UYUM GIDA VE İHTİYAT MEDDELERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş adına Satış işleminden, YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI:06/01/1999					
	Sahibi	UYUM GIDA VE İHTİYAT MEDDELERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş 217/40					
Geçitleri	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	887	76	7504		14.01.2008	Cilt No.	
Sahife No.	EKİM ÇİRDİKÇİAN Büyücekmece 1. Bölge Tapu Sicil Müd.					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

8 Nolu Bağımsız Birim Tapusu



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

**TASINMAZA AİT TAPU KAYDI**

Zemin Tipi : Kati İnikski  
Zemin No : 20089156  
İli / İlçe : İSTANBUL-BÜYÜKÇEKİRMECE  
Konusu Adı : Baysıköyünce TİM  
Muhalefe / Köy Adı : MİMARŞEHAN Köyü  
Mevkii : GÜZELCE HUDUDU  
Çift / Sayfa No : 76 / 7504  
Kayıt Durum : Aktif

Adaparamet : f 178/2  
Yatırıyatim : 2.237,00 m2  
Ana Tap. Nitelik : TABLA  
EskiKataGiriş-B.B.No : - / ZEMİN / - (Bağ.BEL.No:4)  
Arsan Pay/Payda : 8003651000  
Bağ.Böl. Nitelik : DOKKAN

44056

**TASINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK**

S/BI	Açıklama	Mülk / Lehdar	Tarih - Verim Yılı	Terkin Şehsi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI:04/07/1999			

Sıra No	Mülk	Ebirliği No	İhase Pay/Payda	Metrekare	Edinme Şehsi - Tarih - Yev.	Terkin Şehsi - Tarih - Yev.
4681033	TAHIR SOĞURÇAM : MEHMET TEVİK ÖZGE	407200			Satış - 25/02/2000 - 1037-	
4681035	MEHMET DEMİRKAN : MEHMET CEMAL ÖZGE	307200			Satış - 21/02/2000 - 1037-	
4681036	HİKMET SUPET : HASAN Kızı	357200			Satış - 22/02/2000 - 1037-	
4681037	VEDAT YILMAZ : VEYSEL ÖZGE	107200			Satış - 22/02/2000 - 1037-	

S/BI	Açıklama	Mülk / Lehdar	Tarih - Verim Yılı	Terkin Şehsi - Tarih - Yev.
Şeh	İzmir Hazine : GERZE İÇİRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 08/06/2009 tarih 2009/2977 sayılı Hazine Yatırı sayılı yazılan ile. Bors. : 0 TL. (Alacaklı : -)		09/06/2009 - 1870	
Şeh	İzmir Hazine : BAKURKÖY 12.İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 07/10/2009 tarih 2009/15112 sayılı Hazine Yatırı sayılı yazılan ile. Bors. : 0 TL. (Alacaklı : -)		14/07/2009 - 20390	
Şeh	İzmir Hazine : İSTANBUL 3. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 21/07/2010 tarih 2010/792 E. sayılı Hazine Yatırı sayılı yazılan ile. Bors. : 0 TL. (Alacaklı : TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.)		25/01/2010 - 1496	
Şeh	İzmir Hazine : BÜYÜKÇEKİRMECE İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 10/04/2010 tarih 2010/3589 sayılı Hazine Yatırı sayılı yazılan ile. Bors. : 0 TL. (Alacaklı : -)		19/03/2010 - 5425	
Şeh	İzmir Hazine : BÜYÜKÇEKİRMECE İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/09/2012 tarih 2012/5043 sayılı Hazine Yatırı sayılı yazılan ile. 0 TL. bedel ile Alacaklı : AKBANK T.A.Ş. lehine hazine iftarıdır.		11/10/2012 - 10656	
Şeh	İzmir Hazine : İSTANBUL 31.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 27/12/2012 tarih 2012/8102 ESAS sayılı Hazine Yatırı sayılı yazılan ile. Bors. : 0 TL. (Alacaklı : -)		28/12/2012 - 25622	
Şeh	İzmir Hazine : BAKURKÖY 14.İCRA DAİRESİ nin 25/04/2013 tarih 2013/4571 ESAS sayılı Hazine Yatırı sayılı yazılan ile. 0 TL. bedel ile Alacaklı : - lehine hazine iftarıdır.		25/04/2013 - 9451	
Şeh	Karşı Hazine : BÜYÜKÇEKİRMECE BELEDİYESİNE nin 02/04/2013 tarih 2013/983 sayılı Hazine Yatırı sayılı yazılan ile. Bors. : 0 TL. (Alacaklı : B.CEKMECE BELD.)		02/04/2013 - 14002	
Şeh	İzmir Hazine : İSTANBUL 21.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 09/05/2013 tarih 2013/8245 sayılı Hazine Yatırı sayılı yazılan ile. 0 TL. bedel ile Alacaklı : - lehine hazine iftarıdır.		28/05/2013 - 12159	

Rapor Tarihi/Saati : 29.03.2014 14:56



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

Serh	İzmir Hicaz : İSTANBUL 31.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 25/07/2013 tarih 2013/074734 E. sayılı Hicaz Yürütme sayılı yazılan ile 101392.46 TL bedel ile Alıcaklı : HAKAN AYRAC, İhbarine hicaz idarisiyle.	26/07/2013 - 17255	--
Serh	Kurum Hicaz : BÜYÜKÇEKMECE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nın 29/10/2013 tarih 322/09 sayılı Hicaz Yürütme sayılı yazılan ile Başv : 0 TL (Alıcaklı : BÜYÜKÇEKMECE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ )	09/12/2013 - 27901	--
Serh	İzmir Hicaz : BÜYÜKÇEKMECE 2.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 29/11/2013 tarih 2013/0131376 ESAS sayılı Hicaz Yürütme sayılı yazılan ile 0 TL bedel ile Alıcaklı : - İhbarine hicaz idarisiyle.	29/11/2013 - 29952	--
Serh	İzmir Hicaz : İSTANBUL 31. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 26/11/2013 tarih 2012/2422 E. sayılı Hicaz Yürütme sayılı yazılan ile 0 TL bedel ile Alıcaklı : BAŞER FAKTORİNG A.Ş. İhbarine hicaz idarisiyle.	04/12/2013 - 26281	--
Serh	İzmir Hicaz : İSTANBUL 31.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 18/12/2013 tarih 2012/2422 ESAS sayılı Hicaz Yürütme sayılı yazılan ile 29222.77 TL bedel ile Alıcaklı : BAŞER FAKTORİNG A.Ş. İhbarine hicaz idarisiyle.	03/01/2014 - 98	--
Serh	İzmir Hicaz : İSTANBUL 23.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 17/12/2013 tarih 2013/014583 sayılı Hicaz Yürütme sayılı yazılan ile 4527.92 TL bedel ile Alıcaklı : HSBC BANK A.Ş. İhbarine hicaz idarisiyle.	06/01/2014 - 215	--
Serh	İzmir Hicaz : İSTANBUL 23.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 17/12/2013 tarih 2013/014583 sayılı Hicaz Yürütme sayılı yazılan ile 3258.01 TL bedel ile Alıcaklı : HSBC BANK A.Ş. İhbarine hicaz idarisiyle.	06/01/2014 - 217	--
T10708702	SEVİM BAŞDİNKÇİ HUSAMETTİN Kızı	Satış (Kalan) : 09/06/2010 - 11485-	--
T10708703	UYUM GIDA VE İHTİYAÇ MADDELERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış : 09/06/2010 - 11493-	--


Raportajın Sıra No: 44056  
- Eksen YILDIRIM  
Kaydına Geçmiştir.  
23.08.2014

Rapor Tarihi / Sayı : 25.02.2014 - 14106



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

ANA GAYRİMENKULÜN		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçesi	İSTANBUL			Fotoğraf		
Mahallesi	BÜYÜKÇEKMECE					
Köyü						
Sokağı	MİMARŞINAN					
Mevki	GÜZELCE HUDUDU	<b>TAPU SENEDİ</b>				
Pafta No.	Ada No.	Parasel No.	Nispeti	Yüzölçümü		
				ha	m <sup>2</sup>	
3	178	2	TARLA		2.329,00 m <sup>2</sup>	
Sınır	Planlıdır					
Zemin Sistem No : 20380/01						
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		
Sahib Bedeli		Nispeti		Arsa Payı	Blok No.	
10.000,00		DÜKKAN		800/065000	ZEMİN	
Edinme Sebebi		1/50 pay BEYDA TUNÇDÖKEN : MEHMET Kızı adına kayıtlı iken; 1/50 pay CEYHAN YILMAZ : MEHMET Oğlu adına kayıtlı iken; 1/50 pay VEYSEL YILMAZ : MEHMET Oğlu adına kayıtlı iken UYUM GIDA VE İHTİYAT MEDDELERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına Satış işleminden. YÖN. PLANI : YÖNETİM PLANI:06/07/1999				
Sahibi		UYUM GIDA VE İHTİYAT MEDDELERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. 21/40				
Gözetil	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarifi	Gittil
Cilt No.	887	76	7505		11.01.2008	Cilt No.
Sahife No.	Sözlüne Uygundur. Erkan GÜNDOĞAN Büyükcçekmece 1. Bölge Tapu Sicil Müdü				Sahife No.	
Sıra No.					Sıra No.	
Tarih					Tarih	

### 9 Nolu Bağımsız Birim Tapusu

SOM-1402-27992  
Form-040 / Rev.4  
PR-007

Page 24 of 74





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

**TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI**

Zemin Tipli : Kat İstisna  
Zemin No : 20380/157  
Et / Hec : İSTANBUL BİYÜKÇEKMECE  
Kurum Adı : Bıyıkçekmece TM  
Muhale / Kily Adı : MİRMAKSİNAN Köyü  
Mevki : GÖZÜLCE HUKUKU  
Cilt / Sayfa No : 76 / 7569  
Kayıt Durum : Alif

Ada/Panetel : 1782  
Yatış/Bin : 2.329.00 m2  
Ara Tap. Nitelik : TAHLA  
Bilek/Kat/Garaj - B.B.No : - / ZEMİN / - (Bağ.Böl.No: 9)  
Ara Tapu/Payda : 000969080  
Bağ.Böl. Nüfus : DOKKAN

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

SİBİ Adı/İstisna : -  
Beyan YÖNETİM PLANI/06/07/1999

Tarih - Yemye : -  
Terkin Sebepi - Tarih - Yev : -

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No : -  
Elindeki No : -  
Merakure : -  
Edinme Sebepi - Tarih - Yev. : -  
Terkin Sebepi - Tarih - Yev. : -

46810539 FAHRETTİN SÖĞÜKÇAM : MÜHÜRLEME TESPİTİ ÖĞÜ : 407280 : -  
46810541 MERTİN DEMİRKAN : MÜHÜRLEME TESPİTİ ÖĞÜ : 207280 : -  
46810542 HİKMET SEPEL : HASAN KÖK : 257280 : -  
46810543 VEDAT YILMAZ : VEYSİEL ÖĞÜ : 107280 : -

Sıra No : -  
Tarih - Yemye : -  
Terkin Sebepi - Tarih - Yev. : -

Sıra No : -  
Tarih - Yemye : -  
Terkin Sebepi - Tarih - Yev. : -

Sıra No : -  
Tarih - Yemye : -  
Terkin Sebepi - Tarih - Yev. : -

Sıra No : -  
Tarih - Yemye : -  
Terkin Sebepi - Tarih - Yev. : -

Sıra No : -  
Tarih - Yemye : -  
Terkin Sebepi - Tarih - Yev. : -

Sıra No : -  
Tarih - Yemye : -  
Terkin Sebepi - Tarih - Yev. : -

Sıra No : -  
Tarih - Yemye : -  
Terkin Sebepi - Tarih - Yev. : -

Sıra No : -  
Tarih - Yemye : -  
Terkin Sebepi - Tarih - Yev. : -

Sıra No : -  
Tarih - Yemye : -  
Terkin Sebepi - Tarih - Yev. : -

Sıra No : -  
Tarih - Yemye : -  
Terkin Sebepi - Tarih - Yev. : -

Sıra No : -  
Tarih - Yemye : -  
Terkin Sebepi - Tarih - Yev. : -

Sıra No : -  
Tarih - Yemye : -  
Terkin Sebepi - Tarih - Yev. : -

Sıra No : -  
Tarih - Yemye : -  
Terkin Sebepi - Tarih - Yev. : -

Sıra No : -  
Tarih - Yemye : -  
Terkin Sebepi - Tarih - Yev. : -

Sıra No : -  
Tarih - Yemye : -  
Terkin Sebepi - Tarih - Yev. : -

Sıra No : -  
Tarih - Yemye : -  
Terkin Sebepi - Tarih - Yev. : -

Sıra No : -  
Tarih - Yemye : -  
Terkin Sebepi - Tarih - Yev. : -

Sıra No : -  
Tarih - Yemye : -  
Terkin Sebepi - Tarih - Yev. : -

Sıra No : -  
Tarih - Yemye : -  
Terkin Sebepi - Tarih - Yev. : -

Sıra No : -  
Tarih - Yemye : -  
Terkin Sebepi - Tarih - Yev. : -

Sıra No : -  
Tarih - Yemye : -  
Terkin Sebepi - Tarih - Yev. : -

Sıra No : -  
Tarih - Yemye : -  
Terkin Sebepi - Tarih - Yev. : -

Sıra No : -  
Tarih - Yemye : -  
Terkin Sebepi - Tarih - Yev. : -

Sıra No : -  
Tarih - Yemye : -  
Terkin Sebepi - Tarih - Yev. : -

Sıra No : -  
Tarih - Yemye : -  
Terkin Sebepi - Tarih - Yev. : -

Sıra No : -  
Tarih - Yemye : -  
Terkin Sebepi - Tarih - Yev. : -

Sıra No : -  
Tarih - Yemye : -  
Terkin Sebepi - Tarih - Yev. : -

Sıra No : -  
Tarih - Yemye : -  
Terkin Sebepi - Tarih - Yev. : -

Sıra No : -  
Tarih - Yemye : -  
Terkin Sebepi - Tarih - Yev. : -

Sıra No : -  
Tarih - Yemye : -  
Terkin Sebepi - Tarih - Yev. : -

Sıra No : -  
Tarih - Yemye : -  
Terkin Sebepi - Tarih - Yev. : -

Rapor Tarihi / Sayı : 25.02.2014 / 1417



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

Serhi	İzmir Hacı: İSTANBUL 25.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 25/07/2013 tarih 2013/16736 E. sayılı Hacı Yazısı sayılı yonulan ile 101392.46 TL bedel ile Alacaklı: HAKAN AYKAC İhtirne hacie idhanidir.	29/07/2013 - 17255	--
Serhi	Karim Hacı: BU YÜKÇEKMECE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nın 25/10/2013 tarih 32260 sayılı Hacı Yazısı sayılı yonulan ile, Boş: 0 TL. Alacaklı: BOYUNÇUKMECE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ)	08/11/2013 - 21901	--
Serhi	İzmir Hacı: BU YÜKÇEKMECE 2.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 29/11/2013 tarih 2013/3376 ESAS sayılı Hacı Yazısı sayılı yonulan ile, 0 TL bedel ile Alacaklı: İhtirne hacie idhanidir.	20/11/2013 - 25952	--
Serhi	İzmir Hacı: İSTANBUL 31. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 20/11/2013 tarih 2013/28422 E. sayılı Hacı Yazısı sayılı yonulan ile, 0 TL bedel ile Alacaklı: BAŞER FAKTORİNG A.Ş. İhtirne hacie idhanidir.	04/12/2013 - 26531	--
Serhi	İzmir Hacı: İSTANBUL 31.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 18/12/2013 tarih 2013/28422 ESAS sayılı Hacı Yazısı sayılı yonulan ile 29222.77 TL bedel ile Alacaklı: BAŞER FAKTORİNG A.Ş. İhtirne hacie idhanidir.	03/01/2014 - 88	--
Serhi	İzmir Hacı: İSTANBUL 23.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 17/12/2013 tarih 2013/1583 sayılı Hacı Yazısı sayılı yonulan ile 4527.92 TL bedel ile Alacaklı: HSBC BANK A.Ş. İhtirne hacie idhanidir.	04/01/2014 - 315	--
Serhi	İzmir Hacı: İSTANBUL 25.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 17/12/2013 tarih 2013/0902 sayılı Hacı Yazısı sayılı yonulan ile 5238.91 TL bedel ile Alacaklı: HSBC BANK A.Ş. İhtirne hacie idhanidir.	04/01/2014 - 217	--
T11070894	SÖZM BAŞDÖKÜT HUSAMETTİN K.0	Satış İhtirne - 09/06/2010 - 11405	---
T110708105	UYUM GIDA VE İHTİYAK MALDELERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış - 05/06/2010 - 11405	---

Rapor İhtirne: 4k44056  
Ercan YILDIZ  
Kayıtlama Uygulamacı  
25.02.2014

Rapor Tarihi / Sayı: 31.03.2014 / 1417



T.C.  
BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 34239943- **645340**  
Konu : Bilgi.

**19**..03/2014

UYUM GIDA VE İTH.MAD.SAN.VE TİC.AŞ.  
Evren mah.Kaçman cad.No:48  
BAĞCILAR / ist.

İlgi : 25.02.2014 tarih 641854 sayılı dilekçeniz

Büyükkçekmece ilçesi, Mimarşinan Batıköy mahallesi, 3 pafta 178 ada 2 parsel sayılı taşınmaz 12.11.1985 onay tarihli 1/1000 ölçekli Batıköy Toplu Konut İmar Planında kısmen, blok nizam, emsal :1.60, h:4 kat konut alanı, kısmen emsal :2.60 h:5 kat konut + ticaret alanı olarak ayrılmıştır.

Söz konusu taşınmaz Büyükkşehir Belediye Başkanlığınca 15.02.2013 tarihinde onaylanan Mimarşinan merkez ve Batıköy mahalleri/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "K+T7" rumuzlu konut + ticaret alanı olarak ayrılmıştır.İlgili plan notlarında " Konut + Ticaret Alanları ( K+T7B ) bu alanlarda maksimum KAKS :2.60 en fazla 7 kat ( Hmax :25.00m ) hükümleri bulunmaktadır.

Bahse konu yere ait talep etmiş olduğunuz yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi,yapı tatil tutanağı ve encümen kararları yazımız ekindedir.

Bilgilerinize rica ederim.



Erdem SUNAÇOĞLU  
Başkan Yardımcısı V.

- Ekler : 1- Yapı ruhsatı  
2-Yapı kullanma izin belgesi  
3- Yapı tatil tutanağı  
4- Encümen kararları  
5- Plan örneği

İletişim / Contact:  
İSTANBUL Tel : 0 (212) 883 29 95 (3 Hat) 444 0 340 Fax: 883 09 68  
Adres / Address: Belediye Başkanlığı Mimarşinan Merkez Mah. Cumhuriyet cad. No 24 Büyükkçekmece  
İSTANBUL / TÜRKİYE Web : [www.buycukcekmece.bel.tr](http://www.buycukcekmece.bel.tr) e-mail: [imar@buycukcekmece.bel.tr](mailto:imar@buycukcekmece.bel.tr)  
Bilgi için : İmar Kalen Şefi : I. BUDAK

Belediye Dilekçe Cevabı



İmar Planından Örnek



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



Hali hazır Paftadan Örnek

SOM-1402-27992  
Form-040 / Rev.4  
PR-007

Page 29 of 74





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

T.C.  
MİMARŞİNAN BELEDİYESİ  
FEN İŞLERİ

Sahife : 7  
Cilt : 11

No : 2335/87

## YAPI DURDURMA ZAPTI

### YAPININ

Kazası : 3. Cadde  
Mahallesi : Bahiye  
Sokağı : Garmaklı Caddesi  
Kapi Numarası :  
Ada Numarası : 178  
Tersel Numarası : 2  
İmar Durumu Tarihi : 1. / 200 No :  
Fişi Tarihi : 1. / 200 No :

Proje Tarih ve No : 05.07.2009 / 99/2007  
Ruhsatname Tarih ve No : 29.10.2008 / 198/366  
Sahibinin Adı ve Adresi : Uyum A.Ş.  
Bahiye Mah. Garmaklı Cad. Uyum  
Market M. SİMAN  
Mesul Fen Adamının Adı ve Adresi :  
YOK  
Mesul Fen Adamının Ünvanı :  
YOK

### Zaptın tutulduğu sırada yapının umumi durumu

Yerinde yapının tespitinde, zemin katlı dik hane çukuk kompleksinin  
projesinde mevzuata aykırılığı, ancak yerinde projesine aykırı  
olarak mevzuata aykırılığı yapılmadığı ve yapıya yapıldığı görülmüştür.  
Söz konusu kompleksin imar yoluna 1.30m yüksekliği olduğu  
tespit edilmiş olup bu yapı durdurma zaptı alınmıştır.  
Ek-1'dir

### Ruhsat, proje ve mevzuata göre yapıda tespit edilen aykırılıklar

Yukarıda yer ve zabit tarihindeki durumu ile ruhsat projesine göre aykırılıkları (ruhsatsız olduğu) tespit edilmiş  
bulunan yapının İmar Kanununun 32 nci maddesine dayanılarak tatil edilmiş olduğuna ve yapıya girilecek yerlerin  
mühürlenmiş ve kanuni mevzuata, inşaat fenni usul ve kaidelerine aykırı olan kısımların yıkılarak kaldırılması  
veya Belediye'ye müracaat edilip ıslahi veya tadilat projelerinin tasdiki yönlerinden yeniden izin alındıkça yapıya  
devam edilemeyeceğine ve İmar Kanununun 32 nci uyarınca bir nüshasının inşaat mahaline asıldığı, bir nüshasının  
muhtara bırakılarak yapı sahibi Uyum A.Ş. ile yapının mesul fen adamı  
a tebliğ edildiğine dair durdurma emrini muntazamın bu  
zabit dört nüsha olarak tarafımızdan tanzim olunarak ve okunarak imzalandı.

Zaptın İmza Tarihi :  
12.02.2007

Mimika Mühendisi

Mimika Mühendisi

Zabta Memuru

Yapının Mesul Fen Adamı

YOK.

Yapı Sahibi  
insaat mahalinde  
yok.

## Yapı Durdurma Zaptı

SOM-1402-27992  
Form-040 / Rev.4  
PR-007

Page 31 of 74

MİMARŞİNAN BELEDİYESİ  
ENCÜMEN KARARI Sayfa : 1  
\*\*\*\*\*

Yazış No : 270027 İlqili MÜDÜRLÜK : İMAR MÜDÜRLÜĞÜ  
Karar Tarihi : 20-02-07 İlqili Şeflik :

Karar Konusu : 3

K A R A R  
\*\*\*\*\*

İmar Müdürlüğüne 20.02.2007 gün ve 27350187-270948 sayılı yazıları  
encümenimizde müzakere edildi.Yapılan müzakere sonunda, Belediyemiz  
hüdutları dahilinde 178 ada 2 sayılı UYUM A.Ş. adına kayıtlı parsel  
üzerinde profesine aykırı imalat yapıldığının tespit edildiği ve  
12.02.2007 tarih 27350187 sayılı yapı durdurma zaptı tanzim edildiği  
görülmüş olup;

3194 sayılı İmar Kanununun 32.maddesine istinaden profesine aykırı  
işlemlerin yıkımının yapılmasına ve yine aynı kanununun 42.maddesine isti-  
na en infaat mülküne 1.000 YTL (binyetli) para cezası tahakkuk ettiril-  
mesine, işlemlerin takibi için dosyanın İmar Müdürlüğüne, Fen İşleri  
Müdürlüğüne ve Hesap İşleri Müdürlüğüne gönderilmesine encümenimizce  
oybirliği ile karar verildi.

ENCÜMEN BASKANI  
HOSEYİN KOC

ENCÜMEN ÜYESİ  
SADULLAH SİSMAN

ENCÜMEN ÜYESİ  
OKAN GÖLKÖKÜ

MUHASEBECİ VEK.  
KEMAL BÖYÜKÖZKÖK

FEN İŞLERİ MÜD.  
MEHMET SAHİN

ASLI GİBİDİR







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  
Tel : +90 (212) 368 84 39  
Fax : +90 212) 231 91 39

### YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Kullanıcı kimliği/konu 1 no.lu 2001 MİG-10 Çam. Bakanlığınca 1 no.lu İZİB ile ÇİB'ne verildi.

1. Başvuru yapan kurum/kuruluş <b>MİRAMSINAN BELEDİYESİ</b> BÜYÜKÇEKİRÇİ (İstanbul)	Kod <b>25</b>	2. Belgesiz tarih <b>MAYIS 2000</b>	3. Belgesiz no/sıra no <b>3101723</b>	4. Belgesiz sınıfı/kategori <b>YAPILAN SİTİM KESİMİ</b>	Kod				
1. Mahalle, cadde/bulvar, sokak no/sıra no <b>ÇARŞI KAD. BÜYÜKÇEKİRÇİ</b> <b>İSTANBUL</b>									
6. Pafta <b>3</b>	7. Ada No <b>179</b>	8. Parsel No <b>2</b>	9. İmar durumu tarihi <b>19.04.1998</b>	10. İmar durumu no/sıra no <b>930471</b>					
11. Tapu sicil no/belgesi seri no <b>B.ÇEKİRÇİ YAPU SİCİL</b> <b>AD.</b>	12. Tapu sicil no/belgesi seri no <b>05.11.1997</b>	13. Bahçe no/sıra no <b>KALDIRILMIŞ</b>	Kod 14. Emsal yapı ruhsatı/izin tarihi ve no/sıra no <b>27 EKİM 1998</b>	15. Yerel idari birim adı <b>SİVİ</b>	17. Varsa diğer inşaat belgeleri ve numaraları				
YAPI BAŞIBİTİMİ 18. Adı soyadı/İsmi <b>MURAT BAŞOĞLU VE HİS.</b>			YAPI MÜTEAHHİTLİĞİ 21. Adı soyadı/İsmi <b>GÜRLEK M. H. M.</b>						
19. Bağlı olduğu yapı/dakika <b>-</b>			24. Bağlı olduğu yapı/dakika <b>4. ÇEKİRÇİ</b>						
23. Adres <b>İSTANBUL CAD. ZAMBAK S. A.</b> <b>YELBOĞAZI SOK. NO:5/5</b> <b>SÜREKİLER</b>			25. Adres <b>ÇARŞI KAD. BÜYÜKÇEKİRÇİ</b> <b>ÇARŞI SOK. NO:5/5</b> <b>ÇARŞI SOK. NO:5/5</b>						
27. Yapının her bir katının kullanım alanı	28. Kat sayısı	29. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	30. Yol seviyesi (deniz seviyesi)	31. Yol seviyesi (deniz seviyesi)	32. Toplam kat sayısı	33. Kat sayısı	34. 1 m <sup>2</sup> 'de kaç m <sup>2</sup> yapı	35. Yapının sınıfı	36. Yapının durumu
<b>İŞYERİ</b>	<b>1</b>	<b>243</b>	<b>1</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>30,501400+1000</b>	<b>III</b>	<b>B</b>
Toplam		<b>1</b>	<b>243</b>						
37. İnşaatın toplam maliyet/taahhüt (para birimi)			38. Alın tarihi <b>2001</b>	39. Yapının arsa değeri	40. Toplam maliyet (para birimi)				
41. İşletim türü <b>B.A.K.</b>			42. İşletim türü kodu <b>TUĞLA</b>	Kod	43. Yığılma yapma oranı				
44. Yapı ile ilgili özellikler						Yapının yapıldığı alanın durumu			
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Havuz <input type="checkbox"/> Duşlu garaj <input checked="" type="checkbox"/> Kaldırım <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu <input type="checkbox"/> Sıcak su <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosforik <input checked="" type="checkbox"/> Asfalt						<b>B0</b>			
45. Yapı kullanım izin belgesi verilen bölgede ilgili açıklama <b>BİR BLOKTAKİ MÜTEAHHİTLİK SÜREKİLERİNİN SİTİM 5 NOLU BAĞIMSIZ BÖLGE (İŞYERİ) İÇİN VERİLMİŞTİR.</b>									
46. Konutla ilgili özellikler						47. Dairelerin detayları			
Korunulan						Dairesi sayısı			
Oda sayısı						Mültek			
1 2 3 4 5 6 7+						Banyo			
Dairesi sayısı						Hizmet (ev)			
Bağlı olduğu yapı/dakika						Parket			
Toplam									
Yukarıdaki tablo ve haritalar yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan değişiklikler belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmakta olan planlarından en az birinin güncel olduğundan, 3154 sayılı Kırık Kurumlar Kanunu ile değiştirilen 30 nolu madde ile gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmektedir.									
BİNA MAHALİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER									
48. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih <b>Yılmaz ÇETİMİZ</b> <b>İmza</b>		49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih		50. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih					
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ									
51. Tetkik eden yetkilinin adı, ünvanı, imzası, tarih <b>Yılmaz ÇETİMİZ</b> <b>İmza</b>			52. Onaylayanın adı, ünvanı, imzası, tarih <b>25 MAYIS 2000</b> <b>İmza</b>						

ORTAN KURTARICIYE 513 84 81 - 922 83 10 - 588 27 31 - 513 19 84 1094, 1.500/000 adet, TS 10070

İskan Belgesi

SOM-1402-27992  
Form-040 / Rev.4  
PR-007

Page 33 of 74

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.  
SOM-TDT-1402082-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz

T.C.  
MİMARŞİNAN BELEDİYESİ  
FEN İŞLERİ  
No: 200 5066

Sıra No: 24  
Cad: 7

**YAPI DURDURMA ZAPTI**

YAPININ  
Adres: Bunkertanece - Mimarşinan  
Muhafesi: İstanbul  
Skala: 3  
Eski Numarası: 178  
Ada Numarası: 2  
Parcel Numarası: ...  
İmar Durumu T: 15.4/12 38 No: 980971  
İmar T: 15.4/12 38 No: 033 113

Proje tarih ve No: 15.10.2000  
981 366  
Ruhsatname tarihi ve No: 21.10.1998  
981 366  
Sahiplerin adı ve adresi: Murat Başdemir ve Hakkı T. İstanbul  
Cad. Zambak Sk. No 56 Şişli  
Mesul fen adamının adı ve adresi: Turgut FAHİN. İstanbul cad  
Zambak sk blo 56 11 Şişli  
Mesul fen adamının ünvanı: Mimar

Zaptın tutulduğu sırada yapının tamamı durumu  
31.07.2000 tarihinde yapılan keşif raporuna göre projeye göre  
olanda zemine kazılar yapılmış ve duvarlar da  
duvarlar Normat kapsamında yapılmış ve çatılar da  
duvarlar yapılmış ve çatılar da yapılmış ve çatılar da  
duvarlar yapılmış ve çatılar da yapılmış ve çatılar da  
duvarlar yapılmış ve çatılar da yapılmış ve çatılar da  
duvarlar yapılmış ve çatılar da yapılmış ve çatılar da

Ruhsat, proje ve mevzuata göre yapıda tesbit edilen aykırılıklar  
Yukarıdaki yer ve zemin haritasındaki duruma ile ruhsatprojesine göre aykırılıklar ruhsatname ile ilgili olarak  
mühür edilmiş ve ruhsat mevzuatı, inşaat tavanı ve katların aykırılık olarak yapılmış ve çatılar da  
duvarlar yapılmış ve çatılar da yapılmış ve çatılar da  
duvarlar yapılmış ve çatılar da yapılmış ve çatılar da  
duvarlar yapılmış ve çatılar da yapılmış ve çatılar da  
duvarlar yapılmış ve çatılar da yapılmış ve çatılar da

Estetik larar  
Mühür Mühendisi  
Mühür Mühendisi  
Mühür Mühendisi  
Mühür Mühendisi  
Mühür Mühendisi  
Mühür Mühendisi

Yapı Durdurma Zaptı

T.C  
MİMARŞİNAN  
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Tarih: 13.03.2000

İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ  
20350936 - 203143

R A P O R

Büyükdere Kavşağı Marmarisan sok. Batıköy.....

..... Sokak ..... 3 ..... Pafta 178.

2 ..... parsel, ..... sayılı yerleşme

İmar Başvurusu ile ilgili olarak 27.12.1998 tarihli 98/366 sayılı

16/10/1999 tarihinde yapıldığı iptal kararına göre

20350936 ve 20350609 ..... sayılı yapı

tesisi tutanağı düzenlenmiş ve bu yerle ilgili olarak tüm yasal iş-

lemler yerine getirilmiştir.

Bu işlemler yapıldıktan sonra yapıya ilişkin olarak 2000 yılında

Yapı Denetimi, Kaldırım ve Duvana İşleri, İmarat, Kaldırım, Duvar ve

Yapı İşleri, Elektrik, Su ve Kanalizasyon, Kaldırım, Duvar ve Yapı İşleri

İnceleme, Terim İşleri, Ölçme ve Harita İşleri, Elektrik, Su ve Kanalizasyon

İnceleme, İmarat İşleri, Kaldırım, Duvar ve Yapı İşleri, İnceleme

İnceleme İşleri, İnceleme İşleri, İnceleme İşleri, İnceleme İşleri

Bu durumda önce edilmiş raporun val. şahidi- müteahhidi

Fen İşleri Müdürlüğü tarafından 27.12.1998 tarihli 98/366 sayılı

İmar yasağının 42. maddesi gereği Belediye Encümeni kararı ile

..... TL. para cezası verilmesine ilişkin

bu rapor tarafınızdan düzenlenmiş işlemlerdir. İbrahim Diker

TEKNIK ELEMAN

BAŞKANLIK MAKAMINA

Batıköy  
Marmarisan B. Sokak ..... 178 ..... ADA, ..... 2 ..... PARSEL

..... sayılı yapıyla ilgili olarak düzenlenen rapor

validir.

İlgili diğer evraklar ilişikte sunulmuş olup, İmar yasağının

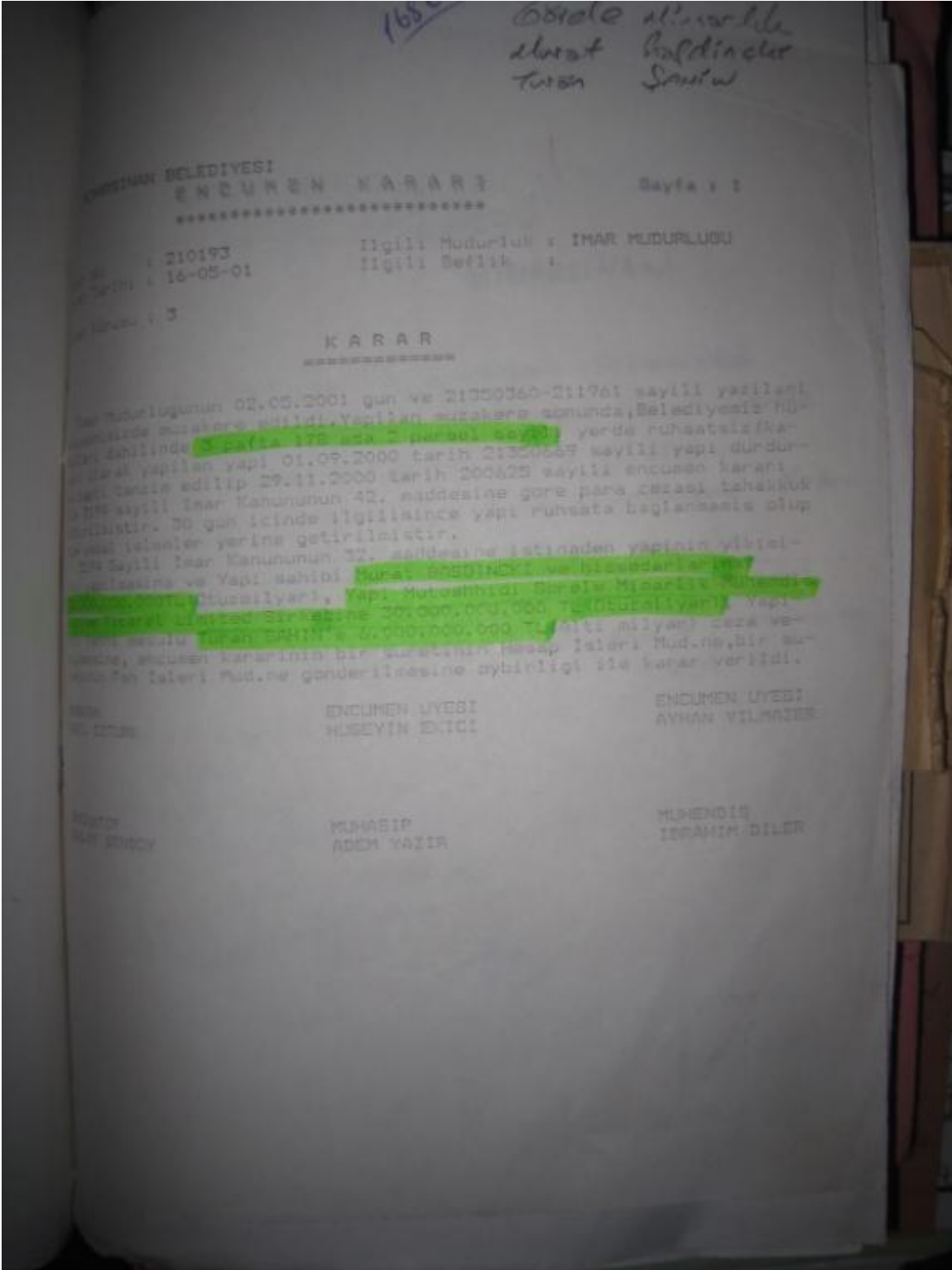
42. maddesi uyarınca para cezası alınması üzere evrakın Belediye Encü-

menine havalesini arz ederim.

O L U Ş

BELEDİYE BAŞKANI

Başkanlık Makamı



Encümen Kararı

T.C.  
Büyükçekmece  
Noterliği

1819149

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ:

Bağımsız bölüm listesi yapılan taşınmazın tapu kayıtları:

İli..... : İSTANBUL  
İlgesi..... : BÜYÜKÇEKMECE  
Bucagi : 1.BÖLGE  
Köyü/Mah : M. SİNAN  
Pafta No.: 3  
Parsel No.: 2  
Ada No..... : 178

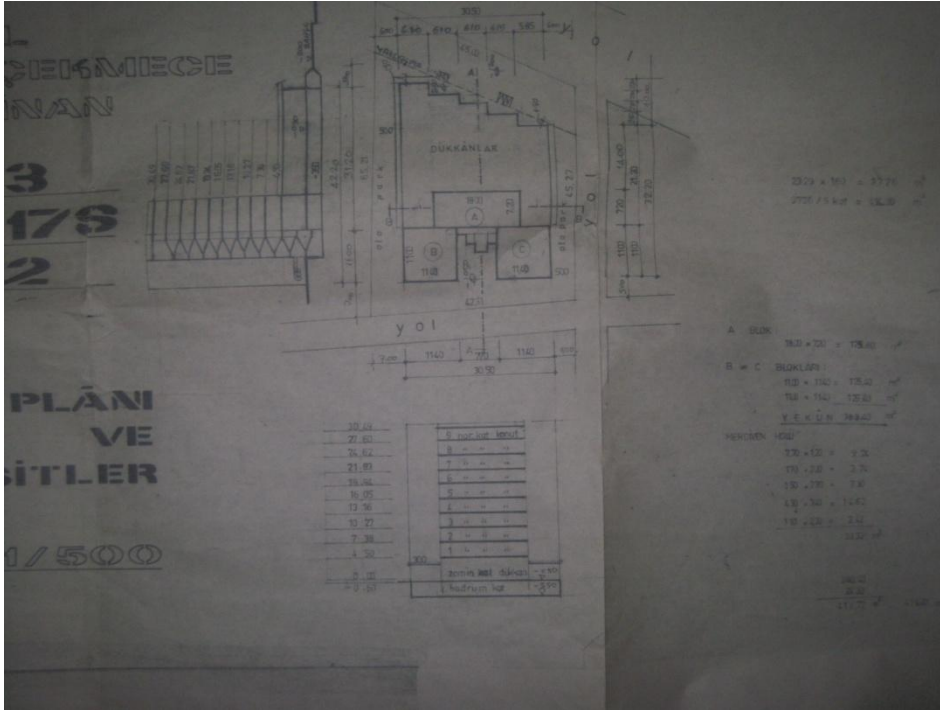
Yukarıda tapu kayıtları belirtilen taşınmazda kat mülkiyetinin kurulmasıyla ilgili olarak 634 sayılı Kat mülkiyeti Kanununun 12/D. maddesi hükmü uyarınca aşağıdaki bağımsız bölüm listesinin tarafımızdan düzenlendiğini beyan ederiz.

onaylanmasını talep ederim.

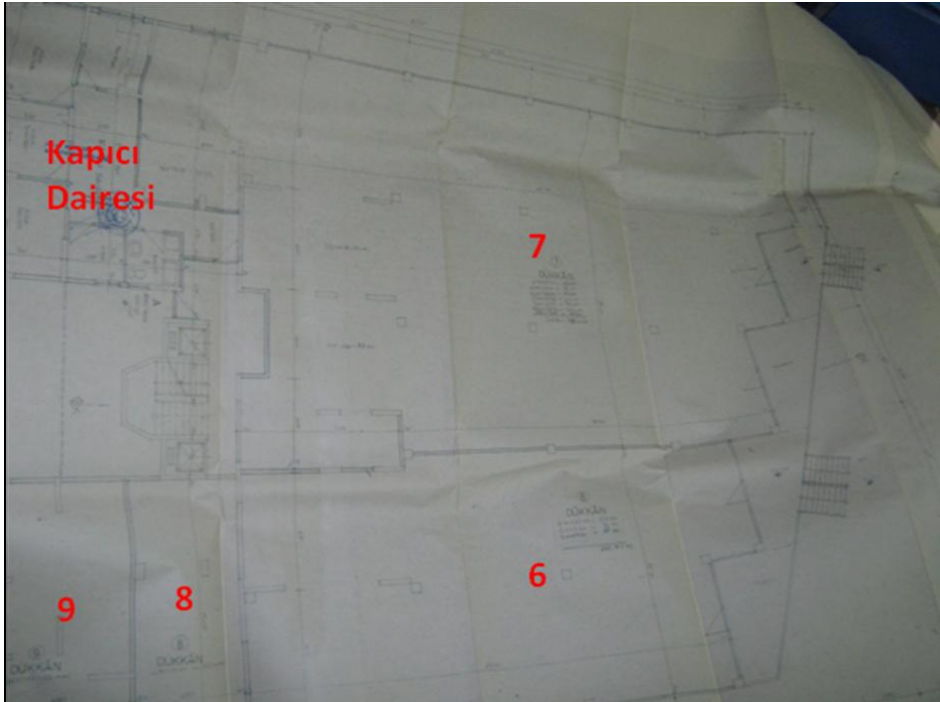
Sr	Böl.	Bağ.Bl.	No.	Niteliği	Arsa Payı	Ehliyeti	Değeri	Maliki
1-	BODRUM	1	DUKKAN	5208/365000	YDK	GÖRELE MİMARLIK MUHENDİSLİK VE TİCARETLTD.ŞRK.		
2-	BODRUM	2	DUKKAN	5208/365000	"	" " " "		
3-	BODRUM	3	DUKKAN	5208/365000	"	" " " "		
4-	BODRUM	4	DUKKAN	5208/365000	"	" " " "		
5-	BODRUM	5	DUKKAN	5208/365000	"	" " " "		
6-	ZEMİN	6	DUKKAN	85950/365000	"	"MURAT BAŞDİNKÇİ 10800/365000 MELİKE BAŞDİNKÇİ 10800/365000 GÜLŞEN MEMİŞ 9500/365000 MEHMET YILMAZ 7830/365000 İSMET EKİCİ 7830/365000 VEDAT YILMAZ 7830/365000 MEHMET DEMİRKAN 7830/365000 HİKMET SEPET 7830/365000 TAHIR ZOSUKÇAM 15660/365000		
7-	ZEMİN	7	DUKKAN	40000/365000	--	GÖRELE MİMARLIK MUHENDİSLİK VE TİCARET LİMİTED ŞİRK.		
8-	ZEMİN	8	DUKKAN	800/365000	--	"		

29 HAZİRAN 1999

Bağımsız Bölüm Listesi



Vaziyet Planı

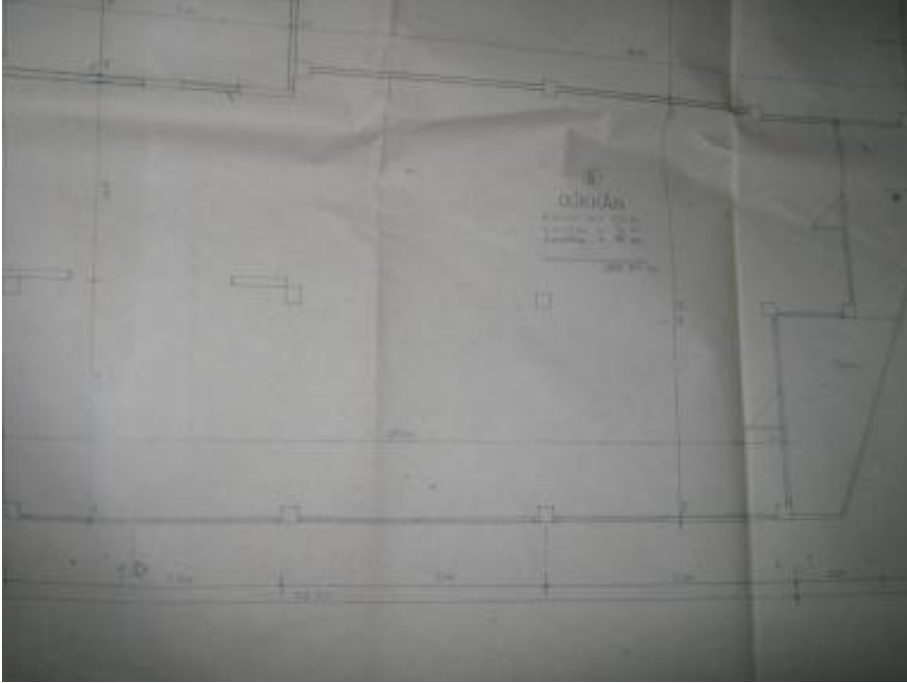


Zemin Kat Planı



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

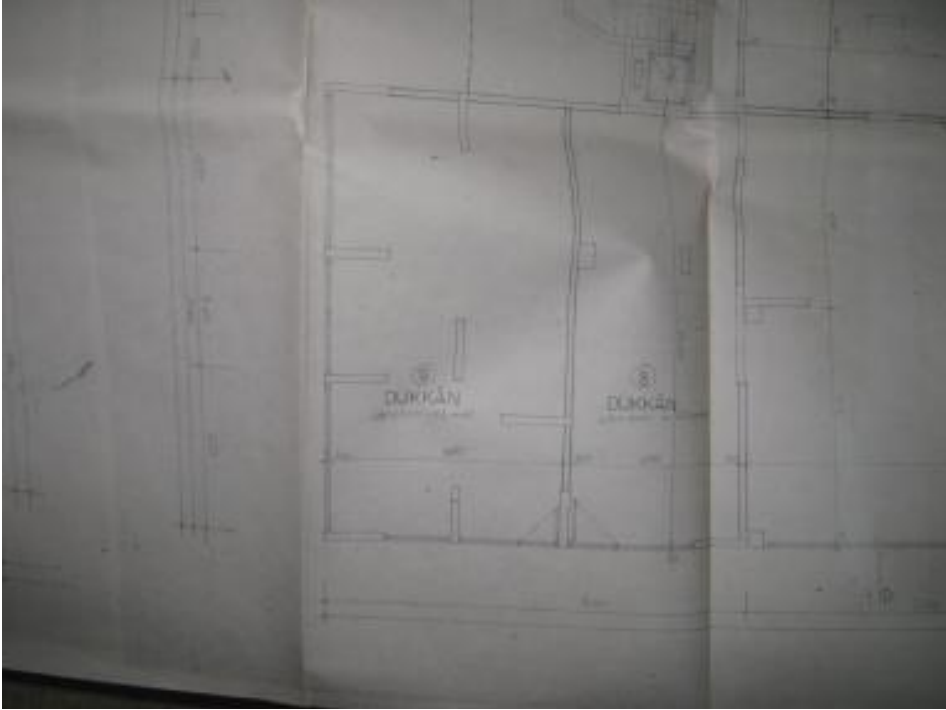
Halaskargazi Caddesi Ebe Kızı Sokak,  
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat.6,  
34363 Osmanbey -İstanbul - Turkey  
P.K. 596 - 34361 Şişli-İstanbul - Turkey  
Tel : +90 (212) 368 84 39  
Fax : +90 212) 231 91 39



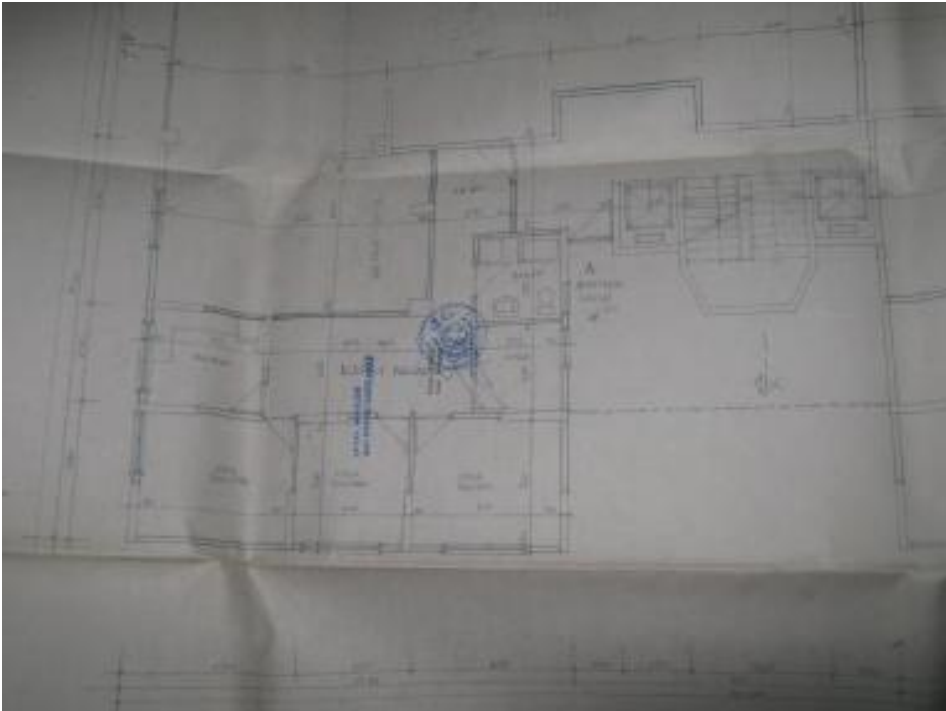
*& Nolu Bağımsız Bölüm*



*7 Nolu Bağımsız Bölüm*



8-9 Nolu Bağımsız Bölümler



Kapıcı Dairesi



### **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**

Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre taşınmazın üzerinde bulunduğu 178 Ada 2 Parsel; İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 15.02.2013 tarihinde onaylanan; 1/5000 ölçekli, Mimarsinan Merkez ve Batıköy Mahalleleri Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "K+T7" rumuzlu "Konut+Ticaret" alanında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları KAKS:2,60, Hmaks:7 Kat (25 m) olarak belirlenmiştir

<b>PLAN/ÖLÇEK/TARİH</b>	: Mimarsinan Merkez ve Batıköy Mahalleleri Nazım İmar Planı - 1/5000 – 15.02.2013		
<b>FONKSİYON ALANI</b>	: Ticaret + Konut		
<b>YAPI NİZAMI</b>	: -	<b>RUHSAT TARİHİ</b>	:27.10.1998
<b>TAKS</b>	: -	<b>KAT İRTİFAKI</b>	:Mevcut
<b>KAKS</b>	: 2,60	<b>KAT MÜLKİYETİ</b>	:Yok
<b>YÜKSEKLİK</b>	: 7 Kat	<b>İSKAN BELGESİ</b>	:Bkz. Açıklamalar

#### **AÇIKLAMALAR**

Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre taşınmazın üzerinde bulunduğu 178 Ada 2 Parsel; İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 15.02.2013 tarihinde onaylanan; 1/5000 ölçekli, Mimarsinan Merkez ve Batıköy Mahalleleri Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "K+T7" rumuzlu "Konut+Ticaret" alanında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları KAKS:2,60, Hmaks:7 Kat (25 m) olarak belirlenmiştir.

İlgili belediyeden alınan şifahi bilgiye göre; söz konusu plan onaylanmadan önce parsel; 12.11.1985 tt'li, 1/1000 ölçekli, Batıköy Toplu Konut Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde "Ticaret+Konut" fonksiyon alanında kalmaktadır. Yapılaşma koşulu; Konut alanı için KAKS:1,60; Ticaret bölümü için ise KAKS:2,60 olarak belirlenmiştir.

Mülke ait imar arşiv dosyası incelemesinde yapı için 27.10.1998 tarih ve 981366 nolu yeni yapı ruhsatı düzenlendiği tespit edilmiştir. Ruhsat süresi geçmiş olup, iskan belgesi alınmamıştır. Ruhsat belgesi 27 adet daire ile 10 adet işyeri için düzenlenmiştir. Yapının bodrum kattaki sığınağının dükkan alanlarına dahil edilmesi sonucu 03.10.2008 tarih ve 6-14 nolu yapı tatil tutanağı ile sözkonusu kısımların projesine uygun hale getirilmesine yönelik 03.01.2009 tarih ve 5 nolu encümen belgesi düzenlenmiştir. Ayrıca değerlemeye konu bağımsız bölümlerin bulunduğu kattaki kapıcı dairesinin dükkan alanlarına dahil edilmesi, asma kat inşa

edilmesi, normal katlardaki mutfakların büyütülerek kapatılması ve temel üstü ruhsatı almadan inşaata başlanması sebebiyle 01.09.2000 tarih ve 20J50669 nolu Yapı Tatil Tutanağı düzenlenmiş; 13.09.2000 tarihli rapor hazırlanmıştır. Konu ile ilgili 16.05.2001 tarih ve 3 nolu encümen kararı sonucu ilgililerine para cezası verilmiştir.

12.07.2007 tarih ve 7-11 nolu tapı tatil tutanağına göre zemin kattaki dükkan girişine merdiven yerine, yola 1,3 metre tecavüzlü rampa yapılmıştır. Söz konusu kaçak kısmın yıktırılması ve ilgililerin para cezası ile cezalandırılması için 20.02.2007 tarih ve 270027 nolu encümen kararı alınmıştır. Dosya içerisinde 5 nolu bağımsız bölüm için düzenlenen 25.05.2000 tarihli iskan belgesi bulunmakta olup, söz konusu belge değerlemeye konu 6-7-8-9 nolu bağımsız bölümleri kapsamamaktadır.

Son 3 yıl içinde mülklerde herhangi bir alım-satım işlemi gerçekleşmemiştir.

#### **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 mülklerin üzerinde aşağıda belirtilen takyidatlar bulunmaktadır. - Yönetim Planı: 06.07.1999

6 nolu bağımsız bölümün Uyum Gıda AŞ hissesi üzerinde; herhangi bir yasal kısıtlama bulunmamaktadır.

7 nolu bağımsız bölüm üzerinde; 4.200.000 TL tutarında Şekerbank T.A.Ş ipoteği bulunmaktadır.

8 nolu bağımsız bölümün Uyum Gıda AŞ hissesi üzerinde; herhangi bir yasal kısıtlama bulunmamaktadır.

9 nolu bağımsız bölümün Uyum Gıda AŞ hissesi üzerinde; herhangi bir yasal kısıtlama bulunmamaktadır.

Diğer maliklerin hisseleri üzerindeki yasal kısıtlamalara 3.1. başlığında yer verilmiş olup, kamu haczi bulunan mülklerin devri, haciz kaldırılmadan yapılamaz.

6 nolu bağımsız bölümün tapuda belirtilen hissedarların hisse toplamı 1'e eşitlenmemektedir. Bu tutarsızlık, Tapu Müdürlüğü yetkilileri ile paylaşılmış, yanlışlık olabileceği, kontrol edilmesi gerektiği hakkında şifahi bilgi alınmıştır.

Konu mülklerin yenileme yapı ruhsatı dosyasında bulunmamıştır, iskan belgeleri alınmamıştır ve kat mülkiyetine geçilmemiştir. Seri: VI, No: 11 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne göre,

portföye alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunlu olduğundan değerlendirme konusu mülklerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması uygun değildir.

**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 gayrimenkul proje aşamasında değildir. Rapor konusu mülkün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması olmadığı için konu hakkında 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 mülklerin bulunduğu bina, 4708 sayılı yapı denetim yasası ve bu yasaya ait 12.08.2001 tarih, 24491 sayılı yapı denetim uygulama usul ve esasları yönetmeliğinden önce inşa edildiğinden yapı denetim kanununa tabi tutulmamıştır.

**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 istinaden yapılmamakta olup bu sebeple konu hakkında görüş bildirilmemiştir.

## 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>Sultangazi</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>Avclar</u>	204.904	202.336	50,32%	49,68%	<b>407.240</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>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>
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>Sarıyer</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>Büyükkçekmece</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>Catalca</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.

#### 4.1.2. BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ

##### **Büyükçekmece'nin Konumu**

Büyükçekmece ilçesi, İstanbul ilinin batı yakasında Marmara Denizi kıyısında bulunmaktadır. 18.145 hektar alansal büyüklüğe sahip olan ilçenin kuzeyinde Çatalca ve Arnavutköy ilçeleri, doğusunda Esenyurt ilçesi, güneyinde Beylikdüzü ilçesi ve Marmara Denizi, batısında ise Silivri ilçesi bulunmaktadır.



*Bu konum içerisindeki ilçe, İstanbul ilinin % 3,5'ini kaplamaktadır. Büyükçekmece Marmara Denizi'nde kendi adını taşıyan körfezin çevresinde ve yine kendi adını taşıyan 29 km<sup>2</sup> alana sahip Büyükçekmece Lagün ve Baraj Gölünü içine alan bir yerleşim merkezidir.*

*Büyükçekmece 25 km uzunluğundaki sahil şeridinde sahip olan önemli sayfiye merkezlerinden biridir. İlçenin yüz ölçümü 185.145 km<sup>2</sup>'dir. Denizden 0-150 metre yüksekliktedir. Az engebeli arazi ve ovalardan oluşur. İlçe hudutlarında orman mevcut değildir.*

### **İdari Durum**

*Büyükçekmece Çatalca İlçesi'ne bağlı Belde iken 17.06.1988 yılında 3392 sayılı Kanunla ilçe olmuştur. 22.03.2008 tarihli Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3 yeni İlçe (Beylikdüzü, Esenyurt, Başakşehir) kurulmuştur.*

*Büyükçekmece'de 9, Kumburgaz'da 4, Mimar Sinan'da 3, Tepecik'de 4, Celaliye-Kamiloba'da 2, Muratbey'de 1 olmak üzere 23 adet mahalle birimine sahiptir. Büyükçekmece'de Türkiye'nin 1. Avrupa'nın 3. en yüksek TV kulesi, Türkiye'nin en büyük sergi alanı TÜYAP bulunmakta ve Büyükçekmece yazlık kent olduğu için uzun bir sahili, alışveriş merkezi, çarşısı, tarihieserleri, 5 yıldızlı hotelleri, tiyatrosu, spor salonları, parkları ve su parkı mevcuttur.*

### **Ulaşım**

*Büyükçekmece; TEM ve D-100 karayolu ile doğu da İstanbul şehir merkezine batı da Avrupa'ya bağlanmaktadır. Atatürk Havalimanı'na 20 Km., Özel Hezarfen Havaalanına ise 10 Km. uzaklıktadır. İstanbul şehir merkezi ile bağlantı; İETT otobüslerinin Yenibosna ve Bakırköy'e düzenli seferleri ile sağlanmaktadır. Şehir Hatları Vapurları ve Deniz Otobüsleri (İDO); yaz sezonu boyunca Bostancı, Sirkeci, Bakırköy ve Avcılar'dan Büyükçekmece'ye tarifeli seferler düzenlenmektedir.*

### **Demografik Yapı**

*Yıllara göre nüfus artışları aşağıdaki tabloda verilmiştir. Sürekli artış gösteren bir eğilim izlenmektedir.*

### **İlçenin Son 5 Yıl İçerisindeki Nüfus Değişimi (ADNKS)**

Yıl	2009	2010	2011	2012	2013
Nüfus	171.222	182.017	192.843	201.077	211.000

## **Sosyo - Ekonomik ve Kültürel Yapı**

*Büyükçekmece; İstanbul'un gecekondulu sorunu olmayan birkaç ilçesinden biridir. Ticaret, endüstri, hizmeti ve eğitim sektörlerinde önemli oluşumları bünyesinde toplamıştır.*

*Büyükçekmece, modernleşme öncesinde tarım ve balıkçılığa dayalı bir ekonomik yapıya sahipken; son 20 yıl itibari ile özellikle turizm sanayi, eğitim alanlarında önemli oluşumları bünyesinde toplaması nedeniyle ekonomik yönden gelişim ve canlılık kazanmıştır. Büyükçekmece'de kurulan dünyanın 17'nci Avrupa'nın 4. Büyük TV kulesi, Tüyap Fuar ve Kongre Merkezi, İstanbul'un en önemli kültür komplekslerinden biri olma özelliğine sahip Atatürk Kültür Merkezi, 20.000 kişi kapasiteli stadyumu, beş yıldızlı otelleri sanayi ve ticaret kuruluşları ile bölgenin ekonomik yapısına önemli katkılar sağlamıştır. Ticaret önemli istihdam alanıdır. Halkın büyük bir bölümü kamu ve özel sektörde memur, işçi olarak çalışmaktadır.*

*Kordonboyu ve Kültürpark, Aquapark gibi gezi- eğlence yerleri, Kanuni Sultan Süleyman külliyesi, Uluslararası Kültür ve Sanat Festivali ile bilinir.*

### **Turizm**

*Büyükçekmece sahil şeridi, Marmara Denizi kıyısındaki kumsalları, gölü ve doğal yaşamın korunduğu alanları, kültür ve sanat festivalleri, ulusal ve uluslararası fuarlara ev sahipliği yapmasıyla turizm potansiyeline sahiptir.*

*Özellikle civar ilçelerdeki ziyaretçiler başta olmak üzere, günlük gezi ve etkinlikler için tercih edilen bölgeler arasında hızla yükselmektedir.*

### **Büyükçekmece Gölü**

*Çatalca'nın güneyinde Küçükçekmece Gölü'nün 12 Km. batısında bulunan göl, Büyükçekmece adını taşımasına karşın 12 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümüyle, 16 km<sup>2</sup>'ye yakın Küçükçekmece Gölü'nden daha küçüktür. Göl çoğu yerde sığ, bataklık ve deniz seviyesindedir. En derin yeri 3,5 m olmakla birlikte derinliği çoğu yerde 50 cm'yi ancak bulur.*

### **İklim**

*Büyükçekmece'de tipik Marmara bölgesi ikliminin özellikleri hüküm sürmektedir. Kıyı şehri olması sebebiyle ılıman ve yumuşak bir iklime sahiptir.*

#### **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 yasallaşmıştır. 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 kararla 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

Değerleme işleminin yapılması sırasında çalışmalarımızı olumsuz yönde etkileyen veya sınırlandıran herhangi bir faktör olmamıştır. 6 nolu bağımsız bölümün hissedarların hisse toplamının 1'e eşitlenmemesi ile ilgili tapu kayıtlarında düzeltme yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Sadece Uyum Gıda AŞ. mülkiyetindeki hisse değeri dikkate alındığı için çalışmamıza etkisi olmamıştır. Ancak tapuda, hisse oranlarının yeniden düzenlenmesi söz konusu olması durumunda değerlerin tekrar gözden geçirilmesi gerekebilecektir.

#### 4.4. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

<b>YAPI CİNSİ</b>	: Betonarme		
<b>İNŞA YILI</b>	: 1998	<b>CEPHE</b>	:Batı
<b>BÜYÜKLÜK</b>	:280 m <sup>2</sup> (6) 566 m <sup>2</sup> (7) 63 m <sup>2</sup> (8) 75 m <sup>2</sup> (9)	<b>KULLANIMI</b>	:Market
<b>OTOPARK</b>	:Açık Otopark Alanı	<b>MANZARA</b>	:-

#### DOĞRAMALAR

<b>GİRİŞ KAPISI</b>	:Cam	<b>İÇ KAPILAR</b>	:Alüminyum
<b>PENCERELER</b>	:Cam Vitrin	<b>PANJUR</b>	:Yok

#### AÇIKLAMALAR

Değerlemeye konu mülk Çarmıklı Caddesi üzerindeki 4 kapı numaralı binanın zemin katındaki 6-7-8-9 bağımsız bölüm numaralı dükkanlardır. Mülkler mevcutta Uyum Market olarak kullanılmaktadır.

Mülklerin içerisinde bulunduğu yapı; bodrum kat + zemin kat + 9 normal kattan oluşmaktadır. Binanın bodrum katında 5 adet dükkan ile sığınak, zemin katında 4 adet dükkan, 9 normal katın ise her birinde 3'er adet olmak üzere toplam 27 adet daire bulunmaktadır. Bina içerisinde toplam 36 adet bağımsız bölüm mevcuttur.

Mimari projeye göre 6 bağımsız bölüm 280 m<sup>2</sup>, 7 nolu bağımsız bölüm 566 m<sup>2</sup>, 8 nolu bağımsız bölüm 63 m<sup>2</sup> 9 nolu bağımsız bölüm ise 75 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahiptir. Yerinde yapılan incelemede mülklerin, apartman ortak alanı 84 m<sup>2</sup> alana sahip kapıcı dairesi birleştirilerek tek bir dükkan olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Mimari projeye

aykırı şekilde yaklaşık asma kat inşa edildiği tespit edilmiş olup, değerlemede bu kısım dikkate alınmamıştır. Mülkün zemin kattaki bölümü toplam 1.068 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Bu kısmın yaklaşık 900 m<sup>2</sup>'si teşhir alanı, geri kalan kısmı ise arka ofis, depo ve yükleme alanı olarak kullanılmaktadır. Bu kısımda 650 kg kapasiteli yük asansörü mevcuttur.

Mülkün zemin döşemeleri teşhir alanında mermer, depo bölümlerinde seramik, asma katta ise mermerdir. Dükkan girişi optik sensörlü otomatik açılır cam kapıdan gerçekleşmektedir. Teşhir alanı; kasa, manav reyonu, şarküteri reyonu, kasap reyonu, unlu mamüller ve raf sistemi ile istiflenmiş reyonlardan oluşmaktadır. Arka ofis ise depolama, 2 adet soyunma odası, 4 tane soğuk hava deposu, yemekhane ve idari ofisten oluşmaktadır.

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

Gayrimenkullerin yerinde yapılan tesbitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilen bilgiler karşılaştırılarak edinilen sonuçlar ile değerlendirilmiştir. Değerlemede mülkün tapuda incelenen projesi dikkate alınmıştır. Projede bulunmayan asma kat ve markete ilave edilen kapıcı dairesi değerlendirilmesine dahil edilmemiştir.

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

Batıköy mahallesi içinde ticaret birimlerinin yoğun olduğu bölgede yer alması

Ana cadde üzerinde yer alması

Gayrimenkullerin çevresinde planlı yerleşim alanlarının olması ve gelişim potansiyeli

Gayrimenkullerin erişilebilirliğinin yüksek olması

Çevrede yer alan konutların çoğunluğunun dolu olması

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

Otopark alanının yetersiz olması

Projesine uygun olmayan düzenlemelerin yapılması (Asma kat eklenmesi ve kapıcı dairesinin markete dahil edilmesi)

Mülklerin iskan belgesinin alınmamış olması ve kat mülkiyetine geçilmemiş olması

4 adet bağımsız birimin projesinde değişiklik yapılarak birleştirilmiş olması

6-8 ve 9 nolu bağımsız birimlerin hisseli olması

6 nolu bağımsız birimin hisseleri toplamının 1 "e eşitlenmemesi nedeni tapu kayıtlarında düzeltme yapılması gerekliliğinin ortaya çıkması

#### 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>	: Yok

##### 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>	: Mevcut	<b>ADET</b>	:1 adet
<b>MARKA</b>	:Tespit edilmedi	<b>KAPASİTE</b>	:650 kg

##### 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 (Teşhir alanında)	<b>SPRİNKLER</b> :Mevcut (Teşhir alanında)

#### 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 takdir 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 değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.

- Değerleme uzmanı, mülk üzerinde veya yakınında bulunan tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer 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.
- Tapuda incelenen kat irtifakına esas proje dikkate alınmıştır.
- Mevcutta marketin kullanım alanına dahil edilen kapıcı dairesi, binanın ortak alanıdır ve bu nedenle değerlemeye dahil edilmemiştir.
- Asma katlar kat irtifakına esas projede bulunmadığı için değerlemede dikkate alınmamıştır.
- 6-8 ve 9 nolu bağımsız birimlerin Uyum Gıda AŞ. Mülkiyetindeki hisse oranları dikkate alınmıştır.
- 6 nolu bağımsız bölümün hisse toplamı ile ilgili düzeltme yapılması gerekliliği bulunmaktadır. Değerlemede, halihazırda tapu kayıtlarında görülen 3596/8595 hisse oranı dikkate alınmıştır. Ancak tapuda, hisse oranlarının yeniden düzenlenmesi söz konusu olması durumunda değer tekrar gözden geçirilmesi gerekebilecektir.

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 itibarı 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.*

*Mimaroba Büyükçekmece*

*Değerlemeye konu mülke göre dezavantajlı konumda, 1.200 m<sup>2</sup> alana sahip düz giriş dükkan için 3.600.000 TL talep edilmektedir. (3.000 TL/m<sup>2</sup>)  
Sahibinden Satılık – 0 543 620 01 11*

*Emsal 2.*

*Mimaroba Büyükçekmece*

*Değerlemeye konu mülke göre dezavantajlı konumda, 550 m<sup>2</sup> alana sahip giriş kat dükkan için 1.600.000 TL talep edilmektedir. (2.909TL/m<sup>2</sup>)  
Reality World – 0 212 855 88 85*

*Emsal 3.*

*Mimaroba Büyükçekmece*

*Değerlemeye konu mülke benzer konumda, 300 m<sup>2</sup> alana sahip düz giriş dükkan için 1.250.000 TL talep edilmektedir. (4.166 TL/m<sup>2</sup>)  
Kaya Emlak - 02128639292*

*Emsal 4.*

*Mimaroba Büyükçekmece*

*Değerlemeye konu mülke göre avantajlı konumda, sıfır proje içerisinde 350 m<sup>2</sup> alana sahip düz giriş dükkan için 1.800.000 TL talep edilmektedir. (5.142 TL/m<sup>2</sup>)  
Corner Life Emlak - 02128644105*

*Çevrede yapılan araştırmalardan elde edilen verilere göre, bölgede benzer nitelikte dükkanların birim satış fiyatlarının 2.900 TL/m<sup>2</sup> - 5.140 TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği gözlenmektedir. Değerlemeye konu mülkün konumu, imar koşulları, çevresel özellikleri, ulaşım olanakları vb. kriterler dikkate alınarak takdir edilen birim satış değerleri ve toplam satış değerleri aşağıda verilmiştir.*

	<b>Birim Satış Değeri</b>	<b>Büyükklük</b>	<b>Toplam Satış Değeri</b>
<b>6</b>	3.500 TL/ m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	980.000 TL
<b>7</b>	3.500 TL/ m <sup>2</sup>	566 m <sup>2</sup>	1.981.000 TL
<b>8</b>	3.000 TL/ m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	189.000 TL
<b>9</b>	3.000 TL/ m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	225.000 TL

*Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş hisse değerleri*

B.B NO	UYUM HİSSE PAYI	TOPLAM	UYUM HİSSESİ
6	3596/8595	980.000 TL	410.015 TL
7	TAM	1.981.000 TL	1.981.000 TL
8	10/40	189.000 TL	47.250 TL
9	10/40	225.000 TL	56.250 TL

Projede bulunmayan asma kat ve mülkiyeti müşterimize ait olmayan kapıcı dairesinin değeri dikkate alınmamıştır.

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

Değerlemeye 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 yapılmıştır.

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

Değerlemeye konu parsellerle ilgili 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 gibi özellikler dikkate alındığında bağımsız birimlerin projede öngörüldüğü şekilde ticari amaçlı kullanımların uygun olduğu düşünülmektedir.

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

Değerlemeye konu 6 nolu bağımsız bölümün değeri 980.000 TL, 7 nolu bağımsız bölümün değeri 1.981.000 TL, 8 nolu bağımsız bölümün değeri 189.000 TL, 9 nolu bağımsız bölümün değeri 225.000 TL takdir edilmiş olup, mülkün toplam değeri 3.375.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Bağımsız bölümler araya duvar örülerek projeye uygun hale getirilebilecek durumdadır.

#### **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 parseller ile ilgili "Emsallerin Karşılaştırılması Yaklaşımı"nın kullanılması yeterli görülmüş olup, İstanbul İli, Büyükkçekmece İlçesi, Mimarsinan Mahallesi 178 Ada 2 Parsel'de kayıtlı; 6 nolu bağımsız bölüme 980.000 TL, 7 nolu bağımsız bölüme 1.981.000 TL, 8 nolu bağımsız bölüme 189.000 TL, 9 nolu bağımsız bölüme 225.000 TL takdir edilmiştir. 4 adet bağımsız birimin toplam değeri 3.375.000 TL'dir.

Uyum Gıda A.Ş. hisse değerleri bağımsız birimlere göre aşağıdaki gibidir.

B.B NO	UYUM HİSSE PAYI	UYUM HİSSESİ
6	3596/8595	410.015 TL
7	TAM	1.981.000 TL
8	10/40	47.250 TL
9	10/40	56.250 TL

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

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Mülke ait imar arşiv dosyası incelemesinde yapı için 27.10.1998 tarih ve 981366 nolu yeni yapı ruhsatı düzenlendiği tespit edilmiştir. Ruhsat süresi geçmiş olup, iskan belgesi alınmamıştır. Ruhsat belgesi 27 adet daire ile 10 adet işyeri için düzenlenmiştir. Yapının bodrum kattaki sığınağının dükkan alanlarına dahil edilmesi sonucu 03.10.2008 tarih ve 6-14 nolu yapı tatil tutanağı ile sözkonusu kısımların projesine uygun hale getirilmesine yönelik 03.01.2009 tarih ve 5 nolu encümen belgesi düzenlenmiştir. Ayrıca değerlemeye konu bağımsız bölümlerin bulunduğu kattaki kapıcı dairesinin dükkan alanlarına dahil edilmesi, asma kat inşa edilmesi, normal katlardaki mutfakların büyütülerek kapatılması ve temel üstü ruhsatı almadan inşaata başlanması sebebiyle 01.09.2000 tarih ve 20J50669 nolu Yapı Tatil Tutanağı düzenlenmiş; 13.09.2000 tarihli rapor hazırlanmıştır. Konu ile ilgili 16.05.2001 tarih ve 3 nolu encümen kararı sonucu ilgililerine para cezası verilmiştir.

12.07.2007 tarih ve 7-11 nolu yapı tatil tutanağına göre zemin kattaki dükkan girişine merdiven yerine, yola 1,3 metre tecavüzlü rampa yapılmıştır. Söz konusu kaçak kısmın yıktırılması ve ilgililerin para cezası ile cezalandırılması için 20.02.2007 tarih ve 270027 nolu encümen kararı alınmıştır.



*Ruhsat geçerlilik süresi geçmiş olup, dosya içerisinde sadece 5 nolu bağımsız bölüm için düzenlenen 25.05.2000 tarihli iskan belgesi bulunmaktadır. Söz konusu belge değerlemeye konu 6-7-8-9 nolu bağımsız bölümleri kapsamamaktadır. Kat mülkiyetine geçilmemiştir.*

**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

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 25.03.2014 tarihi itibarıyla, peşin ve nakit kat irtifakı hakkı değerleri (Uyum Gıda AŞ hissesindeki) 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 25.03.2014 tarihi itibarıyla, hisseleri dikkate alınarak; peşin ve nakit kat irtifak hakkı değerlerini, (Uyum Gıda AŞ hissesindeki)

6 nolu bağımsız birim için;	<b>410.000 TL</b> <b>(Dörtüyonbin Türk Lirası)</b>
7 nolu bağımsız birim için;	<b>1.980.000 TL</b> <b>(Birmilyondokuzyüzseksenbin Türk Lirası)</b>
8 nolu bağımsız birim için;	<b>47.000 TL</b> <b>(Kırkyedibin Türk Lirası)</b>
9 nolu bağımsız birim için;	<b>56.000 TL</b> <b>(Elliialtıbin Türk Lirası)</b>

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

Alicısı Az

olduğunu bilgilerinize arz ederiz.

*Değerleme Katma Değer Vergisi hariç tutularak yapılmış olup, Katma Değer Vergisi oranı % 18 olup, mülklerin UYUM AŞ. mülkiyetindeki hisselerinin KDV dahil değerleri;*

<b>B.B NO</b>	<b>KDV DAHİL DEĞER</b>
<b>6</b>	483.800 TL
<b>7</b>	2.336.400 TL
<b>8</b>	55.460 TL
<b>9</b>	66.080 TL

*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



Mülkün Dışarıdan Görünümü



Mülkün Çevresinden Görünüm



Mülkün Dışarıdan Görünümü



Mülkün Dışarıdan Görünümü



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



Teşhir Alanından Görünüm



Teşhir Alanından Görünüm



Teşhir Alanından Görünüm



Teşhir Alanından Görünüm



Yük Asansörü



Mutfaktan Görünüm



Teşhir Alanından Görünüm



Depo Alanından Görünüm



Depo Alanından Görünüm



Depo Alanından Görünüm

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



## 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.

  
İlkyay 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 konu mülklerle ilgili hazırlanan son 3 rapor bilgileri aşağıdaki gibidir.

Rapor Sırası	Referans no
Rapor 1	SOM-1008-17447
Rapor 2	SOM-1008-17537
Rapor 3	SOM-1103-19060

### 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.*