

UYUM GIDA İHTİYAÇ MADDELERİ SAN VE TİC A.Ş

**İSTANBUL, BEYLİKDÜZÜ ADNAN KAHVECİ
UYUM ÇARŞI 89 ADET DÜKKAN**

DEĞERLEME RAPORU

(APPRAISAL REPORT)

SOM-1402-27994

İSTANBUL, 31 Mart 2014

İstanbul, 31.03.2014

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

Konu : Değerleme Raporu SOM-1402-27994

Vaki talebiniz üzerine Adnan Kahveci Mah. Yavuz Sultan Selim Bulvarı No:17 Uyum Çarşı Beylikdüzü İstanbul adresindeki Uyum Gıda İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş 'ne ait mülkler 26.02.2014 tarihinde gezilerek dikkatle incelenmiştir. Talep edilen mülklere ilişkin Değerleme Raporumuzu yazımız ekinde takdim ediyoruz.

Yaptığımız piyasa araştırması ve değerleme hesapları sonucunda konu mülklerin bugünkü durumuyla ve güncel piyasa şartlarında, 31.03.2014 tarihi itibarıyla, peşin ve nakit kat mülkiyet hakkı değerleri toplamını,

13.289.000 TL

(Onüçmilyonikiyüzseksendokuzbin Türk Lirası)

TCMB Satış Kuru

USD	6.153.454	2.1596 TL
-----	-----------	-----------

EURO	4.466.440	2.9753 TL
------	-----------	-----------

olarak tahmin ettiğimizi, bu değerle mülklerin makul bir pazarlama süreci içinde " alıcısı az" olduğunu, 26, 28, 56, 57, 89, 101, 119 Nolu Bağımsız Bölümler üzerinde herhangi bir yasal kısıtlama bulunmadığını, diğer taşınmazların tamamı üzerinde ipotek bulunduğunu bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

Sorumlu Değerleme Uzmanı

KABULLER VE KISITLAMALAR - GİRİŞ

Bu rapor, Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş'nin 20.02.2014 tarihli yazılı talebi üzerine hazırlanmıştır. Raporun düzenleme amacı Adnan Kahveci Mah. Yavuz Sultan Selim Bulvarı No:17 Uyum Çarşı Beylikdüzü İstanbul adresindeki mülklerin finansal tablolarda kullanılması ve satış kararının verilebilmesi amacı ile değerlerinin tespit edilmesidir.

İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Gürpınar Mahallesi, - Pafta, 642 Ada 5 parselde yer alan mülklerin değer tespiti amacıyla, konu mülkler 26.02.2014 tarihinde, SOM Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Ticaret AŞ. yetkililerince gezilmiş, ayrıntılı bilgiler alınmış ve konu mülklerin güncel piyasa koşullarında değeri takdir edilerek işbu Değerleme Raporu düzenlenmiştir.

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

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

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

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

İÇİNDEKİLER

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. RAPOR TARİHİ

31.03.2014

1.2. RAPORUN NUMARASI

SOM-1402-27994

1.3. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Gürpınar Mahallesi, - Pafta, 642 Ada 5 Parsel'de yer alan; Uyum Çarşı içerisindeki; 83 Adet Dükkan ile 6 Adet Kiosk'un finansal tablolarda kullanılması ve satış kararının verilebilmesi amacı ile 31.03.2014 tarihi itibari ile satış değerlerinin tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.4. RAPORU HAZIRLAYAN/LAR

Bu değerleme 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, Fatma Büyükbaş Umut (400527)

1.6. DEĞERLEME TARİHİ

26.02.2014 tarihinde konu mülklerin yerinde incelemeler yapılmış, 31.03.2014 tarihine kadar resmi kurum incelemeleri, saha çalışmaları ve ofis çalışması yapılarak rapor hazırlanmıştır.

1.7. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH VE NUMARASI

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Uyum Gıda AŞ. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 20.02.2014 tarihli SOM-TDT-1402081-REV-1 referans numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

Bu değerleme 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., Halaskargazi Cad. Ebekızı Sok. Sosko İş Merkezi A Blok Kat.6 80220 Osmanbey Şişli İstanbul, Türkiye adresinde hizmet vermektedir.

SOM Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Ticaret AŞ. 2002 yılında kurulmuştur. 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.

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, değerleme hizmeti vermek üzere Kurul’ca listeye alınmıştır.

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 Çarşı 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 m² satış alanı ile faaliyetlerine devam etmektedir.

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Gürpınar Mahallesi, - Pafta, 642 Ada 5 Parsel'de yer alan; Uyum Çarşı içerisindeki; 83 Adet Dükkan ile 6 Adet Kiosk'un finansal tablolarında kullanılması ve satış kararının

verilebilmesi amacı ile 31.03.2014 tarihi itibari ile 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

İLİ	:İstanbul	MEVKİİ	:-
İLÇESİ	:Beylikdüzü	PAFTA	:-
BUCAĞI	:-	ADA	:642
MAHALLESİ	:Gürpınar	PARSEL	:5
KÖY	:-	YÜZÖLÇÜMÜ	:4.740,66 m ²
SOKAK	:-	NİTELİĞİ	:B.A.K Ticaret Merkezi ve Arsası
SAHİBİ	:-		

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ

MÜLKİYET TÜRÜ	:Kat Mülkiyeti	BLOK NO	:-
PROJE NO	:-	KAT	:Bkz. Tapu Kayıt Tablosu
BÖLÜM NO	:Bkz. Tapu Kayıt Tablosu	ARSA PAYI	:Bkz. Tapu Kayıt Tablosu
NİTELİĞİ	:Bkz. Tapu Kayıt Tablosu		

YASAL KISITLAMALAR

Beylikdüzü Tapu Sicil Müdürlüğü'nden değerlendirme tarihinde alınan yazılı takyidat bilgisine göre değerlemeye konu mülkler üzerindeki ipotekler aşağıda verilmiştir.

Cilt	Sahife	Arsa Payı	Niteliği	Kat	BB	Malik	Takyidat No
287	28462	260 / 44000	DÜKKAN	ZEMİN	21	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	1
287	28464	605 / 44000	DÜKKAN	ZEMİN	23	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	1
287	28467	265 / 44000	DÜKKAN	ZEMİN	26	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	
287	28469	265 / 44000	DÜKKAN	ZEMİN	28	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	
288	28482	170 / 44000	DÜKKAN	1	41	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	2-3
288	28483	170 / 44000	DÜKKAN	1	42	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	2-3
288	28484	185 / 44000	DÜKKAN	1	43	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	2-3
288	28485	215 / 44000	DÜKKAN	1	44	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	2-3

288	28486	215 / 44000	DÜKKAN	1	45	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	2-3
288	28487	285 / 44000	DÜKKAN	1	46	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	2-3
288	28490	215 / 44000	DÜKKAN	1	49	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	2-3
288	28491	215 / 44000	DÜKKAN	1	50	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	2-3
288	28493	215 / 44000	DÜKKAN	1	52	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	2-3
288	28494	215 / 44000	DÜKKAN	1	53	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	2-3
288	28496	265 / 44000	DÜKKAN	1	55	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	2-3
288	28497	190 / 44000	KİOSK	1	56	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	
288	28498	190 / 44000	KİOSK	1	57	54-55-58-59 Nolu Bağımsız Bölümler	
288	28499	265 / 44000	KİOSK	1	58	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	2-3
288	28500	240 / 44000	KİOSK	1	59	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	2
288	28501	215 / 44000	DÜKKAN	1	60	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	1
288	28502	300 / 44000	DÜKKAN	1	61	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	1
288	28503	290 / 44000	DÜKKAN	1	62	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	1
288	28504	230 / 44000	DÜKKAN	1	63	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	1
288	28505	245 / 44000	DÜKKAN	1	64	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	1
288	28506	245 / 44000	DÜKKAN	1	65	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	1
288	28507	230 / 44000	DÜKKAN	1	66	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	1
288	28508	215 / 44000	DÜKKAN	1	67	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	1
288	28509	215 / 44000	DÜKKAN	1	68	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	1
288	28510	185 / 44000	DÜKKAN	1	69	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	2
288	28514	275 / 44000	DÜKKAN	1	73	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	1
288	28515	105 / 44000	DÜKKAN	1	74	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	4
288	28516	105 / 44000	DÜKKAN	2	75	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	4
288	28517	125 / 44000	DÜKKAN	2	76	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	3
288	28518	125 / 44000	DÜKKAN	2	77	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	2
288	28519	125 / 44000	DÜKKAN	2	78	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	2
288	28520	125 / 44000	DÜKKAN	2	79	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	2
288	28521	165 / 44000	DÜKKAN	2	80	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	2
288	28522	135 / 44000	DÜKKAN	2	81	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	3
288	28523	125 / 44000	DÜKKAN	2	82	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	3
288	28526	125 / 44000	DÜKKAN	2	85	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	3
288	28527	125 / 44000	DÜKKAN	2	86	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	3
288	28528	280 / 44000	DÜKKAN	2	87	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	3-5
288	28529	305 / 44000	DÜKKAN	2	88	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	3-5
288	28530	110 / 44000	KİOSK	2	89	87-88-91-92 Nolu Bağımsız Bölümler	
288	28531	110 / 44000	KİOSK	2	90	87-88-91-92 Nolu Bağımsız Bölümler	3-5
288	28532	305 / 44000	DÜKKAN	2	91	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	3-5

288	28533	280 / 44000	DÜKKAN	2	92	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	3-5
288	28534	125 / 44000	DÜKKAN	2	93	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	3-5
288	28535	175 / 44000	DÜKKAN	2	94	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	3-5
288	28536	170 / 44000	DÜKKAN	2	95	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	3
288	28537	135 / 44000	DÜKKAN	2	96	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	3
288	28540	125 / 44000	DÜKKAN	2	99	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	2
288	28541	125 / 44000	DÜKKAN	2	100	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	2
288	28542	125 / 44000	DÜKKAN	2	101	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	
288	28543	125 / 44000	DÜKKAN	2	102	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	2
288	28544	105 / 44000	DÜKKAN	2	103	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	4
288	28545	105 / 44000	DÜKKAN	2	104	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	4
288	28546	275 / 44000	DÜKKAN	2	105	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	2
288	28547	230 / 44000	DÜKKAN	3	106	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	3-6
288	28548	235 / 44000	DÜKKAN	3	107	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	3-6
288	28549	230 / 44000	DÜKKAN	3	108	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	3-6
288	28550	230 / 44000	DÜKKAN	3	109	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	3-6
288	28551	290 / 44000	DÜKKAN	3	110	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	3-6
288	28552	265 / 44000	DÜKKAN	3	111	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	3-6
288	28553	230 / 44000	DÜKKAN	3	112	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	3-6
288	28554	230 / 44000	DÜKKAN	3	113	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	3-6
288	28555	230 / 44000	DÜKKAN	3	114	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	7
288	28556	280 / 44000	DÜKKAN	3	115	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	7
288	28557	280 / 44000	DÜKKAN	3	116	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	7
288	28558	280 / 44000	DÜKKAN	3	117	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	7
288	28559	290 / 44000	DÜKKAN	3	118	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	7
288	28560	800 / 44000	DÜKKAN	3	119	115-116-117-118-120-121-122-123 Nolu Bağımsız Bölümler	
288	28561	290 / 44000	DÜKKAN	3	120	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	7
288	28562	280 / 44000	DÜKKAN	3	121	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	7
288	28563	280 / 44000	DÜKKAN	3	122	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	7
288	28564	405 / 44000	DÜKKAN	3	123	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	7
288	28565	1065 / 44000	DÜKKAN	3	124	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	7
288	28566	605 / 44000	DÜKKAN	3	125	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	7
288	28567	200 / 44000	DÜKKAN	4	126	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	8
288	28568	190 / 44000	DÜKKAN	4	127	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	8
288	28569	145 / 44000	DÜKKAN	4	128	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	8
288	28570	190 / 44000	DÜKKAN	4	129	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	8
288	28571	505 / 44000	DÜKKAN	4	130	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	8
288	28572	530 / 44000	DÜKKAN	4	131	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	8

288	28573	185 / 44000	DÜKKAN	4	132	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	8
288	28574	190 / 44000	DÜKKAN	4	133	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	8
288	28575	200 / 44000	DÜKKAN	4	134	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	8
288	28576	260 / 44000	DÜKKAN	4	135	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	8
289	28577	1565 / 44000	DÜKKAN	4	136	Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş	8

*54 Bağımsız Bölüm Numaralı Mülk; Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş'ye ait olmamakla birlikte, buna bağlı olarak 57 Bağımsız Bölüm Numaralı Kiosk'un tamamının kullanımı Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş'ye ait değildir. 89, 90 ve 119 Bağımsız Bölüm Numaralı Kiosk'lar, bunlara bağlı taşınmazların tamamı Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş'ye ait olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmıştır.

(1)Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine 15.000.000 TL tutarında, FBK süre ile ipotek bulunmaktadır.

(T:28.04.2010 Y:7471)

(2)Asya Katılım Bankası A.Ş lehine 11.000.000 TL tutarında, FBK süre ile ipotek bulunmaktadır.

(T:18.01.2010 Y:906)

(3)Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine 15.000.000 TL tutarında, FBK süre ile 2. Dereceden ipotek bulunmaktadır. (T:28.04.2010 Y:7470)

(4)Asya Katılım Bankası A.Ş lehine 600.000 TL tutarında, FBK süre ile ipotek bulunmaktadır. (T:28.02.2012 T:2907)

(5)Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş lehine 3.000.000 TL tutarında, FBK süre ile ipotek bulunmaktadır. (01.09.2009 T:19731)

(6)Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş lehine 3.000.000 TL tutarında, FBK süre ile ipotek bulunmaktadır. (13.03.2009 T:6320)

(7)Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş lehine 9.000.000 TL tutarında, FBK süre ile ipotek bulunmaktadır. (23.12.2013 T:26317)

(8)Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine 15.000.000 TL tutarında, FBK süre ile ipotek bulunmaktadır. (T:27.01.2010 T:1491)

İpotek dereceleri rapor ekinde sunulan takbis kayıtlarında verilmiştir.

3.1.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU ve ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu mülkler; İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Adnan Kahveci Mahallesi sınırları içerisindeki Kuşdili Caddesi ile Yavuz Sultan Selim Bulvarı'nın birleştiği köşede konumlanmıştır.

Değerlemeye konu mülkün; 140 m güneybatısında Paradise AVM, 230 m doğusunda Pınarkule İlkokulu yer almaktadır. D-100 Karayolu Gürpınar Sapağı'na 1.700 m mesafededir. Mülke erişim; D-100 Karayolu'na bağlanan Hadımköy Kavşağı'ndan Marmara Denizi istikametindeki Yavuz Sultan Selim Caddesi takip edilerek sağlanabilmekte olup, değerlemeye konu mülklerin içerisinde bulunduğu Uyum Çarşı sol kolda yer almaktadır. Mülklere toplu taşımayla ulaşım Yavuz Sultan Selim Caddesi üzerinden geçen İETT otobüsleri ve minibüslerle sağlanmaktadır.



3.1.3. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerlemeye konu mülkler; Yavuz Sultan Selim Caddesi'nde 4.740,66 m² parsel üzerinde yer alan Uyum Çarşı içerisindeki 83 Adet Dükkan ile 6 Adet Kiosk olmak üzere toplam 89 adet işyeridir.

Değerlemeye konu mülkün bulunduğu 642 ada 5 parseli ait imar arşiv dosyasında 29.01.2007 tarihli (tadilat) yapı ruhsatı ve 29.12.2008 tarihli, 49 sayılı yapı kullanma izin belgesine göre 2 bodrum kat + zemin kat + 4 normal kattan oluşan ticaret merkezi 136 bağımsız bölümden oluşmakta olup, 18.499 m² kapalı alana sahiptir.

Onaylı mimari projesine göre mülkün 2. bodrum katında, 1 nolu bağımsız bölüm ve deposu, 3 adet yük asansörü, 4 asansör, manav deposu, un deposu, teknik odalar, personel soyunma odaları, WC'ler, personel yemekhanesi, mescit, bebek bakım odası, muhasebe, AVM Müdürlüğü, ofis, toplantı odası, yangın merdivenleriyle toplam 4 adet merdiven kovası, sığınaklar ve otopark alanı bulunmaktadır.

Çarşı içerisinde mevcut kullanımlar; 1. Bodrum kat ve zemin katta dükkan; 1., 2., 3., ve 4. Normal katlarda ise ofis, dersane ve spor salonudur.

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



T.C.
BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü – Yapı Kontrol Bürosu)

Sayı : 39731731
Konu : 642 ada 5 no'lu parsel

06.03./2014

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

İLGİ : 25.02.2014 tarih ve 5400 sayılı Yazı İşleri Müdürlüğü kayıtlı dilekçeniz.

İlgide kayıtlı dilekçeniz ile, İlçemiz Adnan Kahveci Mahallesi, Yavuz Sultan Selim Bulvarı, 642 ada 5 no'lu parsel üzerinde bulunan gayrimenkul ile ilgili bilgi verilmesini talep etmekteyiz.

İmar işlem dosyasında yapılan incelemede;

- İlçemiz Adnan Kahveci Mahallesi, Yavuz Sultan Selim Bulvarı, 642 ada 5 no'lu parsel üzerinde bulunan 642 ada 5 no'lu parselin bulunduğu alanda; 09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar III.Etap Uygulama İmar Planı hükümlerinin geçerli olduğu, Parsel E:1,75 Hmax: 24,50 yapılanma koşullarına sahip T2 Ticaret Alanı içerisinde planlandığı,
- Mer'i İmar Planı öncesi söz konusu parsel; 28.10.2003 t.t.li 1/1000 ölçekli Gürpınar Sanayi - Depolama - Küçük Sanayi ve Konut Alanlarına İlişkin Plan Revizyonu içerisinde M5 2. ve 3. Derece Kentsel ve Bölgesel İş Merkezi İş Alanı ve kısmen Park Alanı olarak Planlandığı,
- 642 ada 5 no'lu parsel üzerinde bulunan binaya ait 29.01.2007 tarih ve 25 no'lu Ticaret Merkezi olarak Tadilat Ruhsatının olduğu (EK -1) ,
- 29.12.2008 tarih ve 49 no'lu Yapı Kullanma İzin Belgesinin olduğu (EK -2) ,
- Binaya ait belediyemizce düzenlenmiş Yapı Tatil Tutanağına rastlanılmadığı,
- Foy Yapı Denetim Ltd.Şti. (Mahmudiye Çeşmesi sokak. Şamdancı İşhanı, No:18/24, Şehzadebaşı/İST.) ve As Yapı Yapı Denetim Ltd.Şti. (Alemdağ Caddesi, Güneş İş Merkezi, No: 24, K:1, No: 2 Ümraniye / İST.) tarafından denetim işlemlerinin yapıldığı görülmüştür.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

EK : 1 - Yapı Ruhsat Sureti.
2 - Yapı Kullanma İzin Belgesi sureti.

Nimet TOPRAK
İmar ve Şehircilik Müd.

Enver Adakan Cad.No:2 34520 Beylikdüzü/İSTANBUL Ayrıntılı bilgi için irtibat: A.ALTINIŞIK
Telefon: (0212) 866 70 00 Faks:(0212) 873 01 13-14
<http://www.beylikduzu.bel.tr>

DENETİM HİZMETİ BEDELİNE AİT HAKEDİŞ RAPORU

Sayfa 1 / 1

DENETİM HİZMET BEDELİNE AİT HAKEDİŞ RAPORU

No	4	27.04.2008
İlgili İdare Belediye/Valilik	Gürpınar Belediyesi	
Yapı Ruhsatı tarihi ve no' su	29.03.2005	26
Pafta/Ada/Parsel no' ları	F21D-23C/642/5	
Yapı İnşaat alanı ve cinsi	18509 m2	İSKELET (KARKAS) - Betonarme - Perdeli Sistem
Yapı sahibi	UYUM GIDA İHT.MAD.SAN.VE TİC.A.Ş.	
Yapı denetim kuruluşunun unvanı	Foy Yapı Denetim Ltd.Şti.	
Yapı denetim kuruluşunun adresi	Mahmudiye Çeşmesi sok.Şamdanlı İşhanı No:18/24 Şehzadebaşı-İ	
İşin tanımı (Yapı bölümü)	Taksit Oranı %	tarihi itibarıyla Gerçekleşme oranı %
a)Subasman	20	20
b)Taşıyıcı sistem	40	40
c)Sıvaya hazır durum	20	20
d)Kalın bölüm	20	10
Toplam	100	90

1-27.04.2008 tarihi itibarıyla toplam gerçekleşme oranı	90
2-09.08.2006 tarih ve 3 no' lu hakediş raporundaki toplam gerçekleşme oranı minha	80
3-Bu hakedişte gerçekleşen oran	10
4- Uygulama yılı yapı yaklaşık birim maliyeti	482
5-Yapı İnşaat alanı	18509
6-Yapı maliyeti (4x5)	8.921.338,00
7-Bu hakedişte denetim hizmet bedeline esas tutar (3x6)	892.133,80
8-Denetim hizmet bedeli oranı (gerektiğinde ilave hizmet bedeli)	3,63
9-Bu hakedişte tahakkuk eden denetim hizmet bedeli (7x8)	32.384,46
10-KDV (9x.....)	5.829,20
11-Ödenmesi gereken denetim hizmet bedeli tutarı	38.213,66
12-Kesintiler	0
13-Yapının denetim kuruluşuna ödenecek tutar	38.213,66

DÜZENLEYENLER



Yayı Denetim Kuruluşu Yetkilisi

ONAYLAYANLAR

UYUM GIDA ve İHT. MAD. SAN. ve TİC. A.Ş.
Yeniğin Mah. Bağcılar Cad. No:181/A
Bağcılar / İSTANBUL
Tel:(0212) 444 32 22
Güngören V.D. 900 008 1804
Yapı Sahibi



İlgili İdare Yetkilisi

İlgili İdare İta Amiri

http://uyds.yigm.gov.tr/yds/rol/ydk/YH_H_Y_PH.jsf



YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No: 000025 07

[illegible]

YAPI DENETİMİ						
80. Adı soyadı	81. Oda sicil no.	82. Büro tesisi no.	83. Oda belge no.	84. Adres	85. İmza	
Mehmet Akif ÖRSKİN						
Adil ZETİNCİ						
Yunus Bekir İZİK						
Hasan ABOİK						
FENNİ MES'ULÜN						
YAPI DENETİM KURULUŞU						
86. Kuruluşun adı	87. Yetkilinin adı soyadı	88. Sıralı	89. İzin belge no.	90. Adres	91. İmza	
RUHSATLA İLE İLGİLİ MUHTELİP GELİRLER					92. Dışarı miktari (m²)	
92. GELİRİN MAHİYETİ	93. Makbuz Tarihi	94. Makbuz no.	95. Tutar (Bin TL)		97. Kazi miktari (m²)	
Yol-karar harcı					98. Kullanılmayan kazi miktari (m²)	
Bina inşaat harcı					99. Kullanılmayan kazının dokümanlı yer	
Çöpçuk beledi						
Cezası						
Diğerleri						
TOPLAM						
<p>3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fennî mes'ulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgiler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan süreler içinde inşaatla bağlantılı, bilgilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzininin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılar, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.</p>						
100. Düzenleyenin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih	101. Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih	102. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, tarih				
103. Başlama tarihinde inşaat mahallinde kontrol eden teknik görevlerin adı soyadı, unvanı, imzası	104. İnşaat başlama tarihi					
VİZELER						
105. VİZE ADI	106. Kontrol Tarihi	107. Fennî Mes'ulünün Adı soyadı, imzası	108. Teknik Elemanın Adı soyadı, imzası	109. Kontrol Edenin Adı soyadı, imzası	110. Onaylayanın Adı soyadı, imzası	
Toprak						
Zemin uygulaması						
Temel						
Bodrum						
Subastman						
Kat						
Çatı						
Su yalıtımı						
Isı yalıtımı						
Kanallaştırma/ Fesatçılık						
Mekanik tesisat						
Elektrik/ İletişim Tesisatı						
111. Diğer Hususlar						

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Takip No: 000049 08

1. Belgayı veren kurum Gürpınar Belediye Başkanlığı	2. Belganın veriliş amacı <input type="checkbox"/> Kısmi kullanma izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma izni	4. Belganın onay tarihi 22.12.2008	5. Belge no. 49
3. Belganın esas ruhsatı <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input checked="" type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Islahat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>	6. Pafta no. E21D23CA	7. Ada no. 642	8. Parsel no. 5
9. İmar planı onay tarihi 06.10.2000	10. Parselasyon planı onay tarihi 14.03.2005 - 2926	11. İmar durumu tarihi ve no. 14.03.2005 - 2926	12. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) Ticaret 4240,60m²
13. ÇED raporu onay tarihi 17.01.2005	14. Zemin etütü onay tarihi 17.01.2005	15. Tapu tesol belgesi veren kurum B.Cemalce/Boğaziçi Tapu Sicil Müd.	16. Tapu tesol belgesi no. ve tarihi 4818/128/13668
17. Yapı ruhsatı tarihi ve no. 29.01.2007	18. Tadilat ruhsatı tarihi 29.01.2007	19. Ruhsat yenileme tarihi 29.01.2007	20. Yeniden ruhsat tarihi 29.01.2007
21. Ruhsat takip no. 29.01.2007	22. Ruhsat takip no. 29.01.2007	23. Ruhsat takip no. 29.01.2007	24. Ruhsat takip no. 29.01.2007

YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
27. Adı soyadı, ünvanı Uyum Gıda ve İt. Özel Mad. San. ve Tic. A.Ş.	28. Hukuki durumu Özel	29. Adı soyadı, ünvanı Akyapınar İnş. Taah. San. ve Tic. Ltd. Şti.	30. Hukuki durumu Özel	31. Adı soyadı, ünvanı Şantiye Şefi	32. Hukuki durumu Özel
29. Kurum sicil no. 9000081804	30. Bağı olduğu vergi dairesi İkitelli	31. Vergi dairesi sicil no. 0110115072	32. Mühür ve imza İkitelli	33. Adı soyadı, ünvanı Şantiye Şefi	34. Hukuki durumu Özel
32. Sigorta sicil no. 07354	33. Sigorta tarihi ve no. 16.03.2005	34. Mühür ve imza İkitelli	35. Adı soyadı, ünvanı Şantiye Şefi	36. Hukuki durumu Özel	37. Adı soyadı, ünvanı Şantiye Şefi
36. Adres Boğaziçi Köprüsü Altı Katlı A Blok Kat: 6/1	37. Adres Boğaziçi Köprüsü Altı Katlı A Blok Kat: 6/1	38. Adres Boğaziçi Köprüsü Altı Katlı A Blok Kat: 6/1	39. Adres Boğaziçi Köprüsü Altı Katlı A Blok Kat: 6/1	40. Adres Boğaziçi Köprüsü Altı Katlı A Blok Kat: 6/1	41. Adres Boğaziçi Köprüsü Altı Katlı A Blok Kat: 6/1
45. Yapının inşaatı için alınan ruhsatın tarihi ve no. 29.01.2007	46. Yüzölçümü (m ²) 136	47. Yüzölçümü (m ²) 18499	48. Benzer yapı sayısı 1	49. Toplam yapı sayısı 1	50. Yapının taban alanı (m ²) 2315
51. Toplam taban alanı (m ²) 2315	52. Yapıda bağimsiz bölüm sayısı 136	53. Toplam bağimsiz bölüm sayısı 136	54. Yapı inşaat alanı (m ²) 18499	55. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18499	56. İlave kat sayısı 7
57. Yapının yer kotu üstü kat sayısı 2	58. Yapının yer kotu üstü kat sayısı 5	59. Yapının toplam kat sayısı 7	60. Yapının yüksekliği (m) 24.50	61. İlave kat yüksekliği (m) IV	62. Yapının grubu A
63. Yapının sınıfı IV	64. 1 m ² maliyeti (Bin TL.) 136	65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.) 136	66. Yapının arsa değeri (Bin TL.) 136	67. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.) 136	68. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.) 136

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER	
69. ISITMA SİSTEMİ <input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtma kateder <input checked="" type="checkbox"/> Bina içi kateder <input type="checkbox"/> Kat kateder <input type="checkbox"/> Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input checked="" type="checkbox"/> Klima	70. TESİSATLAR <input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisi <input type="checkbox"/> Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Hidrolar <input type="checkbox"/> Anıma <input type="checkbox"/>
71. SICAK SU Tesis Şekli: <input type="checkbox"/> Termoson <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Müsterek <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/>	72. ORTAK KULLANIM ALANLARI <input type="checkbox"/> Kömürlük <input checked="" type="checkbox"/> Sığınak <input checked="" type="checkbox"/> Ottopark <input checked="" type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input checked="" type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input checked="" type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuru suyu <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu <input type="checkbox"/>
73. YAPIM SİSTEMLERİ <input type="checkbox"/> Yığma (Kagir) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input checked="" type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik <input type="checkbox"/>	74. KULLANILAN MALZEME <input type="checkbox"/> Briket <input type="checkbox"/> Beton blok <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Halı panel <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/>
75. DÖŞEME <input checked="" type="checkbox"/> Plak kat <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/>	

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısmi kullanma izni düzenlenmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının isatınlarının ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar kullanılamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, 136... adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamını belediye hizmetlerinden faydalanır.

YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN		KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER								
76. Tarih ve numarası	77. Üstün adı	Konutun salon dahil oda sayısı	1. odalı	2. odalı	3. odalı	4. odalı	5. odalı	6. odalı	7. odalı	TOPLAM
		78. Daire sayısı								
		79. Parke olan daire sayısı								
		80. Bir dairenin yüzölçümü								



YAPI DENETİM KURULUŞU							
	81. Adı soyadı	82. Oda sicil no.	83. Büro sicil no.	84. Oda belge no.	85. Adresi	86. İmza	
Mimar	FENNİ MES'ULÜN		x				
Satın							
Elektrik							
Mekanik tesisat							
AS YAPIT YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ Akmerkez Çarşı Kat: 3 No: 3 Üsküdar İlçe Kurumlar Binası Karşısı Tercih Mahallesi D-106/105A Etiler - Beşiktaş / İstanbul							
YAPI DENETİM KURULUŞU							
87. Kuruluşun adı	88. Yetkilinin adı soyadı	89. Sınıfı	90. İzni belge no.	91. Adres	92. İmza		
MİMAR PROJE MÜELLİFİ							
93. Adı soyadı	94. Öldü belge no	95. Oda sicil no.	96. Büro tesisi no	97. Adres	98. İmza		
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCININ		99. Miktar (Bin TL.)	100. Makbuz tarihi	101. Makbuz numarası			
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN VERGİLER							
102. Düzenleyen vergi dairesi	103. Cinsi	104. Tarihi	105. Numarası	106. Daire sahibi			
107. Diğer hususlar							
<p>Yapı sahibinin/...../20.... Gördü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISMI KULLANMA İZNİ verilen bağımsız bölümlerde dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'n'a, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fan ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiştir. İlgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırı olarak doğacak sorumlulukları ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.</p>							
BINA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER							
108. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih	109. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih			110. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih			
Dr. Cemal	Mustafa BEKTAS Tasdan Yardımcısı						
111. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı, soyadı, unvanı, imzası, tarih	112. Onaylayanın adı, soyadı, unvanı, imzası, tarih, mühür						



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

İŞ BİTİRME TUTANAĞI			YİBF No: 127621
İlgili İdare	:	GÜRPINAR	
Yapı Sahibi	:	UYUM GIDA VE İHTİYAÇ MAD.SAN.VE TİC.A.Ş	
Yapı Ruhsat Tarihi ve No	:	28.01.2007	
Yapının Adresi	:	GÜRPINAR	
Pafta/Ada/Parsel No	:	F21D23C4A/642/5	
Yapı İnşaat Alanı (m ²) ve Cinsi	:	18509 - İSKELET (KARKAS) - Betonarme - Çerçevesi Sistem	
Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı/İzin Belge No	:	AS YAPIT YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. /406	
DÜZENLEYENLER			
YİBF'de Yer Alan Denetçi Mimar ve Mühendisler			Yapı Sahibi
Adı-Soyadı	Unvanı	İmza	
BUĞRA YALÇIN YAVAŞ	Elektrik Müh		UYUM GID VE İHTİYAÇ MAD.SAN.VE TİC.A.Ş
SAMI SAY	Makina Müh		
S.MÜNCİ ALP	Mimar		Yapı Müteahhidi veya adına Şantiye Şefi
SÜLEYMAN ULUKAYA	İnşaat Müh		
ŞÜKRÜ KAYA	İnşaat Müh		
S.MÜNCİ ALP	Yapı Denetim Firma Yetkilisi		AK YAPI İNŞ.TAAH.SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.
ONAY (İlgili İdare)			
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER			
İEN		LGİS	
BELGEYİ TETKİK EDEN YETKİLİLER		ONAYLAYAN	
			MUSTAFA BEKTAS
Yukarıda özellikleri belirlenen yapı 16.12.2008 tarihi itibarıyla %100 seviyede tamamlanmıştır. İşbu tutanak (3) nüsha olarak düzenlenmiştir.			
17.12.2008			

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

Beylikdüzü Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan ve 3.1.1. TAPU BİLGİLERİ başlığı altında detayları verilen bilgiye göre Beylikdüzü Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlemeye konu mülkler üzerinde tesis edilen ipotekler dışında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir.

Beylikdüzü Belediyesi'nden 06.03.2014 tarihinde alınan yazılı dilekçe cevabına göre; Değerlemeye konu mülkün üzerinde bulunduğu parsel; 09.06.2011 tt'li, 1/1000 Ölçekli, Gürpınar 3. Etap Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde E:1,75, Hmax:24,50 m yapılaşma koşullarında T2 lejantlı Ticaret alanında kalmaktadır. Söz konusu plan onaylanmadan önce parsel; 28.10.2003 tt'li, 1/1000 ölçekli, Gürpınar Sanayi – Depolama – Küçük Sanayi ve Konut Alanlarına İlişkin Plan Revizyonu içerisinde, M5 2. Ve 3. Derece Kentsel ve Bölgesel İş Merkezi İş Alanı ve Kısmen Park olarak planlanmıştır.

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

Tapuda değerlendirme konusu mülkler üzerindeki ipotekler 3.1.1. başlığında verilmiş olup, değerlemeye konu mülklerin yer aldığı bina 06.01.2009 tarih, 472 yevmiye no ile kat mülkiyetine geçmiştir. Rapor konusu mülklerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması olmadığı için konu hakkında görüş bildirilmemiştir.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller proje aşamasında değildir, inşaatı tamamlanmış olup kat mülkiyetine geçilmiştir. Rapor konusu mülklerin 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 gayrimenkullerin denetimini yapan Foy Yapı Ltd. Şti.'nin 27.04.2008 tarih ve 26859 sayılı resmi gazetede 4706 sayılı yapı denetim yasasının 8. maddesine göre denetim faaliyeti geçici olarak durdurulmuştur. Yapının denetimini As Yapıt Denetim Ltd. Şti. üstlenmiştir ve 642 ada 4 parsel için yeniden yapı ruhsatı düzenlenmiştir.

15.12.2008 tarihinde denetim hizmet bedeline ait hak ediş raporu düzenlenmiş olup konu mülkler için 29.12.2008 tarihli yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.

520043-467625 sicil nolu As Yapıt Yapı Denetim Limited Şirketi'nin açık adresi: Acıbadem Mahallesi Acıbadem Caddesi Muzafferbey Apartmanı İstanbul

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 yapılmamaktadır.

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

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

4.1.1. İSTANBUL

Konum

İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi görmektedir ve 5.512 km²'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 işlevliğini 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 kütlelerinin 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 Traşca Deresi, İstanbul ilinin 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 km² büyüklüğünde Küçükçekmece Gölü ve 16 km² 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)

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	Bağcılar	383.495	368.755	50,98%	49,02%	752.250
2013	Küçükçekmece	372.467	367.623	50,33%	49,67%	740.090
2013	Ümraniye	333.873	326.252	50,58%	49,42%	660.125
2013	Pendik	328.607	317.768	50,84%	49,16%	646.375
2013	Esenyurt	320.980	303.753	51,38%	48,62%	624.733
2013	Bahçelievler	303.081	299.850	50,27%	49,73%	602.931
2013	Üsküdar	263.365	271.271	49,26%	50,74%	534.636

2013	Kadıköy	231.009	275.284	45,63%	54,37%	506.293
2013	Sultangazi	259.014	246.176	51,27%	48,73%	505.190
2013	Gaziosmanpaşa	249.808	245.198	50,47%	49,53%	495.006
2013	Maltepe	234.120	236.939	49,70%	50,30%	471.059
2013	Esenler	237.931	223.690	51,54%	48,46%	461.621
2013	Kartal	222.638	224.472	49,79%	50,21%	447.110
2013	Kağıthane	217.577	211.178	50,75%	49,25%	428.755
2013	Fatih	212.114	213.761	49,81%	50,19%	425.875
2013	Avcılar	204.904	202.336	50,32%	49,68%	407.240
2013	Ataşehir	201.532	204.442	49,64%	50,36%	405.974
2013	Eyüp	182.366	179.165	50,44%	49,56%	361.531
2013	Sarıyer	166.574	169.024	49,63%	50,37%	335.598
2013	Başakşehir	167.659	165.388	50,34%	49,66%	333.047
2013	Sultanbeyli	159.326	150.021	51,50%	48,50%	309.347
2013	Güngören	153.702	153.152	50,09%	49,91%	306.854
2013	Sancaktepe	156.180	148.226	51,31%	48,69%	304.406
2013	Zeytinburnu	147.719	144.594	50,53%	49,47%	292.313
2013	Şişli	134.083	140.337	48,86%	51,14%	274.420
2013	Bayrampaşa	135.841	133.836	50,37%	49,63%	269.677
2013	Beykoz	124.610	123.446	50,23%	49,77%	248.056
2013	Beyoğlu	126.062	119.157	51,41%	48,59%	245.219
2013	Beylikdüzü	120.120	124.640	49,08%	50,92%	244.760
2013	Bakırköy	104.526	116.448	47,30%	52,70%	220.974
2013	Arnavutköy	111.294	104.237	51,64%	48,36%	215.531
2013	Büyükkçekmece	105.500	105.500	50,00%	50,00%	211.000
2013	Tuzla	107.867	100.940	51,66%	48,34%	208.807
2013	Çekmeköy	105.171	102.305	50,69%	49,31%	207.476
2013	Beşiktaş	86.989	99.581	46,63%	53,37%	186.570
2013	Silivri	85.105	70.818	54,58%	45,42%	155.923
2013	Çatalca	33.416	32.395	50,78%	49,22%	65.811
2013	Şile	16.288	15.430	51,35%	48,65%	31.718
2013	Adalar	8.808	7.358	54,48%	45,52%	16.166

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 nedenlerindendir. 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.

Türkiye'de Perakende Pazarının Gelişimi

Türkiye'de perakende pazarı 2001 yılından itibaren tüketici davranışlarında (perakende harcamalarındaki büyüme), tüketici tercihlerinde ve teknoloji vb. unsurlarda meydana gelen hızlı değişimle, önemli bir gelişme ve değişim süreci içerisine girmiştir. 2002 yılında 86,7 milyar dolar olarak ölçülen perakende pazar büyüklüğü 2007 yılında 221,6 milyar dolara ulaşmıştır.

2001 yılından sonra uygulamaya konulan dönemin politikalarına bağlı olarak önceki dönemlerden farklı bir makro çerçeveye ulaşmıştır. Hızlı ekonomik büyüme, tek haneli enflasyon, düşük faiz oranları ile değerlendirilen Türk lirası bu yeni makro ekonomik çerçevenin en önemli unsurudur. Yeni makro ekonomik çevre içinde düşük enflasyon ve gerileyen faiz oranları ile birlikte harcamalarda ödeme şekilleri ile harcamaların finansmanında önemli yenilikler olmuştur. Kredi kartı ile birlikte tüketici kredileri kullanımı hızlı genişlemiş ve bu yöntemler ile genişleyen harcamalar perakende pazarının daha hızlı büyümesini sağlamıştır.

Türkiye’de perakendecilik sektörünü çevresel ve tarihsel etkiler açısından beş temel faktörün şekillendirdiğini görülmektedir. Bu etmenler:¹

- Her şeyin satıldığı dükkânlardan, belli ürünlerde uzmanlaşmış satış noktalarına geçiş süreci,
- 1980’lerdeki ekonomik büyüme ve liberal politikalar iç piyasanın yabancı mal, hizmet ve yatırımcılara açılması,
- Yeni teknoloji ve yönetim teknikleri elde edilebilirliği kolaylaştırması ve bunların büyük perakendecilerin çalışmalarını daha hızlı hale getirmesi,
- Uluslararası perakendeci firmaların Türkiye’ye yatırımlarını ve birçok gelişmiş ticari uygulamayla tanışılmasını sağlaması,
- Artan harcanabilir gelir ve modern batıya dönük etkilerle kentli orta ve üst sınıf, yeni ve farklı tüketim eğilimleri sergilemeye başlamasıdır.

Perakende sektörü, ekonominin tümünün verimliliği için önemli bir sektör bir olması, emek yoğun bir sektör olması (özellikle istihdam kapısı olması) ve yarattığı katma değer yüksek olası bakımından en önemli sektörlerdendir²

¹Cengiz, Emrah ve Berna Özden (2002) , “Perakendecilikte Büyük Alışveriş Merkezleri ve Tüketicilerin Büyük Alışveriş Merkezleri ile İlgili Tutumlarını Tespit Etmeye Yönelik Bir Araştırma”, Ege Akademik Bakış,

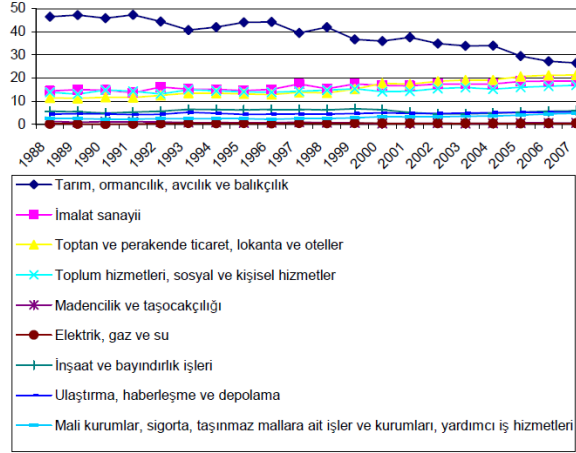
² Fatih Geçti, Perakende Sektöründe Alışveriş Merkezlerinin Gelişiminin Sektör Yaşam Eğrisi Bağlamında İncelenmesi: Türkiye ve Amerika Birleşik Devletleri Örneği, 2008

SOM-1402-27994

Form-040 / Rev.4

PR-007

Tablo 2. Türkiye’de İstihdamın Yıllara ve Ekonomik Faaliyet Kollarına Göre Dağılımı (%)



Kaynak: Ayhan Görmüş, “1990’dan Günümüze Türkiye’de İstihdamın Değişim Trendi ve Ulusal İstihdam Stratejisi İhtiyacı”, *Kamu İş Dergisi*, Cilt 10, Sayı 4, 2009, s. 121.

Yukarıdaki tablodan da görebileceğimiz gibi sarı çizgi ile gösterilen toptan ve perakende ticarete çalışanlar toplam istihdam içerisinde özellikle son yıllarda artış göstermektedir. Bunun yanı sıra son yıllarda bu oranın % 20’ler seviyesine doğru yaklaştığı da görülmektedir. Bu nedenle perakende sektörü istihdam açısından belirleyici sektörlerden biri konumundadır. ³

Sayısal Verilerle Türkiye’de Perakende Pazarı

Türkiye’de perakende sektörünün cirosu 2002 yılında 86,7 milyar dolar olarak belirlenmişken, 2007 yılında 221,6 milyar dolara ulaşmıştır.

Meydana gelen bu değişimler, fonksiyonel ürünleri tercih eden, rahat koşullarda hizmet almak isteyen, daha eğitilmiş ve daha talepkar bir tüketici profilinin oluşmasıyla perakende pazarın yapısında da değişiklikler olmaktadır. Perakende kanalları içinde organize perakende pazarın payı artarken, geleneksel pazarın payı azalmaktadır.

Türkiye’de perakende sektörünün yaklaşık % 65’inin geleneksel perakende ve % 35’nin ise organize perakende sektörüne ait olduğu bilinmektedir. Buna göre, organize perakende sektörünün büyüklüğü yaklaşık olarak 77,6 milyar dolar olarak hesaplanmaktadır. Genel olarak perakende sektöründe en büyük pay ise toplam satışların yaklaşık % 56,7’ini (125,6 milyar dolar civarı) oluşturan gıda perakendeciliğine

aittir.⁴ Türkiye’de perakende pazarın temel özelliği gıda içecek harcamalarının % 50’nin üzerinde bir pay almasıdır.

Tablo 3. Türkiye’de Perakende Pazarı ve Gelişimi (Milyar Dolar)

PAZARLAR	2002	2003	2004	2005	2006	2007
PERAKENDE PAZAR	86,7	118	147,3	176,5	183,3	221,6
ORGANİZE PERAKENDE PAZARIN PAYI %	28	29	30	31	33	35
GELENEKSEL PAZAR PAYI %	72	71	70	69	67	65
ORGANİZE PERAKENDE PAZAR	24,3	34,2	44,2	54,7	60,5	77,6
GELENEKSEL PERAKENDE PAZAR	62,4	83,9	103,1	121,8	122,8	144
GIDA-İÇECEK PAZARI %	55,1	55,8	53,8	54,9	55,2	56,7
GIDA DIŞI PERAKENDE PAZAR %	44,9	44,2	46,2	45,1	44,8	43,3
GIDA -İÇECEK PAZARI	47,8	65,8	79,3	96,8	101,2	125,6
GIDA DIŞI PERAKENDE PAZAR	38,9	2,2	68	79,7	82,1	96

Kaynak: Türkiye’de Perakende Pazarı ve Alışveriş Merkezleri İçin Öngörüler 2015, Gayrimenkul Araştırma Raporu-6

Alışveriş merkezlerini içine alan organize perakende pazarın içinde gıda ve gıda dışı pazarların dağılımı da önem taşımaktadır. 2007 yılı verilerine göre, gıda ve içecek pazarı içimde organize pazarın payı % 31, büyüklüğü 38,9 milyar dolar, geleneksel pazarın payı ise % 69 olup, büyüklüğü 86,7 milyar dolardır. Gıda dışı perakende pazarında ise organize pazarın payı % 35 ve Pazar büyüklüğü 33,6 milyar dolardır. Aşağıdaki tabloda da görüldüğü gibi 2002 yılından bu yana gıda-içecek perakende pazarı ve gıda dışı perakende pazarında organize pazarın payı artmaktadır.

Tablo 4. Türkiye’de Organize Perakende Pazarı ve Gelişimi (Milyar Dolar)

PAZARLAR	2002	2003	2004	2005	2006	2007
ORGANİZE GIDA PAZARI %	86,7	118	147,3	176,5	183,3	221,6
GELENEKSEL GIDA PAZARI %	28	29	30	31	33	35
ORGANİZE GIDA PAZARI	72	71	70	69	67	65
GELENEKSEL GIDA PAZARI	24,3	34,2	44,2	54,7	60,5	77,6
ORGANİZE GIDA DIŞI PAZAR %	62,4	83,9	103,1	121,8	122,8	144
GELENEKSEL GIDA DIŞI PAZAR %	55,1	55,8	53,8	54,9	55,2	56,7
ORGANİZE GIDA DIŞI PAZAR	44,9	44,2	46,2	45,1	44,8	43,3
GELENEKSEL GIDA DIŞI PAZAR	47,8	65,8	79,3	96,8	101,2	125,6

Kaynak: Türkiye’de Perakende Pazarı ve Alışveriş Merkezleri İçin Öngörüler 2015, Gayrimenkul Araştırma Raporu-6

Organize perakende pazarın hızlı gelişimi perakende pazarın büyümesinde belirleyici olmaktadır. Daha çok gıda ve içecek harcamalarının karşılandığı ulusal, bölgesel, uluslar arası zincirler, yerel tekil marketler, indirim zincirleri, cash and carry marketler, gıda dışı harcamaların karşılandığı alışveriş merkezleri, yaşam ve eğlence merkezleri, outlet merkezleri, perakende parkları, yapı marketler ve teknoloji marketler hızlı bir gelişme süreci içinde bulunmaktadır. Ayrıca pazara girerek gelişmeyi hızlandıran diğer unsur da yabancı yatırımcıların, işletmecilerin, perakendecilerin, zincirlerin ve markaların Türkiye'ye yönelik yatırımlarıdır. Bu katılımı birliktte rekabet ve verimlilik artmaktadır. Bu durum kar marjlarını düşürmekle birlikte, kurumsal satın almaları ve birleşmeleri beraberinde getirmektedir.

Gıda ve içecek pazarında geleneksel pazardaki satış noktalarının sayısının azalmaktadır. 1998 yılında 223 bin olan satış noktası sayısı, 2006 yılında 196 bine gerilemiştir. Bakkal sayısının azalmasına karşın, orta ölçekli marketler (50-100 m2) ile tekil mağazaların sayısının arttığı görülmektedir.

Tablo 5. Gıda-İçecek Pazarında Kanallar

PERAKEDE KANALLARI	1998	2000	2002	2004	2005	2006	2008 TAH.
ORGANİZE PAZAR	2.135	2.979	4.005	4.809	5.545	6.474	8.575
HİPERMARKET 2500 M2	91	129	151	152	159	164	
SÜPERMARKET 1000-2500 M2	210	306	368	396	440	504	
SÜPERMARKET 400-1000 M2	464	726	909	1.082	1.271	1.567	
SÜPERMARKET 400 2	1.370	1.818	2.577	3.179	3.675	4.239	
GELENEKSEL PAZAR	223.091	209.308	198.510	201.487	199.215	196.444	196.169
ORTA MARKET 50-100 M2	12.192	13.232	13.555	15.197	15.076	14.475	16.141
BAKKAL 50 M2	155.420	136.763	122.342	122.781	120.397	116.857	113.028
TEKİL MARKETLER	55.479	59.313	62.613	63.509	63.742	65.112	67.000
TOPLAM	225.226	212.287	202.515	206.296	204.760	203.218	204.744

Kaynak: Türkiye'de Perakende Pazarı ve Alışveriş Merkezleri İçin Öngörüler 2015, Gayrimenkul Araştırma Raporu-6

Perakende pazarı içinde gıda dışı perakende pazarın büyüklüğü ise 2007 yılı verilerine göre 96 milyar dolardır. Gıda dışı pazarın % 35'ini organize pazarlar oluşturmakta olup Pazar büyüklüğü 33,6 milyar dolardır.

Gıda dışı perakende pazarın alt pazarları ve büyüklükleri aşağıdaki tabloda sunulmaktadır. Alt pazarlar içinde organize perakende Pazar içindeki en büyük payı % 50 yüzde, 15,1 milyar dolar büyüklükle giyim ve ayakkabı pazarı almaktadır.

Tablo 6. Gıda Dışı Perakende Pazarın Dağılımı 2007

PAZARLAR	PERAKENDE PAZAR MİLYAR DOLAR	ORGANİZE PAZARIN PAYI %	ORGANİZE PAZAR MİLYAR DOLAR	GELENEKSEL PAZAR MİLYAR DOLAR
GİYİM AYAKKABI	30,2	50	15,1	15,1
MOBİLYA VE EV ALETLERİ	32,5	30	11,25	26,25
MOBİLYA	10	30	3	7
ELEKTRONİK	10	30	3	7
BEYAZ EŞYA	10	25	2,5	7,5
EV YAPI DIĞER	75	35	5,75	4,75
EĞLENCE VE KÜLTÜR	20,9	25	5	15,9
LOKANTA VE OTELLER	7,4	30	2,3	5,1
TOPLAM	96	35	33,6	62,4

Kaynak: Türkiye’de Perakende Pazarı ve Alışveriş Merkezleri İçin Öngörüler 2015, Gayrimenkul Araştırma Raporu-6

Alışveriş Merkezleri

En genel ifade ile alışveriş merkezleri, tiyatro, sinema, kafeterya, banka veya çeşitli sosyal aktiviteleri yürütecek merkezleri de içerecek şekilde perakende ticaret yapan satış yerleridir. Diğer bir tanımlamaya göre ise alışveriş merkezleri; “merkezi bir birimce dizayn edilen, planlanan, yapılandırılan ve yönetilen perakendeci dükkânların ve çeşitli hizmet kuruluşlarının yer aldığı bir komplekstir.

Alışveriş merkezleri 1950’li yıllardan sonra tüm dünyada yaygınlaşmaya başlamış olup, alışverişin modernleşmiş dünyadaki yeni mekanı durumuna gelmiştir.

1980’li yıllarda Türkiye’de dışa açılımın başlaması ile tüketim eğilimleri de değişmeye başlamasıyla alışveriş merkezi yatırımları ekonomide önemli bir konuma yükselmiştir.

Alışveriş Merkezi Kavramı

Alışveriş merkezleri, tek yapı veya yapılar grubundan oluşmuş; niteliği ve formatına göre modern alışveriş yapılarının türlerinin hepsi veya bir kaçı ile diğer çarşı öğelerinin de bulunduğu kapalı veya açık mekanlı bağımsız çarşılardır. Bu merkezler müşterilerine otopark imkânı sağlarlar. Merkezin büyüklüğü, yönelimi ve konumlanması genellikle merkezin hizmet ettiği ticari alanın pazar karakteristiklerince belirlenir.⁵

Diğer bir tanıma göre; “Planlanmış bir mimari yapı bütünü içinde birden çok departmanlı mağaza ile küçüklü büyüklü perakendeci ünitelerin, kafeterya, restoran, eğlence merkezi, sinema, sergi salonu,

⁵ ICSC, Uluslararası Alışveriş Merkezleri Kurulu
SOM-1402-27994
Form-040 / Rev.4
PR-007

banka, eczane ve benzeri işletmelerin de içinde yer aldığı satış alanı 5.000 m² den başlayıp 300.000 m²'ye kadar değişebilen ve genellikle şehir dışında kurulup tek bir merkezden yönetilen komplekslerdir" ⁶

Alışveriş merkezleri perakende pazarı içinde yer alan organize perakende pazarın en önemli unsurudur. Perakende pazarın büyümesi paralelinde, organize pazarın gelişimini sağlayan ve hızlandıran alışveriş merkezleridir. Alışveriş merkezlerinin organize perakende pazarların en önemli kurumu olması yanı sıra ticari gayrimenkul yatırımları içinde de önemli bir yer almaktadır.

Alışveriş Merkezleri Standardı ve Sınıflaması

Alışveriş merkezi terimi 1950'li yıllarda ortaya çıkmıştır. Uluslararası Alışveriş Merkezleri Konseyi'ne göre (ICSC), temel olarak 4 gruba ayrılan alışveriş merkezleri günümüzde 9 çeşit gruba ayrılmaktadır. Aşağıda 9 ayrı alışveriş merkezi çeşidinin tablosu yer almaktadır.

Tablo 7. Büyüklüklerine, Ana Kiracı Türüne ve İşlevlerine Göre Alışveriş Merkezleri

TİPİ	KONSEPT	KİRALANABİLİR M2 BÜYÜKLÜKLER İ	ETKİ ALANI	ANA MAĞAZA SAYISI	ANA MAĞAZA TİPLERİ	ANA MAĞAZA ORANI
Bölgesel AVM	Genel Ürün Mağazaları, Moda Mağazaları	40.000 – 80.000	8 - 24	2 veya daha fazla	Tam Çeşit Bölümlü Mağaza, Orta Ölçekte Bölümlü Mağaza, Toptan Satışlar, İndirimli Bölümlü Mağaza, Moda Giyim Mağazası	% 50-70
Süper Bölgesel AVM	Daha Çok Çeşit ve Asorti Mevcuttur	80.000+	8 - 40	3 veya daha fazla	Tam Çeşit Bölümlü Mağaza, Orta Ölçekte Bölümlü Mağaza, Toptan Satışlar, Moda Giyim Mağazası	% 50-70
Yerel AVM	Uygunluk	5.000 – 15.000	3 - 15	1 ya da daha fazla	Süpermarket	% 30 - 50
Yöresel AVM	Genel ürün perakendeci, uygunluk	10.000 – 35.000	10 - 40	2 ya da daha fazla	İndirimli bölümlü mağaza, Süpermarket, İlaç Mağazası, Yapı Market, Büyük Özellikli İndirimli Giyim Mağazası	% 40 - 60
Yaşam Tarzı Merkezi	Lüks Ulusal İhtisas Zincir Mağazaları, Dışarıda Yemek ve Eğlence Mağazaları	50.000 – 200.000	Şehir Merkezinin Dışında	0 - 2	Genellikle Geleneksel Manada Ana Mağazalar Yok. Fakat Buna Kitap Mağazası, Diğer Büyük İhtisas Perakendecileri, Multiplex Sinema ve Küçük Bölümlü Mağaza Dahildir.	%0-50
Güç Merkezi	Kategori Hakim Ana Mağaa, Çok Az Kiracılı	25.000 – 60.000	6 - 15	3 veya daha fazla	Kategori Öldürücü Yapı Market, İndirimli Bölümlü Mağaza, Toptancı Kulübü, Markalı Ürünler İçin İndirimli	%75-90

⁶ Fatih Geçti, Perakende Sektöründe Alışveriş Merkezlerinin Gelişiminin Sektör Yaşam Eğrisi Bağlamında İncelenmesi: Türkiye ve Amerika Birleşik Devletleri Örneği, 2008

SOM-1402-27994

Form-040 / Rev.4

PR-007

					Mağazalar	
Konulu/Fe stival	Boş Zaman Etkinliği, Turist Odaklı	8.000 – 25.000	-	-	Eğlence Restoran	-
Moda Özellikli	Çok Yüksek Moda Odaklı	10.000 – 30.000	5 - 10	-	Moda	-
Outlet Merkezi	Üreticilerin Fabrika Satış Mağazaları	5.000 – 40.000	Şehir Merkezinin Dışında	-	Üreticilerin Fabrika Çıkış Mağazaları	-

Kaynak: Fatih Geçti, Perakende Sektöründe Alışveriş Merkezlerinin Gelişiminin Sektör Yaşam Eğrisi Bağlamında İncelenmesi: Türkiye e Amerika Birleşik Devletleri Örneği, 2008, Uluslararası Alışveriş Merkezleri Konseyi - ICSC

Uluslararası Alışveriş Merkezleri Konseyi tarafından oluşturulan Alışveriş Merkezi Standartları aşağıdaki tabloda sunulmaktadır. Yapılan inceleme ve değerlendirmelerde, Alışveriş Merkezleri ve Perakendecileri Derneği tarafından da kabul gören bu standartlar göz önünde bulundurulmaktadır.

Tablo 8. ICSC Alışveriş Merkezleri Standardı

YILLAR	PROJE TİPİ	KİRALANABİLİR ALAN M2
GELENEKSEL	ÇOK BÜYÜK	80.000 ve üstü
	BÜYÜK	40.000 - 79.999
	ORTA	20.000 - 39.999
	KÜÇÜK	5.000 - 19.999
ÖZELLİKLİ	PERAKENDE PARKI	
	BÜYÜK	20.000 ve üstü
	ORTA	10.000 - 19.999
	KÜÇÜK	5.000 - 9.999
	OUTLET	5.000 ve üst
	TEMALİ (EĞLENCE ODAKLI)	5.000 ve üstü
	MERKEZ(EĞLENCE ODAKLI OLMAYAN)	5.000 ve üstü

Kaynak: Fatih Geçti, Perakende Sektöründe Alışveriş Merkezlerinin Gelişiminin Sektör Yaşam Eğrisi Bağlamında İncelenmesi: Türkiye ve Amerika Birleşik Devletleri Örneği, 2008, Uluslararası Alışveriş Merkezleri Konseyi - ICSC

Türkiye’de Alışveriş Merkezleri

1980’li yıllarda Türkiye’nin dışa açılmaya başlaması ile tüketim eğilimleri de değişmeye başlamıştır. Dünyanın belli merkezlerinde ilan edilen moda ürünlerin Türkiye’de satılmaya başlamasıyla, kent merkezlerinde yer alan geleneksel ticaret alanları yetersiz kalmış, bu ürünlerin satılacağı modern bir alışveriş merkezi ihtiyacı artmıştır. 1988 yılında, Amerika Birleşik Devletleri’nin Houston şehrindeki The Galleria alışveriş merkezinin örnek alınarak, Türkiye’nin ilk alışveriş merkezi Bakırköy’de konumlanan Galleria Alışveriş Merkezi açılmıştır. 1990’lı yıllar farklı büyüklükteki alışveriş merkezlerinin Türkiye’de

inşa edilmeye başlandığı yıllar olmuştur. İstanbul'da sayısı 10'u geçen, Ankara, İzmir ve Bursa gibi büyük kentlerde sayıları 10'a yaklaşan alışveriş merkezleri açılmıştır.

1988 yılından günümüze kadar olan dönemde alışveriş merkezlerinin gelişimi iki ayrı dönem şeklinde gerçekleşmiştir.

İlk dönem alışveriş merkezleri 1988 – 2001 yılları arasında gerçekleşmiş olup, bu dalganın temel özellikleri;

Üç büyük kentte yoğunlaşma, yıllar itibarıyla az sayıda proje, yerel perakendecilerin kaliteli perakende alanı ihtiyacı ve bireysel yatırımcılardır. Bu ilk dönem ile 2001 yılı sonunda Türkiye genelinde 53 alışveriş merkezi ile 1,37 milyon m2 toplam kiralanabilir alana ve bin kişi başına 21,2 m2 kiralanabilir alan büyüklüğüne ulaşmıştır.

İkinci dönem alışveriş merkezleri yatırımları 2002 yılından itibaren başlamış özellikleri;

Üç büyük kent ile birlikte artan oranda diğer illerde yoğunlaşma, yıllar itibarıyla artan oranda ve çok sayıda proje, yerel perakendecilerin yanı sıra uluslar arası ve yabancı perakendecilerin kaliteli perakende alan ihtiyacı ve artan sayıda yabancı perakendecilerin alışveriş merkezlerinde yer alması, kurumsal yatırımcılar, yabancı yatırımcıların projeleri satın almaları ve ortaklıkları, bölgesel olarak yoğunlaşma ve yığılmalara, projelerde lokasyonlara bağlı farklılaşma; şehir merkezlerinde yüksek profilli projeler, eğlence yaşam merkezleri çevrelerde, outletler şehir dışında, küçük ölçekli konsept butik projeler özellikli yerlerdedir. İkinci dönem gelişme ile birlikte 2002–2009 yılları arasında 184 alışveriş merkezi yapılmış olup, 4,3 milyon m2 kiralanabilir alan eklenmiştir. Sonuç olarak 2009 yılı sonu itibarıyla toplam 238 alışveriş merkezi ile 5,67 milyon m2 kiralanabilir alan büyüklüğüne ulaşmıştır.

Kişi başına düşen kiralanabilir alan büyüklükleri incelendiğinde, 2000 yılında bin kişi başına 18 m2 olan kiralanabilir alan büyüklüğü 2009 yılında 78,1 m2'ye ulaşmıştır. Nüfus verileri ADBKS nüfus verileri kullanılmıştır.

Tablo 9. Türkiye'de Bin Kişi Başına Alışveriş Merkezi Kiralanabilir Alan Büyüklüğü

YILLAR	TOPLAM AVM	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M2	BİN KİŞİ BAŞINA KİRALANABİLİR ALAN M2
2000	44	1.148.146	18
2001	53	1.374.095	21,2
2002	62	1.550.599	23,6
2003	80	1.794.832	26,9
2004	95	1.955.878	28,8
2005	114	2.260.839	32,8
2006	133	2.653.346	38,1

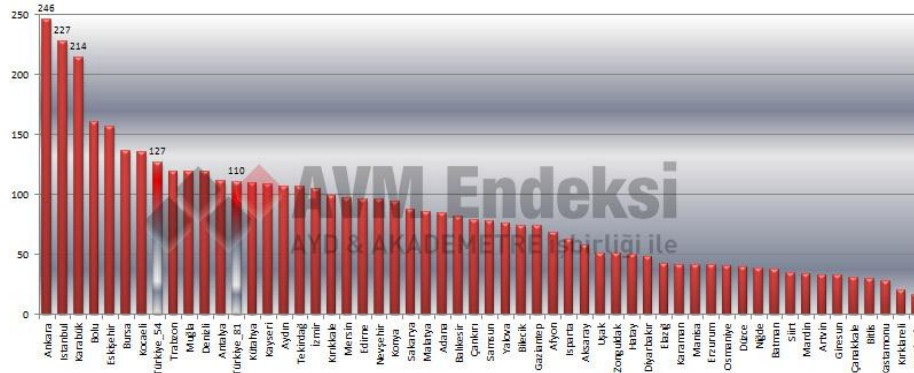
2007	154	3.518.074	49,8
2009	238	5.670.00	78,1
2010	263	6.500.000	85,2
2011	279	7.600.000	90,4
2012	309	8.100.000	103,1

Kaynak: Türkiye'de Perakende Pazarı ve Alışveriş Merkezleri İçin Öngörüler 2015, Gayrimenkul Araştırma Raporu-6,
<http://www.ayd.org.tr/TR/DataBank.aspx>

Türkiye'de 2009 yılı itibari ile toplam 39 ilde alışveriş merkezi bulunmaktadır. Alışveriş Merkezi yatırımları üç büyük il dışındaki illerde de hızla yayılmaktadır. Aşağıdaki tabloda illere göre 1.000 kişi başına düşen kiralama alan dağılımı verilmiştir. Buna göre 1.000 kişi başına düşen kiralama alanı en yüksek 3 il Ankara İstanbul ve Denizli olarak gözükmektedir.

Son yıllarda altyapı, ulaşım, diğer AVM yatırımlarına mesafesi, talep, yönetim, mağaza karması vb ziyaretçi sayısını doğrudan etkileyen kriterler dikkate alınmadan inşa edilen alışveriş merkezlerinin bir kısmının arz fazlası nedeniyle doluluk oranlarının çok düşük kaldığı ve bu tip AVM'lerin başarısız olduğu gözlenmektedir. Paradise AVM, ORA, Beylicium, MarkaCity vb. AVM'ler başarısız AVM'lere örnek olarak verilebilir.

Tablo 10. İllere göre Kiralanabilir Alan Dağılımları 2009 (1.000 kişi başına)



Kaynak: <http://www.ayd.org.tr/TR/DataBank.aspx>

İstanbul'da Alışveriş Merkezleri

1950'li yıllarda İstanbul'un Anadolu'dan göç almaya başlamasıyla tek merkezli olan şehir lineer olarak büyümeye başlamıştır. Ulaşım imkanlarının artmasıyla kentin hızla büyümesi sonucunda 1980 döneminde, alt merkezler önem kazanmaya başlamıştır. İlk alışveriş merkezleri bu dönemde Bakırköy'de

açılmış olup, ulaşım ağlarının güçlü olan noktalar perakendeciler tarafından talep görmeye başlamıştır. Özel otomobil sahipliğinin artması, toplu taşımaya ağırlık verilmesi ve şehir merkezlerindeki yüksek fiyatlar yatırımcıları merkezden uzaklaştırmıştır. Eminönü – Fatih gibi ilçelerde çalışan nüfus azalmaya başlarken, yeni merkezlerde hızla arttığı görülmektedir.

İstanbul ilinin merkezini tarihi çekirdek merkez olarak adlandırdığımız Beyoğlu ve Eminönü ilçeleri oluşturmaktadır. Bu merkezin yaklaşık 3 km yarıçaplı bir alanını oluşturmaktadır. Merkezde 2009 yılı nüfus sayımına göre 678.312 kişi yaşamaktadır. Bu merkez içinde yakın zamana kadar, tarihi Kapalı Çarşı modern alışveriş merkezlerinin ilk yapı taşlarından biri olarak kabul edilmekteydi. Birinci halka olarak tanımlanan alanda; Beşiktaş, Eyüp, Kadıköy, Şişli, Üsküdar, Zeytinburnu yer almaktadır. Bu ilçelerin 2009 yılına göre nüfusu 2.176.377 kişidir. Yaklaşık 12 km yarıçaplı alana sahiptir. Diğer kalan ilçeler ise 2. halka içinde sayılmakta olup nüfusları toplamı 10.060.469 kişidir. İstanbul'da 2009 nüfus sayımına göre 12.915.158 kişi yaşamaktadır.

1. halka İstanbul ilinin en gelişmiş modern yüzü olduğu için alışveriş merkezleri bu bölgede toplanmıştır. Bu halka sadece kendi sınırları içinde yaşayan nüfusa hizmet vermemekle birlikte, tüm İstanbul için bir çekim merkezidir. 2. halka ise gelişmekte olan İstanbul'un çeperlerini oluşturmaktadır. Yeni yatırımcılar son yıllarda şehrin merkezinden, 2. halkada bulunan ilçelere doğru kaymaktadır. Birinci halkada bulunan 1. kademe merkezlerde zirve saatler dışında da araç ve yaya trafiği görülmekte olup, bu trafiği kaldıracak altyapı olmaması nedeniyle, özellikle alışveriş merkezleri çevresinde bir yığılma gözlenmektedir. Bu nedenle bölgesel yatırımlar yerine alt bölgelere hizmet edecek yatırımlara doğru kayma görülmektedir. Birinci halkada yer alan ilçeler zamanla merkeze dahil olmaya başlamış ve ticaret fonksiyonları hızla artmıştır. Bu bölgelerin nüfus anlamında doygunluk yaşaması nedeniyle 2. halkadaki nüfus açısından kuzeyde İkitelli ve ileri, doğuda Gebze batıda ise Silivri tarafına doğru nüfus yayılmaktadır.

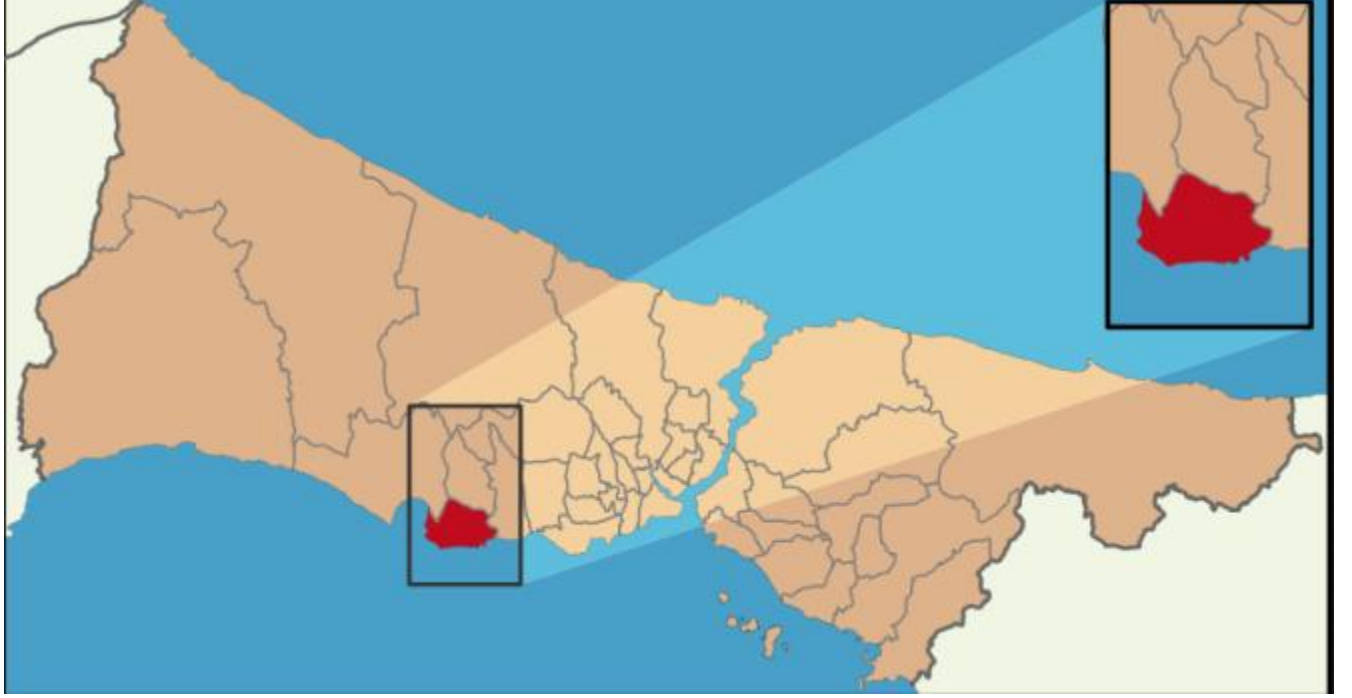
İstanbul, nüfusun yoğunluğu, yatırımcı potansiyel ve alım gücü anlamında, alışveriş merkezlerinin başlangıç noktası olmuştur. Karlı olması nedeniyle yatırımcılar İstanbul üzerinde yoğunlaşmıştır. Türkiye'deki alışveriş merkezlerinin % 42'si İstanbul'da yer almaktadır. 2000 yılı öncesinde 1. halkada konumlanan alışveriş merkezleri, 2000 yılından sonra 2. halkaya doğru kayma eğilimi göstermiştir.

Tablo 11. İstanbul'da Yer Alan Alışveriş Merkezlerinden Örnekler

ALİŞVERİŞ MERKEZLERİ	AÇI LIŞ TAR İHİ	KONUM	ARSA ALANI (M2)	KAPALI ALAN (M2)	KİRALANAB İLİR ALAN (M2)	MAĞAZA	OTOPAR K	MARKET
		İLÇE						
CAPACITY AVM	2007	BAKIRKÖY	23.816	95.000	6.129	187	2.400	TANSAŞ
CAROUSEL AVM	1995	BAKIRKÖY	11.560	76.500	26.400	126	750	MİGROS
CEVAHİR AVM	2005	ŞİŞLİ	67.000	420.000	110.000	345	2.500	MİGROS
PROFİLO AVM	1998	ŞİŞLİ	20.000	117.000	48.230	209	1.300	TANSAŞ
TEPE NAUTILIUS AVM	2002	KADIKÖY	56.402	1 4.183	51.759	113	2.700	CARREFOU R
METROCITY AVM	2003	LEVENT	24.178	52.000	31.980	150	2.500	MİGROS
ASTORIA AVM	2008	ŞİŞLİ	11.000	110.000	28.000	110	1.000	MİGROS
FLYINN AVM	2003	BAKIRKÖY	7.900	38.500	12.508			CARREFOU R
PALLADIUM AVM	2008	KADIKÖY	37.00	262.500	38.000	180	2.500	CARREFOU R
PENDORYA AVM	2007	PENDİK	23.000	80.000	30.000	130	1000	KİPA - MEDIA MARKET
AIRPORT AVM	2008	BAKIRKÖY	-	54.250	32.000	120	1860	MİGROS
BEYLİCİUM AVM	2006	BEYLİKDÜZÜ	-	40.000	19.500	68	600	KİLER
MİGROS AVM- BEYLİKDÜZÜ	1997	BEYLİKDÜZÜ	-	62.000	33.000	110	1400	MİGROS
HİSTORIA AVM		FATİH	68.000	52.000	20.000	77	500	TANSAŞ

4.1.2. BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ

İstanbul'un batıdaki ilçelerinden olan Beylikdüzü güneyinde Marmara Denizi, doğusunda Avcılar, batısında Büyükçekmece, kuzeyinde ise Esenyurt ilçeleri ile çevrilidir. Uzun zaman Çatalca ilçesine bağlı bir köy olan o günkü adıyla Kavaklı (Beylikdüzü) 1988 yılında Büyükçekmece'nin ilçe olması ile Büyükçekmece ilçe sınırları içine dahil olmuş daha sonraki günlerde belediye hizmetlerini Gürpınar'dan almaya başlamıştır. 01.12.1993 tarih ve 21.775 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan İçişleri Bakanlığı'nın 93/42.466 sayılı kararı ile Büyükçekmece ilçesine bağlı belde yapılmıştır. 22 Mart 2008 Tarihli ve 26824 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun" çerçevesinde ilçeye dönüşmüştür. İlçe idari olarak Adnan Kahveci, Barış, Büyükşehir, Cumhuriyet, Dereağzı, Gürpınar, Kavaklı, Marmara, Sahil, Yakuplu olmak üzere 10 mahalleden oluşmaktadır.



Şema 2. Beylikdüzü Konum Haritası

Beylikdüzü ve çevresi 80'lı yılların ikinci yarısından itibaren süregelen yoğun yapılaşma ile birlikte özellikle son 10 yılda büyük bir gelişme göstermiş, nüfus yoğunluğu artmış ve kentin önemli yerleşim merkezlerinden biri haline gelmiştir. TEM Otoyolu'nun bölgenin kuzeyinden geçmesi ve Avcılar ve Hadımköy gişeleri ile E-5 (D100) Karayolu'na yapılan bağlantılar ile ulaşımda sağlanan kolaylıklar ve bölgedeki konut yatırımları nedeniyle gayrimenkul yatırımı açısından cazip hale gelmiş ve bölgeye olan talep artmıştır. Migros Alışveriş Merkezi, Tüyap Fuar ve Kongre Merkezi, Kaya Ramada Oteli, Emlak Bankası Bizimkent Projesi, Carrefour Alışveriş Merkezi, Real Hipermarket, Kule Çarşı, Beylicium Alışveriş Merkezi, Marka City Alışveriş Merkezi, Beykent Üniversitesi, Özel Medicana International Hastanesi, Skyport Projesi, İhlas Marmara Evleri Projesi bölgedeki önemli yatırımlar arasındadır.

İlçenin Son 5 Yıl İçerisindeki Nüfus Değişimi(ADNKS)

Yıl	2009	2010	2011	2012	2013
Nüfus	193.972	204.873	218.120	229.114	244.760

İstanbul'a olan yoğun göçler, İstanbul merkezinde yapılaşma ve nüfusun hızlı artışı, İstanbul merkezindeki konut fiyatlarının yükselmesi, Beylikdüzü'ne ulaşım koşullarının kolaylaşması, Beylikdüzü'nün planlı gelişmesi, trafik sorununun olmaması, havasının temiz olması, yeni yapı stokunun olması, önemli ticaret yolları üzerinde yer alması, ticaretin gelişmesi vb sebeplerle ilçede nüfus 1990 yılından başlayarak hızlı bir artış göstermiştir.

Beylikdüzü Organize Sanayi Bölgesi Beylikdüzü'nün kuzeydoğu ucunda D-100 karayolunun kenarında 160 hektarlık bir alan üzerinde kurulmuştur. Yaklaşık 15.000 kişi bu alan üzerinde çalışmaktadır. İBu sanayi Bölgesi İstanbul Birlik Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi, İstanbul Bakır ve Pirinç Sanayicileri Toplu İş Yerleri Yapı Kooperatifi, İstanbul Beylikdüzü Mermer Sanayicileri Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi'nin birleşmesi ile kurulmuştur. Ayrıca Beylikdüzü ilçesinin en doğu ucunda 450 dönüm arazi üzerine kurulmuş olan 24 işyeri kooperatifinin biraraya gelerek oluşturduğu Beysan Sanayi Sitesi içinde tekstil, gıda, pvc, beton, ambalaj, lojistik, kağıt-baskı, otomotiv, mobilya, plastic, alanlarında faaliyet gösteren 186 adet firma yer almaktadır. İlçese söz konusu sanayi sitelerinin yanısıra Şirin Sanayi Sitesi, Kavaklı Sanayi, Gürpınar Sanayi gibi ticaret alanları da bulunmaktadır. İlçede bulunan Ambarlı Limanı ülkenin en büyük konteyner limanıdır. Ambarlı Limanının hemen doğusunda yer alan yakıt dolum ve dağıtım tesislerinde Total, Shell, Aygaz, Petrol Ofisi, Ambarlı Depolama Hizmetleri gibi şirketler akaryakıt, lpg depolaması ve dağıtımını yapmaktadırlar.

4.2.1. 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 itibariyle önce normalleşme daha sonra yükselme trendine girmiştir.

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

Para Politikası Kurulu’nun 2010 yılındaki son toplantısında alınan kararlar da politika faiz oranı yüzde 7,0’dan 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 işlemini olumsuz etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

YAPI CİNSİ	: Betonarme		
İNŞA YILI	:2005	CEPHE	:-
BÜYÜKLÜK	:Bkz. Açıklamalar	KULLANIMI	:Dükkan – Ofis
ODA SAYISI	:-	WC SAYISI	:-
BALKON SAYISI	:-	BANYO SAYISI	:-
KİLER	:-	KÖMÜRLÜK	:-
ÇAMAŞIR ODASI	:-	ÜTÜ ODASI	:-
ŞÖMİNE	:-	BARBEKÜ	:-
OTOPARK	:Kapalı Otopark Alanı	MANZARA	:-

ZEMİN DÖŞEMELERİ

SALON	:-	ODALAR	:Seramik
MUTFAK	:-	HOL	:Seramik
BANYO	:-	WC	:Seramik

DOĞRAMALAR

GİRİŞ KAPISI	:Cam	İÇ KAPILAR	:Alüminyum
PENCERELER	:Cam Vitrin	PANJUR	:-

AÇIKLAMALAR

Değerlemeye konu mülkler; Yavuz Sultan Selim Caddesi'nde 4.740,66 m² parsel üzerinde yer alan Uyum Çarşı içerisindeki Uyum Gıda Ve İhtiyaç Malzemeleri Sanayi Ticaret A.Ş. mülkiyetindeki 83 Adet Dükkan ile 6 Adet Kiosk'tur.

Değerlemeye konu mülklerin içerisinde bulunduğu Uyum Çarşı Alışveriş Merkezi; Yavuz Sultan Selim Bulvarı ile Kuşdili Caddesi'nin birleştiği köşede konumlanmıştır. Parsel bünyesinde açık otopark alanı sağlanmış olup, çevre düzenlemesi yapılmıştır. Değerlemeye konu gayrimenkullerin bulunduğu 642 ada 5 parselde ait imar arşiv dosyasında 29.01.2007 tarihli (tadilat) yapı ruhsatı ve 29.12.2008 tarihli yapı kullanma izin belgesine göre 2 bodrum kat + zemin kat + 4 normal kattan oluşan ticaret merkezi 136 bağımsız bölümden oluşmakta olup, 18.499 m² kapalı alana sahiptir.

Onaylı mimari projesine göre ana gayrimenkulun 2. bodrum katında, 1 nolu bağımsız bölüm ve deposu, 3 adet yük asansörü, 4 asansör, manav deposu, un deposu, teknik odalar, personel soyunma odaları, WC'ler, personel yemekhanesi, mescid, bebek bakım odası, muhasebe, AVM Müdürlüğü, ofis, toplantı odası, yangın merdivenleriyle toplam 4 adet merdiven kovası, sığınaklar ve otopark alanı bulunmaktadır.

1. bodrum katında, 1'i süpermarket olan 11 adet bağımsız bölüm, marketin bodrum kattan sağlanan girişi, bilgi işlem bölümü,

zemin katında; 24 adet dükkan, 3 adet kiosk, danışma, servis kapısı ve çarşının zemin kat ana girişi ,

1. normal katında; 31 adet dükkan, 2 adet kiosk, WC'ler, yangın çıkışı,

2. normal katında; 31 adet dükkan, 2 adet kiosk, WC'ler, yangın çıkışı

3. normal katında; 19 adet dükkan, 2 adet kiosk, WC'ler, yangın çıkışı, fast food holü

4. normal katında ise; 11 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Bina genelinde zemin kat girişine göre sağ tarafta 2 adet sol tarafta 2 adet olmak üzere toplam 4 adet asansör bulunmaktadır. Yapı ruhsatına göre 18.499 m² kapalı alana sahip olan çarşının 10.905,59 m²'lik alanı kiralanabilir alandır.

Bina içerisindeki kullanımlar; 1. Bodrum kat ve zemin kat dükkan; diğer katlar ise dükkan, spor salonu, kurs ve özel dersane şeklindedir.

Çarşı katlarında zeminler granit seramiktir. Bağımsız bölümlerin çarşıya bakan cepheleri alüminyum doğrama + camdır. 4. normal katta yer alan yönetim bölümünde ofis bölümleri laminat parke, diğer bölümler seramiktir.

4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkullerin yerinde yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilen bilgiler karşılaştırılarak edinilen sonuçlar ile değerlendirilmiştir.

4.5.1 Gayrimenkullerin Değerini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

Kentin Önemli Yerleşim Alanlarından Biri Olan Beylikdüzü İlçesi'nde Yer Alması
AVM İçinde Yer Alması
İskan Belgesinin Olması
Kat Mülkiyetinin Olması
AVM'nin İçerisinde Bulunan Market ve Cafe Bölümlerinin Faal Olması
Çevresinde Yüksek Yoğunluklu Konut Alanlarının Bulunması
Otoparkının Bulunması
Çarşı Aidatlarının Çevredeki AVM'lere Göre Düşük Olması
Binanın Bakımlı Olması

4.5.2 Gayrimenkullerin Değerini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Bölgede Çok Sayıda AVM Bulunması
Şehir Merkezine Uzak Olması
Mülkün En Önemli Kiracılarından Olan Dershaneler ile İlgili Siyasi Belirsizlik
Global Krizin Gayrimenkul Sektörü Üzerindeki Olumsuz Etkisi
Binada Boş/Henüz Kiralanmamış Dükkanların Olması
AVM İçinde Giriş Kat ve Bodrum Katlar Dışındaki Katların Genel Olarak Ofis Olarak Kullanılması Nedeniyle
Kira Gelirlerinin Üst Katlarda Mağaza Katlarına Göre Daha Düşük Olması
Kira Kontratlarının Süresinin Kısa Olması Nedeniyle Mülkün Yaratacağı Gelirdeki Belirsizlik
Çarşı İçinde Ve Çevredeki AVM'ler İçindeki Satılık Dükkanlar İçin Talep Edilen Yüksek Satış Değerleri
Kurumsal Kiracıların Bölgedeki Küçük Alışveriş Merkezlerine Talep Göstermemesi
Alışveriş Merkezi İçerisindeki Bağımsız Bölümlerin Ayrı Ayrı Satılması Sebebiyle AVM Konseptinin Tek Elden Yürütülememesi

4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

4.6.1. ELEKTRİK

ŞEHİR ŞEBEKESİ	:Mevcut	TRAFO	: Yok
JENERATÖR	:Mevcut	SOKAK AYDIN.	:Mevcut

4.6.2. SU

ŞEHİR ŞEBEKESİ	:Mevcut	SU KUYUSU	: Yok
SU DEPOSU	:Mevcut	HİDROFOR	: Yok

4.6.3. YOL

KAPLAMA	:Asfalt		
KALDIRIM	:Mevcut	DURUMU	:Bakımlı

4.6.4. TELEFON

HAT ADEDİ	:1	SANTRAL	:Mevcut
İNTERNET BAĞ.	:Mevcut	KABLO TV	: Yok

4.6.5. ASANSÖR

ASANSÖR	:Mevcut	ADET	: 1
MARKA	: -	KAPASİTE	: -

4.6.6. ISITMA – SOĞUTMA SİSTEMİ

ISITMA	: Klima		
YAKIT	: Diğer		
KLİMA	:Mevcut	HAVALANDIRMA	: Yok

4.6.7. YANGIN ÖNLEMLERİ

YANGIN ALGILAMA	:Mevcut	YANGIN ALARMI	:Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	: Yok	YANGIN TÜPÜ	:Mevcut
DUMAN DEDEKTÖRÜ	:Mevcut	SPRİNKLER	:Mevcut

4.6.8. GÜVENLİK

GÜVENLİK	: Personel	Kamera
----------	------------	--------

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 takdiri 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 değerlerin düşmesine neden olacak maddelerin var olmadığı öngörülür.*
- *Konu mülk ile ilgili zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, değerlendirme uzmanının ihtisası olmayıp, konu ile ilgili detaylı araştırma yapılmamıştır. Yerinde yapılan gözlemlerde, herhangi bir zemin kirliliği sorunu ve çevreye olumsuz etkisi tespit edilmemiştir.*

- *Detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.*
- *Mülklerin, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.*
- *54 Bağımsız Bölüm Numaralı Mülk; Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait olmamakla birlikte, buna bağlı olarak 57 Bağımsız Bölüm Numaralı Kiosk'un tamamının kullanımı Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait değildir, hissesi de belirtilmediğinden mülk değerlemede dikkate alınmamış, bilgi amaçlı değeri verilmiştir. 89, 90 ve 119 Bağımsız Bölüm Numaralı Kiosk'lar, bunlara bağlı taşınmazların tamamı Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmıştır.*

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 değerleme 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 değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır;

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

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

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi çerçevesinde konu gayrimenkullerin gelir getirme potansiyeli belirlenir. Belirlenen gelirin yıllar itibari ile nasıl bir seyir izleyebileceği tahmin edilir, operasyonel maliyetler, genel giderler, vergiler, işletme giderleri ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra net işletme geliri hesaplanır. Net işletme gelirinden değerlemeye konu gayrimenkulün kapitalize edilmiş değeri hesaplanır. Kira kontratlarının süresinin kısa olması nedeniyle mülkün yaratacağı gelirdeki belirsizlik dikkate alınarak gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmamıştır.

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 istatistik verileri, mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda

bulunularak, projenin performans tahmini yapılır. Projenin net bugünkü değer hesabı, gelirlerin indirilmesi 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

Kira kontratlarının süresinin kısa olması nedeniyle mülkün yaratacağı gelirdeki belirsizlik dikkate alınarak 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.

ADRES	ÖZELLİKLER	FİYAT
Satılık emsaller		
Adnan Kahveci Mh. Beylikdüzü İstanbul	Değerlemeye konu mülke yakın konumda, AVM'nin giriş katında bulunan 117 m ² alana sahip, aylık 3.000 TL kiracısı bulunan işyeri için 700.000 TL talep edilmektedir. Yeni Gayrimenkul – 0530 2453455	700.000 TL (5.982 TL/m ²)

Adnan Kahveci Mh. Beylikdüzü İstanbul	Değerlemeye konu mülke göre avantajlı konumdaki AVM'nin zemin katındaki 160 m ² alana sahip, aylık 7.500 TL kira getirisi bulunan mağaza için 1.600.000 TL talep edilmektedir. Güven Emlak – 0532 4453372	1.600.000 TL (10.000 TL/m ²)
Adnan Kahveci Mh. Beylikdüzü İstanbul	Değerlemeye konu mülke göre avantajlı konumdaki AVM'nin zemin katındaki 45 m ² alana sahip, aylık 2.500 TL kira getirisi bulunan mağaza için 550.000 TL talep edilmektedir. Altun Emlak – 0532 2217111	550.000 TL (12.222 TL/m ²)
Adnan Kahveci Mh. Beylikdüzü İstanbul	Değerlemeye konu mülke göre dezavantajlı AVM'nin giriş katında, 80 m ² alana sahip, aylık 1.700 TL kira getirisi bulunan mazağa için 360.000 TL talep edilmektedir. Remax Müjde – 0212 3202575	360.000 TL (4.500 TL/m ²)
Adnan Kahveci Mh. Beylikdüzü İstanbul	Değerlemeye konu mülke göre avantajlı konumdaki AVM içerisinde sokak cephesi de bulunan, aylık 3.000 TL kira getirisi bulunan, 70 m ² alana sahip dükkan için 690.000 TL talep edilmektedir. Gülbahçe Emlak – 0544 2889318	690.000 TL (9.857 TL/m ²)
Adnan Kahveci Mh. Beylikdüzü İstanbul	Değerlemeye konu mülke göre dezavantajlı konumdaki plaza içerisinde, aylık 700 TL kira getirisi bulunan, 45 m ² alana sahip ofis olarak kullanılan işyeri için 130.000 TL talep edilmektedir. Sahibinden Satılık – 0212 3478210	130.000 TL (2.888 TL/m ²)
Adnan Kahveci Mh. Beylikdüzü İstanbul	Değerlemeye konu mülke benzer konumdaki plaza içerisinde, aylık 2.100 TL kira getirisi bulunan, 120 m ² alana sahip ofis olarak kullanılan işyeri için 400.000 TL talep edilmektedir. Remax Müjde – 0212 3202575	400.000 TL (3.333 TL/m ²)
Adnan Kahveci Mh. Beylikdüzü İstanbul	Değerlemeye konu mülke benzer konumdaki plaza içerisinde, aylık 5.000 TL kira getirisi bulunan, 350 m ² alana sahip ofis olarak kullanılan işyeri için 1.000.000 TL talep edilmektedir. Akıncı Emlak – 0212 8525858	1.000.000 TL (2.857 TL/m ²)
Adnan Kahveci Mh. Beylikdüzü İstanbul	Paradise AVM içinde giriş katta 45 m ² alanlı mağaza 100.000 EURO bedelle satılıktır. (Portakal Emlak– 0212 8553942)	100.000 EURO (2.222 EURO/m ²) (6.850 TL/m ²)
Adnan Kahveci Mh. Beylikdüzü İstanbul	Uyum Çarşısı içinde 2. Normal katta 53 m ² dükkanlar 225.000 TL bedelle satılıktır. (Tel:0212-855 33 55)	225.000 TL (4.500 TL/m ²)

Adnan Kahveci Mh. Beylikdüzü İstanbul	Uyum Çarşı içinde 2. Normal katta 53 m ² ön cepheya dükkanlar konumlarına göre 225.000 TL – 200.000 TL bedelle satılmaktadır. (Tel:0212-855 33 55)	225.000 TL – 200.000 TL (4.245 TL/m ² - 3.773 TL/m ²)
Adnan Kahveci Mh. Beylikdüzü İstanbul	Uyum Gıda'dan alınan bilgiye göre çarşı içinde 39,52 m ² alanlı, 27 nolu bağımsız bölüm 15.05.2013 tarihinde 250.000 TL bedelle satılmıştır.	250.000 TL (6.325 TL/m ²)
Kiralık Emsaller		
Adnan Kahveci Mh. Beylikdüzü İstanbul	Değerlemeye konu mülke yakın konumda, AVM'nin giriş katında bulunan 117 m ² alana sahip, aylık 3.000 TL kiracısı bulunan işyeri için 700.000 TL talep edilmektedir.	3.000 TL (25 TL/m ²)
Adnan Kahveci Mh. Beylikdüzü İstanbul	Değerlemeye konu mülke göre dezavantajlı AVM'nin giriş katında, 80 m ² alana sahip, aylık 1.700 TL kira getirisi bulunan mazağa için 360.000 TL talep edilmektedir.	1.700 TL (21 TL/m ²)
Adnan Kahveci Mh. Beylikdüzü İstanbul	Değerlemeye konu mülke göre dezavantajlı konumda, 170 m ² alana sahip ofis için 1.500 TL kira bedeli talep edilmektedir. İstanbul Emlak - 02128521150	1.500 TL (8,8 TL/m ²)
Adnan Kahveci Mh. Beylikdüzü İstanbul	Değerlemeye konu mülke göre dezavantajlı konumda, 200 m ² alana sahip ofis için 2.000 TL kira bedeli talep edilmektedir. Eren Emlak - 02128552777	2.000 TL (10 TL/m ²)
Adnan Kahveci Mh. Beylikdüzü İstanbul	Değerlemeye konu avm içerisinde farklı büyüklüklerdeki dükkanların zemin katta 28 TL/m ² – 36 TL/m ² aralığında, üst katlarda ise 8 TL/m ² – 12 TL/m ² aralığında değiştiği öğrenilmiştir.	Zemin 28 TL/m ² – 36 TL/m ² Üst: 8 TL/m ² – 12 TL/m ²
Adnan Kahveci Mh. Beylikdüzü İstanbul	Değerlemeye konu mülke yakın konumda, AVM'nin giriş katında bulunan 117 m ² alana sahip, aylık 3.000 TL kiracısı bulunan işyeri için 700.000 TL talep edilmektedir.	3.000 TL (25 TL/m ²)

Çevrede yapılan araştırmalardan elde edilen verilere göre, bölgede benzer nitelikte dükkanların birim satış değerlerinin 4.500 TL/m² - 12.222 TL/m² aralığında değiştiği, birim kiralama fiyatlarının zemin katlarda 20 TL/m² - 36 TL/m² aralığında, üst katlarda ise 8 TL/m² - 12 TL/m² değiştiği gözlenmektedir. Değerlemeye konu mülklerin konumu, bina içinde bulunduğu kat, büyüklüğü, çevresel özellikleri, ulaşım olanakları, inşaat kalitesi ve işçiliği, bina yaşı, pazarlık payları, çarşı içindeki mevcut kira değerleri, vb. kriterler dikkate alınarak takdir edilen satış değerleri aşağıda verilmiştir.

KAT	BÖLÜM NO	NİTELİK	BÜYÜKLÜ K	ARSA PAYI	TAKTİR EDİLEN BİRİM DEĞER (TL/m²)	TOPLAM DEĞER	YUVARLATILMI Ş DEĞER
ZEMİN	21	DÜKKAN	39,52	260/44000	6.325	249.964 TL	250.000 TL
ZEMİN	23	DÜKKAN	79,04	605/44000	6.000	474.240 TL	474.000 TL
ZEMİN	26	DÜKKAN	39,52	265/44000	6.325	249.964 TL	250.000 TL
ZEMİN	28	DÜKKAN	39,52	265/44000	6.325	249.964 TL	250.000 TL
1	41	DÜKKAN	39,52	170/44000	2.700	106.704 TL	107.000 TL
1	42	DÜKKAN	39,52	170/44000	2.700	106.704 TL	107.000 TL
1	43	DÜKKAN	39,52	185/44000	2.700	106.704 TL	107.000 TL
1	44	DÜKKAN	39,52	215/44000	2.700	106.704 TL	107.000 TL
1	45	DÜKKAN	39,52	215/44000	2.700	106.704 TL	107.000 TL
1	46	DÜKKAN	39,52	285/44000	2.700	106.704 TL	107.000 TL
1	49	DÜKKAN	39,52	215/44000	2.700	106.704 TL	107.000 TL
1	50	DÜKKAN	39,52	215/44000	2.700	106.704 TL	107.000 TL
1	52	DÜKKAN	39,52	215/44000	2.700	106.704 TL	107.000 TL
1	53	DÜKKAN	39,52	215/44000	2.700	106.704 TL	107.000 TL
1	55	DÜKKAN	43,68	265/44000	2.700	117.936 TL	118.000 TL
1	56	KİOSK	35,1	190/44000	2.700	94.770 TL	95.000 TL
1	57*	KİOSK	35,1	190/44000	2.700	94.770 TL	95.000 TL
1	58	DÜKKAN	43,68	265/44000	2.700	117.936 TL	118.000 TL
1	59	DÜKKAN	39,52	240/44000	2.700	106.704 TL	107.000 TL
1	60	DÜKKAN	39,52	215/44000	2.700	106.704 TL	107.000 TL
1	61	DÜKKAN	55,77	300/44000	2.700	150.579 TL	150.000 TL
1	62	DÜKKAN	53,77	290/44000	2.700	145.179 TL	145.000 TL
1	63	DÜKKAN	43	230/44000	2.700	116.100 TL	116.000 TL
1	64	DÜKKAN	45,22	245/44000	2.700	122.094 TL	122.000 TL
1	65	DÜKKAN	45,22	245/44000	2.700	122.094 TL	122.000 TL
1	66	DÜKKAN	43	230/44000	2.700	116.100 TL	116.000 TL
1	67	DÜKKAN	39,52	215/44000	2.700	106.704 TL	107.000 TL
1	68	DÜKKAN	39,52	215/44000	2.700	106.704 TL	107.000 TL
1	69	DÜKKAN	39,52	185/44000	2.700	106.704 TL	107.000 TL
1	73	DÜKKAN	102,11	275/44000	2.600	265.486 TL	265.000 TL
1	74	DÜKKAN	39,52	105/44000	2.700	106.704 TL	107.000 TL
2	75	DÜKKAN	39,52	105/44001	2.350	92.872 TL	93.000 TL
2	76	DÜKKAN	39,52	125/44000	2.350	92.872 TL	93.000 TL
2	77	DÜKKAN	39,52	125/44000	2.350	92.872 TL	93.000 TL
2	78	DÜKKAN	39,52	125/44000	2.350	92.872 TL	93.000 TL
2	79	DÜKKAN	39,52	125/44000	2.350	92.872 TL	93.000 TL
2	80	DÜKKAN	53,06	165/44000	2.300	122.038 TL	122.000 TL



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

2	81	DÜKKAN	42,4	135/44000	2.350	99.640 TL	100.000 TL
2	82	DÜKKAN	39,52	125/44000	2.350	92.872 TL	93.000 TL
2	85	DÜKKAN	39,52	125/44000	2.350	92.872 TL	93.000 TL
2	86	DÜKKAN	39,52	125/44000	2.350	92.872 TL	93.000 TL
2	87	DÜKKAN	39,52	280/44000	2.350	92.872 TL	93.000 TL
2	88	DÜKKAN	43,68	305/44000	2.350	102.648 TL	103.000 TL
2	89	KİOSK	35,1	110/44000	2.350	82.485 TL	82.000 TL
2	90	KİOSK	35,1	110/44000	2.350	82.485 TL	82.000 TL
2	91	DÜKKAN	43,68	305/44000	2.350	102.648 TL	103.000 TL
2	92	DÜKKAN	39,52	280/44000	2.350	92.872 TL	93.000 TL
2	93	DÜKKAN	39,52	125/44000	2.350	92.872 TL	93.000 TL
2	94	DÜKKAN	55,77	125/44000	2.300	128.271 TL	128.000 TL
2	95	DÜKKAN	53,77	170/44000	2.300	123.671 TL	124.000 TL
2	96	DÜKKAN	43	135/44000	2.350	101.050 TL	101.000 TL
2	99	DÜKKAN	43	135/44000	2.350	101.050 TL	101.000 TL
2	100	DÜKKAN	39,52	125/44000	2.350	92.872 TL	93.000 TL
2	101	DÜKKAN	39,52	125/44000	2.350	92.872 TL	93.000 TL
2	102	DÜKKAN	39,52	125/44000	2.350	92.872 TL	93.000 TL
2	103	DÜKKAN	39,52	105/44000	2.350	92.872 TL	93.000 TL
2	104	DÜKKAN	39,52	105/44001	2.350	92.872 TL	93.000 TL
2	105	DÜKKAN	102,11	275/44000	2.200	224.642 TL	225.000 TL
3	106	DÜKKAN	39,34	230/44000	2.050	80.647 TL	81.000 TL
3	107	DÜKKAN	40,04	235/44000	2.050	82.082 TL	82.000 TL
3	108	DÜKKAN	39,52	230/44000	2.050	81.016 TL	81.000 TL
3	109	DÜKKAN	39,52	230/44000	2.050	81.016 TL	81.000 TL
3	110	DÜKKAN	49,94	290/44000	2.050	102.377 TL	102.000 TL
3	111	DÜKKAN	45,52	265/44000	2.050	93.316 TL	93.000 TL
3	112	DÜKKAN	39,52	230/44000	2.050	81.016 TL	81.000 TL
3	113	DÜKKAN	39,52	230/44000	2.050	81.016 TL	81.000 TL
3	114	DÜKKAN	39,52	230/44000	2.050	81.016 TL	81.000 TL
3	115	DÜKKAN	39,52	280/44000	2.050	81.016 TL	81.000 TL
3	116	DÜKKAN	39,52	280/44000	2.050	81.016 TL	81.000 TL
3	117	DÜKKAN	39,52	280/44000	2.050	81.016 TL	81.000 TL
3	118	DÜKKAN	40,56	290/44000	2.050	83.148 TL	83.000 TL
3	119	KİOSK	135,33	800/44000	2.000	270.660 TL	271.000 TL
3	120	DÜKKAN	40,56	280/44000	2.050	83.148 TL	83.000 TL
3	121	DÜKKAN	39,52	280/44000	2.050	81.016 TL	81.000 TL
3	122	DÜKKAN	39,52	280/44000	2.050	81.016 TL	81.000 TL
3	123	DÜKKAN	57,93	405/44000	2.050	118.757 TL	119.000 TL
3	124	DÜKKAN	270,11	1065/44000	2.000	540.220 TL	540.000 TL

3	125	DÜKKAN	474	605/44000	1.950	924.300 TL	924.000 TL
4	126	DÜKKAN	74,63	200/44000	1.800	134.334 TL	134.000 TL
4	127	DÜKKAN	70,33	190/44000	1.800	126.594 TL	127.000 TL
4	128	DÜKKAN	53,59	145/44000	1.800	96.462 TL	96.000 TL
4	129	DÜKKAN	64,45	190/44000	1.800	116.010 TL	116.000 TL
4	130	DÜKKAN	225,96	505/44000	1.750	395.430 TL	395.000 TL
4	131	DÜKKAN	225,96	530/44000	1.750	395.430 TL	395.000 TL
4	132	DÜKKAN	68,33	185/44000	1.800	122.994 TL	123.000 TL
4	133	DÜKKAN	70,68	190/44000	1.800	127.224 TL	127.000 TL
4	134	DÜKKAN	73,92	200/44000	1.800	133.056 TL	133.000 TL
4	135	DÜKKAN	97,28	260/44000	1.800	175.104 TL	175.000 TL
4	136	DÜKKAN	696	1565/4400 0	1.750	1.218.000 TL	1.218.000 TL

*54 Bağımsız Bölüm Numaralı Mülk; Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait olmamakla birlikte, buna bağlı olarak 57 Bağımsız Bölüm Numaralı Kiosk'un tamamının kullanımı Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait değildir, hissesi de belirtilmediğinden mülk değerlemede dikkate alınmamış, bilgi amaçlı değeri verilmiştir. 89, 90 ve 119 Bağımsız Bölüm Numaralı Kiosk'lar, bunlara bağlı taşınmazların tamamı Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmıştır.

Mülklerin toplam değeri: 13.289.000 TL takdir edilmiştir. (54 nolu bağımsız bölüm hariç tutulmuştur.)

4.13. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Kira kontratlarının süresinin kısa olması nedeniyle mülkün yaratacağı gelirdeki belirsizlik dikkate alınarak Değerlemede Emsal Satışların Karşılaştırılması yönteminin kullanılması yeterli görülmüştür.

S.NO	KİŞİ / FİRMA ADI	TABELA ADI	OBASE CARİ	KAT	DÜK.NO	SÖZ.BAŞ.TAR	SÖZ.BİT.TAR	NET KİRA	KDV % 18	KİRA KDV DAHİL
1	GÜLAY ÇAVUŞOĞLU	FENOMEN	10028	ZEMİN KAT	21	01.09.2012	31.08.2014	610,00 TL	109,80 TL	719,80 TL
2	DAVUT BOZASLAN	NIKAP GİYİM	10013	ZEMİN KAT	23	01.10.2013	30.09.2014	2.600,00 TL	468,00 TL	3.068,00 TL
3	ZEYNEP DENİZ	ZEYNEP BUTİK	10056	ZEMİN KAT	26	01.05.2013	30.04.2014	1.700,00 TL	306,00 TL	2.006,00 TL
4	ERTUĞ TOPBAŞ	PABUÇÇUM	10017	ZEMİN KAT	28	01.12.2013	30.11.2014	1.700,00 TL	306,00 TL	2.006,00 TL
5	BOŞ			1.KAT	41					
6	BOŞ			1.KAT	42					
7	TOLGA YAYLA	BEYKENT SPOR OKULU	14610	1.KAT	43-44	01.12.2013	30.11.2014	1.000,00 TL	180,00 TL	1.180,00 TL
8	ASİYE GÜNDÜZ	ZEKİ KUAFÖR		1.KAT	45-46	01.05.2014	30.04.2015	1.500,00 TL	270,00 TL	1.770,00 TL
9	AHMET EREN AKBULUT	AVRUPA EMLAK	14524	1.KAT	49	01.07.2013	30.06.2014	750,00 TL	135,00 TL	885,00 TL
10	ALİ GÖÇMEN	IŞIK ELEKTRİK	14586	1.KAT	50	01.12.2013	30.11.2014	750,00 TL	135,00 TL	885,00 TL
11	BOŞ			1.KAT	52					
12	BOŞ			1.KAT	53					
13	BOŞ			1.KAT	55					
14	BOŞ			1.KAT	56					
15	BOŞ			1.KAT	57					
16	MÜCAHİT TEZGELEN	REKLAM AJANSI		1.KAT	58-59	01.03.2014	31.02.2015	1.500,00 TL	270,00 TL	1.770,00 TL
17	MANOLYA ÖZTÜRK	X-POWER SPOR MER.	14207	1.KAT	60. . . 69	01.01.2013	31.12.2017	5.790,85 TL	1.042,35 TL	6.833,20 TL
18	ERKAN GÜNEŞ	SOROBAN	13474	2.KAT	73	01.05.2013	30.04.2014	1.150,00 TL	207,00 TL	1.357,00 TL
19	BOŞ			2.KAT	74					
20	BOŞ			2.KAT	75					
21	MUHTARLIK			2.KAT	76			0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL
22	ELİF ADAR	ADAR GAYRİMENKUL	14683	2.KAT	77	01.12.2013	30.11.2014	750,00 TL	135,00 TL	885,00 TL
23				2.KAT	78-79-80					
24	VİZYON EĞİTİM	SINAV DERSANESİ	10055	2.KAT	81. . . 94	01.03.2014	28.02.2015	9.165,62 TL	1.649,81 TL	10.815,43 TL
25	TAY EĞİTİM	SÜRÜCÜ KURSU	10053	2.KAT	95-96-99-100	01.01.2010	31.12.2014	2.840,00 TL	511,20 TL	3.351,20 TL
26	ÖZGE BAŞ	B-FIT	10044	2.KAT	101-102-103	01.04.2012	31.03.2015	1.725,00 TL	310,50 TL	2.035,50 TL
27	BOŞ			2.KAT	104					
28	ŞAHİN EMRE DİLEKÇİ	BAYAN KUAFÖR	10052	2.KAT	105	01.01.2014	31.12.2014	2.000,00 TL	360,00 TL	2.360,00 TL
29	BOŞ			3.KAT	106					
30	BOŞ			3.KAT	107					
31	BOŞ			3.KAT	108					
32	BOŞ			3.KAT	109					
33	BOŞ			3.KAT	110					
34	MARMARA MÜHENDİSLİK	YAKIF	14523	3.KAT	111. . . 119	01.11.2013	31.10.2014	5.000,00 TL	900,00 TL	5.900,00 TL
35	MERYEM GÜLÜŞTÜR	DAKA İŞ GÜVENLİĞİ	13729	3.KAT	120. . . 123	01.06.2013	31.05.2014	2.000,00 TL	360,00 TL	2.360,00 TL
36	ÜÇ EL EMLAK	BİRLEŞMİŞ EMLAKÇILAR	10054	3.KAT	124	01.01.2014	31.12.2015	3.000,00 TL	540,00 TL	3.540,00 TL
37	ERCAN FIRAT	EKOL DERSANESİ	14549	3.KAT	125	01.07.2013	30.06.2014	5.000,00 TL	900,00 TL	5.900,00 TL
38	İSMEK	SPOR MERKEZİ	10032	3.KAT	136			22.211,49 TL	3.998,96 TL	26.209,55 TL
39	BOŞ			4.KAT	126					
40	BOŞ			4.KAT	127					
41	BOŞ			4.KAT	128					
42	BOŞ			4.KAT	129					
43	TURKUAZ MADEN	ŞİRKET	14164	4.KAT	130.131	01.01.2014	31.12.2014	5.000,00 TL	900,00 TL	5.900,00 TL
44				4.KAT	132					
45				4.KAT	133					
46				4.KAT	134					
47				4.KAT	135					

4.14. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemeye konu parsellerle ilgili hukuki açıklama 3.3 ve 3.4 başlıklarında açıklanmıştır

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

Değerlemede Emsal Satışların Karşılaştırılması yönteminin kullanılması yeterli görülmüştür.

4.16. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Arazinin boşmuş gibi en etkin ve verimli kullanımı;

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

En etkin ve verimli kullanım analizinde sınama kriterleri;

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

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

Konu parsellerin en yüksek ve en iyi kullanım analizi bu çalışma kapsamında yapılmamış olup konu parsellerin imar durumu, bölgenin gelişim yönü gibi özellikler dikkate alındığında mevcutta olduğu şekilde ticarete dönük kullanımlar olduğu düşünülmektedir.

4.17. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Konu mülklerin değer tespitinde, her bir bağımsız bölümün Kat Mülkiyeti Hakkı değerleri 4.12. başlığında verilmiştir.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller proje aşamasında değildir, inşaat tamamlanmış olup kat mülkiyetine geçilmiştir. Bu sebeple raporda hasılat paylaşımı oranına yer verilmemiştir.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerlemeye konu parsellerle ilgili Emsal Satışların Karşılaştırılması yönteminin kullanılması yeterli görülmüş olup Mülklerin toplam değeri: 13.289.000 TL takdir edilmiştir. (54 nolu bağımsız bölüm hariç tutulmuştur.)

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

Değerleme konusu mülklerin bulunduğu ana gayrimenkulun inşaatı tamamlanmış olup, yapı kullanma izin belgesi alınmış, kat mülkiyetine geçilmiştir. Mevzuat uyarınca alınması gereken belgelerde ilgili kurumlarda yapmış olduğumuz araştırmalarda tespit edilmiş herhangi bir eksiklik bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu mülkler İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Gürpınar Mahallesi, 642 Ada 5 Parsele kayıtlı Uyum Çarşı içerisindeki; 83 Adet Dükkan ile 6 Adet Kiosk olmak üzere toplam 89 adet bağımsız bölümdür. Uyum Çarşı 2 bodrum kat + zemin kat + 4 normal katta toplam 136 bağımsız bölümden oluşmakta olup, 18.499 m² kapalı alana sahiptir. Çarşı içerisinde 1. Bodrum kat ve zemin katta dükkanlar; 1., 2., 3., ve 4. Normal katlarda ise dükkan, ofis, dersane ve spor salonu, vb kullanımlar bulunmaktadır.

İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Adnan Kahveci Mahallesi sınırları içerisindeki Kuşdili Caddesi ile Yavuz Sultan Selim Bulvarı'nın birleştiği köşede konumlanmış olan Uyum Çarşı'nın 140 m güneybatısında Paradise AVM, 230 m doğusunda Pınarkule İlkokulu yer almaktadır. D-100 Karayolu Gürpınar Sapağı'na 1.700 m mesafede olan mülke erişim; D-100 Karayolu'na bağlanan Hadımköy Kavşağı'ndan Marmara Denizi istikametindeki Yavuz Sultan Selim Caddesi takip edilerek sağlanabilmektedir.

Bölgede çok sayıda AVM bulunması, şehir merkezine uzak olması, mülkün en önemli kiracılarından olan dershaneler ile ilgili siyasi belirsizlik, global krizin gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkisi, binada boş/henüz kiralanmamış dükkanların olması, AVM içinde giriş kat ve bodrum katlar dışındaki katların genel olarak ofis olarak kullanılması nedeniyle kira gelirlerinin üst katlarda mağaza katlarına göre daha düşük olması, kira kontratlarının süresinin kısa olması, çarşı içinde ve çevredeki AVM'ler içindeki satılık dükkanlar için talep edilen yüksek satış değerleri, kurumsal kiracıların bölgedeki küçük alışveriş merkezlerine talep göstermemesi ve alışveriş merkezi içerisindeki bağımsız bölümlerin ayrı ayrı satılması sebebiyle AVM konseptinin tek elden yürütülememesi mülkün değerini olumsuz etkilerken, kentin önemli yerleşim alanlarından biri olan Beylikdüzü İlçesi'nde yer alması, AVM içinde yer alması, iskan belgesinin olması, kat mülkiyetinin olması, AVM'nin içerisinde bulunan market ve cafe bölümlerinin faal olması, çevresinde yüksek yoğunluklu konut alanlarının bulunması, otoparkının bulunması, çarşı aidatlarının çevredeki AVM'lere göre düşük olması, binanın bakımlı olması mülkün değerini olumlu özelliklerdir.

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 31.03.2014 tarihi itibarıyla, peşin ve nakit kat mülkiyet hakkı değerleri toplamını

13.289.000 TL

(Onüçmilyonikiyüzseksendokuzbin Türk Lirası)

TCMB Satış Kuru		
USD	6.153.454	2.1596 TL
EURO	4.466.440	2.9753 TL

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

Alıcısı Az

olduğunu bilgilerinize arz ederiz.

Değerleme Katma Değer Vergisi hariç tutularak yapılmış olup, Katma Değer Vergisi oranı % 18 , mülkün KDV dahil değeri 15.681.020 TL'dir.

7. EKLER

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



AVM'nin Bodrum Katındaki Otopark Alanı



AVM'nin Dışarıdan Görünümü



AVM Ortak Kullanım Alanları'ndan Görünüm



AVM Market Katı'ndan Görünüm



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



AVM Girişi Katı'ndan Görünüm



AVM Girişi Katı'ndan Görünüm



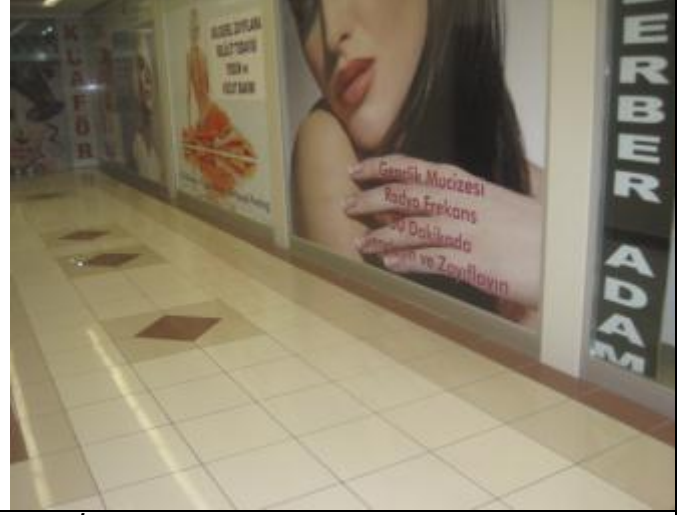
AVM Girişi Katı'ndan Görünüm



AVM İçerisinden Genel Görünüm



AVM İçerisinden Genel Görünüm



AVM İçerisinden Genel Görünüm



AVM İçerisinden Genel Görünüm



AVM İçerisinden Genel Görünüm



AVM İçerisinden Genel Görünüm



AVM İçerisinden Genel Görünüm



AVM İçerisinden Genel Görünüm



AVM İçerisinden Genel Görünüm



AVM İçerisinden Genel Görünüm



AVM İçerisinden Genel Görünüm



AVM İçerisinden Genel Görünüm



AVM İçerisinden Genel Görünüm



AVM İçerisinden Genel Görünüm



AVM İçerisinden Genel Görünüm



AVM İçerisinden Genel Görünüm



AVM İçerisinden Genel Görünüm

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


Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 14.02.2013 No : 402252

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Muharrem CABAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.05.2007 No : 400527

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

Fatma BÜYÜKBAŞ UMUT

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER


Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
KURULUŞ: 2001


E.Nevzat ÖZTANGUT
BİRLİK BAŞKANI

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

Rapor Sırası	Referans Numarası
Rapor 1	SOM-1007-17371-REV-2
Rapor 2	SOM-1008-17448-REV-1
Rapor 3	SOM-1008-17538-REV-1
Rapor 4	SOM-1103-19061

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 edecekler, 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

Fatma BÜYÜKBAŞ UMUT - 400527

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Nazan ÖZBAYDAR - 400226

7.5. ÖZGEÇMİŞLER

FATMA BÜYÜKBAŞ UMUT

Yük. Şehir ve Bölge Plancısı
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı - Genel Müdür Yardımcısı
Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı – Sorumlu Ortak



ADRES:

Halaskargazi Cad. Ebe Kızı Sok. Sosko İş Merkezi A Blok Kat: 6 Osmanbey, Şişli, İSTANBUL

Doğum Yeri : Kdz Ereğli

Doğum Tarihi : 1971

Telefon : 90 212 233 51 54

Faks : 90 212 231 91 39

e.mail : fumut@somdegerleme.com

EĞİTİM

MASTER

İstanbul Teknik Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehirsel Tasarım Yüksek Lisans Programı (şerefiyelendirme)

LISANS

1989-1993 **İstanbul Teknik Üniversitesi**

Mimarlık Fak. Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

LİSE

1982 -1989 **Kdz Ereğli Anadolu Lisesi/ Kdz Ereğli**

DENEYİMLER

2007 Nisan - Devam

SOM Kurumsal Gay. Değ. A.Ş., İSTANBUL

Uluslar arası Değerleme Standartları uygun olarak değerlendirme raporları hazırlanmakta, gayrimenkul değer tesbitine yönelik talepler değerlendirilip, teklifler hazırlanmakta ve takip edilmekte, değerlendirme raporlarının kontrolü yapılmakta ve Kalite Yönetim Sistemi'ni değerlendirme departmanı ve özel projeler departmanında uygulanmaktadır.

2004 Ekim - 2006 Kas

TEK GRUBU GAYRİMENKUL FRANCHISING PAZARLAMA A.Ş.

Gayrimenkul Araştırma Geliştirme Sorumlusu

Tek Grubu'na ait gayrimenkul portföyünün oluşturulması amacıyla gayrimenkul yatırıma uygun olan bölgelerin araştırılması, bu bölgelerle ilgili değerlendirme ve fizibilite raporlarının hazırlanması, yatırıma uygun olan mülklerin portföye katılması ve portföy yönetimi konularında çalışmalar yürütülmüştür.

2004 Tem - 2004 Ekim

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş., İSTANBUL

Değerleme Uzmanı

Bankalar ve leasing firmaları başta olmak üzere kurumsal ve bireysel firmalara gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlanmıştır.

- 2003 Kas - 2004 Haz **Re/eksperts Gayrimenkul Değerleme A.Ş., İSTANBUL**
Değerleme Uzmanı
Asya Finans başta olmak üzere, bir çok banka ve kurum için Türkiye'nin farklı illerinde değerlendirme raporları hazırlanmıştır.
- 2002 Haz - 2001 Eyl **Eston İnşaat, İSTANBUL**
Şehir Plancısı
Ardıçlı Projesi'nde pazarlama ekibinde pazarlama çalışmalarında bulunuldu.
- 2000 Ocak - 2001 Agu **AC Gayrimenkul İSTANBUL**
Değerleme Uzmanı
Gayrimenkul değerlendirme raporları, bölge raporları, ticari gayrimenkuller ve arsalarla ilgili tanıtım raporları hazırlanmıştır.
- 1996 Şub - 1999 Tem **SKF Turk A.Ş.**
Müşteri Servisi Malzeme Planlama
İthalat, pazarlama, satış, malzeme planlama, vb çalışmalarda bulunulmuştur.

NİTELİKLER

- Bilgisayar** Microsoft Office Programları
Yabancı Dil İngilizce

SERTİFİKALAR

- SPK Değerleme Uzmanlığı Lisansı
ISO 9001:2000 Kuruluş İç Kalite Sistem Denetçisi Eğitimi, Kalsis Yönetim Hizmetleri ve Danışmanlık Ltd. Şti.
Ulusal Kalite Hareketi, Toplam Kalite Yönetimi, EFQM Mükemmellik Modeli Eğitimi, Kalder
Gayrimenkul Fizibilitesi, GYODER

ÜYELİKLER

- Şehir Plancıları Odası, Üye
LideBir, Üye
İTÜ Mezunlar Klübü, Üye
Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, Üye
Gayrimenkul hukuku Derneği, Üye



MUHARREM CABAR

*İktisatçı
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı*

ADRES:

Halaskargazi Cad. Ebe Kızı Sok. Sosko İş Merkezi A Blok Kat: 6 Osmanbey, Şişli, İSTANBUL

Doğum Yeri : UŞAK

Doğum Tarihi : 19.05.1985

Telefon : 90 212 368 84 39

Faks : 90 212 231 91 39

e.mail : mcabar@somdegerleme.com

EĞİTİM

LİSANS

2003-2007 **İSTANBUL Üniversitesi**

İktisat Fakültesi – İngilizce İktisat Bölümü

LİSE

1996-2003 Adile Mermerci Anadolu Lisesi / İstanbul

DENEYİMLER

2009 Ağustos – Devam **SOM Kurumsal Gay. Değ. A.Ş., İSTANBUL**

Değerleme Uzman Yardımcısı

2009 Ocak - 2009 Ağu. **Kent Elektrik, İSTANBUL**

Proje Asistanı

2007 Ağu. – 2007 Ekim **Teknosa İç ve Dış Tic. A.Ş, İSTANBUL**

Operasyon Uzm. Yrd.

2004 Eylül - 2007 Şubat **Teknosa İç ve Dış Tic. A.Ş, İSTANBUL**

Satış Danışmanı

2004 Haz. – 2004 Ağu **Dnet İnternet ve Bilişim Hiz. A.Ş, İSTANBUL**

Pazarlama Elemanı – Grafik Tasarım

2003 Kasım - 2004 Haz. **Altan Matbaacılık A.Ş, İSTANBUL**

Stajyer Grafiker

NİTELİKLER

Bilgisayar

Microsoft Office Programları – SPSS – Oracle İş Yönetim Sistemleri – Grafik Programları

Yabancı Dil

İngilizce

SERTİFİKALAR VE ÜYELİKLER

Intel Kısa Film Yarışması Birincilik Ödülü - 2007

Karınca Dergisi Genel Yayın Koordinatörlüğü – 2004 – 2005 – 2006 - 2007

University Of Istanbul - Economy Club – Kulüp Başkanlığı (2006-2007)

İFMC (İktisat Fakültesi Mezunları Cemiyeti)

İktisat Fakültesi Mezunları Derneği

Adile Mermerci Anadolu Lisesi Mezunları Derneği