

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAŞAKŞEHİR'DE 3 ADET DÜKKAN DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2014R218-REV

Rapor Tarihi: 26.12.2014

Raporu Talep Eden:

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerleme Konusu Mülkler ve Kullanımı	: 268 ada, 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı değerlendirme günü itibari ile restoran olarak kullanılan 3 adet dükkan.
Gayrimenkulün Konumu ve Adresi	: Hoşdere Mahallesi, Süzer Bulvarı, KC Grup Çarşısı, H blok, No: 5A, (268 ada, 1 parsel) Başakşehir/İSTANBUL
Raporu Hazırlayan	: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	: 26.12.2014
Rapor No	: 2014R218-REV
Çalışmanın Tanımı	: Gayrimenkullerin emsal karşılaştırma yaklaşımı ve direkt kapitalizasyon yaklaşımına göre piyasa değeri takdiri
Raporu Talep Eden	: Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu Bilgileri	: İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Hoşdere Mahallesi, 268 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı, "Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetinde bulunan "Dükkan" vasıflı 2, 3 ve 4 bağımsız bölüm no'lu gayrimenkuller.
İmar Durumu	: Değerleme konusu taşınmazlar 07.02.2013 tarihli 1/1000 ölçekli Bahçeşehir Sivata Yeşiltepe Mevkii, Dereköy Çiftliği Mevkii Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında; ➤ Konut+Ticaret Alanı'nda kalmaktadır. Detaylı imar durumu bilgisi raporun "4.5.1 Gayrimenkullerin İmar Durumu" bölümünde yer almaktadır.




EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI ANALİZİNE GÖRE GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNUN 26.12.2014 TARİHLİ TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ) : **6.178.000-TL**
(Altı milyonyüzyetmişsekizbin -Türk Lirası)

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI ANALİZİNE GÖRE GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNUN 26.12.2014 TARİHLİ TOPLAM PİYASA DEĞERİ (%18 KDV DÂHİL)¹ : **7.290.000.-TL**
(Yedimilyonikiyüzdoksanbin -Türk Lirası)

BEYANIMIZ

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

Değerlemeye Yardım Edenler²
Ahmet DURMUŞ

Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
		
Erdem AKYOL	Özdil ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans N°: 402194	Lisans N°:400461, MRICS	Lisans N°: 400112, FRICS

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

² Bilgi amaçlıdır.

ÖNGÖRÜLER VE KISITLAYICI KOŞULLAR

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

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	5
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1.2 Rapor Türü	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi	5
1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	5
1.7 Şirket Bilgileri	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
BÖLÜM 2	6
DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	6
2.1 Değer Tanımları	6
2.1.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	6
2.1.2 Düzenli Likiditasyon Değeri	6
2.1.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)	6
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	6
2.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	6
2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı	7
2.2.3 Maliyet Yaklaşımı	7
2.2.4 Geliştirme Yaklaşımı	7
BÖLÜM 3	8
GENEL, ÖZEL VE SEKTÖREL VERİLER	8
3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler	8
3.1.1 Demografik Veriler	8
3.1.2 Ekonomik Veriler	9
3.1.4 Konut Kredileri	9
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkul Bulunduğu Bölgenin Analizi	10
3.2.1 İstanbul İli	10
3.2.2 Başakşehir İlçesi	11
BÖLÜM 4	12
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	12
4.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	12
4.2 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri*	13
4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri, İncelemeleri ve Yasal Süreci	14
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	24
4.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği	24
4.5 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreci	24
4.5.1 İmar Bilgileri, Mevcut Durum	25
4.5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	27
4.6 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
BÖLÜM 5	28
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	28
5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği	28
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	29
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekân İnşaat Özellikleri	29
5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	30
5.6 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Mevcut Kullanımı	30
5.7 Harici Mütefferik İşler	30
BÖLÜM 6	30
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	30
6.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı	30
BÖLÜM 7	31
GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	31
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi	31
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	31
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	31
7.2.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	34
7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı	35
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	35
BÖLÜM 8	36
SONUÇ – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	36
EKLER	37

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 02.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 26.12.2014 tarihinde, 2014R218-REV rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Hoşdere Mahallesi, 268 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı, "Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetinde bulunan "Dükkan" vasıflı 2, 3 ve 4 no'lu bağımsız bölümlerin, 26.12.2014 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

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

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 18.12.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 26.12.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi

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

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04.12.2014 tarihli sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.7 Şirket Bilgileri

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

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

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

Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde söz konusu gayrimenkullere ilişkin 15.07.2014 tarihli değerlendirme çalışması yapılmıştır.

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	15.07.2014	-	-
Rapor Numarası	2014R118	-	-
Raporu Hazırlayanlar	Erdem AKYOL Özdil ŞAHİN Cansel Şirin YAZICI	-	-
Gayrimenkullerin Toplam Değeri (TL)	6.055.000.-TL	-	-

BÖLÜM 2

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

2.1 Değer Tanımları

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

2.1.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

2.1.2 Düzenli Likidasyon Değeri

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

2.1.3 Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

2.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile

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

karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

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

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

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu)

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

2.2.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

2.2.4 Geliştirme Yaklaşımı

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

3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.2 Ekonomik Veriler

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

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

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

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

Yıllar	Ekonomik Büyüme	İnşaat Sektörü Büyümesi
2010	9,16%	18,30%
2011	8,77%	11,50%
2012	2,17%	0,60%
2013	4,00%	10,90%
2014 1 st Q	4,30%	-

3.1.4 Konut Kredileri

Son 5 yıllık süreç incelendiğinde konut kredisi faiz oranlarının sene sonu kapanış rakamları 2010 senesinde %0,79 iken 2013 senesinde %0,90'a, 2014 ün ilk çeyreğinde ise %1,13'e kadar yükselmiştir. Kullanılan konut kredileri yıllık bazda kıyaslandığında 2010 yılında %13, 2011 yılında %26, 2012 yılında %13 ve 2013 yılında %22 büyüme kaydedilmiştir.

2014 yılı ilk çeyreğinin kapanışı itibariyle son bir yıllık süreçte, Nisan'dan Nisan'a konut kredisi kümüle değişimi %20 artış göstermiştir. Son üç yılın ilk çeyreğinde kullanılan konut kredileri birbiriyle kıyaslandığında sektör; 2012 yılında %2.07, 2013 yılında %9.36, 2014 yılında ise %2.10 büyüme gerçekleştirmiştir.

2013 senesinde çıkartılan bazı sektörel yasaların yakın ve orta vadede piyasayı etkilemesi beklenmektedir. 2013 başında yapılan KDV düzenlemesi ile net alanı 149 m²'den küçük olan konutlarda %1 olan KDV oranı, arsanın emlak vergi değerine göre %1-%8 ve %18 oranları arasında değişecek şekilde arttırılmıştır. Öte yandan tip imar yönetmeliğindeki değişiklik de sektöre düzenleme getirmek amacı ile yapılmış yeniliklerdir. Bu değişikliklerin uzun vadede satın alma gücünü etkileyecek bir maliyet olarak ortaya çıkması ve piyasayı olumsuz etkilemesi mümkündür. Özellikle büyük şehirlerde arsa maliyetlerinin yüksek olması nedeni ile orta sınıfa yönelik erişilebilir konut üretiminde sıkıntı yaşanmaktadır.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkul Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 İstanbul İli



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

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

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

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

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

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

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

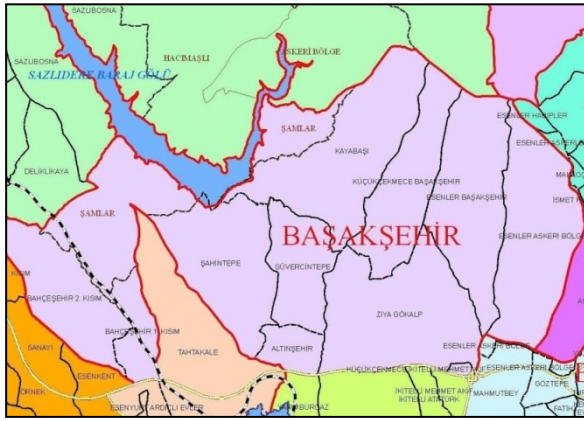
Türkiye'deki küçük sanayi işyerlerinden yüzde 20'yi aşkın bir bölümü de İstanbul ilindedir. Coğrafi konumu İstanbul'un ilkçağdan beri önemli bir ticaret merkezi olmasına yol açmıştır. Günümüzde İstanbul, başta sanayi ürünleri olmak üzere, her türlü mal ve hizmetin alınıp satıldığı bir merkezdir. Ayrıca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

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

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

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

3.2.2 Başakşehir İlçesi



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

5747 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun" çerçevesinde, Küçükçekmece'ye bağlı 6, Esenler

ve Bahçeşehir'e bağlı 2'ser mahallenin katılımıyla Başakşehir İlçesi kurulmuştur. 9 mahalle ve 1 köyden oluşan Başakşehir İlçesi'nin toplam alanı 104,33km²'dir. İlçe; Başak Konutları-İkitelli, Altınşehir-Kayabaşı, Bahçeşehir olmak üzere üç ana bölgeden oluşmaktadır.

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

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

4.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

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

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Hoşdere mahallesi, 268 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı, "Dükkan" vasıflı 2, 3 ve 4 bağımsız bölüm no'lu "Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki taşınmazlardır.

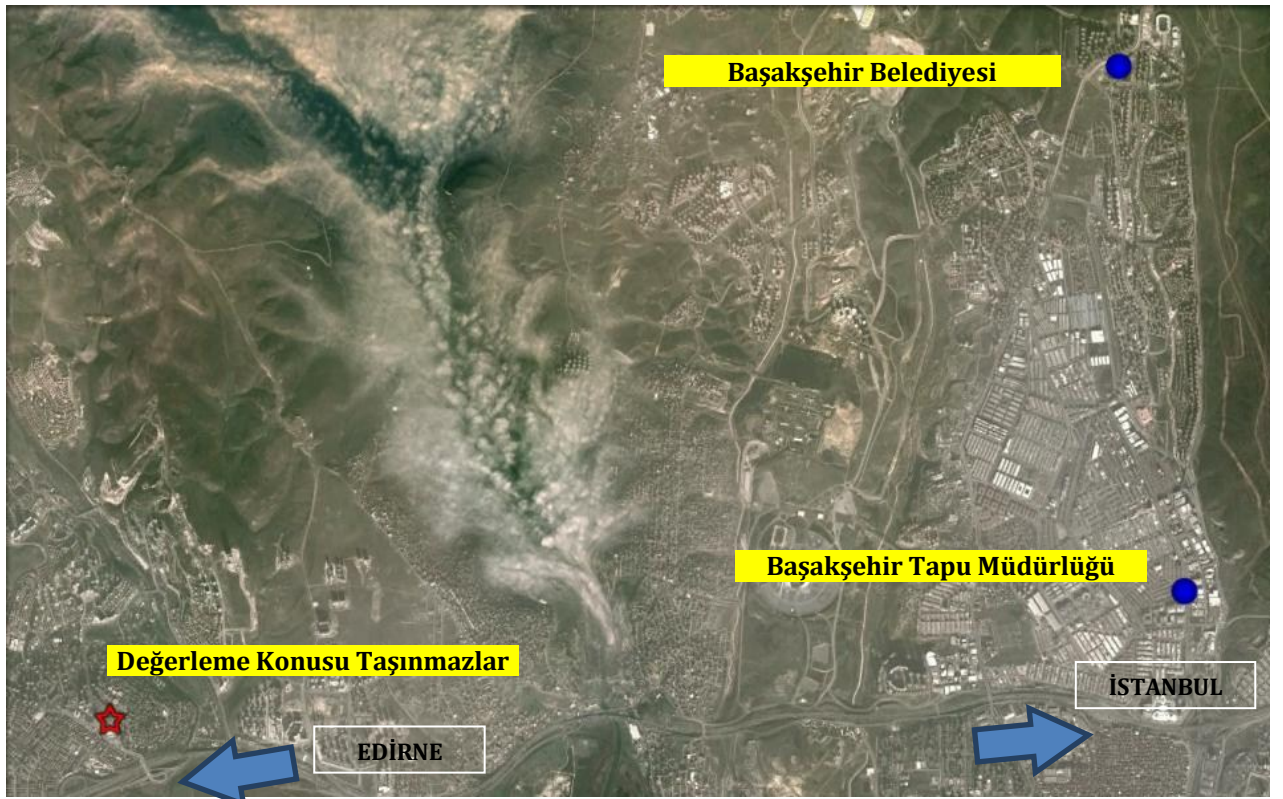
Gayrimenkullere ulaşım için, Edirne – İstanbul TEM Otoyolu üzerinde, İstanbul istikametinde Bahçeşehir Kavşağı yönünde sağa dönülür. Yol üzerinde yaklaşık 400 m. ilerlenerek yan yol üzerinde devam edilir. Yan yol üzerinde yaklaşık 700 m. ilerledikten sonra değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Süzer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

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

Taşınmazlara ulaşım; özel araç ve toplu taşımayla rahatlıkla sağlanabilmektedir.

Konu Gayrimenkuller'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

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





4.2 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri*

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

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

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

**Tapular kat mülkiyetlidir.*

4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri, İncelemeleri ve Yasal Süreci

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

Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan, aşağıda ve ekte 22.12.2014 tarihli onaylı TAKBİS kayıtları sonucunda değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde;

2 no'lu bağımsız bölüm:

Beyanlar Hanesinde:

- 16.09.2005 tarihli yönetim planı bulunmaktadır.
- A.H 02.10.1990 tarih ve 7605 yevmiye numarası ile 1508 m²lik kısımda tek leh. İrt.(Başlama tarihi 02.10.1990, bitiş tarih 02.10.1990)
- 11.07.2014 tarih ve 11401 yevmiye numarası ile K. M.' ne çevrilmiştir.

Rehinler Hanesinde

- 16.07.2014 tarih 11649 yevmiye numaralı Türkiye Garanti Bankası A.Ş. adına 8.500.000.-TL bedelle %32 faizle, 2. Derece/1. sıradan 1. dereceden, FBK süreli ipotek bulunmaktadır.

3 no'lu bağımsız bölüm:

Beyanlar Hanesinde:

- 16.09.2005 tarihli yönetim planı bulunmaktadır.
- A H 02.10.1990 tarih ve 7605 yevmiye numarası numaralı 1508 m²lik kısımda tek leh. İrt.(Başlama tarihi 02.10.1990, bitiş tarih 02.10.1990)
- 11.07.2014 tarih ve 11401 yevmiye numarası ile K. M.' ne çevrilmiştir.

Rehinler Hanesinde

- 16.07.2014 tarih 11649 yevmiye numaralı Türkiye Garanti Bankası A.Ş. adına 8.500.000.-TL bedelle %32 faizle, 1. dereceden, FBK süreli ipotek bulunmaktadır.

4 no'lu bağımsız bölüm:

Beyanlar Hanesinde:

- 16.09.2005 tarihli yönetim planı bulunmaktadır.
- A H 1508 m²lik kısımda tek leh. İrt.(Başlama tarihi 02.10.1990, bitiş tarih 02.10.1990)
- 11.07.2014 tarih ve 11401 yevmiye numarası ile K. M.' ne çevrilmiştir.

Rehinler Hanesinde

- 16.07.2014 tarih 11649 yevmiye numaralı Türkiye Garanti Bankası A.Ş. adına 8.500.000.-TL bedelle %32 faizle, 1. dereceden, FBK süreli ipotek bulunmaktadır.

22.12.2014 Tarihli Onaylı Takyidat Belgeleri

2 No'lu Bağımsız Bölüm

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)			
Zemin Tipi	: Kat Malikiyet	Ada/Parsel	: 25/1
Zemin No	: 19616347	Yatılımı	: 19.370,58 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Ana Tap. Niteliği	: B2-A BLOK 16,18,19,20 BAĞIMSIZ BÖLÜMLER VE H BLOK TAMAM A-G BLOKLAR NATAAMAM BAK DİMA VE ARSASI
Kurum Adı	: Başakşehir TM	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	: H / ZEMİN / - (Bag.Böl.No: 2)
Mahalle / Kily Adı	: HOŞGÖRE Mah.	Arsa Pay/Payda	: 15513/1937058
Mevki	: DEREKOY	Bag.Böl. Niteliği	: DÖKKAN
Çift / Sayfa No	: 09 / 8723		
Kayıt Durum	: Aktif		

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI 16/09/2005			
İrtifak	A.H 1508 M2 LİK KISIMDA TEK LEH. İRT. (Başlama Tarihi:02/10/1990,Bitis Tarihi:02/10/1990 - Sıra:)		02/10/1990 - 7605	
Beyan(AT-Diğer(Genel))	REZERV-YAPILANINDA KALMIŞTIR.-(Tarih: 06/09/2013 Sayı: 1069	KOÇUĞÇEKMECE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	13/05/2013 - 7064	Diğer Beyanları Terkin-19/12/2013-19101
Beyan(AT ...KM ne Çerçimistir.			11/07/2014 - 11401	

MİLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
43324251	DEMİRERİMİLAK TASİMCİLİK BİŞİM MADENLİK İTİFAKAT İRACAT SANAYİ TURİZM VE İCARET LIMITED ŞİRKETİ		TAM		Satış - 11/06/2007 - 7300-	Diğer İrtifak Halkınma Tesisi - 02/10/1990 - 7605
43324253	HACIOĞLU GIDA İNŞAAT SANAYİ VE İCARET LTD ŞTİ		TAM		Satış - 11/06/2007 - 7301-	Satış ve İpotek - 16/07/2014 - 11649

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	Konu:Haciz - BAŞAKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ nin 04/07/2013 tarih 109431-403/13070 sayılı Haciz Vazesi sayılı yazıları ile Boş; 0 TL (Alacaklı: 0)		14/09/2013 - 11674	Konu Hacizinin Terkin-11/02/2014-2065
Şerh	İcra Haciz -BAKIRKÖY İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 05/03/2014 tarih 2013/19999E-sayılı Haciz Vazesi sayılı yazıları ile 33940.19 TL bedel ile Alacaklı - İcra haciz işlemidir.		07/03/2014 - 3870	İcra Haciz Terkin -05/05/2014-7458
Şerh	İcra Haciz -BAKIRKÖY İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE İSTANBUL nin 05/03/2014 tarih 2013/19999E sayılı Haciz Vazesi sayılı yazıları ile 16087.67 TL bedel ile Alacaklı - özsayın işleri ve turizm a.ş. İcra haciz işlemidir.		10/03/2014 - 3935	İcra Haciz Terkin -05/05/2014-7475
Şerh	İcra Haciz - İSTANBUL İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 03/06/2014 tarih 2014/14040 sayılı Haciz Vazesi sayılı yazıları ile 44945.99 TL bedel ile Alacaklı - İcra haciz işlemidir.		18/06/2014 - 0913	İcra Haciz Terkin -15/07/2014-11599
Şerh	İcra Haciz - İSTANBUL İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 13/06/2014 tarih 2014/14040 sayılı Haciz Vazesi sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı - İcra haciz işlemidir.		20/06/2014 - 10955	İcra Haciz Terkin -13/07/2014-11597
43324253	HACIOĞLU GIDA İNŞAAT SANAYİ VE İCARET LTD ŞTİ (TOKİ)		TAM	Kat İrtifakı Tesisi - 16/09/2005 - 15617- Kat İrtifakı Tesisi - 11/06/2007 - 7300

Rapor Tarihi / Saati : 22.12.2014 9:41

274279267	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		Satış ve İpotek - 16/07/2014 - 11649-	
-----------	--	-----	--	---------------------------------------	--

İpotek								
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:152) DENİZBANK A.Ş.	Evet	3,950,000.00 TL	%2.50	1 / 0	EBK	12/06/2007 - 7302		Yok
Vergi No:2920084496 Sicil No:368587316169								

İpotekin Konulduğu Huzar Bilgisi							
Tasınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Başakşehir TM HOŞGÖRE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/2 nolu Eşg Bölüm	1 / 1	HACIOĞLU GIDA İNŞAAT SANAYİ VE İCARET LTD ŞTİ	3,950,000.00 TL	13/06/2007 - 7302	Satış ve İpotek - 16/07/2014 - 11649		
Başakşehir TM HOŞGÖRE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/2 nolu Eşg Bölüm	1 / 1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,950,000.00 TL	13/06/2007 - 7302	İpotek Terkin - 24/07/2014 - 12144		

İpotek S/Bİ Bilgisi							
S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yemyiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			

Diğer Bilgiler								
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. Vergi No:8790017566 Sicil No:159422	Evet	8,500,000.00 TL	% 32	1 / 0	F.B.K.	16/07/2014 - 11649		Yok

Rapor Tarihi / Saati : 22.12.2014 9:41

İpotek Konulu Hisse Bilgisi						
Tasınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş -H/ 2 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	8.500.000,00 TL	16/07/2014- 11649	--	
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş -H/ 3 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	194.000,00 TL	16/07/2014- 11649	--	
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş -H/ 4 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2.040.000,00 TL	16/07/2014- 11649	--	
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş -H/ 3 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	194.000,00 TL	23/07/2014- 12132	--	
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş -H/ 4 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	4.000.000,00 TL	23/07/2014- 12132	--	
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş -H/ 3 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	4.112.000,00 TL	23/07/2014- 12134	--	
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş -H/ 4 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2.040.000,00 TL	23/07/2014- 12138	--	
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş -H/ 4 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1.500.000,00 TL	23/07/2014- 12138	--	
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş -H/ 4 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2.920.000,00 TL	24/07/2014- 12146	--	

İpotek S/B/i Bilgisi			
S/B/i	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye

Düşünceler							

Alacaklı	Müsteremi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN+52)-DENİZBANK A.Ş.	Evet	194.000,00 TL	Yükük 9,250	2 / 0	E.B.K.	20/03/2008- 5330		Var

İpotek Konulu Hisse Bilgisi

Tasınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş -H/ 2 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	HAGIOĞLU GIDA İNŞAAT-SANAYİ VE TİCARET LTD ŞTİ.	194.000,00 TL	20/03/2008- 5330	Satış ve İpotek-16/07/2014- 11649	
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş -H/ 2 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	194.000,00 TL	20/03/2008- 5330	İpotek Terkin-23/07/2014- 12139	

Rapor Tarihi / Saati : 22.12.2014 9:41

İpotek S/B/i Bilgisi			
S/B/i	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye

Düşünceler							

Raporlayan: İK28991
Mahmut EDİMAN
Kıymetli Uzman
26.12.2014

Rapor Tarihi / Saati : 22.12.2014 9:41

3 No'lu Bağımsız Bölüm

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBL var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 268/1			
Zemin No	: 19616348	Yüzölçüm	: 19.370,58 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Ana Tap. Nitelik	: 02-A BLOK 16,18,19,20 BAĞIMSIZ BÖLÜMLER VE H BLOK TAMAM A-G BLOKLAR NATAMAM BAK BINA VE ARSASI			
Kurum Adı	: Başakşehir TM	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	: H/ZEMİN / - (Bağ.Böl.No: 3)			
Mahalle / Köy Adı	: HOŞDERE Mah.	Aras Pay/Payda	: 15513/1937058			
Mevkii	: DEREKÖY	Reg.Böl. Nitelik	: DOKKAN			
Çift / Sayfa No	: 89 / 8726					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK						
ŞBL	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Beyan	YONETİM PLANI 16/09/2005					
İrtifak	A H 1508 M2 LİK KISIMDA TEK LEH. İRT. (Bağlama Tarih:02/10/1990,Bitis Tarih:02/10/1990 - Süre:-)		02/10/1990 - 7605			
Beyan(AT Diger Etkensuz: REZERV-YAPI ALANINDA KALMIŞTIR.) Tarih:	06/05/2013 Sayı: 1069	KÜÇÜKÇEKMECE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	13/05/2013 - 7064	Diger Beyanları Terkini-19/12/2013-19101		
Beyan(AT ...KM ne Çevrilmiştir:			11/07/2014 - 11401			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
4324234	DEMİR EMLAK TAŞIMACILIK İNŞAAT MADENLİK İTHALAT İHRACAT SANAYİ TURİZM VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ		TAM		Satış - 28/05/2007 - 6512-	Satış - 28/05/2007 - 6513
4324235	HACIĞİTTİ GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞTİ.		TAM		Satış - 28/05/2007 - 6513-	Satış ve İpotek - 16/07/2014 - 11649
ŞBL	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şeh	Kamu Hacı - BAŞAKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ nin 04/07/2013 tarih 1940431-4031/13070 sayılı Haciz Yazısı sayılı ile. Borç : 0 TL (Alacaklı : 0)		31/07/2013 - 11674	Kamu Hacı Terkini-1/02/2014-2066		
Şeh	İcra-Haciz:-BAKIRKÖY-İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 04/03/2014 tarih 2013/41990E- sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. 0 TL bedel ile Alacaklı :- lehine haciz işlemiştir.		07/03/2014 - 3870	İcra Haciz Terkini-05/05/2014-7468		
Şeh	İcra-Haciz:-BAKIRKÖY-İCRA MÜDÜRLÜĞÜ/İSTANBUL-nin 05/03/2014-tarih 2013/13097 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. 16087.67 TL bedel ile Alacaklı :- özanya inşaat ve ticaret a.ş. lehine haciz işlemiştir.		10/03/2014 - 3935	İcra Haciz Terkini-05/05/2014-7473		
Şeh	İcra-Haciz:-İSTANBUL-İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 13/06/2014 tarih 2014/11010 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. 0 TL bedel ile Alacaklı :- lehine haciz işlemiştir.		18/06/2014 - 9913	İcra Haciz Terkini-13/07/2014-11599		
Şeh	İcra-Haciz:-İSTANBUL-İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 13/06/2014 tarih 2014/11001-ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. 0 TL bedel ile Alacaklı :- lehine haciz işlemiştir.		20/06/2014 - 10055	İcra Haciz Terkini-13/07/2014-11597		
4324236	T.C-BAŞBAKANLIK TGPLU-KONUT-İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 16/09/2005 - 15017- Kat İrtifakı Tesisi - 28/03/2007 - 6512	

Rapor Tarihi / Saati : 22.12.2014 9:40

2/42/9268	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Satış ve İpotek - 16/07/2014 - 11649-		
İpotek							
Alacaklı	Müsterahat?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev. Borçlu	SDF Hakkı
(SN-92) TÜRKİYE GARANTI BANKASI A.Ş. VergiNo:8790017566 SicilNo:159422	Evet	8,500,000.00 TL	% 32	1 / 0	F.B.K.	16/07/2014 - 11649	Yok
İpotekin Konuluğu Hissesi Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teseli Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş: 1/ 3 no.lu Bag. Bölüm	1 / 1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	8,500,000.00 TL	16/07/2014 - 11649	--		
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş: 1/ 3 no.lu Bag. Bölüm	1 / 1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	194,000.00 TL	16/07/2014 - 11649	--		
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş: 1/ 3 no.lu Bag. Bölüm	1 / 1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,040,000.00 TL	16/07/2014 - 11649	--		
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş: 1/ 3 no.lu Bag. Bölüm	1 / 1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	194,000.00 TL	23/07/2014 - 12132	--		
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş: 1/ 3 no.lu Bag. Bölüm	1 / 1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	4,000,000.00 TL	23/07/2014 - 12132	--		
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş: 1/ 3 no.lu Bag. Bölüm	1 / 1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	4,112,000.00 TL	23/07/2014 - 12134	--		
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş: 1/ 4 no.lu Bag. Bölüm	1 / 1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,040,000.00 TL	23/07/2014 - 12138	--		
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş: 1/ 4 no.lu Bag. Bölüm	1 / 1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1,500,000.00 TL	23/07/2014 - 12138	--		
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş: 1/ 4 no.lu Bag. Bölüm	1 / 1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,920,000.00 TL	24/07/2014 - 12146	--		
İpotek ŞBL Bilgisi							
ŞBL	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Düşünceler							
Alacaklı	Müsterahat?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev. Borçlu	SDF Hakkı
(SN-162) DENİZBANK A.Ş. VergiNo:2920084496 SicilNo:368587316169	Evet	104,000.00 TL	yalnık 26,250	1 / 0	F.B.K.	20/03/2008 - 5332	Yok

Rapor Tarihi / Saati : 22.12.2014 9:40

İpotek Konulu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 3 nolu Bağ Bölüm	1/1	HACIOĞLU GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD ŞTİ	194,000.00 TL	20/03/2008 - 5332	Satış ve İpotek-16/07/2014-11649			
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 3 nolu Bağ Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	194,000.00 TL	20/03/2008 - 5332	İpotek Terkini-23/07/2014-12134			
İpotek S/Bİ Bilgisi								
S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Vesmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Düşünceler								
Alacaklı	Müsterekli?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. Vergi No: 3220084496 Sicil No: 368587/316169	Evet	4,500,000.00 TL	52.5%	1 / 0	FBK	28/05/2007 - 6514		Var
İpotek Konulu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 3 nolu Bağ Bölüm	1/1	HACIOĞLU GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD ŞTİ	4,500,000.00 TL	28/05/2007 - 6514	Satış ve İpotek-16/07/2014-11649			
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 3 nolu Bağ Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	4,500,000.00 TL	28/05/2007 - 6514	İpotek Terkini-23/07/2014-12132			
İpotek S/Bİ Bilgisi								
S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Vesmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Düşünceler								
Alacaklı	Müsterekli?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:92) TÖRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. Vergi No: 8790017566 Sicil No: 139422	Evet	8,500,000.00 TL	% 32	2 / 0	F.B.K.	16/07/2014 - 11649		Var

Rapor Tarihi / Saati : 22.12.2014 9:40

3

İpotek Konulu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 2 nolu Bağ Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	8,500,000.00 TL	16/07/2014 - 11649	--			
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 3 nolu Bağ Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	194,000.00 TL	16/07/2014 - 11649	--			
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 4 nolu Bağ Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,040,000.00 TL	16/07/2014 - 11649	--			
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 3 nolu Bağ Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	194,000.00 TL	23/07/2014 - 12132	--			
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 3 nolu Bağ Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	4,000,000.00 TL	23/07/2014 - 12132	--			
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 3 nolu Bağ Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	4,112,000.00 TL	23/07/2014 - 12134	--			
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 4 nolu Bağ Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,040,000.00 TL	23/07/2014 - 12138	--			
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 4 nolu Bağ Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1,500,000.00 TL	23/07/2014 - 12138	--			
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 4 nolu Bağ Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,920,000.00 TL	24/07/2014 - 12146	--			
İpotek S/Bİ Bilgisi								
S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Vesmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Düşünceler								
Alacaklı	Müsterekli?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. Vergi No: 2920084496 Sicil No: 368587/316169	Evet	194,000.00 TL	yalnız 52.5%	2 / 0	F.B.K.	20/03/2008 - 5332		Var
İpotek Konulu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 3 nolu Bağ Bölüm	1/1	HACIOĞLU GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD ŞTİ	194,000.00 TL	20/03/2008 - 5332	Satış ve İpotek-16/07/2014-11649			
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 3 nolu Bağ Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	194,000.00 TL	20/03/2008 - 5332	İpotek Terkini-23/07/2014-12134			

Rapor Tarihi / Saati : 22.12.2014 9:40

4

4 No'lu Bağımsız Bölüm:

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBL var + Pasif Malikler + Pasif Rehinter)					
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: 268/1		
Zemin No	: 19616349	Yüzölçüm	: 19.370,58 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Ana Taş. Nitelik	: B2-A BLOK 16,18,19,20 BAĞIMSIZ BÖLÜMLER VE H BLOK TAMAM A-G BLOKLAR NATAMAM BAK BİNA VE ARSASI		
Konum Adı	: Başakşehir TM	Blوک/Kat/Giriş -B.B.No	: H / ZEMİN / - (Bağ.Böl.No: 4)		
Mahalle / Köy Adı	: HOŞDERE Mah.	Arsa Pay/Payda	: 44709/1937058		
Mevki	: DEREKOY	Bağ.Böl. Nitelik	: DOKKAN		
Chf / Sayfa No	: 89 / 8727				
Kayıt Durum	: Aktif				

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTIFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI 16/09/2005			--
İrtifak	A B) 1508 M2 LİK KISIMDA TEK LEH. İRT. (Başlama Tarih:02/10/1990,Bitis Tarih:02/10/1990 - Süre:-)		02/10/1990 - 7605	--
Beyan(AT-Diğer (Komun- REZERV-YAPILANINDA KALMIŞTIR.-) Tarih: 06/05/2013 Sayı: 1069		KÜÇÜKÇEKMECE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	03/05/2013 - 7064	Diğer Beyanların Terkin-19/12/2013-19101
Beyan(AT-...KM ne Çevrilmiştir.			11/07/2014 - 11401	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
4334437	HACIOĞLU GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ.	TAM			Satış - 12/03/2007 - 2761-	Satış ve İpotek - 16/07/2014 - 11649

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Serh	Kamu-Haciz-BAŞAKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ nin 04/07/2013 tarih 1040-41-1031/13070 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 0 TL (Alacaklı: 0)		31/07/2013 - 11674	Kamu Hacizinin Terkin-11/02/2014-2066
Serh	İcra-Haciz-BAKIRKÖY-İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 05/03/2014 tarih 2013/11999E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı: - İçine haciz işlemştir.		07/03/2014 - 3870	İcra Haciz Terkin-05/05/2014-7468
Serh	İcra-Haciz-BAKIRKÖY-İCRA MÜDÜRLÜĞÜ NE/İSTANBUL-16/04/2014 tarih 2013/13697 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16087,67 TL bedel ile Alacaklı: orsaya inşaat ve tarım a.ş. İçine haciz işlemştir.		10/04/2014 - 3935	İcra Haciz Terkin-05/05/2014-7475
Serh	İcra-Haciz-İSTANBUL-İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 13/06/2014 tarih 2014/11401 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı: - İçine haciz işlemştir.		18/06/2014 - 8913	İcra Haciz Terkin-13/07/2014-11599
Serh	İcra-Haciz-İSTANBUL-İCRA MÜDÜRLÜĞÜ NE/İSTANBUL-20/06/2014 tarih 2014/11003 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı: - İçine haciz işlemştir.		20/06/2014 - 10033	İcra Haciz Terkin-13/07/2014-11597

274279270	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Satış ve İpotek - 16/07/2014 - 11649-	--
-----------	--	-----	--	--	---------------------------------------	----

İpotek
Rapor Tarihi / Saati : 22.12.2014 9:40

Alacaklı	Müsteremi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:152) DENİZBANK A.Ş.	Evet	7.000.000,00 TL	AKDİ	1/0	FBK	12/03/2007 - 2762		Yok

İpotekin Konulu Olan Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel - Blok/Giriş :H/4 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	HACIOĞLU GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD ŞTİ.	7.000.000,00 TL	12/03/2007 - 2762	Satış ve İpotek-16/07/2014-11649
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel - Blok/Giriş :H/4 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	7.000.000,00 TL	12/03/2007 - 2762	İpotek Terkin-23/07/2014-12138

İpotek S/B/İ Bilgisi

S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev

Düşünceler

Alacaklı	Müsteremi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. Vergi No:8790017566 Sicil No:159422	Evet	8.500.000,00 TL	% 32	1/0	F.B.K.	16/07/2014 - 11649		Yok

Rapor Tarihi / Saati : 22.12.2014 9:40

İpotek Konuluğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 2 nolu Bag. Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	8,500,000.00 TL	16/07/2014- 11649	--	
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 3 nolu Bag. Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	194,000.00 TL	16/07/2014- 11649	--	
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 4 nolu Bag. Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,040,000.00 TL	16/07/2014- 11649	--	
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 3 nolu Bag. Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	194,000.00 TL	23/07/2014- 12132	--	
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 3 nolu Bag. Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	4,000,000.00 TL	23/07/2014- 12132	--	
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 3 nolu Bag. Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	4,112,000.00 TL	23/07/2014- 12134	--	
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 4 nolu Bag. Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,040,000.00 TL	23/07/2014- 12138	--	
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 4 nolu Bag. Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1,500,000.00 TL	23/07/2014- 12138	--	
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 4 nolu Bag. Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,920,000.00 TL	24/07/2014- 12146	--	

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

Alacaklı							
Müsterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	
(SN-152) DENİZBANK A.Ş.	Evet	2,040,000.00 TL	yük. 34250	1/0	E.B.K.	20/03/2008- 5333	SDF Hakkı Yok

İpotek Konuluğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 4 nolu Bag. Bölüm	1/1	HACIOĞLU GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD ŞTİ	2,040,000.00 TL	20/03/2008- 5333	Sms ve İpotek-16/07/2014- 11649	
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 4 nolu Bag. Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,040,000.00 TL	20/03/2008- 5333	İpotek Terkimi-24/07/2014- 12146	

Rapor Tarihi : Saat : 22.12.2014 9:40

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

Alacaklı							
Müsterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	
(SN-92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	Evet	8,500,000.00 TL	%32	2/0	F.B.K.	16/07/2014- 11649	SDF Hakkı Var

İpotek Konuluğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 2 nolu Bag. Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	8,500,000.00 TL	16/07/2014- 11649	--	
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 3 nolu Bag. Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	194,000.00 TL	16/07/2014- 11649	--	
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 4 nolu Bag. Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,040,000.00 TL	16/07/2014- 11649	--	
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 3 nolu Bag. Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	194,000.00 TL	23/07/2014- 12132	--	
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 3 nolu Bag. Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	4,000,000.00 TL	23/07/2014- 12132	--	
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 3 nolu Bag. Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	4,112,000.00 TL	23/07/2014- 12134	--	
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 4 nolu Bag. Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,040,000.00 TL	23/07/2014- 12138	--	
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 4 nolu Bag. Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1,500,000.00 TL	23/07/2014- 12138	--	
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 4 nolu Bag. Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,920,000.00 TL	24/07/2014- 12146	--	

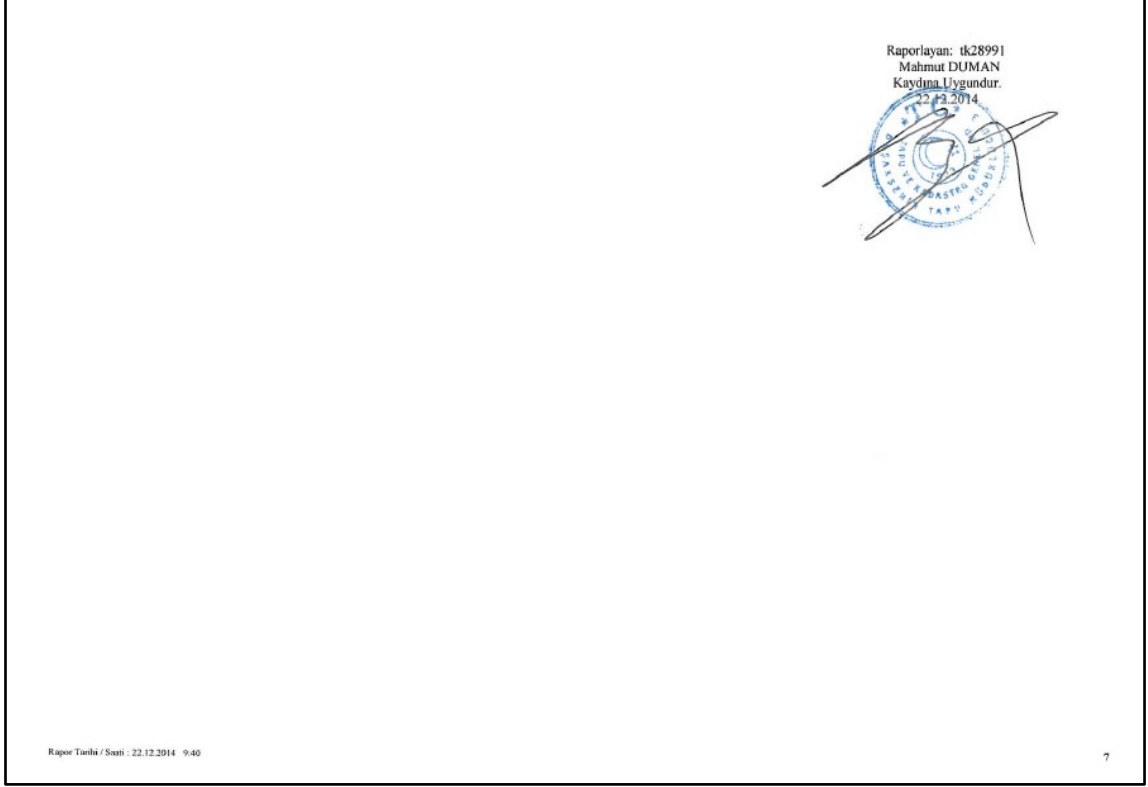
İpotek S/B/İ Bilgisi				
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
				--

Alacaklı							
Müsterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	

Rapor Tarihi : Saat : 22.12.2014 9:40

(SN:452) DENİZBANK A.Ş.	Evet	2,040,000.00 TL	Yatık	3/250	2/10	F.B.K.	20/03/2008- 5333	Var
VergiNo:292008496 SicilNo:368387316169								
İpotek Konulu Hiss Bilgisi								
Tasınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 4 no.lu Bag. Bölüm	1/1	MACIOĞLU-GIDA İNŞAAT-SANAYİ-VE TİCARET LTD ŞTİ.	2,040,000.00 TL	20/03/2008- 5333	Satış ve İpotek- 16/07/2014- 11649			
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 4 no.lu Bag. Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,040,000.00 TL	20/03/2008- 5333	İpotek Terkini-24/07/2014- 12146			
İpotek Ş/B/ Bilgisi								
S/B/	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Düşünceler								
Alınacak	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VergiNo:8790017566 SicilNo:159422	Evet	8,500,000.00 TL	% 32	2 / 1	F.B.K.	16/07/2014- 11649		Var
İpotek Konulu Hiss Bilgisi								
Tasınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 2 no.lu Bag. Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	8,500,000.00 TL	16/07/2014- 11649	--			
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 3 no.lu Bag. Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	194,000.00 TL	16/07/2014- 11649	--			
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 4 no.lu Bag. Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,040,000.00 TL	16/07/2014- 11649	--			
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 3 no.lu Bag. Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	194,000.00 TL	23/07/2014- 12132	--			
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 3 no.lu Bag. Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	4,000,000.00 TL	23/07/2014- 12132	--			
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 3 no.lu Bag. Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	4,112,000.00 TL	23/07/2014- 12134	--			
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 4 no.lu Bag. Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,040,000.00 TL	23/07/2014- 12138	--			
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 4 no.lu Bag. Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1,500,000.00 TL	23/07/2014- 12138	--			
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 4 no.lu Bag. Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,920,000.00 TL	24/07/2014- 12146	--			
Rapor Tarihi / Saati : 22.12.2014 9:40								

İpotek Ş/B/ Bilgisi								
S/B/	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Düşünceler								
Alınacak	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VergiNo:8790017566 SicilNo:159422	Evet	8,500,000.00 TL	% 32	3 / 0	F.B.K.	16/07/2014- 11649		Var
İpotek Konulu Hiss Bilgisi								
Tasınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 2 no.lu Bag. Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	8,500,000.00 TL	16/07/2014- 11649	--			
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 3 no.lu Bag. Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	194,000.00 TL	16/07/2014- 11649	--			
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 4 no.lu Bag. Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,040,000.00 TL	16/07/2014- 11649	--			
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 3 no.lu Bag. Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	194,000.00 TL	23/07/2014- 12132	--			
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 3 no.lu Bag. Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	4,000,000.00 TL	23/07/2014- 12132	--			
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 3 no.lu Bag. Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	4,112,000.00 TL	23/07/2014- 12134	--			
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 4 no.lu Bag. Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,040,000.00 TL	23/07/2014- 12138	--			
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 4 no.lu Bag. Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1,500,000.00 TL	23/07/2014- 12138	--			
Başakşehir TM - HOŞDERE Mah. 268 Ada 1 Parsel Blok/Giriş :H/ 4 no.lu Bag. Bölüm	1/1	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,920,000.00 TL	24/07/2014- 12146	--			
İpotek Ş/B/ Bilgisi								
S/B/	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Düşünceler								
Rapor Tarihi / Saati : 22.12.2014 9:40								



4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde

Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

-Değerleme konusu gayrimenkullerin mülkiyeti “Hacıoğlu Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.” iken 16.07.2014 tarih, 11401 nolu yevmiye numarasına istinaden “Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” ne geçmiştir.

4.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Gayrimenkullerin onaylı mimari projesine uyumlu olduğu görülmüş olup, SPK mevzuatı hükümlerine göre GYO portföyüne alınmasının uygun olduğu düşünülmektedir.

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

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

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

4.5.1 İmar Bilgileri, Mevcut Durum

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan 22.12.2014 tarihli incelemeye ve 24.12.2014 tarihli aşağıda ve ekte sunulan resmi imar durum belgesine göre;

✓ **İmar Durumu:**

Değerleme konusu "Dükkan" niteliğindeki gayrimenkullerin yer aldığı 268 ada, 1 no'lu parsel 07.02.2003 tarihli 1/1000 ölçekli Bahçeşehir Sıvat Yeşiltepe Mevkii, Dereköy Çiftliği Mevkii Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında;

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

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



24.12.2014 Onay Tarihli Resmi İmar Durum Yazısı



T.C.
BAŞAKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 67507953 -310.05-5003 -12984
Konu : 268 ada I parsel

24/12/2014

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
vekili Sayın Aytaç BİNER
Atakule Balmumcu Emirhan Cad. Dikilitaş Mah.
Kat:13 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL

İlgi : 22/12/2014 tarih ve 6524-R:1200971 sayı ile kayıtlı dilekçeniz.

İlgi dilekçe ile Başakşehir ilçesi, Bahçeşehir 2.Kısım mah. F21d19c1c-F21d19c2d pafta, 268 ada I parsel sayılı taşınmaza ait imar durumu bilgisi talep edilmektedir.

Söz konusu parsel bugün itibarıyla: 1/1000 ölçekli "07.02.2003 onay tarihli Bahçeşehir Sıvat-Yeşiltepe Mevkii, Dereköy Çiftliği Mevkii Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında Ticaret+Konut Alanında kalmakta olup, Ticaret+Büro+Konaklama Hizmetleri için E:0.30, Konut için E:0.50 olmak üzere plan notu ve yönetmelik şartlarında yapılaşmaya haizdir.

Bilgilerinize rica ederim.

Taylan PEKTAŞ
İmar ve Şehircilik Müdürü

5070 sayılı kanun gereğince E-İMZA ile imzalanmıştır.

Doğrulama Adresi: <https://e-belediye.basaksehir.bel.tr/BelgeDogrula?P=49380>

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

Telefon: 444 0 669 Faks: 0(212)692 55 71 Hazırlayan: DİŞLERCI

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

[R:1202423]



✓ **Arsa Rayiç Değeri:**

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

✓ **Ruhsat ve İzinler:**

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

Mimari Proje:

- 07.09.2005 tarihli, 729 numaralı **onaylı mimari proje** bulunmaktadır.

Yapı Ruhsatı:

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

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların tapuda kat mülkiyetinin kurulmuş olduğu tespit edilmiştir. Değerleme günü itibari ile taşınmazların içerisinde yer alan ve onaylı mimari projesine uyumlu olduğu görülmüştür. Gayrimenkullerin SPK mevzuatı hükümlerine göre GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı düşünülmektedir.

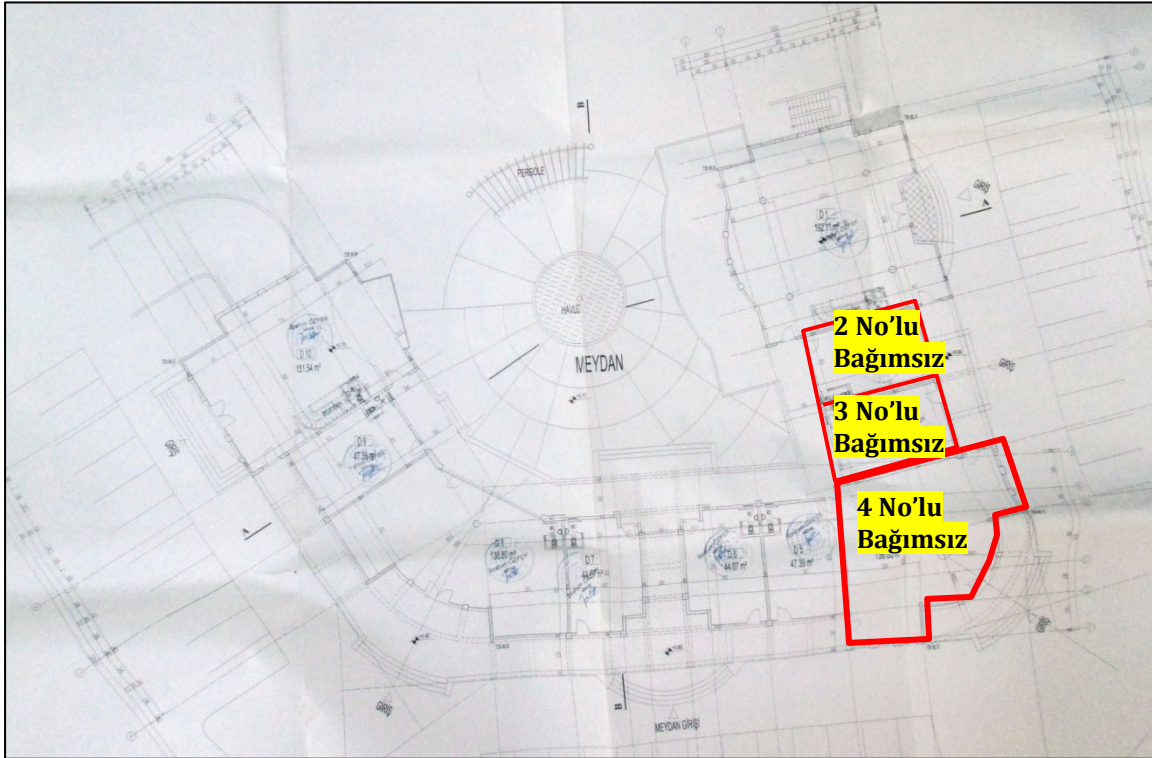
5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Hoşdere Mahallesi, 268 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı, "Dükkan" vasıflı 2, 3 ve 4 no'lu bağımsız bölümler "Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkullerdir. Taşınmazlara giriş Süzer Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmazların iç hacimleri birbiri ile bağlantılı olup, her bağımsız bölümün Süzer Bulvarı üzerinden bağımsız girişleri bulunmaktadır.

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

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

Zemin Kat Planı



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

H Blok Genel özellikleri:

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

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekân İnşaat Özellikleri

2 no'lu Bağımsız Bölüm :

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

3 no'lu Bağımsız Bölüm :

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

4 no'lu Bağımsız Bölüm :

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

5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul ili, Bahçeşehir ilçesi, Hoşdere Mahallesi, Süzer Bulvarı adresinde bulunmaktadır.
- Değerleme konusu 2, 3 ve 4 no'lu taşınmazların iç hacimleri birleştirilmiş olup, dışarıdan her birinin bağımsız girişleri bulunmaktadır.
- Taşınmazların Süzer Bulvarına yaklaşık 17 m. cephesi bulunmaktadır.
- Taşınmazlar mevcut durumda bakımlıdır.
- Değerleme konusu taşınmazların önünde açık otopark bulunmaktadır.
- Taşınmazların bölgenin işlek caddesi üzerinde konumlu olması sebebi ile görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu gayrimenkullerin "Burger King" tabelası altında hizmet veren Fast Food zinciri şubesi bulunmaktadır.

5.6 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Mevcut Kullanımı

Değerleme konusu gayrimenkuller TAB Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ne bağlı olarak "Burger King" tabelası altında hizmet veren kiracı tarafından işletilmektedir.

- Mevcut kiracı (TAB Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.), Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 2, 3 ve 4 no'lu bağımsız bölümlerin tamamı için, **13.08.2014** tarihinde imzalanmış kira sözleşmesine istinaden 10 yıllık anlaşma gereği asgari aylık kira bedeli olarak **22.000.-USD+KDV** ödemektedir.
- Ayrıca söz konusu kira sözleşmesine göre asgari aylık kira bedeline ilave olarak aylık satışlardan elde ettiği toplam cirodan KDV düşüldükten sonra kalan miktarın **%12'si** aylık ciro kira bedeli olarak belirlenmiştir.
- ciro esasına göre hesaplanan aylık kira bedeli asgari aylık kira bedeli olan **22.000-USD**'den yüksek ise aradaki fark ciro farkı geliri olarak mal sahibi tarafından talep edilecektir.

Söz konusu kira sözleşmesi ve ek protokol değerlendirme raporunun ekinde yer almaktadır.

5.7 Harici Mütefferik İşler

Taşınmazların değerlendirilmesinde Maliyet Oluşumu Yaklaşımı kullanılmadığı için harici ve mütefferik işler bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

6.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı

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

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

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme

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

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

BÖLÜM 7

GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi

• GÜÇLÜ YANLAR

- ✓ Taşınmazların bölgenin işlek caddesi üzerinde konumlu olması sebebi ile görünürlüğü ve reklam kabiliyetinin yüksek olması,
- ✓ Taşınmazlara toplu taşıma ile ulaşım imkânının bulunması,
- ✓ Taşınmazların iskânli olması,
- ✓ Değerleme konusu taşınmazların tek mülkiyette olması,
- ✓ Bağımsız bölümlerin kat mülkiyetinin kurulmuş olması,
- ✓ Değerleme konusu gayrimenkullerin haliz hazırda 10 yıllık sözleşmesi bulunan “Burger King” tabelası altında hizmet veren kiracısının bulunması,

• ZAYIF YANLAR

- Taşınmazların iç hacimlerinin birleştirilerek mimari projesine aykırılığının bulunması,

• FIRSATLAR

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

• TEHDİTLER

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

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

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

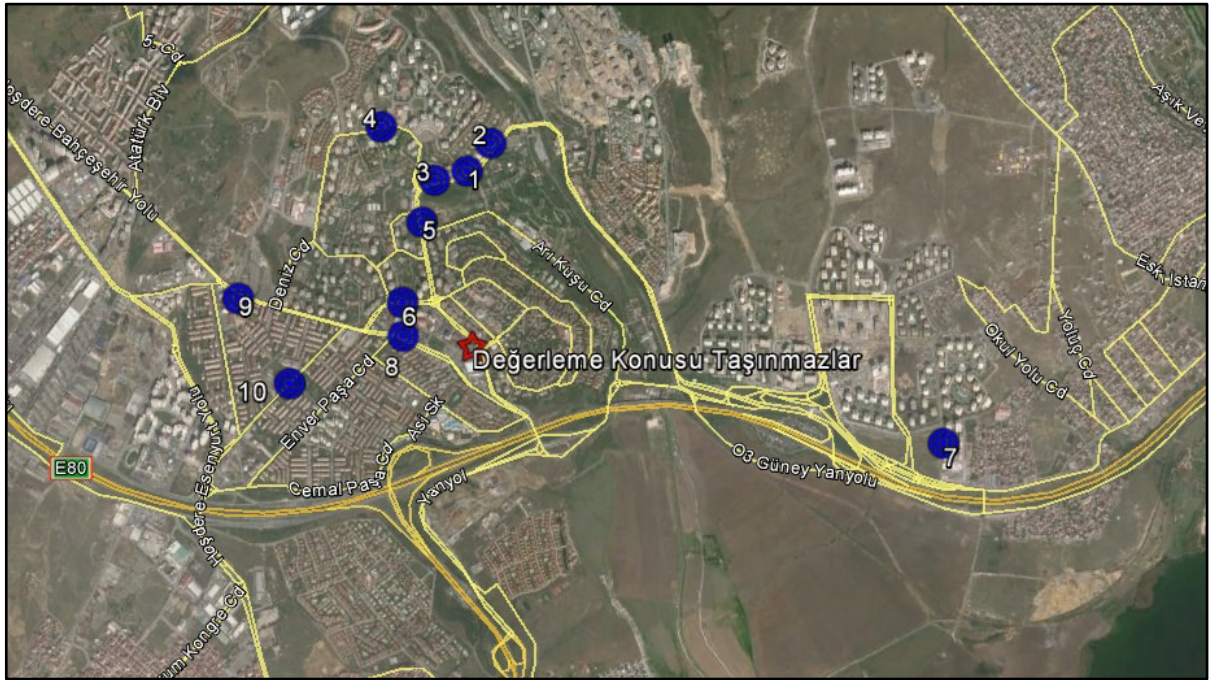
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

*Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası resmi internet sitesinde (www.tcmb.gov.tr) 26.12.2014 tarihli döviz alış kuru **1 USD: 2.3182 TL**, döviz satış kuru **1 USD: 2.3224 TL** olarak yayınlanmış olup, çalışma bu kurlar üzerinden yapılmıştır. TL cinsinden bulunan değerler yabancı para birimine çevrilirken döviz satış kuru üzerinden, yabancı para biriminde değerlerde döviz alış kuru üzerinden dönüştürülerek raporlama yapılmıştır.*

SATILIK DÜKKANLAR:

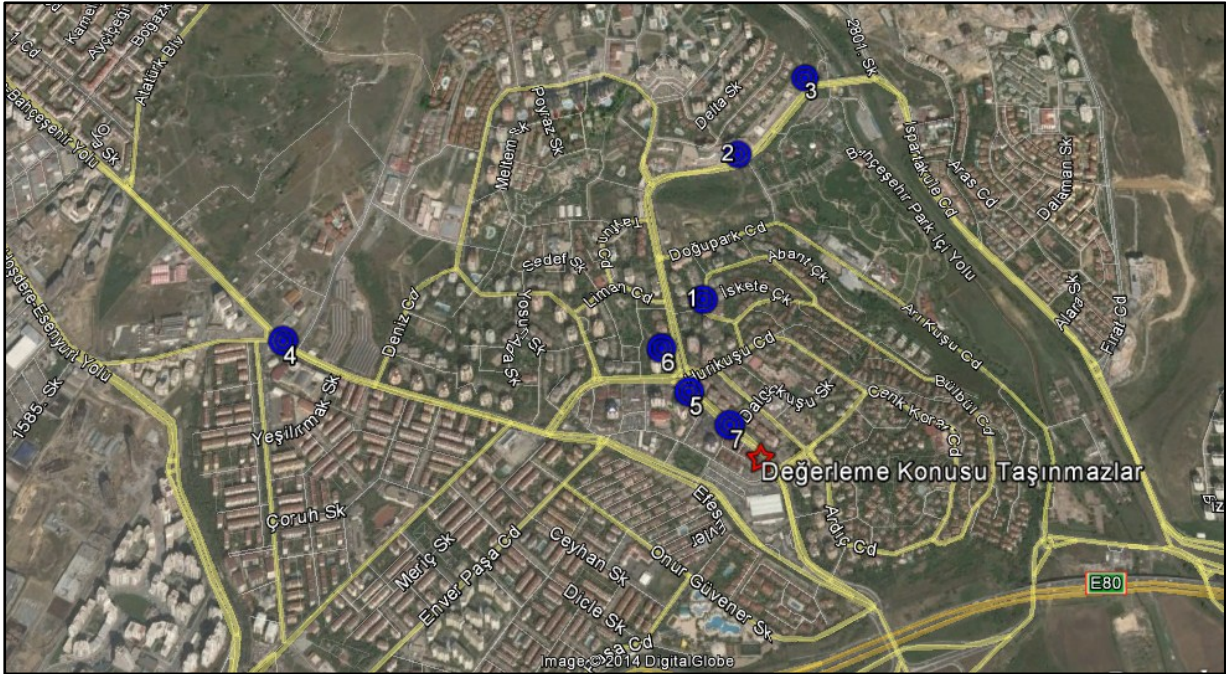
SATILIK DÜKKAN BİLGİLERİ						
Açıklama	Yüzölçümü (m ²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ				
		USD	USD/m ²	TL	TL/m ²	
Dükkan#1	Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi'nde bulunan, net 130 m ² alana sahip, cadde cepheci dükkanın 4.400.000.-TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	130	1.894.592	14.574	4.400.000	33.846
Dükkan#2	Bahçeşehir 1. Kısım Mahallesi'nde bulunan, net 125 m ² alana sahip, cadde cepheci dükkanın 1.300.000.-USD fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	125	1.300.000	10.400	3.013.660	24.109
Dükkan#3	Bahçeşehir 1. Kısım Mahallesi'nde bulunan, net 200 m ² alana sahip, cadde cepheci dükkanın 4.313.000.-TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	200	1.857.131	9.286	4.313.000	21.565
Dükkan#4	Bahçeşehir 1. Kısım Mahallesi'nde bulunan, net 125 m ² alana sahip, cadde cepheci dükkanın 2.000.000.-TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	100	861.178	8.612	2.000.000	20.000
Dükkan#5	Bahçeşehir 1. Kısım Mahallesi'nde bulunan, net 30 m ² alana sahip, cadde cepheci dükkanın 400.000.-USD fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	48	400.000	8.333	927.280	19.318
Dükkan#6	Bahçeşehir 1. Kısım Mahallesi'nde bulunan, net 52 m ² alana sahip, cadde cepheci dükkanın 6.500.000.-TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	420	2.798.829	6.664	6.500.000	15.476
Dükkan#7	Bahçeşehir 1. Kısım Mahallesi'nde bulunan, net 30 m ² alana sahip, Ispartakule Ağaogku My Town çarşısında 3.000 TL kiracılı dükkan 430.000.-TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	30	185.153	6.172	430.000	14.333
Dükkan#8	Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi'nde bulunan, net 95 m ² alana sahip, dükkanın 1.250.000.-TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	95	538.236	5.666	1.250.000	13.158
Dükkan#9	Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi'nde bulunan, net 190 m ² alana sahip, dükkanın 1.250.000.-TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	190	899.931	4.736	2.090.000	11.000
Dükkan#10	Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi'nde bulunan, net 128 m ² alana sahip, dükkanın 960.000.- TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	128	413.365	3.229	960.000	7.500



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

KİRALIK DÜKKANLAR:

KİRALIK DÜKKAN BİLGİLERİ						
Açıklama	Yüzölçümü (m ²)	TALEP EDİLEN KİRALAMA DEĞERİ				
		USD	USD/m ²	TL	TL/m ²	
Dükkan#1	Bahçeşehir 1. Kısım Mahallesi'nde bulunan, net 85 m ² alana sahip, dükkanın 9.500.-TL fiyatla kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	85	4.091	48	9.500	112
Dükkan#2	Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi'nde bulunan, net 87 m ² alana sahip, dükkanın 9.000.-TL fiyatla kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	87	3.875	45	9.000	103
Dükkan#3	Bahçeşehir 1. Kısım Mahallesi'nde bulunan, İspartakule İnnovia'da net 40 m ² alana sahip, dükkanın 3.500.-TL fiyatla kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	40	1.722	43	4.000	100
Dükkan#4	Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi'nde bulunan, net 82 m ² alana sahip, dükkanın 8.000.-TL fiyatla kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	82	3.445	42	8.000	98
Dükkan#5	Bahçeşehir Süzer Bulvarında değerlendirme konusu gayrimenkulle aynı cadde üzerinde konumlanmış 3 katlı, net 300 m ² alana sahip, dükkanın 25.000.-TL fiyatla kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	300	10.765	36	25.000	83
Dükkan#6	Bahçeşehir Süzer Bulvarında değerlendirme konusu gayrimenkulle aynı cadde üzerinde konumlanmış 3 katlı net 300 m ² alana sahip, dükkanın 24.000.-TL fiyatla kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	300	10.334	34	24.000	80
Dükkan#7	Bahçeşehir Süzer Bulvarında değerlendirme konusu gayrimenkulle aynı cadde üzerinde konumlanmış 3 katlı net 300 m ² alana sahip, dükkanın 22.000.-TL fiyatla kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	300	9.473	32	22.000	73



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

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

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

	Alan(m ²)	Birim Değeri(TL/m ²)	Yaklaşık Piyasa Değeri(TL)	Yaklaşık Piyasa Değeri(USD)
2 no'lu bağımsız bölüm	50,34	27.500	1.384.350	596.086
3 no'lu bağımsız bölüm	50,34	27.500	1.384.350	596.086
4 no'lu bağımsız bölüm	145,08	23.500	3.409.380	1.468.042
TOPLAM	245,76		6.178.080	2.660.214
		TOPLAM YAKLAŞIK PIYASA DEĞERİ	6.178.000	2.674.000

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası resmi internet sitesinde (www.tcmb.gov.tr) 26.12.2014 tarihli döviz alış kuru **1 USD: 2.3182 TL**, döviz satış kuru **1 USD: 2.3224 TL** olarak yayınlanmış olup, çalışma bu kurlar üzerinden yapılmıştır. TL cinsinden bulunan değerler yabancı para birimine çevrilirken döviz satış kuru üzerinden, yabancı para biriminde değerlerde döviz alış kuru üzerinden dönüştürülerek raporlama yapılmıştır.

Piyasa Kira Değeri:

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

	Alan(m ²)	Birim Kira Değeri(TL/m ²)	Aylık Kira Değeri(TL/Ay)	Aylık Kira Değeri(USD/Ay)
2 no'lu bağımsız bölüm	50,34	150	7.551	3.251
3 no'lu bağımsız bölüm	50,34	150	7.551	3.251
4 no'lu bağımsız bölüm	145,08	135	19.586	8.433
	245,76	Yaklaşık Toplam Piyasa Değeri	34.688	14.936
		Toplam Piyasa Değeri	34.000	15.000

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası resmi internet sitesinde (www.tcmb.gov.tr) 26.12.2014 tarihli döviz alış kuru **1 USD: 2.3182 TL**, döviz satış kuru **1 USD: 2.3224 TL** olarak yayınlanmış olup, çalışma bu kurlar üzerinden yapılmıştır. TL cinsinden bulunan değerler yabancı para birimine çevrilirken döviz satış kuru üzerinden, yabancı para biriminde değerlerde döviz alış kuru üzerinden dönüştürülerek raporlama yapılmıştır.

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

Gayrimenkullere yakın bölgede yer alan benzer büyüklükteki dükkânlar için talep edilen m² birim satış değerleri ortalama **7.500 - 33.846.-TL/m²** aralığında değişim göstermekte olduğu bilgisi edinilmiştir.

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

	Alan(m ²)	Birim Değeri(TL/m ²)	Yaklaşık Piyasa Değeri(TL)	Yaklaşık Piyasa Değeri(USD)
2 no'lu bağımsız bölüm	50,34	27.500	1.384.350	596.086
3 no'lu bağımsız bölüm	50,34	27.500	1.384.350	596.086
4 no'lu bağımsız bölüm	145,08	23.500	3.409.380	1.468.042
TOPLAM	245,76		6.178.080	2.660.214
		TOPLAM YAKLAŞIK PIYASA DEĞERİ	6.178.000	2.674.000

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası resmi internet sitesinde (www.tcmb.gov.tr) 26.12.2014 tarihli döviz alış kuru **1 USD: 2.3182 TL**, döviz satış kuru **1 USD: 2.3224 TL** olarak yayınlanmış olup, çalışma bu kurlar üzerinden yapılmıştır. TL cinsinden bulunan değerler yabancı para birimine çevrilirken döviz satış kuru üzerinden, yabancı para biriminde değerlerde döviz alış kuru üzerinden dönüştürülerek raporlama yapılmıştır.

7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı

Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı ile değerlendirme konusu taşınmazların bir bütün olarak kiralanacağı varsayımı ile piyasa değeri takdir edilmiştir. Bölgede yer alan benzer nitelikli binalar için talep edilen birim kira değerlerinin **73- 112.-TL/m²** aralığında değiştiği tespit edilmiştir. Ancak bölgedeki çok katlı kiralık dükkân vasıflı gayrimenkullerin, sadece zemin katları için yapılan araştırmalarda talep edilen birim kira değerleri yaklaşık **98- 150.-TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir.

	Alan(m ²)	Birim Kira Değeri(TL/m ²)	Aylık Kira Değeri(TL/Ay)	Yıllık Kira Değeri(TL/Yıl)	Kapitalizasyon Oranı(%)	Toplam Değer(TL)	Toplam Değer(USD)
2 no'lu bağımsız bölüm	50,34	150	7.551	90.612	7,00%	1.294.457	557.379
3 no'lu bağımsız bölüm	50,34	150	7.551	90.612	7,00%	1.294.457	557.379
4 no'lu bağımsız bölüm	145,08	135	19.586	235.030	7,00%	3.357.566	1.445.731
Yaklaşık Toplam Piyasa Değeri						5.946.480	2.560.489
Toplam Piyasa Değeri						5.946.000	2.560.000

*Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası resmi internet sitesinde (www.tcmb.gov.tr) 26.12.2014 tarihli döviz alış kuru **1 USD: 2.3182 TL**, döviz satış kuru **1 USD: 2.3224 TL** olarak yayınlanmış olup, çalışma bu kurlar üzerinden yapılmıştır. TL cinsinden bulunan değerler yabancı para birimine çevrilirken döviz satış kuru üzerinden, yabancı para biriminde değerlerde döviz alış kuru üzerinden dönüştürülerek raporlama yapılmıştır.*

Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımına göre gayrimenkullerin toplam piyasa değeri KDV hariç **5.946.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Söz konusu gayrimenkuller için Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Direkt Kapitalizasyon Analizi yöntemine göre değerlendirilmiştir. Gayrimenkullerin onaylı mimari projesine uyumlu olduğu görülmüş olup, SPK mevzuatı hükümlerine göre GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca yoktur. Gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin ve fiili kullanım şeklinin "**dükkan**" olması ve hem tapu niteliği hem de fiili kullanımının birbiri ile uyumlu olması sebebi ile şirket portföyüne "**bina**" olarak alınması uygundur.

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizine göre taşınmazların toplam değeri; **6.178.000-TL (KDV Hariç)** hesaplanmıştır.
- Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı Analizine göre taşınmazların takdir edilen piyasa satış değeri **5.946.000-TL (KDV Hariç)** olarak hesaplanmıştır.

Yapılan değerlendirme çalışmasında piyasadan elde edilen kiraya konu emsal gayrimenkuller için talep edilen kira değerlerinin spekülatif olması ve bölgenin kira çarpanı oranının (kapitalizasyon oranı) tam olarak belirlenememiş olması sebebiyle gayrimenkullerin yasal durumuna ilişkin piyasa değerinin emsal karşılaştırma yaklaşımına yöntemine göre verilmesinin daha uygun olacağı düşünülmektedir.

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizine göre taşınmazların toplam değeri; **6.178.000-TL (KDV Hariç)** hesaplanmıştır.

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

- **KDV Uygulaması ile İlgili Karar :**
- 2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.
- Değerleme konusu gayrimenkullerin 26.12.2014 tarihli toplam piyasa değeri **7.290.000-TL (KDV Dahil)** olarak takdir edilmiştir.

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

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

İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Hoşdere Mahallesi, 268 ada, 1 parsel, 2, 3 ve 4 bağımsız no'lu "Dükkan" vasıflı Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkullerin;

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA
ANALİZİNE GÖRE YASAL
DURUMUNUN 26.12.2014
TARİHLİ TOPLAM PİYASA DEĞERİ
(KDV HARİÇ)**




6.178.000-TL
(Altımilyonyüzyetmişsekizbin -Türk Lirası)

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA
ANALİZİNE GÖRE YASAL
DURUMUNUN 26.12.2014
TARİHLİ TOPLAM PİYASA DEĞERİ
(%18 KDV DÂHİL)⁶**

7.290.000.-TL
(Yedimilyonikiyüzdoksanbin -Türk Lirası)

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

**Değerlemeye Yardım
Edenler⁷**
Ahmet DURMUŞ

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

⁶ KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

⁷ Bilgi amaçlıdır.

EKLER

- 1 Tapu Fotokopisi
- 2 Son 3 yıl içindeki Tapu Takyidatı Değişikliklerini İçeren TAKBİS belgesi
- 3 Son 3 yıl içindeki İmar Durumu Değişikliklerine İlişkin Başakşehir Belediyesi'nin İmar Durum Yazısı
- 4 Kira Sözleşmesi ve Ek Protokol
- 5 Fotoęraflar
- 6 Özgeçmişler
- 7 SPK Lisans Belgeleri