

DEĞERLEME RAPORU

RAPORU TALEP EDEN	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: 21 ada, 102, 103, 109 (Real Market), 110 nolu parseller <u>Beylikdüzü - B. Çekmece / İSTANBUL</u>
İSTEK YAZISI	: 27 Kasım 2008 tarih ve 2706 sayılı yazı
DAYANAK SÖZLEŞME	: 01 Aralık 2008 tarih ve 016-2008/014 sayı ile
MÜŞTERİ NO	: 016
RAPOR NO	: 2008/10029
EKSPERTİZ TARİHİ	: 18 Aralık 2008
RAPOR TARİHİ	: 26 Aralık 2008
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen İş GYO A.Ş. mülkiyetindeki parseller ve üzerlerindeki inşai yatırımların değer tesbitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 3 -
TAPU TAKYİDATI	- 5 -
TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	- 7 -
ULAŞIM :	- 8 -
BÖLGE ANALİZİ	- 8 -
BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ:	- 8 -
BEYLİKDÜZÜ BELDESİ:	- 9 -
AÇIKLAMALAR	- 10 -
İMAR DURUMU	- 12 -
DEĞERLENDİRME	- 13 -
FİYATLANDIRMA	- 14 -
SONUÇ	- 20 -

MÜŞTERİ BİLGİLERİ

- ŞİRKETİN ÜNVANI** : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ** : İş Kuleleri
Kule - 2, Kat: 9
4.Levent - 34330 / İSTANBUL
- TELEFON NO** : 0(212) 325 23 50
- SERMAYESİ** : 450.000.000,-YTL
- KURULUŞ TARİHİ** : 06 Ağustos 1999
- HALKA AÇIKLIK ORANI** : % 57,77
- FAALİYET KONUSU** : Gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirkettir.
- PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER** :
- İş Kuleleri Kule 2 ve Kule 3
 - Kule Çarşı
 - Ticari Otopark
 - Kanyon Alışveriş Merkezi
 - Ankara İş Kulesi
 - Real Market
 - Maslak Binası
 - Seven Seas Oteli
 - Mallmarine Alışveriş Merkezi
 - Ankara İş Bankası Merkez Binası
 - Ankara İş Bankası Kızılay Binası
 - Antalya İş Bankası Merkez Binası
 - Levent – 4 Adet Parsel
 - Üsküdar Arsası
 - İzmir Arsası
 - Kartal Arsası

TAPU KAYITLARI

SAHİBİ : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Büyükçekmece
BUCAĞI : 2. Bölge
KÖYÜ : Yakuplu
MEVKİİ : Beylikdüzü

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	PAFTA NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAHİFE NO	TAPU TARİHİ
2	21	102	243DN2B 244DN3C	Trafo yeri	436,11	5598	26	2496	28.06.2001
3	21	103	243DN2B 244DN3C	Arsa	311,19	5598	26	2497	28.06.2001
4	21	109	F21d24d4b	(*)	21.584,15	17599	112	11134	06.08.2008
5	21	110	F21d24d4b	Arsa	62.343,69	9232	42	4102	08.05.2006
TOPLAM					84.675,14				

(*) Alışveriş merkezi ve arsası

TAPU TAKYİDATI

İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemede rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki tesbitlerde bulunulmuştur.

Tüm Parseller üzerinde :

Beyanlar Bölümü :

- Büyükçekmece 2. Asliye Hukuk Hakimliği'nin 2005/954 (2004/129) sayılı dosyası ile **tapu iptal davası açılmıştır.** (04.01.2006 tarih ve 132 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü :

102 Nolu Parsel üzerinde :

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü :

- 106 Nolu parsel malikinin haritasında gösterildiği şekilde 100,27 m²'lik kısımda bu parselden **geçme hakkı** vardır. (07.8.1997 tarih ve 6768 yevmiye no ile)

103 Nolu Parsel üzerinde :

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü :

- 106 Nolu parsel malikinin haritasında gösterildiği şekilde 207,66 m²'lik kısımda bu parselden **geçme hakkı** vardır. (07.8.1997 tarih ve 6768 yevmiye no ile)

109 Nolu Parsel üzerinde :

Serhler Bölümü :

- TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1 YTL'den kira şerhi. (06.06.2007 tarih ve 8620 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü :

- 101 Nolu parselden bu parsel malikinin krokisinde gösterildiği gibi 541,02 m²'lik kısımda **geçme hakkı** vardır. (07.8.1997 tarih ve 6768 yevmiye no ile)
- 101 ve 104 nolu parseller malikinin haritada gösterildiği şekilde 876,14 m²'lik kısımda bu parselden **geçme hakkı** vardır. (07.8.1997 tarih ve 6768 yevmiye no ile)
- 102 nolu parselden bu parsel malikinin **geçme hakkı** vardır. (07.8.1997 tarih ve 6768 yevmiye no ile)
- 103 nolu parselden bu parsel malikinin **geçme hakkı** vardır. (07.8.1997 tarih ve 6768 yevmiye no ile)

- 104 Nolu parselden bu parsel malikinin **geçme hakkı** vardır. (07.8.1997 tarih ve 6768 yevmiye no ile)
- 21 ada, 101 nolu taşınmazın 1.201 m²'lik kısımda haritasında gösterildiği şekilde bu parsel lehine **geçit hakkı**. (24.3.2006 tarih ve 5140 yevmiye no ile)
- 104 ve 105 nolu parseller malikinin haritada gösterildiği şekilde 541,02 m²'lik kısımda bu parselden **geçme hakkı** vardır. (07.8.1997 tarih ve 6768 yevmiye no ile)
- 104 nolu parselden bu parsel malikinin **geçme hakkı** vardır. (07.8.1997 tarih ve 6768 yevmiye no ile)
- 105 nolu parselden bu parsel malikinin **geçme hakkı** vardır. (07.8.1997 tarih ve 6768 yevmiye no ile)
- Bu taşınmaz aleyhine 1.201 m²'lik kısımdan haritada gösterildiği şekilde 21 ada, 105 parsel lehine **geçit hakkı**. (24.3.2006 tarih ve 5140 yevmiye no ile)
- 106 Nolu parsel malikinin haritasında gösterildiği şekilde 915,85 m²'lik kısımda bu parselden **geçme hakkı** vardır. (07.8.1997 tarih ve 6768 yevmiye no ile)
- 107 nolu parselden bu parsel malikinin **geçme hakkı** vardır. (07.8.1997 tarih ve 6768 yevmiye no ile)

110 Nolu Parsel üzerinde :

Serhler Bölümü :

- CURA/GGP Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş. lehine 6.074.000,-YTL bedelle üst hakkı tesisi vardır. (06.02.2007 tarih ve 1607 yevmiye no ile)
- CURA/GGP Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş. lehine 6.074.000,-YTL bedelle üst hakkı tesisi vardır. (06.02.2007 tarih ve 1608 yevmiye no ile)
- CURA/GGP Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş. lehine 6.074.000,-YTL bedelle üst hakkı tesisi vardır. (06.02.2007 tarih ve 1609 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü :

- 101 Nolu parselden bu parsel malikinin krokisinde gösterildiği gibi 541,02 m²'lik kısımda **geçme hakkı** vardır. (07.8.1997 tarih ve 6768 yevmiye no ile)
- 101 ve 104 nolu parseller malikinin haritada gösterildiği şekilde 876,14 m²'lik kısımda bu parselden **geçme hakkı** vardır. (07.8.1997 tarih ve 6768 yevmiye no ile)
- 102 nolu parselden bu parsel malikinin **geçme hakkı** vardır. (07.8.1997 tarih ve 6768 yevmiye no ile)
- 103 nolu parselden bu parsel malikinin **geçme hakkı** vardır. (07.8.1997 tarih ve 6768 yevmiye no ile)

- 104 Nolu parselden bu parsel malikinin **geçme hakkı** vardır. (07.8.1997 tarih ve 6768 yevmiye no ile)
- 21 ada, 101 nolu taşınmazın 1.201 m²'lik kısımda haritasında gösterildiği şekilde bu parsel lehine **geçit hakkı**. (24.3.2006 tarih ve 5140 yevmiye no ile)
- 104 ve 105 nolu parseller malikinin haritada gösterildiği şekilde 541,02 m²'lik kısımda bu parselden **geçme hakkı** vardır. (07.8.1997 tarih ve 6768 yevmiye no ile)
- 104 nolu parselden bu parsel malikinin **geçme hakkı** vardır. (07.8.1997 tarih ve 6768 yevmiye no ile)
- 105 nolu parselden bu parsel malikinin **geçme hakkı** vardır. (07.8.1997 tarih ve 6768 yevmiye no ile)
- Bu taşınmaz aleyhine 1.201 m²'lik kısımdan haritada gösterildiği şekilde 21 ada, 105 parsel lehine **geçit hakkı**. (24.3.2006 tarih ve 5140 yevmiye no ile)
- 106 Nolu parsel malikinin haritasında gösterildiği şekilde 915,85 m²'lik kısımda bu parselden **geçme hakkı** vardır. (07.8.1997 tarih ve 6768 yevmiye no ile)
- 107 nolu parselden bu parsel malikinin **geçme hakkı** vardır. (07.8.1997 tarih ve 6768 yevmiye no ile)

TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Beylikdüzü mevkiinde konumlu **21 ada, 102, 103 nolu parseller ile 109 parsel (Real Market), ve Eski Tatilya Eğlence Merkezi'nde bulunduğu 110 nolu parseldir.**

101 nolu parsel üzerinde yer alan Tatilya Eğlence Merkezi ile 106 nolu parseldeki çelik konstrüksiyon yapının sökülmesi işleri büyük ölçüde tamamlanmıştır. 105 nolu parselde inşaatı tamamlanmış olan Real Market ise Ağustos 2007'de faaliyete geçmiştir.

E-5 (D100) Karayolu'na cepheli taşınmazların yan parselinde Bauhaus Yapı Marketi, karşısında ise Migros Alışveriş Merkezi, Koçbank Beylikdüzü Şubesi ve Sur Oto Tofaş - Fiat ana bayisi bulunmaktadır.

Çevrelerinde mesken olarak kullanılan çok katlı yapılar ile boş alanlar mevcuttur.

ULAŞIM :

Taşınmazlar İstanbul'un en önemli ulaşım aksı olan E-5 (D100) Karayolu üzerinde bulunması ve TEM Otoyolu'na yakın olması sebebiyle kolay ulaşılabilir konumdadır.

Özel araçların yanı sıra özellikle E-5 (D100) Karayolu üzerinden bölgeye ulaşan ve bölgeden geçen toplu taşıma araçları (İ.E.T.T. otobüsleri, civar Belediyelerin özel halk otobüsleri vs.) ulaşım olanaklarını artırmaktadır.

Ayrıca yakın konumdaki Avcılar ve Büyükçekmece ilçe merkezlerine yapılan deniz otobüsü seferleri özellikle Anadolu Yakası'ndan gelen ziyaretçiler için önemli bir avantaj sağlamaktadır.

Konu gayrimenkulün bazı noktalara uzaklığı şöyledir :

TEM Otoyolu Avcılar Gişeleri Bağlantı Yolu Kavşağı.....	1 km.
TEM Otoyolu Avcılar Gişeleri.....	5 km.
Avcılar ilçe merkezi.....	3 km.
Atatürk Havaalanı.....	18 km.
Taksim.....	35 km.

BÖLGE ANALİZİ

Büyükçekmece İlçesi:

Coğrafi Konum

Büyükçekmece; İstanbul'un Avrupa yakasında, Marmara denizinde kendi adını taşıyan körfezin doğu kıyısında ve yine kendi adını taşıyan Büyükçekmece lagün gölünün doğu ve güney- doğusun da yer almaktadır.

Büyükçekmece Belediyesi; Batısında Mimarsinan ve Tepecik, Doğusunda Kıraç ve Beylikdüzü, Kuzeyinde Hadımköy ve güneyinde Gürpınar Belediyeleri ile çevrilmiştir.

Yüzölçümü 213 kilometrekaredir. Merkeze bağlı 13 köyü vardır. Bu köyler, Ahmediye, Çakmaklı, Esenyurt, Gürpınar, Hoşdere, Kaağaç, Kavaklı, Kıraç, Kumburgaz, Mimarsinan, Tepecik, Türkoba ve Yakuplu'dur.

Ulaşım

B.Çekmece; TEM ve D-100 Karayolları ile doğu da İstanbul şehir merkezine batı da Avrupa'ya bağlanmaktadır. Atatürk Havalimanı'na 20 km., Özel Hezarfen Havaalanına ise 10 km. uzaklıktadır. İstanbul şehir merkezi ile bağlantı; İETT otobüslerinin Yenibosna ve Bakırköy'e düzenli seferleri ile sağlanmaktadır.

Şehir Hatları Vapurları ve Deniz Otobüsleri (İDO); yaz sezonu boyunca Bostancı, Sirkeci, Bakırköy ve Avcılar'dan Büyükçekmece'ye tarifeli seferler düzenlenmektedir.

Kentleşme ve Şehircilik

M.Ö. 7.yy' da ilk yerleşimin başladığı Büyükçekmece 1980 yılından sonra Türkiye'de başlayan hızlı ve modern kentleşme sürecinde yapılaşmış, 20 yıl öncesinin küçük bir beldesi iken bugün Avrupa standartlarında altyapısı tamamlanmış, İstanbul'un yeni gözde yerleşim birimlerinden birisidir.

Şehircilik açısından baktığımızda Büyükçekmece; yerleşim, imar, altyapı, çevre, şehircilik sorunlarını büyük ölçüde çözmüş, özellikle 1994 yılından sonra altyapı çalışmaları tamamlanarak, kanalizasyonu, sahil ve göl kollektörü, atık su arıtma tesisi ile çağdaş şehirciliğin tüm gereklerini yerine getirmiştir.

Dünün yazlık beldesi B.Çekmece bugün rağbet edilen, ayrıcalıklı görülen, tatili, daimi ikametini, ticareti, endüstriyi, sanatsal ve kültürel olguları bünyesinde toparlayabilmiş, gecekondular sorunu olmayan İstanbul'un birkaç ilçesinden biridir.

Beylikdüzü Beldesi:

Beylikdüzü ve çevresi 80'li yılların ikinci yarısından itibaren artarak devam edegelen 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 bölgede yapılan ya da yapılması planlanan projelerin varlığı (Güzelce ve Büyükçekmece Marina'ları ile Silivri Havaalanı vb.) nedeniyle gayrimenkul yatırımı açısından cazip hale gelmiş ve bölgeye olan talep en üst düzeye ulaşmıştır.

Bölgede gerçekleştirilen önemli projelerden bazıları şunlardır :

- Migros Alışveriş Merkezi,
- Tüyük Fuar ve Kongre Merkezi,
- Endem TV Yayın Kulesi (inşa halinde),
- Kaya Ramada Oteli,
- Emlak Bankası Bizimkent Projesi,
- Carrefour Alışveriş Merkezi,
- Beylicium Alışveriş Merkezi,
- Beykent Üniversitesi,
- Özel Medicana International Hastanesi
- İhlas Marmara Evleri Projesi.

AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazlar,
 - 21 ada, 109 nolu parsel ve üzerinde yer alan Real Market
 - 21 ada, 110 nolu parsel
 - Orta gerilim indirim merkezi alanı (21 ada, 102 nolu parsel) ile
 - 21 ada, 103 nolu parseldir.
- Parseller birbirine bitişik konumdadırlar.

1-) 21 ada, 110 nolu parsel

- **İş GYO yetkilileri, 110 nolu parsel üzerinde yeni bir alışveriş merkezi projesi geliştirileceğini ve bu amaçla CURA/GGP Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş. ile anlaşmaya varıldığını ifade etmişlerdir.**
- **Ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde parsel üzerinde yer alan Tatilya Eğlence Merkezi'nin ve natamam çelik konstrüksiyon binanın söküm işleri tamamlandığı ve molozların taşındığı görülmüştür.**
- 110 nolu parselin alanı **62.343,15 m²**'dir.
- E-5 (D 100) Karayolu'na cepheli konumdadır.
- Karayoluna cephesi yaklaşık 450 m.'dir.
- Bir kısmı düz ve az eğimli, bir kısmı ise çok eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Çevresi kısmen beton direkli fens teli, kısmen galvaniz saç perde ile çevrilidir.
- Çevre düzenlemesi yapılmamıştır. Üzeri yabancı bitki ve otlarla kaplıdır.

2-) Real Market (21 ada, 109 nolu parsel)

- Parselin alanı **34.421,18 m²**'dir.
- Halihazırda parsel üzerinde toplam **53.479 m²** kapalı inşaat alanına sahip olan Real Market bulunmaktadır. Bina B.A. prefabrik tarzda inşa edilmiştir.
- Real Market, 2 bodrum, zemin ve asma katlı hipermarket binası olup İş GYO finansörlüğünde gerçekleştirilmiştir.
- 2. bodrum kat 19.727 m², 1. bodrum kat 16.187 m², zemin kat 16.270 m², asma kat ise 1.295 m² kapalı inşaat alanına sahiptir. Ayrıca yaklaşık 6.000 m² alanlı açık otopark alanı mevcuttur.
- Bodrum katlarda kapalı otopark ve teknik hacimler, zemin katta hipermarket ve depoları ile 15 adet dükkân, asma katta ise idari ofisler yer almaktadır.

- Halihazırda Real Market faaliyete geçmiş olup dükkanların bazıları kiracıların talepleri doğrultusunda birleştirilmiş ve 2 adedi dışında tamamı (Tozz Shop, Viva, Gözgrup, Yeşim Eczanesi, Dryman Kuru Temizleme, Turkcell, Aslı Börek, KRC, Burger King ve HD İskender Restaurant) açılmıştır.
- Real Market bünyesinde hizmet veren 3 adet toplam 400 tonluk su deposu, 2 adet toplam 1600 KVA'lık jeneratör, 2 adet trafo (biri 1000 kVA, diğeri 1600 kVA), 8 adet yürüyen merdiven, 6 adet asansör (4 adedi insan, 2 adedi yük için), 400 kVA kapasiteli endüstriyel soğutma sistemi (soğuk hava depoları için), ısıtma sistemi (fancoil cihazları), yangın tesisatı (alarm sistemi, duman dedektörleri, sprinkler tesisatı – elektrik ve sistem odalarında gazlı, diğer bölümlerde sulu sistem – seyyar tüpler ve yangın dolapları), 24 saat güvenlik (güvenlik elemanları, 24 saat kayıt yapan kapalı devre kamera sistemi, hareket algılayıcılar ve girişlerde metal dedektörleri) mevcuttur.
- İç mekanlarda zeminler market bölümünde ve sirkülasyon alanlarında seramik, ofislerde PVC esaslı zemin kaplaması, otoparklar ve teknik hacimlerde, yüksek mukavemetli betondur. Duvarlar ve tavanlar plastik boyalıdır. Çatısı çelik konstrüksiyon üzeri sandviç panel kaplıdır.

5-) Orta gerilim indirim merkezi alanı (21 ada, 102 nolu parsel)

- Parselin alanı **436,11 m²**'dir.
- Parsel üzerinde 340 m² kapalı alana sahip orta gerilim indirim merkezi yer almaktadır.
- E-5 (D100) Karayolu'na cepheli konumdadır.

6-) 21 ada, 103 nolu parsel

- Parselin alanı **311,19 m²**'dir.
- Halihazırda boş durumdadır.
- E-5 (D100) Karayolu'na cepheli konumdadır.
- Düz ve eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir.

İMAR DURUMU

İstanbul ili, Yakuplu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu eski 21 ada, 101, 105, 106 ve 107 nolu parsellerin tevhit ve ifrazı ile oluşan 109 ve 110 nolu parsellerin "Ticaret + Hizmet Alanı" olarak belirtilen bölge içerisinde kaldıkları tesbit edilmiştir.

17.10.2008 tarih ve 2413 nolu İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onanlı plan notlarına göre yapılaşma şartları :

- 1) E : 1,60
- 2) H_{max} : Serbest
- 3) Ön bahçe çekme mesafesi : 5 m.
- 4) Deprem yönetmeliğine uyulacaktır.
- 5) Otopark yönetmeliğine uyulacaktır.
- 6) Yapı sıfır kotu 126,50 kotu olup belediyesince onanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- 7) Tabii zemin altında ve üstünde yapılacak otopark alanları emsal harici olup yol ve bina bağlantısı kurulmak şartıyla bina çekme mesafeleri içerisinde yer alabilir. Otoparkların zemin altı ve üstü yerleşimi ve kat adetleri avan projeye göre belirlenecektir.
- 8) Zeminin sondaja dayalı keoteknik etütlerinden çıkan bulgulara kesinlikle uyulacaktır.
- 9) KAKS net parsel üzerinden hesaplanacaktır.
- 10) TAKS bina yaklaşım sınırları dikkate alınarak yerleşim ve avan proje aşamasında belirlenecektir.
- 11) Blok ebatları serbesttir.
- 12) Bir parsel üzerinde birden fazla blok yapılabilir.
- 13) Onama sınırları içindeki parsellerde yapılacak blokların yan ve arka komşu mesafeleri sıfır olabilir.
- 14) Bu alanda;
 - (a) Hizmet sektörüne ait bürolar,
 - (b) Eğitim ve sağlık birimleri,
 - (c) Gazino ve lokantalar,
 - (d) Sinema ve tiyatrolar,
 - (e) Kültürel ve sosyal tesisler,
 - (f) Açık ve kapalı spor alanları,
 - (g) Yönetim ile ilgili birimler,
 - (h) Bankalar,
 - (i) Konaklama tesisleri,
 - (j) Ticaret ve eğlence merkezleriyapılabilir.
- 15) Bodrum katlardan en az bir tanesi ön bahçe hariç yan ve arka komşu parsel sınırlarına kadar olmak üzere kapalı otopark alanı olarak düzenlenecektir.
- 16) Brüt yapı emsalinin %10'u kadar istenirse konut kullanımı yapılabilir.
- 17) Teknik altyapı (yol) alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

- 18) Temel mühendislik ve geoteknik etüdler doğrultusunda inşaat uygulaması yapılacaktır.
- 19) Plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar yasası ve yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır.
- şeklindedir.

Rapora konu 103 nolu parsel "**Trafo Alanı**", 102 nolu parselin bir kısmı "**Ticaret + Hizmet Alanı**" diğer kısmı ise "**Trafo Alanı**" olarak belirtilen bölge içerisinde kalmaktadır. Parselin "**Ticaret + Hizmet Alanı**" içerisinde kalan kısmı, geometrik şeklinden dolayı yapılaşmaya müsait değildir.

DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerini etkileyen özet faktörler :

Olumlu etkenler :

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış alt yapı,
- E-5 (D100) Karayolu'na cepheli olmaları (parsellerin bütünü içindir),
- İmar durumları
- Bölgede ve özellikle E-5 Karayolu üzerinde inşai yatırım yapılabilecek arsaların az olması,
- Müşteri celbi ve reklam kabiliyeti (bölgesel anlamda),
- Çevrenin giderek artan ticari potansiyeli,
- Real Market'in faaliyete geçmiş olması,
- 110 nolu parsel üzerinde yeni bir alışveriş merkezi projesinin gerçekleştirilecek olması.

FİYATLANDIRMA

Taşınmazların değerlendirilmesi aşağıda belirtilen 2 ana başlık altında yapılmıştır.

I. Real Market'in değeri

II. 102,103 ve 110 nolu parsellerin değeri

I. Real Market'in değeri:

Taşınmazın satış (pazar) değerinin tespiti, aşağıda belirtilen yöntemlerden kullanımı mümkün olanlar ile saptanmış olup değerlendirme prosesi ayrıntılı olarak verilmiştir.

- A. Emsal Karşılaştırma Yöntemi
- B. İkame Maliyet Yöntemi
- C. İndirgenmiş Nakit Akımlar Yöntemi

A. Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

Emsal karşılaştırma yönteminin kullanımı, taşınmaza emsal olabilecek konum, büyüklüğe ve fonksiyona sahip satılık ya da kiralık market bulunamadığından mümkün olmamıştır.

B. İkame Maliyet Yöntemi:

Taşınmazın bu yöntem ile değerinin tesbitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- a-) Arsanın (109 nolu parsel) değeri
- b-) Arsa üzerindeki inşâi yatırımın değeri

Not: Bu bileşenler, arsa ve inşâi yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

a-) Arsanın (109 nolu parsel) değeri:

Arsanın rayiç değerinin tesbitinde "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**" kullanılmıştır. Bu yöntemde yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller görülebilirlik, konum, büyüklük, fiziksel özellik ve imar durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

➤ **Emsal 1: Reha Medin Emlak (212 871 30 69)**

Carrefour ve MediaMarkt Alışveriş Merkezleri'nin arkasında Taksit Center Alışveriş Merkezi'nin yanında konumlu "Ticaret" imarlı 11.171,15 m² yüzölçümlü satılık arsa. Satış bedeli 12.000.000,-USD (1.074,-USD/m²)

➤ **Emsal 2: Emlakçı (212 458 33 43)**

İstanbul Evleri ve Ekşioğlu Projelerinin yanında konumlu "Konut" imarlı (Emsal: 2,07) 2.148 m² yüzölçümlü satılık arsa. Satış bedeli 1.900.000,-USD (884,-USD/m²)

➤ **Emsal 3: Realty Word Aktif Emlak (212 607 01 80)**

D-100 (E-5)Karayolu'na cepheli "Ticaret+Konut" imarlı (Emsal: 3) 20.500 m² yüzölçümlü satılık arsa. Satış bedeli 26.650.000,-USD (1.300,-USD/m²)

➤ **Emsal 4: Pelit Emlak (212 676 48 48)**

D-100 (E-5)Karayolu'na cepheli "Ticaret" imarlı (Emsal: 3) 18.000 m² yüzölçümlü satılık arsa. Satış bedeli 48.000.000,-Euro (1.000,-Euro/m²)

➤ **Emsal 5: Kaya Gayrimenkul (212 676 48 48)**

Beko Fabrikası yanında yer alan "Ticaret + Konut" imarlı 55.000 m² yüzölçümlü satılık arsa. Satış bedeli 100.000.000,-USD (1.818,-USD/m²)

➤ **Emsal 6: Goksen Emlak (212 672 01 23)**

TUYAP Fuar ve Kongre Merkezi yanında konumlu "Ticaret" imarlı (Emsal: 2,07) 5.200 m² yüzölçümlü satılık arsa. Satış bedeli 6.500.000,-USD (1.250,-USD/m²)

Bu tespitlerden hareketle rapor konusu arsanın konumu, büyüklüğü, imar durumu ve üzerindeki tesisin mevcudiyeti dikkate alınarak m² birim değeri için 800 YTL kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre 109 nolu parselin değeri;

21.584,15 m² x 800,-YTL/m² \cong **17.270.000,-YTL** olarak belirlenmiştir.

b-) Arsa üzerindeki inşai yatırımın değeri:

İnşai yatırımın değerlendirmeye esas **m²** birim bedeli (kârı havi satışa esas rayiç tutarı) binanın yapılış tarzı, nitelikleri ve halihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Toplam inşaat alanı : 53.479 m²

m² birim değeri : 850 YTL olmak üzere

İnşai yatırım değeri :

53.479 m² x 850 YTL/m² \cong **45.455.000,-YTL** olarak belirlenmiştir.

Özet olarak Real Market'in toplam değeri :

Arsanın değeri	17.270.000,-YTL
<u>inşai yatırımın değeri</u>	<u>45.455.000,-YTL</u> olmak üzere
TOPLAM	62.725.000,-YTL 'dir.

C. İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi:

Bu yöntem, taşınmaz değerinin gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olup genellikle uzun dönemli projeksiyonları kapsamaktadır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve taşınmazın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer taşınmazın, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeridir.

Varsayımlar:

Makroekonomik Büyüklükler:

Yıllık Enflasyon Oranı (TÜFE), A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI), Dönemsel Devalüasyon Oranı, Dönem Sonu Kuru ve Ortalama Kur varsayımları 19. sayfadaki tabloda sunulmuştur.

Reel İskonto Oranı:

Reel iskonto oranı % 10 olarak belirlenmiştir.

Kira Gelirleri:

Tesisin 2009 yılı aylık kira değerinin, 360.000,-YTL mertebesinde olacağı kabul edilmiş ve hesaplamalarda bu bedelin ortalama kur üzerinden karşılığı (~ 228.012 USD) alınmıştır. Kira gelirinin her yıl % 7 oranında artacağı varsayılmıştır.

Nakit Ödenen Vergiler:

Bilindiği üzere gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ürettikleri projelerden elde edilen gelirleri kurumlar vergisinden muaftır. Bu nedenle etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 19'da yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere tesisin bugünkü finansal değeri yaklaşık **56.060.000,-YTL** olarak bulunmuştur.

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler birbirine yakındır. Ancak kira gelirleri, başta piyasa koşulları olmak üzere çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arzedeabileceği ve gayrimenkul rayiçleri her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığı için nihai değer olarak birinci yöntemle bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazın değeri 62.725.000,-YTL olarak belirlenmiştir.

REAL MARKET

(YTL)

2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022

Kiralanabilir Alan (m ²)	53.479														
Aylık Kira Değeri (USD)		228.012	243.972	261.050	279.324	298.877	319.798	342.184	366.137	391.766	419.190	448.533	479.930	513.526	549.472

26/12/2008 USD/YTL	1,515
12/2007 – 11/2008 TÜFE	10%
Reel İskonto Oranı	10%

Yıllık Enflasyon Oranı (TÜFE)	11%	11%	10%	9%	8%	7%	6%	6%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI)	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Dönemsel Devalüasyon Oranı	0%	8%	7%	7%	6%	5%	4%	4%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%

Dönem Sonu Kuru	1,515	1,643	1,764	1,881	1,988	2,091	2,182	2,261	2,334	2,402	2,473	2,546	2,621	2,698	2,777
Ortalama Kur	1,515	1,579	1,703	1,822	1,935	2,040	2,136	2,221	2,297	2,368	2,438	2,510	2,583	2,659	2,738

Reel İskonto Oranı	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Nominal İskonto Oranı	22%	22%	20%	20%	19%	18%	17%	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%
1 / İskonto Faktörü	1,00	1,22	1,48	1,78	2,12	2,50	2,94	3,43	3,98	4,61	5,32	6,15	7,10	8,20	9,47

Etkin Vergi Oranı	0%														
-------------------	----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022

Kira gelirleri (YTL)	0	4.320.000	4.986.199	5.708.573	6.484.477	7.315.450	8.198.848	9.120.463	10.093.418	11.133.233	12.262.928	13.507.255	14.877.844	16.387.508	18.050.358
----------------------	---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Serbest Nakit Akımı	0	4.320.000	4.986.199	5.708.573	6.484.477	7.315.450	8.198.848	9.120.463	10.093.418	11.133.233	12.262.928	13.507.255	14.877.844	16.387.508	18.050.358
---------------------	---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Uç Değer

180.503.578

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	0	3.534.794	3.370.332	3.213.782	3.064.413	2.922.210	2.786.506	2.657.192	2.533.961	2.416.470	2.304.477	2.197.674	2.095.821	1.998.689	1.906.058
---------------------------------------	---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Uç Değerin Bugünkü Değeri

19.060.579

26/12/2008 İtibarı İle Toplam Değer	56.062.960
26/12/2008 İtibarı İle Toplam Değer (USD)	37.005.254

II. 102, 103 ve 110 nolu parsellerin değeri:

Parsellerin rayiç değerlerinin tesbitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Bu yöntemde yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkuller için birim fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller görülebilirlik, konum, büyüklük, fiziksel özellik ve imar durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Bu araştırmalar neticesinde rapora konu parsellerin konuları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ile bölgede ve özellikle E - 5 Karayolu üzerinde geliştirilmekte olan nitelikli projelerin varlığı ve inşai yatırım yapılabilecek arsaların azlığı hususu da dikkate alınarak takdir olunan **m² birim değerleri** ve toplam değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	m ² BİRİM DEğERİ (YTL)	YUVARLATILMIŐ DEğERİ (YTL)
102 (*)	436,11	130	55.000
103	311,19	130	40.000
110	62.343,69	950	59.225.000
TOPLAM			59.320.000

(*) 102 nolu parsel üzerinde yer alan orta gerilim indirim merkezi binasının değeri için maktuen 55.000,-YTL kıymet takdir edilmiştir. Parselin üzerindeki bina da dahil değeri 110.000,-YTL olarak belirlenmiştir.

Not: Arsaların değer tespitinde, bilinen diğer değerleme yöntemleri somut kriterlere dayandırılmamaktadır. Bu sebeple değer tespitinde sadece 'Emsal Karşılaştırma Yöntemi'ni kullanmak mümkün olmuştur.

Özet olarak rapora konu taşınmazların toplam değeri :

102, 103 ve 110 nolu parsellerin değeri 59.375.000,-YTL (*)

Real Market'in değeri 62.725.000,-YTL olmak üzere

TOPLAM 122.100.000,-YTL'dir.

(*) Bu toplam bedele 102 nolu parsel üzerindeki binanın değeri de dahil edilmiştir.

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 102, 103, 109 ve 110 nolu parseller ile 109 nolu parsel üzerindeki inşâ yatırımın (Real Market) yerinde yapılan incelemelerinde taşınmazların konumlarına, binanın yapılış tarzına, mevcut imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle toplam değeri için,

122.100.000,-YTL (Yüzyirmiikimilyonyüzbin Yeni Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(122.100.000,-YTL \div 1,515 \text{ YTL/USD} (*) \cong \mathbf{80.595.000,-USD})$

$(122.100.000,-YTL \div 2,122 \text{ YTL/Euro} (*) \cong \mathbf{57.540.000,-Euro})$

(*) Rapor tarihi itibariyle 1,-USD = 1,515 YTL ; 1,-Euro = 2,122 YTL'dir.
Dolar ve Euro bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Parseller üzerindeki binaların sigortaya esas inşa değerleri toplam 45.510.000,-YTL'dir.

Taşınmazların **KDV dahil** toplam değeri **144.078.000,-YTL**'dir.

Bu takdirimiz, taşınmazlarla ilgili ikame edilmiş bir dava bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu rapor, İş GYO'nun talebi üzerine ve üç orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 26 Aralık 2008

(Ekspertiz tarihi : 18 Aralık 2008)

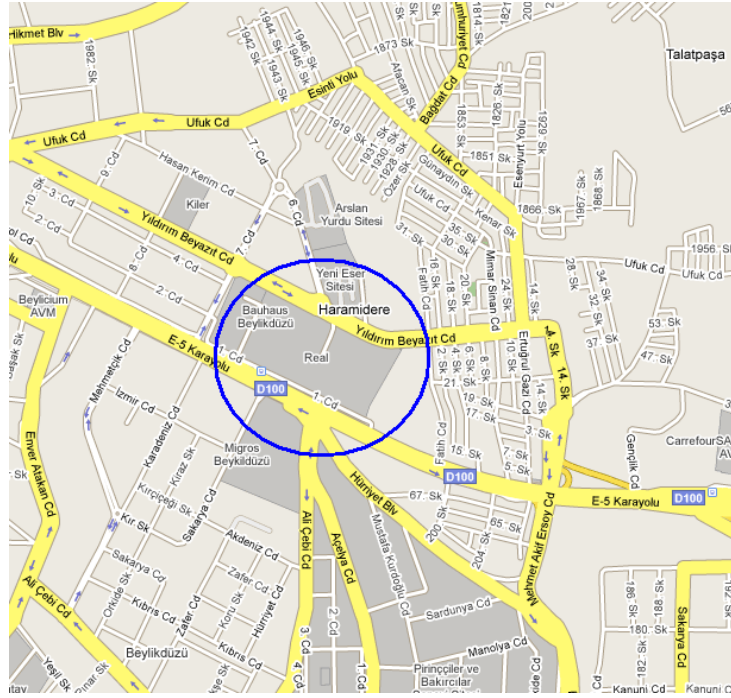
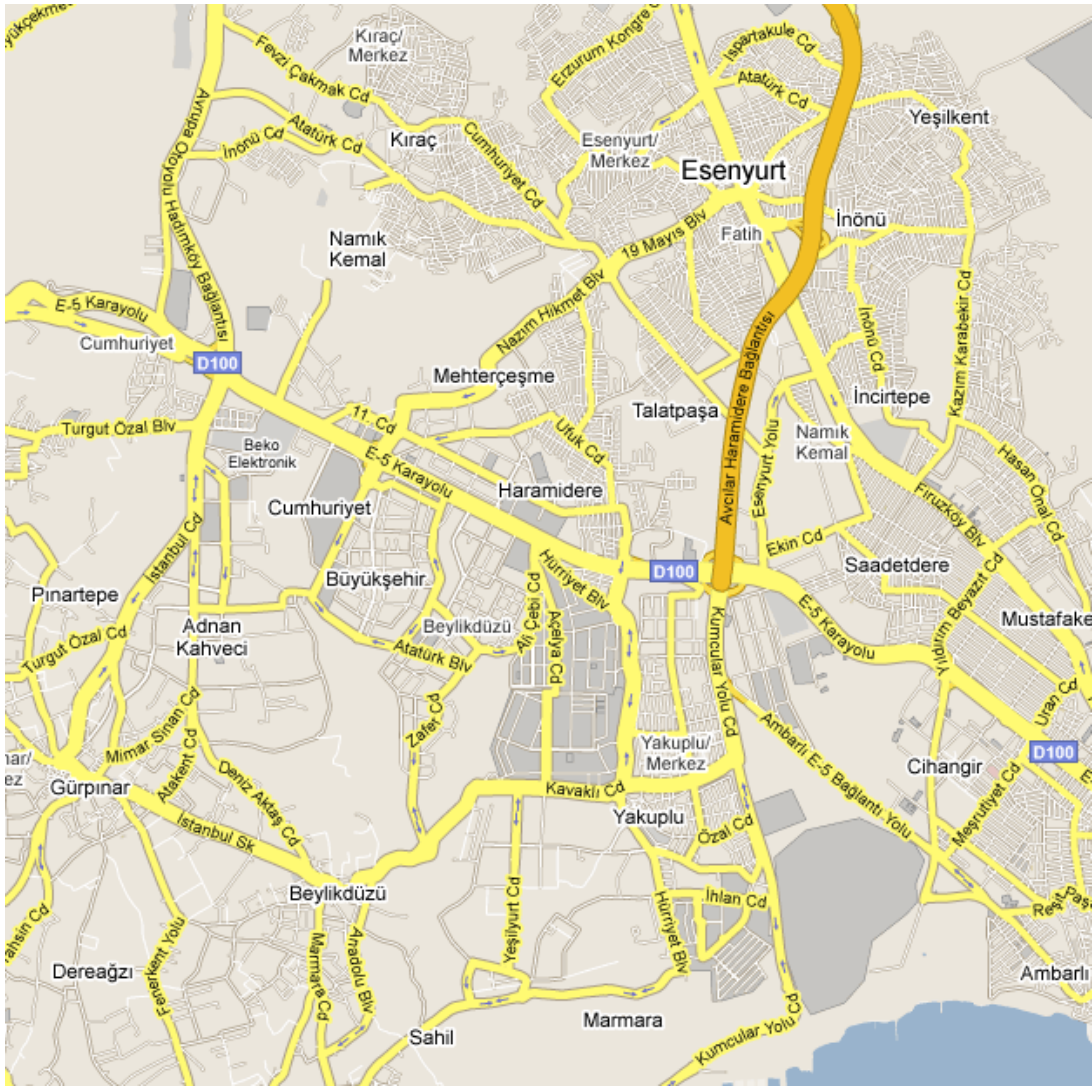
Saygılarımızla,
**LOTUS Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

Tacettin KIZILTEPE
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400781)

Eki :

- Ulaşım krokisi
- Uydur görüntüleri
- 4 adet tapu sureti
- 1/1000 ölçekli imar planı paftası örneği
- Kot-kesit rölevesi
- Yapı ruhsatı (Real Market)
- Fotoğraflar (13 adet / 5 sayfa)
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri
- Değerleme hizmet sözleşmesi



Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)




Konum krokisi




Uydu Fotoğrafi

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	BEKMECE					
Mahallesi	2. BOĞAZ					
Köyü	YAKUPLU					
Sokağı	REYLİKDÜZÜ					
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
127.645.458.040	243DN2B	21	102	Hektar	M2	Dm2
55.000.000.000					43	11
Niteliği	TRAFFİK YERİ					
Sınır	PLANTINDADIR					
Edinme Sebebi	TAPU MÜHÜRÜNE İS BANKASI A.Ş ADINA KAYITLI İKEN SATIŞINDAN TESLİM EDİLDİ					
Sahibi	İS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.	5598	26	2496	25	06.2001	Cilt No.
Sahife No.	 KEPİŞİ UYGUNDUR. TAPU MÜHÜRÜNE İS BANKASI A.Ş ADINA KAYITLI İKEN SATIŞINDAN TESLİM EDİLDİ.					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

İli	İSTANBUL		<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf			
İlçesi	B. ÇEKİRGECE							
Mahallesi	2. BULGE							
Köyü	YAKIHLI							
Sokağı	BEVİ HODUZO							
Mevkii								
Satış Bedeli			Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
YİC: 92.844.954.290			243DN2B	21	103	Hektar	M2	Dm2
TIS: 25.000.000.000			244DN3U				31	19
Niteliği	/ 50A							
Sınır	PLANINDADIR							
Edinme Sebebi	TAMAMI TÜRKİYE İS BANKASI A.Ş. BELENE KAYITLI MEN SATISINDAN TESCİL EDİLDİ.							
Sahibi	İS GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	GRTisi		
Cilt No.	5598	25	243		06 2001	Cilt No.		
Sahife No.	<p style="text-align: center;">KERİM</p> <p style="text-align: center;">TAPU SİGORTASI</p> <p style="text-align: center;">NOT: * Mülkiyetten önceki haklar ve yükümlülükler bu tapu senedi ile iptal edilmiştir.</p> <p style="text-align: center;">M/D</p>						Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	

4. NOTERLİĞİ

SURET

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		No: 19734 03 Eylül 2008 Fotoğraf ÖRNEKTİR						
İlçesi	BÜYÜKÇEKMECE									
Mahallesi										
Köyü	YAKUPLU									
Sokağı										
Mevkii										
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	F21D24D4B	Ada No.	21	Parsel No.	109	Yüzölçümü		
								ha	m ²	dm ²
								21.584,15 m ²		
Niteliği	ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE ARSASI			T. C. BEŞİKTAŞ 16. NOTERLİĞİ NEDİM NASRETTİNLER Akşam Sok. 18 4. Levent/İSTANBUL ☎ 324 00 23						
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 31785418									
Edinme Sebebi	YAKUPLU Köyü 21 Ada 108 Parsel taşınmazının İfraz İşlemi (TSM) işleminden. CURA/GGP GAYRİMENKUL İNŞAAT VE GELİŞTİRME A.Ş. LEHİNE (1.074.000) YTL BEDELLE ÜST HAKKI TESİSİ VAADİ. 6.2.2007 YEV:1607 LEHTAR: CURA GGP GAYRİMENKUL İNŞAAT VE GELİŞTİRME A.Ş. YEVİMİYE :01/01/1900 - 0 CURA/GGP GAYRİMENKUL İNŞAAT VE GELİŞTİRME A.Ş. LEHİNE (6.074.000) YTL BEDELLE ÜST HAKKI TESİSİ VAADİ 06/02/2007 YEV:1608. YEVİMİYE :06/02/2007 - 1608 CURA/GGP GAYRİMENKUL İNŞAAT VE GELİŞTİRME A.Ş. LEHİNE (6.074.00) YTL BEDELLE ÜST HAKKI TESİSİ VAADİ 06/02/2007 YEV:1609 LEHTAR: CURA GGP GAYRİMENKUL İNŞAAT VE GELİŞTİRME A.Ş. YEVİMİYE :06/02/2007 - 1609									
Sahibi	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi				
Cilt No.	17599	112	11134		06/08/2008	Cilt No.				
Sahife no.						Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				
Sicil No: 17599 Büyükketmece Bölge Tapu Sicil Müd. V. NOT: * Mülkiyetin gayrimenkul sınırlarını belirleyen harita ve kadastro müdürlüğüne bildirilmiştir. ** Tebligat Kanunu ile ilgili olarak mülkiyetin devrini tasdik eden belgeyi ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirecektir.						Bir sureti dairede saklanan bu suret noterden aslına uygun olduğunu tarih				

Saray Matbaacılık, Ankara - 2007

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

 Stok No: 120
 BEŞİKTAŞ 16. NOTERİ
 BASKATIBI
 SEMH-ÖZTÜRK

BEŞİKTAŞ
NOTERLİĞİ

SURET 19733

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ	03 Eylül 2008 Fotoğraf ÖRNEKTİR		
İlçesi	BÜYÜKÇEKMECE				
Mahallesi					
Köyü	YAKUPLU				
Sokağı					
Mevkii					

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	F21D24D4B	21	110	ha	m ²	dm ²
					62.343,69 m2	

Niteliği	ARSA	BEŞİKTAŞ 16. NOTERLİĞİ NOTER NEDİM NASRETTİNLER Akşam Sok. 18 4. Levent/İSTANBUL ☎ 324 00 23
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 31785419	

GAYRİMENKULÜN

Edinme Sebebi

YAKUPLU Köyü 21 Ada 108 Parsel taşınmazının İfraz İşlemi (TSM) işleminden. CURA/GGP GAYRİMENKUL İNŞAAT VE GELİŞTİRME A.Ş. LEHİNE (1.074.000) YTL BEDELLE ÜST HAKKI TESİS VAADİ 6.2.2007 YEV:1607 LEHTAR: CURA GGP GAYRİMENKUL İNŞAAT VE GELİŞTİRME A.Ş. YEVİMİYE :01/01/1900 - 0 CURA/GGP GAYRİMENKUL İNŞAAT VE GELİŞTİRME A.Ş. LEHİNE (6.074.000)YTL BEDELLE ÜST HAKKI TESİSİ VAADİ 06/02/2007 YEV:1608. YEVİMİYE :06/02/2007 - 1608 CURA/GGP GAYRİMENKUL İNŞAAT VE GELİŞTİRME A.Ş. LEHİNE (6.074.00)YTL BEDELLE ÜST HAKKI TESİSİ VAADİ 06/02/2007 YEV:1609 LEHTAR: CURA GGP GAYRİMENKUL İNŞAAT VE GELİŞTİRME A.Ş. YEVİMİYE :06/02/2007 - 1609

Sahibi	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Tam
--------	---	-----

Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	17599	113	11135		06/08/2008	Cilt No.
Sahife no.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

NOT: * Mülkiyetin gayrimenkul hakkındaki işlemlerinin hukuka uygunluğuna müdahale edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükmüne göre tebliğ adresi değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

Saray Matbaacılık, Ankara - 2007

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No



İmar Plan Paftası

T.C. YAKUPLU BELEDİYESİ İmar Ve Planlama Müdürlüğü		ADI ve SOYADI : İŞ GYO A.Ş. ADRES : tarih ve sayılı yazıya / dilekçeye istinaden düzenlenmiştir					
KOT - KESİT RÖLEVESİ							
1/1000 ÖLÇEKLİ MER'İ İMAR PLANINA GÖRE; 0.00 KOTU 126.50m ALINACAKTIR							
İlçesi	YAKUPLU			Nivelman Noktası	RS Numarası	Gabari Tarihi	
Mahallesi	GÜZELYURT			İmar Durumu	Kot Değeri	Plan Ölçeği	
Cadde veya Sokağı	1. CADDE			Tarih	02.12.08	Kesit Ölçeği	
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Alan (m ²)	Sayı	144	
	F21024048	21	110				
				NOT :			
Kemal KAYA Teknik Eleman 01/12/08		Salih KOMURCU Harita Mühendisi 01/12/2008		Nuray KÖKER Müdür 01/12/08			

Kot- Kesit Rölevesi

YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No: **00005506**

1. Ruhsat verim kurum: YAKIPLI İLK KADEME BELEDİYE BAŞKANLIĞI	2. Ruhsatın veriliş amacı: <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat İavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yarıdeniz <input type="checkbox"/> Veranda <input type="checkbox"/>	3. Ruhsatın onay tarihi: 17.10.2006	4. Ruhsat no: 2006/55
5. Plotsu no: 2A3DN2	6. Ada no: 21	7. Parsel no: 105	
8. İnşaatın onay tarihi: 16.02.04	9. Paraseteyon planı onay tarihi:	10. İmar durumu tarihi ve no: 30.12.2005 2005/84	
11. Parselin kullanım amacı ve alanı (m ²): Ticaret-Hizmet 34.421,18	12. Tapu tesviye belgesi verim kurum: B.Çelmece 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü	13. Tapu tesviye belgesi tarihi ve no: 24.03.2006 5140	
14. Zemin etüdü onay tarihi:	15. ÇED raporu onay tarihi:	16. Planlanan inşaat başlangıç tarihi: 04.01.07	17. Planlanan inşaat bitiş tarihi: 04.01.08
18. Ruhsatın geçerlik tarihi ve no: 04.01.12			

YAPI SAHIBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		SANTİYE SEFINİN	
19. Adı soyadı, ünvanı: İŞ GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	<input type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu	24. Adı soyadı, ünvanı: ERENPORT DS. SAN. ve TIC.A.Ş.	25. Hukuki durumu: ANONİM ŞİRKETİ	34. Adı soyadı, ünvanı: İsmail TÜRKELİ	35. Oda sicil no: 9726
20. Bağlı olduğu vergi dairesi: Beşiktaş	26. Kimlik sicil no: 4826721	27. Bağlı olduğu vergi dairesi: BEYKOZ	28. Vergi dairesi sicil no: 3340300516	36. Büro tesviye no:	37. Oda belge no:
21. Vergi dairesi sicil no: 4810137715	29. Sigorta sicil no:	30. Sözleşme tarihi ve no:	31. Mühürleşme karnesi no:	38. Sigorta sicil no: 34.0000.8535196	39. Sözleşme tarihi ve no:
32. Adres: İş Kuleleri Kule:2 Kat:9 4. Levent/İSTANBUL	33. İmza: <i>[İmza]</i>	32. Adres: Ekinciler Cad. 24 Kavacık Beykoz / İSTANBUL	33. İmza: <i>[İmza]</i>	40. Adres: Ataköy 1/4 Blok D:13 ATAŞEHİR/İST.	41. İmza: <i>[İmza]</i>

42. Yapının önlenemeyen kullanım amacı:	43. Oda sayısı:	44. Yüzölçümü (m ²):	45. Benzer yapı sayısı:	46. Toplam yapı sayısı:	47. Yapının taban alanı (m ²):	48. Yapının taban alanı (m ²):
ALIŞ VERİŞ MERKEZİ	16		1	1	16.270	16.270
			49. Yapıda başmız bölün sayısı:	50. Toplam başmız bölün sayısı:	51. Yapı inşaat alanı (m ²):	52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):
			16	16	53.479	53.479
			53. Yapının yol kotu altı kat sayısı:	54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı:	55. Yapının toplam kat sayısı:	56. Tave kat sayısı:
			2	1	3	—
			57. Yapının yüksekliği (m):	58. İlave kat yüksekliği (m):	59. Yapının sınıfı:	60. Yapının grubu:
			11,00	—	IV	A
			61. 1 m ² makyeti (Bin TL.):	62. Yapının inşaat makyeti (Bin TL.):	63. Yapının arsa değeri (Bin TL.):	64. Arsa dahil yapının makyeti (Bin TL.):
			430 YIL	22.995.970 YIL		
	Toplam	16	53.479	430 YIL		

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER			
65. İSTİMA SİSTEMİ	67. TESİSATLAR	69. ORTAK KULLANIM ALANLARI	70. YAPIM SİSTEMLERİ
<input type="checkbox"/> Üstüden isemli kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Kilitli	<input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> Habermişme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input checked="" type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Fosforik <input checked="" type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Arama <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Kötürüde <input checked="" type="checkbox"/> Sigörnek <input checked="" type="checkbox"/> Otomatik <input checked="" type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input checked="" type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Çatı depo <input type="checkbox"/> Kıpıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input checked="" type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu	<input type="checkbox"/> Yığma (Kagir) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Çerçeve) <input checked="" type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kapı <input checked="" type="checkbox"/> Yerinde dökmeli <input type="checkbox"/> Kombine <input checked="" type="checkbox"/> Prefabrik
66. YAKIT ÇİNSİ	68. SICAK SU		71. KULLANILAN MALZEME
<input type="checkbox"/> Kömür <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/>	Termin Şekli: <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Fuel-öl <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Müsternak <input type="checkbox"/> Kab. yakıt <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Braket <input type="checkbox"/> Besim blok <input type="checkbox"/> Tuğta <input type="checkbox"/> Hafif panel <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Jirpç <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/>
			72. DÖŞEME
			<input type="checkbox"/> Plak döşeme <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap

YAPI PROJELERİ						
73. Onay Tarihi:	74. Adı soyadı:	75. Oda sicil no.	76. Büro tesviye no.	77. Oda belge no.	78. Adresi:	79. İmza:
Mimar:	Yusuf MARULYALI	384	34.1841	34.SB.05.1401.P	L. Hİml Alantar Sk. Konak Ap. No:1 4. Levent/İSTANBUL	<i>[İmza]</i>
Statik:	İbrahim BAKAN	36479	34.22726	KK-4828	İncinli Cad. Turapoglu Sk. Sınko:2 Sitesi A:3B1:9 Kozyatağı	<i>[İmza]</i>
Elektrik:	Gülbin KÜÇÜK	14226	34-343600 290144	L289	Bostancı Vükela Cd. Menolya Ap.No:30/1 K:7 Kadıköy/İST.	<i>[İmza]</i>
Mekanik tesisat:	Selim EYİAPAN	21476	34.0113	KD-1501	Sarıyerde Sk. Özyurt Sit. E	<i>[İmza]</i>
Zemin Etüdü:	Gülçin TEZEL	5822	34.0853/B	5098/800	Blok No:88/3 ÜSKÜDAR/İST. Alendiar Merkez Mah. Şehit Murat Murat Demir Cd.No:69/A Ümraniye/İST.	<i>[İmza]</i>

Ekli Form Haricinde Kur. San. Tic. İM Sn

Yapı Ruhsatı



Parsellerin Yıldırım Beyazıt Caddesi'nden görünümü



Real Market'in Yıldırım Beyazıt Caddesi'nden görünümü



Real Market' e air açık otopark alanı



Real Market'in D-100 Karayolu'ndan görünümü



Real Market



Parsellerin görünümü



Parsellerin görünümü



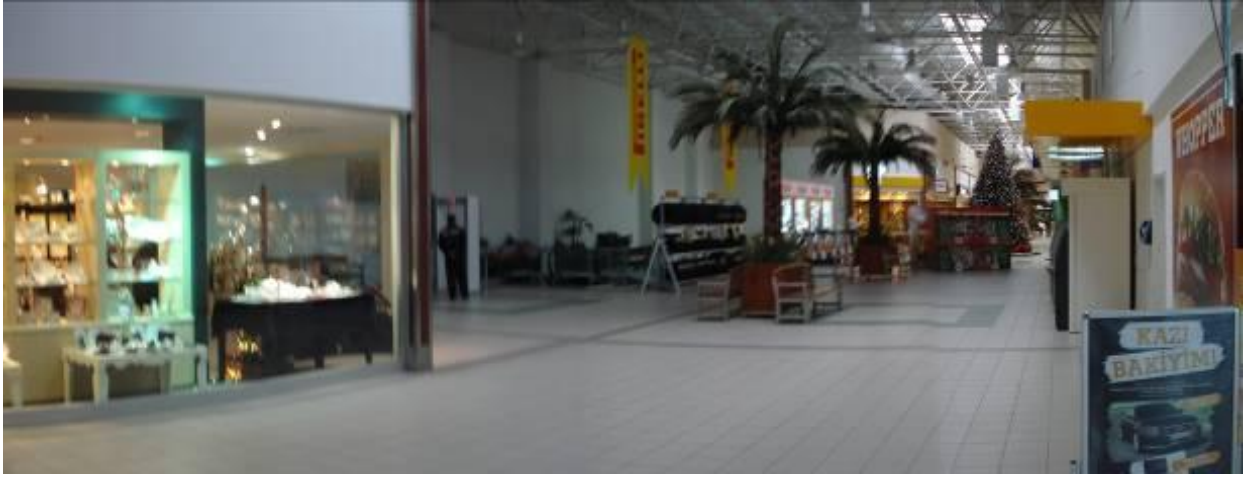
Real Market'e ait açık otopark alanı



Real Market Yükleme alanları



Real Market açık depolama alanı



Dükkanlar



Real Market



Real Market



Kapalı Otopark alanı



Real Market



Real Market



Otopark bölümü



ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı	: M. Kıvanç KILVAN
Doğum Yeri ve Tarihi	: İstanbul, 06.11.1973
Medeni Hali	: Evli
SPK Değerleme Uzmanı Lisansı Alış Tarihi	: Mart 2003
Lisans No	: 400114
Mesleği	: İnşaat Mühendisi
Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı	: İstanbul Teknik Üniversitesi / 1995 İstanbul Teknik Üniversitesi, Yüksek Lisans İngilizce Hazırlık Programı / 1996 İstanbul Üniversitesi, İşletme Fakültesi İşletmecilik İhtisas Programı / 1997

Mesleki Tecrübe

Ordu Donatım Okulu – Balıkesir; Yedek Subay	: Ağustos 1997 – Kasım 1998
Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.; Değerleme Uzmanı	: Nisan 1999 - Ocak 2005
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; Sorumlu Değerleme Uzmanı	: Ocak 2005 - ...



ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı	: Tacettin KIZILTEPE
Doğum Yeri ve Tarihi	: Zonguldak, 12.04.1973
Medeni Hali	: Bekar
Mesleği	: Harita Teknikeri, İşletmeci
SPK Değerleme Uzmanı Lisansı Alış Tarihi	: Temmuz 2008
Lisans No	: 400781
Yabancı Dilleri	: İngilizce (orta düzeyde)
Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı	: Yıldız Teknik Üniversitesi MYO / 1994 Anadolu Üniversitesi, İşletme Fakültesi / 2003

Mesleki Tecrübe

Adım Mühendislik A.Ş. – İstanbul; Harita Teknikeri	: Ağustos 1994 – Ocak 1995
KBHN Kent Bilgi Sistemleri A.Ş.- İstanbul; Harita Teknikeri	: Ocak 1995 - Nisan 1997
Bimpaş Mühendislik A.Ş.- İstanbul; Harita Teknikeri/Proje sorumlusu	: Nisan 1997 - Eylül 1998
Star Harita Ltd. Şti.- İstanbul; Harita Teknikeri/Proje sorumlusu	: Eylül 1998 - Mayıs 2005
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; Değerleme Uzmanı	: Temmuz 2005 - ...

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003

No : 400114

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

Mustafa Kıvanç KILVAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TÖKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y.Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.07.2008

No : 400781

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

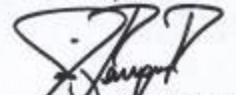
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Tacettin KIZILTEPE

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN