

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	: 09 Kasım 2009 tarih ve 2330 sayılı yazı
DAYANAK SÖZLEŞME	: 24 Kasım 2009 tarih ve 016-2009/030 sayı ile
MÜŞTERİ NO	: 016
RAPOR NO	: 2009/8978
EKSPERTİZ TARİHİ	: 02 Aralık 2009
RAPOR TARİHİ	: 25 Aralık 2009
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 :	- 7 -
BÖLGE ANALİZİ	- 8 -
BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ:	- 8 -
BEYLİKDÜZÜ BELDESİ:	- 9 -
AÇIKLAMALAR	- 9 -
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,-TL
- 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
BUCAĞI : ----
KÖYÜ : Yakuplu
MEVKİİ : Beylikdüzü

SIRA NO	İLÇESİ	ADA NO	PARSEL NO	PAFTA NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAHİFE NO	TAPU TARİHİ
2	B.düzü(**)	21	102	243DN2B 244DN3C	Trafo yeri	436,11	5598	26	2496	28.06.2001
3	B.düzü(**)	21	103	243DN2B 244DN3C	Arsa	311,19	5598	26	2497	28.06.2001
4	Esenyurt	21	109	F21d24d4b	(*)	21.584,15	17599	4	373	06.08.2008
5	Esenyurt	21	110	F21d24d4b	Arsa	62.343,69	9232	4	375	08.05.2006
TOPLAM						84.675,14				

(*) Alışveriş merkezi ve arsası

(**) Esenyurt Belediye sınırları içerisinde yer alan taşınmazların tapu kayıtları Beylikdüzü İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yer almaktadır. Yetkililer 2008 yılında Büyükçekmece ilçesinden ayrılarak oluşturulan Esenyurt ve Beylikdüzü ilçelerinin Kadastral sınırlarında ve tapu kayıtlarında zaman zaman bu tür hatalara rastlandığını belirtmişlerdir.

TAPU TAKYİDATI

İstanbul ili, Esenyurt İlçesi ve Beylikdüzü İlçesi Tapu Sicil Müdürlüklerinde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemede rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki tesbitlerde bulunulmuştur.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü :

102 Nolu Parsel üzerinde (Beylikdüzü Tapu Sicil Müdürlüğü'nde):

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 (Beylikdüzü Tapu Sicil Müdürlüğü'nde):

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 (Esenyurt Tapu Sicil Müdürlüğü'nde):

Serhler Bölümü :

- TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1 YTL'den kira serhi. (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 (Esenyurt Tapu Sicil Müdürlüğü'nde):

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü :

- 72 yıl süre ile Ece/GGP Gayrimenkul İnşaat ve geliştirme A.Ş. lehine 19.06.2009 tarih ve 16262 yevmiye no ile bağımsız ve sürekli üst hakkı. (Bu hak, Esenyurt İlcesi, 4 cilt, 385 nolu sahifeye Ece/GGP Gayrimenkul İnşaat ve geliştirme A.Ş. adına tescil edilmiştir.)
- 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.**

110 nolu parsel halihazırda boş durumda olup üzerinde alışveriş merkezi projesi gerçekleştirilmesi planlanmaktadır. 109 nolu parselde ise Real Market bulunmaktadır.

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

Esenyurt İlçesi:

Coğrafi Konum

Esenyurt, Esenyurt ilçesi, Marmara bölgesinin Trakya alt bölgesinde, İstanbul Metropolitan alan sınırları içerisinde yer almaktadır. İlçenin doğusunda Küçükçekmece Gölü, batısında Büyükçekmece, kuzeyinde Hoşdere köyü ve TEM Karayolu, güneyinde Firizköy ve E-5 Karayolu bulunmaktadır.

Yüzölçümü 2.770 hektar olan Esenyurt 1989 yılında Büyükçekmece bağlı bir belediye olma niteliği kazanmış, 2008 yılında da Kıracaoğlu beldesi ile birleştirilerek ilçe olmuştur.

İlçede 13 sağlık ocağı 1 devlet hastanesi 1 kızılözell hastanesi ve 1.000.000. m² şehir parkı bulunmaktadır.

Esenyurt İlçesi, Namık Kemal Mahallesi, Atatürk Mahallesi, İstiklal Mahallesi, Çakmaklı Mahallesi, İncirtepe Mahallesi, Saadetdere Mahallesi, İnönü Mahallesi, Fatih Mahallesi, Örnek Mahallesi, Talatpaşa Mahallesi, Mehterçeşme Mahallesi, Pınar Mahallesi, Sanayii Mahallesi, Esenkent Mahallesi, Güzelyurt Mahallesi, Cumhuriyet Mahallesi, Ardıçlıevler Mahallesi, Yenikent Mahallesi, Yeşilkent Mahallesi ve Merkez Mahallesi olmak üzere yirmi mahalleden oluşmaktadır

Tarihçesi ve gelişimi:

19. yüzyılın başlarında Ekrem Ömer Paşa'ya ait çiftlik toprağında kurulan yerleşme, buranın hissedarlarından olan Eşkinozgillerden Eşkinoz adını almış, 1967'de de yerleşimin adı Esenyurt olarak değiştirilmiştir.

Eşkinoz Çiftliği'nde çalışanların oluşturduğu yerli halka 1920-1938 yıllarında Romanya ve Bulgaristan'dan göçenlerin katılımı ve 70 yılların sonlarına doğru iç ve dış göçlerle (Bulgaristan, Almanya, Kars, Artvin v.s.) gelen nüfus, etnik yapının bugünkü halini almasını sağlamıştır.

İlçede artan göç yoğunluğu ve denetimsizlik sonucu düzensiz bir yapılaşma seyri izlemiştir. Ancak geçtiğimiz son 10 yılda bölgeye yapılan hastane, kültür merkezi, belediye binası gibi hizmet amaçlı yatırımlar ve buna paralel olarak gerçekleştirilen nitelikli konut siteleri ve alışveriş merkezleri gibi projelerin yanı sıra Bahçeşehir'e komşu olması sebepleriyle beldenin önemi giderek artmıştır.

Ulaşım

Esenyurt; 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, ve Bakırköy'den Büyükçekmece ve Avcılar'a tarifeli seferler düzenlenmektedir.

Beylikdüzü Beldesi:

Beylikdüzü ve çevresi 80'lı 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 ulaşımında 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,
- Tüyap Fuar ve Kongre Merkezi,
- Endem TV Yayın Kulesi (inşa halinde),
- Kaya Ramada Otel,
- Emlak Bankası Bizimkent Projesi,
- Carrefour Alışveriş Merkezi,
- Beylicium Alışveriş Merkezi,
- Marka City Alışveriş Merkezi,
- Beykent Üniversitesi,
- Özel Medicana International Hastanesi,
- Skyport Projesi,
- 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 parcel

- İş GYO yetkilileri, 110 nolu parcel üzerinde yeni bir alışveriş merkezi projesi geliştirileceğini ve bu amaçla ECE/GGP Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş. ile anlaşmaya varıldığını ifade etmişlerdir.
- Ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde parselin boş durumda olduğu ve yapılması planlanan alışveriş merkezi projesine ait herhangi bir çalışmanın bulunmadığı görülmüştür.
- 110 nolu parselin alanı **62.343,69 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 sac perde ile çevrilidir.
- Çevre düzenlemesi yapılmamıştır.
- Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde A ve B olmak üzere iki bloktan oluşan bir alışveriş merkezi projesi bulunduğu ve projeye ait; 06.03.2009 tarih, 43 nolu ve 27.03.2009 tarih, 64 nolu yapı ruhsatlarının düzenlendiği görülmüştür. Projeye göre toplam inşaat alanı 199.552,16 m²'dir.
- Parselin ön cephesinde (D-100 cephesinde) yer alan A Blok 4 bodrum, zemin, normal ve çatı katı olmak üzere toplam 7 kat olarak planlanmıştır.
- Parselin arka cephesinde (Yıldırım Beyazıt Caddesi cephesinde) yer alan B Blok ise 6 bodrum, zemin ve çatı katı olmak üzere toplam 8 kat olarak planlanmıştır.
- Blokların katları göre kullanım fonksiyonları ve inşaat alanları aşağıda tablo halinde verilmiştir.

ALIŞVERİŞ MERKEZİ (A Blok)			KAPALI OTOYARK (B Blok)		
KAT NO	KULLANIM FONKSİYONU	İNŞAAT ALANI (m ²)	KAT NO	KULLANIM FONKSİYONU	İNŞAAT ALANI (m ²)
4. Bodrum	Kapalı Otopark, sığınak, mekanik kat	4.154,43	6. Bodrum	Kapalı Otopark	5.592,60
3. Bodrum	Kapalı Otopark, depolar	9.911,59	5. Bodrum	Kapalı Otopark	5.455,35
2. Bodrum	Mağazalar	24.737,55	4. Bodrum	Kapalı Otopark	10.349,36
1. Bodrum	Mağazalar	23.992,83	3. Bodrum	Kapalı Otopark	10.252,65
Zemin kat	Mağazalar	23.702,82	2. Bodrum	Kapalı Otopark	14.111,58
1. Kat	Eğlence / Food Cort	24.163,70	1. Bodrum	Kapalı Otopark	13.616,86
Çatı katı	Mekanik/tesisat katı	4.662,58	Zemin kat	Kapalı Otopark	13.802,36
TOPLAM		115.325,50	Çatı katı	Mekanik/tesisat katı	11.045,90
			TOPLAM		84.226,66

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

- Parselin alanı **21.584,15 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 3 adedi dışında tamamı (Tozz Shop, Viva, Gözgrup, Yeşim Eczanesi, Dryman Kuru Temizleme, Turkcell, Aslı Börek, KRC, ve Burger King) 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 merkezleri yapılabilir.

- 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 değerlemesi 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: Emlakçı (532 286 3 78)**

D-100 (E-5) karayolu’na cepheli “Ticaret” imarlı 19.000 m² yüzölçümlü satılık arsa. Satış bedeli 28.500.000,-USD (1.500,-USD/m²)

➤ **Emsal 2: Emlakçı (533 347 57 50)**

Skyport Projesi yanında yer alan D-100 (E-5) karayolu’na cepheli 11.000 m² kapalı alanlı satılık plaza. Satış bedeli 19.000.000,-USD (1.727,-USD/m²)

➤ **Emsal 3: Emlakçı (532 431 18 08 / 212 669 42 00)**

Beykent Jetkent Konutları arkasında yer alan “Sağlık Tesisi” imarlı 13.254 m² yüzölçümlü satılık arsa. Satış bedeli 8.000.000,-USD (~604,-USD/m²)

➤ **Emsal 4: Emlakçı (535 274 76 54)**

Beylikdüzü Migros AVM arkasında yer alan “Ticaret + Konut” imarlı 3.600 m² yüzölçümlü satılık arsa. Satış bedeli 3.500.000,-USD (972,-USD/m²)

➤ **Emsal 5: Emlakçı (532 311 02 83)**

İnnovia Projesi arkasında (Nazım Hikmet Bulvarı’nda) yer alan “Konut” imarlı 21.181 m² yüzölçümlü satılık arsa. Satış bedeli 10.000.000,-USD (472,-USD/m²)

➤ **Emsal 6: Emlakçı (532 324 66 40 / 212 853 05 06)**

Beykoop Toplu Konut Bölgesi’nde Altınyıldız İlköğretim okul yanında yer alan “Ticaret + Konut” (Emsal:3, hmax:45,40 m.) imarlı 4.828 m² yüzölçümlü satılık arsa. Satış bedeli 7.150.000,-TL (1.481,-TL/m²)

➤ **Emsal 7: Emlakçı (0535 274 76 54)**

Beylikdüzü Migros AVM arkasında yer alan “Ticaret + Konut” imarlı 3.600 m² yüzölçümlü satılık arsa. Satış bedeli 3.500.000,-USD (972,-USD/m²)

➤ **Emsal 8: Emlakçı (532 456 99 32)**

Beykent – Kıraç – TEM bağlantı yolu kavşağında, Beko fabrikası’nın karşısında, Shell Akaryakıt İstasyonu’nun arkasında yer alan “Ticaret + Konut” imarlı 9.800 m² yüzölçümlü satılık arsa. Satış bedeli 8.000.000,-USD (816,-USD/m²)

Bu tesbitlerden hareketle rapor konusu arsanın konumu, büyüklüğü, imar durumu ve üzerindeki tesisin mevcudiyeti dikkate alınarak m² birim değeri için 850,-TL kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre 109 nolu parselin değeri;

21.584,15 m² x 850,-TL/m² \cong **18.345.000,-TL** 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,-TL olmak üzere

İnşai yatırım değeri :

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

Özet olarak Real Market'in toplam değeri :

Arsanın değeri	18.345.000,-TL
<u>inşai yatırımın değeri</u>	<u>45.455.000,-TL</u> olmak üzere
TOPLAM	63.800.000,-TL '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 18. sayfadaki tabloda sunulmuştur.

Reel İskonto Oranı:

Reel iskonto oranı % 8 olarak belirlenmiştir.

Kira Gelirleri:

Tesisin 2010 yılı aylık kira değerinin, 360.000,-TL mertebesinde olacağı kabul edilmiş ve hesaplamalarda bu bedelin ortalama kur üzerinden karşılığı (~ 234.108 USD) alınmıştır. Kira gelirinin her yıl % 5 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 18'de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere tesisin bugünkü finansal değeri yaklaşık **62.545.000,-TL** 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 arzedebileceği 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 63.800.000,-TL olarak belirlenmiştir.

REAL MARKET

(TL)

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

Kiralanabilir Alan (m ²)	53.479												
Aylık Kira Değeri (USD)		234.108	245.814	258.105	271.010	284.560	298.788	313.728	329.414	345.885	363.179	381.338	

25/12/2009 USD/TL	1,514
12/2008 – 11/2009 TÜFE	5%
Reel İskonto Oranı	8%

Yıllık Enflasyon Oranı (TÜFE)	6%	5%	5%	5%	5%	5%	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%
Dönemsel Devalüasyon Oranı	0%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%

Dönem Sonu Kuru	1,514	1,561	1,607	1,655	1,703	1,753	1,805	1,858	1,918	1,975	2,033	2,093	
Ortalama Kur	1,514	1,538	1,584	1,631	1,679	1,728	1,779	1,832	1,888	1,946	2,004	2,063	

Reel İskonto Oranı	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
Nominal İskonto Oranı	14%	14%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	14%	13%	13%	13%	13%
1 / İskonto Faktörü	1,00	1,14	1,29	1,47	1,66	1,89	2,14	2,42	2,75	3,13	3,55	4,02	

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

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

Kira gelirleri (TL)	0	4.320.000	4.673.790	5.051.817	5.460.420	5.902.072	6.379.445	6.895.430	7.463.950	8.078.994	8.732.442	9.438.742	
---------------------	---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	--

Serbest Nakit Akımı	0	4.320.000	4.673.790	5.051.817	5.460.420	5.902.072	6.379.445	6.895.430	7.463.950	8.078.994	8.732.442	9.438.742	
---------------------	---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	--

Uç Değer

117.984.276

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	0	3.792.801	3.615.091	3.445.757	3.284.354	3.130.512	2.983.876	2.844.108	2.710.946	2.583.907	2.462.874	2.347.511	
---------------------------------------	---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	--

Uç Değerin Bugünkü Değeri

29.343.885

25/12/2009 İtibarı İle Toplam Değer	62.545.621
25/12/2009 İtibarı İle Toplam Değer (USD)	41.311.507



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 konumları, 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 (TL)	YUVARLATILMIŐ DEğERİ (TL)
102 (*)	436,11	130	55.000
103	311,19	130	40.000
110	62.343,69	1.000	62.345.000
TOPLAM			62.440.000

(*) 102 nolu parsel üzerinde yer alan orta gerilim indirim merkezi binasının değeri için maktuen 55.000,-TL kıymet takdir edilmiştir. Parselin üzerindeki bina da dahil değeri 110.000,-TL 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	62.495.000,-TL (*)
Real Market'in değeri	63.800.000,-TL olmak üzere
TOPLAM	126.295.000,-TL'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 inşaat 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,

126.295.000,-TL (Yüzyirmialtı milyonikiyüzdoksanbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(126.295.000,-TL \div 1,514 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{83.420.000,-USD})$

$(126.295.000,-TL \div 2,179 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{57.960.000,-Euro})$

(*) Rapor tarihi itibariyle 1,-USD = 1,514 TL ; 1,-Euro = 2,179 TL'dir.

Dolar ve Euro bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Parsel üzerindeki binanın sigortaya esas inşaat değerleri toplam 45.510.000,-TL'dir.

Taşınmazların **KDV dahil** toplam değeri ~ **149.028.000,-TL**'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. 25 Aralık 2009

(Ekspertiz tarihi : 02 Aralık 2009)

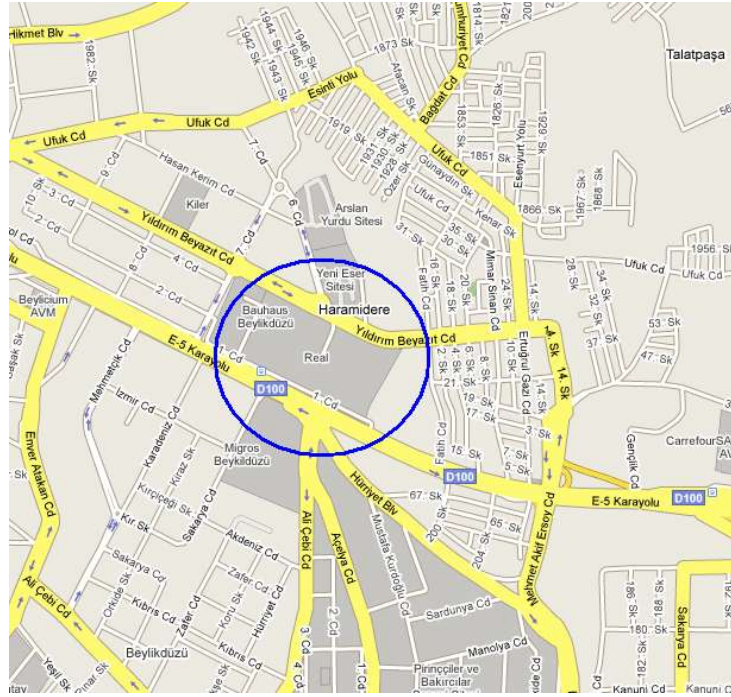
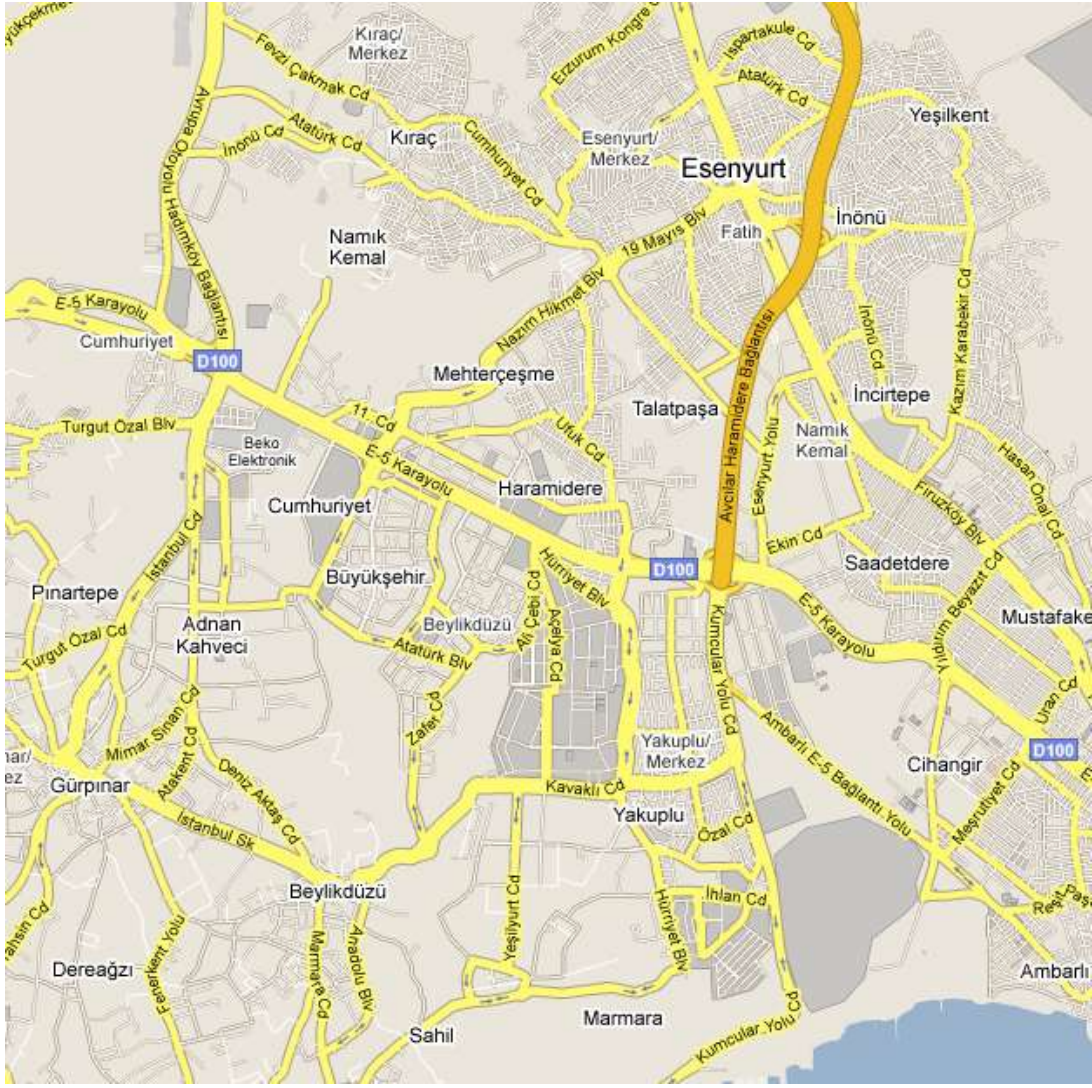
Saygılarımızla,
**LOTUS Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

Tacettin KIZILTEPE
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400781)

Eki :

- Ulaşım krokisi
- Uydu görüntüleri
- 4 adet tapu sureti
- 1/1000 ölçekli imar planı paftası örneği
- Kot-kesit rölevesi
- Tatilya AVM'ye ait vaziyet planı
- Tatilya AVM'ye ait bina kesitleri
- Yapı ruhsatı (Real Market)
- Yapı Kullanma İzin Belgesi (Real Market)
- Yapı Ruhsatı (2 adet- Tatilya AVM)
- 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	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>				Fotoğraf		
İlçesi	B. ÇEVRECE							
Mahallesi	2. BÖLGE							
Köyü	YAKUPLU							
Sokağı	BEYLİKDÜZÜ							
Mevkii								
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü				
YIC: 127.645.458.040	243DN2B	21	102	Hektar	M2	Dm2		
YIS: 55.000.000.000					43	11		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TRAFFİK YERİ						
	Sınır	PLANTINDAĞIR						
	Edinme Sebebi	TAPUAMI TÜRKİYE İS BANKASI A.Ş ADINA KAYITLI İKEN SATIŞINDAN TESLİM EDİLDİ						
	Sahibi	İS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi	Yevmiye No.	Çiz No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	GİTİSİ		
Çiz No.	5598	26	2496		26.06.2001	Çiz No.		
Sahife No.						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. EVLAGE							
Köyü	YAKUPLU							
Sokağı	BEVİ MÜDÜRLÜĞÜ							
Mevki								
Satış Bedeli			Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
YİC: 92.844.964.230						Hektar	M2	Dm2
TIS: 25.000.000.000			242DN2B	21	103		31	19
			244DN3U					
Niteligi	59A							
Sınıf	PLANINDADIR							
Edinme Sebebi	TAMAMI TÖRLEVE İS BANKASI A.Ş. VE İNŞA KAYITLI İKEM RAYISINDAN TESCİL EDİLDİ.							
Sahibi	İS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi		
Cilt No.	5598	25	24		05.06.2001	Cilt No.		
Sahife No.	<p style="text-align: center;">Kerim Uygur</p> <p style="text-align: center;">KERİM UYGUR</p> <p style="text-align: center;">TAPU SİCİL MÜDÜRÜ</p> <p style="text-align: center;">M/D</p> <p style="text-align: center;">NOT: * İktisadi işlem için tapu senedi ile ilgili işlem yapılmalıdır. * Tapu senedi ile ilgili işlem için tapu senedi ile ilgili işlem yapılmalıdır. * Tapu senedi ile ilgili işlem için tapu senedi ile ilgili işlem yapılmalıdır.</p>						Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	

4. NOTERLİĞİ

SİBET

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 18. NOTERLİĞİ NOTER NEDİM NASRETTİNLER Akçam Sok. 18 4. Levent/İSTANBUL ☎ 324 00 23								
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 31785418										
Edinme Sebebi	YAKUPLU Köyü 21 Ada 108 Parsel taşınmazının İfraz işlemi (TSM) işleminden. CURA/GGP GAYRİMENKUL İNŞAAT VE GELİŞTİRME A.Ş. LEHİNE (1.074.000) YTL BEDELLE ÖST HAKKI TESİSİ VAADI 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 ÖST HAKKI TESİSİ VAADI 06/02/2007 YEV:1608. YEVİMİYE :06/02/2007 - 1608 CURA/GGP GAYRİMENKUL İNŞAAT VE GELİŞTİRME A.Ş. LEHİNE (6.074.00) YTL BEDELLE ÖST HAKKI TESİSİ VAADI 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										
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					
NOT: * Mülkiyet geçiminde... ** Tebliğ Kanunu... ...											

Saray Matbaacılık, Ankara - 2007

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

 T.C. BEŞİKTAŞ 18. NOTERİ
 NEDİM NASRETTİNLER
 SEMİN ÖZTÜRK

BEŞİKTAŞ
NOTERLİĞİ

SURET 19733

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

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	FE1D24D4B	21	110	ha	m ²	dm ²
				62.343,69 m ² T.C.		

Niteliği	ARSA	BEŞİKTAŞ 16. NOTERLİĞİ NOTER NEDİM NASETTİNLER Akşam Sok. 18 4. Levent/İSTANBUL ☎ 324 00 23
Sınır	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 ÖST 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 ÖST 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 ÖST HAKKI TESİSİ VAADİ 06/02/2007 YEV:1609 LEHTAR: CURA GGP GAYRİMENKUL İNŞAAT VE GELİŞTİRME A.Ş. YEVİMİYE :06/02/2007 - 1609

08 Ağustos 2008 130175

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

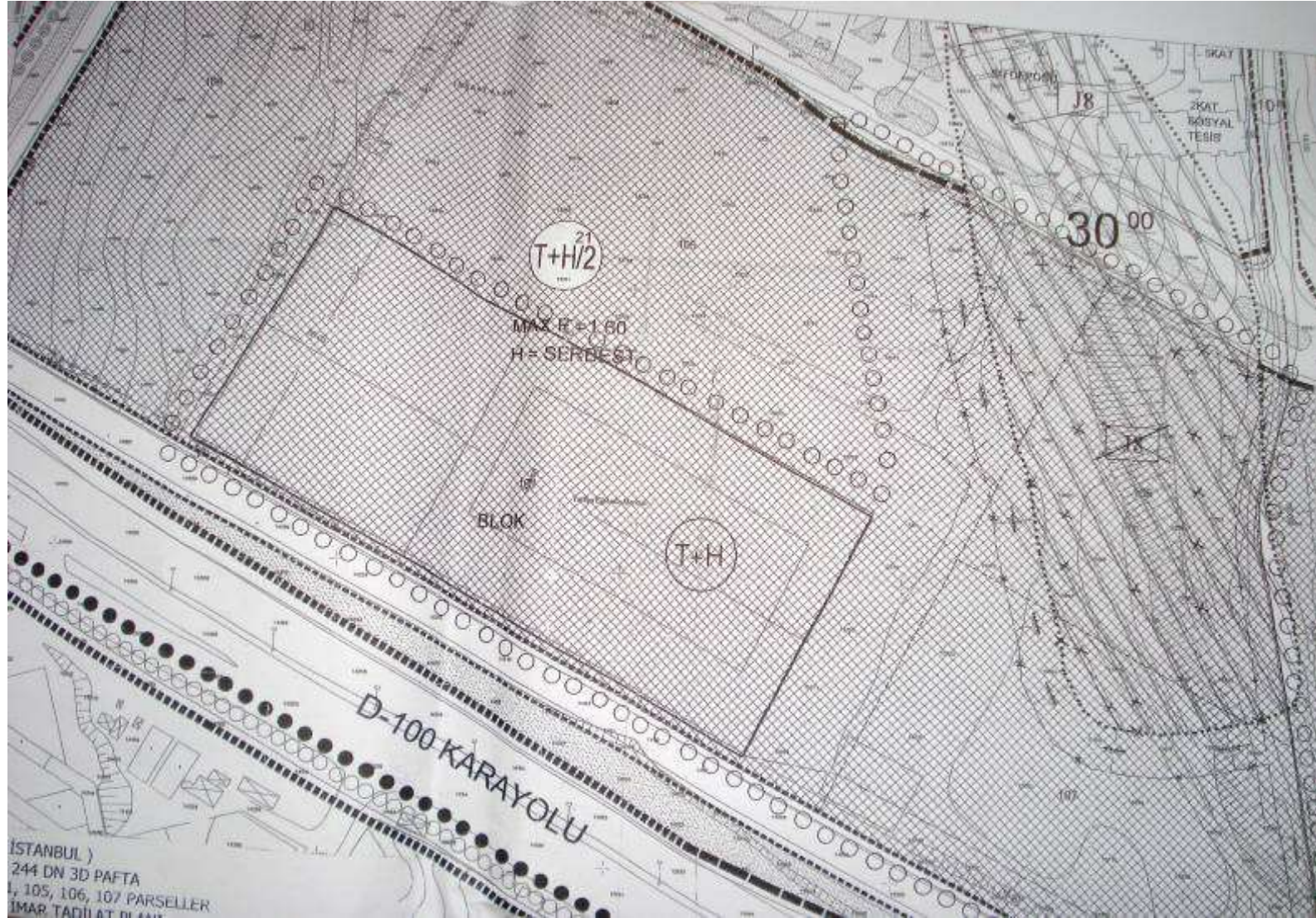
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	17599	113	11135		06/08/2008	Cilt No.
Sahife no.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

NOT: * Mükyyin parçeyi tek bir parçeye dönüştürmek için gerekli işlemler yapılmıştır.
** Tebliğ Kanunu Hükmünde Kurulan Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.

Saray Matbaacılık, Ankara - 2007

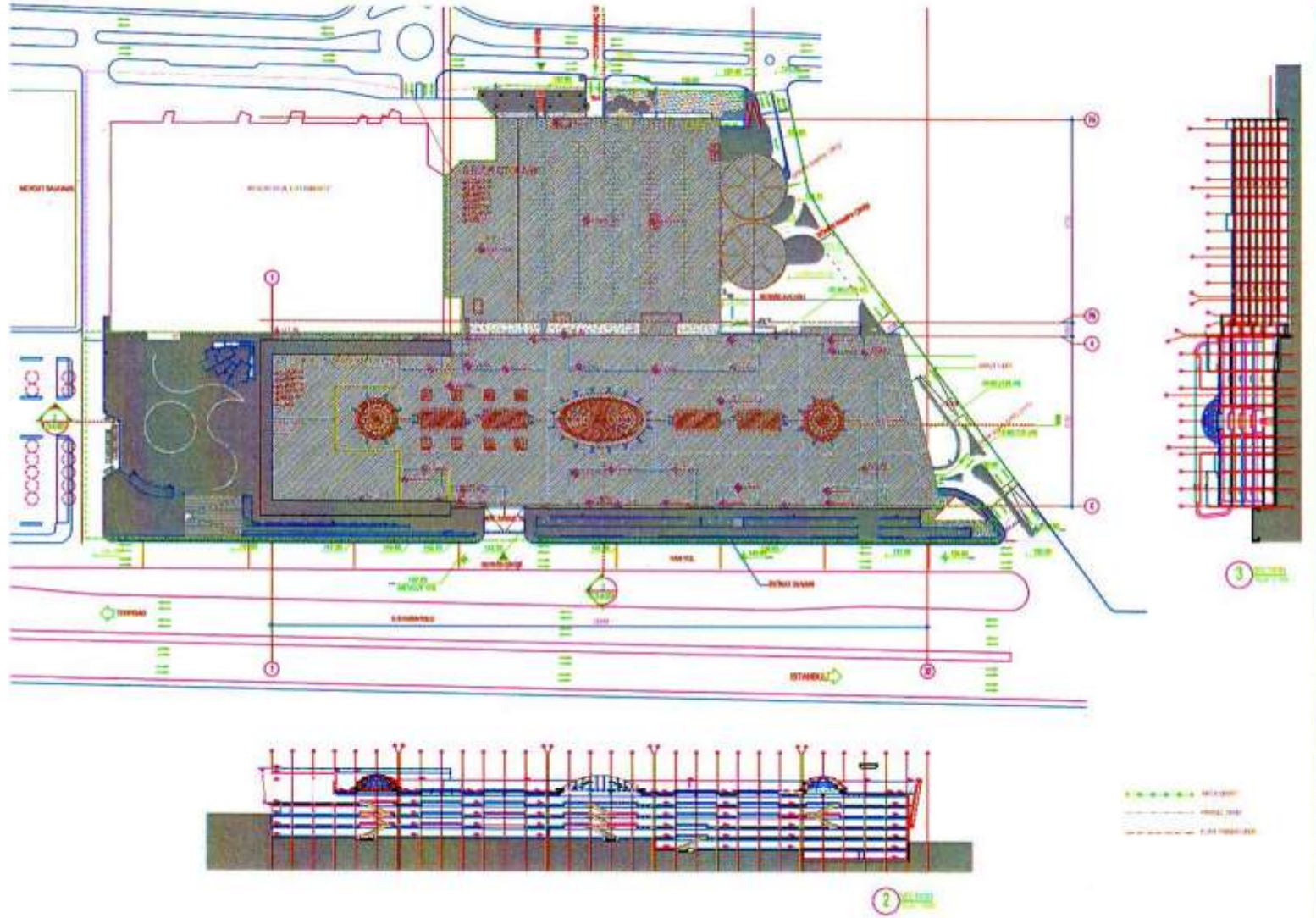
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

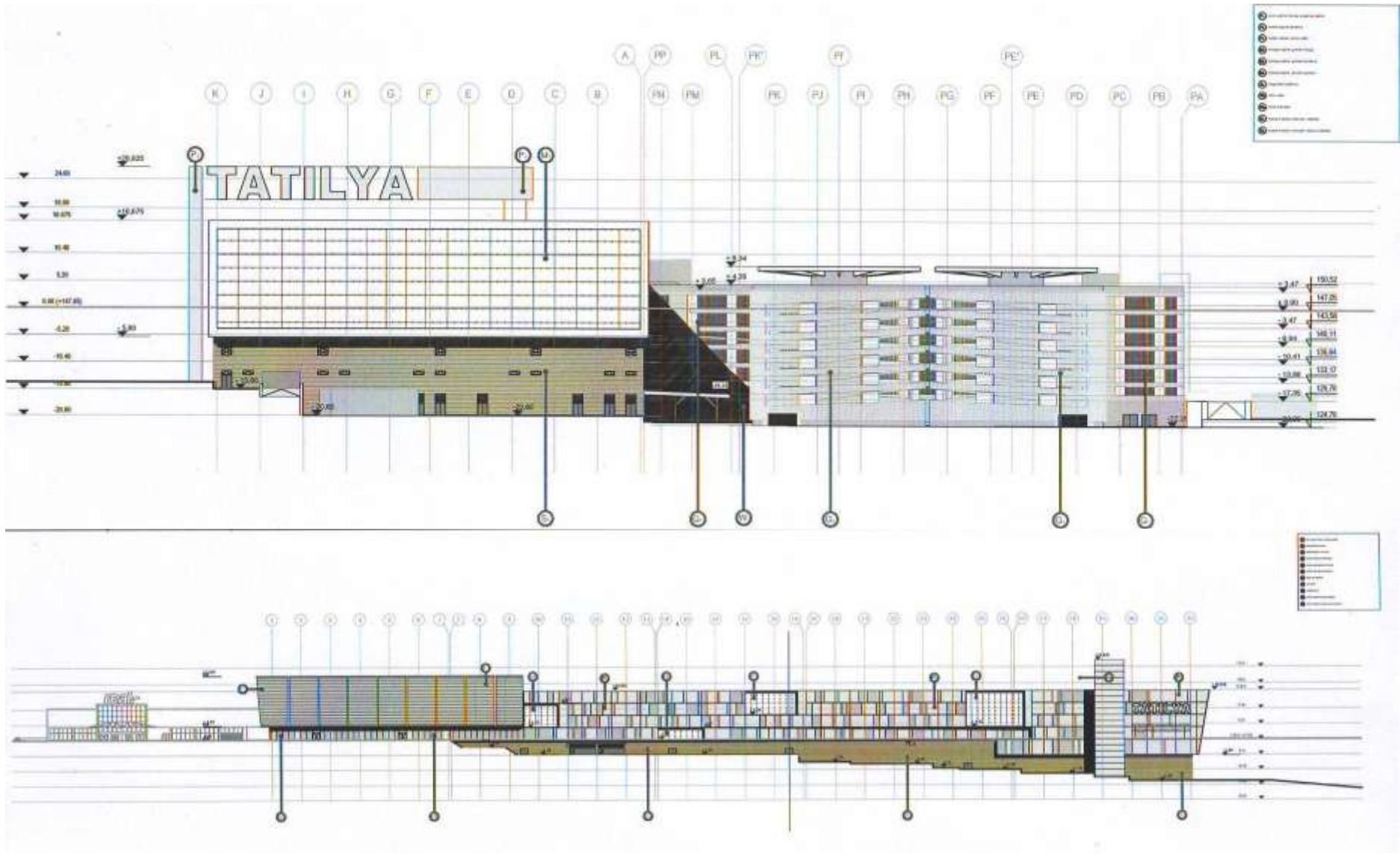
Stok No

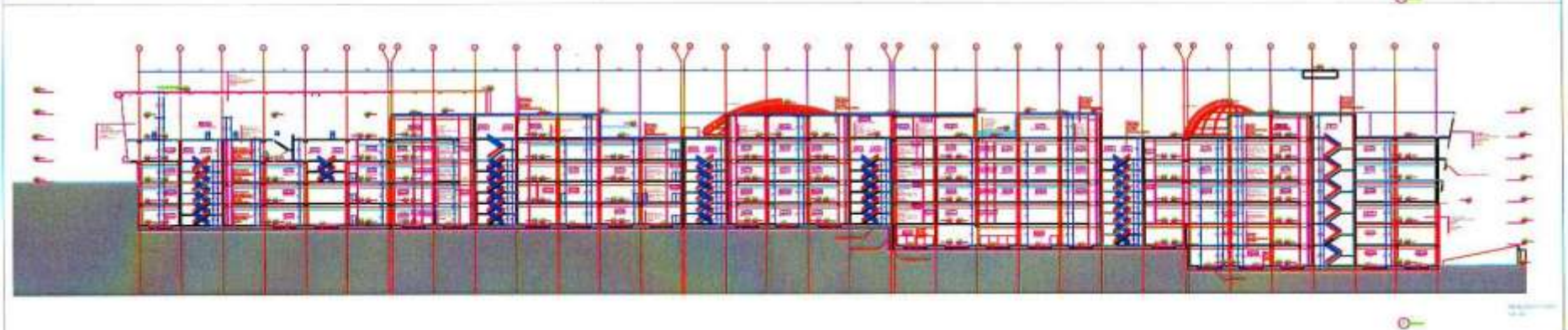
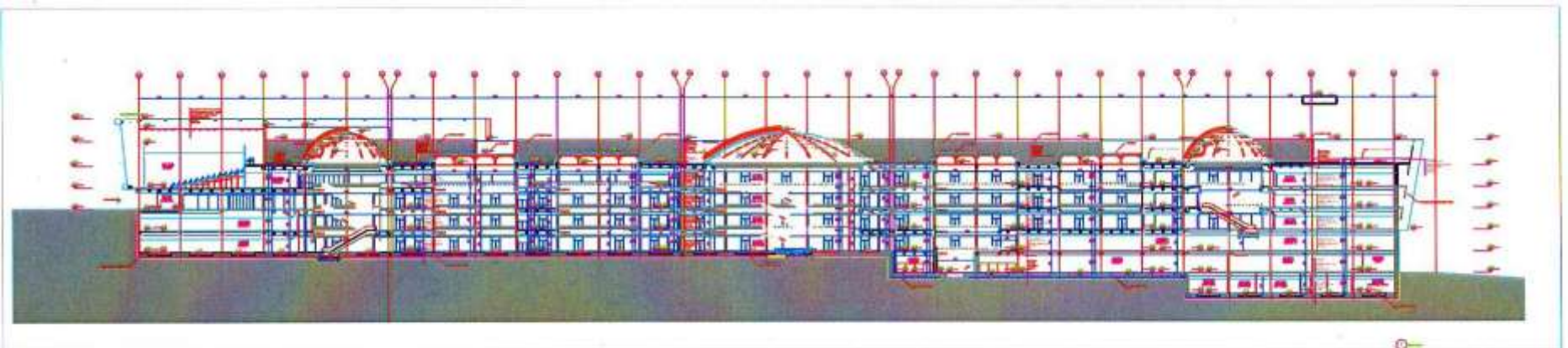
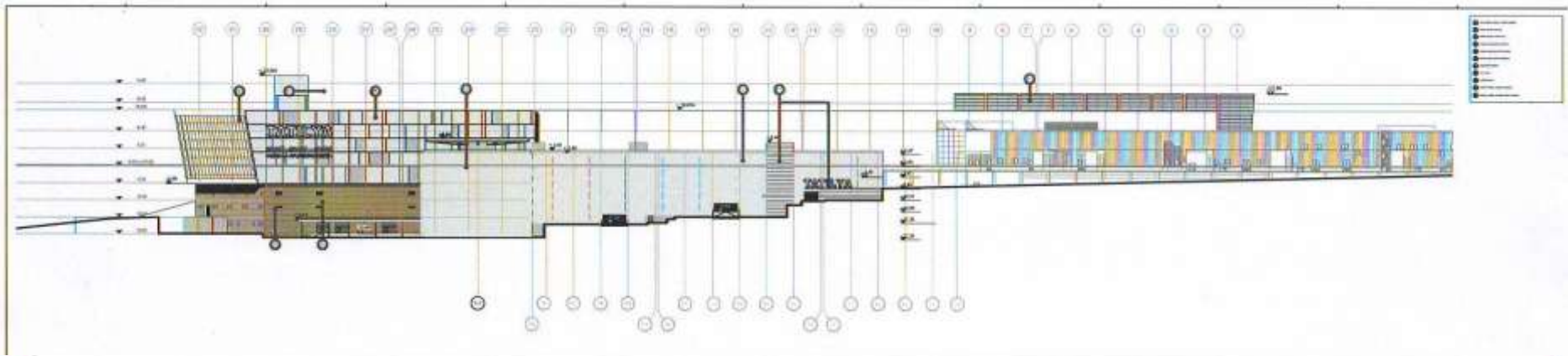


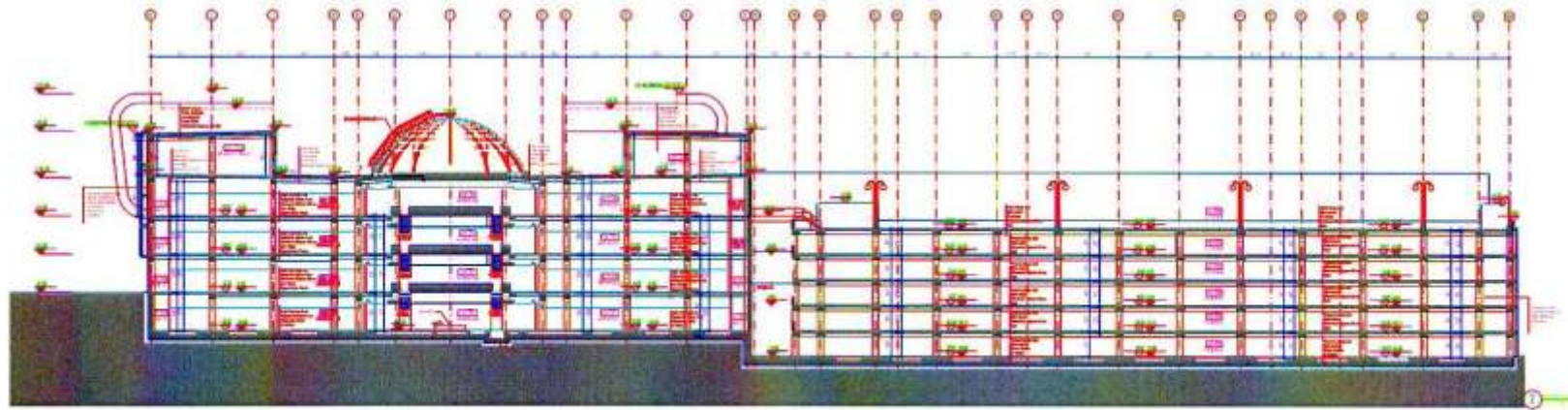
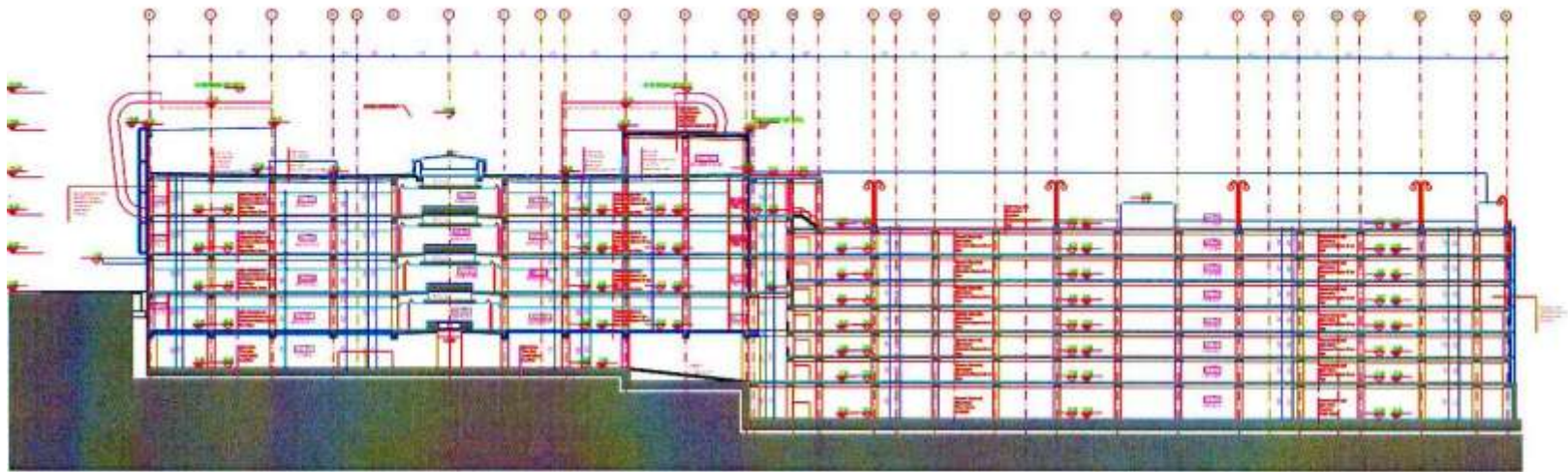
İmar Plan Paftası

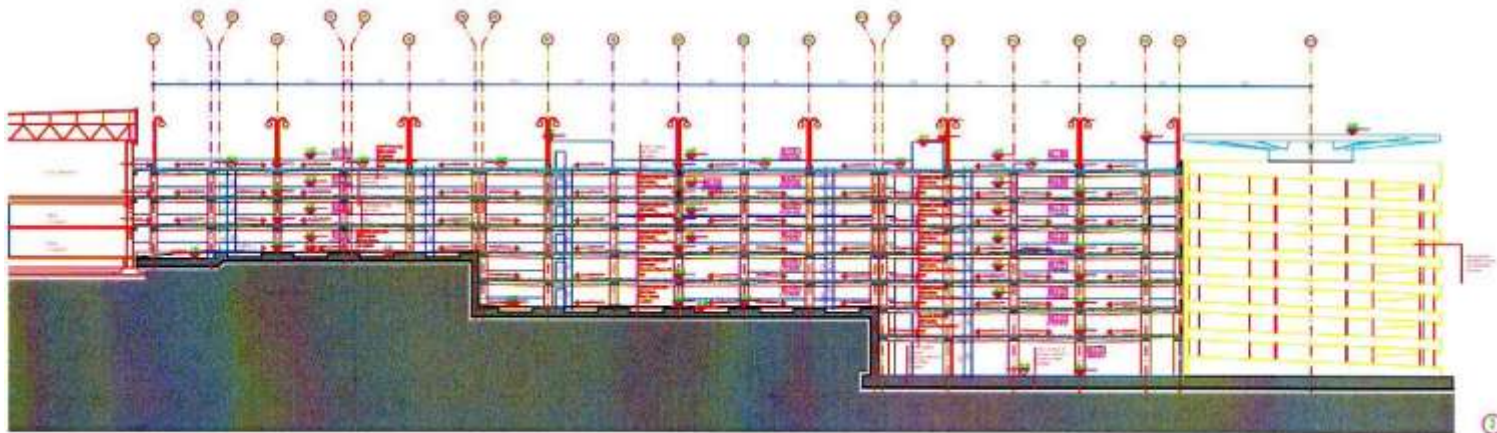
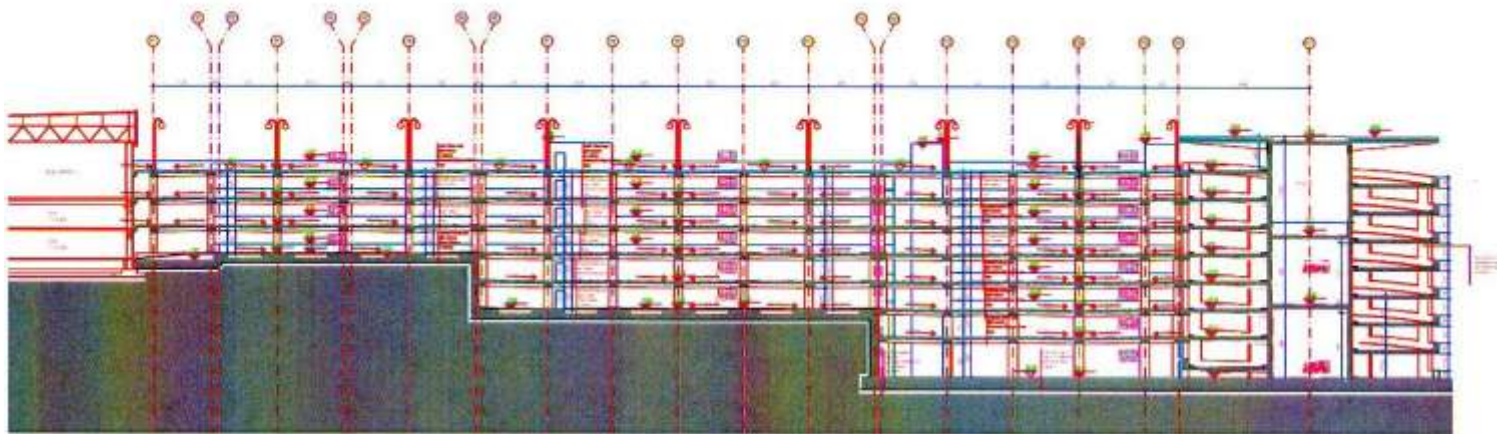
110 nolu parsel üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan Alışveriş Merkezi'ne ait vaziyet planı ve bina kesitleri :

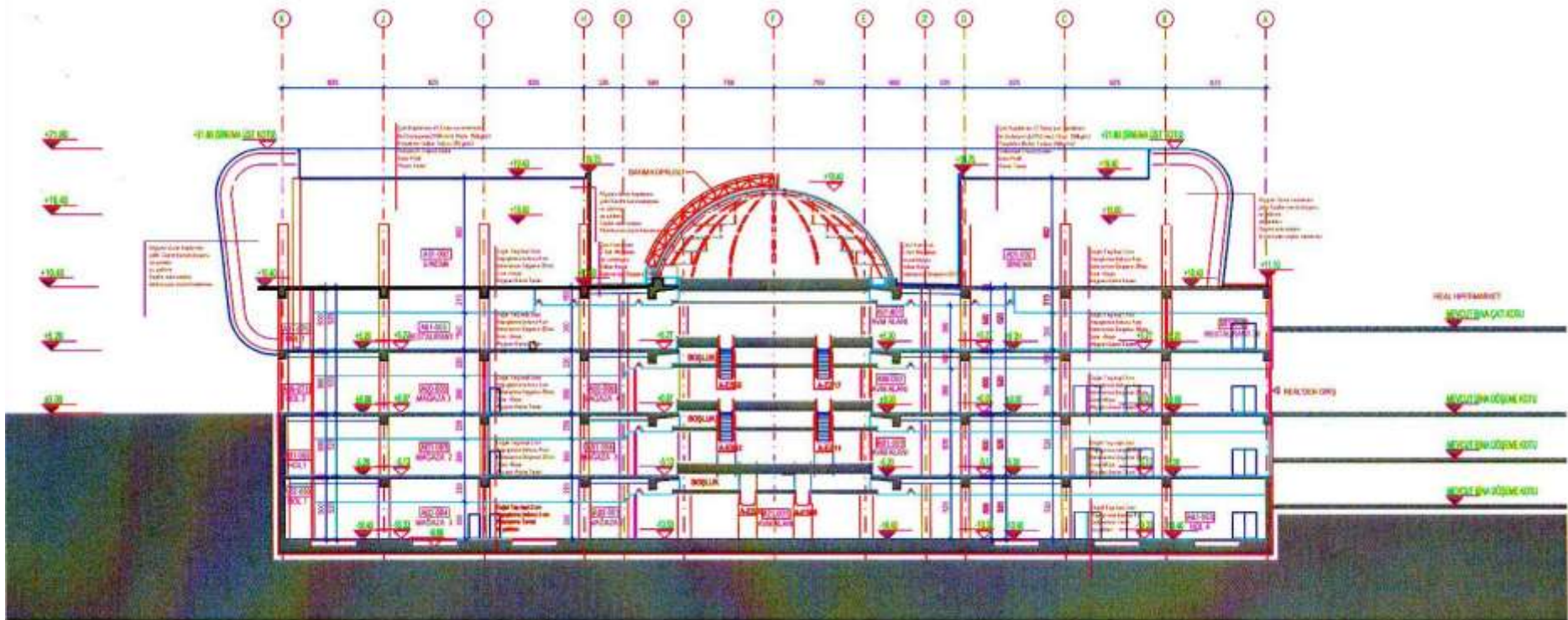












T.C. YAKUPLU BELEDİYESİ İmar Ve Planlama Müdürlüğü		ADI ve SOYADI : İŞ GYO A.Ş. ADRES :					
	 tarih ve sayılı yazıya / dilekçeye istinaden düzenlenmiştir					
KOT - KESİT RÖLEVESİ							
<p>1/1000 ÖLÇEKLİ MER'İ İMAR PLANINA GÖRE; 0.00 KOTU 126.50m ALINACAKTIR</p>							
İlçesi	YAKUPLU			Nivelman Noktası	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 Mühendis 01/12/2008		Nuray KÖKER Müh. 01/12/08	

Kot- Kesit Rölevesi

Real Alışveriş Merkezi:

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No: 00005506	
1. Ruhsat verme kurumları YAKIPLI İLK KADEME BELEDİYE BAŞKANLIĞI		3. Ruhsatın varlığı amacı <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat katları <input type="checkbox"/> Tadilat	
2. Ruhsatın varlığı amacı <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstisna düzeni <input type="checkbox"/> Bahçe düzeni		4. Ruhsat no: 2006/55	
5. Pafta no: 2A3002		6. Ada no: 21	
7. Parsel no: 105		8. Ruhsatın onay tarihi: 17.10.2006	
9. İnşaatın onay tarihi: 16.02.04		10. İnşaat bitirme tarihi ve no: 30.12.2005 / 2005/84	
11. Parselin kullanım amacı ve alanı (m ²): Ticaret-Hizmet 34.421,18		12. Tapu tesisi belgesi verim kurum: B.Çelmece 2.501ge Tapu Sicil Mülkiyet İlgisi	
13. Parselin inşaat başlama tarihi: 04.01.07		14. Ruhsatın geçeri bitiş tarihi: 04.01.08	
15. Zemin etüdü onay tarihi: / / 20		16. ÇED raporu onay tarihi: / / 20	
17. Planlanan inşaat başlama tarihi: 04.01.07		18. Ruhsatın geçeri bitiş tarihi: 04.01.12	
19. Adı soyadı, ünvanı İŞ GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		20. Bağlı olduğu vergi dairesi Besiktas	
21. Vergi dairesi sicil no 4810137715		22. Adres İncinciler Cad. 24 Kavacak Beykoz / İSTANBUL	
23. İnza 4. Levent / İSTANBUL		24. Adı soyadı, ünvanı ERENPORT İNŞ. SAN. ve TİC. A.Ş.	
25. Hukuki durumu ANONİM ŞİRKETİ		26. Kurum sicil no 4826721	
27. İlgili olduğu vergi dairesi BEYKOZ		28. Vergi dairesi sicil no 334030516	
29. Sicil no 4300254		30. Sözleşme tarihi ve no 04.01.07	
31. Mülkiyetin kaydı no 34.0000.8535196		32. İnza 4. Levent / İSTANBUL	
33. Adres Alasya 1/4 Blok D:13 ATAŞEHİR/İST.		34. Adı soyadı, ünvanı SANTİYE SEFINİN	
35. Oda sicil no 9726		36. Oda sicil no 9726	
37. Oda belge no —		38. Oda belge no —	
39. Sigorta sicil no 34.0000.8535196		40. Adres Alasya 1/4 Blok D:13 ATAŞEHİR/İST.	
41. İnza 4. Levent / İSTANBUL		42. Yapının üstünlerinin kullanma amacı ALIŞ VERİŞ MERKEZİ	
43. Üstün sayısı 16		44. Yüzölçümü (m ²) 53.479	
45. Benzer yapı sayısı 1		46. Toplam yapı sayısı 1	
47. Yapının taban alanı (m ²) 16.270		48. Toplam taban alanı (m ²) 16.270	
49. Yapıda katlı bölün bölün sayısı 16		50. Toplam bağımsız bölün sayısı 16	
51. Yapı inşaat alanı (m ²) 53.479		52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 53.479	
53. Yapının yol kotu altı kat sayısı 2		54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 1	
55. Yapının toplam kat sayısı 3		56. İlave kat sayısı —	
57. Yapının yüksekliği (m) 11,00		58. İlave kat yüksekliği (m) —	
59. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL) 430 YIL		60. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL) 22.995.970 YIL	
61. 1 m ² maliyeti (Bin TL) 430 YIL		62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL) 22.995.970 YIL	
63. Yapının arsa değeri (Bin TL) —		64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL) —	
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER			
65. ISITMA SİSTEMİ <input type="checkbox"/> Üstünlerin ısıtmalı 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"/> Kızıl		67. TESİSATLAR <input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input checked="" type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Fosseptik <input checked="" type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Arama <input type="checkbox"/>	
66. YAKIT ÇENSI <input type="checkbox"/> Kömür <input type="checkbox"/> Gaz <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar		68. SICAK SU Temin şekli: <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Şorben <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"/> Müstakim <input type="checkbox"/> Kati yakıt <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/>	
69. ORTAK KULLANIM ALANLARI <input type="checkbox"/> Kömürhane <input checked="" type="checkbox"/> Sigirnak <input checked="" type="checkbox"/> Ottopark <input checked="" type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input checked="" type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Çitlik depo <input type="checkbox"/> Kapaçlı dahesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input checked="" type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu		70. YAPIM SİSTEMLERİ <input type="checkbox"/> Yığma (Sığır) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input checked="" type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kapı <input checked="" type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Karpas <input type="checkbox"/> Prefabrik	
71. KULLANILAN MALZEME <input type="checkbox"/> Braket <input type="checkbox"/> Beton Blok <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Hafif panel <input type="checkbox"/> İlaç <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> İletken <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Gazbeton		72. DÖŞEME <input type="checkbox"/> Plak döşeme <input type="checkbox"/> Marmar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap	
YAPI PROJELERİ			
73. Onay Tarihi	74. Adı soyadı	75. Oda sicil no	76. Bina tesisi no
Mimar	Yaşar MARILYALI	384	34.1841
Statik	İbrahim BAKAN	36479	34.22726
Elektrik	Gülbin KÜÇÜK	14226	34-343600 290144
Mekanik tesisat	Selin EYİAPAN	21476	34.0113
Zemin Etüdü	Gülçin TEZEL	5822	34.0853/B 5098/800
	77. Oda belge no	78. Adresi	79. İnza
	34.SB.05. 1401.P	L.Hilmi Alantar Sk.Konak Ap. No:1 4. Levent / İSTANBUL	4. Levent / İSTANBUL
	KK-4828	İncinli Cad. Turanoglu Sk. Sınko:2 Sitesi A:3B1:90zya	4. Levent / İSTANBUL
	1289	Boztañcı Vukela Cd.Menolya Ap.No:30/1 K:7 Kadıköy/İST.	4. Levent / İSTANBUL
	KD-1501	Sarımerde Sk.Özyurt Sit.E Blok No:88/3 ÜSKÜDAR/İST.	4. Levent / İSTANBUL
	5098/800	Alasuda Merkez Mah. Şehit Murat Murat Demir Cd.No:69/A Ümraniye/İST.	4. Levent / İSTANBUL

Yapı Ruhsatı

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Belge Takip No: 00001207			
1. Belgem vatan kurumu YATIRIM İÇİ KAMU İZİNLERİ BAŞKANLIĞI		2. Belgem veriliş amacı <input type="checkbox"/> Kısımlı kullanma izni <input type="checkbox"/> Yapı Kullanma izni		4. Belgem onay tarihi 24.10.2007	
3. Belgem esas ruhsat <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İbnat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yürüden <input type="checkbox"/>		5. Belge no: 2007/12		6. Parça no: 24392	
7. Ada no: 21		8. Parcel no: 125		10. Parselasyon planı onay tarihi 30.12.2005	
9. İmar planı onay tarihi 19.02.2004		11. İmar durumu tarihi ve no. su 30.12.2005 2005/34		12. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) Ticaret/Ofis 34.421,38	
13. ÇED raporu onay tarihi 17.12.2005		14. Zemin etüdü onay tarihi 17.12.2005		15. Tapu tesviye bilgisi no. ve tarihi 31.03.2006 5140	
17. Yapı ruhsatı tarihi ve no. 17.12.2005		18. Tadilat ruhsatı tarihi 17.12.2005		19. Ruhsat yenileme tarihi 17.12.2005	
20. Yürüden ruhsat tarihi 17.12.2005		21. Ruhsat tarihi no. 2006/55			
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
25. Adı soyadı, ünvanı İŞ GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		26. Adı soyadı, ünvanı İNŞAAT MÜHÜRİ		27. Adı soyadı, ünvanı İSMAIL TÜRKOĞLU	
28. İşin niteliği Ofis		29. Kurum sicil no. 4626721		30. Bağlı olduğu vergi da. BEKİR	
31. Vergi dairesi sicil no. 334000515		32. Sigorta sicil no. 433254		33. Sözleşme tarihi ve no. 30.03.2006	
34. Müteahhik kimliği 30.03.2006		35. Sigorta sicil no. 30.03.2006		36. Sözleşme tarih ve no.	
25. Adres İş Kuleleri Blok 2 Kat: 4. Levant/İSTANBUL		26. İmza İsmail TÜRKOĞLU		27. Adres Beldiciler Cad. 34. Kat: 4. Levant/İSTANBUL	
28. İmza İsmail TÜRKOĞLU		29. İmza İsmail TÜRKOĞLU		30. İmza İsmail TÜRKOĞLU	
45. Yapının kullanılma amacı		46. Ürete sayısı 15	47. Yüzölçümü (m ²) 53.479	48. Benzer yapı sayısı 1	49. Toplam yapı sayısı 1
50. Yapının taban alanı (m ²) 15270		51. Toplam taban alanı (m ²) 15270		52. Yapıya bağımsız bölüm sayısı 16	
53. Toplam bağımsız bölüm sayısı 16		54. Yapı inşaat alanı (m ²) 53.479		55. Toplam inşaat alanı (m ²) 53.479	
56. Yapının yol kotu altı kat sayısı 2		57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 1		58. İlave kat sayısı 0	
60. Yapının yüksekliği (m) 11,00		61. İlave kat yüksekliği (m) 0		62. Yapının sınıfı IV	
64. 1 m ² maliyeti (Bn TL) 482 TL		65. Yapının inşaat maliyeti (Bn TL) 25.775.379,-TL		66. Yapının arsa değeri (Bn TL)	
67. Arsa dani yapının maliyeti (Bn TL)					
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER					
68. ISITMA SİSTEMİ		70. TESİSATLAR		72. ORTAK KULLANIM ALANLARI	
<input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtma 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"/> Kılma <input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/> Yarıgn tesisatı <input type="checkbox"/> Habermesme tes. <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Arıtma <input type="checkbox"/> Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Hidrotor <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Kömürlük <input checked="" type="checkbox"/> Sigınak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Şehir suyu	
69. YAKIT CİNSİ		71. SICAK SU		73. YAPIM SİSTEMLERİ	
<input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Gaz <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik		Termal Şekli <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Şöben <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Müsterek <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Termal		<input type="checkbox"/> Yiğme (Kagir) <input checked="" type="checkbox"/> Çiğlet (Kalkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> Yarıde döke <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik	
				74. KULLANILAN MALZEME	
				<input type="checkbox"/> Braket <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Halkı paneli <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/> Plak kırı <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Anamlar <input type="checkbox"/> Ahşap	
75. DÖŞEME					
<input type="checkbox"/> Plak kırı <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Anamlar <input type="checkbox"/> Ahşap					
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölüme hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar kamusal alanlardır. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağımsız bölümlerle birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanabilir. Mükazat ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet diğer kullanımları tamamı Belediye hizmetlerinden faydalanır.					
YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN			KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER		
76. Tarih ve numarası		77. Ünitenin adı		Konulun saban dahil oda sayısı	
				1 odalı	
				2 odalı	
				3 odalı	
				4 odalı	
				5 odalı	
				6 odalı	
				7+ odalı	
				TOPLAM	
78. Daire sayısı		79. Parke olan daire sayısı		80. Bir dairenin yüzölçümü	

Yapı kullanma İzin Belgesi

YAPILANLAR			
Yapı Sahibinin 10 İYİSAĞ İZMİR 1500 20 İYİSAĞ İZMİR 1500 30 İYİSAĞ İZMİR 1500		Yapı Mütahhidinin MÜHÜRLEME VE MÜHÜRLEME MÜHÜRLEME VE MÜHÜRLEME MÜHÜRLEME VE MÜHÜRLEME	
Form Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler 112144 Lüks ve altın kaplı 112144 Lüks ve altın kaplı		Yapı ile İlgili Özellikler 112144 Lüks ve altın kaplı 112144 Lüks ve altın kaplı	
Yapının Teknik Özellikleri 112144 Lüks ve altın kaplı 112144 Lüks ve altın kaplı			
Yapı Projeleri PROJİ MÜELLİFİNİN İRCAN AYLAZ FATİH SARACIOĞLU BÖLÜM TEZEL			



Real Market



Real Market açık otopark alanı



Real Market (Yavuz Sultan Caddesi'nden görünümü)



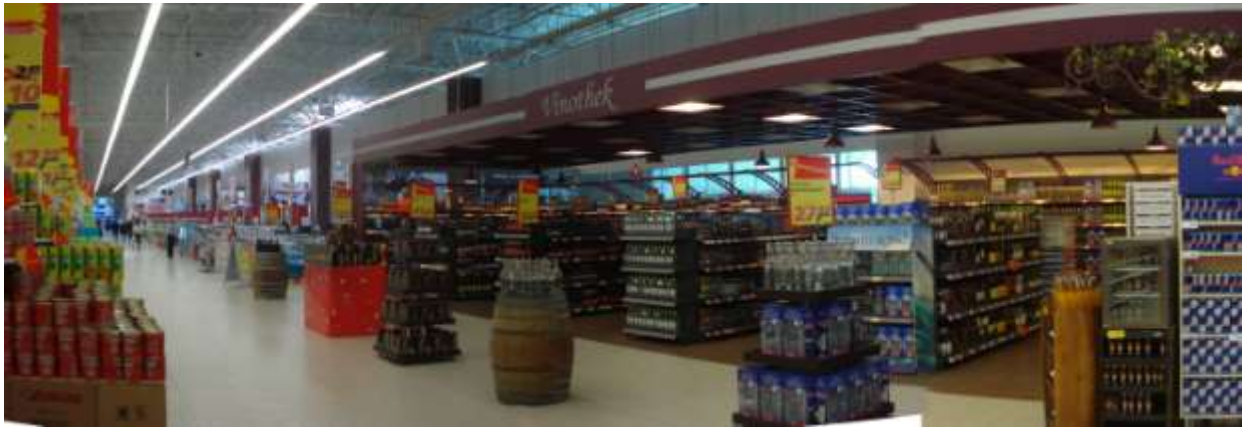
Tatilya Alışveriş Merkezi'nin inşa edileceği alan



Tatilya Alışveriş Merkezi'nin inşa edileceği alan

REAL ALIŞVERİŞ MERKEZİ İÇ MEKAN RESİMLERİ:





Real Alışveriş Merkezi kapalı otopark alanı



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