

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULLERİN ADRESİ** : Hatboyu Caddesi, No:124
(Kanlımandıra Mevkii, 1329 Parsel)
Eski Porselen Fabrikası
Tuzla / İSTANBUL

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 : **2009/8974**

EKSPERTİZ TARİHİ : 22 Aralık 2009

RAPOR TARİHİ : 28 Aralık 2009

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda açık adresi belirtilen **atıl durumdaki porselen fabrikasının** değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

MÜŞTERİ BİLGİLERİ	3
TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	4
TAPU TAKYİDATI	4
TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	5
YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	6
AÇIKLAMALAR	7
İMAR DURUMU	8
DEĞERLENDİRME	9
FİYATLANDIRMA	9
A. <i>İkame Maliyet Yöntemi</i> :.....	10
B. <i>Emsal Karşılaştırma Yöntemi</i> :.....	12
C. <i>İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi</i> :	12
SONUÇ	13

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 şirketidir.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: <ul style="list-style-type: none">▪ İş Kuleleri Kule 2 ve Kule 3▪ Kule Çarşı▪ Ticari Otopark▪ Kanyon Alışveriş Merkezi▪ Mallmarine Alışveriş Merkezi▪ Maslak Binası▪ İş Bankası Sirkeci Hizmet Binası▪ Ankara İş Kulesi▪ Ankara İş Bankası Merkez Binası▪ Ankara İş Bankası Kızılay Binası▪ Real Market▪ Seven Seas Oteli▪ Levent – 4 Adet Parsel▪ Üsküdar Arsası▪ Kartal Arsası▪ Tuzla Eski Porselen Fabrikası▪ İzmir Arsası

TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

SAHİBİ	: Paşabahçe Cam Sanayii ve Ticaret A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	: İstanbul – Tuzla
KÖYÜ	: Merkez
MEVKİİ	: Kanlımandıra
PAFTA NO	: 20
ADA NO	: ---
PARSEL NO	: 1329
NİTELİĞİ	: Porselen Fabrikası ve Arazisi
ARSA ALANI	: 53.200 m ²
ARSA PAYI	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 687
CİLT NO	: 14
SAHİFE NO	: 1329
TAPU TARİHİ	: 07.03.1997

TAPU TAKYİDATI

İstanbul İli, Tuzla İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Serhler Bölümü:

- TEDAŞ lehine 15 yıl müddetle 24.08.1966 tarih ve 2872 sayılı kira kontratosu. (29.03.2004 tarih ve 1503 yevmiye no ile)

Beyanlar Bölümü:

- Furakı müsbiyeğe göre teferruat şerhi. (27.12.1987 tarih ve 8570 yevmiye no ile)
- Teferruat şerhi. (22.05.1978 tarih ve 1503 yevmiye no ile)
- İçerisinde görülen 5 otoluk otopark ortak yerlerden olup başka amaçla kullanılamaz. (08.04.1987 tarih ve 2036 yevmiye no ile)

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi, Kanlımandıra Mevkii, Hatboyu Caddesi üzerinde konumlu (1329 nolu parselde) 124 kapı nolu **tesistir**.

Porselen Fabrikası olarak inşa edilen tesis halihazırda atıl durumda olup kullanılmamaktadır.

Tesis, doğuda Hatboyu Caddesi, batıda ıslah edilmiş dere ile sınırlıdır. Karşısında inşa halinde bir bina, karşı çaprazında Hacıoğulları Hilmi Sonay İlköğretim Okulu bulunmaktadır. Yakın çevresinde Tuzla Tren İstasyonu, Tuzla Piyade Okulu arazisi, E-5 Karayolu'na cepheli kesimlerde sanayi tesisleri, iç kesimlerde ise yeni inşa edilmiş ya da inşası devam eden kısmen site şeklindeki 3 – 4 katlı konut yapıları mevcuttur.

Tesis E-5 Karayolu'na –kuş uçuşu- 250 m., Tuzla Piyade Okulu Ana Giriş Kapısı'na 700 m., Tuzla Belediyesi'ne ise yaklaşık 2,5 km. mesafededir.

Bölge Analizi:

Taşınmazın yer aldığı mevkii, az sayıda sanayi tesisinin yer aldığı, sanayi, ticaret ve konut fonksiyonlarının ise gelişmekte olduğu ancak bölgedeki askeri alanların mevcudiyeti sebebiyle gelişim aksları kısıtlı olan bir bölgedir.

Son 10 yıl içerisinde bölgedeki konut talebi ve dolayısıyla konut sitelerinin ve nitelikli konut inşaatlarının yapımı hız kazanmış olup en büyük ivme geçtiğimiz 2 yıl içerisinde gerçekleşmiştir. Bölgedeki derenin ıslah edilmiş ve imar planlarının yapılmış olması, bu hızlı gelişimin en büyük etkenleridir.

İmar planlarına göre özellikle E-5 kenarındaki arsaların ticari ve sosyal donatılara ilişkin lejantlara kavuşması ve Sabiha Gökçen Havalimanı'nın tamamlanması/uçuşların başlamış olması ile hem ticari hem de konut kullanımı anlamında bölgeye olan talep artmaya başlamıştır. Konut projelerinin yanı sıra alışveriş merkezleri, oteller ve sağlık tesisleri (Neo AVM, Divan Oteli, Gisbir Hastanesi vs.) gibi yatırımlar da hızla hayata geçmektedir.

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: B.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
TOPLAM ALANI	: 25.792 m² (*)
ELEKTRİK	: Şebeke
JENERATÖR	: Yok (**)
TRAFO	: Mevcut
SU	: Şebeke
SU DEPOSU	: Mevcut (300 tonluk)
KANALİZASYON	: Şebeke
ISITMA/SOĞUTMA SİSTEMİ	: Yok (**)
ASANSÖRLER	: Yok (**)
YANGIN TESİSATI	: Yok (**)
GÜVENLİK SİSTEMİ	: Yok (**)
PARK YERİ	: Yeterli oranda açık otopark alanı mevcut
SATIŞ/KİRA KABİLİYETİ	: "Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

(*) Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde tesise ait 29.02.1980 tarih 3-27 nolu; 17.01.1979 tarih ve 4-1 nolu ve 27.03.1988 tarih ve 8-38 nolu Yapı Kullanma İzin Belgeleri'ne göre tesisin kullanım alanı 27.257 m²'dir. Ancak bu belgelere esas yapılardan bazıları ana parselde yapılan ifrazlar sonucu başka parseller üzerinde kalmış olup bu yapıların alanı düşüldüğünde toplam kapalı alan 25.792 m² olmaktadır.

(**) Tesis bir süredir kullanılmamakta olup binaların birçoğu atıl halde ve mevcut durumları itibarıyla kullanılmayacak durumdadırlar. Yukarıda belirtilen tesisat ve sistemlerin tekrar gözden geçirilmesi gerekecektir. Bu sebeple bu tesisat ve sistemler yok sayılmıştır.

AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu tesis **53.200 m²** arsa üzerine kuruludur.
- Parselin etrafı beton/taş duvar üzeri demir korkuluk ve fens teli ile fiziksel olarak çevrilidir.
- Açık alanlar kısmen asfalt, kısmen saha betonu, kısmen de çim ile kaplıdır. Bahçe içerisinde çok sayıda yetişmiş ağaç mevcuttur. Bahçe bakımsız durumdadır.
- Halihazırda arsa üzerinde farklı büyüklük ve farklı tarzlarda inşa edilmiş 25 adet bina bulunmaktadır.
- Binalar atıl durumda olup kısmen depo olarak kullanılmaktadırlar.
- Binaların toplam kullanım alanı büyüklüğü 25.792 m² olup bina icmali aşağıda tablo halinde belirtilmiştir.

Bina / Birim Adı	Kullanım Alanı (m ²)	Açıklamalar
Lojman	1.746	12 dairesi
Fabrika Giriş - Bekleme – Satış	105	---
Soyunma - Duş – Teşhir	284	---
Laboratuvar – Araştırma	292	---
Müdürüyet – Personel	1.129	---
Malzeme Anbarı	1.208	---
İşletme – İmalat	15.574	---
Hamur Hazırlama	1.380	---
Araba Tamir Binası	130	---
Trafo ve Dizel Binası	263	---
Kasethane	250	---
Kırma Öğütme	637	---
Taş Anbarları	630	---
Bakım Atelyesi	136	---
Yardımcı İşletmeler	508	---
Garaj	251	---
Spor Salonu	159	---
Kağıt Ambarı	321	---
Kaolen Süzme	107	---
Sundurma	370	---
Su Deposu	287	300 tonluk
Çay Ocağı	25	---
TOPLAM	25.792	

- Binalar atıl durumda oldukları için güvenlik sebebiyle detaylı olarak gezilmemiştir. Değerlemede binaların atıl durumda olmalarına karşın yeniden kullanıma uygun hale getirilmeleri ihtimali dikkate alınarak kıymet takdir edilmiştir.

İMAR DURUMU

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde değerlemeye konu taşınmazın 1/5000 ölçekli Tuzla Marmara Denizi İle Demiryolu Arası Revizyon Nazım İmar Planı'nda "**Hizmet Dönüşüm Alanı**" olarak belirlendiği ve uygulama yapılabilmesi için 1/1000 ölçekli planların yaptırılması / yapılması gerektiği öğrenilmiştir.

Plan notları şöyledir;

- Bu alanlarda günlük ve haftalık ihtiyaçlara cevap verebilecek ticaret ve hizmet fonksiyonları yer alacak olup maksimum K.A.K.S 1,50, maksimum yükseklik 15,50 m. olacaktır. Bu alanlarda yapı adası bazında en az 10.000 m2 imar parseli oluşturulması durumunda ; mevcut yapılar yenilenmek şartıyla yapılanma şartları maksimum K.A.K.S. 1,75, maksimum yükseklik 18.50 olarak uygulama yapılacaktır.
- Hizmet Dönüşüm alanlarında planın getirdiği yapılanma şartlarını geçmemek ve yönetmelikteki asgari alan şartını sağlamak kaydıyla özel sağlık ve eğitim tesisleri (yüksek öğrenim hariç) yapılabilir.
- Bu alan içerisinde parakende ticaret, lokanta, kafeterya, ticari-mali kurumlar, alışveriş ve eğlence merkezleri, teknik vb. hizmet birimleri yer alacağı bölümler ile bilgi iletişim ve koordinasyon birimleri vb. kullanımlar yer alabilir.
- Hizmet dönüşüm alanları mevcut kullanımların ticaret – hizmet kullanımına dönüşümünün öngörüldüğü alanlardandır. Bu alanlarda yer alan işlevler dönüşüm plan ve programlarını en geç bu planın onay tarihinden bir yıl sonra ilgili belediyesine sunmak ve onaylatmak koşulu ile 5 yılı aşmayan dönüşüm süreci içerisinde geçici olarak yer alabilirler. Geçici ruhsat aşamasında 5 yıllık süreç sonunda dönüşümün gerçekleştirileceğine dair taahhütname düzenlenecektir. Geçiş dönemi için öngörülen ruhsat koşulları bu planda öngörülen yapılaşma değerlerini aşamaz.

Tuzla Belediyesi'nden alınan plan örneğine göre parselin, batısındaki dere hattından belirli bir mesafede yapılaşma yasağı bulunmakta olup kalan kısımlar ise büyük oranda hizmet dönüşüm alanı ve kısmen de park alanı olarak belirlenmiştir. Park alanının terk edilmesi gerekecektir. Dere mutlak koruma alanı içerisinde ise yapılaşmaya müsaade edilmemektedir.

DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler :

- Bölgenin her geçen gün artan ticari potansiyeli,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış alt yapı,
- İmar durumu,
- Batısından geçen derenin ıslah edilmiş olması,
- Parselin toplam yüzölçümü büyüklüğünün ve imar durumunun çok fonksiyonlu bir proje geliştirilmesine uygun olması.

Olumsuz etkenler :

- Binaların atıl durumda olması,
- 1/1000 ölçekli planların henüz yapılmamış olması,
- Parselin batı şeridindeki dere mutlak koruma alanı içerisinde kalan bölümde yapılaşma yasağı bulunması,
- Parselin dere kenarında bulunması sebebiyle yeni yapı inşası söz konusu olduğunda zeminin uygun hale getirilmesi için oluşabilecek ekstra maliyetler.

FİYATLANDIRMA

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

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

A. İkamet Maliyet Yöntemi:

Bu yöntemde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

1. Arsanın değeri

2. Arsa üzerindeki inşai yatırımların değeri

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

1. Arsanın değeri

Rapor konusu parselin rayiç değerinin tesbitinde "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**" kullanılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve güncel görüşmelerden/araştırmalardan faydalanılmıştır. Bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu parsel için birim fiyat belirlenmiştir.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında her ne kadar konu gayrimenkule eşdeğer tutulabilecek bir emsal bulunamamış olsa da bölgedeki satılık ticari ya da konut imarlı parsellerin bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Telefon	Konum Bilgisi	Kullanım Alanı (m ²)	Özellik	Fiyat
539-252 09 30	Tuzla E-5 cepheli	14.000 m ²	1,75 emsal	10.000.000,-USD
533-950 49 09	Tuzla E-5 cepheli	22.000 m ²	Ticari imarlı, 0,25/0,50 emsal	12.000.000,-USD
539-252 09 30	Kaynarca E-5 cepheli	26.350 m ²	Ticaret+Konut imarlı, TAKS: 0,30, KAKS: 1,75	47.000.000,-USD
533-812 69 20	İstasyon Mahallesi konumlu	288 m ²	Konut imarlı, TAKS: 0,25, h _{maks} : 9,50	265.000,-TL
532-260 93 47	Şifa mahallesi konumlu Omsan Lojistik yanı	40.000 m ²	Sanayi İmarlı TAKS: 0,25, h _{maks} : 9,50	9.200.000,-USD
532-361 56 32	Tuzla E-5 cepheli	20.650 m ²	Ticari imarlı, 1,75 emsal	21.000.000,-USD

Bu araştırmalardan ve yukarıda özetlenen değerleme prosesinden hareketle rapor konusu parselin konumu, büyüklüğü ve özellikle imar durumu dikkate alınarak **m² birim değeri için 385,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre parselin değeri :

53.200 m² x 385,-TL/m² \cong (20.482.000) **20.480.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

2. Arsa üzerindeki inşai yatırımların değeri

İnşai yatırımların değerlendirmeye esas **m²** birim bedeli (kârı havi satışa esas rayiç tutarı) binaların yapılış tarzları ve nitelikleri ile birlikte halihazır durumları dikkate alınarak saptanmıştır.

Bina / Birim Adı	Kullanım Alanı (m ²)	m ² Birim Değeri (TL)	Değeri (TL)
Lojman	1.746	75	130.000
Fabrika Giriş - Bekleme - Satış	105	70	7.000
Soyunma - Duş - Teşhir	284	70	20.000
Laboratuvar - Araştırma	292	75	22.000
Müdürüyet - Personel	1.129	85	95.000
Malzeme Anbarı	1.208	70	85.000
İşletme - İmalat	15.574	70	1.090.000
Hamur Hazırlama	1.380	75	103.000
Araba Tamir Binası	130	70	9.000
Trafo ve Dizel Binası	263	70	18.000
Kasethane	250	65	16.000
Kırma Öğütme	637	70	45.000
Taş Anbarları	630	80	50.000
Bakım Atelyesi	136	80	11.000
Yardımcı İşletmeler	508	70	36.000
Garaj	251	65	16.000
Spor Salonu	159	75	12.000
Kağıt Ambarı	321	70	22.000
Kaolen Süzme	107	65	7.000
Sundurma	370	60	22.000
Su Deposu	287	60	17.000
Çay Ocağı	25	65	2.000
Çevre Düzeni (Peyzaj, çevre duvarı, ağaçlar vb.)		Maktuen	210.000
TOPLAM			2.045.000

Özet olarak tesisin değeri,

Arsanın değeri..... 20.480.000,-TL

İnşai yatırım değeri..... 2.045.000,-TL olmak üzere

TOPLAM 22.525.000,-TL'dir.

B. Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış satılık benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmektedir.

Ancak bölgede yapılan araştırmalarda konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte ya da karşılaştırılabilecek büyüklükte tesis bulunamamıştır.

Her ne kadar geçmiş dönemlerde benzer nitelikteki yapıların satışları gerçekleşmişse de bu değerlerin çevresel faktörler (bölgedeki yatırımlar, imar değişikliği, ulaşım imkânları ve ticari potansiyel gibi) ve ekonomik koşullar nedeniyle günümüze oranla farklılıklar arz etmesi sebebiyle emsal olarak değerlendirilmesi mümkün değildir.

Yukarıda belirtilen nedenlerle bu yöntemin sağlıklı bir sonuç vermeyeceği kanaatindeyiz.

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 değeridir.

Ancak, başta değerlemeye konu tesisin mevcut haliyle kiraya verilmesinin güç olması ve benzer tesis ya da gayrimenkullerin kira değerlerine ulaşamaması sebepleriyle bu yöntemin sağlıklı bir şekilde kullanılması mümkün olmamıştır.

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **atıl durumdaki Porselen Fabrikası'nın** yerinde yapılan incelemesinde konumuna, bünyesindeki yapıların büyüklüğüne, mimari ve inşai özelliklerine, arsasının fiziksel özelliklerine, imar duruma ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz gayrimenkul piyasası koşulları itibarı ile **arsa ve üzerindeki inşai yatırımın toplam değeri için,**

22.525.000,-TL (Yirmiikimilyonbeşyüzyirmibeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(22.525.000,-TL ÷ 1,513 TL/USD (*) \cong **14.890.000,-USD**)

(22.525.000,-TL ÷ 2,181 TL/Euro (*) \cong **10.330.000,-Euro**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,513 TL ; 1,-Euro = 2,181 TL'dir.
Döviz bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Binaların mevcut durumuyla sigortaya esas inşai değeri 2.045.000,-TL'dir.

Tesisin KDV dahil değeri ~ 26.580.000,-TL'dir.

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

İşbu rapor, **İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve 3 (üç) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 28 Aralık 2009

(Ekspertiz tarihi : 22 Aralık 2009)

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

Kıvanç KILVAN
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Eki:

- Konum krokisi ve uydu görünümü
- Tapu sureti
- Vaziyet Planı
- İmar Plan örneği
- Yapı kullanma izin belgesi (3 adet)
- Fotoğraflar
- Değerleme uzmanını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgesi
- Değerleme sözleşmesi sureti

Değerlemeye Yardım Edenler:

M. Mustafa YÜKSEL


Değerleme Elemanı / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi



Konum Krokisi

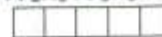


Uydu Fotoğrafi

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	TUZLA					
Mahallesi	MERKEZ					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	KANLI MANDIRAKI					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
22.225.000,00	20		1329	ha	m ²	dm ²
Niteliği	FORSELEN FABRİKASI VE ARAZISI					
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 22210422					
Edinme Sebebi	Tamamı PAŞADAĞÇE CAM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden					
Sahibi	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	14809	14	1329		14/10/2009	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih:						Tarih
NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile birlikte için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliği Karar ve Hükümler çerçevesinde satış bedelinin ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne yatırılması şarttır.						

ATILIM A.Ş. 2006

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 129



Vaziyet Planı



Emlak vergi dairesinin 24/12/1979 tarih ve Cilt No :
Eb/11414/Ed/10536-ER/106536 sayılı yazın ahali Sahife No :
T.C. :

BELEDİYESİ YAPI KULLANMA İZİN KRİDİ
(Doldurmadan önce Kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

Yapının adresi : İstasyon Civarı
Ada ve parsel No : 20. Parsel 3329 Parsel
YATIRIM PLANINDA BELİRTİLEN KUMAKLAR : 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100

Bölüm : I - Yapı Kullanma izin kâğıdının kapsamı : 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100

a) Yeni yapının tamamı için verilmiştir.
İzin kâğıdı { İlave yapı için verilmiştir.
Devam eden yapı için biten kısmı için verilmiştir.

b) Yapının biten kısımları için evvelce verilen kullanma izin kâğıtları varsa { Tarihleri :
Cilt No :
Sahife No :

Bölüm : II - Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.
Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi :
Varsa ek Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi :

Bölüm : III - Yapının Kullanılma maksadı ve ölçüleri

Kullanılma Maksadı (a)	m ²	Kullanılma Maksadı	m ²
1. Ev		11. Ardiye	
2. Apart.		12. Okul	
3. Dükkan (Sayısı...)		13. Hastaha.	
4. Otel		14. Spor Sal.	
5. İphani		15.	
6. Sinema		16.	
7. Fabrikay.	77	17.	
8. Atelye		18.	
9. Depo		19.	
10. Garaj		TOPLAM	77,727

Bölüm : IV - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesinin sınıfı

Taşıyıcı Sistemi { Yığma Cinsi :
İskelet Cinsi : Çelik
Dolgu maddesi sınıfı :

Bölüm : V - Yapının kat sayısı :
Yol seviyesi : Üstünde Yol seviyesi Altında Toplam

Bölüm : VI - Yapının Süresi
Yapının başlangıç Tarihi :
Yapının bittiği Tarih : 28/11/1980

Bölüm : VII - Yapının Maliyeti
Yapının tüm maliyet değeri (araç hariç) : TL.
Yapı sahibi tarafından bizzaten yaptırılmıştır ?
Yapı müteahhideni yaptırılmıştır ?

(I) Kullanılma maksadı Ev veya Apt. ise Bölüm VIII ' e cevap veriniz.

a) Bina ile ilgili özellikler

	Var	Yok	Var	Yok
Elektrik	X			
Havagazı				
Şehir suyu (Varsa)	X			
İçerde <input checked="" type="checkbox"/>				
Avluda <input type="checkbox"/>				
Dışarda <input type="checkbox"/>				

b) Daire ile ilgili özellikler

Daire Sayı	Dairelerin Özellikleri	Olan	Yok
1. Odalı			
2. "			
3. "			
4. "			
5. "			
6. "			
Toplam			

İstemi 29/1/1980
086433 maktu, alındı.
.....Tarih.....Cilt.....Sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının muayenesinde testliki projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 5785 sayılı İmar Kanununun 16 maddesi gereğince (tasar/teklif) için "Yapı kullanma izin kâğıdı" verilmiştir.
.../.../...

Testik 28/11/1980
Belediye Tabii Belediye İnşaat Kontrol Amir

(Yapı Sahibiye Verilecek)



2991 SAYILI YASA KAPSAMINDAKİ YAPININ

TC. İSTANBUL
 İlçe No: 2
 İlçe Adı: ...
 İlçe Adı: ...

Berle ve işle ...
 1 İHATİ KURUMSAL (Düzen - İşyeri)
 2 YAPIL KULLANMA İZİNİ 1 2
 3 KİRAZ VE YAPIL KULLANMA İZİNİ ALAN İŞYERİ

Çizim No: 3
 Çizim No: 3
 Çizim No: 528

BÖLÜM 1 - Yapının yapıldığı bölgenin ve yapıldığı yerin bilgileri

Yapının Adı: ...
 Mülkiyet No: ...
 Kat No: ...
 Kat No: ...
 Kat No: ...
 Kat No: ...
 Kat No: ...
 Kat No: ...
 Kat No: ...

BÖLÜM 2 - Yapının yapıldığı yerin bilgileri

Çizim No: ...
 Çizim No: ...
 Çizim No: ...
 Çizim No: ...
 Çizim No: ...
 Çizim No: ...
 Çizim No: ...
 Çizim No: ...

BÖLÜM 3 - Katların bilgileri

KOD

1 - ...
 2 - ...
 3 - ...
 4 - ...
 5 - ...
 6 - ...
 7 - ...
 8 - ...

BÖLÜM 4 - Yapının yapıldığı yerin bilgileri

Yapının Adı: ...
 Yapının Adı: ...
 Yapının Adı: ...
 Yapının Adı: ...
 Yapının Adı: ...
 Yapının Adı: ...
 Yapının Adı: ...
 Yapının Adı: ...

BÖLÜM 5 - Katların yapıldığı yerin bilgileri

Kat No	Yapının Adı	Kat No	Yapının Adı
1	...	2	...
3	...	4	...
5	...	6	...
7	...	8	...
9	...	10	...
11	...	12	...
13	...	14	...
15	...	16	...
17	...	18	...
19	...	20	...

BÖLÜM 6 - Yapının yapıldığı yerin bilgileri

Yapının Adı: ...
 Yapının Adı: ...
 Yapının Adı: ...
 Yapının Adı: ...
 Yapının Adı: ...
 Yapının Adı: ...
 Yapının Adı: ...
 Yapının Adı: ...

BÖLÜM 7 - Katların yapıldığı yerin bilgileri

Yapının Adı: ...
 Yapının Adı: ...
 Yapının Adı: ...
 Yapının Adı: ...
 Yapının Adı: ...
 Yapının Adı: ...
 Yapının Adı: ...
 Yapının Adı: ...

BÖLÜM 8 - Katların yapıldığı yerin bilgileri

Yapının Adı: ...
 Yapının Adı: ...
 Yapının Adı: ...
 Yapının Adı: ...
 Yapının Adı: ...
 Yapının Adı: ...
 Yapının Adı: ...
 Yapının Adı: ...

BÖLÜM 9 - Katların yapıldığı yerin bilgileri

Kat No	Yapının Adı	Kat No	Yapının Adı
1	...	2	...
3	...	4	...
5	...	6	...
7	...	8	...
9	...	10	...
11	...	12	...
13	...	14	...
15	...	16	...
17	...	18	...
19	...	20	...

BÖLÜM 10 - Katların yapıldığı yerin bilgileri

Kat No	Yapının Adı	Kat No	Yapının Adı
1	...	2	...
3	...	4	...
5	...	6	...
7	...	8	...
9	...	10	...
11	...	12	...
13	...	14	...
15	...	16	...
17	...	18	...
19	...	20	...

Yapının yapıldığı yer, adres, özellikler ve diğer bilgileri ...
 2991 sayılı kanunun 6. maddesine göre ...
 2991 sayılı kanunun 16. maddesine göre ...
 Bölgeyi temsil eden memurun Adı Soyadı: ...
 Profesyonel Adı Soyadı: ...
 Tarih: ...

Emlak Vaka Dosyasının 24/11/1979 tarihine
CB/144/14/EC/10536-CA/106536 sayılı yanıtıdır.

Cilt No :
Sahife No :

BELEDİYESİ 'YAPI KULLANMA İZİN KRÖDİ'
(Doldurmadan önce Kapaktaki açıklamaya okuyunuz)

Yapının adresi : İstasyon mahallesi
Ada ve parsel No 20. Pafta-1329 Parsel

Yapı Sahibi : İSTANBUL FAKÜLTESİ
(Adı, soyadı veya ünvanı) A.Ş.

Variyel Planda verilen : 5-12-13-15-16-17-18-23-24-25 Nolu
Bölüm : I - Yapı Kullanma izin kâğıdının kapsamı yapıdan önce

a) Yapı Kullanma İzin kâğıdı {
Yeni yapının teması için verilmiştir.
İlave yapı için verilmiştir.
Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir.

b) Yapının biten kısımları için evvelce verilen kullanma izin kâğıtları varsa {
Tarihleri : / /
Cilt No :
Sahife No :

Bölüm : II - Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.

Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi :
Varsa ek Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi :

Bölüm : III - Yapının Kullanılacağı maksadı ve bölümleri

Kullanılacağı Maksadı (a)	m ²	Kullanılacağı Maksadı	m ²
1. Ev		11. Ardiye	
2. Apart.		12. Okul	
3. Dükkan (Sayısı...)		13. Hastaha.	
4. Otel		14. Spor Sal.	
5. İphana		15.	
6. Sinema		16.	
7. Fabrika	4825	17.	
8. Atelye		18.	
9. Depo		19.	
10. Garaj		TOPLAM	4825

Bölüm : IV - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesinin cinsi

Taşıyıcı Sistem {
Yığma Cinsi :
İskelet Cinsi :
Bölge maddesi cinsi :

Bölüm : V - Yapının kat sayısı

Yol seviyesi Yol seviyesi altında Toplam

Bölüm : VI - Yapının Mürresi

Yapının başladığı Tarih :
Yapının bittiği Tarih :

Bölüm : VII - Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç) TL.
Yapı sahibi tarafından bizzat yapılmıştır ?
Yapı müteahhidi yapılmıştır ?

(X) Kullanılacağı maksadı Ev veya Apt. ise

Bölüm VIII - e cevap veriniz.

a) Bina ile ilgili özellikler

	Var	Yok	Var	Yok
Elektrik Havagasi	X			
Şehir suyu (Varsa)	X			
İçeride	<input type="checkbox"/>			
Avluda	<input type="checkbox"/>			
Diğerde	<input type="checkbox"/>			

Bölüm : VIII - Konutların Özellikleri

b) Daire ile ilgili özellikler

DAİRE No	Bir Dairenin Yüzölçümü m ² (a)	Olan	Yok	Yok
1. Odalı				
2. "				
3. "				
4. "				
5. "				
6. "				
İve +				
Toplam				

DAİRELERİN ÖZELLİKLERİ
Mutfak
Banyo
Halk
Parke Döşeme.

(X) Oda sayıları eşit olan dairelerin yüzölçümleri farklı ise bir maddede düşük ortalama yüz ölçümünü yansıtsın.

(Yapı Sahibinin Verilecek)

İskan Kararı Tutulmuş olmalıdır.

24/11/1979 Tarihinde... Cilt No... Sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının muayenesinde testikli projeye ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı İmar Kanununun 16 nci maddesi gereğince (teması)(ilave) (kısımları) için "Yapı kullanma izin kâğıdı" verilmiştir.

Belediye Tabibi

Tastik Belediye İnşaat Kontrol





Tesisin Hatboyu Caddesi'nden Görünümleri



Tesisin Hatboyu Caddesi'nden Görünümleri

Arşiv Fotoğrafları:



Tesis İçerisinden Görünüm



Mamul Ambar – Modelhane ve Yemekhane



Taş Ambarlar



İşletme Binası



Müdüriyet Personel Binası



Diğer Yapılar



ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı	: M. Kivanç KILVAN
Doğum Yeri ve Tarihi	: İstanbul, 06.11.1973
Medeni Hali	: Evli
SPK Lisans Belgesi tarih ve No	: 14 Nisan 2003 / 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.; Şirket Kurucu Ortağı / Sorumlu Değerleme Uzmanı	: Ocak 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 Şicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Mustafa Kıvanç KILVAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y.Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI