



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**İSTANBUL, ESENYURT, YAKUPLU
21 ADA, 102, 103 ve 109 NOLU PARSELLER
ÜZERİNDE YER ALAN
REAL MARKET**

Değerlemeyi Talep Eden Firma	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Talep Tarihi ve Sayısı	27.10.2010 / 2050
Değerleme Konusu	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Köyü 21 adada yüzölçümleri toplamı 22.331,45 m2 olan 102,103 ve 109 parseller ve üzerinde yer alan Alışveriş merkezi ve Arsası ile trafo yeri vasıflı gayrimenkuller
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	E5 Karayolu Üzeri Real Market Beylikdüzü/Yakuplu/Büyükçekmece/İSTANBUL
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 24.12.2010, Rapor Tarihi: 27.12.2010, Rapor No: Öİ356
Değerlemeyi Yapan Uzman	ALİ Ozan FİRUZBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No: 27.12.2010 – Öİ0356

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Caddesi İş Kuleleri Kule-2 Kat:9 4.Levent/ İSTANBUL

İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Köyü 21 adada yüzölçümleri toplamı 22.331,45 m2 olan 102,103 ve 109 parseller ve üzerinde yer alan Alışveriş merkezi ve Arsası ile trafo yeri vasıflı gayrimenkullerin Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Sorumlu Değerleme Uzmanımız Ali Ozan FİRUZBAY tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerleme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 27.12.2010 tarihi itibariyle, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile tamamının değeri:

KDV Hariç ; 67.000.000.- TL (AltmışyedimilyonTürklirası)
KDV Değeri ; 12.060.000 .-TL(Onikimilyonaltmışbintürklirası)
KDV Dahil Toplam Değer ;79.060.000.- TL (Yetmişdokuzmilyonaltmışbintürklirası)

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.
- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulü şahsen yerinde inceledik Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklerle, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
 - Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözetken yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
 - Değer takdirinin miktarı,
 - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
 - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesikonularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerleme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ali Ozan FİRUZBAY, Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

- 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1-2 Rapor Türü
- 1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı
- 1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1-5 Dayanak Sözleşmesi

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

- 2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve sınırlamaları

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı
- 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,
- 3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dökümanlar
- 3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler
- 3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip etmediği,
- 3-6 Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı (Onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, Yapı kullanım izin belgesi, işletme ruhsatı)
- 3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel olup, Olmadığı Hakkında Bilgi
- 3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Verileri

- 4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri
- 4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
 - 4-7-1 Olumlu Faktörler
 - 4-7-2 Olumsuz Faktörler
- 4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve bu yöntemlerin seçilme nedenleri
- 4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4-10 Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4-11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4-12 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış bedelleri. Bunların Seçilmesinin Nedenleri ve emsal satışların karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması
- 4-13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4-14 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4-15 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4-16 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4-17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması
- 5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri
- 5-3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
- 5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

- 6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6-2 Nihai Değer Takdiri

EKLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor şirketimiz tarafından 27.12.2010 Tarihinde Öİ0356 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor UDES'nda (Uluslararası Değerleme Standartlarında) yer alan ve Formatı Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından belirlenen Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu türünde hazırlanmıştır.

Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporu; Geniş kapsamda verilerin, düşünce tarzının ve bir değer sonucuna varmak için kullanılan analizlerin ayrıntılı tanım ve anlatımlarını içeren format olmakla birlikte bazı detayların çalışma kağıtları ile desteklendiği değerlendirme raporu formatıdır. Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporları, değerlendirme uzmanına kendi düşünce ve sonuçlarını tam olarak destekleme ve açıklama fırsatı vermekte ve okuyucuyu son değer takdirine ikna etmeye imkan tanımaktadır. Ancak uzman bu imkanı tüm detaylarda kullanmak yerine okuyucuyu fazla ayrıntılarda bırakmamak amacıyla bazı bölümleri özet vermektedir.

Bu Rapor Formatı: SPK 35 sayılı Tebliğ Formatı kapsamındadır.

1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu rapor, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Ali Ozan FİRUZBAY (SPK Lisans No 400209) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU (SPK Lisans No400131) tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 24.12.2010 olup, değer geçerli olduğu tarih 27.12.2010 'dır.

Bu raporda geçerli olan değer kavramı ; UDES'in 1 nolu Standardında tanımlanan " Pazar değeri " dir.

"UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standardında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değer ; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir

şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,
Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,
Ortam : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,
Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,
Zaman : Değerleme tarihi
Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır.

Çalışma 3 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 27.12.2010 dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD ve TL birlikte kullanılmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme çalışmasının ve raporunun dayanağı; şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması arasında 22.11.2010 tarihinde düzenlenen sözleşmedir.

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Değerleme Şirketi: Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ olup, Adresi ; Barbaros Bulvarı, Gamze Apartmanı 76/14 Beşiktaş /İSTANBUL dur.

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ , 07.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Şirket, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 17.03.2005 tarih ve 11/334 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirket halen İstanbul Genel Merkezli olmak üzere faaliyetini sürdürmektedir.

2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 06.08.1999 tarihinde kurulmuştur. Sermayesi 450.000.000 TL'dir. Halka açıklık oranı %57,77'dir. Faaliyet konusu gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirketidir. Portföyünde yer alan gayrimenkullerin bir kısmı değerlendirme konusu kompleks yanında, Kanyon Alış Veriş 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 Arsasıdır. Şirket İş Kuleleri Kule-2 Kat;9, 4.Levent-34330 İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.
31.03.2010 tarihi itibarıyla sermaye yapısı;

Ortağın Adı/Ticaret Ünvanı	İştirak Tutarı (TL)	İştirak Oranı(%)
Türkiye İş Bankası A.Ş.	190.057.270	42,23
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	31.987.767	7,11
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi A.Ş.	21.477.366	4,77
İş Net Elek. Bilgi Üret. Dağıt. Tic. ve İletişim Hizm. A.Ş.	5.965.424	1,33
Diğer	11.684.844	2,6
Halka Açık Kısım	188.827.329	41,96
Toplam	450.000.000	100

31/03/2010 Tarihi İtibariyle

(31.03.2010)

Ortaklık Toplam Değeri (TL)	1.281.939.734
Birim Pay Başına Net Aktif Değer (TL)	2,76
İ.M.K.B.'de İşlem Gördüğü Ağırlıklı Ortalama Fiyat	1,66
Portföy Dağılımı (%)	
Gayrimenkuller (Gayrimenkul Projeleri Hariç)	91%
Gayrimenkul Projeleri	0,00%
İştirakler	0,00%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	9%
Yatırım Fonu Katılma Belgesi	1%
Mevduat(Yabancı Para)	66%
Mevduat(TL)	19%
Repo-Ters Repo	0%
Hazine Bonosu-Devlet Tahvili	14%
Hisse Senedi	0%
TOPLAM	100,00%

2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Yakuplu Köyü, Beylikdüzü Mevkii 21 adada yüzölçümleri toplamı 22.331,45 m2 olan 102,103 ve 109 parseller ve üzerinde yer alan Alışveriş merkezi ve Arsası ile trafo yeri vasıflı gayrimenkullerin Cari Pazar Değeri incelenmesini istemiş olup, müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

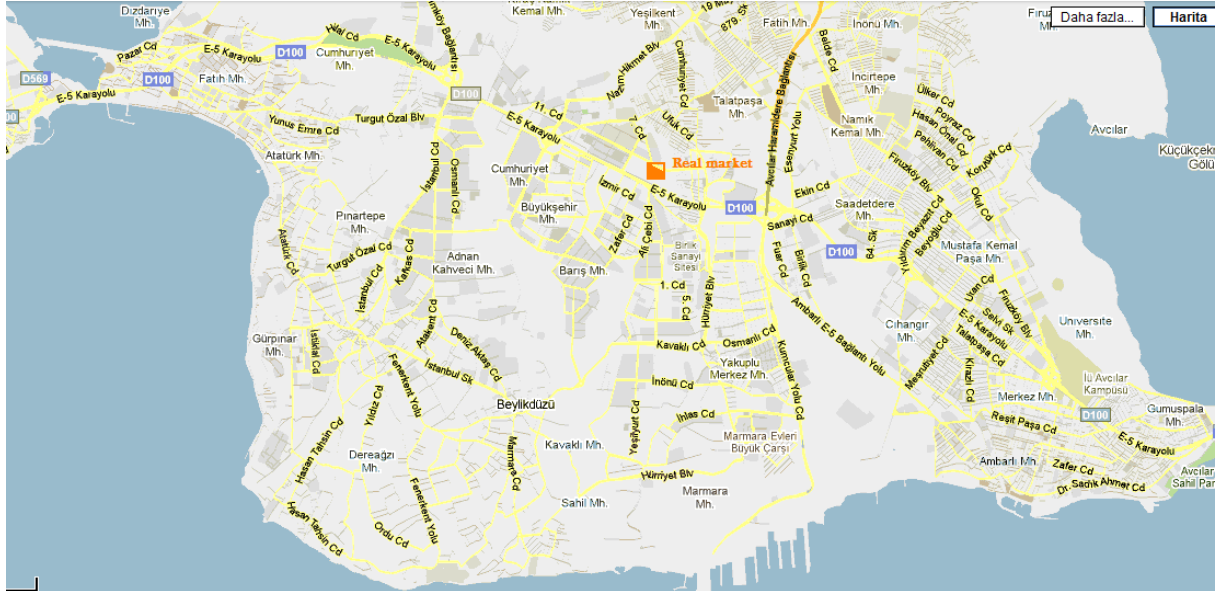
3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Gayrimenkuller İstanbul ili, Avrupa yakası, Büyükçekmece ilçesi, Beylikdüzü mevkiinde Güzelyurt Mahallesi'nde yer almaktadır. E5 (D100) Karayolu'na cepheli konumda olan parsellerin bitişiğinde Bahause yakınında Media Markt, Carrefoursa, Karşısında Beylikdüzü Migros, Koçbank Beylikdüzü Şubesi, Skay port Ticaret ve iş merkezi yer almaktadır. Bunun dışında çok sayıda genellikle 10 ve üzeri katlı site halinde oluşmuş konut projeleri bulunmaktadır.

Bölge iskan ve ticaret alanının içi içe olduğu ve yoğun konut yapılaşmalarının yer aldığı, nüfusu yüksek bir bölgedir.

Toplu Ulaşım imkanı bol olmakla birlikte şehir merkezine uzak olması nedeniyle yoğun taşıt trafiğinin yaşandığı bir bölgedir. Bölgeye yakın zamanda metrobüs hattının getirilmesi planlanmaktadır.

Haramidere kavşağına (TEM Bağlantı yoluna)1 km, Atatürk Havaalanına 18 Km, Turyap Fuarına 4 km mesafededir.





3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

TANIMLAMA	1. GAYRİMENKUL	2.GAYRİMENKUL	3. GAYRİMENKUL
İL	İSTANBUL	İSTANBUL	İSTANBUL
İLÇE	BEYLİKDÜZÜ	BEYLİKDÜZÜ	ESENYURT
KÖYÜ	YAKUPLU	YAKUPLU	YAKUPLU
PAFTA	243DN2B	243DN2B	F21d24d4b
ADA	244DN3C	244DN3C	
PARSEL	21	21	21
YÜZÖLÇÜM (m2)	102	103	109
NİTELİĞİ	436,11	311,19	21.584,15
HİSSESİ	Trafo Yeri	Arsa	AVM ve Arsası
CİLT NO	Tam	Tam	Tam
SAHİFE NO	26	26	4
YEVMIYE NO	2496	2497	373
YEVMIYE NO	5598	5598	17599
TAPU TARİHİ	28.06.2001	28.06.2001	06.08.2008
MÜLKİYET SAHİBİ	İş GYO	İş GYO	İş GYO

3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dökümanlar

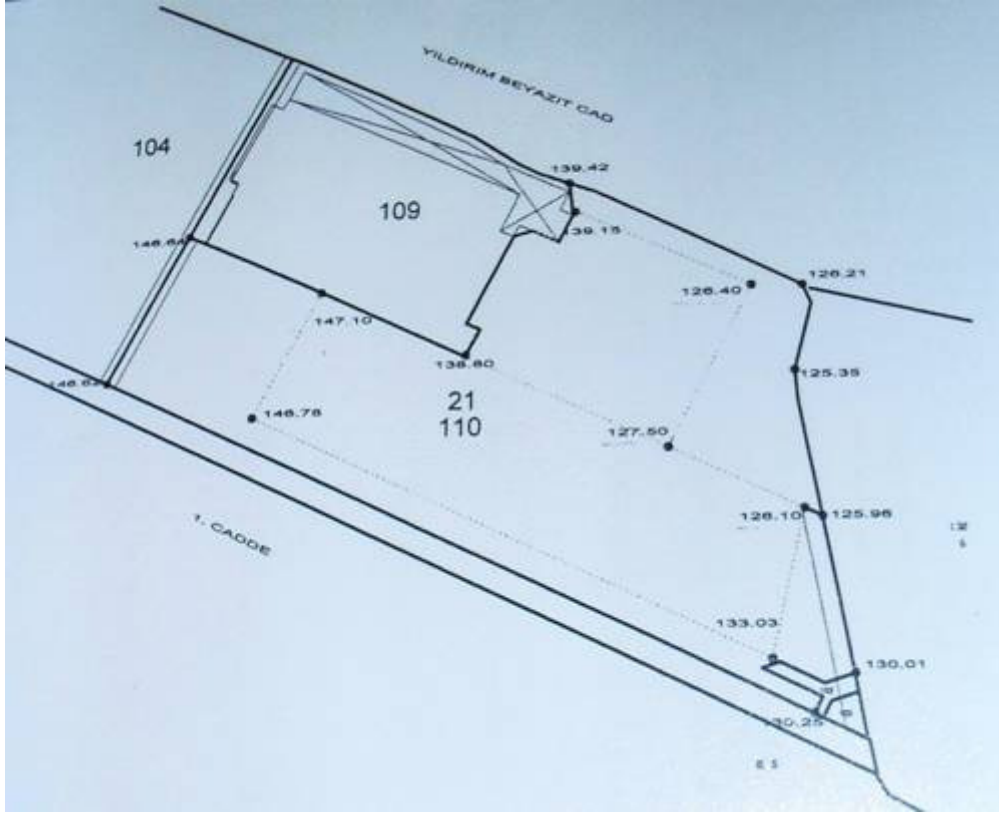
Değerleme konusu parsellerin tapuları ekte sunulmuştur. Değerleme konusu parsellerden 109 nolu parselin projesi belediyede incelenmiş olup, elde edilen bilgiler aşağıda sunulmuştur.

- Eski 21 ada 101,105,106,ve 107 parseller birleştirilerek 109 ve 110 parsel dönüşmüştür.
- Parseller ticaret ve hizmet alanı lejandında kalmaktadır.
- 17.10.2008 tarih ve 2413 nolu İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onanlı plan notlarına göre oluşturulmuş yapılaşma şartlarının özeti aşağıda verilmiştir.
- E= 1,60, Hmax = serbest, Çekme mesafelerine, deprem ve otopark yönetmeliklerine uyulacak, Yapılaşmada sıfır kotu 126,50 kotu olup belediyesince onanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Tabi zemin altında ve üstünde yapılacak otopark alanları emsal harici olup yol ve bina bağlantısı kurmak şartıyla bina çekme mesafeleri içerisinde yer alabilir. Otoparkların zemin alt. ve üstü yerleşimi ve kat adetleri avan projeye göre belirlenecektir. Zeminin sondaja dayalı keoteknik etütlerinden çıkan bulgulara kesinlikle uyulacaktır. KAKS net parsel üzerinden hesaplanacaktır.

TAKS bina yaklaşım sınırları dikkate alınarak yerleşim ve avan proje aşamasında belirlenecektir. Blok ebatları serbesttir. Bir parsel üzerinde birden fazla blok yapılabilir.

Onama sınırları içindeki parsellerde yapılacak blokların yan ve arka komşu mesafeleri sıfır olabilir. Bu alanda; Hizmet sektörüne ait bürolar, Eğitim ve sağlık birimleri, Gazino ve lokantalar, Sinema ve tiyatrolar, Kültürel ve sosyal tesisler, Açık ve kapalı spor alanları ,Yönetim ile ilgili birimler, Bankalar, Konaklama tesisleri, Ticaret ve eğlence merkezleri yapılabilir. Bodrum katlardan en az bir tanesi ön bahçe hariç yan ve arka komşu parsel sınırlarına kadar olmak üzere kapalı otopark alanı olarak düzenlenecektir. Brüt yapı emsalinin %10 u kadar istenirse konut kullanımı yapılabilir. Teknik altyapı (yol) alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. Temel mühendislik ve geoteknik etüdler doğrultusunda inşaat uygulaması yapılacaktır. Plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar yasası ve yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır.

- Değerleme konusu 102 nolu parsel "Trafo Alanı", 103 nolu parselin bir kısmı "Ticaret + Hizmet Alanı" diğer kısmı ise "Trafo Alanı" olarak belirtilen bölge içerisinde kalmaktadır. 109 nolu parsel ise Alışveriş merkezi alanı içerisinde kalmaktadır.
- 17.10.2006 tarihli 2006/55 sayılı yapı ruhsatı na göre kapalı alını 53.479 m2 dir.



Proje ve ruhsat incelemeleri:

21 ada, 102 nolu parsel;

Parselin alanı 436,11 m² olup, parsel üzerinde 340 m² kapalı alanlı orta gerilim indirim merkezi yer almaktadır. E-5 (D100) Karayolu'na cepheli konumdadır .

21 ada, 103 nolu parsel;

Parselin alanı 311,19 m² olup, üzerinde yapılaşma bulunmamaktadır. E-5 (D100) Karayolu'na cepheli konumda, düz ve eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir.

21 ada, 109 nolu parsel;

Parselin alanı 21.584,15 m² olup, parsel üzerinde toplam 53.479 m² kapalı alanlı, 2 bodrum, 1 zemin ve 1 asma katlı olmak üzere toplam 4 katta oluşan yapılaşma bulunmaktadır. Yapı Real Hipermarketler Zinciri A.Ş tarafından kiralanmış olup hipermarket faaliyetinde kullanılmaktadır.

Yapının ana karkası İş GYO tarafından inşa edilmiş olup, iç dekarasyon Real Hipermarketler Zinciri Anonim Şirketi tarafından yapılmıştır.

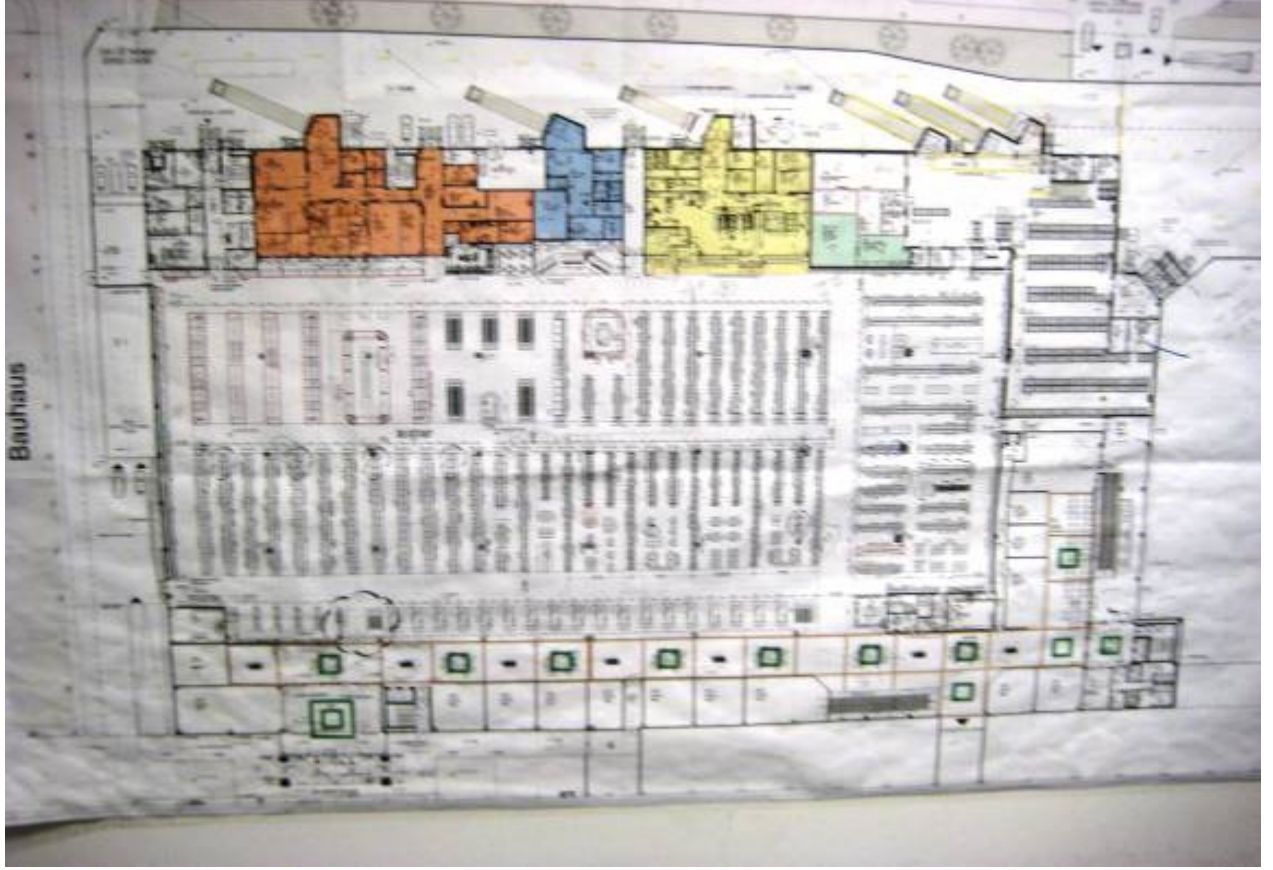
Projesine göre 2. bodrum kat 19.727 m², 1. bodrum kat 16.187 m², zemin kat 16.270 m², asma kat ise 1.295 m² olmak üzere toplam 53.479 m² kapalı inşaat alanına

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. Değerleme tarihimiz itibarıyla real Market faaliyetine devam etmektedir. Dükkanlardan bazıları boş, bazılarında ise ticari firmalar faaliyetlerini sürdürmektedir. Bazı bağımsız bölümler kiracı isteklerine uygun olarak birleştirilmiştir.

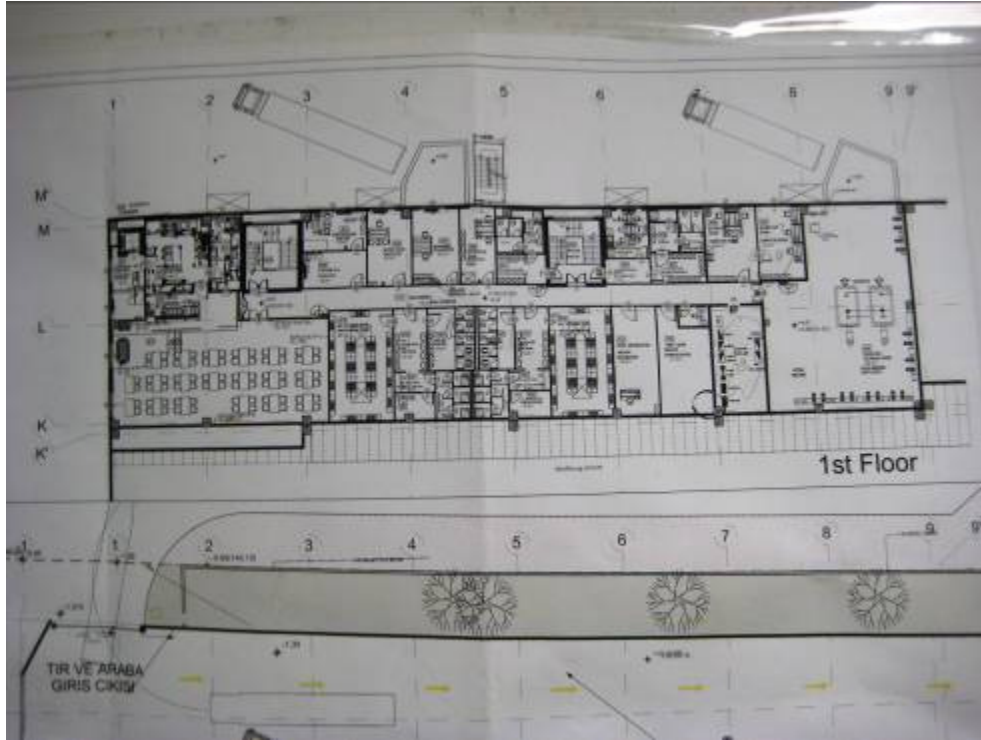
Marketin kullanımında 3 adet toplam 400 tonluk su deposu, 2 adet toplam 1600 KVA'lık jeneratör, biri 1000 kWA, diğeri 1600 kWA olan 2 adet trafo, 8 adet yürüyen merdiven, 4 adedi insan, 2 adedi yük için olan toplam 6 adet asansör , soğuk hava depolarının soğutulmasında kullanılmak üzere 400 kWA kapasiteli endüstriyel soğutma sistemi, fancoil sistem ısıtma sistemi, yangın tesisatı, alarm sistemi, duman dedektörleri, sprinkler tesisatı ve elektrik ve sistem odalarında gazlı, diğer bölümlerde sulu sistem seykar tüpler ve yangın dolapları, 24 saat güvenlik , kapalı devre kamera sistemi, hareket algılayıcılar ve girişlerde metal dedektörleri mevcuttur.

Dış Betonarme, perde beton ve tuğla duvardan oluşan yapının çatısı çelik konstrüksiyon üzeri sandviç panel kaplıdır. Market giriş bölümünün dış cephesi giydirmeye cam kaplı olup, giriş öncesi çelik sundurma bulunmaktadır. İç mekanlarda zeminler market bölümünde ve sirkülasyon alanlarında seramik, ofislerde PVC esaslı zemin kaplaması, otoparklar ve teknik cımlerde yüksek mukavemetli betondur. Duvarlar ve tavanlar plastik boyalıdır. Aydınlatmada florasan ve beyaz ışık veren ampuller kullanılmıştır.

Girişin önünde bulunan açık otopark zemini parke kilit taşı kaplı ve aydınlatma direkleri mevcuttur.



Marketin Genel Projesi



Asma Kat Projesi

3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Son Üç Yıllık alım Satımlar;

Her üç parselde daha önce Türkiye İş Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken 28.06.2001 tarihinde satışından İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ne mülkiyeti geçmiştir.

109 parsel üzerine 21 ada 108 nolu parselden ifrazından ve Cura/GGP Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme AŞ. lehine üst hakkı tesis vaadi nedeniyle tapu 06.08.2008 tarihinde yenilenmiştir.

Takyidatlar:

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtları Tapu sicil Müdürlüğü teşkilatındaki idari değişikliğe bağlı olarak yeni faaliyete giren Beylikdüzü tapu Sicil Müdürlüğü'nden VE Esenyurt Tapu sicil Müdürlüğünden alınmıştır. Takyidat belgeleri rapor ekinde sunulmuştur. Değerleme tarihi itibarıyla belirlenen takyidatlar aşağıdadır.

102 Nolu Parsel

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 :

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

Şerhler Bölümü :

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

Ön alım Hakkı : Beşiktaş 16. noterliğinin 13.01.2010 tarih 11789 sayılı noter sözleşmesi ile 31.171.850 TL bedelle 02.03.2010 tarihinden başlamak üzere 10 yıl müddetle ECE/GGP Gayrimenkul İnşaat Ve Geliştirme AŞ lehine Ön Alım Hakkı tesisi (04/03120!O - 5.555)

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)

3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip etmediği,

Ön Alım Hakkı; Gayrimenkulün satışa arz edilmesi halinde bu hak sahibine hakkın tesisinde belirtilen tutar üzerinden satın alma hakkı veren bir haktır. Bu tutar da 31.171.850 TL dir.

Öyle ise bu parselin değeri 10 yıl müddet ile 31.171.850 TL'na eş değer olarak kabul edilmesi mi gerekecektir ?

Parselin pazar değeri değil de Ön Alım Hakkı Sözleşmesi değeri olan 31.171.850 TL nin esas alındığı bir portföy kaydı yapıldığı müddetçe gayrimenkulün GYO Portföyüne alınmasında sakınca olmayacağı açıktır. ancak Pazar değerinden kaydı da mümkün olabilecek midir ? .

Bu soruların cevabını GYO portföye alınacak gayrimenkullere ilişkin mevzuat hükümlerinde aradık.

- Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı portföy değerinin %10'unu aşamaz.
- Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar,
- İlgili mevzuat uyarınca öngörülen tüm şartları sağlayan hasılat paylaşımlı projeler dahil gayrimenkule dayalı projelere, projelerin her aşamasında gayrimenkul geliştirme kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla mülkiyetlerini edinmek veya üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler.
- Gayrimenkuller üzerinde intifa hakkı kurabilir ve bu hakkı kullanabilirler, devre mülk irtifakı kurabilirler, sahip oldukları arsalar üzerinde ticari kâr elde etmek maksadıyla üst hakkı yükümlüsü olabilirler.
- İlgili mevzuatta öngörülen şartların sağlanması koşuluyla, gayrimenkule dayalı projelere, müştereken malik olanların aralarındaki sözleşmede ortaklığın payına düşen kısım üzerindeki tasarrufuna ilişkin bir sınırlama olmaması şartıyla kat irtifakı tesisi yoluyla müştereken yatırım yapabilirler.
- Özel sözleşme hükümleri müsait olmak kaydıyla, kira geliri elde etmek amacıyla üçüncü şahıslardan gayrimenkul kiralayabilirler ve bunları tekrar kiraya verebilirler,
- Hiçbir surette otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemezler. Ancak, 32 nci maddenin birinci fıkrası kapsamındaki faaliyetler ve bu faaliyetler nedeniyle istihdam edilen personel bu bent kapsamında değerlendirilmez.

Sonuç olarak ;

2. madde olan "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar" hükmüne göre portföye alınmaması gerekirken,
4. maddenin verdiği izinden (sahip oldukları arsalar üzerinde ticari kâr elde etmek maksadıyla üst hakkı yükümlüsü olabilirler.) hareketle GYO portföyüne (üstelik pazar değerinden) alınabileceği kanaatine varılmıştır.

3-6 Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı (Onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, Yapı kullanım izin belgesi, işletme ruhsatı)

Market hakkında mülkiyet, işletme, fiziksel ve yasal durum bilgileri aşağıda verilmiştir.

- Market Hipermarket statüsünde olup, farklı olarak içinde 15 adet dükkan vasıflı bölümleri mevcuttur. Tapu Kayıtlarında cins tashihi görmüş olup Alışverişmerkezi ve arsası niteliğinde adlandırılmıştır.
- Mülk Sahibi İş GYO, Kiracı ve İşletmeci Real Hipermarketler Zinciri A.Ş dir.
- Kapalı alanı 53.479 m2
- 2 Bodrum, zemin ve asma kat olmak üzere 4 katlıdır.
- Hipermarket faaliyeti sadece zemin katta yürütülmekte diğer katlar depo, otopark, garaj, tesisat odaları, idari ofis ve sosyal alanlardan oluşmaktadır.
- Yapılaşma şartları E= 1,60 şartlarında Ticaret lejandına göre yapılmıştır.
- 17.10.2006 tarihli 2006/55 sayılı yapı ruhsatı raporumuzun sonunda ek olarak sunulmuştur.

Sonuç olarak gerekli izinler alınmıştır ve belgeleri mevcuttur.

3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi

Yürürlükteki mevzuata göre Marketin ve diğer parsellerin GYO portföyüne alınmasında engel bulunmadığı görüşünderiz.

3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün Yapı Müteahhidi : Erenport İnş San ve Tic AŞ dir. Şantiye şefi ise İnş Yük Mühendisi İsmail Türkelidir.

Belediyedeki dosyasında Yapı Denetim Firmasınca gerekli denetimlerin ve onamaların yapıldığı görülmüştür.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Gayrimenkul İstanbul ili Avrupa yakası Beylikdüzü'nde E5 karayoluna cepheli konumda AVM lerin kümeleştiği bir alanda yer almaktadır.

Bölgede çok sayıda AVM, Çok sayıda konut sitesi ve yine çok sayıda sanayi sitesi bulunmaktadır.

Aşağıda E5 karayolu üzerindeki önemli yapılar aşağıda belirtilmiştir.

Carrefour, Bahause, Migros, Beylicium Alışveriş Merkezi, Torium AVM, İstanbul Outlet Center, Atirus AVM, Kaya Millenium Alışveriş Merkezi ,Paradise AVM, Perlavista AVM, Uyum Çarşı, Marka City, Medi Life, Skyport İş Merkezi, Fem Dersaneleri, Anafen Dersanesi, Fen Bilimleri Dersanesi, Final Dersanesi, Beyfen Koleji, Banka Şubeleri, Sur Oto Tofaş Bayii, Emlakbank Bizimkent Sitesi, Çetinkaya Kiler Market,Beylikdüzü Belediyesi, Türk Telekom,Medicana Hastanesi, Okyanus Koleji, Araç Muayane İstasyonu, Revan Restaurant, Beko Televizyon Fabrikası,Ferah Çamaşırları Fabrikası, Asım Kocabıyık Anadolu Meslek Lisesi, İski Binası , Fatih Üniversitesi, Harmony Alışveriş Merkezi, Kaya Ramada Oteli,Tüyap Fuar Binası,Beykent Üniversitesi, Endem Tv Yayın Ve İletişim Kulesi

Çevrede yer alan önemli sanayi siteleri ise şunlardır;

Beysan Sanayi Sitesi (Haramidere), Esenyurt Sanayi Sitesi, Birlik Sanayi Sitesi,Bakırcılar Sanayi Sitesi, Mermerciler Sanayi Sitesi, Gürpınar Sanayi Sitesi, Beykent Sanayi Sitesi, Çakmaklı Sanayi Sitesi, San 1,2,3, Hadımköy Sanayi Sitesi, Alüminyumcular Sitesi, Isıso Sanayi Sitesi, Çatalca Ve Çatalca Serbest Bölge Sanayi Sitesi, Evren Sanayi Sitesi, Firuzköy Sanayi Sitesi

Bu önemli merkezlerin bir bölümü konumuz gayrimenkulün faaliyet alanında rekabet yaratan kuruluşlar olsa da bu kadar fazla konut, ticari ünite ve sanayi sitesinin varlığı konumuz projeye yüksek derecede potansiyel müşteri (yaklaşık 700.000 adet/yıl) doğurmaktadır. Bu da proje ve arsasını değerli kılan etmenlerin başında gelmektedir.

4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Verileri

Uygulanana Ekonomik politikalara bağlı olarak Türkiye Konut Kredilerinde 40 Milyar YTL ulaşmış olup, gayrimenkul piyasası Konut açığını kapatamaz iken mevcut konut stokunun satışına güçlükler çekilmektedir.

Konut satışının hızlanabilmesi Dünya Ekonomilerinin normalleşmesine, Türkiye'deki bankaların faiz oranı indirimine gitmesine ve mortgage şirketlerinin faaliyet göstermeye başlayarak ikincil pazarların oluşmasına bağlıdır. Değerleme tarihimizde konut piyasası az hareketli konumda olup, satışlarda güçlükler çekilmektedir. Konut faiz oranları ise % 085 lerin altına inmiş olup cazipliğini korumaktadır.

Gayrimenkulün AVM yatırımı bölümü canlılığını korumaktadır. Bu durum inceleme bölgemizde aynı şartlarda yansımış konumdadır. Rekabetçi bir tarzda İstanbul Avrupa ve bölgesinde yatırımlar devam etmektedir.

Türkiye'de alışveriş merkezlerinin (AVM) sayısı 270'e ulaşırken, hızla büyüyen sektöre yerli yatırımcılar ile birlikte yabancılar da ilgi gösteriyor. Bunda en büyük sebep yüksek kira getirisi. Talep oldukça yüksek, her bir dükkân için ortalama 10-12 kiracı başvurmaktadır.

Anadolu şehirlerinde gerçekleşen 2010 yılı 6 aylık ziyaret 270 milyon kişi, İstanbul'da ise toplam 225 milyon kişidir.

2010 yılı için tahmin edilen ziyaretçi rakamı 1,1 milyardır. 2010 yılının ilk 6 ayında 500 milyon ziyaretin gerçekleşmiş olması ise yıl sonuna kadar yeni açılacak AVM'lerin de sektöre eklenmesi ile hedeflerin tutturulacağını bir göstergesidir.

Sektör temsilcileri; 2010 yılı AVM'ler için toparlanma yılı olacağını, Sektör 6 milyon m²'ye kiralanmış alana ve 2010 yılı altı ayda 12,6 milyar TL ciroya ulaşarak önemli bir büyüklüğe eriştiğini ifade etmektedirler.

Sektörün toplam büyüklüğü 35 milyar dolarlık yatırım ve 350.000 kişilik istihdamdır.

Türkiye'de 81 ilimizin sadece 45'inde AVM bulunmasına rağmen 1.000 kişi başına düşen AVM kiralanabilir alanı 82 m²/kişi'ye ulaştı.

Bu veriler dikkate alındığında sektörün büyümeye devam edeceği gözlenmektedir. Sektörü tehdit etmeye başlayan alışveriş türü ise internet üzerinden alışlardır.

4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerlendirme işlemlerini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör yoktur.

4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler:

Dış Betonarme, perde beton ve tuğla duvardan oluşan yapının çatısı çelik konstrüksiyon üzeri sandviç panel kaplıdır. Market giriş bölümünün dış cephesi giydirmeye cam kaplı olup, giriş öncesi çelik sundurma bulunmaktadır. İç mekanlarda zeminler market bölümünde ve sirkülasyon alanlarında seramik, ofislerde PVC esaslı

zemin kaplaması, otoparklar ve teknik cimlerde yüksek mukavemetli betondur. Duvarlar ve tavanlar plastik boyalıdır. Aydınlatmada floransan ve beyaz ışık veren ampuller kullanılmıştır.

Girişin önünde bulunan açık otopark zemini parke kilit taşı kaplı ve aydınlatma direkleri mevcuttur.

Yapısal olarak iç kısımda hiçbir beton ya da çelik direğin bulunmaması alışverişi kolaylaştırmakta, yaklaşık 9m yükseklikteki tavan ile havalandırma ve hijyen çok iyi sağlanmaktadır.

İçeride az adet dükkanın olması AVM lerde sağlanan destek müşteriye sağlamamaktadır.

Alan yeterince geniş ve müşterinin sıkılmadan gezebileceği alan büyüklüğündedir. Dükkanlara müşteri potansiyeli sağlama amaçlı olarak müşteri giriş noktasının sonradan değiştirilerek en son gişe yanına alınması, acele alışveriş arzusunda olan müşteriler üzerinde caydırıcı etki yapmıştır.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Elektrik, su, Yangın, Güvenlik sistemleri ve güvenlik elemanları yeterince vardır ve ihtiyaca cevap verecek niteliktedir.

Bugüne kadar su, sel, rüzgar ...vb olumsuz hava koşullarından negatif etkilenmemiştir.

4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir. Kullanılma nedeni: raporun hangi koşullarda hazırlandığı, geçerlilik şartlarının ne olduğu, nerelerde hangi amaçla kullanılabileceğini ve kullanım sonucu değerlemeyi yapanlar ile değerlendirme şirketinin hak ve mükellefiyetlerini açıklamaktır.

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermeyen varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- 9-) Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- 10-) Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı varsayılmıştır.
- 11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.
- 12-) Değerleme Parsellerin tapu kayıtları üzerinde bulunan, takyidatdan, beyan ve şerhlerden bağımsız olarak gerçekleştirilmiştir.

Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

- 1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez. SPK mevzuatı gereği Bilgilendirme amaçlı internet sitesinden yayın hariçtir.
- 2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
- 3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)
- 4-) Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.
- 5-) Bu rapor " İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. " nin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme AŞ'nin yazılı iznine tabidir.
- 6-)Yapı analizi ve depremsellik testlerinin incelemesi değerlendirme çalışmasının dışında bırakılmıştır.

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

- Ulaşım imkanlarının fazla olması,yakın zamanda metrobüs hattının gelecek olması
- E5 karayoluna cepheli olması,
- Bölgedeki diğer hipermarketlere göre alan, yapılaşma tarzı vb unsurlar nedeniyle üstünlükler içeriyor olması,
- Tecrübeli bir grup tarafından işletiliyor olması,
- İmar durumunun iyi olması,
- Müşteri potansiyelinin yüksek olması
- Komşu parselde yakında inşaatına başlanacak AVM nin sonuçlanmasından sonra müşteri potansiyelinin artacak olması
- Çevre nüfusunun artan seyir izlemesi

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- Yoğun rekabetin yaşandığı bölge olması,
- Taşıt trafiğinin fazla olması,
- İnşaatın başlanılacak komşu parseldeki AVM nin hareketlilik getirmesinin yanı sıra müşteri potansiyelini kendi üzerine çekme ihtimalinin olması,
- Yapılaşmaların arsa üzerini konumlandırmasında başarı sağlanamamış olması
- Çevre nüfusu artan seyir izlemekle birlikte yakın gelecekte proje geliştirilecek arsa kalmaması nedeniyle nüfus artışının azalacağı, yeni yapılaşma bölgelerine göçün başlama ihtimalinin olması

4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve bu yöntemlerin seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme sürecinde; Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi ile Gelir Yönteminden hareketle çıkartma yöntemi kullanılmıştır.

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi; bir değer göstergesinin, değerlendirilen mülkü uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak ve emsallerin satış fiyatına, karşılaştırma unsurlarına dayalı düzeltmeler yaparak, yakın zamanda satılan benzer mülklerle karşılaştırmak suretiyle türetildiği bir prosedür dizisidir.

Çalışmada bu yöntem maliyet yöntemine veri teşkil etmek üzere arsa değerinin tespiti amacı ile kullanılmıştır.

Emsal 1 : E5 e cepheli ve Marmara Denizi Manzaralı, Opet Benzin İstasyonu yanında 9607 m2 konut imarlı için 9.500.000.- USD istenmektedir. (~1000 USD/m2), Century 21 SNG Emlak Tel : 697 76 77.



Emsal 2 : Büyükçekmece, Cumhuriyet mahallesinde 45.420m2 alanlı, Büyükçekmece - Beylikdüzü istikametinde E-5 kenarında,deniz manzaralı, TÜYAP Fuar Merkezi karşısında, konut imarlı T.A.K.S: 0.10 h max: 8,50 olan arsa 11.250.000.- TL na satılıktır. (247 TL/m2) , Ferhat Emlak Tel : 0536 667 02 02



Emsal 3 : Beylikdüzünde 30.000 M2 alanlı konut lejandında arsa 17.500.000.- TL den satılıktır.World Gayrimenkul, Tel : 853 15 24 (583 TL/m2)

Emsal 4 : Beylikdüzü/Gürpınarda ,Turgut Özal Cad. Üzerinde Opet Benzin İstasyonu Yanında 1 cadde, 2 sokağa cepheli ,10.000 m2 alanlı, Emsal : 2,5, İmar lejandı : Ticari + Konut, H = Serbest arasa 8.500.000 USD satılıktır. Şeno Şahin Emlaktan Tel : 856 12 27 (850 USD/ m2)



Emsal 5 : Beylikdüzü /Ambarlı Limanı bölgesinde , Mardaş,Akçansa Marport limanları karşısında , depolama arsası E=,50 olup, 39.000 m² dir. 23.400.000.- USD istenmektedir. (600 USD/m2), Tuncer Eyüp, Tel : 0212 444 64 00



Emsal 6 : Esenyurt, Evren Sanayi Sitesinde ,sanayi imarlı 47924 m2 arsa 23.962.000 USD den satılıktır. Turyap Esenkent Tel : 0505 890 70 01 (500 usd/m2)



Emsal 7 : İstanbul, Beylikdüzü, Adnan kahveci Mahallesiinde ,29.000 metrekare arsa (560 dairelik proje ve ruhsatı hazır) 27.000.000.- TL na satılıktır.Evcim Ercüment, Tel : 853 20 02 (930 TL/m2)

Portföy Bilgilerimiz :

Beylikdüzünde, E5 e cepheli ticari imarlı arsaların ortalama 10.000 m2 alanlı olanları 900 USD- 1500 USD/ m2 arasında el değiştirmiştir.

Bu veriler, bulundukları konum, lejantları, arsa büyüklükleri, yapılaşma şartları, pazarlık payları ve gayrimenkul piyasası dikkate alınarak yapılan düzeltme çalışmaları yapılmış ve konumuz parsellere uyarlanarak;

102 Parsel için: 250 USD/ m2 = ~ 380.- TL/m2

103 parsel için: 300 USD/m2 = ~ 450.-TL/m2

109 Parsel için: 840 USD/m2 = ~ 1,300 TL/m2 değer takdir edilmiştir.

Parsellerin arsa Değeri hesabı

PARSEL	NİTELİĞİ	PARSEL ALANI	m2 DEĞERİ	PARSEL DEĞERİ (TL)
102	Trafo merkezi	436,11	380	165.722
103	Arsa	311,19	450	140.036
109	AVM ve arsası	21.584,15	1300	28.059.395
TOPLAM				28.365.152

4.8-2 Maliyet Yönteminin Uygulanması,

Maliyet Yöntemli Değerleme: Bir yapılandırılmış mülkün, aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşviğin ila edilmesi, ya da negatif unsurun düşülmesi ve toplam maliyetten amortismanın düşülmesi sonucu bulunun yapılandırma maliyet değerine arazi değerinin ilave etmek suretiyle mülkün toplam değerine ulaşıldığı işlemler dizisidir.

Maliyet yöntemine dayalı hesaplamalarımızda; yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kârı dahil edilmek suretiyle belirlenen ve 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren "Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2010 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri " esas alınmıştır.

AVM ya da Market işletmelerinde Maliyet yöntemi formülü aşağıdaki gibidir.

Maliyet Yöntemine Göre Değer = (Arsa Değeri +Yapı Değeri + Dış Tesis Değeri + Özel Donatı Değeri – Yıpranma Değeri) x Kar/Zarar Oranı

Bu tanımda arsa değeri dışındaki değerler yerine koya maliyeti değerleri, yani değerlendirme günündeki teknoloji ile ortalama işçilik ve malzeme kalitesi korunarak yapılan yapılaşma maliyetidir. Yıpranma değeri yapının yaşı, Ekonomik ömrü ve bakımlılık hali (yani iyi mi kötü mü kullanılmışlığı) ile ilgilidir. Kar/Zarar Oranı ise; satın alacak kişinin Formülde yer alan maliyetler ve düşülecek amortisman haricinde; İnşaat faaliyetinin zahmeti, inşa sürecinde kaybedilen zaman, tüm altyapının çalışır konumda olması... gibi unsurları göz önünde bulundurarak satın alma bedelini belirlerken alıcının maliyetin üzerinde vermeye razı olduğu prim tutarının maliyet bedeline oranını, ya da yerin yanlış seçimine dayalı, ya da mimari ile ilgili yanlışlıklara dayalı veya diğer sebeplere dayalı olarak kabul edeceği zarar tutarının maliyet bedeline oranını ifade eder.

Maliyet Yöntemine Göre Değer Tespiti:

PARSEL	NİTELİĞİ	YAPILAŞMA ALANI m2	m2 MALİYET DEĞERİ (TL)	AMORTİSMAN ORANI %	YAPILAŞMA / ARSA DEĞERİ (TL) *
109	AVM ve arsası	53.479,00	800	0,10	38.504.880
109	AVM ve arsası	Arsa Değeri			28.059.395
102	Trafo merkezi**	Arsa Değeri			165.722
103	Arsa	Arsa Değeri			140.036
102+ 103 + 109 parsellerdeki ARSA + YAPILAŞMALARIN TOPLAM DEĞERİ					66.870.032

* Konumuz gayrimenkulde Dış Tesis Değeri + Özel Donatı Değeri önem arz eder nitelikte olmadığı için hesaplamaya dahil edilmemiştir. Ayrıca değer tespitinde Projeye kar veya zarar eklenmemesine karar verilmiştir.

**Trafo merkezi binası için değer belirlenmemiştir.

Maliyet Yöntemine Göre Değer : ~**66.870.000.- TL** olarak belirlenmiştir.

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması,

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi; Gelir yöntemli değerlemenin bir türü olup, Yapılandırmaların bir yıllık gelir beklentisinin piyasadan türetilen bir kapitalizasyon oranına bölünmesi ile bir değer göstergesine ulaşılması prosedürüdür.

Kapitalizasyon oranı gayrimenkul çevresinden elde edilen emsal satışlar ve satış gören gayrimenkulün gelir durumu göz önüne alınarak belirlenir.

Geliri belirleyebilmek için Gayrimenkulün kullanım türü ve bu türdeki kullanımların gelirlerinin analizi gerekmektedir. Konumuz gayrimenkul Market türünde olup, genellikle kiralama tarzı sabit kira + Ciro üzerinden % li pay şeklindedir. Ancak bu kiralama türüne ilave şartlarda getirilebilir, Ciro yerine asgari ciro kelimesi kullanılabilir. Sabit kira kaldırılıp tamamen Ciroya endeksli şarta bağlanabilir.

Değerleme çalışmamızda en yaygın yöntem olan sabit kira + Ciro üzerinden % li pay şekli seçilmiştir.

Yaptığımız araştırmalar sonucu genellikle AVM içlerinde yar alan Marketlere kapladıkları alanlar esas alınarak 10 USD – 18 USD /m2 + Cirodan % 3 pay kira değeri belirlenmektedir. Buda Yaklaşık olarak 13 USD – 20 USD/ m2 kira değerlerine eşdeğer gelmektedir.

Ancak burada ayırt edilmesi gereken konu otopark, kazan dairesi, tesisat odası mahalleri genellikle AVM alanında kalmakta ve marketler bu alanlardan yararlanmaktadır. Konumuz gayrimenkulün katlar itibariyle alanları aşağıdaki gibidir.

- 2. bodrum kat 19.727 m2,
- 1. bodrum kat 16.187 m2,
- Zemin kat 16.270 m2,
- asma kat ise 1.295 m2
- Toplam Alan 53.479 m2
-

2. bodrumun tamamı kira geliri tespitinde hesaplama dışına alınmıştır.

Böylelikle AVM içindeki 33.757 m2 market alanının kira m2 değeri tespitine çalışılmıştır. Yaptığımız Kıyaslama ve veri değerlendirmeleri ile 15 USD/m2 değerinde olacağına kanaat getirilmiştir.

Bu veriler elde edildikten sonra aşağıda direkt kapitalizasyon yöntemi ile değer tespiti yapılmıştır.

VERİLER	
Kira Tutarını Tesipine Yönelik Market Alanı m2	33.757
m2 Kira Bedeli (USD)	15
Kapitalizasyon Oranı	0,13
HESAPLAMALAR	
Potansiyel Kiralama Alanı	33.757
Aylık Brüt Kira bedeli USD	506.355
Kira Kayıpları % 5	25.318
Kiralamayama % 3	15.191
Toplamayama %2	10.127
Mülk Giderleri % 2	10.127
Aylık Net Toplam Kira Bedeli USD	470.910
Yıllık Net Kira Bedeli USD	5.650.922
Gayrimenkul Değeri USD	43.468.629
Gayrimenkul Değeri TL	67.289.438
Düzeltilmiş Gayrimenkul Değeri TL	67.300.000

Tabloda bulunan değer 109 parselin arsa ve üzerindeki yapılaşmalarının bütününün değeridir.

Buna 102 ve 103 parselin arasa değerleri eklenecektir.

PARSEL	NİTELİĞİ	DEĞER TÜRÜ	YAPILAŞMA DEĞERİ (TL)
109	AVM ve arsası	Aras +Yapılaşma Değeri	67.300.000
102	Trafo merkezi	Arsa Değeri	165.722
103	Arsa	Arsa Değeri	140.036
102+ 103 + 109 parsellerdeki ARSA + YAPILAŞMALARIN TOPLAM DEĞERİ			67.605.757

Gelir yöntem ile de belirlenen değer : ~ **67.605.000.- TL** dir

4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Rapor içeriğinde arsa değerleri ve yapılaşma değerleri ayrı ayrı belirlenmiştir.

4-10 Nakit / Gelir Akımları Analizi

4-8 Bölümünde incelenmiştir.

4-11 Maliyet Oluşumları Analizi

4-8 Bölümünde incelenmiştir.

4-12 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış bedelleri. Bunların Seçilmesinin Nedenleri ve emsal satışların karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması

4-8 Bölümünde incelenmiştir.

4-13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Bu çalışmada kira değerinden ziyade mülkiyetin Pazar değeri belirlenmeye çalışılmıştır. Ancak Gelir Yöntemi uygulaması esnasında 109 parselin aylık brüt kira bedeli 506355 USD/Ay olarak belirlenmiştir.

4-14 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkulün Tapu Fotokopileri elde edilmiş ve raporumuzun ekinde sunulmuştur.

4-15 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi; Boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün;

- Fiziksel olarak olası,
- Yasal Olarak Mümkün ,
- Piyasanın uygun bir biçimde desteklediği ,
- Finansal olarak yapılabilir
- En yüksek değerle sonuçlanan

makul bir biçimde olası ve yasal kullanımı belirleme çalışma ve yorumlarının bir bütünüdür.

Konu Gayrimenkuller En etkin ve verimli kullanımdadırlar.

4-16 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Arsa ve yapılaşmaların değerleri rapor içinde ayrı ayrı verilmiştir.

4-17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu ayrımı gidilerek analiz çalışması yapılmamıştır.

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında otelin değeri;

Maliyet Yöntemi Kullanılarak : 66.870.000.- TL

Gelir Yöntemi Kullanılarak : 67.605.000.- TL

bulunmuş olup yapılan uzlaştırma sonucunda değer **67.000.000.-TL**, olarak takdir edilmiştir.

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup raporda talebe bağlı olarak yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

5-3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Yerine getirilmedik yasal gereklilik bulunmamaktadır. Gerekli izinler alınmıştır.

5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

102 ve 103 parsel ile 109 parselin gayrimenkul portföyüne alınmasında izinler ve yasal gereklilikler bakımından sakınca bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu mahale gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

6-2 Nihai Değer Takdiri

İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Yakuplu Köyü, Beylikdüzü Mevkii 21 adada yüzölçümleri toplamı 22.331,45 m2 olan 102,103 ve 109 parseller ve üzerinde yer alan Alışveriş merkezi ve Arsası ile trafo yeri vasıflı gayrimenkullerin Cari Pazar Değeri Rapor tarihi olan 27.12.2010 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile tamamının değeri:

KDV Hariç ; 67.000.000.- TL (AltmışyedimilyonTürklirası)
KDV Değeri ; 12.060.000 .-TL(Onikimilyonaltmışbintürklirası)
KDV Dahil Toplam Değer ;79.060.000.- TL (Yetmişdokuzmilyonaltmışbintürklirası)

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.
Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapan
Ali Ozan FİRUZBAY
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400209

Değerlemeyi Kontrol Eden
Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400131

Şirket Kaşe ve İmzası

EKLER

- Kroki, Fotoğraf, grafik , uydu görüntüleri...Vb belgeler
- Tapu Belgeleri
- Vaziyet planı
- Turizm İşletme Belgesi
- Yapı kullanım izin belgesi,
- İmar Planları
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmiři
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmiři
- Lisans Belgeleri

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	B. ÇEKMECE						
Mahallesi	2. BÖLGE						
Köyü	YAKUPLU						
Sokağı	REYLIKDÜZÜ						
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
127.643.408.000		243DN2B	21	102	Hektar	M2	Dm2
55.000.000.000						43	11
Niteliği	TRAFFIC YERİ						
Sınırı	PLANINDADIR						
Edinme Sebebi	TAMAMI TÜRKİYE 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		28.06.2001	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

FRONT : İS GAYRİMENKUL YAT.ORT.A.Ş.

TEL NO. : 00 212 3252380

ARA. 13 2001 14:00

İli		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi									
Mahallesi		B.ÇEKMECE							
Köyü		B.ERLER							
Sokağı		YAKUPLU							
Mevkii		BEVİ +KDA70							
Satış Bedeli				Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
YIC: 92.844.964.290				243DN2B	21	103	Hektar	M2	Dm2
TIS: 25.000.000.000				244DN3L				31	19
GAYRİMENKULUN	Niteliği	/SSA							
	Sınırı	PLANINDADIR							
	Edinme Sebebi	TAMAMI TÜRKİYE İS BANKASI A.Ş ADINA KAYITLI ÇKEN SATIŞINDAN YERİLE EDİLDİ.							
	Sahibi	İS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.		5598	25	24		05 2001	Cilt No.		
Sahife No.		Kerime Uygunluk					Sahife No.		
Sıra No.		KERİME İN TAPU Sİ... NOT: • Mükayyit gayrimenkul hakkındaki tapu senedi, tapu sicili ve tapu sicil modülüne Tebliğ Kanunu hükümleri gereğince, tapu senedi ve tapu sicil modülüne M/D					Sıra No.		
Tarih							Tarih		

İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçe	BÜYÜKÇEKİRMECE						
Mahalle							
Köy	YAKUPLU						
Sokak							
Mevki							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Pafta No.	Yüzölçümü		
0,00		F2020408	21	106	ha	m ²	dm ²
		21.584,15 m ²					
Niteliği	ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE ARSASI						
Sınır	Planındadır Zemin Sektör No : 3178408						
Edinme Sebebi	YAKUPLU Köyü 21 Ada 106 Parsel taşınmazının Hür İdari (TSM) ilemlerinden, CÜRRA/GGP-GAYRİMENKUL İNŞAAT VE GELİŞTİRME A.Ş. LEHİNE 6.074.000 /YTL BEDELLE ÖST HAKKI TESSİS VAADI 06/02/2007 YEV 1609 LEHTAR: CÜRRA/GGP-GAYRİMENKUL İNŞAAT VE GELİŞTİRME A.Ş. YEVNİYE 06/02/2007 - 1609 CÜRRA/GGP-GAYRİMENKUL İNŞAAT VE GELİŞTİRME A.Ş. LEHİNE 6.074.000/YTL BEDELLE ÖST HAKKI TESSİS VAADI 06/02/2007 YEV 1609 YEVNİYE 06/02/2007 - 1609 CÜRRA/GGP-GAYRİMENKUL İNŞAAT VE GELİŞTİRME A.Ş. LEHİNE 6.074.000/YTL BEDELLE ÖST HAKKI TESSİS VAADI 06/02/2007 YEV 1609 LEHTAR: CÜRRA/GGP-GAYRİMENKUL İNŞAAT VE GELİŞTİRME A.Ş. YEVNİYE 06/02/2007 - 1609						
Sahibi	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldi		Yevniye No.	CR No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarih	Gittir
CR No.		17599	112	1134		06/08/2008	CR No.
Sahile no.							Sahile No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih

36

















Ali OZAN FİRUZ BAY

Cep Tel: 0 532 452 86 78 İş Tel: 0 212 211 24 44

Barbaros Bulvarı Gamze Apt. No:76/14 Balmumcu / Beşiktaş / İstanbul

TC Kimlik No: 15938353074



Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi/ Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400209)

Eğitim

Şişli Terakki Lisesi	1988-1991
Yıldız Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi- İnşaat Mühendisliği Bölümü	1991-1995

Deneyim

Çalıştığı Kurum

Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.

T.Garanti Bankası A.Ş.

Polipan İnşaat Ve San.Ltd.Şti.

Unvanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

İnşaat Mühendisi

Şantiye Sorumlusu

Başlangıç ve Bitiş Tarihi

13.12.2004 / Devam ediyor

1997 / 2005

1995 / 1996

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- İnşaat Mühendisliği Kongresi, ODTÜ-1999
- Gayrimenkul Eğitim Semineri, İstanbul -200
- Deprem Ve Çelik Yapılar, İstanbul-2000
- Amerikan İşadamları Derneği Deprem Semineri, İMKB-2000
- Gayrimenkul Semineri, GYODER-2002

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce Orta

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum	: Evli
Milliyet	: T.C
Doğum Tarihi	: 02/04/1974
Doğum Yeri	: İstanbul
Ehliyet	: B sınıfı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- DUD (Değerleme Uzmanları Derneği)

Davut CÜNEYT ÖZİRİFAİOĞLU

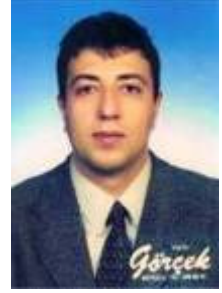
İş Tel: 0 212 211 24 44

Barbaros Bulvarı Gamze Apt. No:76/14 Balmumcu / Beşiktaş / İstanbul

TC Kimlik No: 30514843930

Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400131)

**Eğitim**

İstanbul Ataköy Lisesi 1986-1989
Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği 1989-1993

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş. T.Vakıflar Bankası T.A.O	Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
İstanbul Bölge Müdürlüğü İnşaat Emlak Müdürlüğü Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz Ve Değerlendirme A.Ş.	Gayrimenkul Eksperti	1995 / 1996
İstanbul Bölgesi	Teknik Müdür	1996 / 2005

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- Marmara Üni.MS Office Sertifika Programı 1996
- Marmara Üni.İthalat-İhracat Sertifika Programı 1995
- Özen dil İngilizce Kursu

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce Üst Orta

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Evli
Milliyet : T.C
Doğum Tarihi : 09/08/1971
Doğum Yeri : İstanbul
Ehliyet : B sınıfı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- TMMOB İnşaat Mühendisliği Odası
- DUD (Değerleme Uzmanları Derneği)

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 21/103
Zemin No	: 19612110	Yüzölçüm	: 311,19 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYLİKDÜZÜ	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Beylikdüzü TSM		
Mahalle / Köy Adı	: YAKUPLU Köyü		
Mevkii	: BEYLİKDÜZÜ		
Cilt / Sayfa No	: 26 / 2497		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
İrtifak	M:106 NOLU PARSEL MALIKININ HARİTASINDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE 207.66 M ² LİK KISIMDA BU PARSELDEN GEÇME HAKKI VARDIR. (Başlama Tarih:07/08/1997,Bitis Tarih:07/08/1997 - Süre:-)		07/08/1997 - 6.768	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
45317355	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		311,19	Satış - 28/06/2001 - 5.598	--

Raporlayan: 10292 Önder ÖNDER

Kaydına Uygundur.

23.12.2010

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 21/102
Zemin No	: 19612865	Yüzölçüm	: 436,11 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYLİKDÜZÜ	Ana Taş. Nitelik	: TRAFO YERİ
Kurum Adı	: Beylikdüzü TSM		
Mahalle / Köy Adı	: YAKUPLU Köyü		
Mevkii	: BEYLİKDÜZÜ		
Cilt / Sayfa No	: 26 / 2496		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
İrtifak	A M:106 NOLU PARSEL MALIKININ HARİTASINDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE 100.27 M ² LİK KISIMDA BU PARSELDEN GEÇME HAKKI VARDIR. (Başlama Tarih:07/08/1997,Bitis Tarih:07/08/1997 - Süre:-)		07/08/1997 - 6.768	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
45318977	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		436,11	Satış - 28/06/2001 - 5.598	--

Raporlayan: 10292 Önder ÖNDER

Kaydına Uygundur.

23.12.2010

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 21/09
Zemin No	: M785418	Yüzölçümü	: 21.584,15 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ESENYURT	Ana Taş. Nitelik	: ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE ARSASI
Kurum Adı	: Esenyurt TSM		
Mahalle / Köy Adı	: YAKUPLU Mah.		
Mevkii	:		
Cilt / Sayfa No	: 4 / 373		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
İrtifak	A H:101 NOLU PARSELDEN BU PARSEL MALIKININ KROKİSİNDE GÖSTERİLDİĞİ GİBİ 541.02 M ² LİK KISIMDA GEÇME HAKKI VARDIR. (Başlama Tarih:07/08/1997,Bitis Tarih:07/08/1997 - Süre:-)		07/08/1997 - 6.768	--
İrtifak	C M:101 VE 104 NOLU PARSELLER MALIKININ HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE 876.14 M ² LİK KISIMDA GEÇME HAKKI VARDIR. (Başlama Tarih:07/08/1997,Bitis Tarih:07/08/1997 - Süre:-)		07/08/1997 - 6.768	--
İrtifak	B H:104 NOLU PARSELDEN BU PARSEL MALIKININ GEÇME HAKKI VARDIR. (Başlama Tarih:07/08/1997,Bitis Tarih:07/08/1997 - Süre:-)		07/08/1997 - 6.768	--
İrtifak	C H:21 ADA 101 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN 1201 M ² MİKTARLI KISMINDAN HARİTASINDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE BU PARSEL LEHİNE GEÇİT HAKKI VARDIR. (Başlama Tarih:24/03/2006,Bitis Tarih:24/03/2006 - Süre:-)		24/03/2006 - 5.140	--
İrtifak	A M:104 VE 105 PARSELLER MALIKININ HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE 541.02 M ² LİK KISIMDA BU PARSELDEN GEÇME HAKKI VARDIR. (Başlama Tarih:07/08/1997,Bitis Tarih:07/08/1997 - Süre:-)		07/08/1997 - 6.768	--
İrtifak	B H:104 NOLU PARSELDEN BU PARSEL MALIKININ GEÇME HAKKI VARDIR. (Başlama Tarih:07/08/1997,Bitis Tarih:07/08/1997 - Süre:-)		07/08/1997 - 6.768	--
İrtifak	C H:105 NOLU PARSELDEN BU PARSEL MALIKININ GEÇME HAKKI VARDIR. (Başlama Tarih:07/08/1997,Bitis Tarih:07/08/1997 - Süre:-)		07/08/1997 - 6.768	--
İrtifak	C H: BU TAŞINMAZIN ALEYHİNE 1201 M ² MİKTARLI KISMINDAN HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE 21 ADA 105 PARSEL LEHİNE GEÇİT HAKKI VARDIR. (Başlama Tarih:24/03/2006,Bitis Tarih:24/03/2006 - Süre:-)	YAKUPLU Köyü 21 Ada 105 Parsel	24/03/2006 - 5.140	--
İrtifak	A H:107 NOLU PARSELDEN BU PARSEL MALIKININ GEÇME HAKKI VARDIR. (Başlama Tarih:07/08/1997,Bitis Tarih:07/08/1997 - Süre:-)		07/08/1997 - 6.768	--
İrtifak	B H:102 NOLU PARSELDEN BU PARSEL MALIKININ GEÇME HAKKI VARDIR. (Başlama Tarih:07/08/1997,Bitis Tarih:07/08/1997 - Süre:-)		07/08/1997 - 6.768	--
İrtifak	C H:103 NOLU PARSELDEN BU PARSEL MALIKININ GEÇME HAKKI VARDIR. (Başlama Tarih:07/08/1997,Bitis Tarih:07/08/1997 - Süre:-)		07/08/1997 - 6.768	--