



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

İSTANBUL- ESENYURT – GÜZELYURT
24D-4B PAFTA, 21 ADA, 110 PARSEL
DEĞERLEMESİ

Değerlemeyi Talep Eden Firma	İŐ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.
Talep Tarihi ve Sayısı	27.10.2010 / 2050
Değerleme Konusu	İstanbul ili, Esenyurt İlçesi, Güzelyurt Mahallesi, 24d-4b Pafta, 21 Ada, 110 Parselde kayıtlı Arsa
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Güzelyurt Mahallesi E5 Karayolu kenarı, Real Market yanı Esenyurt/ İSTANBUL
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 24.12.2010, Rapor Tarihi: 27.12.2010, Rapor No: Ö0382
Değerlemeyi Yapan Uzman	ALİ Ozan Firuzbay (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No: 27.12.2010 – Öİ0382

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Güzelyurt Mahallesi, 24d-4b Pafta, 21 Ada, 110 Parselde kayıtlı Arsa vasıflı gayrimenkulün Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Sorumlu Değerleme Uzmanımız Ali Ozan FİRUZBAY tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerlendirme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

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

KDV Hariç ; 72.000.000.- TL (YetmişikimilyonTürklirası)
KDV Değeri ; 12.960.000.- TL (Onikimilyondokuzyüzaltmışbintürklirası)
KDV Dahil Toplam Değer ; 84.960.000.- TL (Seksendörtmilyondokuzyüzaltmışbintürklirası)

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 edecekler, 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 gözeterek 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 değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ali Ozan FİRUBAY, Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU

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 Gereklilerin 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 Öi0382 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 FİRUBAY (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 'dir.

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 Değeri ; 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 şirkettir. 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 İtibarıyla

(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 ili, Esenyurt İlçesi, Güzelyurt Mahallesi, 24d-4b Pafta, 21 Ada, 110 Parselde kayıtlı, yüzölçümü 62.343,69 m2 olan Arsa vasıflı gayrimenkulün 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:

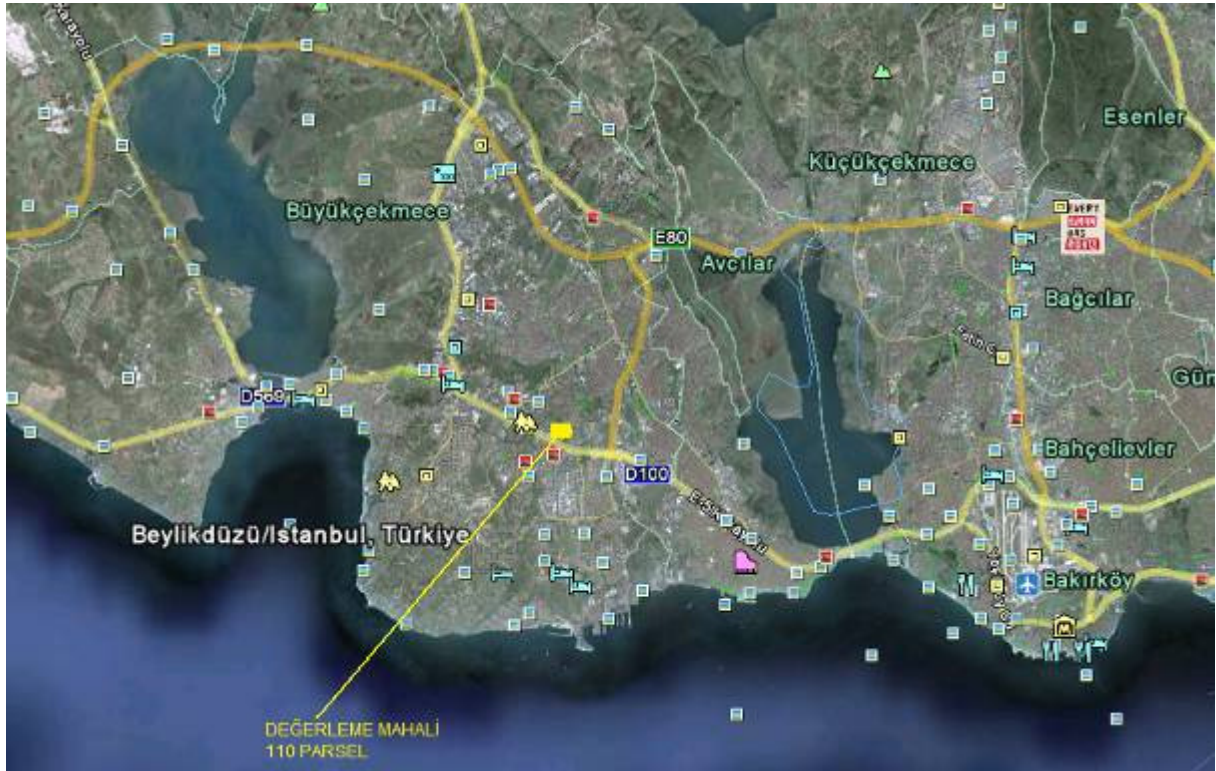
3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Gayrimenkuller İstanbul ili, Avrupa yakası, Esenyurt ilçesi, Güzelyurt Mahallesiinde yer almaktadır. E5 (D100) Karayolu'na cepheli konumda olan parsellerin bitişiğinde Bahause, Real market, yakınında Media Markt, Carrefoursa, Karşısında Beylikdüzü Migros, Koçbank Beylikdüzü Şubesi, Skypart Ticaret ve İş 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	GAYRİMENKUL BİLGİLERİ
İL	İSTANBUL
İLÇE	ESENYURT
MAHALLESİ	GÜZELYURT
PAFTA	24D-4B
ADA	21
PARSEL	110
YÜZÖLÇÜM (m2)	62.343,69
NİTELİĞİ	ARSA
HİSSESİ	Tam
CİLT/SAHİFE NO	4/375
TAPU TARİHİ	19.06.2009
MÜLKİYET SAHİBİ	İŞ GYO

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

Değerleme konusu parselin tapusu ekte sunulmuştur. Gayrimenkul Büyükçekmece İlçesi, Yakuplu Köyü idari sınırlarında iken yapılan düzenleme ile Esenyurt İlçesi, Güzelyurt Mahallesi sınırları içine alınmıştır.

Değerleme konusu 110 nolu parselin projesi Esenyurt Belediyede incelenmiş olup, elde edilen bilgiler aşağıda sunulmuştur.

- Yakuplu İlk Kademe Belediye Meclisinin 01.04.2008 gün ve 2008/2413 sayılı kararı ile kabul edilerek İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisine sunulan Yakuplu 21 ada, 101,105,106,107 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı tadilat teklifi ve ekleri İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.10.2008 gün ve 2413 sayılı kararı ile aynen uygun görülerek onaylanmıştır.
- Bu karar göre parseller tevhit edilerek 109 ve 110 parsel dönüşürülmüş ve yapılaşma şartları aşağıdaki gibi belirlenmiştir.
 - 1- E : 1,60, Ticaret + Hizmet Lejandında
 - 2- Hmax : 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,
2008/10029 - 13 – 1,

18-Temel mühendislik ve geoteknik etütler doğrultusunda inşaat uygulaması yapılacaktır,

19 - Plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar yasası ve yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır,

şeklindedir.

- 110 parsel üzerinde bu imar şartlarında AVM inşası kararı alınarak Yakuplu Belediyesine müracaat edilmiş ve sunulan proje 06.03.2009 tarihinde onay görmüştür.
- Yapı ruhsatları ise Esenyurt Belediyesince verilmiştir. Ruhsatların dökümü aşağıdadır.

Emsal hesabına göre alanlar;

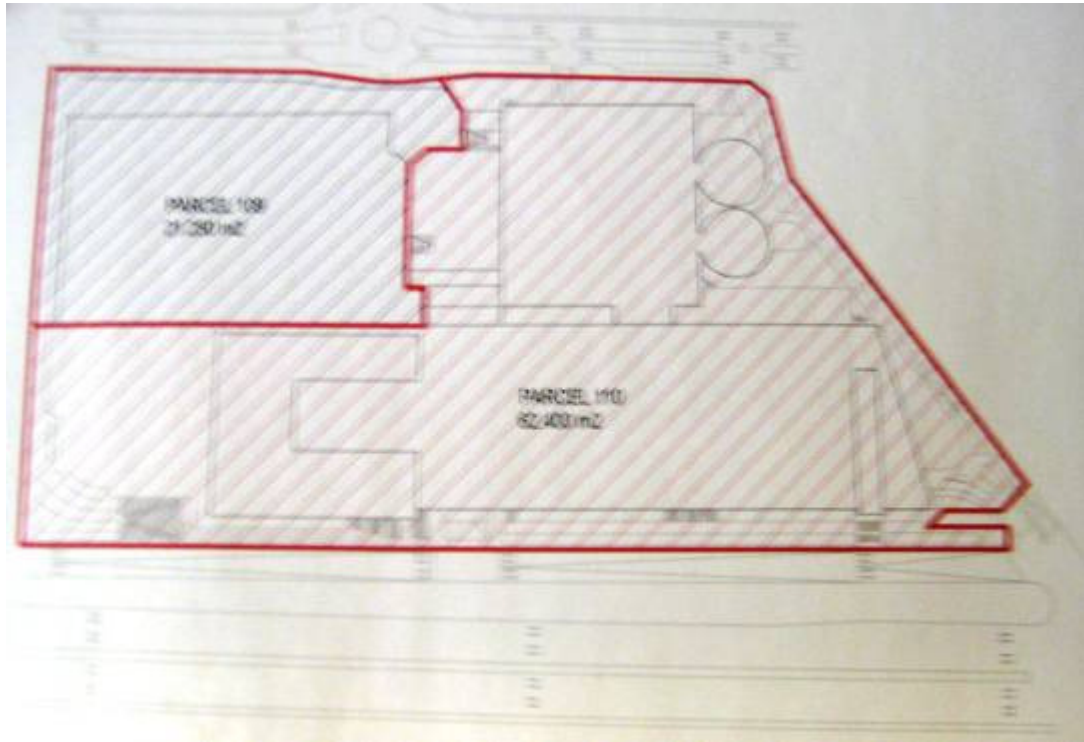
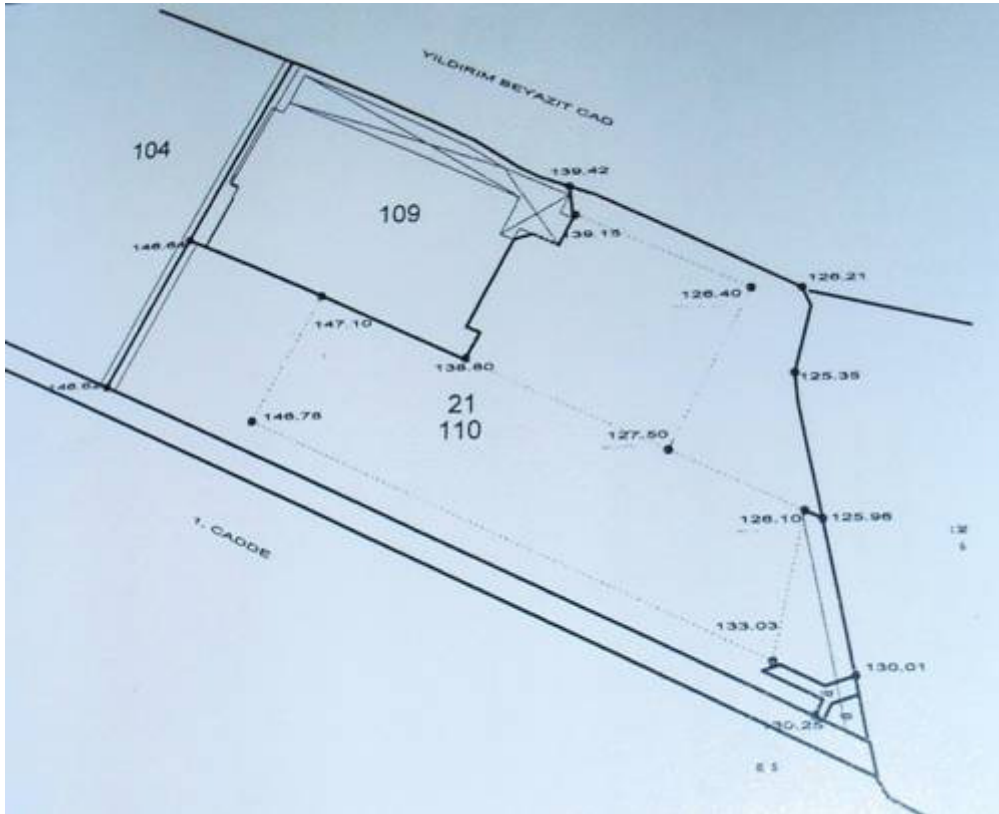
BLOK	TOPLAM İNŞAAT ALANI	EMSALE TABİ İNŞAAT ALANI
A BLOK	115.325	90.260
B BLOK	84.326	8.665
TOPLAM	199.651*	98.925

*İstinat Duvarı Hariç Alandır.

Ruhsatlara göre Alanlar;

BLOK	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	KULLANMA AMACI	YAPILAŞMA TÜRÜ	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	ALANI	YOL KOTU ALTI KAT SAYISI	YOL KOTU KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI
A BLOK	06.03.2009	2009/33427	AVM	ALİŞVERİŞ MERKEZİ	200	90.259,97	0	6	6	5A
				ORTAK KULLANIM ALANI	1	25.065,53				
B BLOK	06.03.2009	2009/33427	AVM	MAĞAZA	1	3.719,17	1	6	7	3A
				OTOPARK	1	80.607,49				
	21.01.2010	2010/119	AVM	İSTİNAT DUVARI	1	7.620,00	1	0	0	2A
TOPLAM ALAN						207.272,16	1	6	7	ÇEŞİTLİ

- Parselleri aplikasyon krokisi ve genel vaziyet planı aşağıda verilmiştir.



Proje Bilgileri :

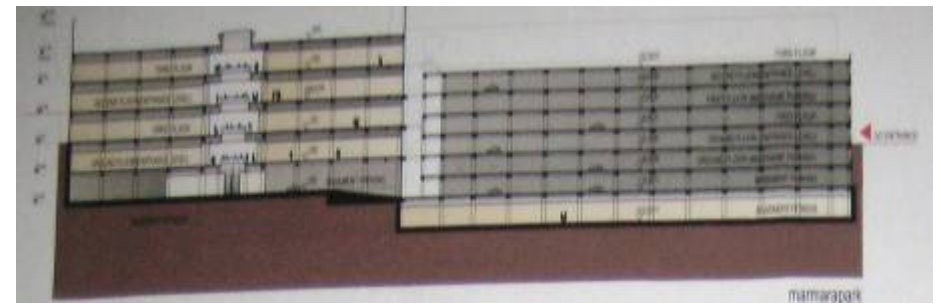
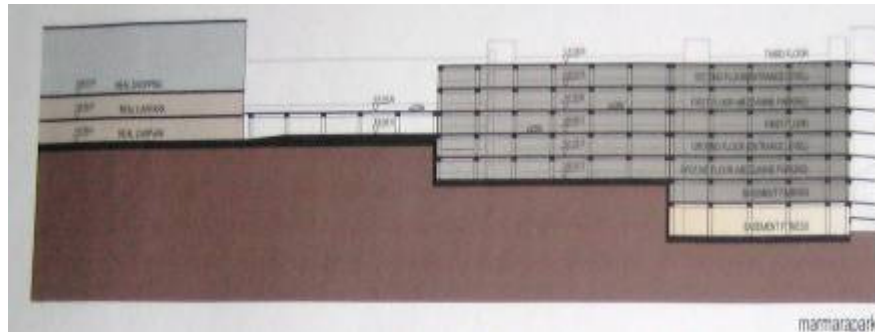
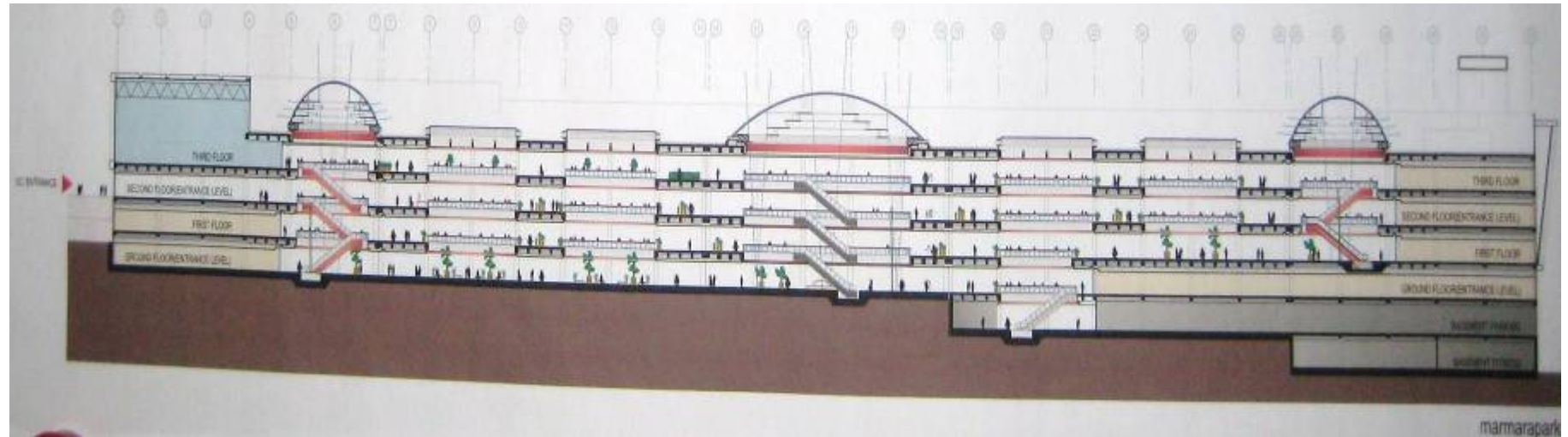
- Parselin alanı 62.343,69 m²,
- Toplam kapalı alan yapılaşma; 207.272,16 m², (İstinat Duvarları dahil)
- Toplam kat 1+6 = 7 Kat,
- Vaziyet Planı aşağıdadır.



- Toplam inşaat alanı (İstinat Duvarları hariç) : 199.651 m²,
- Toplam emsale dahil inşaat alanı : 98.925 m² dir.
- 201 adet bağımsız bölüm yer almakta olup, bağımsız bölümlerin alan toplamı 69.118,84 m² dir.
- Kotlara göre inşaat alanı dökümü aşağıdadır.
- Sığınak Alanı 6.266 m², ,teknik Alan 7.365 m², Otopark 2.249 adettir.

ARSA ALANI = 82343m ²	
MÜSADE EDİLEN TOPLAM EMSAL ALANI	
PARSEL ALANI x 1.8 (EMSA) = 823.43m ² X 1.8 (EMSA) = 99748 m ²	
A BLOK TOPLAM İNŞAAT ALANI	
+10.40 KOTU A BLOK ÇATI KATI =	4662.58 m ²
+5.20 KOTU A BLOK 1.KAT =	24183.7 m ²
±0.00 KOTU A BLOK ZEMİN KAT =	23702.82 m ²
-5.20 KOTU A BLOK 1. BODRUM KAT =	22092.85 m ²
-10.40 KOTU A BLOK 2. BODRUM KAT =	24737.55 m ²
-15.60 KOTU A BLOK 3. BODRUM KAT =	9911.59 m ²
-20.80 KOTU A BLOK 4. BODRUM KAT =	4154.43 m ²
TOPLAM A BLOK İNŞAAT ALANI =	115325.5 m²
A BLOK KULLANILABİLİR TOPLAM İNŞAAT ALANI (EMSALE TABİ İNŞAAT ALANI)	
+10.40 KOTU A BLOK ÇATI KATI =	21126.28m ²
+5.20 KOTU A BLOK 1. KAT =	20962.07m ²
±0.00 KOTU A BLOK ZEMİN KAT =	21719.33m ²
-5.20 KOTU A BLOK 1. BODRUM KAT =	22430.66m ²
-10.40 KOTU A BLOK 2. BODRUM KAT =	1293.56m ²
-15.60 KOTU A BLOK 3. BODRUM KAT =	2728.01m ²
-20.80 KOTU A BLOK 4. BODRUM KAT =	
TOPLAM A BLOK KULLANILABİLİR İNŞAAT ALANI (TOPLAM EMSAL ALANI) =	90259.97m²
B BLOK TOPLAM İNŞAAT ALANI	
+3.47 KOTU B BLOK ÇATI KATI =	11045.90 m ²
±0.00 KOTU B BLOK ZEMİN KAT =	13802.36 m ²
-3.47 KOTU B BLOK 1. BODRUM KAT =	13616.86 m ²
-6.94 KOTU B BLOK 2. BODRUM KAT =	14111.58 m ²
-10.40 KOTU B BLOK 3. BODRUM KAT =	10252.65 m ²
-13.88 KOTU B BLOK 4. BODRUM KAT =	10348.36 m ²
-17.35 KOTU B BLOK 5. BODRUM KAT =	5455.35 m ²
-22.35 KOTU B BLOK 6. BODRUM KAT =	5892.60 m ²
TOPLAM B BLOK İNŞAAT ALANI =	84326.66 m²
B BLOK KULLANILABİLİR TOPLAM İNŞAAT ALANI (EMSALE TABİ İNŞAAT ALANI)	
+3.47 KOTU B BLOK ÇATI KATI =	86.25m ²
±0.00 KOTU B BLOK ZEMİN KAT =	1096.24m ² ***
-3.47 KOTU B BLOK 1. BODRUM KAT =	1010.38 m ² ***
-6.94 KOTU B BLOK 2. BODRUM KAT =	1038.97m ² ***
-10.40 KOTU B BLOK 3. BODRUM KAT =	126.45m ²
-13.88 KOTU B BLOK 4. BODRUM KAT =	28.44m ²
-17.35 KOTU B BLOK 5. BODRUM KAT =	
-22.35 KOTU B BLOK 6. BODRUM KAT =	
TOPLAM B BLOK KULLANILABİLİR İNŞAAT ALANI (TOPLAM EMSAL ALANI) =	3715.17m²
TOPLAM B BLOK KULLANILABİLİR İNŞAAT ALANI (TOPLAM EMSAL ALANI) =	8665.92m²
*** İLGİLİ İMAR PLANINDA GÖSTERİLEN PLAN ONAMA SINIRINA GÖRE 1+1/2 BÖLGESİNDE KALAN OTOPARK ALANI ±0.00 KOTU ZEMİN : -3.47 KOTU 1. BODRUM, -6.92 KOTU 2. BODRUM KATLARI EMSALE DAHİL EDİLMİŞTİR. TOPLAM EMSALE TABİ İNŞAAT ALANI	
A BLOK TOPLAM EMSAL ALANI + B BLOK TOPLAM EMSAL ALANI = 98925.89 m²	
TOPLAM EMSALE TABİ İNŞAAT ALANI = MÜSADE EDİLEN EMSAL ALANI = 98925.89 m² < 99748.8m² OLDUĞU İÇİN UYGUNDUR.	
KULLANILABİLİR EMSAL ALANI = 99748.8 - 98925.9 = 822.90	
SONAK HESABI	
GEREKLİ SİĞİNAK = EMSALE TABİİ TOPLAM İNŞAAT ALANI TOPLAMI / 20 = 98925.9 / 20 = 4946.30 m²	
PROJEDE SİĞİNAK ALANI = 6265.72 m² > 4946.30 m² OLDUĞU İÇİN UYGUNDUR	
TEKNİK ALANLAR HESABI	
MAKSİMUM TEKNİK ALAN = TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANININ % 8 = 199652 m² X % 8 = 15972.17 m²	
PROJEDEKİ TEKNİK ALAN = 7364.51m² < 15972.17m² OLDUĞU İÇİN UYGUNDUR.	

PROJEDEN KESİTLER



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

Son Üç Yıllık alım Satımlar;

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

Cura/GGP Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme AŞ. lehine üst hakkı tesis vaadi nedeniyle tapu 06.08.2008 tarihinde yenilenmiştir.

Takyidatlar:

Değerleme konusu gayrimenkulün takyidat kaydı Esenyurt Tapu Sicil Müdürlüğü'nün İş GYO AŞ 'ne hitaben yazdığı 3515 sayılı yazısından alınmıştır.

Şerhler Bölümü :

Üst Hakkı : ECE/GGP Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş. lehine 72 yıl Müddetle daimi üst hakkı (19106/2009 - 16.262)

Kira Şerhi :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 inşaat Ve Geliştirme AŞ lehine Ön Alım Hakkı tesis (04/0312010 - 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,

Değerleme konusu parsel takyidat bakımından incelenmiş olup, Üzerinde Üst Hakkı, Kira Şerhi, Ön alım Hakkı tesis edilmiştir. Ayrıca parsel hak sağlayan (takyidat değil) çok sayıda geçit hakkı beyanı bulunmaktadır.

Geçit hakları GYO Portföyüne Alınmasında sakınca teşkil etmez iken, Üst Hakkı, Kira Şerhi, Ön Alım Hakkının ayrı ayrı irdelenmesi gerekmektedir.

Kira Şerhi; TEDAŞ Genel Müdürlüğü'nün Trafo kurulumunu teminen koyduğu bir şerh olup, satışa ve GYO portföyüne alınmasına engel değildir.

Üst Hakkı; Parselin kullanım hakkını, üstüne inşaat yapıp kullanabilme hakkını ifade etmektedir ki bu hak kullanımda iken parselin satışında güçlükler yaşanabilir.

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

Son iki hakkı birlikte yorumlar isek; Bu parsel satışa arz edilir ise üzerinde inşaat yapılmış olacağından ve üst kullanım hakkı başka bir kişiye ait olacağından alım satımında güçlük yaşanacaktır. Bu güçlüğü ilave olarak satışa arz halinde Ön Alım Hakkı Sahibinin 31.171.850 TL den satın alma hakkı doğacaktır. Yani Daha yüksek bir bedelle bir başkası satın almak istese dahi Ön alım Hakkı Sahibi müsaade etmediği müddetçe bu mümkün olmayacaktır. Kaldı ki Ön alım hakkı sahibi de belirtilen tutar üzerinden almak istemez ise değerler daha da düşebileceği ihtimali de mevcuttur.

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)

Değerlemesi yapılan arsa ve yapılaşma izni bulunmaktadır. Ayrıca üzerinde proje geliştiren şirket gerekli yasal izinleri almış, ancak değerlendirme tarihi itibarıyla inşaatı başlatmamıştır.

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

Yürürlükteki mevzuata göre parselin GYO portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı görüşünderiz.

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

Değerlemesi yapılan Gayrimenkul arsa olmakla beraber, üzerine proje geliştiren şirket inşaatı da başlatmamış olmakla birlikte, belirlediği Yapı Denetim Şirketi; Sanat Yapı Denetim Ltd. Şti dir. Adresi: Sarıgöl Mah. Ordu Cad. No. 15 Gaziosmanpaşa/İstanbul dur.

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 belirtilmiştir.

Carrefour, Bahause, Migros, Beylicium Alışveriş Merkezi, Torium AVM, İstanbul Outlet Center, Atirus AVM, Kaya Millenium Alışveriş Merkezi ,Paradise AVM, Perlavista AVM,

Uyum Çarşısı, 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 ;

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, İsiso Sanayi Sitesi, Çatalca Ve Çatalca Serbest Bölge Sanayi Sitesi, Evren Sanayi Sitesi, Firuzköy Sanayi Sitesi'dir

Bu önemli merkezlerin bir bölümü konumuz gayrimenkulün faaliyet alanında rekabet yaratıncı kuruluşlar olsa da çok sayıda konut, ticari ünite ve sanayi sitesinin varlığı konumuz projeye yüksek derecede potansiyel müşteri doğurmaktadır. Yıllık ziyaretçi sayısının 3 milyon kişi olacağı tahminimizdir.

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 getirisidir. 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:

Değerleme konusu arsa tam bir geometrik şekle sahip olmayıp, eğimli bir arazi yapısında ve engebesiz konumdadır. E5 karayoluna yaklaşık 450 metre cepheli konumda olup, bulunduğu kot ve yer itibarıyla Haramidere'nin etrafındaki tüm yapılaşmaları görür vaziyettedir. Üzerinde yapılaşma bulunmamaktadır. Etrafı saç ve tel malzemedен oluşma çit ile çevrilmiştir.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Alanı, konumu, imar durumu ve üzerinde geliştirilen ve yakın zamanda inşaatına başlanılacak olan projenin önemi arsaya değerli kılmaktadır.

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

Bu değerlendirme 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 aşkar olmayan şartları içermediği 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 deprensellik 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,
- Planlanan yatırımın bölgedeki diğer AVM lere göre alan, konum, büyüklük bakımından avantajlı olması,
- Yatırımın tecrübeli bir grup tarafından yapılacak olması,
- İmar durumunun iyi olması,
- Müşteri potansiyelinin yüksek olması
- Çevre nüfusunun artan seyir izlemesi

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- Yoğun rekabetin yaşandığı bölge olması,
- Taşıt trafiğinin fazla olması,
- Çevre nüfusu artan seyir izlemekle birlikte yakın gelecekte proje geliştirilecek arsa kalmaması nedeniyle nüfus artışının azalacağı, yeni yapılaşma bölgelerine göçün başlama ihtimalinin olması,
- İnternet üzerinden alışverişin toplam alışveriş içindeki payının hızla artıyor olması

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

Bu değerlendirme sürecinde; Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi ile 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



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 Mahallesinde ,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 cepheleli ticari imarlı arsaların ortalama 10.000 m² alanlı olanları 900 USD- 1500 USD/ m² arasında el değiştirmiştir.

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

110 Parsel için: 750 .- USD/ m² = 1160.- TL/m²

Parsellerin arsa Değeri hesabı

PARSEL	NİTELİĞİ	PARSEL ALANI m2	m2 DEĞERİ	PARSEL DEĞERİ (TL)
110	Arsa	62343,69	1160	~72.320.000

4.8-2 Hasılattan Çıkartma Yöntemli Değerlemenin Uygulanması,

Bu yöntem, Yapılaşma Maliyeti ile yapılaşması tamamlanmış bir gayrimenkulün satış hasılatının hesaplanabilmesinin mümkün olduğu durumlarda yatırımın bir parçası olan arsaya verilebilecek en yüksek değeri belirlemeye yarar.

Aşağıda öncelikle yukarıda rapor içeriğinde belirttiğimiz proje bilgilerinden hareketle yapılaşma maliyeti, daha sonra projeden beklenen karlılık oranı, sonra da satış hasılatı belirlenecek ve bu analizler sonucunda basit bir çıkartma ile arsaya verilmesi ihtimali en yüksek değere ulaşılacaktır.

VERİLER	
ARSA ALANI	62.344
LEJANT	Ticaret+Hizmet
YAPILAŞMA İZİNİ	E= 1,60
A BLOK m2 YAPILAŞMA MALİYETİ	945
B BLOK m2 YAPILAŞMA MALİYETİ	448
İSTİNAT DUVARI m2 YAPILAŞMA MALİYETİ	201
A BLOK PROJEYE GÖRE YAKLAŞIK YAPILAŞMA ALANI	115.325
B BLOK PROJEYE GÖRE YAKLAŞIK YAPILAŞMA ALANI	84.326
İSTİNAT DUVARI PROJEYE GÖRE YAKLAŞIK YAPILAŞMA ALANI	7.620
PAZARLANABİLİR ALAN m2	69.118
BAĞIMSIZ BÖLÜM M2 FİYATI (Satışdan ve kira gelirden Hesap edilen)	7.500
BEKLENEN GETİRİ ORANI	0,85
HESAPLAMALAR	
ZEMİN HAZIRLAMA VE ÇEVRE DÜZENLEME MALİYETİ	1.750.000
DOLAYLI GİDERLER PROJE , BELEDİYE HARCİ VB	2.750.000
A BLOK YAPILAŞMA MALİYETİ	108.982.125
B BLOK YAPILAŞMA MALİYETİ	37.778.048
İSTİNAT DUVARI YAPILAŞMA MALİYETİ	1.531.620
TOPLAM YAPILAŞMA MALİYETİ	152.791.793
TAHMİNİ SATIŞ HASILATI TL (BİTMİŞ PROJE DEĞERİ)	518.385.000
HASILATIN BUGÜNKÜ DEĞERİ	414.708.000
TAHMİNİ KAR TL	190.541.514
ARSA DEĞERİ = HASILAT- MALİYET- KAR	71.374.693
YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ	71.375.000

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

Rapor içeriğinde yapılan hesaplamalarda belirlenmiştir.

4-10 Nakit / Gelir Akımları Analizi

Henüz inşaat yapılmamış olduğundan bağımsız bölüm bazlı nakit akımlar belirlenmemiştir. Bağımsız bölümlerin satışına yönelik m2 değerlerin tespitinde m2 kira değerleri 50 - 80 USD/m2 aralığı olarak tahmin edilmiştir.

4-11 Maliyet Oluşumları Analizi

Yapılaşma maliyetleri belirlenmekle birlikte bu çalışmada maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

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.

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 kullanımının AVM olduğu kanaatine varılmıştır.

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 110 parselin değeri;
Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi Kullanılarak : 72.320.000
Gelir Yöntemi Kullanılarak : 71.375.000.- TL
belirlenmiş olup, nihai değer **72.000.000.-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 Gereklilerin 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

110 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, Esenyurt İlçesi, Güzelyurt Mahallesi, 24d-4b Pafta, 21 Ada, 110 Parselde kayıtlı Arsa vasıflı gayrimenkulün Cari Pazar Değeri incelenmiş olup, rapor tarihi olan 27.12.2010 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile parselin tamamının değeri:

KDV Hariç ; 72.000.000.- TL (YetmişikimilyonTürklirası)
KDV Değeri ; 12.960.000.- TL (Onikimilyondokuzyüzaltmışbintürklirası)
KDV Dahil Toplam Değer ; 84.960.000.- TL (Seksendörtmilyondokuzyüzaltmışbintürklirası)

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.
Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapan
Ozan FİRUBAY
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400209

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

Şirket Kaşe ve İmzası

EKLER

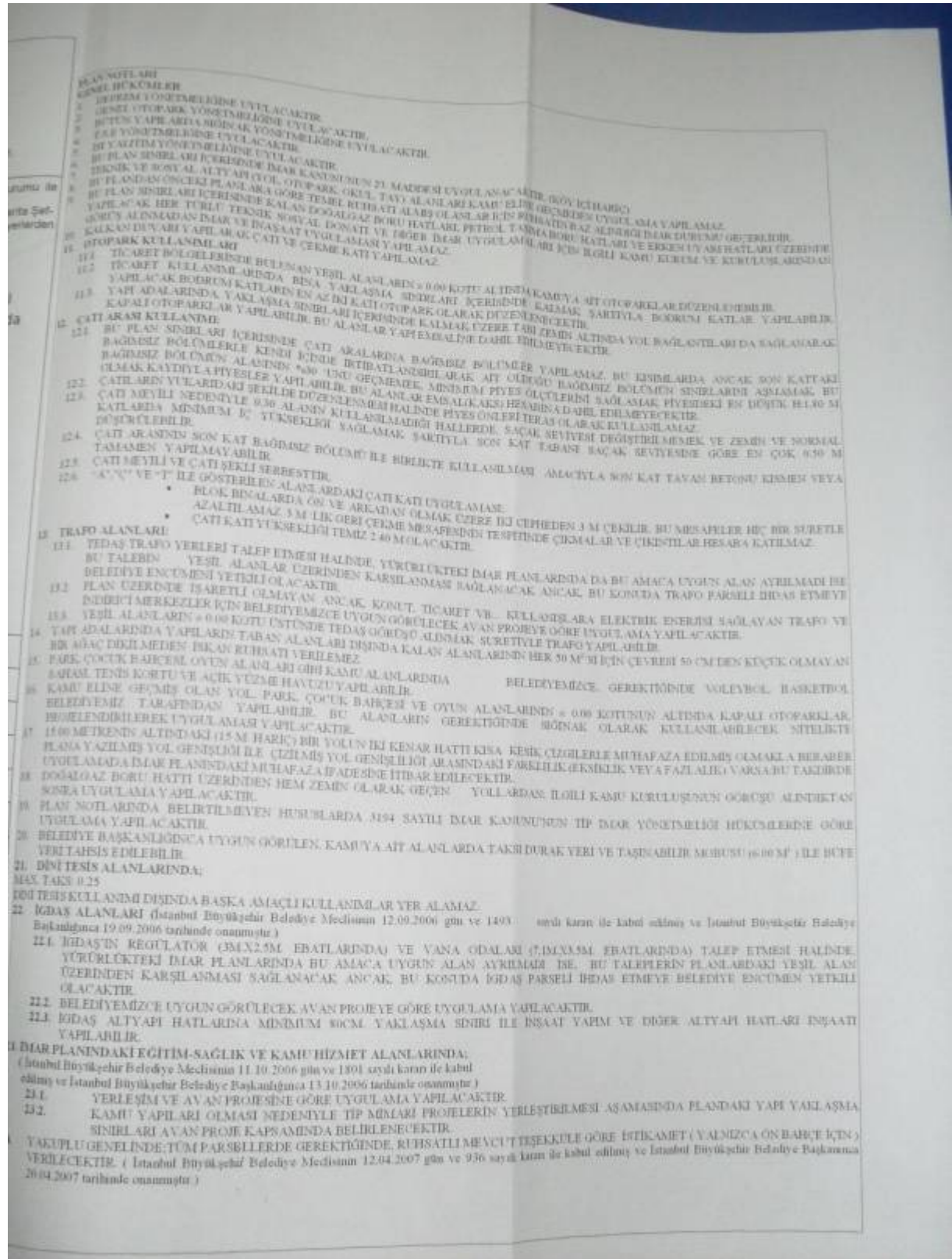
- Kroki, Fotoğraf, grafik , uydu görüntüleri...Vb belgeler
- Tapu Belgeleri
- Vaziyet planı
- Yapı ruhsatları
- İmar Planları
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmiş
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmiş
- Lisans Belgeleri,

ESENKYURT BELEDİYESİ		YAPI RUHSATI	
İl: İSTANBUL No: ESENKYURT İlçe: ESENKYURT Mahalle: GÜZELYURT No: 1. Cad. Blok no: 31 Blok no: 210 Blok no: B BLOK		1. Ruhsat no: 2009/23477 2. Ruhsat no: 06.01.2009 3. Ruhsat no: 42 4. Başvuru tarihi: 17.10.2008 5. Başvuru tarihi: 28.12.2009 6. Başvuru tarihi: 23.01.2010 7. Başvuru tarihi: 18.06.2009 8. Başvuru tarihi: 16.02.2010 9. Başvuru tarihi: 18.06.2009 10. Başvuru tarihi: 16.02.2010	
Yapı Sahibinin Adı: ECEGGP Gayr. İnş. Ve Geliş. A.Ş. Beğazici: 162507816 Adres: Çarşı Caddesi No:10 Blok K:5 D:101 ESENKYURT/İSTANBUL/TURKEY		Yapı Mütahhedinin Adı: MTKA İnşaat Enkaz Kaldırma Hizm. San. Tic. Ltd. Şti. Adres: Kuyuluca Mah. Tamersuuk Sok. İsmail Şti. 52 Blok K. 10 D 102 Şişli/İSTANBUL	
Santiye Şefinin Adı: Ali Murat TEKKANAT - İnşaat Mühendisi Adres: Kuyuluca Mah. Tamersuuk Sok. İsmail Şti. 52 Blok K. 10 D 102 Şişli/İSTANBUL		11. Proje no: 29057107012 12. Proje no: 34.00519 13. Proje no: 23.01.2009	
Form Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler	
1. Kullandığı alanın büyüklüğü: 1 2. Kullandığı alanın büyüklüğü: 3.715,17 3. Kullandığı alanın büyüklüğü: 80.807,49 TOPLAM: 1 34.326,66		1. Kullandığı alanın büyüklüğü: 2 2. Kullandığı alanın büyüklüğü: 1 3. Kullandığı alanın büyüklüğü: 13.802,36 4. Kullandığı alanın büyüklüğü: 84.326,66 5. Kullandığı alanın büyüklüğü: 2 6. Kullandığı alanın büyüklüğü: 201 7. Kullandığı alanın büyüklüğü: 34.754,43 8. Kullandığı alanın büyüklüğü: 199.652,16 9. Kullandığı alanın büyüklüğü: 1,75 10. Kullandığı alanın büyüklüğü: 28,64 11. Kullandığı alanın büyüklüğü: 30,39 TOPLAM: 3 A 399,00 33.646.337,34	
Yapının Teknik Özellikleri		Yapının Teknik Özellikleri	
1. Kat sayı: 1 2. Kat sayı: 2 3. Kat sayı: 3 4. Kat sayı: 4 5. Kat sayı: 5 6. Kat sayı: 6 7. Kat sayı: 7 8. Kat sayı: 8 9. Kat sayı: 9 10. Kat sayı: 10 11. Kat sayı: 11 12. Kat sayı: 12		1. Kat sayı: 1 2. Kat sayı: 2 3. Kat sayı: 3 4. Kat sayı: 4 5. Kat sayı: 5 6. Kat sayı: 6 7. Kat sayı: 7 8. Kat sayı: 8 9. Kat sayı: 9 10. Kat sayı: 10 11. Kat sayı: 11 12. Kat sayı: 12	
Yapı Projeleri		Yapı Projeleri	
1. Proje no: 50371050708 2. Proje no: 45697141018 3. Proje no: 61072219964 4. Proje no: 12662482438 5. Proje no: 25960335924		1. Proje no: 34.14.2008.P.000477 2. Proje no: 34.KADIKÖY.11513 3. Proje no: 3298 4. Proje no: 34.KD.2008.2044 5. Proje no: 100/800	

ESENLYURT BELEDİYESİ		YAPI RUHSATI																																																															
İl: İSTANBUL İlçe: ESENLYURT Pafta: GÜZELYURT Blok: 21 Ada: 110 Blok: A BLOK		Ruhsat No: 300870427 Tarih: 08.03.2009 17.10.2008 28.12.2009 22460 19.08.2009 16263																																																															
Yapı Sahibinin ECEGGP Gayr. İnş. Ve Geliş. A.Ş. Tic Sicil No: 2160907816		Yapı Mütahhidinin MTKA İnşaat Enkaz Kaldırma İhtim. San. Tic. Ltd. Şti. Tic Sicil No: 301998																																																															
Şantiye Şefinin AR Murat TEKKANAT - İnşaat Mühendisi T.C. Kimlik No: 29057107012		23.01.2009																																																															
Form Gözetimden Sorumlu İlgili Özeliler		Yapı ile ilgili Özellikler																																																															
<table border="1"> <tr> <th>1. Kullanım alanına göre verilen bölgenin adını yazınız</th> <th>2. Bölgenin alanı (m²)</th> <th>3. Yıkılmama (m²)</th> </tr> <tr> <td>ALİVERİŞ MERKEZLERİ</td> <td>200</td> <td>90.250,97</td> </tr> <tr> <td>ORTAK KULLANIM ALANI</td> <td></td> <td>25.065,53</td> </tr> <tr> <td>TOPLAM</td> <td>200</td> <td>115.325,50</td> </tr> </table>		1. Kullanım alanına göre verilen bölgenin adını yazınız	2. Bölgenin alanı (m ²)	3. Yıkılmama (m ²)	ALİVERİŞ MERKEZLERİ	200	90.250,97	ORTAK KULLANIM ALANI		25.065,53	TOPLAM	200	115.325,50	<table border="1"> <tr> <td>24. İnşaat yapı alanı</td> <td>25. Yıkılma alanı (m²)</td> <td>26. Yapı alanı (m²)</td> <td>27. İnşaat alanı (m²)</td> <td>28. İnşaat alanı (m²)</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>200</td> <td></td> <td>30.962,07</td> <td>115.325,50</td> </tr> <tr> <td>29. Tünel yapı alanı</td> <td>30. Tünel alanı (m²)</td> <td>31. Tünel alanı (m²)</td> <td>32. Tünel alanı (m²)</td> <td>33. Tünel alanı (m²)</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>201</td> <td></td> <td>34.754,43</td> <td>199.662,16</td> </tr> <tr> <td>34. Yapı alanı (m²)</td> <td>35. Yapı alanı (m²)</td> <td>36. Yapı alanı (m²)</td> <td>37. Yapı alanı (m²)</td> <td>38. Yapı alanı (m²)</td> </tr> <tr> <td>0,00</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>39. Yapı alanı (m²)</td> <td>40. Yapı alanı (m²)</td> <td>41. Yapı alanı (m²)</td> <td>42. Yapı alanı (m²)</td> <td>43. Yapı alanı (m²)</td> </tr> <tr> <td>0,00</td> <td>42,40</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>44. Yapı alanı (m²)</td> <td>45. Yapı alanı (m²)</td> <td>46. Yapı alanı (m²)</td> <td>47. Yapı alanı (m²)</td> <td>48. Yapı alanı (m²)</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>A</td> <td>511,00</td> <td>59.161.981,50</td> <td>59.161.981,50</td> </tr> </table>		24. İnşaat yapı alanı	25. Yıkılma alanı (m ²)	26. Yapı alanı (m ²)	27. İnşaat alanı (m ²)	28. İnşaat alanı (m ²)	2	200		30.962,07	115.325,50	29. Tünel yapı alanı	30. Tünel alanı (m ²)	31. Tünel alanı (m ²)	32. Tünel alanı (m ²)	33. Tünel alanı (m ²)	2	201		34.754,43	199.662,16	34. Yapı alanı (m ²)	35. Yapı alanı (m ²)	36. Yapı alanı (m ²)	37. Yapı alanı (m ²)	38. Yapı alanı (m ²)	0,00	0	0	0	0	39. Yapı alanı (m ²)	40. Yapı alanı (m ²)	41. Yapı alanı (m ²)	42. Yapı alanı (m ²)	43. Yapı alanı (m ²)	0,00	42,40	0	0	0	44. Yapı alanı (m ²)	45. Yapı alanı (m ²)	46. Yapı alanı (m ²)	47. Yapı alanı (m ²)	48. Yapı alanı (m ²)	5	A	511,00	59.161.981,50	59.161.981,50
1. Kullanım alanına göre verilen bölgenin adını yazınız	2. Bölgenin alanı (m ²)	3. Yıkılmama (m ²)																																																															
ALİVERİŞ MERKEZLERİ	200	90.250,97																																																															
ORTAK KULLANIM ALANI		25.065,53																																																															
TOPLAM	200	115.325,50																																																															
24. İnşaat yapı alanı	25. Yıkılma alanı (m ²)	26. Yapı alanı (m ²)	27. İnşaat alanı (m ²)	28. İnşaat alanı (m ²)																																																													
2	200		30.962,07	115.325,50																																																													
29. Tünel yapı alanı	30. Tünel alanı (m ²)	31. Tünel alanı (m ²)	32. Tünel alanı (m ²)	33. Tünel alanı (m ²)																																																													
2	201		34.754,43	199.662,16																																																													
34. Yapı alanı (m ²)	35. Yapı alanı (m ²)	36. Yapı alanı (m ²)	37. Yapı alanı (m ²)	38. Yapı alanı (m ²)																																																													
0,00	0	0	0	0																																																													
39. Yapı alanı (m ²)	40. Yapı alanı (m ²)	41. Yapı alanı (m ²)	42. Yapı alanı (m ²)	43. Yapı alanı (m ²)																																																													
0,00	42,40	0	0	0																																																													
44. Yapı alanı (m ²)	45. Yapı alanı (m ²)	46. Yapı alanı (m ²)	47. Yapı alanı (m ²)	48. Yapı alanı (m ²)																																																													
5	A	511,00	59.161.981,50	59.161.981,50																																																													
Yapının Teknik Özellikleri		Yapı ile ilgili Özellikler																																																															
15. İnceleme Tarihi: 1. Mülkiyet durumu: 2. Blok sayısı: 3. Kat sayısı: 4. Blok sayısı: 5. Diğer özellikler:		39. Tünel alanı (m ²): 40. Tünel alanı (m ²): 41. Tünel alanı (m ²): 42. Tünel alanı (m ²): 43. Tünel alanı (m ²):																																																															
16. Yapı Türü: 1. Kat: 2. Kat: 3. Kat: 4. Kat: 5. Kat: 6. Kat: 7. Kat: 8. Kat: 9. Kat: 10. Kat: 11. Kat: 12. Kat: 13. Kat: 14. Kat: 15. Kat:		44. Yapı alanı (m ²): 45. Yapı alanı (m ²): 46. Yapı alanı (m ²): 47. Yapı alanı (m ²): 48. Yapı alanı (m ²):																																																															
17. Yapı Türü: 1. Kat: 2. Kat: 3. Kat: 4. Kat: 5. Kat: 6. Kat: 7. Kat: 8. Kat: 9. Kat: 10. Kat: 11. Kat: 12. Kat: 13. Kat: 14. Kat: 15. Kat:		49. Yapı alanı (m ²): 50. Yapı alanı (m ²): 51. Yapı alanı (m ²): 52. Yapı alanı (m ²): 53. Yapı alanı (m ²):																																																															
Yapı Projeleri		Yapı ile ilgili Özellikler																																																															
54. Önceki tarih: 55. Adı soyadı: 56. TC kimlik no: 57. Önceki tarih belge no: 58. Adres: 59. İmza:		39. Tünel alanı (m ²): 40. Tünel alanı (m ²): 41. Tünel alanı (m ²): 42. Tünel alanı (m ²): 43. Tünel alanı (m ²):																																																															
60. Önceki tarih: 61. Adı soyadı: 62. TC kimlik no: 63. Önceki tarih belge no: 64. Adres: 65. İmza:		44. Yapı alanı (m ²): 45. Yapı alanı (m ²): 46. Yapı alanı (m ²): 47. Yapı alanı (m ²): 48. Yapı alanı (m ²):																																																															
66. Önceki tarih: 67. Adı soyadı: 68. TC kimlik no: 69. Önceki tarih belge no: 70. Adres: 71. İmza:		49. Yapı alanı (m ²): 50. Yapı alanı (m ²): 51. Yapı alanı (m ²): 52. Yapı alanı (m ²): 53. Yapı alanı (m ²):																																																															
72. Önceki tarih: 73. Adı soyadı: 74. TC kimlik no: 75. Önceki tarih belge no: 76. Adres: 77. İmza:		54. Yapı alanı (m ²): 55. Yapı alanı (m ²): 56. Yapı alanı (m ²): 57. Yapı alanı (m ²): 58. Yapı alanı (m ²):																																																															
78. Önceki tarih: 79. Adı soyadı: 80. TC kimlik no: 81. Önceki tarih belge no: 82. Adres: 83. İmza:		59. Yapı alanı (m ²): 60. Yapı alanı (m ²): 61. Yapı alanı (m ²): 62. Yapı alanı (m ²): 63. Yapı alanı (m ²):																																																															
84. Önceki tarih: 85. Adı soyadı: 86. TC kimlik no: 87. Önceki tarih belge no: 88. Adres: 89. İmza:		64. Yapı alanı (m ²): 65. Yapı alanı (m ²): 66. Yapı alanı (m ²): 67. Yapı alanı (m ²): 68. Yapı alanı (m ²):																																																															
90. Önceki tarih: 91. Adı soyadı: 92. TC kimlik no: 93. Önceki tarih belge no: 94. Adres: 95. İmza:		69. Yapı alanı (m ²): 70. Yapı alanı (m ²): 71. Yapı alanı (m ²): 72. Yapı alanı (m ²): 73. Yapı alanı (m ²):																																																															
96. Önceki tarih: 97. Adı soyadı: 98. TC kimlik no: 99. Önceki tarih belge no: 100. Adres: 101. İmza:		74. Yapı alanı (m ²): 75. Yapı alanı (m ²): 76. Yapı alanı (m ²): 77. Yapı alanı (m ²): 78. Yapı alanı (m ²):																																																															
102. Önceki tarih: 103. Adı soyadı: 104. TC kimlik no: 105. Önceki tarih belge no: 106. Adres: 107. İmza:		79. Yapı alanı (m ²): 80. Yapı alanı (m ²): 81. Yapı alanı (m ²): 82. Yapı alanı (m ²): 83. Yapı alanı (m ²):																																																															
108. Önceki tarih: 109. Adı soyadı: 110. TC kimlik no: 111. Önceki tarih belge no: 112. Adres: 113. İmza:		84. Yapı alanı (m ²): 85. Yapı alanı (m ²): 86. Yapı alanı (m ²): 87. Yapı alanı (m ²): 88. Yapı alanı (m ²):																																																															
114. Önceki tarih: 115. Adı soyadı: 116. TC kimlik no: 117. Önceki tarih belge no: 118. Adres: 119. İmza:		89. Yapı alanı (m ²): 90. Yapı alanı (m ²): 91. Yapı alanı (m ²): 92. Yapı alanı (m ²): 93. Yapı alanı (m ²):																																																															
120. Önceki tarih: 121. Adı soyadı: 122. TC kimlik no: 123. Önceki tarih belge no: 124. Adres: 125. İmza:		94. Yapı alanı (m ²): 95. Yapı alanı (m ²): 96. Yapı alanı (m ²): 97. Yapı alanı (m ²): 98. Yapı alanı (m ²):																																																															
126. Önceki tarih: 127. Adı soyadı: 128. TC kimlik no: 129. Önceki tarih belge no: 130. Adres: 131. İmza:		99. Yapı alanı (m ²): 100. Yapı alanı (m ²): 101. Yapı alanı (m ²): 102. Yapı alanı (m ²): 103. Yapı alanı (m ²):																																																															
132. Önceki tarih: 133. Adı soyadı: 134. TC kimlik no: 135. Önceki tarih belge no: 136. Adres: 137. İmza:		104. Yapı alanı (m ²): 105. Yapı alanı (m ²): 106. Yapı alanı (m ²): 107. Yapı alanı (m ²): 108. Yapı alanı (m ²):																																																															
138. Önceki tarih: 139. Adı soyadı: 140. TC kimlik no: 141. Önceki tarih belge no: 142. Adres: 143. İmza:		109. Yapı alanı (m ²): 110. Yapı alanı (m ²): 111. Yapı alanı (m ²): 112. Yapı alanı (m ²): 113. Yapı alanı (m ²):																																																															
144. Önceki tarih: 145. Adı soyadı: 146. TC kimlik no: 147. Önceki tarih belge no: 148. Adres: 149. İmza:		114. Yapı alanı (m ²): 115. Yapı alanı (m ²): 116. Yapı alanı (m ²): 117. Yapı alanı (m ²): 118. Yapı alanı (m ²):																																																															
150. Önceki tarih: 151. Adı soyadı: 152. TC kimlik no: 153. Önceki tarih belge no: 154. Adres: 155. İmza:		119. Yapı alanı (m ²): 120. Yapı alanı (m ²): 121. Yapı alanı (m ²): 122. Yapı alanı (m ²): 123. Yapı alanı (m ²):																																																															
156. Önceki tarih: 157. Adı soyadı: 158. TC kimlik no: 159. Önceki tarih belge no: 160. Adres: 161. İmza:		124. Yapı alanı (m ²): 125. Yapı alanı (m ²): 126. Yapı alanı (m ²): 127. Yapı alanı (m ²): 128. Yapı alanı (m ²):																																																															
162. Önceki tarih: 163. Adı soyadı: 164. TC kimlik no: 165. Önceki tarih belge no: 166. Adres: 167. İmza:		129. Yapı alanı (m ²): 130. Yapı alanı (m ²): 131. Yapı alanı (m ²): 132. Yapı alanı (m ²): 133. Yapı alanı (m ²):																																																															
168. Önceki tarih: 169. Adı soyadı: 170. TC kimlik no: 171. Önceki tarih belge no: 172. Adres: 173. İmza:		134. Yapı alanı (m ²): 135. Yapı alanı (m ²): 136. Yapı alanı (m ²): 137. Yapı alanı (m ²): 138. Yapı alanı (m ²):																																																															
174. Önceki tarih: 175. Adı soyadı: 176. TC kimlik no: 177. Önceki tarih belge no: 178. Adres: 179. İmza:		139. Yapı alanı (m ²): 140. Yapı alanı (m ²): 141. Yapı alanı (m ²): 142. Yapı alanı (m ²): 143. Yapı alanı (m ²):																																																															
180. Önceki tarih: 181. Adı soyadı: 182. TC kimlik no: 183. Önceki tarih belge no: 184. Adres: 185. İmza:		144. Yapı alanı (m ²): 145. Yapı alanı (m ²): 146. Yapı alanı (m ²): 147. Yapı alanı (m ²): 148. Yapı alanı (m ²):																																																															
186. Önceki tarih: 187. Adı soyadı: 188. TC kimlik no: 189. Önceki tarih belge no: 190. Adres: 191. İmza:		149. Yapı alanı (m ²): 150. Yapı alanı (m ²): 151. Yapı alanı (m ²): 152. Yapı alanı (m ²): 153. Yapı alanı (m ²):																																																															
192. Önceki tarih: 193. Adı soyadı: 194. TC kimlik no: 195. Önceki tarih belge no: 196. Adres: 197. İmza:		154. Yapı alanı (m ²): 155. Yapı alanı (m ²): 156. Yapı alanı (m ²): 157. Yapı alanı (m ²): 158. Yapı alanı (m ²):																																																															
198. Önceki tarih: 199. Adı soyadı: 200. TC kimlik no: 201. Önceki tarih belge no: 202. Adres: 203. İmza:		159. Yapı alanı (m ²): 160. Yapı alanı (m ²): 161. Yapı alanı (m ²): 162. Yapı alanı (m ²): 163. Yapı alanı (m ²):																																																															
204. Önceki tarih: 205. Adı soyadı: 206. TC kimlik no: 207. Önceki tarih belge no: 208. Adres: 209. İmza:		164. Yapı alanı (m ²): 165. Yapı alanı (m ²): 166. Yapı alanı (m ²): 167. Yapı alanı (m ²): 168. Yapı alanı (m ²):																																																															
210. Önceki tarih: 211. Adı soyadı: 212. TC kimlik no: 213. Önceki tarih belge no: 214. Adres: 215. İmza:		169. Yapı alanı (m ²): 170. Yapı alanı (m ²): 171. Yapı alanı (m ²): 172. Yapı alanı (m ²): 173. Yapı alanı (m ²):																																																															
216. Önceki tarih: 217. Adı soyadı: 218. TC kimlik no: 219. Önceki tarih belge no: 220. Adres: 221. İmza:		174. Yapı alanı (m ²): 175. Yapı alanı (m ²): 176. Yapı alanı (m ²): 177. Yapı alanı (m ²): 178. Yapı alanı (m ²):																																																															
222. Önceki tarih: 223. Adı soyadı: 224. TC kimlik no: 225. Önceki tarih belge no: 226. Adres: 227. İmza:		179. Yapı alanı (m ²): 180. Yapı alanı (m ²): 181. Yapı alanı (m ²): 182. Yapı alanı (m ²): 183. Yapı alanı (m ²):																																																															
228. Önceki tarih: 229. Adı soyadı: 230. TC kimlik no: 231. Önceki tarih belge no: 232. Adres: 233. İmza:		184. Yapı alanı (m ²): 185. Yapı alanı (m ²): 186. Yapı alanı (m ²): 187. Yapı alanı (m ²): 188. Yapı alanı (m ²):																																																															
234. Önceki tarih: 235. Adı soyadı: 236. TC kimlik no: 237. Önceki tarih belge no: 238. Adres: 239. İmza:		189. Yapı alanı (m ²): 190. Yapı alanı (m ²): 191. Yapı alanı (m ²): 192. Yapı alanı (m ²): 193. Yapı alanı (m ²):																																																															
240. Önceki tarih: 241. Adı soyadı: 242. TC kimlik no: 243. Önceki tarih belge no: 244. Adres: 245. İmza:		194. Yapı alanı (m ²): 195. Yapı alanı (m ²): 196. Yapı alanı (m ²): 197. Yapı alanı (m ²): 198. Yapı alanı (m ²):																																																															
246. Önceki tarih: 247. Adı soyadı: 248. TC kimlik no: 249. Önceki tarih belge no: 250. Adres: 251. İmza:		199. Yapı alanı (m ²): 200. Yapı alanı (m ²): 201. Yapı alanı (m ²): 202. Yapı alanı (m ²): 203. Yapı alanı (m ²):																																																															
252. Önceki tarih: 253. Adı soyadı: 254. TC kimlik no: 255. Önceki tarih belge no: 256. Adres: 257. İmza:		204. Yapı alanı (m ²): 205. Yapı alanı (m ²): 206. Yapı alanı (m ²): 207. Yapı alanı (m ²): 208. Yapı alanı (m ²):																																																															
258. Önceki tarih: 259. Adı soyadı: 260. TC kimlik no: 261. Önceki tarih belge no: 262. Adres: 263. İmza:		209. Yapı alanı (m ²): 210. Yapı alanı (m ²): 211. Yapı alanı (m ²): 212. Yapı alanı (m ²): 213. Yapı alanı (m ²):																																																															
264. Önceki tarih: 265. Adı soyadı: 266. TC kimlik no: 267. Önceki tarih belge no: 268. Adres: 269. İmza:		214. Yapı alanı (m ²): 215. Yapı alanı (m ²): 216. Yapı alanı (m ²): 217. Yapı alanı (m ²): 218. Yapı alanı (m ²):																																																															
270. Önceki tarih: 271. Adı soyadı: 272. TC kimlik no: 273. Önceki tarih belge no: 274. Adres: 275. İmza:		219. Yapı alanı (m ²): 220. Yapı alanı (m ²): 221. Yapı alanı (m ²): 222. Yapı alanı (m ²): 223. Yapı alanı (m ²):																																																															
276. Önceki tarih: 277. Adı soyadı: 278. TC kimlik no: 279. Önceki tarih belge no: 280. Adres: 281. İmza:		224. Yapı alanı (m ²): 225. Yapı alanı (m ²): 226. Yapı alanı (m ²): 227. Yapı alanı (m ²): 228. Yapı alanı (m ²):																																																															
282. Önceki tarih: 283. Adı soyadı: 284. TC kimlik no: 285. Önceki tarih belge no: 286. Adres: 287. İmza:		229. Yapı alanı (m ²): 230. Yapı alanı (m ²): 231. Yapı alanı (m ²): 232. Yapı alanı (m ²): 233. Yapı alanı (m ²):																																																															
288. Önceki tarih: 289. Adı soyadı: 290. TC kimlik no: 291. Önceki tarih belge no: 292. Adres: 293. İmza:		234. Yapı alanı (m ²): 235. Yapı alanı (m ²): 236. Yapı alanı (m ²): 237. Yapı alanı (m ²): 238. Yapı alanı (m ²):																																																															
294. Önceki tarih: 295. Adı soyadı: 296. TC kimlik no: 297. Önceki tarih belge no: 298. Adres: 299. İmza:		239. Yapı alanı (m ²): 240. Yapı alanı (m ²): 241. Yapı alanı (m ²): 242. Yapı alanı (m ²): 243. Yapı alanı (m ²):																																																															
300. Önceki tarih: 301. Adı soyadı: 302. TC kimlik no: 303. Önceki tarih belge no: 304. Adres: 305. İmza:		244. Yapı alanı (m ²): 245. Yapı alanı (m ²): 246. Yapı alanı (m ²): 247. Yapı alanı (m ²): 248. Yapı alanı (m ²):																																																															
306. Önceki tarih: 307. Adı soyadı: 308. TC kimlik no: 309. Önceki tarih belge no: 310. Adres: 311. İmza:		249. Yapı alanı (m ²): 250. Yapı alanı (m ²): 251. Yapı alanı (m ²): 252. Yapı alanı (m ²): 253. Yapı alanı (m ²):																																																															
312. Önceki tarih: 313. Adı soyadı: 314. TC kimlik no: 315. Önceki tarih belge no: 316. Adres: 317. İmza:		254. Yapı alanı (m ²): 255. Yapı alanı (m ²): 256. Yapı alanı (m ²): 257. Yapı alanı (m ²): 258. Yapı alanı (m ²):																																																															
318. Önceki tarih: 319. Adı soyadı: 320. TC kimlik no: 321. Önceki tarih belge no: 322. Adres: 323. İmza:		259. Yapı alanı (m ²): 260. Yapı alanı (m ²): 261. Yapı alanı (m ²): 262. Yapı alanı (m ²): 263. Yapı alanı (m ²):																																																															
324. Önceki tarih: 325. Adı soyadı: 326. TC kimlik no: 327. Önceki tarih belge no: 328. Adres: 329. İmza:		264. Yapı alanı (m ²): 265. Yapı alanı (m ²): 266. Yapı alanı (m ²): 267. Yapı alanı (m ²): 268. Yapı alanı (m ²):																																																															
330. Önceki tarih: 331. Adı soyadı: 332. TC kimlik no: 333. Önceki tarih belge no: 334. Adres: 335. İmza:		269. Yapı alanı (m ²): 270. Yapı alanı (m ²): 271. Yapı alanı (m ²): 272. Yapı alanı (m ²): 273. Yapı alanı (m ²):																																																															
336. Önceki tarih: 337. Adı soyadı: 338. TC kimlik no: 339. Önceki tarih belge no: 340. Adres: 341. İmza:		274. Yapı alanı (m ²): 275. Yapı alanı (m ²): 276. Yapı alanı (m ²): 277. Yapı alanı (m ²): 278. Yapı alanı (m ²):																																																															
342. Önceki tarih: 343. Adı soyadı: 344. TC kimlik no: 345. Önceki tarih belge no: 346. Adres: 347. İmza:		279. Yapı alanı (m ²): 280. Yapı alanı (m ²): 281. Yapı alanı (m ²): 282. Yapı alanı (m ²): 283. Yapı alanı (m ²):																																																															
348. Önceki tarih: 349. Adı soyadı: 350. TC kimlik no: 351. Önceki tarih belge no: 352. Adres: 353. İmza:		284. Yapı alanı (m ²): 285. Yapı alanı (m ²): 286. Yapı alanı (m ²): 287. Yapı alanı (m ²): 288. Yapı alanı (m ²):																																																															
354. Önceki tarih: 355. Adı soyadı: 356. TC kimlik no: 357. Önceki tarih belge no: 358. Adres: 359. İmza:		289. Yapı alanı (m ²): 290. Yapı alanı (m ²): 291. Yapı alanı (m ²): 292. Yapı alanı (m ²): 293. Yapı alanı (m ²):																																																															
360. Önceki tarih: 361. Adı soyadı: 362. TC kimlik no: 363. Önceki tarih belge no: 364. Adres: 365. İmza:		294. Yapı alanı (m ²): 295. Yapı alanı (m ²): 296. Yapı alanı (m ²): 297. Yapı alanı (m ²): 298. Yapı alanı (m ²):																																																															
366. Önceki tarih: 367. Adı soyadı: 368. TC kimlik no: 369. Önceki tarih belge no: 370. Adres: 371. İmza:		299. Yapı alanı (m ²): 300. Yapı alanı (m ²): 301. Yapı alanı (m ²): 302. Yapı alanı (m ²): 303. Yapı alanı (m ²):																																																															
372. Önceki tarih: 373. Adı soyadı: 374. TC kimlik no: 375. Önceki tarih belge no: 376. Adres: 377. İmza:		304. Yapı alanı (m ²): 305. Yapı alanı (m ²): 306. Yapı alanı (m ²): 307. Yapı alanı (m ²): 308. Yapı alanı (m ²):																																																															
378. Önceki tarih: 379. Adı soyadı: 380. TC kimlik no: 381. Önceki tarih belge no: 382. Adres: 383. İmza:		309. Yapı alanı																																																															

İmar Durumu Notları

T.C. İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİ ESENYURT BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI Gün: 28.12.2009 İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Sayı: 33450		İmar ECE/GOP GAYRİMENKUL İNŞ. VE GELİŞTİRME A.Ş. Adres: İlgili: 28.12.2009 Tarih ve 43816 Sayılı İmar Durumu Kararıdır.			
<p>İmar Durumu ve İmar şartları (mer) imar planı ve İmar Mevzuatına uygun olarak boy arsa çizi ve diğer gösterimdir. Bu İmar Durumu ile ilgili proje tanımı ayrılmıştır. İmar Mevzuatına uygun İmar Planında ve mevzuatta bir değişiklik olduğu takdirde, İmar Durumu ile ilgili proje tanımı ayrılmıştır. İmar Mevzuatına uygun İmar Planında ve mevzuatta bir değişiklik olduğu takdirde, İmar Durumu ile ilgili proje tanımı ayrılmıştır. İmar Mevzuatına uygun İmar Planında ve mevzuatta bir değişiklik olduğu takdirde, İmar Durumu ile ilgili proje tanımı ayrılmıştır.</p> <p>K • Sondaj • Sismik Zemin Etüdü yapılacaktır. • Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müd. 09.05.2005 tarihinde onaylanan raporunda "I" - "II" - "III" ile gösterilen alanda bulunmaktadır. • Plan Notu ektedir. • Plan folyesi arka yüzdedir. • Ticaret+Hizmet alanında kalmaktadır. • Uygulama Avam Projeye göre yapılacaktır.</p>					
1 : 1000					
Mer'î İmar Planı		Bina Yüksekliği	Max. h=Serbest	İnşaat Nizamı	Kırsal
REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI		Bina Derinliği	Plan notu + Yönt.	Bina Sahası Emsal	—
Tasdik Tarihi	16.02.2004/11	Ön Bahçe Mesafesi	Kırsal	İnşaat Sahası Emsal	Emsal+1.00
Ölçü	1 / 1000	Yarı Bahçe Mesafesi	Kırsal	İhtaç Şedden	Saha
İlçe	Esenyurt	Arka Bahçe Mesafesi	Kırsal	Çatı Fiyesi	Ceplere
Mahalle	Güzelyurt	Kod Alınacak Nokta	Plan Notu + Yönt.	Çatı Fiyesi	Yapılmaz
Sokağı	1 Cad. No 31				—
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Yüz Ölçü	
	24d-4b	21	110	62343.66 m ²	
Harita durumu kadastro paftasına ve çapına uygun olarak tanzim ve imza edilmiştir.		İmar durumu imar planı ve imar mevzuatına uygun olarak tanzim ve imza edilmiştir.			
Adı, Soyadı Harita Memuru	Nermin SAHİN Raporör 19.01.2010		Adı, Soyadı Raporör	Emre AKPINAR 19.01.2010	
İmza			İmza		
Adı, Soyadı İmar Durumu Bürosu	Şefi		Adı, Soyadı İmar ve Şehircilik Müdürü	Peyman YEŞİL İmar ve Şehircilik Müdürü	
İmza			İmza		

















Ali OZAN FİRUBAY

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	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
T.Garanti Bankası A.Ş.	İnşaat Mühendisi	1997 / 2005
Polipan İnşaat Ve San.Ltd.Şti.	Şantiye Sorumlusu	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

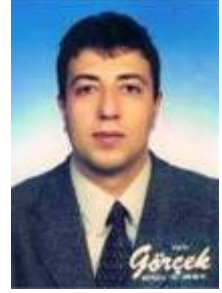
- DUD (Değerleme Uzmanları Derneği)

Davut CÜNEYT ÖZİRFAİOĞLU

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	: 21/110
Zemin No	: 31285419	Yüzölçüm	: 62.343,69 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ESENYURT	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Esenyurt TSM		
Mahalle / Köy Adı	: YAKUPLU Mah.		
Mevki	:		
Cilt / Sayfa No	: 4 / 375		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebehi - Tarih - Yev
DMİİ	Müstakil ve daimi nitelikte olan "Üst (İnşaat Hakkı)" tescil edilmiştir.Yüzölçümü: 62343.69m2 Başlangıç Tarih: 19/06/2009 Süre: 72 yıl)	ECE/EGP GAYRİMENKUL İNŞAAT VE GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	19/06/2009 - 16.262	--
İrtifak	A H:101 NOLU PARSELDEN BU PARSEL MALİKİNİN KROKİSİNDE GÖSTERİLDİĞİ GİBİ 541.02M 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 MALİKİNİN HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKLİDE 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 MALİKİNİN GEÇME HAKKI VARDIR. (Başlama Tarih:07/08/1998,Bitis Tarih:07/08/1998 - Süre:-)		07/08/1998 - 6.768	--
İrtifak	Ç H:21 ADA 101 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN 1201 M ² MİKTARLI KISIMINDAN HARİTASINDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKLİDE 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 MALİKİNİN HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKLİDE 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 MALİKİNİN 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 MALİKİNİN GEÇME HAKKI VARDIR. (Başlama Tarih:07/08/1997,Bitis Tarih:07/08/1997 - Süre:-)		07/08/1997 - 6.768	--
İrtifak	Ç H: BU TAŞINMAZIN ALEFYİHİNE 1201 M ² MİKTARLI KISIMINDAN HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKLİDE 21 ADA 105 PARSEL LEHİNE GEÇİT HAKKI. (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 MALİKİNİN 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 MALİKİNİN 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 MALİKİNİN GEÇME HAKKI VARDIR. (Başlama Tarih:07/08/1997,Bitis Tarih:07/08/1997 - Süre:-)		07/08/1997 - 6.768	--
İrtifak	A M:106 PARSEL MALİKİNİN HARİTASINDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKLİDE 915.85 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 Sebehi - Tarih - Yev.	Terkin Sebehi - Tarih - Yev.
74964806	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		62.343.69	İnz İşlemi (İSM) - 06/08/2008 - 17.599	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebehi - Tarih - Yev.		
Şerh	İTİDAŞ AŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YILLIK 1 TL'DEN KİRA ŞERHİ 06/06/2007 YIV:8620	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (İTİDAŞ)	06/06/2007 - 8.620	--		
Şerh	Ça Alan Hakkı - BEŞİRTAŞ 16 NOTERLİK nua 13/01/2010 tarih 11789 sayılı Noter Sözleşmesi yazıları ile 31.171.850 TL. bedel karşılığında. (Başlama Tarih:02/03/2010 Süre:10 Yıl)	ECE/EGP GAYRİMENKUL İNŞAAT VE GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	04/03/2010 - 5.555	--		

Raporlayan: 13543-Özgür Umut DOLU

Kaydına Uyğundur.

23.12.2010

