



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

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

Değerlemeyi Talep Eden Firma	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011
Değerleme Konusu	İstanbul ili, Esenyurt İlçesi, Güzelyurt Mahallesi, 24d-4b Pafta, 21 Ada, 110 Parselin değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Güzelyurt Mahallesi E5 Karayolu kenarı, Real Market yanı Esenyurt/ İSTANBUL
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 14.12.2011, Rapor Tarihi: 20.12.2011 Rapor No: Öİ 332
Değerlemeyi Yapan Uzman	Ali Ozan Firuzbay (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	D.Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No: 21.12.2011 – Öİ 332

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 Kira Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Sorumlu Değerleme Uzmanımız Ali Ozan FİRUBAY tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerlendirme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 20.12.2011 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile parselin tamamının değeri;

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 20.12.2011 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile parselin tamamının :

TL Bazlı

KDV Hariç Pazar Değeri : 79.250.000.- TL

KDV Dahil Pazar Değeri : 93.515.000.-TL

USD Bazlı

KDV Hariç Pazar Değeri : 41.684.000-USD

KDV Dahil Pazar Değeri : 49.187.000-USD

Sigorta Değeri : Arsa olduğu için belirlenmemiştir.

hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

A.Ozan FİRUBAY D.Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU

1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve őahsiyetimiz 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 őahsen 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 koŐullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliŐtirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklere, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karŐı önyargımız olmadığı gibi, bu kiŐilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliŐtirdięimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliŐtirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
 - Önceden saptanmış bir değer veya değerin müşteri'nin amaçlarını gözeten yönünün geliŐtirilip rapor edilmesi,
 - Değer takdirinin miktarı,
 - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
 - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına 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,

A.Özan FİRUBAY D.Cüneyt ÖZİRİAİOĞLU

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 Raporla Yer Almayanlar ve Gerekçeleri
- 5-3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
- 5-4 Değerleme 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 20.12.2011 tarihinde Öİ 332 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 A.Ozan FİRUBAY (SPK Lisans No:400209) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı D.Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU (SPK Lisans No:400131) tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 14.12.2011 olup, değer geçerli olduğu tarih 20.12.2011 '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 20.12.2011 dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD ve TL birlikte kullanılmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme çalışmasının ve raporunun dayanağı; İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması'nın 14.11.2011 tarihli talebi ve şirketimiz ile yaptığı 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.

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:

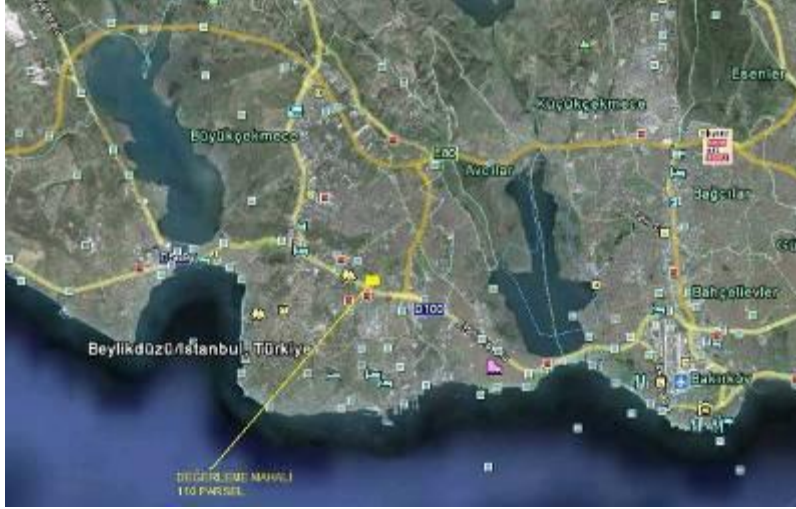
3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Gayrimenkuller İstanbul ili, Avrupa yakası, Esenyurt ilçesi, Güzelyurt Mahallesinde yer almaktadır. E5 (D100) Karayolu'na cepheli konumda olan parsellerin bitişiğinde Bahause, Real market, yakınında Media Markt, Carrefoursa, Karşısında Beylikdüzü Migros, Koçbank Beylikdüzü Şubesi, Skyport 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, Güzel yurt 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;

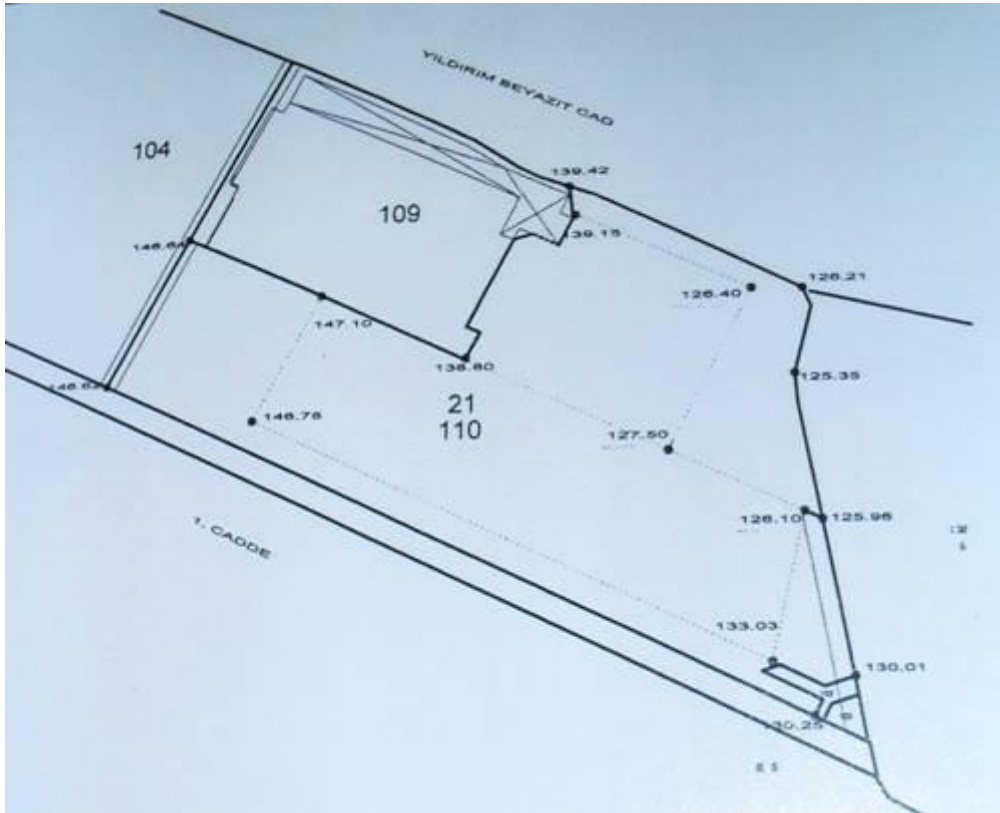
BLOK	TOPLAM İNŞAAT ALANI	EMSALE TABİ İNŞAAT ALANI
A BLOK	115.325	90.260
B BLOK	84.326	8.665
TOPLAM	199.651*	98.925

*İstinat Duvarı Hariç Alandır.

Ruhsatlara göre Alanlar;

BLOK	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	KULLANMA AMACI	YAPILAŞMA TÜRÜ	BAĞIMSIZ BÖLÜM		YOL KOTU	YOL KOTU	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI
					SAYISI	ALANI	ALTI KAT SAYISI	KAT SAYISI		
A BLOK	06.03.2009	2009/33427	AVM	ALIŞVERİŞ 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

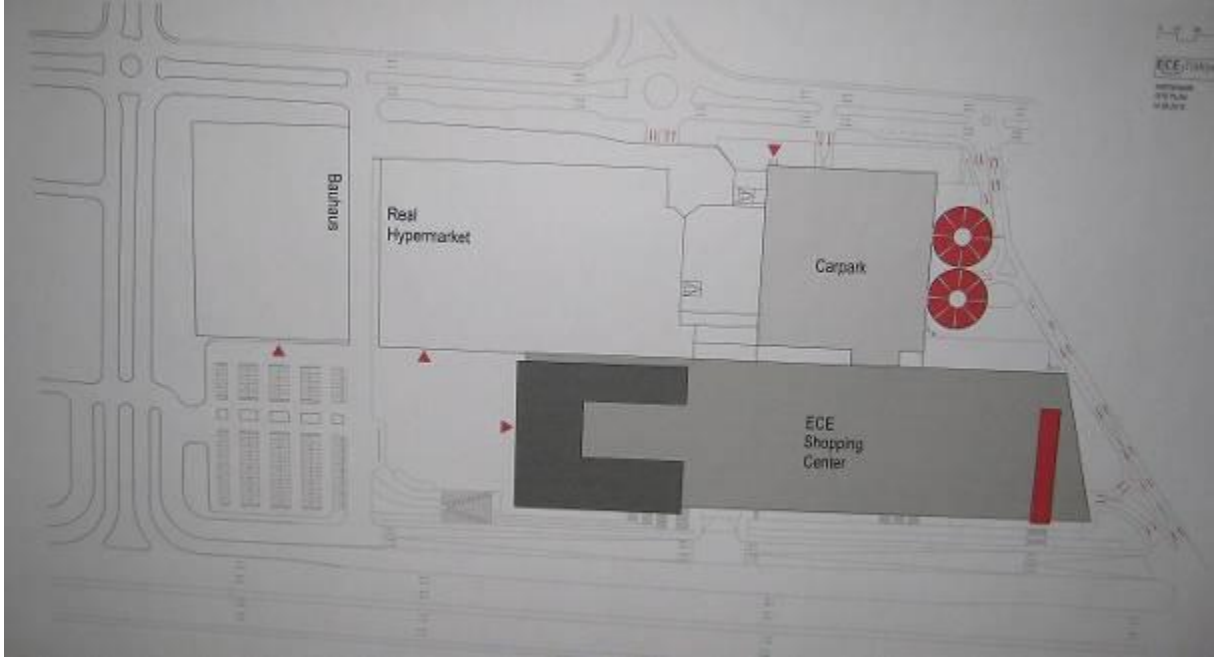
Parselleri aplikasyon krokisi ve genel vaziyet planı aşağıda verilmiştir.





Proje Bilgileri :

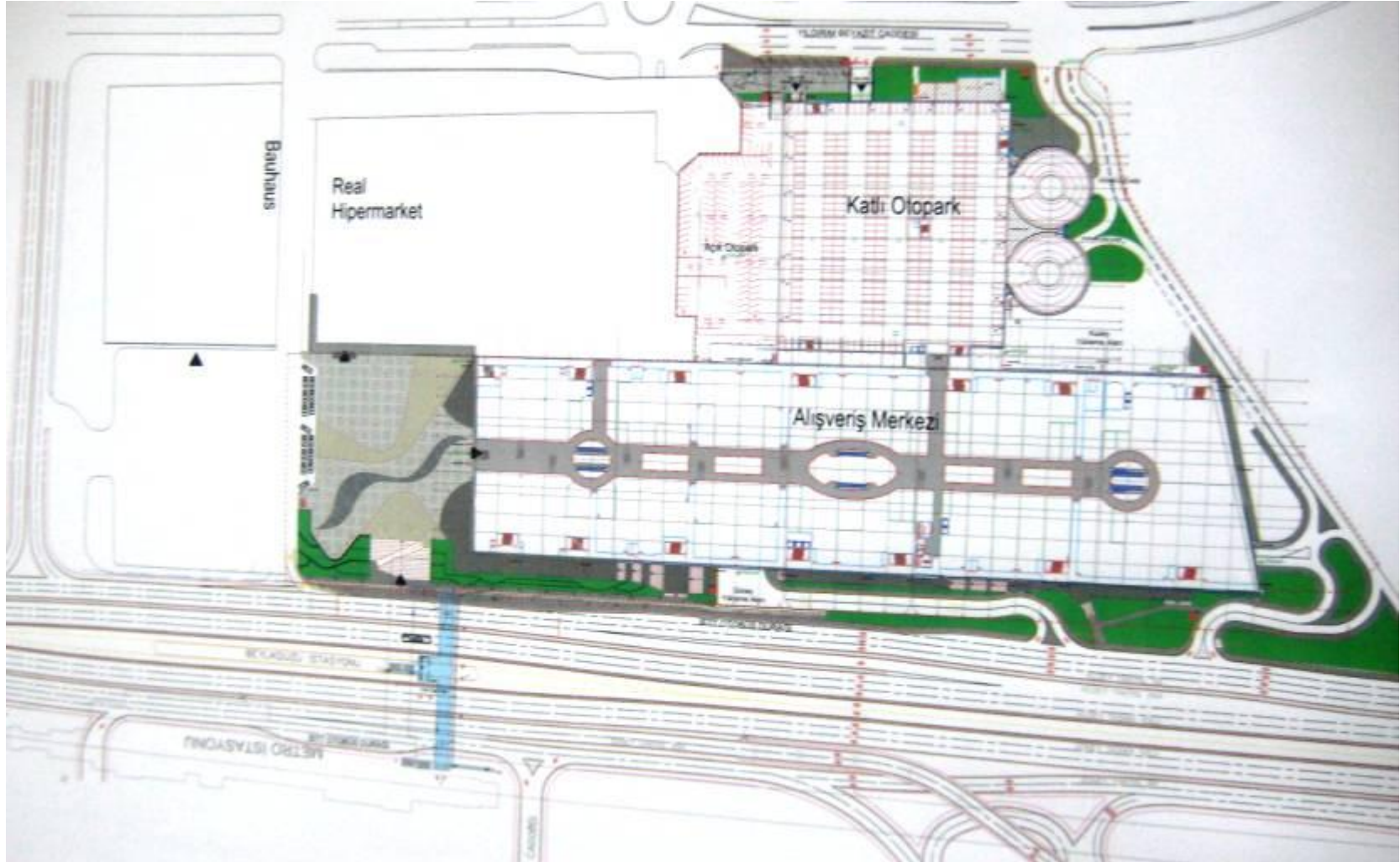
- Parselin alanı 62.343,69 m²,
- Toplam kapalı alan yapılaşma; 207.272,16 m², (İstinat Duvarları dahil)
- Toplam kat 1+6 = 7 Kat,
- Vaziyet Planı aşağıdadır.

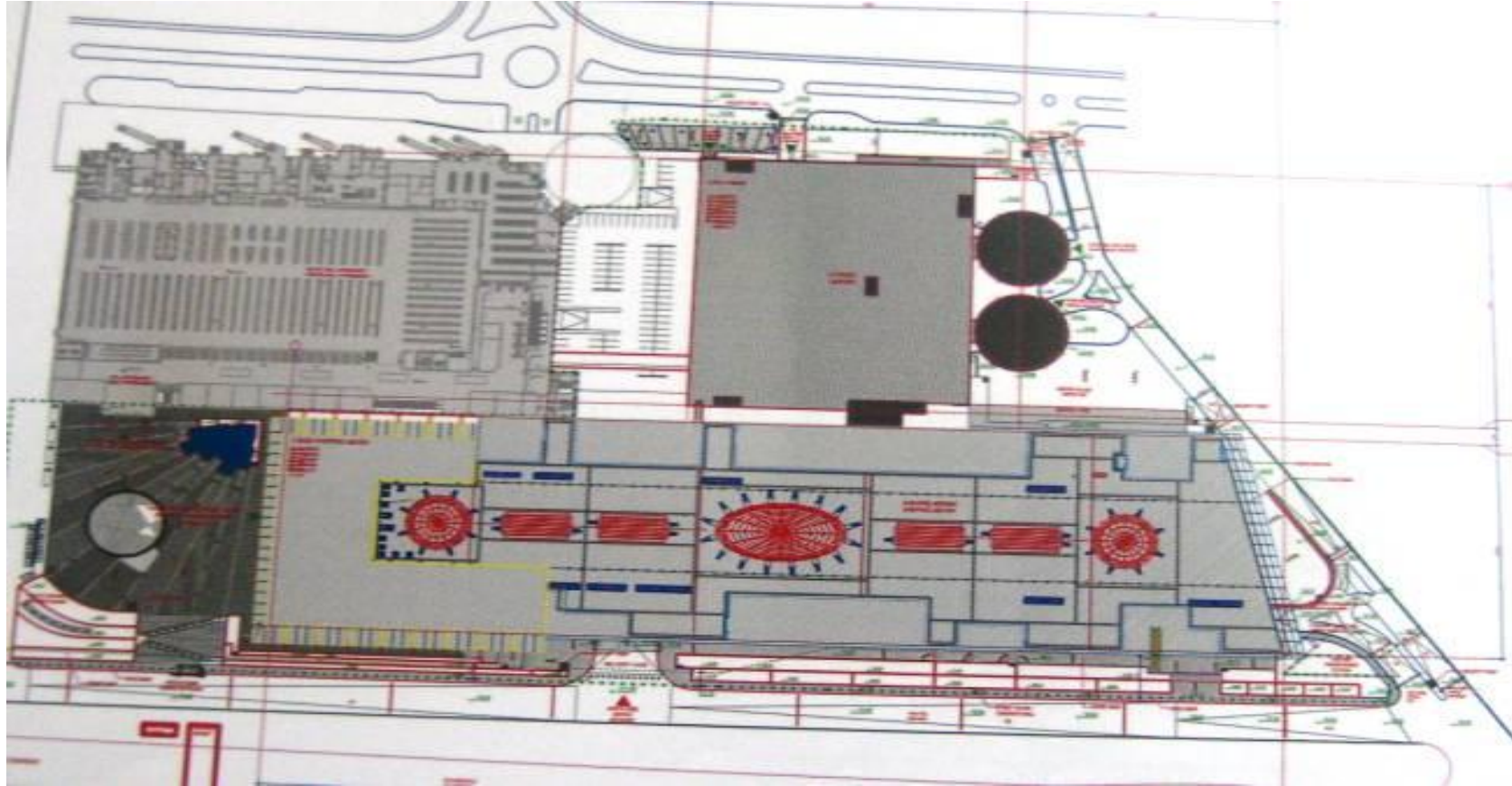


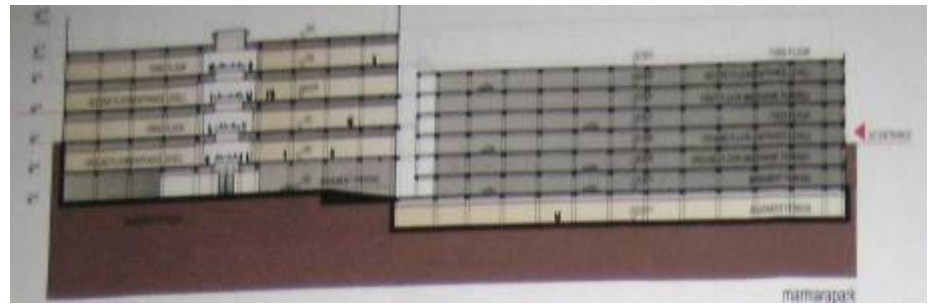
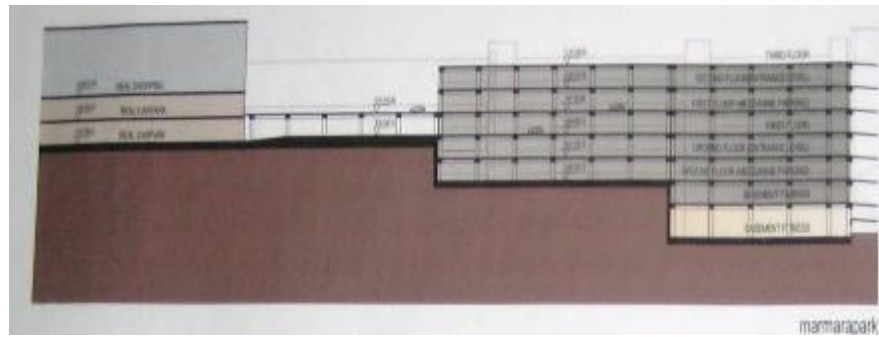
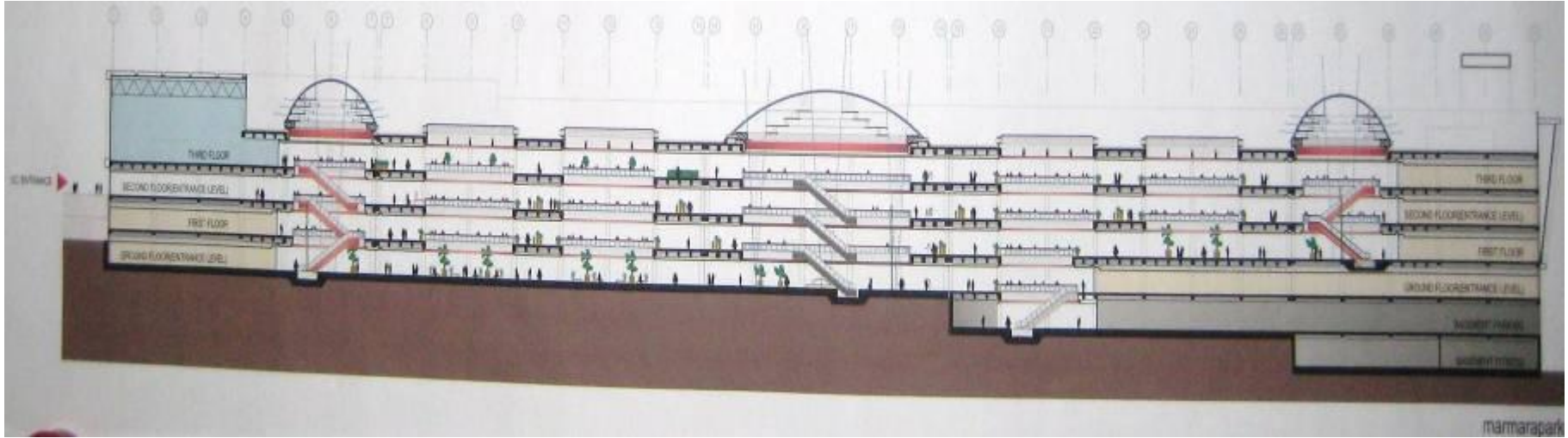
- Toplam inşaat alanı (İstinat Duvarları hariç) : 199.651 m2,
- Toplam emsale dahil inşaat alanı : 98.925 m2 dir.
- 201 adet bağımsız bölüm yer almakta olup, bağımsız bölümlerin alan toplamı 69.118,84 m2 dir.
- Kotlara göre inşaat alanı dökümü aşağıdadır.
- Sığınak Alanı 6.266 m2, ,teknik Alan 7.365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

ARSA ALANI = 62343m ²	
MÜSADE EDİLEN TOPLAM EMSAL ALANI	99748 m ²
PARSEL ALANI = 1.6 (EMSAL) = 623.43m ² X 1.6 (EMSAL) =	
A BLOK TOPLAM İNŞAAT ALANI	
+10.40 KOTU A BLOK ÇATI KATI =	4962.58 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 =	23992.83 m ²
-10.40 KOTU A BLOK 2. BODRUM KAT =	24737.55 m ²
-15.60 KOTU A BLOK 3. BODRUM KAT =	4154.43 m ²
-20.80 KOTU A BLOK 4. BODRUM KAT =	
TOPLAM A BLOK İNŞAAT ALANI=	115325.5 m ²
A BLOK KULLANILABİLİR TOPLAM İNŞAAT ALANI (EMSALE TABİ İNŞAAT ALANI)	
+10.40 KOTU A BLOK ÇATI KATI =	
+5.20 KOTU A BLOK 1. KAT=	21126.28m ²
±0.00 KOTU A BLOK ZEMİN KAT=	20962.07m ²
-5.20 KOTU A BLOK 1. BODRUM KAT=	21719.33m ²
-10.40 KOTU A BLOK 2. BODRUM KAT=	22430.66m ²
-15.60 KOTU A BLOK 3.BODRUM KAT=	1293.56m ²
-20.80 KOTU A BLOK 4.BODRUM KAT=	2728.01m ²
TOPLAM A BLOK KULLANILABİLİR İNŞAAT ALANI (TOPLAM EMSAL ALANI)=	90259.97m ²
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 =	13616.66 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 m ²
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 =	1596.24m ² ***
-3.47 KOTU B BLOK 1. BODRUM KAT =	1610.36 m ² ***
-6.94 KOTU B BLOK 2. BODRUM KAT =	1538.97m ² ***
-10.40 KOTU B BLOK 3. BODRUM KAT =	126.46m ²
-13.88 KOTU B BLOK 4. BODRUM KAT =	38.44m 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)=	3718.17m ²
*** İLGİLİ İMAR PLANINDA GÖSTERİLEN PLAN ONAMA SINIRINA GÖRE 1+H2 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 m ²
TOPLAM EMSALE TABİ İNŞAAT ALANI = MÜSADE EDİLEN EMSAL ALANI =	98925.89 m ² < 99748.8m ² OLDUĞU İÇİN UYGUNDUR.
KULLANILABİLİR EMSAL ALANI =	99748.8 - 98925.9 = 822.90
SİĞİNAK HESABI	
GEREKLİ SİĞİNAK = EMSALE TABİ TOPLAM İNŞAAT ALANI TOPLAMI / 20 =	98925.9 / 20 = 4946.30 m ²
PROJEDE SİĞİNAK ALANI =	6265.72 m ² > 4946.30 m ² OLDUĞU İÇİN UYGUNDUR
TEKNİK ALANLAR HESABI	
MAKSİMUM TEKNİK ALAN = TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANININ % 8 =	199652 m ² X % 8 = 15972.17 m ²
PROJEDEKİ TEKNİK ALAN =	7364.51m ² < 15972.17m ² 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 Müdürlüğünden alınarak raporumuz ekinde sunulmuştur.

Şerhler Bölümü :

Üst Hakkı : MARMARAPARK GAYRİMENKUL İNŞAAT VE GELİŞTİRME A.Ş. lehine 72 yıl Müddetle daimi üst hakkı (19.06.2009 - 16262)

Üst hakkı Tadilatı : 14.01.2011 - 1325

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 4. noterliğinin 13.01.2011 tarih 1091 sayılı noter sözleşmesi ile 18.01.2011 tarihinden başlamak üzere 10 yıl müddetle MARMARAPARK GAYRİMENKUL İNŞAAT VE GELİŞTİRME A.Ş. lehine Ön Alım Hakkı tesisi (18.01.2011- 1660)

2482 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesi meddesi şerhi (İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ) 04.11.2011 tarih ve 34784

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü :

Geçit hakları mevcut olup ekte sunulan takyidat kaydı belgesinde sunulmuştur.

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, Kamulaştırma Kanununun 7. maddesi şerhi ve 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, Kamulaştırma Kanununun 7. maddesi şerhi ve 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.

Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesi Şerhi ; 2482 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesi aşağıda verilmiştir.

Kamulaştırma şerhine ilişkin olarak, Değerlemeyi talep eden firmanın İstanbul Büyükşehir Belediyesinden talep ettiği yazılı açığıklaya aldığı cevap metni yazımız ekinde olup, cevabın özeti aşağıda verilmiştir.

Konu incelenmiş olup, söz konusu: 62.343.69m² alanlı taşınmazın 60,77 m²'lik kısmının 22.11.2010 tasdik tarihli, Avcılar – Beylikdüzü TÜYAP Arası Yol Rehabilitasyon ve Metrobüs Hattı Projesi Plan Tadilatında Metrobüs hattında kalması nedeni ile belediyemizce kamulaştırmaya tabi tutulmuş olup, tapu kayıtlarına bu amaçla şerh konulmuştur.

Bu tespite bağlı olarak konu şerhin gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında engel bir durum olmadığı sonucuna varılmıştır.

Ön Alım Hakkı (ŞUFA Hakkı) : Şufa hakkı, bir taşınmaz malın satılması halinde, onu diğer alıcılara nazaran öncelikle satın alabilme hakkıdır (MK. 732,735).

Sözleşmeden Doğan Şufa Hakkı: Bir taşınmaz malın maliki veya hissedarı tarafından o taşınmaz üzerinde mülkiyet payı bulunmayan bir üçüncü kimseye sözleşme ile tanınan şufa hakkıdır.

Bu şufa sözleşmesinin noterce düzenlenmiş olması gerekir (TST.55). Şufa hakkının tapu siciline şerhi, malik veya yetkili temsilcinin yazılı istemi ile olur. Ancak şufa sözleşmesinin de şerh istemi ile birlikte tapu sicil müdürlüğüne verilmesi gerekir. Şerh isteme yetkisi şufa hakkı sahibine de verilebilir.

Üst Hakkı, Kamulaştırma Şerhi ve Ön Alım Hakkı (Şufa Hakkı) ndan oluşan üç hakkı birlikte yorumlar isek;

a) Bu parsel satışa arz edilir ise üzerinde inşaat yapılmış olacağından ve üst kullanım hakkı başka bir kişiye ait olacağından alım satımında güçlük yaşanacaktır.

b) Satışa arz edilmesi halinde Ön alım hakkı, pazardaki alıcıların önüne geçeceğinden, ayrıca kamulaştırma şerhi olduğundan dolayı 3. şahıslara satışında güçlük yaşanacaktır.

Ancak Ön alım hakkı ve Üst hakkının gayrimenkulün GYO portföyüne alımında ve pazar değerinin tespitinde yaratacağı etki aşağıda analiz edilmiştir.

GYO portföye alınacak gayrimenkullere ilişkin mevzuat hükümlerine bakıldığında,

- 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. **(Konumuz dışı)**
- Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar **(Bu kısmen konumuza giriyor)**
- 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. **(Burada Üst Hakkı edinmekle ilgili yorum var, Mülkiyetine Üst Hakkı Tesis Etmekle ilgili hüküm bulunmamaktadır.)**
- Gayrimenkuller üzerinde intifa hakkı kurabilir ve bu hakkı kullanabilirler, devre mülk irtifakı kurabilirler, şahip oldukları arsalar üzerinde ticari kâr elde etmek maksadıyla üst hakkı yükümlüsü olabilirler. **(Konumuzla direkt ilgili)**
- 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.**(Konumuz dışı)**
- Özel sözleşme hükümleri müsait olmak kaydıyla, kira geliri elde etmek amacıyla üçüncü şahıslardan gayrimenkul kiralayabilirler ve bunları tekrar kiraya verebilirler,**(konumuz dışında)**
- 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. **(Konumuz dışı)**

Sonuç olarak ;

2. madde olan "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar" hükmüne göre portföye alınmaması

gerekirken, Konu ön alım hakkının herhangi bir tutara bağlanmaması, sadece 1 aylık süre tanıma zorunluluğu getiriyor olması ve

4. maddenin verdiği izinden (sahip oldukları arsalar üzerinde ticari kâr elde etmek maksadıyla üst hakkı yükümlüsü olabilirler.) hareketle GYO portföyüne (üstelik pazar değerinden) alınabileceğine,

Kamulaştırma Şerhi ise yukarıda açıkladığımız sebepten dolayı GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmeyeceğine

ilişkin açıklama ve yorumlarımız sonucu genel olarak gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında engel bulunmadığı görüşüne 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 arsadır ve yapılaşma izni bulunmaktadır. Ayrıca üzerinde proje geliştiren şirket gerekli yasal izinleri almıştır. Ancak değerlendirme tarihi itibarıyla inşaatı devam etmektedir.

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 görüşündeyiz.

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

Değerlemesi yapılan Parsel üzerinde inşaat devam etmekte olup, 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:

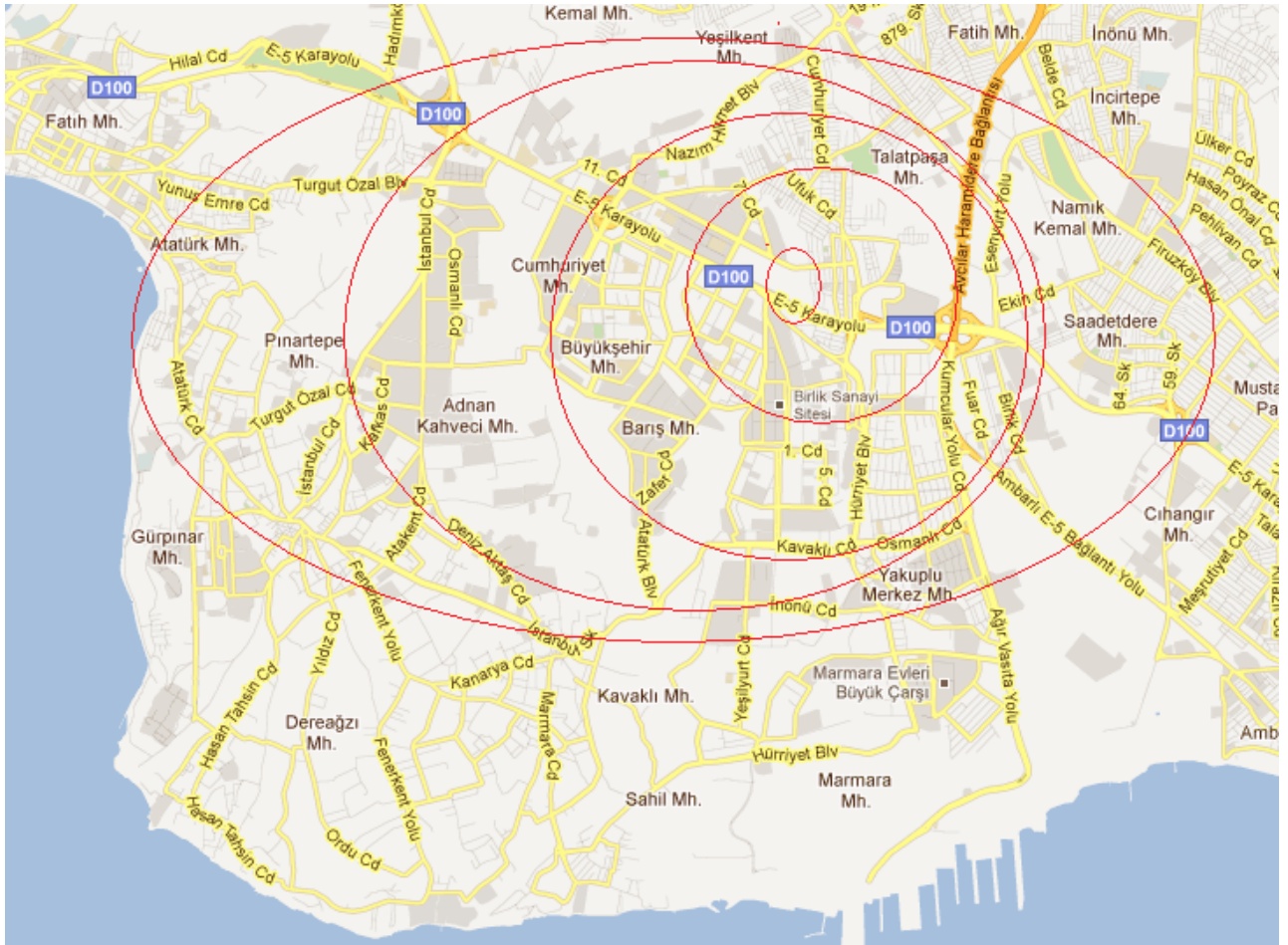
4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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 Kocacıyık Anadolu Meslek Lisesi, İski Binası , Fatih Üniversitesi, Harmony Alışveriş Merkezi, Kaya Ramada Otel, Tüypap 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, İsıso 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 yaratan 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 50 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 % 1 ler seviyesinde 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 275'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 tutturulacağına 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 inşaat devam etmektedir. Etrafı saç ve tel malzemedan oluşma çit ile çevrilmiştir.

İnşaata 01.04.2011 tarihinde başlanılmış olup, 31.10.2012 de Açılış planlanmaktadır. Mevcut hali ile inşaat seviyesi aşağıdaki gibidir.

Parsel dahilinde A1,A2,A3,A4,A5 Bloklarının yanı sıra B2 ve B3 Blok adı altında otopark bulunmaktadır. A1,A2 ve A3 Bloklar 4 katlı, A4 Blok 5 katlı ve A6 Blok 6 katlıdır.B2 Blok 5+Çatı , B3 Blok 7 katlıdır.

A1 ve A2 Blok tam kaba inşaat seviyesinde tam bitmiş olup. İç mahallerinde dükkan bölmeleri ayrılmış, elektrik tesisatı ve dükkan zeminleri yapımına geçilmek üzeredir. Sıva ve boyaması devam etmektedir.A1 Blok'un çatısı bitmiştir.

A3 Blok ; A1 Blok'a göre %90 seviyesinde olup dükkan duvarları inşa aşamasındadır. Kaba inşaat olarak ise bitmiş durumdadır.

A4 Blok; Ocak sonu tamamlanması düşünülüp, 1 katı inşa edilmemiştir. Dükkan bölmeleri ayırımında ise 3.kata gelinmiştir.

A5 Blok ; Şubat ortası tamamlanması düşünülüp,2 katı inşa edilmemiştir. Dükkan bölmeleri ise 1.kattadır.

B2 Blok; sadece 1 kat inşa edilmiş olup, 4 kat daha inşa edilecektir.

B3 Blok; 4 katın yarısında olup, 5,6 ve 7.katlar inşa edilecektir. Döşemeler ise 3.kattadır.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Alanı, konumu, imar durumu ve üzerinde geliştirilen ve inşaatı devam eden projenin önemi arsayı değerli kılmaktadır.

Yapılmakta olan inşaat betonarme karkas yapı tarzında olup, AVM, 5 bölümden, otopark, 2 bölümden ve birde açık otoparktan oluşmaktadır.

Parselin bitişiğinde yer alan Real Hipermarket ile irtibatlı konumda inşaa edilmektedir. Yapılmakta olan AVM nin Hipermarketi olmayacak bu ihtiyaç Real Hipermarketten giderilecektir. Elektronik marketi, Fitness Center'ı, Büyük giyim mağazaları, ve sinemaları olacak.

Malzemeler ve işçilik birinci sınıf olarak planlanmıştır.

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 kullanılabilceğini ve kullanım sonucu değerlemeyi yapanlar ile değerlendirme şirketinin hak ve mükellefiyetlerini açıklamaktır.

- 1-) Mülk, üzerindeki takyidatlar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 2-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 3-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 4-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilcek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

- 1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmamak, SPK Mevzuatı haricinde raporun yayın hakkını vermez.
- 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 cephe 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 Bölgede satışa arz edilen arsalar baz alınmak ve yapılan düzeltme kayıtları ile konumuz arsa değerinin tespitine çalışılmıştır.

MAHAL	ALAN m2	İMAR DURUMU	FİYAT	M2 FİYAT	KAYNAK	KONUMU	DÜZELTME		LEJANT usd/m2	SONUÇ usd/m2
							ALAN usd/m2	KONUM usd/m2		
Beylikdüzü	2100	Konut imarlı	1.500.000 USD	715 USD/m2	Meta Mühendislik : 8831271, 05323110283	Gürpınar İç kesim	110 usd/m2	440 Usd/m2	700 usd/m2	700 usd/m2
Beylikdüzü	3575	Tcater+konut E= 0,50	2500000 TL	700 TL/m2	Turyap Beylikdüzü 8525050	Gürpınar Hz Ali Cami Karşısı	100 usd/m2	400 usd/m2	690 usd/m2	690 usd/m2
B düzü E5 Cepheli	19200	Ticari E=1, Hmax=9,50	43200000 TL	2250 TL	Turyap : 8862616	Beyildüzü E5 Cepheli	950 TL/m2	1100 TL/m2	1300 TL/m2	1300 TL/m2
B düzü E5 Cepheli	891	Ticari	2100000 USD	2356 USD	Remax Delta 8580456	Beyildüzü E5 Cepheli	550 usd/m2	650 usd/m2	700 usd/m2	700 usd/m2
Konumuz Arsa	62343	E=1,60, Ticaret, Hizmet				Beylikdüzü E% cepheli ve AVM çevresinde				1275 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, 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: belirlediğimiz m2 değer 1275 TL/ m2 dir.

Parsellerin arsa Değeri hesabı

PARSEL	NİTELİĞİ	PARSEL ALANI m2	m2 DEĞERİ	PARSEL DEĞERİ (TL)
110	Arsa	62343,69	1275	~79.500.000.-

4.8-2 Hasıllattan Çıkartma Yöntemli Değerlemenin Uygulanması,

Bu yöntem, parselin imar durumuna uygun proje geliştirerek Yapılaşma Maliyeti ve yapılaşma tamamlandıktan sonra ulaşılacak 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	950
B BLOK m2 YAPILAŞMA MALİYETİ	450
İSTİNAT DUVARI m2 YAPILAŞMA MALİYETİ	205
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
TAHMİNİ BAĞIMSIZ BÖLÜM M2 FİYATI	7.650
BEKLENEN GETİRİ ORANI	0,45
HESAPLAMALAR	
ZEMİN HAZIRLAMA VE ÇEVRE DÜZENLEME MALİYETİ	1.750.000
DOLAYLI GİDERLER PROJE , BELEDİYE HARCİ VB	2.750.000
A BLOK YAPILAŞMA MALİYETİ	109.558.750
B BLOK YAPILAŞMA MALİYETİ	37.946.700
İSTİNAT DUVARI YAPILAŞMA MALİYETİ	1.562.100
TOPLAM YAPILAŞMA MALİYETİ	153.567.550
TAHMİNİ SATIŞ HASILATI TL (BİTMİŞ PROJE DEĞERİ)	528.752.700
HASILATIN BUGÜNKÜ DEĞERİ	423.002.160
TAHMİNİ KAR TL	190.350.972
ARSA DEĞERİ = HASILAT- MALİYET- KAR	79.083.638
YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ	79.100.000

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 belirlenememiştir. 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 :

Her iki yönteminde sapma oranının eşit olduğu düşünüldüğünden uzlaştırmada ortalama yöntemi benimsenmiştir.

UZLAŞTIRMA ÇALIŞMASI	Tutar TL
Emsal Karşılaştırma Yöntemi Göre Pazar Değeri	79.500.000
Proje Geliştirme Yöntemine Göre Pazar Değeri	79.100.000
Nihai Pazar Değeri	79.250.000

5-2 Asgari Bilgilerden Raporla 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

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. 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 20.12.2011 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile parselin tamamının :

TL Bazlı

KDV Hariç Pazar Değeri : 79.250.000.- TL
KDV Dahil Pazar Değeri : 93.515.000.-TL

USD Bazlı

KDV Hariç Pazar Değeri : 41.684.000-USD
KDV Dahil Pazar Değeri : 49.187.000-USD

Sigorta Değeri : Arsa olduğu için belirlenmemiştir.

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 KaŐe ve İmzası



EKLER

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

Yapı Ruhsatları

ESENYURT BELEDİYESİ		YAPI RUHSATI	
STANBUL İl ESENYURT İlçe ESENYURT GÜZELYURT 1. Cad. No: 110		22.01.2011 22.01.2011 22.01.2011	
Yapı Sahibi ECEGÖP Gayr. İnş. Ve Değ. A.Ş.		Yapı Mülkiyetinin MTKK İnşaat Enjeksiyon Katırmaya İlim. San. Tic. Ltd. Şti.	
İnşaat Şirketi ECEGÖP Gayr. İnş. Ve Değ. A.Ş.		İnşaat Şirketi MTKK İnşaat Enjeksiyon Katırmaya İlim. San. Tic. Ltd. Şti.	
Yapı İle İlgili Özellikler		Yapı İle İlgili Özellikler	
1. Adres: ... 2. Alan: ... 3. Kat Sayısı: ... 4. Toplam Kat Alanı: ... 5. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 6. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 7. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 8. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 9. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 10. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 11. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 12. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 13. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 14. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 15. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 16. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 17. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 18. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 19. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 20. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 21. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 22. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 23. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 24. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 25. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 26. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 27. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 28. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 29. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 30. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 31. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 32. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 33. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 34. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 35. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 36. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 37. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 38. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 39. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 40. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 41. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 42. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 43. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 44. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 45. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 46. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 47. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 48. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 49. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 50. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 51. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 52. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 53. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 54. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 55. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 56. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 57. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 58. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 59. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 60. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 61. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 62. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 63. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 64. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 65. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 66. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 67. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 68. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 69. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 70. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 71. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 72. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 73. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 74. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 75. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 76. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 77. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 78. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 79. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 80. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 81. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 82. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 83. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 84. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 85. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 86. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 87. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 88. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 89. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 90. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 91. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 92. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 93. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 94. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 95. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 96. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 97. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 98. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 99. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 100. Toplam Kat Alanı (m ²): ...		1. Adres: ... 2. Alan: ... 3. Kat Sayısı: ... 4. Toplam Kat Alanı: ... 5. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 6. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 7. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 8. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 9. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 10. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 11. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 12. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 13. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 14. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 15. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 16. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 17. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 18. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 19. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 20. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 21. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 22. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 23. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 24. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 25. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 26. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 27. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 28. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 29. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 30. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 31. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 32. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 33. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 34. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 35. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 36. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 37. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 38. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 39. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 40. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 41. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 42. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 43. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 44. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 45. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 46. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 47. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 48. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 49. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 50. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 51. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 52. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 53. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 54. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 55. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 56. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 57. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 58. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 59. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 60. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 61. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 62. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 63. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 64. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 65. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 66. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 67. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 68. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 69. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 70. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 71. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 72. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 73. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 74. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 75. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 76. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 77. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 78. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 79. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 80. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 81. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 82. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 83. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 84. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 85. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 86. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 87. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 88. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 89. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 90. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 91. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 92. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 93. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 94. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 95. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 96. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 97. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 98. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 99. Toplam Kat Alanı (m ²): ... 100. Toplam Kat Alanı (m ²): ...	
Yapı Projesi		Yapı Projesi	
Adı: Ercan AKKAŞ No: 50371090706 Tarihi: 34.14.2008.P.008477		Adı: Fatih SARAÇOĞLU No: 25348026802 Tarihi: 34.BAKIRKÖY.02214	
Adı: Güçlü TEZEL No: 30960335924 Tarihi: 100800		Adı: ... No: ... Tarihi: ...	

YAPI RUHSATI

ESENYURT BELEDİYESİ

İTANBUL No: **ESENYURT**

ESENYURT
GÜZELYURT

1. Cad.

24D-4B **21** **110** **B BLOK**

Yapı Sahibinin
ECEİGGP Gayr. İnş. Ve
Genl. A.Ş.

Yapı Mühendisinin
MTKA İnşaat Enkaz Kaldırma Hizm. San. Tic. Ltd. Şİ.

Şantiye Şefinin
Ali Murat TEKKANAT - İnşaat Mühendisi

Form Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler

11. Kullanılan alanın göre yapının büyüklüğüne ilişkin (m ² cinsinde)	12. Bina için izin verilen alan (m ²)	13. Yıkılan alan (m ²)
MAGAZA	1	3.715,17
OTDPARK	-	80.807,48
TOPLAM	1	84.522,65

Yapı ile İlgili Özellikler

14. Bina için izin verilen alan (m ²)	15. Toplam bina alanı (m ²)	16. Toplam bina alanı (m ²)	17. Toplam bina alanı (m ²)
2	1	13.802,36	84.326,66
2	201	34.754,43	198.652,16
1	6	7	
1,75	28,64	30,39	
3	A	398,00	33.646.337,34
			33.954.615,34

Yapının Teknik Özellikleri

18. Temel Tipi
1. Betonarme temel
2. Beton temel
3. Betonarme temel
4. Beton temel

19. Dış Duvar Kalınlığı
1. 20 cm
2. 25 cm
3. 30 cm
4. 35 cm

20. İç Duvar Kalınlığı
1. 10 cm
2. 15 cm
3. 20 cm
4. 25 cm

21. Tavan Kalınlığı
1. 10 cm
2. 15 cm
3. 20 cm
4. 25 cm

22. Zemin Kalınlığı
1. 10 cm
2. 15 cm
3. 20 cm
4. 25 cm

23. Çatı Kalınlığı
1. 10 cm
2. 15 cm
3. 20 cm
4. 25 cm

24. Çatı Tipi
1. Düz
2. Eğimli
3. Döşemeli
4. Diğer

25. Çatı Yalıtım Kalınlığı
1. 5 cm
2. 10 cm
3. 15 cm
4. 20 cm

26. Çatı Yalıtım Tipi
1. Mineral yünü
2. Polistiren
3. Ekspand polistiren
4. Diğer

27. Çatı Yalıtım Kalınlığı
1. 5 cm
2. 10 cm
3. 15 cm
4. 20 cm

28. Çatı Yalıtım Tipi
1. Mineral yünü
2. Polistiren
3. Ekspand polistiren
4. Diğer

29. Çatı Yalıtım Kalınlığı
1. 5 cm
2. 10 cm
3. 15 cm
4. 20 cm

30. Çatı Yalıtım Tipi
1. Mineral yünü
2. Polistiren
3. Ekspand polistiren
4. Diğer

31. Çatı Yalıtım Kalınlığı
1. 5 cm
2. 10 cm
3. 15 cm
4. 20 cm

32. Çatı Yalıtım Tipi
1. Mineral yünü
2. Polistiren
3. Ekspand polistiren
4. Diğer

33. Çatı Yalıtım Kalınlığı
1. 5 cm
2. 10 cm
3. 15 cm
4. 20 cm

34. Çatı Yalıtım Tipi
1. Mineral yünü
2. Polistiren
3. Ekspand polistiren
4. Diğer

35. Çatı Yalıtım Kalınlığı
1. 5 cm
2. 10 cm
3. 15 cm
4. 20 cm

36. Çatı Yalıtım Tipi
1. Mineral yünü
2. Polistiren
3. Ekspand polistiren
4. Diğer

37. Çatı Yalıtım Kalınlığı
1. 5 cm
2. 10 cm
3. 15 cm
4. 20 cm

38. Çatı Yalıtım Tipi
1. Mineral yünü
2. Polistiren
3. Ekspand polistiren
4. Diğer

39. Çatı Yalıtım Kalınlığı
1. 5 cm
2. 10 cm
3. 15 cm
4. 20 cm

40. Çatı Yalıtım Tipi
1. Mineral yünü
2. Polistiren
3. Ekspand polistiren
4. Diğer

41. Çatı Yalıtım Kalınlığı
1. 5 cm
2. 10 cm
3. 15 cm
4. 20 cm

42. Çatı Yalıtım Tipi
1. Mineral yünü
2. Polistiren
3. Ekspand polistiren
4. Diğer

43. Çatı Yalıtım Kalınlığı
1. 5 cm
2. 10 cm
3. 15 cm
4. 20 cm

44. Çatı Yalıtım Tipi
1. Mineral yünü
2. Polistiren
3. Ekspand polistiren
4. Diğer

45. Çatı Yalıtım Kalınlığı
1. 5 cm
2. 10 cm
3. 15 cm
4. 20 cm

46. Çatı Yalıtım Tipi
1. Mineral yünü
2. Polistiren
3. Ekspand polistiren
4. Diğer

47. Çatı Yalıtım Kalınlığı
1. 5 cm
2. 10 cm
3. 15 cm
4. 20 cm

48. Çatı Yalıtım Tipi
1. Mineral yünü
2. Polistiren
3. Ekspand polistiren
4. Diğer

49. Çatı Yalıtım Kalınlığı
1. 5 cm
2. 10 cm
3. 15 cm
4. 20 cm

50. Çatı Yalıtım Tipi
1. Mineral yünü
2. Polistiren
3. Ekspand polistiren
4. Diğer

51. Çatı Yalıtım Kalınlığı
1. 5 cm
2. 10 cm
3. 15 cm
4. 20 cm

52. Çatı Yalıtım Tipi
1. Mineral yünü
2. Polistiren
3. Ekspand polistiren
4. Diğer

53. Çatı Yalıtım Kalınlığı
1. 5 cm
2. 10 cm
3. 15 cm
4. 20 cm

54. Çatı Yalıtım Tipi
1. Mineral yünü
2. Polistiren
3. Ekspand polistiren
4. Diğer

55. Çatı Yalıtım Kalınlığı
1. 5 cm
2. 10 cm
3. 15 cm
4. 20 cm

56. Çatı Yalıtım Tipi
1. Mineral yünü
2. Polistiren
3. Ekspand polistiren
4. Diğer

57. Çatı Yalıtım Kalınlığı
1. 5 cm
2. 10 cm
3. 15 cm
4. 20 cm

58. Çatı Yalıtım Tipi
1. Mineral yünü
2. Polistiren
3. Ekspand polistiren
4. Diğer

59. Çatı Yalıtım Kalınlığı
1. 5 cm
2. 10 cm
3. 15 cm
4. 20 cm

60. Çatı Yalıtım Tipi
1. Mineral yünü
2. Polistiren
3. Ekspand polistiren
4. Diğer

61. Çatı Yalıtım Kalınlığı
1. 5 cm
2. 10 cm
3. 15 cm
4. 20 cm

62. Çatı Yalıtım Tipi
1. Mineral yünü
2. Polistiren
3. Ekspand polistiren
4. Diğer

63. Çatı Yalıtım Kalınlığı
1. 5 cm
2. 10 cm
3. 15 cm
4. 20 cm

64. Çatı Yalıtım Tipi
1. Mineral yünü
2. Polistiren
3. Ekspand polistiren
4. Diğer

65. Çatı Yalıtım Kalınlığı
1. 5 cm
2. 10 cm
3. 15 cm
4. 20 cm

66. Çatı Yalıtım Tipi
1. Mineral yünü
2. Polistiren
3. Ekspand polistiren
4. Diğer

67. Çatı Yalıtım Kalınlığı
1. 5 cm
2. 10 cm
3. 15 cm
4. 20 cm

68. Çatı Yalıtım Tipi
1. Mineral yünü
2. Polistiren
3. Ekspand polistiren
4. Diğer

69. Çatı Yalıtım Kalınlığı
1. 5 cm
2. 10 cm
3. 15 cm
4. 20 cm

70. Çatı Yalıtım Tipi
1. Mineral yünü
2. Polistiren
3. Ekspand polistiren
4. Diğer

71. Çatı Yalıtım Kalınlığı
1. 5 cm
2. 10 cm
3. 15 cm
4. 20 cm

72. Çatı Yalıtım Tipi
1. Mineral yünü
2. Polistiren
3. Ekspand polistiren
4. Diğer

73. Çatı Yalıtım Kalınlığı
1. 5 cm
2. 10 cm
3. 15 cm
4. 20 cm

74. Çatı Yalıtım Tipi
1. Mineral yünü
2. Polistiren
3. Ekspand polistiren
4. Diğer

75. Çatı Yalıtım Kalınlığı
1. 5 cm
2. 10 cm
3. 15 cm
4. 20 cm

76. Çatı Yalıtım Tipi
1. Mineral yünü
2. Polistiren
3. Ekspand polistiren
4. Diğer

77. Çatı Yalıtım Kalınlığı
1. 5 cm
2. 10 cm
3. 15 cm
4. 20 cm

78. Çatı Yalıtım Tipi
1. Mineral yünü
2. Polistiren
3. Ekspand polistiren
4. Diğer

79. Çatı Yalıtım Kalınlığı
1. 5 cm
2. 10 cm
3. 15 cm
4. 20 cm

80. Çatı Yalıtım Tipi
1. Mineral yünü
2. Polistiren
3. Ekspand polistiren
4. Diğer

81. Çatı Yalıtım Kalınlığı
1. 5 cm
2. 10 cm
3. 15 cm
4. 20 cm

82. Çatı Yalıtım Tipi
1. Mineral yünü
2. Polistiren
3. Ekspand polistiren
4. Diğer

83. Çatı Yalıtım Kalınlığı
1. 5 cm
2. 10 cm
3. 15 cm
4. 20 cm

84. Çatı Yalıtım Tipi
1. Mineral yünü
2. Polistiren
3. Ekspand polistiren
4. Diğer

85. Çatı Yalıtım Kalınlığı
1. 5 cm
2. 10 cm
3. 15 cm
4. 20 cm

86. Çatı Yalıtım Tipi
1. Mineral yünü
2. Polistiren
3. Ekspand polistiren
4. Diğer

87. Çatı Yalıtım Kalınlığı
1. 5 cm
2. 10 cm
3. 15 cm
4. 20 cm

88. Çatı Yalıtım Tipi
1. Mineral yünü
2. Polistiren
3. Ekspand polistiren
4. Diğer

89. Çatı Yalıtım Kalınlığı
1. 5 cm
2. 10 cm
3. 15 cm
4. 20 cm

90. Çatı Yalıtım Tipi
1. Mineral yünü
2. Polistiren
3. Ekspand polistiren
4. Diğer

91. Çatı Yalıtım Kalınlığı
1. 5 cm
2. 10 cm
3. 15 cm
4. 20 cm

92. Çatı Yalıtım Tipi
1. Mineral yünü
2. Polistiren
3. Ekspand polistiren
4. Diğer

93. Çatı Yalıtım Kalınlığı
1. 5 cm
2. 10 cm
3. 15 cm
4. 20 cm

94. Çatı Yalıtım Tipi
1. Mineral yünü
2. Polistiren
3. Ekspand polistiren
4. Diğer

95. Çatı Yalıtım Kalınlığı
1. 5 cm
2. 10 cm
3. 15 cm
4. 20 cm

96. Çatı Yalıtım Tipi
1. Mineral yünü
2. Polistiren
3. Ekspand polistiren
4. Diğer

97. Çatı Yalıtım Kalınlığı
1. 5 cm
2. 10 cm
3. 15 cm
4. 20 cm

98. Çatı Yalıtım Tipi
1. Mineral yünü
2. Polistiren
3. Ekspand polistiren
4. Diğer

99. Çatı Yalıtım Kalınlığı
1. 5 cm
2. 10 cm
3. 15 cm
4. 20 cm

100. Çatı Yalıtım Tipi
1. Mineral yünü
2. Polistiren
3. Ekspand polistiren
4. Diğer

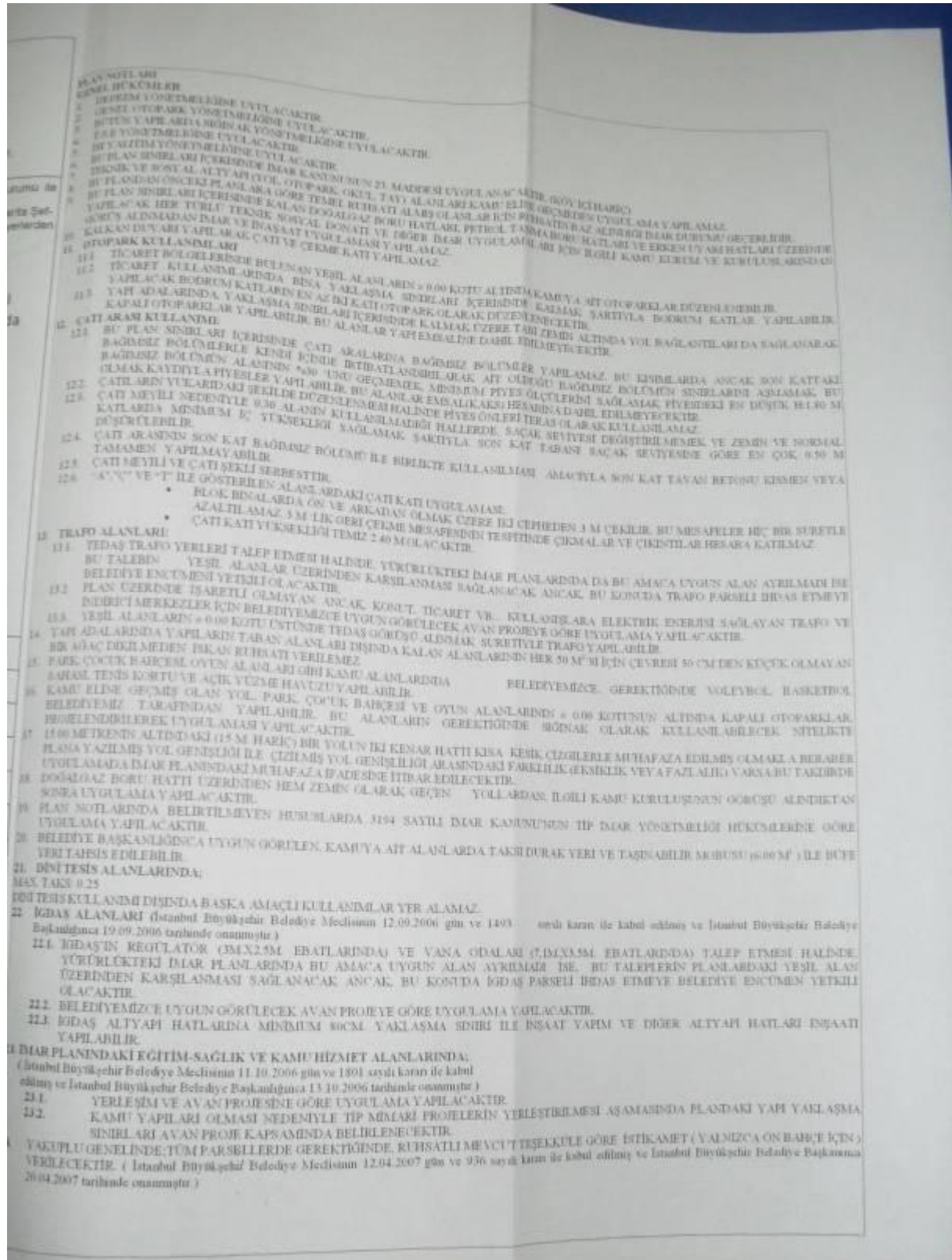
Yapı Projeleri

101. Çatı Yalıtım Kalınlığı	102. Çatı Yalıtım Tipi	103. Çatı Yalıtım Kalınlığı	104. Çatı Yalıtım Tipi	105. Çatı Yalıtım Kalınlığı	106. Çatı Yalıtım Tipi
Ercan AKKAŞ	50371050708	34.14.2008.P.009477	Mısırcağız Mah. Fıratlı Cad. No: 15/4 E-10 Mısırcağız / Şişli / İSTANBUL		
İbrahim BAKAN	45697141018	34.KADIKÖY.11513	İskender Mah. Tunaşın Sokağı No: 43 D-9 Kadıköy / İSTANBUL		
Hüseyin GÜLSOY	61072319964	3298	Çarşıoğlu Mah. Akademi Mah. No: 112 Kartal / İSTANBUL		
Celal Hakan ŞAKAR	12662482438	34.KD.2008.2044	Gençlik Mah. K. 7 No: 37 Kadıköy / İSTANBUL		
Gülçin TEZEL	25960335924	100800	Akademik Mah. S. Murat Demirel Cad. No: 83 E-10 Üsküdar / İSTANBUL		

ESENKYURT BELEDİYESİ		YAPI RUHSATI																																																																																					
İl: İSTANBUL İlçe: ESENKYURT Pafta: ESENKYURT/GÜZEYURT Ada: 21 Blok: 110 Blok No: A BLOK		Ruhsat No: 0603-073 Ruhsat Tarihi: 28.03.2009 Durum: 40 Başlangıç Tarihi: 17.10.2008 Bitiş Tarihi: 28.12.2009 Durum: 33460 Alan: 42.343,29 Esenyurt Ruhsat No: 19.08.2009 Durum: 16262																																																																																					
Yapı Sahibinin ECEİGGP Gayr. İnş. Ve Değ. A.Ş. Bg. No: 2160607218 Adres: İstanbul Yıldı Cad. No: 10 Beşiktaş/İSTANBUL		Yapı Mühahhidinin MTKA İnşaat Enkaz Kaldırma Hizm. San. Tic. Ltd. Şti. Oda No: 301998 Kağıthane No: 6230287433 Adres: Kustepe Mah. Tomtom Sok. İsmen Sit. 33 Blok K:10 D:102 Şişli/İSTANBUL																																																																																					
Şantiye Şefinin AE Murat TEKKANAT - İnşaat Mühendisi No: 29051107012 Adres: Kustepe Mah. Tomtom Sok. İsmen Sit. 33 Blok K:10 D:102 Şişli/İSTANBUL		Ruhsat No: 19.08.2009 Durum: 16262																																																																																					
Form Gözetim ve Kontrol İlgili Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler																																																																																					
<table border="1"> <tr> <th>1. Kullanım amacına göre yapılan bölümler</th> <th>2. Bölümler</th> <th>3. Yıkılmaya (m²)</th> </tr> <tr> <td>ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ</td> <td>200</td> <td>90.259,97</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 amacına göre yapılan bölümler	2. Bölümler	3. Yıkılmaya (m ²)	ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ	200	90.259,97	ORTAK KULLANIM ALANI		25.065,53	TOPLAM	200	115.325,50	<table border="1"> <tr> <th>4. Bölümün yapı alanı</th> <th>5. Yıkılmaya bölünmüş bölümler</th> <th>6. Yıkılmaya tahsis edilen alan</th> <th>7. Yıkılmaya tahsis edilen alan (m²)</th> </tr> <tr> <td>2</td> <td>200</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <th>8. Yıkılmaya tahsis edilen alan</th> <th>9. Yıkılmaya tahsis edilen alan (m²)</th> <th>10. Yıkılmaya tahsis edilen alan (m²)</th> <th>11. Yıkılmaya tahsis edilen alan (m²)</th> </tr> <tr> <td>2</td> <td>201</td> <td>20.962,07</td> <td>115.325,50</td> </tr> <tr> <th>12. Yıkılmaya tahsis edilen alan (m²)</th> <th>13. Yıkılmaya tahsis edilen alan (m²)</th> <th>14. Yıkılmaya tahsis edilen alan (m²)</th> <th>15. Yıkılmaya tahsis edilen alan (m²)</th> </tr> <tr> <td>0,00</td> <td>42,40</td> <td>42,40</td> <td></td> </tr> <tr> <th>16. Yıkılmaya tahsis edilen alan (m²)</th> <th>17. Yıkılmaya tahsis edilen alan (m²)</th> <th>18. Yıkılmaya tahsis edilen alan (m²)</th> <th>19. Yıkılmaya tahsis edilen alan (m²)</th> </tr> <tr> <td>5</td> <td>A</td> <td>513,00</td> <td>59.161.961,50</td> </tr> </table>		4. Bölümün yapı alanı	5. Yıkılmaya bölünmüş bölümler	6. Yıkılmaya tahsis edilen alan	7. Yıkılmaya tahsis edilen alan (m ²)	2	200			8. Yıkılmaya tahsis edilen alan	9. Yıkılmaya tahsis edilen alan (m ²)	10. Yıkılmaya tahsis edilen alan (m ²)	11. Yıkılmaya tahsis edilen alan (m ²)	2	201	20.962,07	115.325,50	12. Yıkılmaya tahsis edilen alan (m ²)	13. Yıkılmaya tahsis edilen alan (m ²)	14. Yıkılmaya tahsis edilen alan (m ²)	15. Yıkılmaya tahsis edilen alan (m ²)	0,00	42,40	42,40		16. Yıkılmaya tahsis edilen alan (m ²)	17. Yıkılmaya tahsis edilen alan (m ²)	18. Yıkılmaya tahsis edilen alan (m ²)	19. Yıkılmaya tahsis edilen alan (m ²)	5	A	513,00	59.161.961,50																																								
1. Kullanım amacına göre yapılan bölümler	2. Bölümler	3. Yıkılmaya (m ²)																																																																																					
ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ	200	90.259,97																																																																																					
ORTAK KULLANIM ALANI		25.065,53																																																																																					
TOPLAM	200	115.325,50																																																																																					
4. Bölümün yapı alanı	5. Yıkılmaya bölünmüş bölümler	6. Yıkılmaya tahsis edilen alan	7. Yıkılmaya tahsis edilen alan (m ²)																																																																																				
2	200																																																																																						
8. Yıkılmaya tahsis edilen alan	9. Yıkılmaya tahsis edilen alan (m ²)	10. Yıkılmaya tahsis edilen alan (m ²)	11. Yıkılmaya tahsis edilen alan (m ²)																																																																																				
2	201	20.962,07	115.325,50																																																																																				
12. Yıkılmaya tahsis edilen alan (m ²)	13. Yıkılmaya tahsis edilen alan (m ²)	14. Yıkılmaya tahsis edilen alan (m ²)	15. Yıkılmaya tahsis edilen alan (m ²)																																																																																				
0,00	42,40	42,40																																																																																					
16. Yıkılmaya tahsis edilen alan (m ²)	17. Yıkılmaya tahsis edilen alan (m ²)	18. Yıkılmaya tahsis edilen alan (m ²)	19. Yıkılmaya tahsis edilen alan (m ²)																																																																																				
5	A	513,00	59.161.961,50																																																																																				
Yapının Teknik Özellikleri																																																																																							
<table border="1"> <tr> <td>15. Katmanlar</td> <td>16. Tavanlar</td> <td>17. Dış Duvar Kalınlıkları</td> <td>18. Yalıtım Özellikleri</td> </tr> <tr> <td>1. Betonarme</td> <td>1. Betonarme</td> <td>1. Betonarme</td> <td>1.1.1. Çerçevesiz sistem</td> </tr> <tr> <td>2. Çelik</td> <td>2. Çelik</td> <td>2. Çelik</td> <td>1.1.2. Çerçevesiz sistem</td> </tr> <tr> <td>3. Çelik</td> <td>3. Çelik</td> <td>3. Çelik</td> <td>1.1.3. Çerçevesiz Perforat sistem</td> </tr> <tr> <td>4. Çelik</td> <td>4. Çelik</td> <td>4. Çelik</td> <td>1.1.4. Çerçevesiz Perforat sistem</td> </tr> <tr> <td>5. Çelik</td> <td>5. Çelik</td> <td>5. Çelik</td> <td>1.1.5. Çerçevesiz Perforat sistem</td> </tr> <tr> <td>6. Çelik</td> <td>6. Çelik</td> <td>6. Çelik</td> <td>1.1.6. Çerçevesiz Perforat sistem</td> </tr> <tr> <td>7. Çelik</td> <td>7. Çelik</td> <td>7. Çelik</td> <td>1.1.7. Çerçevesiz Perforat sistem</td> </tr> <tr> <td>8. Çelik</td> <td>8. Çelik</td> <td>8. Çelik</td> <td>1.1.8. Çerçevesiz Perforat sistem</td> </tr> <tr> <td>9. Çelik</td> <td>9. Çelik</td> <td>9. Çelik</td> <td>1.1.9. Çerçevesiz Perforat sistem</td> </tr> <tr> <td>10. Çelik</td> <td>10. Çelik</td> <td>10. Çelik</td> <td>1.1.10. Çerçevesiz Perforat sistem</td> </tr> <tr> <td>11. Çelik</td> <td>11. Çelik</td> <td>11. Çelik</td> <td>1.1.11. Çerçevesiz Perforat sistem</td> </tr> <tr> <td>12. Çelik</td> <td>12. Çelik</td> <td>12. Çelik</td> <td>1.1.12. Çerçevesiz Perforat sistem</td> </tr> <tr> <td>13. Çelik</td> <td>13. Çelik</td> <td>13. Çelik</td> <td>1.1.13. Çerçevesiz Perforat sistem</td> </tr> <tr> <td>14. Çelik</td> <td>14. Çelik</td> <td>14. Çelik</td> <td>1.1.14. Çerçevesiz Perforat sistem</td> </tr> <tr> <td>15. Çelik</td> <td>15. Çelik</td> <td>15. Çelik</td> <td>1.1.15. Çerçevesiz Perforat sistem</td> </tr> <tr> <td>16. Çelik</td> <td>16. Çelik</td> <td>16. Çelik</td> <td>1.1.16. Çerçevesiz Perforat sistem</td> </tr> <tr> <td>17. Çelik</td> <td>17. Çelik</td> <td>17. Çelik</td> <td>1.1.17. Çerçevesiz Perforat sistem</td> </tr> <tr> <td>18. Çelik</td> <td>18. Çelik</td> <td>18. Çelik</td> <td>1.1.18. Çerçevesiz Perforat sistem</td> </tr> <tr> <td>19. Çelik</td> <td>19. Çelik</td> <td>19. Çelik</td> <td>1.1.19. Çerçevesiz Perforat sistem</td> </tr> <tr> <td>20. Çelik</td> <td>20. Çelik</td> <td>20. Çelik</td> <td>1.1.20. Çerçevesiz Perforat sistem</td> </tr> </table>				15. Katmanlar	16. Tavanlar	17. Dış Duvar Kalınlıkları	18. Yalıtım Özellikleri	1. Betonarme	1. Betonarme	1. Betonarme	1.1.1. Çerçevesiz sistem	2. Çelik	2. Çelik	2. Çelik	1.1.2. Çerçevesiz sistem	3. Çelik	3. Çelik	3. Çelik	1.1.3. Çerçevesiz Perforat sistem	4. Çelik	4. Çelik	4. Çelik	1.1.4. Çerçevesiz Perforat sistem	5. Çelik	5. Çelik	5. Çelik	1.1.5. Çerçevesiz Perforat sistem	6. Çelik	6. Çelik	6. Çelik	1.1.6. Çerçevesiz Perforat sistem	7. Çelik	7. Çelik	7. Çelik	1.1.7. Çerçevesiz Perforat sistem	8. Çelik	8. Çelik	8. Çelik	1.1.8. Çerçevesiz Perforat sistem	9. Çelik	9. Çelik	9. Çelik	1.1.9. Çerçevesiz Perforat sistem	10. Çelik	10. Çelik	10. Çelik	1.1.10. Çerçevesiz Perforat sistem	11. Çelik	11. Çelik	11. Çelik	1.1.11. Çerçevesiz Perforat sistem	12. Çelik	12. Çelik	12. Çelik	1.1.12. Çerçevesiz Perforat sistem	13. Çelik	13. Çelik	13. Çelik	1.1.13. Çerçevesiz Perforat sistem	14. Çelik	14. Çelik	14. Çelik	1.1.14. Çerçevesiz Perforat sistem	15. Çelik	15. Çelik	15. Çelik	1.1.15. Çerçevesiz Perforat sistem	16. Çelik	16. Çelik	16. Çelik	1.1.16. Çerçevesiz Perforat sistem	17. Çelik	17. Çelik	17. Çelik	1.1.17. Çerçevesiz Perforat sistem	18. Çelik	18. Çelik	18. Çelik	1.1.18. Çerçevesiz Perforat sistem	19. Çelik	19. Çelik	19. Çelik	1.1.19. Çerçevesiz Perforat sistem	20. Çelik	20. Çelik	20. Çelik	1.1.20. Çerçevesiz Perforat sistem
15. Katmanlar	16. Tavanlar	17. Dış Duvar Kalınlıkları	18. Yalıtım Özellikleri																																																																																				
1. Betonarme	1. Betonarme	1. Betonarme	1.1.1. Çerçevesiz sistem																																																																																				
2. Çelik	2. Çelik	2. Çelik	1.1.2. Çerçevesiz sistem																																																																																				
3. Çelik	3. Çelik	3. Çelik	1.1.3. Çerçevesiz Perforat sistem																																																																																				
4. Çelik	4. Çelik	4. Çelik	1.1.4. Çerçevesiz Perforat sistem																																																																																				
5. Çelik	5. Çelik	5. Çelik	1.1.5. Çerçevesiz Perforat sistem																																																																																				
6. Çelik	6. Çelik	6. Çelik	1.1.6. Çerçevesiz Perforat sistem																																																																																				
7. Çelik	7. Çelik	7. Çelik	1.1.7. Çerçevesiz Perforat sistem																																																																																				
8. Çelik	8. Çelik	8. Çelik	1.1.8. Çerçevesiz Perforat sistem																																																																																				
9. Çelik	9. Çelik	9. Çelik	1.1.9. Çerçevesiz Perforat sistem																																																																																				
10. Çelik	10. Çelik	10. Çelik	1.1.10. Çerçevesiz Perforat sistem																																																																																				
11. Çelik	11. Çelik	11. Çelik	1.1.11. Çerçevesiz Perforat sistem																																																																																				
12. Çelik	12. Çelik	12. Çelik	1.1.12. Çerçevesiz Perforat sistem																																																																																				
13. Çelik	13. Çelik	13. Çelik	1.1.13. Çerçevesiz Perforat sistem																																																																																				
14. Çelik	14. Çelik	14. Çelik	1.1.14. Çerçevesiz Perforat sistem																																																																																				
15. Çelik	15. Çelik	15. Çelik	1.1.15. Çerçevesiz Perforat sistem																																																																																				
16. Çelik	16. Çelik	16. Çelik	1.1.16. Çerçevesiz Perforat sistem																																																																																				
17. Çelik	17. Çelik	17. Çelik	1.1.17. Çerçevesiz Perforat sistem																																																																																				
18. Çelik	18. Çelik	18. Çelik	1.1.18. Çerçevesiz Perforat sistem																																																																																				
19. Çelik	19. Çelik	19. Çelik	1.1.19. Çerçevesiz Perforat sistem																																																																																				
20. Çelik	20. Çelik	20. Çelik	1.1.20. Çerçevesiz Perforat sistem																																																																																				
Yapı Projeleri																																																																																							
<table border="1"> <tr> <th>20. Çerçeve No</th> <th>21. Ad Soyad</th> <th>22. TC Kimlik No</th> <th>23. Oda No</th> <th>24. Adres</th> <th>25. İmza</th> </tr> <tr> <td rowspan="5">PROJE MÜHÜRÜ</td> <td>Ercan AKKAŞ</td> <td>50371050708</td> <td>34.14.2008.P.000477</td> <td>Beşiktaş Mah. Beşik Cad. Beşik Plaza Apt. No:54 K:5 M:500/501 / Şişli/İSTANBUL</td> <td rowspan="5"> </td> </tr> <tr> <td>İbrahim BAKAN</td> <td>45697141018</td> <td>34.KADIKÖY.11513</td> <td>Beşik Cad. Tomtom Sok. İsmen Sit. K:10 D:102 / Şişli/İSTANBUL</td> </tr> <tr> <td>Hüseyin GÜLSOY</td> <td>61072319964</td> <td>3298</td> <td>Çarşıbaşı Mah. Akdeniz Kaldırımı No:112 Kat:1 / İSTANBUL</td> </tr> <tr> <td>Celal Hakan ŞAKAR</td> <td>12662482438</td> <td>34.KD.2008.2044</td> <td>Göztepe Mah. K:7 No:37 Kat:1 / İSTANBUL</td> </tr> <tr> <td>Gölpınar TEZEL</td> <td>25960335924</td> <td>100/800</td> <td>Alibeyköy Mah. S:Şişli D:Beşik Cad. No:52 D:5 Beşik/İSTANBUL</td> </tr> </table>				20. Çerçeve No	21. Ad Soyad	22. TC Kimlik No	23. Oda No	24. Adres	25. İmza	PROJE MÜHÜRÜ	Ercan AKKAŞ	50371050708	34.14.2008.P.000477	Beşiktaş Mah. Beşik Cad. Beşik Plaza Apt. No:54 K:5 M:500/501 / Şişli/İSTANBUL		İbrahim BAKAN	45697141018	34.KADIKÖY.11513	Beşik Cad. Tomtom Sok. İsmen Sit. K:10 D:102 / Şişli/İSTANBUL	Hüseyin GÜLSOY	61072319964	3298	Çarşıbaşı Mah. Akdeniz Kaldırımı No:112 Kat:1 / İSTANBUL	Celal Hakan ŞAKAR	12662482438	34.KD.2008.2044	Göztepe Mah. K:7 No:37 Kat:1 / İSTANBUL	Gölpınar TEZEL	25960335924	100/800	Alibeyköy Mah. S:Şişli D:Beşik Cad. No:52 D:5 Beşik/İSTANBUL																																																								
20. Çerçeve No	21. Ad Soyad	22. TC Kimlik No	23. Oda No	24. Adres	25. İmza																																																																																		
PROJE MÜHÜRÜ	Ercan AKKAŞ	50371050708	34.14.2008.P.000477	Beşiktaş Mah. Beşik Cad. Beşik Plaza Apt. No:54 K:5 M:500/501 / Şişli/İSTANBUL																																																																																			
	İbrahim BAKAN	45697141018	34.KADIKÖY.11513	Beşik Cad. Tomtom Sok. İsmen Sit. K:10 D:102 / Şişli/İSTANBUL																																																																																			
	Hüseyin GÜLSOY	61072319964	3298	Çarşıbaşı Mah. Akdeniz Kaldırımı No:112 Kat:1 / İSTANBUL																																																																																			
	Celal Hakan ŞAKAR	12662482438	34.KD.2008.2044	Göztepe Mah. K:7 No:37 Kat:1 / İSTANBUL																																																																																			
	Gölpınar TEZEL	25960335924	100/800	Alibeyköy Mah. S:Şişli D:Beşik Cad. No:52 D:5 Beşik/İSTANBUL																																																																																			

İmar Durumu Notları

T.C. İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİ ESENYURT BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI		İmar ECE/İGP GAYRİMENKUL İNŞ. VE GELİŞTİRME A.Ş.				
Gün: 28.12.2009 İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Sayı: 33450		Tarih ve: 43616 Sayılı ilahenize karğılıdır.				
<p>İmar Durumu ve imalat şartları her 1 imar planı ve İmar Mevzuatına uygun olarak bir arada çizeceği göstermektedir. Bu İmar Durumu ile ilgili proje tanımı ayrılmıştır. İmar Planında ve mevzuatta bir değişiklik olduğu takdirde her iki hak tadd edilmez. Proje ile münasab etmemde, İSKİ Öni Müstahabince (tasdikli) Fuzesektir veya İmarat Projesi, tapu alanı alınacak Raporu Kroki, Harita Şartı, İlgili olan İmar İhtisamı Rölvesi, blok şablonu, bir arka ve komşu bahçe mesafeleri, tabii zemin ve yol katları ile icab eden yerlerde mutlak bir-bir kısıtları ile ilgili proje ve tapu akıdır.</p>						
<p>K - Sondaj - Sismik Zemin Etüdü yaptırılacaktır. - 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 yüzedir. - Ticaret+Hizmet alanında kalmaktadır. - Uygulama Avam Projeye göre yapılacaktır.</p>						
1 : 1000						
Mer'i İmar Planı		Bina Yüksekliği	Max. h=Serbest	İnşaat Nizamı	Krokü	
Adı	REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI	Bina Derinliği	Plan notu = Yörl	Bina Sahası Emsal	---	
Tasdik Tarihi	16.02.2004/11	Ön Bahçe Mesafesi	Krokü	İnşaat Sahası Emsal	Emsal(1.50)	
Ölçü	1 / 1000	Yarı Bahçe Mesafesi	Krokü	İfraz Şartları	Saha	
İşyeri	Esenyurt	Arka Bahçe Mesafesi	Krokü	Çatı Folyesi	Yapılmaz	
Mahalesi	Güzelyurt	Kod Alınacak Nokta	Plan Notu = Yörl		---	
Sokağı	1 Cad. No 31	a - İKİNCİ Saha'dır		a - 40 Rakımıdır		
Kadastrı	Pafta	Ada	Parsel	Yüz Ölç.	b - İnkıyaf Saha'dır	f - Arama Hiz. Ayrılan Saha'da
	24d-4b	21	110	62343.00 m ²	c - İskan Dışı Saha'dır	g - 4 Yıllık Programda
					d - Sensiz Saha'dır	h - 4 Yıllık Programda Değışir
Harita durumu kadaströ paftasına ve çapına uygun olarak tanzım ve inza edildi.		İmar durumu imar planı ve imar mevzuatına uygun olarak tanzım ve inza edildi.		Adı, Soyadı: Nermin ŞAHİN Raporör: [İmza] 19.12.2010		
Adı, Soyadı: [Boş] Harita Memuru: [Boş] İmza: [Boş]		Adı, Soyadı: Enay AKPINAR Raporör: [İmza] İmza: [Boş]		Adı, Soyadı: [Boş] İmar ve Şehircilik Müdürü: [İmza] İmza: [Boş]		



TASINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ada Zemin	Ada/Parsel	: 21/110
Zemin No	: 1478439	Yerleşim	: 02/343,66/m2
B.İ. No	: İSTANBUL-ESENYURT	Ada Tar. No/No	: 005/5
Karar No	: Esenyurt/11		
Mahalle / Köy Adı	: YAKUPLU MAH.		
Merkezi	:		
Çizim / Sayfa No	: 1.4/175		
Kayıt Durum	: AKİT		

TASINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK				
S/Ş/İ	Aciklama	Malik / Tahkat	Tarih - Yeminler	Tarhihi Sebep - Tarih - Yem
İrtifa	A. H. 101 NOLU PARSEL DEN BU PARSEL MALIKININ ERKI KISIMINDA GÖSTERİLDİĞİ ÇIRI 541 M2'LIK KISIMDA GEÇME HAKKI VARDIR. (Başlangıç Tarih: 07/08/1997, Bitiş Tarih: 07/08/1997 - Sıra: -)		07/08/1997 - 07/08	-
İrtifa	C. H. 101 VE 104 NOLU PARSELİN EK MALİKİNİN HARITADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE 876,14 M2'LIK KISIMDA GEÇME HAKKI VARDIR. (Başlangıç Tarih: 07/08/1997, Bitiş Tarih: 07/08/1997 - Sıra: -)		07/08/1997 - 07/08	-
İrtifa	A. H. 104 VE 105 PARSELİN MALİKİNİN HARITADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE 541,00 M2'LIK KISIMDA BU PARSEL DEN GEÇME HAKKI VARDIR. (Başlangıç Tarih: 07/08/1997, Bitiş Tarih: 07/08/1997 - Sıra: -)		07/08/1997 - 07/08	-
İrtifa	B. H. 104 NOLU PARSEL DEN BU PARSEL MALİKİNİN GEÇME HAKKI VARDIR. (Başlangıç Tarih: 07/08/1997, Bitiş Tarih: 07/08/1997 - Sıra: -)		07/08/1997 - 07/08	-
İrtifa	A. H. 103 NOLU PARSEL DEN BU PARSEL MALİKİNİN GEÇME HAKKI VARDIR. (Başlangıç Tarih: 07/08/1997, Bitiş Tarih: 07/08/1997 - Sıra: -)		07/08/1997 - 07/08	-
İrtifa	B. H. 103 NOLU PARSEL DEN BU PARSEL MALİKİNİN GEÇME HAKKI VARDIR. (Başlangıç Tarih: 07/08/1997, Bitiş Tarih: 07/08/1997 - Sıra: -)		07/08/1997 - 07/08	-
İrtifa	C. H. 103 NOLU PARSEL DEN BU PARSEL MALİKİNİN GEÇME HAKKI VARDIR. (Başlangıç Tarih: 07/08/1997, Bitiş Tarih: 07/08/1997 - Sıra: -)		07/08/1997 - 07/08	-
İrtifa	A. H. 106 PARSEL MALİKİNİN HARITASINDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE 915,85 M2'LIK KISIMDA BU PARSEL DEN GEÇME HAKKI VARDIR. (Başlangıç Tarih: 07/08/1997, Bitiş Tarih: 07/08/1997 - Sıra: -)		07/08/1997 - 07/08	-
İrtifa	C. H. 105 NOLU PARSEL DEN BU PARSEL MALİKİNİN GEÇME HAKKI VARDIR. (Başlangıç Tarih: 07/08/1997, Bitiş Tarih: 07/08/1997 - Sıra: -)		07/08/1997 - 07/08	-
İrtifa	B. H. 104 NOLU PARSEL DEN BU PARSEL MALİKİNİN GEÇME HAKKI VARDIR. (Başlangıç Tarih: 07/08/1997, Bitiş Tarih: 07/08/1997 - Sıra: -)		07/08/1997 - 07/08	-
İrtifa	C. H. 103 ADA 21 PARSEL NOLU TASINMAZIN 1201 M2 MİKTARLI KISIMINDAN HARITASINDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE BU PARSEL LEHİNE GEÇTİ HAKKI VARDIR. (Başlangıç Tarih: 24/03/2006, Bitiş Tarih: 24/03/2006 - Sıra: -)		24/03/2006 - 24/03	-

Rapor Tarih / Sayf. : 11.10.2011 / 11/11

İrtifa	C. H. BU TASINMAZIN ALEYHİNE 1201 M2 MİKTARLI KISIMINDAN HARITADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE 21 ADA 105 PARSEL LEHİNE GEÇTİ HAKKI VARDIR. (Başlangıç Tarih: 24/03/2006, Bitiş Tarih: 24/03/2006 - Sıra: -)	YAKUPLU Köyü 21. Ada 105 Parsel	24/03/2006 - 24/03	-
Düny	Mahalle ve köyü bilgileri olan "Ör. (örneğin) Hükü" resmi adresiyle (Yaklaşık: 62341.69m2) Başlangıç Tarih: 18/06/2009 Sıra: 92 ytd	MARMARAPARK GAYRİMENKUL İNŞAAT VE GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	18/06/2009 - 18/06	-
Beyan	18/06/2009 TAKESİ 16252 YEMİNE NOLU BAĞIMSIZ VE SÜRESİZ İPTEKTEKİ ÜST HAKKI TADİL EDİLMİŞTİR.		18/06/2011 - 1325	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mahk.	Bilgi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebepi - Tarih - Yem.	Tarhihi Sebepi - Tarih - Yem.
4354009	B. ÇAYKİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		57.563,89	1992 İşlemi (YSM) - 05/06/2008 - 17599.	-
S/Ş/İ	Aciklama	Malik / Tahkat	Tarih - Yeminler	Tarhihi Sebepi - Tarih - Yem.		
Sok	İZDAŞ AŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YILLIĞI TL DEN KIRA ŞERHİ 36/06/2007 VE V. 86/1	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEİAŞ)	36/06/2007 - 05/20	-		
Sat	Ç. Akar Hükü : İZDAŞ AŞ 4. NOTERLİKİ ile 13/01/2011 tarih 1091 sayılı Noter Stokaj işlemi (Başlangıç Tarih: 18/01/2011 Sıra: 10 Y4.)	MARMARAPARK GAYRİMENKUL İNŞAAT VE GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	18/01/2011 - 1660	-		

Raporlayan: 15062-Ebru GÜL
Kaydına Uygundur.
11.10.2011

T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Kamulaştırma Müdürlüğü

29.12.2011

Sayı : M.34.1.İBB.0.21.26.752.99/TN:4969185 _ 13204
Konu : 21 ada, 110 prsl hk.

Sn: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.


İş kuleleri Kule-2 Kat:9 PK:34330
4. Levent/İST.

İlgi: 27.12.2011 tarih, TN:4968454/13654 sayıda kayıtlı dilekçeniz.

İlgi dilekçeniz ile portföyünüzde yer alan taşınmazlardan Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi, 21 ada, 110 parsel sayılı taşınmazın tapu kayıtlarına Belediyemizce 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 7. maddesine göre konulan Kamulaştırma şerhinin mahiyetinin ne olduğunun tarafınıza bildirilmesi talep edilmiştir.

Konu incelenmiş olup, söz konusu 62.343.69m2 alanlı taşınmazın 60,77 m2'lik kısmının 22.11.2010 tasdik tarihli, Avcılar – Beylikdüzü TÜYAP Arası Yol Rehabilitasyon ve Metrobüs Hattı Projesi Plan Tadilatında Metrobüs hattında kalması nedeni ile belediyemizce kamulaştırmaya tabi tutulmuş olup, tapu kayıtlarına bu amaçla şerh konulmuştur.

Bilgilerinize rica ederim.


Abdullah ÇOLAK
Kamulaştırma Müdürü













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)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.11.2004

No : 400209

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

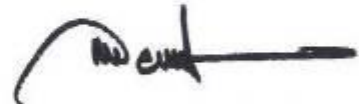
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ali Ozan FİRUZBAY

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



Müslüm DEMİRBEK
BİRLİK BAŞKANI

Davut CÜNEYT ÖZİRFAİOĞLU

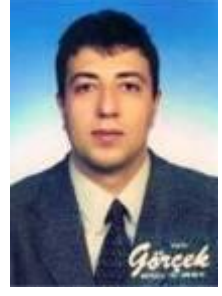
İş Tel: 0 212 211 24 44

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 İstanbul Bölge Müdürlüğü İnşaat Emlak Müdürlüğü Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz Ve Değerlendirme A.Ş. İstanbul Bölgesi	Sorumlu Değerleme Uzmanı Gayrimenkul Eksperti Teknik Müdür	13.12.2004 / Devam ediyor 1995 / 1996 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)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.07.2003

No : 400131

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI