



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

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

Değerlemeyi Talep Eden Firma	İŐ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011 / -
Değerleme Konusu	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Köyü 21 adada yüzölçümleri toplamı 22.331,45 m2 olan 102,103 ve 109 parseller ve üzerinde yer alan Alışveriş merkezi ve Arsası ile trafo yeri vasıflı gayrimenkuller
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	E5 Karayolu üzeri Real Market Beylikdüzü/Yakuplu/Büyükçekmece/İSTANBUL
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 14.12.2011, Rapor Tarihi: 20.12.2011, Rapor No: Öİ 272
Değerlemeyi Yapan Uzman	A.Ozan FİRUBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	D.Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No: 20.12.2011 – Öİ 272

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

KDV Hariç ; 72.500.000.- TL (YetmişikimilyonbeşyüzbinTürklirası)
KDV Değeri ; 13.050.000.-TL (OnüçmilyonellibinTürklirası)
KDV Dahil Toplam Değer ; 85.550.000.- TL (SeksenbeşmilyonbeşyüzellibinTürklirası)

Not: KDV Hariç ; 72.500.000-TL / 1,9012-TL = ~ 38.134.000-USD
Sigorta Değeri : 40.900.000-TL / 1,9012-TL = ~ 21.512.725-USD

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

A.Ozan FİRUZBAY D.Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU

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 edeceklere, 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 gözeten yönünün geliştirilip 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 değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

A. Ozan FİRUBAY D.Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU

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, Gerçekleştiği 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 20.12.2011 Tarihinde Öİ 272 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 FİRUZBAY (SPK Lisans No: 400209) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı D.Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU (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 Değer ; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların

herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

Tanımın Unsurları:

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

Çalışma 5 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; şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması arasında 14.11.2011 tarihinde düzenlenen sözleşmedir.

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi

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

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

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

Şirket halen İstanbul Genel Merkezli olmak üzere faaliyetini sürdürmektedir.

2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 06.08.1999 tarihinde kurulmuştur. Sermayesi 450.000.000 TL'dir. Halka açıklık oranı %57,77'dir. Faaliyet konusu gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirketidir. Portföyünde yer alan gayrimenkullerin bir kısmı değerlendirme konusu kompleks yanında, Kanyon Alış Veriş Merkezi, Ankara İş Kulesi, Real

Market, Maslak Binası, Seven Seas Oteli, Mallmarine Alışveriş Merkezi, Ankara İş Bankası Merkez Binası, Ankara İş Bankası Kızılay Binası, Antalya İş Bankası Merkez Binası, Levent 4 adet parsel, Üsküdar Arsası, İzmir Arsası, Kartal Arsasıdır. Şirket İş Kuleleri Kule-2 Kat:9, 4.Levent-34330 İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir

2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

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

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

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

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

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

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





3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

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

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

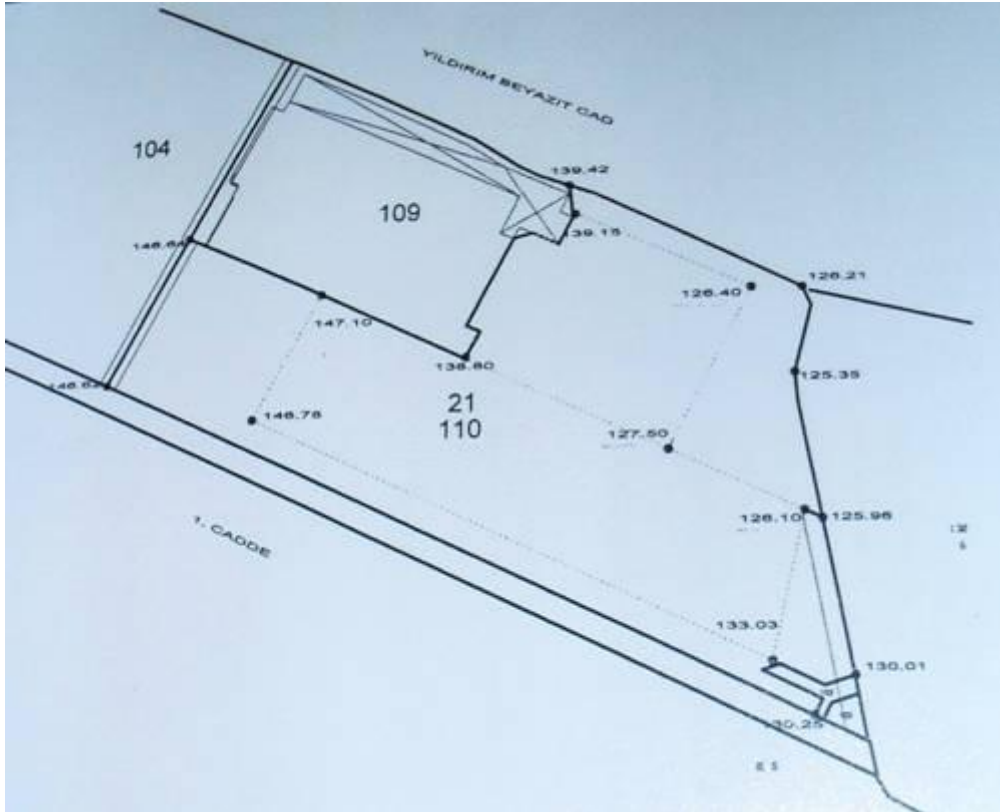
Değerleme konusu parsellerin tapuları ekte sunulmuştur. Değerleme konusu parsellerden 109 nolu parselin projesi belediyede incelenmiş olup, elde edilen bilgiler aşağıda sunulmuştur.

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

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

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

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



Proje ve ruhsat incelemeleri:

21 ada, 102 nolu parsel;

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

21 ada, 103 nolu parsel;

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

21 ada, 109 nolu parsel;

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

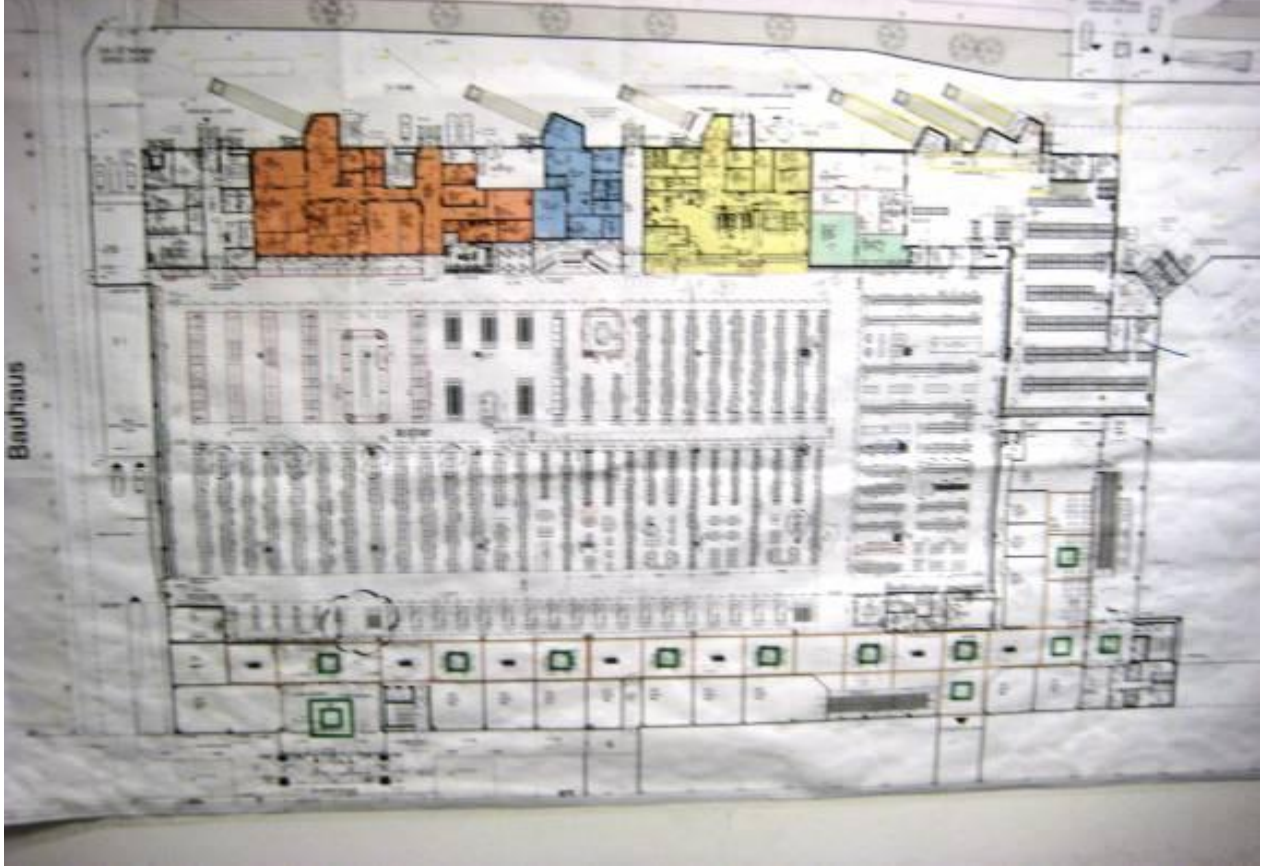
Yapının ana karkası İş GYO tarafından inşaa edilmiş olup, iç dekarasyon Real Hipermarketler Zinciri Anonim Şirketi tarafından yapılmıştır.

Projesine göre 2. bodrum kat 19.727 m², 1. bodrum kat 16.187 m², zemin kat 16.270 m², asma kat ise 1.295 m² olmak üzere toplam 53.479 m² kapalı inşaat alanına sahiptir. Ayrıca yaklaşık 6.000 m² alanlı açık otopark alanı mevcuttur. Bodrum katlarda kapalı otopark ve teknik hacimler, zemin katta hipermarket ve depoları ile 15 adet dükkân, asma katta ise idari ofisler yer almaktadır. Değerleme tarihimiz itibariyle real Market faaliyetine devam etmektedir. Dükkanlardan bazıları boş, bazılarında ise ticari firmalar faaliyetlerini sürdürmektedir. Bazı bağımsız bölümler kiracı isteklerine uygun olarak birleştirilmiştir.

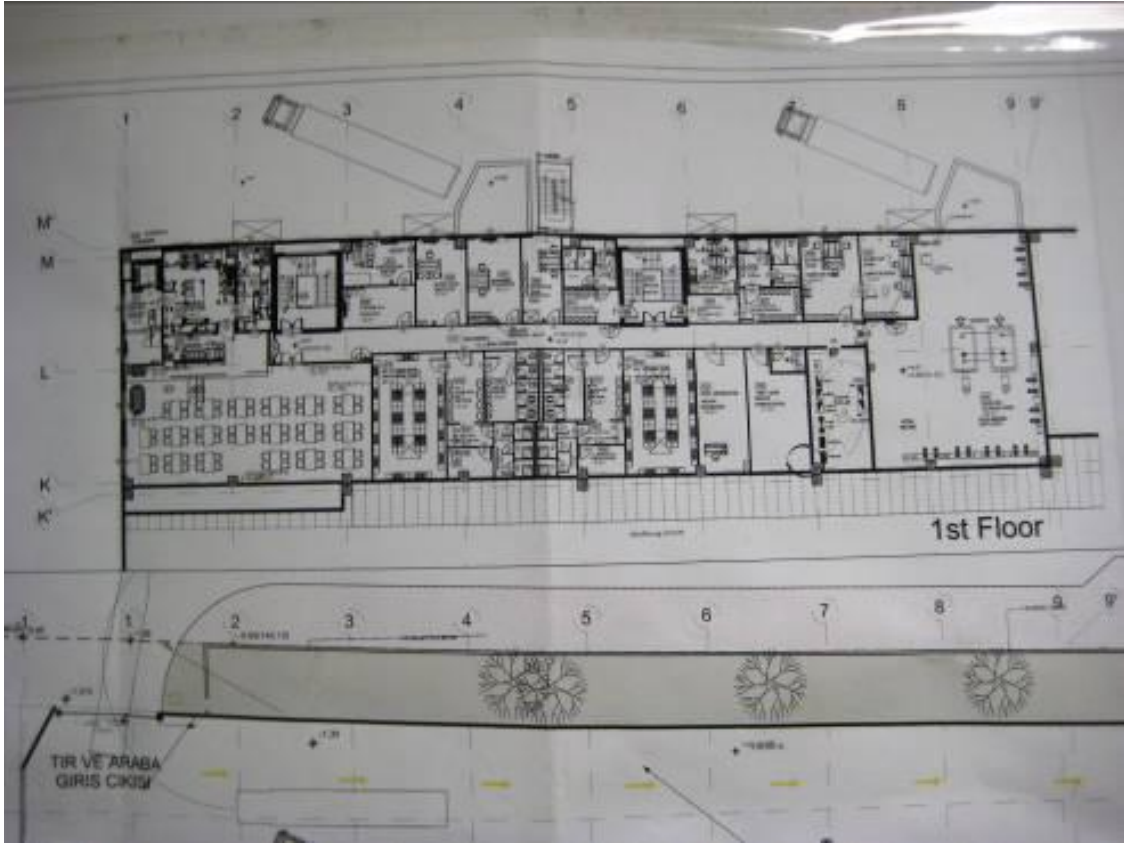
Marketin kullanımında 3 adet toplam 400 tonluk su deposu, 2 adet toplam 1600 KVA'lık jeneratör, biri 1000 kWA, diğeri 1600 kWA olan 2 adet trafo, 8 adet yürüyen merdiven, 4 adedi insan, 2 adedi yük için olan toplam 6 adet asansör , soğuk hava depolarının soğutulmasında kullanılmak üzere 400 kWA kapasiteli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

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

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



Marketin Genel Projesi



Asma Kat Projesi

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

Son Üç Yıllık alım Satımlar;

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

Takyidatlar:

Değerleme tarihi itibarıyla belirlenen takyidatlar aşağıdadır.

102 Nolu Parsel

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü :

106 Nolu parsel malikinin haritasında gösterildiği şekilde 100,27 m²'lik kısımda bu parselden geçme hakkı vardır. (07.8.1997 tarih ve 6768 yevmiye no ile)

103 Nolu Parsel :

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü :

106 Nolu parsel malikinin haritasında gösterildiği şekilde 207,66 m²'lik kısımda bu parselden geçme hakkı vardır. (07.8.1997 tarih ve 6768 yevmiye no ile)

109 Nolu Parsel

Şerhler Bölümü :

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

Ön Alım Hakkı : Beşiktaş 4. noterliğinin 13.01.2011 tarih 1091 sayılı noter sözleşmesi ile bedelsiz olarak, 18.01.2011 tarihinden başlamak üzere 10 yıl müddetle Marmarapark Gayrimenkul İnşaat Ve Geliştirme Anaonim Şirketi lehine Ön Alım Hakkı tesisi (18.01.2011-1660)

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü :

Haklar : Malikin çeşitli parsellerden (11 adet) geçme ve geçit hakkı mevcuttur.

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

Ön Alım Hakkı: 10.Ocak.2011 tarihinde Beşiktaş 4. noterliğince düzenlenen Ön Alım sözleşmesi incelenmiş,

- Sözleşmede bir tutar bulunmadığı,
- Mülk sahibinin satışa arz etmesi halinde öncelikle ön alım hakkı sahibini bilgilendirmesi 30 gün müddet verilmesi gerektiği,

öğrenişmiştir.

Bu durum satışa direk engelleyen kısıtlayıcı bir unsur olarak görülmemiş, hatta iyi kullanılması halinde satışta avantaj sağlayacağı kararına varıldığından bu takyidatın GYO portföyüne alınmasını engelleyici bir unsur olmadığına karar verilmiştir.

Şerhlerin ve hakların da gayrimenkulün GYO Portföyüne alınmasını engelleyici özelliği bulunmamaktadır.

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

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

- Market Hipermarket statüsünde olup, farklı olarak içinde 15 adet dükkan vasıflı bölümleri mevcuttur. Tapu Kayıtlarında cins tashihi görmüş olup Alışverişmerkezi ve arsası niteliğinde adlandırılmıştır.
- Mülk Sahibi İş GYO, Kiracı ve İşletmeci Real Hipermarketler Zinciri A.Ş dir.

- Kapalı alanı 53.479 m2
- 2 Bodrum, zemin ve asma kat olmak üzere 4 katlıdır.
- Hipermarket faaliyeti sadece zemin katta yürütülmekte diğer katlar depo, otopark, garaj, tesisat odaları, idari ofis ve sosyal alanlardan oluşmaktadır.
- Yapılaşma şartları E= 1,60 şartlarında Ticaret lejandına göre yapılmıştır.
- 17.10.2006 tarihli 2006/55 sayılı yapı ruhsatı raporumuzun sonunda ek olarak sunulmuştur.

Sonuç olarak gerekli izinler alınmıştır ve belgeleri mevcuttur.

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

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

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

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

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

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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

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

Aşağıda E5 karayolu üzerindeki önemli yapılar aşağıda belirtilmiştir.

Carrefour, Bahause, Migros, Beylicium Alışveriş Merkezi, Torium AVM, İstanbul Outlet Center, Atirus AVM, Kaya Millenium Alışveriş Merkezi , Paradise AVM, Perlavista AVM, Uyum Çarşı, Marka City, Medi Life, Skyport İş Merkezi, Fem Dersaneleri, Anafen Dersanesi, Fen Bilimleri Dersanesi, Final Dersanesi, Beyfen Koleji, Banka Şubeleri, Sur Oto Tofaş Bayii, Emlakbank Bizimkent Sitesi, Çetinkaya Kiler Market, Beylikdüzü Belediyesi, Türk Telekom, Medicana Hastanesi, Okyanus Koleji, Araç Muayane

İstasyonu, Revan Restaurant, Beko Televizyon Fabrikası, Ferah Çamaşırları Fabrikası, Asım Kocabıyık Anadolu Meslek Lisesi, İski Binası , Fatih Üniversitesi, Harmony Alışveriş Merkezi, Kaya Ramada Oteli, Tüyap Fuar Binası, Beykent Üniversitesi, Endem Tv Yayın Ve İletişim Kulesi

Gayrimenkulün bitişiğinde bulunan 110 parsel üzerine Marmarapark AVM inşaatı devam etmektedir.

Çevrede yer alan önemli sanayi siteleri ise şunlardır;

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

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

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

Değerleme tarihimizde konut piyasası az hareketli konumda olup, satışlarda güçlükler çekilmektedir. Konut faiz oranları ise % 1 ler seviyesinde 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 son açılan 11 avm ile birlikte 291 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; AVM'lerin kiralanabilir alanlarının 7 milyon m²'ye yaklaştığını, ciro artışlarının devam ettiğini belirtmektedir.

Sektörün toplam büyüklüğü 37 milyar dolarlık yatırım ve 370.000 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:

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

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

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

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

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

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

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

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

Bu 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 pazarlanabiliridir.
- 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-) Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar 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 depremsellik testlerinin incelemesi değerlendirme çalışmasının dışında bırakılmıştır.

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

- Ulaşım imkanlarının fazla olması,yakın zamanda metrobüs hattının gelecek olması
- E5 karayoluna cepmeli olması,
- Bölgedeki diğer hipermarketlere göre alan, yapılaşma tarzı vb unsurlar nedeniyle üstünlükler içeriyor olması,
- Tecrübeli bir grup tarafından işletiliyor olması,
- İmar durumunun iyi olması,
- Müşteri potansiyelinin yüksek olması
- Komşu parselde yapımı devam eden Marmarapark AVM ile kurulacak bağlantı sonucu müşteri portföyünü paylaşacak olması
- Çevre nüfusunun artan seyir izlemesi

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- Yoğun rekabetin yaşandığı bölge olması,
- Taşıt trafiğinin fazla olması,
- Yapılaşmaların arsa üzerini konumlandırmasında başarı sağlanamamış olması
- Çevre nüfusu artan seyir izlemekle birlikte yakın gelecekte proje geliştirilecek arsa kalmaması nedeniyle nüfus artışının azalacağı, yeni yapılaşma bölgelerine göçün başlama ihtimalinin olması

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

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

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

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

MAHAL	ALAN m2	İMAR DURUMU	FİYAT	M2 FİYAT	KAYNAK	KONUMU	DÜZELTME			
							ALAN USD/m2	KONUM USD/m2	LEJANT USD/m2	SONUÇ USD/m2
Beylikdüzü	2100	Konut imarlı	1.500.000 USD	715 USD/m2	Meta Mühendislik 8831271, 05323110283	Gürpınar İç kesim	120 USD/m2	420 USD/m2	750 USD/m2	750 USD/m2
Beylikdüzü	3575	Tcater+konut E= 0,50	2500000 TL	700 TL/m2	Turyap Beylikdüzü 8525050	Gürpınar Hz Ali Cami Karşısı	115 USD/m2	390 USD/m2	715 USD/m2	715 USD/m2
B düzü E5 Cepheli	19200	Ticari E=1, Hmax=9,50	43200000 TL	2250 TL	Turyap: 8862616	Beyildüzü E5 Cepheli	980 TL/m2	1050 TL/m2	1400 TL/m2	1400 TL/m2
B düzü E5 Cepheli	891	Ticari	2100000 USD	2356 USD	Remax Delta 8580456	Beyildüzü E5 Cepheli	570 USD/m2	600 USD/m2	735 USD/m2	735 USD/m2
Konumuz Arsa	21584,2	E=1,60, Ticaret, Hizmet				Beylikdüzü E5 cepheli ve AVM çevesinde				1390 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;

102 Parsel için: 250 USD/ m2 = ~ 400.- TL/m2

103 parsel için: 300 USD/m2 = ~ 500.-TL/m2

109 Parsel için: 840 USD/m2 = 1,390 TL/m2 değer takdir edilmiştir.

Parsellerin arsa Değeri hesabı

PARSEL	NİTELİĞİ	PARSEL ALANI	m2 DEĞERİ	PARSEL DEĞERİ (TL)
102	Trafo merkezi	436,11	400	175.000
103	Arsa	311,19	500	156.000
109	AVM ve arsası	21.584,15	1390	30.000.000
TOPLAM				30.331.000

4.8-2 Maliyet Yönteminin Uygulanması,

Maliyet Yöntemli Değerleme: Bir yapılandırılmış mülk, aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşviğin ila edilmesi, ya da negatif unsurun düşülmesi ve toplam maliyetten amortismanın düşülmesi sonucu bulunur

yapılandırma maliyet değerine arazi değerinin ilave etmek suretiyle mülkün toplam değerine ulaşıldığı işlemler dizisidir.

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

AVM ya da Market işletmelerinde Maliyet yöntemi formülü aşağıdaki gibidir.

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

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

Maliyet Yöntemine Göre Değer Tespiti:

PARSEL	NİTELİĞİ	YAPILAŞMA ALANI m2	m2 MALİYET DEĞERİ (TL)	AMORTİSMAN ORANI %	YAPILAŞMA / ARSA DEĞERİ (TL) *
109	AVM Yapı Mly	53.479,00	850	0,10	40.911.435
109	AVM ve arsası	Arsa Değeri			30.000.000
102	Trafo merkezi**	Arsa Değeri			175.000
103	Arsa	Arsa Değeri			156.000
102+ 103 + 109 parsellerdeki ARSA + YAPILAŞMALARIN TOPLAM DEĞERİ					71.242.435

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

**Trafo merkezi binası için değer belirlenmemiştir.

Maliyet Yöntemine Göre Değer : ~71.250.000.- TL olarak belirlenmiştir.

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması,

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

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

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

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

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

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

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

2. bodrumun tamamı kira geliri tespitinde hesaplama dışına alınmıştır.

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

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

VERİLER	
Kira Tutarını Tespimine Yönelik Market Alanı m2	33.757
m2 Kira Bedeli (USD)	15
Kapitalizasyon Oranı	0,13
HESAPLAMALAR	
Potansiyel Kiralama Alanı	33.757
Aylık Brüt Kira bedeli USD	506.355
Kira Kayıpları % 5	25.318
Kiralayamama % 3	15.191
Topluyamama %2	10.127
Mülk Giderleri % 2	10.127
Aylık Net Toplam Kira Bedeli USD	470.910
Yıllık Net Kira Bedeli USD	5.650.922
Gayrimenkul Değeri USD	43.468.629
Gayrimenkul Değeri TL	78.243.532
Düzeltilmiş Gayrimenkul Değeri TL	78.250.000

Tabloda bulunan değer 109 parselin arsa ve üzerindeki yapılaşmalarının bütünüdür.

Buna 102 ve 103 parselin arasa değerleri eklenecektir.

PARSEL	NİTELİĞİ	DEĞER TÜRÜ	YAPILAŞMA DEĞERİ (TL)
109	AVM ve arsası	Aras +Yapılaşma Değeri	78.250.000
102	Trafo merkezi	Arsa Değeri	175.000
103	Arsa	Arsa Değeri	156.000
102+ 103 + 109 parsellerdeki ARSA + YAPILAŞMALARIN TOPLAM DEĞERİ			78.581.000

Gelir yöntem ile de belirlenen değer : ~ **78.500.000- TL** olarak belirlenmiş olup, Son yıl içindeki kur artışının değere etkisi büyük olmuştur. Diğer bir ifade ile Gelir yöntemi değerlemenin kurdaki dakışgalanmaya bağlı olarak sapma payı yüksel olduğundan maliyet yöntemine daha çok itibar edilecektir.

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

Rapor içeriğinde arsa değerleri ve yapılaşma değerleri ayrı ayrı belirlenmiştir.

4-10 Nakit / Gelir Akımları Analizi

4-8 Bölümünde incelenmiştir.

4-11 Maliyet Oluşumları Analizi

4-8 Bölümünde incelenmiştir.

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

4-8 Bölümünde incelenmiştir.

4-13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

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

4-14 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkulün Tapu Fotokopileri elde edilmiş ve raporumuzun ekinde sunulmuştur.

4-15 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

Konu Gayrimenkuller En etkin ve verimli kullanımdadırlar.

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

Arsa ve yapılaşmaların değerleri rapor içinde ayrı ayrı verilmiştir.

4-17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu ayrımı gidilerek analiz çalışması yapılmamıştır.

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

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

Bu değerlendirme çalışmasında otelin değeri;

Maliyet Yöntemi Kullanılarak : 71.250.000.- TL

Gelir Yöntemi Kullanılarak : 78.500.000.- TL

bulunmuş olup yapılan uzlaştırma sonucunda değer **72.500.000.-TL**, olarak takdir edilmiştir.

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

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

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

Yerine getirilmedik yasal gereklilik bulunmamaktadır. Gerekli izinler alınmıştır.

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

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

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

6-2 Nihai Değer Takdiri

İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Yakuplu Köyü, Beylikdüzü Mevkii 21 adada yüzölçümleri toplamı 22.331,45 m² olan 102,103 ve 109 parseller ve üzerinde yer alan Alışveriş merkezi ve Arsası ile trafo yeri vasıflı gayrimenkullerin Cari Pazar Değeri Rapor tarihi olan 20.12.2011 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile tamamının değeri:

KDV Hariç ; 72.500.000.- TL (YetmişikimilyonbeşyüzbinTürklirası)
KDV Değeri ; 13.050.000 .-TL(OnüçmilyonellibinTürklirası)
KDV Dahil Toplam Değer ; 85.550.000.- TL (SeksenbeşmilyonbeşyüzellibinTürklirası)

Not: KDV Hariç ; 72.500.000-TL / 1,9012-TL = ~ 38.134.000-USD
Sigorta Değeri ; 40.900.000-TL / 1,9012-TL = ~ 21.512.725-USD

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 ÖZRİFAİOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400131




Şirket Kaşe ve İmzası


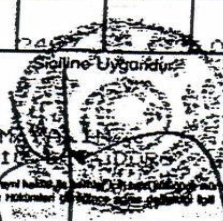



EKLER


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

İli	İSTANBUL		<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf	
İlçesi	E. BEKMEDE					
Mahallesi	2. BÖLGE					
Köyü	YAKUPLU					
Sokağı	REYLIKDÖZÜ					
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
127.645.405.090	243DN2B	21	102	Hektar	M2	Dm2
65.000.000.000					43	11
Niteliği	TRAFA YERİ					
Sınırı	PLANINDADIR					
Edinme Sebebi	TAMAMI YÖRKİYE İS BANKASI A.Ş ADINA KAYITLI İKEN ŞİŞLİNDEN TESCİL EDİLDİ					
Sahibi	İS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi
Cilt No.	5598	26	2495		28.06.2001	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

FRONT - İS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. TEL NO. : 00 212 3252380 ARA. 13 2001 14:00

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf					
İlçesi									
Mahallesi	B.ÇEKMECE								
Köyü	B.ERLEGE								
Sokağı	YAKUPELİ								
Mevki	BEVİ 1K0070								
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü				
Y10: 92.844.964.290					Hektar	M2	Dm2		
T15: 25.000.000.000		248DN2B	21	103		31	19		
Niteliği	248DN3D								
Sınır	PLANINDADIR								
Edinme Sebebi	TAMAMI TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. ADINA KAYITLI İKEM SATIŞINDAN YERİNE EDİLDİ.								
Sahibi	İS GAYRİMENKUL YATIRIM DETAKLİŞİ ANONİM ŞİRKETİ								
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi			
Cilt No.	5598	25	24	103	05 2001	Cilt No.			
Sahife No.							Sahife No.		
Sıra No.								Sıra No.	
Tarih								Tarih	

İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti			Fotoğraf		
İlçe	BÜYÜKÇEKİRMECE	 TAPU SENEDİ					
Mahalle							
Köy	YAKUPLU						
Sokak							
Mevki							
Sahih Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
5,91	F2/D24048	21	195	ha	m ²	dm ²	
					21.594,15	m2	
Niteliği	ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE AKSASI						
Sınır	Planındadır Zemin Sınır No : 21785418						
Edirme Sebebi	YAKUPLU Köyü 21 Ada 195 Parsel taşınmazın İhraç işlemi (TSM) işleminden. CÜRRA/GOP GAYRİMENKUL İNŞAAT VE GELİŞTİRME A.Ş. LEHİNE (1.074.000) YTL BEDELLE ÖST RAKKI TESSİ VAADI 6.2.2007 YEV 1607 LEHİTAR: CÜRRA/GOP GAYRİMENKUL İNŞAAT VE GELİŞTİRME A.Ş. YEVNİYE :0602/2007 - 1 CÜRRA/GOP GAYRİMENKUL İNŞAAT VE GELİŞTİRME A.Ş. LEHİNE (6.074.000)YTL BEDELLE ÖST RAKKI TESSİ VAADI 0602/2007 YEV 1608, YEVNİYE :0602/2007 - 1608 CÜRRA/GOP GAYRİMENKUL İNŞAAT VE GELİŞTİRME A.Ş. LEHİNE (6.074.000)YTL BEDELLE ÖST RAKKI TESSİ VAADI 0602/2007 YEV 1609 LEHİTAR: CÜRRA/GOP GAYRİMENKUL İNŞAAT VE GELİŞTİRME A.Ş. YEVNİYE :0602/2007 - 1609						
Sahibi	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tan						
Geldi	Yevmiye No.	GR No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gitti	
GR No.	1759	112	1134		06/08/2008	GR No.	
Sahife no.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	


Mühür: İstanbul Tapu Sicil Müdürlüğü, Beylikdüzü İlçe Tapu Sicil Müdürlüğü, No: 21785418

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No: 00005506	
1. Ruhsatın veriliş kurum YAKIPLI İLK KADEME BELEDİYE BAŞKANLIĞI		2. Ruhsatın veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat İavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstisnai düzen <input type="checkbox"/> Bütçe düzeni <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>	
3. Ruhsatın onay tarihi 17.10.2006		4. Ruhsat no 2006/55	
5. Pafta no 243ER2		6. Ada no 21	
7. Parsel no 105			
8. İnşaatın onay tarihi 16.02.04		9. Parçesizlik planı onay tarihi ...	
10. İmar durumu tarihi ve no 30.12.2005 2005/84		11. Parselin kullanım amacı ve alanı (m ²) Ticaret-Hizmet 34.421,18	
12. Tapu hesabı belgesi üzeri kurum B.Çelimece 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü		13. Tapu hesabı belgesi tarihi ve no 24.03.2006 5140	
14. Zemin etüdü onay tarihi ...		15. ÇED raporu onay tarihi ...	
16. Planların inşaatı bağlama tarihi 04.01.07		17. Planların inşaatı bitirme tarihi 04.01.08	
18. Ruhsatın geçerliliği tarihi 04.01.12			
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
19. Adı soyadı, ünvanı İŞ GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		24. Adı soyadı, ünvanı ERENPORT İNŞ. SAN. ve TİC.A.Ş.	
20. Bağı olduğu vergi dairesi Beşiktaş		25. Hukuki durumu ANONİM ŞİRKETİ	
21. Vergi dairesi sicil no 481013715		26. Kurum sicil no 4826721	
22. İmza ...		27. Bağı olduğu vergi dai. BEYKOZ	
23. İmza ...		28. Vergi dairesi sicil no 3340300516	
24. Adres Ekinçiler Cad. 24 Kavacık Beykoz / İSTANBUL		29. Sigorta sicil no ...	
25. İmza ...		30. Sözleşme tarihi ve no ...	
26. İmza ...		31. Mühürleşme karnesi no 34.0000.8535196	
27. Adres Akasya 1/4 Blok D:13 ATAŞEHİR/İST.		32. Sigorta sicil no ...	
28. İmza ...		33. Sözleşme tarihi ve no ...	
29. İmza ...		34. Adres ...	
30. İmza ...		35. Oda sicil no 9726	
31. İmza ...		36. Oda belge no ...	
32. İmza ...		37. Oda belge no ...	
33. İmza ...		38. Sütsekme tarihi ve no ...	
34. İmza ...		39. Sütsekme tarihi ve no ...	
35. İmza ...		40. İmza ...	
36. İmza ...		41. İmza ...	
37. İmza ...		42. İmza ...	
38. İmza ...		43. İmza ...	
39. İmza ...		44. İmza ...	
40. İmza ...		45. İmza ...	
41. İmza ...		46. İmza ...	
42. İmza ...		47. İmza ...	
43. İmza ...		48. İmza ...	
44. İmza ...		49. İmza ...	
45. İmza ...		50. İmza ...	
46. İmza ...		51. İmza ...	
47. İmza ...		52. İmza ...	
48. İmza ...		53. İmza ...	
49. İmza ...		54. İmza ...	
50. İmza ...		55. İmza ...	
51. İmza ...		56. İmza ...	
52. İmza ...		57. İmza ...	
53. İmza ...		58. İmza ...	
54. İmza ...		59. İmza ...	
55. İmza ...		60. İmza ...	
56. İmza ...		61. İmza ...	
57. İmza ...		62. İmza ...	
58. İmza ...		63. İmza ...	
59. İmza ...		64. İmza ...	
60. İmza ...		65. İmza ...	
61. İmza ...		66. İmza ...	
62. İmza ...		67. İmza ...	
63. İmza ...		68. İmza ...	
64. İmza ...		69. İmza ...	
65. İmza ...		70. İmza ...	
66. İmza ...		71. İmza ...	
67. İmza ...		72. İmza ...	
68. İmza ...		73. İmza ...	
69. İmza ...		74. İmza ...	
70. İmza ...		75. İmza ...	
71. İmza ...		76. İmza ...	
72. İmza ...		77. İmza ...	
73. İmza ...		78. İmza ...	
74. İmza ...		79. İmza ...	
75. İmza ...		80. İmza ...	
76. İmza ...		81. İmza ...	
77. İmza ...		82. İmza ...	
78. İmza ...		83. İmza ...	
79. İmza ...		84. İmza ...	
80. İmza ...		85. İmza ...	
81. İmza ...		86. İmza ...	
82. İmza ...		87. İmza ...	
83. İmza ...		88. İmza ...	
84. İmza ...		89. İmza ...	
85. İmza ...		90. İmza ...	
86. İmza ...		91. İmza ...	
87. İmza ...		92. İmza ...	
88. İmza ...		93. İmza ...	
89. İmza ...		94. İmza ...	
90. İmza ...		95. İmza ...	
91. İmza ...		96. İmza ...	
92. İmza ...		97. İmza ...	
93. İmza ...		98. İmza ...	
94. İmza ...		99. İmza ...	
95. İmza ...		100. İmza ...	
96. İmza ...		101. İmza ...	
97. İmza ...		102. İmza ...	
98. İmza ...		103. İmza ...	
99. İmza ...		104. İmza ...	
100. İmza ...		105. İmza ...	
101. İmza ...		106. İmza ...	
102. İmza ...		107. İmza ...	
103. İmza ...		108. İmza ...	
104. İmza ...		109. İmza ...	
105. İmza ...		110. İmza ...	
106. İmza ...		111. İmza ...	
107. İmza ...		112. İmza ...	
108. İmza ...		113. İmza ...	
109. İmza ...		114. İmza ...	
110. İmza ...		115. İmza ...	
111. İmza ...		116. İmza ...	
112. İmza ...		117. İmza ...	
113. İmza ...		118. İmza ...	
114. İmza ...		119. İmza ...	
115. İmza ...		120. İmza ...	
116. İmza ...		121. İmza ...	
117. İmza ...		122. İmza ...	
118. İmza ...		123. İmza ...	
119. İmza ...		124. İmza ...	
120. İmza ...		125. İmza ...	
121. İmza ...		126. İmza ...	
122. İmza ...		127. İmza ...	
123. İmza ...		128. İmza ...	
124. İmza ...		129. İmza ...	
125. İmza ...		130. İmza ...	
126. İmza ...		131. İmza ...	
127. İmza ...		132. İmza ...	
128. İmza ...		133. İmza ...	
129. İmza ...		134. İmza ...	
130. İmza ...		135. İmza ...	
131. İmza ...		136. İmza ...	
132. İmza ...		137. İmza ...	
133. İmza ...		138. İmza ...	
134. İmza ...		139. İmza ...	
135. İmza ...		140. İmza ...	
136. İmza ...		141. İmza ...	
137. İmza ...		142. İmza ...	
138. İmza ...		143. İmza ...	
139. İmza ...		144. İmza ...	
140. İmza ...		145. İmza ...	
141. İmza ...		146. İmza ...	
142. İmza ...		147. İmza ...	
143. İmza ...		148. İmza ...	
144. İmza ...		149. İmza ...	
145. İmza ...		150. İmza ...	
146. İmza ...		151. İmza ...	
147. İmza ...		152. İmza ...	
148. İmza ...		153. İmza ...	
149. İmza ...		154. İmza ...	
150. İmza ...		155. İmza ...	
151. İmza ...		156. İmza ...	
152. İmza ...		157. İmza ...	
153. İmza ...		158. İmza ...	
154. İmza ...		159. İmza ...	
155. İmza ...		160. İmza ...	
156. İmza ...		161. İmza ...	
157. İmza ...		162. İmza ...	
158. İmza ...		163. İmza ...	
159. İmza ...		164. İmza ...	
160. İmza ...		165. İmza ...	
161. İmza ...		166. İmza ...	
162. İmza ...		167. İmza ...	
163. İmza ...		168. İmza ...	
164. İmza ...		169. İmza ...	
165. İmza ...		170. İmza ...	
166. İmza ...		171. İmza ...	
167. İmza ...		172. İmza ...	
168. İmza ...		173. İmza ...	
169. İmza ...		174. İmza ...	
170. İmza ...		175. İmza ...	
171. İmza ...		176. İmza ...	
172. İmza ...		177. İmza ...	
173. İmza ...		178. İmza ...	
174. İmza ...		179. İmza ...	
175. İmza ...		180. İmza ...	
176. İmza ...		181. İmza ...	
177. İmza ...		182. İmza ...	
178. İmza ...		183. İmza ...	
179. İmza ...		184. İmza ...	
180. İmza ...		185. İmza ...	
181. İmza ...		186. İmza ...	
182. İmza ...		187. İmza ...	
183. İmza ...		188. İmza ...	
184. İmza ...		189. İmza ...	
185. İmza ...		190. İmza ...	
186. İmza ...		191. İmza ...	
187. İmza ...		192. İmza ...	
188. İmza ...		193. İmza ...	
189. İmza ...		194. İmza ...	
190. İmza ...		195. İmza ...	
191. İmza ...		196. İmza ...	
192. İmza ...		197. İmza ...	
193. İmza ...		198. İmza ...	
194. İmza ...		199. İmza ...	
195. İmza ...		200. İmza ...	
196. İmza ...		201. İmza ...	
197. İmza ...		202. İmza ...	
198. İmza ...		203. İmza ...	
199. İmza ...		204. İmza ...	
200. İmza ...		205. İmza ...	
201. İmza ...		206. İmza ...	
202. İmza ...		207. İmza ...	
203. İmza ...		208. İmza ...	
204. İmza ...		209. İmza ...	
205. İmza ...		210. İmza ...	
206. İmza ...		211. İmza ...	
207. İmza ...		212. İmza ...	
208. İmza ...		213. İmza ...	
209. İmza ...		214. İmza ...	
210. İmza ...		215. İmza ...	
211. İmza ...		216. İmza ...	
212. İmza ...		217. İmza ...	
213. İmza ...		218. İmza ...	
214. İmza ...		219. İmza ...	
215. İmza ...		220. İmza ...	
216. İmza ...		221. İmza ...	
217. İmza ...		222. İmza ...	
218. İmza ...		223. İmza ...	
219. İmza ...		224. İmza ...	
220. İmza ...		225. İmza ...	
221. İmza ...		226. İmza ...	
222. İmza ...		227. İmza ...	
223. İmza ...		228. İmza ...	
224. İmza ...		229. İmza ...	
225. İmza ...		230. İmza ...	
226. İmza ...		231. İmza ...	
227. İmza ...		232. İmza ...	
228. İmza ...		233. İmza ...	
229. İmza ...		234. İmza ...	
230. İmza ...		235. İmza ...	
231. İmza ...		236. İmza ...	
232. İmza ...		237. İmza ...	
233. İmza ...		238. İmza ...	
234. İmza ...		239. İmza ...	
235. İmza ...		240. İmza ...	
236. İmza ...		241. İmza ...	
237. İmza ...		242. İmza ...	
238. İmza ...		243. İmza ...	
239. İmza ...		244. İmza ...	
240. 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

Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.

T.Garanti Bankası A.Ş.

Polipan İnşaat Ve San.Ltd.Şti.

Unvanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

İnşaat Mühendisi

Şantiye Sorumlusu

Başlangıç ve Bitiş Tarihi

13.12.2004 / Devam ediyor

1997 / 2005

1995 / 1996

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

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

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce Orta

Kişisel Bilgiler

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

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- DUD (Değerleme Uzmanları Derneği)

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.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

Davut CÜNEYT ÖZİRFAİOĞLU

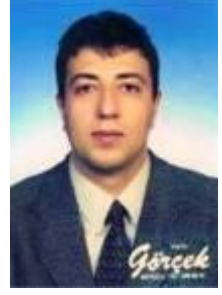
İş Tel: 0 212 211 24 44

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

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

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

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
45317335	İŞ GAYRİMENKÜL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		311,19	Satış - 28/06/2001 - 5.598	--

Raporlayan: #0292/Önder ÖNDER
Kaydına Uygundur.
21.12.2011




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

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

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

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

Raporlayan: 10292/Önder ÖNDER
Kaydına Uygundur.
23.12.2011



TASINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Araç Yüzey	Ada/Parsel	: 21/139
Zemin No	: 31785418	Yataylık	: 21.584,15 m2
H/İçe	: İSTAKMUL/ESEN YURT	Ada Tipi, Nitelik	: ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE ARGASI
Kurum Adı	: Esenyurt TM		
Mahalle / Köy Adı	: YAKUPLU Mah.		
Mevki	:		
Çift / Sayfa No	: 4 / 373		
Kayıt Durumu	: Akit		

TASINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

S/İ	Açıklama	Mülk / Lehde	Tarih - Yevaiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
İrtifak	CURAÇGP GAYRİMENKUL İNŞAAT VE GELİŞTİRME A.Ş. LEHİNE (6.974.000 YTL BEDELLİ İSTİFAK HAKKI TESİS VAADI 5.3.2007 YEV 1697 A.Ş (Bağlama Tarih:06/02/2007,BİS Tarih:06/02/2007 - Sıra:)	CURAÇGP GAYRİMENKUL İNŞAAT VE GELİŞTİRME	01/01/2008 - 0	--
İrtifak	A.H.107 NOLU PARSELDEN BU PARSEL MALİKİNİN GEÇME HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:07/08/1997,BİS Tarih:07/08/1997 - Sıra:)		07/08/1997 - 6768	--
İrtifak	B.H.102 NOLU PARSELDEN BU PARSEL MALİKİNİN GEÇME HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:07/08/1997,BİS Tarih:07/08/1997 - Sıra:)		07/08/1997 - 6768	--
İrtifak	C.H.105 NOLU PARSELDEN BU PARSEL MALİKİNİN GEÇME HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:07/08/1997,BİS Tarih:07/08/1997 - Sıra:)		07/08/1997 - 6768	--
İrtifak	A.H.105 PARSEL MALİKİNİN HARİTASINDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE 541,02 M ² LİK KISIMDA BU PARSELDEN GEÇME HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:07/08/1997,BİS Tarih:07/08/1997 - Sıra:)		07/08/1997 - 6768	--
İrtifak	C.H.105 NOLU PARSELDEN BU PARSEL MALİKİNİN GEÇME HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:07/08/1997,BİS Tarih:07/08/1997 - Sıra:)		07/08/1997 - 6768	--
İrtifak	A.H.101 NOLU PARSELDEN BU PARSEL MALİKİNİN EKOKİNİNDE GÖSTERİLDİĞİ GİLİ 541,02 M ² LİK KISIMDA GEÇME HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:07/08/1997,BİS Tarih:07/08/1997 - Sıra:)		07/08/1997 - 6768	--
İrtifak	C.H.101 VE 104 NOLU PARSELİN MALİKİNİN HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE 176,11 M ² LİK KISIMDA GEÇME HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:07/08/1997,BİS Tarih:07/08/1997 - Sıra:)		07/08/1997 - 6768	--
İrtifak	A.H.104 VE 105 PARSELLER MALİKİNİN HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE 541,02 M ² LİK KISIMDA BU PARSELDEN GEÇME HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:07/08/1997,BİS Tarih:07/08/1997 - Sıra:)		07/08/1997 - 6768	--
İrtifak	B.H.101 NOLU PARSELDEN BU PARSEL MALİKİNİN GEÇME HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:07/08/1997,BİS Tarih:07/08/1997 - Sıra:)		07/08/1997 - 6768	--
İrtifak	B.H.104 NOLU PARSELDEN BU PARSEL MALİKİNİN GEÇME HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:07/08/1997,BİS Tarih:07/08/1997 - Sıra:)		07/08/1997 - 6768	--

Rapor Tarihi / Sayfı : 19.11.2011 / 25/1

Beyan	B.CEKMEÇE 2.ASLI VE HUKUK HAK, 2005/954 (2004/128) SAYILI DOSYASI İLE TAPU İPTAL DAVASI AÇILMIŞTIR.040/2006 YEV.132	040/2006 - 132	Tapu Sicili Düzeltme Davası Açıldığını Belirleyen Terkin (Mühürle Kararı İle) 190/2009-1491	
Beyan	B.CEKMEÇE 2.ASLI VE HUKUK HAK, 2005/954 (2004/128) SAYILI DOSYASI İLE TAPU İPTAL DAVASI AÇILMIŞTIR.040/2006 YEV.132	040/2006 - 132	Tapu Sicili Düzeltme Davası Açıldığını Belirleyen Terkin (Mühürle Kararı İle) 190/2009-1491	
Beyan	B.CEKMEÇE 2.ASLI VE HUKUK HAK, 2005/954 (2004/128) SAYILI DOSYASI İLE TAPU İPTAL DAVASI AÇILMIŞTIR. 4.1.2006 YEV.132	040/2006 - 132	Tescil Yürürlük Kesilmesini Mülküne Kararı Belirlemek Terkin-190/2009-1491	
Beyan	B.CEKMEÇE 2.ASLI VE HUKUK HAK, 2005/954 (2004/128) SAYILI DOSYASI İLE TAPU İPTAL DAVASI AÇILMIŞTIR.040/2006 YEV.132	040/2006 - 132	Tapu Sicili Düzeltme Davası Açıldığını Belirleyen Terkin (Mühürle Kararı İle) 190/2009-1491	
İrtifak	C.H.101 ADA 101 PARSEL NOLU TASINMAZIN 1201 M ² MİKTARLI KISIMINDAN HARİTASINDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE BU PARSEL LEHİNE GEÇTİ HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:24/03/2006,BİS Tarih:24/03/2006 - Sıra:)	YAKUPLU Köyü 21 Ada 105 Parsel	24/03/2006 - 5149	--
İrtifak	C.H. BU TASINMAZIN ALEYHİNE 1201 M ² MİKTARLI KISIMINDAN HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE 21 ADA 105 PARSEL LEHİNE GEÇTİ HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:24/03/2006,BİS Tarih:24/03/2006 - Sıra:)	YAKUPLU Köyü 21 Ada 105 Parsel	24/03/2006 - 5149	--
İrtifak	CURAÇGP GAYRİMENKUL İNŞAAT VE GELİŞTİRME A.Ş. LEHİNE (6.974.000 YTL BEDELLİ İSTİFAK HAKKI TESİS VAADI 06/02/2007 YEV:1601. (Bağlama Tarih:06/02/2007,BİS Tarih:06/02/2007 - Sıra:)		06/02/2007 - 1608	--
İrtifak	CURAÇGP GAYRİMENKUL İNŞAAT VE GELİŞTİRME A.Ş. LEHİNE (6.974.000 YTL BEDELLİ İSTİFAK HAKKI TESİS VAADI 06/02/2007 YEV:1609 A.Ş (Bağlama Tarih:06/02/2007,BİS Tarih:06/02/2007 - Sıra:)		06/02/2007 - 1609	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Mülk	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebepi - Tarih - Yev.	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
7495405	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		21.584,15	İfne İşlemi (TSM) - 05/03/2008 - 1799	--
S/İ	Açıklama	Mülk / Lehde	Tarih - Yevaiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.		
S/İ	TEDEAŞ AŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TLDEN KİRA ŞERHİ İZİNİ 2007 TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDEAŞ)		05/03/2007 - 5620	--		
S/İ	Ön Alım Hakkı: BEŞİKTAŞ İNŞAAT VE GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ (2010/100) İZİNİ 1989 SAYILI MÜHÜRLEME VE KAYIT İZİNİ 16 032 040 TL - beşiktaş inşaat ve geliştirme (Bağlama Tarih:06/03/2010 Sıra:10)		06/03/2010 - 555	Ön Alım Hakkının Terkini-18/12/2011-1641		
S/İ	Ön Alım Hakkı: BEŞİKTAŞ İNŞAAT VE GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	MARMARAPARK GAYRİMENKUL İNŞAAT VE GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	18/01/2011 - 1668	--		

Rapor Tarihi / Sayfı : 19.11.2011 / 25/3