

Ek-3 DEĞERLEME RAPORLARI

FL

1



28 Mart 2010

7

2

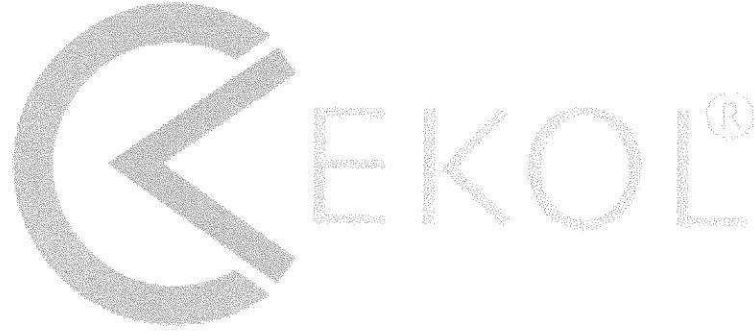
ALAN HOLLERITH

HAARKI EKSI
GARIMMENTED LTD. STI.
Bukit Mertajam, Penang

**İDEALİST GAYRİMENCEKÜL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Büyükdere Mh. Harmanlı Sk. No: 34
Kat: 3 Otilis-6 Levent/Beşiktaş - İstanbul
Ticari Sicil V.D. / V.N.: 4700572219

HAKKI EKŞİ
GAYRİMENKUL LTD. STİ.
Bulgurlu Mah. Hakkı Ekşi Sok. No: 3/3
Kat: 3 Oda: 1 Üsküdar / İSTANBUL
Ünvanı ve V.D. : 178 014 5657

Şantiye Şefi
İsmail HAKKI EKŞİ
İnş. Müh.



İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

ÜMRANİYE YUKARIDUDULLU
İDEALİSTKENT SİTESİ'NDE
BİR ADET DAİRE

**Değerlemeyi
Talep Eden Firma**

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ

**Talep Tarihi ve
Sayısı**

25.12.2009

**Değerleme
Konusu**İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarıdudullu Mahallesi, Kemerdere
Sokağı, F22D24C1C Pafta, 14110 Parsel'de Kayıtlı C3 Blok 7.Kat
16.No.lu Daire**Değerleme
Konusu Gayr.
Adresi**

Esenşehir Mahallesi, Alemdağ Cad. No:942 Ümraniye / İstanbul

**Değerleme Tarihi
ve Rapor No**Değerleme Tarihi: 29.12.2009, Rapor Tarihi: 31.12.2009
Rapor No: Öİ 409 SPK**Değerlemeyi
Yapan Uzman**Rıdvan EREŞİM (Değerleme Uzman Yrd)
S.Selda AKAY (Sorumlu / Değerleme Uzmanı)
Deniz ARSLAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı)**Değerlemeyi
Kontrol Eden
Sorumlu Değ.
Uzmanı**

Halil Dönmez (S.Değ.Uzmanı)

Rapor Türü

Spk Formatlı Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No: 31.12.2009 – Öİ409 SPK

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Üsküdar / İstanbul

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarıdudullu Mahallesi, Kemerdere Sokağı, F22D24C1C Pafta, 14110 Parsel’de Kayıtlı C3 Blok 7.Kat 16.No.lu Dairenin cari pazar değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler değerleme uzman yardımcısı Rıdva EREŞİM ,Sorumlu Değerleme Uzmanlarımız S.Selda AKAY ve Deniz ARSLAN tarafından yapılmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanımız Halil DÖNMEZ tarafından kontrol edilmiştir. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan 24 sayfalık değerleme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Değerleme 31.12.2009 tarihinde yapılmış olup,

- Gayrimenkul ile ilgili hukuki bir problemin bulunmadığı,
- Yasal belgelerinde usulsüzlük bulunmadığı,
- Vergi sorununun bulunmadığı varsayımları ile Jeofizik incelemesi incelememiz dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

Rapor tarihi olan 31.12.2009 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarıdudullu Mahallesi, Kemerdere Sokağı, F22D24C1C Pafta, 14110 Parsel’de Kayıtlı C3 Blok 7.Kat 16.No.lu Dairenin iskanlı iskana hazır dairenin değeri;

KDV hariç değeri : 410.000.- TL (Dört yüz on bin Türk Lirası),

KDV değeri : 4.100.- TL (Dört bin yüz Türk Lirası)

KDV dahil değeri : 414.100.- TL (Dört yüz on dört bin yüz Türk Lirası) takdir edilmiştir.

Not:Yukarıda değer sunumunda KDV oranının %1 uygulanma gerekçesi raporumuz ekinde yer alan "KDV Uygulamasına yönelik açıklama" kısmında sunulmuştur

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.

Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.

Bu raporun konusu olan gayrimenkulü şahsen yerinde inceledik Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.

Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.

Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklerle, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.

Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.

Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;

Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını 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 değerleme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



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 Proje içerisinde yer alan Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin, gayrimenkullerin 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 Proje içerisinde yer alan değerlemesi yapılan gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel olup, Olmadığı Hakkında Bilgi
- 3-8 Proje içerisinde yer alan Değerlemesi Yapılan gayrimenkuller 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



- 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 Arsa'nın Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4-10 Maliyet Oluşumları Analizi
 - 4-10-1 Arsa değerinin bulunması
 - 4-10-2 Bina maliyet değerinin bulunması ve maliyet oluşumları analizi ile toplam değer bulunması, toplam değere ulaşılması
- 4-11 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış bedelleri, Bunların Seçilmesinin Nedenleri ve emsal satışların karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması
- 4-12 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4-13 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4-14 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4-15 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4-16 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5-1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen 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

- 1- Kroki, Fotoğraf, grafik ...Vb belgeler
- 2- Tapu, Ruhsat Vb Belgeler
- 3- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi
- 4- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
- 5- Lisans Belgeleri,



BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor şirketimiz tarafından 31.12.2009 Tarihinde Öİ409 SPK rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor UDES'nda yer alan ve SPK Formatını kapsayan Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu türünde hazırlanmıştır. Diğer bir ifadeyle rapor Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

Anlatı Tarzı 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 kâğıtları ile desteklendiği değerlendirme raporu formatıdır. Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporları, değerlendirme uzmanına kendi düşünce ve sonuçlarını tam olarak destekleme ve açıklama fırsatı vermekte ve okuyucuyu son değer takdirine ikna etmeye imkân tanımaktadır. Ancak uzman bu imkanı tüm detaylarda kullanmak yerine okuyucuyu fazla ayrıntılarda bırakmamak amacıyla bazı bölümleri özet vermektedir.

1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanlarından Rıdvan EREŞİM, S.Selda AKAY ve Deniz ARSLAN tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Halil DÖNMEZ tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme 29.12.2009 tarihinde yapılmış olup, 31.12.2009 tarihinde rapor hazırlanmıştır. Değerin geçerli olduğu tarih 31.12.2009 'dur. 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 pazarlamının 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 tutandır.

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 tutandır.

Çalışma 3 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 31.12.2009'dur. Raporda değer sunumu Türk Lirası cinsinden gerçekleştirilmiştir.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme çalışmasının ve raporunun dayanağı; şirketimiz ile İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında 25.12.2009 tarihinde düzenlenen sözleşmedir.

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, 07.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup ödenmiş sermayesi 260.000.- TL dir.

Şirketimiz, 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.

Şirketimiz halen İstanbul Genel Merkezli olmak üzere faaliyetini sürdürmektedir.

2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, halen BULGURLU MAH. HANIMSETİ SOK. NO:34 KAT:3 OFİS:6 ÜSKÜDAR/İSTANBUL adresinde faaliyetine devam etmektedir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun, 17-21.09.2007 tarihli haftalık bülteninde, yeni faaliyet izni,kuruluş izni almıştır. İlgili bültende, "20.000.000 YTL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 10.000.000 YTL başlangıç sermayeli İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığının kuruluşuna ilişkin talep, Kurulumuzun 17.12.1998 tarih ve 116/1387 sayılı Kararı uyarınca yatırım ortaklıklarının kuruluşunda kayıtlı sermaye tavanının başlangıç sermayesinin 20 katını geçmemek üzere

belirlenmesi gerektiği şartı göz önünde bulundurularak, kayıtlı sermaye tavanının 200.000.000 YTL olarak belirlenmesi koşuluyla olumlu karşılanmıştır" denilmiştir.

2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve sınırlamaları

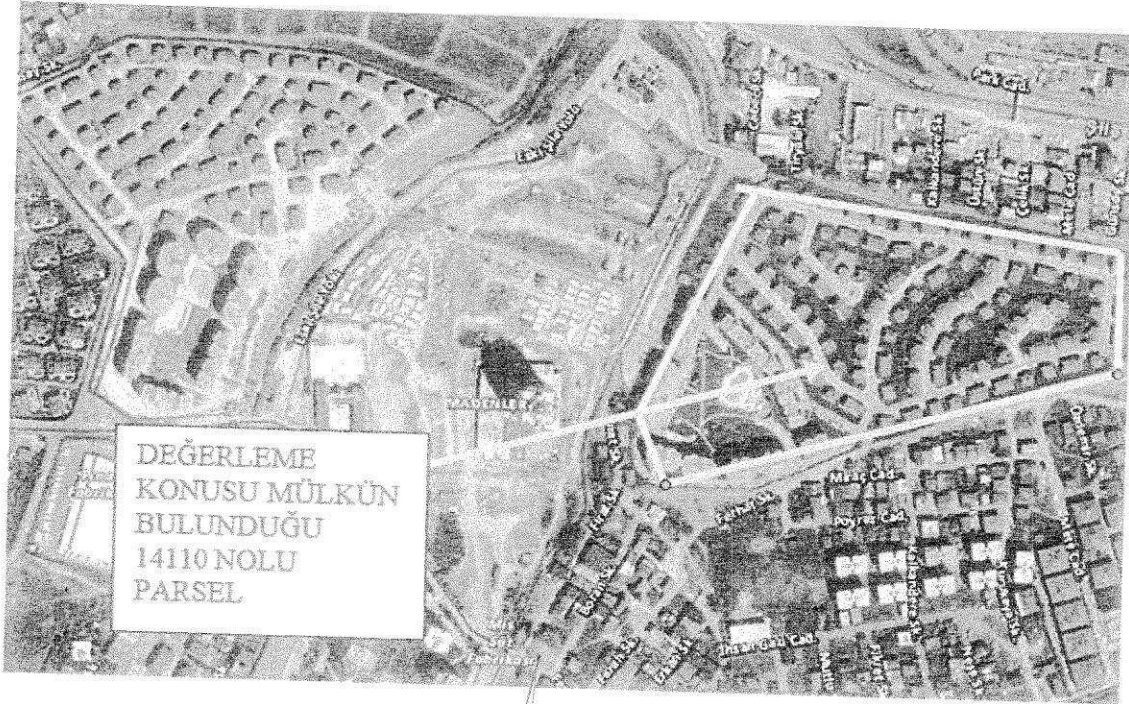
Müşteri Raporumuz içeriğinde tanımlaması yapılan gayrimenkulün SPK ve UDES formatında değerlendirme çalışmasını ve raporlamasını istemiştir. Değerleme çalışmasında yer alacak değer türü Pazar Değeridir.

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Esenşehir Mahallesi, Alemdağ Caddesi ile ulaşılan İdealist Kent Sitesi içerisinde yer almaktadır. Taşınmaz, iskan mntıkası şeklinde teşekkül kazanmaya başlamış, site türü yapılar ile kesafet kazanmaya başlamış bir mevki içerisinde yer almaktadır. Taşınmaz, Ağaoğlu Eltes Güneşi yanında, Evidea projesi karşısında yer almaktadır.



3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri:

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	
İL	İstanbul
İLÇE	Ümraniye
MAHALLE	Yukarıdudullu
Sokağı	Kemerdere
PAFTA	F22D24C1C
ADA	--
PARSEL	14110
YÜZÖLÇÜMÜ	102.667,17.m2
ANA GAY. VASFI	139 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VILLA, 7 ADET 9 KATLI BİNA, 5 ADET 8 KATLI BİNA, 2 ADET 10 KATLI BİNA VE ARSASI
B.BÖLÜM BLOK	C3 BLOK
B.BÖLÜM KAT	7.KAT
B.BÖLÜM NO	16
ARSA PAYI	194/79580
MALİKLERİ	İDEALİST GAYR.YAT.ORT.A.Ş. (TAM)

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

Gayrimenkullerin Tapusu raporumuz ekinde sunulmuş olup, Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, Kroki Vb Dökümanlar hakkında rapor içeriğinde açıklamalarda bulunulmuş ve fiziki olarak raporların ekinde sunulmuştur.

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

Ümraniye Tapu Sicil Müdürlüğü'n'de 29.12.2009 tarihinde yapılan şifahi incelemede taşınmazın kütüğünde herhangi bir takyidat olmadığı belirtilmiştir.21.7.2005 tarih, 11108 yevmiye nosu ile Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.adına unvan taşıdığı olduğu,23.11.2006 21426 yevmiye nosu ile ifraz olduğu, 16.05.2000 tarih,2882 yevmiye ile Emlak Konut A.Ş. adına geçtiği, 12.06.2008 tarihinde malik olarak İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edildiği bundan başka son üç yıl içerisinde alım-satım işlemi görmediği bilgisi ilgili memur tarafından verilmiştir. Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edecek takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Taşınmazla üzerinde herhangi bir takyidat olmayıp bu konuda GYO Portföyüne alınmasına engel teşkil edecek herhangi bir unsur mevcut değildir.

3-6 Projenin İçinde yer alan Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı (Onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, Yapı kullanım izin belgesi, İşletme ruhsatı)

Taşınmazın İnşası için gerekli olan onaylı mimari proje, yapı izin belgesi, alınmış olup, yaptığımız incelemede belgelerin bu belgeler ile mahallindeki yapı karşılaştırılarak raporumuz içeriğinde analiz sonuçları belirtilmiştir. Hakkı Ekşi Gayrimenkul Ltd.Şti tarafından gelir paylaşımı yöntemiyle gerçekleştiren projedeki taşınmazlarla ilgili gerekli mimari projeler hazırlanmış, yapı ruhsatları alınmış, kat irtifakı kurulmuştur. Söz konusu taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesi hazırlanmış, taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiştir. Söz konusu projede yer alan bağımsız bölümler için kesin kabul tutanağı, İSKİ onayları, İtfaiye onayları, ÇED Belgesi, İSKİ ve Elektrik sözleşmeleri bulunmaktadır. Belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

İdealist GYO A.Ş. yetkililerinden bu gayrimenkuller ile ilgili olarak tapu senedi fotokopisi alınmıştır. İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler sonucunda bağımsız bölümün alanı, mimari projeleri, yapı ruhsatları alınmıştır. Tarafımızca sunulan bu belgeler, taşınmazların mevcut durumuna uygundur. İlgili evraklar rapor ekinde sunulmuştur.

3-7 Projenin İçinde yer alan bağımsız bölümlerin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel olup, Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu proje incelenmiş olup GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel bulunmamaktadır.

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

Hakkı Ekşi Gayrimenkul Ltd.Şti tarafından gelir paylaşımı yöntemiyle gerçekleştiren projedeki taşınmazlarla ilgili gerekli mimari projeler hazırlanmış, yapı ruhsatları alınmış, kat irtifakı kurulmuştur. Söz konusu taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesi hazırlanmış, taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiştir. Seri VI No 11 sayılı " Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına ilişkin Esaslar Tebliği" nin 25.maddesinin (I) bendinde portföye alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur hükmü yer almaktadır. Söz konusu projede yer alan bağımsız bölümler için kesin kabul tutanağı, İSKİ onayları, İtfaiye onayları, ÇED belgesi, İSKİ ve Elektrik sözleşmeleri bulunmaktadır. Belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

Söz konusu proje Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. kontrolünde ve bu kurum tarafından denetlenmektedir. Firma adresi Meriç Caddesi Gardenya 7B Plaza K:1-7 Ataşehir-Kadıköy /İSTANBUL 'dur.

BÖLÜM 4**4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:****4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

İstanbul Metropoliten alan sınırları içerisinde doğu yakasında bulunan Ümraniye 1970' li yıllarda sanayi faaliyetlerinin yoğunlaşmaya başlamasıyla hızlı bir gelişim göstermiştir. İlçe ve belediye statüsü kazanmadan önce Üsküdar İlçesi' ne bağımlı gelişen Ümraniye yerleşim süreci içinde; sanayi, hizmet ve ticaret sektörlerindeki gelişimi ile çevre yerleşmelere hizmet verir konumuna gelmiştir.

Ümraniye; doğu yakasının %11.5' lik kısmını, İstanbul genelinin %3' ünü oluşturmaktadır. Ümraniye İlçesi' nde 1970 yılı itibarıyla; tarımda çalışan 912 kişi, sanayide çalışan 33.017, hizmet sektöründe çalışan 38.793 kişidir. İlçede %53.4 ile hizmet sektörü birinci sırayı alırken %1.2 ile tarım sektörü en son sırada yer almaktadır.

1940' ta Üsküdar' a bağlı bir konumunda olan Ümraniye nüfusunun 501 olduğu bilinmektedir. 1955 yılında da köy konumundadır ve nüfusu 1.781 dir. 1963 yılında Belde Belediyesi olan Ümraniye' miz, 1980 yılında askeri yönetim tarafından "mülga" edilmiş ve Üsküdar Belediyesi' ne bağlanmıştır. 1989 yılında ise Ümraniye' miz tekrar ilçe belediyesi statüsüne kavuştuğu gibi, kimlik değiştirerek, ilçe merkezi konumuna gelmiştir.

Ümraniye İlçesinin Mahalle Bazında Nüfusları

MAHALLE	1990 NÜFUSU	1997 NÜFUSU	2000 NÜFUSU
ÜMRANIYE (TOPLAM)	242.091	497.926	620.028
ÜMRANIYE (ŞEHİR)	242.091	366.403	446.219
ATATÜRK	24.057	26.037	26.130
AŞAĞI DUDULLU	38.041	23.515	31.619
ÇAKMAK	16.751	30.553	38.618
K.KARABEKİR	27.417	39.029	51.365
MUSTAFA KEMAL	19.267	23.470	25.503
NAMIK KEMAL	22.016	27.489	31.653
İNKILAP	20.285	21.609	23.677
İSTİKLAL	30.353	25.695	29.846
YUKARI DUDULLU	43.904	33.269	43.321
ATAKENT MAHALLESİ	0	18.287	17.732
HEKİMBAŞI	0	5.730	8.516
IHLAMURKUYU	0	30.269	39.636
ESENŞEHİR	0	23.584	31.043
YENİÇAMLICA	0	37.684	46.699
Bilinmeyen	0	183	0
ÖZEL SAYIM	0	0	2.861

Yıllara Göre Nüfus Gelişimi

YILLAR	TÜRKİYE NÜFUSU	İSTANBUL NÜFUSU	ÖMRANİYE NÜFUSU	İSTANBUL /TÜRKİYE ORANI	ÖMRANİYE /İSTANBUL ORANI
1970	35.605.176	3.019.032	22.969	8,48 %	0,76 %
1975	40.347.279	3.904.588	38.730	9,68 %	0,99 %
1980	44.736.957	4.741.890	71.954	10,60 %	1,52 %
1985	50.664.458	5.842.985	131.495	11,53 %	2,25 %
1990	56.473.035	7.309.190	242.091	12,94 %	3,31 %
1997	62.606.157	9.198.229	397.359	14,69 %	4,32 %

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Yukarıdudullu, özellikle son dönemlerde nitelikli site ve villa site yapılaşmalarıyla kesafet kazanan ve kentin en önemli projelerine ev sahipliği yapmaya başlayan bir konumdur. Gerek F.Sultan Mehmet Köprüsü yakınlığı ve gerekse de Boğaziçi Köprüsü ve çevre yollarına bağlantı rahatlığı ve büyük proje geliştirilmesine imkân verecek alan ve ölçülerde arazi varlığı, bölgenin bu tür projeler için cazibe merkezi olmasını sağlamıştır.

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

2008 yılı ikinci yarısında yaşanan Amerika kaynaklı mortgage krizine bağlı olarak tüm piyasalar etkilenmiş, bundan Türk Gayrimenkul Piyasası da nasibini almıştır. Bu gelişmelerin sonucunda zaten canlı olmayan Türk gayrimenkul piyasası tamamen durma noktasına gelmiş, son 7 ay içerisinde fiyatlar genel seviyesinde % 25 lere varan inişler yaşanmıştır.

Yatırımcılar yatırımlarını ertelerken, mevcut yatırım projelerini bitirmek için kampanyalar düzenlenmektedir.

Değerleme tarihi itibarıyla piyasada Konut faiz oranları % 1-1,15 ler seviyesinde olup, bankalar satışa istekli piyasada alım-satım çok istekli bulunmamaktadır.

Son 2 ayda mevsimsel etki ile faiz oranlarında düşmenin etkilerine bağlı olarak ertelenen taleplerde dönüşler olmuş, canlılık yaşanmaya başlamıştır.

Genel tanımlama ile kaynak yetersizliğine ve piyasaya olan güvenin azlığına rağmen bankalar satışa istekli, nihai oyuncular ise düşük talep sergiler konumdadır.

Değerleme konusu gayrimenkul çevresinde gelişen emlak fiyatları ile ilgili genel yorumlamalar şöyledir. Bölgede satışlar genellikle döviz bazlıdır. Son birkaç yıl içinde bölgede fiyatlar TL bazında düşmemekle birlikte döviz bazında yaklaşık % 10 civarında gerilemiştir.

4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan herhangi bir faktör mevcut değildir.

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

a-) Arsa Özellikleri:

Projenin gerçekleştirildiği parseller, topoğrafik yapı itibarı ile hafif eğimli bir arazi görünümündedir. Tapudaki dosyasında bulunan projesinden alınan vaziyet planına göre parsel üzerinde görünen C3 Blok 16 nolu daire aşağıda gösterildiği şekildedir. 14110 parsel eski 167 parselin ifrazından doğan bir parseldir. Söz konusu parsel üzerinde toplam 139 adet villa,14 blok 349 adet daire şeklindedir. Projede 5 tip villa, 4 tip daire bulunmaktadır.



İmar Durumu:

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre söz konusu parsel konut alanında kalmakta olup konut alanında E:0,90, TAKS:0,30 hiserbest, blok nizamda yapılaşma şartlarının olduğu ilgili memur tarafından ifade edilmiştir.

b-) Yapı Özellikleri

İdealistkent projesi 106 ve 14110 parsellerden oluşmaktadır. 14110 parsel üzerinde 139 adet villa,14 blok 349 adet daire şeklindedir. Projede 5 tip villa (Selvi, Köknar, Çınar,

Akasya, Manolya adları ile maruf), 4 tip daire (A Blok İnci Blok, B Blok Mercan Blok, C Blok Yakut Blok, D Blok Safir Blok olmak üzere) 4+1, 3+1, 2+1 ve 3+1 ile 2+1 leri bir arada bulunduran bloklar şeklindedir.

Tapudan edinilen vaziyet planlarına, blokların kat planlarına göre bu parsel üzerinde bulunan C3 Blok betonarme tarzda, blok nizamda, bodrum+zemin+7 normal katlı şekilde inşa edilmiştir. Elektrik, su, kalorifer tesisatlı, tek asansörlü bloğun dış cephesi akrilik esaslı boyalıdır. Katları irtibatlandıran merdiven basamakları ve kat sahanlıkları mermer kaplıdır. Her katta ikişer adet daire bulunmaktadır.

Söz konusu daire binanın girişine göre sol dairedir. İç bölmeleri :antre, salon, mutfak + balkon, 4 oda(biri ebeveyn banyolu), banyo-wc, lav-wc şeklindedir. Salon ve odaların zeminleri ahşap parke kaplı, duvarları saten boyalı, tavanları kartonpiyelidir. Isık ve servis hacim zeminleri seramik kaplıdır. Banyo-wc ve lav-wc'de küvet ve duş teknesi bulunmaktadır. Mutfakta laminant dolap mevcuttur. Daire 193.24 m2 alanlıdır.

Ümraniye Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan şifahi incelemede taşınmazlara ait 17.11.2005 tasdik tarih, 2005/15565 sayılı mimari projesine göre daire antre, salon, mutfak+balkon, 4 oda(biri ebeveyn banyolu), banyo-wc, lav-wc şeklinde planlanmıştır. Daire 193.24 m2 alanlıdır.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan tespitler firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler (tapu senedi, mimari proje) karşılaştırılarak edinilen sonuçlar ile değerlendirme yapılmıştır.

- Isıtma sistemi(Mobil kalorifer sistemi), Klima altyapısı
- Aydınlatma sistemi
- Yangın ikaz/alarm sistemi, 24 saat güvenlik kamera için iç tesisat
- Telefon sistemi
- Bahçe sulama tesisatı
- Doğalgaz tesisatı gibi tesisatlar teknik şartnamede belirtildiği üzere yapılacağı varsayımı ile değerlendirme yapılmıştır. Mahallinde yapılan incelemeler, teknik şartnamede(natamam villa) yazılı olan bilgilerin birebir uygulandığı ve uygulanacağı kabulü ile teknik donanımına ait veriler değerlendirmede dikkate alınmıştır.

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

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

- 1) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.

- 2) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5) Tüm mühendislik elütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikâr olmayan şartları içermeyen varsayılmıştır. Bu şartlar veya bunların ortaya çıkartılması için gerekecek mühendislik elütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
- 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 dayandığı 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. Bu gibi malzemelerin mülkün içindeki veya dışındaki mevcudiyeti hakkında değerlendirme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkartmak için gerekli değerlendirme ve mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez.
- 12) Önerilen yapılandırmalar, aksi belirtilmediği takdirde, tamamlanmış varsayılmaktadır.
- 13) Değerleme uzmanı, bu raporun okuyucu veya kullanıcısının, eğer varsa mülkü sorumluluk altında bırakan mevcut bina projeleri ve tüm kira sözleşmeleriyle değişikliklerinin kopyalarını elinde bulundurduğunu varsayar.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

- 1) Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır. Kullanıldığı takdirde geçersizdir.
- 2) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- 3) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
- 4) 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.
- 5) Raporda belirtilen herhangi bir değer takdir mülkün bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- 6) Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurmuştur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- 7) Rapora dâhil 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.
- 8) Bu rapor 'İdealist 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 ve Danışmanlık AŞ'nin yazılı iznine tabidir.

Bu değerleme raporu aşağıdaki Olağan Dışı Varsayımlar ve Hipotetik Şartlarla hazırlanmıştır.

Değerlemede;

Gayrimenkul ile ilgili hukuki bir problemin bulunmadığı,

Yasal belgelerde usulsüzlüğün, tahrifatın bulunmadığı,

Vergisel ve diğer mali sorumluluklarının bulunmadığı varsayımlarımız,

- (Yapı analizi ve depremsellik) Jeofizik testlerinin incelememiz dışı olduğu işe hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

- ✓ Nitelikli bir proje dâhilinde yer alması
- ✓ Projenin sosyal donatı alanlarının ve yeşil alanlarının yeterli ve kullanışlı olması
- ✓ Bölgede, benzer nitelikli prestijli projelerin kesafet kazanması
- ✓ Gerek F.S.Mehmet Köprüsü ve gerekse de Boğaziçi Köprüsü'ne erişimin kısmen kolay olması
- ✓ Çevre yolları bağlantısının kolay olması

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- ✓ Yüksek değer arz etmesi sebebiyle muhtemel alıcı kitlesinin kısıtlı olması
- ✓ Site sosyal tesis inşaatının natamam olması
- ✓ Son dönemde, konut piyasasında yaşanan kısmi durgunluk

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

Bu değerleme raporunda, bölgenin çok büyük oranda yapılaşmış çevreden oluşması, bölgede yer alan benzer vasıfta satışa arz edilmiş ya da satışı gerçekleşmiş taşınmazların yer alması nedeniyle bağlı olarak emsal satışların karşılaştırılması yöntemi, bağımsız bölümlerin maliyet değerlerinin belirlenebilir olması nedeni ile maliyet yöntemi olmak üzere 2 farklı yöntem kullanılmıştır.

Taşınmazların natamam olmasını karşı gelir yöntemi ve gelir yönteminin bir uygulaması olan Nakit akım analizi yöntemi kullanılmamıştır.

Uygulaması mümkün olan yöntemler ile ilgili analizler aşağıda yapılmıştır.

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. Satışların Karşılaştırılması yaklaşımı, yapılandırılmış mülkler, boş arazi veya başmuş gibi addedilen arazilerin değerlendirilmesi için kullanılabilir. Değerleme esnasında değerlendirilen mülk hakları, alıcı ve satıcıların motivasyonları, finansman şartları, satış zamanındaki piyasa şartları, büyüklük, konum, fiziksel nitelikler ve ekonomik özellikleri araştırılmış ve elde edilen

verilere göre değerlemesi yapılan mülk özellikleri dikkate alınarak düzeltmelere gidilmiştir.

Maliyet Yöntemi : Genel olarak otel, fabrika, sanayi tesisi, iş hani, yönetsel yapılar, villa, komple bina gibi vasıflarda yapılaşmalardan olup gelir getirmeyen veya geliri belirlenemeyen taşınmazların değerlemesinde bu yöntem kullanılır. Bu vasıftaki taşınmazların geliri belli olanları için de önce gelir yöntemi uygulanır, sonra sinama yöntemi için maliyet yöntemi uygulanabilir.

Maliyet Değeri = Yapı Değeri + Dış Tesis Değeri + Özel Donatı Değeri + Arsa değeri - Yıpranma Değeri + Satış Karı'dır.

Bu tanımda arsa değeri dışındaki değerler yerine koyma maliyeti değerleri, yani değerlendirme günündeki teknoloji ile ortalama işçilik ve malzeme kalitesi korunarak yapılan yapılaşma maliyetidir.

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

Maliyet yöntemine dayalı hesaplamalarımızda; yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıflı 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 2009 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri" esas alınmıştır.

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

Bu proje değerlemesi olmadığından rapor içerisinde kullanılmamıştır.

4-10 Maliyet Oluşumları Analizi

4-10-1 Arsa değerinin bulunması

Maliyet Yöntemi analizinde bağımsız bölümlerin arsa payı değerlerinin tesbitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Bölgede satışa arz edilen ve konum olarak yakın emsaller seçilmiş karşılıklı mukayese ile düzeltme kalemlerinde bulunulmuştur. Değerleme, emsal karşılaştırma yöntemiyle gerçekleştirildiğinden boş arazi aşağıda hesaplanmıştır.

EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI TABLOSU:

KRİTER	DEĞERLEME KONUSU MÜLK	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
Alanı (m ²)	102.667,17 m ² Arsa	1550 m ² Arsa	1406 m ² Arsa	1963 m ² Arsa
Yer	Yukarı Dudullu Mahallesi Baraj Yolu Caddesi ve Alemdağ Caddesi arasında konumlu	Yakın konumlu Yukarı Dudullu Mahallesi dahilindedir. Baraj yolu Caddesine cephelidir.	Yakın konumlu Yukarı Dudullu Mahallesi dahilindedir. Baraj yolu Caddesine cephelidir.	Yakın konumlu Yukarı Dudullu Mahallesi dahilindedir. Baraj yolu Caddesine cephelidir.
Özelliği	İmar yoluna cepheli bölgedeki en büyük alanlı parsellerden birdir. Üzerinde proje geliştirilmiş ve uygulanmıştır.	İmar yoluna cephelidir. Boştur.	İmar yoluna cephelidir. Boştur.	İmar yoluna cephelidir. Boştur.
İmar durumu	Emsal: 0,90 Konut Alanı İmarlı	Emsal: 1,3 Konut Alanı İmarlı	Emsal: 1,4 Konut Alanı İmarlı	Emsal: 1,4 Konut Alanı İmarlı
Satış Araz Fiyatı (TL)	—	1.850.000 TL. ÖZKAN EMLAK: 02163640700	1.750.000 TL. REMAX EMLAK: 02164161122	2.500.000 TL. CEYDA EMLAK: 02164516168
Tahmini satış Tutarı TL	—	1.750.000 TL.	1.620.000 TL.	2.260.000 TL.
Tahmini m2 satış Tutarı TL	—	1130 TL/ m ²	1152 TL/ m ²	1151 TL/ m ²

DÜZELTMELER:

1. Emsale göre Konu mülk: Alanı çok daha büyük olup imar durumu E:0,90 olması sebebiyle daha düşük olması nedeniyle dezavantajlıdır. Üzerinde proje geliştirilmiş olması nedeniyle reklamasyon avantajlıdır.
2. Emsale Göre Konu Mülk : Alanı çok daha büyük olup imar durumu E:0,90 olması sebebiyle daha düşük olması nedeniyle dezavantajlıdır. Üzerinde proje geliştirilmiş olması nedeniyle reklamasyon avantajlıdır.
3. Emsale Göre Konu Mülk : Alanı çok daha büyük olup imar durumu E:0,90 olması sebebiyle daha düşük olması nedeniyle dezavantajlıdır. Üzerinde proje geliştirilmiş olması nedeniyle reklamasyon avantajlıdır.





KRİTER	DEĞERLEME KONUSU MÜLK	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
Tahmini satış Tutarı TL		1.750.000 TL.	1.620.000 TL.	2.260.000 TL.
Tahmini m2 satış Tutarı TL		1130 TL/ m ²	1152 TL/ m ²	1151 TL/ m ²
Alanı (m ²)	102.667,17 m ² Arsa	1550 m ² Arsa	1406 m ² Arsa	1963 m ² Arsa
Alan Düzeltmesi		-169,5 TL/m2	-172,8 TL/m2	-172,65 TL/m2
Yer	Yukarı Dudullu Mahallesi Baraj Yolu Caddesi ve Alemdağ Caddesi arasında konumlu	Yakın konumlu Yukarı Dudullu Mahallesi dahilindedir. Baraj yolu Caddesine cephelidir.	Yakın konumlu Yukarı Dudullu Mahallesi dahilindedir. Baraj yolu Caddesine cephelidir.	Yakın konumlu Yukarı Dudullu Mahallesi dahilindedir. Baraj yolu Caddesine cephelidir.
Yer Düzeltmesi	İyi	İyi	İyi	İyi
Yer Düzeltmesi		0	0	0
Özelliği	İmar yoluna cepheli bölgedeki en büyük alanı parsellerden biridir. Üzerinde proje geliştirilmiş ve uygulanmıştır.	İmar yoluna cephelidir. Boştur.	İmar yoluna cephelidir. Boştur.	İmar yoluna cephelidir. Boştur.
İmar durumu	Emsal: 0,90 Konut Alanı İmarlı	Emsal: 1,3 Konut Alanı İmarlı	Emsal: 1,4 Konut Alanı İmarlı	Emsal: 1,4 Konut Alanı İmarlı
İmar Durum Düzeltmesi		-113 TL/m2	-115,2 TL/m2	-115,10 TL/m2
Tahmini m2 satış Tutarı TL	850 TL/ m ²	847,50 TL/ m ²	864 TL/ m ²	863,25 TL/ m ²

Karşılaştırılabilir Satış Örneklerinden alan düzeltmesi olarak Emsal 1,Emsal 2,Emsal 3 değerleme konusu taşınmaza göre alan bakımından daha küçük olmaları nedeniyle %15 daha değerli olacağı kabul edilmiştir.

İmar düzeltmesi olarak da Emsal 1,2 ve 3 nolu taşınmazların değerleme konusu taşınmaza göre %10 daha iyi olduğu kabul edilmiştir.

Söz konusu emsaller söz konusu taşınmaza göre daha iyi konumdadırlar. Mevcut imar durumlarına göre hepsi konut alanında kalmasına karşılık emsallerdeki arsaların emsal yapılaşma şartı değerlendirme konusu taşınmazdan daha fazladır. Ayrıca emsal taşınmazların alanı değerlendirme konusu taşınmazın alanından oldukça küçük alan sahiptirler.Tüm bu veriler ışığı altında söz konusu parselin değeri için emsal değerlerin m2 birim değerlerinden gerek alan, gerek imar durumu , gerekse de konum özellikleri düşünülerek konum özellikleri düşünülerek düzeltme yoluna gidilmiştir.

Sonuç olarak bu analiz ve düzeltme çalışmasına dayalı konu mülkün arsa birim değeri : 847,50 TL/m2 -864 TL/m2 aralığında olduğu belirlenerek **850 TL/ m²** hesap ve takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın arsa payı : 194/79580

Parsel alanı: 102,667,17 m²

Bu durumda arsa payı alanı : 102,667,17 m² x 194/79580 = 250,28 m² 'dir.

Buna göre arsa payı değeri : 250,28 m² x 850 TL/m² = 212.738 TL

4-10-2 Bina maliyet değerinin bulunması ve maliyet oluşumları analizi ile toplam değerin bulunması, toplam değere ulaşılması

Raporda uluslar arası değere yöntemlerinden birisi olan maliyet oluşumları analizi kullanılmıştır. Veri olarak Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na yayınlanan 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 2009 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Listesinde yer alan m² maliyet değerleri dikkate alınmıştır.

Ayrıca hesaplamada inşaat seviyesi, özel donatı ve tesisat değeri, müteşebbis karı ve bitirilememe riski dikkate alınmıştır.

Yapılaşma alanı = 193.24 m²

Yapılaşma türüne göre birim m² maliyet değeri 498 TL/m² (III B sınıfı için)

Yapılaşma maliyeti = 193.24 m² x 498 TL/m² = 96.233 TL

Yıpranma payı: %4 alınmıştır. 96.233 TL x 0.04 = 3.849 TL.

Özel Donatı ve Dış Tesis Değeri = 2.000 TL

Kar = Net kar oranı bu tip projelerde özel donatı dış tesis bedeli dış maliyetin %40'ı olarak hesap edilmiş olup konumuz mülk satış karı : (96.233 TL + 212.738 TL + 2.000 TL) x 0,40 = 124.388 TL

Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre Değer : 212.738 TL + 96.233 TL - 3.849 TL + 124.388 TL + 2.000 TL = 431.510 TL = 430.000 TL olarak hesap edilmiştir.

4-11 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış bedelleri, Bunların Seçilmesinin Nedenleri ve 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. Satışların Karşılaştırılması yaklaşımı, yapılandırılmış mülkler, boş arazi veya boşmuş gibi addedilen arazilerin değerlendirilmesi için kullanılabilir. Değerleme esnasında değerlendirilen mülk hakları, alıcı ve satıcıların motivasyonları, finansman şartları, satış zamanındaki piyasa şartları, büyüklük, konum, fiziksel nitelikler ve ekonomik özellikleri araştırılmalı ve elde edilen verilere göre değerlendirilmesi yapılan mülk özellikleri dikkate alınarak düzeltmelere gidilmesi gerekmektedir.

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi Uygulaması ;

Değerlemede baz alınacak en iyi emsalin aynı proje (İdealistkent) içerisinde seçilmesi gerektiğine karar verilmiştir. ve bu yönde araştırmalarda bulunulmuştur. Ayrıca doğrulayıcı mahiyette bitmiş ve iskana açılmış bir projeden de emsal alınarak emsal doğruluğu küme içerisinde sağlanmıştır.Yaptığımız araştırmaların sonucunda daire vasıflı taşınmazların satışa arz rakamları ile fiili satış rakamlarının birbirine yakın olduğu,diğer bir ifadeyle fiyatların oturduğu belirlenmiş ve bu site içerisinde söz konusu gayrimenkulleri en iyi temsil ettiğine inandığımız emsaller seçilmiştir.Bu yolla elde edilen emsal kümesi ve konumuz gayrimenkuller birbirleri ile mukayese edilmek suretiyle ve gerekli düzeltmeler yapılmak suretiyle değer sonucuna ulaşılmıştır.Çalışma aşağıdadır.

a-) Satış Değerinin Bulunması :

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemindeki Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3
Satış Fiyatı	?	355.000 TL	255.000 TL	365.000 TL
Satış Tarihi	Aralık 2009	Aralık 2009	Aralık 2009	Aralık 2009
Fiyat Düzeltmesi-1 (Enflasyon farkı için) TL		0	0	0
Dairenin Brüt Alanı (m²)	193,24	158,26	119	158,26
Fiyat Düzeltmesi-2 (Kullanım Alanı Farkı için TL)		+80.454	170.752	+80.454
Konumu ve manzarası,	İyi	İyi	Daha İyi	İyi
Fiyat Düzeltmesi-3 (Konum,manzara,kat için - TL)		0	-15.700	0
Diğer Özellikler teknik vs.için	İyi	İyi	İyi	İyi
Fiyat Düzeltmesi-3 (Diğer özellikler teknik vs için - TL)		0	0	0
Düzeltilmiş Satış Değerleri (TL)		435.454	410.052	445.454

Direk Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller

- 1-) Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- 2-) Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından sağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-) Söz konusu taşınmazlar halen satılık olduklarından pazarlık payı düşülerek oluşturulan değerler kabul edilerek enflasyon farkı hesaplanmamıştır.
- 4-) Söz konusu karşılaştırılabilir örnekler için

günümüz piyasa koşullarında ortalama arsa+bina satış rayicinin ortalama 2.300-2.500 TL/m² aralığında olduğu emsallerin ortalama m2 birim değerleri 2.300 TL/m² olması nedeniyle bu değer kabul edilmiştir.

- 5-) Karşılaştırılabilir satış örneklerinin yaşları birbirlerine yakın olduklarından yıpranma dikkate alınmamıştır.
- 6-) Konum ve manzara açısından değerlendirme konusu emsal 1 ve 3 ile aynı özellikte olmasına karşın emsal 2'den %4 daha az değerlidir.
- 7-) Teknik özellikleri bakımından hepsi iyi durumda olduğundan fark oluşmamıştır.
- 8-) Tablodaki değerlere KDV dahil değildir.

Söz konusu tabloda kullanılan emsaller iskana hazır %100 inşaat seviyesinde olan dairelerdir.Tablo sonucunda değerlendirme konusu taşınmaz için bulunan değerler %100 iskana hazır haldeki değer aralıklarıdır.

Tüm bu verilere göre söz konusu emsallerden 1 ve emsal 3 aynı site içerisinde yer alan biri 2.katta diğeri 3.katta yer alan 3+1 158,26 m2 alanlı dairelerdir.Emsal 2 ise İdealistkent'in yan tarafında yer alan Ağaoğlu Eltes Güneşi Sitesi içerisinde bulunan 119 m2 alanlı ara kat daire için istenen rakamlardır.Söz konusu emsallerden Emsal 1 ve Emsal 3 aynı sitede benzer konum,manzara,teknik özelliklerine sahip olmaları nedeniyle herhangi bir düzeltme söz konusu olmamıştır.Sadece Emsal 2 için kullanım alanı farkı oluşmuş bu da bölgede ve emsallerdeki dairelerin ortalama m2 birim değerleri kabul edilmiştir.Emsal 2 için konum ve manzara farkı olarak daha iyi konumda ve daha yeni bir site olması nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazdan yaklaşık %4 daha iyi olduğu kabul edilmiştir. Taşınmazlar halen satılık olduklarından enflasyon farkı uygulanmamıştır.

Yukarıda piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile yapılan hesaplamada değerlendirme konusu 7. kat 16 no' lu dairenin satış fiyatının 410.052 TL ile 445.454 TL aralığında olacağı görülmektedir. Bununla beraber, karşılaştırılabilir satış örnekleri için hesaplanan düzeltilmiş satış değerleri dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazın peşin satış değerinin 410.000 TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

4-12 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme talebinde kira değeri talebi bulunmadığından bu analize yer verilmemiştir.

4-13 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkulün mülkiyet hakkı tam ve buna bağlı hakların kullanımında sınırlama bulunmamaktadır.

4-14 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.

Taşınmazın en etkin ve verimli kullanımı, projesinde olduğu şekliyledir.

4-15 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme çalışmamızda elde edilen verilerden ve belirlenen varsayımlardan hareketle; boş arazi değeri, geliştirilmiş ve yapılaşması tamamlanmış yapıların değeri belirlenmiş ve raporumuz içeriğinde açıklamaları yapılmıştır.

4-16 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemede müşterek ya da bölünmüş kısım mevcut değildir.

BÖLÜM 5**5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:****5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması**

Değerleme sürecinde iki yöntem kullanılmış olup elde edilen sonuçlar ;

- Maliyet Yöntemine göre değer ; 430.000 TL
 - Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemine Göre değer; 410.000 TL
- elde edilmiştir.

Her iki yöntem ile ulaşılan değer sonucu birbirine yakın çıkmış olup, özel bir uzlaş çalışmasına gerek kalmadan takdir edilen değer 410.000 TL olarak belirlenmiştir.

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup raporda 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

Yasal gerekler yerine getirilmiş olup mevzuat uyarınca alınması gerekli izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur.

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

Herhangi bir yasal evrak eksikliği bulunmamakta olup, GYO portföyüne alınmasıyla ilgili mevzuat açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6
6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu mahalle gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği ilkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz ilke 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

Rapor tarihi olan 31.12.2009 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; yukarıda tapu bilgileri detayı verilen C3 Blok 7.kat 16 nolu iskanlı iskana hazır dairenin değeri;

KDV hariç değeri : 410.000.- TL (Dört yüz on bin TL),
KDV değeri : 4.100.- TL (Dört bin yüz TL),
KDV dahil değeri : 414.100.- TL (Dört yüz on dört bin yüz TL)
olarak takdir edilmiştir.

Not: Yukarıda değer sunumunda KDV oranının %1 uygulanma gerekçesi raporumuz ekinde yer alan "KDV Uygulamasına yönelik açıklama" kısmında sunulmuştur.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.
Saygılarımızla,

Değerlemeyi Gerçekleştirenler

S.Selda Akay

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Yüksek Mimar

SPK Lisans No:400326

Deniz Arslan

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:400203

Rıdvan EREŞİM

Değerleme Uzman Adayı

Kontrol Eden

Halil Dönmez

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:400180

Şirket Kase ve İmzası

EKOİ
GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.

KDV UYGULAMASINA YÖNELİK AÇIKLAMA

NOT:Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığının Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye gönderdiği 15.04.2009 tarih, 040169 sayılı yazısına istinaden Katma Değer Vergisi Kanunun 28.maddesinin verdiği yetkiye istinaden yayımlanan 17.07.2002 tarih ve 2007/13033 sayılı kararname eki kararı uyarınca kararname eki uyarınca I sayılı listede yer alanlar için %1, II sayılı listede yer alanlar için %8 ,ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere vergiye tabi işlemler için %18 oranında katma değer vergisi uygulanması gerekmektedir.

Tüm bu bilgiler ışığı altında 30.07.2002 tarih 24831 sayılı Resmi gazetede yayımlanan 17.07.2002 tarih 2002 /4480 sayılı Bakanlar Kurulu karar ile mal ve hizmetlere uygulanacak KDV oranı belirlenmiştir.Ekli I listede yer alanlar için %1 alınacak olup listenin 11.sirasındaki net alanı 150 m2 'ye kadar alan konut teslimleridir.

Söz konusu Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından imzalanmış olan net alan listelerine göre söz konusu dairelerin net kullanım alanları 150 m2'den azdır.Bu nedenle KDV oranı %1 alınmıştır.

EKLER

- 1- Tapu Senedi Fotokopisi
- 2- Kroki, Fotoğraf, grafik ...Vb belgeler
- 3- Ruhsat Vb Belgeler
- 4- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi
- 5- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
- 5-1 Lisans Belgeleri,

7

h

FS A
M. i.

SaadeT SELDA AKAY

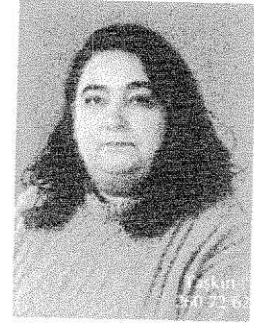
İş Tel: 0 212 211 24 44

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

TC Kimlik No: 12218717076

Mesleği / Unvanı

Mimar / Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400326)

**Eğitim**

Malatya Lisesi	1984-1987
İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi-Mimarlık Bölümü	1987-1991
İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi-Mimarlık Bölümü Yapı Bilgisi Ana Bilim Dalında Yüksek lisans	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
Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz Ve Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Eksperti	2000 / 2005
İnterform İnşaat Ticaret Ltd.Şti.	Şantiye Organizasyonu,Teklif ve Hak ediş hazırlama,kontrol	1996 / 1999
Harmak Makine Sanayi	Şantiye Görevlisi	1995 / 1996
Ocakoğlu Mimarlık İnşaat Ltd.Şti.		1993 / 1994
İ.T.Ü. Mimarlık Fak.Yapım Yönetimi ve Bina Maliyeti Kürsüsü BMBS Araştırma Grubu		1992 / 1993

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- Mimarlık Odası AutoCAD kursu

Yabancı Dil Bilgisi: İngilizce İyi Derecede**Kişisel Bilgiler**

Medeni Durum : Evli
 Milliyet : T.C
 Doğum Tarihi : 08/04/1970
 Doğum Yeri : Malatya
 Ehliyet : 8 sınıfı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- Mimarlar Odası

Deniz ARSLAN

İş Tel: 0 212 211 24 44

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

TC Kimlik No: 22451432766

Mesleği / Unvanı

Ekonomist / Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400203)

**Eğitim**

İstanbul Ortaköy Z.K.Anadolu Denizcilik	1990-1994
M.Lisesi Gemi Makineleri Bölümü	
Lefke Üniversitesi Ekonomi Bölümü Yabancı	1994-1995
Dil Hazırlık Sınıfı	
Erciyes Üniversitesi İ.İ.B.F. İktisat	1995-1999

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Risk İzleme Uzmanı	Şubat 2001 / Aralık 2004

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- Bankacılıkla ilgili muhtelif sayıda Türkiye Bankalar Birliği Eğitimleri
- Bilgi Üniversitesi; Değerleme Uzmanlığı Programları 3 ay süre ile, Sertifika ve Lisans alınmıştır. (Değerleme Uzmanlığı Lisansı)
- İstanbul Üniversitesi Değerleme Konulu Seminerleri 3 ay müddetli. Sertifika alınmıştır.
- Değerleme mesleği ile ilgili çeşitli Eğitim ve sempozyumlara, dinleyici olarak katılmıştır.

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce iyi

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum	: Evli
Milliyet	: T.C
Doğum Tarihi	: 08/03/1976
Doğum Yeri	: Koyulhisar / Sivas
Ehliyet	: A2 ve B sınıfı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- ÜDEBİR (Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği)
- DUD (Değerleme Uzmanları Derneği)

Rıdvan EREŞİM
TEL:05355974751
AKBABA KÖYÜ ÖN-EL SİTESİ B:3, D:1
BEYKOZ/İSTANBUL

TC KİMLİK NO: 51787140328



Mesleği / Unvanı

ÇEVRE MÜHENDİSİ / DEĞERLEME UZMAN YRD.

Eğitim

İSTANBUL DENİZCİLİK VE SU ÜRÜNLERİ MESLEK LİSESİ GÜVERTE BÖLÜMÜ	1991-1994
SAKARYA ÜNİVERSİTESİ ÇEVRE MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ	1995-2000

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ. ve Dan.A.Ş.	Değerleme Uzman Yrd	2007 / Devam ediyor
İstanbul Gayr.Değ. ve Dan.A.Ş.	Değerleme Uzman Yrd	2006-2007
HEKTAŞ Şirketler Grubu	Şantiye Şefi	2005-2006

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Usanslar

* TSE İSO 9001 Kalite Güvencesi ve Yönetimi Sertifikası

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce Yok

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum	: Evli
Milliyet	: T.C
Doğum Tarihi	: 10/09/1977
Doğum Yeri	: İstanbul
Ehliyet	: B Sınıfı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

* TMMOB

Halil DÖNMEZ

Büyükcçekmece/İSTANBUL

TC Kimlik NO : 4045264836

Mesleği / Unvanı

Bankacı, Mali Müşavir, S.Değerleme Uzmanı, Ortak

Eğitim

Esk. Motor Teknik Lisesi

1975 -1979

Anadolu Üniversitesi Ekonomi Bölümü

1979-1983

**Deneyim**

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Eko Gayr. Değ ve Dan. A.Ş.	S.Değerleme Uzmanı	03.12.2004- ,20087 / Devam
KUVEYT TÜRK GÜNEŞLİ ŞUBESİ	Müdür	11.09.2002 10.01.2005
TOPRAKBANK AŞ GAZİOSMANPAŞA	Müdür	02.03.2000 10.09.2002
TOPRAKBANK AŞ GÜNGÖREN ŞB	Müdür	02.02.1999 01.03.2000
FINANSBANK AŞ B.PAŞA ŞB	Müdür	05.11.1997 30.01.1999
ESBANK TAŞ MERKEZ ŞB	Müdür	12.09.1996 05.11.1997
ESBANK TAŞ B.PAŞA ŞB	Müdür	07.11.1995 11.09.1996
ESBANK TAŞ KONYA ŞB	Müdür	13.04.1993 06.11.1995
ESBANK TAŞ KREDİLER MÜDÜRLÜĞÜ.	Müd. Yrd	27.02.1990 12.04.1993
ESBANK TAŞ TEFTİŞ KURULU BŞK	Müfettiş	15.04.1988 26.02.1990
ESBANK TAŞ TEFTİŞ KURULU BŞK	Müf. Yrd	18.06.1984 14.04.1988

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- Bankacılık ile ilgili 100 ün üzerinde mesleki, bilimseli kişili geliştirici eğitimler, Sertifikalar alınmıştır.
- Mali Müşavirler Odası , mali Müşavirlik seminerler, 3 ay müddetli, Sertifika ve Lisans alınmıştır. (Serbest Mali Müşavirlik lisansı)
- Bilgi Üniversitesi; Değerleme Uzmanlığı Programları 3 ay süre ile, Sertifika ve Lisans alınmıştır. (Değerleme Uzmanlığı Lisansı)
- İstanbul Üniversitesi Değerleme Konulu Seminerleri 3 ay müddetli. Sertifika alınmıştır.
- Kredi derecelendirme Uzmanlığı, Sertifika alınmış, Kredi derecelendirme Lisanslama sınavlarına katılmıştır.
- Değerleme mesleği ile ilgili çeşitli Eğitim ve sempozyumlara, dinleyici ve sunucu olarak katılmıştır.

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce Orta

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Evli
 Milliyet : T.C
 Doğum Tarihi : 20/05/1960
 Doğum Yeri : Eskişehir
 Ehliyet : B sınıf

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

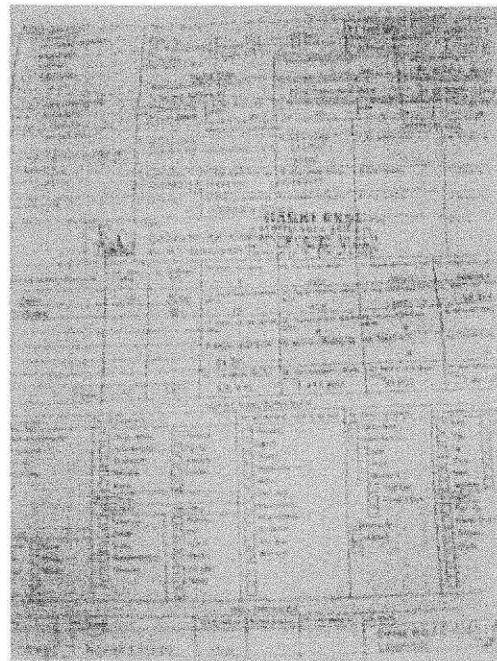
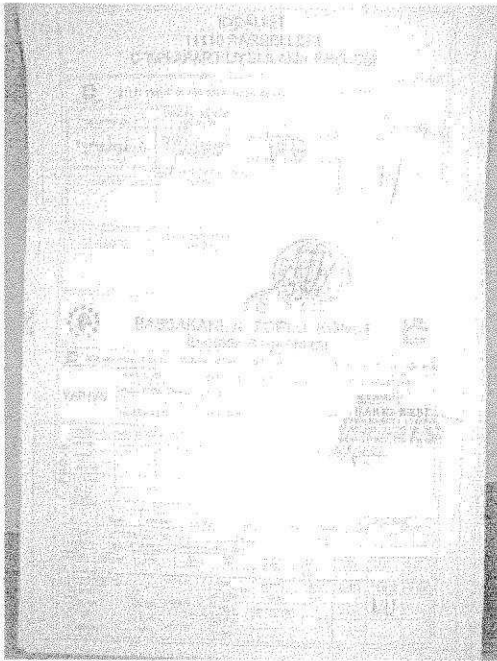
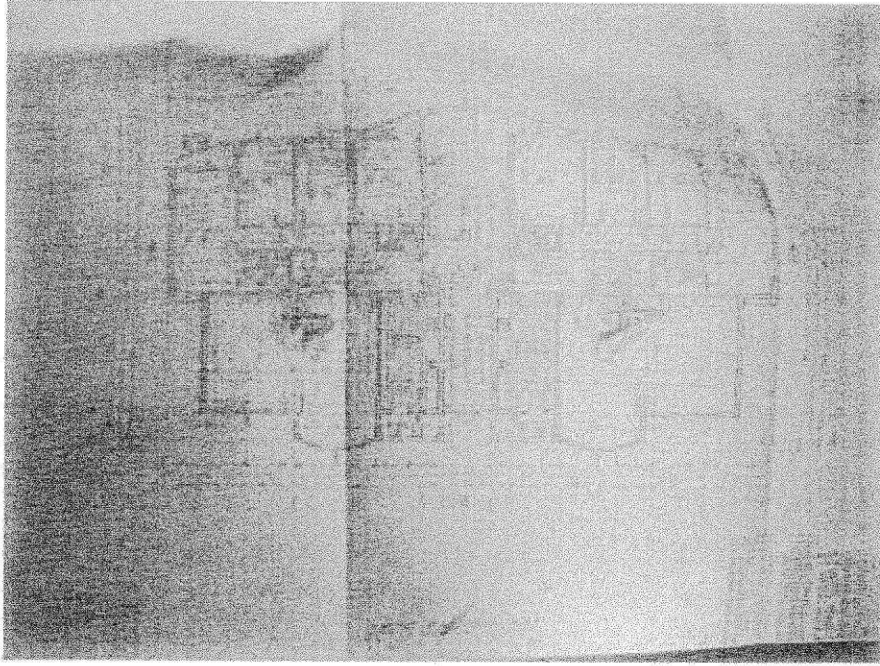
- 1-) TİDE (Türkiye İç Denetim Enstitüsü)
- 2-) İSMMMO (İst. Ser. Muh.ve Mali Müş. Odası)
- 3-) DUD (Değerleme Uzmanları Derneği)
- 4-) LİDEBİR (Lisanslı Değerleme Şirketleri Derneği)
- 4-) FİNANS KULÜP
- 5-) İPYD (İstanbul Proje Yönetim Derneği)

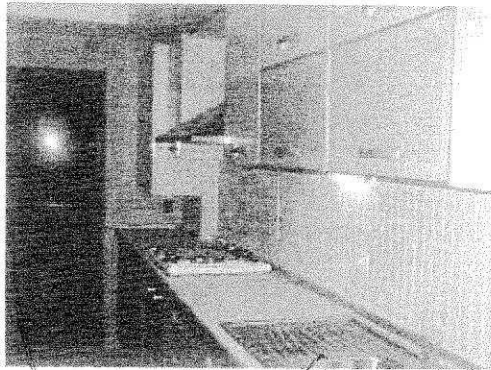
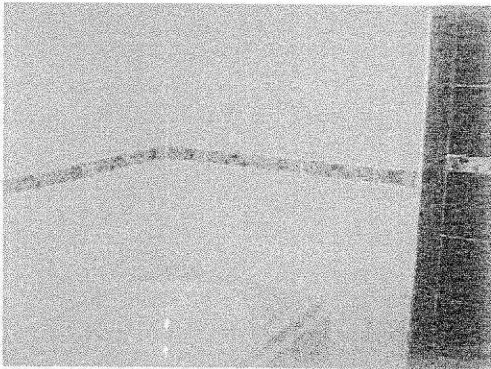
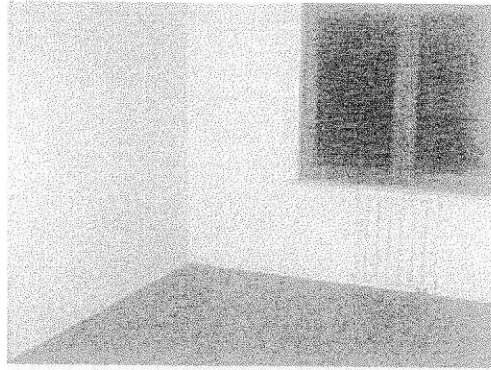
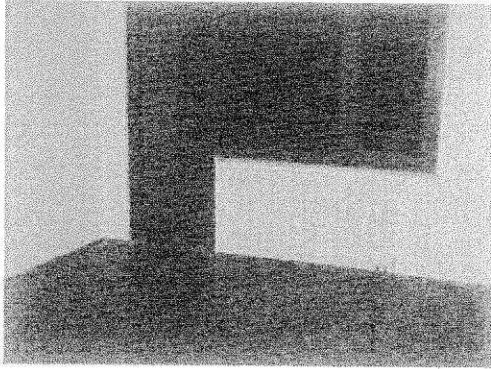


1

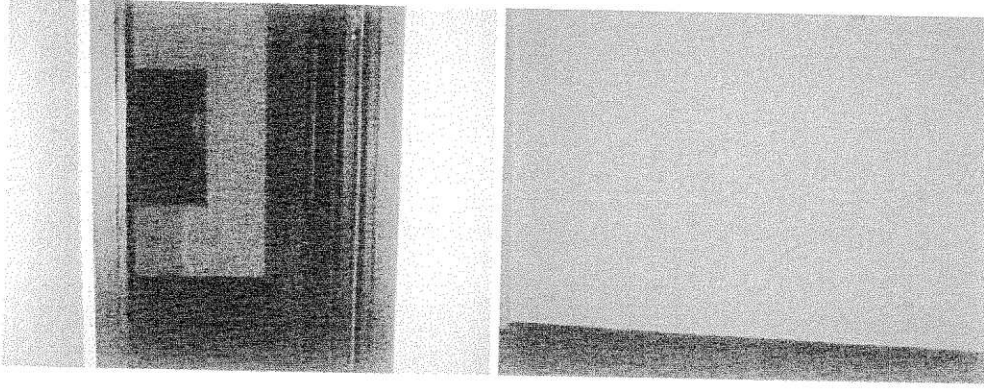
h

78
Mi.





Handwritten signature or mark.



6

7

78 m. i.

35

Bayındırlık ve İskân Bakanlığından:

**MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK HİZMET BEDELLERİNİN HESABINDA
KULLANILACAK 2009 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM
MALİYETLERİ HAKKINDA TEBLİĞ**

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 2009 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kârı dahil belirlenerek aşağıda gösterilmiştir.

<u>YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI</u>	<u>Yapının Birim Maliyeti (BM) TL/M2</u>
I. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR	71,00
. 3 m yüksekliğe kadar kagir ve betonarme istinat ve bahçe duvarları	
. Basit kümes ve basit tarım yapıları	
. Plastik örtülü seralar	
. Mevcut yapılar arası bağlantı-geçiş yolları	
. Baraka veya geçici kullanımı olan küçük yapılar	
. Yardımcı yapılar (Müştemilat)	
. Gölgelekler-çardaklar	
. Üstü kapalı yanları açık teneffüs, oyun gösteri alanları	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
B GRUBU YAPILAR	123,00
. Cam örtülü seralar	
. Basit padok, büyük ve küçük baş hayvan ağılları	
. Su depoları	
. İş yeri depoları	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
II. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR	195,00
. Kuleler, ayaklı su depoları	
. Palplanj ve ankrajlı perde ve istinat duvarları	
. Kayıkhanes	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
B GRUBU YAPILAR	268,00
. Pnömatik ve şişirme yapılar	
. Hangar yapıları (Uçak bakım ve onarım amaçlı)	
. Tek katlı ofisler, dükkan ve basit atölyeler	
. Semt sahaları, küçük semt parkları, çocuk oyun alanları ve müştemilatları	
. Tarım, endüstri ve sanayi yapıları (Tek katlı, bodrum ve asma katı da olabilen prefabrik beton ve çelik depo ve atölyeler, tesisat ağırlıklı ağıllar, fidan yetiştirme ve bekletme tesisleri)	
. Yat bakım ve onarım atölyeleri, çekek yerleri	
. Jeoloji, botanik ve tema parkları	
. Mezbahalar	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
III. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR	437,00
. Okul ve mahalle spor tesisleri (Temel eğitim okullarının veya işletme ve tesislerin spor salonları, jimnastik salonları, semt salonları)	
. Katlı garajlar	
. Hobi ve oyun salonları	
. Ticari bütöler (üç kata kadar -üç kat dahil- asansörsüz ve kalorifersiz)	
. Alışveriş merkezleri (semt pazarları, küçük ve büyük hal binaları, marketler. v.b)	
. Basınevleri, matbaalar	
. Soğuk hava depoları	

- . Konutlar (dört kata kadar- dört kat dahil - asansörsüz ve kalorifersiz)
- . Benzin istasyonları
- . Kampingler
- . Küçük sanayi tesisleri (Donanımlı atölyeler, ticarethane, dükkan, imalathane, dökümhane)
- . Serit postaneleri
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

B GRUBU YAPILAR

498,00

- . Kreş-Gündüz bakımevleri
- . Otel ve moteller (1 ve 2 yıldızlı oteller, 2. sınıf moteller)
- . Entegre tarımsal endüstri yapıları
- . İdari binalar (ilçe tipi hükümet konakları, vergi daireleri)
- . Gençlik Merkezleri
- . Belediyeler ve çeşitli amaçlı kamu binaları
- . Lokanta, kafeterya ve yemekhaneler
- . Temel eğitim okulları
- . Küçük kitaplık ve benzeri kültür tesisleri
- . Jandarma ve emniyet karakol binaları
- . Sağlık tesisleri (sağlık ocakları, kamu sağlık dispanserleri, sağlık evleri, sağlık merkezleri)
- . Ticari bürolar (Kaloriferli veya asansörlü)
- . Halk evleri
- . Pansiyonlar
- . 150 kişiye kadar cezaevleri
- . Fuarlar
- . Sergi salonları
- . Konutlar (asansörlü ve/veya kaloriferli)
- . Marinalar
- . Gece kulübü, diskotekler
- . İtfaiye kurtarma istasyonları
- . Misafirhaneler
- . Büyük çiftlik yapıları
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

IV. SINIF YAPILAR

A GRUBU YAPILAR

561,00

- . Özelliği olan büyük okul yapıları (Spor salonu, konferans salonu ve ek tesisleri olan eğitim yapıları)
- . Poliklinikler ve benzeri sağlık yapıları (Hastaneler hariç)
- . Liman binaları
- . İl tipi hükümet konakları (Büyük idare ve Büyükşehir belediye binaları)
- . Ticari Bürolar (Asansörlü ve kaloriferli)
- . 150 kişiyi geçen cezaevleri
- . Kaplıcalar, şifa evleri vb. termal tesisleri
- . Rehabilitasyon ve tedavi merkezleri
- . İbadethaneler (Dini yapılar 1000 kişiye kadar)
- . Entegre sanayi tesisleri
- . Aqua parklar
- . Müstakil spor köyleri (Yüzme havuzları, spor salonları ve stadları bulunan)
- . Özellikli müstakil konutlar (villalar, teras evleri, dağ evleri, kaymakam evi)
- . Yaşlılar Huzurevi, kimsesiz çocuk yuvaları, yetiştirme yurtları
- . Büyük alışveriş merkezleri
- . Yüksek okullar ve eğitim enstitüleri
- . Apartman tipi konutlar (Bina yüksekliği 21.50 m.'yi aşan, asansörlü ve/veya kaloriferli)
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

B GRUBU YAPILAR

622,00

- . İş Merkezleri
- . Araştırma binaları ve laboratuvarlar
- . Metro istasyonları
- . Stadyum, spor salonları ve yüzme havuzları
- . Büyük postaneler (merkez postaneleri)

- . Otobüs terminalleri
- . Satış ve sergi binaları (showroomlar)
- . Eğlence amaçlı yapılar (çok amaçlı toplantı, eğlence ve dinlenme salonları)
- . Banka binaları
- . Otel ve moteller (3 ve 4 yıldızlı oteller ile 1. sınıf moteller)
- . Normal radyo ve televizyon binaları
- . Özelliği olan genel sığınaklar
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar

C GRUBU YAPILAR

746,00

- . Hastaneler (150 yatağa kadar)
- . Büyük kütüphaneler ve kültür yapıları
- . Bakanlık binaları
- . Yüksek öğrenim yurtları
- . Arşiv binaları
- . Radyoaktif korumalı depolar
- . Büyük Adliye Sarayları
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

V. SINIF YAPILAR

A GRUBU YAPILAR

926,00

- . Radyo-Tv İstasyonları
- . Özelliği olan askeri yapılar ve orduevi
- . Büyükelçilik yapıları, vali konakları ve 600 m² üzerindeki özel konutlar
- . Borsa binaları
- . Üniversite kampüsleri
- . Yüksekliği 50,50m'yi aşan yapılar
- . Alışveriş kompleksleri (İçerisinde sinema, tiyatro, sergi salonu, kafe, restoran, market, v.b. bulunan)
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

B GRUBU YAPILAR

1.122,00

- . Kongre merkezleri
- . Müze, sergi kütüphane kompleksleri
- . Olimpik spor tesisleri - hipodromlar
- . Bilimsel araştırma merkezleri, AR-GE binaları
- . Havaalanları
- . İbadethaneler (1000 kişinin üzerinde)
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

C GRUBU YAPILAR

1.279,00

- . Hastaneler (150 yatağın üstündeki hastaneler ve özelliği olan ihtisas hastaneleri)
- . Üst donanımlı kompleks oteller ve tatil köyleri (5 yıldızlı)
- . Büyük radyo ve televizyon binaları
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

D GRUBU YAPILAR

1.528,00

- . Opera, tiyatro bale yapıları, konser salonları ve kompleksleri
- . Restore edilecek yapılar ve tarihi ve eski eser niteliğinde olup, yıkılarak orijinaline uygun olarak yapılan yapılar
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

Açıklamalar:

1-) Benzer yapılar, ilgili gruptaki yapılara kıyasen uygulayıcı kurum ve kuruluşlarca Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin ilgili hükümlerinden yararlanılarak belirlenecektir.



2-) Tebliğin revizyonu çalışmalarında sınıfı veya grubu değiştiren ve tebliğden çıkarılan yapılar için, 2009 yılından önceki tebliğlere göre yapı sınıfı ve grubu belirlenerek başlatılmış ve devam eden işlerde, söz konusu tebliğlerdeki yapı sınıfı ve grubu değiştirilmeksizin 2009 yılı tebliğinde karşılığı olan tutar esas alınmak suretiyle hesap yapılacaktır.

3-) Tebliğdeki sınıf ve gruplar yapım aşamasında belirlenirken tereddüte düşülmesi halinde, o yapının yapı yaklaşık maliyeti; yapının projesine göre hazırlanacak metrajlara Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Birim Fiyatlarının uygulanması suretiyle hesaplanacaktır.

Tebliğ olunur.



Fotokopidir

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	ÖMRANIYE									
	Mahallesi	YÜKARIDUDULLU									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii	KEMERDERE									
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü						
					ha	m ²	dm ²				
F22D24C10		14110	139 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA, 7 ADET 5 KATLI BİNA, 5 ADET 3 KATLI BİNA, 2 ADET 10 KATLI BİNA VE ARSA			102.667,17	m ²				
Sınırı	Plansızdır										
Zemin Sistem No : 238690											
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.			
376.500,00		KONUT		194/79580		C3	7	10			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına kayıtlı İken (İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Satış işleminden. YÖNPLAN : YÖNETİM PLANI:23/11/2006)									
	Sahibi	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam									
Geldisi		Yerliye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.		14232	271	26820		24/06/2008				Cilt No.	
Sahife no.									Sahife No.		
Sıra No.									Sıra No.		
Tarih									Tarih		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: -/14110
Zemin No	: 23869083	Yüzölçüm	: 102,667.17 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANİYE	Ana Taş. Nitelik	: 139 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA, 7 ADET 9 KATLI BİNA, 5 ADET 8 KATLI BİNA, 2 ADET 10 KATLI BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Ümraniye TSM	Blot/Kat/Giriş - B.B.No	: C3 / 7 / - (Bağ.Böl.No: 16)
Mahalle / Köy Ada	: YUKARI DUDULLU Mah.	Arsa Pay/Payda	: 194/79580
Mevki	: KEMERDERE	Bağ.Böl. Nitelik	: KONUT
Çık. / Sayfa No	: 271 / 26829		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:23/11/2006		
Beyan(AT)	Bu gayrimenkul mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		06.05.2008 - 11033

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terklin Sebebi - Tarih - Yev.
70270984	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM		Satış - 12.06.2008 - 14232	

Raporlayan: 6702-Erkan TUTUNCU
Kaydına Uygundur.
25.12.2009

Selhan SOYSAL
Tapu Sicil Müd. Yrd.

BAGIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

23 MAYIS 2007
1301

İL : İstanbul
İLÇESİ : Ümraniye
MAHAL/KÖY : Y. Dudullu
Mevkii : Kemerdere

PAFTA : I22d24c1d
ADA :
PARSEL : 106

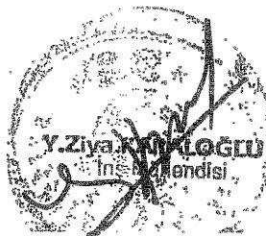
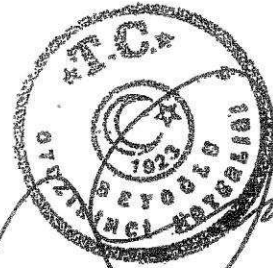
634 sayılı kat mülkiyeti Kanunu gereğince kat irtifakları / kat mülkiyeti talep ettiğimiz taşınmaz malın bağımsız bölümlerini, teselsül eden sıra numaralarını, maliklerini ve arsa paylarını gösterir liste aşağıya çıkarılmıştır. Kabul ve tescilini talep ederiz.

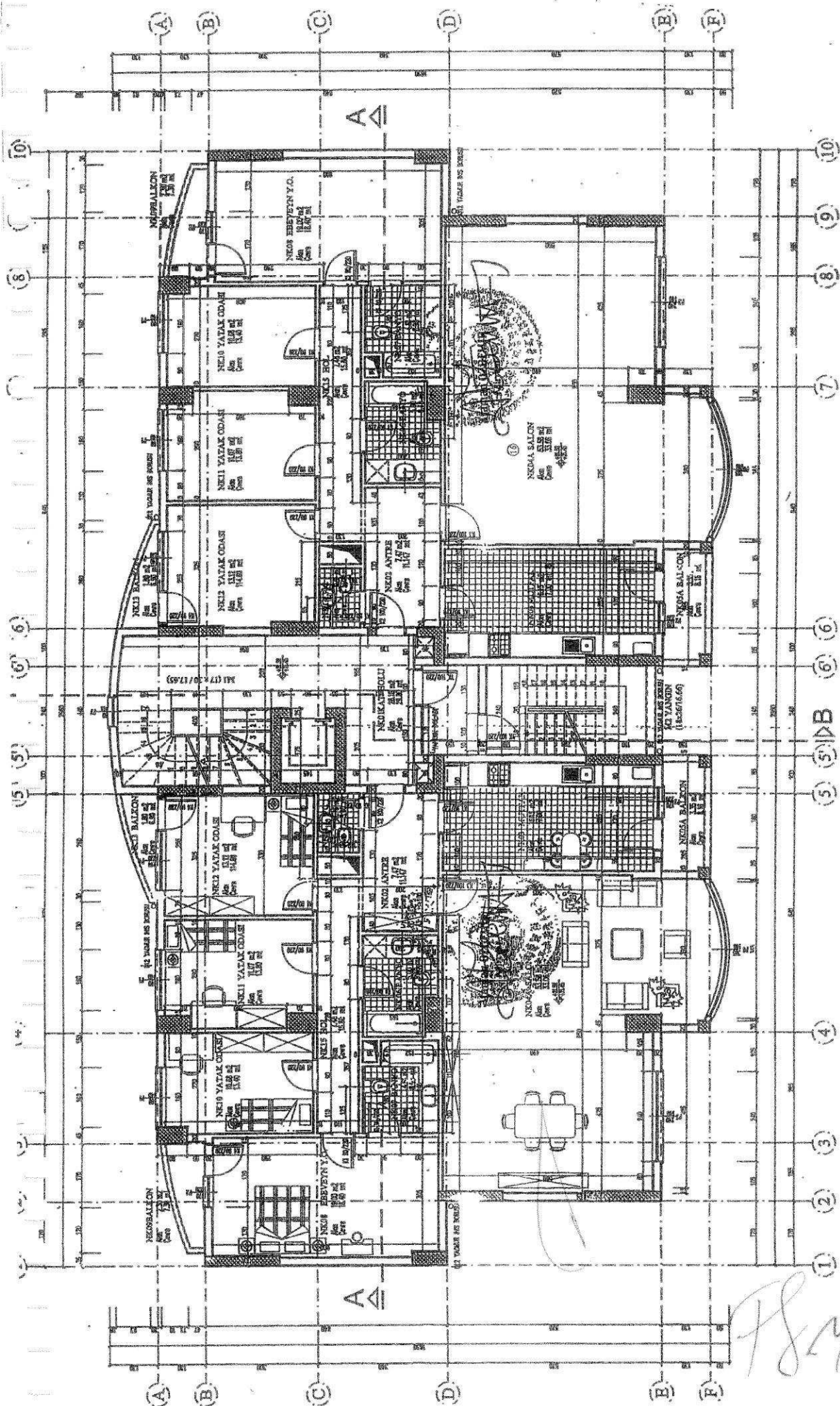
106 PARSEL KAT İRTİFAKI BAĞIMSIZ BÖLÜM TABLOSU

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİKİ
B 2 BLOK	1	ZEMİN KAT	KONUT	159 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
B 2 BLOK	2	ZEMİN KAT	KONUT	159 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
B 2 BLOK	3	1. KAT	KONUT	159 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
B 2 BLOK	4	1. KAT	KONUT	159 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
B 2 BLOK	5	2. KAT	KONUT	159 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
B 2 BLOK	6	2. KAT	KONUT	159 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
B 2 BLOK	7	3. KAT	KONUT	163 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
B 2 BLOK	8	3. KAT	KONUT	163 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
B 2 BLOK	9	4. KAT	KONUT	163 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
B 2 BLOK	10	4. KAT	KONUT	163 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
B 2 BLOK	11	5. KAT	KONUT	163 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
B 2 BLOK	12	5. KAT	KONUT	163 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
B 2 BLOK	13	6. KAT	KONUT	159 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
B 2 BLOK	14	6. KAT	KONUT	159 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
TOPLAM 14 BAĞIMSIZ BÖLÜM				2250 / 65171	

Muammer Murat
CELALIN
Yapı Kontrol Mühürü

HAKKI EKŞİ
GAYRİMENKUL LTD. ŞTİ.
Fıgurlu Mahallesi Hamiseli Sk. No:34
Kat: 3 Oda: 1 ÜSKÜDAR/İSTANBUL
Ümraniye V.D. / 78 014 5657





C BLOK 7. NORMAL KAT

MUKAVELE

AK117B18

NO :
TARİHİ :
NORMAL (SU BEDEL

ABONE NO	13021069	MUKAVELE NEVİ	
MÜŞTERİ NO	653528021	İSTATİSTİK KODU	1 / 0
MÜRACAAT NO	10750218	EV / İŞYERİ SAYISI	
TESİS NO		İNŞAAT / SANAYİ	20
TARİF GRUBU	NORMAL G-DKUNA	TAKILACAK SAYAÇ ÇAPI	15.00
MÜŞTERİ GRUBU		TALEP MİKTARI	

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.

ADRESİ	İFAHUR ADRESİ
ESENŞEHİR HAN PALANDÖKEN CD No: 0009 B1:C3 Da: 0016 34776 ÜMRANIYE	

TEL NO	PARSİNO	EMAL
ADA NO	PASTA NO	PARSEL

MÜŞTERİ NO: 653528021 (Müşteri şifresi: 13021069)

YATIRIM ORTAKLIĞI A.

Ödenecek: 107.00
Ödenen: 107.00

UMRANIYE 4700572219

EL HÜKÜMLER

Bununa veya işyerine su almak isteyen gerçek veya tüzel kişiler, idareye müracaat ederek abonelik mukavelesi imzalamak mecburiyetinde
ile abonelik mukavelesi imzalayan her müşteriden, Tarifeler Yönetmeliğinin 29. ve 31. maddesine göre tespit edilen bedel ve teminat alı
deller peşin olarak veya müşterinin talebi halinde, yürürlükte olan Yönetim Kurulu Kararına istinaden taksit yapılmak suretiyle tahsil ed
yacı dahil olmak üzere sayaca kadar olan bağlantılardaki anзалardan İSKİ, sayaçtan sonraki anзалardan müşteri mes'ul olacaktır. Müş
in uyundurmacağı bir yerde ve standartta sayacını koymayı, dış tesirlerden korumayı ve sayaç okuma personelinin okumasını ha
ette bulundurmaya kabul ve taahhüt eder.

are ile abonelik mukavelesi imzalayan gerçek veya tüzel kişi, mukavelede gösterilen adresine idare tarafından yapılacak her türlü tebliğ
ri olduğunu ve kendisine yapıldığını kabul eder.

ızalanan mukavele, taraflardan herhangi birisinin fesih talebinde bulunmadığı sürece yürürlükte kalır. Müşteri bütün borçlarını ödem
zılı olarak müracaatta bulunmak şartıyla mukavelelerin feshini isteyebileceği gibi, suyunun muvakkaten kapatılmasını da talep edebi
su muvakkaten kapatıran müşteri, açma ücretini ödemek kaydıyla yeniden açtırabilir.

İşleri, tahakkuk eden su borcunu ödemediği takdirde suyu kapatılır, kapama bedeli borca ilave edilir. Suyunun kapatılmasına rağmen
İşlerinin kanal bağlantısı iptal edilir. Tasfiyesi mümkün olmayan alacakların tahsil için kanuni yollara müracaat edil
mukavelede yer almayan hususlarda 2560 sayılı İSKİ Kuruluş Kanunu'nun 23. maddesi gereğince yürürlüğe konulan Tarifeler Yönetmeli
Yönetmeliğe istinaden çıkarılan yönerge hükümleri uygulanır.

ni su, Tesise ek, Yeni Su Kolon ve Tesisat Ayırımı işlemlerine ait sözleşmelerin sayaçları abonelik mukavelesi imzalayan müşteri tarafınd
sözleşme neticesinde İSKİ'ye hibe edilir. Sayacın, mukavele işleminden sonraki her türlü bakım ve kontrol'ü ise idare tarafından yapı
elenin feshi durumunda sayaç iade edilmez.

İşletmelerin su kullandıktan tesistaki adlarına abonelik mukavelesi yapmaları hukuki bir zorunluluktur. Aksi takdirde idare tarafından kendileri
ek süre sonunda suları kesilir ve mukaveleyi kendi adlarına yapmadıkları süre içerisinde suları açılmaz. Bulundukları mahalden ayrılırken
lik mukavelesini iptal etmeyenler, idarenin ileri tarihlerde yapacağı tespit sonucunda hesabı tasfiye edilirse, borç alacak ilişkisini mahalde
ken tespit ettirmedikleri için hesap tasfiyesi sonucu çıkan bakiye teminat dışındaki alacağı için hak iddia edemezler.

EK 10: ELEKTRİK SÖZLEŞMELERİ

EK-1/A

MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Abonelik Bilgileri:

Sözleşme No: 3034959 Sözleşme Tarihi: 17. 4.2008
Ticaret Sicil No: 8840988 Özel Abone No:
Abone Adı/Unvanı: İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Abone Türü : Tüzel Kişi Mülkiyet : Mülk Sahibi
Tüzel Kişi ise yetkilinin Adı Soyadı: REMZİ NAZLI
Ticaret Sicil No : Yakın Müşteri No:
Sicil Kodu: 16-DUDULLU Karne No:

Abonelik veya kullanım yeri: Yeni
Sicil No ve Türü: 16/2007/ 17234 - YENİ ABONE
İlçe: İSTANBUL İlçe: Çekmeköy Ada: 1 Pafta: 1 Parsel: 1 Mevki: DUDULLU

Abonelik Anlaşması yapılan Dağıtım Şirketi: İSTANBUL ANADOLU YAKASI E.D. A.Ş.

Abonelik Anlaşması Tarihi: 31.12.2007

Abonelik Anlaşmasındaki Kullanıcı No: 8840988

Abonelik Anlaşmasındaki:

Abonelik Gücü: 18300 W

Abonelik Gücü: 11000 W

Abonelik Gücü (Sözleşme Gücü): 11000 W

Abonelik No: 12238 Dağıtım Trafo Kodu: 12239-1 Depar: 15-a

Abonelik No: 16-YerAltı-33655

Abonelik Grubu: Mesken

Abonelik Kodu: 1920-Mesken

Abonelik Sınıfı: Tek Terim

Abonelik Adı:

Uygulanacak Tarife: 19-Mesken

Aboneliğe Ait Diğer Abonelikler:

Kimlik Bilgileri:

Yadı : NAZLI

Adı : REMZİ

Adı : NURİ

Adı : RESMİYE

Yeri : NİKSAR

Doğum Tarihi: 15.11.1962

Abonelik Kayıtlı Olduğu:

Abonelik Adı: TOKAT İlçe: NİKSAR

Abonelik No: 0039 Aile Sıra No: 109

Abonelik Cüzdanı Seri No: C11 -256564

Abonelik (Vatandaşlık) Numarası: 33005084508

Abonelik Sicil No :

Abonelik Sicil No :

Abonelik Sicil No :

Abonelik Kimlik No : 33005084508

Abonelik tüzel kişi ise tüzel kişinin;

Abonelik Sicil No : 646759

Abonelik Adı: UMRANIYE VD.

4700572219

Mahalle/Köy: BUDAKLI KÖYÜ

Sıra No: 109

EL 11

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Gelir İdaresi Başkanlığı

SAYI : B.07.1.GİB.0.53/5328-2583 15.04.2009*040169
KONU :

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Meriç Cad. Gardenya 7 B.Plaza Kat: 1-8 Ataşehir-Kadıköy/İSTANBUL

İLGİ: 19.01.2009 tarih ve MİİMD.134.001.179/781/09 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız incelenmiş olup, gerekli açıklamalar aşağıda yapılmıştır.

Katma Değer Vergisi Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye istinaden yayımlanan 17.07.2002 tarih ve 2007/13033 sayılı Kararname Eki Karar uyarınca bu Karara ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere vergiye tabi işlemler için % 18, 1 sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için % 1, 11 sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için % 8 oranında katma değer vergisi uygulanması gerekmektedir.

Söz konusu Kararname eki 1 sayılı listenin 11 inci sırası uyarınca 150m²'ye kadar konut teslimleri % 1 oranında katma değer vergisine tabidir.

Öte yandan indirimli KDV oranı uygulanacak konutlarda 150m²'nin nasıl hesaplanacağına ilişkin açıklamalara 30 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinin (E) bölümünde yer verilmiş ve bu bölümde çok katlı apartman dairelerinin büyüklüğü hesaplanırken, kömürlük, depo, kalorifer dairesi, yakıt deposu, sığınak, kapıcı ve kalorifer dairesi, çamaşırılık ve garaj gibi müşterek kullanım alanlarından her bir daireye isabet edecek m² büyüklükleri belirlenmiştir.

Buna göre, çok katlı apartman dairelerinde konutun bulunduğu bina dışında konut başına 4 m²'den büyük olmamak üzere yapılan kömürlük veya depo; kalorifer dairesi, yakıt deposu, sığınak, müşterek hizmete ayrılan depo, çamaşırılık; bina içindeki garajlar ile bina dışında konut başına 18m²'den büyük olmamak üzere yapılan garajlar faydalı alan dışında değerlendirilmektedir.

Ancak, söz konusu açıklamalar müstakil konutları kapsamadığından, ayrıca müstakil konutlarda müşterek kullanım da söz konusu olmadığından, bu konutların büyüklüğü hesaplanırken kömürlük, depo, kalorifer dairesi, yakıt deposu, sığınak, çamaşırılık ve garaj gibi yerlerden 30 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinde belirlenen m² büyüklüklerin faydalı alan dışında tutulması mümkün bulunmamakta olup, tamamlanmış olsun ya da olmasın müstakil konutlarda bu yerlerin de faydalı alan içinde değerlendirilmesi ve 150m²'nin hesabında dikkate alınması gerekmektedir.

Diğer yandan, konu hakkındaki önerilerimiz ileride yapılacak mevzuat çalışmalarında değerlendirilmek üzere not edilmiştir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Başkan a.
Hasan KARAÇAM
Gelir İdaresi Daire Başkanı

İlkadım Caddesi Dikmen ANKARA
Faks:(0312) 415 28 21-22
Elektronik Ağ: www.gib.gov.tr

Ayrıntılı Bilgi: H.Doğan Devlet Gelir Uzm.
Telefon: (0312) 415 33 96

TOPLAM SAYFA001



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İSKİ
İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



24 ENÜL 2007

Dairesi : Kanal Ruhsat Daire Başkanlığı
Asya Kanal Ruhsat Müdürlüğü
Konu : İSKAN Ruhsatı verilmesi - 614-I

ÜMRANIYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR / FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜNE

İLGİ : 14/09/2007 tarih ve 614-I sayıda kayıtlı dilekçe ve ekleri.

Ümraniye, Y.Dudullu Mahallesi, F22D24C1C Pafta, Ada, 14110 sayılı Parsel'in projesi, 12/09/2007 tarih ve Ümraniye 1305 sayı ile tasdik edilmiştir.

Yerinde yapılan kontrolde 14110 sayılı parselin atıksu kanal bağlantısının tasdikli projesine uygun bağlandığı görülmüştür.

Bu sebeple söz konusu yapıya atıksu bağlantısı açısından İSKAN Ruhsatının verilmesinde şakınca yoktur.

Bilginizi ve gereğini arz ederim.


F. İlknur ALPAGUT
Asya Kanal Ruhsat Müdürü



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İtfaiye Daire Başkanlığı İtfaiye Destek Hizmetleri Müdürlüğü



Teknik Büro Amirliği

05.09.2

SAYI : M.34.0.İBB.0.18.28-309.99- 4404

Konu : İskan.

ÜMRANIYE
İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNE

İLGİ EMLAK KONUT GAYRİMENKUL 'nin 22/08/2007 tarihli dilekçesi.

Mah. , Sk./Cad. F22D24C1C Pafta , Ada, 14110 Parsel sayılı yerde inşa edilen EMLAK KONUT GAYRİMENKUL'e ait KONUT (A-B-C-D BLOKLAR) 29/11/2006 Tarih v 5107 Sayılı İtfaiye Destek Hizmetleri Müdürlüğü'nden onaylı projeleri ile birlikte mahallinde tekkak edilmiş olup, yangın mevzuatı ile ilgili tedbirler alınmış olduğundan iskan verilmesinde Müdürlüğümüzce bir sakınca yoktur.

Gereğini bilgilerinize arz / rica ederim .

Uygunluğunu Kontrol Edenler

Mad.Müh.Hüseyin HANCERLİ

Mim.Mustafa BATARAY

Mahmut ABACI
Teknik Büro Amiri

Şakir ÖZTÜRK
İtfaiye Müdür Yardımcısı

3194 sayılı İMAR KANUNUN 26. Maddesi gereği
iskan muayene ücretinden muaf tutulmuştur

İrfan AKYILDIZ
İtfaiye Destek Hizmetleri Müdürü



T.C.
İSTANBUL VALİLİĞİ
İl Çevre ve Orman Müdürlüğü



T.C.
Çevre ve Orman
Bakanlığı

Karar Tarihi : 11.11.2008
Karar No : 2008/03-80/2628

ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME BELGESİ

17 Temmuz 2008 tarih ve 26939 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin Ek-II listesinde yer alan "İdealistkent Projesi (883 konut)" projesi ile ilgili olarak inceleme-değerlendirme yapılmış ve Proje Tanıtım Dosyasında çevresel etkilere karşı alınması öngörülen önlemler yeterli görülmüştür. Ayrıca ÇED Raporu hazırlanmasına gerek bulunmadığı tespit edilmiş olup, söz konusu projeye ÇED Yönetmeliğinin 17. Maddesi gereğince Valiliğimizce "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerektirmez" kararı verilmiştir.

Doç. Dr. Mehmet Emin BİRPINAR
Vali a.
İl Müdürü

Proje Sahibi : Hakkı Ekşi Gayrimenkul Ltd. Şti.

Projenin Yeri : İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Mah. Kemerdere Mevkii, f22d24c1d pafta 106 parsel, f22d24c1d ve f22d24c4a pafta 14096 parsel, f22d24c1d ve f22d24c1c pafta 14100 ve 14101 parsel, f22d24c1c pafta 14110 parsel

EMLAK KONUT G.Y.O. A.Ş.

T.C. Başbakanlık TOKİ İştrakeidir.

İstanbul Ümraniye Kemerdere Apart ve Villa İnşaatları'nın Gelir Paylaşımı Esasına Göre

Yapım ve Satış İş

İdealist Kent Projesi Net ve Brüt Alan Hesaplamaları

Net Alanlar 30 seri nolu katma değer vergisi genel tebliğine göre hesaplanmıştır.

Blok Tipi	Bulunduğu Katlar	Daire Numaraları	Mekan Adı	Brüt Alan	Net Alan
C Blok YAKUT	Zemin Kat	01 - 02	Salon		42,67 m2
	1. Kat	03 - 04	Mutfak		15,45 m2
	2. Kat	05 - 06	Hol		6,98 m2
	3. Kat	07 - 08	Antre		6,82 m2
	4. Kat	09 - 10	Banyo		4,05 m2
			Wc		1,63 m2
			E. Yatak O.		17,59 m2
			Yatak O.		12,11 m2
			Yatak O.		9,61 m2
			Yatak O.		9,51 m2
			E. Banyo		3,80 m2
			Balkon 1		10,91 m2
			Balkon 2		1,63 m2
			Balkon 3		2,13 m2
			Balkon 4		
			Ortak Alan		
			TOPLAM	193,24 m2	144,89 m2
C Blok YAKUT	5. Kat	11 - 13 - 14	Salon		50,92 m2
	6. Kat		Mutfak		15,45 m2
			Hol		6,98 m2
			Antre		6,82 m2
			Banyo		4,05 m2
			Wc		1,63 m2
			E. Yatak O.		17,59 m2
			Yatak O.		12,11 m2
			Yatak O.		9,61 m2
			Yatak O.		9,51 m2
			E. Banyo		3,80 m2
			Balkon 1		4,51 m2
			Balkon 2		3,15 m2
			Balkon 3		1,63 m2
			Balkon 4		2,13 m2
			Ortak Alan		
			TOPLAM	199,58 m2	149,89 m2
C Blok YAKUT	5. Kat	12	Salon		42,67 m2
			Mutfak		15,45 m2
			Hol		6,98 m2
			Antre		6,82 m2
			Banyo		4,05 m2
			Wc		1,63 m2
			E. Yatak O.		17,59 m2
			Yatak O.		12,11 m2
			Yatak O.		9,61 m2
			Yatak O.		9,51 m2
			E. Banyo		3,80 m2
			Balkon 1		15,61 m2
			Balkon 2		1,63 m2
			Balkon 3		2,13 m2
			Balkon 4		
			Ortak Alan		
			TOPLAM	199,58 m2	149,59 m2
C Blok YAKUT	7. Kat	15 - 16	Salon		50,92 m2
			Mutfak		15,45 m2
			Hol		6,98 m2
			Antre		6,82 m2
			Banyo		4,05 m2
			Wc		1,63 m2
			E. Yatak O.		17,59 m2
			Yatak O.		12,11 m2
			Yatak O.		9,61 m2
			Yatak O.		9,51 m2
			E. Banyo		3,80 m2
			Balkon 1		3,15 m2
			Balkon 2		1,63 m2
			Balkon 3		2,13 m2
			Balkon 4		
			Ortak Alan		
			TOPLAM	193,24 m2	134,38 m2

	102. Adı Soyadı	103. Te kimlik no	104. Oda sicil durum belge no	105. Adres	106. İmza
Mimar					
Statik					
Elektrik					
Mekanik Tesisat					

107. Kuruluşun Adı	108. Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no	109. Vergi kimlik no	110. İzin belge no ve sınıfı	111. Adres	112. İmza

113. Adı soyadı Mustafa S.ÇELEN	114. TC kimlik no 55939020384	115. Oda sicil durum belge	116. Adres Emlak Kredi BLB1/21 Levent/İst.	117. İmza
	118. Değer (YTL)	119. Makbuz tarihi	120. Makbuz numarası	

121. Düzenleyen vergi dairesi	122. Cins	123. Tarih	124. Numarası	125. Daire sahibi
1. RIHTIM VER.HARÇLAR VERGİ	ISKAN	14.01.2008	1064	Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				

1, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 içkapıları için verilmiştir (toplam: 16 içkapı)
 Öneahliede adres yazılı yerdeki binanın kullanılabilirliğine dair rapordur.
 1-30/11/2007 tarihli S.S.K.Yazısı.
 2-15/01/2008 tarih ve 1884sayılı Rihim V.D.yazısı.
 3-15/08/2007 tarih ve İSK.07/(2)160-5 sayılı Sığınak yazısı.
 5-24/09/2007 tarih ve 614-I sayılı İSKİ yazısı.
 6-05/09/2007 tarih ve M.34.0.İBB.0:18.28-28-309.99-4404 sayılı İfaiye yazısı.
 Harçlardan Muafıtır.4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun kapsamı dışındadır.

Yapı sahibinin günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISMI KULLANMA İZİN verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.

127. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih Hakkı ÖNCEL Mimar 14.01.2008	128. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih Salim ERDOĞAN İng.Müh. 35755/0000	129. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih Fezullah AKYIL Ruhsat Şefi 15704579974
130. Belgeyi tekdik edenlerin Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih Adnan Zeki BOSTANCI İmar ve Şehircilik Müdürü 43219849268	131. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür Mehmet Ejder BATUR Teknik Başkan Yardımcısı 30544574170 20.01.08	132. Ödeme bldu 158330

Ruhsat Takip No.

				8	1	6
--	--	--	--	---	---	---

--	--

1. Ruhsatı veren kurum Ömraniye Belediye Başkanlığı İl: İstanbul İlçe: Ömraniye Bucak: Köy: Belediye: Ömr. Başkanlığı Mahalle: Y. Dudullu Muhtarlık: Y. Dudullu		2. Ruhsatın verilmiş amacı <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>		3. Ruhsatın onay tarihi 17 Kasım 2005		4. Ruhsat no. 2005/15565 C3	
5. Pafta no 22d24c1c		6. Ada no 14110		7. Parsel no 14110			
8. İmar planı onay tarihi 19.03.2005		9. Parselasyon planı onay tarihi 1/200		10. İmar durumu tarihi ve no. 01.08.2005 10205			
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) Konut-10665,17		12. Tapu tescil belgesi veren kurum Ömr. Tapu Sicil Müd.		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. 21.07.2005 11108			
14. Zemin edutu onay tarihi 31.10.2005		15. CED raporu onay tarihi 200		16. Planlanan inşaat başlama tarihi 200		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi 200	
18. Ruhsatın geçerlilik tarihi 200							
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		SANTİYE ŞEFİNİN			
19. Adı soyadı, ünvanı Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		24. Adı soyadı, ünvanı Hakkı EKŞİ Gayrimenkul L.Ş.		25. Hukuki durumu Limited Şirket		34. Adı soyadı, ünvanı	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi 397586/345168 Ömraniye - 1		26. Kurum sicil no. 397586/345168		27. Bağlı olduğu vergi dairesi Ömraniye - 1		28. Vergi dairesi sicil no. 80145657	
21. Vergi dairesi sicil no.		29. Sigorta sicil no.		30. Sözleşme tarihi ve no. 17/08/2004-327465		31. Mütahhiddik karnesi no.	
22. Adres		23. İmza		32. Adres Bulgurlu Mh. Hanım S. Bulvarı Kat: 3 C Blok / 1 Üsküdar / İSTANBUL No: 34/3 Üsküdar / İst. Ömraniye		33. İmza	
42. Yapının ünitelerinin kullanma amacı Daire Ortakalan		43. Ünite sayısı 16		44. Yüzölçümü (m ²) 3084		45. Benzer yapı sayısı 3	
46. Toplam yapı sayısı 153		47. Yapının taban alanı (m ²) 393,22		48. Toplam taban alanı (m ²) 19424,8		49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 16	
50. Toplam bağımsız bölüm sayısı 473		51. Yapı inşaat alanı (m ²) 3477		52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 98.466,24		53. Yapının yol kolu altı kat sayısı 1	
54. Yapının yol kolu üstü kat sayısı 8		55. Yapının toplam kat sayısı 9		56. İlave kat sayısı		57. Yapının yüksekliği (m) 24,50	
58. İlave kat yüksekliği (m)		59. Yapının smi 4		60. Yapının grubu A		61. 1 m ² maliyeti (Bin TL) 406 YTL	
62. Yapının inşaat maliyeti (YTL) 1.411.662		63. Yapının arsa değeri (YTL) 50.000		64. Arsa değeri yapının maliyeti (YTL) 1.461.662			
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER							
67. TESİSATLAR		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI		70. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME	
<input type="checkbox"/> Yangın teslatı <input type="checkbox"/> Paratoner <input type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Arıtma <input type="checkbox"/> Klima <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Aletler		<input type="checkbox"/> Kömürlük <input type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bakıcı kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu		<input type="checkbox"/> Yığma (Kagıt) <input type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik		<input type="checkbox"/> Brikel <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Hatit panel <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/>	
68. SIKAK SU						72. DÖŞEME	
<input type="checkbox"/> Termostofon <input type="checkbox"/> Çoğaltıcı <input type="checkbox"/> Kontrol <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Müstarek		<input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Termal				<input type="checkbox"/> Plak kırış <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap	
YAPI PROJELERİ							
74. Adı soyadı Mustafa S. CELEN		75. Oda sicil no. 7504		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi Emlak Kredi Bl. B1/2 Levent / İST.		79. İmza					
Onay Tarihi 31.10.2005							

YAPI DENETİM

80. Adı, soyadı	81. Oda sicil no.	82. Büro tescil no.	83. Oda belge no.	84. Adresi	85. İmza
Mimar					
Statik					
Elektrik					
Mekanik tesisat					

YAPI DENETİM KURULUŞU

86. Kuruluşun adı	87. Yetkilisinin adı soyadı	88. Sınıfı	89. İzin belge no.	90. Adres	91. İmza
4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun Kapsamı dışındadır.					
92. GELİRİN MALİYETİ	93. Makbuz Tarihi	94. Makbuz no.	95. Tutarı (Bin TL.)	96. Dolgu miktarı (m2)	
Yol - Kanat harcı					
Bina inşaat harcı	Harçlardan Muafır.			97. Kazı miktarı (m2)	
Otopark bedeli				98. Kullanılmayan kazı miktarı (m2)	
Ceza				99. Kullanılmayan kazı döküleceği yer	
İşler					
TOPLAM					

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin fenni mes'ullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar meyzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapıların inşaatında TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ ve YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve imar kanununda yer alan süreler içinde inşaat başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı kullanma izninin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma izni belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, Yeniden Ruhsat alınacaktır.

100. Düzenleyenin adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih	101. Kontrol Edenin adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih	102. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih, mühür
Zennur OKTEM R. Memuru İkram KOKGU Mimar	A. Zeki BOSTANCI Mimar ve Pln. Md. Tek. Başkan Yrd	M. Hasan ÇAN Belediye Başkanı

103. Başlangıç tarihinde inşaat mahallinde kontrol eden teknik görevlilerin adı soyadı, ünvanı, imzası:

104. İnşaat başlama tarihi

VİZELER

105. VİZE ADI	106. Kontrol Tarihi	107. Fenni mesullerin Adı soyadı, imzası	108. Teknik elemanın Adı soyadı, imzası	109. Kontrol Edenin Adı soyadı, imzası	110. Onaylayanın Adı soyadı, imzası
Yer		FARUK SARAC İns. Müh. Sicil No.: 44637	BARİŞ ERTEN Başmühürdüsü	M. Murat OKULASUN Mimar	Adnan Zeki BOSTANCI İmar ve Şantiye Mühürü
Zemin aplikasyon					
Temel					
Bodrum		FARUK SARAC İns. Müh. Sicil No.: 44637	BARİŞ ERTEN Başmühürdüsü	M. Murat OKULASUN Mimar	Adnan Zeki BOSTANCI İmar ve Şantiye Mühürü
Subasman					
Kat			28-08-2006	28-08-2006	28-08-2006
Çatı					
Su yalıtımı					
Isı yalıtımı					
Kanalizasyon/ Poseptik					
Mekanik tesisat					
Elektrik/ İletişim Tesisatı					

111. Diğer Hususlar

H:24,45 Mt.İrtifalı: Bodrum kat+Zemin Kat+ 7Normal katlı B.A.K konut inşaatı için düzenlenmiştir.
İmar Kanunun'un 26.Maddesine göre düzenlenmiştir.

TASDİK EDİLDİ

RAPORTÖR ŞEF

MÜDÜR YARD.

MÜDÜR

*H. K. K.**Patma VARANK*
Mimar*Hüseyin TÜMEN*
Etil Proje Mimarlık Müdürü

ONAY.

GENEL MÜD. YARD.

BİRİMLER ARASI KONTROL YAPILDI

MEKANİK

ELEKTRİK

ALTYAPI



ÜMRANIYE BELEDİYESİ

RAPÖRTÖR

İMAR ŞEFİ

İMAR MÜDÜRÜ

Y. Cemal
İnş. Müh. Y. T. T.*Feyzullah Akbul*
İnş. Müh. Şefi*Adnan BOSTANCI*
İnş. Müh. ŞefiBAŞBAKANLIK TOPLU KONUT
İDARESİ BAŞKANLIĞI

EMLAK KONUT GYO

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YAPININ

PROJE ADI

ÜMRANIYE KEMERDERE APART VE VİLLA İNŞAATLARI

KULLANMA AMACI

KONUT

BLOKLAR B-BLOK

MÜTEAHHİTİ

HAKKI EKŞİ GAYRİMENKUL LTD.ŞTİ.

HAKKI EKŞİ GAYRİMENKUL LTD.ŞTİ.

Kazım Paşa Mah. 15. Sokak No: 34
Ümraniye - 81470 İstanbul

Tic. Sic. No: 271781/15657

AMBLEM-G 1A MÜHÜRÜ

AMBLEM-G 1A MÜHÜRÜ

AMBLEM-G 1A MÜHÜRÜ

AMBLEM-G 1A MÜHÜRÜ

AMBLEM-G 1A MÜHÜRÜ

AMBLEM-G 1A MÜHÜRÜ

AMBLEM-G 1A MÜHÜRÜ

AMBLEM-G 1A MÜHÜRÜ

AMBLEM-G 1A MÜHÜRÜ

AMBLEM-G 1A MÜHÜRÜ

AMBLEM-G 1A MÜHÜRÜ

AMBLEM-G 1A MÜHÜRÜ

AMBLEM-G 1A MÜHÜRÜ

AMBLEM-G 1A MÜHÜRÜ

AMBLEM-G 1A MÜHÜRÜ

AMBLEM-G 1A MÜHÜRÜ

AMBLEM-G 1A MÜHÜRÜ

AMBLEM-G 1A MÜHÜRÜ

AMBLEM-G 1A MÜHÜRÜ

AMBLEM-G 1A MÜHÜRÜ

AMBLEM-G 1A MÜHÜRÜ

AMBLEM-G 1A MÜHÜRÜ

AMBLEM-G 1A MÜHÜRÜ

AMBLEM-G 1A MÜHÜRÜ

PROJE

MÜELLİF

ADI ve SOYADI

ADRESİ

ÜNVA.NI

DİP.NO

ODA NO

BEL.SIC. NO

İMZA

MİMARİ

Mustafa S. ÇELİK

Emlak Kredi Bloktan B1/21 34330
Levent - İSTANBUL

Yüksek

Mimar

872

7504

942

BELANÇELİK

STATİK

MEKANİK

ELEKTRİK

ALTYAPI

ÇEVRE

ARSANIN:

İli

İlçesi

Mahalle

Cad/Sok

Pafta

Ada

Parsel

İMAR DURUMU

İstanbul

Ümraniye

Y.Dudullu

-

f22d24c1d

-

106

tarih

sayı-no

YAPININ: T.M.M.O.B. BELGE DÜZENLEME ESASLARINA GÖRE:

MİMARİ HİZMET SINIFI	STATİK HİZMET SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADETİ	ALANI (m2)	İNŞAAT Sure(ay)	TAŞIYICI SİSTEM	EN BOY. Açık(m)	EN BOY. Kat Y.(m)	HA.YOK kg/m2
-------------------------	-------------------------	------------------	--------------	---------------	--------------------	--------------------	--------------------	----------------------	-----------------

Teknik Bilgiler

PROJE

CİNSİ

VAZİYET

REVİZYON

İ. E. ADI

PAFTA NO

GABARİ H:mt

☐ B 160☐ B 225☐ STI☐ STIII

G zemin emniyet.....ton/m2

MİMARİ

ÖLÇEK:

1/500

1/50

TARİH

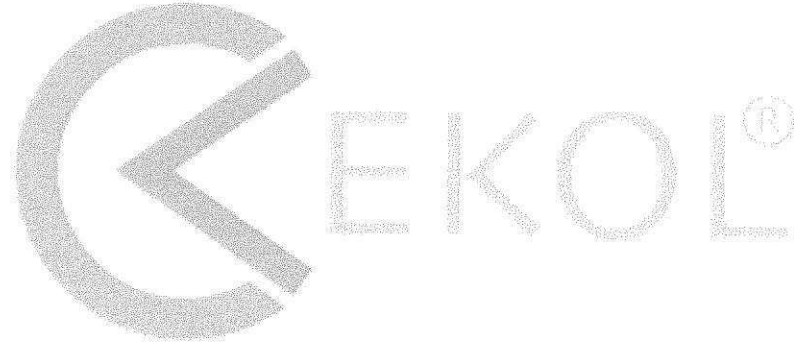
01/10/2006

STATİK

ÖLÇEK:

TARİH

MU



İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

ÜMRANİYE YUKARIDUDULLU
İDEALİSTKENT SİTESİ'NDE
ÜÇ ADET DAİRE

**Değerlemeyi
Talep Eden Firma**

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Ař

**Talep Tarihi ve
Sayısı**

25.12.2009

**Değerleme
Konusu**

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarıdudullu Mahallesi, Kemerdere Sokağı, F22D24C1D Pafta,106 parselde kayıtlı B2 Blok 1.kat 3 ve 4, 2.kat 5 no' lu daireler

**Değerleme
Konusu Gayr.
Adresi**

Esenşehir Mahallesi, Alemdağ Cad. No:942 Ümraniye / İstanbul

**Değerleme Tarihi
ve Rapor No**Değerleme Tarihi: 29.12.2009, Rapor Tarihi: 31.12.2009
Rapor No: Öİ 401 SPK**Değerlemeyi
Yapan Uzmanlar**Rıdvan EREşİM (Değerleme Uzman Yrd.)
S.Selda AKAY (Sorumlu / Değerleme Uzmanı)
Deniz ARSLAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı)**Değerlemeyi
Kontrol Eden
Sorumlu Değ.
Uzmanı**

Halil Dönmez (S.Değ.Uzmanı)

Rapor Türü

Spk Formatlı Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu



Referans No: 31.12.2009 – Öİ401 SPK

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Üsküdar / İstanbul

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarıdudullu Mahallesi, Kemerdere Sokağı, F22D24C1D Pafta, 106 parselde kayıtlı B2 Blok 1.kat 3 ve 4 , 2.kat 5 nolu dairelerin cari pazar değeri incelenmiş, gerekli füm araştırmalar ve analizler Değerleme Uzman Yrd. Ridvan EREŞİM, Sorumlu Değerleme Uzmanlarımız S.Selda AKAY ve Deniz ARSLAN tarafından yapılmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanımız Halil DÖNMEZ tarafından kontrol edilmiştir. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan 29 sayfalık değerleme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Değerleme 29.12.2009 tarihinde yapılmış olup,

- Gayrimenkul ile ilgili hukuki bir problemin bulunmadığı,
- Yasal belgelerinde usulsüzlük bulunmadığı,
- Vergi sorununun bulunmadığı varsayımları ile Jeofizik incelemesi incelememiz dışı ipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

Rapor tarihi olan 31.12.2009 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarıdudullu Mahallesi, Kemerdere Sokağı, F22D24C1D Pafta, B2 Blok 1.kat 3 ve 4 , 2.kat 5 nolu daireler yaklaşık %85 inşaat seviyesinde olup, bu inşaat seviyesine göre Pazar değerleri;

1.kat 3 Bağımsız Bölüm No.lu (%85 inş.sev)Tasınmaz İçin:

KDV hariç değeri : 328.000.- TL (Üçyüzyirmisekizbinyenitürklirası),

KDV değeri /%1) : 3.280.- TL (Üçbinikiyüzseksentürklirası)

KDV dahil değeri : 331.280.- TL (Üçyüzotuzbirbinikiyüzseksentürklirası)

1.kat 4 Bağımsız Bölüm No.lu (%85 inş.sev)Tasınmaz İçin:

KDV hariç değeri : 328.000.- TL (Üçyüzyirmisekizbinyenitürklirası),

KDV değeri /%1) : 3.280.- TL (Üçbinikiyüzseksentürklirası)

KDV dahil değeri : 331.280.- TL (Üçyüzotuzbirbinikiyüzseksentürklirası)

2.kat 5 Bağımsız Bölüm No.lu (%85 inş.sev)Tasınmaz İçin:

KDV hariç değeri : 328.000.- TL (Üçyüzyirmisekizbinyenitürklirası),

KDV değeri /%1) : 3.280.- TL (Üçbinikiyüzseksentürklirası)

KDV dahil değeri : 331.280.- TL (Üçyüzotuzbirbinikiyüzseksentürklirası)

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla

Ekoİ Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.

Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.

Bu raporun konusu olan gayrimenkulü şahsen yerinde inceledik Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.

Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.

Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edecekler, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.

Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.

Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;

Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını 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.

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 Proje içerisinde yer alan Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin, gayrimenkullerin 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 Proje içerisinde yer alan değerlendirme yapılan gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel olup, Olmadığı Hakkında Bilgi
- 3-8 Proje içerisinde yer alan Değerlemesi Yapılan gayrimenkuller 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 Aresaların Boş Arazi ve Proje Değerleri****4-10 Maliyet Oluşumları Analizi****4-10-1 Arsa değerinin bulunması****4-10-2 Bina maliyet değerinin bulunması ve maliyet oluşumları analizi ile toplam değer bulunması, toplam değere ulaşılması****4-11 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış bedelleri. Bunların Seçilmesinin Nedenleri ve emsal satışların karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması****4-12 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler****4-13 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi****4-14 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi****4-15 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar****4-16 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi****BÖLÜM 5****5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:****5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması****5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri****5-3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş****5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş****BÖLÜM 6****6- SONUÇ****6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi****6-2 Nihai Değer Takdiri****EKLER**

- 1- Kroki, Fotoğraf, grafik...Vb belgeler
- 2- Tapu, Ruhsat Vb Belgeler
- 3- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi
- 4- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
- 5- Lisans Belgeleri,

BÖLÜM 1**1-RAPOR BİLGİLERİ:****1-1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor şirketimiz tarafından 31.12.2009 Tarihinde Öİ401 SPK rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor UDES'nda yer alan ve SPK Formatını kapsayan Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu türünde hazırlanmıştır. Diğer bir ifadeyle rapor Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında 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 kâğıtları 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 imkân tanımaktadır. Ancak uzman bu imkanı tüm detaylarda kullanmak yerine okuyucuyu fazla ayrıntılarda bırakmamak amacıyla bazı bölümleri özet vermektedir.

1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzman yardımcısı Rıdvan EREŞİM ve sorumlu değerlendirme uzmanlarından S.Selda AKAY ve Deniz ARSLAN tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Halil DÖNMEZ tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme 29.12.2009 tarihinde yapılmış olup, 31.12.2009 tarihinde rapor hazırlanmıştır. Değerin geçerli olduğu tarih 31.12.2009 'dur.

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 değerleme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutandır.

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 tutandır.

Çalışma 3 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 31.12.2009'dur. Raporla değer sunumu Türk Lirası cinsinden gerçekleştirilmiştir.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme çalışmasının ve raporunun dayanağı; şirketimiz ile İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında 25.12.2009 tarihinde düzenlenen sözleşmedir.

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, 07.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup ödenmiş sermayesi 260.000.- TL dir.

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

Şirketimiz halen İstanbul Genel Merkezli olmak üzere faaliyetini sürdürmektedir.

2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, halen BULGURLU MAH. HANIMSETİ SOK. NO:34 KAT:3 OFİS:6 ÜSKÜDAR/İSTANBUL adresinde faaliyetine devam etmektedir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun, 17-21.09.2007 tarihli haftalık bülteninde, yeni faaliyet izni, faaliyet izni almıştır. İlgili bültende, "20.000.000 YTL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 10.000.000 YTL başlangıç sermayeli İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığının kuruluşuna ilişkin talep, Kurulumuzun

17.12.1998 tarih ve 116/1387 sayılı Kararı uyarınca yatırım ortaklıklarının kuruluşunda kayıtlı sermaye tavanının başlangıç sermayesinin 20 katını geçmemek üzere belirlenmesi gerektiği şartı göz önünde bulundurularak, kayıtlı sermaye tavanının 200.000.000 TL olarak belirlenmesi koşuluyla olumlu karşılanmıştır" denilmiştir.

2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve sınırlamaları

Müşteri Raporumuz içeriğinde tanımlaması yapılan gayrimenkulün SPK ve UDES formatında değerlendirme çalışmasını ve raporlamasını istemiştir. Değerleme çalışmasında yer alacak değer türü Pazar Değeridir.

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

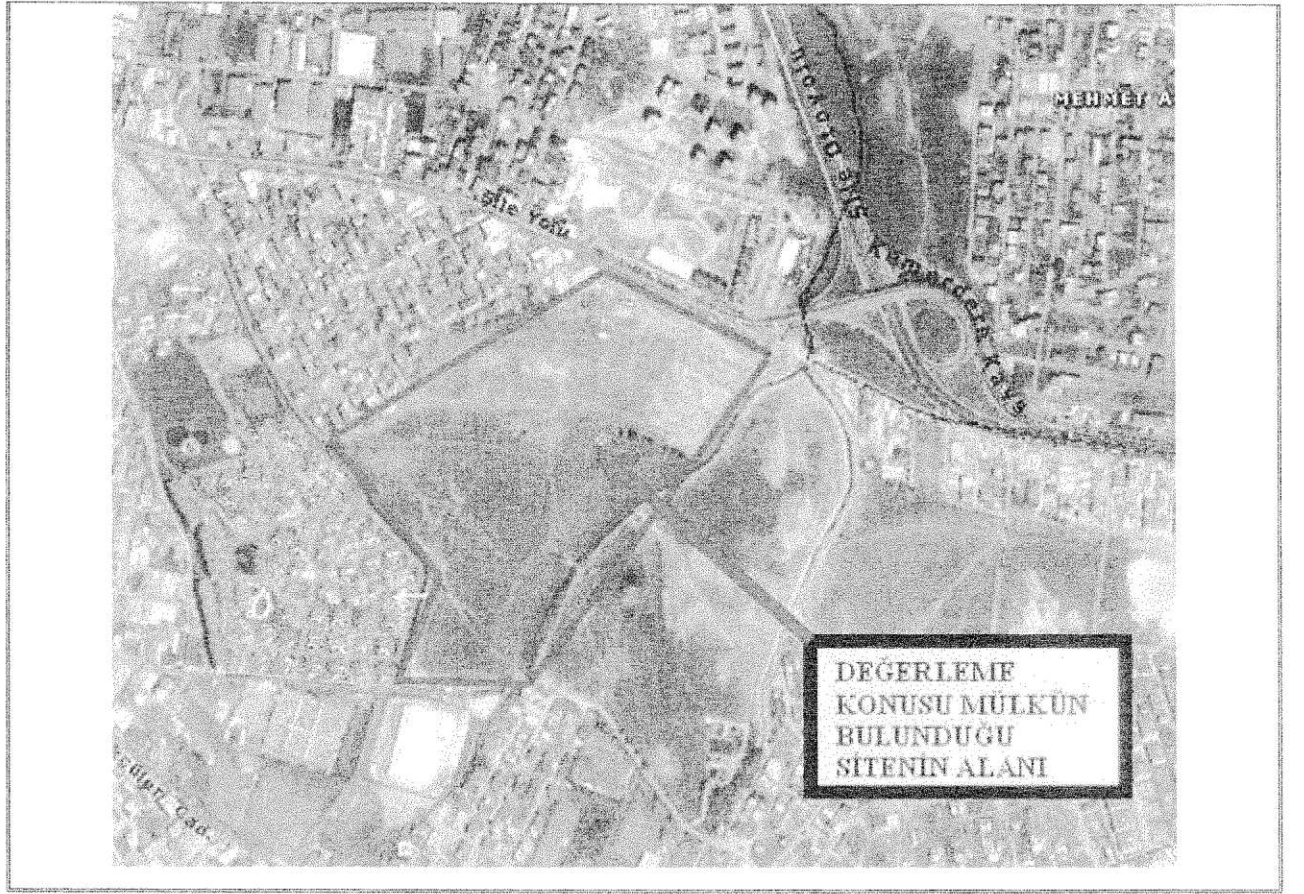
3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Esenşehir Mahallesi, Alemdağ Caddesi ile ulaşılan İdealist Kent Sitesi içerisinde yer almaktadır.

Taşınmaz,iskan mntıkası şeklinde teşekkül kazanmaya başlamış, site türü yapılar ile kesafet kazanmaya başlamış bir mevki içerisinde. Taşınmaz, Ağaoğlu Eltes Güneşi yanında, Evidea projesi karşısında yer almaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bölgeyi gösterir kroki aşağıdadır.





3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	I.Taşınmaz	II.Taşınmaz	III.Taşınmaz
İL	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İLÇE	Ümraniye	Ümraniye	Ümraniye
MAHALLE	Yukarıdudullu	Yukarıdudullu	Yukarıdudullu
Sokağı	Kemerdere	Kemerdere	Kemerdere
PAFTA	F22D24C1D	F22D24C1D	F22D24C1D
ADA	--	--	--
PARSEL	106	106	106
YÜZÖLÇÜMÜ	84.152,55 m2	84.152,55 m2	84.152,55 m2
ANA GAY VASFI	111 Adet 3 Katlı Tripleks Villa 9 Adet 9 Katlı Bina Ve 2 Adet 8 Katlı Bina Ve Arsası	111 Adet 3 Katlı Tripleks Villa 9 Adet 9 Katlı Bina Ve 2 Adet 8 Katlı Bina Ve Arsası	111 Adet 3 Katlı Tripleks Villa 9 Adet 9 Katlı Bina Ve 2 Adet 8 Katlı Bina Ve Arsası
B.BÖLÜM BLOK	B2 BLOK	B2 BLOK	B2 BLOK
B.BÖLÜM KAT	1.KAT	1.KAT	2.KAT
B.BÖLÜM NO	3	4	5
ARSA PAYI	159/65171	159/65171	159/65171
MALİKLERİ	İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Tam)	İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Tam)	İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Tam)

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

Gayrimenkullerin Tapusu raporumuz ekinde sunulmuş olup, Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, Kroki Vb Dökümanlar hakkında rapor içeriğinde açıklamalarda bulunulmuş ve fiziki olarak raporların ekinde sunulmuştur.

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

Ümraniye Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 29.12.2009 tarihinde yapılan şifahi incelemede taşınmazların kütüğünde herhangi bir takyidat olmadığı sadece İSKİ lehine irtifak hakkı olduğu belirtilmiştir. 15.7.2002 tarih, 10685 yevmiye nosu ile Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına unvan tashihi olduğu, 16.05.2000 tarih, 2982 yevmiye ile Emlak Konut A.Ş. adına geçtiği, 25.06.2008 tarihinde İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına malik olarak tescil edildiği bundan başka son üç yıl içerisinde başka alım-satım işlemi görmediği bilgisi ilgili memur tarafından verilmiştir. Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edecek takyidat kaydı bulunmamaktadır.

İSKİ lehine irtifak hakkına ilişkin olarak 15.03.2010 tarih, 1546 sayılı yazıya istinaden Ümraniye Tapu Sicil Müdürlüğü'nün İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye yazdığı yazıya göre İSKİ Ümraniye Kadastro Müdürlüğü ile Ümraniye Tapu Sicil Müdürlüğü'ne 21.06.2005 tarih 4595-73369 ve 73370 sayılı yazdığı yazıya göre 2942 sayılı kanunla değişik 4650 kamulaştırma kanunun 4.ve 30.maddelerine göre 21.692,74 YTL (21.692.735.000 TL) üzerinden bedelle rızaen tapuda irtifak hakkının İSKİ'ye devir edeceğini bildirmektedir. Parsel ilişkin folyo ve parsel alanındaki terkler ve terk miktarları belirtilmiş olup ekte gösterilmiştir.

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

Taşınmazın takyidat bakımından GYO Portföyüne alınmasında sakınca olmadığı kanaatindeyiz.

3-6 Projenin içerisinde yer alan değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı (Onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, Yapı kullanım izin belgesi, işletme ruhsatı)

Taşınmazın İnşası için gerekli olan onaylı mimari proje, yapı izin belgesi, alınmış olup, yaptığımız incelemede belgelerin bu belgeler ile mahallindeki yapı karşılaştırılarak raporumuz içeriğinde analiz sonuçları belirtilmiştir. Hakkı Ekşi Gayrimenkul Ltd.Şti tarafından gelir paylaşımı yöntemiyle gerçekleştiren projedeki taşınmazlarla ilgili

gerekli mimari projeler hazırlanmış, yapı ruhsatları alınmış, kat irtifakı kurulmuştur. Söz konusu taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesi hazırlanmış,taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiştir. Söz konusu projede yer alan bağımsız bölümler için kesin kabul tutanağı,İski onayları,İtfaiye onayları,çed belgesi,İSKİ ve Elektrik sözleşmeleri bulunmaktadır.Belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

İdealist GYO A.Ş. yetkililerinden bu gayrimenkuller ile ilgili olarak tapu senedi fotokopisi alınmıştır. İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler sonucunda bağımsız bölümün alanı, mimari projeleri, yapı ruhsatları ,yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. İlgili evraklar rapor ekinde sunulmuştur.

3-7 Projenin içerisinde yer alan değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel olup, Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu proje incelenmiş olup söz konusu taşınmazlar yapı kullanma izin belgesine sahiptirler. GYO portföyüne alınıp alınmayacağı, mülkiyetin kat mülkiyeti olup olmaması ile bağlantılı olup,İNŞAATIN tamamlanmamasına rağmen ilgili belediyenin yapı kullanım izni vermiş olması ve mülkiyetin kat mülkiyetine dönüşmesine izin vermesi değerlendirme firması olarak yorumda bulunamayacağımız bir durumdur. Görevimiz olan filli durum açıklaması ile resmi durum açıklaması yapılmış olup, bu izinler mevcut olduğu için GYO portföyüne alınmasında sakınca olmayacağı tarafımızdan açıklanmıştır. GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel bulunmamaktadır.

3-8 Proje içerisinde yer alan değerlendirme Yapılan bağımsız bölümler ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

Hakkı Ekşi Gayrimenkul Ltd.Şti tarafından gelir paylaşımı yöntemiyle gerçekleştiren projedeki taşınmazlarla ilgili gerekli mimari projeler hazırlanmış, yapı ruhsatları alınmış, kat irtifakı kurulmuştur. Söz konusu taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesi hazırlanmış,taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiştir. Seri VI No11 sayılı " Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına ilişkin Esaslar Tebliği" nin 25.maddesinin (I) bendinde portföye alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur hükmü yer almaktadır. Söz konusu projede yer alan bağımsız bölümler için kesin kabul tutanağı,İski onayları,İtfaiye onayları,çed belgesi,İSKİ ve Elektrik sözleşmeleri bulunmaktadır.Belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

Söz konusu proje Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. kontrolünde ve bu kurum tarafından denetlenmektedir.

Söz konusu firma Meriç Caddesi Gardenya 7B Plaza K:1-7 Ataşehir-Kadıköy /İSTANBUL adresinde bulunmaktadır.

BÖLÜM 4**4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:****4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

İstanbul Metropoliten alan sınırları içerisinde doğu yakasında bulunan Ümraniye 1970' li yıllarda sanayi faaliyetlerinin yoğunlaşmaya başlamasıyla hızlı bir gelişim göstermiştir. İlçe ve belediye statüsü kazanmadan önce Üsküdar İlçesi' ne bağımlı gelişen Ümraniye yerleşim süreci içinde; sanayi, hizmet ve ticaret sektörlerindeki gelişimi ile çevre yerleşmelere hizmet verir konumuna gelmiştir.

Ümraniye; doğu yakasının %11.5' lik kısmını, İstanbul genelinin %3' ünü oluşturmaktadır. Ümraniye İlçesi' nde 1970 yılı itibariyle; tarımda çalışan 912 kişi, sanayide çalışan 33.017, hizmet sektöründe çalışan 38.793 kişidir. İlçede %53.4 ile hizmet sektörü birinci sırayı alırken %1.2 ile tarım sektörü en son sırada yer almaktadır. 1940' ta Üsküdar' a bağlı bir konumunda olan Ümraniye nüfusunun 501 olduğu bilinmektedir. 1955 yılında da köy konumundadır ve nüfusu 1.781 dir. 1963 yılında Belde Belediyesi olan Ümraniye' miz, 1980 yılında askeri yönetim tarafından "mülga" edilmiş ve Üsküdar Belediyesi' ne bağlanmıştır. 1989 yılında ise Ümraniye' miz tekrar ilçe belediyesi statüsüne kavuştuğu gibi, kimlik değiştirerek, **ilçe merkezi** konumuna gelmiştir.

Ümraniye İlçesinin Mahalle Bazında Nüfusları

MAHALLE	1990 NÜFUSU	1997 NÜFUSU	2000 NÜFUSU
ÜMRANIYE (TOPLAM)	242.091	497.926	620.028
ÜMRANIYE (ŞEHİR)	242.091	366.403	446.219
ATATÜRK	24.057	26.037	26.130
AŞAĞI DUDULLU	38.041	23.515	31.619
ÇAKMAK	16.751	30.553	38.618
K.KARABEKİR	27.417	39.029	51.365
MUSTAFA KEMAL	19.267	23.470	25.503
NAMIK KEMAL	22.016	27.489	31.653
INKILAP	20.285	21.609	23.677
İSTİKLAL	30.353	25.695	29.846
YUKARI DUDULLU	43.904	33.269	43.321
ATAKENT MAHALLESİ	0	18.287	17.732
HEKİMBAŞI	0	5.730	6.516
İHLAMURKUYU	0	30.269	39.636
ESENŞEHİR	0	23.584	31.043
YENİÇAMLICA	0	37.684	46.699
Bilinmeyen	0	183	0
ÖZEL SAYIM	0	0	2.861

Yıllara Göre Nüfus Gelişimi

YILLAR	TÜRKİYE NÜFUSU	İSTANBUL NÜFUSU	ÜMRANİYE NÜFUSU	İSTANBUL /TÜRKİYE ORANI	ÜMRANİYE /İSTANBUL ORANI
1970	35.605.176	3.019.032	22.969	8,48 %	0,76 %
1975	40.347.279	3.904.588	38.730	9,68 %	0,99 %
1980	44.736.957	4.741.890	71.954	10,60 %	1,52 %
1985	50.664.458	5.842.985	131.495	11,53 %	2,25 %
1990	56.473.035	7.309.190	242.091	12,94 %	3,31 %
1997	62.606.157	9.198.229	397.359	14,69 %	4,32 %

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Yukarıdudullu, özellikle son dönemlerde nitelikli site ve villa site yapılaşmalarıyla kesafet kazanan ve kentin en önemli projelerine ev sahipliği yapmaya başlayan bir konumdur. Gerek F.Sultan Mehmet Köprüsü yakınlığı ve gerekse de Boğaziçi Köprüsü ve çevre yollarına bağlantı rahatlığı ve büyük proje geliştirilmesine imkân verecek alan ve ölçülerde arazi varlığı, bölgenin bu tür projeler için cazibe merkezi olmasını sağlamıştır.

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

2008 yılı ikinci yarısında yaşanan Amerika kaynaklı mortgage krizine bağlı olarak tüm piyasalar etkilenmiş, bundan Türk Gayrimenkul Piyasası da nasibini almıştır.

Bu gelişmelerin sonucunda zaten canlı olmayan Türk gayrimenkul piyasası tamamen durma noktasına gelmiş, son 7 ay içerisinde fiyatlar genel seviyesinde % 25 lere varan inişler yaşanmıştır.

Yatırımcılar yatırımlarını ertelerken, mevcut yatırım projelerini bitirmek için kampanyalar düzenlenmektedir.

Değerleme tarihi itibarıyla piyasada Konut faiz oranları % 1-1,15 ler seviyesinde olup, bankalar satışa istekli piyasada alım-satım çok istekli bulunmamaktadır.

Son 2 ayda mevsimsel etki ile faiz oranlarında düşmenin etkilerine bağlı olarak ertelenen taleplerde dönüşler olmuş, canlılık yaşanmaya başlamıştır.

Genel tanımlama ile kaynak yetersizliğine ve piyasaya olan güvenin azlığına rağmen bankalar satışa istekli, nihai oyuncular ise düşük talep sergiler konumdadır.

Değerleme konusu gayrimenkul çevresinde gelişen emlak fiyatları ile ilgili genel yorumlamalar şöyledir. Bölgede satışlar genellikle döviz bazlıdır. Son birkaç yıl içinde bölgede fiyatlar TL bazında düşmemekle birlikte döviz bazında yaklaşık % 10 civarında gerilemiştir.

4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

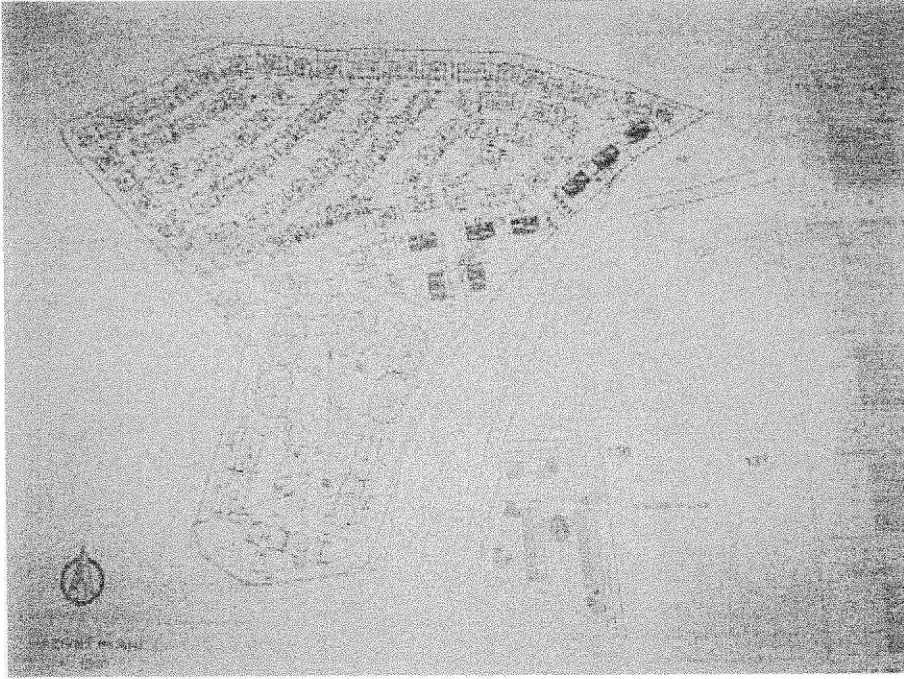
Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan herhangi bir faktör mevcut değildir.

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

a-) Arsa Özellikleri:

Projenin gerçekleştirildiği parseller, topoğrafik yapı itibarı ile hafif eğimli bir arazi görünümündedir. 14110 parsel eski 167 parselin ifrazından doğan bir parseldir.Söz konusu parsel üzerinde toplam 139 adet villa,14 blok 349 adet daire şeklindedir. Projede 5 tip villa, 4 tip daire bulunmaktadır.

Projenin gerçekleştirildiği 106 nolu parsel, topoğrafik yapı itibarı ile hafif eğimli bir arazi görünümündedir. Tapudaki dosyasında bulunan projesinden alınan vaziyet planına göre parsel üzerinde görünen B2 Blok aşağıda gösterildiği şekildedir. Söz konusu parsel üzerinde toplam 111 adet villa,287 adet daire şeklindedir. Projede 5 tip villa, 4 tip daire bulunmaktadır.



İmar Durumu;

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre söz konusu parsel 106 nolu parsel konut,okul , yeşil alan içerisinde kalmakta olup konut alanında E:0,90 yapılaşma şartlarının olduğu ilgili memur tarafından ifade edilmiştir.

b-) Yapı Özellikleri

İdealistkent projesi 106 ve 14110 parsellerden oluşmaktadır.

14110 parsel üzerinde 139 adet villa,14 blok 349 adet daire şeklindedir. Projede 5 tip villa(Selvi,Köknar,Çınar,Akasya,Manolya adları ile maruf), 4 tip daire (A Blok İnci Blok,

B Blok Mercan Blok,C Blok Yakut Blok, D Blok Safir Blok olmak üzere) 4+1,3+1,2+1 ve 3+1 ile 2+1 leri bir arada bulunduran bloklar şeklindedir.

106 nolu parsel:

106 parsel üzerinde 111 adet villa, 287 adet daire bulunmaktadır. Proje kapsamında 5 tip villa(Selvi,Köknar,Çınar,Akasya,Manolya adları ile maruf), 4 tip blok (A Blok İnci Blok, B Blok Mercan Blok,C Blok Yakut Blok, D Blok Safir Blok olmak üzere) 4+1,3+1,2+1 ve 3+1 ile 2+1 leri bir arada bulunduran bloklar şeklindedir. Ancak A Blok yani İnci bloklar bu parsel üzerinde bulunmamaktadır.

Tapudan edinilen vaziyet planlarına,blokların kat planlarına göre bu parsel üzerinde bulunan B2 Blok betonarme tarzda, blok nizamda, bodrum+zemin+6 normal katlı şekilde inşa edilmiştir. Her katta ikişer adet daire olmak üzere toplam 14 bağımsız bölümlüdür. Elektrik, su, kalorifer tesisatlı, tek asansörlü bloğun dış cephesi akrilik esaslı boyalıdır.Katları irtibatlandıran merdiven basamakları ve kat sahanlıkları mermer+beton kaplıdır.

Söz konusu dairelerden 3 ve 5 nolu daireler binanın girişine göre sağ, 4 nolu daire binanın girişine göre sol dairedir. Dairelerden her biri ;antre,salon,mutfak,3 oda(biri ebeveyn banyolu),banyo-wc,lav-wc şeklindedir. Salon ve odaların zeminleri şap beton kaplı, duvarları ince sıvalıdır. Islak ve servis hacim zeminleri şap beton kaplıdır. Banyo-wc ve lav-wc'de küvet ve duş teknesi bulunmamaktadır.Mutfakta tezgah ve dolap mevcut değildir. Dairelerden her biri 158,26 m2 alanlıdır.%85 inşaat seviyesindedirler.

Ümraniye Tapu Sicil Müdürlüğü' nde yapılan şifahi incelemede taşınmazlara ait 25.12.2006 tasdik tarih,2006/36472 sayılı mimari projesine göre dairelerin her biri antre, salon, mutfak, 3 oda(biri ebeveyn banyolu), banyo - wc, lav - wc şeklinde planlanmıştır. Dairelerin her biri 158,26 m2 alanlıdır.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan tespitler firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler (tapu senedi, mimari proje) karşılaştırılarak edinilen sonuçlar ile değerlendirme yapılmıştır.

- Isıtma sistemi(Mobil kalorifer sistemi),Klima altyapısı
- Aydınlatma sistemi
- Yangın ikaz/alarm sistemi, 24 saat güvenlik kamera için iç tesisat
- Telefon sistemi
- Bahçe sulama tesisatı
- Doğalgaz tesisatı gibi tesisatlar teknik şartnamede belirtildiği üzere yapılacağı varsayımı ile değerlendirme yapılmıştır. Mahallinde yapılan incelemeler, teknik şartnamede(natamam villa) yazılı olan bilgilerin birebir uygulandığı ve uygulanacağı kabulü ile teknik donanımına ait veriler değerlendirmede dikkate alınmıştır.

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

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

- 1) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
 - 2) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
 - 3) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
 - 4) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
 - 5) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
 - 6) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Bu şartlar veya bunların ortaya çıkartılması için gerekecek mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
 - 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. Bu gibi maddelerin mülkün içindeki veya dışındaki mevcudiyeti hakkında değerlendirme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkartmak için gerekli değerlendirme ve mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez.
 - 12) Önerilen yapılandırmalar, aksi belirtilmediği takdirde, tamamlanmış varsayılmaktadır.
 - 13) Değerleme uzmanı, bu raporun okuyucu veya kullanıcısının, eğer varsa mülkü sorumluluk altında bırakan mevcut bina projeleri ve tüm kira sözleşmeleriyle değişikliklerinin kopyalarını elinde bulundurduğunu varsayar.
- Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:
- 1) Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşıma, sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır. Kullanıldığı takdirde geçersizdir.
 - 2) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
 - 3) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
 - 4) 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.
 - 5) Raporda belirtilen herhangi bir değer takdir mülkün bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
 - 6) Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurmuştur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

7) Rapora dâhil 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.

8) Bu rapor 'İdealist 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 ve Danışmanlık AŞ'nin yazılı iznine tabidir.

Bu değerleme raporu aşağıdaki Olağan Dışı Varsayımlar ve Hipotetik Şartlarla hazırlanmıştır.
Değerlemede;

Gayrimenkul ile ilgili hukuki bir problemin bulunmadığı,

Yasal belgelerde usulsüzlüğün, tahrifatın bulunmadığı,

Vergisel ve diğer mali sorumluluklarının bulunmadığı varsayımlarımız,

- (Yapı analizi ve depremsellik) Jeofizik testlerinin incelememiz dışı olduğu ise hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

- ✓ Nitelikli bir proje dâhilinde yer alması
- ✓ Projenin sosyal donatı alanlarının ve yeşil alanlarının yeterli ve kullanışlı olması
- ✓ Bölgede, benzer nitelikli prestijli projelerin kesafet kazanması
- ✓ Gerek F.S.Mehmet Köprüsü ve gerekse de Boğaziçi Köprüsü'ne erişimin kısmen kolay olması
- ✓ Çevre yolları bağlantısının kolay olması

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- ✓ Yüksek değer arz etmesi sebebiyle muhtemel alıcı kitlesinin kısıtlı olması
- ✓ İnşaatin natamam olması
- ✓ Son dönemde, konut piyasasında yaşanan kısmi durgunluk

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

Bu değerleme raporunda, bölgenin çok büyük oranda yapılaşmış çevreden oluşması, bölgede yer alan benzer vasıfta satışa arz edilmiş ya da satışı gerçekleşmiş taşınmazların yer alması nedenine bağlı olarak emsal satışların karşılaştırılması yöntemi, bağımsız bölümlerin maliyet değerlerinin belirlenebilir olması nedeni ile maliyet yöntemi olmak üzere 2 farklı yöntem kullanılmıştır.

Taşınmazların natamam olmaları ve henüz gelir getirebilir düzeyde olmamaları nedeni ile gelir yöntemi ve gelir yönteminin bir uygulaması olan Nakit akım analizi yöntemi kullanılmamıştır.

Uygulaması mümkün olan yöntemler ile ilgili analizler aşağıda yapılmıştır.

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. Satışların Karşılaştırılması yaklaşımı, yapılandırılmış mülkler, boş arazi veya boşmuş gibi addedilen arazilerin değerlemesi için kullanılabilir. Değerleme esnasında değerlendirilen mülk hakları, alıcı ve satıcıların motivasyonları, finansman şartları, satış zamanındaki piyasa şartları, büyüklük, konum, fiziksel nitelikler ve ekonomik özellikleri araştırılmış ve elde edilen verilere göre değerlemesi yapılan mülk özellikleri dikkate alınarak düzeltmelere gidilmiştir.

Maliyet Yöntemi : Genel olarak otel, fabrika, sanayi tesisi, iş hani, yönetsel yapılar, villa, komple bina gibi vasıflarda yapılaşmalardan olup gelir getirmeyen veya geliri belirlenemeyen taşınmazların değerlemesinde bu yöntem kullanılır. Bu vasıftaki taşınmazların geliri belli olanları için de önce gelir yöntemi uygulanır, sonra sına yöntemi için maliyet yöntemi uygulanabilir.

Maliyet Değeri = Yapı Değeri + Dış Tesis Değeri + Özel Donatı Değeri + Arsa değeri – Yıpranma Değeri + Satış Karı'dır.

Bu tanımda arsa değeri dışındaki değerler yerine koyma maliyeti değerleri, yani değerlendirme günündeki teknoloji ile ortalama işçilik ve malzeme kalitesi korunarak yapılan yapılaşma maliyetidir.

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

Maliyet yöntemine dayalı hesaplamalarımızda; yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kârı dahil edilmek suretiyle belirlenen ve 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren "Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2009 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri" esas alınmıştır.

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

Bu proje değerlemesi olmadığından rapor içerisinde kullanılmamıştır.

4-10 Maliyet Oluşumları Analizi

4-10-1 Arsa değerinin bulunması

Maliyet Yöntemi analizinde bağımsız bölümlerin arsa payı değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Bölgede satışa arz edilen ve konum olarak yakın emsaller seçilmiş karşılıklı mukayese ile düzeltme kalemlerinde bulunulmuştur. Değerleme, emsal karşılaştırma yöntemiyle gerçekleştirildiğinden boş arazi aşağıda hesaplanmıştır.

EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI TABLOSU:

KRİTER	DEĞERLEME KONUSU MÜLK	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
Alanı (m ²)	84.152,55 m ² Arsa	1.550 m ² Arsa	1.406 m ² Arsa	1.963 m ² Arsa
Yer	Yukarı Dudullu Mahallesi Baraj Yolu Caddesi ve Alemdağ Caddesi arasında konumlu	Yakın konumlu Yukarı Dudullu Mahallesi dahilindedir. Baraj yolu Caddesine cephelidir.	Yakın konumlu Yukarı Dudullu Mahallesi dahilindedir. Baraj yolu Caddesine cephelidir.	Yakın konumlu Yukarı Dudullu Mahallesi dahilindedir. Baraj yolu Caddesine cephelidir.
Özelliği	İmar yoluna cepheli bölgedeki en büyük alanlı parsellerden biridir. Üzerinde proje geliştirilmiş ve uygulanmıştır.	İmar yoluna cephelidir. Boştur.	İmar yoluna cephelidir. Boştur.	İmar yoluna cephelidir. Boştur.
İmar durumu	Emsal: 0,90 Konut Alanı İmarlı	Emsal: 1,3 Konut Alanı İmarlı	Emsal: 1,4 Konut Alanı İmarlı	Emsal: 1,4 Konut Alanı İmarlı
Satışa Arz Fiyatı (TL)	–	1.850.000 TL. ÖZKAN EMLAK: 02163640700	1.750.000 TL. REMAX EMLAK: 02164161122	2.500.000 TL. CEYDA EMLAK: 02164516168
Tahmini satış Tutarı TL		1.750.000 TL.	1.620.000 TL.	2.260.000 TL.
Tahmini m2 satış Tutarı TL		1130 TL/ m ²	1152 TL/ m ²	1151 TL/ m ²

*Satış Fiyatının Tahmini aşağıda yapılan düzeltme çalışması sonucu bulunmuştur.

DÜZELTMELER:

1. Emsale göre Konu mülk: Alanı çok daha büyük olup imar durumu E:0,90 olması sebebiyle daha düşük olması nedeniyle dezavantajlıdır. Üzerinde proje geliştirilmiş olması nedeniyle reklamasyon avantajlıdır.
2. Emsale Göre Konu Mülk : Alanı çok daha büyük olup imar durumu E:0,90 olması sebebiyle daha düşük olması nedeniyle dezavantajlıdır. Üzerinde proje geliştirilmiş olması nedeniyle reklamasyon avantajlıdır.
3. Emsale Göre Konu Mülk : Alanı çok daha büyük olup imar durumu E:0,90 olması sebebiyle daha düşük olması nedeniyle dezavantajlıdır. Üzerinde proje geliştirilmiş olması nedeniyle reklamasyon avantajlıdır.

KRİTER	DEĞERLEME KONUSU MÜLK	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
Tahmini satış Tutarı TL		1.750.000 TL.	1.620.000 TL.	2.260.000 TL.
Tahmini m2 satış Tutarı TL		1130 TL/ m ²	1152 TL/ m ²	1151 TL/ m ²
Alanı (m ²)	84.152,55 m ² Arsa	1550 m ² Arsa	1406 m ² Arsa	1963 m ² Arsa
Alan Düzeltmesi		-169,5 TL/m2	-172,8 TL/m2	-172,65 TL/m2
Yer	Yukarı Dudullu Mahallesi Baraj Yolu Caddesi ve Alemdağ Caddesi arasında konumlu	Yakın konumlu Yukarı Dudullu Mahallesi dahilindedir.Baraj yolu Caddesine cephelidir.	Yakın konumlu Yukarı Dudullu Mahallesi dahilindedir. Baraj yolu Caddesine cephelidir.	Yakın konumlu Yukarı Dudullu Mahallesi dahilindedir. Baraj yolu Caddesine cephelidir.
Yer Düzeltmesi	İyi	İyi	İyi	İyi
Yer Düzeltmesi		0	0	0
Özellği	İmar yoluna cepheli bölgedeki en büyük alanlı parsellerden biridir. Üzerinde proje geliştirilmiş ve uygulanmıştır.	İmar yoluna cephelidir. Boştur.	İmar yoluna cephelidir. Boştur.	İmar yoluna cephelidir. Boştur.
İmar durumu	Emsal: 0,90 Konut Alanı İmarlı	Emsal: 1,3 Konut Alanı İmarlı	Emsal: 1,4 Konut Alanı İmarlı	Emsal: 1,4 Konut Alanı İmarlı
İmar Durum Düzeltmesi		-113 TL/m2	-115,2 TL/m2	-115,1 TL/m2
Tahmini m2 satış Tutarı TL	850 TL/ m ²	847,50 TL/ m ²	864 TL/ m ²	863,25 TL/ m ²

Karşılaştırılabilir Satış Örneklerinden alan düzeltmesi olarak Emsal 1,Emsal 2,Emsal 3 değerleme konusu taşınmaza göre alan bakımından daha küçük olmaları nedeniyle %15 daha değerli olacağı kabul edilmiştir.

İmar düzeltmesi olarak da Emsal 1,2 ve 3 nolu taşınmazların değerleme konusu taşınmaza göre %10 daha iyi olduğu kabul edilmiştir.

Söz konusu emsaller söz konusu taşınmaza göre daha iyi durumdadırlar. Mevcut imar durumlarına göre hepsi konut alanında kalmasına karşılık emsallerdeki arsalarn emsal yapılaşma şartı değerlendirme konusu taşınmazdan daha fazladır. Ayrıca emsal taşınmazların alanı değerlendirme konusu taşınmazın alanından oldukça küçük alana sahiptirler.Tüm bu veriler ışığı altında söz konusu parselin değeri için emsal değerlerin m2 birim değerlerinden gerek alan, gerek imar durumu , gerekse de konum özellikleri düşünülerek düzeltme yoluna gidilmiştir.

Sonuç : Bu analiz ve düzeltme çalışmasına dayalı olarak
Konu Mülkün Arsa Birim Değeri : 847,50 TL/m² -864 TL/m² aralığında olduğu
belirlenerek **850 TL/ m²** hesap ve takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın B2 Blok 3 nolu dairenin arsa payı ; 159/65171
Diğer bağımsız bölümlerinde arsa payı aynıdır.

Parsel alanı; 84.152,55 m²

Bu durumda arsa payı alanı :84.152,55 m² x 159/65171= 205.30 m² 'dir.

Buna göre arsa payı değeri : 205.30 m² x 850 TL/m² = 174.505 TL

4-10-2 Bina maliyet değerinin bulunması ve maliyet oluşumları analizi ile toplam değerin bulunması, toplam değere ulaşılması

Raporda uluslararası değere yöntemlerinden birisi olan maliyet oluşumları analizi kullanılmıştır. Veri olarak Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nda yayınlanan 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 2009 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Listesinde yer alan m² maliyet değerleri dikkate alınmıştır.

Ayrıca hesaplamada inşaat seviyesi, özel donatı ve tesisat değeri, müteşebbis karı ve bitirilememesi riski dikkate alınmıştır.

Yapılaşma alanı = 158,26 m²

Yapılaşma türüne göre birim m² maliyet değeri 498 TL/m² (III B vasfı için)

Yapılaşma maliyeti = 158,26 m² x 498 TL/m² = 78.813 TL

Mevcut inşaat seviyesine göre yaklaşık %85 inşaat seviyesindeki hali ile maliyet değeri 78.813 TL x 0,85 inş.sev.=66.991 TL

Yıpranma payı: yeni inşaat olduğundan sıfır olarak alınmıştır.

Özel Donatı ve Dış Tesis Değeri = 2.000 TL

Kar = Net kar oranı bu tip projelerde maliyetin %35'ı olarak hesap edilmiş olup konumuz mülk satış karı : (66.991 TL+174.505 TL+2.000 TL) x 0,35 = 85.223 TL

Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre Değer : 174.505 TL + 66.991 TL + 85.223 TL + 2.000 TL = 328.719 TL = 328.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Not: Bu projede karlılık oranı %40 alınmasına karşın %85 inşaat seviyesinde bu karlılık oranı gerek şerefiye farkı gerekse tamamlanana kadar oluşabilecek risk faktörleri nedeni ile %35 alınmıştır.

4-11 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış bedelleri. Bunların Seçilmesinin Nedenleri ve 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. Satışların Karşılaştırılması yaklaşımı, yapılandırılmış mülkler, boş arazi veya boşmuş gibi addedilen arazilerin değerlendirilmesi için kullanılabilir. Değerleme esnasında değerlendirilen mülk hakları, alıcı ve satıcıların motivasyonları, finansman şartları, satış zamanındaki piyasa şartları, büyüklük, konum, fiziksel nitelikler ve ekonomik özellikleri araştırılmalı ve elde edilen verilere göre değerlendirilmesi yapılan mülk özellikleri dikkate alınarak düzeltmelere gidilmesi gerekmektedir.

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi Uygulaması ;

Değerlemede baz alınacak en iyi emsalin aynı proje (İdealistkent) içerisinde seçilmesi gerektiğine karar verilmiştir. ve bu yönde araştırmalarda bulunulmuştur. Ayrıca doğrulayıcı mahiyette bitmiş ve iskana açılmış bir projeden de emsal alınarak emsal doğruluğu küme içerisinde sağlanmıştır. Yaptığımız araştırmaların sonucunda daire vasıflı taşınmazların satışa arz rakamları ile fiili satış rakamlarının birbirine yakın olduğu,diğer bir ifadeyle fiyatların oturduğu belirlenmiş ve bu site içerisinde söz konusu gayrimenkulleri en iyi temsil ettiğine inandığımız emsaller seçilmiştir.Bu yolla elde edilen emsal kümesi ve konumuz gayrimenkuller birbirleri ile mukayese edilmek suretiyle ve gerekli düzeltmeler yapılmak suretiyle değer sonucuna ulaşılmıştır.Çalışma aşağıdadır.

a-) Satış Değerinin Bulunması :

Emsal Satışların Karşılaştırması Yöntemindeki Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3
Satış Fiyatı	?	355.000 TL	375.000 TL	365.000 TL
Satış Tarihi	Aralık 2009	Aralık 2009	Aralık 2009	Aralık 2009
Fiyat Düzeltmesi-1 (Enflasyon farkı için) TL		0	0	0
Dairenin Brüt Alanı (m²)	158,26	158,26	166	158,26
Fiyat Düzeltmesi-2 (Kullanım Alanı Farkı İçin TL)		0	-17.415	0
Konumu ve manzarası,	İyi	İyi	İyi	İyi
Fiyat Düzeltmesi-3 (Konum,manzara,kat için – TL)		0	0	0
Diğer Özellikler teknik vs.için	İyi	İyi	İyi	İyi
Fiyat Düzeltmesi-3 (Diğer özellikler teknik vs için – TL)		0	0	0
Düzeltilmiş Satış Değerleri (TL)		355.000	357.585	365.000

**Direk Satışların Karşılaştırılması
Yönteminde Yapılan Kabuller**

- 1-) Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- 2-) Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından sağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-) Söz konusu taşınmazlar halen satılık olduklarından pazarlık payı düşülerek oluşturulan değerler kabul edilerek enflasyon farkı hesaplanmamıştır.
- 4-) Söz konusu karşılaştırılabilir örnekler için günümüz piyasa koşullarında ortalama arsa+bina satış rayicinin ortalama 2.300-2.500 TL/m² aralığında olduğu emsallerin ortalama m2 birim değerleri 2.300 TL/m² olması nedeniyle bu değer kabul edilmiştir.
- 5-) Karşılaştırılabilir satış örneklerinin yaşları birbirlerine yakın olduklarından yıpranma dikkate alınmamıştır.
- 6-) Hepsi iyi durumda olduğundan fark oluşmamıştır.
- 7-) Tablodaki değerlere KDV dahil değildir.

Söz konusu tabloda kullanılan emsaller iskana hazır %100 inşaat seviyesinde olan dairelerdir.Tablo sonucunda değerleme konusu taşınmaz için bulunan değerler %100 iskana hazır haldeki değer aralıklarıdır. Bu değer oluşumunu sağlayan kalemler arsa bedeli+yapılaşma maliyeti+özel donatı,dış tesis değeri ile özel donatı, dış tesis değeri hariç müteşebbis karından oluşmaktadır. Maliyet analizi ile yaptığımız çalışmada elde ettiğimiz rakamlar burada kullanılmak sureti ile %85 inşaat seviyesindeki yapının emsal satış değerini tespit etmemizi sağlayacaktır.

Tüm bu verilere göre söz konusu emsallerden 1 ve emsal 3 aynı site içerisinde yer alan biri 2.katta diğeri 3.katta yer alan 3+1 158,26 m2 alanlı aynı tip dairelerdir. Emsal 2 ise İdealistkent'in karşı tarafında yer alan Evidea Sitesi içerisinde bulunan 166 m2 alanlı ara kat daire için istenen rakamlardır.Söz konusu emsallerin konum,manzara,teknik özellikleri birbirlerinin aynısı ve yakın olması nedeniyle herhangi bir düzeltme söz konusu olmamıştır.Sadece Emsal 2 için kullanım alanı farkı oluşmuş bu da bölgede ve emsallerdeki dairelerin ortalama m2 birim değerleri kabul edilmiştir.Taşınmazlar halen satılık olduklarından enflasyon farkı uygulanmamıştır.

Yukarıda piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile yapılan hesaplama da değerlendirme konusu B2 Blok 1.kat 3 no' lu dairenin satış fiyatının 355.000 TL-365.000 TL arasında olacağı görülmektedir. Bununla beraber, karşılaştırılabilir satış örnekleri için hesaplanan düzeltilmiş satış değerleri (Natamam olanlarında anahtar teslim satış değerleri) dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazın %100 inşaat seviyesinde

iskana hazır hale gelmesi halindeki peşin satış değerinin 360.000 TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

Bulunan bu değer yapılaşması %100 bitmiş halinin değeridir. Konumuz mülklerin inşaat seviyelerine göre son düzeltme kalemi olarak inşaat seviyesi düzeltme tutarı belirlenmiştir. Bu değerler için alınan veriler maliyet yöntemi analizinden alınmıştır.

Buna göre; %85 inşaat seviyesinde olan bağımsız bölümlerin inşaat seviyesi dikkate alınarak son düzeltme kalemi olarak inşaat seviyesi düzeltme tutarı olarak;

-27.000 TL belirlenmiştir. Bu durumda %85 inşaat seviyesindeki konu mülkün değeri 333.000 TL olarak belirlenmiştir. 27.000 TL'nin açılımı ~12.000 TL inşaat maliyetinden, ~15.000 TL'si de müteşebbis karından düşülerek elde edilmiştir.

Sonuç olarak emsal satış karşılaştırması yöntemi ile %100 bitmişlik seviyesindeki B2 Blok 1.kat 3 nolu daire, 1.kat 4 nolu daire ve 2.kat 5 nolu dairelerin değeri 360.000 TL belirlenmiş olup buradan hareketle yine emsal karşılaştırması yöntemine dayalı olarak %85 inşaat seviyesindeki gayrimenkul değeri 333.000 TL bulunmuştur.

4-13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme talebinde kira değeri talebi bulunmadığından bu analize yer verilmemiştir.

4-14 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkulün mülkiyet hakkı tam ve buna bağlı hakların kullanımında sınırlama bulunmamaktadır.

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.

Taşınmazın en etkin ve verimli kullanımı, projesinde olduğu şekliyledir.

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

Değerleme çalışmamızda elde edilen verilerden ve belirlenen varsayımlardan hareketle; boş arazi değeri, geliştirilmiş ve yapılaşması tamamlanmış yapıların değeri belirlenmiş ve raporumuz içeriğinde açıklamaları yapılmıştır.

4-17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemede müşterek ya da bölünmüş kısım mevcut değildir.

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

5-1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme sürecinde iki yöntem kullanılmış olup %85 inşaat seviyesindeki söz konusu gayrimenkullerin her biri için elde edilen sonuçlar ;

- Maliyet Yöntemine göre değer ; 328.000 TL
 - Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemine Göre değer; 333.000 TL
- elde edilmiştir.

Her iki yöntem ile ulaşılan değer sonucu birbirine yakın çıkmış olup, maliyet yöntemine göre olan değer kabul edilmiş ve takdir edilen değer 328.000 TL olarak belirlenmiştir.

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup raporda 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

Yasal gerekler yerine getirilmiş olup mevzuat uyarınca alınması gerekli izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur.

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

Yapı kullanma izin belgesi olan taşınmazlarla ilgili olarak mevcut inşaat seviyeleri göz önüne alındığında; İnşaat seviyesi % 100 olmamakla birlikte yapı kullanma izin belgesinin ilgili mercice nasıl ve neden düzenlendiği, haklı gerekçesinin ne olduğunu sorgulanması konusunda şirketimizin yetkisi bulunmadığından, yetkili mercinin yasal gereklilik olan belgeyi düzenleyip düzenlemediği araştırılarak rapor içerisinde sunulmuştur.

Bu araştırmanın ötesinde de mevcut durumu bildirmek, açıklamalarda bulunmak konuya ilişkin tamamlayıcı açıklamamızdır.

Herhangi bir yasal evrak eksikliği bulunmamakta olup, GYO portföyüne alınmasıyla ilgili mevzuat açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu mahalle gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği ilkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz ilke 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

6-2-1 Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi:

Taşınmazların,

- a) Değerleme tarihi itibarıyla bitirilmişlik oranı olan % 85 inşaat seviyesine göre,
- b) Seri VIII 35 Sayılı Tebliğ gereği % 100 inşaat seviyesine göre değerleri aşağıda belirtilmiştir.

DEĞER TL					
BITMİŞLİK ORANI					
PARSEL	BLOK	BAĞ. BLM	KDV DURUMU	85%	100%
106	B2	3	KDV Hariç Değer (TL)	328.000	360.000
			KDV (Oran:%01)	3.280	3.600
			KDV Dahil Toplam Değer (TL)	331.280	363.600
106	B2	4	KDV Hariç Değer (TL)	328.000	360.000
			KDV(Oran:%01)	3.280	3.600
			KDV Dahil Toplam Değer (TL)	331.280	363.600
106	B2	5	KDV Hariç Değer (TL)	328.000	360.000
			KDV (Oran:%01)	3.280	3.600
			KDV Dahil Toplam Değer (TL)	331.280	363.600

6-2-2 Nihai Değer :

Rapor tarihi olan 31.12.2009 tarihi itibariyle, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; yukarıda tapu bilgileri detayı verilen B2 Blok 1.kat 3 nolu, 1.kat 4 nolu ve 2.kat 5 nolu daire yaklaşık %85 inşaat seviyesinde olup, bu inşaat seviyesine göre Pazar değerleri;

1.kat 3 Bağımsız Bölüm No.lu (%85 inş.sev)Tasınmaz için:

KDV hariç değeri : 328.000.- TL (Üçyüzyirmisekizbinyenitürklirası),

KDV değeri /%1) : 3.280.- TL (Üçbinikiyüzseksentürklirası)

KDV dahil değeri : 331.280.- TL (Üçyüzotuzbirbinikiyüzseksentürklirası)

1.kat 4 Bağımsız Bölüm No.lu (%85 inş.sev)Tasınmaz için:

KDV hariç değeri : 328.000.- TL (Üçyüzyirmisekizbinyenitürklirası),

KDV değeri /%1) : 3.280.- TL (Üçbinikiyüzseksentürklirası)

KDV dahil değeri : 331.280.- TL (Üçyüzotuzbirbinikiyüzseksentürklirası)

2.kat 5 Bağımsız Bölüm No.lu (%85 inş.sev)Tasınmaz için:

KDV hariç değeri : 328.000.- TL (Üçyüzyirmisekizbinyenitürklirası),

KDV değeri /%1) : 3.280.- TL (Üçbinikiyüzseksentürklirası)

KDV dahil değeri : 331.280.- TL (Üçyüzotuzbirbinikiyüzseksentürklirası)

Not:Yukarıda değer sunumunda KDV oranının %1 uygulanma gerekçesi raporumuz ekinde yer alan "KDV Uygulamasına yönelik açıklama" kısmında sunulmuştur

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.
Saygılarımızla,

Değerlemeyi Gerçekleştirenler

S.Selda Akay
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Yüksek Mimar
SPK Lisans No:400326

Deniz Arslan
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400203

Rıdvan EREŞİM
Değerleme Uzman Adayı

Kontrol Eden
Halil Dönmez
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400180

Sirket Kase ve İmzası

EKOL
GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.

KDV UYGULAMASINA YÖNELİK AÇIKLAMA:

Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığının Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye gönderdiği 15.04.2009 tarih, 040169 sayılı yazısına istinaden Katma Değer Vergisi Kanunun 28.maddesinin verdiği yetkiye istinaden yayımlanan 17.07.2002 tarih ve 2007/13033 sayılı kararname eki karar uyarınca karamame eki uyarınca I sayılı listede yer alanlar için %1, II sayılı listede yer alanlar için %8 ,ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere vergiye tabi işlemler için %18 oranında katma değer vergisi uygulanması gerekmektedir.

Tüm bu bilgiler ışığı altında 30.07.2002 tarih 24831 sayılı Resmi gazetede yayımlanan 17.07.2002 tarih 2002 /4480 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile mal ve hizmetlere uygulanacak KDV oranı belirlenmiştir.Ekli I listede yer alanlar için %1 alınacak olup listenin 11.sirasındaki net alanı 150 m2 'ye kadar olan konut teslimleridir.

Söz konusu Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından imzalanmış olan ve yukarıdaki genelgelerin uygulaması sonucu belirlendiği açıklanan net alan listelerine göre söz konusu dairelerin net kullanım alanları 150 m2'den azdır.Bu nedenle de KDV oranı %1 alınmıştır.

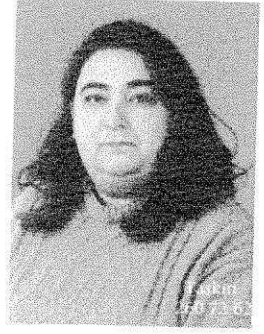
EKLER

- 1- Tapu Senedi Fotokopisi
- 2- Kroki, Fotoğraf, grafik ...Vb belgeler
- 3- Ruhsat Vb Belgeler
- 4- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi

5- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
5-1 Lisans Belgeleri,

Saade! SELDA AKAY

İş Tel: 0 212 211 24 44



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

TC Kimlik No: 12218717076

Mesleği / Unvanı

Mimar / Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400326)

Eğitim

Malatya Lisesi	1984-1987
İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi-Mimarlık Bölümü	1987-1991
İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi-Mimarlık Bölümü Yapı Bilgisi Ana Bilim Dalında Yüksek lisans	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
Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz Ve Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Eksperti	2000 / 2005
İnterform İnşaat Ticaret Ltd.Şti.	Şantiye Organizasyonu,Teklif ve Hak ediş hazırlama,kontrol	1996 / 1999
Harmak Makine Sanayi	Şantiye Görevlisi	1995 / 1996
Ocakoğlu Mimarlık İnşaat Ltd.Şti.		1993 / 1994
İ.T.Ü. Mimarlık Fak.Yapım Yönetimi ve Bina Maliyeti Kürsüsü BMBS Araştırma Grubu		1992 / 1993

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

* Mimarlık Odası AutoCAD kursu

Yabancı Dil Bilgisi: İngilizce İyi Derecede

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Evli
Milliyet : T.C
Doğum Tarihi : 08/04/1970
Doğum Yeri : Malatya
Ehliyet : B sınıfı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- Mimarlar Odası

Deniz ARSLAN

İş Tel: 0 212 211 24 44

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

TC Kimlik No: 22451432766

Mesleği / Unvanı

Ekonomist / Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400203)

**Eğitim**

İstanbul Ortaköy Z.K.Anadolu Denizcilik M.Lisesi Gemi Makineleri Bölümü	1990-1994
Lefke Üniversitesi Ekonomi Bölümü Yabancı Dil Hazırlık Sınıfı	1994-1995
Erciyes Üniversitesi İ.İ.B.F. İktisat	1995-1999

Deneyim**Çalıştığı Kurum**

Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.
Kuveyt Türk Katılım Bankası
A.Ş.

Unvanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Risk İzleme Uzmanı

Başlangıç ve Bitiş Tarihi

13.12.2004 / Devam ediyor
Şubat 2001 / Aralık 2004

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- Bankacılıkla ilgili muhtelif sayıda Türkiye Bankalar Birliği Eğitimleri
- Bilgi Üniversitesi; Değerleme Uzmanlığı Programları 3 ay süre ile, Sertifika ve Lisans alınmıştır. (Değerleme Uzmanlığı Lisansı)
- İstanbul Üniversitesi Değerleme Konulu Seminerleri 3 ay müddetli. Sertifika alınmıştır.
- Değerleme mesleği ile ilgili çeşitli Eğitim ve sempozyumlara, dinleyici olarak katılmıştır.

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce İyi

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Evli
Milliyet : T.C
Doğum Tarihi : 08/03/1976
Doğum Yeri : Koyulhisar / Sivas
Ehliyet : A2 ve B sınıfı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- LİDEBİR (Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği)
- DUD (Değerleme Uzmanları Derneği)

Rıdvan EREŞİM
TEL:05355974751
AKBABA KÖYÜ ÖN-EL SİTESİ B:3, D:1
BEYKOZ/İSTANBUL

TC KİMLİK NO: 51787140328



Mesleği / Unvanı

ÇEVRE MÜHENDİSİ / DEĞERLEME UZMAN YRD.

Eğitim

İSTANBUL DENİZCİLİK VE SU ÜRÜNLERİ MESLEK
LİSESİ GÜVERTE BÖLÜMÜ 1991-1994
SAKARYA ÜNİVERSİTESİ ÇEVRE MÜHENDİSLİĞİ
BÖLÜMÜ 1995-2000

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Değerleme Uzman Yrd	2007 / Devam ediyor
İstanbul Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Değerleme Uzman Yrd	2006-2007
HEKTAŞ Şirketler Grubu	Şantiye Şefi	2005-2006

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- TSE İSO 9001 Kalite Güvencesi ve Yönetimi Sertifikası

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce Yok

Kişisel Bilgiler

Medenî Durum : Evli
Milliyet : T.C
Doğum Tarihi : 10/09/1977
Doğum Yeri : İstanbul
Ehliyet : B Sınıfı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- TMMOB

Halil DÖNMEZ

Büyükcçekmece/İSTANBUL
TC Kimlik NO : 4045264836

Mesleği / Unvanı

Bankacı, Mali Müşavir, S.Değerleme Uzmanı, Ortak

**Eğitim**

Esk. Motor Teknik Lisesi 1975 -1979
Anadolu Üniversitesi Ekonomi Bölümü 1979-1983

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	S.Değerleme Uzmanı	03.12.2004- .20087 / Devam
KUVEYT TÜRK GÜNEŞLİ ŞUBESİ	Müdür	11.09.2002 10.01.2005
TOPRAKBANK AŞ GAZİOSMANPAŞA	Müdür	02.03.2000 10.09.2002
TOPRAKBANK AŞ GÜNGÖREN ŞB	Müdür	02.02.1999 01.03.2000
FINANSBANK AŞ B.PAŞA ŞB	Müdür	05.11.1997 30.01.1999
ESBANK TAŞ MERKEZ ŞB	Müdür	12.09.1996 05.11.1997
ESBANK TAŞ B.PAŞA ŞB	Müdür	07.11.1995 11.09.1996
ESBANK TAŞ KONYA ŞB	Müdür	13.04.1993 06.11.1995
ESBANK TAŞ KREDİLER MÜDÜRLÜĞÜ.	Müd. Yrd	27.02.1990 12.04.1993
ESBANK TAŞ TEFTİŞ KURULU BŞK	Müfettiş	15.04.1988 26.02.1990
ESBANK TAŞ TEFTİŞ KURULU BŞK	Müf. Yrd	18.06.1984 14.04.1988

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- Bankacılık ile ilgili 100 ün üzerinde mesleki, bilimseli kişili geliştirici eğitimler, Sertifikalar alınmıştır.
- Mali Müşavirler Odası , mali Müşavirlik seminerler, 3 ay müddetli, Sertifika ve Lisans alınmıştır.(Serbest Mali Müşavirlik lisansı)
- Bilgi Üniversitesi; Değerleme Uzmanlığı Programları 3 ay süre ile, Sertifika ve Lisans alınmıştır. (Değerleme Uzmanlığı Lisansı)
- İstanbul Üniversitesi Değerleme Konulu Seminerleri 3 ay müddetli. Sertifika alınmıştır.
- Kredi derecelendirme Uzmanlığı, Sertifika alınmış, Kredi derecelendirme Lisanslama sınavlarına katılmıştır.
- Değerleme mesleği ile ilgili çeşitli Eğitim ve sempozyumlara, dinleyici ve sunucu olarak katılmıştır.

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce Orta

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Evli
Milliyet : T.C
Doğum Tarihi : 20/05/1960
Doğum Yeri : Eskişehir
Ehliyet : B sınıf

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- 1-) TİDE (Türkiye İç Denetim Enstitüsü)
- 2-) İSMMMO (İst. Ser. Muh.ve Mali Müş. Odası)
- 3-) DUD (Değerleme Uzmanları Derneği)
- 4-) LİDEBİR (Lisanslı Değerleme Şirketleri Derneği)
- 4-) FİNANS KULÜP
- 5-) İPYD (İstanbul Proje Yönetim Derneği)





[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

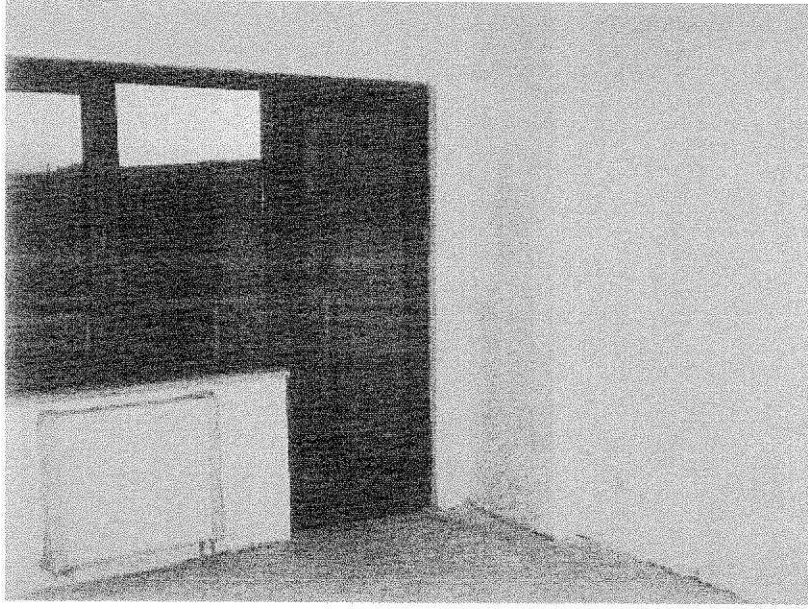
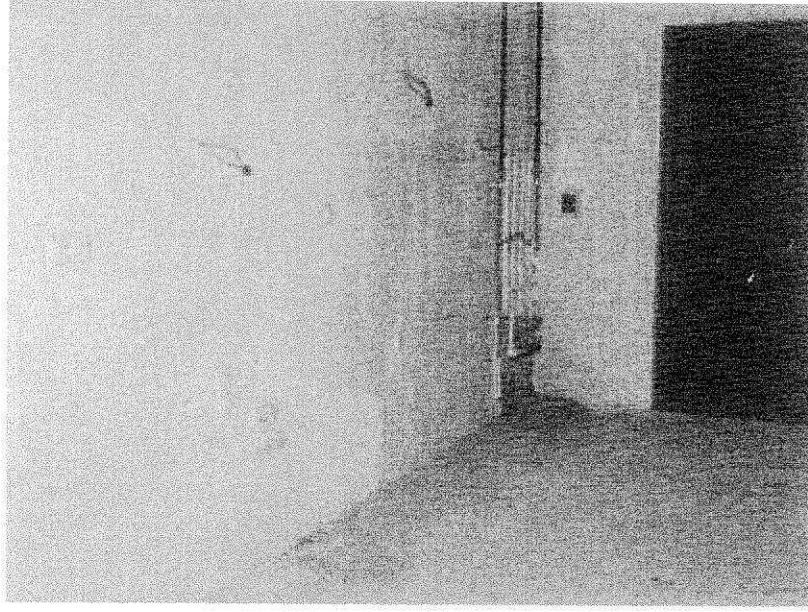
[Handwritten signature]



Handwritten signature or mark.

Handwritten signature or mark.

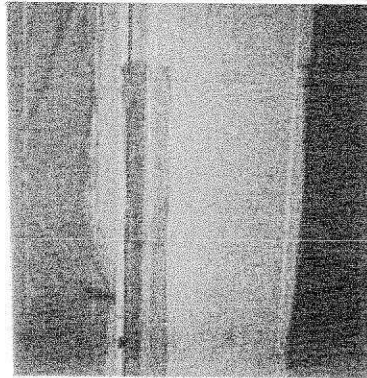
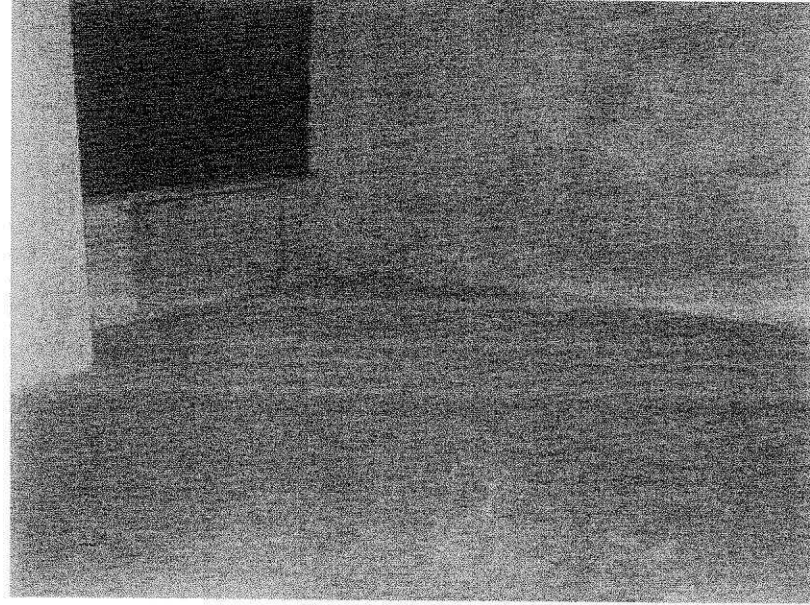
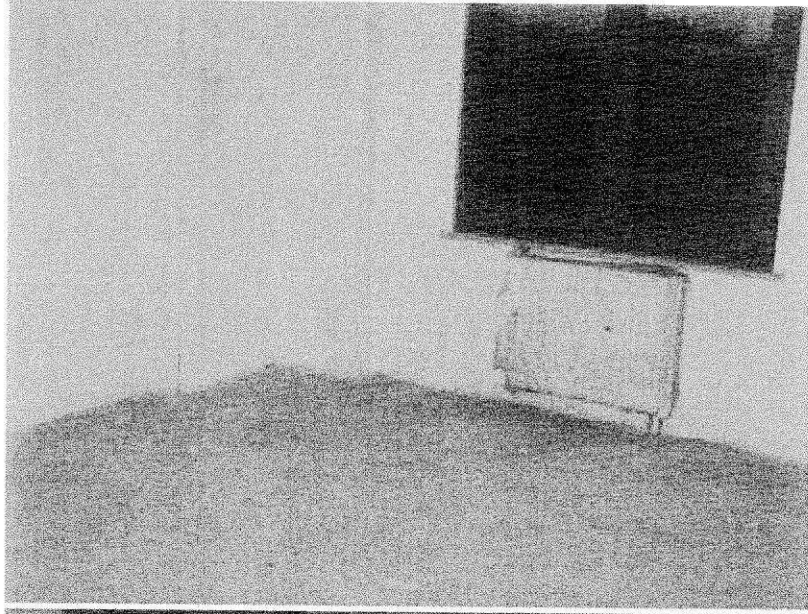
Handwritten signature or mark.



Handwritten signature or mark.

Handwritten signature or mark.

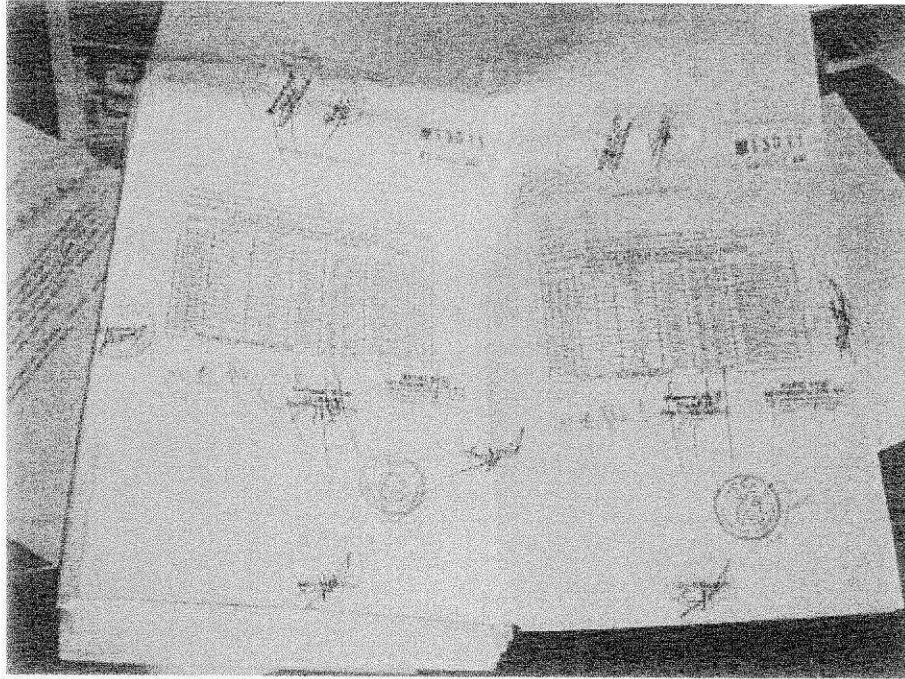
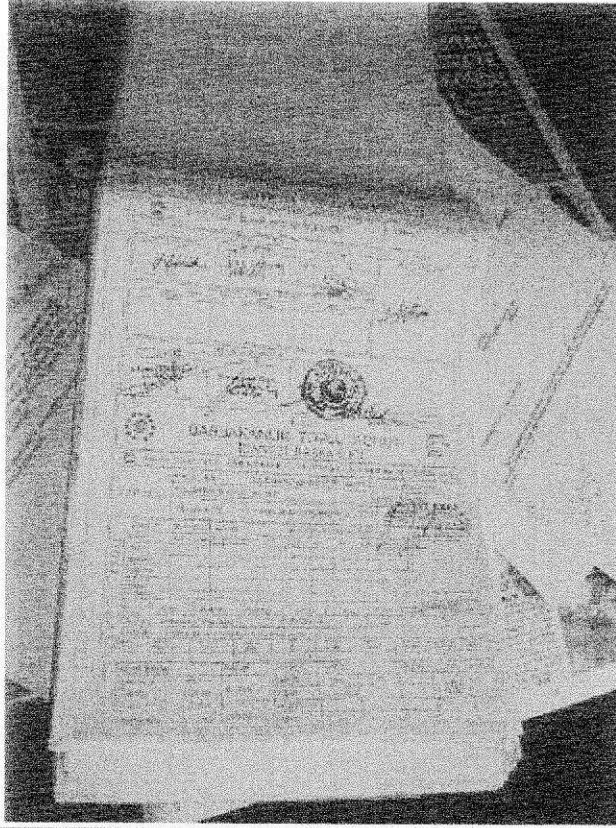
Handwritten signature or mark.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

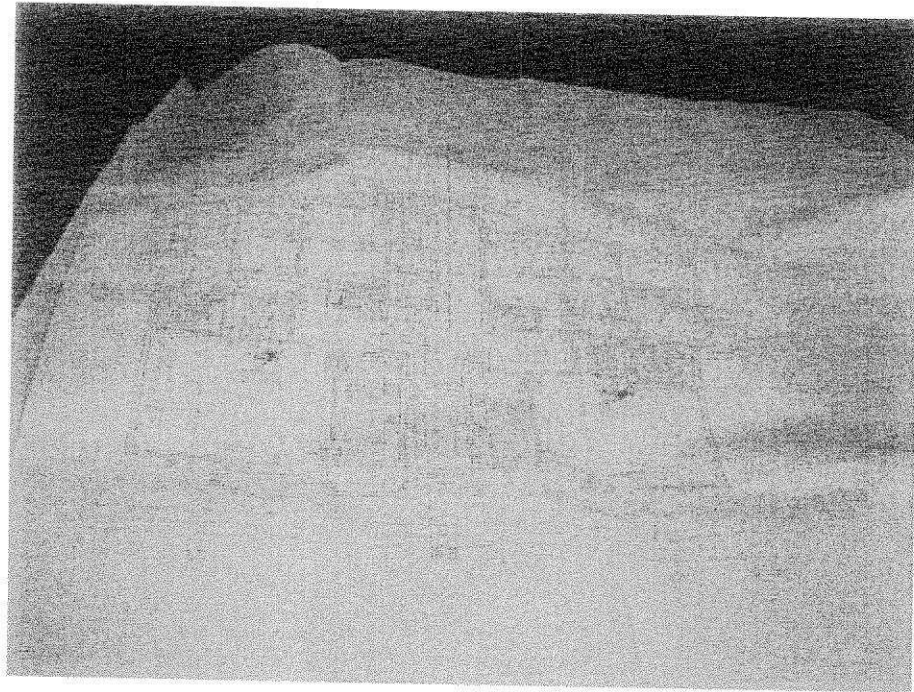
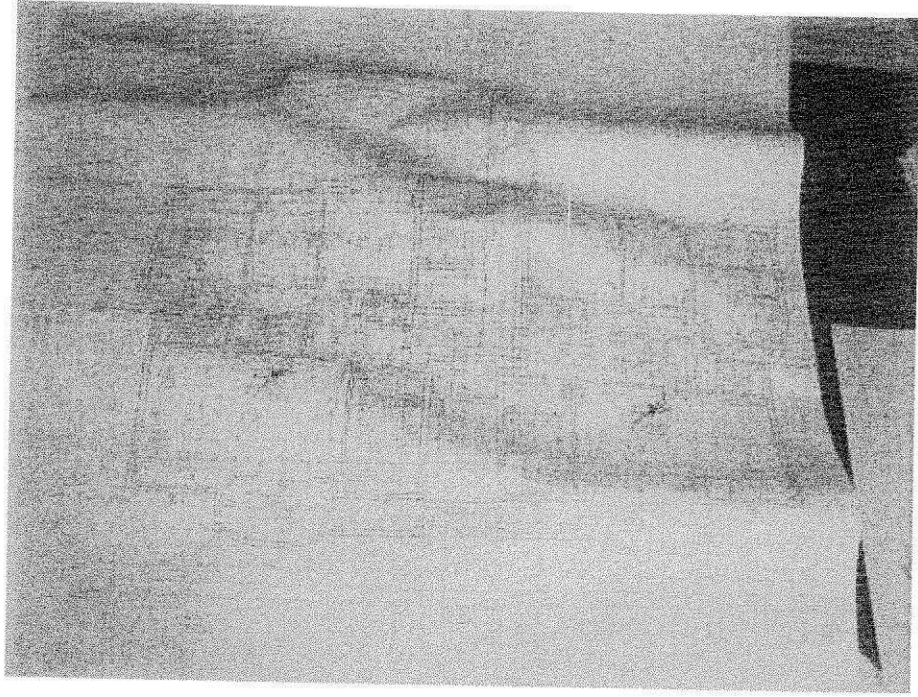
[Handwritten signature]



Handwritten signature or mark.

Handwritten signature or mark.

Handwritten signature or mark.



Handwritten signature or mark.

Handwritten signature or mark.

Handwritten signature or mark.

NATAMAM KONUT DURUM TABLOSU (KALORİFERLİ-ASANSÖRLÜ VEASANSÖRSÜZ KONUTLAR İÇİN)						
BANKA /ŞUBE ADI:			DEĞERLEME ŞİRKETİ:			
MÜŞTERİ ADI:			DEĞERLEME TARİHİ:			
RAPOR NO:			DEĞERLEMEYİ GERÇEKLEŞTİREN UZMAN:			
SIRA NO	İMALAT DURUMU	%	KLF'li AS'lı İşe Bitmiş İşe X Koyunuz	Toplam Puan	KLF'li AS'lı İşe Bitmiş İşe X Koyunuz	Toplam Puan
1	KABA İNŞAAT	Kalıp	25	0	X	12
		Demir	25	0	X	12
		Beton	25	0	X	12
		Tuğla	25	0	X	12
2	ÇATI	Çatı Konstrüksiyon u	70	0	X	2,1
		Çatı Kaplama	30	0	X	0,9
3	KASALAR	Pencere Kasaları	25	0	X	2
		Kapı Kasaları	25	0		0
		İç Sıva (Kaba)	20	0	X	1,6
		İç Sıva (İnce)	30	0	X	2,4
4	TESİSAT	Temiz Su (Borular)	35	0	X	2,8
		(Armütörler)	20	0		0
		Pis Su	10	0	X	0,8
		Elektrik(Boru Fesdi)	15	0	X	1,2
		(Kablo)	10	0	X	0,8
		(Akseptör)	10	0		0
		Seramik	35	0		0
5	YER DÖŞEMESİ	Şap	40	0	X	1,2
		Döşeme	25	0		0
6	ISLAK HACİM KAPLAMASI	Davet Kapl. (Fayans) Yer	80	0		0
		Kaplama (Seramik)	20	0		0
7	DİŞ SIVA VE KAPLAMASI	Diş Sıva (Kaba)	20	0	X	1
		(İnce)	20	0	X	1
		Diş Boya	10	0	X	0,5
		Demir İmalatı (Balkon Kork)	15	0	X	0,75
		(Merd. Kork.)	15	0	X	0,75
8	DOĞRAMA VE CAM,KAPI PENCERE	Denizlikler	20	0	X	1
		Kapı	60	0		0
		Kanalları	30	0	X	2,4
		Pencere	10	0	X	0,8
9	BOYA İŞLERİ	Madeni Akşam	10	0	X	0,8
		Camlar	50	0	X	2
		Kapı Boya	25	0		0
10	KALORİFER İŞLERİ	Pencere Boya	25	0	X	1
		Kazan	30	0		0
		(Kombü)	30	0	X	1,8
		Radyatör	40	0	X	2,4
11	ASANSÖR İŞLERİ	Ray	30	0	X	1,2
		Makine	40	0	X	1,6
		Daire	30	0	X	1,2
		Kabin	30	0		0
12	İÇ BOYA	İç Boya	17	0		0
		Mutfak Duvarları ve Tegulu	66	0		0
13	MUTFAK DOLAPLARI	Vitrifiye	17	0		0
		Çin İşleri, Havuz	60	0	X	2
		Oyun Sahası Sesli Tesisler vb.				
TOPLAM			0	85,2		

Bayındırlık ve İskân Bakanlığından:

**MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK HİZMET BEDELLERİNİN HESABINDA
KULLANILACAK 2009 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM
MALİYETLERİ HAKKINDA TEBLİĞ**

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 2009 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kârı dahil belirlenerek aşağıda gösterilmiştir.

<u>YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI</u>	<u>Yapının Birim Maliyeti (BM) TL/M2</u>
I. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR	71,00
. 3 m yüksekliğe kadar kagir ve betonarme istinat ve bahçe duvarları	
. Basit kümes ve basit tarım yapıları	
. Plastik örtülü seralar	
. Mevcut yapılar arası bağlantı- geçiş yolları	
. Baraka veya geçici kullanımı olan küçük yapılar	
. Yardımcı yapılar (Müştemilat)	
. Gölgelekler-çardaklar	
. Üstü kapalı yanları açık teneffüs, oyun gösteri alanları	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
B GRUBU YAPILAR	123,00
. Cam örtülü seralar	
. Basit padok, büyük ve küçük baş hayvan ağılları	
. Su depoları	
. İş yeri depoları	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
II. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR	195,00
. Kuleler, ayaklı su depoları	
. Palplanj ve ankrajlı perde ve istinat duvarları	
. Kayıkhanesi	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
B GRUBU YAPILAR	268,00
. Pnömatik ve şişirme yapılar	
. Hangar yapıları (Uçak bakım ve onarım amaçlı)	
. Tek katlı ofisler, dükkan ve basit atölyeler	
. Semt sahaları, küçük semt parkları, çocuk oyun alanları ve müştemilatları	
. Tarım, endüstri ve sanayi yapıları (Tek katlı, bodrum ve asma katı da olabilen prefabrik beton ve çelik depo ve atölyeler, tesisat ağırlıklı ağıllar, fidan yetiştirme ve bekletme tesisleri)	
. Yat bakım ve onarım atölyeleri, çekek yerleri	
. Jeoloji, botanik ve tema parkları	
. Mezbahalar	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
III. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR	437,00
. Okul ve mahalle spor tesisleri (Temel eğitim okullarının veya işletme ve tesislerin spor salonları, jimnastik salonları, semt salonları)	
. Katlı garajlar	
. Hobi ve oyun salonları	
. Ticari bürolar (üç kata kadar-üç kat dahil- asansörsüz ve kalorifersiz)	
. Alışveriş merkezleri (semt pazarları, küçük ve büyük hal binaları, marketler. v.b)	
. Basımevleri, matbaalar	
. Soğuk hava depoları	

- . Konutlar (dört kata kadar- dört kat dahil - asansörsüz ve kalorifersiz)
- . Benzin istasyonları
- . Kampingler
- . Küçük sanayi tesisleri (Donanımlı atölyeler, ticarethane, dükkan, imalathane, dökümhane)
- . Semt postaneleri
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

B GRUBU YAPILAR

498,00

- . Kreş-Gündüz bakımevleri
- . Otel ve moteller (1 ve 2 yıldızlı oteller, 2. sınıf moteller)
- . Entegre tarımsal endüstri yapıları
- . İdari binalar (ilçe tipi hükümet konakları, vergi daireleri)
- . Gençlik Merkezleri
- . Belediyeler ve çeşitli amaçlı kamu binaları
- . Lokanta, kafeterya ve yemekhaneler
- . Temel eğitim okulları
- . Küçük kitaplık ve benzeri kültür tesisleri
- . Jandarma ve emniyet karakol binaları
- . Sağlık tesisleri (sağlık ocakları, kamu sağlık dispanserleri, sağlık evleri, sağlık merkezleri)
- . Ticari bürolar (Kaloriferli veya asansörlü)
- . Halk evleri
- . Pansiyonlar
- . 150 kişiye kadar cezaevleri
- . Fuarlar
- . Sergi salonları
- . Konutlar (asansörlü ve/veya kaloriferli)
- . Marinalar
- . Gece kulübü, diskotekler
- . İtfaiye kurtarma istasyonları
- . Misafirhaneler
- . Büyük çiftlik yapıları
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

IV. SINIF YAPILAR

A GRUBU YAPILAR

561,00

- . Özelliği olan büyük okul yapıları (Spor salonu, konferans salonu ve ek tesisleri olan eğitim yapıları)
- . Poliklinikler ve benzeri sağlık yapıları (Hastaneler hariç)
- . Liman binaları
- . İl tipi hükümet konakları (Büyük idare ve Büyükşehir belediye binaları)
- . Ticari Bürolar (Asansörlü ve kaloriferli)
- . 150 kişiyi geçen cezaevleri
- . Kaplıcalar, şifa evleri vb. termal tesisleri
- . Rehabilitasyon ve tedavi merkezleri
- . İbadethaneler (Dini yapılar 1000 kişiye kadar)
- . Entegre sanayi tesisleri
- . Aqua parklar
- . Müstakil spor köyleri (Yüzme havuzları, spor salonları ve stadları bulunan)
- . Özellikli müstakil konutlar (villalar, teras evleri, dağ evleri, kaymakam evi)
- . Yaşlılar Huzurevi, kimsesiz çocuk yuvaları, yetiştirme yurtları
- . Büyük alışveriş merkezleri
- . Yüksek okullar ve eğitim enstitüleri
- . Apartman tipi konutlar (Bina yüksekliği 21.50 m.'yi aşan, asansörlü ve/veya kaloriferli)
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

B GRUBU YAPILAR

622,00

- . İş Merkezleri
- . Araştırma binaları ve laboratuvarlar
- . Metro istasyonları
- . Stadyum, spor salonları ve yüzme havuzları
- . Büyük postaneler (merkez postaneleri)



- . Otobüs terminalleri
- . Satış ve sergi binaları (showroomlar)
- . Eğlence amaçlı yapılar (çok amaçlı toplantı, eğlence ve düğün salonları)
- . Banka binaları
- . Otel ve moteller (3 ve 4 yıldızlı oteller ile 1. sınıf moteller)
- . Normal radyo ve televizyon binaları
- . Özelliği olan genel sığınaklar
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar

C GRUBU YAPILAR

746,00

- . Hastaneler (150 yatağa kadar)
- . Büyük kütüphaneler ve kültür yapıları
- . Bakanlık binaları
- . Yüksek öğrenim yurtları
- . Arşiv binaları
- . Radyoaktif korumalı depolar
- . Büyük Adliye Sarayları
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

V. SINIF YAPILAR

A GRUBU YAPILAR

926,00

- . Radyo-Tv İstasyonları
- . Özelliği olan askeri yapılar ve orduevi
- . Büyükelçilik yapıları, vali konakları ve 600 m2 üzerindeki özel konutlar
- . Borsa binaları
- . Üniversite kampüsleri
- . Yüksekliği 50,50m'yi aşan yapılar
- . Alışveriş kompleksleri (İçerisinde sinema, tiyatro, sergi salonu, kafe, restoran, market, v.b. bulunan)
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

B GRUBU YAPILAR

1.122,00

- . Kongre merkezleri
- . Müze, sergi kütüphane kompleksleri
- . Olimpik spor tesisleri – hipodromlar
- . Bilimsel araştırma merkezleri, AR-GE binaları
- . Havaalanları
- . İbadethaneler (1000 kişinin üzerinde)
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

C GRUBU YAPILAR

1.279,00

- . Hastaneler (150 yatağın üstündeki hastaneler ve özelliği olan ihtisas hastaneleri)
- . Üst donanımlı kompleks oteller ve tatil köyleri (5 yıldızlı)
- . Büyük radyo ve televizyon binaları
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

D GRUBU YAPILAR

1.528,00

- . Opera, tiyatro bale yapıları, konser salonları ve kompleksleri
- . Restore edilecek yapılar ve tarihi ve eski eser niteliğinde olup, yıkılarak orijinaline uygun olarak yapılan yapılar
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

Açıklamalar:

1-) Benzer yapılar, ilgili gruptaki yapılara kıyasen uygulayıcı kurum ve kuruluşlarca Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin ilgili hükümlerinden yararlanılarak belirlenecektir.

2-) Tebliğin revizyonu çalışmalarında sınıfı veya grubu değiştiren ve tebliğden çıkarılan yapılar için, 2009 yılından önceki tebliğlere göre yapı sınıfı ve grubu belirlenerek başlatılmış ve devam eden işlerde, söz konusu tebliğlerdeki yapı sınıfı ve grubu değiştirilmeksizin 2009 yılı tebliğinde karşılığı olan tutar esas alınmak suretiyle hesap yapılacaktır.

3-) Tebliğdeki sınıf ve gruplar yapım aşamasında belirlenirken tereddüte düşülmesi halinde, o yapının yapı yaklaşık maliyeti; yapının projesine göre hazırlanacak metrajlara Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Birim Fiyatlarının uygulanması suretiyle hesaplanacaktır.

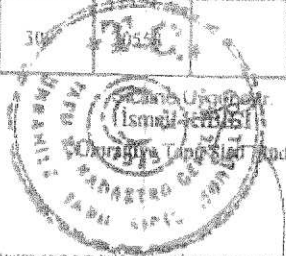
Tebliğ olunur.



ANA GAYRİMENKUL	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ	Fotograf
	İlçesi	ÜMRANİYE			
	Mahallesi	YUKARI DUDULU			
	Köyü				
	Sokağı				
	Mevkii	KEMERDERE			
Pafta No	Ada No.	Parsel No	Niteligi	Yüzölçümü	
22D24C1D		106	III ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 3 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSASI	ha	m ²
Sınırı	Planladadır		84.152,55 m ²		
Zemin Sistem No : 238349118					

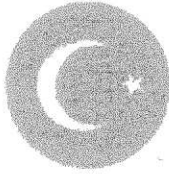
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli	Niteligi	Arsa Payı	Blok No.	Kat No	Bağımsız Bim No
0.00	ECONUT	159/65171	81	9	3
Edinme Sebebi	Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Geçiş İşlemlerinde: YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI:20/06/2007				
Sahibi	IDEALIST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM TANI ŞİRKETİ				

Geldisi	Yayın No	Cilt No	Sahife No	Sıra No	Tarih	Gittisi
Cilt No	10858	30	10858		27/03/2009	Cilt No.
Sahife no.						Sahife No.
Sıra No						Sıra No.
Tarih						Tarih



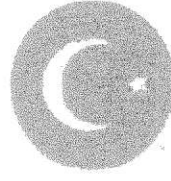
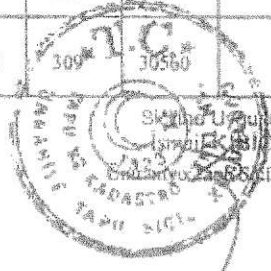
Fotokopidir

98 M.1.

ANA GAYRİMENKUL	İl	İSTANBUL		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	ÜMRANİYE					
	Mahallesi	YUKARI DUDULLU					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	KEMERDÜZİ					
BAGIMSIZ BÖLÜM	Pafta No	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
					ha	m ²	dm ²
	22024K1D		106	111 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 1 KATLI BİNA VE ARSASI	83.152,55 m ²		
	Sınır	Planladadır					
Zemin Sistem No : 23834919							
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bln. No.
0,00		KONUT		169/65171	12	1	4
Edinme Sebebi	Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Geçiş işleminden. YON PLANI YÖNETİM PLANI:20/06/2007						
Sahibi	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM TİC. ŞİRKETİ						
Gecik.	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	10858	309	10159		27/03/2009	Cilt No.	
Sahife no.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

Fotokopidir

98 M.1.

ANA GAYRİMENKUL	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotograf		
	İlçesi	ÜMRANİYE						
	Mahallesi	YUKARIDUDULU						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii	KEMERDERE						
Pafta No	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		ha	m ²	dm ²
22D24C113		106	111 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VE 1 A 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 3 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSA	80.152.55 m2				
Sınır	Planındadır		Zemin Sistem No 23834920					
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		
Satış Bedeli			Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bagımsız Bim No.
0,00			KONUT		159/65171	12	2	5
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Geçiş işlemiyle YÖN.PLANI YÖNETİM PLANI 20/06/2007						
	Sahibi	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM TİC. ŞİRKETİ						
Geldiği		Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Sıra No	Tarihi		Gittiği
Cilt No		10858	309	30560		27/03/2019		Cilt No
Sahife no.		 Şirketin Uzunludur. İsmi: İDEALİST Ünlü: 20/06/2007 Mod					Sahife No	
Sıra No							Sıra No	
Tarih							Tarih	
NOT: * Mülkiyetin gayri ayni tasarrufla geçmesi için tapu kütüphanesine müracaat edilmelidir. ** Tapu Sicil Kurumunun kuruluşu sonuna değinliği için Tapu Sicil Mühürüne basılmalıdır.								

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
71141780	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		Satış - 25.06.2008 - 15633	

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: /106
Zemin No	: 23834838	Yüzölçüm	: 84.152.55 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANİYE	Ana Taş. Nitelik	: III ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Ömraniye TSM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: 5 / BODRUM+ZEMİN+1+ÇATI / - (Bağ.Böl.No: 3)
Mahalle / Köy Adı	: YUKARI DUDULLU Mah.	Arsa Pay/Payda	: 184/65171
Mevkii	: KEMERDERE	Bağ.Böl. Nitelik	: Mesken - Tribleks
Çift / Sayfa No	: 312 / 30893		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Ş/İ/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
İrtifak	İSKİ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih: 01/01/1900 Şüre:)	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)	
Beyan	YÖNETİM PLANI: 20/06/2007		
Beyan(AT)	Bu gayrimenkul mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		27.03.2009 - 10858

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
71141781	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		Satış - 25.06.2008 - 15633	

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: /106
Zemin No	: 23834918	Yüzölçüm	: 84.152.55 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANİYE	Ana Taş. Nitelik	: III ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Ömraniye TSM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: B2 / 1 / - (Bağ.Böl.No: 3)
Mahalle / Köy Adı	: YUKARI DUDULLU Mah.	Arsa Pay/Payda	: 159/65171
Mevkii	: KEMERDERE	Bağ.Böl. Nitelik	: KONUT
Çift / Sayfa No	: 309 / 30558		
Kayıt Durum	: Aktif		

TASINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 23834919
İl / İlçe : İSTANBUL/ÜMRANIYE
Kurum Adı : Ümraniye TSM
Mahalle / Köy Adı : YUKARI DUDULLU Mah.
Mevkii : KEMERDERE
Cilt / Sayfa No : 309 / 30559
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : -/106
Yüzölçüm : 84,152.55 m2
Ana Taş. Nitelik : 111 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSASI
Blok/Kat/Giriş -B.E.No : B2 / 1 / - (Bağ.Böl.No: 4)
Arsa Pay/Payda : 159/65171
Bağ.Böl. Nitelik : KONUT

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/BA	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
İrtifak	İSKİ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih:01/01/1900 Süre:)	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:20/06/2007		
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		27.03.2009 - 10858

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
71141807	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	Satış - 25.06.2008 - 15633	

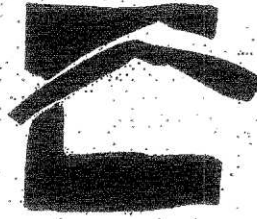
TASINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 23834920
İl / İlçe : İSTANBUL/ÜMRANIYE
Kurum Adı : Ümraniye TSM
Mahalle / Köy Adı : YUKARI DUDULLU Mah.
Mevkii : KEMERDERE
Cilt / Sayfa No : 309 / 30560
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : -/106
Yüzölçüm : 84,152.55 m2
Ana Taş. Nitelik : 111 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSASI
Blok/Kat/Giriş -B.E.No : B2 / 2 / - (Bağ.Böl.No: 5)
Arsa Pay/Payda : 159/65171
Bağ.Böl. Nitelik : KONUT

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/BA	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
İrtifak	İSKİ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih:01/01/1900 Süre:)	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:20/06/2007		
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		27.03.2009 - 10858



**EMLAK
KONUT**

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

T.C. Başbakanlık TOKİ İştirakidir.

**İSTANBUL ÜMRANIYE KEMERDERE APART VE
VILLA İNŞAATLARI'NIN GELİR PAYLAŞIMI
ESASINA GÖRE YAPIMI VE SATIŞI İŞİ**

YÜKLENİCİ : HAKKI EKŞİ GAYRİMENKUL LTD. ŞTİ.

KESİN KABUL TUTANAK

YAPIM İŞLERİ KESİN KABUL TUTANAĞI

- 1- İşin adı : İstanbul Ümraniye Kemerdere Apart ve Villa İnşaatları'nın Gelir Paylaşımı Esasına Göre Yapımı ve Satışı İş
2- Yüklenicinin adı / Ticari unvanı : Hakkı Ekşi Gayrimenkul Ltd. Şti.
3- Sözleşme tarihi : 24.03.2004
4- Sözleşme Bedeli / Güncel Bedel

	<u>İlk Sözleşme Bedeli (TL)</u>	<u>Toplam Sözleşme Bedeli(TL)</u>
Satış Toplam Geliri (STG) :	120.000.000,00	301.254.043,71
Şirket Payı Gelir Oranı (ŞPGO) :	% 31,75	% 31,75
Şirket Payı Toplam Geliri (ŞPTG) :	38.100.000,00	95.648.158,88
Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG) :	81.900.000,00	205.605.884,83
5- Sözleşmeye göre işin süresi :	İmar Planı Onayı için 12 Ay, İmar planı onay tarihinden itibaren İmalatlar için 30 Ay + Pazarlama için 18 Ay (İmalat Başlangıç Tarihi : 01.08.2005)	
6- Sözleşmeye göre işin bitim tarihi :	16.10.2007	
7- Varsa süre uzatımları :	İmar Planı Onayı için : 6 Ay + İmalatlar için: 300 Gün	
8- Uzatılmış sürelerle göre işin bitirilmesi gereken tarih :	18.01.2009	
9- Geçici Kabul İtibar tarihi / En son yapılan Kısmi Geçici Kabul itibar tarihi :	05.01.2009	
10- Sözleşmeye göre işin tamamlanmasından kesin kabule kadar olan teminat süresi :	12 Ay	

Söz konusu işin sözleşmesi kapsamında gerçekleştirilen ve 05.01.2009 tarihinde bitirilerek Geçici Kabulü yapılan, 05.01.2010 tarihinde ise Kesin Kabul zamanı gelen söz konusu iş için Makam onayı ile teşkil edilen Kesin Kabul Heyeti Başkan ve üyeleri ile Yüklenici Yetkili Elemanlarının da katılımı ile 25.01.2010 - 12.02.2010 tarihleri arasında işyerine gidilerek, kesin kabul bakımından gerekli incelemeyi yapmış ve aşağıda yazılı hususları tespit etmiştir.

Yapılan işin sözleşme ve eklerine uygun olduğu, geçici kabulde tespit edilen noksanların tamamlandığı ve teminat süresinde gerektiği gibi korunduğu, işin kesin kabulüne engel eksik, kusur ve arızaların bulunmadığı görülmüştür.

NOT : Pazarlama süresi sonunda; satışı yapılamayan Bağımsız Bölümlerin paylaşımında; Emlak Konut GYO A.Ş.' ye kalan konut - villa - işyeri vb. gibi bağımsız bölümlerin ilgili Sözleşmenin, ilgili maddelerinde belirtildiği üzere imalatlarının tamamlanıp, Emlak Konut GYO A.Ş.' ye teslimi tutanakla yapılacaktır.

SONUÇ: Kesin Kabul bakımından yerinde incelenen iş için yukarıda belirtilen (varsa ayrıntıları ve gerekçeleri ekli sayfada yazılı) hususlar Makamın Onayına sunulmak üzere işbu " Kesin Kabul Tutanağı " 3 (üç) nüsha olarak düzenlenmiştir.

Tarih 15.02/2010

(Handwritten signatures and initials)

(Handwritten signatures and initials)

YÜKLENİCİ : HAKKI EKŞİ GAYRİMENKUL LTD. ŞTİ.

İSMAİL HAKKI EKŞİ
HAKKI EKŞİ
GAYRİMENKUL LTD. ŞTİ.

Keski Mah. Hanımzeli Sok. No:38
Kat:3/Ofis:1 Üsküdar / İSTANBUL
Anadolu Kurumlar V.D:178 014 5657

Başkan

İsmail ERDOĞAN
Uzman

Üye

Mustafa AŞIKKUTLU
İnşaat Y. Mühendisi

Üye

Olcay DOĞAN
Uzman Yrd.

Üye

Arif YILDIZ
İnşaat Mühendisi

Üye

A. Mithat BOZKURT
Elektrik Teknikeri

Üye

İsmail AYKIN
Makine Teknikeri

Üye

Dursun AKTÜRK
Harita Teknikeri

Metin TEKİN

İhale, Hakediş ve Kabul Müdürü

Şahin AYDOĞDU
Genel Müdür Yardımcısı

Murat KURU
Genel Müdür v.

ONAY

15/2/2010

Ertan YETİM
Yönetim Kurulu Başkan v.

102. Adı Soyadı	103. TC kimlik no	104. Ode sicil durum belge no	105. Adresi	106. İmar
107. Kuruluşun Adı	108. Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no	109. Vergi kimlik no	110. İzin Belge No Vt. İmar	111. Adres
112. İmar	113. Adı soyadı	114. T.C. kimlik no	115. Ode sicil durum belge	116. Adres
117. İmar	118. Değer (YTL)	119. Müktezat türü	120. Müktezat numarası	121. Dönüştürme vergi dairesi
122. Cins	123. Tarih	124. Numarası	125. Daire sahibi	126. Daire sahibi

107. Kuruluşun Adı	108. Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no	109. Vergi kimlik no	110. İzin Belge No Vt. İmar	111. Adres
112. İmar	113. Adı soyadı	114. T.C. kimlik no	115. Ode sicil durum belge	116. Adres
117. İmar	118. Değer (YTL)	119. Müktezat türü	120. Müktezat numarası	121. Dönüştürme vergi dairesi
122. Cins	123. Tarih	124. Numarası	125. Daire sahibi	126. Daire sahibi

107. Kuruluşun Adı	108. Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no	109. Vergi kimlik no	110. İzin Belge No Vt. İmar	111. Adres
112. İmar	113. Adı soyadı	114. T.C. kimlik no	115. Ode sicil durum belge	116. Adres
117. İmar	118. Değer (YTL)	119. Müktezat türü	120. Müktezat numarası	121. Dönüştürme vergi dairesi
122. Cins	123. Tarih	124. Numarası	125. Daire sahibi	126. Daire sahibi

107. Kuruluşun Adı	108. Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no	109. Vergi kimlik no	110. İzin Belge No Vt. İmar	111. Adres
112. İmar	113. Adı soyadı	114. T.C. kimlik no	115. Ode sicil durum belge	116. Adres
117. İmar	118. Değer (YTL)	119. Müktezat türü	120. Müktezat numarası	121. Dönüştürme vergi dairesi
122. Cins	123. Tarih	124. Numarası	125. Daire sahibi	126. Daire sahibi

107. Kuruluşun Adı	108. Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no	109. Vergi kimlik no	110. İzin Belge No Vt. İmar	111. Adres
112. İmar	113. Adı soyadı	114. T.C. kimlik no	115. Ode sicil durum belge	116. Adres
117. İmar	118. Değer (YTL)	119. Müktezat türü	120. Müktezat numarası	121. Dönüştürme vergi dairesi
122. Cins	123. Tarih	124. Numarası	125. Daire sahibi	126. Daire sahibi

107. Kuruluşun Adı	108. Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no	109. Vergi kimlik no	110. İzin Belge No Vt. İmar	111. Adres
112. İmar	113. Adı soyadı	114. T.C. kimlik no	115. Ode sicil durum belge	116. Adres
117. İmar	118. Değer (YTL)	119. Müktezat türü	120. Müktezat numarası	121. Dönüştürme vergi dairesi
122. Cins	123. Tarih	124. Numarası	125. Daire sahibi	126. Daire sahibi

107. Kuruluşun Adı	108. Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no	109. Vergi kimlik no	110. İzin Belge No Vt. İmar	111. Adres
112. İmar	113. Adı soyadı	114. T.C. kimlik no	115. Ode sicil durum belge	116. Adres
117. İmar	118. Değer (YTL)	119. Müktezat türü	120. Müktezat numarası	121. Dönüştürme vergi dairesi
122. Cins	123. Tarih	124. Numarası	125. Daire sahibi	126. Daire sahibi

127. Adı soyadı, Ünvanı, T.C. kimlik no, İmza, Tarih	128. Adı soyadı, Ünvanı, T.C. kimlik no, İmza, Tarih	129. Adı soyadı, Ünvanı, T.C. kimlik no, İmza, Tarih
HAKKI ÖNCEL MİMAR 14482734698	Y. CEMAL CANBULAT İNŞ. MÜH. 30862695380	FEYZULLAH AKYIL RUHSAT ŞEFİ 35704579974
130. Belgeyi teklif eden yetkilinin adı soyadı, Ünvanı, T.C. kimlik no, İmza, Tarih	131. Onaylayan adı soyadı, Ünvanı, T.C. kimlik no, İmza, Tarih	132. Onay
ADNAN ZEKİ BOSTANCI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ 43219849268 25.12.2008	MALİKİ EDDER BATUR TEKNİK BAŞKAN YARDIMCISI 30544574170	69

YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No.

9340

1. Ruhsat veren kurum Ümraniye Belediye Başkanlığı İstanbul İlçe : Ümraniye Bucak : Köy : Belediye : Ümr.Başkanlığı Mahalle : Y.Dudullu Muhtarlık : Y.Dudullu	2. Ruhsatın veriliş amacı: <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>	3. Ruhsatın onay tarihi 17 Kasım 2005	4. Ruhsat no. 2005/16155 B2
	f22d24c1d	5. Pafta no	6. Ada no
		7. Parsel no 106	
	8. İmar planı onay tarihi 19.03.2005	9. Parselasyon planı onay tarihi 2005	10. İmar durumu tarihi ve no. 09.06.2005 665
	11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) Konut-84152,55	12. Tapu tescil belgesi veren kurum Ümr.Tapu Sicil Müd.	13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. 20.07.2005 1098
	14. Zemin edutu onay tarihi 31.10.2005	15. CED raporu onay tarihi /2005	16. Planlanan inşaat başlama tarihi /2005
		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi /2005	18. Ruhsatın geçerlilik tarihi /2005

YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
19. Adı soyadı, ünvanı Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	<input type="checkbox"/> Kamusal	24. Adı soyadı, ünvanı Hakkı EKŞİ Gayrimenkul L.Ş.	25. Hukuki durumu Limited Şirket	34. Adı soyadı, ünvanı	35. Oda sicil no.
20. Bağlı olduğu vergi dairesi 397586/345168	26. Kurum sicil no.	27. Bağlı olduğu vergi dairesi Ümraniye - 1780145657	28. Vergi dairesi sicil no.	36. Büro tescil no.	37. Oda belge no.
21. Vergi dairesi sicil no.	29. Sigorta sicil no.	30. Sözleşme tarihi ve no. 17/08/2004-327465	31. Mühüratlık karnesi no.	38. Sigorta sicil no.	39. Sözleşme tarihi ve no.
22. Adres	23. İmza	32. Adres Bulgurlu Mh.Hanım Seti Sk. No:34/3 Ümraniye/İst.	33. İmza	40. Adres	41. İmza

42. Yapının ünitelerinin kullanma amacı	43. Ünite sayısı	44. Yüzölçümü (m ²)	45. Benzer yapı sayısı	46. Toplam yapı sayısı	47. Yapının taban alanı (m ²)	48. Toplam taban alanı (m ²)
Daire	14	2212	2	122	323,55	21356,22
Ortakalan		324	14	383	2536	86146,75
			53. Yapının yol kolu altı kat sayısı	54. Yapının yol kolu üstü kat sayısı	55. Yapının toplam kat sayısı	56. İlave kat sayısı
			1	7	8	
			57. Yapının yüksekliği (m)	58. İlave kat yüksekliği (m)	59. Yapının sınıfı	60. Yapının grubu
			21,45		4	A
			61. 1 m ² maliyeti (Bin TL)	62. Yapının inşaat maliyeti (YTL)	63. Yapının arsa değeri (YTL)	64. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL)
			406 YTL	1.435.616	40.000	1.475.616
	Toplam	14	2536			

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

65. ISITMA SİSTEMİ <input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima	67. TESİSATLAR <input type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Paratoner <input type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Arıtma <input type="checkbox"/>	69. ORTAK KULLANIM ALANLARI <input type="checkbox"/> Komünlük <input type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu	70. YAPIM SİSTEMLERİ <input type="checkbox"/> Yığma (Kaglı) <input type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik	71. KULLANILAN MALZEME <input type="checkbox"/> Briket <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Hatit panel <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/>
66. YAKIT CİNSİ <input type="checkbox"/> Karı yakıt <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/>	68. SIKAK SU Temin Şekli Yakıt Cinsi <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü. <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Müşterek <input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Termal			72. DÖŞEME <input type="checkbox"/> Plak kırık <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolon <input type="checkbox"/> Ahşap

YAPI PROJELERİ

73. Onay Tarihi Mimari 31/10/2005	74. Adı soyadı Mustafa S.ÇELEN	75. Oda sicil no. 7504	76. Büro tescil no.	77. Oda belge no.	78. Adresi Emlak Kredi Bl.B1/21 Levent/İST	79. İmza A.Ç.
Stadi						
Elektrik						
Mekanik tesisatı						

PROJE MÜELLİFLERİNİN

YAPI DENETİM

80. Adı soyadı	81. Oda sicil no.	82. Büro tescil no.	83. Oda belge no.	84. Adresi	85. İl
Mimar					
Statik					
Elektrik					
Mekanik tesisat					

FENNİ MES'ULÜN

YAPI DENETİM KURULUŞU

86. Kuruluşun adı	87. Yetkilisinin adı soyadı	88. Sınıfı	89. İzin belge no.	90. Adres	91. İl
4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun Kapsamı dışındadır.					
92. GELİRİN MALİYETİ	93. Makbuz Tarihi	94. Makbuz no.	95. Tutarı (Bin TL.)	96. Dolgu miktarı (m2)	
Yol - Kanat harcı					
Bina inşaat harcı	Harçlardan Muafır			97. Kazı miktarı (m2)	
Toprak bedeli					
Coza				98. Kullanılmayan kazı miktarı (m2)	
Diğerleri					
TOPLAM				99. Kullanılmayan kazı döküleceği yer	

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin fenni mes'ullerinin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalı inşaat mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımakta olup, Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ ve YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve inşaat kanununda yer alan süre içinde inşaat başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı kullanma izninin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma-izin belgesi düzenlenmeyecektir. Yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olur. (Yeni) Ruhsat alınacaktır.

100. düzenleyenin adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih Zeynep OKTEM R. Memuru İkram KOLCU Mimar	101. Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih A. Zeki BOŞTANCI M. Ejder BATUR İmar ve Plan. Md. Tek. Başkan Yrd.	102. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih, mühür Hakan CAN Belediye Başkanı
--	---	--

103. Başlama tarihinde inşaatı mahallinde kontrol eden teknik görevlilerin adı soyadı, ünvanı, imzası

VİZELER

105. VİZE ADI	106. Kontrol Tarihi	107. Fenni mesullerin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih	108. Teknik elemanın Adı soyadı, imzası	109. Kontrol Edenin Adı soyadı, imzası	110. Onaylayanın Adı soyadı, imzası
Toprak		A. Kadir GÜDER İnşaat Yüksek Mühendisi Oda Sicil No: 56430 Dip No: 1754	Hali SONGÜL İnşaat Mühendisi	Metin YAZICI Yapı Kontrol Şefi	Muammer MURAT Yapı Kontrol Müh. Şefi
Zemin aplikasyon					
Temel					
Bodrum		A. Kadir GÜDER İnşaat Yüksek Mühendisi Oda Sicil No: 56430 Dip No: 1754	Hali SONGÜL İnşaat Mühendisi	Metin YAZICI Yapı Kontrol Şefi	Muammer MURAT Yapı Kontrol Müh. Şefi
Subasman					
Kat					
Çatı					
Su yalıtımı					
Isı yalıtımı					
Kanalizasyon/ Fosseptik					
Mekanik tesisat					
Elektrik/ İletişim Tesisatı					

111. Diğer Hususlar

H:21,45 Mt. İrtifalı: Bodrum kat+Zemin Kat+6 Normal katlı B.A.K konut inşaatı için düzenlenmiştir.

İmar Kanunu'nun 26. Maddesine göre düzenlenmiştir.

YAPI DENETİM

80. Adı soyadı	81. Oda sicil no.	82. Büro tescil no.	83. Oda belge no.	84. Adresi	85. İmza
Mimar					
Statik					
Elektrik					
Mekanik tesisat					

YAPI DENETİM KURULUŞU

86. Kuruluşun adı	87. Yetkilisinin adı soyadı	88. Sınıfı	89. İzin belge no.	90. Adres	91. İmza
4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun Kapsamı dışındadır.					
92. GELİRİN MALİYETİ	93. Makbuz Tarihi	94. Makbuz no.	95. Tutarı (Bin TL.)	96. Dolgu miktarı(m2)	
Yol - Kuvvet harcı					
Bina inşaat harcı	Harçlardan Muafır			97. Kazı miktarı (m2)	
Toprak bedeli				98. Kullanılmayan kazı miktarı (m2)	
Coza				99. Kullanılmayan kazı döküleceği yer	
Diğerleri					
TOPLAM					

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin fenni mes'ullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ ve YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve imar kanununda yer alan süreler içinde inşaat başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı kullanma izninin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma izin belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olur. Ruhsat alınacaktır.

100. düzenleyenin adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih

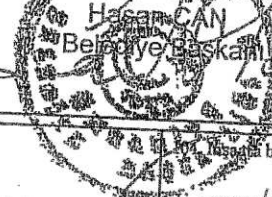
Zennure OKTEM
B. Memuru
Ikram KOLCU
Mimar

Şengül HALIS
İmar Şefi

101. Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih

A. Zeki BOSTANCI M. Ejder BATUR
İmar ve Pln. Md. Tek. Başkan Yrd.

102. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih, mühür



103. Başlama tarihinde inşaatı mahallinde kontrol eden teknik görevlilerin adı soyadı, ünvanı, imzası

VİZELER

105. VİZE ADI	106. Kontrol Tarihi	107. Fenni mes'ullerin Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih	108. Teknik elemanın Adı soyadı, imzası	109. Kontrol Edenin Adı soyadı, imzası	110. Onaylayanın Adı soyadı, imzası
Toprak		A. Kadir GÜDER İnşaat Yüksek Mühendisi Oda Sicil No: 55430 Dip No: 1754	Hali SONGÜL İnşaat Mühendisi	Metin YAZICI Yapı Kontrol Şefi	Muammer Murat ÇELİK Yapı Kontrol Müdürü
Zemin aplikasyon					
Temel					
Bodrum		A. Kadir GÜDER İnşaat Yüksek Mühendisi Oda Sicil No: 55430 Dip No: 1754	Hali SONGÜL İnşaat Mühendisi	Metin YAZICI Yapı Kontrol Şefi	Muammer Murat ÇELİK Yapı Kontrol Müdürü
Subasman					
Kat					
Çatı					
Su yalıtımı					
Isı yalıtımı					
Kanalizasyon/ Fosseptik					
Mekanik tesisat					
Elektrik/ İletişim Tesisatı					

111. Diğer Hususlar

H:21,45 Ml. İrtifalı: Bodrum kat+Zemin Kat+6 Normal katlı B.A.K konut inşaatı için düzenlenmiştir.
İmar Kanunu'nun 26. Maddesine göre düzenlenmiştir.

M. 98

MUKAVELE

YENİ SU - KOLON

NO :
TARİHİ :

4563639
24/12/20

ABONE NO : AKLI7618	MUKAVELE NEVİ : NORMAL (SU BEDELİ)
MÜŞTERİ NO : 14768909	İSTATİSTİK KODU :
MÜRACAAT NO : 655797837	EV / İŞYERİ SAYISI : 1 / 0
TESİSAT NO : 11103818	İNŞAAT / SANAYİ :
TARİFE GRUBU :	TAKILACAK SAYAÇ ÇAPI : 20
MÜŞTERİ GRUBU : NORMAL G-OKUMA	TALEP MİKTARI : 15.00

MÜŞTERİ ADI / SOYADI	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.
----------------------	---

ADRESİ	FATURA ADRESİ
ESENŞEHİR MAH PALANDÖKEN CD No: 0009 Bl: B2 Site: İDEALİST Da: 004B UMRANIYE	

TEL NO	2163165500	FAKS NO		E-MAIL	
ADA NO		PAFTA NO		PARSEL	

MÜŞTERİ NÜFUS KAYDI (Müşteri şirket ise, şirkete ait bilgiler)

ADI	İDEALİST GAYRİMENKUL	Teminat:	112.00
SOYADI	YATIRIM ORTAKLIĞI A.	Müşteri Bd:	410.00
ANA ADI			
BABA ADI			
DOĞUM YERİ		Ödenecek:	522.00
DOĞUM TARİHİ		Ödenen:	522.00
İL / İLÇE			
CİLT NO			
AİLE SIRA NO			
KÜTÜK NO			
SİCİL NO			
VERGİ D/V NO			
T.C. KİMLİK NO			

Tarifeler Yönetmeliğinin 44, 5, 6, 7, 8, Maddelerine istinaden yapılmıştır.
Bu maddenin uygulanmış olması yasa ve yasa
sahiplerine hiç bir kanuna hak kazandırmaz.

UMRANIYE 4563639 İSTİRAK BEDELİ ALINDI

NOT HÜKÜMLER

İhtuna veya işyerine su almak isteyen gerçek veya tüzel kişiler, idareye müracaat ederek abonelik mukavelesi imzalamak mecburiyetinde
abonelik mukavelesi imzalayan her müşteriden, Tarifeler Yönetmeliğinin 29. ve 31. maddesine göre tespit edilen bedel ve teminat al
berdiğer peşin olarak veya müşterinin talebi halinde, yürürlükte olan Yönetim Kurulu Kararına istinaden taksit yapılmak suretiyle tahsil ed
ci dahil olmak üzere sayaca kadar olan bağlantılardaki arızalardan İSKİ, sayaçtan sonraki arızalardan müşteri mes'ul olacaktır. Müş
inin uygun göreceği bir yerde ve standartta sayacını koymayı, dış tesirlerden korumayı ve sayaç okuma personelinin okumasını ha
ly a bulundurmaya kabul ve taahhüt eder.

İdare ile abonelik mukavelesi imzalayan gerçek veya tüzel kişi, mukavelede gösterilen adresine idare tarafından yapılacak her türlü tebliğ
olduğunu ve kendisine yapıldığını kabul eder.

İmzalanan mukavele, taraflardan herhangi birisinin fesih talebinde bulunmadığı sürece yürürlükte kalır. Müşteri bütün borçlarını ödem
zılı olarak müracaatta bulunmak şartıyla mukaveleden feshini isteyebileceği gibi, suyunun muvakkaten kapatılmasını da talep edeb
muvakkaten kapatıran müşteri, açma ücretini ödemek kaydıyla yeniden açtırabilir.

Müşteri, tahakkuk eden su borcunu ödemediği takdirde suyu kapatılır, kapama bedeli borca ilave edilir. Suyunun kapatılmasına rağn
ödemeyse kapatma tarihinden itibaren en geç 6 ay içerisinde sayacı sökülüp mukavelesi tek taraflı fesh edilerek hesabı tasfiye ed
müşterinin kanal bağlantısı iptal edilir. Tasfiyesi mümkün olmayan alacakların tahsili için kanuni yollara müracaat ed
nukavelede yer almayan hususlarda 2560 sayılı İSKİ Kuruluş Kanunu'nun 23. maddesi gereğince yürürlüğe konulan Tarifeler Yönetmel
bu yönetmeliğe istinaden çıkarılan yönerge hükümleri uygulanır.

su, Tesise ek, Yeni Su Kolon ve Tesisat Ayırımı işlemlerine ait sözleşmelerin sayaçları abonelik mukavelesi imzalayan müşteri tarafınd
sözleşme neticesinde İSKİ'ye hibe edilir. Sayacın, mukavele işleminden sonraki her türlü bakım ve kontrol'ü ise idare tarafından yap
kavelerin feshi durumunda sayaç iade edilmez.

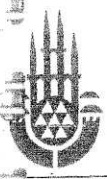
Müşterilerin su kullandıkları tesisatta adlarına abonelik mukavelesi yapmaları hukuki bir zorunluluktur. Aksi takdirde idare tarafından kendiler
bek süre sonunda suları kesilir ve mukaveleyi kendi adlarına yapmadıkları süre içerisinde suları açılmaz. Bulundukları mahalden ayrılır
mukavelesini iptal etmeyenler, idarenin ileri tarihlerde yapacağı tespit sonucunda hesabı tasfiye edilirse, borç alacak ilişkisini mahalc
ilirken tespit ettirmedikleri için hesap tasfiyesi sonucu çıkan bakiye teminat dışındaki alacağı için hak iddia edemez.

M. P.

MUKAVELE

YENİ SU - KOLON

NO : 4363
TARİHİ : 24/12



ABONE NO : 14768909	MUKAVELE NEVİ : NORMAL (SU BED)
MÜŞTERİ NO : 655797837	İSTATİSTİK KODU : 1 / 0
MÜRACAAT NO : 11103819	EV / İŞYERİ SAYISI : 20
TESİSAT NO : 11103819	TAKILACAK SAYAÇ ÇAPI : 15.00
TARİFE GRUBU : NORMAL G-OKUMA	TALEP MİKTARI : 15.00
MÜŞTERİ GRUBU : NORMAL G-OKUMA	EV NİZAM : 15.00

MÜŞTERİ ADI / SOYADI : İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.

ADRESİ

FATURA ADRESİ

ESENŞEHİR MAH
PALANDÖKEN CD

No: 0009 Bl: B2

Site: İDEALST

Da: 0005

UMRANIYE

TEL NO

2163165500

FAKS NO

E-MAIL

ADA NO

PAFTA NO

PARSEL

MÜŞTERİ NÜFUS KAYDI (Müşteri şirket ise, şirkete ait bilgiler)

ADI	İDEALİST GAYRİMENKUL	Teminat:	112.00
SOYADI	YATIRIM ORTAKLIĞI A.	Müşteri Bed:	410.00
ANA ADI			
BABA ADI			
DOĞUM YERİ			
DOĞUM TARİHİ			
İL / İLÇE			
CİLT NO			
AİLE SIRA NO			
KÜTÜK NO			
SİCİL NO			
VERGİ D/V NO			
T.C. KİMLİK NO			

Tarifeler Yönetmeliğinin 44.5.6.7.8. maddelerine istinaden yapılmıştır.
Bu maddenin uygulanmış olması ve Y. 44.5.6.7.8. maddelerine istinaden yapılmıştır.
Sahiplerine hiç bir kanuni hak kalmaz.

UMRANIYE 4700572219

GENEL HÜKÜMLER

Sonuçta veya işyerine su almak isteyen gerçek veya tüzel kişiler, idareye müracaat ederek abonelik mukavelesi imzalamak mecburidir. İdare ile abonelik mukavelesi imzalayan her müşteriden, Tarifeler Yönetmeliğinin 29. ve 31. maddesine göre tespit edilen bedel ve taksit bedelleri peşin olarak veya müşterinin talebi halinde, yürürlükte olan Yönetim Kurulu Kararına istinaden taksit yapılmak suretiyle, sayacı dahil olmak üzere sayaca kadar olan bağlantılardaki anzalardan İSKİ, sayacıdan sonraki anzalardan müşteri mes'ul olacaktır. Müşterinin uygun göreceği bir yerde ve standartta sayacını koymayı, dış tesislerden korumayı ve sayaç okuma personelinin okuma sırasında ziyarette bulundurmamayı kabul ve taahhüt eder.

İdare ile abonelik mukavelesi imzalayan gerçek veya tüzel kişi, mukavelede gösterilen adresine idare tarafından yapılacak her türlü işlemleri ve kendisine yapıldığını kabul eder.

İmzalanan mukavele, taraflardan herhangi birisinin fesih talebinde bulunmadığı sürece yürürlükte kalır. Müşteri bütün borçlarını yazılı olarak müracaatta bulunmak şartıyla mukavelenin feshini isteyebileceği gibi, suyunun muvakkaten kapatılmasını da talebini muvakkaten kapatıran müşteri, açma ücretini ödemek kaydıyla yeniden açtırabilir.

Müşteri, tahakkuk eden su borcunu ödemediği takdirde suyu kapatılır, kapama bedeli borca ilave edilir. Suyunun kapatılmasını istemeyen müşteri, su borcunu ödemezse kapatma tarihinden itibaren en geç 6 ay içerisinde sayacı söküp mukavelesi tek taraflı fesh edilerek hesabı taksitli olarak müşterinin kanal bağlantısı iptal edilir. Tasfiyesi mümkün olmayan alacakların tahsil için kanuni yollara müracaat edilir.

Bu mukavelede yer almayan hususlarda 2560 sayılı İSKİ Kuruluş Kanunu'nun 23. maddesi gereğince yürürlüğe konulan Tarifeler Yönetmeliğine istinaden çıkarılan yönerge hükümleri uygulanır.

Yeni su, Tesis ek, Yeni Su Kolon ve Tesisat Ayırımı işlemlerine ait sözleşmelerin sayacıları abonelik mukavelesi imzalayan müşteriler tarafından, sözleşme neticesinde İSKİ'ye hibe edilir. Sayacın, mukavele işleminden sonraki her türlü bakım ve kontrol'ü ise idare tarafından yapılır. Mukavelenin feshi durumunda sayaç iade edilmez.

Müşterilerin su kullandıkları tesisatta adlarına abonelik mukavelesi yapmaları hukuki bir zorunluluktur. Aksi takdirde idare tarafından yapılacak süre sonunda suları kesilir ve mukaveleyi kendi adlarına yapmadıkları süre içerisinde suları açılmaz. Bulundukları mahalde abonelik mukavelesini iptal etmeyenler, idarenin ileri tarihlerde yapacağı tespit sonucunda hesabı tasfiye edilirse, borç alacak ilişkisi kurulur. Tespit ettirmedikleri için hesap tasfiyesi sonucu çıkan bakiye teminat dışındaki alacağı için hak iddia edilemez.

7.1.48

MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1-Abonelik Bilgileri:

Sözleşme No: 3051784 Sözleşme Tarihi: 22. 5.2008
 Tesisat No : 8847102 Özel Abone No:
 Abone Adı/Ünvanı: İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORT.A.Ş

Abone Türü : Tüzel Kişi Mülkiyet : Mülk Sahibi
 Tüzel Kişi ise yetkilinin Adı Soyadı: SELİM DEMİRTAŞ
 Dilekçe No : Yakın Müşteri No:
 İşletme Kodu: 16-DUDULLU Karne No:
 Tesis veya kullanım yeri: Yeni
 Talep No ve Türü: 16/2008/ 5887 - YENİ ABONE
 İli: İSTANBUL İlçesi: Çekmeköy Ada: 1 Pafta: 1 Parsel: 1 Mevki: DUDULLU
 Bağlantı Anlaşması yapılan Dağıtım Şirketi: İSTANBUL ANADOLU YAKASI E.D. A.Ş.
 Bağlantı Anlaşması Tarihi: 21. 5.2008
 Bağlantı Anlaşmasındaki Kullanıcı No: 8847102
 Bağlantı Anlaşmasındaki;
 Kurulu Gücü: 9184 W
 Bağlantı Gücü: 6500 W
 Anlaşma Gücü (Sözleşme Gücü): 6500 W
 Fider No: Dağıtım Trafo Kodu:
 Direk No: 16-YerAltı-34127
 Ana Abone Grubu: Mesken Uygulanacak Tarife: 16-Mesken
 UNIPED Kodu: 1920-Mesken
 Tarife Sınıfı: Tek Terim
 Açıklama:

Varsa Müşteriye Ait Diğer Abonelikler:

2-Kimlik Bilgileri:

Soyadı : DEMİRTAŞ
 Adı : SELİM
 Baba Adı : MÜSLÜM
 Ana Adı : PERİHAN
 Doğum Yeri : BİRECİK
 Doğum Tarihi: 3. 3.1977
 Nüfusa Kayıtlı Olduğu:
 İl: URFA İlçe: BİRECİK Mahalle/Köy: CUMHURİYET MAHA
 Cilt No: 0001 Aile Sıra No: 135 Sıra No: 101
 Nüfus Cüzdanı Seri No: C09 -617901
 TC.Kimlik (Vatandaşlık) Numarası: 21980679260
 Bağkur Sicil No :
 S.S.K Sicil No :
 Emekli Sicil No :
 Vergi Kimlik No : 21980679260
 Müşteri tüzel kişi ise tüzel kişinin;
 Ticaret Sicil No :
 Vergi No: UMRANIYE VD. 4700572218

MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1-Abonelik Bilgileri:

Sözleşme No: 3051786

Sözleşme Tarihi: 22. 5.2008

Tesisat No : 8847103

Özel Abone No:

Abone Adı/Ünvanı: İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORT.A.Ş

Abone Türü : Tüzel Kişi

Mülkiyet : Mülk Sahibi

Tüzel Kişi ise yetkilinin Adı Soyadı: SELİM DEMİRTAŞ

Dilekçe No : Yakın Müşteri No:

İşletme Kodu: 16-DUDULLU

Karne No:

Tesis veya kullanım yeri: Yeni

Talep No ve Türü: 16/2008/ 5888 - YENİ ABONE

İli: İSTANBUL İlçesi: Çekmeköy Ada: 1 Pafta: 1 Parsel: 1 Nevki: DUDULLU

Bağlantı Anlaşması yapılan Dağıtım Şirketi: İSTANBUL ANADOLU YAKASI E.D. A.Ş.

Bağlantı Anlaşması Tarihi: 21. 5.2008

Bağlantı Anlaşmasındaki Kullanıcı No: 8847103

Bağlantı Anlaşmasındaki;

Kurulu Gücü: 9184 W

Bağlantı Gücü: 6500 W

Anlaşma Gücü (Sözleşme Gücü): 6500 W

Fider No: Dağıtım Trafo Kodu:

Direk No: 16-YerAltı-34127

Ana Abone Grubu: Mesken

Uygulanacak Tarife: 16-Mesken

UNIPED Kodu: 1920-Mesken

Tarife Sınıfı: Tek Terim

Açıklama:

Varsa Müşteriye Ait Diğer Abonelikler:

2-Kimlik Bilgileri:

Soyadı : DEMİRTAŞ

Adı : SELİM

Baba Adı : MÜSLÜM

Ana Adı : PERİHAN

Doğum Yeri : BİRECİK

Doğum Tarihi: 3. 3.1977

Nüfusa Kayıtlı Olduğu:

İl: URFA İlçe: BİRECİK

Cilt No: 0001 Aile Sıra No: 135

Mahalle/Köy: CUMHURİYET MAHA

Sıra No: 101

Nüfus Cüzdanı Seri No: C09 -617901

TC.Kimlik (Vatandaşlık) Numarası: 21980679260

Bağkur Sicil No :

S.S.K Sicil No :

Emekli Sicil No :

Vergi Kimlik No : 21980679260

Müşteri tüzel kişi ise tüzel kişinin;

Ticaret Sicil No :

Vergi No: ÜMRANIYE VD.

4700572219

MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1-Abonelik Bilgileri:

Sözleşme No: 3051789

Sözleşme Tarihi: 22. 5.2008

Tesisat No : 8847104

Özel Abone No:

Abone Adı/Unvanı: İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORT.A.Ş

Abone Türü : Tüzel Kişi

Mülkiyet : Mülk Sahibi

Tüzel Kişi ise yetkilinin Adı Soyadı: SELİM DEMİRTAŞ

Dilekçe No : Yakın Müşteri No:

İşletme Kodu: 16-DUDULLU

Karne No:

Tesis veya kullanım yeri: Yeni

Talep No ve Türü: 16/2008/ 5889 - YENİ ABONE

İli: İSTANBUL İlçesi: Çekmeköy Ada: 1 Pafta: 1 Parsel: 1 Nevki: DUDULLU

Bağlantı Anlaşması yapılan Dağıtım Şirketi: İSTANBUL ANADOLU YAKASI E.D. A.Ş.

Bağlantı Anlaşması Tarihi: 21. 5.2008

Bağlantı Anlaşmasındaki Kullanıcı No: 8847104

Bağlantı Anlaşmasındaki;

Kurulu Gücü: 9184 W

Bağlantı Gücü: 6500 W

Anlaşma Gücü (Sözleşme Gücü): 6500 W

Fider No: Dağıtım Trafo Kodu:

Direk No: 16-YerAltı-34127

Ana Abone Grubu: Mesken

Uygulanacak Tarife: 16-Mesken

UNIPED Kodu: 1920-Mesken

Tarife Sınıfı: Tek Terim

Açıklama:

Varsa Müşteriye Ait Diğer Abonelikler:

2-Kimlik Bilgileri:

Soyadı : DEMİRTAŞ

Adı : SELİM

Baba Adı : MUSLUM

Ana Adı : PERİHAN

Doğum Yeri : BİRECİK

Doğum Tarihi: 3. 3.1977

Nüfusa Kayıtlı Olduğu:

İl: URFA İlçe: BİRECİK

Cilt No: 0001 Aile Sıra No: 135

Nüfus Cüzdanı Seri No: C09 -617901

TC.Kimlik (Vatandaşlık) Numarası: 21980679260

Bağkur Sicil No :

S.S.K Sicil No :

Emekli Sicil No :

Vergi Kimlik No : 21980679260

Müşteri tüzel kişi ise tüzel kişinin;

Ticaret Sicil No :

Vergi No: KURBAN+VE WD

4700572210

Mahalle/Köy: CUMHURİYET MAHA
Sıra No: 101

TASDİK EDİLDİ		
RAPORTÖR -ŞEF	MÜDÜR YARD.	MÜDÜR
<i>Y. Cemal</i>	<i>Faruk VARANK</i> Mimar	<i>Hüseyin TÜMEN</i> Emir Proje Mimarlık Müdürü
BİRİMLER ARASI KONTROL YAPILDI		
MEKANİK	ELEKTRİK	ALTYAPI

ONAY
GENEL MÜD. YARD.

ÜMRANIYE BELEDİYESİ		
RAPÖRÖR	İMAR ŞEFİ	İMAR MÜDÜRÜ
<i>Y. Cemal</i> İnş. Müh. Yetk.	<i>Feyzullah Akbulut</i> İnş. Müh. Şefi	<i>Adnan BOSTANCI</i> İnş. Müh. Şefi

	BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI	
--	---	--

EMLAK KONUT GYO	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
-----------------	--

YAPININ	PROJE ADI	ÜMRANIYE KEMERDERE APART VE VİLLA İNŞAATLARI	
	KULLANMA AMACI	KONUT	BLOKLAR B-BLOK
	MÜTEAHHİTİ	HAKKI EKŞİ GAYRİMENKUL LTD.ŞTİ.	

MÜELLİF	ADI ve SOYADI	ADRESİ	ÖNVAHI	DİP.NO	ODA NO	BEL.SIC. NO	İMZA
MİMARİ	Mustafa S. ÇELEN	Emlak Kredi Blokları B1/21 34330 Levent - İSTANBUL	Yüksek Mimar	872	7504	942	<i>Mustafa S. ÇELEN</i> Emlak Konut GYO Yatırım İşletmeciliği - Genel Müdür Ticaret Sicil No: 278014/065657
STATİK							
MEKANİK							
ELEKTRİK							
ALTYAPI							
ÇEVRE							

ARSANIN:							İMAR DURUMU	
İli	İlçesi	Mahalle	Cad/Sok	Pafta	Ada	Parsel	tarihi	sayı-no
İstanbul	Ümraniye	Y.Dudullu	-	İ22d24c1d	-	106		

YAPININ: T.M.M.O.B. BELGE DÜZENLEME ESASLARINA GÖRE:									
MİMARİ HİZMET SINIFI	STATİK HİZMET SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALANI (m2)	İNŞAAT SURE(ay)	TASİYİCİ SİSTEM	EN BÜY. Açıkl.(m)	EN BÜY. Kat Y.(m)	HA.YÜK kg/m2
Teknik Bilgiler				PROJE	CİNSİ	VAZİYE	REVİZYON	İŞ. E ADI	PAFTA NO
GABARI H.: m				MİMARİ	ÖLÇEK:	1/500	1/50	MU	
<input type="checkbox"/> B 160 <input type="checkbox"/> B 225					TARİH:	01/10/2006			
<input type="checkbox"/> STI <input type="checkbox"/> STIII					ÖLÇEK:				
G zemin emniyet: ton/m2				STATİK	TARİH:				

23 MAYIS 2007

151301

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Ümraniye
MAHAL/KÖY : Y. Dudullu
Mevkii : Kemerdere

PAFTA : f22d24c1d
ADA :
PARSEL : 106

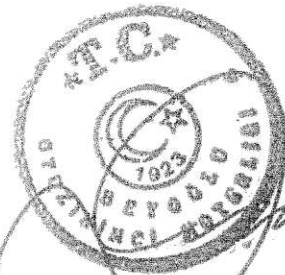
634 sayılı kat mülkiyeti Kanunu gereğince kat irtifakları / kat mülkiyeti talep ettiğimiz taşınmaz malın bağımsız bölümlerini, teselsül eden sıra numaralarını, maliklerini ve arsa paylarını gösterir liste aşağıya çıkarılmıştır. Kabul ve tescilini talep ederiz.

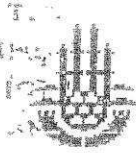
106 PARSEL KAT İRTİFAKI BAĞIMSIZ BÖLÜM TABLOSU

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİKİ
B 2 BLOK	1	ZEMİN KAT	KONUT	159 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
B 2 BLOK	2	ZEMİN KAT	KONUT	159 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
B 2 BLOK	3	1. KAT	KONUT	159 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
B 2 BLOK	4	1. KAT	KONUT	159 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
B 2 BLOK	5	2. KAT	KONUT	159 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
B 2 BLOK	6	2. KAT	KONUT	159 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
B 2 BLOK	7	3. KAT	KONUT	163 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
B 2 BLOK	8	3. KAT	KONUT	163 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
B 2 BLOK	9	4. KAT	KONUT	163 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
B 2 BLOK	10	4. KAT	KONUT	163 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
B 2 BLOK	11	5. KAT	KONUT	163 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
B 2 BLOK	12	5. KAT	KONUT	163 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
B 2 BLOK	13	6. KAT	KONUT	159 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
B 2 BLOK	14	6. KAT	KONUT	159 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
TOPLAM 14 BAĞIMSIZ BÖLÜM				2250 / 65171	

Muammer Murat
CELASUN
Yapı Kontrol Mühürü

HAKKI EKŞİ
GAYRİMENKUL LTD. ŞTİ.
Bulgurlu Mahallesi Hanımseti Sk. No:34
Kat: 3 Oda : 1 ÜSKÜDAR/İSTANBUL
Ümraniye V.D. 178 014 5657





T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İSKİ
İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



25 Eylül 2008

Dairesi : Abone İşl. Asya Böl. Daire Başkanlığı
Ümraniye Şube Müdürlüğü
Konu : İSKAN Ruhsatı verilmesi 560—İ

ÜMRANIYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR/ FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜNE

İLGİ : 24/09/2008 tarih ve 560-T sayıda kayıtlı dilekçe ve ekleri.

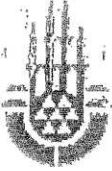
Ümraniye , Yukarı Dudullu Mahallesi, F22D24C1D Pafta, Ada, 106 sayılı Parsel'in projesi 07/01/2008 tarih ve Ümr-23 sayı ile tasdik edilmiştir.

Yerinde yapılan kontrolde 106 sayılı parselin atıksu kanal bağlantısının tasdikli projesine uygun bağlandığı görülmüştür.

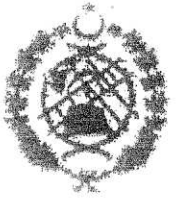
Bu sebeple söz konusu yapıya atıksu bağlantısı açısından İSKAN Ruhsatının verilmesinde sakınca yoktur.

Bilginizi ve gereğini arz ederim.

Hamza ÖZTÜRK
Ümraniye Şube Müdürü



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İtfaiye Daire Başkanlığı İtfaiye Destek Hizmetleri Müdürlüğü



Teknik Büro Amirliği

25.09.2008

SAYI : M.34.0.İBB.0.18.28-309.99- 5278

Konu : İskan.

ÜMRANIYE
İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNE

İLGİ EMLAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 'nin 22/08/2008 tarihli dilekçesi.

Y. DUDULLU Mah., . Sk./Cad, F22D24C1D Pafta, , Ada, 106 Parsel sayılı yerde inşa edilen EMLAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'e ait KONUT (A1,B1,B2,C1,C2,C3,C4,C5,D1,D2,D3,D4,D5 BLOKLAR) tasdikli projeleri ile birlikte mahallinde tetkik edilmiş ve yangın mevzuatı ile ilgili tedbirler alınmış olduğundan iskan verilmesinde Müdürlüğümüzce bir sakınca yoktur.

Gereğini bilgilerinize arz / rica ederim .

Uygunluğunu Kontrol Edenler

Mak. Müh. İlyas ÇALIŞKAN

İnş.Müh. Mehmet TÜRKOĞLU

İnş.Müh. Emre HAKYEMEZ

Mahmut ABACI

Teknik Büro Amiri

Tuncay AKDAĞ

İtfaiye Müdür Yardımcısı

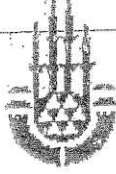


Orhan AKYILDIZ

İtfaiye Destek Hizmetleri Müdürü

NOT: 27.04.2006 tarih ve 5492 sayılı kanun gereği iskan muayene ücretinden muaf tutulmuştur.

Mr. 98



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İtfaiye Daire Başkanlığı İtfaiye Destek Hizmetleri Müdürlüğü

05.09

Teknik Büro Amirliği

SAYI : M.34.0.İBB.0.18.28-309.99- 4404

Konu : İskan.

ÜMRANIYE
İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNE

İLGİ EMLAK KONUT GAYRİMENKUL 'nin 22/08/2007 tarihli dilekçesi.

Mah. SK/Cad, F22D24C1C Pafta, , Ada, 14110 Parsel sayılı yerde inşa edilen EMLAK KONUT GAYRİMENKUL'e ait KONUT (A-B-C-D-BLOKLAR), 29/11/2006 Tarihli 5107 Sayılı İtfaiye Destek Hizmetleri Müdürlüğü'nden onaylı projeleri ile birlikte mahallin den teklif edilmiş olup, yangın mevzuatı ile ilgili tedbirler alınmış olduğundan iskan verilmesinde Müdürlüğümüzce bir sakınca yoktur.

Gereğini bilgilerinize arz / rica ederim .

Uygunluğunu Kontrol Edenler

Mad.Müh.Hüseyin HANÇERLİ

Mim.Mustafa BATARAY

Mahmut ABACI
Teknik Büro Amiri

Şükrü ÖZTÜRK
İtfaiye Müdür Yardımcısı

3194 sayılı İMAR KANUNUN 26. Maddesi gereği
iskan muayene ücretinden muaf tutulmuştur

Özhan AKYILDIZ
İtfaiye Destek Hizmetleri M



T.C.
İSTANBUL VALİLİĞİ
İl Çevre ve Orman Müdürlüğü



T.C.
Çevre ve Orman
Bakanlığı

Karar Tarihi : 11.11.2008
Karar No : 2008/03-80/2628

ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME BELGESİ

17 Temmuz 2008 tarih ve 26939 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin Ek-II listesinde yer alan "İdealistkent Projesi (883 konut)" projesi ile ilgili olarak inceleme-değerlendirme yapılmış ve Proje Tanıtım Dosyasında çevresel etkilere karşı alınması öngörülen önlemler yeterli görülmüştür. Ayrıca ÇED Raporu hazırlanmasına gerek bulunmadığı tespit edilmiş olup, söz konusu projeye ÇED Yönetmeliğinin 17. Maddesi gereğince Valiliğimizce "*Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir Kararı*" verilmiştir.

Doç. Dr. Mehmet Emin BİRPINAR
Vali a.
İl Müdürü

Proje Sahibi : Hakkı Eksi Gayrimenkul Ltd. Şti.

Projenin Yeri : İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Mah. Kemerdere Mevkii, f22d24c1d pafta 106 parsel, f22d24c1d ve f22d24c4a pafta 14096 parsel, f22d24c1d ve f22d24c1c pafta 14100 ve 14101 parsel, f22d24c1c pafta 14110 parsel

İdealist Kent Projesi Net ve Brüt Alan Hesaplamaları

Net Alanlar 30 seri notu katma değer vergisi genel tebliğine göre hesaplanmıştır.

Blok Tipi	Bulunduğu Katlar	Daire Numaraları	Mekan Adı	Brüt Alan	Net Alan
B Blok MERCAN	Zemin Kat	01 - 02	Salon		34,28 m2
	1. Kat	03 - 04	Mutfak		12,67 m2
	2. Kat	05 - 06	Hol		4,40 m2
			Antre		7,10 m2
			Banyo		5,00 m2
			Wc		1,70 m2
			E. Yatak O.		17,92 m2
			Yatak O.		14,25 m2
			Yatak O.		10,00 m2
			E. Banyo		4,77 m2
			Balkon 1		10,92 m2
			Balkon 2		1,80 m2
			Balkon 3		
			Ortak Alan		
TOPLAM				158,36 m2	124,81 m2
B Blok MERCAN	3. Kat	07 - 08	Salon		34,28 m2
	4. Kat	10	Mutfak		12,67 m2
			Hol		4,40 m2
			Antre		7,10 m2
			Banyo		5,00 m2
			Wc		1,70 m2
			E. Yatak O.		17,92 m2
			Yatak O.		14,25 m2
			Yatak O.		10,00 m2
			E. Banyo		4,77 m2
			Balkon 1		14,18 m2
			Balkon 2		1,80 m2
			Balkon 3		
			Ortak Alan		
TOPLAM				162,07 m2	128,07 m2
B Blok MERCAN	4. Kat	9	Salon		42,78 m2
	5. Kat	11 - 12	Mutfak		12,67 m2
			Hol		4,40 m2
			Antre		7,10 m2
			Banyo		5,00 m2
			Wc		1,70 m2
			E. Yatak O.		17,92 m2
			Yatak O.		14,25 m2
			Yatak O.		10,00 m2
			E. Banyo		4,77 m2
			Balkon 1		3,10 m2
			Balkon 2		2,89 m2
			Balkon 3		1,80 m2
			Ortak Alan		
TOPLAM				162,07 m2	128,38 m2
B Blok MERCAN	6. Kat	13 - 14	Salon		42,78 m2
			Mutfak		12,67 m2
			Hol		4,40 m2
			Antre		7,10 m2
			Banyo		5,00 m2
			Wc		1,70 m2
			E. Yatak O.		17,92 m2
			Yatak O.		14,25 m2
			Yatak O.		10,00 m2
			E. Banyo		4,77 m2
			Balkon 1		2,89 m2
			Balkon 2		1,80 m2
			Balkon 3		
			Ortak Alan		
TOPLAM				158,36 m2	125,28 m2



T.C.
ÜMRANIYE KAYMAKAMLIĞI
Ümraniye Tapu Sicil Müdürlüğü

Sayı:B.02.1.TKG.4.34.84.02/ 1546
Konu: Tapu Kaydı Hk.

15/03/2010

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'YE

İlgi: 19/03/2010 tarihli ve Bila sayılı yazınız.

İlgi sayılı yazınızda istenilen F22D24CID pafta, 106 parsel sayılı taşınmaz üzerinde olan İSKİ lehine irtifak hakkının nedeni sorulmuş olup; ilgili evraklar ekte sunulmuştur.

Bilgilerinize arz olunur.

Eki: 4 adet evrak

T.C.
İSTANBUL VALİLİĞİ
MÜHÜRÜ

Ali ÇALIKAYA
Tapu Sicil Müd. Yrd.

T.C.

Adres

no:1



EKO L Sarıyer Bulvarı, Samsun Apt. 7/14 Çubukçu - Beşiktaş / İstanbul

: 0 216 5232403

: 0 216 5232403

www.ekogd.com.tr ekol@ekogd.com.tr



İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İ S K İ
İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ



0322-61.02 4535-28369

21-06-2005

ÜMRANIYE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNE

ÜMRANIYE /İSTANBUL

KAMULAŞTIRILAN TAŞINMAZIN

İL	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ÜMRANIYE
KÖYÜ	: YUKARIDUDULLU
PAFTA NO	: 1
PARSEL NO	: 106
MALİKİN ADI SOYADI	: EMLAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
KAMULAŞTIRMA AMACI	: YUKARIDUDULLU ATIKSU TOPLAYICILARI
PARSEL ALANI	: 96875 M ²
KAMULAŞTIRILACAK ALAN	: 738 M ²
KAMULAŞTIRMA ŞEKLİ	: DAİMİ İRTİFAK
TOP. KAM. BEDELİ	: 21.692,74-YTL (21.692.735.000.TL)

İdareміzce kısmen irtifak hakkı devir alınacak olan ve yukarıda özellikleri belirtilen parsel maliki 2942 sayılı kanunla değişik 4650 sayılı Kamulaştırma Kanunun 4. ve 30. maddelerine göre yukarıdaki bedel üzerinden nizaen tapuda irtifak hakkını idareміze devir edecektir.

Bu nedenle yazı ekindeki irtifak foyesinin kontrol edilerek onaylanmasını müteakip irtifak foyesinin Tapu Sicil Müdürlüğüne gönderilmesini rica ederiz.

Ek: 4 adet folye

S. Çakır
Sadık ÇAKIR
Kamulaştırma Müdürü

Hali TANIR
Em. ve Kam. D. Bşk.

T.C.
İSTANBUL VALİLİĞİNE
ÜMRANIYE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ
Tapu Sicil No





İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İ S K İ
İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ



SAYI: 320-322-61.02
KONU: Takrir

4596-78370

ÜMRANIYE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE

21-06-2005

ÜMRANIYE/ŞEHİR

KAMULAŞTIRILAN TAŞINMAZIN

İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ÜMRANIYE
KÖYÜ	: YUKARIDUDULLU
PAFTA NO	: 1
PARSEL NO	: 106
MALİKİN ADI SOYADI	: EMLAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
KAMULAŞTIRMA AMACI	: YUKARIDUDULLU ATIKSU TOPLAYICILARI
PARSEL ALANI	: 96875 M ²
KAMULAŞTIRILACAK ALAN	: 738 M ²
KAMULAŞTIRMA ŞEKLİ	: DAİMİ İRTİFAK
TOP.KAM.BEDELİ	: 21.692,74-YTL (21.692.735.000.TL)

İdaremizce kısmen irtifak hakkı devir alınacak olan ve yukarıda özellikleri belirtilen parsel maliki 2942 sayılı kanunla değişik 4650 sayılı Kamulaştırma Kanunun 4. ve 30. maddelerine göre yukarıdaki bedel üzerinden rızaen tapuda irtifak hakkını idaremize devir edecektir.

İdaremiz 2560 sayılı Kanunun 21.maddesine göre her türlü resim, vergi ve harçtan muaf olup; takrir için idaremiz adına Tekniker Ahmet ÜNAL veya Tek.Şef Mahmut AKGÜL görevlendirilmiştir. Takrir işleminin yapılarak daimi irtifak senedinin gönderilmesini rica ederiz.

S. Galur
Sadık ÇAKIR
Kamulaştırma Müdürü

Halil TANIR
Em. ve Kam.D.Bşk.

T.C.
İSTANBUL VALİLİĞİ
ÜMRANIYE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ

			ümes ve iki adet arnic ve iki adet uyu bulunan Pafta	EMLAK KONUT A.Ş.	Cins Değişikliği
6875			ARSA	EMLAK KONUT A.Ş.	YOLATERK, PARKA TERK
918	00		YOL	SICILINDEN TERK	
488	50		YOL	SICILINDEN TERK	
359	83		YOL	SICILINDEN TERK	
4604	55		PARK	SICILINDEN TERK	
6243	12		PARK	SICILINDEN TERK	
80	78		PARK	ÖMRANIYE BELEDİYESİ	Tamamında İSKİ Genel müdürlüğü lehine irtifak hakkı tesisi
27	67		YOL	ÖMRANIYE BELEDİYESİ	Tamamında İSKİ Genel müdürlüğü lehine irtifak hakkı tesisi
8	4 152	55	ARSA	EMLAK KONUT A.Ş.	632.23 m² lik kısmında İSKİ Genel müdürlüğü lehine irtifak hakkı tesisi

Kadastro Müdürü
İmza ve Mühür

ALİ KALIKAYA
M.C.
İSTANBUL VALİLİĞİ
ÖMRANIYE ZAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ

ALİ ÖSMAN SENGÜL



Tarih No. ile edilmiştir.	Paftasına ve klasörüne İşlenmiştir	Kontrol Edilmiştir	Belediye encümeni /İL idare-kurulu kararının
Sicil Müdürü	Kadastro	Kontrol Mühendisi / Fen-Kontrol memuru	Tarih: / 07 / 2005
		AHMET ÜNAL	

İKOL

Barbaros Bulvarı, Gamze Apt. 76/14 Balmumcu - Beşiktaş - İstanbul

Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45

www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr

No.su:

TESCİL BİLDİRİMİ (Beyanname)

Ölçekte (Aynı) Ölçekte (Cins Değişikliği) Ortak Halko

İSTANBUL VALİLİĞİ
İMRANİYE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ

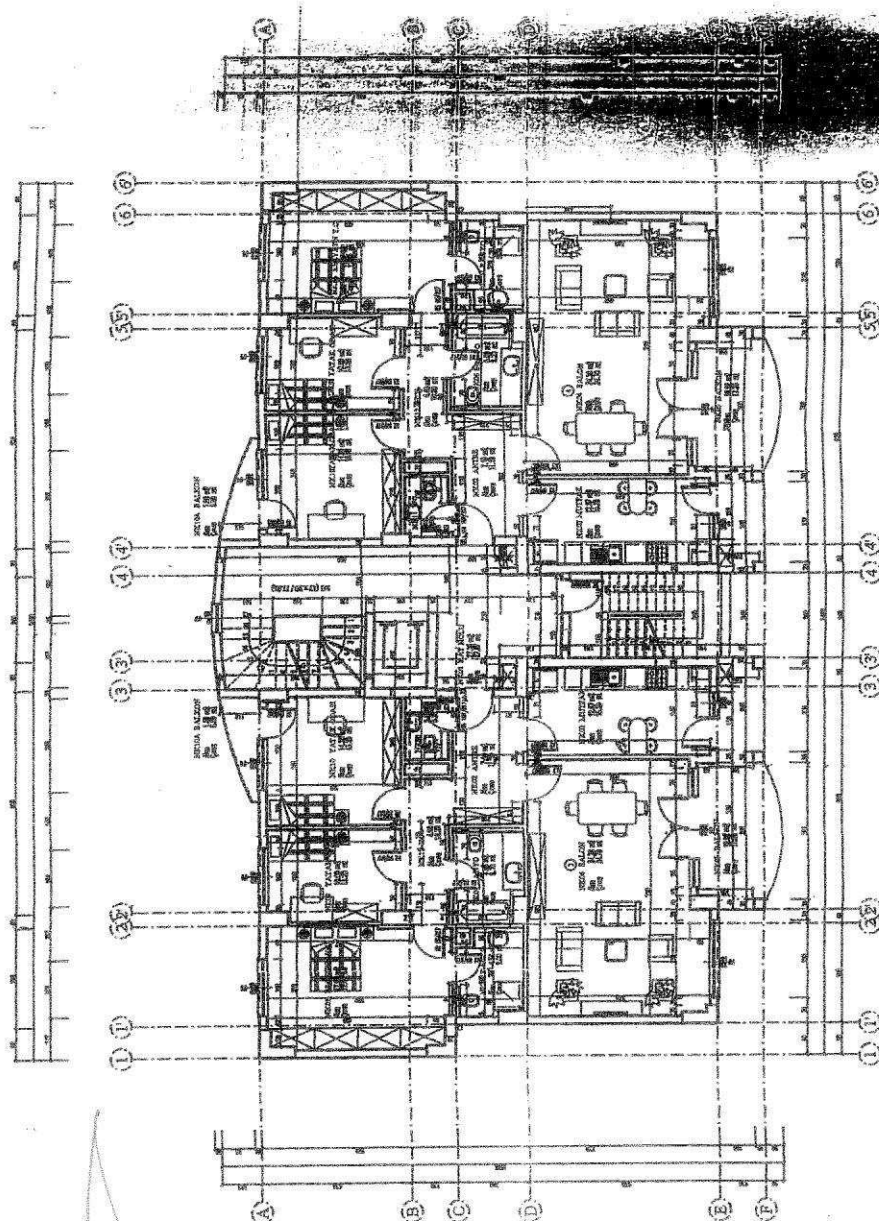
İbrahim YILMAZ
Tic. Kad. Mühendisi

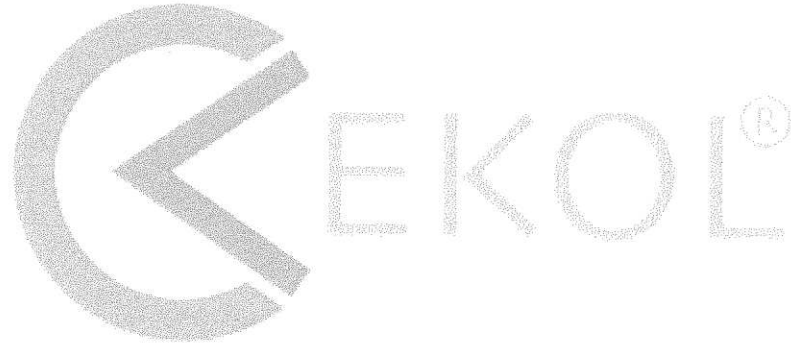
Kedašto Huduru



Barbaros Bulvarı, Gariye Apt. 26/14, Balırmucu - Beşiktaş - İstanbul, Türkiye
Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45 www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr

1:50
BLOK 1. NORMAL KAT
MAY 10 04





İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2009 Öİ400SPK NOLU RAPORA EK
DEĞERLEME RAPORU

ÜMRANİYE YUKARIDUDULLU
İDEALİSTKENT SİTESİ'NDE
12 ADET VİLLA

Değerlemeyi Talep Eden Firma	İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ
Talep Tarihi ve Sayısı	25.12.2009 (31.12.2009 tarihli Öİ400 SPK nolu rapor) 15.04.2010 (Ek talep olarak)
Değerleme Konusu	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarıdudullu Mahallesi, Kemerdere Sokağı, F22D24C1D Pafta, 106 Parselde Kayıtlı 1,2,3,4,7,8,9,10,11,12 ve 13,14 bağımsız Bölüm No.lu Tripleks Meskenler
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Esenşehir Mahallesi, Alemdağ Cad. No:942 Ümraniye / İstanbul
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi:29.12.2009 ,Rapor Tarihi :31.12.2009 Rapor No:Öİ400 SPK nolu raporun eki olarak; İlave Değerleme Tarihi:16.04.2010, Rapor Tarihi: 19.04.2010 Rapor No: Öİ 140 SPK
Değerlemeyi Yapan Uzman	Rıdvan EREŞİM (Değerleme Uzman Yrd.) S.Selda AKAY (Sorumlu / Değerleme Uzmanı) Deniz ARSLAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Halil Dönmez (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Spk Formatlı Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu(31.12.2009 tarih Öİ400 SPK nolu raporun eki olarak)



Referans No:31.12.2009- Öİ400 SPK nolu raporun eki olarak 19.04.2010-Öİ140 SPK

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Üsküdar/İSTANBUL

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarıdudullu Mahallesi, Kemerdere Sokağı, F22D24C1D Pafta, 106 Parselde Kayıtlı 1,2,3,4,7,8,9,10,11,12,13 ve 14 Bağımsız Bölüm No.lu Tripleks Meskenlerin cari pazar değerinin tesbitine ilişkin gerekli incelemeler 29.12.2009 -31.12.2009 tarihleri aralığında değerlendirme uzman yardımcısı Rıdvan EREŞİM,Sorumlu Değerleme Uzmanlarımız S.Selda AKAY ve Deniz ARSLAN tarafından yapılmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanımız Halil DÖNMEZ tarafından kontrol edilmiştir. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan 33 sayfalık Öİ400 SPK nolu rapor düzenlenerek talep edene teslim edilmiştir. Bu kerre söz konusu değerlendirme raporunda bağımsız bölümlerin projesine uygunluğuna ilişkin ve bağımsız bölümlerin SPK portföyüne alınıp alınmamasına ilişkin analiz ve yorumlarımıza konu teşkil eden unsurlarda değişiklik olup olmadığının incelenerek ekrapor halinde sunulmasına ihtiyaç hasıl olmuş olup iş bu rapor bu ihtiyaca karşılamak üzere düzenlenmiştir.Bu raporda önceki rapor değerlerinde değişikliğe gidilmeyerek değer bölümleri muhafaza edilmiştir.

- Gayrimenkul ile ilgili hukuki bir problemin bulunmadığı,
- Yasal belgelerinde usulsüzlük bulunmadığı,
- Vergi sorununun bulunmadığı varsayımları ile Jeofizik incelemesi incelememiz dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

Öİ400 SPK nolu Rapor tarihi olan 31.12.2009 tarihi itibariyle, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarıdudullu Mahallesi, 106 Parselde Kayıtlı 1,2,3,4,7,8,9,10,11,12,13 ve 14 Bağımsız Bölüm No.lu Tripleks Meskenlerin mevcut inşaat seviyesine göre Pazar değerleri;

1 Bağımsız Bölüm No.lu (%65 inş.sev)Tasınmaz için:

KDV hariç değeri : 649.000.- TL / (Altyüz kırkdokuzbintürklirası),
KDV değeri %18 : 116.820.- TL (Yüzonaltıbinsekizyüzyirmitürklirası)
KDV dahil değeri :765.820.-TL(Yediyüzaltmışbeşbinsekizyüzyirmitürklirası)takdir edilmiştir.

2 Bağımsız Bölüm No.lu (%65 inş.sev)Tasınmaz için:

KDV hariç değeri : 649.000.- TL / (Altyüz kırkdokuzbintürklirası),
KDV değeri %18 : 116.820.- TL (Yüzonaltıbinsekizyüzyirmitürklirası)
KDV dahil değeri :765.820.-TL(Yediyüzaltmışbeşbinsekizyüzyirmitürklirası)takdir edilmiştir.

3 Bağımsız Bölüm No.lu (%65 inş.sev)Tasınmaz için:

KDV hariç değeri : 649.000.- TL / (Altyüz kırkdokuzbintürklirası),
KDV değeri %18 : 116.820.- TL (Yüzonaltıbinsekizyüzyirmitürklirası)
KDV dahil değeri :765.820.-TL(Yediyüzaltmışbeşbinsekizyüzyirmitürklirası)takdir edilmiştir

4 Bağımsız Bölüm No.lu (%65 ins.sev)Tasınmaz için;

KDV hariç değeri : 649.000.- TL / (Altyüz kırkdokuz bintürlüklirası),

KDV değeri %18 : 116.820.- TL (Yüz on altı bin sekiz yüz yirmi türklirası)

KDV dahil değeri : 765.820.- TL (Yedi yüz altmış beş bin sekiz yüz yirmi türklirası) takdir edilmiştir

9 Bağımsız Bölüm No.lu (%70 ins.sev)Tasınmaz için;

KDV hariç değeri : 665.000.- TL / (Altyüz altmış beş bintürlüklirası),

KDV değeri %18 : 119.700.- TL (Yüz on dokuz bin yedi yüz türklirası)

KDV dahil değeri : 784.700.- TL (Yedi yüz seksen dört bin yedi yüz türklirası) takdir edilmiştir.

10 Bağımsız Bölüm No.lu (%70 ins.sev)Tasınmaz için;

KDV hariç değeri : 665.000.- TL / (Altyüz altmış beş bintürlüklirası),

KDV değeri %18 : 119.700.- TL (Yüz on dokuz bin yedi yüz türklirası)

KDV dahil değeri : 784.700.- TL (Yedi yüz seksen dört bin yedi yüz türklirası) takdir edilmiştir

11 Bağımsız Bölüm No.lu (%70 ins.sev)Tasınmaz için;

KDV hariç değeri : 665.000.- TL / (Altyüz altmış beş bintürlüklirası),

KDV değeri %18 : 119.700.- TL (Yüz on dokuz bin yedi yüz türklirası)

KDV dahil değeri : 784.700.- TL (Yedi yüz seksen dört bin yedi yüz türklirası) takdir edilmiştir

12 Bağımsız Bölüm No.lu (%70 ins.sev)Tasınmaz için;

KDV hariç değeri : 665.000.- TL / (Altyüz altmış beş bintürlüklirası),

KDV değeri %18 : 119.700.- TL (Yüz on dokuz bin yedi yüz türklirası)

KDV dahil değeri : 784.700.- TL (Yedi yüz seksen dört bin yedi yüz türklirası) takdir edilmiştir

13 Bağımsız Bölüm No.lu (%70 ins.sev)Tasınmaz için;

KDV hariç değeri : 665.000.- TL / (Altyüz altmış beş bintürlüklirası),

KDV değeri %18 : 119.700.- TL (Yüz on dokuz bin yedi yüz türklirası)

KDV dahil değeri : 784.700.- TL (Yedi yüz seksen dört bin yedi yüz türklirası) takdir edilmiştir

14 Bağımsız Bölüm No.lu (%70 ins.sev)Tasınmaz için;

KDV hariç değeri : 665.000.- TL / (Altyüz altmış beş bintürlüklirası),

KDV değeri %18 : 119.700.- TL (Yüz on dokuz bin yedi yüz türklirası)

KDV dahil değeri : 784.700.- TL (Yedi yüz seksen dört bin yedi yüz türklirası) takdir edilmiştir

7 Bağımsız Bölüm No.lu (%85 ins.sev)Tasınmaz için;

KDV hariç değeri : 710.000.- TL / (Yedi yüz on bintürlüklirası),

KDV değeri %18 : 127.800.- TL (Yüz yirmiyedi bin sekiz yüz türklirası)

KDV dahil değeri : 837.800.- TL (Sekiz yüz otuz yedi bin sekiz yüz türklirası) takdir edilmiştir.

8 Bağımsız Bölüm No.lu (%100 ins.sev)Tasınmaz için;

KDV hariç değeri : 800.000.- TL / (Sekiz yüz bintürlüklirası),

KDV değeri %18 : 144.000.- TL (Yüz kırk dört bintürlüklirası)

KDV dahil değeri : 944.000.- TL (Dokuz yüz kırk dört bintürlüklirası) takdir edilmiştir.

Not: Yukarıda değer sunumunda KDV oranının %18 uygulanma gerekçesi raporumuz ekinde yer alan "KDV Uygulamasına yönelik açıklama" kısmında sunulmuştur

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.

Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.

Bu raporun konusu olan gayrimenkulü şahsen yerinde inceledik Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.

Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.

Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklerle, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.

Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.

Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;

Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını 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 değerleme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.



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 Proje içerisinde yer alan Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin, gayrimenkullerin 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 Proje içerisinde yer alan değerlendirilmesi yapılan gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel olup, Olmadığı Hakkında Bilgi
- 3-8 Proje içerisinde yer alan Değerlemesi Yapılan gayrimenkuller 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 Maliyet Oluşumları Analizi

4-10-1 Arsa değerinin bulunması

4-10-2 Bina maliyet değerinin bulunması ve maliyet oluşumları analizi ile toplam değer bulunması, toplam değere ulaşılması

4-11 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış bedelleri. Bunların Seçilmesinin Nedenleri ve emsal satışların karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması

4-12 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

4-13 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

4-14 Eh Efkin ve Verimli Kullanım Analizi

4-15 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

4-17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

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

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

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

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

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

6-2 Nihai Değer Takdiri

7- BİLGİ AMAÇLI MÜLKLERİN İNŞASI TAMAMLANMASI DURUMUNDA VE % 80 ORANINDA İNŞA SEVİYESİ DEĞERİ

EKLER

1- Kroki, Fotoğraf, grafik ... Vb belgeler

2- Tapu, Ruhsat Vb Belgeler

3- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi

4- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi

5- Lisans Belgeleri

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor şirketimiz tarafından 19.04.2010 Tarihinde Öİ 140 SPK rapor numarası ile 31.12.2009 tarihli Öİ400 SPK nolu raporun eki olarak tanzim edilmiş olup rapor tarihi 19.04.2010 ,rapor nosu Öİ140 SPK'dır.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor UDES'nda yer alan ve SPK Formatını kapsayan Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu türünde hazırlanmıştır. Diğer bir ifadeyle rapor Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında 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 kâğıtları 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 imkân tanımaktadır. Ancak uzman bu imkanı tüm detaylarda kullanmak yerine okuyucuyu fazla ayrıntılarda bırakmamak amacıyla bazı bölümleri özet vermektedir.

1-3 Raporu Hazırlayanlar İle Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanlarından Ridan EREŞİM,S.Selda AKAY (SPK Lisans No:400326) ve Deniz ARSLAN (SPK Lisans No400203) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Halil DÖNMEZ (SPK Lisans No 400180) tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 16.04.2010,rapor tarihi 19.04.2010, raporda yer alan değer tarihi 31.12.2009 tarihli olup iş bu rapor 31.12.2009 tarih Öİ400 SPK nolu raporun eki mahiyetindedir.Bu rapor 31.12.2009 tarih Öİ400 SPK nolu rapor ile açıklanan kısım özellikle projeye yasal uygunluk bölümünün tekrar kontrolü amacıyla düzenlenmiştir. Bu raporda geçerli olan değer kavramı; UDES'in 1 nolu Standartında tanımlanan "Pazar değeri" dir.

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

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

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

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,

Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,

Ortam : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,

Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,

Zaman : Değerleme tarihi

Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır.

Çalışma 3 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 31.12.2009'dur.

Raporda değer sunumu Türk Lirası cinsinden gerçekleştirilmiştir.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme çalışmasının ve raporunun dayanağı; şirketimiz ile İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında 25.12.2009 tarihinde düzenlenen sözleşmedir.

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, 07.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup ödenmiş sermayesi 260.000.- TL dir.

Şirketimiz, 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.

Şirketimiz halen İstanbul Genel Merkezli olmak üzere faaliyetini sürdürmektedir.

2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, halen BULGURLU MAH. HANIMSETİ SOK. NO:34 KAT:3 OFİS:6 ÜSKÜDAR/İSTANBUL adresinde faaliyetine devam etmektedir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun, 17-21.09.2007 tarihli haftalık bülteninde, yeni faaliyet izni , kuruluş izni almıştır. İlgili bültende, "20.000.000 YTL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 10.000.000 YTL başlangıç sermayeli İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığının kuruluşuna ilişkin talep, Kurulumuzun 17.12.1998 tarih ve 116/1387 sayılı Kararı uyarınca yatırım ortaklıklarının kuruluşunda kayıtlı sermaye tavanının başlangıç sermayesinin 20 katını geçmemek üzere belirlenmesi gerektiği şartı göz önünde bulundurularak, kayıtlı sermaye tavanının 200.000.000 YTL olarak belirlenmesi koşuluyla olumlu karşılanmıştır" denilmiştir.

3-2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri,

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	
İL	İstanbul
İLÇE	Ümraniye
MAHALLE	Yukarıdudullu
SOKAĞI	Kemerdere
PAFTA	F22D24C1D
ADA	---
PARSEL	106
YÜZÖLÇÜMÜ	84.152,55.m2
ANA GAY VASFI	111 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSASI
B.BÖLÜM BLOK	5.BLOK
MALİKİ	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KATI	ARSA PAYI	NİTELİĞİ
1	Bodrum+zemin+1.kat+çatı kat	184/65171	Tripleks Mesken
2	Bodrum+zemin+1.kat+çatı kat	184/65171	Tripleks Mesken
3	Bodrum+zemin+1.kat+çatı kat	184/65171	Tripleks Mesken
4	Bodrum+zemin+1.kat+çatı kat	184/65171	Tripleks Mesken
7	Bodrum+zemin+1.kat+çatı kat	184/65171	Tripleks Mesken
8	Bodrum+zemin+1.kat+çatı kat	184/65171	Tripleks Mesken
9	Bodrum+zemin+1.kat+çatı kat	184/65171	Tripleks Mesken
10	Bodrum+zemin+1.kat+çatı kat	184/65171	Tripleks Mesken
11	Bodrum+zemin+1.kat+çatı kat	184/65171	Tripleks Mesken
12	Bodrum+zemin+1.kat+çatı kat	184/65171	Tripleks Mesken
13	Bodrum+zemin+1.kat+çatı kat	184/65171	Tripleks Mesken
14	Bodrum+zemin+1.kat+çatı kat	184/65171	Tripleks Mesken

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

Gayrimenkullerin Tapusu raporumuz ekinde sunulmuş olup, Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, Kroki Vb Dökümanlar hakkında rapor içeriğinde açıklamalarda bulunulmuş ve fiziki olarak raporların ekinde sunulmuştur.

3-2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri,

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	
İL	İstanbul
İLÇE	Ümraniye
MAHALLE	Yukarıdudullu
SOKAĞI	Kemerdere
PAFTA	F22D24C1D
ADA	---
PARSEL	106
YÜZÖLÇÜMÜ	84.152,55.m2
ANA GAY VASFI	111 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSASI
B.BÖLÜM BLOK	5.BLOK
MALİKİ	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KATI	ARSA PAYI	NİTELİĞİ
1	Bodrum+zemin+1.kat+çatı kat	184/65171	Tripleks Mesken
2	Bodrum+zemin+1.kat+çatı kat	184/65171	Tripleks Mesken
3	Bodrum+zemin+1.kat+çatı kat	184/65171	Tripleks Mesken
4	Bodrum+zemin+1.kat+çatı kat	184/65171	Tripleks Mesken
7	Bodrum+zemin+1.kat+çatı kat	184/65171	Tripleks Mesken
8	Bodrum+zemin+1.kat+çatı kat	184/65171	Tripleks Mesken
9	Bodrum+zemin+1.kat+çatı kat	184/65171	Tripleks Mesken
10	Bodrum+zemin+1.kat+çatı kat	184/65171	Tripleks Mesken
11	Bodrum+zemin+1.kat+çatı kat	184/65171	Tripleks Mesken
12	Bodrum+zemin+1.kat+çatı kat	184/65171	Tripleks Mesken
13	Bodrum+zemin+1.kat+çatı kat	184/65171	Tripleks Mesken
14	Bodrum+zemin+1.kat+çatı kat	184/65171	Tripleks Mesken

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

Gayrimenkullerin Tapusu raporumuz ekinde sunulmuş olup, Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, Kroki Vb Dökümanlar hakkında rapor içeriğinde açıklamalarda bulunulmuş ve fiziki olarak raporların ekinde sunulmuştur.

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

Ümraniye Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 31.12.2009 tarihinde yapılan şifahi incelemede taşınmazların kütüğünde herhangi bir takyidat olmadığı sadece İSKİ lehine irtifak hakkı olduğu belirtilmiştir.15.7.2002 tarih, 10685 yevmiye nosu ile Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.adına unvan tashihi olduğu, 16.05.2000 tarih,2982 yevmiye ile Emlak Konut A.Ş. adına geçtiği, 25.06.2008 tarihinde İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına malik olarak tescil edildiği bundan başka son üç yıl içerisinde başka alım-satım işlemi görmediği bilgisi ilgili memur tarafından verilmiştir. Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edecek takyidat kaydı bulunmamaktadır.

İSKİ lehine irtifak hakkına ilişkin olarak 15.03.2010 tarih,1546 sayılı yazıya istinaden Ümraniye Tapu Sicil Müdürlüğü'nün İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye yazdığı yazıya göre İSKİ Ümraniye Kadastro Müdürlüğü ile Ümraniye Tapu Sicil Müdürlüğü'ne 21.06.2005 tarih 4595-73369 ve 73370 sayılı yazdığı yazıya göre 2942 sayılı kanunla değişik 4650 kamulaştırma kanunun 4.ve 30.maddelerine göre 21.692,74 YTL (21.692.735.000 TL) üzerinden bedelle rızaen tapuda irtifak hakkının İSKİ'ye devir edeceğini bildirmektedir.Parsele ilişkin folyo ve parsel alanındaki terkler ve terk miktarları belirtilmiş olup ekte gösterilmiştir.

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

Taşınmazın takyidat bakımından GYO Portföyüne alınmasında sakınca olmadığı kanaatindeyiz.

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

Hakkı Ekşi Gayrimenkul Ltd.Şti tarafından gelir paylaşımı yöntemiyle gerçekleştiren projedeki taşınmazlarla ilgili gerekli mimari projeler hazırlanmış, yapı ruhsatları alınmış, kat irtifakı kurulmuştur. Söz konusu taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesi hazırlanmış,taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiştir. Seri VI No11 sayılı " Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin 25.maddesinin (I) bendinde portföye alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur hükmü yer almaktadır. Söz konusu projede yer alan bağımsız bölümler için kesin kabul tutanağı,İski onayları,İtfaiye

onayları,çed belgesi,İSKİ ve Elektrik sözleşmeleri bulunmaktadır.Belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

3-7 Projenin içinde yer alan bağımsız bölümlerin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel olup, Olmadığı Hakkında Bilgi

31.12.2009 tarih Öİ400 SPK nolu raporumuzda belirtilen taşınmazların çatı katlarının projesinde 24,30 m2 olmasına karşın mahallen ara bölmelerin yapılmayıp açık bırakılarak mahallinde 80 m² alanlı olduğu tespit edilmiştir.Bu durum bu tarih itibari ile düzeltilmiştir.Söz konusu çatı arası projesindeki alan ölçülerindedir.Değerleme yasal ruhsatındaki alan baz alınarak yapılmıştır.

Bu durumda değerlemede taşınmazların GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil eden bir durum olmadığı kanaatindeyiz.

3-8 Proje içinde yer alan Değerlemesi yapılan bağımsız bölümler ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

Hakkı Ekşi Gayrimenkul Ltd.Şti tarafından gelir paylaşımı yöntemiyle gerçekleştiren projedeki taşınmazlarla ilgili gerekli mimari projeler hazırlanmış, yapı ruhsatları alınmış, kat irtifakı kurulmuştur. Söz konusu taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesi hazırlanmış,taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiştir. Seri VI No11 sayılı " Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına ilişkin Esaslar Tebliği" nin 25.maddesinin (I) bendinde portföye alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur hükmü yer almaktadır. Söz konusu projede yer alan bağımsız bölümler için kesin kabul tutanağı,İski onayları,İtfaiye onayları,çed belgesi,İSKİ ve Elektrik sözleşmeleri bulunmaktadır.Belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

Söz konusu proje Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. kontrolünde ve bu kurum tarafından denetlenmektedir.

Söz konusu firma Meriç Caddesi Gardenya 7B Plaza K:1-7 Ataşehir-Kadıköy /İSTANBUL adresinde bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul Metropoliten alan sınırları içerisinde doğu yakasında bulunan Ümraniye 1970' li yıllarda sanayi faaliyetlerinin yoğunlaşmaya başlamasıyla hızlı bir gelişim göstermiştir. İlçe ve belediye statüsü kazanmadan önce Üsküdar İlçesi' ne bağımlı gelişen Ümraniye yerleşim süreci içinde; sanayi, hizmet ve ticaret sektörlerindeki gelişimi ile çevre yerleşmelere hizmet verir konumuna gelmiştir. Ümraniye; doğu yakasının %11,5' lik kısmını, İstanbul genelinin %3' ünü oluşturmaktadır. Ümraniye İlçesi' nde 1970 yılı itibariyle; tarımda çalışan 912 kişi

sanayide çalışan 33.017, hizmet sektöründe çalışan 38.793 kişidir. İlçede %53,4 ile hizmet sektörü birinci sırayı alırken %1,2 ile tarım sektörü en son sırada yer almaktadır. 1940' ta Üsküdar' a bağlı bir konumunda olan Ümraniye nüfusunun 501 olduğu bilinmektedir. 1955 yılında da köy konumundadır ve nüfusu 1.781 dir. 1963 yılında Belde Belediyesi olan Ümraniye' miz, 1980 yılında askeri yönetim tarafından "mülga" edilmiş ve Üsküdar Belediyesi' ne bağlanmıştır. 1989 yılında ise Ümraniye' miz tekrar ilçe belediyesi statüsüne kavuştuğu gibi, kimlik değiştirerek, **ilçe merkezi** konumuna gelmiştir.

Ümraniye İlçesinin Mahalle Bazında Nüfusları

MAHALLE	1990	1997	2000
	NÜFUSU	NÜFUSU	NÜFUSU

ÜMRANIYE (TOPLAM)	242.091	497.926	620.028
-------------------	---------	---------	---------

ÜMRANIYE (ŞEHİR)	242.091	366.403	446.219
ATATÜRK	24.057	26.037	26.130
AŞAĞI DUDULLU	38.041	23.515	31.619
ÇAKMAK	16.751	30.553	38.618
K.KARABEKİR	27.417	39.029	51.365
MUSTAFA KEMAL	19.267	23.470	25.503
NAMIK KEMAL	22.016	27.489	31.653
INKILAP	20.285	21.609	23.677
İSTİKLAL	30.353	25.695	29.846
YUKARI DUDULLU	43.904	33.269	43.321
ATAKENT MAHALLESİ	0	18.287	17.732
HEKİMBAŞI	0	5.730	6.516
IHLAMURKUYU	0	30.269	39.636
ESENŞEHİR	0	23.584	31.043
YENİÇAMLICA	0	37.684	46.699
Bilinmeyen	0	183	0
ÖZEL SAYIM	0	0	2.861

Yıllara Göre Nüfus Gelişimi

YILLAR	TÜRKİYE NÜFUSU	İSTANBUL NÜFUSU	ÜMRANIYE NÜFUSU	İSTANBUL /TÜRKİYE ORANI	ÜMRANIYE /İSTANBUL ORANI
1970	35.605.176	3.019.032	22.969	8,48 %	0,76 %
1975	40.347.279	3.904.588	38.730	9,68 %	0,99 %
1980	44.736.957	4.741.890	71.954	10,60 %	1,52 %
1985	50.664.458	5.842.985	131.495	11,53 %	2,25 %
1990	56.473.035	7.309.190	242.091	12,94 %	3,31 %
1997	62.606.157	9.198.229	397.359	14,69 %	4,32 %

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Yukarıdudullu, özellikle son dönemlerde nitelikli site ve villa site yapılaşmalarıyla kesafet kazanan ve kentin en önemli projelerine ev sahipliği yapmaya başlayan bir konumdur. Gerek F.Sultan Mehmet Köprüsü yakınlığı ve gerekse de Boğaziçi Köprüsü ve çevre yollarına bağlantı rahatlığı ve büyük proje geliştirilmesine imkân verecek alan ve ölçülerde arazi varlığı, bölgenin bu tür projeler için cazibe merkezi olmasını sağlamıştır.

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

2008 yılı ikinci yarısında yaşanan Amerika kaynaklı mortgage krizine bağlı olarak tüm piyasalar etkilenmiş, bundan Türk Gayrimenkul Piyasası da nasibini almıştır. Bu gelişmelerin sonucunda zaten canlı olmayan Türk gayrimenkul piyasası tamamen durma noktasına gelmiş, son 7 ay içerisinde fiyatlar genel seviyesinde % 25 lere varan inişler yaşanmıştır.

Yatırımcılar yatırımlarını ertelerken, mevcut yatırım projelerini bitirmek için kampanyalar düzenlenmektedir.

Değerleme tarihi itibarıyla piyasada Konut faiz oranları % 1-1,15 ler seviyesinde olup, bankalar satışa istekli piyasada alım-satım çok istekli bulunmamaktadır.

Son 2 ayda mevsimsel etki ile faiz oranlarında düşmenin etkilerine bağlı olarak ertelenen taleplerde dönüşler olmuş, canlılık yaşanmaya başlamıştır.

Genel tanımlama ile kaynak yetersizliğine ve piyasaya olan güvenin azlığına rağmen bankalar satışa istekli, nihai oyuncular ise düşük talep sergiler konumdadır.

Değerleme konusu gayrimenkul çevresinde gelişen emlak fiyatları ile ilgili genel yorumlamalar şöyledir. Bölgede satışlar genellikle döviz bazlıdır. Son birkaç yıl içinde bölgede fiyatlar TL bazında düşmemekle birlikte döviz bazında yaklaşık % 10 civarında gerilemiştir.

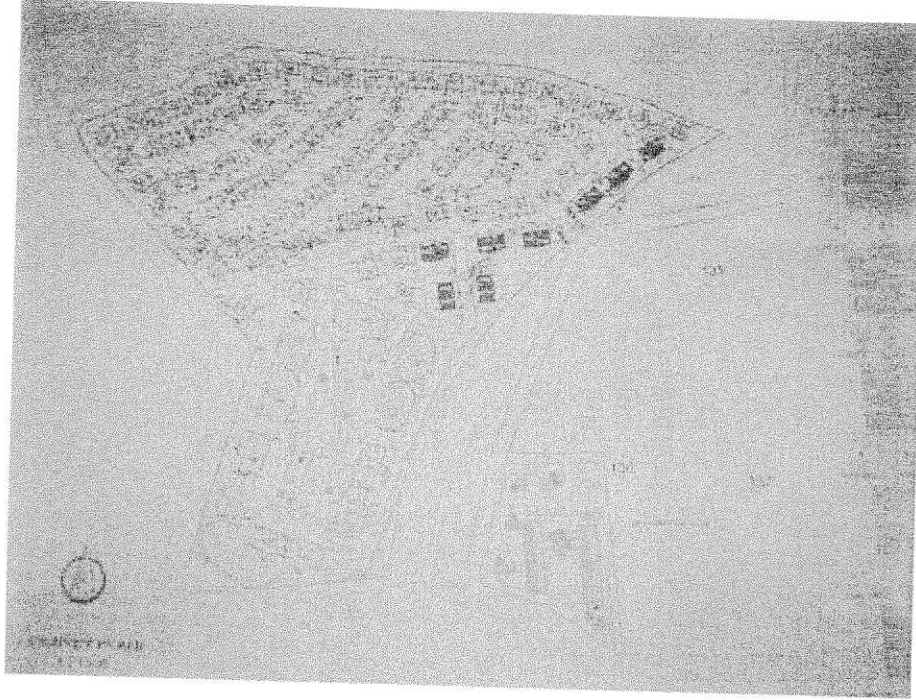
4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan herhangi bir faktör mevcut değildir.

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

a-) Arsa Özellikleri:

Projenin gerçekleştirildiği parseller, topoğrafik yapı itibarı ile hafif eğimli bir arazi görünümündedir. Tapudaki dosyasında bulunan projesinden alınan vaziyet planına göre parsel üzerinde görünen 5.Blok villalar aşağıda gösterildiği şekildedir. Söz konusu parsel üzerinde toplam 111 adet villa,287 adet daire şeklindedir. Projede 5 tip villa, 4 tip daire bulunmaktadır.



İmar Durumu:

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre söz konusu parsel konut,okul , yeşil alan içerisinde kalmakta olup konut alanında E:0,90 yapılaşma şartlarının olduğu ilgili memur tarafından ifade edilmiştir.

b-) Yapı Özellikleri

İdealistkent projesi 106 ve 14110 parsellerden oluşmaktadır. 106 parsel üzerinde 111 adet villa, 287 adet daire bulunmaktadır. Proje kapsamında 5 tip villa(Selvi,Köknar,Çınar,Akasya,Manolya adları ile maruf), 4 tip blok (A Blok İnci Blok, B Blok Mercan Blok,C Blok Yakut Blok, D Blok Safir Blok olmak üzere) 4+1,3+1,2+1 ve 3+1 ile 2+1 leri bir arada bulunduran bloklar şeklindedir. Ancak A Blok yani İnci bloklar bu parsel üzerinde bulunmamaktadır.

Tapudan edinilen vaziyet planlarına,blokların kat planlarına göre bu parsel üzerinde bulunan 5.Blok betonarme tarzda, ikiz villa nizamda, bodrum+zemin+1 normal+çatı katlı şekilde inşa edilmiştir.

Mahallinde yapılan incelemede söz konusu projede yer alan 5.Blok villalardan;

5-1, 5-2 nolu villanın kabası bitmiş, dış duvarları ytong örülmüş, çatısı çelik taşıcı üzeri kiremit örtülmüş, mantolaması ve dış cephesi , boyası bitmiştir. Villanın katlarının mahallerinin bölümleri, ara duvarlar tamamlanmamıştır. Zeminler beton, duvarlar ytong tuğladır. Villa yaklaşık %65 inşaat seviyesindedir.

5-3, 5-4 nolu villanın kabası bitmiş, dış duvarları ytong örülmüş, çatısı çelik taşıcı üzeri kiremit örtülmüş, mantolaması ve dış cephesi, boyası bitmiştir. Villanın katlarının mahallerinin bölümleri, ara duvarlar tamamlanmamıştır. Zeminler beton, duvarlar ytong tuğla+kaba sıvalıdır. Villa yaklaşık %65 inşaat seviyesindedir.

5-7 nolu villanın kabası bitmiş, dış duvarları ytong örülmüş, çatısı çelik taşıcı üzeri kiremit örtülmüş, mantolaması yapılmış, dış boyası tamamlanmıştır. Ara bölme duvarlar iç ince sıvasına kadar yapılmıştır. İç boyası bitmiştir. Villanın katlarının mahallerinin bölümleri, ara duvarlar tamamlanmıştır. Zeminler oda ve salonda parke, diğer yerlerde seramik kaplıdır. Kapı doğramaları, kasalar takılmıştır. Kalorifer tesisatı tamamlanmıştır. İnşaat devam etmektedir. Villa yaklaşık %85 inşaat seviyesindedir.

5-8 nolu villanın kabası bitmiş, dış duvarları ytong örülmüş, çatısı çelik taşıcı üzeri kiremit örtülmüş, mantolaması yapılmış, dış cephe ve iç boyası bitmiştir. Villanın katlarının mahallerinin bölümleri, ara duvarlar tamamlanmıştır. Zeminler lamine parke, pvc ve seramik kaplı, duvarlar saten boyalıdır. Villanın inşası tamamen bitmiştir. %100 inşaat seviyesindedir.

5-9, 5-10, 5-11, 5-12, 5-13, 5-14 nolu villanın kabası bitmiş, dış duvarları ytong örülmüş, çatısı çelik taşıcı üzeri kiremit örtülmüş, mantolaması yapılmış ve dış boyası bitmiştir. Villanın katlarının mahallerinin bölümleri, ara duvarlar kısmen tamamlanmıştır. Zeminler beton, duvarlar ytong tuğladır. Villa yaklaşık %70 inşaat seviyesindedir.

Ümraniye Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan şifahi incelemede taşınmazlara ait 25.12.2006 tasdik tarih, 2006/36472 sayılı mimari projesine göre villaların her biri;

Bodrum kat : depo, sığınak, lav-wc, su deposu, toplantı odası, çamaşır odası,

Zemin katı : antre, salon, lav-wc, salon, teras

1.katı : 4 oda (biri banyo-wc'li, banyo-wc, hol

Çati katı : tesisat odası, oda şeklinde planlanmıştır. Bodrum katı ; 87,00 m2, zemin katı 90,37 m2, 17,53 m2 teras, 1.katı 89,28 m2, çatı katı 24,30 m2 olmak üzere toplam teras hariç 290,95 m2, teras dahil 308,48 m2 alanıdır.

Söz konusu taşınmazlara ait 29 Aralık 2006 tarihli 2006/36472 5-1 sayılı ruhsata göre 269 m2 alanıdır. Yol kotu altında 1. üstünde 2+çati olmak üzere 3 katlıdır. Söz konusu 5.Blok ile ilgili olarak Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Ümraniye Belediyesi İmar ve şehircilik Müdürlüğü'nün ekte sunulan listesine göre söz konusu gayrimenkullerin faydalı alanları 269 m2, brüt alanları 183,62 m2, net alanları ise 148,57 m2 olarak görülmektedir. Bu nedenle değerlendirme bu alanlar üzerinden gerçekleştirilecektir.

Söz konusu villaların değeri mevcut inşaat seviyesindeki hali ile değer verilmiştir.Bağımsız bölümlerin aşağıda mevcut inşai durumu açıklanmış ve inşaat seviye cetvelleri sunulmuştur.

31.12.2009 tarih, Öİ400 SPK nolu raporumuzun bu bölümünde de belirtildiği üzere natamam yapıların çatı katında projesi haricinde büyümeye gidilmiş olması,bu büyümenin kontur ve gabarilerde olmayıp ara bölmelerle 24.30 m2 yapılması gerekli alanın yapılmayıp çatı arası eğiminin tamamının mahallinde kullanıma açık olarak bırakılması nedeniyle mahallinde çatı arasının 80 m² olduğu tespit edilmiştir.Ancak bu tarih itibariyle alıcıpanlarla bölmeler oluşturularak projesindeki alana kavuşturulmuştur.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan tespitler firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler (tapu senedi, mimari proje) karşılaştırılarak edinilen sonuçlar ile değerlendirme yapılmıştır.

- Isıtma sistemi(Mobil kalorifer sistemi),Klima altyapısı
- Aydınlatma sistemi
- Yangın ikaz/alarm sistemi,24 saat güvenlik kamera için iç tesisat
- Telefon sistemi
- Bahçe sulama tesisatı
- Doğalgaz tesisatı gibi tesisatlar teknik şartnamede belirtildiği üzere yapılacağı kabul edilmiştir.

Mahallinde yapılan incelemeler neticesinde 1,2,3,4,9,10,11,12,13,14 no' lu villaların %65 ve 70 inşaat seviyesinde olması, 7 no' lu villanın % 85 inşaat seviyesinde bazı teknik özelliğinin henüz yapılmaması göz önünde bulundurulmuştur. 8 No' lu villa ise %100 oranında tamamlanmıştır. Değerlemede ise Teknik şartnamede(natamam villa) yazılı olan bilgilerin birebir uygulandığı ve uygulanacağı kabulü ile teknik donanımına ait veriler değerlendirmede dikkate alınmıştır.

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

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki varsayımları ve kısıtlamaları 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 yükümlülüklerini açıklamaktır.

- 1) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabildir.
- 2) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Bu şartlar veya bunların ortaya çıkartılması için gereken mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.

- 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, değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içindeki veya dışındaki mevcudiyeti hakkında değerleme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkartmak için gerekli değerleme ve mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez.
- 12) Önerilen yapılandırmalar, aksi belirtilmediği takdirde, tamamlanmış varsayılmaktadır.
- 13) Değerleme uzmanı, bu raporun okuyucu veya kullanıcısının, eğer varsa mülkü sorumluluk altında bırakan mevcut bina projeleri ve tüm kira sözleşmeleriyle değişikliklerinin kopyalarını elinde bulundurduğunu varsayar.

Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

- 1) Bu raporda tahmin edilen toplam değer ars ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerleme için kullanılmamalıdır. Kullanıldığı takdirde geçersizdir.
- 2) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- 3) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
- 4) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerleme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- 5) Raporda belirtilen herhangi bir değer takdir mülkün bütünü için geçerlidir.(mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- 6) Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerleme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurmuştur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- 7) Rapora dâhil 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.
- 8) Bu rapor 'İdealist 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 ve Danışmanlık AŞ'nin yazılı iznine tabidir.

Bu değerleme raporu aşağıdaki Olağan Dışı Varsayımlar ve Hipotetik Şartlarla hazırlanmıştır.

Değerlemede;

Gayrimenkul ile ilgili hukuki bir problemin bulunmadığı,

Yasal belgelerde usulsüzlüğün, tahrifatın bulunmadığı,

Vergisel ve diğer mali sorumluluklarının bulunmadığı varsayımlarımız,

- (Yapı analizi ve depremsellik) Jeofizik testlerinin incelememiz dışı olduğu ise hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

- ✓ Nitelikli bir proje dâhilinde yer alması
- ✓ Ferah kullanım alanına sahip olmaları
- ✓ Projenin sosyal donatı alanlarının ve yeşil alanlarının yeterli ve kullanışlı olması
- ✓ Bölgede, benzer nitelikli prestijli projelerin kesafet kazanması
- ✓ Gerek F.S.Mehmet Köprüsü ve gerekse de Boğaziçi Köprüsü'ne erişimin kısmen kolay olması
- ✓ Çevre yolları bağlantısının kolay olması
- ✓ 8 no' lu villanın inşaatının bitmiş olması
- ✓ Sitede oturma başlanmış olması

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- ✓ Yüksek değer arz etmesi sebebiyle muhtemel alıcı kitlesinin kısıtlı olması
- ✓ 1,2,3,4,7,9,10,11,12,13,14 no' lu villaların inşaatın natamam olması
- ✓ Son dönemde, konut piyasasında yaşanan kısmi durgunluk

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

Bu değerleme raporunda, bölgenin çok büyük oranda yapılaşmış çevreden oluşması, bölgede yer alan benzer vasıfta satışa arz edilmiş ya da satışı gerçekleşmiş taşınmazların yer alması nedeniyle bağlı olarak emsal satışların karşılaştırılması yöntemi, bağımsız bölümlerin maliyet değerlerinin belirlenebilir olması nedeni ile maliyet yöntemi olmak üzere 2 farklı yöntem kullanılmıştır.

Taşınmazların natamam olmaları ve henüz gelir getirebilir düzeyde olmamaları nedeni ile gelir yöntemi ve gelir yönteminin bir uygulaması olan Nakit akım analizi yöntemi kullanılmamıştır.

Uygulaması mümkün olan yöntemler ile ilgili analizler aşağıda yapılmıştır.

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin uygulanması;

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. Satışların Karşılaştırılması yaklaşımı, yapılandırılmış mülkler, boş arazi veya boşmuş gibi addedilen arazilerin değerlendirilmesi için kullanılabilir. Değerleme esnasında değerlendirilen mülk hakları, alıcı ve satıcıların motivasyonları, finansman şartları, satış zamanındaki piyasa şartları, büyüklük, konum, fiziksel nitelikler ve ekonomik özellikleri araştırılmış ve elde edilen verilere göre değerlendirilmesi yapılan mülk özellikleri dikkate alınarak düzeltmelere gidilmiştir.

Maliyet Yöntemi :

Genel olarak otel, fabrika, sanayi tesisi, iş hanı, yönetsel yapılar, villa, komple bina gibi vasıflarda yapılaşmalardan olup gelir getirmeyen veya geliri belirlenemeyen taşınmazların değerlemesinde bu yöntem kullanılır. Bu vasıftaki taşınmazların geliri belli olanları için de önce gelir yöntemi uygulanır, sonra sinama yöntemi için maliyet yöntemi uygulanabilir.

Maliyet Değeri = Yapı Değeri + Dış Tesis Değeri + Özel Donatı Değeri + Arsa değeri – Yıpranma Değeri + Satış Karı'dır.

Bu tanımda arsa değeri dışındaki değerler yerine koyma maliyeti değerleri, yani değerlendirme günündeki teknoloji ile ortalama işçilik ve malzeme kalitesi korunarak yapılan yapılaşma maliyetidir.

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

Maliyet yöntemine dayalı hesaplamamızda; 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 2009 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri" esas alınmıştır.

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

Bu proje değerlemesi olmadığından rapor içerisinde kullanılmamıştır.

4-10 Maliyet Oluşumları Analizi

4-10-1 Arsa değerinin bulunması

Maliyet Yöntemi analizinde bağımsız bölümlerin arsa payı değerlerinin tesbitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Bölgede satışa arz edilen ve konum olarak yakın emsaller seçilmiş karşılıklı mukayese ile düzeltme kalemlerinde bulunulmuştur

Değerleme, emsal karşılaştırma yöntemiyle gerçekleştirildiğinden boş arazi aşağıda hesaplanmıştır.

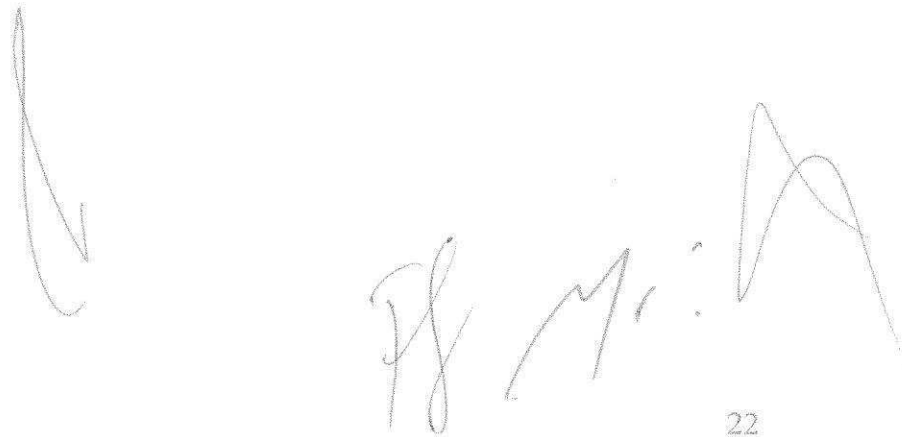
EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI TABLOSU:

KRİTER	DEĞERLEME KONUSU MÜLK	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
Alanı (m²)	84.152,55 m² Arsa	1.550 m² Arsa	1.406 m² Arsa	1.963 m² Arsa
Yer	Yukarı Dudullu Mahallesi Baraj Yolu Caddesi ve Alemdağ Caddesi arasında konumlu	Yakın konumlu Yukarı Dudullu Mahallesi dahilindedir. Baraj yolu Caddesine cephelidir.	Yakın konumlu Yukarı Dudullu Mahallesi dahilindedir. Baraj yolu Caddesine cephelidir.	Yakın konumlu Yukarı Dudullu Mahallesi dahilindedir. Baraj yolu Caddesine cephelidir.
Özelliği	İmar yoluna cepheli bölgedeki en büyük alanlı parsellerden biridir. Üzerinde proje geliştirilmiş ve uygulanmıştır.	İmar yoluna cephelidir. Boştur.	İmar yoluna cephelidir. Boştur.	İmar yoluna cephelidir. Boştur.
İmar durumu	Emsal: 0,90 Konut Alanı İmarlı	Emsal: 1,3 Konut Alanı İmarlı	Emsal: 1,4 Konut Alanı İmarlı	Emsal: 1,4 Konut Alanı İmarlı
Satış Araz Fiyatı (TL)	---	1.850.000 TL. ÖZKAN EMLAK: 02163640700	1.750.000 TL. REMAX EMLAK: 02164161122	2.500.000 TL. CEYDA EMLAK: 02164516168
Tahmini satış Tutarı TL	---	1.750.000 TL.	1.620.000 TL.	2.260.000 TL.
Tahmini m2 satış Tutarı TL	---	1130 TL/ m²	1152 TL/ m²	1151 TL/ m²

*Satış Fiyatının Tahmini aşağıda yapılan düzeltme çalışması sonucu bulunmuştur.

DÜZELTMELER:

1. Emsale göre Konu mülk: Alanı çok daha büyük olup imar durumu E:0,90 olması sebebiyle daha düşük olması nedeniyle dezavantajlıdır. Üzerinde proje geliştirilmiş olması nedeniyle reklamasyon avantajlıdır.
2. Emsale Göre Konu Mülk : Alanı çok daha büyük olup imar durumu E:0,90 olması sebebiyle daha düşük olması nedeniyle dezavantajlıdır. Üzerinde proje geliştirilmiş olması nedeniyle reklamasyon avantajlıdır.
3. Emsale Göre Konu Mülk : Alanı çok daha büyük olup imar durumu E:0,90 olması sebebiyle daha düşük olması nedeniyle dezavantajlıdır. Üzerinde proje geliştirilmiş olması nedeniyle reklamasyon avantajlıdır.



KRİTER	DEĞERLEME KONUSU MÜLK	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
Tahmini satış Tutarı TL		1.750.000 TL.	1.620.000 TL.	2.260.000 TL.
Tahmini m2 satış Tutarı TL		1130 TL/ m ²	1152 TL/ m ²	1151 TL/ m ²
Alanı (m ²)	84.152,55 m ² Arsa	1550 m ² Arsa	1406 m ² Arsa	1963 m ² Arsa
Alan Düzeltmesi		-169,5 TL/m2	-172,8 TL/m2	-172,65 TL/m2
Yer	Yukarı Dudullu Mahallesi Baraj Yolu Caddesi ve Alemdağ Caddesi arasında konumlu	Yakın konumlu Yukarı Dudullu Mahallesi dahilindedir.Baraj yolu Caddesine cephelidir.	Yakın konumlu Yukarı Dudullu Mahallesi dahilindedir. Baraj yolu Caddesine cephelidir.	Yakın konumlu Yukarı Dudullu Mahallesi dahilindedir. Baraj yolu Caddesine cephelidir.
Yer Düzeltmesi	İyi	İyi	İyi	İyi
Yer Düzeltmesi		0	0	0
Özellği	İmar yoluna cepheli bölgedeki en büyük alanlı parsellerden biridir. Üzerinde proje geliştirilmiş ve uygulanmıştır.	İmar yoluna cephelidir. Boştur.	İmar yoluna cephelidir. Boştur.	İmar yoluna cephelidir. Boştur.
İmar durumu	Emsal: 0,90 Konut Alanı İmarlı	Emsal: 1,3 Konut Alanı İmarlı	Emsal: 1,4 Konut Alanı İmarlı	Emsal: 1,4 Konut Alanı İmarlı
İmar Durum Düzeltmesi		-113 TL/m2	-115,2 TL/m2	-115,10 TL/m2
Tahmini m2 satış Tutarı TL	850 TL/ m ²	847,50 TL/ m ²	864 TL/ m ²	863,25 TL/ m ²

Karşılaştırılabilir Satış Örneklerinden alan düzeltmesi olarak Emsal 1,Emsal 2,Emsal 3 değerlendirme konusu taşınmaza göre alan bakımından daha küçük olmaları nedeniyle %15 daha iyi olacağı kabul edilmiştir.

İmar düzeltmesi olarakta Emsal 1,2 ve 3 nolu taşınmazların değerlendirme konusu taşınmaza göre %10 daha iyi olduğu kabul edilmiştir.

Söz konusu emsaller söz konusu taşınmaza göre daha iyi durumdadırlar.Mevcut imar durumlarına göre hepsi konut alanında kalmasına karşılık emsallerdeki arsaların emsal yapılaşma şartı değerlendirme konusu taşınmazdan daha fazladır. Ayrıca emsal taşınmazların alanı değerlendirme konusu taşınmazın alanından oldukça küçük alana sahiptirler.Tüm bu veriler ışığı altında söz konusu parselin değeri için emsal değerlerin m2 birim değerlerinden gerek alan, gerek imar durumu , gerekse de konum özellikleri düşünülerek düzeltme yoluna gidilmiştir.

SONUÇ

Konu Mülkün Arsa Birim Değeri : Bu analiz ve düzeltme çalışmasına dayalı olarak : 847,50 TL/m2 -864 TL/m2 aralığında olduğu belirlenerek **850 TL/ m²** hesap ve takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların her birinin arsa payı ; 184/65171

Parsel alanı; 84,152,55 m2

Bu durumda arsa payı alanı :84,152,55 m2 x 184/65171= 237,59 m2 'dır.

Buna göre arsa payı değeri : 237,59 m2 x 850 TL/m2 = 201.951 TL

4-10-2 Bina maliyet değerinin bulunması ve maliyet oluşumları analizi ile toplam değerin bulunması, toplam değere ulaşılması

Raporda uluslar arası değere yöntemlerinden birisi olan maliyet oluşumları analizi kullanılmıştır. Veri olarak Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nda yayınlanan 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 2009 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Listesinde yer alan m2 maliyet değerleri dikkate alınmıştır.

Ayrıca hesaplamada inşaat seviyesi, özel donatı ve tesisat değeri, müteşebbis karı ve bitirilememe riski dikkate alınmıştır.

5-1,5-2,5-3,5-4 nolu villalar için;

Yapılaşma alanı = 269 m2

Yapılaşma türüne göre birim m2 maliyet değeri 622 TL/m2 (IV B vasfı için)

Yapılaşma maliyeti = 269 m2 x 622 TL/m2 = 167.318 TL

Mevcut inşaat seviyesine göre yaklaşık %65 inşaat seviyesindeki hali ile maliyet değeri 167.318 TL x 0,65 İnş.sev.=108.756 TL

Yıpranma payı: yeni inşaat olduğundan sıfır olarak alınmıştır.

Özel Donatı ve Dış Tesis Değeri = 40.000 TL

Kar+şerefiye = Proje karlılığı %96 kabul edilmesine karşın %85 alınmış olup mevcut harcamalardan hareketle 298.100 TL kar belirlenmiştir.

Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre Değer : Arsa payı+Yapılaşma maliyeti (mevcut İnş.sev.göre)+müteşebbis kar ve şerefiye+özel donatı değeri=

201.951 TL+108.756 TL+298.100 TL+40.000 TL = 648.807 TL= ~ 649.000 TL

NOT: Bu projede karlılık oranı %96 alınmasına karşın %65 inşaat seviyesinde bu karlılık oranı gerek şerefiye farkı gerekse tamamlanana kadar oluşabilecek risk faktörleri nedeni ile %85 alınmıştır.

5-9,5-10,5-11,5-12,5-13,5-14 nolu villalar için;

Yapılaşma alanı = 269 m2

Yapılaşma türüne göre birim m2 maliyet değeri 622 TL/m2 (IV B vasfı için)

Yapılaşma maliyeti = 269 m2 x 622 TL/m2 = 167.318 TL

Mevcut inşaat seviyesine göre yaklaşık %70 inşaat seviyesindeki hali ile maliyet değeri 167.318 TL x 0,70 İnş.sev.=117.122 TL

Yıpranma payı: yeni inşaat olduğundan sıfır olarak alınmıştır.

Özel Donatı ve Dış Tesis Değeri = 40.000 TL

Kar+şerefiye = Proje karlılığı %96 olmasına karşın %85 alınmış olup mevcut harcamalardan hareketle 305.212 TL kar belirlenmiştir.

**Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre Değer : 201.951 TL+117.122 TL+ 305.212TL+40.000 TL
= 664.285 TL= ~ 665.000 TL**

NOT: Bu projede karlılık oranı %96 alınmasına karşın %70 inşaat seviyesinde bu karlılık oranı gerek şerefiye farkı gerekse tamamlanana kadar oluşabilecek risk faktörleri nedeni ile %85 alınmıştır.

5-7 nolu villa için:

Yapılaşma alanı = 269 m²

Yapılaşma türüne göre birim m² maliyet değeri 622 TL/m² (IV B vasfı için)

Yapılaşma maliyeti = 269 m² x 622 TL/m² = 167.318 TL

Mevcut inşaat seviyesine göre yaklaşık %85 inşaat seviyesindeki hali ile maliyet değeri 167.318 TL x 0,85 inş.sev.=142.220 TL

Yıpranma payı: yeni inşaat olduğundan sıfır olarak alınmıştır.

Özel Donatı ve Dış Tesis Değeri = 40.000 TL.

Kar+şerefiye = Proje karlılığı %96 olmasına karşın %85 alınmış olup mevcut harcamalardan hareketle 326.545 TL kar belirlenmiştir.

Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre Değer : 201.951 TL+142.220 TL+326.545 TL + 40.000 TL = 710.716 TL= ~ 710.000 TL

NOT: Bu projede karlılık oranı %96 olmasına karşılık %85 inşaat seviyesinde de bu karlılık oranı gerek şerefiye farkı gerekse tamamlanana kadar oluşabilecek risk faktörleri nedeni ile %85 alınmıştır.

5-8 nolu villa için:

Yapılaşma alanı = 269 m²

Yapılaşma türüne göre birim m² maliyet değeri 622 TL/m² (IV B vasfı için)

Yapılaşma maliyeti = 269 m² x 622 TL/m² = 167.318 TL

Mevcut inşaat seviyesine göre %100 inşaat seviyesindeki hali ile maliyet değeri: 167.318 TL

Yıpranma payı: Yıpranma payı düşülmemiştir.

Özel Donatı ve Dış Tesis Değeri = 40.000 TL.

Kar+şerefiye = Mülkün bina inşa değeri + arsa payı+özel donatı ve dış tesis değeri üzerinden proje karlılığı %96 alınmış olup mevcut harcamalardan hareketle 392.898 TL kar belirlenmiştir.

Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre Değer : 201.951 TL+167.318 TL +392.898 TL + 40.000 TL = 802.167 TL= ~ 800.000 TL

NOT: Bu projede karlılık oranı %96 alınmış ve villanın %100 inş.seviyesinde olması nedeniyle buna göre hesaplama yapılmıştır.

4-11 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış bedelleri. Bunların Seçilmesinin Nedenleri ve emsal satışların karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması

Bölgenin çok büyük oranda yapılaşmış çevreden oluşması, bölgede yer alan benzer vasıfta satışa arz edilmiş ya da satışı gerçekleşmiş taşınmazların yer alması nedenine bağlı olarak emsal satışların karşılaştırılması yöntemi kullanılmıştır.

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. Satışların Karşılaştırılması yaklaşımı, yapılandırılmış mülkler, boş arazi veya boşmuş gibi addedilen arazilerin değerlemesi için kullanılabilir. Değerleme esnasında değerlendirilen mülk hakları, alıcı ve satıcıların motivasyonları, finansman şartları, satış zamanındaki piyasa şartları, büyüklük, konum, fiziksel nitelikler ve ekonomik özellikleri araştırılmalı ve elde edilen verilere göre değerlendirme yapılan mülk özellikleri dikkate alınarak düzeltmelere gidilmesi gerekmektedir.

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi Uygulaması ;

Değerlemede baz alınacak en iyi emsalin aynı proje (İdealistkent) içerisinde seçilmesi gerektiğine karar verilmiş ve bu yönde araştırmalarda bulunulmuştur. Yaptığımız araştırmaların sonucunda villa vasıflı taşınmazların satışa arz rakamları ile fiili satış rakamlarında zaman sürecine göre istikrarsızlıkların olduğu görülmüş diğer bir ifadeyle yeni bir proje olmasından kaynaklı henüz oturmamış bir fiyat politikasının izlenmesi nedeniyle emsaller konu projeden seçilmemiştir. Bölgede yaklaşık yapı bileşenleri ve işçilik kalitesi ile inşa edilmiş projeler olan Sinpaş Aqua City ve Sinpaş Aqua Manors projeleri seçilmiştir. Her iki projenin konumuz projeye olan üstünlük ve zafiyetleri de göz önüne alınarak gerekli düzeltmeler yapıp değer sonucuna ulaşılmıştır. Çalışma aşağıda tablo halinde verilmiştir.