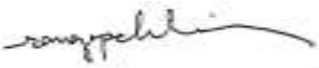


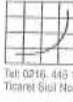


## DEĞERLEME RAPORU

<b>RAPOR TARİHİ:</b>	11.12.2013
<b>RAPOR NUMARASI:</b>	2013-ÖZEL-0294
<b>RAPOR KONUSU:</b>	İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Yukarı Dudullu Mahallesiinde F22D24C1D paftada bulunan - ada / 106 parsel 5. Blok, 1, 2,3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 no'lu "Tripleks Mesken" nitelikli Taşınmazlara ait <b>Değer Tespit</b> raporudur.
<b>DEĞERLEME TARİHİ:</b>	06.12.2013
<b>DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ:</b>	03.12.2013 tarihli Değerleme Talebi Yazısına İstinaden
<b>MÜSTERİ ÜNVANI / ADRESİ:</b>	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Kısıklı Mahallesi, Hanım Seti Sokak, No:38 Üsküdar / İstanbul
<b>RAPORA İLİŞKİN EK TALEP VE KAPSAM:</b>	İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Yukarı Dudullu Mahallesiinde F22D24C1D paftada bulunan - ada/ 106 parsel 5. Blok, 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 no'lu "Tripleks Mesken" nitelikli taşınmazlara ait <b>Mevcut ve Proje Değeri</b> Raporudur.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	<b>KONTROL</b>
<p><b>Ramazan PEHLIVAN</b> İnşaat Mühendisi Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400318)</p> 	<p><b>Atıl UZUN</b> Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 401221)</p> 
<b>ONAY</b>	
<p><b>Fatih DİNÇEL</b> Yönetim Kurulu Başkanı Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400422)</p> 	
 <p>GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. İnönü Cad. 50/10 - Şişli / Beşiktaş / İstanbul Kat: 10. D. - 60. Kat / Koryalıp / İSTANBUL Tel: 0216 445 10 20 • 0216 445 10 12 • Faks: 0216 445 20 12 Ticaret Sicil No: 019029 - Şirket Sicil No: 271117 / Vergi Sicil No: 117 102 9 007</p>	

İş bu raporun toplam sahife adedi (36)

## **İÇİNDEKİLER:**

- ✓ ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER
- ✓ RAPOR BİLGİLERİ / (REPORT SUMMARY)
- ✓ GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYDI / (TITLE DEED)
- ✓ PROJE / YAPI RUHSATI / YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ / İMAR DURUMU BİLGİLERİ  
(PROJECT / BUILDING PERMIT / RESIDENTIAL PERMIT / ZONING STATUS INFORMATION):
- ✓ GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ / (PROPERTY FEATURES):
  - A- Hâlihazır Kullanım Şekli ve Kullanıcılar/ (*Present Use Status and Users*):
  - B- Parsel Bilgileri/ (Parcel Features):
  - C- Ana Gayrimenkul Bilgileri/ (Main Property Features):
  - D- Bağımsız Bölüm Bilgileri/ (Flat Features):
- ✓ DEĞERLEME BİLGİLERİ / (VALUATION INFO):
- ✓ DEĞERLEME (*VALUATION*) / SİGORTA BİLGİLERİ (*INSURANCE INFO*):
- ✓ PİYASA ARAŞTIRMASI / EMSALLER / REFERANSLAR / (MARKET  
RESEARCH/PRECEDENTS/REFERENCES):
- ✓ EKLER / (ENCLOSURES):
- ✓ RESİMLER / (*PICTURES*): (Dış görünüş, iç görünüş, manzara)

## ✓ ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	BETA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	SAHRAY-I CEDİD MAH. MENĞİ SOK. MAHMUT BEY İŞMERKEZİ NO:28, KAT:1, NO:1 KADIKÖY / İSTANBUL
<b>MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b>	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	Kısıklı Mahallesi, Hanım Seti Sokak, No:38 Üsküdar / İstanbul
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Yukarı Dudullu Mahallesinde F22D24C1D paftada bulunan (-) ada / 106 parsel 5. Blok, 1, 2,3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 no'lu "Tripleks Mesken" nitelikli Taşınmazlara ait Değer Tespit Raporudur.

## ✓ RAPOR BİLGİLERİ / (REPORT SUMMARY):

<b>Müşteri Firma Adı/ (Customer's Name):</b>	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	<b>Talep Referans No ve Tarihi/(Reference No and Date):</b>	2013-OZEL-0294 03/12/2013
<b>Müşteri Adresi:</b>	Kısıklı Mahallesi, Hanım Seti Sokak, No:38 Üsküdar / İstanbul		
<b>Talep ve Kapsam:</b>	12 adet Villanın değer tespiti.	<b>Rapor No ve Tarihi/ (Report No and Date):</b>	2013-ÖZEL-0294 11.12.2013
<b>Gayrimenkul Adresi/ (Property Adress):</b>	İl / İlçe:	İstanbul / Ümraniye	
	Semt / Mahalle:	Madenler Mahallesi	
	Cadde / Sokak:	İdealist Kent Caddesi / -	
	Site Adı / Blok No:	İdealist Kent Sitesi / 5. Blok	
	Bağımsız Bl. No:	1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14	
<b>Enlem (Latitude )</b>	41°01'42.56"K (1 -2 No'lu)	<b>Boylam (Longitude )</b>	29°17'85.48"D (1 -2 No'lu)
	41°01'40.94"K (3 -4 No'lu)		29°17'82.16"D (3 -4 No'lu)
	41°01'36.57"K (7 -8 No'lu)		29°17'75.86"D (7 -8 No'lu)
	41°01'36.41"K (9 -10 No'lu)		29°17'72.61"D (9 -10 No'lu)
	41°01'33.49"K (11 -12 No'lu)		29°17'71.64"D (11 1-2 No'lu)
	41°01'32.60"K (13 -14 No'lu)		29°17'68.85"D (13 -14 No'lu)

✓ **GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI:**  
**(TITLE DEED INFORMATION TO THE PROPERTY):**

<b>İli/ (Province):</b>	İstanbul	<b>Pafta No/ (Cadastral Map No):</b>	F22D24C1D													
<b>İlçesi/ (District):</b>	Ümraniye	<b>Ada No/ (Lot No):</b>	-													
<b>Bucağı/ (Sub district):</b>	-	<b>Parsel No/ (Block No):</b>	106													
<b>Köyü/ (Village):</b>	-	<b>Arsa Payı/ (Share of Land/Building):</b>	(184 / 65171) ( her biri için)													
<b>Mahallesi/ (Neighborhood):</b>	Y. Dudulu	<b>Blok No/ (Block No):</b>	5													
<b>Sokağı/ (Street):</b>	-	<b>Kat No/ (Which Floor):</b>	Bodrum + Zemin + 1.Nor. Kat + Çatı ( her biri için)													
<b>Mevkii/ (Locality):</b>	Kemerdere	<b>Bağımsız Böl. No/ (Individual Division No):</b>	1	2	3	4	7	8	9	10	11	12	13	14		
<b>Vasfı/ (Main Description):</b>	Mesken – Tripleks ( her biri için)	<b>Malikleri ve hisse oranları/ (Owners and Shares):</b>	İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ( Tamamı için)													
<b>Niteliği/ (Description):</b>	111 Adet 3 Katlı Tripleks Villa, 9 Adet 9 Katlı Bina ve 2 Adet 8 Katlı Bina ve Arsası															
<b>Parsel Alanı (m<sup>2</sup>)/ (Block Area):</b>	84.152,55															
<b>Tapu Cinsi</b>	<input type="checkbox"/> Tarla/Arsa <input type="checkbox"/> Kat İrtifakı <input checked="" type="checkbox"/> Kat Mülkiyeti															
<b>Tapu Takyidatı/ (Title Deed Investigation):</b>	İstanbul ili, Ümraniye Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 05.12.2013 tarihi saat 11.30 itibariyle yapılan incelemelerde yukarıda bilgisi verilen taşınmazlar üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur; <b>Serhler Bölümü:</b> Taşınmazlar üzerinde herhangi bir haciz bulunmamaktadır. <b>Beyanlar hanesinde:</b> İSKİ lehine irtifak hakkı <b>(Tüm bağımsız bölümlerde müşterek)</b> AT Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.27/03/2009-10858 Tar.-yev. <b>Rehinler Hanesinde</b> Taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.															
<b>Son 3 yıl içindeki Hukuksal Durumundaki Değişiklikler</b>	Olmamıştır.															

✓ **PROJE / YAPI RUHSATI / YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ / İMAR DURUMU BİLGİLERİ:**

**(PROJECT / BUILDING PERMIT / RESIDENTIAL PERMIT / ZONING STATUS INFORMATION)**

Proje tarih ve no/ (Project date and no):	Ruhsat tarih ve no/ (Building Permit date and no)	Yapı Kullanma İzni (iskân) tarih ve no/ (Residential Permit date and no):
17.11.2005 tarih ve 2005/16155 no'lu Proje	01.10.2006 tarihli Ruhsat	10.02.2009 tarih 2008/17811 no'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi
<b>Mimari proje ve mevcut durum arasında farklılık var mı?</b>	<p>Değerleme konusu taşınmazlar projesine göre; bodrum katı ; ~ brüt 85,15m<sup>2</sup> kullanım alanlı, Zemin Katı; ~ brüt 85,56m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 1. normal katı ; ~ brüt 86,52m<sup>2</sup>, Çatı Katı ; ~ brüt 10,34 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olmak üzere toplam ~267,67m<sup>2</sup> brüt alanlıdır. <b>1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 no'lu Bağımsız Bölümler</b>; Brüt kullanım alanı(*) olarak onaylı mimari projesine uygundur.</p> <p><b>7 ve 8 no'lu Bağımsız Bölümler</b>; Bodrum, zemin ve 1. normal katı brüt alan olarak onaylı mimari projesine uygun olup çatı katı örnek villa olması nedeni ile farklı dekore edilmiştir.</p> <p>Not:(*)1,2 3, 4, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 no'lu Bağımsız Bölümler; brüt kullanım alanı olarak mevcut haliyle onaylı mimari projesine uygundur. Örnek Villalar (7 ve 8 no'lu Bağımsız Bölümler) farklı çatı arası dekoresine sahip olmak üzere ~330m<sup>2</sup> mevcut duruma sahiptirler. (~6m<sup>2</sup> Teras, ~64m<sup>2</sup> Kapalı alan)</p>	
<b>İmar Durumu Belgesi tarih ve no</b>	-	
<b>Ayrıntılı İmar Durumu</b>	<p>İstanbul ili, Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan görüşmede; Ümraniye İlçesi, Y. Dudullu Mahallesi, (-) ada, 106 parsel sayılı parsel için 16.04.2005 onay tarihli 1/1000 ölçekli Yukarı Dudullu Mahallesi, 1 Pafta /106-135-136-167 Parsellerin Uygulama İmar Planında kaldığı ve <b>TAKS = 0,30, E= 0,77 hmax=27,50 m "Konut alanı"</b>nda olduğu bilgisi alınmıştır.</p>	
<p>Değerleme konusu taşınmazın Ümraniye Belediyesi- İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde bilgisayardan yapılan incelemede; taşınmazlara ait 15.11.2005 tarih 2005/16155 no'lu "Yapı Ruhsatı", 10.02.2009 tarih 2008/17811 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi"nin olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazlar ile ilgili herhangi bir tutanak ya da zapta rastlanmamıştır.</p>		

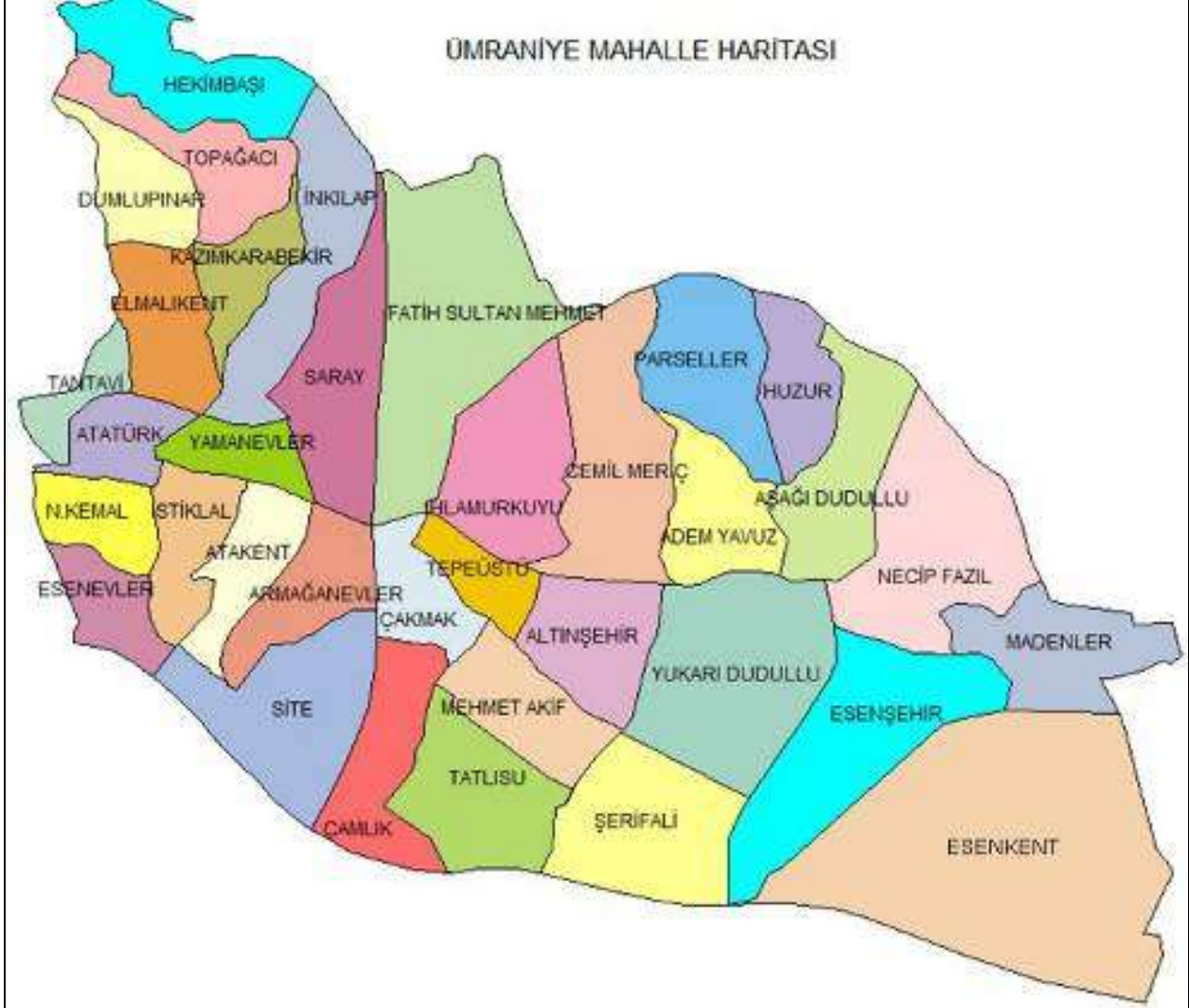
**GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ / (PROPERTY FEATURES):**

**A- Hâlihazır Kullanım Şekli ve Kullanıcılar/ (Present Use Status and Users):**

<p><b><u>Mevcut Kullanım Şekli/ (Present Use Status):</u></b> Değerleme konusu taşınmazlar mevcutta boş olup konut olarak içi yapıldıktan sonra kullanılacaktır.</p> <p><b><u>Kullanıcı İsmi/ (User name):</u></b> -</p> <p><b><u>Binanın/Sitenin Boşluk/Doluluk Oranı/ (Occupancy rate):</u></b> Sitenin doluluk oranı ~% 70 – 80 civarındadır.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



**Taşınmazların yer aldığı ÜMRANIYE ilçesi:**



Konumu gereği, en çok nüfusa sahip İstanbul'un ikinci ilçesi olma ünvanını elinde bulunduran Ümraniye İlçesi, yapılaşma açısından da 2000'li yılların başından itibaren Ataşehir ile birlikte aynı hızla büyümektedir. Ulaşımın ve coğrafyanın insanları karşı yakanın kalabalığından ve trafiğinden bu yakaya yöneltmesinin en yoğun olduğu bölgedir.

**Taşınmazların Yer Aldığı İdealist Kent 2. Etap Sitesi:**

Değerleme konusu taşınmazlar 330 dönüm alan üzerine kurulu İdealist Kent 2. Etap içerisinde yer almaktadır. Projenin 250 dönümü yeşil alana ayrılmıştır. **İdealist Kent'in** %72'si yeşil alan, %12'si inşaat alanı ve %16'sı otopark ve yollardan oluşmaktadır. Sitede gölet, açık ve kapalı yüzme havuzları, yürüyüş parkurları, site içinde okul, 24 saat güvenlik, spor alanları, sosyal tesisler, çocuk oyun alanları yer almaktadır.

Apartman ve villa tipi yapılaşmanın olduğu sitede 4 farklı tip(Safir (2+1, 3+1), Mercan (3+1), Yakut (4+1) ) apartman daireleri, 5 farklı tip(Çınar, Akasya, Selvi, **Manolya** ve Köknar ) villa bulunmaktadır.

## 106 PARSEL

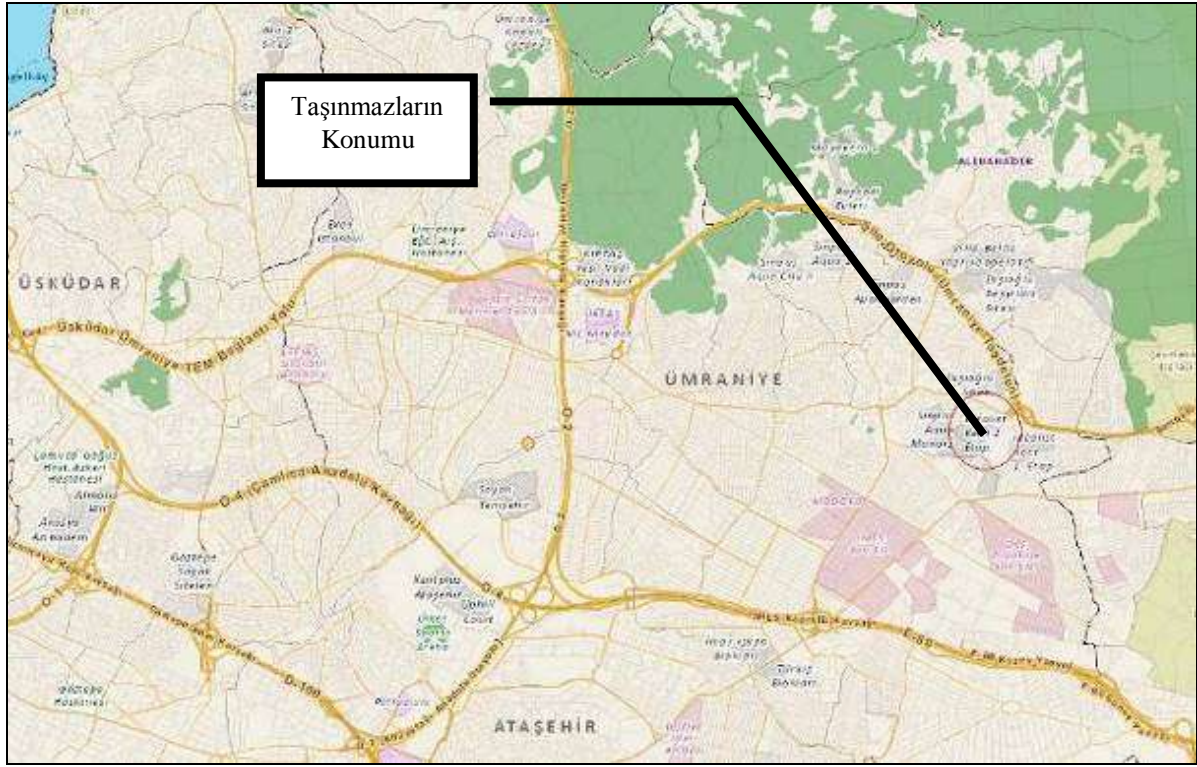


**idealist**  
İstanbul'da ideal olan ne varsa...

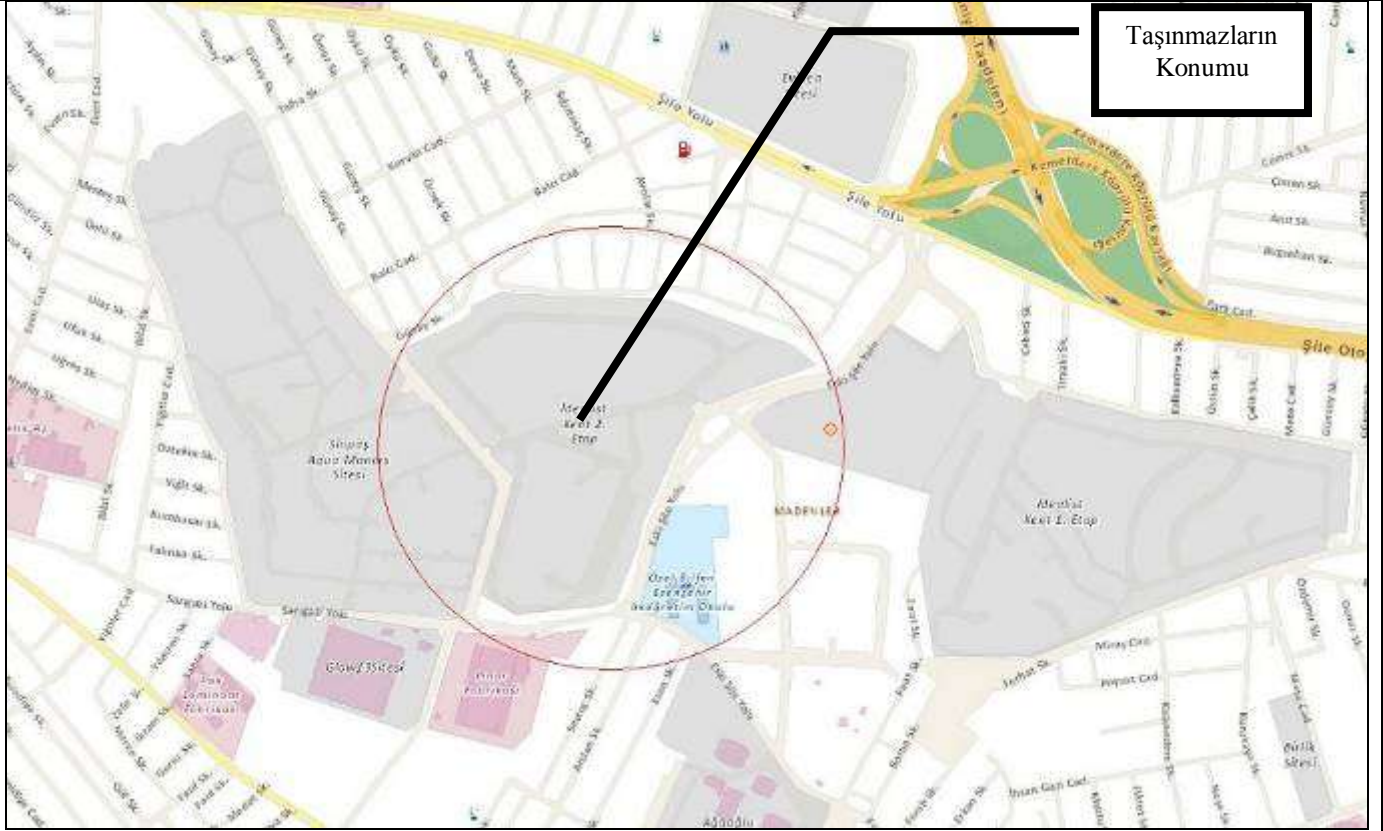




**KROKİ**



Taşınmazların  
Konumu



Taşınmazların  
Konumu





**Parselin jeolojik - topografik özellikleri ve şekli/(Geological and geometric spec of parcel):**

Taşınmazların bulunduğu arazi düz ve yer yer hafif eğimli bir topografik yapıya sahiptir.

**Çap ve imar planları ile arsanın uygunluğunun sağlanıp sağlanmadığı/(Cadastral map, zoning plan and land congruency):**

Çap asıllarına uygun olduğu görülmüştür.

**C- Ana Gayrimenkul Bilgileri/(Main Property Features):**

<b>Yapı Cinsi/ (Structure Type):</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme Karkas	<input type="checkbox"/> Kargir Yiğma	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer
<b>Mevcut Tesisat/ (Existing Utilities):</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz	<input checked="" type="checkbox"/> Isıtma Sistemi	<input type="checkbox"/> Asansör
<b>Binanın Yaşı/ (Age Of Property):</b>	3	<b>Binanın Kat Adedi/ (Number Of Floor In Building):</b>	4		
<b>Binanın toplam inşaat alanı ve oturma alanı/ (Gross Total Area Of Main Property):</b>	535,77 m <sup>2</sup> / 171,72 m <sup>2</sup>	<b>Toplam Kat Adedi / (Total Flat Number):</b>	4 ( BK + ZK + 1 NK + ÇK)		

**Bina Özellikleri Planlama, Dekorasyon Özellikleri/ (Building Spec.):**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina; betonarme karkas sistem ayırık nizamda inşa edilmiş olup Bodrum, Zemin, 1 Normal, Çatı katlıdır. Binanın Bodrum + Zemin + 1 Normal + Çatı katında 2 adet tripleks ikiz villa bulunmaktadır. Dış cephesi boyalıdır. Binada asansör bulunmamaktadır.

**D-Bağımsız Bölüm Bilgileri/(Flat Features):**
**Bağımsız Bölümün Özellikleri / (Independent of the section properties)**

Değerleme konusu taşınmazlar projesine göre; bodrum katı; Hol, Sığınak, Su Deposu, Toplantı Odası, Çamaşır Odası, Depo, wc hacimli ve ~ brüt 85,15m<sup>2</sup> alanlı, zemin katı; Hol, Salon, Mutfak, wc ve Teras hacimli ve ~ brüt 85,56 m<sup>2</sup> alanlı, 1. normal katı; Hol, 4 Oda, 2 Banyo wc hacimli ve ~ brüt 86,52m<sup>2</sup>, Çatı katı; Hol, Oda, Tesisat Odası hacimli ve ~ brüt 10,34 m<sup>2</sup> alanlı olmak üzere toplam ~ brüt 267,67 m<sup>2</sup> brüt alanlıdır.

**1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 nolu bağımsız bölümler; natanam olup %68,4'ü** tamamlanmıştır. Taşınmazlar brüt alan (\*) olarak onaylı mimari projesine uygundur. Taşınmazlar natanam olarak satıldığından iç dekorasyon olarak farklılıklar göstermektedir. İç duvarlar -bazı villalarda- örülmemiştir. Bazı zeminler kabaca şaplı olup, yine bazı duvar ve tavanlar sıvalıdır. İç kapılar takılı değildir. Taşınmazların ana bina giriş kapıları takılı ancak daire giriş kapısı geçici olarak demir doğrama kapıdır. Mutfak dolabı ve tezgâhı takılmamıştır. Banyo vitriyeleri takılmamıştır. Isıtma sistemi doğalgaz kombili planlanmış olup, kombi ve radyatörler henüz takılmamıştır. Pencere doğramaları ithal pvc'lidir.

**7 ve 8 nolu bağımsız bölümler** örnek villalar olup, **% 94,8 inşa seviyesindedir.** Taşınmazın bodrum katı brüt alan olarak onaylı mimari projesine uygundur. Bu örnek taşınmazların bodrum katı ve çatı arası farklı dekore edilmişlerdir. Bodrum kat dekoresi, hol, piyesler (2+1), 2 Banyo wc hacmi şeklindedir. Zemin ve 1. normal katı da dekore edilmiştir. Örnek villaların çatı arası dekoresi de yapılarak ~7m2 Teras, ~63 m2 kapalı alan yapılmıştır. Hol ve Mutfak zemini seramik, duvarlar saten boyalıdır. Tavanlar kartonpiyerlidir. Islak hacim zeminleri seramik duvarlar fayans kaplıdır. Taşınmazların giriş kapısı çelik, iç kapılar amerikan panel kapıdır. Pencere doğramaları ithal pvc'li olup çift camlıdır. Mutfak dolabı ve tezgâhı henüz takılmamıştır. Banyo vitriyeleri henüz takılmamıştır.

Not:(\*)1,2,3,4,9,10,11,12,13 ve 14 no'lu Bağımsız Bölümler; brüt kullanım alanı olarak mevcut haliyle onaylı mimari projesine uygundur. Örnek Villalar (7 ve 8 no'lu Bağımsız Bölümler) gibi farklı çatı arası dekoresi ile ~330 m<sup>2</sup> mevcut durum olmuştur.

	Projesine Göre		Mevcutta		Tamamlanma Oranı (%)	Cephesi
	Net m <sup>2</sup>	Brüt m <sup>2</sup>	Net m <sup>2</sup>	Brüt m <sup>2</sup>		
1 No'lu Bağımsız Bölüm	137,35	267,67	137,35	267,67	68,4	Kuzey - Güney - Doğu
2 No'lu Bağımsız Bölüm	137,35	267,67	137,35	267,67	68,4	Kuzey - Güney - Batı
3 No'lu Bağımsız Bölüm	137,35	267,67	137,35	267,67	68,4	Kuzey - Güney - Doğu
4 No'lu Bağımsız Bölüm	137,35	267,67	137,35	267,67	68,4	Kuzey - Güney - Batı
7 No'lu Bağımsız Bölüm	137,35	267,67	265,29	330	94,8	Kuzey - Güney - Doğu
8 No'lu Bağımsız Bölüm	137,35	267,67	265,29	330	94,8	Kuzey - Güney - Batı
9 No'lu Bağımsız Bölüm	137,35	267,67	137,35	267,67	68,4	Kuzey - Güney - Doğu
10 No'lu Bağımsız Bölüm	137,35	267,67	137,35	267,67	68,4	Kuzey - Güney - Batı
11 No'lu Bağımsız Bölüm	137,35	267,67	137,35	267,67	68,4	Kuzey - Doğu - Batı
12 No'lu Bağımsız Bölüm	137,35	267,67	137,35	267,67	68,4	Güney - Doğu - Batı
13 No'lu Bağımsız Bölüm	137,35	267,67	137,35	267,67	68,4	Güney - Doğu - Batı
14 No'lu Bağımsız Bölüm	137,35	267,67	137,35	267,67	68,4	Kuzey - Doğu - Batı

**Çevre Düzenlemesi, Sosyal tesisler/Spor tesisleri/(Landscape and Social&Sports facilities):**

Taşınmaz sosyal tesisli, spor tesisli, çocuk oyun alanlı, güvenli, göletli, yürüyüş parkurlu, açık ve kapalı yüzme havuzlu site içerisinde. Değerlenen her bağımsız, ikiz ayırık nizamda, ön - yan ve arka komşu cephelerinde bahçeye sahiptir.

**Otopark Durumu/(Parking Lot status):**

Açık otopark yeri; her villanın önünde yapıldır.

**Manzara ve Konum / (Scenery and Distance to/of Shore):**

Site manzaralıdır. Bahçe düzenlemeleri yapılmıştır. Yer yer devam eden bakım hizmetleri görülmüştür.

**Binanın Hasar Durumu ve Deprem Ön İncelemesi/(Damaged Status):**

Çıplak gözle yapılan incelemede herhangi bir hasar tespit edilmemiştir.

**DEĞERLEME BİLGİLERİ / (VALUATION INFO):**

Değer tespitinde Emsal karşılaştırma ve gelir yöntemi yaklaşımı kullanılmıştır.

**Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı:**

Bu yöntemde taşınmazın bulunduğu İdealist Kent 1 ve 2. Etap ve benzer özellikteki sitedeki, benzer özellikteki kiralık ve satılık taşınmazların tespiti yapılmıştır.

**Gelir İndirgeme Yaklaşımı:**

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak "gelir yöntemi" kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazların konu olabileceği kira bedeli bölge için belirlenen kapitalizasyon oranıyla kapitalize edilmesi suretiyle nihai değerler hesaplanmaya çalışılmıştır.

**Emsal Karşılaştırma Yöntemi:**

Aşağıda belirtilen Emsaller doğrultusunda, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile aşağıdaki tablo hazırlanmıştır.

106 Parsel Alanı : 84.152,55 m <sup>2</sup>	BB e düşen Arsa payı	Yasal Brüt Alan	Mevcut Brüt Alan (örnek Daire esas alınmıştır )	Tamam.	NATAMAM DURUM DEĞERİ		%100 İNŞAAT SEVİYESİ İÇİN		
				Yüzdesi			(Örnek daire esas alınmıştır)		
				% ...	Projesindeki Alana Göre	Mevcut Alana Göre	Projesindeki Alana Göre	Mevcut Alana Göre	
BB no					PİYASA SATIŞ FİYATI (TL)	PİYASA SATIŞ FİYATI (TL)	PİYASA SATIŞ FİYATI (TL)	PİYASA SATIŞ FİYATI (TL)	
1 No'lu B.B.	237,59	267,67	330	68,4	1.030.000,00	1.070.000,00	1.120.000,00	1.180.000,00	
2 No'lu B.B.	237,59	267,67	330	68,4	1.030.000,00	1.070.000,00	1.120.000,00	1.180.000,00	
3 No'lu B.B.	237,59	267,67	330	68,4	1.030.000,00	1.070.000,00	1.120.000,00	1.180.000,00	
4 No'lu B.B.	237,59	267,67	330	68,4	1.030.000,00	1.070.000,00	1.120.000,00	1.180.000,00	
7 No'lu B.B.	237,59	267,67	330	94,8	1.100.000,00	1.160.000,00	1.120.000,00	1.180.000,00	
8 No'lu B.B.	237,59	267,67	330	94,8	1.100.000,00	1.160.000,00	1.120.000,00	1.180.000,00	
9 Nolu B.B.	237,59	267,67	330	68,4	1.030.000,00	1.070.000,00	1.120.000,00	1.180.000,00	
10 No'lu B.B.	237,59	267,67	330	68,4	1.030.000,00	1.070.000,00	1.120.000,00	1.180.000,00	
11 No'lu B.B.	237,59	267,67	330	68,4	1.030.000,00	1.070.000,00	1.120.000,00	1.180.000,00	
12 No'lu B.B.	237,59	267,67	330	68,4	1.030.000,00	1.070.000,00	1.120.000,00	1.180.000,00	
13 No'lu B.B.	237,59	267,67	330	68,4	1.030.000,00	1.070.000,00	1.120.000,00	1.180.000,00	
14 No'lu B.B.	237,59	267,67	330	68,4	1.030.000,00	1.070.000,00	1.120.000,00	1.180.000,00	
<b>TOPLAM</b>						<b>12.500.000,00</b>	<b>13.020.000,00</b>	<b>13.440.000,00</b>	<b>14.160.000,00</b>

**Gelir İndirgeme Yöntemi**

Emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak gelir yöntemi kullanılmıştır.

	Örnek Daireye göre tamamlanmış Alan için Kira çarpanı: 270 alınmıştır.		
	KİRA TL/Ay	KİRA TL/Yıl	Değer
1 No'lu B.B.	4.200	50.400	1.134.000
2 No'lu B.B.	4.200	50.400	1.134.000
3 No'lu B.B.	4.200	50.400	1.134.000
4 No'lu B.B.	4.200	50.400	1.134.000
7 No'lu B.B.	4.200	50.400	1.134.000
8 No'lu B.B.	4.200	50.400	1.134.000
9 No'lu B.B.	4.200	50.400	1.134.000
10 No'lu B.B.	4.200	50.400	1.134.000
11 No'lu B.B.	4.200	50.400	1.134.000
12 No'lu B.B.	4.200	50.400	1.134.000
13 No'lu B.B.	4.200	50.400	1.134.000
14 No'lu B.B.	4.200	50.400	1.134.000
<b>TOPLAM</b>			13.608.000

**Gayrimenkulün ve Bölgenin Olumlu Özellikleri/(Property's and Zone's advantages):**

1. Kat Mülkiyetli olması,
2. Yeni binadadır.
3. Nitelikli site içerisinde olması,
4. Ulaşımının kolay olması,
5. Üsküdar- Ümraniye metro hattının yapımına başlanmış olması, İstasyona yakın olması,
6. Çevrede markalı yapı unsurlarının yoğun olması,

**Gayrimenkulün ve Bölgenin Olumsuz Özellikleri/(Property's and Zone's disadvantages):**

-

**En İyi Kullanım Şekli ve Alternatifler/  
(Best use function and alternatives):**

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; mevcut durumda olduğu gibi "konut fonksiyonlu" olarak kullanılmalıdır.

**Bitmişlik Oranı %  
(Percent Finished):**

1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 nolu B. B.  
%68,4

7 ve 8 nolu B. B.  
%94,8

**Gayrimenkul Değerini Etkileyen Teknik,  
İmar ve Yasal Kısıtlamalar**

Bulunmamaktadır.

**Gayrimenkulün Eklentileri, Müteammim-  
cüz ve Teferruatlar/**

Bulunmamaktadır.

<b>Değerleme Yöntemi:</b>	Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi Kullanılmıştır
---------------------------	-----------------------------------------------------------------------

**DEĞERLEME (VALUATION):**

<b>Toplam Yasal Durum Piyasa Değeri</b>	Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 12 adet Bağımsız Bölümün Emsal Yaklaşımı ile projesindeki alan göz önünde bulundurularak Yasal durum Piyasa değeri: <b>12.500.000,00TL</b> ( On iki Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası) takdir edilmiştir.										
<b>Toplam Mevcut Durum Piyasa Değeri</b>	Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 12 adet Bağımsız Bölümün Emsal Yaklaşımı ile mevcut durum göz önünde bulundurularak Mevcut durum Piyasa değeri: <b>13.020.000,00TL</b> ( On üç Milyon Yirmi bin Türk Lirası) takdir edilmiştir.										
<b>Eksper Görüşü / Satılabilirlik/ (Valuer's Opinion /Market Value):</b>	<input type="checkbox"/> Çok iyi (Very Good)	<input checked="" type="checkbox"/> İyi (Good)	<input type="checkbox"/> Orta (Very Good)	<input type="checkbox"/> Alıcısı Az (Few buyer option)	<input type="checkbox"/> Satılmaz (Cannot be sold)						
<b>Aylık Kira Bedeli/ (Monthly Rent): Yıllık Kira Bedeli/(Rent FOR A YEAR):</b>	Tabloda Ayrıntılı olarak belirtilmiştir.										
<b>Potansiyel Risk Bedeli:</b>	-										
<b>Yaklaşık Güçlendirme Bedeli</b>	-										
<b>Analiz Sonuçlarının Değerlendirmesi ve Uzman görüşü</b>	Değerleme konusu taşınmaz konut açısından tercih edilen bir bölgede olması sebebiyle taşınmazın <b>"Satılabilir"</b> olduğu düşünülmektedir.										
<b>Rapor tarihindeki TCMB. Döviz satış kurları USD-Euro/ (TCMB Exchange rate on report date):</b>	<table border="1"> <tr> <td>Dolar</td> <td>2.0380</td> <td>2.0462</td> </tr> <tr> <td>Euro</td> <td>2.7846</td> <td>2.7958</td> </tr> </table>					Dolar	2.0380	2.0462	Euro	2.7846	2.7958
Dolar	2.0380	2.0462									
Euro	2.7846	2.7958									

**PİYASA ARAŞTIRMASI / EMSALLER / REFERANSLAR / (MARKET RESEARCH/PRECEDENTS/REFERENCES):**

Aşağıda belirtilen emsal bilgileri, emlak firmalarından aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Çevrede yapılan piyasa araştırmalarından hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, ticari potansiyelleri, reklam kabiliyetleri günümüz ekonomik koşulları dikkate alınarak günümüz ekonomik koşulları itibariyle mevcut durum kıymet takdiri yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar satış ofisince 368m2 brüt kullanım alanlı Manolya tipi villa olarak sınıflandırılmıştır.

**Emsaller;**

EMSALLER	YER	BÜYÜKLÜK	Özellikler	Fiyat	Birim m <sup>2</sup> fiyatı	Kaynak
<b>Emsal 1</b>	Taşınmaz ile aynı sitede	368 m <sup>2</sup> Manolya Tipi İkiz Villa	Natamam	1.060.000 TL den başlıyor 1.600.000 TL ye kadar var	2.880-TL	Çözüm Emlak 0538 8287242
<b>Emsal 2</b>	Taşınmaz ile aynı sitede	368 m <sup>2</sup> Akasya Tipi Villa	Natamam	1.125.000 TL	3.057 -TL	Mehmet Özdemir (532) 704 93 65
<b>Emsal 3</b>	Taşınmaz ile aynı sitede	510 m <sup>2</sup> Çınar Tipi tipi İkiz Villa	Natamam	1.550.000 TL	3.039-TL	Göktaş Erkan 0533 409 69 90
<b>Emsal 4</b>	Taşınmaz ile aynı sitede	440 m <sup>2</sup> Kökner Tipi İkiz Villa	Natamam	1.280.000 TL	2.909-TL	Göktaş Erkan 0533 409 69 90

<b>Emsal 5</b>	Taşınmaz ile aynı sitede	368 m <sup>2</sup> Selvi Tipi Villa	İçli full yapıldı- dolaplı	1.430.000 TL	3.885 -TL	Fisun Erdir 0538 951 21 88
<b>Emsal 6</b>	1.Etapta	368 m <sup>2</sup> Akasya Tipi Villa	Natamam	975.000 TL	2.649 -TL	Fisun Erdir 0538 951 21 88
<b>Emsal 7</b>	Taşınmazla aynı site 2.Etapta	368 m <sup>2</sup> Akasya Tipi Villa	Natamam	1.100.000 TL	2.990 -TL	Özer Erdir 0543 536 11 55
<b>Emsal 8</b>	İdealist 1 de Kiralık Villa	Akasya 368 m <sup>2</sup> Tipi Villa	Natamam	1 Aylık :	3.600 TL	Özer Erdir 0543 536 11 55
<b>Emsal 8</b>	İdealist 1 de Kiralık Villa	Akasya 368 m <sup>2</sup> Tipi Villa	Natamam	1 Aylık :	4.500 TL	Fisun Erdir 0538 951 21 88

**Not:**

- Ekte taşınmaz/taşınmazlara ait fotoğraflar, tapu senedi, mevcut ise diğer belgeler sunulmaktadır.
- Tapu sicil kaydındaki takyidatlar değerlemede göz önünde bulundurulmamıştır.
- Değerlemede %10 yanılma payı mevcuttur.
- Fiyatlara KDV dâhil edilmemiştir.

**FOTOĞRAFLAR:**







### 1-2 Nolu Villalar





### 3-4 Nolu Villalar



### 7-8 Nolu Villalar







### 9-10 Nolu Villalar



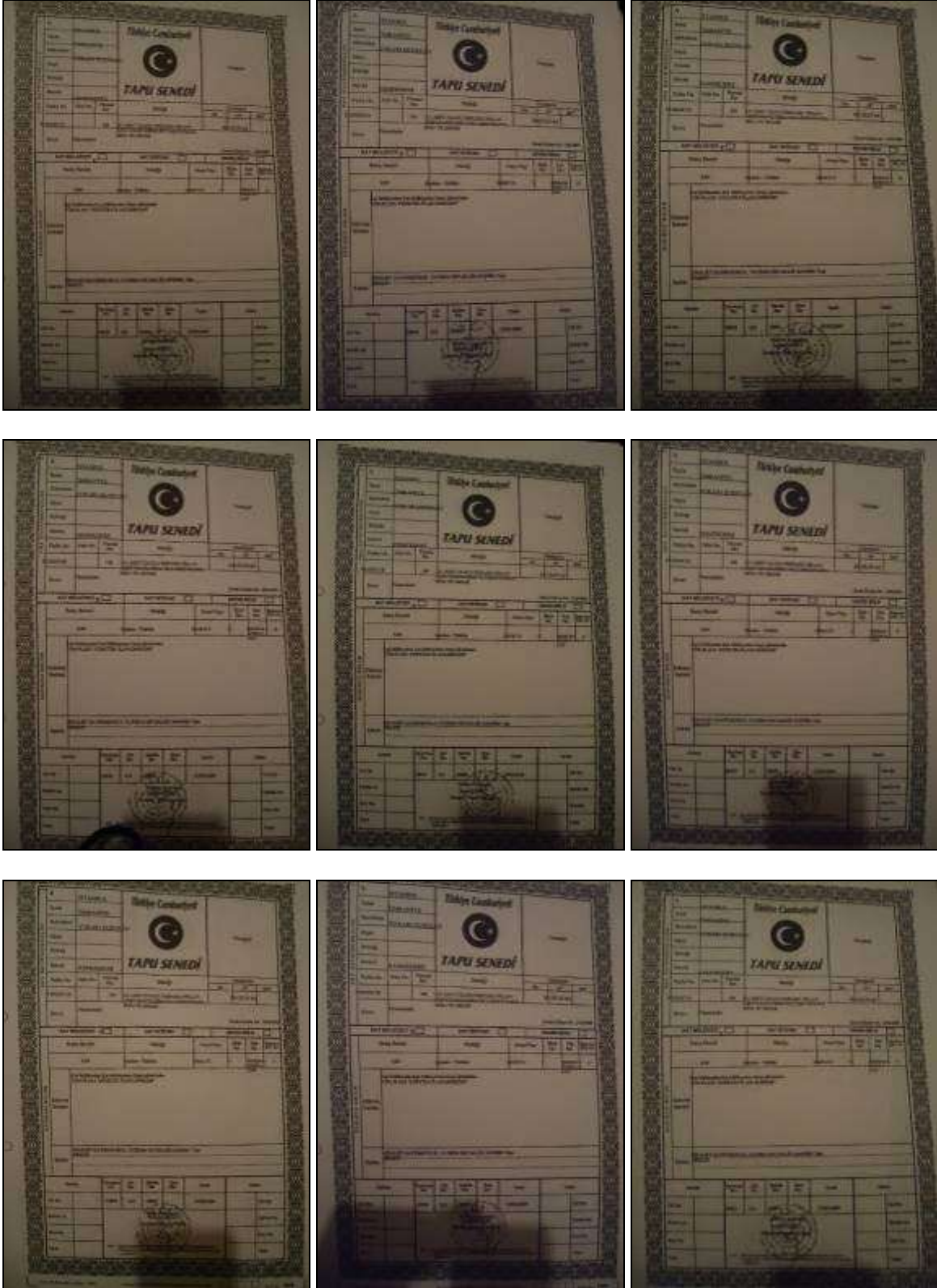
### 11-12 Nolu Villalar



### 13-14 Nolu Villalar



**Tapu Suretleri:**







21012009 - 10818

Form: YÖNETİM PLANI/06000001

Değerli Yatırımcılarımıza selamlarımızla birlikte bilgilerinize sunarız.

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sıra No	Malik	Kimliği No	İmar Pay/Payda
1/14/790	BEALBY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	

**TASINMAZA AİT TAPU KAYDI**

Zemin Tipi	Kar Mülkiyeti	Ada/Parsel	1 - 456
Zemin No	2303495	Yerleşim	1 - 84.152,55 m2
k / Epe	İSTANBUL/ÜMRANİYE	Alan Tap. No/İlk	1 - 111 ADDET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 9 ADDET 9 KATLI BİNA VE 1 ADDET 8 KATLI BİNA VE ARSALI
Kurum Adı	Ünvanı/ŞT	İmk/Kay/Giriş - B.B.No	1 - 5 / BOĞURUM-ZEMİN-1-ÇATI / - (Bag.Biz.No: 1)
Muhalef / Köy Adı	YUKARI DOĞRULU MAH.	Alan Pay/Payda	1 - 18485171
Mevki	KEMİKDERE	Bag.Biz. No/İlk	1 - Mesken - Trilyon
Çift / Sayfa No	312 / 2009		
Kayıt Tarihi	A417		

**TASINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK**

SİM	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yürürlük	Terkin Şekli - Tarih - Yes
İstifa	İSKİ İZMİR İRTİFAK HAKKI (Başlangıç Tarih: 01/01/2009, Bitiş Tarih: 01/01/2099 - Süre: )	İSTANBUL 31 VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)	-	-
Notlar	YÖNETİM PLANI/06000001		21012009 - 10818	-

Değerli Yatırımcılarımıza selamlarımızla birlikte bilgilerinize sunarız.

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sıra No	Malik	Kimliği No	İmar Pay/Payda
1/14/790	BEALBY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	

21012009 - 10818

Form: YÖNETİM PLANI/06000001

Değerli Yatırımcılarımıza selamlarımızla birlikte bilgilerinize sunarız.

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sıra No	Malik	Kimliği No	İmar Pay/Payda
1/14/790	BEALBY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	

**TASINMAZA AİT TAPU KAYDI**

Zemin Tipi	Kar Mülkiyeti	Ada/Parsel	1 - 456
Zemin No	2303495	Yerleşim	1 - 84.152,55 m2
k / Epe	İSTANBUL/ÜMRANİYE	Alan Tap. No/İlk	1 - 111 ADDET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 9 ADDET 9 KATLI BİNA VE 1 ADDET 8 KATLI BİNA VE ARSALI
Kurum Adı	Ünvanı/ŞT	İmk/Kay/Giriş - B.B.No	1 - 5 / BOĞURUM-ZEMİN-1-ÇATI / - (Bag.Biz.No: 1)
Muhalef / Köy Adı	YUKARI DOĞRULU MAH.	Alan Pay/Payda	1 - 18485171
Mevki	KEMİKDERE	Bag.Biz. No/İlk	1 - Mesken - Trilyon
Çift / Sayfa No	312 / 2009		
Kayıt Tarihi	A417		

**TASINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK**

SİM	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yürürlük	Terkin Şekli - Tarih - Yes
İstifa	İSKİ İZMİR İRTİFAK HAKKI (Başlangıç Tarih: 01/01/2009, Bitiş Tarih: 01/01/2099 - Süre: )	İSTANBUL 31 VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)	-	-
Notlar	YÖNETİM PLANI/06000001		21012009 - 10818	-

Değerli Yatırımcılarımıza selamlarımızla birlikte bilgilerinize sunarız.

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sıra No	Malik	Kimliği No	İmar Pay/Payda
1/14/790	BEALBY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	

İsim: KONUT PLANI 2602227 2102/200 - 1024  
BeyanAT ile gerçekleştirilen satışlar için satışlar giriniz

MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Satın Alınan No	Mülk	Emlak No	Hisse Pay/Payda	Mülk Durumu
2102/200	KONUT PLANI 2602227	2102/200	TAM	Edimsiz Sektör - Tarih - Yıl Satış - 21/02/2008 - 1024

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Yapı Tipi	Konut	Ada Parsel	1 - 758	
Yapı No	2102/200	Yatırım	84.132.33 m2	
B. No	İSTANBUL ÇARŞIYI	Alan Pay/Hisse	10 ADET 3 KATLI TRİPLEX VİLLA 9 ADET 4 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE AKSARAY	
Katman Adı	Çarşıya TM	Blok/Kat/Giriş - B.Ş.No	3 / BODURUM+İZMİR+1+CATI - (Blok No: 3)	
Hisse No / K. No	YOK (0/2602227)	Alan Pay/Payda	1/1000000	
Mevki	KONUT PLANI	Bölge No / No	1024 - 1024	
Çizim / Şeyh No	11 / 1000			
Kayıt Durumu	AKTİF			

TASINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK				
SERHİ	Açıklama	Mevki / Lohası	Tarih - Yıllık	Tarife Sektör - Tarih - Yıl
İRTİFAK	İSTANBUL İRTİFAK HAKKI (Gümrük Tarifi: 05/01/1990, Bina Tarih: 01/01/1990 - Sıra -)	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İZAHATI (SSK)	-	-
Beyan	KONUT PLANI 2602227			
BeyanAT ile gerçekleştirilen satışlar için satışlar giriniz				

MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Satın Alınan No	Mülk	Emlak No	Hisse Pay/Payda	Mülk Durumu
2102/200	KONUT PLANI 2602227	2102/200	TAM	Edimsiz Sektör - Tarih - Yıl Satış - 21/02/2008 - 1024

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Yapı Tipi	Konut	Ada Parsel	1 - 758	
Yapı No	2102/200	Yatırım	84.132.33 m2	
B. No	İSTANBUL ÇARŞIYI	Alan Pay/Hisse	10 ADET 3 KATLI TRİPLEX VİLLA 9 ADET 4 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE AKSARAY	
Katman Adı	Çarşıya TM	Blok/Kat/Giriş - B.Ş.No	3 / BODURUM+İZMİR+1+CATI - (Blok No: 3)	
Hisse No / K. No	YOK (0/2602227)	Alan Pay/Payda	1/1000000	
Mevki	KONUT PLANI	Bölge No / No	1024 - 1024	
Çizim / Şeyh No	11 / 1000			
Kayıt Durumu	AKTİF			

TASINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK				
SERHİ	Açıklama	Mevki / Lohası	Tarih - Yıllık	Tarife Sektör - Tarih - Yıl
İRTİFAK	İSTANBUL İRTİFAK HAKKI (Gümrük Tarifi: 05/01/1990, Bina Tarih: 01/01/1990 - Sıra -)	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İZAHATI (SSK)	-	-
Beyan	KONUT PLANI 2602227			
BeyanAT ile gerçekleştirilen satışlar için satışlar giriniz				

MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Satın Alınan No	Mülk	Emlak No	Hisse Pay/Payda	Mülk Durumu
2102/200	KONUT PLANI 2602227	2102/200	TAM	Edimsiz Sektör - Tarih - Yıl Satış - 21/02/2008 - 1024

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Yapı Tipi	Konut	Ada Parsel	1 - 758	
Yapı No	2102/200	Yatırım	84.132.33 m2	
B. No	İSTANBUL ÇARŞIYI	Alan Pay/Hisse	10 ADET 3 KATLI TRİPLEX VİLLA 9 ADET 4 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE AKSARAY	
Katman Adı	Çarşıya TM	Blok/Kat/Giriş - B.Ş.No	3 / BODURUM+İZMİR+1+CATI - (Blok No: 3)	
Hisse No / K. No	YOK (0/2602227)	Alan Pay/Payda	1/1000000	
Mevki	KONUT PLANI	Bölge No / No	1024 - 1024	
Çizim / Şeyh No	11 / 1000			
Kayıt Durumu	AKTİF			

TASINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK				
SERHİ	Açıklama	Mevki / Lohası	Tarih - Yıllık	Tarife Sektör - Tarih - Yıl
İRTİFAK	İSTANBUL İRTİFAK HAKKI (Gümrük Tarifi: 05/01/1990, Bina Tarih: 01/01/1990 - Sıra -)	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İZAHATI (SSK)	-	-
Beyan	KONUT PLANI 2602227			
BeyanAT ile gerçekleştirilen satışlar için satışlar giriniz				

YÖNETİM PLANI: 2009/2871  
Beyan AT ile gerçekleştirilen mülkiyet hak devirlerine aittir.

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
İhtisap No	Hisses Pay/Payda	Mevkileri	Etilme Sektörü - Tarih - Yarı
			İhtisap - 21/06/2008 - 15000

Sistem No: Mülk  
7114781: İBRAHİM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

**TASINMAZA AİT TAPU KAYDI**

Yapı Türü	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 7/10
Zemin No	: 230488	Yatırım	: 84.152,51 m2
B / Blok	: İSTANBUL/İBRANİYE	Alan Tap. No/No	: 1/11 ADEY 3 KATLI DİPLEX VİLLA 9 ADEY 9 KATLI BİNA VE 3 ADEY 8 KATLI BİNA VE ARSAK
Kaynak Adı	: Çamaşçı TM	Mülk/Kat/Garaj - B.B.No	: 5/ BOĞURUM+ZEMİN+1-ÇATI / - (Bag.DA No: 2)
Mahalle / Köy Adı	: YÜKARI DUDULLU MAH.	Alan Pay/Payda	: 18485/71
Mevki	: KEMALPAZARI	Bag. Bül. No/No	: 3/okula - 1/okula
Çm / Sayfa No	: 312 / 3083		
Kayıt Tarihi	: AMT		

**TASINMAZ SERİ / BEYAN / İRTİFAK**

Seri	Açıklama	Mülk / Lehiler	Tarih - Yarı	Tarifi Sektörü - Tarih - Yarı
1000	İSTİSNA İRTİFAK HAKKI (Beyan Tarih: 01/01/1994/3004 Tarih: 01/01/1994 - Süre: )	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)		
Beyan	YÖNETİM PLANI: 2009/2871		21/06/2008 - 15000	

Beyan AT ile gerçekleştirilen mülkiyet hak devirlerine aittir.

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
İhtisap No	Hisses Pay/Payda	Mevkileri	Etilme Sektörü - Tarih - Yarı
			İhtisap - 21/06/2008 - 15000

Sistem No: Mülk  
7114781: İBRAHİM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

YÖNETİM PLANI: 2009/2871  
Beyan AT ile gerçekleştirilen mülkiyet hak devirlerine aittir.

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
İhtisap No	Hisses Pay/Payda	Mevkileri	Etilme Sektörü - Tarih - Yarı
			İhtisap - 21/06/2008 - 15000

Sistem No: Mülk  
7114781: İBRAHİM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

**TASINMAZA AİT TAPU KAYDI**

Yapı Türü	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 7/10
Zemin No	: 230488	Yatırım	: 84.152,51 m2
B / Blok	: İSTANBUL/İBRANİYE	Alan Tap. No/No	: 1/11 ADEY 3 KATLI DİPLEX VİLLA 9 ADEY 9 KATLI BİNA VE 3 ADEY 8 KATLI BİNA VE ARSAK
Kaynak Adı	: Çamaşçı TM	Mülk/Kat/Garaj - B.B.No	: 5/ BOĞURUM+ZEMİN+1-ÇATI / - (Bag.MENÜ: 10)
Mahalle / Köy Adı	: YÜKARI DUDULLU MAH.	Alan Pay/Payda	: 18485/71
Mevki	: KEMALPAZARI	Bag. Bül. No/No	: 3/okula - 1/okula
Çm / Sayfa No	: 312 / 3084		
Kayıt Tarihi	: AMT		

**TASINMAZ SERİ / BEYAN / İRTİFAK**

Seri	Açıklama	Mülk / Lehiler	Tarih - Yarı	Tarifi Sektörü - Tarih - Yarı
1000	İSTİSNA İRTİFAK HAKKI (Beyan Tarih: 01/01/1994/3004 Tarih: 01/01/1994 - Süre: )	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)		
Beyan	YÖNETİM PLANI: 2009/2871		21/06/2008 - 15000	

Beyan AT ile gerçekleştirilen mülkiyet hak devirlerine aittir.

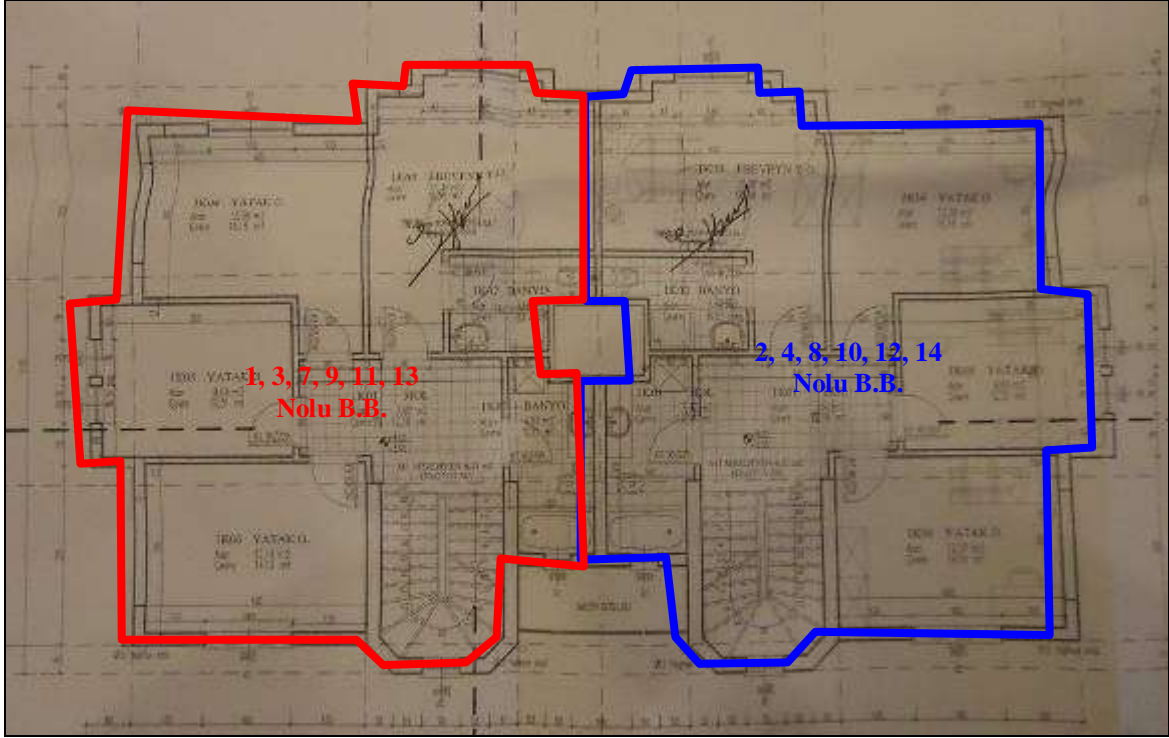
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
İhtisap No	Hisses Pay/Payda	Mevkileri	Etilme Sektörü - Tarih - Yarı
			İhtisap - 21/06/2008 - 15000

Sistem No: Mülk  
7114781: İBRAHİM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

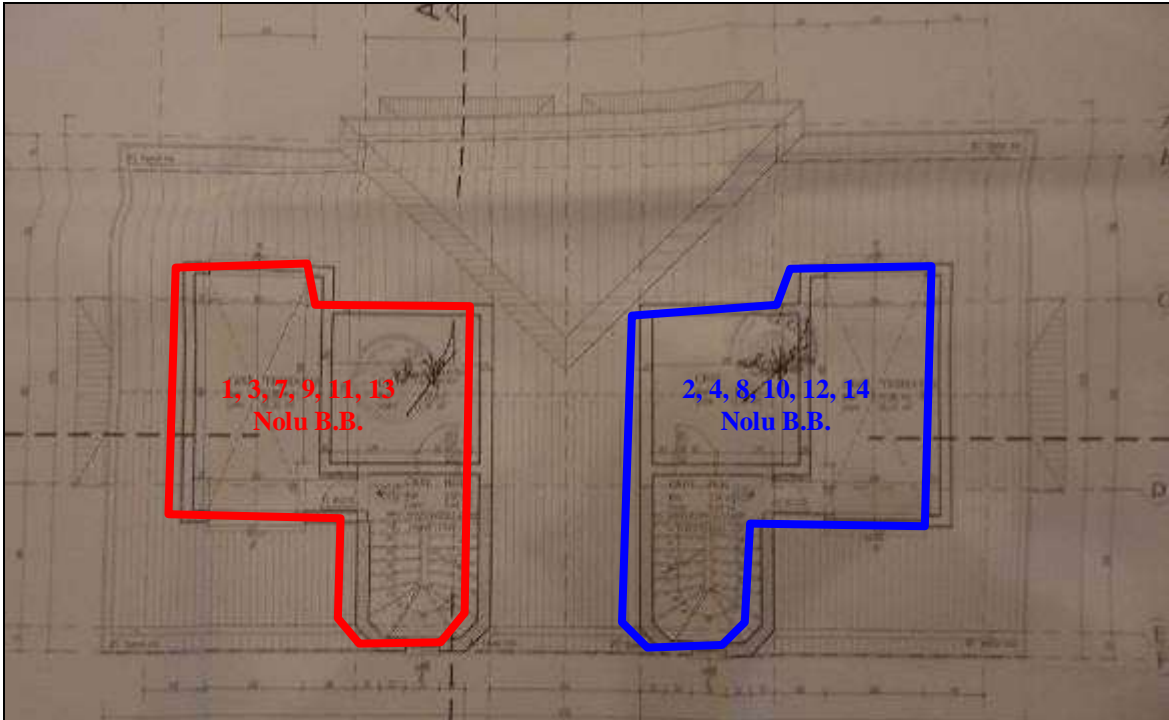
**Mimari Proje:**







**Normal Kat Planı**



**Çatı Kat Planı**



### Satış Ofisi Kat Planları



1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 nolu B. B.

<b>İNŞAAT DURUM TABLOSU (KA)</b>							
KREDİ LEHDARI :							
TAŞINMAZ ADRESİ :							
RAPOR NO :							
SIRA NO	İMALAT DURUMU	%	H	KLF' li AS' LÜ BİRİM PUAN	GERÇEKLEŞEN İMALATLAR		
					BİRİM % PUAN	KISIM % PUAN	
1	KABA İNŞAAT	Kalıp	25	x	10	10,0	40,0
		Demir	25	x	10	10,0	
		Beton	25	x	10	10,0	
		Tuğla	25	x	10	10,0	
2	ÇATI	Çatı Konstrüksiyon	70	x	2,1	2,1	3,0
		Çatı Kaplaması	30	x	0,9	0,9	
3	KASALAR	Pencere Kasaları	25	x	2	2,0	3,6
		Kapı Kasaları	25	x	2	0,0	
	İÇ SIVA	İç Siva (Kaba)	20	x	1,6	1,6	
		İç Siva (İnce)	30	x	2,4	0,0	
4	TESİSAT	Temiz Su (Borular)	35	x	2,8	2,8	5,6
		(Armatürler)	20	x	1,6	0,0	
		Pis Su	10	x	0,8	0,8	
		Elektrik (Boru Fes)	15	x	1,2	1,2	
		(Kablo)	10	x	0,8	0,8	
		(Aksesuar)	10	x	0,8	0,0	
5	YER DÖŞEMESİ	Seramik	35	x	1,05	0,0	1,2
		Şap	40	x	1,2	1,2	
		Döşeme	25	x	0,75	0,0	
6	SLAK HACİM KAPLAMASI	Duvar Kapl. (Fayans)	80	x	2,4	0,0	0,0
		Yer Kaplaması (S)	20	x	0,6	0,0	
7	DIŞ SIVA VE KAPLAMASI	Dış Siva (Kaba)	20	x	1	1,0	5,0
		(İnce)	20	x	1	1,0	
		Dış Siva Dış Boya	10	x	0,5	0,5	
		Demir İmalatı	15	x	0,75	0,8	
		(Balkon Kork)	15	x	0,75	0,8	
		Denizlik	20	x	1	1,0	
8	DOĞRAMA	Kapı Kanatları	60	x	4,8	0,0	2,4
		Pencere Kanatları	30	x	2,4	2,4	
		Madeni Aksam	10	x	0,8	0,0	
9	CAM, KAPI VE PENCERE BOYA İŞLERİ	Camlar	50	x	2	2,0	3,0
		Kapı Boya	25	x	1	0,0	
		Pencere Boya	25	x	1	1,0	
10	KALORİFER İŞLERİ	Kazan (Kombi)	30	x	1,8	0,0	1,8
		Boru	30	x	1,8	1,8	
		Radyatör	40	x	2,4	0,0	
11	ASANSÖR İŞLERİ	Ray	30	x	1,2	1,2	2,8
		Makine Dairesi	40	x	1,6	1,6	
		Kabin	30	x	1,2	0,0	
12	İÇ BOYA MUTFAK DOLAPLARI VİTRİFİYE	İç Boya	17	x	1	0,0	0,0
		Mutfak Dolapları	66	x	4	0,0	
13	ÇEVRE DÜZENLEMESİ	Vitrifiye	17	x	1	0,0	0,0
		Çim İşleri, Havuz Sosyal Tesisler vb.	100	x	2	0,0	
						<b>68,4</b>	

**7 ve 8 nolu B. B.**

<b>İNŞAAT DURUM TABLOSU</b> (*)							
KREDİ LEHDARI :							
TAŞINMAZ ADRESİ :							
RAPOR NO :							
SIRA NO	İMALAT DURUMU	%	H	KLF' li	GERÇEKLEŞEN İMALATLAR		
				AS' süz BİRİM PUAN	BİRİM % PUAN	KISIM % PUAN	
1	KABA İNŞAAT	Kalıp	25	x	10	10,0	40,0
		Demir	25	x	10	10,0	
		Beton	25	x	10	10,0	
		Tuğla	25	x	10	10,0	
2	ÇATI	Çatı Konstrüksiyon	70	x	2,1	2,1	3,0
		Çatı Kaplaması	30	x	0,9	0,9	
3	KASALAR	Pencere Kasaları	25	x	2	2,0	8,0
		Kapı Kasaları	25	x	2	2,0	
	İÇ SIVA	İç Sıva (Kaba)	20	x	1,6	1,6	
İç Sıva (İnce)		30	x	2,4	2,4		
4	TESİSAT	Temiz Su (Borular)	35	x	2,8	2,8	8,0
		(Armatürler)	20	x	1,6	1,6	
		Pis Su	10	x	0,8	0,8	
		Elektrik (Boru Fes)	15	x	1,2	1,2	
		(Kablo)	10	x	0,8	0,8	
		(Aksesuar)	10	x	0,8	0,8	
5	YER DÖŞEMESİ	Seramik	35	x	1,05	1,1	3,0
		Şap	40	x	1,2	1,2	
		Döşeme	25	x	0,75	0,8	
6	SLAK HACİM KAPLAMASI	Duvar Kapl. (Fayans)	80	x	2,4	2,4	3,0
		Yer Kaplaması (S)	20	x	0,6	0,6	
7	DIŞ SIVA VE KAPLAMASI	Dış Sıva (Kaba)	20	x	1	1,0	5,0
		(İnce)	20	x	1	1,0	
		Dış Sıva Dış Boya	10	x	0,5	0,5	
		Demir İmalatı	15	x	0,75	0,8	
		(Balkon Kork)	15	x	0,75	0,8	
		Denizlik	20	x	1	1,0	
8	DOĞRAMA	Kapı Kanatları	60	x	4,8	4,8	8,0
		Pencere Kanatları	30	x	2,4	2,4	
		Madeni Aksam	10	x	0,8	0,8	
9	CAM, KAPI VE PENCERE BOYA İŞLERİ	Camlar	50	x	2	2,0	4,0
		Kapı Boya	25	x	1	1,0	
		Pencere Boya	25	x	1	1,0	
10	KALORİFER İŞLERİ	Kazan (Kombi)	30	x	1,8	1,8	6,0
		Boru	30	x	1,8	1,8	
		Radyatör	40	x	2,4	2,4	
11	ASANSÖR İŞLERİ	Ray	30	x	0	0,0	0,0
		Makine Dairesi	40	x	0	0,0	
		Kabin	30	x	0	0,0	
12	İÇ BOYA MUTFAK DOLAPLARI VİTRİFİYE	İç Boya	17	x	1	1,0	1,0
		Mutfak Dolapları	66		4	0,0	
13	ÇEVRE DÜZENLEMESİ	Vitrifiye	17		1	0,0	2,0
		Çim İşleri, Havuz Sosyal Tesisler vb.	100	x	2	0,0	
						<b>94,8</b>	



**BURSA**  
YİĞİTİBİRİNCİ NOTERLİK  
F. 0212 241 2434 - 0 212 241 2434  
F. 0212 241 2434 - 0 212 241 2434

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

**0219 13**

Tarih : 22.11.2006 No : 400422

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Fatih DİNÇEL**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

**KANUNLAŞTIRILMIŞTIR.**  
Bu belgeyi ileriye taşıyan kişiye  
KONU: SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ  
BURSA 21. NOTERLİK  
Sahipliği ve Sicilidir.

   
İlker ARIKAN  
GENEL SEKRETER

  
Tevfik Metin AYIŞIK  
BİRLİK BAŞKANI

**30**  **2010**