

## DEĞERLEME RAPORU

<b>RAPOR TARİHİ:</b>	12.12.2012
<b>RAPOR NUMARASI:</b>	2012-ÖZEL-0182
<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>	06.12.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ:</b>	05.12.2012 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>
<b>Fuat KILIÇOĞLU</b> Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 401827)	<b>Ramazan PEHLIVAN</b> İnşaat Mühendisi Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400318)
<b>ONAY</b>	
<b>Fatih DİNÇEL</b> Yönetim Kurulu Başkanı Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400422)	
	

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):
  - 4.A- Hâlihazır Kullanım Şekli ve Kullanıcılar/ (*Present Use Status and Users*):
  - 4.B- Parsel Bilgileri/ (Parcel Features):
  - 4.C- Ana Gayrimenkul Bilgileri/ (Main Property Features):
  - 4.D- Bağımsız Bölüm Bilgileri/ (Flat Features):
- ✓ DEĞERLEME BİLGİLERİ / (VALUATION INFO):
- ✓ DEĞERLEME (*VALUATION*) / SİGORTA BİLGİLERİ (*INSURANCE INFO*):
- ✓ PİYASA ARAŞTIRMASI / EMSALLER / REFERANSLAR / (MARKET  
RESEARCH/PRECEDENTS/REFERENCES):
- ✓ RESİMLER / (*PICTURES*): (Dış görünüş, iç görünüş, manzara)
- ✓ EKLER / (ENCLOSURES):

**1. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	BETA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	İNÖNÜ CAD. SÜMER SOK. SÜMKO SİTESİ, A BLOK, D: 13 KOZYATAĞI / 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 <b>Değer Tespit</b> Raporudur.

**✓ RAPOR BİLGİLERİ / (REPORT SUMMARY):**

<b>Müşteri Firma Adı/ (Customer's Name):</b>	<b>İdealist</b> Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	<b>Talep Referans No ve Tarihi/(Reference No and Date):</b>	2012-OZEL-0182 05/12/2012
<b>Müşteri Adresi:</b>	Kısıklı Mahallesi, Hanım Seti Sokak, No:38 Üsküdar / İstanbul		
<b>Talep ve Kapsam:</b>	<b>12 adet Villanın</b> değer tespiti.	<b>Rapor No ve Tarihi/ (Report No and Date):</b>	2012-ÖZEL-0182 12.12.2012
<b>Gayrimenkul Adresi/ (Property Adress):</b>	<b>İl / İlçe:</b>	İstanbul / Ümraniye	
	<b>Semt / Mahalle:</b>	Madenler Mahallesi	
	<b>Cadde / Sokak:</b>	İdealist Kent Caddesi / -	
	<b>Site Adı / Blok No:</b>	İdealist Kent Sitesi / 5. Blok	
	<b>Bağımsız Bl. No:</b>	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													
<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 + Çatı													
<b>Mevki/ (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	<b>Malikleri ve hisse oranları/ (Owners and Shares):</b>	İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.													
<b>Niteliği/ (Description):</b>	<b>111 Adet 3 Katlı Tripleks Villa, 9 Adet 9 Katlı Bina ve 2 Adet 8 Katlı Bina ve Arsası</b>															
<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>	<p>İstanbul ili, Ümraniye Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 30.11.2012 tarihi saat 11.00 itibariyle yapılan incelemelerde yukarıda bilgisi verilen taşınmazlar üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;</p> <p><b>Şerhler Bölümü:</b></p> <p>Taşınmazlar üzerinde herhangi bir haciz bulunmamaktadır.</p> <p><b>Beyanlar hanesinde:</b></p> <p>İSKİ lehine irtifak hakkı (Tüm bağımsız bölümlerde müşterek)</p> <p><b>Rehinler Hanesinde</b></p> <p>Taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.</p>															
<b>Son 3 yıl içindeki Hukuksal Durumundaki Değişiklikler</b>	-															

✓ **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 kullanım alanlıdır.</p> <p><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>06.12.2012 tarih ile 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=27,50m "Konut"</b> alanında olduğu bilgisi alınmıştır.</p>	
<p>Değerleme konusu taşınmazın Ümraniye Tapu Sicil 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 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 civarındadır.</p>
--

**B- Parsel, Konum ve Çevre Bilgileri/(Parcel, Status and Environment Features):**

12.12.2012

Adres: 19 Mayıs Mah. Sümer Sok. Sümko Sitesi A/7 Blok Daire:13  
 Kozyatağı -Kadıköy / İstanbul  
 Tel: 444 2 243 Fax: 0 216 445 20 12 Email:info@betagd.com  
 2012-ÖZEL-0182

5/36

**Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge, Çevre Ölçeğinde İncelemesi, Çevre Yapılaşması ve Ulaşım Bilgileri/(Zoning and access spec.):**

**Taşınmazların yer aldığı İSTANBUL ili:**



İstanbul ili, ülkemizin Kuzeybatısı'nda yer alan, Kuzeyde Karadeniz, Doğu'da Kocaeli ili, Batı'da Tekirdağ ili ve Güney'de Marmara Denizi ile çevrili bir yarımadadır. Karadeniz ve Marmara Denizi'ni birbirine bağlayan İstanbul Boğazı, şehri Avrupa ve Anadolu Yakası olarak ikiye bölmektedir. Avrupa Yakası'nda kalan kesimi Çatalca Yarımadası, Anadolu Yakası'nda kalan kesimi ise Kocaeli Yarımadası üzerinde konuşlu olup Marmara Denizi üzerindeki bulunan irili ufaklı adalar da İstanbul iline bağlıdır.

5512 km<sup>2</sup> üzerine kurulu olan İstanbul ilinde, 2011 yılı Adrese Dayalı Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre, 13.483.052 nüfus yaşamaktadır ve bu nüfusun 13.624.240'ı şehir merkezi, 141.188'i ise belde ve köylerde ikamet etmektedir. Nüfus yoğunluğu km<sup>2</sup>'ye 2.446 kişidir. İstanbul'da yaşayanların % 64,61'i (8.712.689) [Avrupa Yakası](#); % 35,38'i de (4.770.363) [Anadolu Yakasında](#) ikamet eder.

1980 yılından itibaren İstanbul'a ekonomik nedenlerle çeşitli kentlerden göç hızlanmış ve son yirmi yılda ortalama iki katına çıkmıştır. 2011 yılı verilerine göre, Türkiye genelinde yapılan 2.420.181 iç göçün 450.445'i İstanbul iline yapılmıştır. Nüfus artış oranı % 2,76'dır. Avrupa'nın 3. dünyanın 21. büyük şehri olan İstanbul ili, elde edilen verilere göre 2020 yılında Avrupa'nın en kalabalık şehri olacaktır.

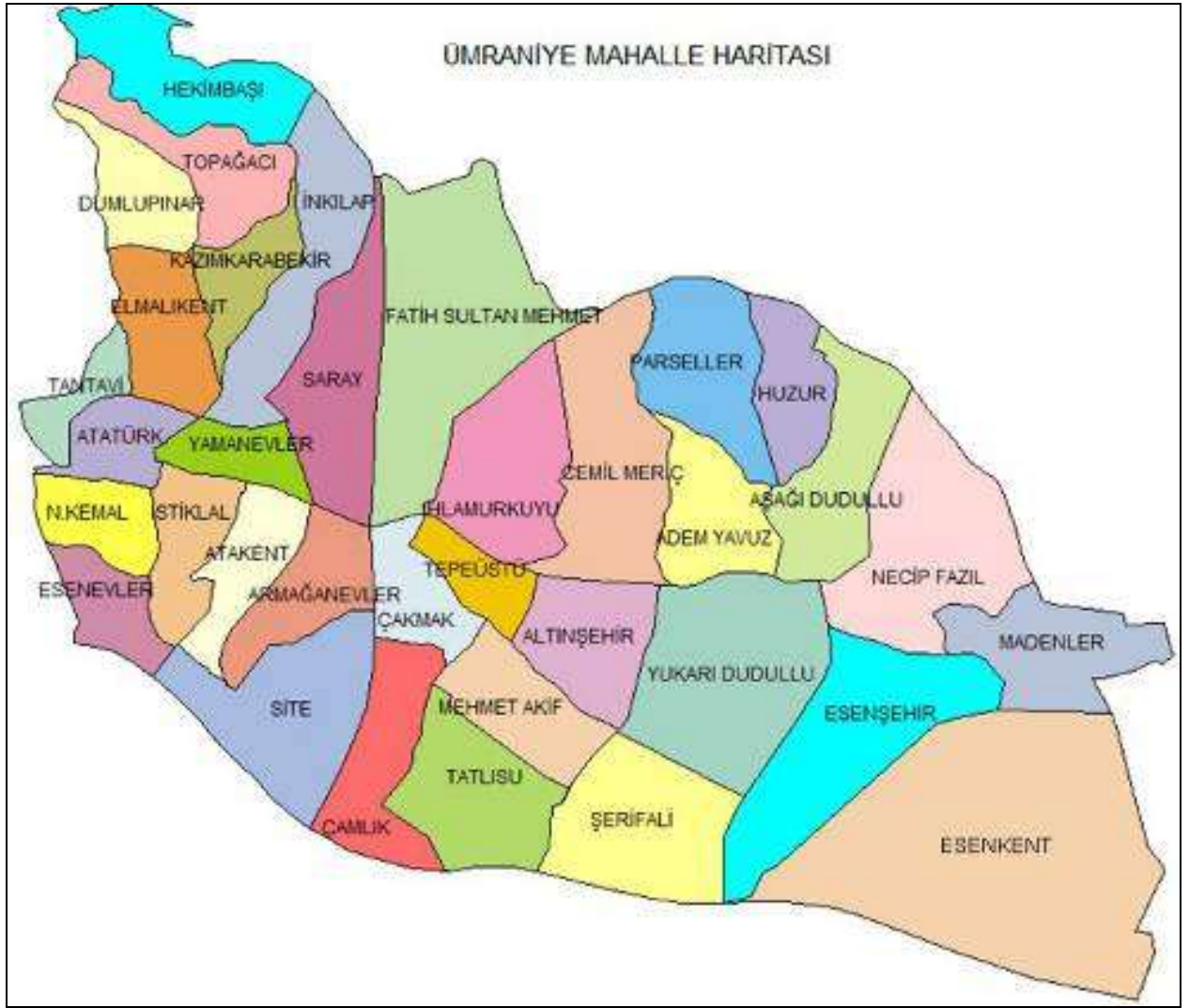
Yıllık ortalama 6 milyon turistin ziyaret ettiği ve 3 milyar Dolar civarında döviz bıraktığı İstanbul ilinin, Türkiye bütçesine katkısı %40, Gayri Safi Milli Hâsıladaki payı %23, toplam mevduatın Türkiye içindeki payı ise % 35'lere tekabül etmektedir. Ülke genelindeki ihracatın %46'sını, ithalatın ise % 40'ını İstanbul ticareti oluşturmaktadır. Türkiye'deki üretim payının %55'i, ticaret payının ise %45'ine sahiptir.

2004 yılında temeli atılmış olan ve yapımı hali hazırda devam etmekte olan Marmaray projesi ile toplu taşımacılıkta ulaşım kolaylığı sağlanacaktır. Marmaray, tüp geçit ile şehrin iki yakasının boğazın altından birbirine bağlayacak demiryolu projesidir. Yapımı bitmiş olan ve hali hazırda devam etmekte olan metro istasyonları ile aktarma bağlantıları olacaktır. Şehrin Avrupa Yakası'nda Atatürk Hava Limanı, Anadolu Yakası'nda ise Sabiha Gökçen Hava Limanı bulunmaktadır ve üçüncü hava limanının ise Anadolu Yakası üzerinde yapılması planlanmaktadır.

İstanbul ili sınırları dâhilinde, 5547 sayılı kanun kapsamında 39 ilçe bulunmaktadır

**Taşınmazların yer aldığı ÜMRANIYE ilçesi:**



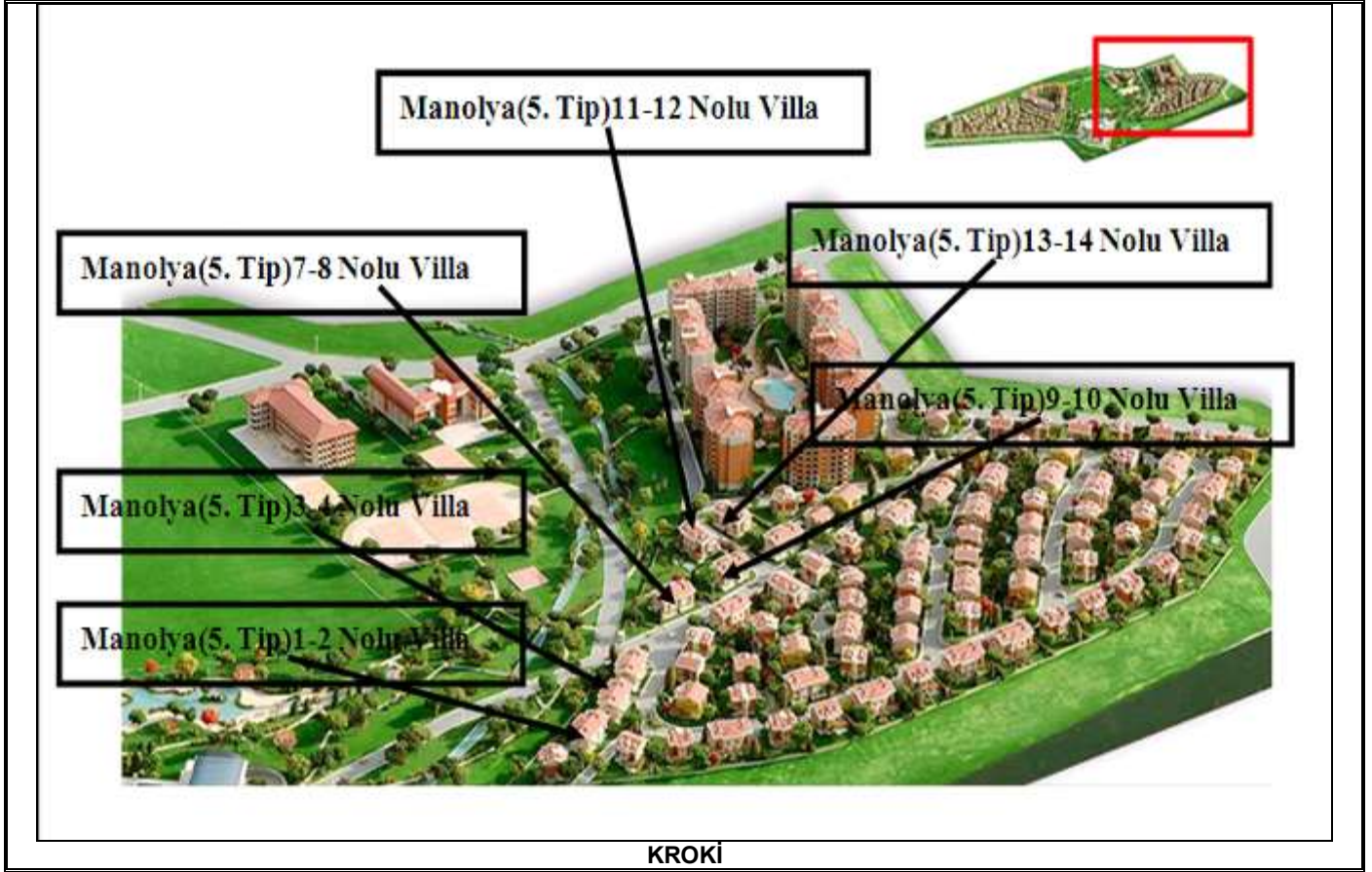


Konumu gereği, en çok nüfusa sahip İstanbul'un ikinci ilçesi olma ünvanını elinde bulunduran Ümraniye İlçesi, yapılaşma açısından da 2000'li yılların başından itibaren Ataşehir ile birlikte aynı hızla büyümektedir. Ulaşımın ve coğrafyanın insanları karşı yakanın kalabalığından ve trafiğinden bu yakaya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

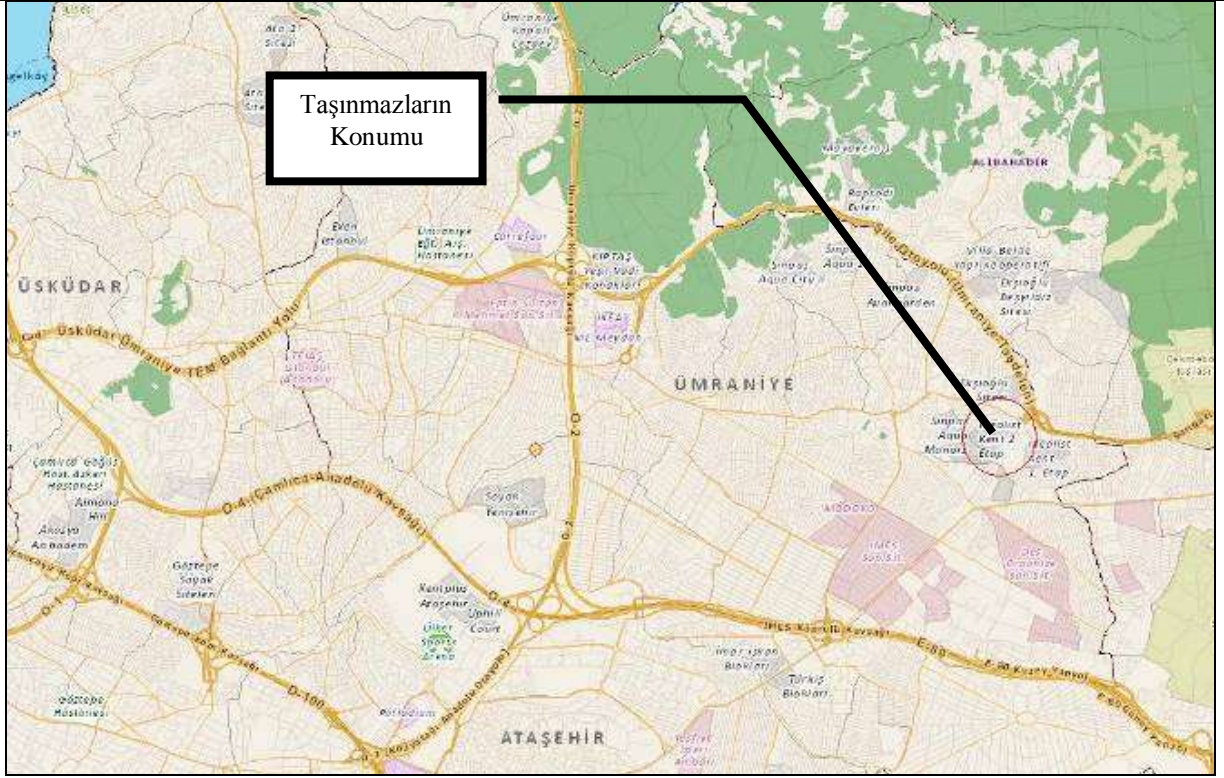
#### **Taşınmazların Yer Aldığı İdealist Kent 2. Etap Sitesi:**

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.

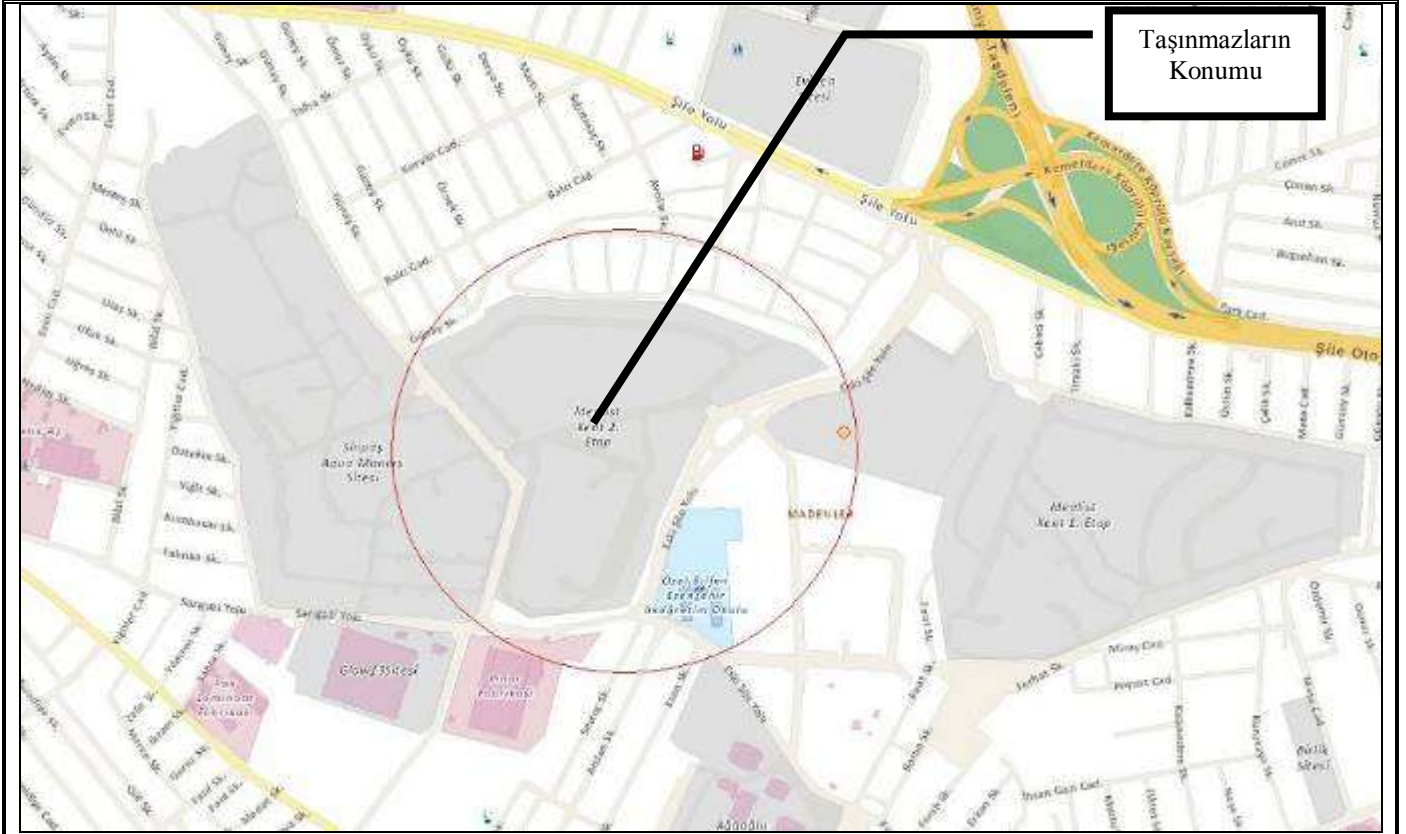
Apartman ve villa tipi yapılaşmanın olduğu sitede 4 farklı tip(Safir (2+1, 3+1), Mercan (3+1), Yakut (4+1) ) apartman daireleri, 5 farklı tip(Çınar, Akasya, Selvi, **Manolya** ve Köknar ) villa bulunmaktadır.















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

Taşınmazların bulunduğu arazi düz 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 Yığma	<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 ( BK + ZK + 1 NK + ÇK )		
<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 )		
<b><u>Bina Özellikleri Planlama, Dekorasyon Özellikleri/ (Building Spec.):</u></b>					
Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina betonarme karkas sistem ayrıklı 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):**

12.12.2012

Adres: 19 Mayıs Mah. Sümer Sok. Sümko Sitesi A/7 Blok Daire:13  
Kozyatağı -Kadıköy / İstanbul  
Tel: 444 2 243 Fax: 0 216 445 20 12 Email:info@betagd.com  
2012-ÖZEL-0182

11/36

**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> kullanım alanlı, zemin katı; Hol, Salon, Mutfak, WC ve Teras hacimli ve ~ brüt 85,56m<sup>2</sup> kullanım 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> kullanım alanlı olmak üzere toplam ~ brüt 267,67m<sup>2</sup> brüt kullanım alanıdır.

**1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 nolu bağımsız bölümler; natamam olup %68,4'ü** tamamlanmıştır. Taşınmazlar brüt kullanım alanı (\*) olarak onaylı mimari projesine uygundur. Taşınmazlar natamam olarak satıldığından iç dekorasyon olarak farklılıklar göstermektedir. İç duvarlar çoğunlukla örülmemiştir. Tüm zeminler şaplı olup, duvar ve tavanlar sıvalıdır. İç kapılar takılı değildir. Taşınmazların giriş kapısı geçici olarak demir doğrama kapıdır. Mutfak dolabı ve tezgâhı takılmamıştır. Banyo vitrifiyeleri takılmamıştır. Isıtma sistemi doğalgaz kombi 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 kullanım alanı olarak onaylı mimari projesine uygundur. Bu örnek taşınmazların bodrum katı ve çatı arası farklı dekore edilmişlerdir. Bodrum kat dekorasi, hol, piyesler (2+1), 2 Banyo WC hacmi şeklindedir. Zemin ve 1. normal katı da dekore edilmiştir. Örnek villaların çatı arası dekorasi de yapılarak ~7m<sup>2</sup> Teras, ~63m<sup>2</sup> 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 vitrifiyeleri 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 dekorasi ile ~330m<sup>2</sup> mevcut durum oluşmuştur.

	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 içerisindedir.

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

Açık ve Kapalı Otopark

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

Site manzaralı

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

Çıplak gözle yapılan incelemede herhangi bir hasar tespit edilmemiştir.

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

Değer tespitinde Emsal karşılaştırma ve gelir yöntemi yaklaşımı kullanılmıştır.

**5.1 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.

**5.2 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 m2	BB e düşen arsa payı	Yasal Brüt Alan	Mevcut Brüt Alan (örnek Daire esas alınmıştır)	Tamam Yüzdesi % ...	NATAMAM DURUM DEĞERİ		%100 İNŞAAT SEVİYESİ İÇİN (Örnek daire esas alınmıştır)	
					Projesindeki Alana Göre	Mevcut Alana Göre	Projesindeki Alana Göre	Mevcut Alana Göre
BB no					PIYASA SATIŞ FİYATI (TL)	PIYASA SATIŞ FİYATI (TL)	PIYASA SATIŞ FİYATI (TL)	PIYASA SATIŞ FİYATI (TL)
1 No'lu B.B.	237,59	267,67	330	68,4	980.000,00	1.020.000,00	1.063.000,00	1.125.000,00
2 No'lu B.B.	237,59	267,67	330	68,4	980.000,00	1.020.000,00	1.063.000,00	1.125.000,00
3 No'lu B.B.	237,59	267,67	330	68,4	980.000,00	1.020.000,00	1.063.000,00	1.125.000,00
4 No'lu B.B.	237,59	267,67	330	68,4	980.000,00	1.020.000,00	1.063.000,00	1.125.000,00
7 No'lu B.B.	237,59	267,67	330	94,8	1.050.000,00	1.100.000,00	1.063.000,00	1.125.000,00
8 No'lu B.B.	237,59	267,67	330	94,8	1.050.000,00	1.100.000,00	1.063.000,00	1.125.000,00
9 Nolu B.B.	237,59	267,67	330	68,4	980.000,00	1.020.000,00	1.063.000,00	1.125.000,00
10 No'lu B.B.	237,59	267,67	330	68,4	980.000,00	1.020.000,00	1.063.000,00	1.125.000,00
11 No'lu B.B.	237,59	267,67	330	68,4	980.000,00	1.020.000,00	1.063.000,00	1.125.000,00
12 No'lu B.B.	237,59	267,67	330	68,4	980.000,00	1.020.000,00	1.063.000,00	1.125.000,00
13 No'lu B.B.	237,59	267,67	330	68,4	980.000,00	1.020.000,00	1.063.000,00	1.125.000,00
14 No'lu B.B.	237,59	267,67	330	68,4	980.000,00	1.020.000,00	1.063.000,00	1.125.000,00
<b>TOPLAM</b>					<b>11.900.000,00</b>	<b>12.400.000,00</b>	<b>12.756.000,00</b>	<b>13.500.000,00</b>



**Gelir İndirgeme Yöntemi**

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

	Örnek Daireye göre tamamlanmış Alan için		
	KİRA TL/Ay	KİRA TL/Yıl	Değer
1 No'lu B.B.	4.000	48.000	1.080.000
2 No'lu B.B.	4.000	48.000	1.080.000
3 No'lu B.B.	4.000	48.000	1.080.000
4 No'lu B.B.	4.000	48.000	1.080.000
7 No'lu B.B.	4.000	48.000	1.080.000
8 No'lu B.B.	4.000	48.000	1.080.000
9 No'lu B.B.	4.000	48.000	1.080.000
10 No'lu B.B.	4.000	48.000	1.080.000
11 No'lu B.B.	4.000	48.000	1.080.000
12 No'lu B.B.	4.000	48.000	1.080.000
13 No'lu B.B.	4.000	48.000	1.080.000
14 No'lu B.B.	4.000	48.000	1.080.000
<b>TOPLAM</b>			<b>12.960.000</b>

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

1. Kat Mülkiyetli olması
2. Binanın yaşı
3. Nitelikli site içerisinde olması
4. Ulaşımının kolay 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, Müteahhüt ve Teferruatlar/**

Bulunmamaktadır.

**Değerleme Yöntemi:**

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi Kullanılmıştır

**6. 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>11.900.000,00TL</b> ( OnbirMilyonDokuzYüzBinTürk 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>12.400.000 TL</b> ( Oniki Milyon DörtYüzbin 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"/> Satılamaz (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>		Dolar	1.7829	1.7915	
		Euro	2.3044	2.3155	

**7. 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 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	Taşınmazlar gibi natamam Manolya Tipi tipi villa	915.000 TL	2.486-TL	Çözüm Emlak 0538 8287242
<b>Emsal 2</b>	Taşınmaz ile aynı sitede	368 m <sup>2</sup> Akasya tipi	Akasya tipi villa içi yapılı	840.000 TL	2.282-TL	Reality World 0532 7241425
<b>Emsal 3</b>	Taşınmaz ile aynı sitede	368 m <sup>2</sup> Manolya Tipi İkiz Villa	Taşınmazlar gibi natamam Manolya Tipi tipi villa	750.000 TL	2.038-TL	Çözüm Emlak 0538 8287242
<b>Emsal 4</b>	Taşınmaz ile aynı sitede	438 m <sup>2</sup> Selvi Tipi Villa	İçinin dekorasyonu yapılı	1.290.000 TL	2.945 -TL	Remax Asil 0 532 2733726
<b>Emsal 5 Kiralık</b>	Taşınmaz ile aynı sitede	350 m <sup>2</sup> Selvi Tipi Villa	İçİ yapılı	4.500 TL	2.173 -TL	Rehber Emlak 0532 703 67 60

<b>Emsal 6</b>	Taşınmaz ile aynı sitede	368 m <sup>2</sup> Akasya Tipi Villa	İçerikli	1.000.000 TL	2.717 –TL	Reality Point 0535 5693333
----------------	--------------------------	--	----------	--------------	-----------	-------------------------------

-Her Biri Topraktan 650 000-800 000 TL Bedelle Satılmış.  
Satış Ofisi Müdürü Tevfik Uysal: 0532 205 30 81

-Site İçerisindeki Konumuna ve Bahçe Büyüklüklerine Göre 900.000TL - 1.600.000TL Fiyat Aralığında ve Dekorasyonsuz Villalar Bulunmaktadır.  
Çözüm Emlak 0538 8287242

### Emsal -1

İlan Başlatları Konumu Konut Kredisi

İlan No 43802973

Paylaş + Favorilerime Ekle

**İDEALİSTKENT SATILIK MANOLYA İKİZ VİLLA 368 m2 Çözüm Emlak'tan**



**915.000 TL**

İstanbul / Ümraniye / Madenler Mah.

İlan Tarihi 28 Kasım 2012

Emlak Emlak

Emlak Tipi Villa

m<sup>2</sup> 368

Oda Sayısı 5+2

Banyo Sayısı 4

Bina Yaşı 0

Binadaki Kat Sayısı 4

Bulunduğu Kat Villa Tipi

Isıtma Doğalgaz (Kombi)

Kullanım Durumu 0

Krediye Uygun Evet

Kimden Emlak Ofisinden

Takas Hayır

İlan ile ilgili şikayetler var.

**İletişim Bilgileri**

**Çözüm Emlak**

Üyelik Tarihi 14 Şubat 2011

Profil Mağazası Takip Et




İç: 0 (216) 520 04 75

Çap: 0 (538) 628 72 42




Mesaj Gönder

Emlak alırken buradan şikayet edin

Fotoğrafları Büyült (Mega Foto)



### Emsal 2

### İDEALİST KENT AKASYA TİPİ İHTİYAÇ TAN SATILIK VİLLA İÇİ YAPILI

#103204428



**840.000 TL**

İstanbul / Çekirgeköy / Mehmetakul Mah.

İlan Tarihi: 26 Kasım 2012

Emlak: Satılık

Emlak Tipi: Villa

m<sup>2</sup>: 370

Oda Sayısı: 5+2

Banyo Sayısı: 4

Bina Yaşı: 0

Binadaki Kat Sayısı: 4

Bulunduğu Kat: Villa Tipi

Isıtma: Doğalgaz (Kombi)

Kullanım Durumu: Boş

Krediye Uygun: Evet

Kimden: Emlak Ofisinden

Taksit: Hayır

[İlanla ilgili fotoğrafı gör](#)

**İletişim Bilgileri**

**Tunç TIRAK**  
Üyelik Tarihi: 07 Ocak 2010

[Profil](#) [Mağazası](#) [Takip Et](#)

İş: 0 (216) 525 25 01  
Dep: 0 (532) 724 14 25

[Emlak alırken bunlara dikkat edin](#)

Kredi: 50000  
Vade: 100 Ay  
[Hesaplama Göster](#)

Taksit Tutarı: 10257  
[Bakın](#)


[Fotoğrafı Büyüt \(Mega Foto\)](#)



### Emsal 3

### İDEALİSTKENT SATILIK İKİZ VİLLA 368 m2 Çözüm Emlak'tan

#10322724



**750.000 TL**

İstanbul / Ümraniye / Madenler Mah.

İlan Tarihi: 26 Kasım 2012

Emlak: Satılık

Emlak Tipi: Villa

m<sup>2</sup>: 368

Oda Sayısı: 5+2

Banyo Sayısı: 4

Bina Yaşı: 0

Binadaki Kat Sayısı: 4

Bulunduğu Kat: Villa Tipi

Isıtma: Doğalgaz (Kombi)

Kullanım Durumu: 0

Krediye Uygun: Evet

Kimden: Emlak Ofisinden

Taksit: Hayır

[İlanla ilgili fotoğrafı gör](#)

**İletişim Bilgileri**

**Çözüm Emlak**  
Üyelik Tarihi: 14 Şubat 2011

[Profil](#) [Mağazası](#) [Takip Et](#)

İş: 0 (216) 520 04 75  
Dep: 0 (538) 828 72 42


Medya Gönder

[Emlak alırken bunlara dikkat edin](#)

Kredi: 50000  
Vade: 100 Ay  
[Hesaplama Göster](#)

Taksit Tutarı: 9158  
[Bakın](#)

[Fotoğrafı Büyüt \(Mega Foto\)](#)



### Emsal-4

12.12.2012

Adres: 19 Mayıs Mah. Sümer Sok. Sümko Sitesi A/7 Blok Daire:13  
Kozyatağı -Kadıköy / İstanbul  
Tel: 444 2 243 Fax: 0 216 445 20 12 Email:info@betagd.com  
2012-ÖZEL-0182

17/36



**1.290.000 TL İDEALİSTKENT'DE EN İYİ KONUMDA VE DEKORDA Kİ TEK SELVİ VİLLA**

Sabırlık Villa , İstanbul Ümraniye / Madenler Mah. (İDEALİSTKENT CAD., MEVKİ)

İlan No

26989-1012



Dan Tarihi	13-04-2012
Konut Şekli	Tripleks
Ode Sayısı	7 + 1
Banyo Sayısı	5
Metrekare	438
Binanın Yaşı	3
Kat Sayısı	3
Bulunduğu Kat	Villa Kat
Isıtma Tipi	Kombi
Yakıt Tipi	Doğalgaz
Yapı Tipi	Betonarme
Yapının Durumu	Sıfır
Kullanım Durumu	Boş

**İlan Sahibi**



**RE/MAX Asil**

Alemiş Çad. Kemerdere Merkez Kayadibi Plaza  
No:577 Kat:1 Ümraniye/İstanbul

**RE/MAX Asil**  
**Figen Agar**

Tel : 0 216 4152552  
Cep : 0 532 2733726  
Fax : 0 216 4152662

[Mesaj Gönder](#)

[Diğer İlanları](#)

Tapu Durumu	Kat Mülkiyeti	Krediye Uygunluk	Uygun	Taksit	Hayır
Öğrenciye/Bekara	Evet	Cephe Seçenekleri	Güney	Kira Gelirli	4.500 TL

**Emsal -5**

İlan Detayları İlan No 106780268 [Facebook](#) [Twitter](#) [Paylaş](#) [Favorilere Ekle](#)

**İDEALİST KENT MÜSTAKİL HAVUZLU KİRALIK VİLLA - REHBERİNİZDE**

**4.500 TL**

İstanbul / Çekmeköy / Çekmeköy Mah.

İlan Tarihi: 28 Kasım 2012

Emlak: Kiralık

Emlak Tipi: Villa

m<sup>2</sup>: 350

Ode Sayısı: 6+1

Banyo Sayısı: 4

Bina Yaşı: 2

Binadaki Kat Sayısı: 4

Bulunduğu Kat: Villa Tipi

Isıtma: Doğalgaz (Kombi)

Kullanım Durumu: Boş

Krediye Uygun: Evet

Kimden: Emlak Olsından

[İlan ile ilgili fotoğrafı gör](#)

**Beklenti Bilgileri:**

**ferhat çağlayan**  
Üyelik Tarihi 31 Mayıs 2012  
[Profil](#) [Mağazası](#) [Takip Et](#)


Ev: 0 (216) 641 81 03  
İş: 0 (216) 641 51 09  
Cep: 0 (532) 703 67 60

[Emlak alırken buraya dikkat edin](#)

[Fotoğrafı Büyüt \(Mega Foto\)](#)

**Emsal -6**





**REALLY POINT**  
Gayrimenkul Noktası

REALTY POINT - Gayrimenkul Noktası  
Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No:13/E Kadıköy - İSTANBUL Tel - Fax : (0216) 841 5 841 D/5a Dsm : (0531) 216 84 84


İlan Detayları Konumu

İlan No 93730639

Paylaş

Avantajlar

**İDEALİST KENT 2. ETAP İKİZ VİLLA AKASYA 368M2 SATILIK**



**1.000.000 TL**

**İstanbul / Ümraniye / Eversenbir Mah.**

İlan Tarihi: 18 Kasım 2012

Emlak: Satılık

Emlak Tipi: Villa

m<sup>2</sup>: 368

Oda Sayısı: 5+2

Banyo Sayısı: 3

Bina Yaşı: 3

Binadaki Kat Sayısı: 3

Bulunduğu Kat: Villa Tipi

Isıtma: Doğalgaz (Kombi)

Kullanım Durumu: Boş

Krediye Uygun: Hayır

Kimden: Emlak Ofisinden

Takas: Hayır

**İletişim Bilgileri**

**FILİZ MERİÇTAN**

Üyelik Tarihi: 21 Eylül 2010

[Profil](#) [Moğozacı](#) [Toko Et](#)

İş: 0 (216) 841 66 41

Çep: 0 (535) 869 33 33


[Mesaj Gönder](#)

[Emlak alırken bunlara dikkat edin](#)






## EMSAL - 7

**1.100.000 TL İDEALİST KENT 1. ETAP FULL DEKORASYONLU**


Satılık Villa , İstanbul Çekmeköy / Merkez Mh.



**Dev Foto**

İlan Tarihi	26.11.2012
Konut Şekli	Tripleks
Oda Sayısı	8 + 1
Banyo Sayısı	4
Metrekare	400
Kat Sayısı	3
Bulunduğu Kat	Villa Katı
Yakıt Tipi	Doğalgaz
Krediye Uygunluk	Uygun



**YapıKredi**  
MORTGAGE  
444 0 445

**HEMEN HESAPLA**

Kredi Tutarı (TL) Vade (Ay)

825.000 120

Aylık Taksit Tutarı

**HESAPLA ▶ 11.951 TL**

www.yapikredimortgage.com

**HEMEN BAŞVUR ▶**

AYRINTILI BİLGİLİ İÇİN ARAYIN...

EMSAL - 8

## 1.350.000 TL ÇEKMEKÖY İDEALİST KENT SATILIK 6+1 VİLLA

Satılık Villa - İstanbul Çekmeköy / Çamlık Mh.



İlan Tarihi	20.09.2012
Konut Şekli	Tripleks
Oda Sayısı	6 + 1
Banyo Sayısı	3
Metrekare	408
Binenin Yaşı	3
Kat Sayısı	4
Bulunduğu Kat	Villa Katı
Isınma Tipi	Kombi
Yakıt Tipi	Doğalgaz
Kullanım Durumu	Bog
Krediye Uygunluk	Uygun
Takas	Hayır



### HEMEN HESAPLA

Kredi Tutarı (TL) vade (Ay)

1.012.500

120

HESAPLA ▶

Aylık Taksit Tutarı

14.667 TL

www.yapikredimortgage.com

HEMEN BAŞVUR ▶

İdealist kent 1. etap

Bu villa özel dekore edilmiş olup

Bahçe peyzajı keyifli

Bugün alın yarın taşınım temizliğinde

408m2 yapıtı selvi

İstanbulçekmeköy de 330 dönüm arazi üzerine kurulu, anadolu yakasının en büyükprojesi olup; % 72 si yeşil alan % 12 si inşaat alanı % 16 si otopark veyollara ayrılmıştır.

1,5 dönümlük yapay göleti, koşu ve yürüyüş parkurları, bisiklet yolları, piknik alanları, 500 m2lik yanı olimpik kapalı yüzme havuzu, anfi tiyatrosu, spor tesisleri, 11 özel 2 si devlet ve 1 i kreş olmak üzere toplamda 4 okul, ticaretmerkezi ve sosyal tesisleri ile sosyal donatıların çeşitlidir.

### 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**



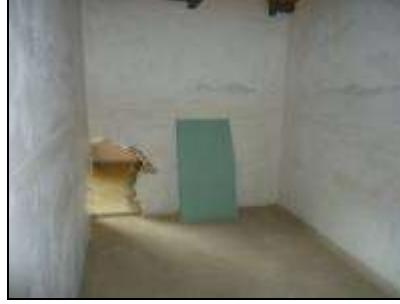
**9-10 Nolu Villalar**







11-12 Nolu Villalar



13-14 Nolu Villalar





**Tapu Suretleri:**





**Takyidat Belgeleri:**

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI							
Zemin Tipi	Kırsal Yerleşim	Ada Parceli	1	010			
Zemin No	0208001	Yatırıçlık	84.152.33 m2				
B. No	İTANBUL/ÇANAKÇIYE	Avak Tap. Niteliği	1/1 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 1 ADET 3 KATLI BİNA VE 2 ADET 3 KATLI BİNA VE ARSAZ				
Kuruluş Adı	ÇANAKÇIYE İM	Şirket/Kuruluş B.B. No	1/1000000-İZMİR-İÇİŞİ - (Şirket No: 12)				
Mevkidi / Aky. Adı	YILDIZI DİĞİLLİ MAH.	Arazi Pay/Façda	13445171				
Mevkidi	KIZILIRMAK	Bag. Bil. Niteliği	Mülkiyet - Tümelik				
Çi. / Sayfa No	112 / 1982						
Kayıt Durumu	ADİL						

TASINMAZ SERHİ / BRYAN / İRTİFAK							
BİTİM	Avaklık	Mülk / Lezih	İTANBUL Şİ VE KANALİZASYON İZLEMİ (SİK)	Tarih - Yemyay		Tarikh Sebabi - Tarih - Ym	
Sıhhi	BAĞLANTISIZ İZLEME (BAKIM) (Şirketin Tapu No: 1/1000000-İZMİR-İÇİŞİ)						
Yapı	YERKİTİM PLANI (ŞİRKET)			22/03/2008 - 1000			
Şirketin bu gayrimenkul mülkünü ve mülklerini gösterir							

MÜLAKAT BİLGİLERİ							
Mevkidi No	Mevkidi	Kayıt No	Bilan Pay/Façda	Mülkiyet	Etiler Sebabi - Tarih - Ym	Tarikh Sebabi - Tarih - Ym	
112/1982	İTANBUL Şİ VE KANALİZASYON İZLEMİ (SİK)		TAM		Seç - 22/03/2008 - 1000		

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI							
Zemin Tipi	Kırsal Yerleşim	Ada Parceli	1	010			
Zemin No	0208001	Yatırıçlık	84.152.33 m2				
B. No	İTANBUL/ÇANAKÇIYE	Avak Tap. Niteliği	1/1 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 1 ADET 3 KATLI BİNA VE 2 ADET 3 KATLI BİNA VE ARSAZ				
Kuruluş Adı	ÇANAKÇIYE İM	Şirket/Kuruluş B.B. No	1/1000000-İZMİR-İÇİŞİ - (Şirket No: 12)				
Mevkidi / Aky. Adı	YILDIZI DİĞİLLİ MAH.	Arazi Pay/Façda	13445171				
Mevkidi	KIZILIRMAK	Bag. Bil. Niteliği	Mülkiyet - Tümelik				
Çi. / Sayfa No	112 / 1982						
Kayıt Durumu	ADİL						

TASINMAZ SERHİ / BRYAN / İRTİFAK							
BİTİM	Avaklık	Mülk / Lezih	İTANBUL Şİ VE KANALİZASYON İZLEMİ (SİK)	Tarih - Yemyay		Tarikh Sebabi - Tarih - Ym	
Sıhhi	BAĞLANTISIZ İZLEME (BAKIM) (Şirketin Tapu No: 1/1000000-İZMİR-İÇİŞİ)						
Yapı	YERKİTİM PLANI (ŞİRKET)						
Şirketin bu gayrimenkul mülkünü ve mülklerini gösterir							



2103/2009 - 10838

İsim: YONETİM PLANI 2006/2007  
Değerli AT Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmış bir tasarımdır.

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sıra No	Malik	Kimliği No	İmar Pay/Payda
7141790	BETA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	

**TASINMAZA AİT TAPU KAYDI**

Zemin Tipi	Kı. Mülkiyet	Ada/Parsel	1 - 006
Zemin No	2381495	Yanlış	1 - 84.132,55 m2
İ / İp	İSTANBUL/ŞİRKANİYE	Alan Top. Niteliği	1 (1) ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 5 ADET 9 KATLI BİNA VE 1 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSIZ
Kararın Adı	Oranlar TM	Blok/Kat/Giriş - B.R.No	5 / BODURUM-ZEMİN-1+ÇATI / (Bağ.Böl.No: 1)
Mahalle / Köy Adı	YIKARI DÜZÜLLÜ MAH.	Alan Pay/Payda	1/1945317
Mevki	KİMERDERE	Bağ.Böl. Niteliği	Mevki - Trilyon
Çift / Sayfa No	312 / 30905		
Kayıt Durumu	Aktif		

**TASINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK**

SÖZ	Açıklama	Malik / Lehler	Tarih - Yorum	Tarika Şekli - Tarih - Yorum
İrtifa	İSKİ ZEMİN İRTİFAK HAKKI (Başlangıç Tarih: 01/01/2006, Bitiş Tarih: 01/01/2096 - Süre: -)	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)	-	-
Beyan	YONETİM PLANI 2006/2007		2103/2009 - 10838	-

Değerli AT Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmış bir tasarımdır.

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sıra No	Malik	Kimliği No	İmar Pay/Payda
7141790	BETA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	

2103/2009 - 10838

İsim: YONETİM PLANI 2006/2007  
Değerli AT Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmış bir tasarımdır.

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sıra No	Malik	Kimliği No	İmar Pay/Payda
7141790	BETA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	

**TASINMAZA AİT TAPU KAYDI**

Zemin Tipi	Kı. Mülkiyet	Ada/Parsel	1 - 006
Zemin No	2381495	Yanlış	1 - 84.132,55 m2
İ / İp	İSTANBUL/ŞİRKANİYE	Alan Top. Niteliği	1 (1) ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 5 ADET 9 KATLI BİNA VE 1 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSIZ
Kararın Adı	Oranlar TM	Blok/Kat/Giriş - B.R.No	5 / BODURUM-ZEMİN-1+ÇATI / (Bağ.Böl.No: 3)
Mahalle / Köy Adı	YIKARI DÜZÜLLÜ MAH.	Alan Pay/Payda	1/1945317
Mevki	KİMERDERE	Bağ.Böl. Niteliği	Mevki - Trilyon
Çift / Sayfa No	312 / 30905		
Kayıt Durumu	Aktif		

**TASINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK**

SÖZ	Açıklama	Malik / Lehler	Tarih - Yorum	Tarika Şekli - Tarih - Yorum
İrtifa	İSKİ ZEMİN İRTİFAK HAKKI (Başlangıç Tarih: 01/01/2006, Bitiş Tarih: 01/01/2096 - Süre: -)	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)	-	-
Beyan	YONETİM PLANI 2006/2007		2103/2009 - 10838	-

Değerli AT Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmış bir tasarımdır.

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sıra No	Malik	Kimliği No	İmar Pay/Payda
7141790	BETA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	

**TASINMAZA AİT TAPU KAYDI**

Zemin Tipi	Kı. Mülkiyet	Ada/Parsel	1 - 006
Zemin No	2381495	Yanlış	1 - 84.132,55 m2
İ / İp	İSTANBUL/ŞİRKANİYE	Alan Top. Niteliği	1 (1) ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 5 ADET 9 KATLI BİNA VE 1 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSIZ
Kararın Adı	Oranlar TM	Blok/Kat/Giriş - B.R.No	5 / BODURUM-ZEMİN-1+ÇATI / (Bağ.Böl.No: 10)
Mahalle / Köy Adı	YIKARI DÜZÜLLÜ MAH.	Alan Pay/Payda	1/1945317
Mevki	KİMERDERE	Bağ.Böl. Niteliği	Mevki - Trilyon
Çift / Sayfa No	312 / 30905		
Kayıt Durumu	Aktif		

**TASINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK**

SÖZ	Açıklama	Malik / Lehler	Tarih - Yorum	Tarika Şekli - Tarih - Yorum
İrtifa	İSKİ ZEMİN İRTİFAK HAKKI (Başlangıç Tarih: 01/01/2006, Bitiş Tarih: 01/01/2096 - Süre: -)	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)	-	-

2102/2009 - 10818

YONETİM PLANI/2002/007

Devlet Değerleme Kurumuna ait bir taşınmazdır.

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Adı	Etilik No	Hiss Pay Payda	Mülkiyet	Edinme Şekli - Tarih - Yıl	Ticari Şekli - Tarih - Yıl
1	İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YAM		Satış - 15/04/2009 - 1983	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kuru Yer	Ada Parçesi	: 1/100
Zemin No	: 2102/009	Yatırım	: 84.123,55 m2
B-Şeh	: İSTANBUL ÇIKARILMIŞ	Alan Tar. No/Şeh	: 1/11 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSAZ
Konut Adı	: Çarşılar TM	Blok/Kat/Şeh - B.B.No	: 3 / BCD08/04/22EMİN-14 ÇATI / (Bkg. B.Şeh. 3)
Statüsü - Kty Adı	: YERKURULUŞLU MAZ	Alan Pay/Payda	: 1/100 (1/1)
Mevki	: KEMERLİERE	Bkg.Şeh. No/Şeh	: Mevki - T.Şeh
Çizim / Şeh No	: 211 / 10818		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK				
SERHİ	Açıklama	Mark / Lehi	Tarih - Yersayfa	Ticari Şekli - Tarih - Yıl
İrtifa	İKİ ÇİFTLİK İRTİFAK HAKKI (Devlet Tarh 05/11/1993, Sayı 2102/001/1993 - Şeh-1)	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)		
Devlet	YONETİM PLANI/2002/007		2102/2009 - 10818	

Devlet Değerleme Kurumuna ait bir taşınmazdır.

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Adı	Etilik No	Hiss Pay Payda	Mülkiyet	Edinme Şekli - Tarih - Yıl	Ticari Şekli - Tarih - Yıl
1	İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YAM		Satış - 15/04/2009 - 1983	

2102/2009 - 10818

YONETİM PLANI/2002/007

Devlet Değerleme Kurumuna ait bir taşınmazdır.

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Adı	Etilik No	Hiss Pay Payda	Mülkiyet	Edinme Şekli - Tarih - Yıl	Ticari Şekli - Tarih - Yıl
1	İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YAM		Satış - 15/04/2009 - 1983	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kuru Yer	Ada Parçesi	: 1/100
Zemin No	: 2102/009	Yatırım	: 84.123,55 m2
B-Şeh	: İSTANBUL ÇIKARILMIŞ	Alan Tar. No/Şeh	: 1/11 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSAZ
Konut Adı	: Çarşılar TM	Blok/Kat/Şeh - B.B.No	: 3 / BCD08/04/22EMİN-14 ÇATI / (Bkg. B.Şeh. 3)
Statüsü - Kty Adı	: YERKURULUŞLU MAZ	Alan Pay/Payda	: 1/100 (1/1)
Mevki	: KEMERLİERE	Bkg.Şeh. No/Şeh	: Mevki - T.Şeh
Çizim / Şeh No	: 211 / 10818		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK				
SERHİ	Açıklama	Mark / Lehi	Tarih - Yersayfa	Ticari Şekli - Tarih - Yıl
İrtifa	İKİ ÇİFTLİK İRTİFAK HAKKI (Devlet Tarh 05/11/1993, Sayı 2102/001/1993 - Şeh-1)	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)		
Devlet	YONETİM PLANI/2002/007		2102/2009 - 10818	

Devlet Değerleme Kurumuna ait bir taşınmazdır.

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Adı	Etilik No	Hiss Pay Payda	Mülkiyet	Edinme Şekli - Tarih - Yıl	Ticari Şekli - Tarih - Yıl
1	İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YAM		Satış - 15/04/2009 - 1983	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kuru Yer	Ada Parçesi	: 1/100
Zemin No	: 2102/009	Yatırım	: 84.123,55 m2
B-Şeh	: İSTANBUL ÇIKARILMIŞ	Alan Tar. No/Şeh	: 1/11 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSAZ
Konut Adı	: Çarşılar TM	Blok/Kat/Şeh - B.B.No	: 3 / BCD08/04/22EMİN-14 ÇATI / (Bkg. B.Şeh. 3)
Statüsü - Kty Adı	: YERKURULUŞLU MAZ	Alan Pay/Payda	: 1/100 (1/1)
Mevki	: KEMERLİERE	Bkg.Şeh. No/Şeh	: Mevki - T.Şeh
Çizim / Şeh No	: 211 / 10818		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK				
SERHİ	Açıklama	Mark / Lehi	Tarih - Yersayfa	Ticari Şekli - Tarih - Yıl
İrtifa	İKİ ÇİFTLİK İRTİFAK HAKKI (Devlet Tarh 05/11/1993, Sayı 2102/001/1993 - Şeh-1)	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)		

Devlet Değerleme Kurumuna ait bir taşınmazdır.



2703/2009 - 10858

İsim: YÖNETİM PLANI 2004/2007  
BeyanAT bu beyanname ile mülkiyet hak mülkiyetine geçmiştir.

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Emirliği No	Hisses Pay/Payda	Metrkare	Etilme Sebebi - Tarih - Yeri
TAM			
Tarih - Yeri: 27/03/2009 - 10858			
Şirket No	Mülk		
2703/09	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		

**TASINMAZA AİT TAPU KAYDI**

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Alan Parsel	: 4/06
Zemin No	: 233M899	Yüzölçüm	: 84.152,55 m2
B/İ No	: İSTANBUL/ÖZELANİYE	Alan Tap. Niteliği	: 111 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 3 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSA
Kayıt Adı	: Çarşıyık TM	Blok/Kat/Güçlü - B.B.No	: 5 / BOĞURUM + ZEMİN + 1 + ÇATI / - (Bağ. No: 3)
Mahalle / Köy Adı	: YUKARI DUDULLU MAH.	Alan Pay/Payda	: 184/5171
Merkezi	: KEMPAZERE	Bağ. No, Niteliği	: Mülkiyet - Triflex
Çift / Sayılı No	: 312 / 3004		
Kayıt Durumu	: AKİT		

**TASINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK**

Sıra	Açıklama	Mülk / Lehiz	Tarih - Yeri	Terkibi Sebebi - Tarih - Yeri
1	İSTANBUL İRTİFAK HAKKI (Beyan Tarih: 01/01/1994, Yeri: Tarih: 01/01/1994 - Sıra: )	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (SKİ)		
2	YÖNETİM PLANI 2004/2007		27/03/2009 - 10858	

BeyanAT bu beyanname ile mülkiyet hak mülkiyetine geçmiştir.

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Emirliği No	Hisses Pay/Payda	Metrkare	Etilme Sebebi - Tarih - Yeri
TAM			
Tarih - Yeri: 27/03/2009 - 10858			
Şirket No	Mülk		
2703/09	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		

2703/2009 - 10858

İsim: YÖNETİM PLANI 2004/2007  
BeyanAT bu beyanname ile mülkiyet hak mülkiyetine geçmiştir.

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Emirliği No	Hisses Pay/Payda	Metrkare	Etilme Sebebi - Tarih - Yeri
TAM			
Tarih - Yeri: 27/03/2009 - 10858			
Şirket No	Mülk		
2703/09	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		

**TASINMAZA AİT TAPU KAYDI**

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Alan Parsel	: 4/06
Zemin No	: 233M899	Yüzölçüm	: 84.152,55 m2
B/İ No	: İSTANBUL/ÖZELANİYE	Alan Tap. Niteliği	: 111 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 3 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSA
Kayıt Adı	: Çarşıyık TM	Blok/Kat/Güçlü - B.B.No	: 5 / BOĞURUM + ZEMİN + 1 + ÇATI / - (Bağ. No: 14)
Mahalle / Köy Adı	: YUKARI DUDULLU MAH.	Alan Pay/Payda	: 184/5171
Merkezi	: KEMPAZERE	Bağ. No, Niteliği	: Mülkiyet - Triflex
Çift / Sayılı No	: 312 / 3004		
Kayıt Durumu	: AKİT		

**TASINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK**

Sıra	Açıklama	Mülk / Lehiz	Tarih - Yeri	Terkibi Sebebi - Tarih - Yeri
1	İSTANBUL İRTİFAK HAKKI (Beyan Tarih: 01/01/1994, Yeri: Tarih: 01/01/1994 - Sıra: )	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (SKİ)		
2	YÖNETİM PLANI 2004/2007		27/03/2009 - 10858	

BeyanAT bu beyanname ile mülkiyet hak mülkiyetine geçmiştir.

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Emirliği No	Hisses Pay/Payda	Metrkare	Etilme Sebebi - Tarih - Yeri
TAM			
Tarih - Yeri: 27/03/2009 - 10858			
Şirket No	Mülk		
2703/09	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		

**İ.T.C.**  
KEMPAZERE MAHALLESİ YUKARI DUDULLU MAHALLESİ

**Mimari Proje:**

**KONUTLUY KÖYÜ**  
**100 PARSEL**  
**TIP 5 VİLLALAR UYGULAMA PROJESİ**

**5** BİNA KAT PLANLAMA MÜHÜRÜ

**BASBAKANLIK TOPLU KONUT**  
**DARESİ BASKANLIĞI**

**6** BİNA KAT PLANI SAĞIŞIĞI

**BİNA KAT PLANI**

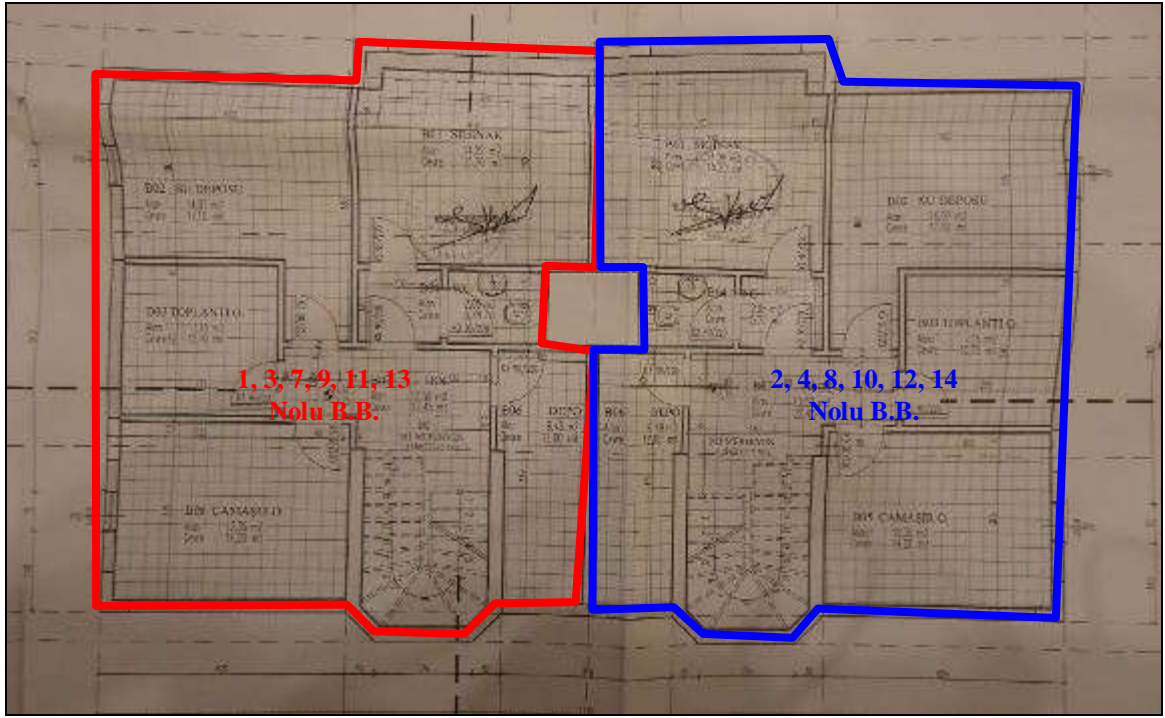
**100 PARSEL KAT BİNA SAĞIŞIĞI GÖRÜŞÜ TABLOSU**

BİNA NO	BİNA KAT PLANI	BİNA KAT PLANI	BİNA KAT PLANI	ALAN (M <sup>2</sup> )	ALAN (M <sup>2</sup> )
1	100/1	100/1	100/1	104,185/71	104,185/71
2	100/2	100/2	100/2	104,185/71	104,185/71
3	100/3	100/3	100/3	104,185/71	104,185/71
4	100/4	100/4	100/4	104,185/71	104,185/71
5	100/5	100/5	100/5	104,185/71	104,185/71
6	100/6	100/6	100/6	104,185/71	104,185/71
7	100/7	100/7	100/7	104,185/71	104,185/71
8	100/8	100/8	100/8	104,185/71	104,185/71
9	100/9	100/9	100/9	104,185/71	104,185/71
10	100/10	100/10	100/10	104,185/71	104,185/71
11	100/11	100/11	100/11	104,185/71	104,185/71
12	100/12	100/12	100/12	104,185/71	104,185/71
13	100/13	100/13	100/13	104,185/71	104,185/71
14	100/14	100/14	100/14	104,185/71	104,185/71
15	100/15	100/15	100/15	104,185/71	104,185/71
16	100/16	100/16	100/16	104,185/71	104,185/71
17	100/17	100/17	100/17	104,185/71	104,185/71
18	100/18	100/18	100/18	104,185/71	104,185/71
19	100/19	100/19	100/19	104,185/71	104,185/71
20	100/20	100/20	100/20	104,185/71	104,185/71
21	100/21	100/21	100/21	104,185/71	104,185/71
22	100/22	100/22	100/22	104,185/71	104,185/71
23	100/23	100/23	100/23	104,185/71	104,185/71
24	100/24	100/24	100/24	104,185/71	104,185/71
25	100/25	100/25	100/25	104,185/71	104,185/71
26	100/26	100/26	100/26	104,185/71	104,185/71
27	100/27	100/27	100/27	104,185/71	104,185/71
28	100/28	100/28	100/28	104,185/71	104,185/71
29	100/29	100/29	100/29	104,185/71	104,185/71
30	100/30	100/30	100/30	104,185/71	104,185/71
31	100/31	100/31	100/31	104,185/71	104,185/71
32	100/32	100/32	100/32	104,185/71	104,185/71
33	100/33	100/33	100/33	104,185/71	104,185/71
34	100/34	100/34	100/34	104,185/71	104,185/71
35	100/35	100/35	100/35	104,185/71	104,185/71
36	100/36	100/36	100/36	104,185/71	104,185/71
37	100/37	100/37	100/37	104,185/71	104,185/71
38	100/38	100/38	100/38	104,185/71	104,185/71
39	100/39	100/39	100/39	104,185/71	104,185/71
40	100/40	100/40	100/40	104,185/71	104,185/71
41	100/41	100/41	100/41	104,185/71	104,185/71
42	100/42	100/42	100/42	104,185/71	104,185/71
43	100/43	100/43	100/43	104,185/71	104,185/71
44	100/44	100/44	100/44	104,185/71	104,185/71
45	100/45	100/45	100/45	104,185/71	104,185/71
46	100/46	100/46	100/46	104,185/71	104,185/71
47	100/47	100/47	100/47	104,185/71	104,185/71
48	100/48	100/48	100/48	104,185/71	104,185/71
49	100/49	100/49	100/49	104,185/71	104,185/71
50	100/50	100/50	100/50	104,185/71	104,185/71
51	100/51	100/51	100/51	104,185/71	104,185/71
52	100/52	100/52	100/52	104,185/71	104,185/71
53	100/53	100/53	100/53	104,185/71	104,185/71
54	100/54	100/54	100/54	104,185/71	104,185/71
55	100/55	100/55	100/55	104,185/71	104,185/71
56	100/56	100/56	100/56	104,185/71	104,185/71
57	100/57	100/57	100/57	104,185/71	104,185/71
58	100/58	100/58	100/58	104,185/71	104,185/71
59	100/59	100/59	100/59	104,185/71	104,185/71
60	100/60	100/60	100/60	104,185/71	104,185/71
61	100/61	100/61	100/61	104,185/71	104,185/71
62	100/62	100/62	100/62	104,185/71	104,185/71
63	100/63	100/63	100/63	104,185/71	104,185/71
64	100/64	100/64	100/64	104,185/71	104,185/71
65	100/65	100/65	100/65	104,185/71	104,185/71
66	100/66	100/66	100/66	104,185/71	104,185/71
67	100/67	100/67	100/67	104,185/71	104,185/71
68	100/68	100/68	100/68	104,185/71	104,185/71
69	100/69	100/69	100/69	104,185/71	104,185/71
70	100/70	100/70	100/70	104,185/71	104,185/71
71	100/71	100/71	100/71	104,185/71	104,185/71
72	100/72	100/72	100/72	104,185/71	104,185/71
73	100/73	100/73	100/73	104,185/71	104,185/71
74	100/74	100/74	100/74	104,185/71	104,185/71
75	100/75	100/75	100/75	104,185/71	104,185/71
76	100/76	100/76	100/76	104,185/71	104,185/71
77	100/77	100/77	100/77	104,185/71	104,185/71
78	100/78	100/78	100/78	104,185/71	104,185/71
79	100/79	100/79	100/79	104,185/71	104,185/71
80	100/80	100/80	100/80	104,185/71	104,185/71
81	100/81	100/81	100/81	104,185/71	104,185/71
82	100/82	100/82	100/82	104,185/71	104,185/71
83	100/83	100/83	100/83	104,185/71	104,185/71
84	100/84	100/84	100/84	104,185/71	104,185/71
85	100/85	100/85	100/85	104,185/71	104,185/71
86	100/86	100/86	100/86	104,185/71	104,185/71
87	100/87	100/87	100/87	104,185/71	104,185/71
88	100/88	100/88	100/88	104,185/71	104,185/71
89	100/89	100/89	100/89	104,185/71	104,185/71
90	100/90	100/90	100/90	104,185/71	104,185/71
91	100/91	100/91	100/91	104,185/71	104,185/71
92	100/92	100/92	100/92	104,185/71	104,185/71
93	100/93	100/93	100/93	104,185/71	104,185/71
94	100/94	100/94	100/94	104,185/71	104,185/71
95	100/95	100/95	100/95	104,185/71	104,185/71
96	100/96	100/96	100/96	104,185/71	104,185/71
97	100/97	100/97	100/97	104,185/71	104,185/71
98	100/98	100/98	100/98	104,185/71	104,185/71
99	100/99	100/99	100/99	104,185/71	104,185/71
100	100/100	100/100	100/100	104,185/71	104,185/71
TOPLAM TE BİNA SAĞIŞIĞI				2084,185/71	2084,185/71

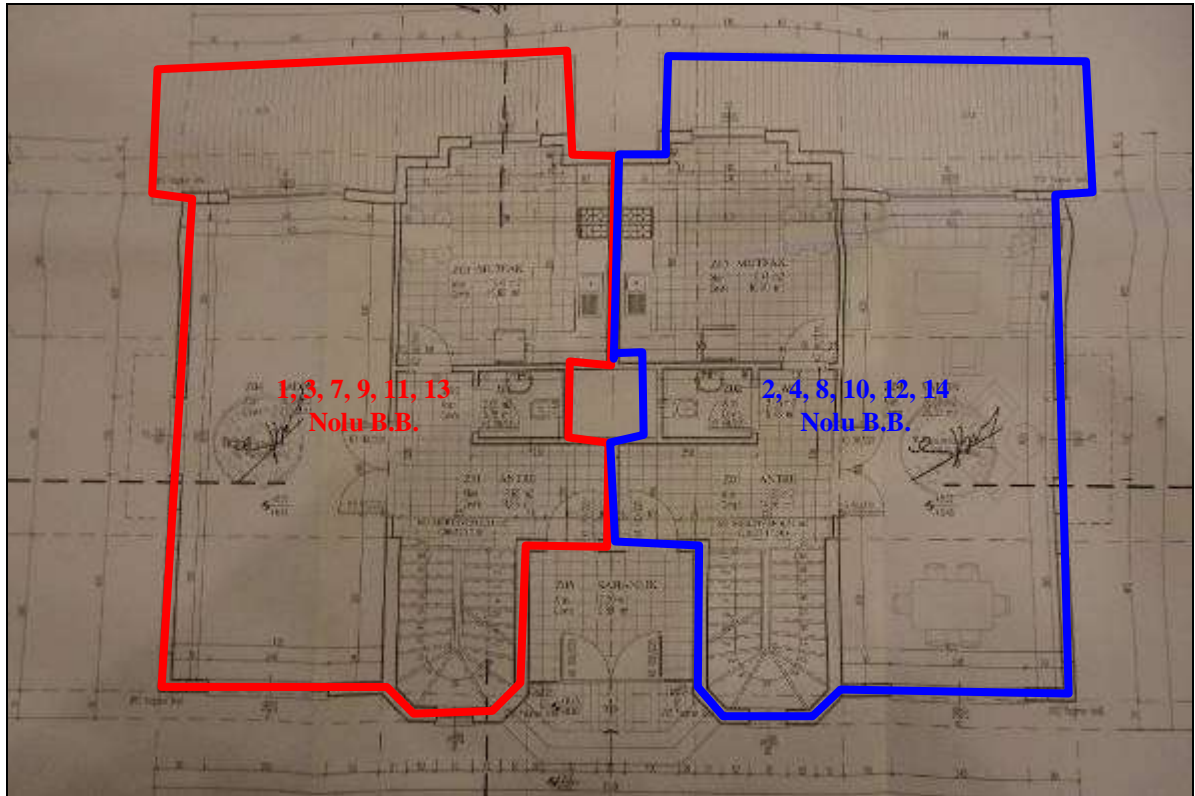
**HAKKI EKŞİ**  
MİMARLIK VE MÜHÜR  
MİMARLIK VE MÜHÜR  
MİMARLIK VE MÜHÜR





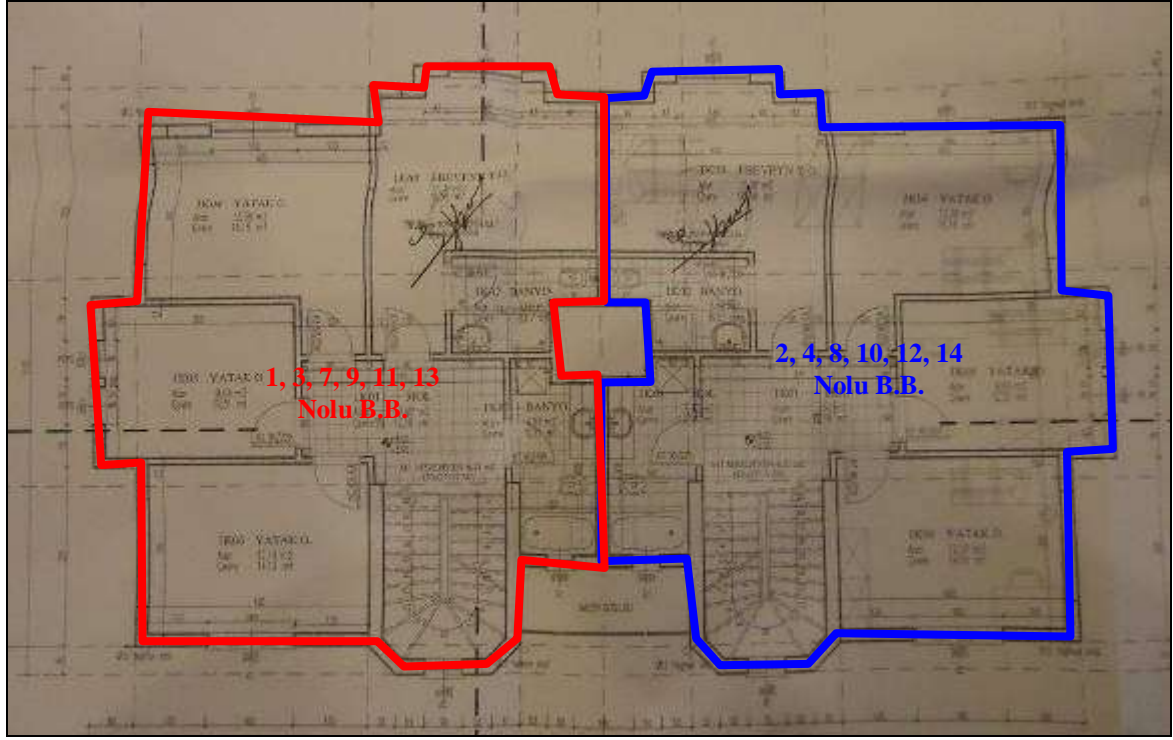


**Bodrum Kat Planı**

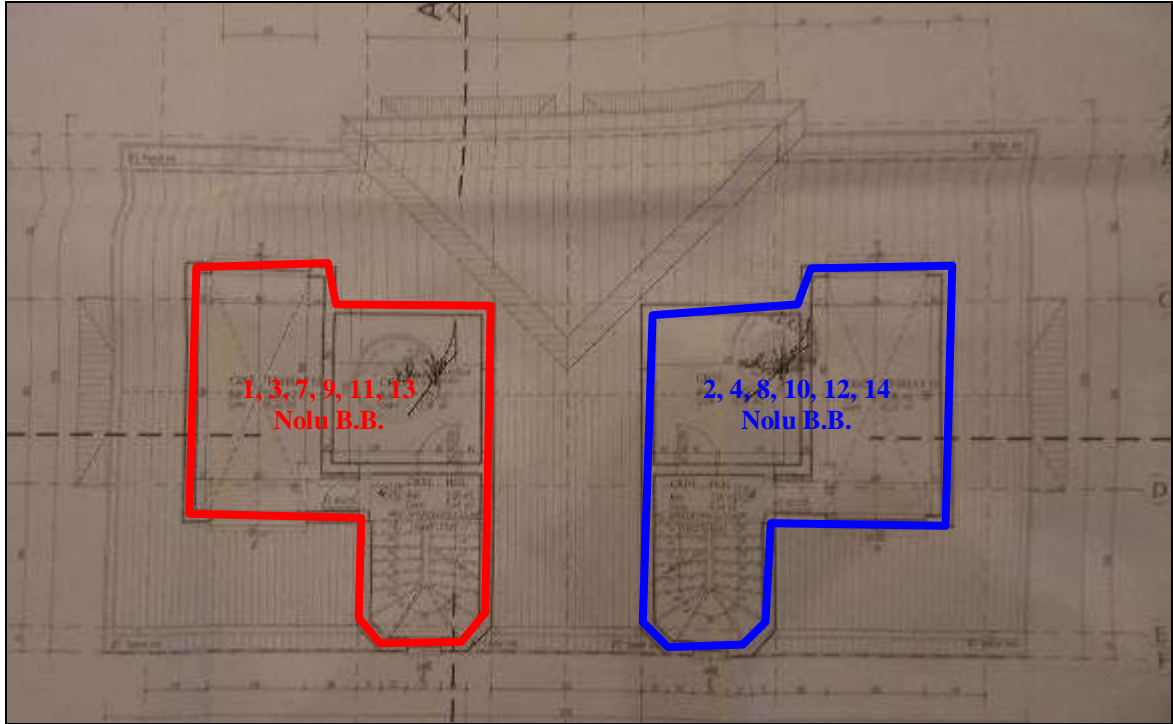


**Zemin Kat Planı**





**Normal Kat Planı**



**Çatı Kat Planı**



### Satış Ofisi Kat Planları

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

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



## 7 ve 8 nolu B. B.

İNŞAAT DURUM TABLOSU (K)							
KREDİ LEHDARI :							
TAŞINMAZ ADRESİ :							
RAPOR NO :							
SIRA NO	İMALAT DURUMU	%	H	KLF' li AS' süz 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	8,0
		Kapı Kasaları	25	x	2	2,0	
	İÇ SIVA	İç Siva (Kaba)	20	x	1,6	1,6	
		İç Siva (İnce)	30	x	2,4	2,4	
4	TESİSAT	Temiz Su (Borular ( Armatürler )	35	x	2,8	2,8	8,0
		Pis Su	10	x	0,8	0,8	
		Elektrik (Boru Fes (Kablo)	15	x	1,2	1,2	
		(Aksesuar)	10	x	0,8	0,8	
		Seramik	35	x	1,05	1,1	
		Şap	40	x	1,2	1,2	
5	YER DÖŞEMESİ	Döşeme	25	x	0,75	0,8	3,0
		Duvar Kapl. (Fayans)	80	x	2,4	2,4	
6	SLAK HACİM KAPLAMASI	Yer Kaplaması (S)	20	x	0,6	0,6	3,0
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	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 Vitrifiye	66	x	4	0,0	
13	ÇEVRE DÜZENLEMESİ	Çim işleri, Havuz Sosyal Tesisler vb.	100	x	2	0,0	2,0

**LİSANS BELGELERİ**

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 22.12.2011 No : 401827

**GAYRİMENKUL 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

**Fuat KILIÇOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*[Signature]*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*[Signature]*  
K. Atilla KÖKSAL  
BAŞKAN

*[Stamp]*

**TSPANB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 20.04.2006 No : 400318

**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

**Ramazan PEHLİVAN**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

**11 Ocak 2011**

*[Signature]*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

**ORNEK (B)**  
Gözetimden  
Faihi Kurumdan

**OSKUDAR 12. NOTERLİĞİ**  
Teli: (0210) 485 07 72

**İSMAİL SURET İBRAZ**  
EĞİLEN / OLININ AYNI DİR

*[Signature]*  
Tevfik Metin AYIŞIK  
BİRLİK BAŞKANI

*[Stamp]*

**TSPANB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

BURSA  
Yirminci NOTERLİK  
Faciha Mah. No: 20/11-2 Noterlik Binası  
Tel: 0-224 241 33 74 - 0-224 241 33 79

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.

**KARŞILAŞTIRILMIŞTIR.**  
Elinde bulunan Sermaye Piyasası ve KOP ile ilgili belgelerin kopyası ekte sunulmuştur.  
Buna göre, ilgili belge ve diğer belgeler ile ilgili olarak, ilgili kurum ve kuruluşlarınca yapılacak işlemler için gerekli önlemler alınmalıdır.

BURSA 21. NOTERİ  
Selahattin SAĞIRCI

**İlkay ARIKAN**  
GENEL SEKRETER

**Tevfik Metin AYIŞIK**  
BİRLİK BAŞKANI

30 EKİM 2010