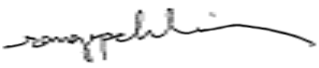



DEĞERLEME RAPORU

RAPOR TARİHİ:	11.12.2013
RAPOR NUMARASI:	2013-ÖZEL-0294
RAPOR KONUSU:	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.
DEĞERLEME TARİHİ:	06.12.2013
DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ:	03.12.2013 tarihli Değerleme Talebi Yazısına İstinaden
MÜSTERİ ÜNVANI /ADRESİ:	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Kısıklı Mahallesi, Hanım Seti Sokak, No:38 Üsküdar / İstanbul
RAPORA İLİŞKİN EK TALEP VE KAPSAM:	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 Mevcut ve Proje Değeri Raporudur.
RAPORU HAZIRLAYAN	KONTROL
Ramazan PEHLIVAN İnşaat Mühendisi Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400318) 	Atıl UZUN Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 401221) 
ONAY	
Fatih DİNÇEL Yönetim Kurulu Başkanı Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400422)	

İş bu raporun toplam sahife adedi (35)

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

ŞİRKETİN UNVANI	BETA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	SAHRAY-I CEDİD MAH. MENĞİ SOK. MAHMUT BEY İŞMERKEZİ NO:28, KAT:1, NO:1 KADIKÖY / İSTANBUL
MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	Kısıklı Mahallesi, Hanım Seti Sokak, No:38 Üsküdar / İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	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.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	1 Adet Rapor Yapılmıştır. Rapor No: 2012-ÖZEL-0182 Rapor Tarihi 12.12.2012 Rapor Hazırlayanlar: Fuat Kılıçoğlu (SPK Lis No:401827) Ramazan Pehlivan (SPK Lis No:400318) Gayrimenkulün Değeri:10.084.745,76+KDV(%18) 1.815254,24 TL = 11.900.000,TL (Onbirmilyondokuzyüzbin Türk Lirası)

✓ RAPOR BİLGİLERİ / (REPORT SUMMARY):

Müşteri Firma Adı/ (Customer's Name):	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Talep Referans No ve Tarihi/(Reference No and Date):	2013-OZEL-0294 03.12.2013
Müşteri Adresi:	Kısıklı Mahallesi, Hanım Seti Sokak, No:38 Üsküdar / İstanbul		
Talep ve Kapsam:	12 adet Villanın değer tespiti.	Rapor No ve Tarihi/ (Report No and Date):	2013-ÖZEL-0294 11.12.2013
Gayrimenkul Adresi/ (Property Adress):	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	
Enlem (Latitude)	41°01'42.56"K (1 -2 No'lu)	Boylam (Longitude)	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):

İli/ (Province):	İstanbul	Pafta No/ (Cadastral Map No):	F22D24C1D													
İlçesi/ (District):	Ümraniye	Ada No/ (Lot No):	-													
Bucağı/ (Sub district):	-	Parsel No/ (Block No):	106													
Köyü/ (Village):	-	Arsa Payı/ (Share of Land/Building):	(184 / 65171) (her biri için)													
Mahallesi/ (Neighborhood):	Y. Dudulu	Blok No/ (Block No):	5													
Sokağı/ (Street):	-	Kat No/ (Which Floor):	Bodrum + Zemin + 1.Nor. Kat + Çatı (her biri için)													
Mevkii/ (Locality):	Kemerdere	Bağımsız Böl. No/ (Individual Division No):	1	2	3	4	7	8	9	10	11	12	13	14		
Vasfı/ (Main Description):	Mesken – Tripleks (her biri için)	Malikleri ve hisse oranları/ (Owners and Shares):	İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tamamı için)													
Niteliği/ (Description):	111 Adet 3 Katlı Tripleks Villa, 9 Adet 9 Katlı Bina ve 2 Adet 8 Katlı Bina ve Arsası															
Parsel Alanı (m²)/ (Block Area):	84.152,55															
Tapu Cinsi	<input type="checkbox"/> Tarla/Arsa <input type="checkbox"/> Kat İrtifakı <input checked="" type="checkbox"/> Kat Mülkiyeti															
Tapu Takyidatı/ (Title Deed Investigation):	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; Şerhler Bölümü: Taşınmazlar üzerinde herhangi bir haciz bulunmamaktadır. Beyanlar hanesinde: İSKİ lehine irtifak hakkı (Tüm bağımsız bölümlerde müşterek) AT Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.27/03/2009-10858 Tar.-yev. Rehinler Hanesinde Taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.															
Son 3 yıl içindeki Hukuksal Durumdaki Değişiklikler	Olmamıştır.															

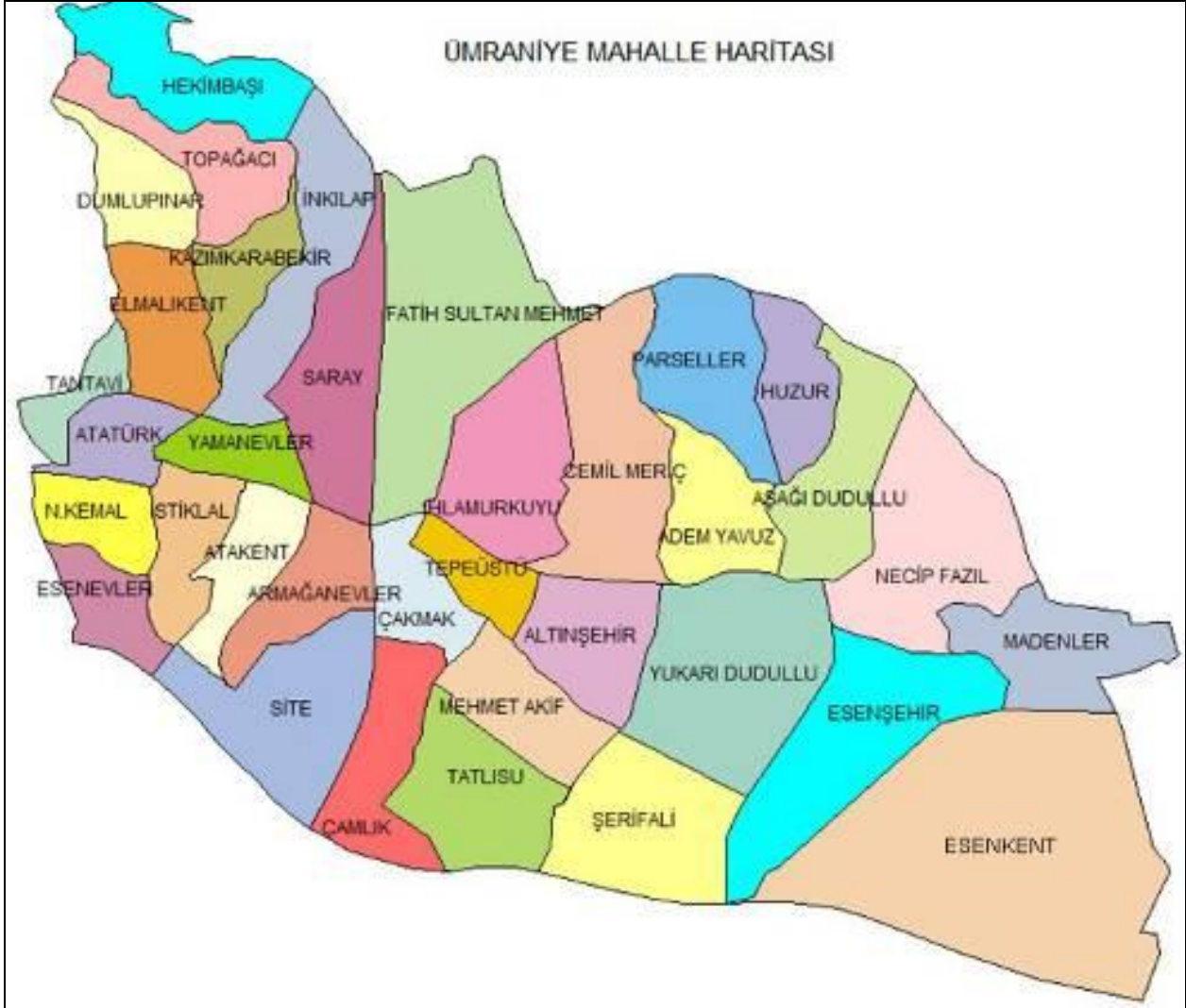
✓ PROJE / YAPI RUHSATI / YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ / İMAR DURUMU BİLGİLERİ:
(PROJECT / BUILDING PERMIT / RESIDENTIAL PERMIT / ZONING STATUS INFORMATION)

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
Mimari proje ve mevcut durum arasında farklılık var mı?	<p>Değerleme konusu taşınmazlar projesine göre; bodrum katı ; ~ brüt 85,15m² kullanım alanlı, Zemin Katı; ~ brüt 85,56m² kullanım alanlı, 1. normal katı ; ~ brüt 86,52m², Çatı Katı ; ~ brüt 10,34 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam ~267,67m² brüt alanlıdır.</p> <p>1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 no'lu Bağımsız Bölümler; Brüt kullanım alanı (*) olarak onaylı mimari projesine uygundur.</p> <p>7 ve 8 no'lu Bağımsız Bölümler; 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 ~330m² mevcut duruma sahiptirler. (~6m² Teras, ~64m² Kapalı alan) (Tadilat ile düzeltilebilir)</p> <p>İstanbul İmar Yönetmeliği Madde 7.02.1. Çatı Eğimi: Bodrum hariç 2 katı geçmeyen ayrık nizam binalarda çatı arası piyesi ve çatıdaki değişik Çözümlerin kabulünde Belediyesi yetkilidir.</p> <p>Madde: 7.02.2. Çatı Arasını Kullanma: Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılamaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, doğal gaz yönetmeliğine uygun olarak kazan dairesi ile son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Bu piyesler; çatı eğimi içerisinde kalmak koşuluyla, ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarının kapladığı alanı geçmemek, minimum piyes ölçülerini sağlamak şartı ile yapılabilir. Çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla bu alanlar için belirlenen asgari yükseklik şartı aranmaz.</p> <p>Çatı piyeslerinin ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarının %25'ini aşmamak, Bağımsız bölümler arasındaki terasların birbirlerine olan mesafeleri en az (4.00) m. olmak ve saçak ucundan itibaren derinliği en az (3,00) m olmak şartıyla, bağımsız bölüme ait teras yapılabilir.</p> <p>Çatı arasının son kat bağımsız bölümü ile birlikte kullanılması amacıyla son kat tavan betonu kısmen veya tamamen yapılmayabilir.</p> <p>Son kat tavan döşemesi en yüksek mahya kotunu aşmayacak ve en fazla çatı eğimi içinde kalacak şekilde eğimli olarak tertip edilebilir. Avan projesine göre uygulama yapılan alanlar ile konut ve ticaret, konut+ticaret alanlarının dışında çatı arası piyesi yapılamaz.</p> <p>Sonuç olarak; Yapı Kullanma İzinlerinin alınmış olduğu, Mevcut yapının projesinde olmayan Çatıya Teras açılması ile ilgili çatıdaki proje harici imalatlar dışında bir aykırılığın olmadığı, İlgili belediyesinde Taşınmazlar ile ilgili herhangi bir tutanak ya da zapta rastlanmamıştır. 7 ve 8 nolu Bağımsız bölümler için Yasal olarak tadilat projesi hazırlanarak ruhsatı alınabileceği veya Teras kapatılarak ruhsat eki projeye uygun hale getirilebileceği hususunda herhangi bir engelin olmadığı kanaatimizdir.</p>	
İmar Durumu Belgesi tarih ve no		
Ayrıntılı İmar Durumu	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 TAKS = 0,30, E= 0,77 hmax=27,50 m "Konut alanı"nda olduğu bilgisi alınmıştır.	
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.		

GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ / (PROPERTY FEATURES):
A- Hâlihazır Kullanım Şekli ve Kullanıcılar/(Present Use Status and Users):

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.

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

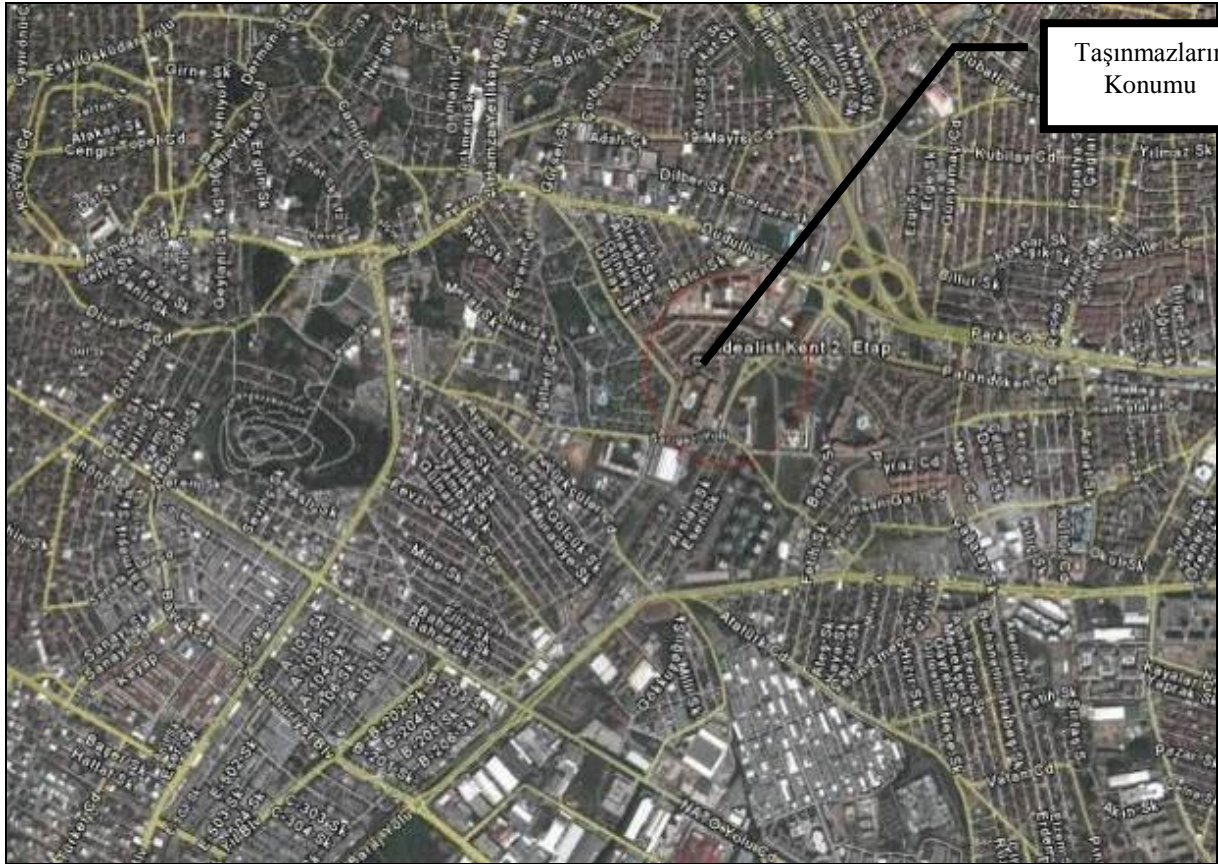
106 PARSEL



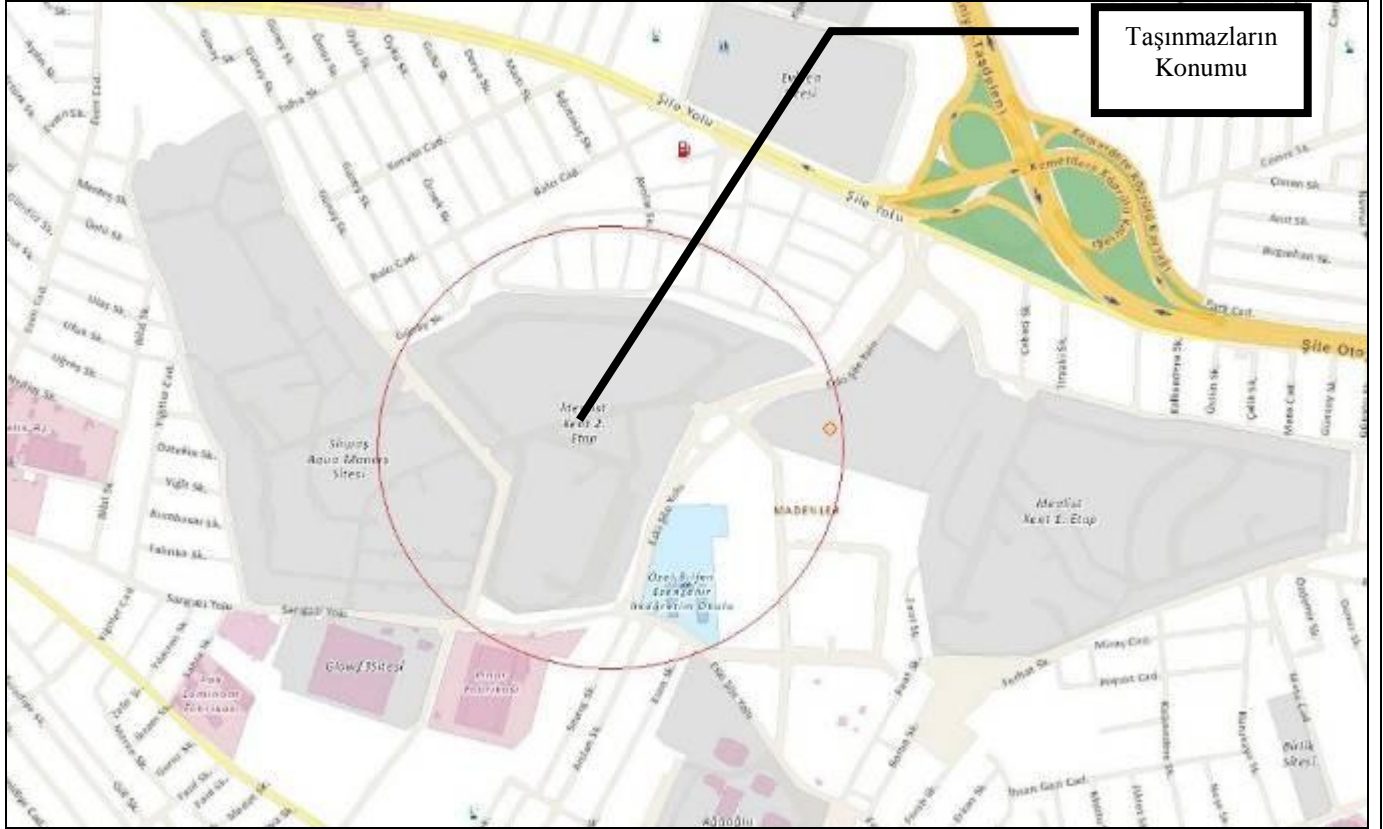
idealist
İstanbul'da ideal olan ne varsa...



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):

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

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

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina; betonarme karkas sistem ayrık 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 85,15m² alanlıdır. Zemin katı; Hol, Salon, Mutfak, wc ve Teras hacimli ve ~ brüt 85,56 m² alanlıdır. 1. normal katı; Hol, 4 Oda, 2 Banyo wc hacimli ve ~ brüt 86,52m² dir. Çatı katı; Hol, Oda, Tesisat Odası hacimli ve ~ brüt 10,34 m² alanlı olmak üzere toplam ~ brüt 267,67 m² brüt alanlıdır.

1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 nolu bağımsız bölümler; natamam olup %68,4'ü tamamlanmıştır. Taşınmazlar brüt alan (*) olarak onaylı mimari projesine uygundur. Taşınmazlar natamam 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 vitrifiyeleri 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 kapıcı 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 dekoresi ile ~330 m² mevcut durum oluşmuştur. (Değerleme Konusu Tüm Taşınmazların Yapı Kullanma İzinleri alınmış Kat Mülkiyeti Kurulmuştur.)

	Projesine Göre		Tamamlanma Oranı (%)	Cephesi
	Net m ²	Brüt m ²		
1 No'lu Bağımsız Bölüm	137,35	267,67	68,4	Kuzey - Güney - Doğu
2 No'lu Bağımsız Bölüm	137,35	267,67	68,4	Kuzey - Güney - Batı
3 No'lu Bağımsız Bölüm	137,35	267,67	68,4	Kuzey - Güney - Doğu
4 No'lu Bağımsız Bölüm	137,35	267,67	68,4	Kuzey - Güney - Batı
7 No'lu Bağımsız Bölüm	137,35	267,67	94,8	Kuzey - Güney - Doğu
8 No'lu Bağımsız Bölüm	137,35	267,67	94,8	Kuzey - Güney - Batı
9 No'lu Bağımsız Bölüm	137,35	267,67	68,4	Kuzey - Güney - Doğu
10 No'lu Bağımsız Bölüm	137,35	267,67	68,4	Kuzey - Güney - Batı
11 No'lu Bağımsız Bölüm	137,35	267,67	68,4	Kuzey - Doğu - Batı
12 No'lu Bağımsız Bölüm	137,35	267,67	68,4	Güney - Doğu - Batı
13 No'lu Bağımsız Bölüm	137,35	267,67	68,4	Güney - Doğu - Batı
14 No'lu Bağımsız Bölüm	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. Değerlenen her bağımsız, ikiz ayrıık 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 ²	BB e düşen Arsa payı	Yasal Brüt Alan	Tamamlama Yüzdesi %	NATAMAM DURUM DEĞERİ	%100 İNŞAAT SEVİYESİ İÇİN
BB NO				PİYASA SATIŞ FİYATI (TL)	PİYASA SATIŞ FİYATI (TL)
1 No'lu B.B.	237,59	267,67	68,4	1.030.000,00	1.120.000,00
2 No'lu B.B.	237,59	267,67	68,4	1.030.000,00	1.120.000,00
3 No'lu B.B.	237,59	267,67	68,4	1.030.000,00	1.120.000,00
4 No'lu B.B.	237,59	267,67	68,4	1.030.000,00	1.120.000,00
7 No'lu B.B.	237,59	267,67	94,8	1.100.000,00	1.120.000,00
8 No'lu B.B.	237,59	267,67	94,8	1.100.000,00	1.120.000,00
9 Nolu B.B.	237,59	267,67	68,4	1.030.000,00	1.120.000,00
10 No'lu B.B.	237,59	267,67	68,4	1.030.000,00	1.120.000,00
11 No'lu B.B.	237,59	267,67	68,4	1.030.000,00	1.120.000,00
12 No'lu B.B.	237,59	267,67	68,4	1.030.000,00	1.120.000,00
13 No'lu B.B.	237,59	267,67	68,4	1.030.000,00	1.120.000,00
14 No'lu B.B.	237,59	267,67	68,4	1.030.000,00	1.120.000,00
TOPLAM				12.500.000,00	13.440.000,00

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 (TL)
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
TOPLAM			13.608.000

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

1. Kat Mülkiyetli olması,
2. Yeni bina.
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.

Değerleme Yöntemi:

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi Kullanılmıştır

DEĞERLEME (VALUATION):

Toplam Yasal Durum Piyasa Değeri	Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 12 adet Bağımsız Bölümün Emsal Yaklaşımı ile projesindeki alan göz önünde bulundurularak Yasal durum Piyasa değeri: 10.593.220,33TL+KDV (1.906.779,66) = 12.500.000,00 TL (On iki Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası) takdir edilmiştir.										
Eksper Görüşü / Satılabilirlik/ (Valuer's Opinion /Market Value):	<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)						
Aylık Kira Bedeli/ (Monthly Rent): Yıllık Kira Bedeli/(Rent FOR A YEAR):	Tabloda Ayrıntılı olarak belirtilmiştir.										
Potansiyel Risk Bedeli:	-										
Yaklaşık Güçlendirme Bedeli	-										
Analiz Sonuçlarının Değerlendirmesi ve Uzman görüşü	Değerleme konusu taşınmaz konut açısından tercih edilen bir bölgede olması sebebiyle taşınmazın " Satılabilir " olduğu düşünülmektedir.										
Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş	<p>İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Değerleme konusu taşınmazların Yasal olarak Yapı Kullanma İzinleri alınmış Kat Mülkiyeti kurulmuştur. Taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca imar durumu bakımından "3 Katlı Tripleks villa (Bina)" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.</p> <p>SPK Tebliğ (III-48.1) MADDE 22 b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Denilmektedir. (Konu taşınmazların Yapı Kullanma İzinleri alınmış, Kat Mülkiyeti kurulmuştur. Tapu senedinde belirtilen 3katlı Tripleks villa niteliğinde olan yapılar Mevcut durumda da 3 katlı Tripleks villa olarak inşa edilmiştir. Taşınmazlar Proje dahilinde inşa edilerek Satışa sunulmuş olup Kira geliri elde etme amaçlı kullanılmamaktadır.)</p> <p>Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.</p>										
Rapor tarihindeki TCMB. Döviz satış kurları USD-Euro/ (TCMB Exchange rate on report date):	<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;

EMSALLE R	YER	BÜYÜKLÜK	Özellikler	Fiyat	Birim m ² fiyatı	Kaynak
Emsal 1	Taşınmaz ile aynı sitede	368 m ² 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
Emsal 2	Taşınmaz ile aynı sitede	368 m ² Akasya Tipi Villa	Natamam	1.125.000 TL	3.057 -TL	Mehmet Özdemir (532) 704 93 65
Emsal 3	Taşınmaz ile aynı sitede	510 m ² Çınar Tipi tipi İkiz Villa	Natamam	1.550.000 TL	3.039-TL	Gökтуğ Erkan 0533 409 69 90
Emsal 4	Taşınmaz ile aynı sitede	440 m ² Kökнар Tipi İkiz Villa	Natamam	1.280.000 TL	2.909-TL	Gökтуğ Erkan 0533 409 69 90
Emsal 5	Taşınmaz ile aynı sitede	368 m ² Selvi Tipi Villa	İç i full yapıldolaplı	1.430.000 TL	3.885 -TL	Fisun Erdir 0538 951 21 88
Emsal 6	1.Etapta	368 m ² Akasya Tipi Villa	Natamam	975.000 TL	2.649 -TL	Fisun Erdir 0538 951 21 88
Emsal 7	Taşınmazla aynı site 2.Etapta	368 m ² Akasya Tipi Villa	Natamam	1.100.000 TL	2.990 -TL	Özer Erdir 0543 536 11 55
Emsal 8	İdealist 1 de Kiralık Villa	Akasya 368 m ² Tipi Villa	Natamam	1 Aylık :	3.600 TL	Özer Erdir 0543 536 11 55
Emsal 8	İdealist 1 de Kiralık Villa	Akasya 368 m ² 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 dikkate alınmıştır.
- Değerlemede %10 yanılma payı mevcuttur.
- İşbu raporun, firmamızın yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

FOTOĞRAFLAR:





1-2 Nolu Villalar



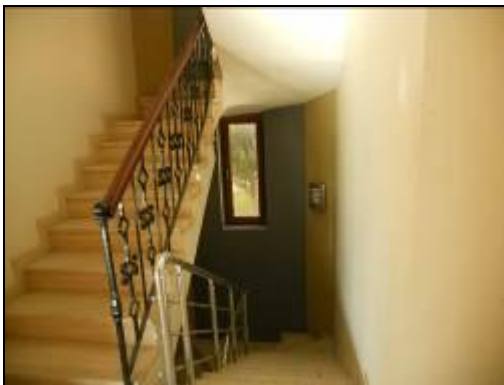


3-4 Nolu Villalar



7-8 Nolu Villalar







9-10 Nolu Villalar



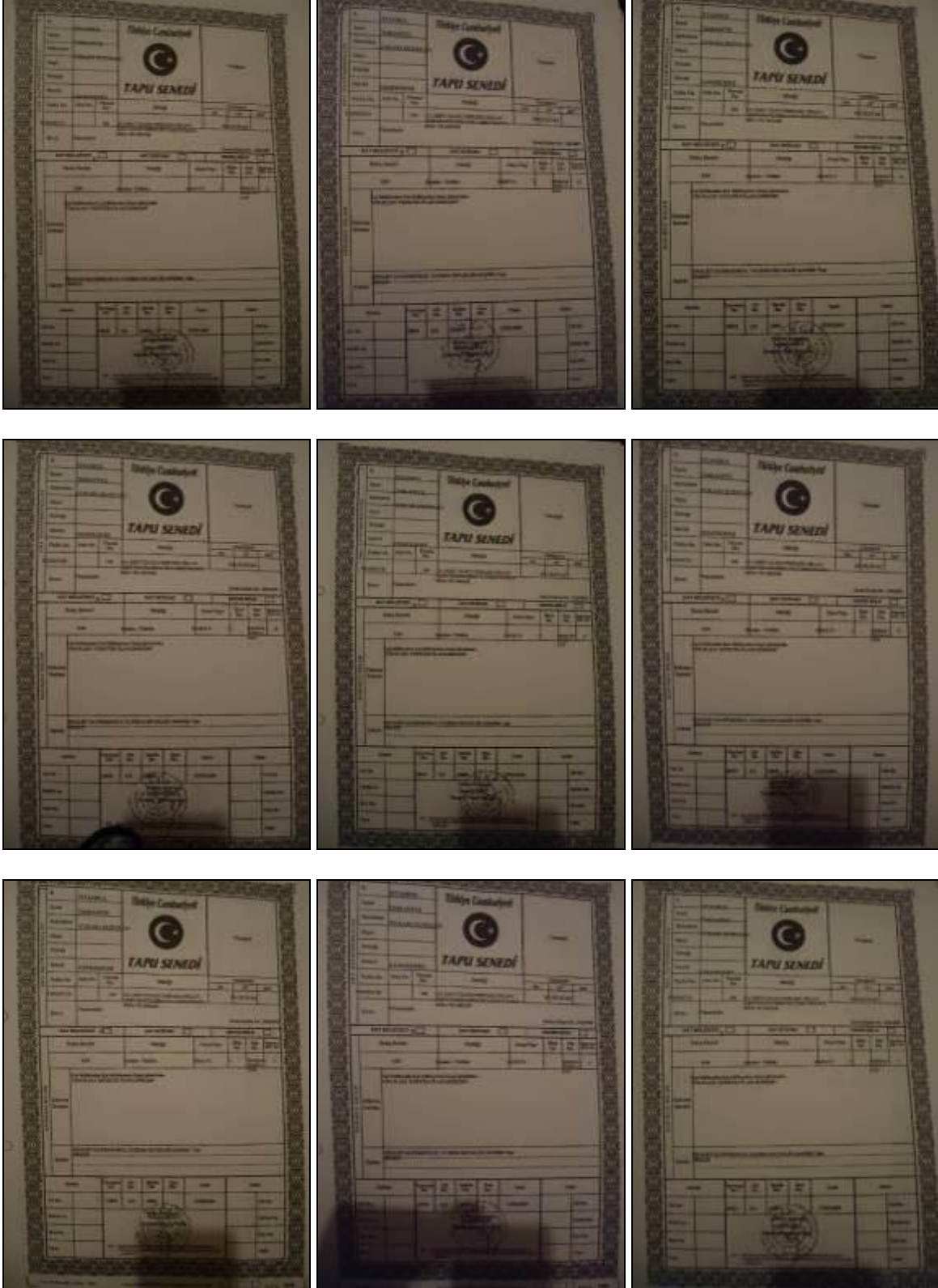
11-12 Nolu Villalar



13-14 Nolu Villalar



Tapu Suretleri:





Takyidat Belgeleri:
Not: Tapudan kontrol edilerek doğruluğu sağlanmıştır.

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	Katlı Yapı	Alan/Parcel	41.000 m ²
Zemin No	10000000000000000000	Yatırım	84.152,33 m ²
B / Öçe	İSTANBUL/ÜSKÜDAR/İTİFAK	Alan Tap. No/No	111 ADET 3 KATLI TRİFLEKS VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSAZ
Marsan Adı	YILDIZI DÜĞÜN LİJAN	Elektron/Görp. Z.B.No	2 / BOĞAZIÇI+ZİĞİRİ+1+CATI / (Dağ.Boğ.No: 11)
Marsan / Köy Adı	KÖMÜRÇÜK	Alan Pay/Faizi	13465171
Marsan / Köy Adı	112 / 3590	Dağ.Boğ. No/No	1 Mesken - Tünel
Kayıt Durumu	AKTİF		
TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
SERİ	Adı/No	Mülk / Lehler	Tarih - Yorum
10000000000000000000	İSTANBUL İRTİFAK HAKKI (Beyan Tarih: 09/11/2009, BİS)	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (BİS)	
10000000000000000000	YÖNETİM PLANI (25/06/2007)		27/03/2009 - 10033
Not: (AT) Bu gayrimenkulün kullanımı için müdahale gerektirir.			
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sahip No	Mülk	Etiler No	İmar Pay/Faizi
10000000000000000000	İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	YATIM	
		Marsan No	Edinme Tarihi - Yür.
		10000000000000000000	Satış: 27/03/2009 - 10033

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	Katlı Yapı	Alan/Parcel	41.000 m ²
Zemin No	10000000000000000000	Yatırım	84.152,33 m ²
B / Öçe	İSTANBUL/ÜSKÜDAR/İTİFAK	Alan Tap. No/No	111 ADET 3 KATLI TRİFLEKS VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSAZ
Marsan Adı	YILDIZI DÜĞÜN LİJAN	Elektron/Görp. Z.B.No	2 / BOĞAZIÇI+ZİĞİRİ+1+CATI / (Dağ.Boğ.No: 11)
Marsan / Köy Adı	KÖMÜRÇÜK	Alan Pay/Faizi	13465171
Marsan / Köy Adı	112 / 3590	Dağ.Boğ. No/No	1 Mesken - Tünel
Kayıt Durumu	AKTİF		
TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
SERİ	Adı/No	Mülk / Lehler	Tarih - Yorum
10000000000000000000	İSTANBUL İRTİFAK HAKKI (Beyan Tarih: 09/11/2009, BİS)	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (BİS)	
10000000000000000000	YÖNETİM PLANI (25/06/2007)		27/03/2009 - 10033
Not: (AT) Bu gayrimenkulün kullanımı için müdahale gerektirir.			
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sahip No	Mülk	Etiler No	İmar Pay/Faizi
10000000000000000000	İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	YATIM	
		Marsan No	Edinme Tarihi - Yür.
		10000000000000000000	Satış: 27/03/2009 - 10033

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 4/208
Zemin No	: 2385485	Yüzölçümü	: 84.152,55 m ²
E / İ / İpe	: İSTANBUL/ÜMRANİYE	Alan Tap. No/İht.	: 111 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSAZ
Kararın Adı	: ÖZELLEŞTİRME	Blok/Kat/Giriş - B.Ş.No	: 5 / BODRUM+ZEMİN+1+ÇATI / - (Bag.Böl.No: 3)
Mahalle / Köy Adı	: YEKARİ DUTLU/MAH.	Alan Pay/Payda	: 18403171
Mevki	: KİMERKÖYÜ	Bag.Böl. No/İht.	: Mavi - Triflex
Çi / Sayfa No	: 211 / 2099		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

SİME	Açıklama	Mülk / Lehür	Tarih - Yürürlük	Terkin Şekli - Tarih - Yür.
İhtifa	İSKİ LEHNE İRTİFAK HAKKI (Dağılım Tarih: 01/01/1990, Bina Tarih: 01/01/1990 - Sıra: -)	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)	-	-
Değer	YÖNETİM PLANI: 2006/2007		22/03/2006 - 10858	-

Değer AT ile gösterilen alan mülkiyet kat mülkiyetine geçmiştir.

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Mülk	Ebirliği No	Alan Pay/Payda	Mevki	Edinim Şekli - Tarih - Yür.	Terkin Şekli - Tarih - Yür.
1/04/200	BEALET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Satış - 25/05/2008 - 15033	-

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 4/206
Zemin No	: 2385485	Yüzölçümü	: 84.152,55 m ²
E / İ / İpe	: İSTANBUL/ÜMRANİYE	Alan Tap. No/İht.	: 111 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSAZ
Kararın Adı	: ÖZELLEŞTİRME	Blok/Kat/Giriş - B.Ş.No	: 5 / BODRUM+ZEMİN+1+ÇATI / - (Bag.Böl.No: 10)
Mahalle / Köy Adı	: YEKARİ DUTLU/MAH.	Alan Pay/Payda	: 18403171
Mevki	: KİMERKÖYÜ	Bag.Böl. No/İht.	: Mavi - Triflex
Çi / Sayfa No	: 212 / 2098		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

SİME	Açıklama	Mülk / Lehür	Tarih - Yürürlük	Terkin Şekli - Tarih - Yür.
İhtifa	İSKİ LEHNE İRTİFAK HAKKI (Dağılım Tarih: 01/01/1990, Bina Tarih: 01/01/1990 - Sıra: -)	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)	-	-

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

SİME	Açıklama	Mülk / Lehür	Tarih - Yürürlük	Terkin Şekli - Tarih - Yür.
Değer	YÖNETİM PLANI: 2006/2007		22/03/2006 - 10858	-

Değer AT ile gösterilen alan mülkiyet kat mülkiyetine geçmiştir.

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Mülk	Ebirliği No	Alan Pay/Payda	Mevki	Edinim Şekli - Tarih - Yür.	Terkin Şekli - Tarih - Yür.
1/04/200	BEALET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Satış - 25/05/2008 - 15033	-

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 4/206
Zemin No	: 2385485	Yüzölçümü	: 84.152,55 m ²
E / İ / İpe	: İSTANBUL/ÜMRANİYE	Alan Tap. No/İht.	: 111 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSAZ
Kararın Adı	: ÖZELLEŞTİRME	Blok/Kat/Giriş - B.Ş.No	: 5 / BODRUM+ZEMİN+1+ÇATI / - (Bag.Böl.No: 10)
Mahalle / Köy Adı	: YEKARİ DUTLU/MAH.	Alan Pay/Payda	: 18403171
Mevki	: KİMERKÖYÜ	Bag.Böl. No/İht.	: Mavi - Triflex
Çi / Sayfa No	: 212 / 2098		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

SİME	Açıklama	Mülk / Lehür	Tarih - Yürürlük	Terkin Şekli - Tarih - Yür.
İhtifa	İSKİ LEHNE İRTİFAK HAKKI (Dağılım Tarih: 01/01/1990, Bina Tarih: 01/01/1990 - Sıra: -)	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)	-	-
Değer	YÖNETİM PLANI: 2006/2007		22/03/2006 - 10858	-

Değer AT ile gösterilen alan mülkiyet kat mülkiyetine geçmiştir.

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Mülk	Ebirliği No	Alan Pay/Payda	Mevki	Edinim Şekli - Tarih - Yür.	Terkin Şekli - Tarih - Yür.
1/04/200	BEALET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Satış - 25/05/2008 - 15033	-

TASINMAZA AIT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	1 - Kat Malikası	Ada/Parsel	1 - 4108
Zemin No	1 - 2204000	Yatılılık	1 - 84.132,31 m2
B. No	1 - İSTANBUL/ÇEKİRGEÇİ	Alan Top. No/ölçü	1 - 111 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSAZ
Kurum Adı	1 - ÇEKİRGEÇİ TM	Mülk/Kat/Garh. B.B.No	1 - 5 / BOĞURUM+ZEMİN+1-ÇATI / - (Bağ. DKA No: 2)
Mahalle / Köy Adı	1 - YILKARI DUDULLU MAH.	Alan Pay/Payda	1 - 18481/71
Mevki	1 - ÇEKİRGEÇİ	Bağ. Bül. No/ölçü	1 - Mülken - Tarihli
Çi/ Sayfa No	1 - 312 / 3083		
Kayıt Durumu	1 - AMİT		
TASINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK			
SMA	Açıklama	Mülk / Lehde	Tarih - Yevmiye
1111/78	1 - İSTANBUL İRTİFAK HAKKI (Beyan Tarih: 01/01/1998, Sayı: 2105/2008 - 1000)	1 - İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (SKİ)	
	1 - YÖNETİM PLANI/2004/2007		2105/2008 - 1000
Beyan/AT bu parçede/taahhüt edilmiştir/taahhüt edilmiştir yapılmıştır			
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sorum No	Mülk	Emlak No	Hisse Pay/Payda
1111/78	1 - İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YAKM
		Mülk/Arz	Edinme Tarihi - Tarih - Yev.
			Satış - 21/06/2008 - 15011

TASINMAZA AIT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	1 - Kat Malikası	Ada/Parsel	1 - 4108
Zemin No	1 - 2204000	Yatılılık	1 - 84.132,31 m2
B. No	1 - İSTANBUL/ÇEKİRGEÇİ	Alan Top. No/ölçü	1 - 111 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSAZ
Kurum Adı	1 - ÇEKİRGEÇİ TM	Mülk/Kat/Garh. B.B.No	1 - 5 / BOĞURUM+ZEMİN+1-ÇATI / - (Bağ. DKA No: 2)
Mahalle / Köy Adı	1 - YILKARI DUDULLU MAH.	Alan Pay/Payda	1 - 18481/71
Mevki	1 - ÇEKİRGEÇİ	Bağ. Bül. No/ölçü	1 - Mülken - Tarihli
Çi/ Sayfa No	1 - 312 / 3083		
Kayıt Durumu	1 - AMİT		
TASINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK			
SMA	Açıklama	Mülk / Lehde	Tarih - Yevmiye
1111/78	1 - İSTANBUL İRTİFAK HAKKI (Beyan Tarih: 01/01/1998, Sayı: 2105/2008 - 1000)	1 - İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (SKİ)	
	1 - YÖNETİM PLANI/2004/2007		2105/2008 - 1000
Beyan/AT bu parçede/taahhüt edilmiştir/taahhüt edilmiştir yapılmıştır			
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sorum No	Mülk	Emlak No	Hisse Pay/Payda
1111/78	1 - İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YAKM
		Mülk/Arz	Edinme Tarihi - Tarih - Yev.
			Satış - 21/06/2008 - 15011

21013/2009 - 10878

YÖNETİM PLANI 2009/2007

21013/2009 - 10878

MÜLKİYET BELGİLERİ

EBRANCI NO	Hiset Payı/Payda	Misvetsine	Tasınmaz Sahibi - Tarih - Yeri	Tasınmaz Sahibi - Tarih - Yeri
21013/2009 - 10878	TAM		Sarı - 21013/2009 - 10878	

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	1 - Kİ MİRREHİ	Ada/Parsel	1 - 4/16
Zemin No	2004/000	Vindözyüzü	1 - 84.112.51 m2
3/1 Dış	İSTANBUL İDMRANIYE	Ara Tap. No/No	1 - 111 ADIY 5 KATLI DİPLEX VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 3 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSİZ
Kuvvet Adı	1 - Çamaşçı TM	İki/Sıkı/Dış - B.B.No	1 - 1 / 800306/ÇEMEN - ÇATI / - (84/5171)
Muhale / Müv. Adı	YERİNE DÜZÜLÜ ANK.	Ara Tap/Payda	1 - (84/5171)
Miyet	1 - KİMİRDEŞİİ	İq.Şik. No/No	1 - Muvah. - Çelikler
Çm./Baskın No	112 / 2004		
Kayıt Durumu	ARIP		

TASINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK

SIR	Açıklama	Malik / Lehine	Tarih - Yürürlük	Tasınmaz Sahibi - Tarih - Yeri
1	ZEMİN İRTİFAKİ (BİNA SAĞIK) (Çapraz Tapu 61 01 / 100,871)	İSTANBUL İD VE KANALİZASYON İDARESİ (İSK)		
2	YÖNETİM PLANI 2009/2007		21013/2009 - 10878	

MÜLKİYET BELGİLERİ

EBRANCI NO	Hiset Payı/Payda	Misvetsine	Tasınmaz Sahibi - Tarih - Yeri	Tasınmaz Sahibi - Tarih - Yeri
21013/2009 - 10878	TAM		Sarı - 21013/2009 - 10878	

İ.S.C.

Mimari Proje:

IDEALIST KENT
106 PARSEL
TİP 5 VİLLALAR UYGULAMA PROJESİ

ETÜD PROJE PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ

TARİH:

RAPÖRÖR - ŞEF MÜDÜR YAZIŞI MÜDÜR

ONAY GENEL MÜD. YARD.

MERKANK ELEKTRİK ALTYAPISI

UMRANIYE BELEDİYESİ

BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

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

YAPININ PROJE ADI KULLANMA AMACI

MÜTEAHHİTİ

MOELLİF ADI VE SOYADI ADRESİ ÜNİVANİ DİP NO ODA NO BEL SİG. NO

PROJE

İS	İşyeri	Mihalle	Çad.Şik	Pafta	Ada	Parsel	BAŞ DURUMU
		Y.Dudullu		220240-1d		106	SAĞLIK

YAPININ TAMAMI B. BELGE DEĞERLEME İŞLERİNE ÖÇRE

İŞİTİM	BAŞLIK	MÜHÜR	KAĞIT	ALINAN TARİH	İSPAT TARİHİ	PAYINCI İZİNİ	EN İYİ ANI	EN İYİ TARİH	MALIK TARİHİ
--------	--------	-------	-------	--------------	--------------	---------------	------------	--------------	--------------

Teknik Bilgiler

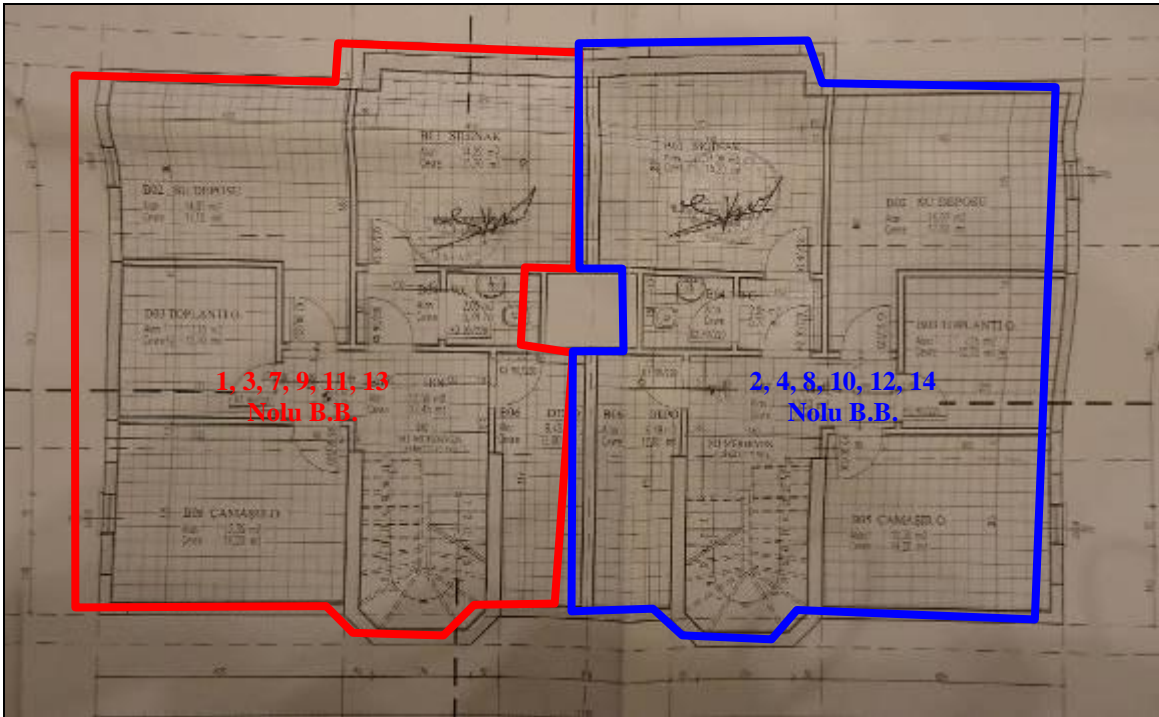
GARAP H.	PROJE	ÇİNSİ	VAZİYET	1/5	REVİZYON	PROJE ADI	PAFTA NO
B 160	MİMARİ	ÖLÇEK	1/1000	160		MU	
ST1	STATİK	ÖLÇEK	01/10/2006				
G.uyruğu	STATİK	TARİH					

HAKKİ EKŞİ GAYRİMENKUL LTD. ŞTİ.

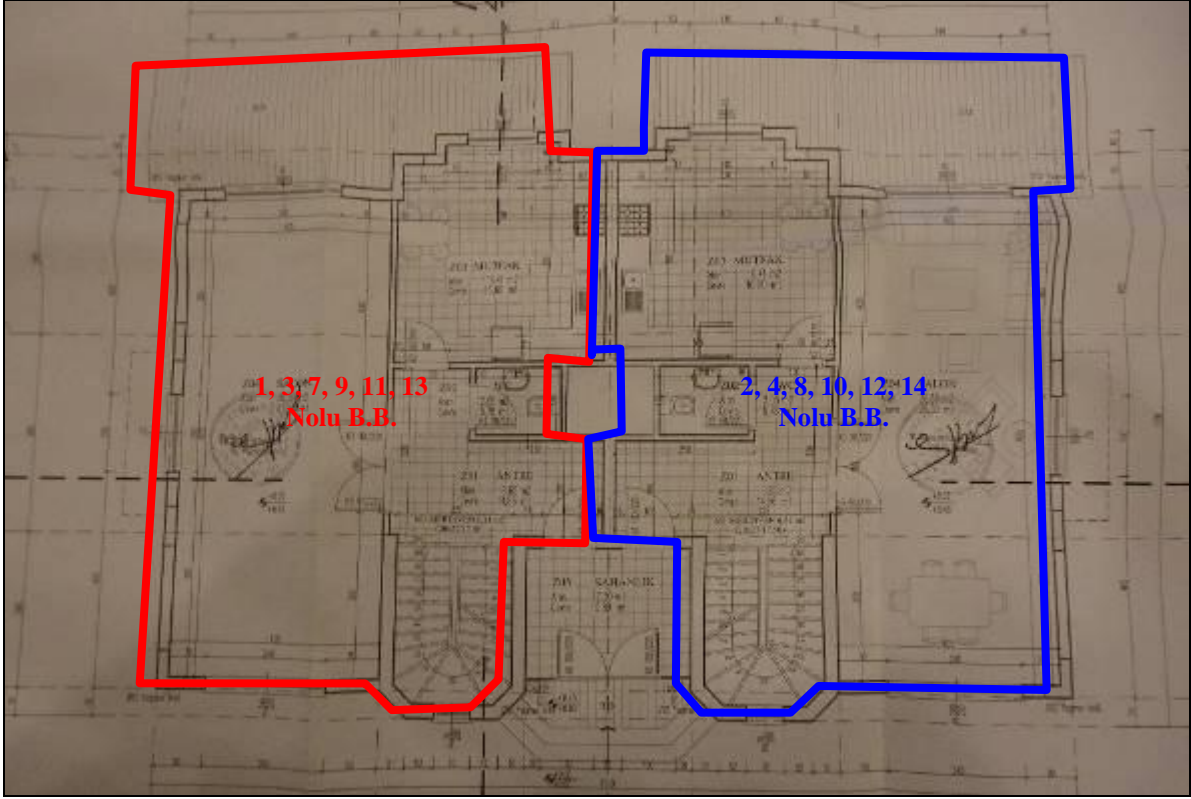
BLOK NO	PARSEL NO	MİTRESİ	ARSA RAYI	BAKİ
1	104 / 05171	104 / 05171	104 / 05171	104 / 05171
2	104 / 05171	104 / 05171	104 / 05171	104 / 05171
3	104 / 05171	104 / 05171	104 / 05171	104 / 05171
4	104 / 05171	104 / 05171	104 / 05171	104 / 05171
5	104 / 05171	104 / 05171	104 / 05171	104 / 05171
6	104 / 05171	104 / 05171	104 / 05171	104 / 05171
7	104 / 05171	104 / 05171	104 / 05171	104 / 05171
8	104 / 05171	104 / 05171	104 / 05171	104 / 05171
9	104 / 05171	104 / 05171	104 / 05171	104 / 05171
10	104 / 05171	104 / 05171	104 / 05171	104 / 05171
11	104 / 05171	104 / 05171	104 / 05171	104 / 05171
12	104 / 05171	104 / 05171	104 / 05171	104 / 05171
13	104 / 05171	104 / 05171	104 / 05171	104 / 05171
14	104 / 05171	104 / 05171	104 / 05171	104 / 05171
15	104 / 05171	104 / 05171	104 / 05171	104 / 05171
16	104 / 05171	104 / 05171	104 / 05171	104 / 05171
17	104 / 05171	104 / 05171	104 / 05171	104 / 05171
18	104 / 05171	104 / 05171	104 / 05171	104 / 05171
19	104 / 05171	104 / 05171	104 / 05171	104 / 05171
20	104 / 05171	104 / 05171	104 / 05171	104 / 05171

TOPLAM TA BAGIMLI BÖLÜM 2044 / 05171

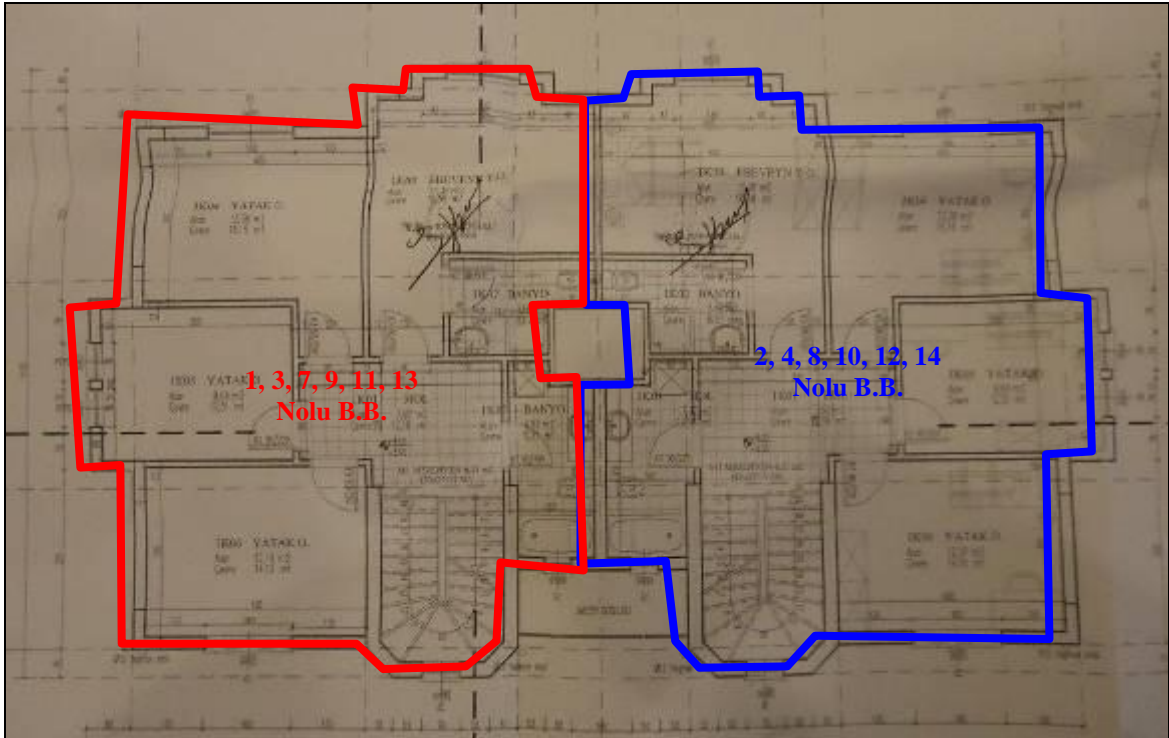
HAKKİ EKŞİ GAYRİMENKUL LTD. ŞTİ.



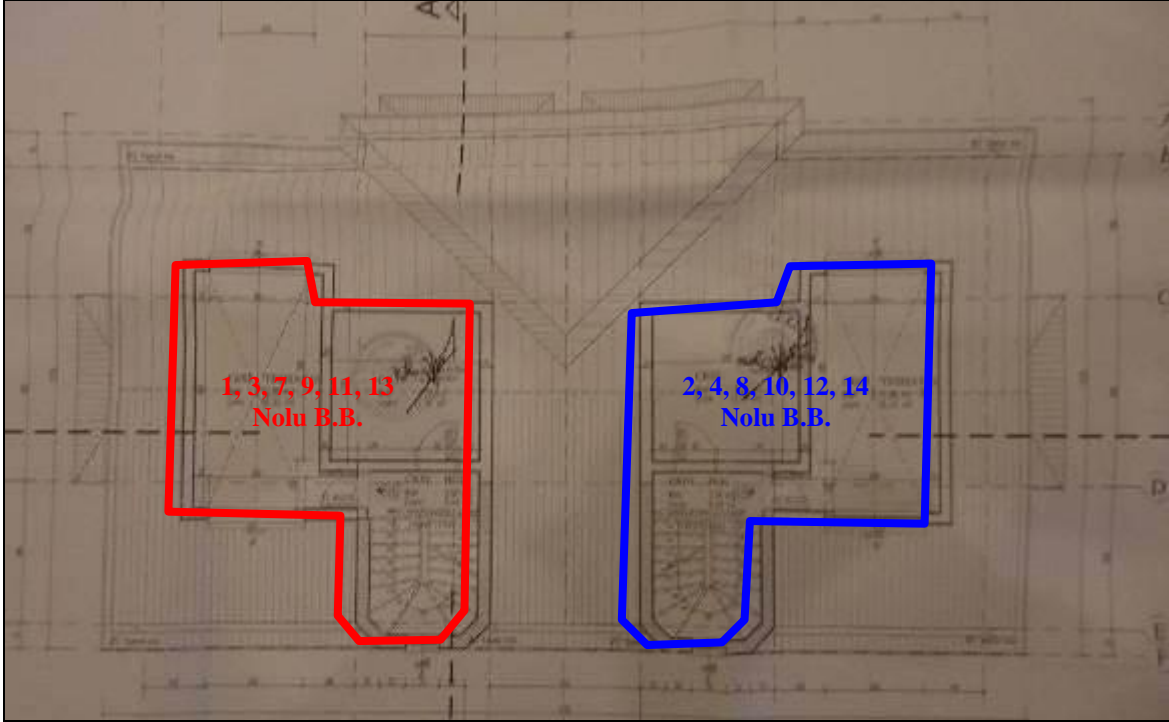
Bodrum Kat Planı



Zemin Kat Planı



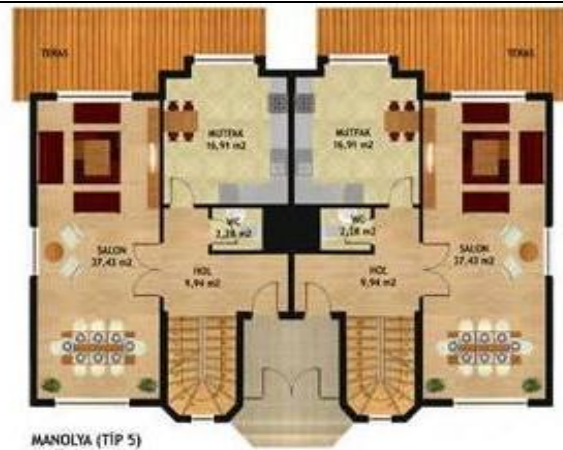
Normal Kat Planı



Çatı Kat Planı



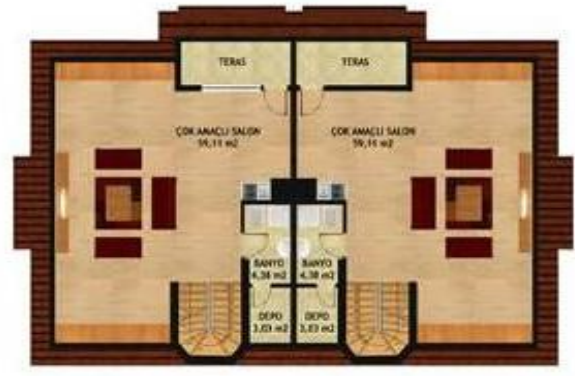
**MANOLYA (TİP 5)
BODRUM KAT**



**MANOLYA (TİP 5)
ZEMİN KAT**



**MANOLYA (TİP 5)
BİRİNCİ KAT**



**MANOLYA (TİP 5)
ÇATI KAT**

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 Sıva (Kaba)	20	x	1,6	1,6	
		İç Sıva (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	
		(Aksesuar)	10		0,8	0,0	
5	YER DÖŞEMESİ	Seramik	35		1,05	0,0	1,2
		Şap	40	x	1,2	1,2	
		Döşeme	25		0,75	0,0	
6	SLAK HACİM KAPLAMASI	Duvar Kapl. (Fayans)	80		2,4	0,0	0,0
		Yer Kaplaması (S)	20		0,6	0,0	
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		4,8	0,0	2,4
		Pencere Kanatları	30	x	2,4	2,4	
		Madeni Aksam	10		0,8	0,0	
9	CAM, KAPI VE PENCERE BOYA İŞLERİ	Camlar	50	x	2	2,0	3,0
		Kapı Boya	25		1	0,0	
		Pencere Boya	25	x	1	1,0	
10	KALORİFER İŞLERİ	Kazan (Kombi)	30		1,8	0,0	1,8
		Boru	30	x	1,8	1,8	
		Radyatör	40		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		1,2	0,0	
12	İÇ BOYA MUTFAK DOLAPLARI VİTRİFİYE	İç Boya	17		1	0,0	0,0
		Mutfak Dolapları	66		4	0,0	
		Vitrifiye	17		1	0,0	
13	ÇEVRE DÜZENLEMESİ	Çim işleri, Havuz Sosyal Tesisler vb.	100		2	0,0	0,0
						68,4	

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 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 vb.	66		4	0,0	
		Vitrifiye	17		1	0,0	
13	ÇEVRE DÜZENLEMESİ	Çim İşleri, Havuz		x		2,0	2,0
		Sosyal Tesisler vb.	100	x	2	0,0	
						94,8	

LİSANS BELGELERİ

**TSPAKB 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 11 Ocak 2006

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

ÜSKÜDAR 12. NOTERLİĞİ ORNEK (B)
(Gizli Kısımdan)
Tel: (0216) 485 6772

İLKAY ARIKAN
GENEL SEKRETER

TEVHİK METİN AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

İSMAİL SURET İBRAZ
EDİLEN / SLİMİN AYINDIR

YABANCI İMZA

İLİMLİ İMZASI:

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 21.12.2009 No : 401221

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

Atıl UZUN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İLKAY ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. N. ÖZTANGUT
BAŞKAN

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

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.

İLKAY ARIKAN
GENEL SEKRETER

TEVHİK METİN AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI