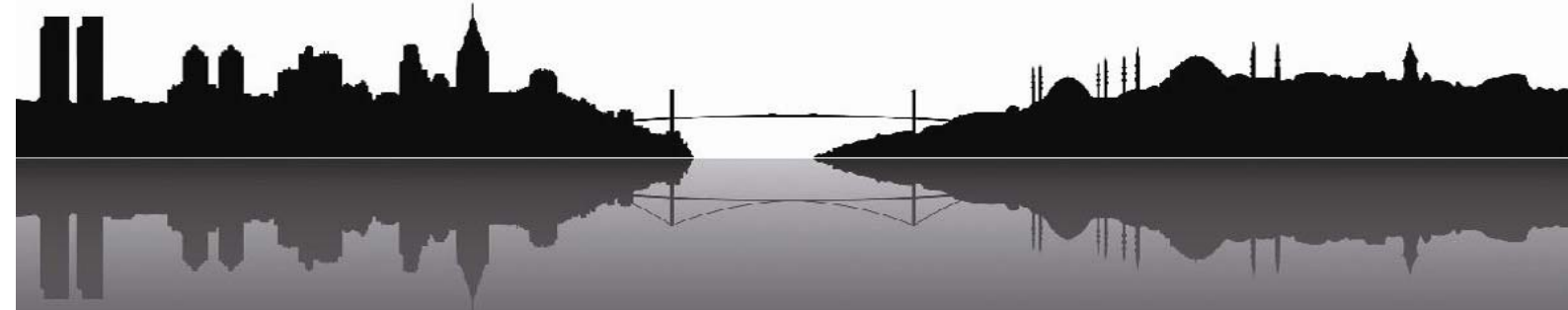


ÖRNEK
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 00000

RAPOR DÜZENLEME TARİHİ: 07.06.2010

**İSTANBUL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş**



1.RAPOR BİLGİLERİ

Rapor No / Rapor Tarihi	No: 1111111	Tarih: 30.06.2010
-------------------------	-------------	-------------------

Ekspertizi Talep Eden Kurum/Kişi Adı	FULYA EVGÖR
Gayrimenkulün Açık Adresi	YEŞİL MAHALLESİ, BEYAZ CADDESİ, PEMBE KONAKLARI, A2 BLOK (8195 PARSEL), D:22 YEŞİLCE /İSTANBUL

2.GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI

İli	İSTANBUL	Parsel Alanı (m ²)	681,74 m ²
İlçesi	YEŞİLCE	Arsa Payı	16/200
Bucağı	-	Blok No	-
Köyü	-	Kat No	3. NORMAL KAT
Mahallesi	SARIYER	Bağımsız Bl. No	22 NO' LU
Sokağı	KIRMIZI	Bağımsız Bl. Niteliği	ÇATI PİYESLİ KONUT
Mevkii	-	Tapu Tarihi	07.05.2010
Niteliği	ARSA	Yevmiye No	3241
Pafta No	22	Cilt No	266
Ada No	-	Sahife No	26342
Parsel No	8195	Ek Bilgiler	-
Tapu Türü	<input type="checkbox"/> Kat Mülkiyeti <input checked="" type="checkbox"/> Kat İrtifakı <input type="checkbox"/> Cins Tashihi Bina <input type="checkbox"/> Diğer (*)		
Malikleri	Malikin Adı&Soyadı - Ünvanı		Hissesi
	FULYA EVGÖR		TAM HİSSE

Not: Tapu bilgileri tapu kütüğünden güncellenerek yazılmıştır.

3. TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu Sicil Müdürlüğü	Yeşilce Tapu Sicil Müdürlüğü	İnceleme Tarihi	29.06.2010	İnceleme Saati	09:30
----------------------	------------------------------	-----------------	------------	----------------	-------

- Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Takyidatın Hukuki Açıklaması ve Ekspertizin Yorumu:

4. İMAR DURUMU VE PROJE BİLGİLERİ

İlgili Belediye / Kurum	Yeşilce Belediyesi İmar Müdürlüğü	İnceleme Tarihi	29.06.2010	İnceleme Saati	10:30
-------------------------	-----------------------------------	-----------------	------------	----------------	-------

- Yeşilce Tapu Sicil Müdürlüğü'nde incelenen 30.06.2009 tarihli, 2009/8399 numaralı mimari projeye (tadilat) göre, taşınmazın bina içerisindeki konumunun doğruluğu ve projeye uygunluğu teyit edilmiştir. Mevcut durumda projeden farklı olarak, çatı katında mutfak alanı giysi dolabı olarak dekore edilmiştir.

İmar	Onaylı İmar Planı	Yeşilce Revizyon Uygulama İmar Planı	Ölçeği	1/1000	Tarihi	22.06.2005
	İmar Lejandı	Konut Alanı	Çekme Mesafeleri	Ön ve Yan: 3 m, Arka: 4 m	Hmaks	12,50 m
	TAKS/KAKS/E	-	Yapı Nizamı	Ayrık Nizam		

Proje	Mimari Projesi	<input checked="" type="checkbox"/> Var <input type="checkbox"/> Yok	Tarihi / Numarası	30.06.2009 2009/8399		
	Yapı Ruhsatı	<input checked="" type="checkbox"/> Var <input type="checkbox"/> Yok	Tarihi / Numarası	-	Yapı Sınıfı	3 B
	Yapı Kull. İzin Belg.	<input type="checkbox"/> Var <input type="checkbox"/> Yok	Tarihi / Numarası	-		

Yapı	Bina Kat Adedi		Bağımsız Bölümün Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölümün Brüt Alanı
	Yasal Durum	8	3. NORMAL KAT	Toplam: 200 m ² Normal Kat: 120 m ² Çatı Katı: 80 m ²
	Mevcut Durum	8	3. NORMAL KAT	Toplam: 200 m ² Normal Kat: 120 m ² Çatı Katı: 80 m ²

Yapısal Özellikler	Gayrimenkulün Yaşı	1 (2009 Yılı)	Bitmişlik Oranı	% 100	Hasar Durumu	<input type="checkbox"/> Var (*) <input checked="" type="checkbox"/> Yok
	Yapı Cinsi	<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Kargir Yığma	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer	
	Yapı Nizamı	<input checked="" type="checkbox"/> Ayrık <input type="checkbox"/> Bitişik	<input type="checkbox"/> İkiz	<input type="checkbox"/> Blok		
	Mevcut Tesisat	<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz	<input checked="" type="checkbox"/> Isıtma Sistemi	<input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon	<input checked="" type="checkbox"/> Hidrofor	<input type="checkbox"/> Yangın Merd. <input checked="" type="checkbox"/> Asansör

Belediye İncelemesinin Hukuki Açıklaması ve Ekspertizin Yorumu:

Temsil rapordur. Rapor içeriği hakkında fikir vermek amaçlı hazırlanmıştır.
İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

5. GAYRİMENKUL VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ					
Konum Özelliği	<input checked="" type="checkbox"/> Şehir İçi	<input type="checkbox"/> Şehir Dışı	<input type="checkbox"/> Kırsal		
Çevresel Gelişme	<input checked="" type="checkbox"/> % 75'den fazla	<input type="checkbox"/> % 25-% 75 arası	<input type="checkbox"/> % 25'in altında		
Arz/Talep	<input type="checkbox"/> Arz Az	<input checked="" type="checkbox"/> Dengeli	<input type="checkbox"/> Arz Fazla		
Binadaki/Sitedeki Doluluk Oranı	<input type="checkbox"/> % 75'den fazla	<input checked="" type="checkbox"/> % 25-% 75 arası	<input type="checkbox"/> % 25'in altında		
Bölgedeki Yapılaşma Oranı	<input checked="" type="checkbox"/> % 75'den fazla	<input type="checkbox"/> % 25-% 75 arası	<input type="checkbox"/> % 25'in altında		
Bölgedeki Yapılaşma Türü	<input checked="" type="checkbox"/> Konut	<input type="checkbox"/> Ticaret	<input type="checkbox"/> Sanayi	<input type="checkbox"/> Konut+Ticaret	<input type="checkbox"/> Diğer
Deprem Bölgesi	<input checked="" type="checkbox"/> 1. Derece	<input type="checkbox"/> 2. Derece	<input type="checkbox"/> 3. Derece	<input type="checkbox"/> 4. Derece	<input type="checkbox"/> 5. Derece

6. DEĞERLENDİRME RAPORU

Binaya Ulaşım ve Konum Özellikleri:

Değerlemeye konu taşınmaz İstanbul İli, Yeşilce İlçesi, Yeşil Mahallesi, Beyaz Caddesi üzerinde konumlu Pembe Konakları A2 Blok' ta yer alan 22 numaralı dubleks dairedir. Taşınmaza, E-5 üzerinde Yeşilce istikametinde ilerlerken, yan yoldan Yeşilce Merkezi' ne dönülüp, sağa Beyaz Caddesi' ne sapılarak varılır. Taşınmazın yakın çevresinde genellikle orta gelir düzeyine sahip ailelerce zemin katları ve normal katları konut amaçlı kullanılan 4-6 katlı yapılar ve kısmen tek katlı gecekondular bulunmaktadır. Taşınmaz Yeşilce Asri Mezarlığı ve Yeşilyuva İlkokulu' na yakın konumdadır. Taşınmaza Hatboyu ve Liman Caddesi üzerinden otobüs ve minibus ile ulaşım sağlanabilmektedir.

Bina Özellikleri:

Pembe Konakları A1,A2,B1,B2,C1,C2 ve D olmak üzere toplam 7 bloktan oluşmaktadır. Sitede bulunan bloklar kısmen tamamlanmış olup, inşaat devam etmektedir. Site çevresi duvar ile çevrilmiş olup girişinde güvenlik bulunmaktadır. Sitede ayrıca kapalı otopark ve çocuk oyun alanı bulunmaktadır. A2 Blok, betonarme karkas inşaat tarzında ayrıntılı inşaa edilmiş, 3 bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 8 katlı binadır. 3. bodrum katta otopark, 2. bodrum katta bina girişi, sığınak, 1,2 no' lu daireler, 1. bodrum katta 3,4,5,6 no' lu daireler, zemin katta 7,8,9,10 no' lu daireler, 1. normal katta 11,12,13,14 no' lu daireler, 2. normal katta 15,16,17,18 no' lu daireler, 3. normal katta 19,20,21 no' lu dubleks daireler ve ekspertize konu olan 22 no' lu dubleks daire yer almaktadır. Bina dış cephesi sıva beton üzeri boya, kapısı alüminyum, merdivenleri ise granit mermerdir. Binada bir adet asansör bulunmaktadır. Binaya ait kapalı otopark alanı bulunmaktadır. Binada ayrıca yangın alarmı ve yangın söndürme sistemi (manual) bulunmaktadır.

Dairenin Bina İçerisindeki Konumu:

Değerlemeye konu taşınmaz, binanın 3. normal katında, merdivenden çıkınca sağda ve asansörden inince solda yer almaktadır. Daire, bina girişine göre sağ arka cephede yer almaktadır.

Dairenin Planlaması:

Taşınmaz Bölümlerinin	Salon	Antre	Oda	Mutfak	Banyo	Balkon	Teras
Sayısı	1	2	4	2	3	1	1
Net Kullanım Alanı (m ²)	42,10	14,01 12,20(*)	16,42 14,12(*) 19,25(*) 13,70(*)	11,04 2,77(*)	4,90 4,20 4,45(*)	2,72	18,02(*)

- Ekspertize konu taşınmaz brüt normal katı 120 m² ve çatı katı 80 m² olmak üzere toplam ~200 m² dir. Çatı katında yaklaşık 18,02 m² büyüklüğünde teras alanı bulunmaktadır. (*) ile işaretli alanlar çatı katında yer almaktadır. Mevcut durumda projeden farklı olarak, çatı katında mutfak alanı giysi dolabı olarak dekore edilmiştir.

Dairenin Dekorasyon Özellikleri:

Değerlemeye konu taşınmazın, antre ve koridor zeminleri mermer döşeli, duvarlar saten alçı üzeri plastik boyalı ve tavanları ise alçı tavanıdır. Salon ve odaların zeminleri lamine parke döşeli, duvarları saten alçı üzeri plastik boyalı, tavanları alçı tavanıdır. Islak hacimlerin zeminleri seramik kaplı, duvarları fayans kaplı, tavanları ise alçı tavanıdır. Mutfak dolapları MDF, tezgahı granit mermerdir. Banyo hacimlerinde vitriyeye tamdır. Pencere doğramaları PVC'den mamul ve çift camlıdır. İç kapı doğramaları Amerikan Panel Kapı, daire giriş kapısı çeliktir. Isıtma sistemi doğalgaz yakıtlı, kombi sistemidir. Kalorifer petekleri ve kombi aksamı monte edilmiştir. Dairede görüntülü diafon sistemi bulunmaktadır.

Ek Açıklamalar:

Olumlu Özellikler:

- Konut alanı olarak tercih edilen bir bölgede yer alması,
- Yeni ve nitelikli bir sitede konumlu olması,
- İç alanının bakımlı olması,
- Kısmi deniz manzarasının bulunması.

Olumsuz Özellikler:

- Sitede inşaatın henüz devam ediyor olması.

7. PİYASA ARAŞTIRMASI								
	Durumu	Cins	Alan (m ²)	Fiyat (TL)	Gerçekçi Fiyat (TL)	Düzeltilme Oranı	Birim Fiyat (TL/m ²)	Özellikler
1	Satılık	Daire	255	310.000	290.000	0,93	1.137	Taşınmaza yakın Yeni Yol Caddesi' nde, 2 senelik otoparklı ve asansörlü bir binada (Gümüş Konakları), 3. katta, satılık dubleks daire. (Tel: 0 532 333 33 33 İlgili: Sahibinden Satılık)
2	Satılık	Daire	200	330.000	300.000	0,90	1.500	Taşınmazla aynı caddede, yeni bir binada, otoparklı ve asansörlü, 3. katta, deniz manzaralı, bakımlı, satılık dubleks daire. (Tel: 0 542 411 11 11 İlgili: Satış Ofisi)
3	Satılık	Daire	160	175.000	160.000	0,90	1.000	Taşınmazın yanında bulunan yeni binada (Bağlar Göl Evleri), ara katta, 3+1 kullanımlı, deniz manzarası olmayan, satılık daire. (Tel: 0 532 926 26 26 İlgili: Satış Ofisi)
4	Satılık	Daire	140	235.000	210.000	0,89	1.500	Taşınmaza yakın Turgutreis Caddesi' nde, 2 senelik binada, ara katta, 140 m ² , 3+1 kullanımlı, bakımlı, asansörlü otoparklı binada, satılık daire. (Tel: 0 532 111 11 11 İlgili: Satış Ofisi)
5	Satılık	Daire	150	330.000	300.000	0,90	2.000	Taşınmazla aynı sitede, 2. normal katta, 3+1 kullanımlı, bakımlı, kısmi deniz manzaralı, satılık daire. (Tel: 0 212 666 66 66 İlgili: Beyaz Konakları Satış Ofisi)
6	Satılık	Daire	170	300.000	270.000	0,90	1.588	Taşınmazla aynı sitede, 3. normal katta, 4+1 kullanımlı, bakımlı, deniz manzarası bulunmayan, satılık dubleks daire. (Tel: 0 212 666 66 66 İlgili: Beyaz Konakları Satış Ofisi)
Sonuç: Çevrede yapılan araştırmalar sonucu, edinilen emsal bilgiler ve yapılan görüşmelere göre bölgede benzer özellikli gayrimenkullerin birim fiyatları 1.500-2.000,-TL/m ² civarındadır. Değerlemeye konu taşınmazın, konumu, dekorasyon özellikleri ile birlikte kısmi deniz manzaralı olması göz önünde bulundurulduğunda,								
Brüt Kapalı Alan (m²)			X	Birim Fiyat (TL/m²)		=	Toplam Piyasa Değeri	
200			X	1.900		=	380.000 ,,-TL	

8.DEĞERLEME BİLGİLERİ				
	YASAL DURUM DEĞERİ		MEVCUT DURUM DEĞERİ	
Toplam Piyasa Değeri	380.000	,,-TL	380.000	,,-TL
Acil Satış Değeri	330.000	,,-TL	330.000	,,-TL
Arsa Değeri			75.000	,,-TL
Bina Değeri / Sigorta Değeri			98.112	,,-TL
DASK Değeri			110.000	,,-TL
Tamamladığı Zaman Değeri			-	,,-TL
Kira Değeri			1.400	,,-TL/Ay
Satış Süresi	<input checked="" type="checkbox"/> 60-90 Gün	<input type="checkbox"/> 90-180 Gün	<input type="checkbox"/> 180-360 Gün	
	<input checked="" type="checkbox"/> Satılabilir	<input type="checkbox"/> Satışı Güç	<input type="checkbox"/> Satılamaz	
<u>Ekspert Görüşü / Satılabilirlik</u>	Taşınmazın konut kullanımı açısından tercih edilen bir bölgede ve sitede yer alması sebebi ile satış kabiliyetinin "Satılabilir" nitelikte olduğu öngörülmektedir.			
Raporu Hazırlayan	Raporu Kontrol Eden		Raporu Onaylayan	

9. KISITLAMA VE KABULLER
<p>§ İş bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında hazırlanmamıştır ve Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında kullanılamaz.</p> <p>§ Bu rapor, inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.</p> <p>§ Yukarıda belirlenen değerlere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.</p> <p>§ Değerlemede ±%10 yanılma payı mevcuttur.</p> <p>§ Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.</p> <p>§ Takdir edilen değer gayrimenkul ile ilgili herhangi bir hukuki sorunun bulunmadığı varsayımına göredir.</p> <p>§ Bu değerlendirme raporu, hiçbir taahhüdü yüklenmemek kayıt ve şartı ile tanzim olunmuştur.</p>



11.FOTOĞRAFLAR

Dış Görünüş:



Dış Görünüş:



Salondan Görünüş:



Odadan Görünüş:



Mutfaktan Görünüş:

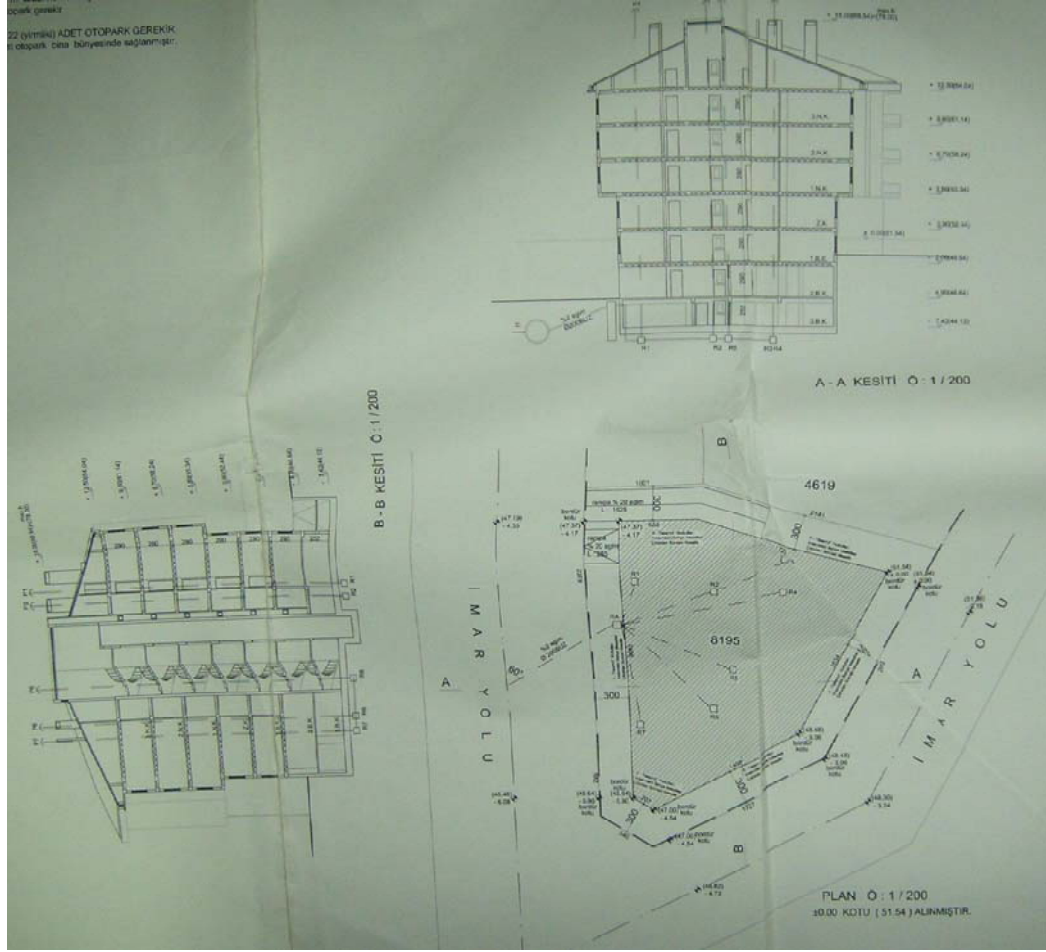


Banyodan Görünüş:



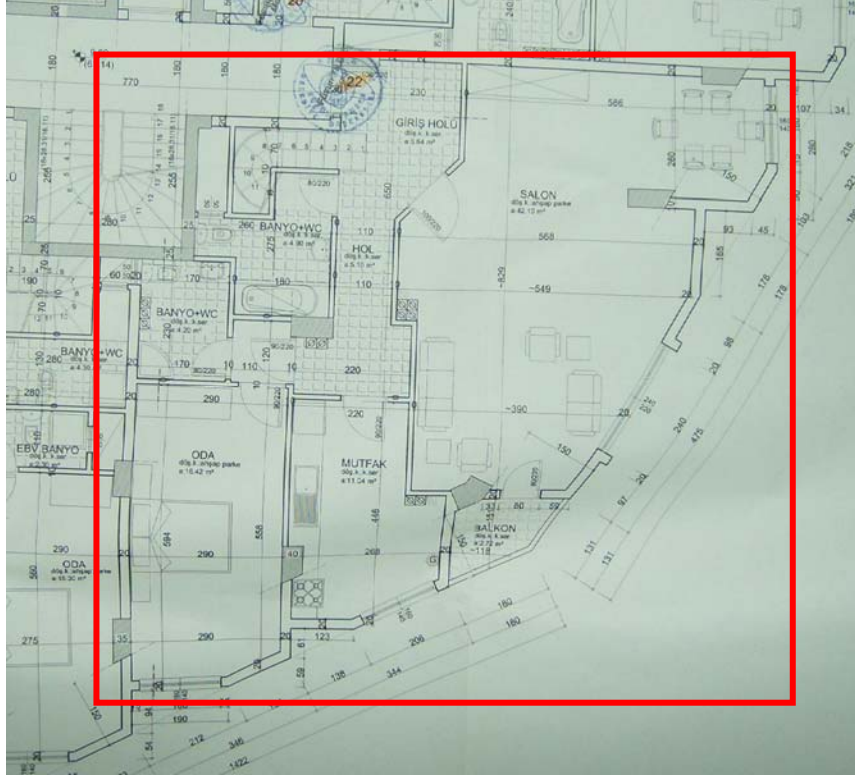
RUHSAT / PROJE FOTOĞRAFLARI

Mimari Proje – Vaziyet Planı :



RUHSAT / PROJE FOTOĞRAFLARI

Mimari Proje – Normal Kat:



Mimari Proje – Normal Kat:






RUHSAT / PROJE FOTOĞRAFLARI

Mimari Proje – Çatı Katı:



Mimari Proje – Çatı Katı:



ANA GAYRİMENKULÜN		İli			<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>			
		İlçesi						
		Mahallesi						
		Köyü						
		Sokağı						
		Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yevmiye No.	m ²	dm ²	
Sınırı								
KAT MÜLKİYETİ		<input type="checkbox"/>	KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>	DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.	
Edinme Sebebi								
Sahibi								
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi	
Cilt No.							Cilt No.	
Sahife no.							Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
<p>NOT: * Mülkiyetin devri için bu tapu senedine müracaat etmelidir. ** Tebliğat Kanunu ile yapılan tapu senedi işlemlerinde ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</p>								
Saray Matbaacılık Ankara - 2004		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Stok No 199		