

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (2016_185)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



**Ortabayır Mahallesi, Çakmak Caddesi, Arka Sokak, No:2
Elexia Levent 6087 Kağıthane/İSTANBUL**

" 53 BAĞIMSIZ BÖLÜM"

İÇİNDEKİLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI
 - 1.1 ÖNGÖRÜ KOŞULLARI
 - 1.2 UYGUNLUK BEYANI
2. RAPOR BİLGİLERİ
 - 2.1 TALEP TARİHİ
 - 2.2 RAPOR NUMARASI
 - 2.3 DEĞERLEME TARİHİ
 - 2.4 RAPORUN KAPSAMI
 - 2.5 RAPORU HAZIRLAYAN
 - 2.6 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 - 2.7 DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ VE NUMARASI
 - 2.8 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ
3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ
 - 3.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ BİLGİLERİ
 - 3.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ
 - 3.3 MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER
 - 4.1 MEVCUT EKONOMİK VE GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER
 - 4.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER
 - 4.1.2 EKONOMİK VERİLER
 - 4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ
 - 4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER
 - 5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI
 - 5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU
 - 5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ
 - 5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER
 - 5.4.1 TAPU İNCELEMESİ
 - 5.4.1.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ
 - 5.4.1.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLİMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
 - 5.4.1.3 VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ
 - 5.4.1.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
 - 5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ
 - 5.4.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ
 - 5.4.2.2 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER
 - 6.1 MALİYET YAKLAŞIMI
 - 6.2 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI
 - 6.3 GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

- 8.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER
- 8.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER
- 8.3 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ
- 8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ
- 8.5 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR
- 8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ
- 8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ
- 8.8 HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN VARSAYIMLAR
- 9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 10.1 FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI
- 10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ
- 10.3 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
- 10.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

11. SONUÇ

- 11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ
- 11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

12.EKLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI

- Müşteriyi tanıtıcı bilgiler, müşterinin kendisi tarafından beyan edilmiş olup bu bilgilerdeki yanlışlıklardan şirketimiz sorumlu değildir.
- " Genel analiz ve veriler " başlığı altında yer alan bilgiler tamamen değerlemesi talep edilen gayrimenkul için genel bir projeksiyon çizilmesi amacıyla, kamuya açık kaynaklar üzerinde değerlendirilmiş bilgilerle hazırlanmış olup bu bilgi, belge, resim ve haritaların rapordaki amacı dışı kullanımı halinde şirketimiz sorumlu tutulamaz .
- Gayrimenkulün fiziksel ve mülkiyet durumuna ilişkin bilgiler ilgili kamu ve özel kurum ve kuruluş birim ve yetkililerinden edinilmiş olup; bu bilgilerin belirli bir amaçla önceden tahrif edilmiş olması, dijital veriler ile basılı ya da yazılı veriler arasındaki muhtemel hatalar rapor kapsamı haricinde tutulmalı, raporda varılan saptama ve sonuçlar ibraz edilen belgeler doğrultusunda kabul edilmelidir. Bu bilgiler değerlendirme uzmanı tarafından elde edildiği tarih itibari ile değerlendirilip, sonradan hasıl olan değişiklikler rapor kapsamı dışında sayılmalıdır.
- Gayrimenkulün değerine ilişkin olarak ele alınan veriler; değerlendirme sürecinde beyan edildikleri şekilde değerlendirilmiş olup bu süreçte bu verilerden yanıltıcı olanları ile bu tarihten sonra verilerde meydana gelen değişiklikler rapor kapsamı dışında sayılmalıdır.
- Gayrimenkulün değer tespitinde müşteri taleplerine bağlı kalınarak, şirketimiz ve değerlendirme uzmanının görev yetki ve sorumluluk sınırları dışarısında kalan; zemin sağlamlığının kati tespiti, yapının tamamında deprem ya da eskimeye bağlı oluşmuş tüm zarar ve ziyanın kesin tespiti yapılmamış olup, bu hususlar bu konulardaki genel veriler ve dışarıdan görülebildiği ölçülerde değerlendirilebilmiştir. Yine benzer şekilde gayrimenkul kapsamındaki muhtemel yer altı zenginlikleri v.b. dışarıdan tespiti mümkün olmayan diğer unsurlar yok sayılarak rapor kapsamı dışında tutulmuştur.
- Gayrimenkulün fiziksel ve mülkiyete ilişkin incelemeleri esnasında, resmi olarak tespit edilebilen kamulaştırma, plan tadili- iptali, haciz, ipotek gibi değeri etkileyen ya da kısıtlayan hususlar dışında var olduğu iddia edilen diğer benzeri hususlar değerlemede çözüleceği varsayımı ile göz ardı edilerek kıymet takdiri yapılmıştır.
- Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz, ancak kurum içinde belli bir amaca yönelik olarak kısmen (değerin yazılı olduğu sayfalarda) yazışmalara ek olarak fotokopi ile çoğaltma yapılabilir. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Dega Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. nin yazılı onayı gerekmektedir.
- Değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır ve Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında kullanılabilir.
- Bu rapor, inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Değerleme raporunda yer alan değerlere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- Bu değerlendirme raporu, hiçbir taahhüt yüklenmemek kayıt ve şartı ile tanzim olunmuştur.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

- _ Yapılan değerlendirme çalışmasının SPK mevzuatlarına ve UDES Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirildiği ve aşağıdaki hususların teyidi ile sağlandığını beyan ederiz.
- _ Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- _ Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- _ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülklerle herhangi bir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkar ve ön yargımız bulunmamaktadır.
- _ Değerleme uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne ve müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- _ Değerleme, ahlaki kural ve performans standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- _ Değerleme personeli ve uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- _ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- _ Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.
- _ Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

2. RAPOR BİLGİLERİ

2.1. TALEP TARİHİ : 15.11.2016

2.2. RAPOR NUMARASI : 2016_185_İSTANBUL_ELEXIA LEVENT_6087

2.3. DEĞERLEME TARİHİ : Çalışmalar 31.12.2016 tarihinde tamamlanmıştır.

2.4. RAPORUN KAPSAMI : İstanbul İli, Kağıthane Mahallesi, Ortabayır Mahallesi, Çakmak Caddesi, Arka Sokak, No:2 Elexia Levent 6087 ada 13 parselde kain arsa üzerinde inşa edilmekte olan 53 adet bağımsız bölümün piyasa değerinin bugünkü rayiçlerle belirlenmesi konusunda gerekli değerlendirme raporunun De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenmesidir.

2.5. RAPORU HAZIRLAYAN : Nil Birsen ORAL (SPK Lisans No: 403129)

2.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI : Ahmet Önder ORAL (SPK Lisans No : 402508)

2.7. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ-NUMARASI : 15.11.2016 tarih-185 nolu

2.8. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulunun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin Kurulca Listeye alınmalarına ilişkin Esaslar hakkında Tebliğ" ve bu tebliğde yapılan değişiklik hükümleri ile 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı Kurul kararında belirlenen, raporda bulunması gereken asgari hususlar (raporlama standartları) çerçevesinde, bağımsızlık sorumluluk, mesleki özen, titizlik ve sır saklama yükümlülüğü ilkelerine uyularak hazırlanmıştır.

3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

3.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ BİLGİLERİ : DE-GA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Adres : Mahatma Gandhi Caddesi, No: 23/6 Gaziosmanpaşa/Çankaya/ANKARA

Telefon/ Faks : 0312 468 01 07-08 / 0312 468 01 09

Yetki: Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun, Seri: VIII, No 35 Sayılı " Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek Şirketlere ve bu şirketlerin Kurulca listeye alınmalarına ilişkin Esaslar Hakkında Tebliğ " çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere SPK' nın 18.03.2008 tarih ve 268 sayılı yazısı ile listeye alınması üzerine değerlendirme faaliyetine başlamıştır.

3.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza, K:18 Cevizlibağ, 34020 İstanbul/TÜRKİYE

Tel : + 90 (212) 709 3745

Faks : + 90 (212) 353 0909

E-Posta : bilgi.ygyo@yesilgyo.com

3.3. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

İş bu Değerleme Raporu'nun kapsamı Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

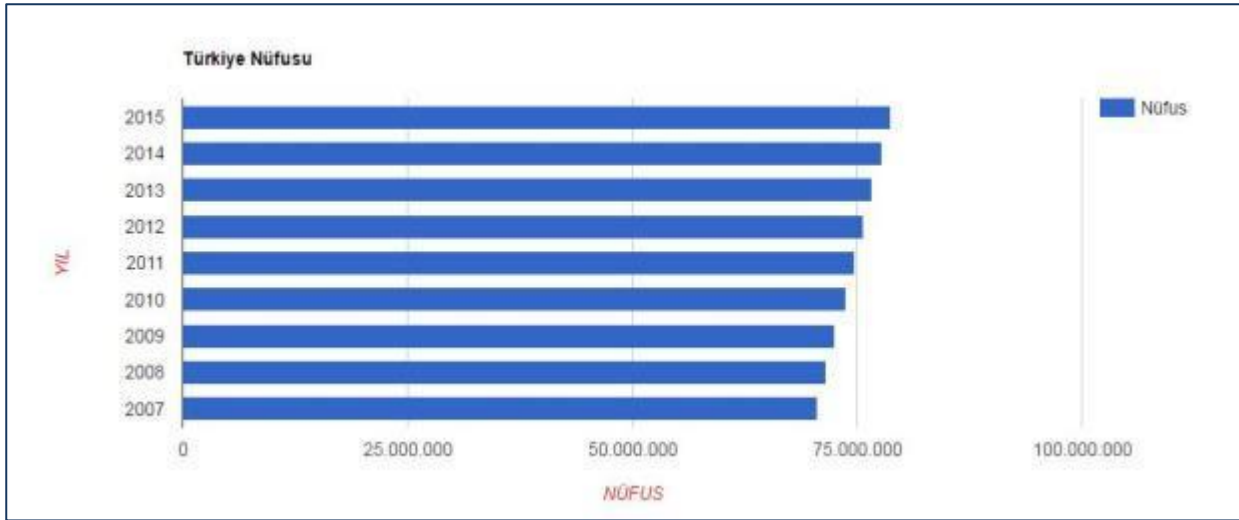
4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

4.1. MEVCUT EKONOMİK, GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)' ne göre Türkiye nüfusu 2015 yılında toplam 78.741.053 kişi olup, bu nüfusun, 39.511.191' i erkek ve 39.229.862' si kadından oluşmaktadır.

Yıl	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2015	78.741.053	39.511.191	39.229.862
2014	77.695.904	38.984.302	38.711.602
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2007	70.586.256	35.376.533	35.209.723



4.1.2. EKONOMİK VERİLER VE ANALİZİ

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır. Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da, bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir.

2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidış ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

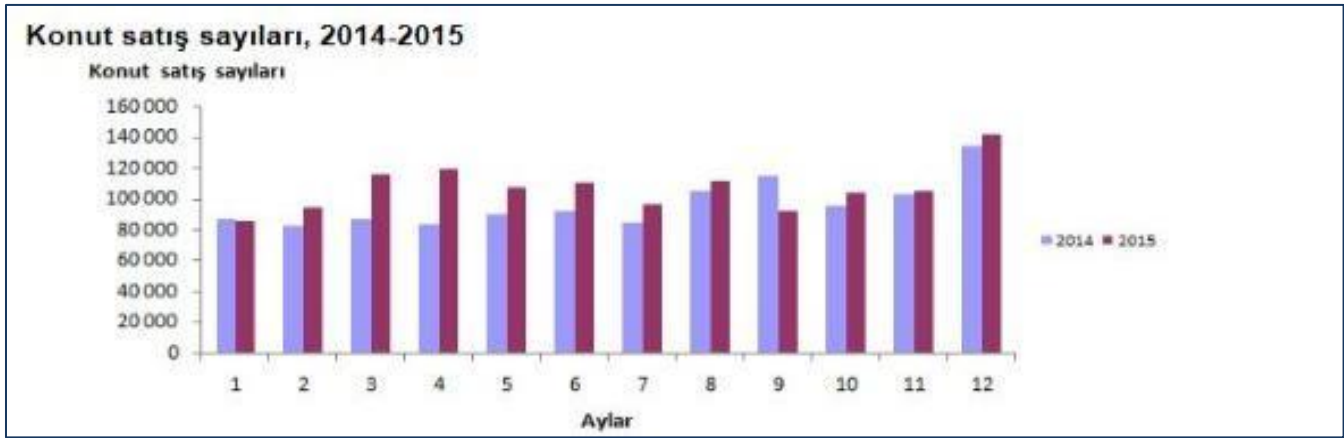
2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatla büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında Yerel ve Cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım-satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür. Özellikle 2015 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansımada göstermektedir.

2015 yılının geneline bakıldığında ise, beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ

Türkiye genelinde 2015 yılında 1.289.320 konut satış sonucu el değiştirdi. Konut satışları 2015 yılında bir önceki yıla göre %10,6 artış gösterdi. Konut satışlarında 2015 yılında, İstanbul 239.767 konut satışı ile en yüksek paya (%18,6) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 146.537 konut satışı (%11,4) ile Ankara, 77.796 konut satışı (%6) ile İzmir izledi. En az satış ise 139 konut ile Hakkari'de gerçekleşti. Türkiye genelinde satılan konutların 434.388 tanesi ipotekli, 854.932 tanesi ise diğer satış türünde gerçekleşti.



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %6,6 oranında azalış göstererek 40.283 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %28,2 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 8.826 konut satışı ve %21,9 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %55 ile Ardahan oldu.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %11,8 oranında artarak 102.316 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 17.769 konut satışı ve %17,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %66,8 oldu. Ankara 10.611 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5.861 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 9 konut ile Ardahan oldu.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %12,4 artarak 74.032 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13.625 konut satışı ile en yüksek paya (%18,4) sahip olurken, İstanbul'u 8.031 konut satışı ile Ankara ve 3.695 konut satışı ile İzmir izledi.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %0,4 azalış göstererek 68.567 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 12.970 konut satışı ve %18,9 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,8 oldu. Ankara 8.015 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.650 konut satışı ile İzmir izledi.

4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İSTANBUL İLİ



İstanbul, Türkiye'nin 81 ilinden biri olup, ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 ile 1261-1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, hilafetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam'ın da merkezi oldu.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.255.685	6.655.094	6.600.591
2009	12.915.158	6.498.997	6.416.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392
2007	12.573.836	6.291.763	6.282.073

2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre ilin toplam nüfusu 14.657.434 kişi olup, 2007 yılından itibaren İstanbul İli nüfus verileri yukarıdaki tabloda görülmüştür.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER



5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

Söz konusu taşınmaz; İstanbul İli, Kağıthane Mahallesi, Ortabayır Mahallesi, Çakmak Caddesi, Arka Sokak, No:2, adresinde ve imarın 6087 ada 13 parsel üzerinde yer alan Elexia Levent projesidir.

Değerleme konusu taşınmaza ulaşmak için, Büyükdere Caddesi üzerinde yer alan Kanyon AVM' nin yanından Talatpaşa Caddesine girilip, yaklaşık 500 m ilerlenir. Bu noktada değerleme konusu 6087 ada 13 parsel sağ kolda yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölge ticaret ağırlıklı yapılaşmaya sahip olup, sanayi ve ticaret alanlarının yoğun olduğu bir bölgedir. Taşınmazların çevresinde çeşitli iş kollarında faaliyet gösteren betonarme binalar bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz imar planında Ticaret+Konut Alanı olarak planlanmıştır.

Konu taşınmaz; 1.068,72 m2 alana sahiptir.

Değerleme konusu 6087 ada 13 parsel, Kağıthane İlçesi, Ortabayır Mahallesi, Çakmak Caddesi, Arka Sokak No:2 açık adresinde yer almakta olup, mevcutta temel kazıkları atılmış durumda ve yapımına başlanmış 6 bodrum, zemin kat ve 14 normal kattan oluşan 14.07.2016 tarih 4/68 sayılı tadilat yapı ruhsatı ile belediye tarafından onaylanmış proje inşası bulunan projedir. Taşınmaz üzerinde gerçekleştirilen Proje geliştirme; Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. tarafından yapılmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz Büyükdere Caddesine yakın konumda yer almakta olup yakın çevresinde Eczacıbaşı Bilişim, Boosters İstanbul, Levent 199, Büyükdere Plaza, Konsolosluklar, Banka Genel Müdürlük Binaları, Kanyon Avm, Özdilek AVM, Metrocitiy AVM ve bir çok işletme ve şirketlere ait ofis, genel müdürlük vb. alanlar yer almaktadır. Parsel üzerinde inşasına başlanmış olan yapı mimari projesine göre 6 bodrum kat, zemin kat, 14 normal kattan oluşmakta olup, 6. bodrum katta su deposu, tesisat hacmi, kazan dairesi, asansör holü, 2 adet yangın merdiveni ve 24 araçlık otopark hacimleri, 5. bodrum katta 32 araçlık otopark hacmi, 4. bodrum katta 32 araçlık otopark hacmi, 3. bodrum katta 32 araçlık otopark hacmi, 2. bodrum katta 32. araçlık otopark hacmi, 1. bodrum katta 2 adet tesisat hacmi, bay ve bayan wc hacimleri, sığınak hacmi, zemin katta 2 adet dükkan ve 1 adet dükkana ait depo, 1. normal katta 1 adet kapıcı dairesi, 1 adet dükkan (8 nolu bb), 4 adet 1+1 mesken (3, 5, 6 ve 7 nolu bb ler) ve 1 adet 2+1 mesken (4 nolu bb), 2. normal katta 2 adet dükkan (15 ve 16 nolu bb ler), 5

adet 1+1 mesken (9, 10, 12, 13 ve 14 nolu bb ler), 1 adet 2+1 mesken (11 nolu bb), 3. normal katta 6 adet 1+1 mesken (17, 18, 21, 22, 23 ve 26 nolu bb ler), 4 adet 2+1 mesken (19, 20, 24 ve 25 nolu bb ler), 4. normal katta 6 adet 1+1 mesken (27, 28, 31, 32, 33 ve 36 nolu bb ler), 4 adet 2+1 mesken (29, 30, 34 ve 35 nolu bb ler), 5. normal katta 6 adet 1+1 mesken (37, 38, 41, 42, 43 ve 46 nolu bb ler), 4 adet 2+1 mesken (39, 40, 44 ve 45 nolu bb ler), 6. normal katta 6 adet 1+1 mesken (47, 48, 51, 52, 53 ve 56 nolu bb ler), 4 adet 2+1 mesken (49, 50, 54 ve 55 nolu bb ler), 7. normal katta 9 adet 1+1 mesken (57, 58, 61, 62, 63, 64, 65, 66 ve 67 nolu bb ler) 2 adet 2+1 mesken (59 ve 60 nolu bb ler), 8. normal katta 9 adet 1+1 mesken (68, 69, 72, 73, 74, 75, 76, 77 ve 78 nolu bb ler) 2 adet 2+1 mesken (70 ve 71 nolu bb ler), 9. normal katta 9 adet 1+1 mesken (79, 80, 83, 84, 85, 86, 87, 88 ve 89 nolu bb ler) 2 adet 2+1 mesken (81 ve 82 nolu bb ler), 10. normal katta 9 adet 1+1 mesken (90, 91, 94, 95, 96, 97, 98, 99 ve 100 nolu bb ler) 2 adet 2+1 mesken (92 ve 93 nolu bb ler), 11. normal katta 9 adet 1+1 mesken (101, 102, 105, 106, 107, 108, 109, 110 ve 111 nolu bb ler) 2 adet 2+1 mesken (103 ve 104 nolu bb ler), 12. normal katta 9 adet 1+1 mesken (112, 113, 116, 117, 118, 119, 120, 121 ve 122 nolu bb ler) 2 adet 2+1 mesken (114 ve 115 nolu bb ler), 13. normal katta 9 adet 1+1 mesken (123, 124, 127, 128, 129, 130, 131, 132 ve 133 nolu bb ler) 2 adet 2+1 mesken (125 ve 126 nolu bb ler), 14. normal katta 10 adet 2+1 dubleks mesken (134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142 ve 143 nolu bb ler) yer almaktadır.

Elexia Levent 6087 Projesinde halihazırda hafriyat ve iksa çalışmaları yapılmaktadır. Bu imalatlar yaklaşık % 75 seviyesindedir. Ancak projenin genel ilerlemesi % 3 seviyesinde olduğundan, herhangi bir sitüasyon tablosu düzenlenmemiştir.

5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

İstanbul'un en önemli akslarından biri olan Levent' te yükselen Elexia Levent 6087 Projesi, tüm araziye eşit yoğunlukta yayılan ve mono blok olarak tasarlanmış bir proje olup, projede araç trafiği blok altında yer almaktadır. Büyükdere Caddesi'ne 5 dakika yürüme mesafesinde bulunan Elexia Levent projesinin çevresinde Kanyon AVM, Özdilek AVM, Metrocity AVM, İş Kuleleri, Levent Loft, Tekfen Tower, İstanbul Sapphire AVM yer almaktadır.

5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu 6087 ada 13 parsel üzerinde inşasına başlanmış olan yapının kat irtifakının kurulmamış olması ve mevcutta bağımsız bölümlerin inşa edilmemiş olması sebebiyle, bağımsız bölüm tanımı ve iç mekan özellikleri anlatılmamıştır. Ancak yüklenici firmanın taahhütü, projenin 1.sınıf malzemeye inşa edilip teslim edeceği yönündedir. Tablo 2 de her bir bağımsız bölüme ait oda sayısı, alan, cephe ve kat bilgileri gösterilmiştir.

5.4 GAYRİMENKUL İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

TAPU BİLGİLERİ						
3.Tapu Sicil Kayıtları						
Ana Gayrimenkulün				Bağımsız Bölümün		
İli	İSTANBUL	Pafta No		Niteliği		
İlçesi	KAĞITHANE	Ada No	6087	Arsa Payı		
Bucağı	-	Parsel No	13	Blok No		
Mahallesi	MERKEZ MAH.	Niteliği	ARSA	Kat No		
Köyü	-	Yüzölçümü	1.068,72 m²	Bağımsız		
Sokağı	-	Yevmiye No	TABLO-1	Eklentisi		
Mevkii	ORTABAYIR	Cilt No	453	Tapu Belgesi Cinsi	Kat Mülkiyeti	
Sınırı	PLANINDADIR	Sahife No	44599		Kat İrtifakı	
Tapunun edinme tarihi ve edinme sebebi					Cins tashihli	
Tarih	TABLO-1	Edinme sebebi	KAT İRTİFAK TESİSİ		Kadastro tespitli	
					Arsa tapusu	X
Sahibi	Malikin Adı&Soyadı - Ünvanı				Hisse	
	TABLO-1				TABLO-1	
Önceki mülk sahipleri	Son 3 yıldaki el el değiştirme bilgileri					

12.12.2016 tarihinde saat 15:22' da Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden alınan resmi TAKBİS belgesine göre, 6087 ada 13 parsel üzerinde ;

Hak ve Mükellefiyetler Bölümünde;

Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Şerhler Bölümünde;

Şerh: İİK 28.madde şerhi 15.07.1971 tarih 5895 yevmiye

Şerh İİK 28. madde şerhi 11.03.1976 tarih 2793 yevmiye

Şerh Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ) 12.11.2014 tarih 21174 yevmiye

Tülay Özçelik hissesi üzerinde:

İcrai Haciz : İSTANBUL 22.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin bila tarih 2012/21427 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1580.68 TL bedel ile Alacaklı : TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.03.07.2013 tarih 12556 yevmiye

Volkan Akkan hissesi üzerinde:

İcrai Haciz : BAKIRKÖY 6.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 06/05/2015 tarih 2010/20603 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1058.55 TL bedel ile Alacaklı : ttnet a.ş. lehine haciz işlenmiştir. 09.07.2015 tarih 13750 yevmiye

Beyanlar Bölümünde;

Beyan Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. 25.02.2013 - 3494

Beyan 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 11.06.2014 - 11671

Beyan 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 11.06.2014 - 11668

Beyan 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 11.06.2014 - 11667

Beyan 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 11.06.2014 - 11670

Beyan 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 11.06.2014 - 11676

Beyan 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 11.06.2014 - 11669

Beyan 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 11.06.2014 - 11675

Beyan 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 12.06.2014 - 11697

Beyan 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 13.06.2014 - 11764

Beyan 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 13.06.2014 - 11767

Yukarıda belirtilen takyidatların taşınmazların devir ve temlikini kısıtlayıcı veya değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte olmadığı kanaati edinilmiştir. Bu sebeple konu gayrimenkullerin tapu kayıtları açısından portföye alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

5.4.1.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)	:	12.12.2016 tarihinde saat 15:22' da Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden alınan resmi TAKBİS belgesine göre, 6087 ada 13 parsel üzerine kayıtlı taşınmazın 206051000 /667950000 hissesi 04.10.2016 tarihinde ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına tescil edilmiştir.
KAĞITHANE BELEDİYESİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	Taşınmazın imar durumu için Kağıthane Belediyesi'nden bilgi alınmıştır. Kağıthane Belediyesi İmar Durum Bürosu' ndan alınan bilgiye göre 6087 ada 13 no.lu parsel; 1/1.000 Ölçekli Kağıthane Uygulama İmar Planı kapsamında;" Taşınmaz; "Kaks: 2,50 Taks: 0,40 " koşulları ile " Ticaret + Konut " alanı içerisinde kalmaktadır. Taşınmaz net imar parselidir.

5.4.1.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLİMLERİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmaz üzerinde yer alan riskli yapı şerhi GYO portföyüne alınmasına engel değildir.

5.4.1.3 VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Taşınmaz GYO portföyünde " Projeler " başlığı altında yer alabilir.

5.4.1.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Söz konusu taşınmazın dosyası Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü' nde yer almaktadır. Taşınmaza ait 17.06.2016 tarihli onaylı mimari projesi, 24.03.2016 tarih 2/58 nolu yeni yapı ruhsatı ve 14.07.2016 tarih, 4/68 nolu tadilat yapı ruhsatı incelenmiştir. Kağıthane İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, taşınmaza ait evrak dosyasında yıkım kararı vb. olumsuz karar bulunmadığı tespit edilmiştir.

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

Taşınmazın arşiv dosyası içerisinde, 17.06.2016 tarihli onaylı mimari projesi incelenmiştir.

Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi Kaydı:

Taşınmazın arşiv dosyası içerisinde 24.03.2016 tarih 2/58 nolu yeni yapı ruhsatı ve 14.07.2016 tarih, 4/68 nolu tadilat yapı ruhsatı incelenmiştir.

İmar Durumu:

Kağıthane Belediyesi İmar Durum Bürosu' ndan alınan bilgiye göre 6087 ada 13 no.lu parsel; 1/1.000 Ölçekli Kağıthane Uygulama İmar Planı kapsamında;" Taşınmaz; "Kaks: 2,50 Taks: 0,40 " koşulları ile "**Ticaret + Konut**" alanı içerisinde kalmaktadır.

5.4.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerlemesi yapılan taşınmaz arsa nitelikli olup, bu şık ile ilgisi bulunmamaktadır.

5.4.2.2 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme mevcut bir parsel üzerindeki arsa için yapılmıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN GENEL YÖNTEMLER

6.1. PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI

Bu yöntem, değerlemesi yapılacak arsa üzerinde imar ve yapılanma koşullarına uygun koşullarda ve taraflarca (arsa sahibi-müteahhit) belirlenecek özelliklere sahip bir yapının günümüz ekonomik koşullarına, toplam piyasa rayiç bedelinin tespit edildiği, ileriye yönelik hesap yöntemine dayanır. Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir. Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

6.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- * Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- * Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- * Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- * Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- * Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

6.3. GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa, örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanıma olasılığına karşın, bir yapının kullanıma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faiz oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Raporda proje geliştirme yapılmıştır.

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

Değerleme konusu mülkün bulunduğu İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Ortabayır Mahallesi yapılaşma oranı yaklaşık % 90 seviyesinde olup, yakın çevrede, genellikle iş merkezleri, sosyal donatı alanları ve mesken kullanımları bulunmaktadır. Bölge genel itibarıyla her türlü altyapı hizmetinden faydalanabilmektedir ve sosyal donatı alanları yeterli seviyededir.

8.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

- İlçe merkezine yakın konumda yer alması,
- Konumunun elverişli olması,
- Çevresindeki alanların faal olarak kullanılması.

8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Piyasada mevcut resesyon hali,

8.3 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede satılık arsa ve mesken fiyatları incelenmiştir. Bölgede, benzer niteliklere sahip mülkler yaş, cephe, konum, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

MESKEN EMSALLERİ

Green House 0 212 554 47 18; Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Trea Residence bünyesinde konumlu 2. kat 1+1 42 m2 mesken 450.000 TL bedelle satılıktır. Trea Residence İnşası devam eden Elexia Levent'e göre konum olarak daha düşük şerefeliyedir.

Green Point Estate 0 212 321 34 19; Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan İn-Levent 34 bünyesinde konumlu 3. kat 1+1 50 m2 mesken 575.000 TL bedelle satılıktır.

Tabya Emlak 0 212 280 47 46; Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 5 katlı binanın bodrum katında konumlu 1+1 45 m2 mesken 390.000 TL bedelle satılıktır.

Hançer Emlak 0 537 590 26 18; Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Trea Residence bünyesinde konumlu 11. kat 2+1 60 m2 mesken 685.000 TL bedelle satılıktır. Trea Residence İnşası devam eden Elexia Levente göre konum olarak daha düşük şerefiyelidir.

Exit Emlak 0 212 279 70 67; Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan TEKFEN arkasında konumlu 30 m2 depo, 50 m2 giriş ve 50 m2 asma katlı toplam 130 m2 alanlı dükkan 3.100.000 TL bedelle satılıktır.

Green House 0 212 554 47 18; Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Talatpaşa Caddesine yakın ara sokakta konumlu 60 m2 alanlı dükkan 1.550.000 TL bedelle satılıktır.

Tüfekçioğlu Emlak Abdurrahman Bey 0 535 455 99 77; Değerleme konusu projenin olduğu bölgeye hakim olan emlakçıdan alınan bilgiye göre değerleme konusu taşınmaz bünyesinde yer alan 1+1 daireler 500.000-700.000 TL aralığında 2+1 daireler 800.000-1.000.000 TL aralığında satılabilir.

Tüfekçioğlu Emlak Abdurrahman Bey 0 535 455 99 77; Değerleme konusu projenin olduğu bölgeye hakim olan emlakçıdan alınan bilgiye göre değerleme konusu taşınmaza benzer proje olan Nef 163 bünyesinde yer alan 1+0 dairelerin en düşük 500.000 TL, 2+1 dairelerin ise en düşük 700.000 TL den satılmış olduğu bilgisi alınmıştır.

Tüfekçioğlu Emlak Abdurrahman Bey 0 535 455 99 77; Değerleme konusu projenin olduğu bölgeye hakim olan emlakçıdan alınan bilgiye göre Atalay Caddesinde yer alan Tera Residence bünyesinde zemin kat 1+0 mesken 480.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmaz siteye ait istinat duvarına bakmaktadır.

Hocaoğlu Emlak 0 212 268 39 51; Değerleme konusu projeye yakın konumda yer alan cadde üzerinde, yaklaşık 3 ay önce 70 m2 dükkan 1.700.000 TL bedelle satılmıştır. 1 ay önce cadde üzerinde yer alan 100 m2 dükkan 2.700.000 TL bedelle satılmıştır.

Hocaoğlu Emlak 0 212 268 39 51; Değerleme konusu projenin olduğu bölgeye hakim olan emlakçıdan alınan bilgiye göre değerleme konusu taşınmaz bünyesinde yer alan 1+1 daireler 500.000-700.000 TL aralığında 2+1 daireler 700.000-1.000.000 TL aralığında satılabilir.

Erd Gayrimenkul 0 (544) 934 24 24; Değerleme konusu projenin olduğu bölgeye hakim olan emlakçıdan alınan bilgiye göre değerleme konusu taşınmaz bünyesinde yer alan 1+1 daireler 1.500-1750 TL aralığında 2+1 daireler 1.500-2.500TL aralığında kiralanabilir.

HT Gayrimenkul 0 (532) 547 65 68; Değerleme konusu projenin olduğu bölgeye hakim olan emlakçıdan alınan bilgiye göre değerleme konusu taşınmaz bünyesinde yer alan 1+1 daireler 1.500-2.000 TL aralığında 2+1 daireler 2.000-2.500TL aralığında kiralanabilir.

Emsaller taşınmaz ile aynı bölgede ve yakın konumdaki site tarzı yerleşimlerden alınmıştır.

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz 6087 ada 13 parselde kain mülktür. Söz konusu taşınmazın yargıya intikal eden bir durumu olmadığı tespit edilmiştir.

8.5 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Rapor proje geliştirme niteliğine sahiptir.

8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın mevcut şartlarda en etkin ve verimli kullanımı halihazırdaki fonksiyonudur.

8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz arsa nitelikli olup, bölünmüş kısım değer analizine uygun bulunmamıştır.

8.8 HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusudur.

9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Değerleme çalışmasında Nihai Satış Değeri takdir edilirken Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Doğrudan İndirgeme Yöntemi kullanılmıştır.

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN KABULLER

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Kabulleri

- Mesken niteliğinde olan emsaller konu gayrimenkulün yakın çevresinde yer almaktadır.
- Yakın çevresinde bulunan emsallerin, konu gayrimenkule göre konumu, imar durumu, üzerindeki yapılaşma durumu değerlendirilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaz için sektör temsilcileri ve yakın çevredeki halkla görüşmeler yapılmış, mülkün yerinde yapılan incelemeleri ile birlikte analiz edilmiştir. Taşınmazın İlçe merkezine yakın konumda yer alması, konumunun elverişli olması ve çevresindeki alanların faal olarak kullanılması gibi olumlu özellikleri göz önüne alınmış olsa da, piyasada mevcut resesyon hali gibi olumsuz özelliği de nihai değer oluşmasında göz önünde bulundurulmuştur.
- Emsal Karşılaştırma Analizi kullanılarak nihai değer takdir edilirken tüm bu olumlu ve olumsuz faktörler göz önüne alınmıştır.

Doğrudan İndirgeme Yöntemi Kabulleri

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon da denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Bu analizde "Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon oranı ise satılık ve kiralık emsallerin ortalama birim fiyatlarından hareketle (Bkz. Emsal Analizi) şu şekilde belirlenmiştir.

KONUTLAR İÇİN

Ortalama m2 satış değeri : 13.000 TL/m2

Ortalama m2 kira değeri : 18 TL/m2

Satış Değeri / kira değeri : 13.000 / 18 = 722 Ay /12 Ay = 60 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 60,00 = % 1,66 olarak belirlenmiştir.

AÇIKLAMA	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	TOPLAM DEĞER (TL)
138 ADET MESKEN	100.848,60	1.210.183,20	1,66	72.530.000,00

MAĞAZALAR İÇİN

Ortalama m2 satış değeri : 22.000 TL/m2

Ortalama m2 kira değeri : 40 TL/m2

Satış Değeri / kira değeri : 22.000 / 40 = 550 Ay /12 Ay = ~ 45 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 45 = % 2,22 olarak belirlenmiştir.

AÇIKLAMA	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	TOPLAM DEĞER (TL)
5 ADET TİCARİ	21.492,00	257.904,00	2,22	11.630.000,00

9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Değerleme çalışması Uluslararası Değerleme Esasları Standartında mevcut yöntemlerden üçü kullanılmak suretiyle yapılmıştır. Nihai Satış Değeri takdir edilirken Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Doğrudan İndirgeme Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemin kabulleri ve dayanakları rapor içeriğinde sunulmuştur.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Konu taşınmaz için sektör temsilcileri, halkla yapılan görüşmeler ve yerinde yapılan incelemelerde, taşınmazın İlçe merkezine yakın konumda yer alması, sahile yakın konumda olması ve çevresindeki alanların faal olarak kullanılması gibi olumlu özellikleri göz önüne alınmış olsa da, piyasada mevcut resesyon hali gibi olumsuz özelliği ile birlikte yakın çevredeki emsallerin değerleri de göz önünde bulundurularak her bir bağımsız bölüm için birim metrekare değerler takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında "Emsal Karşılaştırma Yöntemi"ne göre değerlendirilmesi EK-2'de sunulmuştur. Tüm bu bilgiler ve hesaplamalar ışığında, Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre, inşaat ve imalatları tamamlanmış taşınmazların nihai satış değeri KDV hariç 88.957.000.-TL (SeksensekizmilyondokuzyüzelliyedibinTürkLirası) olarak takdir edilmiştir. Ek-4' de proje bünyesindeki Yeşil GYO' nun maliki olduğu konutların ve ticari ünitelerin bitmiş haliyle bugünkü rayiç bedeli verilmiştir.

Gelir İndirgeme Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon da denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir. Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında "Gelir İndirgeme Yöntemi"ne göre değerlendirilmesi EK-3'de sunulmuştur. Tüm bu bilgiler ve hesaplamalar ışığında, Gelir İndirgeme göre, tamamlanmış taşınmazların nihai satış değeri KDV hariç 84.160.000.-TL (SeksendörtmilyonyüzaltmışbinTürkLirası) olarak takdir edilmiştir. Ek-5' de proje bünyesindeki Yeşil GYO' nun maliki olduğu konutların ticari ünitelerin bitmiş haliyle bugünkü rayiç bedeli verilmiştir.

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10.1 FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Doğrudan İndirgeme Yöntemi ve Proje Geliştirme Yöntemi kullanılarak fiyat takdiri yapılmıştır. Bölgede, benzer niteliklere sahip, satılık meskenler yaş, cephe, konum, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

Taşınmazın arsasının nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, " Emsal Karşılaştırma Yöntemi " nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz.

LEVENT ELEXIA PROJESİ DAHİLİNDEKİ 138 ADET B.B.' ÜN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	73.137.000.-TL
DOĞRUDAN İNDİRGEME YÖNTEMİ	72.530.000.-TL
LEVENT ELEXIA PROJESİ DAHİLİNDEKİ 5 ADET B.B.' ÜN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	15.820.000.-TL
DOĞRUDAN İNDİRGEME YÖNTEMİ	11.630.000.-TL

Taşınmazların yakın çevresinde yapılan incelemelerde; yakın mesafedeki benzer projelerin kiralık fiyatları baz alınmış olup, bölgedeki dairelerin m2 kira değerlerinin konutlar için 15-25,-TL/m2, ticariler için 30-50,-TL/m2 aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıttığı için "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş olup, Elexia Levent Projesi dahilindeki 143 adet bağımsız bölümün bitmiş haldeki değerlerinin tespitinde " Emsal Karşılaştırma Yöntemi " nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz.

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

10.3 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu gayrimenkul, boş arazi niteliğinde olduğundan imar mevzuatı açısından yapılması gereken herhangi bir yasal gereklilik ve alınması gerekli izin ve belgeler bulunmamaktadır.

10.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Taşınmaz, GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer alabilir.

11. SONUÇ

11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 55 (Ellibeş) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir. İlgili projenin satış vaadi sözleşmesi ve listesi ekte verilen Yeşil GYO' ya ait 53 adet konut ve ticari ünitelerin toplam değeri aşağıda verilmiştir.

Ek 2' de proje bünyesindeki tüm bağımsız bölümleri bitmiş haliyle bugünkü rayiç bedeli, Ek 4' de proje bünyesindeki Yeşil GYO' nun maliki olduğu tüm bağımsız bölümlerin bitmiş haliyle bugünkü rayiç bedeli bulunmaktadır.

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

*** Proje bünyesinde yer alan, Yeşil GYO' nun maliki olduğu 53 adet konutun bugünkü rayiçlerle bitmiş haldeki toplam değeri:**

35.553.000.-TL (OtuzbeşmilyonbeşyüzelliüçbinTürkLirası)

~ 9.275.502.-EURO (DokuzmilyonikiyüzyetmişbeşbinbeşyüzikiEuro)

~ 9.823.985.-USD (DokuzmilyonsekiyüzüçyüzirmiüçdokuzyüzseksenbeşAmerikanDoları)

- Sigorta Değeri;

Konu taşınmaz arsa nitelikli olup, bu şık ile ilgisi bulunmamaktadır.

*(06.01.2017 tarihi itibarı ile T.C. Merkez Bankası USD Satış Kuru 3.619.-TL, EURO Satış Kuru 3.833.-TL 'dir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI
Nil Birsen ORAL
SPK Lisans No : 403129



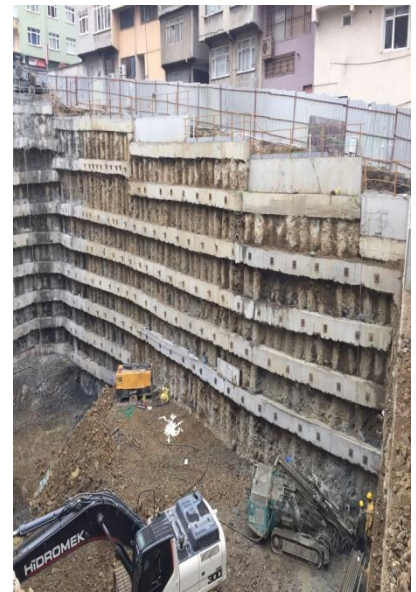
KONTROL
Ahmet Önder ORAL
SPK Lisans No : 402508



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Ahmet Önder ORAL
SPK Lisans No : 402508



12.EKLER



YAPI RUHSATI 11400022

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

Yapı Sahibi: ... **Yapı Mülk Sahibi:** ... **Sanayi Şirketi:** ...

Form Düzeyinin Kusur ve Hata Kontrolü: ... **Yapı İmza ve Onay:** ...

Yapı Teknik Özellikleri: ... **Yapı Projesi:** ...

FR-1 **FR-2** **FR-3** **FR-4** **FR-5** **FR-6** **FR-7** **FR-8** **FR-9** **FR-10** **FR-11** **FR-12** **FR-13** **FR-14** **FR-15** **FR-16** **FR-17** **FR-18** **FR-19** **FR-20** **FR-21** **FR-22** **FR-23** **FR-24** **FR-25** **FR-26** **FR-27** **FR-28** **FR-29** **FR-30** **FR-31** **FR-32** **FR-33** **FR-34** **FR-35** **FR-36** **FR-37** **FR-38** **FR-39** **FR-40** **FR-41** **FR-42** **FR-43** **FR-44** **FR-45** **FR-46** **FR-47** **FR-48** **FR-49** **FR-50** **FR-51** **FR-52** **FR-53** **FR-54** **FR-55** **FR-56** **FR-57** **FR-58** **FR-59** **FR-60** **FR-61** **FR-62** **FR-63** **FR-64** **FR-65** **FR-66** **FR-67** **FR-68** **FR-69** **FR-70** **FR-71** **FR-72** **FR-73** **FR-74** **FR-75** **FR-76** **FR-77** **FR-78** **FR-79** **FR-80** **FR-81** **FR-82** **FR-83** **FR-84** **FR-85** **FR-86** **FR-87** **FR-88** **FR-89** **FR-90** **FR-91** **FR-92** **FR-93** **FR-94** **FR-95** **FR-96** **FR-97** **FR-98** **FR-99** **FR-100**

YAPI RUHSATI 11400022

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

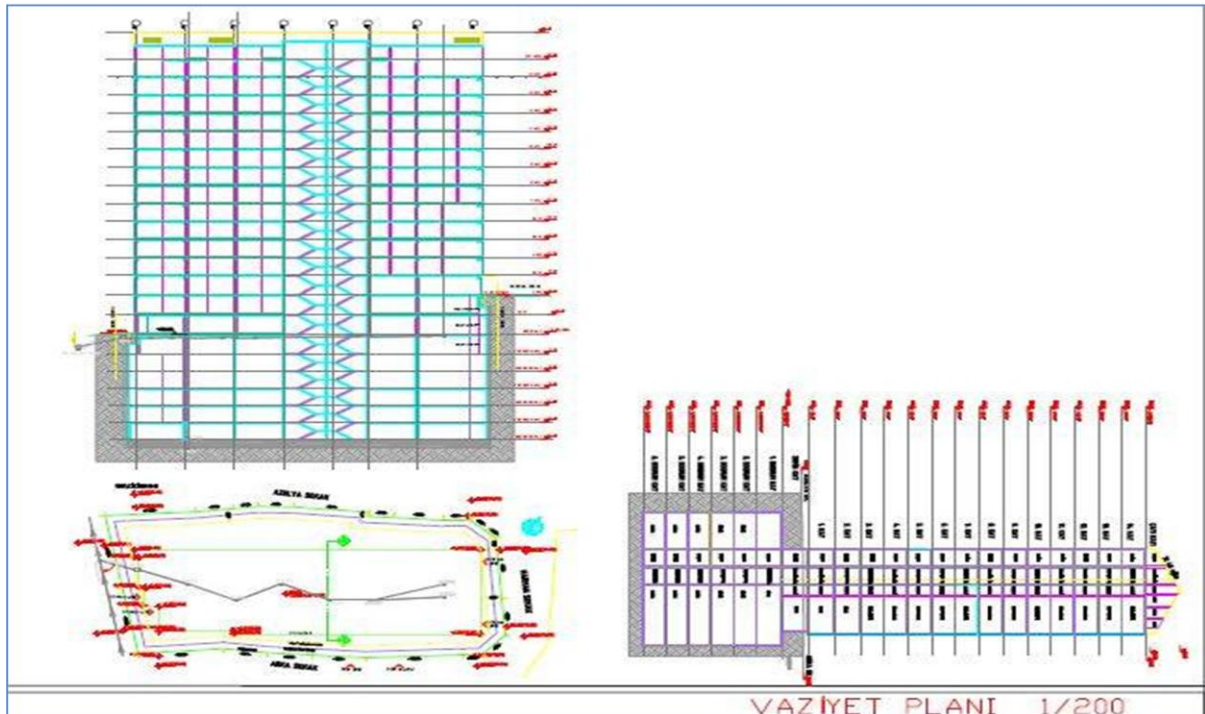
Yapı Sahibi: ... **Yapı Mülk Sahibi:** ... **Sanayi Şirketi:** ...

Form Düzeyinin Kusur ve Hata Kontrolü: ... **Yapı İmza ve Onay:** ...

Yapı Teknik Özellikleri: ... **Yapı Projesi:** ...

FR-1 **FR-2** **FR-3** **FR-4** **FR-5** **FR-6** **FR-7** **FR-8** **FR-9** **FR-10** **FR-11** **FR-12** **FR-13** **FR-14** **FR-15** **FR-16** **FR-17** **FR-18** **FR-19** **FR-20** **FR-21** **FR-22** **FR-23** **FR-24** **FR-25** **FR-26** **FR-27** **FR-28** **FR-29** **FR-30** **FR-31** **FR-32** **FR-33** **FR-34** **FR-35** **FR-36** **FR-37** **FR-38** **FR-39** **FR-40** **FR-41** **FR-42** **FR-43** **FR-44** **FR-45** **FR-46** **FR-47** **FR-48** **FR-49** **FR-50** **FR-51** **FR-52** **FR-53** **FR-54** **FR-55** **FR-56** **FR-57** **FR-58** **FR-59** **FR-60** **FR-61** **FR-62** **FR-63** **FR-64** **FR-65** **FR-66** **FR-67** **FR-68** **FR-69** **FR-70** **FR-71** **FR-72** **FR-73** **FR-74** **FR-75** **FR-76** **FR-77** **FR-78** **FR-79** **FR-80** **FR-81** **FR-82** **FR-83** **FR-84** **FR-85** **FR-86** **FR-87** **FR-88** **FR-89** **FR-90** **FR-91** **FR-92** **FR-93** **FR-94** **FR-95** **FR-96** **FR-97** **FR-98** **FR-99** **FR-100**

VAZİYET PLANI



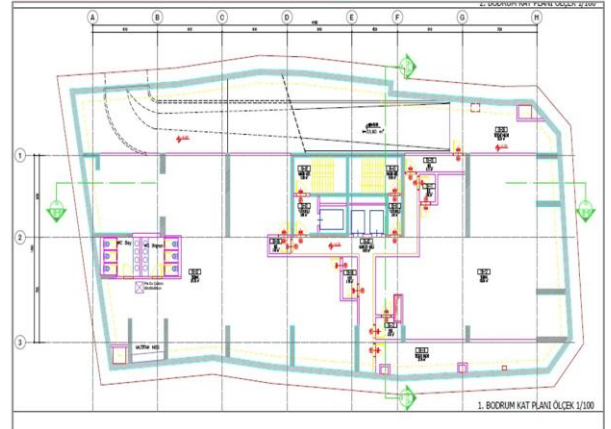
6.BODRUM KAT VE 5.BODRUM KAT PLANI



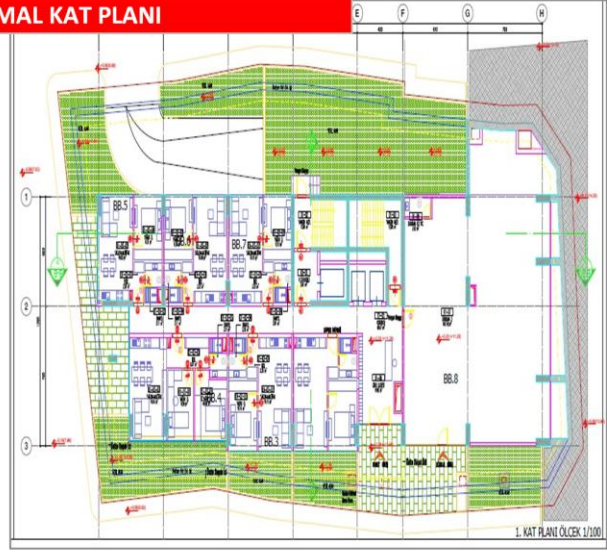
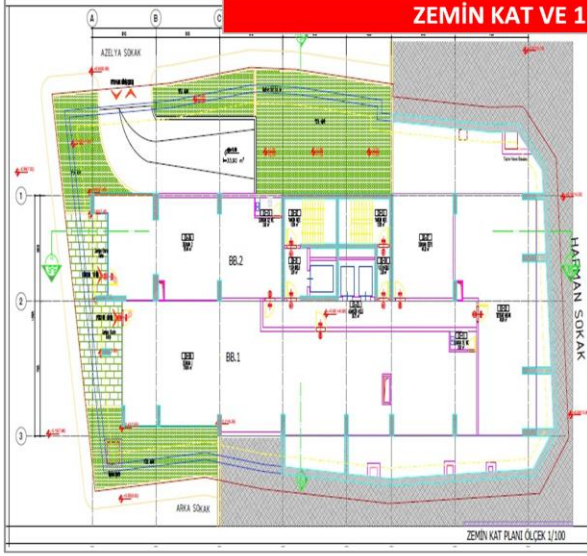
4.BODRUM KAT VE 3.BODRUM KAT PLANI



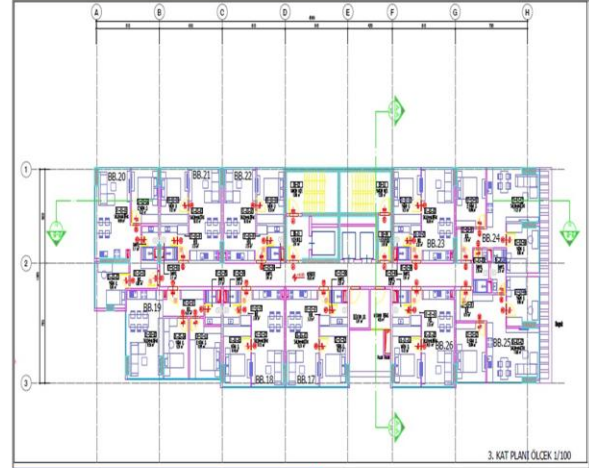
2.BODRUM KAT VE 1.BODRUM KAT PLANI



ZEMİN KAT VE 1.NORMAL KAT PLANI



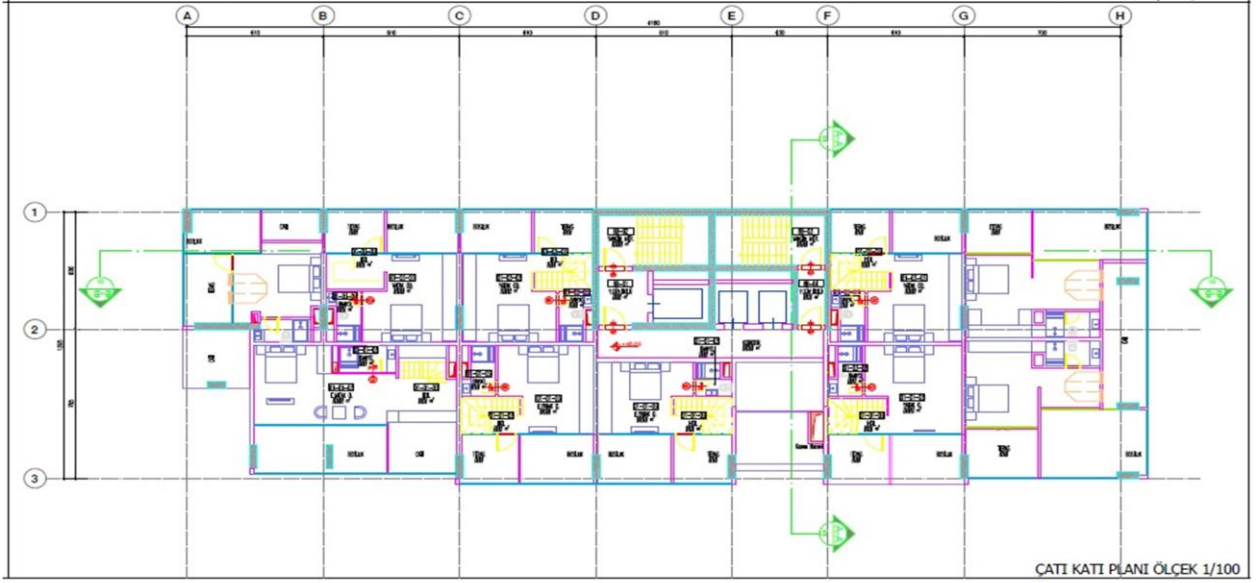
2.KAT VE 3-4-5-6.NORMAL KAT PLANI



7-8-9-10-11-12-13.KAT VE 14.NORMAL KAT PLANI



ÇATI KAT PLANI



İMAR DURUMU



Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	12.12.2016 15:21:12	2016-37844	20161212-1306-F01175	17,50 TL

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	ORTABAYIR	
Zemin No	90438289	Cilt / Sayfa No	453 / 44599	
İl / İlçe	İSTANBUL / KAĞITHANE	Ada / Parsel	6087 / 13	
Kurum Adı	Kağıthane	Yüzölçüm	1068,72000	
Mahalle / Köy Adı	MERKEZ Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	İLK 28.MADDE ŞERHI YEV:5895		15.07.1971 - 5895
Şerh	İLK 28. MADDE ŞERHI YEV:2793		11.03.1976 - 2793
Beyan	Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.		25.02.2013 - 3494
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		11.06.2014 - 11671
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		11.06.2014 - 11668
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		11.06.2014 - 11667
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		11.06.2014 - 11669
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		11.06.2014 - 11670
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		11.06.2014 - 11675
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		11.06.2014 - 11676
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		12.06.2014 - 11697
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		13.06.2014 - 11764
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		13.06.2014 - 11767
Şerh	Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.	ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	12.11.2014 - 21174

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
ŞEREF GÜL	8963000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
NAHİDE EBUR ŞAHİN	1836000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
AHMET ERCÜMENT FARAZ	1836000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900

Rapor Tarihi / Saati : 12.12.2016 / 15:22

TÜLAY ÖZÇELİK	1069000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
---------------	---------------------	---

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	İcrai Haciz : İSTANBUL 22.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 12/21427 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1580.68 TL bedel ile Alacaklı : TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine haciz işlemiştir.		03.07.2013 - 12556

SAFİYE DEMİRTAŞ	6327000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
NESRİN ÖZDEMİR	1538000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
HÜSEYİN YILDIRIM İPEK	467000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
HATİCE SİNİKKAYA	616000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
ŞEREF DEMİR	1123000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
YUSUF SİNİKKAYA	616000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
VOLKAN AKKAN	112000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 6.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 06/05/2015 tarih 2010/20603 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1058.55 TL bedel ile Alacaklı : tnet a.ş. lehine haciz işlemiştir.		09.07.2015 - 13750

HAVA KOYUN	1376000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
MÜZEYYEN ZENGİN ELMAS	509000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
NAİME ZENGİN	2368000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
ADEM YILMAZ	2660000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
ASİM YILMAZ	2660000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
CAFER GÜRLEYEN	7679000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
İSMAİL ŞAHİN	1114000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
YUSUF BİLGİN	649000 / 71248000	Satış - 31.3.2016 - 6876
NAZIM ARAT	589000 / 213744000	Satış - 5.8.2016 - 15253
KAZIM ÜGÜT	341000 / 71248000	Satış - 5.8.2016 - 15253
HATİCE ÇAKMAK	1123000 / 213744000	Satış - 5.8.2016 - 15253
SABRİYE MAKTAV	229000 / 35624000	Satış - 5.8.2016 - 15253

Rapor Tarihi / Saati : 12.12.2016 / 15:22

SALAHATTİN ÇAKABEY	1109000 / 213744000	Satış - 12.8.2016 - 15702
NECLA KIYIŞKAN	1109000 / 213744000	Satış - 12.8.2016 - 15702
İBRAHİM HALİL ÇAKABEY	1109000 / 213744000	Satış - 12.8.2016 - 15702
SABAHETTİN ÇAKABEY	1109000 / 213744000	Satış - 12.8.2016 - 15702
EŞREF KARAHAN	29000 / 2928000	Satış - 12.8.2016 - 15702
GÖZDE OKUR	557000 / 106872000	Satış - 12.8.2016 - 15702
OSMAN ARSLAN	557000 / 106872000	Satış - 12.8.2016 - 15702
BİRGÜL KAYIKÇI	71000 / 35624000	Satış - 12.8.2016 - 15724
KERİM KAYIKÇI	71000 / 35624000	Satış - 12.8.2016 - 15724
SERKAN KAYIKÇI	71000 / 35624000	Satış - 12.8.2016 - 15724
MELEK KAYIKÇI	71000 / 35624000	Satış - 12.8.2016 - 15724
HATİCE DİLLİ	169000 / 17812000	Satış - 16.8.2016 - 15902
AHMET YETÜT	169000 / 17812000	Satış - 16.8.2016 - 15902
MURAT YURTSEVEN	589000 / 213744000	Satış - 16.8.2016 - 15940
EROL MAVUŞ	1375000 / 71248000	Satış - 16.8.2016 - 15940
HASAN KIRLIBAL	29000 / 2928000	Satış - 16.8.2016 - 15940
ERSAN AĞBABA	137909000 / 1781200000	Satış - 19.8.2016 - 16253
LÜTFİ ORHAN	169000 / 17812000	Satış - 25.8.2016 - 16698
NEJDET ÖNER	129000 / 17812000	Satış - 25.8.2016 - 16698
İHSAN GÖKTÜRK	1069000 / 213744000	Satış - 25.8.2016 - 16698
MURAT MÜRTEZAOĞLU	175000 / 106872000	Satış - 26.8.2016 - 16739
EMRE GÜCİN	175000 / 106872000	Satış - 26.8.2016 - 16739
ŞEKÜRE MURAT	12257000 / 2137440000	Kat Karşılığı Temlik - 4.10.2016 - 18704
FAHRETTİN MURAT	12257000 / 2137440000	Kat Karşılığı Temlik - 4.10.2016 - 18704
ALAETTİN MURAT	12257000 / 2137440000	Kat Karşılığı Temlik - 4.10.2016 - 18704
ŞENAY MURAT	12257000 / 2137440000	Kat Karşılığı Temlik - 4.10.2016 - 18704
ŞAZİMET AKIN	9469000 / 1068720000	Kat Karşılığı Temlik - 4.10.2016 - 18704

Rapor Tarihi / Saati : 12.12.2016 / 15:22

3

ÜNAL GÜLBOY	2389000 / 213744000	Kat Karşılığı Temlik - 4.10.2016 - 18710
ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	206051000 / 667950000	Kat Karşılığı Temlik - 4.10.2016 - 18710
KAMİLE SÜER	1781000 / 106872000	Satış - 25.10.2016 - 20363

Rapor Tarihi / Saati : 12.12.2016 / 15:22

4

SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ		Tarih: 27/09/2016 Yev.No: 879
T.C. İSTANBUL 10. NOTERLİĞİ	SURET	ÖRNEKTİR DÜZENLEME ŞEKLİNDE GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ
İSTANBUL 10. NOTERİ ŞABAN ERTÜRK	(Yirmiyedi Eylül İkibinonaltı) Salı günü 27/09/2016 Aşağıda mühür ve imzası bulunan ben İSTANBUL 10. NOTERİ ŞABAN ERTÜRK Yerine İmzaya Yetkili Başkatip Soner AYÇİÇEK Laleli Gençtürk Cd.yıldız Han No:27 K:3 Eminönü 34470 Fatih / İstanbul adresindeki dairemde görev yaparken davet üzerine işlerinin yoğunluğu nedeni ile gidilen Cevizlibağ Yılanlı Ayazma Yolu No.15 Yeşil Plaza K.18 Zeytinburnu / İSTANBUL adresinde 9980756308 vergi numaralı Büyükdere Cad. No:205 Levent Şişli / İSTANBUL adresinde faaliyette bulunan ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Sarıyer Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 04/08/2009 tarih, 12139 kayıt, L11 seri ve 278539 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Sakarya ili, Hendek ilçesi, Karadere mahallesi/köyü, 42 cilt, 51 aile sıra, 27 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Mustafa, ana adı Fatma Yücel, doğum tarihi 15/6/1962, doğum yeri İstanbul olan, 54703350108 T.C. kimlik numaralı, halen Tarabya Mah. Kasımpaşı Sk. No: 19 / 2 Sarıyer / İSTANBUL adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili KAMİL ENGİN YEŞİL, 4700032861 vergi numaralı Cevizlibağ Yılanlı Ayazma Yolu No.15 Yeşil Plaza K.18 Zeytinburnu / İSTANBUL adresinde faaliyette bulunan YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Avcılar Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 25/12/2012 tarih, 23710 kayıt, G13 seri ve 247915 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre İstanbul ili, Fatih ilçesi, Hırka-i Şerif mahallesi/köyü, 54 cilt, 3448 aile sıra, 25 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Fail, ana adı Leman, doğum tarihi 7/7/1969, doğum yeri İzmit olan, 52258144876 T.C. kimlik numaralı, halen Yeşilkent Mah. Ardiçlı Leylek Sk. No: 13 / 1 Avcılar / İSTANBUL adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili UĞURCAN GİRAY, 4700032861 vergi numaralı Cevizlibağ Yılanlı Ayazma Yolu No.15 Yeşil Plaza K.18 Zeytinburnu / İSTANBUL adresinde faaliyette bulunan YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Büyüçekmece Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 06/04/2007 tarih, 17771 kayıt, D11 seri ve 638500 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Elazığ ili, Elazığ Merkez ilçesi, Beydoğan mahallesi/köyü, 47 cilt, 12 aile sıra, 36 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Yaşar, ana adı Sündüz, doğum tarihi 10/8/1974, doğum yeri Elazığ olan, 23854725950 T.C. kimlik numaralı, halen Barış Mah. Adakent Cad. No: 1 / 43 Beylikdüzü / İSTANBUL adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili SELÇUK CANPOLAT, DÜZENLEME ŞEKLİNDE SÖZLEŞME düzenlenmesini istediler.İlgililerin kimlikleri hakkında yukarıda yazılı belgeler ile kanı sahibi olduğum gibi bu işlemi yapma yeteneklerinin bulunduğunu ve ilgililerden KAMİL ENGİN YEŞİL, UĞURCAN GİRAY, SELÇUK CANPOLAT adlı kişilerin okuryazar olduklarını anladım. İSTANBUL 10. Noterliği'nden 22/01/2016 tarih ve 879 yevmiye no ile tasdikli imza sirkülerinin incelenmesinden ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketi 31/12/2015 tarihinden itibaren MÜNFERİT 3 YIL süre ile temsile KAMİL ENGİN YEŞİL isimli kişinin yetkili olduğu görüldü. İSTANBUL 10. Noterliği'nden 18/04/2016 tarih ve 4454 yevmiye no ile tasdikli imza sirkülerinin incelenmesinden YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketi 07/04/2016 tarihinden itibaren MÜŞTEREK 3 YIL süre ile temsile UĞURCAN GİRAY, SELÇUK CANPOLAT isimli	
KDV, Harç, Damga Vergisi ve Diğerleri Kağıt bedelli mabruz karşılığı tahsil edilmiştir. DT54 A / S Yazı : 9 / 9 Kd. V. 4.3 İBBS NO: 201609270340019 - 9729271063		

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 27/09/2016 Yev No: 11912
T.C. İSTANBUL 10. NOTERLİĞİ	kişilerin yetkili olduğu görüldü. İlgililer; KAMİL ENGİN YEŞİL, UĞURCAN GİRAY SELÇUK CANPOLAT şu suretle söze başladılar.	
İSTANBUL 10. NOTERİ ŞABAN ERTÜRK	MADDE 1- TARAFLAR:	
LALELİ GENÇTÜRK CD. YILDIZ HAN NO:27 K:3 EMINÖNÜ 34470 FATİH / İSTANBUL Tel: +902125282295 Fax: +902125115429	İşbu Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi (bundan sonra "SÖZLEŞME" olarak anılacaktır) şirket merkezi Esentepe Mh. Büyükdere Cd. No:205 Levent/Şişli/İstanbul Türkiye'de bulunan Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. (bundan sonra "SATICI" olarak anılacaktır) ile şirket merkezi Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Kat:18 Yeşil Plaza Cevizlibağ Topkapı İstanbul Türkiye'de bulunan Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan sonra "ALICI" olarak anılacaktır) arasında aşağıda belirtilen şartlarla 27/09/2016 tarihinde akdedilmiştir.	
	ALICI ve SATICI her biri ayrı ayrı "Taraflar" ve birlikte "Taraflar" olarak anılacaktır, işbu ifade Taraflar'ın varislerini ve haleflerini de içine alacaktır.	
	MADDE 2- GAYRİMENKUL:	
	SATICI, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, 6087 Ada, 13 Parselde yapımına başladığı "ELEXIA" adıyla maruf Proje'de (PROJE), ekli listede(Ek-1) detay bilgileri bulunan 53 adet bağımsız bölümü (BAĞIMSIZ BÖLÜM); KDV Hariç toplam 27.933.600 –TL (Yirmiyedimilyondokuzyüzotuzüçbinaltıyüz Türk Lirası) bedel mukabilinde ve işbu Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nde (SÖZLEŞME) yazılı koşullarla ALICI'ya satmayı; ALICI da almayı kabul ve taahhüt etmiştir.	
	MADDE 3- SÖZLEŞMENİN BEDELİ VE ÖDEME KOŞULLARI:	
	İşbu SÖZLEŞME'nin bedeli KDV hariç 27.933.600–TL (Yirmiyedimilyondokuzyüzotuzüçbinaltıyüz Türk Lirası) (SÖZLEŞME BEDELİ) dir.	
	SÖZLEŞME BEDELİ, ALICI tarafından Ekim 2016 tarihinden itibaren 15 eşit taksitle SATICI'nın banka hesabına ödenecektir.	
	MADDE 4- TESLİM VE TAPU DEVRİ:	
	SATICI, BAĞIMSIZ BÖLÜM'ün yapımını, yasal ve zorunlu mücbir nedenler dışında SÖZLEŞME'nin imza tarihinden itibaren 24 ay içerisinde (TESLİM TARİHİ) tamamlayacak ve "Anahtar Teslimi" olarak ALICI'ya veya ALICI'nın göstereceği 3. kişiye fiilen teslim edecektir.	
	"Anahtar Teslimi"nden maksat; satışa konu bağımsız bölümlerin tasdikli ve/veya revize edilmiş projelerine, işbu SÖZLEŞME'ye ve Mahal Listesi'ne uygun şekilde tamamlanıp, ALICI'ya teslimi ve ilgili belediyeye (tüm bağımsız bölüm maliklerinin yasal yükümlülüklerini yerine getirmesi, gerekli vekaletnameleri vermesi ve ilgili belediyeye emlak vergi beyannamesinin verilmesi ile cins tashihi harçlarını ödemiş olmaları kayıt ve şartıyla) iskan alımı için başvurulmasıdır (Anahtar Teslimi).	
	SATICI, iskanı (yapı kullanma izin belgesini), satışa konu bağımsız bölümlerin Anahtar Teslimi'nden sonra, 12 ay içerisinde alacak olup tapuda cins tashihi yaparak kat mülkiyet tapularını ALICI'ya veya ALICI'nın göstereceği 3. kişilere teslim edecektir.	
DV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli mabruz karşılığı tahsil edilmiştir. T54 A/S Yazı: 9/9 Kod: 47316 BS NO: 201609270340010 - 9729271063 İMZA İMZA S-1 / 2 - 4		

Türkiye Cumhuriyeti №11912	
T.C. İSTANBUL T.C. NOTERLİĞİ	Tarih: 27/09/2018 Yer: No: (A)
İSTANBUL 12. NOTERİ ŞABAN ERTÜRK	SATICI, SÖZLEŞME konusu bağımsız bölümleri belirtilen süre içerisinde ALICI'ya "Anahtar Teslimi" olarak teslim etmemesi veya edememesi halinde, ALICI'nın a. Kişiler/müşteriler ve/veya Bankalar nedeniyle maruz kalacağı her türlü talep, masraf, ödeme, faiz, komisyon, gecikme cezası, gecikme kirası gibi ve bunlarla sınırlı olmaksızın ALICI'nın katlanacağı her türlü yük ve fer'ileri ALICI'nın talebi ile SATICI 3 gün içerisinde ödemeyi kabul ve taahhüt etmektedir. Satıcı, tapu devri yapılincaya kadar gayrimenkul üzerine ALICI'nın onayı olmadan herhangi bir kısıtlama, takyidat, ipotek konulmayacağını kabul ve taahhüt etmekte; aksi durumda ALICI'nın her tür zararını tazmin etme yükümlülüğü olduğu beyan etmektedir.
LALELİ GENÇTÜRK CD. YILDIZ HAN NO:27 K:3 EMINÖNÜ 34470 FATİH / İSTANBUL Tel: +902125282295 Fax: +902125115429	MADDE 5- MASRAF İşbu Sözleşme ve eklerinden ve bunların uygulanmasından doğan tüm işlem harçları devir vergileri, tescil harçları ve diğer harç ve fonlar, taraflarca eşit olarak karşılanacaktır. MADDE 6- UYUŞMAZLIKLAR: Tarafların birbirlerine güvenleri tam olup, işbu Sözleşmeyi en geniş iyi niyet kuralları çerçevesinde yapmış olduklarından, aralarında ihtilaf çıkmaması aşılıdır. İhtilaf halinde İstanbul (Çağlayan) Adliyesindeki Mahkemeler ve İcra Müdürlükleri yetkili olacaktır. MADDE 7- TEBLİGAT ADRESLERİ: Tarafların tebligat adresleri işbu Sözleşmede yazılıdır. Taraflar adres değişikliklerini bir hafta içerisinde noter kanalı ile diğer tarafa bildirmedikçe bu adreslere yapılacak tebligatlar geçerli olacaktır. MADDE 8- SÖZLEŞMENİN DİLİ, YETKİLİ MAHKEME VE UYGULANACAK HUKUK: İşbu Sözleşme'nin dili Türkçe olup, işbu sözleşmenin uygulanmasından ve/veya yorumlanmasından doğabilecek her türlü uyuşmazlık, kural olarak ve öncelikle, iyi niyet hükümleri çerçevesinde, işbu Sözleşme'ye uygun olarak taraflarca müzakere edilip giderilecektir. Uyuşmazlığın konusunun ve çözüm için davetin karşı tarafa bildirimini müteakiben 15 (onbeş) gün içerisinde sonuç alınamaması halinde, İstanbul Çağlayan Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkili olacaktır. Taraflar işbu Sözleşme'den doğabilecek ihtilaflarda tarafların defter ve kayıtlarının HMK 193. maddesi anlamında muteber, bağlayıcı, kesin ve münhasır delil teşkil edeceğini ve bu maddenin Delil Sözleşmesi niteliğinde olduğunu, belirtilen kayıtların usulüne uygun tutulduğunu kabul beyan ve taahhüt ederler. MADDE 9- ÖZEL HÜKÜM İşbu Sözleşme'nin herhangi bir kısmında, ilgili yasa ve düzenlemelerin emredici kurallarına aykırılık bulunması halinde, aykırılık sadece ilgili kısmı etkileyecek olup; sözleşmenin bütününe geçersizliğine sebep olmayacaktır. MADDE 10- DÜZENLEME YERİ VE TARİHİ

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir.
ÖT54 A / S Yayı: 9 / 9 Kod: 4 131
NRS No: 201809270340014 0750774023

S-1/3-4

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 27/09/2016 Yayın No: (A)
T.C. İSTANBUL 10. NOTERLİĞİ	On maddeden ibaret işbu Sözleşme taraflarca dikkatlice okunmuş, müzakere edilmiş ve içeriği hiçbir şüpheye mahal vermeyecek şekilde tüm sonuçlarıyla anlaşılabilir ve anlaşılabilir bulunmaktadır. İstanbul'da tanzim edilen işbu Sözleşme 27/09/2016 tarihinde taraflarca imzalanmış ve imza anında yürürlüğe girmiştir. İmza anında işbu sözleşmenin ıslak imzalı birer nüshaları taraflara teslim edilmiş bulunmaktadır. diye sözlerini bitirdiler. Yazılan bu tutanak, okuyazar ilgililere okunması için verildi. Okudular. Gerçek isteklerinin aynen yazıldığını okuyazar ilgililerin bildirmeleri üzerine okuyazar ilgililer tarafından ve tarafımdan imzalandı, mühürlendi. (Yirmiyedi Eylül ikibinonaltı) Salı günü 27/09/2016	
İSTANBUL 10. NOTERİ ŞABAN ERTÜRK	ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ 9980756308 Büyükdere Cad. No:205 Levent Şişli / İSTANBUL YETKİLİSİ: KAMİL ENGİN YEŞİL İMZA	
LALELİ GENÇTÜRK CD. YILDIZ HAN NO:27 K:3 EMINÖNÜ 34470 FATİH / İSTANBUL Tel: +902125282295 Faks: +902125115429	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 4700032861 Cevizlibağ Yılanlı Ayazma Yolu No.15 Yeşil Plaza K.18 Zeytinburnu / İSTANBUL YETKİLİSİ: UGURCAN GİRAY İMZA	
	İMZA	İMZA
	YETKİLİSİ: SELÇUK CANPOLAT İMZA	İMZA
	Bu örnek dairede saklı aynı tarih ve yevmiye numaralı aslının aynıdır. İSTANBUL 10. NOTERİ Şaban ERTÜRK Yerine İmzaya Yetkili Başkatip Soner AYÇİÇEK	
	İSTANBUL 10. NOTERİ Şaban ERTÜRK Yerine İmzaya Yetkili Başkatip Soner AYÇİÇEK (RESMİ MÜHÜR İMZA)	
		
İDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir. İT54 A / S Yazı : 9 / B Kod: 4.7.31 İBS NO: 201609270340010 - 9729271063		

S-1 / 4 - 4

ELEXIA 6087 PROJESİ	
KONUTLARA AIT MAHAL LİSTESİ *	
DİŞ CEPHE	İSİ ZOLASYONLU CEPHE
DOĞRAMALAR	PCV DOĞRAMA İSİÇAM
İÇ KAPILAR	MONOBLOK LAKE VEYA AMERİKAN PANEL KAPI
DİŞ KAPI	AHŞAP GIYDIRMELİ ÇELİK KAPI
BALKON VE TERAS ZEMİNLERİ	1. SINIF PORSELEN SERAMİK KAPLAMA
ORTAK MERDİVEN, HOL ZEMİNLERİ	KAT HÖLLERİ 1. SINIF GRANİT-SERAMİK KAPLAMA, ORTAK MERDİVEN BAŞAMAK VE SAHANLIKLARI TRAVERTEN VEYA MERMER VEYA SUNI MERMER
İSLAK ZEMİNLER	1. SINIF SERAMİK
SALON VE ODA ZEMİNLERİ	1. SINIF LAMİNANT PARKE
ANTRE, KORİDÖR VE HOL ZEMİNLERİ	1. SINIF SERAMİK VEYA 1. SINIF LAMİNANT PARKE
MUTFAK ARMATÖRLERİ	1. SINIF YERLİ VİTRİFİYE
MUTFAK DOLAPLARI VE TEZGAHI	SUNTALAM GÖVDE LAMİNANT VEYA PVC KAPAK, DOLAP, LAMİNANT TEZGAH
ANKASTRE ÜRÜN	SET ÜSTÜ OCAK VE DAVLUMBAZ
BANYO VİTRİFİYE VE ARMATÖRLERİ	1. SINIF YERLİ VİTRİFİYE
DUŞ	BANYOLARDA AKRİLİK DUŞ TEKNESİ İLE DUŞAKABIN YAPILACAKTIR
BANYO DOLAPLARI VE TEZGAHI	SUNTALAM VEYA MDF/PLA GÖVDE, LAMİNANT VEYA PVC KAPLAMA KAPAK, ANKASTRE LAYABO VE AYNA, LAMİNANT TEZGAH
KONUTLARDA UYGULANACAK SİSTEMLER *	
ISITMA	MERKEZİ ISITMA SİSTEMİ, RADYATÖR VEYA YERDEN ISITMA
SOGUTMA	SPLIT KLİMANIN DİŞ ÜNİTESİ İÇİN DRENAJ GİDER YERİ BIRAKILACAKTIR
SU DEPOSU	MERKEZİ SU DEPOSU
ELEKTRİK	1. SINIF ANAHTAR VE PRİZLER
GÜVENLİK	24 SAAT KAPALI DEVRE KAMERA İZLEME SİSTEMİ
KONUTLARA AIT SOSYAL VE ORTAK ALANLAR İLE DİĞER BİLGİLER **	
SPOR SALONU	ÇOK AMAÇLI SPOR SALONU YAPILACAKTIR
KAPICI DAİRESİ	1 ADET KAPICI DAİRESİ YAPILACAKTIR
ÖTOPARK	YÖNETMELİKLERE UYGUN SAYIDA ÖTOPARK YAPILACAKTIR
TİCARİ ALANLAR VE OFİSLERE AIT MAHAL LİSTESİ	
ELEXIA 6087 PROJESİNDEKİ TİCARİ ALANLARDA, DİŞ CEPHELERDE DOĞRAMA CEPHE VE İÇ MEKAN ZEMİNLERDE ŞAP UYGULAMASI HARICİNDE İNCE İŞLER VE/VEYA KAPLAMA UYGULAMALARI YAPILMAYACAK OLUP, ELEKTRİK VE MEKANİK SİSTEMLERE AIT TESİSATLAR İŞE BAĞIMSIZ BÖLÜM GİRİŞLERİNE KADAR ÇEKİLECEKTİR.	
* Bu mahal listesi, sistemler, sosyal ve ortak alanlar ile bahsedilen malzemeler bu projede kullanılması planlanan kalite standartlarını tespit etmektedir. ALICI, Proje geliştirme aşamasında, SATİCİ'nin, tasarımcıların veya müteahhitlerinin bu kalite standartlarını düşürmemek kaydıyla, mahal listesi, sistemler ve malzemelerde değişiklik yapabileceğini kabul ve beyan eder.	
ALICI, bu mahal listesi ve sistemlerde anlatılan bilgiler haricindeki, maket, broşür, afiş, katalog ve benzeri görseller, tüm reklam ve pazarlama unsurlarında ve örnek daireler ve satış ofislerinde var olan imalat ve aksesuarlar ile satış ile ilgili her türlü evrak, belge, görünüş, sunum ve benzeri materyaller ve benzerlerinin tanıtım ve bilgi mahiyetinde olup taahhüt niteliğinde olmadığını ve SATİCİ'nin tüm yükümlülüklerinin sadece işbu Mahal Listesi ile Mahal Listesi'nin ayrılmaz bir parçası olan Düzenlenme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nde tamamıyla anlatıldığını kabul ve beyan etmiştir. Sözleşme ve Mahal Listesi dışındaki satış ile ilgili diğer evrak, broşür, katalog, afiş, görsel ve diğer tüm tanıtım materyalleri ile internet siteleri, ilanlar ve reklamlarda belirtilen hususlar alıcıya herhangi bir talep hakkı vermez.	
** Sosyal ve ortak alanlar ücret ve/veya aidat mukabilinde kullanıma tabidir, SATİCİ'nin taahhüdü belirtilen sosyal ve ortak alanların yapımı ile sınırlı olup işletme taahhüdü bulunmamaktadır.	
İŞBU MAHAL LİSTESİ ALICI'YA AIT "DÜZENLENME ŞEKLİNDE GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ" NİN AYRILMAZ BİR PARÇASI OLUP BİRLİKTE HÜKÜM İFADE EDER.	

ALICI

SATICI ADINA VEKALETEN



1144002

YAPI RUHSATI

1. Proje No: 1144002-1 2. Proje Adı: KADIKÖY BELEDİYESİ		3. Proje Sahibi: KADIKÖY BELEDİYESİ		4. Proje Sahibi Adresi: KADIKÖY BELEDİYESİ		5. Proje Sahibi Telefonu: 0212 345 67 89		6. Proje Sahibi E-postası: kadi@kadi.gov.tr		7. Proje Sahibi T.C. Kimlik No: 12345678901234		8. Proje Sahibi Mersis No: 08030010000000000000000000		9. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234		10. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234		11. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234		12. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234	
13. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234		14. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234		15. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234		16. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234		17. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234		18. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234		19. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234		20. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234		21. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234		22. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234		23. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234	

Yapı Sahibinin

1. Adı Soyadı: KADIKÖY BELEDİYESİ

2. Adres: KADIKÖY BELEDİYESİ

3. Telefon: 0212 345 67 89

4. E-posta: kadi@kadi.gov.tr

5. T.C. Kimlik No: 12345678901234

6. Mersis No: 08030010000000000000000000

7. Nispetiye No: 12345678901234

Yapı Mülktaşının

1. Adı Soyadı: KADIKÖY BELEDİYESİ

2. Adres: KADIKÖY BELEDİYESİ

3. Telefon: 0212 345 67 89

4. E-posta: kadi@kadi.gov.tr

5. T.C. Kimlik No: 12345678901234

6. Mersis No: 08030010000000000000000000

7. Nispetiye No: 12345678901234

Şantiye Şefinin

1. Adı Soyadı: KADIKÖY BELEDİYESİ

2. Adres: KADIKÖY BELEDİYESİ

3. Telefon: 0212 345 67 89

4. E-posta: kadi@kadi.gov.tr

5. T.C. Kimlik No: 12345678901234

6. Mersis No: 08030010000000000000000000

7. Nispetiye No: 12345678901234

27 Eylül 2016

111912

Form Düzenleyen Kısımın İhtisari Özellikleri

1. Proje Adı: KADIKÖY BELEDİYESİ

2. Proje Adresi: KADIKÖY BELEDİYESİ

3. Proje Sahibi: KADIKÖY BELEDİYESİ

4. Proje Sahibi Adresi: KADIKÖY BELEDİYESİ

5. Proje Sahibi Telefonu: 0212 345 67 89

6. Proje Sahibi E-postası: kadi@kadi.gov.tr

7. Proje Sahibi T.C. Kimlik No: 12345678901234

8. Proje Sahibi Mersis No: 08030010000000000000000000

9. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

10. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

11. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

12. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

13. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

14. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

15. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

16. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

17. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

18. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

19. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

20. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

21. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

22. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

23. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

24. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

25. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

26. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

27. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

28. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

29. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

30. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

31. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

32. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

33. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

34. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

35. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

36. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

37. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

38. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

39. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

40. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

41. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

42. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

43. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

44. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

45. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

46. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

47. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

48. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

49. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

50. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

51. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

52. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

53. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

54. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

55. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

56. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

57. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

58. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

59. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

60. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

61. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

62. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

63. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

64. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

65. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

66. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

67. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

68. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

69. Proje Sahibi Nispetiye No: 12345678901234

70. Proje Sahibi Nispetiye No

[illegible]

İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		119 12		
İlçesi KAĞITHANE				27 Eylül 2016		
Mahallesi MERKEZ				Fotoğrafl		
Köyü						
Sokağı						
Mevkili ORTABAYIR						
Satış Bedeli		Pafta No,	Ada No,	Parsel No,	Yüzölçümü	
0,00		2410Y2C	6087	13	ha	m ² dm ²
						1.008,72 m ²
Niteliği	ARSA					
Sınırı	Planındadır. Zemin Sistem No: 90434289 № 24145					
Edinme Sebebi	MERKEZ Mah. 6087 Ada 10 Parsel(91.00m ²), MERKEZ Mah. 6087 Ada 11 Parsel(108.76m ²), MERKEZ Mah. 6087 Ada 12 Parsel(114.41m ²), MERKEZ Mah. 6087 Ada 3 Parsel(186.09m ²), MERKEZ Mah. 6087 Ada 4 Parsel(83.00m ²), MERKEZ Mah. 6087 Ada 5 Parsel(66.30m ²), MERKEZ Mah. 6087 Ada 6 Parsel(19.43m ²), MERKEZ Mah. 6087 Ada 7 Parsel(71.00m ²), MERKEZ Mah. 6087 Ada 8 Parsel(42.61m ²), MERKEZ Mah. 6087 Ada 9 Parsel(108.00m ²), MERKEZ Mah. 6098 Ada 1 Parsel(121.97m ²), MERKEZ Mah. 6098 Ada 2 Parsel(128.45m ²) taşınmazların ve Tavan İzlemi (TSM) planından					
Sahibi	Mafaklar arka sıfıfıdır...					
Geldisi	Yevmiye No,	Cilt No,	Sahife No,	Sıra No,	Tarih	
Cilt No	18900	453	4459		05/10/2015	
Sahife No						Cilt No
Sıra No						Sahife No
Tarih						Sıra No
						Tarih

BESİKTAS 6. NOTERLİĞİ
 14 Eylül 2016
SURET
 MÜSTENİDATTIR
 TAPU BAKANLIĞI KULLANILMAZ

BESİKTAS 6. NOTERLİĞİ
 HAZIRAN 2016
 MUJCAN ERTÜRKÜ

T.C.
 129

Malik	Hisse Pay/Payda	İbraz
HATİCE DİLLİ : ABDULLAH Kızı	93045/ 5185726	№ 119 12
AHMET YETÜT : HİLMİ Oğlu	93045/ 5185726	
NAZİM ARAT : MUSTAFA Oğlu	93045/ 20742904	27 Eylül 2016
MURAT YURTSEVEN : ÖMER Oğlu	93045/ 20742904	
MURAT MÜRTEZA OĞLU : NECMETTİN Oğlu	93045/ 41485808	№ 24145
EMRE GÜCİN : DAKİ Oğlu	93045/ 41485808	
LÜTFİ ORHAN : MECİT Oğlu	93045/ 5185726	MÜSTENİDATTIR Tek Başına Kullanılmaz
NEJDET ÖNER : ŞEYHİMUS Oğlu	279135/ 20742904	
İHSAN GÖKTÜRK : NEHYET Oğlu	93045/ 10371452	Besiktas 6. Noterliği İmza Yetkisi M. YILMAZ
NAHİDE EBRU ŞAHİN : ERDOĞAN Kızı	167481/ 10371452	
AHMET ERCÜMENT FARAZ : ERDOĞAN Oğlu	167481/ 10371452	T.C. M. YILMAZ
CHAD ÇANSIZ : CENGİZ Oğlu	167481/ 5185726	
TÜLAY ÖZÇELİK : CAFER Kızı	93045/ 10371452	T.C. M. YILMAZ
KAZİM ÜGÜT : EKREM Oğlu	270/ 28493	
BİRGÜL KAYIKÇI : SATTI Kızı	675/ 227944	T.C. M. YILMAZ
KERİM KAYIKÇI : ALİOSMAN Oğlu	675/ 227944	
SERKAN KAYIKÇI : ALİOSMAN Oğlu	675/ 227944	T.C. M. YILMAZ
MELEK KAYIKÇI : ALİOSMAN Kızı	675/ 227944	
HATİCE SİNİKKAYA : MUSTAFA Kızı	135/ 28493	T.C. M. YILMAZ
ŞEREF DEMİR : KIBAR Oğlu	270/ 28493	
HATİCE ÇAKMAK : YUSUF Kızı	270/ 28493	T.C. M. YILMAZ
ÖNAL GÜLBOY : MEHMET Oğlu	1215/ 56986	
YUSUF SİNİKKAYA : HASAN Oğlu	135/ 28493	T.C. M. YILMAZ
SABRİYE MAKTAV : HASAN Kızı	21573/ 1823552	
VOLKAN AKKAN : HÜSEYİN Oğlu	27/ 1823552	T.C. M. YILMAZ
HAVA KOYUN : SALİM Kızı	675/ 56986	
ERSAN AĞBABA : MAHMUT Oğlu	2075/ 28493	T.C. M. YILMAZ
SAFİYE DEMİRTAŞ : CEMAL Kızı	3315/ 56986	
NEŞRİN ÖZDEMİR : HÜSEYİN Kızı	1903/ 142465	T.C. M. YILMAZ
HÜSEYİN YILDIRIM (PEK) : HAYRİ Oğlu	1903/ 56986	
ALİ ÖRGEN : HÜSEYİN Oğlu	1775/ 28493	T.C. M. YILMAZ
SALAHATTİN ÇAKABEY : MEHMET KEMAL Oğlu	4261/ 455888	
NECLA KİYİŞKAN : MEHMET KEMAL Kızı	4261/ 455888	T.C. M. YILMAZ
İBRAHİM HALİL ÇAKABEY : MEHMET KEMAL Oğlu	4261/ 455888	
SABAHETTİN ÇAKABEY : MEHMET KEMAL Oğlu	4261/ 455888	T.C. M. YILMAZ
ŞEREF GÜL : İLYAS Oğlu	2275/ 28493	
DURSUN GÜRLEYEN : HAMDİ Oğlu	12107/ 341916	T.C. M. YILMAZ
CAFER GÜRLEYEN : HAMDİ Oğlu	12107/ 170958	
EŞREF KARAHAN : ARİF Oğlu	12845/ 683832	T.C. M. YILMAZ
ŞAZİMET AKIN : ŞEVKİ Kızı	12845/ 1367664	
EROL MAVUŞ : MEHMET NURİ Oğlu	12845/ 341916	T.C. M. YILMAZ
İSMAIL ŞAHİN : HATİYE İBRAHİM Oğlu	12845/ 1367664	
SATILMIŞ KIRILIBAL : İSMAIL Oğlu	12845/ 683832	T.C. M. YILMAZ
GÖZDE OKUR : HALİM Kızı	12845/ 1367664	
OSMAN ARSLAN : SUZİ Oğlu	12845/ 1367664	T.C. M. YILMAZ
ŞEKİRE MURAT : HAKKİ Kızı	356189/ 62342684	
FAHRETTİN MURAT : ALİ RIZA Oğlu	356189/ 62342684	T.C. M. YILMAZ
ALAEETTİN MURAT : ALİ RIZA Oğlu	356189/ 62342684	
ŞENAY MURAT : ALİ RIZA Kızı	356189/ 62342684	T.C. M. YILMAZ
MÜZEYYEN ZENGİN ELMAS : İSMET Kızı	464949/ 124685368	
NAİME ZENGİN : İSMET Kızı	2634711/ 124685368	T.C. M. YILMAZ
ADEM YILMAZ : SADIK Oğlu	2719/ 113057	
ASİM YILMAZ : SADIK Oğlu	2719/ 113057	T.C. M. YILMAZ
KAGITHANE BELEDİYESİ	11441/ 113972	

27 Eylül 2016 № 11912

The image shows two pages of a YAFI (Yugoslav Agency for Foreign Information) report. The left page is titled "YAFI BEOGRAD" and the right page is titled "YAFI BUKUREST". Both pages contain extensive handwritten notes, stamps, and checkboxes, indicating a detailed investigation or report. The left page has a large circular stamp at the bottom left and a rectangular stamp at the bottom right. The right page has a large circular stamp at the bottom right.

Raporlayan	Tarih / Saat	Sayfıno No	Doküno No	Miktar
TRGM Rapor	08.08.2016 17:42:21	2016-23854	20160808-820-F02745	17.50 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTaşınmaz	Mevki	ORTABA YIRI	
Zemin No	04030289	Cilt / Sayfa No	453 / 44599	
İl / İlçe	İSTANBUL / KAĞITHANE	Ada / Parsel	8057 / 13	
Kurum Adı	Kağıthane	Yüzölçüm	1009,73000	
Mahalle / Köy Adı	MERKEZ Mahallesi	Ana Taşınmaz Niteliği	ARSA	
Seri	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyiye	
İsim	İk. 28 MADDE SERHİ İYEV 5696		15.07.1971 - 5696	
İsim	İk. 28 MADDE SERHİ İYEV 2793		11.03.1978 - 2793	
Değer	Özellik bedeline ilişkin taşınmazın dulunmaksızın		25.02.2013 - 3694	
Değer	5306 Sayılı Kanun gereğince maki yapıdır		11.06.2014 - 11671	
Değer	5306 Sayılı Kanun gereğince maki yapıdır		11.06.2014 - 11666	
Değer	5306 Sayılı Kanun gereğince maki yapıdır		11.06.2014 - 11667	
Değer	5306 Sayılı Kanun gereğince maki yapıdır		11.06.2014 - 11672	
Değer	5306 Sayılı Kanun gereğince maki yapıdır		11.06.2014 - 11676	
Değer	5306 Sayılı Kanun gereğince maki yapıdır		11.06.2014 - 11680	
Değer	5306 Sayılı Kanun gereğince maki yapıdır		11.06.2014 - 11675	
Değer	5306 Sayılı Kanun gereğince maki yapıdır		12.06.2014 - 11697	
Değer	5306 Sayılı Kanun gereğince maki yapıdır		12.06.2014 - 11704	
Değer	5306 Sayılı Kanun gereğince maki yapıdır		12.06.2014 - 11707	
İsim	Tamamıyla hissesinde kat karşılığı ipotek hakkı vardır.	ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİRTİME ANONİM ŞİRKETİ	12.11.2014 - 21174	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Payı/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yemyiye		
ŞERHİ ÖZL	8491300 / 109872000	Tevhidi İlgisi (TSM) - 7.10.2015 - 18900		
HATİCE ÖLLİ	2028000 / 109872000	Tevhidi İlgisi (TSM) - 7.10.2015 - 18900		
AMMET YETUT	2026000 / 109872000	Tevhidi İlgisi (TSM) - 7.10.2015 - 18900		

Rapor Tarih / Saati : 08.08.2016 / 17:43

Raporlayan TKGM Portal	Tarih / Saat 08.08.2016 17:42:21	Başvuru No 2016-23854	Dekont No 20160808-820-F02740	Miktar 17.50 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevkii	ORTABAYIR	
Zemin No	90438289	Cilt / Sayfa No	453 / 44599	
İl / İlçe	İSTANBUL / KAĞITHANE	Ada / Parsel	6087 / 13	
Kurum Adı	Kağıthane	Yüzölçüm	1068,72000	
Mahalle / Köy Adı	MERKEZ Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ş/Bİ Açıklama				
Şerh: İLK 28 MADDE ŞERHİ YEV 5895	Malik / Lehdar			
Şerh: İLK 28. MADDE ŞERHİ YEV 2793				
Beyan: Otopark bedeline ilişkin taahhüthame bulunmaktadır.				
Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.				
Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.				
Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.				
Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.				
Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.				
Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.				
Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.				
Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.				
Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.				
Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.				
Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.				
Şerh: Tamamındahislesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.	ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ			
27 Eylül 2016				
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik				
ŞEREF GÜL	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HATİCE DİLLİ	8983000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900		
AHMET YETÜT	2028000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900		
	2028000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900		

Rapor Tarihi / Saati : 08.08.2016 / 17:43

ŞİRLİ Açıklama		Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
MURAT YURTTSEVEN	İcrai Hacz : İSTANBUL 22 İCRA MUDÜRLÜĞÜ nın bİla tarihİ 2012/21427 E. sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 1580.68 TL bedel ile Alacaklı, TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehİne hacİz İşlemiştir.		03.07.2013 - 12556
MURAT MURTEZAÖĞLU		589000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
EMRE GUCIN		350000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
LÜTFİ ORHAN		350000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
NEJDET ÖNER		2028000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
İHSAN GÖKTÜRK		1548000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
NAHİDE EBRU ŞAHİN		1069000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
AHMET ERCÜMENT FARAZ		1836000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
TÜLAY ÖZÇELİK		1836000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
		1069000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
SAFİYE DEMİRTAŞ			
NESRİN ÖZDEMİR		6327000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
HÜSEYİN YILDIRIM İPEK		1538000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
SALAHATTİN ÇAKABEY		467000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
NECLA KIYIŞKAN		1109000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
İBRAHİM HALİL ÇAKABEY		1109000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
SABAHETTİN ÇAKABEY		1109000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
BİRGÜL KAYIKÇI		426000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
KERİM KAYIKÇI		426000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
SERKAN KAYIKÇI		426000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
MELEK KAYIKÇI		426000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
HATİCE SİNİKKAYA		616000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
ŞEREF DEMİR		1123000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900

Rapor Tarihi / Saati : 08.08.2016 / 17:43

UNAL GULBOY	2389000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
YUSUF SINIKKAYA	616000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
VOL CAN AKKAM	112000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
ŞİBİ / Açıklama	Malik / Lâhdar	Tarih - Yevmiye
Şerh: İcra Hacz : İKRA MÜBÜRÜĞÜ nın 06/05/2015 tarih 2010/20603 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 1058.55 TL bedel ile Alacaklı : tmet a.ş. lehine haciz işlemiştir.		09.07.2015 - 13750
HAVA KOYUN	1376000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
ŞEKİRE MURAT	721000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
FAHRETTİN MURAT	721000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
ALAEETTİN MURAT	721000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
ŞENAY MURAT	721000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
MÜZEYYEN ZENGİN ELMAE	509000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
NAİME ZENGİN	2368000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
ADEM YILMAZ	2660000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
ASİM YILMAZ	2660000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
CAFER GÜRLÜYEN	7679000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
ESREF KARAHAN	2117000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
ŞAZİMET AKIN	1114000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
EROL MAVUŞ	4125000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
İSMAIL ŞAHİN	1114000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
GOZDE OKUR	1114000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
OSMAN ARSLAN	1114000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
YUSUF BİLGİN	1114000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
NAZİM ARAT	549000 / 11148000	Satış - 31.3.2016 - 6876
ERSAN AĞBABA	569000 / 213744000	Satış - 5.8.2016 - 15253
	30421000 / 445300000	Satış - 5.8.2016 - 15253

27 Eylül 2016

11912

MÜSTENİDATTIR
Tek Başına Kurulmamız



Rapor Tarihi / Saati : 08.08.2016 / 17:43

KAZIM ÜGÜT	341000 / 71248000	Satış - 5.8.2016 - 15253
HATİCE ÇAKMAK	1123000 / 213744000	Satış - 5.8.2016 - 15253
SABRİYE MAKTAV	229000 / 35524000	Satış - 5.8.2016 - 15253
CIHAD CANSIZ	1781000 / 106872000	Satış - 5.8.2016 - 15253
DURSUN GÜRLEYEN	349000 / 71248000	Satış - 5.8.2016 - 15253
ZINCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	390773000 / 3343600000	Satış - 5.8.2016 - 15253
HASAN KIRILIBAL	39000 / 1464000	Satış - 8.8.2016 - 15349

İpotek					
Alacalı		Borç	Derece	Teslis Tarih - Yevmiye	
ZINCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ		400000.00	1.0	24.1.2014 - 1652	
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi					
Taşınmaz		Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Teslis Tarih-Yevmiye	
Kağıthane TİM MERKEZ Mahallesi 6087 Ada 13 Parsel		2680000/106872000	ADEM YILMAZ	24.1.2014 - 1652	
ZINCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ				24.1.2014 - 1652	
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi					
Taşınmaz		Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Teslis Tarih-Yevmiye	
Kağıthane TİM MERKEZ Mahallesi 6087 Ada 13 Parsel		2680000/106872000	ASIM YILMAZ	24.1.2014 - 1652	

11912
27 Eylül 2016

MÜSTENİCATTIR
Tek Sayına Kullanılmaz



Papir Tarihi / Saati : 08.08.2016 / 17.43

[illegible][illegible][illegible]

[illegible]

11912

27 Eylül 2016

EK-1: SÖZLEŞME KONUSU BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	KAT	GAYRİMENKUL SINIFI	DAİRE TİPİ	NET ALAN (Duvarlar)	DAİRE İÇİ BRÜT	KAT BRÜTÜ	SATIŞ BRÜTÜ	SÖZLEŞME BEDELİ (TL)
3	1	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
7	1	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
8	1	Ticari	Ticari	185,40	247,90	311,30	404,70	2.428.200,00
12	2	Konut	1+1D	33,80	38,60	48,30	62,80	376.800,00
13	2	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
14	2	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
15	2	Ticari	Ticari	89,90	96,25	120,50	156,70	940.200,00
16	2	Ticari	Ticari	90,40	96,40	120,70	156,90	941.400,00
17	3	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
22	3	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
23	3 (Dükkan Üzeri)	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
26	3 (Dükkan Üzeri)	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
27	4	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
31	4	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
32	4	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
33	4	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
36	4	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
39	5	Konut	2+1B	49,40	55,50	69,60	90,50	543.000,00
43	5	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
49	5	Konut	2+1B	49,40	55,50	69,60	90,50	543.000,00
53	6	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
59	7	Konut	2+1B	49,40	55,50	69,60	90,50	543.000,00
75	8	Konut	1+1B	34,60	38,55	48,40	62,90	377.400,00
78	8	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
81	9	Konut	2+1B	49,40	55,50	69,60	90,50	543.000,00
82	9	Konut	2+1C	47,20	53,30	66,90	87,00	522.000,00
92	10	Konut	2+1B	49,40	55,50	69,60	90,50	543.000,00
97	10	Konut	1+1B	34,60	38,55	48,40	62,90	377.400,00
108	11	Konut	1+1B	34,60	38,55	48,40	62,90	377.400,00
112	12	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
113	12	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
116	12	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
117	12	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
118	12	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
122	12	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
124	13	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
127	13	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
128	13	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
129	13	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
130	13	Konut	1+1B	34,60	38,55	48,40	62,90	377.400,00
131	13	Konut	1+1C	35,60	39,40	49,40	64,20	385.200,00
132	13	Konut	1+1B	34,60	38,55	48,40	62,90	377.400,00
133	13	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
134	14	Konut	Dupleks 2+1B	59,30	71,70	83,70	108,80	652.800,00
135	14	Konut	Dupleks 2+1C	63,25	75,20	87,80	114,10	684.600,00
136	14	Konut	Dupleks 2+1B	61,55	75,30	87,80	114,10	684.600,00
137	14	Konut	Dupleks 2+1C	72,20	82,34	96,10	124,90	749.400,00
138	14	Konut	Dupleks 2+1D	63,25	75,20	87,80	114,10	684.600,00
139	14	Konut	Dupleks 2+1D	63,25	75,20	87,80	114,10	684.600,00
140	14	Konut	Dupleks 2+1D	63,25	75,20	87,80	114,10	684.600,00
141	14	Konut	Dupleks 2+1A	81,20	90,30	105,40	137,00	822.000,00
142	14	Konut	Dupleks 2+1A	81,20	90,30	105,40	137,00	822.000,00
143	14	Konut	Dupleks 2+1D	63,25	75,20	87,80	114,10	684.600,00
TOPLAM 53 Adet BAĞIMSIZ BÖLÜM							4.655,60	27.933.600,00



27 Eylül 2016

1191

MURAT YURTSEVEN	684000 / 106872000	Tevhit İspeni (TSM) - 7.10.2015 - 18900
MURAT MURTEZAOĞLU	200000 / 106872000	Tevhit İspeni (TSM) - 7.10.2015 - 18900
EMRE GÜÇLÜ	200000 / 106872000	Tevhit İspeni (TSM) - 7.10.2015 - 18900
LUTFI ÖRMAN	2000000 / 106872000	Tevhit İspeni (TSM) - 7.10.2015 - 18900
NEJDET ÖNER	1548000 / 106872000	Tevhit İspeni (TSM) - 7.10.2015 - 18900
HSAN GÖKTÜRK	1060000 / 106872000	Tevhit İspeni (TSM) - 7.10.2015 - 18900
RAHİDE EBRU ŞAHİN	1836000 / 106872000	Tevhit İspeni (TSM) - 7.10.2015 - 18900
AHMET ERGUMENT FARAZ	1836000 / 106872000	Tevhit İspeni (TSM) - 7.10.2015 - 18900
TULAY DOĞRULU	1060000 / 106872000	Tevhit İspeni (TSM) - 7.10.2015 - 18900

GRN	106672000	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Açıklama			
İşlet	İstanbul 22 İCRA MUHURLUĞU no: 1580 88 TL bedeli ile Alacak: TÜRKİYE İÇ BANKASI A.Ş. İşletme harcı (çalıştırıcı)		03.07.2013 - 12550

GAZİVE DEMİRTAŞ	632900 / 106872000	Tevhit İslami (TSM) - 7.10.2015 - 18900
NESRİN ÖZDEMİR	1534000 / 106872000	Tevhit İslami (TSM) - 7.10.2015 - 18900
MÜSEYİN YILDIRIM İPEK	457500 / 106872000	Tevhit İslami (TSM) - 7.10.2015 - 18900
SAHAHATİN ÇAKABEY	1109000 / 106872000	Tevhit İslami (TSM) - 7.10.2015 - 18900
NECLA KUYUŞKAN	1109000 / 106872000	Tevhit İslami (TSM) - 7.10.2015 - 18900
İBRAHİM HALİL ÇAKABEY	1109000 / 106872000	Tevhit İslami (TSM) - 7.10.2015 - 18900
SABAHETTİN ÇAKABEY	1109000 / 106872000	Tevhit İslami (TSM) - 7.10.2015 - 18900
BÜBÜLA KAYIÇI	436000 / 106872000	Tevhit İslami (TSM) - 7.10.2015 - 18900
KERİM KAYIÇI	436000 / 106872000	Tevhit İslami (TSM) - 7.10.2015 - 18900
SERKAN KAYIÇI	436000 / 106872000	Tevhit İslami (TSM) - 7.10.2015 - 18900
MELİK KAYIÇI	436000 / 106872000	Tevhit İslami (TSM) - 7.10.2015 - 18900
HATİCE ŞİRKİKAYA	618000 / 106872000	Tevhit İslami (TSM) - 7.10.2015 - 18900
DEREĞ DEMİR	1123000 / 106872000	Tevhit İslami (TSM) - 7.10.2015 - 18900

Rapor Tarihi / Saat : 06.08.2016 / 17:43

UNAL GÜLBOY	2399000- 106873800	Tevhit İsmi (TSM) : 7.10.2015 - 16000
YUSUF SİRİNGAYA	1616000-106872000	Tevhit İsmi (TSM) : 7.10.2015 - 16000
YOLKAN AKKIN	(125000-106872000	Tevhit İsmi (TSM) : 7.10.2015 - 16000
SİMİT Adımları		

[illegible]

AYLA KÖYÜ	7376000 / 106872000	Tevhid İptisi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
ERKÖTE MURAT	731000 / 106872000	Tevhid İptisi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
FAHRETTİN MURAT	731000 / 106872000	Tevhid İptisi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
ALAYETİN MURAT	731000 / 106872000	Tevhid İptisi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
ERDAY MURAT	731000 / 106872000	Tevhid İptisi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
MUZZİYEN ZENGİN İLMAZ	731000 / 106872000	Tevhid İptisi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
NAİME ZENGİN	600000 / 106872000	Tevhid İptisi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
ADEM YILMAZ	2360000 / 106872000	Tevhid İptisi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
ADEM YILMAZ	2460000 / 106872000	Tevhid İptisi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
ADEM YILMAZ	2600000 / 106872000	Tevhid İptisi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
CATER GÜRLÜYEN	7676000 / 106872000	Tevhid İptisi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
EJRA KAYALDI	2117000 / 106872000	Tevhid İptisi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
SAZİMET AKIN	1114000 / 106872000	Tevhid İptisi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
EROL MAVUŞ	4120000 / 106872000	Tevhid İptisi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
İSMAL ŞAHİN	1114000 / 106872000	Tevhid İptisi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
ÖZDE DÖRÜ	1114000 / 106872000	Tevhid İptisi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
OSMAN ARSLAN	1114000 / 106872000	Tevhid İptisi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
YUSUF BİLGİN	1114000 / 106872000	Tevhid İptisi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
NAZİM ARAT	660000 / 71248000	Satış - 31.3.2016 - 6876
ERHAN AĞABABA	660000 / 213744000	Satış - 8.3.2016 - 15253
	660000 / 106872000	Satış - 8.3.2016 - 15253

Rajeev Tanti / Saad 06/06/2016 : 17:43



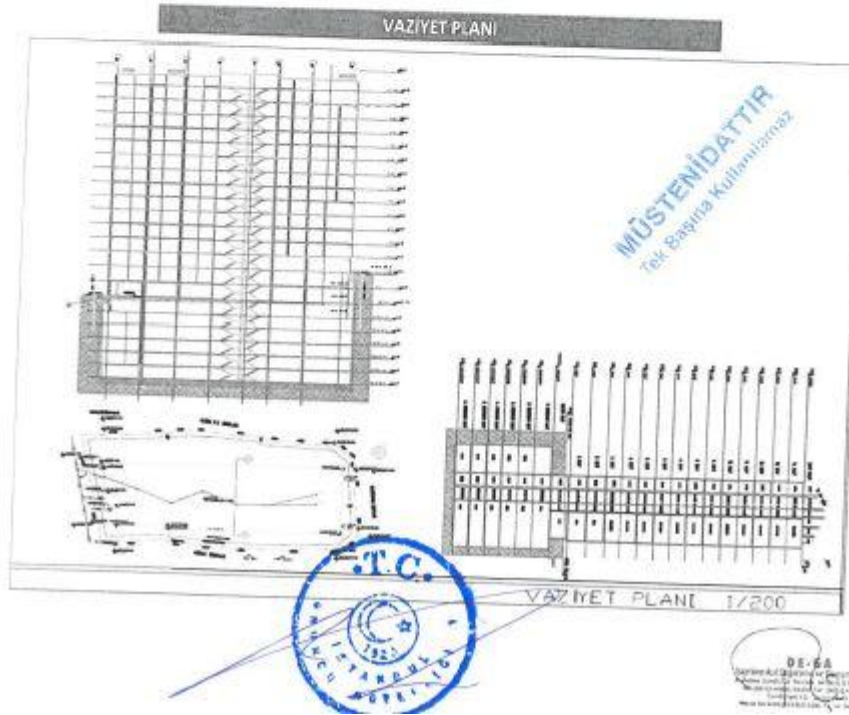
27 Eylül 2016

#119 12

KAZIM UĞUT	341000 / 71249000	Satış - 5.8.2016 - 15253
HATİCE ÇAKMAK	1120000 / 315744000	Satış - 5.8.2016 - 15253
SABRİYE BAKTAY	202000 / 35624000	Satış - 5.8.2016 - 15253
CIHAD ÇANŞİC	1781300 / 120072000	Satış - 5.8.2016 - 15253
DURSUN GÜREYEN	646000 / 71249000	Satış - 5.8.2016 - 15253
ZİYAT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	890773000 / 5343800000	Satış - 5.8.2016 - 15253
HASAN KIRILBAZ	29000 / 1464200	Satış - 5.8.2016 - 15342

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Teslis Tarih - Yevmiye
ZİYAT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	400000.00	1.0	24.1.2014 - 1852
İpotek Konusundaki Hisseler			
Taahhüt	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Teslis Tarih-Yevmiye
Kağıthane TM MERKEZ Mahallesi 507 Ada 13 Parsel	2800000/109872000	ADEM YILMAZ	24.1.2014 - 1852
ZİYAT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	400000.00	1.0	24.1.2014 - 1852
İpotek Konusundaki Hisseler			
Taahhüt	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Teslis Tarih-Yevmiye
Kağıthane TM MERKEZ Mahallesi 507 Ada 13 Parsel	2800000/109872000	ASIM YILMAZ	24.1.2014 - 1852

Rapor Tarihi / Sayı : 08.09.2016 / 1743



BDDK - SPK LİSANS BELGELERİ

BANKACILIK DİZENLEMELERİ VE DENETİMLER KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.03.06.01.40-49 - 15522
Konu: Değerleme Yetkisi

21 May 2022

DEĞA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Dışlanmalar ve Denetimle Kararların (Kurul) 28.06.2021 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Süretilenen, Bankalara Değerleme Hizmetleri Yürerek Karuğaların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetimlerin (Yönetimlik) 11. maddesinde istenilen, bankaların "güvenlik, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkul bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetleri yerine yetkisi verilmesi uygun gözetilmiştir.

Kararla yetkilendirilmiş değerleme kurumları, faaliyetlerini Yönetimlikte yer alan usul ve esaslara göre yürtmek ve de kapamada Yönetimlikte yer alan yetkilendirmeleri yerine getirmek zorundadır. Bu yetkilendirmeler arasında Yönetimlerin 22. maddesinde Kurumunuma yapılacak bildirimdeki diğer hükümleri yerine getirmek üzere, bu yetkilendirmeler ile ilgili olarak "değerleme, gayrimenkul projeleri, mevzuatı açıklama ve sebebini verilmemesi bakımından diğer etkenler", 5411 sayılı Bankacılık Kanununa 96. maddesi 2. maddesinde da etken tarafında gözetilmesini hükümleri formunun Anlık ve Hızlıdan özetleri ile ilgili diğer yollarla 2. maddesi ilgili diğer sonuna takip eden 15 gün içinde Kurumunuma gönderilmesi gerekmektedir.

Kararla 07.04.2021 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetimlik yerine yetkilendirilmiş değerleme kurumlarının özetleri diğer gayrimenkul değerleme kurumları hazırlatıcılar ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlık Lisansı bulananları yetkileri, Yönetimlik 3. maddesinde (1) bendinde belirtilen değerleme faaliyetleri ile ilgili etkenler personeli arasında yer alan nitelikleri toplamak gerektirir, bu durumda teknik olarak belgelendirme edilmemesi ilgili süreyi aşmamaktadır olduğu, Yönetimlik 5 ve 6. maddelerinde belirtilen hükümleri bakımından başka konu hiçbir şekilde de uygulanacağı ve diğerleri bu kişiler için maddelerden karışık durumların da yine ilgili kişiler tarafından takip edilmesi gerektirir, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mekurdar maddeler aynı durumlar ile karışılmaması halinde ilgili kişiler hakkında Yönetimlik 19. maddesinde (1) maddesi hükümleri (a) bendinde uygulanması uygun gözetilmiştir. Bankaların Yönetimlik 19. maddesinde belirtilen değerleme kurumları "uygulanması" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Süretilenen bankalar personeli alınmaması bilakis süreyi aşarak gerçekleştirilen değerleme raporları hazırlatmaları ilgili, bu kişilerden (3) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp uygulamaları uygun, bu nitelikleri taşıyarak etken belgelendirme tutamı ve diğerleri ile bu kişiler Yönetimlik 6. maddesinde 5 ve 6. maddelerinde belirtilen hükümleri yerine getirmesi personeli süreyi aşmamaktadır olduğu, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mekurdar maddeler aynı durumlar ile karışılmaması halinde ilgili kişiler hakkında Yönetimlik 19. maddesinde (1) maddesi hükümleri (a) bendinde uygulanması uygun gözetilmiştir ve konu konusunda eleştirilebilir.

Ayurk Baskın ve YH Kararları 08/08/2022
Tel: 0312 453 84 85 / Fax: 0312 453 81 71
İnternet adresi: www.bddk.gov.tr

Diğer taraftan, Kararın 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

-Gayrimenkul değerleme raporlarını Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (ölçülen ölçüler, kısıtlamalar dahil), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne (Ekspertiz) ilişkin ayrıntı, durum, kısıtlamı maksadıyla, başlangıç ve çevre emsalleri için imza alınarak satılabilir, mevcut piyasaya koşulları için emsal bulundurulabilir kendiliğinden piyasaya koşulan ve emsal göre değerlendirilebilir" maddesi yer verilmesi ve değerleme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların dikkate yer verilerek bütçe kısıtlamaları içermeyen "Aşağıdaki" formatında rapor hazırlanması ve değerleme gerektirilmeyen gayrimenkul ile ilgili konular gayrimenkul karşılayıcılara amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin "Emsal Etkileşim Tablosu" raporlarda maddesi yer verilmesi ile ilgili midir,

-Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerlendirilmesinde en az yüzde beş emsala göre salık ve yörtüm kurulları değerleme raporuna emsala göre verilen olarak tarafsızca analize edilir, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerlendirme bütçesini veren personelin adı ve soyadı ile analizlenen hususlara ve raporları için izahat biter incelemeleri maksadıyla bulguları doğrultusunda hususlara ayrıca önem gösterilir,

-Gerekçeyle ilgili değerlendirme faaliyetlerini mevzuata uygun hususlara azami önem gösterilir, hazırlanan raporların hiçbir husus altında belirlenen bulgulara göre yapılır hazırlanması ve Yönetmeliğin "Başlangıç" maddesi 5 üncü ve "Mevkii Öden ve Tefili" başlıklı 8 üncü maddesindeki hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi,

-Sözleşmeler olarak rapor hazırlanması kayıtları Yönetmeliğin başlangıçta ilişkin hükümlerin çerçevesinde, gayrimenkul alım satım, pazarlamaya veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemler amaçlı edilmediği gibi faaliyetlere teşvik etmemek için gerekli dikkat alınmalıdır, söz konusu yükümlülükler ilgili faaliyetlere ilişkin olarak salık ödenen için komünisyonculuğa yapıldığını tespit edilirse durumlarda sözleşmelerin analizlenmesinde yitirici sonuçların alınması,

-Sözleşmeler olarak çıkan kayıtları hazırlanılan raporların kapsamı bir şekilde kontrol edilmesini, teknik analiz tabii bulunması ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulması amacıyla sonuçların alınması

gereklenmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGİC
Daire Başkanı

Ek: Bilgi Formu (2 sayfa)

[illegible]

 **SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 26.12.2014

No : 403129

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin
Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"ı (VII-128.7) uyarınca

Nil Birsen ORAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

ANKARA 44. NOTERARLIK
Ahmet Önder ORAL
06.12.2013

Tarih: 06.12.2013

SÜRET

No: 402508
002835

14 SUBAT 2014

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı

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

Ahmet Önder ORAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

ANKARA 44. NOTERARLIK
Femini Başkurtlu
Beyhan KAY