

DEĞERLEME RAPORU



Körfez / KOCAELİ

“ 21 ADET PARSEL ”

KARE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

İÇİNDEKİLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1 ÖNGÖRÜ KOŞULLARI

1.2 UYGUNLUK BEYAN

2. RAPOR BİLGİLERİ

2.1 TALEP TARİHİ

2.2 RAPOR NUMARASI

2.3 DEĞERLEME TARİHİ

2.4 RAPOR TARİHİ

2.5 RAPORUN KAPSAMI

2.6 RAPORU HAZIRLAYAN

2.7 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

2.8 DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ VE NUMARASI

2.9 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ

2.10 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKET TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLE İLİŞKİN BİLGİLER

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 (DEVREDİLEBİLMESİNE 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 Kare Gayrimenkul Değerleme 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 taahhütü yüklenmemek kayıt ve şartı ile tanzim olunmuştur.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

- Yapılan değerleme çalışmasının SPK mevzuatlarına ve UDES Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirildiği ve aşağıdaki hususların teyidi ile sağlandığını beyan ederiz.
- Raporda sunulan bulgular değerleme 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 değerleme konusunu oluşturan mülklerle herhangi bir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkar ve n yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanının creti 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 mlk 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** : 01.11.2019
- 2.2. RAPOR NUMARASI** : KD-GR-1415
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ** : 26.12.2019
- 2.4. RAPOR TARİHİ** : 31.12.2019

2.5. RAPORUN KAPSAMI

Belen Köyü, İlimtepe Mevkii'nde bulunan ve imarın 2186 ada 3-4-5 parsel, 2018 ada 6 parsel, 2434 ada 1 parsel, 2435 ada 1 parsel, 2436 ada 1 parsel, 2437 ada 1 parsel, 2438 ada 1 ve 2 parsel, 2439 ada 1 ve 2 parsel, 2440 ada 1 parsel, 2442 ada 1 ve 2 parsel, 2441 ada 1 parsel, 2433 ada 1 parsel, 2585 ada 1 ve 2 parsel ile 2586 ada 1 parsellerinde kain 21 adet parseldeki Yeşil GYO A.Ş.' ye ait hisselerin şirketimiz tarafından değerlendirme tarihi itibarıyla piyasa satış değerinin belirlenmesi konusunda gerekli değerlendirme raporunun Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenmesidir.

2.6. RAPORU HAZIRLAYAN

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması neticesinde hazırlanmıştır.

2.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Bilindiği üzere Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'de yer alan 4. Madde'nin (Değişik: Seri: VIII, No: 53 Sayılı Tebliğ ile) (g) bendine göre Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verebilmek amacıyla Kurul listesine alınmak üzere başvuracak şirketlerin ödenmiş sermayesinin asgari % 51'inin, en az iki sorumlu değerlendirme uzmanına ait olması zorunludur. Ancak ödenmiş sermayesinin asgari % 51'inin doğrudan veya dolaylı olarak kamu kuruluşlarına ait olması durumunda (g) bendinde yer alan şart aranmayacağı da belirtilmiştir.

Kare Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi Sorumlu Değerleme Uzmanları Tablosu

Adı soyadı	Görevi	SPK Lisans No
Erdem Yılmaz	Sorumlu Değ. Uzm.	400890
Ahmet Ulaş Demiral	Sorumlu Değ. Uzm.	401869

2.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ: 01.11.2019

2.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ :

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulunun III-62.3 sayılı " Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ " hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Kararı Organı'nın 22.06.2007 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulunun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

2.10. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKET TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER:

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili daha önce şirketimiz tarafından değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

3.DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

3.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ BİLGİLERİ

KARE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Adres: Cumhuriyet Mahallesi Ekinoks Residence E1 Blok Kat 3 Ofis 23-25 Beylikdüzü / İstanbul

Telefon/ Faks : 0 (212) 873 49 49

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 30.06.2011 tarih yazısı ile listeye alınması üzerine değerlendirme faaliyetine başlamıştır.

3.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Telefon : 0 (212) 709 3745

Faks : 0 (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 2018 yılında toplam 82.003.882 kişi olup, bu nüfusun, 41.139.980' i erkek ve 40.863.902' si kadından oluşmaktadır.

Yıl	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	82.003.882	41.139.980	40.863.902
2017	80.810.525	40.535.135	40.275.390
2016	79.814.871	40.043.650	39.771.221
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 VERİLERVE ANALİZİ

2019 ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla bir önceki döneme kıyasla %1,5 oranında daraldı. Bununla birlikte, takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış veriler GSYH'da bir önceki döneme göre %1,2 büyüme kaydederek ekonomik aktivitedeki dönemsel toparlanmanın devam ettiğini ortaya koymuştur.

İç talepteki toparlanma kademeli olarak gerçekleşirken turizmden gelen yüksek katkı ile üçüncü çeyrek dış dengesizliklerin de azaldığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Ticaret Bakanlığı öncü Eylül verileriyle değerlendirildiğinde, üçüncü çeyrekte ihracat geçen senenin aynı dönemine göre %3,3 artarken ithalat %2,6 daralmıştır. Böylece dış ticaret açığı geçen senenin aynı dönemine göre %25,6 oranında küçülmüştür. Yüksek turizm sezonu ile birlikte, Temmuz ve Ağustos aylarında cari işlemler hesabı sırasıyla 1,2 milyar Dolar ve 2,6 milyar Dolar fazla verirken ilk sekiz ayda cari işlemler hesabı geçen senenin aynı dönemindeki 31,1 milyar dolar açıktan 1 milyar dolar fazlaya dönmüştür. Eylül ayına ilişkin öncü turizm verileri cari işlemler hesabının fazla vermeye devam edeceğini gösterirken 2019 yılının tamamında Türkiye ekonomisinin sınırlı da olsa cari işlemler fazlası vereceğine işaret etmektedir.

2019'un geride kalan dönemindeki merkezi yönetim bütçe performansı, 2018 ikinci yarından itibaren ekonomiyi desteklemek üzere alınan tedbirler, faizlerdeki yükseliş ve iç talepteki gerilemenin etkisini yansıtmaktadır. Bu doğrultuda, vergi gelirleri 2019 Ocak-Eylül döneminde vergi gelirlerinde artış %5,6 ile sınırlı kalırken vergi dışı gelirlerdeki artışın desteği ile toplam bütçe gelirleri %19,6 oranında artmıştır. Aynı zamanda faiz giderleri ilk dokuz ayda geçen senenin aynı dönemine göre %34,9 artarken faiz dışı giderler %21,2 artış göstermiştir. Bu sonuçlarla Ocak-Eylül döneminde merkezi yönetim bütçe açığı 2018'in aynı dönemindeki 56,7 milyar TL'den 85,8 milyar TL'ye yükselirken faiz dışı denge 3,7 milyar TL fazladan 4,3 milyar TL açığa dönmüştür.

Düşük küresel emtia fiyatlarının yanında TL'deki oynaklığın sınırlı kalması ve ılımlı iç talep koşulları sayesinde enflasyon dinamiklerinde iyileşme devam etmektedir. 2018 sonunda %20,3 olan genel TÜFE yıllık enflasyonu ilk yarı sonunda indiği %15,7'den Eylül sonunda %9,3 ile Ocak 2017'den sonraki en düşük seviyeye indi. Genel enflasyondaki gerilemede mal fiyatları öne çıkarken hizmet grubunda enflasyondaki iyileşme daha yavaş gerçekleşmektedir. Eylül itibarıyla mal grubunda enflasyon %8,0 iken, hizmet enflasyonu %12,54 seviyesinde bulunmaktadır. Bununla birlikte, yurtiçi üretici fiyatları yıllık enflasyonu Eylül itibarıyla %2,4 ile son üç yılın en düşük seviyesine inerek maliyet baskısının da hafiflediğini göstermektedir.

Bu makroekonomik gelişmeler altında, TCMB, yılın ilk yarısında sabit tuttuğu faizleri, üçüncü çeyrekte belirgin olarak aşağı çekmiştir. İlk yarıda %24,0'da sabit tuttuğu politika faizi olan bir hafta vadeli repo faizini, Temmuz'da 425 baz puan, Eylül'de ise 325 baz puan indirerek %16,50'ye indirmiştir. TCMB Başkanı Murat Uysal, söz konusu indirimlerin önden yüklemeli yapıldığını belirtirken önümüzdeki dönemde olası indirimlerin daha yavaş olacağını sinyali vermektedir. TCMB'den gelen indirimler ve kamu bankaları öncülüğünde yapılan kampanyalarla kredi faizleri gerilerken Eylül ayı ile birlikte ipotekli konut satışları ve otomobil satışlarında kayda değer artışlar gözlenmiştir. Diğer öncü verilerle birlikte bu gelişmeler üçüncü çeyrekte olduğu gibi, dördüncü çeyrekte iktisadi faaliyetin toparlanmaya devam edeceğini göstermektedir.

Kaynak: Gyoder Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 3. Çeyrek Raporu

4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASIVE ANALİZİ

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman bir kaldıraç görevini üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde 'inşaat', yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/ boşanma, taşınma, yurt içi göçler ile yurt dışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre fazlalaşıp azalabilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2014 yılında konut satışları 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 adet olarak gerçekleşmiştir. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.490.314 âdete ulaşırken, 2018 yılda söz konusu rakam 1.375.400 adet olmuştur.

2019 yılının dokuz aylık süresinde gerçekleşen rakamlar bir önceki yıla göre hafif bir düşüş gösterse de konjonktür düşünüldüğünde gerçekleşmelerin normal olduğu ifade edilebilir. Söz konusu süre zarfında satılan konut sayısı 865.473 adet olarak gerçekleşmiştir. Ağustos ve Eylül ayları itibarı ile özellikle kamu bankalarının konut kredi faizlerinde yaptığı indirimler ipotekli satışlar üzerinde olumlu etki yaratmıştır, eğilimin yıl sonuna kadar sürmesi düşünülebilir.

2012 yılında yapılan 'yabancı uyruklu kişilere' taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerinde de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul alması ile ilgili yapılan bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ile zirve yapmış görünmektedir.

2011 ile 2018 yılları arasında yabancı uyruklu yatırımcılar edindikleri taşınmazlar ile ülkemize yaklaşık 29 milyar dolarlık döviz kazandırmışlardır. 2015 yılında 22.830 yabancı taşınmaz alırken 2016 yılında rakam 18.189 olmuş 2017 yılında artan ilgiyle birlikte tekrar 22.234 kişiye çıkan rakam 2018 yılında hızlı bir şekilde yükselerek 39.663 kişi olmuştur. Benzer artış eğilimi 2019 yılının dokuz aylık bölümünde de sürmüştür. 2019 yılı ilk dokuz ayında 31.925 adet konutun yabancı uyruklu kişilere satıldığı görülmektedir.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerinde 'sürdürülebilir karlılık ve risk yönetimi' kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır. 2020 yılında sektörün 2019 yılına göre daha canlı bir eğilim göstermesi beklenebilir.

4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

KOCAELİ İLİ

Kocaeli, Marmara Bölgesinin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde, 29°22'-30°21' doğu boylamı, 40 D 31 ' - 41°13' kuzey enlemi arasında yer alır. Doğu ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa illeri, batıda Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. İl merkezi İzmit'in doğusundan geçen 30° doğu boylamı Türkiye saati için esas kabul edilir.

Kocaeli ilinin yüzölçümü 3.505 km²'dir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi, işlek bir denizyoludur. İlin kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Gebze ile İstanbul arasında akan Kemiklidere'nin doğusundan geçer. Güneybatıda İstanbul-Kocaeli sınırı İzmit Körfezi'nin karşı kıyısında Yalova topraklarıyla son bulur. Bursa sınırını Samanlı Dağları'nın tepelerinden geçen hat oluşturur. Güneydoğuda bu sınır Maşukiye'nin hemen yanındaki Sapanca Gölü kıyısında Sakarya vilayetine dayanır.

Kıyısıyla dağlık alanlar arasında önemli farklılıklar göstermektedir. Kuzeyden güneye doğru gidildikçe Karadeniz'e özgü bitki topluluklarının yerini Akdeniz bitki örtüsü almaya başlar. Samanlı Dağları ile Karadeniz kıyısı arasındaki alanlar sık ve nemcil ormanlarla kaplıdır. Bu ormanlar daha çok kayından oluşur. Bazı kesimlerde kayına gürgen, kestane, meşe de karışır.

Samanlı dağlarının yüksek kesimleri iğne yapraklılarla örtülüdür. İzmit Körfezinin kuzey ve doğusunda Akdeniz iklimine özgü makilere rastlanır.

Kocaeli'nin Başkent Ankara' ya olan uzaklığı 342 km, İstanbul İli' ne olan uzaklığı ise 111 km' dir. Türkiye'nin en doğusu olan Iğdır İli'ne (Dilucu Sınır Kapısı) uzaklığı 1.404 km, en batısı Edirne İli'ne ise (Kapıkule Sınır Kapısı) olan uzaklığı 341 km' dir.

Yıllara Göre Kocaeli Nüfusu			
Yıl	Kocaeli Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	1.906.391	963.326	943.065
2017	1.883.270	953.145	930.125
2016	1.830.772	927.157	903.615
2015	1.780.055	901.860	878.195
2014	1.722.795	872.403	850.392
2013	1.676.202	849.465	826.737
2012	1.634.691	828.071	806.620
2011	1.601.720	812.302	789.418
2010	1.560.138	788.267	771.871
2009	1.522.408	771.502	750.906
2008	1.490.358	756.092	734.266
2007	1.437.926	728.590	709.336

2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre İlin toplam nüfusu 1.906.391 kişi olup, 2007 yılından itibaren Kocaeli İli nüfus verileri yukarıdaki tabloda görülmüştür.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER

5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmazlar, Belen Köyü, İlimtepe Mevkii, 2186 ada 3-4-5 parsel, 2018 ada 6 parsel, 2434 ada 1 parsel, 2435 ada 1 parsel, 2436 ada 1 parsel, 2437 ada 1 parsel, 2438 ada 1 ve 2 parsel, 2439 ada 1 ve 2 parsel, 2440 ada 1 parsel, 2442 ada 1 ve 2 parsel, 2441 ada 1 parsel, 2433 ada 1 parsel, 2443 ada 1 parsel, 2585 ada 1 ve 2 parsel ile 2586 ada 1 parsellerinde kain toplam 21 adet parseldir.

Parseller üzerinde Innovia Körfez Projesi gerçekleştirilecektir. Taşınmazların yakın çevresinde orta seviye gelir gruplarında mesken olarak kullanılan 2-4 katlı ayrı ve bitişik nizamda inşa edilmiş binalar (İlimtepe Kalıcı Konutları) ile villa siteleri (ENKA Villaları, S.S. Doğal Yaşam Konut Yapı Kooperatifi) ile boş ya da tarım amaçlı kullanılan araziler yer almaktadır. 1999 Depremi sonrasında inşa edilen İlimtepe Kalıcı Konutları ile birlikte son dönemde inşa edilen ENKA Villaları ve Belen Köyü ve İlimtepe Kalıcı Konutları'nın kuzeyindeki İlimtepe Belediye Konutları gibi yerleşim yerleri ile birlikte bölgenin konut kullanımı artmıştır.

Ulaşım imkanlarının güçlükleri ve bölgedeki ticari fonksiyonlara sahip ünitelerin yok sayılabilecek kadar az olması gibi olumsuzlukların yanı sıra bölgenin gelişimi ve gelişim potansiyeli göz ardı edilemeyecek boyuttadır. Parseldeki Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye ait hisselerle tekabül eden toplam arsa miktarı 90.754,06 m2 dir. Parsellerin bir bölümü Kalıcı konutların güneyindeki isimsiz cepheli olup, büyük bir kısmı halihazırda açılmamış olan imar yollarına cephelidir. Bölge eğimli ve hafif engebeli bir topografik yapıdadır.

Parseller, iki büyük tepenin arasında kalan çanak biçimindeki bir arazi ile bu çanak biçimindeki bölgeden başlayarak tepenin üstündeki düzlük alan boyunca devam eden bir bölgede yer almaktadırlar. Parsellerin büyük bir kısmı Marmara Denizi manzarasına sahiptir. Üzerinde inşası başlanmış olan Innovia Körfez projesi mevcut olup halihazırda çalışmaların durdurulduğu gözlemlenmiştir. Parsellerin yer aldığı bölgede altyapı eksiktir. Altyapı hizmetleri çok yakın konumdaki İlimtepe Kalıcı Konutları bünyesinde mevcuttur.

Projenin Halihazır Durumu:

*İnnovia Körfez projesinde halihazırda inşai faaliyetler durdurulmuş olup herhangi bir çalışma yapılmamaktadır.

*Yetkililerinden alınan bilgilere göre proje kapsamında toplam 204 adet 2 katlı villa (108 adet ikiz nizam), 206 adet daire (52 adedi dubleks) olmak üzere toplam 410 adet bağımsız bölüm yer alacaktır.

*Toplam inşaat alanı 65.534,51 m² (34.450,77 m² villa, 29.841,74 m² apart konut, 1.242 m² sosyal tesis) olarak tasarlanmıştır. Ayrıca projede 3 km+700 m site içi yol planlanmıştır.

*Proje arazisinin yapısı %40 yumuşakkaya+%40 sert kaya olup alanın büyüklüğü sebebiyle toprak işleri imalat kalemleri arasında önemli yer tutmaktadır.

*Yerinde yapılan incelemelerde, 155 adet villanın hafriyat işleriyle yol kazılarının bir kısmının tamamlandığı tespit edilmiştir.

*Villaların 4 adedinin (2 adet bitişik) çelik karkas işleri tamamlanmıştır. Bu taşınmazlar örnek villa olarak tasarlanmıştır.

*Villa tipi yapılar çelik konstrüksiyon, konut tipi yapılar ise betonarme karkas tarzında inşa edilecektir.

Proje bünyesindeki 2179 Ada 1 Parsel, 2180 Ada 1 Parsel, 2181 Ada 1 Parsel, 2182 Ada 2 Parsel, 2183 Ada 1 Parsel, 2184 ada 1 parsel ve 2185 Ada 1 Parsel için Körfez Belediyesinden sırasıyla; 31.05.2012 tarih ve 410/7, 409/99, 410/2, 410/4, 410/3, 410/6 ve 409/100 numaraları ile toplam 64 adet yapı ruhsatı alınmıştır.

Projenin tamamlanabilmesi için yeniden ruhsat düzenlenmesi gerekmekte olup tasarlanan proje bünyesinde açık yüzme havuzu, seyir ve güneşlenme terasları, yürüme ve koşu yolları, fitnesscenter, sosyal tesis, açık otopark alanları, 24 saat özel güvenlik bulunacaktır.

5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Belen Köyü, İlimtepe Mevkii'nde bulunan ve imarın 2186 ada 3-4-5 parsel, 2018 ada 6 parsel, 2434 ada 1 parsel, 2435 ada 1 parsel, 2436 ada 1 parsel, 2437 ada 1 parsel, 2438 ada 1 ve 2 parsel, 2439 ada 1 ve 2 parsel, 2440 ada 1 parsel, 2442 ada 1 ve 2 parsel, 2441 ada 1 parsel, 2433 ada 1 parsel, 2585 ada 1 ve 2 parsel ile 2586 ada 1 parsellerindekain toplam 21 adet parseldir. Parseller üzerinde Innovia Körfez Projesi gerçekleştirilecektir. Taşınmazın bazı noktalara olan uzaklıkları aşağıdaki gibidir:

İlimtepe Kalıcı Konutları	700 m
İlimtepe Belediye Konutları	3 km
Belen Köyü	3,5 km
Körfez Belediye Binası	10 km
E5 (D100) Karayolu Körfez Kavşağı	14 km
Anadolu Otoyolu Körfez Kavşağı	15 km

5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Körfez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre rapor konusu taşınmazlar 09.02.2001 onay tarihli ve 10 nolu 1/1000 ölçekli Körfez Revizyon Uygulama İmar Planına göre aşağıdaki tabloda belirtilen fonksiyonlara sahiptir.

- 2186 ada 3-4-5 parsel, 2435 ada 1 parsel, 2439 ada 1 parsel, 2433 ada 1 parseller, Konut Alanı, E:0,75 yapılaşma şartlarına sahiptir.
- 2433 ada 1 parsel, 2434 ada 1 parsel, 2436 ada 1 parsel, 2437 ada 1 parsel, 2440 ada 1 parsel, 2441 ada 1 parsel, 2442 ada 1 ve 2 parsel, 2585 ada 1 parsel, 2586 ada 1 parseller, Konut Alanı, E:0,50 yapılaşma şartlarına sahiptir.
- 2439 ada 2 parsel, Teknik Alt Yapı alanı
- 2018 ada 6 parsel, Rekreatyon Alanı
- 2585 ada 2 parsel, Teknik Alt Yapı alanı olduğu bilgisi alınmıştır.

Körfez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde taşınmazların yer aldığı Innovia Körfez Projesinin yapı denetiminin Sahra Yapı Denetim Ltd. Şti. firması tarafından yapıldığı ancak halihazırda firmanın faaliyetlerinin feshedildiği öğrenilmiştir.

ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (M2)	YAPILAŞMA ŞARTLARI	İMAR LEJANDI	TAŞINMAZIN CİNSİ	İNŞAAT ALANI (M2)
2433	1	6.037,77	0,50	KONUT ALANI	ARSA	3.018,89
2434	1	6.225,55	0,50	KONUT ALANI	ARSA	3.112,78
2435	1	4.675,60	0,75	KONUT ALANI	ARSA	3.506,70
2436	1	21.249,40	0,50	KONUT ALANI	ARSA	10.624,70
2437	1	6.605,50	0,50	KONUT ALANI	ARSA	3.302,75
2438	1	9.443,98	0,75	KONUT ALANI	ARSA	7.082,99
2438	2	776,00	0,75	KONUT ALANI	ARSA	582,00
2439	1	7.425,11	KISMEN:0,50 KISMEN:0,75	KONUT ALANI	ARSA	5.568,83
2439	2	41,92	0,00	TEKNİK ALTYAPI ALANI	ARSA	0,00
2440	1	12.769,27	0,50	KONUT ALANI	ARSA	6.384,64
2441	1	5.859,36	0,50	KONUT ALANI	ARSA	2.929,68
2442	1	5.588,48	0,50	KONUT ALANI	ARSA	2.794,24
2442	2	1.122,68	0,50	KONUT ALANI	ARSA	561,34
2443	1	4.024,32	0,75	KONUT ALANI	ARSA	3.018,24
2018	6	11.788,72	0,00	REKREASYON ALANI	ARSA	0,00
2586	1	7.789,65	0,50	KONUT ALANI	ARSA	3.894,83
2585	1	5.064,59	0,50	KONUT ALANI	ARSA	2.532,30
2585	2	66,14	0,00	TEKNİK ALTYAPI ALANI	ARSA	0,00
2186	3	7.250,12	0,75	KONUT ALANI	ARSA	5.437,59
2186	4	3.050,88	0,75	KONUT ALANI	ARSA	2.288,16
2186	5	1.428,40	0,75	KONUT ALANI	ARSA	1.071,30
TOPLAM		128.283,44				67.711,93

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 05.12.2019 tarihi itibarıyla temin edilen ve birer örneği rapor sonunda sunulan tapu kayıtlarına göre, rapor konusu taşınmazların üzerinde ve müştereken aşağıda belirtilen takyitlerin bulunduğu tespit edilmiştir.

Beyanlar Hanesinde:

2441 ada 1 parsel, 2442 ada 1-2 parsel, 2443 ada 1 parsel, 2435 ada 1 parsel, 2436 ada 1 parsel, 2437 ada 1 parsel, 2438 ada 1 parsel, 2439 ada 1-2 parsel, 2440 ada 1 parsel, 2018 ada 6 parsel, 2186 ada 3-4 parsel, 2585 ada 1 parsel, 2586 ada 1 parseller üzerinde;

KÖRFEZ 2.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ'nin 02/11/2018 tarih, 2016/6 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Başlama Tarih: 02/11/2018, Bitiş Tarih: 02/11/2018), 02.11.2018 tarih, 13842 yevmiye sayılı

***(Açıklama: Körfez 2. Asl. Huk. Mah. 2016/6 E. sayılı Şirketin davacı olarak taraf olduğu arsa sahiplerine karşı sözleşmenin feshi ile alacak davası nedeniyle konulan şerhtir.)**

2018 ada 6 parsel üzerinde:

-KOP (Sağlık Tesisi)
-KOP (Teknik Altyapı Alanı)
-KOP (Belediye Hizmet Alanı)
-Kocaeli 2. Bölge İdare Mahkemesi 2010/283 E. ve 2012/772 Kocaeli 2. İdare Mahkemesi kararı ile 03.11.2008 ve yev:11183 imar uygulaması iptal kararı vardır. (13.08.2012 tarih-7139 yevmiye)
- KÖRFEZ 2 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 02/11/2018 tarih 2016/6 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. Körfez TM Davalıdır ve Kesinleşmemiş Mahkeme Kararlarının Belirtmesinin Tesisi Yev: 13842 Tarih: 02/11/2018

***(Açıklama: Körfez 2. Asl. Huk. Mah. 2016/6 E. sayılı Şirketin davacı olarak taraf olduğu arsa sahiplerine karşı sözleşmenin feshi ile alacak davası nedeniyle konulan şerhtir.)**

Şerhler Hanesinde:

Parsellerin tamamında:

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 11. İCRA DAİRESİ nin 31/08/2018 tarih 2018/15422 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 90801304.13 TL bedel ile Alacaklı : - lehine haciz işlenmiştir. Körfez TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10581 Tarih: 03/09/2018

Kamu Haczi : DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/09/2018 tarih 832055 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 13400000.00 TL (Alacaklı : DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ) Körfez TM Kamu Haczinin Tesisi Yev: 11261 Tarih: 18/09/2018

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 2. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 17/12/2018 tarih 2018/21739 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11283.58 TL bedel ile Alacaklı : YASEMİN ALTIN AKBAY lehine haciz işlenmiştir. Körfez TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 16022 Tarih: 19/12/2018

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 3.İCRA DAİRESİ nin 18/03/2019 tarih 2018/16020 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2115535.26 TL bedel ile Alacaklı : KADİR BUZ lehine haciz işlenmiştir. Körfez TM İcraiHacizTesisıYev: 3076 Tarih: 18/03/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 9. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/03/2019 tarih 2018/19588 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 178173.19 TL bedel ile Alacaklı : AZİZ AKPINAR lehine haciz işlenmiştir. Körfez TM İcrai Haciz Tesisı Yev: 3116 Tarih: 18/03/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 5.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/03/2019 tarih 2018/21268 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 309478.64 TL bedel ile Alacaklı : ABDULLAH ARAS lehine haciz işlenmiştir. Körfez TM İcrai Haciz Tesisı Yev: 3126 Tarih: 19/03/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 7.İCRA DAİRESİ nin 18/03/2019 tarih 2018/18846 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 110347.26 TL bedel ile Alacaklı : PINAR AYDIN lehine haciz işlenmiştir. Körfez TM İcrai Haciz Tesisı Yev: 3127 Tarih: 19/03/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 8.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 19/03/2019 tarih 2018/16292 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 269649.58 TL bedel ile Alacaklı : MUSTAFA EMRAH ARI lehine haciz işlenmiştir. Körfez TM İcrai Haciz Tesisı Yev: 3180 Tarih:19/03/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 2. İCRA DAİRESİ nin 19/03/2019 tarih 2018/21712 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2.114.406.27 TL bedel ile Alacaklı : KADİR BUZ lehine haciz işlenmiştir. Körfez TM İcrai Haciz Tesisı Yev: 3206 Tarih: 20/03/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 9. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 19/03/2019 tarih 2018/19592 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 292459.92 TL bedel ile Alacaklı : CEMİLE TÜZÜN lehine haciz işlenmiştir. Körfez TM İcrai Haciz Tesisı Yev: 3284 Tarih: 21/03/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 17. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/03/2019 tarih 2018/9043 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 455383.80 TL bedel ile Alacaklı : EMRAH ARKIN DOĞAN lehine haciz işlenmiştir. Körfez TM İcrai Haciz Tesisı Yev: 3289 Tarih: 21/03/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 9. İCRA DAİRESİ nin 19/03/2019 tarih 2018/19591 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 204.792.90 TL bedel ile Alacaklı : UFUK SARI lehine haciz işlenmiştir. Körfez TM İcrai Haciz Tesisı Yev: 3283 Tarih: 21/03/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 8. İCRA DAİRESİ nin 21/03/2019 tarih 2018/16026 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 220449.32 TL bedel ile Alacaklı : PINAR AYDIN (TC:27695420814) lehine haciz işlenmiştir. Körfez TM İcrai Haciz Tesisı Yev: 3349 Tarih: 22/03/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 7 İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 16/04/2019 tarih 2019/915 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 440654.42 TL bedel ile Alacaklı : SELİM ÜNAL lehine haciz işlenmiştir. Körfez TM İcrai Haciz Tesisı Yev: 4450 Tarih: 16/04/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 17. İCRA DAİRESİ nin 18/03/2019 tarih 2018/9043 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 455383.80 TL bedel ile Alacaklı : EMRAH ARKIN DOĞAN lehine haciz işlenmiştir. Körfez TM İcrai Haciz Tesisı Yev: 4616 Tarih: 19/04/2019

İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 12.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 10/09/2019 tarih 2019/16870 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 111000 TL . (Alacaklı : MUSTAFA ER) Körfez TM İhtiyati Haciz Tesisı Yev: 11100 Tarih: 10/09/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 11. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 10/10/2019 tarih 2019/17060 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 414227.69 TL bedel ile Alacaklı : IŞIL ÇALIŞKAN lehine haciz işlenmiştir. Körfez TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 12893 Tarih: 11/10/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 8. İCRA DAİRESİ nin 11/10/2019 tarih 2019/13096 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 453614.95 TL bedel ile Alacaklı : ALİ SOYTÜRK lehine haciz işlenmiştir. Körfez TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 12960 Tarih: 11/10/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 11 İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 10/10/2019 tarih 2019/219 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 194210.15 TL bedel ile Alacaklı : FATMA KILINÇ lehine haciz işlenmiştir. Körfez TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 12987 Tarih: 14/10/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 3 İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 11/10/2019 tarih 2019/15399 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 243907.93 TL bedel ile Alacaklı : KAYHAN DEMİRCİ lehine haciz işlenmiştir. Körfez TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 12997 Tarih: 14/10/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 8.İCRA DAİRESİ nin 11/10/2019 tarih 2019/13099 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 165334.21 TL bedel ile Alacaklı : NİLGÜN AY lehine haciz işlenmiştir. Körfez TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 13063 Tarih: 15/10/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 3.İCRA DAİRESİ nin 15/10/2019 tarih 2019/15400 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 226532.29 TL bedel ile Alacaklı : MEHMET SALİH DEMİREL lehine haciz işlenmiştir. Körfez TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 13185 Tarih:16/10/2019

İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 14.İCRA DAİRESİ nin 17/10/2019 tarih 2019/19950 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 150000 TL . (Alacaklı : ÜNZÜLE BAŞTÜRK) Körfez TM İhtiyati Haciz Tesisi Yev: 13611 Tarih: 24/10/2019

2186 ada 3-4-5 parseller, 2018 ada 6 parsel, 2585 ada 1 parsel, 2585 ada 2 parsel, 2586 ada 1 parseller üzerinde;

Kamu Haczi : YEDİTEPE VERGİ DAİRESİ nin 21/08/2019 tarih 679137 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 2260982.29 TL (Alacaklı :YEDİTEPE VERGİ DAİRESİ) Körfez TM Kamu Haczinin Tesisi Yev: 10452 Tarih: 28/08/2019

2441 ada 1 parsel, 2442 ada 1-2 parsel, 2443 ada 1 parsel, 2433 ada 1 parsel, 2434 ada 1 parsel, 2435 ada 1 parsel, 2436 ada 1 parsel, 2437 ada 1 parsel, 2438 ada 1 parsel, 2438 ada 2 parsel, 2439 ada 1-2 parsel, 2441 ada 1 parsel, 2442 ada 1-2 parsel, 2585 ada 1 parsel, parseller üzerinde;

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 3. İCRA DAİRESİ nin 10/12/2018 tarih 2018/ 21635 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44605.66 TL bedel ile Alacaklı : ALTUĞ BENGÜLER lehine haciz işlenmiştir. Körfez TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 15665 Tarih: 11/12/2018

2018 ada 6 parsel üzerinde Şerhler Hanesinde:

-İstimlak Şerhi. (17.02.1975 tarih-1373 yevmiye)

Rehinler Bölümü:

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 05.12.2019 tarihi itibarıyla temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu 2438 ada 2 parsel üzerinde herhangi bir haciz, ipotek ya da kısıtlayıcı şerhe rastlanmamış olup, diğer parsellerdeki Yeşil GYO hisseleri üzerinde müştereken aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

2186 ada 3-4-5 parsel, 2018 ada 6 parsel, 2434 ada 1 parsel, 2435 ada 1 parsel, 2436 ada 1 parsel, 2437 ada 1 parsel, 2438 ada 1 parsel, 2439 ada 1 ve 2 parsel, 2440 ada 1 parsel, 2442 ada 1 ve 2 parsel, 2441 ada 1 parsel, 2433 ada 1 parsel, 2443 ada 1 parsel, 2585 ada 1 ve 2 parsel ile 2586 ada 1 parseller üzerinde;

-Ahmet Atay, Cemal Çakmak, Enis Öncüoğlu, Metin Bulut, Sezgin Oğul, S.S. Belen Kulüp Konut Yapı Kooperatifi lehlerine, 7.500.000 TL tutarında, 07.12.2011 tarih ve 10712 yevmiye ile ipotek şerhi mevcuttur.

Parseller üzerinde yer alan ipotek kaydı; GYO Tebliğinin 30.Maddesi uyarınca, yatırım için kredi temini amacıyla kullanılmış olduğundan, portföyde yer almasında herhangi bir engel teşkil etmemektedir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekine konulmuştur.

2586 ADA 1 PARSEL

SAHİBİ - HİSSESİ	: YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	:KOCAELİ / KÖRFEZ
BÖLGESİ	: -
MAHALLESİ	: YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) MAH.
MEVKİ	:-
PAFTA NO	: -
ADA NO	:2586
PARSEL NO	:1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: Arsa
ARSA ALANI	: 7.789,65 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: -
BLOK NO	: -
KAT NO	: -
NİTELİĞİ	: -
ARSA PAYI	: 6191/778965, 533947/778965, 44085/778965
YEVMIYE NO	:1761
CİLT NO	:97
SAHİFE NO	:9483
TAPU TARİHİ	:15.02.2016
EDİNME SEBEBİ	: İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

2585 ADA 1 PARSEL

SAHİBİ - HİSSESİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ :KOCAELİ / KÖRFEZ
BÖLGESİ : -
MAHALLESİ : YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) MAH.
MEVKİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 2585
PARSEL NO :1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 5.064,59 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
BLOK NO : -
KAT NO : -
NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : 379844/506459
YEVMIYE NO : 1761
CİLT NO : 97
SAHİFE NO : 9481
TAPU TARİHİ : 15.02.2016
EDİNME SEBEBİ : İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

2585 ADA 2 PARSEL

SAHİBİ - HİSSESİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ :KOCAELİ / KÖRFEZ
BÖLGESİ : -
MAHALLESİ : YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) MAH.
MEVKİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 2585
PARSEL NO : 2
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 66,14 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
BLOK NO : -
KAT NO : -
NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : 4960/6614
YEVMIYE NO : 1761
CİLT NO : 97
SAHİFE NO : 9482
TAPU TARİHİ : 15.02.2016
EDİNME SEBEBİ : İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

2186 ADA 3 PARSEL

SAHİBİ - HİSSESİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ : KOCAELİ / KÖRFEZ
BÖLGESİ : -
MAHALLESİ : YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) MAH.
MEVKİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 2186
PARSEL NO : 3
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 7.250,12 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
BLOK NO : -
KAT NO : -
NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : 3/4
YEVMIYE NO : 1761
CİLT NO : 93
SAHİFE NO : 9056
TAPU TARİHİ : 15.02.2016
EDİNME SEBEBİ : İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

2186 ADA 4 PARSEL

SAHİBİ - HİSSESİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ : KOCAELİ / KÖRFEZ
BÖLGESİ : -
MAHALLESİ : YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) MAH.
MEVKİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 2186
PARSEL NO : 4
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 3.050,88 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
BLOK NO : -
KAT NO : -
NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : 228816/305088
YEVMIYE NO : 1761
CİLT NO : 93
SAHİFE NO : 9057
TAPU TARİHİ : 15.02.2016
EDİNME SEBEBİ : İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

2186 ADA 5 PARSEL

SAHİBİ - HİSSESİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ : KOCAELİ / KÖRFEZ
BÖLGESİ : -
MAHALLESİ : YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) MAH.
MEVKİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 2186
PARSEL NO : 5
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 1.428,40 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
BLOK NO : -
KAT NO : -
NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : 3/4
YEVMIYE NO : 1761
CİLT NO : 93
SAHİFE NO : 9058
TAPU TARİHİ : 15.02.2016
EDİNME SEBEBİ : İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

2018 ADA 6 PARSEL

SAHİBİ - HİSSESİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ : KOCAELİ / KÖRFEZ
BÖLGESİ : -
MAHALLESİ : YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) MAH.
MEVKİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 2186
PARSEL NO : 6
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 11.788,72 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
BLOK NO : -
KAT NO : -
NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : 127446/1178872, 211500/1178872
YEVMIYE NO : 1761
CİLT NO : 87
SAHİFE NO : 8538
TAPU TARİHİ : 15.02.2016
EDİNME SEBEBİ : İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

2433 ADA 1 PARSEL

SAHİBİ - HİSSESİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ : KOCAELİ / KÖRFEZ
BÖLGESİ : -
MAHALLESİ : YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) MAH.
MEVKİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 2433
PARSEL NO : 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 6.037,77 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
BLOK NO : -
KAT NO : -
NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : 452833/603777
YEVMIYE NO : 5552
CİLT NO : 286
SAHİFE NO : 28166
TAPU TARİHİ : 28.05.2013
EDİNME SEBEBİ : İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

2434 ADA 1 PARSEL

SAHİBİ - HİSSESİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ : KOCAELİ / KÖRFEZ
BÖLGESİ : -
MAHALLESİ : YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) MAH.
MEVKİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 2434
PARSEL NO : 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 6.225,55 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
BLOK NO : -
KAT NO : -
NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : 466917/622555
YEVMIYE NO : 5552
CİLT NO : 286
SAHİFE NO : 28167
TAPU TARİHİ : 28.05.2013
EDİNME SEBEBİ : İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

2435 ADA 1 PARSEL

SAHİBİ - HİSSESİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ : KOCAELİ / KÖRFEZ
BÖLGESİ : -
MAHALLESİ : YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) MAH.
MEVKİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 2435
PARSEL NO : 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 4.675,60 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
BLOK NO : -
KAT NO : -
NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : 350669/467560
YEVMIYE NO : 5552
CİLT NO : 286
SAHİFE NO : 28168
TAPU TARİHİ : 28.05.2013
EDİNME SEBEBİ : İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

2436 ADA 1 PARSEL

SAHİBİ - HİSSESİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ : KOCAELİ / KÖRFEZ
BÖLGESİ : -
MAHALLESİ : YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) MAH.
MEVKİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 2436
PARSEL NO : 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 21.249,40 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
BLOK NO : -
KAT NO : -
NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : 398426/531235
YEVMIYE NO : 5552
CİLT NO : 286
SAHİFE NO : 28169
TAPU TARİHİ : 28.05.2013
EDİNME SEBEBİ : İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

2437 ADA 1 PARSEL

SAHİBİ - HİSSESİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ : KOCAELİ / KÖRFEZ
BÖLGESİ : -
MAHALLESİ : YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) MAH.
MEVKİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 2437
PARSEL NO : 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 6.605,50 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
BLOK NO : -
KAT NO : -
NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : 495413/660550
YEVMIYE NO : 5552
CİLT NO : 287
SAHİFE NO : 28172
TAPU TARİHİ : 28.05.2013
EDİNME SEBEBİ : İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

2438 ADA 1 PARSEL

SAHİBİ - HİSSESİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ : KOCAELİ / KÖRFEZ
BÖLGESİ : -
MAHALLESİ : YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) MAH.
MEVKİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 2438
PARSEL NO : 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 9.443,98 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
BLOK NO : -
KAT NO : -
NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : 354149/472199
YEVMIYE NO : 5552
CİLT NO : 287
SAHİFE NO : 28173
TAPU TARİHİ : 28.05.2013
EDİNME SEBEBİ : İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

2438 ADA 2 PARSEL

SAHİBİ - HİSSESİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ : KOCAELİ / KÖRFEZ
BÖLGESİ : -
MAHALLESİ : YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) MAH.
MEVKİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 2438
PARSEL NO : 2
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 776,00 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
BLOK NO : -
KAT NO : -
NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : 57559/77600
YEVMIYE NO : 5552
CİLT NO : 287
SAHİFE NO : 28174
TAPU TARİHİ : 28.05.2013
EDİNME SEBEBİ : İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

2439 ADA 1 PARSEL

SAHİBİ - HİSSESİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ : KOCAELİ / KÖRFEZ
BÖLGESİ : -
MAHALLESİ : YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) MAH.
MEVKİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 2439
PARSEL NO : 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 7.425,11 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
BLOK NO : -
KAT NO : -
NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : 556883/742511
YEVMIYE NO : 5552
CİLT NO : 287
SAHİFE NO : 28175
TAPU TARİHİ : 28.05.2013
EDİNME SEBEBİ : İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

2439 ADA 2 PARSEL

SAHİBİ - HİSSESİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ : KOCAELİ / KÖRFEZ
BÖLGESİ : -
MAHALLESİ : YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) MAH.
MEVKİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 2439
PARSEL NO : 2
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 41,92 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
BLOK NO : -
KAT NO : -
NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : 3/4
YEVMIYE NO : 5552
CİLT NO : 287
SAHİFE NO : 28176
TAPU TARİHİ : 28.05.2013
EDİNME SEBEBİ : İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

2440 ADA 1 PARSEL

SAHİBİ - HİSSESİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ : KOCAELİ / KÖRFEZ
BÖLGESİ : -
MAHALLESİ : YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) MAH.
MEVKİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 2440
PARSEL NO : 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 12.769,27 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
BLOK NO : -
KAT NO : -
NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : 957695/1276927
YEVMIYE NO : 5552
CİLT NO : 287
SAHİFE NO : 28177
TAPU TARİHİ : 28.05.2013
EDİNME SEBEBİ : İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

2441 ADA 1 PARSEL

SAHİBİ - HİSSESİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ : KOCAELİ / KÖRFEZ
BÖLGESİ : -
MAHALLESİ : YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) MAH.
MEVKİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 2441
PARSEL NO : 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 5.859,36 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
BLOK NO : -
KAT NO : -
NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : 439452/585936
YEVMIYE NO : 5552
CİLT NO : 287
SAHİFE NO : 28178
TAPU TARİHİ : 28.05.2013
EDİNME SEBEBİ : İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

2442 ADA 1 PARSEL

SAHİBİ - HİSSESİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ : KOCAELİ / KÖRFEZ
BÖLGESİ : -
MAHALLESİ : YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) MAH.
MEVKİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 2442
PARSEL NO : 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 5.588,48 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
BLOK NO : -
KAT NO : -
NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : 419136/558848
YEVMIYE NO : 5552
CİLT NO : 287
SAHİFE NO : 28179
TAPU TARİHİ : 28.05.2013
EDİNME SEBEBİ : İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

2442 ADA 2 PARSEL

SAHİBİ - HİSSESİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ : KOCAELİ / KÖRFEZ
BÖLGESİ : -
MAHALLESİ : YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) MAH.
MEVKİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 2442
PARSEL NO : 2
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 1.122,68 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
BLOK NO : -
KAT NO : -
NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : 84201/112268
YEVMIYE NO : 5552
CİLT NO : 287
SAHİFE NO : 28175
TAPU TARİHİ : 28.05.2013
EDİNME SEBEBİ : İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

2443 ADA 1 PARSEL

SAHİBİ - HİSSESİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ : KOCAELİ / KÖRFEZ
BÖLGESİ : -
MAHALLESİ : YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) MAH.
MEVKİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 2443
PARSEL NO : 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 4.024,32 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
BLOK NO : -
KAT NO : -
NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : 301824/402432
YEVMIYE NO : 5552
CİLT NO : 287
SAHİFE NO : 28181
TAPU TARİHİ : 28.05.2013
EDİNME SEBEBİ : İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri 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

Körfez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre rapor konusu taşınmazlar; 09.02.2001 onay tarihli ve 10 nolu 1/1000 ölçekli Körfez Revizyon Uygulama İmar Planına göre Konut Alanı, Teknik Altyapı Alanı ve Rekreatyon Alanı olarak ayrılmıştır.

Körfez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde taşınmazların yer aldığı Innovia Körfez Projesinin yapı denetiminin Sahra Yapı Denetim Ltd. Şti. firması tarafından yapıldığı, ancak halihazırda firmanın faaliyetlerinin feshedildiği öğrenilmiştir.

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

GYO Tebliği 22-(1) / j maddesi : " Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez. " hükmüne amirdir. Ancak konu taşınmaz üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerh kayıtları taşınmaz şirket portföyünde yer alırken, şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuş olan şerhlerdir. Konu şerhlerin terkinde halinde, taşınmaz devredilebilir nitelik kazanacaktır.

GYO Tebliği 22-(1) / c maddesi : " Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." hükmüne amirdir.

Taşınmazlar üzerindeki ipotek kaydı, arsa sahipleri ile Yeşil GYO A.Ş. arasında düzenlenen hisse karşılığında inşaat yapımı ve satış vaadi sözleşmesine istinaden arsa sahipleri lehine tesis edilmiştir. Söz konusu satış vaadi sözleşmesi hakkında kesinleşmemiş mahkeme kararı bulunduğu ilişkin tapu kaydına şerh olarak tesis edilmiş belirtme bulunmakta olup ilgili sözleşme değerlemede dikkate alınmamıştır. Ancak dava sonucunun henüz kesinleşmemiş olması sebebiyle bu sözleşmeye bağlı ipotek kaydı, taşınmazın devrine engel bir husus teşkil etmemektedir.

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

2441 ada 1 parsel, 2442 ada 1-2 parsel, 2443 ada 1 parsel, 2435 ada 1 parsel, 2436 ada 1 parsel, 2437 ada 1 parsel, 2438 ada 1 parsel, 2439 ada 1-2 parsel, 2440 ada 1 parsel, 2018 ada 6 parsel, 2186 ada 3-4 parsel, 2585 ada 1 parsel, 2586 ada 1 parseller üzerinde bulunan davalıdır şerhi, şirketin davacı olarak taraf olduğu arsa sahiplerine karşı sözleşmenin feshi ile alacak davası nedeniyle konulan şerhtir. Gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir.

GYO Tebliği 22-(1) / j maddesi : " Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez. " hükmüne amirdir. Ancak konu taşınmaz üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerh kayıtları taşınmaz şirket portföyünde yer alırken, şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuş olan şerhlerdir.

GYO Tebliği 22-(1) / c maddesi : " Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." hükmüne amirdir.

Taşınmazlar üzerindeki ipotek kaydı, arsa sahipleri ile Yeşil GYO A.Ş. arasında düzenlenen hisse karşılığında inşaat yapımı ve satış vaadi sözleşmesine istinaden arsa sahipleri lehine tesis edilmiştir. Söz konusu satış vaadi sözleşmesi hakkında kesinleşmemiş mahkeme kararı bulunduğu ilişkin tapu kaydına şerh olarak tesis edilmiş belirtme bulunmakta olup ilgili sözleşme değerlemede dikkate alınmamıştır. Ancak dava sonucunun henüz kesinleşmemiş olması sebebiyle bu sözleşmeye bağlı ipotek kaydı, taşınmazın devrine engel bir husus teşkil etmemektedir.

GYO Tebliği 22-(1) / d maddesi : " Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir." hükmüne amirdir. Konu taşınmazlar için alınmış olan Yapı Ruhsatlarının geçerlilik sürelerinin dolmuş olması, 2 yıllık süreç içerisinde inşai faaliyetin durdurulmuş olması nedeniyle, yeni bir ruhsata bağlanma gerekliliği doğmuştur. Bu kısıtlayıcı durum nedeniyle, konu taşınmazların portföye alınmaları mümkün görünmemektedir.

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

Proje bünyesindeki 2179 Ada 1 Parsel, 2180 Ada 1 Parsel, 2181 Ada 1 Parsel, 2182 Ada 2 Parsel, 2183 Ada 1 Parsel, 2184 ada 1 parsel ve 2185 Ada 1 Parsel için Körfez Belediyesinden sırasıyla; 31.05.2012 tarih ve 410/7, 409/99, 410/2, 410/4, 410/3, 410/6 ve 409/100 numaraları ile toplam 64 adet yapı ruhsatı alınmıştır. Konu taşınmazlar için alınmış olan Yapı Ruhsatlarının geçerlilik sürelerinin dolmuş olması, 2 yıllık süreç içerisinde inşai faaliyetin durdurulmuş olması nedeniyle, yeni bir ruhsata bağlanma gerekliliği doğmuştur.

*****T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI, Yapı İşleri Genel Müdürlüğü, Ulusal Yapı Denetim Sistemi kayıtlarında, ilgili denetim firmasının sözleşmesinin fesih sonrasında, " tekrardan sözleşme yapılacak Yapı Denetim firması, ilgili kuruluşun yapı proje, müellif bilgilerini girmesi ve denetim elemanı görevlendirmelerini yapması, sonrasında YİBF işlem menüsünden Ruhsat Başvurusu yaparak sözleşme tarihlerini oluşturmaları gerekmektedir."**

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi Kaydı:

Proje bünyesindeki 2179 Ada 1 Parsel, 2180 Ada 1 Parsel, 2181 Ada 1 Parsel, 2182 Ada 2 Parsel, 2183 Ada 1 Parsel, 2184 ada 1 parsel ve 2185 Ada 1 Parsel için Körfez Belediyesinden sırasıyla; 31.05.2012 tarih ve 410/7, 409/99, 410/2, 410/4, 410/3, 410/6 ve 409/100 numaraları ile toplam 64 adet yapı ruhsatı alınmıştır. Konu taşınmazlar için alınmış olan Yapı Ruhsatlarının geçerlilik sürelerinin dolmuş olması, 2 yıllık süreç içerisinde inşai faaliyetin durdurulmuş olması nedeniyle, yeni bir ruhsata bağlanma gerekliliği doğmuştur. **Bu kısıtlayıcı durum nedeniyle, belediye incelemesi açısından konu taşınmazların portföye alınmaları mümkün görünmemektedir.**

İmar Durumu:

Körfez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre rapor konusu taşınmazlar; 09.02.2001 onay tarihli ve 10 nolu 1/1000 ölçekli Körfez Revizyon Uygulama İmar Planına göre Konut Alanı, Teknik Altyapı Alanı ve Rekreasyon Alanı olarak ayrılmıştır. Ayrıntılı Tablo 5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ bölümünde verilmiştir.

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

Körfez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde taşınmazların yer aldığı Innovia Körfez projesinin yapı denetiminin Sahra Yapı Denetim Ltd. Şti. firması tarafından yapıldığı ancak halihazırda firmanın faaliyetlerinin feshedildiği öğrenilmiştir.

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 belirli bir projeye istinaden yapılmaktadır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN GENEL YÖNTEMLER

6.1. İKAME MALİYET YAKLAŞIMI

Bu yöntemde taşınmazın arsa ve inşai değeri olmak üzere iki bileşeni esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazların değeri bu bileşenlerin toplamı olarak takdir edilmektedir. Ancak bu değerler arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas olmayıp toplam değere ulaşmak için belirlenen fiktif büyüklüklerdir.

6.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi 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 örneklerle 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 kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma 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 Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Belen Köyü yapılaşma oranı yaklaşık % 10 seviyesinde olup yakın çevrede, genellikle konut arazileri bulunmaktadır. Bölge genel itibarıyla altyapı çalışmalarının devam ettiği lokasyondadır.

8.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

- *Sınai açıdan gelişmiş bir ilçede konumlu olmaları,
- *Bölgenin konut alanı olarak planlanmış olması,
- *Proje kapsamındaki rekreatif alanların (yüzme havuzu, yeşil alan vb.) mevcudiyeti,
- *Marmara Denizi manzarasına sahip olmaları.

8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

- *2018 ada 6 parsel, 2439 ada 2 parsel ve 2585 ada 2 parselin kısıtlı imar durumları, (Rekreasyon-Tek.Altıyapı Alanı)
- *Göreceli olarak şehir merkezine uzak kalmaları,
- *Toplu ulaşım imkanlarının kısıtlı olması,
- *Bölgedeki altyapı eksikliği,
- *İmar yollarının açılmamış olması.

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

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

EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

ARSA EMSALLERİ:



Çağrı Bağdat GYM, 0 (262) 5286464; Taşınmazlar ile aynı bölgede, Yarımcı Mahallesi, imarın 2244 ada 16 parsel üzerinde, Ayrık nizam, 3 kat, E:0,75 yapılaşma şartlarına haiz, 755,00 m² alanlı arsa vasıflı taşınmaz 310.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz lokasyon olarak daha iyi olduğundan, birim fiyatına yüksek şerefiye uygulanmıştır. **(410,50 TL/m² * 0.70 (yüksek şerefiye) = 287,50 TL/m²)**

Marmara Gets, 0 (262) 528 22 22; Taşınmazlar ile aynı bölgede, Yarımcı Mahallesi, imarın 2144 ada 2 parsel üzerinde, Ayrık nizam, hmax:9,5, E:0,75 yapılaşma şartlarına haiz, 826,00 m² alanlı arsa vasıflı taşınmaz 310.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz lokasyon olarak daha üstün bölgede olduğundan, birim fiyatına yüksek şerefiye uygulanmıştır. **(375 TL/m² * 0.80 (yüksek şerefiye) = 300 TL/m²)**

Remax Amiral, 0 (216) 390 33 91; Taşınmazlar ile aynı bölgede, Yarımcı Mahallesi, imarın 2168 ada 27 parsel üzerinde, Ayrık nizam, hmax:9,5, E:0,75 yapılaşma şartlarına haiz, 717,00 m² alanlı arsa vasıflı taşınmaz 250.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz lokasyon olarak daha üstün bölgede olduğundan, birim fiyatına yüksek şerefiye uygulanmıştır. **(349 TL/m² * 0.85 (yüksek şerefiye) = 296 TL/m²)**

İlçe Gayrimenkul, 0 (262) 655 04 40; Taşınmazlar ile aynı bölgede, Yarımcı Mahallesi, imarın 2220 ada 9 parsel üzerinde, Ayrık nizam, hmax:9,5, E:0,75 yapılaşma şartlarına haiz, 1.330,00 m² alanlı arsa vasıflı taşınmaz 410.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz lokasyon olarak daha üstün bölgede olduğundan, birim fiyatına yüksek şerefiye uygulanmıştır. **(308 TL/m² * 0.90 (yüksek şerefiye) = 277 TL/m²)**

Remax Maya, 0 (212) 728 68 68; Taşınmazlar ile aynı bölgede, Yarımcı Mahallesi, imarın 2228 ada 14-24-25-26 parseller üzerinde, Ayrık nizam, hmax:9,5, E:0,75 yapılaşma şartlarına haiz, 4.170,00 m² alanlı arsa vasıflı taşınmaz 1.750.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz lokasyon olarak daha üstün bölgede olduğundan, birim fiyatına yüksek şerefiye uygulanmıştır. **(420 TL/m² * 0.70 (yüksek şerefiye) = 294 TL/m²)**

KONUT EMSALLERİ:

Sahibinden, 0 (532) 572 29 62;Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, site içerisinde, 3 katlı, 4+1, içi bakımlı, 240,00 m2 kullanım alanlı tripleks villa 690.000 TL bedelle satılıktır. **(2.875 TL/m2)**

Brunette Gayrimenkul, 0 (505) 343 00 33; Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, site içerisinde, 3 katlı, 4+1, içi bakımlı, 200,00 m2 kullanım alanlı tripleks villa 670.000 TL bedelle satılıktır. **(3.350 TL/m2)**

Düzgün Yapı Gay. Ve Yat. Gel.,0 (216) 397 74 55; Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan site içinde konumlu, 15 yıllık binada, 2 katlı 2+1 kullanımlı, 125 m2 alanlı villa 250.000 TL bedelle satılıktır. **(2.000 TL/m2)**

24 Plus Gayrimenkul ve Proje Danışmanlığı, 0 (212) 803 34 24; Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan site içinde konumlu, 15 yıllık binada, 1.katta konumlu 3+1 kullanımlı, 120m2 alanlı mesken 160.000 TL bedelle satılıktır. **(1.333 TL/m2)**

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Yeşil GYO ile arsa sahipleri arasında Beyoğlu 7. Noterliğinde düzenlenen 15.09.2011 tarih, 29712 yevmiye numaralı “Gayrimenkul Hissesi Karşılığında İnşaat Yapımı Ve Satış Vaadi Sözleşmesi” ile buna ek olarak Beyoğlu 48. Noterliğinde düzenlenen 30.04.2012 tarih, 94648 yevmiye sayılı Ek Sözleşme’nin mücbir sebep nedeniyle geçmişe etkili olarak feshine ilişkin Körfez 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2016/6 E. sayılı dosyası üzerinden dava görülmektedir.

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

Taşınmazların mevcut şartlarda en etkin ve verimli kullanımı halihazırdaki fonksiyonudur.

8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar 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 konusu olup buna ilişkin düzenlenen “Gayrimenkul Hissesi Karşılığında İnşaat Yapımı Ve Satış Vaadi Sözleşmesi”ne ilişkin mücbir sebep nedeniyle geçmişe etkili olarak feshine ilişkin Körfez 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2016/6 E. sayılı dosyası üzerinden dava görülmektedir.

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

Değerleme çalışmasında Nihai Satış Değeri takdir edilirken Emsal Karşılaştırma Yöntemi Proje Geliştirme Analizi Yöntemi kullanılmıştır.

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN KABULLER

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Kabulleri

- Arsa ve konut 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. Taşınmazların olumlu ve olumsuz özellikleri nihai değer oluşmasında göz önünde bulundurulmuştur.
- Emsal Karşılaştırma Analizi kullanılarak nihai değer takdir edilirken tüm bu olumlu ve olumsuz faktörler göz önüne alınmıştır.

Proje Geliştirme Yöntemi Kabulleri

- * Konu taşınmazlar halihazırda terkleri yapılmış konut imarlı parsellerdir.
- * Konu taşınmazların yapılaşma kısıtları değerlendirilmiştir.
- * Mevcut imar durumu ve bölgesel gelişim potansiyeli irdelendiğinde, konu taşınmazlar üzerine villa tipi site yerleşimi planlanmıştır.
- * Ekspertize konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede arsa sahipleriyle genelde % 25 ile kat karşılığı anlaşıldığı tespit edilmiştir.
- * İnşaatın yaklaşık 18 ay içerisinde biteceği kabul edilmiştir. Yapılan proje geliştirme analizinde proje riski % 10 kabul edilmiştir. Bu risk; bölgedeki inşaat mevsimi ile ilgili kısıtlar ve ekonomik konjonktür değişimleri göz önünde bulundurularak belirlenmiştir.

9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Değerleme çalışması Uluslararası Değerleme Esasları Standartında mevcut yöntemlerden ikisi kullanılmak suretiyle yapılmıştır. Nihai Satış Değeri takdir edilirken Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Proje Geliştirme Analizi Yöntemi kullanılmıştır.

Parsel üzerinde ruhsat tanzim edilmiş ancak tasarlanan proje, 3194 sayılı imar kanunun 29. maddesine göre süresi içerisinde tamamlanmadığından yapı ruhsatı hükümsüz sayılmaktadır. Bu sebeple projenin tamamlanması durumundaki değere raporda yer verilmemiştir.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Bu yöntemde mevcut Pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ve proje yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması ve konu arsa için kıymet takdiri yapılmıştır.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, konum, büyüklük, imar durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden yararlanılmıştır.

Emsal analizinden hareketle rapora konu taşınmazın lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü ve imar durumu dikkate alınarak emsallerin birim değerlerine şerefiye uygulamaları yapılmak suretiyle, E: 0,75 imarlı arsalarda m2 birim değeri **287,5 TL/m2**, E: 0,50 imarlı arsalarda m2 birim değeri **230 TL/m2** olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu 2439 Ada 2 Parsel ve 2585 Ada 2 Parsel “**Teknik Alt Yapı Alanı**” olduğundan Körfez Belediyesinden alınan bilgiye göre; Arsa Rayiçi **46,98TL/m2**, 2018 Ada 6 Parsel “**Rekreasyon Alanı**” **Arsa Rayici 74,95TL/m2** olarak değer takdir edilmiştir.

Buna göre arsalardaki **Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ' ne ait arsa hissesinin değeri (ek tabloda gösterildiği üzere-emsal kısıtına göre şerefiyelendirilmiş halde); ~21.974.655.00-TL** olarak belirlenmiştir.

2586 Ada 1 Parsel;	5.842,23	m2	x	230,00TL/m2 =1.343.712,90.-TL
2585 Ada 2 Parsel;	49,60	m2	x	46,98TL/m2 = 2.330,20.-TL
2585 Ada 1 Parsel;	3.798,44	m2	x	230,00TL/m2 = 873.641,20.-TL
2186 Ada 5 Parsel;	1.071,30	m2	x	287,50TL/m2 = 307.998,75.-TL
2186 Ada 4 Parsel;	2.288,16	m2	x	287,50TL/m2 = 657.846,00.-TL
2186 Ada 3 Parsel;	5.437,59	m2	x	287,50TL/m2 = 1.563.307,13.-TL
2018 Ada 6 Parsel;	3.389,46	m2	x	74,95TL/m2 = 254.040,03.-TL
2433 Ada 1 Parsel;	4.528,33	m2	x	230,00TL/m2 = 1.041.515,90.-TL
2434 Ada 1 Parsel;	4.669,17	m2	x	230,00TL/m2 = 1.073.909,10.-TL
2435 Ada 1 Parsel;	3.506,69	m2	x	287,50TL/m2 = 1.008.173,38.-TL
2436 Ada 1 Parsel;	15.937,04	m2	x	230,00TL/m2 = 3.665.519,20.-TL
2437 Ada 1 Parsel;	4.954,13	m2	x	230,00TL/m2 = 1.139.449,90.-TL
2438 Ada 1 Parsel;	7.082,98	m2	x	287,50TL/m2 = 2.036.356,75.-TL
2438 Ada 2 Parsel;	575,59	m2	x	287,50TL/m2 = 165.482,13.-TL
2439 Ada 1 Parsel;	5.568,83	m2	x	287,50TL/m2 = 1.601.038,63.-TL
2439 Ada 2 Parsel;	31,44	m2	x	46,98TL/m2 = 1.477,05.-TL
2440 Ada 1 Parsel;	9.576,95	m2	x	230,00TL/m2 = 2.202.698,50.-TL
2441 Ada 1 Parsel;	4.394,52	m2	x	230,00TL/m2 = 1.010.739,60.-TL
2442 Ada 1 Parsel;	4.191,36	m2	x	230,00TL/m2 = 964.012,80.-TL
2442 Ada 2 Parsel;	842,01	m2	x	230,00TL/m2 = 193.662,30.-TL
2443 Ada 1 Parsel;	3018,24	m2	x	287,50TL/m2 = 867.744,00.-TL

Proje Geliştirme Yöntemi Analizi

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırma ve incelemelerde; arsa sahipleri ve müteahhitler arası anlaşmanın % 25 ile yapıldığı ve bölgedeki dairelerin m² birim fiyatlarının ortalama ve pazarlıklı değerleri dikkate alınmıştır. Yapılan tespit sonrası dairelerin satışlarının yapılarak nakde dönüşümlerini sağlamak amacıyla birim fiyatın 2.500,00 TL/m² olabileceği öngörülmüştür. (Bu öngörünün dayanağı Emsaller ve Değerlendirmeler bölümünde, yakın bölgedeki daire emsalleri ve şerefiyeleri gözetilerek bulunan değerlerdir.) Söz konusu bölgedeki tercih edilen proje yönteminin yaygın arazi alanında sosyal donatı imkanları bulunan villa sites, tipi yerleşim şeklinde olduğu görülmüş olup bu sebeple rapor konusu taşınmazların toplam yüzölçümleri üzerinden konut alanı olarak ayrılan bölümlerin emsale esas inşaat alanı dikkate alınarak değer tespit edilmesi uygun görülmüştür. Bu esnada bölgedeki doluluk oranı, yapılaşma yoğunluğu ve inşa edilecek taşınmazların pazarlama süreçleri ile finansman giderleri gibi hususlar için %10 oranında risk payı hesaba dahil edilmiştir. Buna göre tüm parseller için;

KAT KARŞILIĞI ORANI	: % 25
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	: 128.283,44 m ²
KAKS	: 0,50-0,75
SATILABİLİR ALAN	: 67.711,93 m ²
SATILABİLİR m ² BİRİM FİYATI	: 2.500 m ²
TOPLAM CİRO	: 169.279.825,00-TL
YAPI BİRİM MALİYETİ (4 B)	: 1.470,00.-TL
TOPLAM ALAN (m ²)	: 67.711,93 m ²
EMSAL ALAN (m ²)	: 67.711,93m ²
PROJE MALİYETİ (TL)	: 99.536.537,10-TL
TOPLAM CİRO	: 169.279.825,00-TL
RİSK SONRASI CİRO(TL)	: 152.351.842,50.-TL
ARSA SAHİBİNE DÜŞEY PAY (TL)	: 38.087.960,63.-TL
ARSA BİRİM FİYATI (TL/m ²)	: 296,90-TL
MÜTEAHHİT KÂRLILIK ORANI	: ~%11

Yapılan proje geliştirme analizine göre konu taşınmazların tamamının değeri ~ 38.087.960,00-TL (OtuzsekizmilyonseksenyedibindokuzyüzaltmışTürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

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 ve Proje Geliştirme Analizi Yöntemi kullanılarak fiyat takdiri yapılmıştır. Bölgede, benzer konum ve yapılaşma koşullarına sahip imar parselleri ve villa tipi meskenler esas alınmış ve kriter uyumlulaştırmaları yapılmıştır.

Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, “ 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. **Taşınmazlar arsa nitelikli olduğundan kira analizi yapılmamıştır.**

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

Proje bünyesindeki 2179 Ada 1 Parsel, 2180 Ada 1 Parsel, 2181 Ada 1 Parsel, 2182 Ada 2 Parsel, 2183 Ada 1 Parsel, 2184 ada 1 parsel ve 2185 Ada 1 Parsel için Körfez Belediyesinden sırasıyla; 31.05.2012 tarih ve 410/7, 409/99, 410/2, 410/4, 410/3, 410/6 ve 409/100 numaraları ile toplam 64 adet yapı ruhsatı alınmıştır. Konu taşınmazlar için alınmış olan Yapı Ruhsatlarının geçerlilik sürelerinin dolmuş olması, 2 yıllık süreç içerisinde inşai faaliyetin durdurulmuş olması nedeniyle, yeni bir ruhsata bağlanma gerekliliği doğmuştur.

Körfez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde taşınmazların yer aldığı Innovia Körfez Projesinin yapı denetiminin Sahra Yapı Denetim Ltd. Şti. firması tarafından yapıldığı ancak halihazırda firmanın faaliyetlerinin feshedildiği öğrenilmiştir.

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

GYO Tebliği 22-(1) / j maddesi : " Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez. " hükmüne amirdir. Ancak konu taşınmaz üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerh kayıtları taşınmaz şirket portföyünde yer alırken, şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuş olan şerhlerdir.

GYO Tebliği 22-(1) / c maddesi : " Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." hükmüne amirdir.

Taşınmazlar üzerindeki ipotek kaydı, arsa sahipleri ile Yeşil GYO A.Ş. arasında düzenlenen hisse karşılığında inşaat yapımı ve satış vaadi sözleşmesine istinaden arsa sahipleri lehine tesis edilmiştir. Söz konusu satış vaadi sözleşmesi hakkında kesinleşmemiş mahkeme kararı bulunduğu ilişkin tapu kaydına şerh olarak tesis edilmiş belirtme bulunmakta olup ilgili sözleşme değerlemede dikkate alınmamıştır. Ancak dava sonucunun henüz kesinleşmemiş olması sebebiyle bu sözleşmeye bağlı ipotek kaydı, taşınmazın devrine engel bir husus teşkil etmemektedir.

Konu taşınmazlar için alınmış olan Yapı Ruhsatlarının geçerlilik sürelerinin dolmuş olması, 2 yıllık süreç içerisinde inşai faaliyetin durdurulmuş olması nedeniyle, yeni bir ruhsata bağlanma gerekliliği doğmuştur. Bu kısıtlayıcı durum nedeniyle, değerlendirme konusu taşınmazların SPK mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne "Proje" olarak alınması uygun görünmemektedir.

Ancak parseller üzerinde örnek villa olarak inşa edilmiş 4 adet yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi şartıyla **SPK mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne " Arsa " olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.**

11. SONUÇ

11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerleme yöntemlerinden, “ **Emsal Karşılaştırma Yöntemi** ”nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 74 (yetmişdört) sayfadır (takyidat belgeleri hariç) ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Yeşil GYO Hissesine Düşen Taşınmazların Toplam Değeri			
	TL	EURO	USD
KDV HARIÇ	21.974.655,00	3.330.704,35	3.693.343,47
KDV DAHİL	25.930.092,90	3.930.231,13	4.358.145,30
* KDV oranı %18 kabul edilmiştir.			
** Hesaplamalarda 26.12.2019 tarihli, T.C. Merkez Bankası USD Efektif Satış Kuru Euro: 6,5976 TL, USD: 5,9498 TL olarak alınmıştır.)			

Erdem YILMAZ

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400890



Ahmet Ulaş DEMİRAL

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401869



12.EKLER









SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİ

№ 29712

Türkiye Cumhuriyeti

Yev.No: 45 Eylül 2011

SURAT

DÜZENLEME ŞEKLİNDE GAYRİMENKUL HİSSESİ KARŞILIĞINDA İNŞAAT YAPIMI VE SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİ

Bu gün ikibinonbir yılı, Eylül ayının onbeşinci Perşembe günü. 15.09.2011

Ben aşağıda resmi imza ve mühürün vazısı, T.C. Kanunlarının bana tanıdığı hak ve yetkileri haiz Beyoğlu 7. Noteri HACİBEY ERDOĞAN Vekili Başkatip **ÇETİN ALKAN**,

İstanbul, Beyoğlu, Sıraselviler Cad. Meşelik Sok. No.26/1'de vazife görmekte iken yanıma gelerek, bana müracaat ile vaki talep ve beyan edilen mazeretlerine binaen İstanbul, Beyoğlu, Taksim, Mete Caddesi, No.24, Kat 1 adresine gittim. Burada İstanbul, Üsküdar, Beylerbeyi, Küplüce Yolu, No.58/1 adresinde mukim olduğunu beyanla ibraz ettiği Üsküdar Nüfus İdaresinden "Kayıp" nedeni ile 25.01.2007 tarih, 3479 kayıt numarası ile verilme ve B11-262479 seri-sıra numaralı, fotoğrafı onaylı Nüfus Cüzdanına göre Kütükte; İstanbul, Şişli, Harbiye Mahallesi, Cilt 0014, Aile Sıra 00097, Sıra 0003 no.larında kayıtlı, Nadi Doğan oğlu, Nazan'dan olma, 14.06.1960-İstanbul doğumlu, 33211804136 T.C. Kimlik numaralı **AHMET ATAY "ARSA MALİKİ"** sıfatı ile Kendi Adına Asaleten **SEZGİN OĞUL - ENİS ÖNCÜOĞLU - METİN BULUT** Adlarına Vekaleten) ve yine İstanbul, Ümraniye, Çamlık Mah. İktbal Cad. Bakla Sok. No.32, Çamlık Sitesi, A Blok, D.5 adresinde mukim olduğunu beyanla ibraz ettiği Ümraniye Nüfus İdaresinden "Yenileme" nedeni ile 27.01.2010 tarih, 2161 kayıt numarası ile verilme ve S11-852551 seri-sıra numaralı, fotoğrafı onaylı Nüfus Cüzdanına göre Kütükte; Antalya, Serik, Kökez Mahallesi, Cilt 0002, Aile Sıra 00380, Sıra 0004 no.larında kayıtlı, Ali oğlu, Meryem'den olma, 01.01.1969-Serik doğumlu, 14077584264 T.C. Kimlik numaralı **CEMAL ÇAKMAK "ARSA MALİKİ"** sıfatı ile hareketle) ve yine İstanbul, Kozyatağı, Bayar Cad. Sıtma Pınar Sokak, No.3/11 adresinde faaliyette bulunan ve ibraz ettiği Kadıköy Nüfus İdaresinden "Kayıp" nedeni ile 26.08.2011 tarih, 21059 kayıt numarası ile verilme ve B13-313117 seri-sıra numaralı, fotoğrafı onaylı Nüfus Cüzdanına göre Kütükte; Bursa, Osmangazi, Hüseyinalan Köyü, Cilt 0104, Aile Sıra 00042, Sıra 0001 no.larında kayıtlı, Hasan oğlu, Rahime'den olma, 30.01.1960-Sütlüce doğumlu, 25969447376 T.C. Kimlik numaralı **RAHMİ DEMİREL** ile Beykoz Nüfus İdaresinden

ASLINDA İMZA VARDIR.

ASLINDA DOĞUK DALIGA VAR

"Kayıp" nedeni ile 09.12.2005 tarih, 17031 kayıt numarası ile verilme ve S09-792916 seri-sıra numaralı, fotoğrafı onaylı Nüfus Cüzdanına göre Kütükte; Giresun, Bulancak, Pazarsuyu Köyü, Cilt 0028, Aile Sıra 00159, Sıra 0006 No.larında kayıtlı, Osman oğlu, Zehra'dan olma, 19.04.1970-Bulancak doğumlu, 39682327808 T.C. Kimlik numaralı **KÖKSAL SALİH YILDIZ** "ARSA MALİKİ" sıfatı ile hareketle müştereken S.S. BELEN KULÜP KONUT YAPI KOOPERATİFİ'ni temsilen) **diğer taraftan** İstanbul, Zeytinburnu, Yılanlı Ayazma Yolu, Yeşil Plaza, No.15/12 adresinde faaliyette bulunan ve ibraz ettiği Beşiktaş Nüfus İdaresinden "Yenileme" nedeni ile 12.05.2011 tarih, 5192 Kayıt No.su ile verilme, Z11-062009 seri-sıra numaralı, fotoğrafı onaylı Nüfus Cüzdanına göre Kütükte; Ankara, Altındağ, Kale Mahallesi, Cilt 0097, Aile Sıra 00770, Sıra 0006 No.larında kayıtlı, Sabri oğlu, Farika'dan olma, 13.06.1962-Ankara doğumlu, 119380052818 T.C. Kimlik Numaralı **İŞİK GÖKKAYA ("YÜKLENİCİ")** sıfatı ile hareket eden **YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ni münferit imzası ile Temsilen)** bana müracaat ile tarafımdan "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Hissesi Karşılığında İnşaat Yapımı Ve Satış Vaadi Sözleşmesi"nin tanzim ve tasdikini istediler. Kendilerinin Türkçe okur-yazar ve kanuni ehliyetlerine haiz olduklarını kendilerinden görüp, sorup, anladım. Bunun üzerine ilgililer birlikte söz alarak dediler ki;

ARSA MALİKLERİ :

1. S.S. BELEN KULÜP KONUT YAPI KOOPERATİFİ
2. AHMET ATAY
3. CEMAL ÇAKMAK
4. SEZGİN OĞUL
5. ENİS ÖNCÜOĞLU
6. METİN BULUT

YÜKLENİCİ :

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

MADDE 1- TANIMLAR :

İşbu Sözleşme'de kullanılacak olan tanımlar aşağıda yazılıdır.

A. ARSA VE HALİ HAZIR İMAR DURUMU :

Kocaeli, Körfez, Yarımca, Ş Mahallesi, Pafta G23A20C3D ve G23A20C4C, Tapunun;

1. 2180 Ada, 1 Parsel sayısında kayıtlı, 22.404,00-m2 büyüklüğündeki arsa.
İmar durumu: E = 0,50 Hmax = 6,50m
2. 2181 Ada, 1 Parsel sayısında kayıtlı, 14.795,00-m2 büyüklüğündeki arsa.
İmar durumu: E = 0,50 Hmax = 6,50m
3. 2182 Ada, 2 Parsel sayısında kayıtlı, 7.316,00-m2 büyüklüğündeki arsa.
İmar durumu: E = 0,50 Hmax = 6,50m

ASLINDA İMZA VARDIR.



No 29712
15 Eylül 2011

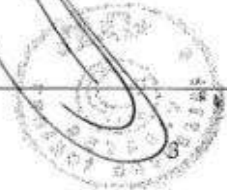
4. 2183 Ada, 1 Parsel sayısında kayıtlı, 6.020,00-m2 büyüklüğündeki arsa.
İmar durumu: E = 0,50 Hmax = 6,50m
5. 2184 Ada, 1 Parsel sayısında kayıtlı, 11.422,00-m2 büyüklüğündeki arsa.
İmar durumu: E = 0,50 Hmax = 6,50m
6. 2185 Ada, 1 Parsel sayısında kayıtlı, 18.555,00-m2 büyüklüğündeki arsa.
İmar durumu: E = 0,50 Hmax = 6,50m
7. 2186 Ada, 1 Parsel sayısında kayıtlı, 7.250,12-m2 büyüklüğündeki arsa.
İmar durumu: E = 0,75 Hmax = 9,50m
8. 2189 Ada, 1 Parsel sayısında kayıtlı, 9.041,00-m2 büyüklüğündeki arsa.
İmar durumu: E = 0,75 Hmax = 9,50m
9. 2190 Ada, 1 Parsel sayısında kayıtlı, 7.423,00-m2 büyüklüğündeki arsa.
İmar durumu: E = 0,75 Hmax = 9,50m
10. 2192 Ada, 1 Parsel sayısında kayıtlı, 4.994,00-m2 büyüklüğündeki arsa.
İmar durumu: E = 0,75 Hmax = 9,50m
11. 2205 Ada, 1 Parsel sayısında kayıtlı, 2.820,00-m2 büyüklüğündeki arsa.
İmar durumu: E = 0,50 Hmax = 6,50m
12. 2186 Ada, 2 Parsel sayısında kayıtlı, 3.050,88-m2 büyüklüğündeki arsa.
İmar durumu: E = 0,75 Hmax = 9,50m
13. 2179 Ada, 1 Parsel sayısında kayıtlı, 5.147,00-m2 büyüklüğündeki arsa.
İmar durumu: E = 0,50 Hmax = 6,50m

Yukarıda belirtilen Parseller'den; 2180 Ada - 1 Parsel'in tamamı 2181 Ada - 1 Parsel'in tamamı, 2182 Ada - 2 Parsel'in tamamı, 2183 Ada - 1 Parsel'in tamamı, 2184 Ada - 1 Parsel'in tamamı, 2185 Ada - 1 Parsel'in tamamı, 2186 Ada - 1 Parsel'in tamamı, 2189 Ada - 1 Parsel'in tamamı, 2190 Ada - 1 Parsel'in tamamı, 2192 Ada - 1 Parsel'in tamamı, 2205 Ada - 1 Parsel'in tamamı S.S. Belen Kulüp Konut Yapı Kooperatifi adına, 2186 Ada - 2 Parsel'in 781/1789 hissesi Ahmet Atay, 252/1789 hissesi Cemal Çakmak, 252/1789 hissesi Sezgin Oğul, 252/1789 hissesi Enis Öncüoğlu, 252/1789 hissesi Metin Bulut, 2179 Ada - 1 Parsel'in 163/599 hissesi Ahmet Atay, 109/599 hissesi Cemal Çakmak, 109/599 hissesi Sezgin Oğul, 109/599 hissesi Enis Öncüoğlu, 109/599 hissesi Metin Bulut adlarına kayıtlı bulunmaktadır.

B. BİNA/İNŞAAT :

Kocaeli, Körfez, Yarımca - Ş Mahallesi, Pafta G23A20C3D ve G23A20C4C 2180 Ada - 1 Parsel, 2181 Ada - 1 Parsel, 2182 Ada - 2 Parsel, 2183 Ada - 1 Parsel, 2184 Ada - 1 Parsel, 2185 Ada - 1 Parsel, 2186 Ada - 1 Parsel, 2189 Ada - 1 Parsel, 2190 Ada - 1 Parsel, 2192 Ada - 1 Parsel, 2205 Ada - 1 Parsel, 2186 Ada - 2 Parsel, 2179 Ada - 1 Parsel sayısında kayıtlı, toplam 120.238,00-m2 büyüklüğünde, halihazır emsale göre toplam 68.058,75 m2 inşaat alanı izni bulunan ve arsa niteliğindeki gayrimenkullerin tevhit, varsa gerekli terkler ve gerekmesi halinde ifrazdan sonra meydana gelecek yeni Parseller üzerinde, tasdik edilecek mimari, statik, elektrik ve mekanik, tesisat ve başkaca gerekli projelere, (kısaca Proje/Projeler olarak anılacaktır) inşaat ruhsatlarına işbu Sözleşme'ye ve eki

ASLINDA İMZA VARDIR.



№ 29712
15-EYLÜL 2011

Teknik Şartname'ye uygun olarak inşa edilecek satışta bu günkü mevzuata göre, KDV oranı %1'i geçmeyecek nitelikte villa konut" ve ticari alan niteliğindeki bağımsız bölümle sosyal tesisler, altyapı ve teknik tesisler, yollar, açık ve/veya kapalı araç park yerleri, çevre düzenlemesi, çevre duvarları ve peyzaj işleri, kaba inşaatın tamamlanmasına kadar imar durumunda lehe oluşacak her yapı/kullanım alanının tamamıdır. Kaba inşaatın tamamlanmasından sonra lehte oluşacak her türlü artışın yapılması için tarafların karşılıklı mutabakatları gerekir. Bu şekilde lehte oluşacak her türlü artış taraflarca, işbu Sözleşmede yazılı olan oranlarda paylaşılacaktır.

C. ARSA MALİKLERİ :

Gayrimenkul hissesi karşılığında inşaat yapımı ve satış vaadi sözleşmesi yapmayı vaat ve taahhüt edenler;

1. S.S. BELEN KULÜP KONUT YAPI KOOPERATİFİ,

Tebliğat adresi : Merkez Mah. Çavuşbaşı Cd. Efnan Sk. No: 9
Çekmeköy/İstanbul

2. AHMET ATAY

Tebliğat adresi : Beylerbeyi Mah. Küplüce yolu, No : 58, D : 1, 34676
Üsküdar - İstanbul

3. CEMAL ÇAKMAK

Tebliğat adresi : Çamlık Mah. İkbal Cad. Mercimek sokak, No : 32 Çamlı
Sitesi, A Blok D:5 Ümraniye - İstanbul

4. SEZGİN OĞUL

Tebliğat adresi : 2 No'lu Beşirli Mah. 923. sokak. Ekin Sitesi. No:10 Kat 7
D: 14 Trabzon

5. ENİS ÖNCÜOĞLU

Tebliğat adresi : 1328 sokak, ABC Plaza, No: 7/5 Öveçler 06450 Ankara

6. METİN BULUT

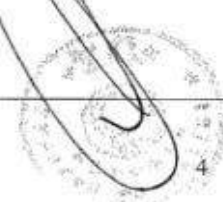
Tebliğat adresi : 6172 Sokak No : 5 Şemikler Karşıyaka 35560 İzmir

Bundan böyle aşağıda kısaca "ARSA MALİKLERİ" olarak anılacaktır.

D. YÜKLENİCİ :

Gayrimenkul hissesi karşılığında inşaat yapımı ve satış vaadi sözleşmesi yapmayı vaat ve taahhüt eden YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'dir.

ASLINDA İMZA VARDIR.



No 29712

15 Eylül 2011

Tebliğat adresi: Yılanlı Ayazma Yolu, Yeşil Plaza, No.15, Kat 12, Topkapı - İstanbul

E. ANAHTAR TESLİMİ:

YÜKLENİCİ tarafından, yukarıda belirtilen on üç adet Parselin tevhit, varsa yola, yeşile, kamusal alana terkler ve gerekmesi halinde ifraz işlemleri yapılarak, sonrasında meydana gelecek yeni Parsel/Parseller üzerinde ilgili kurumlarda tasdik ettireceği Projelere göre yapımı yüklenilen ve ARSA MALİKLERİ'nin %25 hisselerine tahsis ve tefrik edilecek BİNA/İNŞAAT'ın, takibi ve temini münhasır YÜKLENİCİ'ye ait olan tasdikli Projelerine, inşaat ruhsatına, teknik yapı şartnamelerine, Deprem Yönetmeliği'ne ve işbu Sözleşme ve eki Teknik Şartname hükümlerine uygun olarak tamamlanarak, ARSA MALİKLERİ'ne tahsis ve tefrik edilen BİNA/İNŞAAT'ın tamamlanarak, kaba inşaatın tamamlanmasına kadar imar durumunda lehe oluşacak her yapı/kullanım alanının inşası da dahil, tam ve eksiksiz olarak, çalışır vaziyette fiilen teslim edilmesi ve Yapı Kullanma İzin Belgesinin (İskan) alınmasıdır. Şu kadar ki, ticari alan niteliğindeki bağımsız bölümler, taban şapları atılmış, tesisatları giriş kapısına kadar getirilmiş ve dekorasyon yapılmaya uygun olarak inşa edilmiş olarak teslim edilecektir.

MADDE 2- SÖZLEŞME'NİN KONUSU:

2.1- YÜKLENİCİ, işbu Sözleşme'nin konusunu teşkil eden Kocaeli, Körfez, Yarımcı - Ş Mahallesi, Pafta G23A20C3D ve G23A20C4C 2180 Ada - 1 Parsel, 2181 Ada - 1 Parsel, 2182 Ada - 2 Parsel, 2183 Ada - 1 Parsel, 2184 Ada - 1 Parsel, 2185 Ada - 1 Parsel, 2186 Ada - 1 Parsel, 2189 Ada - 1 Parsel, 2190 Ada - 1 Parsel, 2192 Ada - 1 Parsel, 2205 Ada - 1 Parsel, 2186 Ada - 2 Parsel, 2179 Ada - 1 Parsel sayısında kayıtlı, toplam 120.238,00-m2 büyüklüğünde halihazır emsale göre toplam 68.058,75 m2 inşaat alanı izni bulunan ve arsa niteliğindeki on üç adet Parselin, tevhit, varsa yola, yeşile, kamusal alana terkler ve gerekmesi halinde ifrazdan sonra meydana gelecek yeni Parsel/Parseller üzerinde imar uygulama planlarına uygun olarak YÜKLENİCİ tarafından yapılacak BİNA/İNŞAAT'ta, ARSA MALİKLERİ'nden her birinin hissesinin, 25/100'er hissesine tahsis ve tefrik edilecek BİNA/İNŞAAT'ın "ANAHTAR TESLİMİ" olarak yapımı ve teslimi, ARSA MALİKLERİ'nin de malik bulundukları Sözleşme konusu on üç adet Parseldeki hisselerinin, 75/100'er hisselerinin inşaat karşılığı olarak YÜKLENİCİ'ye devredilmesi nedeniyle tarafların bu konudaki karşılıklı hak ve yükümlülükleri işbu Sözleşme'nin konusunu teşkil etmektedir.

2.2- ARSA MALİKLERİ, malik bulundukları; Kocaeli, Körfez, Yarımcı - Ş Mahallesi, Pafta G23A20C3D ve G23A20C4C 2180 Ada - 1 Parsel, 2181 Ada - 1 Parsel, 2182 Ada - 2 Parsel, 2183 Ada - 1 Parsel, 2184 Ada - 1 Parsel, 2185 Ada - 1 Parsel, 2186 Ada - 1 Parsel, 2189 Ada - 1 Parsel, 2190 Ada - 1 Parsel, 2192 Ada - 1 Parsel, 2205 Ada - 1 Parsel, 2186 Ada - 2 Parsel, 2179 Ada - 1

ASLINDA İMZA VARDIR.

No 29712

15 Eylül 2011

Parsel sayısında kayıtlı, toplam 120.238,00-m2 büyüklüğünde ve arsa niteliğindeki on üç adet Parselde sahip oldukları hisselerinin 25/100'er hisselerini uhdesinde ipka ederek, 75/100'er hisselerini işbu Sözleşme'de yazılı şartlar dairesinde yapacağı BİNA/İNŞAAT karşılığı olarak YÜKLENİCİ'ye satmayı vaat, kabul ve taahhüt etmişlerdir.

2.3- YÜKLENİCİ de, Kocaeli, Körfez, Yarımca - Ş Mahallesi, Pafta G23A20C3D ve G23A20C4C 2180 Ada - 1 Parsel, 2181 Ada - 1 Parsel, 2182 Ada - 2 Parsel, 2183 Ada - 1 Parsel, 2184 Ada - 1 Parsel, 2185 Ada - 1 Parsel, 2186 Ada - 1 Parsel, 2189 Ada - 1 Parsel, 2190 Ada - 1 Parsel, 2192 Ada - 1 Parsel, 2205 Ada - 1 Parsel, 2186 Ada - 2 Parsel, 2179 Ada - 1 Parsel sayısında kayıtlı, toplam 120.238,00-m2 büyüklüğünde ve arsa niteliğindeki on üç adet Parselde ARSA MALİKLERİ'nin her birinin sahip olduğu hisselerinin 75/100 hisselerini işbu Sözleşme'de yazılı şartlar dairesinde yapacağı BİNA/İNŞAAT karşılığı olarak ARSA MALİKLERİ'nden satın almayı vaat, kabul ve taahhüt etmiştir.

Taraflar yukarıda yazılı hisselerin devrinin, YÜKLENİCİ'nin işbu Sözleşme'de yazılı şartlar dairesinde yapacağı BİNA/İNŞAAT karşılığı ödemesi gereken inşaat bedeli olduğunu, bu hissenin hiçbir şekilde nakit karşılığında devir edilmesinin söz konusu olmadığını beyan ve kabul etmişlerdir.

Başka bir ifade ile; YÜKLENİCİ, ARSA MALİKLERİ'nden işbu Sözleşme hükümlerine göre devir alacağı hissenin bedelini, hiçbir şekil ve surette nakit para ödmeden ve mutlak olarak işbu Sözleşme'de yazılı şartlar dairesinde yapacağı BİNA/İNŞAAT'ta hisselerine isabet eden bağımsız bölümleri ARSA MALİKLERİ'nin uhdesinde kalacak olan hisselerine işbu Sözleşme şekil ve şartlarında bağlamak suretiyle ödeyecektir.

MADDE 3- GAYRİMENKUL HİSSESİ KARŞILIĞINDA İNŞAAT YAPIMI :

YÜKLENİCİ, ARSA MALİKLERİ'nden devir alacağı hissenin bedelini hiçbir şekil ve surette nakit para ödmeden ve mutlak olarak bu Sözleşme hükümleri dairesinde inşa edeceği BİNA/İNŞAAT'ı "ANAHTAR TESLİMİ" yapacak ve hisselerine tahsis ve tefrik edilecek, tüm mütemmimcüz, tahsis ve eklentileri ile birlikte bağımsız bölümleri ARSA MALİKLERİ'nin uhdesinde kalacak olan 25/100'er arsa paylarına bağlamak suretiyle ödeyecektir.

MADDE 4- İŞ PROGRAMI :

YÜKLENİCİ tarafından yapımı taahhüt edilen BİNA/İNŞAAT'ın iş programı, Projelerin tasdik ettirilerek, inşaat ruhsatının alındığı tarihten itibaren 30 gün içerisinde ARSA MALİKLERİ'ne ibraz edilecektir.

MADDE 5- İNŞA EDİLECEK BİNA/İNŞAAT'IN TEKNİK ŞARTNAMESİ :

İşbu BİNA/İNŞAAT'ta uygulanacak Teknik Şartname ekte olup, işbu Sözleşme'nin ayrılmaz ve aynı derecede hüküm taşıyan ekidir.

ASLINDA İMZA VARDIR.

№ 29712

15 Eylül 2011

MADDE 6- PROJELERİN TEMİN VE TASDİK EDİLMESİ:

YÜKLENİCİ, yukarıda belirtilen on üç adet Parselin tevhit, varsa yola, yeşile, kamusal alana terkler ve gerekmesi halinde ifrazdan sonra meydana gelecek yeni Parsel/Parseller üzerinde yapacağı BİNA/İNŞAAT'a ilişkin gerekli tüm projeleri yasal düzenlemelerde belirtilen ilgili tüm kurumlardan temin ve tasdik ettirecektir.

ARSA MALİKLERİ, tevhit, bedelli veya bedelsiz olarak yola, yeşile terkler, ifraz, projeleri tasdiki, mimarlar odasında tasdiki ve projelerin tadili için gerekli ve yeterli yetkileri haiz vekaletnameyi YÜKLENİCİ'ye verecektir.

YÜKLENİCİ yerleşim planı ve Projeleri, Madde 23.2 de tariflenen ilave projeleri yasal düzenlemelerde belirtilen ilgili tüm kurumlarda temin ve tasdik ettirmeden önce ARSA MALİKLERİ'nin bilgisine sunacak ve yazılı onayını alacaktır. (Onaydan kasıt, yapılacak Projenin ana hatlarının bu Sözleşmeye uygun olup olmadığının kontrolüdür.)

ARSA MALİKLERİ'nden onay alınmadan işlem yapılması halinde, ARSA MALİKLERİ, dilerlerse işbu Sözleşmeyi tek yanlı irade beyanı ile tazminatsız olarak fesh etmeye yetkilidir. Bu durumda YÜKLENİCİ Arsayı Sözleşmenin imzalandığı tarihteki fiili ve Hukuki durumuna uygun olarak teslim edecektir.

MADDE 7- BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN PAYLAŞIMI:

Bu Sözleşmeye göre, YÜKLENİCİ sözleşmeye konu olan on üç adet gayrimenkulün tevhit, varsa yola, yeşile, kamusal alana terkler ve gerekmesi halinde ifrazdan sonra meydana gelecek yeni Parsel/Parseller üzerinde yapılacak "villa konut" ve/veya ticari alan niteliğindeki bağımsız bölümlerin % 25'i ARSA MALİKLERİ'ne, % 75'i ise YÜKLENİCİ'ye ait olacaktır.

Yerleşim planı ve Projelerin temin ve tasdik edilmesinden önce, YÜKLENİCİ'nin yazılı bildirimini ile, yapılacak "villa konut" niteliğindeki bağımsız bölümler ilk seçim hakkı ARSA MALİKLERİ'ne ait olmak üzere, bir adet villa konut ARSA MALİKLERİ tarafından, üç adet villa konut YÜKLENİCİ tarafından olmak üzere, ARSA MALİKLERİ'nin hisselerine isabet eden inşaat alanı doluncaya kadar seçim yapılacaktır.

Müstakilen paylaşılamayan "villa konut" niteliğindeki bağımsız bölümlerin kalması halinde, taraflar bu bölümlerde hisseleri oranında ortak kalacaklar ve bu bölümler en kısa sürede ortaklaşa belirlenecek satış bedeli üzerinden peşin satılmak suretiyle satış bedelinin ARSA MALİKLERİ hissesine düşen kısmı YÜKLENİCİ tarafından ARSA MALİKLERİ'ne nakden ve defaten, satış işleminden en geç 30 (otuz) takvim günü içerisinde ödenecektir.

ASLINDA İMZA VARDIR.



15 Eylül 2011

Paylaşım sonucunda tutanak tutulacak ve tarafların seçtikleri "Villa konut" niteliğindeki bağımsız bölümler Liste halinde yazılarak, imza altına alınacaktır. Bu Liste kurulacak kat irtifakına esas teşkil edecektir.

Yapılacak Ticari alan " niteliğindeki bağımsız bölümlerin de % 25'i ARSA MALİKLERİ'ne, % 75'i ise YÜKLENİCİ'ye ait olacaktır.

YÜKLENİCİ'nin yazılı bildirimi ile, yapılacak "Ticari Alan" niteliğindeki bağımsız bölümlerin ilk seçim hakkı ARSA MALİKLERİ'ne ait olmak üzere, ARSA MALİKLERİ %25 hisselerine tekabül eden (tam) bağımsız bölümlerin tamamını bir defada seçeceklerdir. Seçim sonrası geriye kalan "Ticari Alan" niteliğindeki (tam) bağımsız bölümlerin tamamı YÜKLENİCİ'ye ait olacaktır.

Müstakilen paylaşılabilen "Ticari Alan" niteliğindeki bağımsız bölümlerin kalması halinde, taraflar bu bölümlerde hisseleri oranında ortak kalacaklar ve bu bölümler en kısa sürede ortaklaşa belirlenecek satış bedeli üzerinden peşin satılmak suretiyle satış bedelinin ARSA MALİKLERİ hissesine düşen kısmı YÜKLENİCİ tarafından ARSA MALİKLERİ'ne nakden ve defaten, satış işleminden en geç 30 (otuz) takvim günü içerisinde ödenecektir.

Paylaşım sonucunda tutanak tutulacak ve tarafların seçtikleri "Ticari Alan" niteliğindeki bağımsız bölümler Liste halinde yazılarak, imza altına alınacaktır. Bu Liste kurulacak kat irtifakına esas teşkil edecektir.

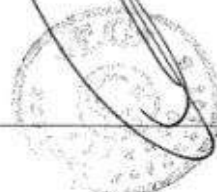
MADDE 8- YÜKLENİCİ'NİN İNŞAAT İŞİNİN YÜRÜTÜLMESİNDE UYMAK YÜKÜMÜ ALTINDA BULUNDUĞU ESASLAR :

8.1. YÜKLENİCİ, işbu Sözleşme ile yapımını yüklediği BİNA/İNŞAAT'ı, tasdikli inşaat projelerine, inşaat ruhsatına ve işbu Sözleşme'ye ve Teknik Şartnameye tüm yasal düzenlemelere uygun olarak, "ANAHTAR TESLİMİ" inşa edecek ve ARSA MALİKLERİ'ne teslim edecektir.

8.2. YÜKLENİCİ yukarıda yazılı olduğu üzere, BİNA/İNŞAAT'ı ANAHTAR TESLİMİ olarak yapmayı yüklediğinden, Parsellerin aynına ilişkin vergi ve harçlar ile fer'ilerinin tamamı, her malikin kendisine ait olması kaydıyla, inşaatın yapımı nedeniyle mali, sosyal güvenlik, iş ve her türlü mevzuattan doğan biçümle kanuni vecibeleri yerine getirmeyi üzerine almış olduğu gibi, bunlardan doğacak mali, hukuki, idari ve cezai sorumluluğu da münhasıran üzerine almıştır. İşbu Sözleşme'nin imzalandığı tarihten itibaren BİNA/İNŞAAT süresince, kusur ve ihmal sorumluluğu devam etmek üzere ve yanında objektif sorumluluk hükümleri dairesinde ARSA MALİKLERİ adına tahakkuk etse dahi her türlü vergi, harç, resim ve cezalar münhasıran YÜKLENİCİ tarafından ödenecektir.

8.3. ARSA MALİKLERİ'nin BİNA/İNŞAAT'ın yapımı ile hiçbir sorumlulukları bulunmadığından, BİNA/İNŞAAT işini fenni usul ve kurallara göre yürütmek, bunun için gerekli her türlü tedbirleri almak münhasıran YÜKLENİCİ'nin vecibesi ve sorumluluğu altındadır.

ASLINDA İMZA VARDIR.



15 Eylül 2011

8.4. BİNA/İNŞAAT işinin bütün sorumluluğunu münhasıran YÜKLENİCİ yüklediğinden, işin devamı süresince çalışma ve iş yerinin güvenliğinden ve iş yerinde olabilecek her türlü iş kazalarından ve üçüncü kişilere verilebilecek her türlü zararlardan münhasıran YÜKLENİCİ sorumludur.

8.5. Sosyal Güvenlik Kurumuna iş yerini bildirmek, mükellefiyeti tesis ettirmek ve sigorta primlerini yasalara uygun şekilde tediye etmek yükümü münhasıran YÜKLENİCİ'ye aittir. ARSA MALİKLERİ'nin bu konularla hiçbir ilgi ve sorumluluğu yoktur.

8.6. İşin fenni mesuliyeti ve bütün işlerin plan ve projelerine ve iş programına uygun şekilde yapılmasını sağlamak, takip etmek, denetlemek ve sonuçlandırmak YÜKLENİCİ'ye ait olup, YÜKLENİCİ'nin sorumluluğu altındadır.

8.7. Yukarıda belirtilen hususlarda ARSA MALİKLERİ her hangi bir ödeme yapmak zorunda kalmaları halinde, ödediklerini tüm fer'ileri ile birlikte YÜKLENİCİ'ye rücu etme hakkına sahiptirler. YÜKLENİCİ bu ödemeyi en geç, ödemenin yapıldığı tarihten itibaren 30 takvim günü içerisinde ARSA MALİKLERİ'ne nakden ve defaten yapacaktır.

8.8. YÜKLENİCİ Sözleşme imza tarihinden en geç 90 takvim günü içerisinde ve parseller üzerinde hafriyat işlemlerine başlamadan önce ARSA MALİKLERİ'ni işleme başlayacağını bildirdikten sonra tüm parsellerin halihazır plan kotesini alarak ARSA MALİKLERİ'ne yazılı olarak teslim edecektir. Plan kotenin çıkarılması sırasında ARSA MALİKLERİ bir temsilci bulundurma hakkına sahiptir.

8.9. YÜKLENİCİ, Sözleşme imza tarihinden sonra, inşaat başlayıncaya kadar ayda bir, inşaat başladıktan sonra 3 ayda bir düzenli olmak üzere işbu Sözleşme'nin konusu dahilindeki tüm işlemlerin ilerleyişi hakkında yazılı bir raporu ARSA MALİKLERİ'ne sunacaktır. Bunu müteakiben ARSA MALİKLERİ'nin talebi halinde, taraflar bir araya gelerek işlerin ilerlemesini görüşecekleri toplantı düzenleyeceklerdir.

8.10. YÜKLENİCİ, her ne sebeple olursa olsun işbu Sözleşme'yi üçüncü şahıs bir yükleniciye devir edemez ve ortak alamaz. YÜKLENİCİ, ARSA MALİKLERİ'nin yazılı muvafakatı olmadan işbu Sözleşme'den doğan haklarını 3. Kişilere devredemez. Yüklenici, inşaatın yapımını taşeronlar vasıtasıyla yapabilir.

MADDE 9- İNŞAAT RUHSATININ ALINMASI:

İşbu Sözleşme'nin imza tarihinden itibaren (mübbir nedenler dışında 180 takvim günü içerisinde yerleşim planı ve gerekli tüm Projeler YÜKLENİCİ tarafından temin ve tasdik ettirilerek, yasal düzenlemelerde belirtilen ilgili tüm kurumlardan inşaat ruhsatı alınacaktır.

ASLINDA İMZA VARDIR.



No 29712
15 Eylül 2011

İnşaat Ruhsatı'nın mücbir nedenler dışında 180 takvim günü içerisinde alınamaması halinde, taraflardan her hangi biri işbu Sözleşme'yi tek yanlı irade beyanı ile fesh etmeye yetkilidir.

Bu durumda YÜKLENİCİ Arsa'yı, Sözleşmenin imzalandığı tarihteki fiili ve hukuki durumuna uygun olarak teslim edecektir.

MADDE 10- KAT İRTİFAKININ KURULMASI VE YÖNETİM PLANI:

YÜKLENİCİ, yerleşim planı ve Projelerin yasal düzenlemelerde belirtilen ilgili tüm kurumlardan temin ve tasdik edildiği ve inşaat ruhsatının alındığı tarihten itibaren en geç 180 (yüzseksen) takvim günü içerisinde kat irtifakını kuracaktır.

Yönetim Planı YÜKLENİCİ tarafından hazırlanacaktır. YÜKLENİCİ tarafından hazırlanan bu Yönetim Planı onay için, kat irtifakının kurulmasından en az 30 (otuz) gün önce ARSA MALİKLERİ'ne yazılı olarak sunulacaktır. ARSA MALİKLERİ Yönetim Planını, ibraz tarihinden itibaren 15 (onbeş) gün içinde inceleyerek görüşlerini yazılı olarak bildireceklerdir. Yönetim Planı üzerinde taraflarca mutabakat sağlanması ile birlikte Yönetim Planının imzalanması için gerekli ve yeterli vekaletnameler YÜKLENİCİ'ye verilecektir.

MADDE 11- YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ'NİN (İSKAN) ALINMASI, KAT MÜLKİYETİNİN KURULMASI:

YÜKLENİCİ, ARSA MALİKLERİ'ne tahsis ve tefrik edilecek BINA/İNŞAAT'ın Yapı Kullanma İzin Belgesini, (İskan) BINA/İNŞAAT'ı ARSA MALİKLERİ'ne kullanılabılır/çalışır vaziyette Geçici Tesliminden sonra ilgili İdareye/Belediyeye müracaat ederek, tüm masrafları kendisine ait olmak üzere alacaktır.

YÜKLENİCİ İskanı aldıktan sonra tüm masrafları kendisine ait olmak üzere kat mülkiyetini kuracak ve kat mülkiyeti tapularını ARSA MALİKLERİ'ne teslim edecektir.

İskanın alınarak kat mülkiyetinin kurulması ve kat mülkiyeti tapularının ARSA MALİKLERİ'ne teslim edilmesi Geçici Teslim'den itibaren en geç 180 takvim günü içerisinde tamamlanacaktır.

MADDE 12- ARSA MALİKLERİ'NİN DENETLEME HAKKI:

ARSA MALİKLERİ, kendisi veya görevlendireceği fen adamı/adamları vasıtası ile yapılacak inşaatın tasdikli Projelerine, iş programına ve Teknik Şartnameye ve diğer şartlara uygun olarak inşa edilip edilmediğini denetlemeye yetkilidir.

YÜKLENİCİ şantiye alanında ARSA MALİKLERİ'nin görevlendireceği denetleme elemanlarının çalışmalarını yürütecekleri uygun büyüklükte bir ofisi tefriş ederek, inşaat hafriyatının başladığı tarihten itibaren 5 gün içerisinde ARSA MALİKLERİ'ne teslim edecektir. Bahsi geçen işbu ofisin elektrik, su, ısıtma/sıdıtma ve temizlik giderleri YÜKLENİCİ tarafından bila bedel karşılanacaktır.

ASLINDA İMZA VARDIR.



№ 29712

15 Eylül 2011

YÜKLENİCİ, denetçilerin düzenleyeceği raporlarda eksik ve/veya hatalı bulunan işbu Sözleşme, ekleri ve Projeye ve İnşaat ruhsatına aykırı hususları mutlak olarak düzeltmek zorundadır.

ARSA MALİKLERİ'nin görevlendireceği kişilerle inşaatı denetlemesi YÜKLENİCİ'nin sorumluluklarında hiçbir azalma meydana getirmez, iş programını aksatmaz.

MADDE 13- BİNA/İNŞAATIN GECİCİ TESLİM SÜRESİ :

ARSA MALİKLERİ'ne tahsis ve tefrik edilecek BİNA/İNŞAAT'ın kullanılabilir/çalışır vaziyette fiilen teslim süresi, (Geçici Teslim) MADDE 9'da belirtilen Projelerin temin ve tasdik edilmesi ve inşaat ruhsatının yine MADDE 9'da belirtilen sürede alınmasından itibaren mücbir nedenler dışında en geç 24 aydır.

MADDE 14- İNŞAATIN GECİCİ TESLİMİNİN GECİKMESİ HALİNDE YÜKLENİCİ TARAFINDAN ÖDENECEK CEZA ŞARTI :

YÜKLENİCİ Geçici Teslimde, mücbir nedenler dışında gecikmesi halinde, gecikilen her ay için, ARSA MALİKLERİ'nin %25 hissesine tahsis ve tefrik edilecek bağımsız bölümlerin (villa konut ve ticari alanlar) her bir net metrekaresi için 10- TL'yi cezai şart olarak ARSA MALİKLERİ'ne, hiçbir ihtar ve ihbara gerek olmadan, nakden ve defaten ödemeyi, beyan, kabul ve taahhüt eder. Bu şekilde ödenecek gecikme cezası 2.500.000-TL. (ikimilyonbeşyüzbin-Türk Lirası)'sını geçemez.

YÜKLENİCİ Kesin Teslimde mücbir nedenler dışında gecikmesi halinde, gecikilen her ay için, ARSA MALİKLERİ'nin %25 hissesine tahsis ve tefrik edilecek bağımsız bölümlerin (villa konut ve ticari alan) her bir net metrekaresi için 5,00- TL'yi (beş-Türk Lirası) cezai şart olarak ARSA MALİKLERİ'ne, hiçbir ihtar ve ihbara gerek olmadan, nakden ve defaten ödemeyi, beyan, kabul ve taahhüt eder. Bu şekilde ödenecek gecikme cezası 2.500.000,00-TL. (ikimilyonbeşyüzbin-Türk Lirası)'sını geçemez.

Kesin Teslimden maksat, Madde 13'de tanımlanan Geçici Teslimden sonra, işbu Sözleşme Madde 11'de belirtilen süre içerisinde ARSA MALİKLERİ'nin bağımsız bölümlerinin Yapı Kullanma İzin Belgelerinin (İskanın) alınması ve cins tashihiinin yapılarak kat mülkiyetine çevrilmesidir.

YÜKLENİCİ bu şart'ı cezanın kadri maruf olduğunu, hiçbir şekil ve surette bu ceza miktarının fahişliği iddiası ile tenkis davası açmayacağını, bu davadan ARSA MALİKLERİ lehine feragat ettiğini beyan ve kabul eder.

MADDE 15- GECİCİ TESLİM :

YÜKLENİCİ inşa edeceği BİNA/İNŞAAT'ı Pojelerine, inşaat ruhsatına, Sözleşme'ye ve tüm ekleri ile Teknik Şartnamesine uygun olarak tamamladıktan sonra ilgili

ASLINDA İMZA VARDIR.



№ 29712

15 Eylül 2011

İdareye/Belediyeye Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) almak için başvuruda bulunup ARSA MALİKLERİ'ne teslim etmek üzere yazılı bildirimde bulunacaktır.(Geçici Teslim)

YÜKLENİCİ'nin bildirim tarihinden itibaren en geç 10 gün içerisinde ARSA MALİKLERİ'nin tayin edeceği yetkili fen adamları, YÜKLENİCİ'nin yetkili adamları ile birlikte BİNA/İNŞAAT'ın kabul işlemlerine geçecek ve en geç 15 gün içerisinde bu işlemleri tamamlayacaklardır.

Taraflar neticeyi belirten Geçici Teslim Tutanağı hazırlayarak, imzalayacaklardır. Eksiklikler var ise, bu hususu takdir hakkı münhasıran ARSA MALİKLERİ'nde olmak üzere, mevcut eksikliklerin giderilmesi YÜKLENİCİ tarafından 90 takvim gününü geçmeyecek şekilde süre belirtilerek taahhüt edilecek ve tamamlanacaktır.

MADDE 16- ARSA MALİKLERİ'NİN GAYRİMENKUL HİSSESİ KARSILIĞINDA İNŞAAT YAPIMI NEDENİYLE SATMAYI VAAD ETTİĞİ HİSSELERİNİN YÜKLENİCİ'YE DEVİR ZAMANI:

ARSA MALİKLERİ, Sözleşme konusu on üç adet Parseldeki hisselerinin 25/100'er hisselerini uhdelelerinde ipka ederek, 75/100'er hisselerini işbu Sözleşme'nin imzası tarihinden itibaren en geç 60 gün içerisinde YÜKLENİCİ'ye pürüzsüz ve takyidsiz olarak arsa payı karşılığı inşaat yapımına uygun olarak devir ve temlik edeceklerdir.

MADDE 17- İNŞAAT TEMİNAT İPOTEĞİ/LERİ TESİSİ:

İşbu Sözleşmenin 16. Maddesi uyarınca ARSA MALİKLERİ'nin hisselerini YÜKLENİCİ'ye devir ve temlik işlemi ile eş zamanlı olarak ARSA MALİKLERİ'nin YÜKLENİCİ'ye devir ve temlik edecekleri parsel/ler üzerine ARSA MALİKLERİ'nin lehine 1. derecede, 1. sırada olmak üzere hisseleri oranında toplam 7.500.000,00-TL tutarında inşaat teminat ipoteği tesis edilecektir.

YÜKLENİCİ'nin talep etmesi halinde, kat irtifakının tesisi sırasında mevcut ipotek fık edilmesi ile eş zamanlı olarak YÜKLENİCİ'ye tahsis ve tefrik edilecek bağımsız bölümlerin her birine toplam 7.500.000,00-TL.'lık birinci derecede ve birinci sırada ipotek tesis edilecektir. Bu ipoteğin tesisi sırasında toplam 7.500.000,00-TL.'sı YÜKLENİCİ'ye tahsis ve tefrik edilecek bağımsız bölüm sayısına bölünecek ve çıkan bedel her bir bağımsız bölüm üzerine münferiden ve müstakilen konulacaktır.

Gerek birinci ipoteğin gerekse daha sonra yapılacak tüm ipoteklerin masraflarının tamamı YÜKLENİCİ tarafından karşılanacaktır.

Bu ipotek/ler, hiçbir şekil ve surette, ipotek/ler resmi senedinde yazılı bulunan bedelin nakit olarak ödenmesi suretiyle kaldırılmayacaktır. İpoteğin fıkı her

ASLINDA İMZA VARDIR.



No 29712
15 Eylül 2011

halükarda YÜKLENİCİ'nin yapımını taahhüt ettiği BİNA/İNŞAAT'ın işbu Sözleşme'nin 18. Maddesinde belirtilen şekil ve şartlarda ve yapım aşamalarına göre fek edilecektir.

MADDE 18- İNŞAAT TEMİNAT İPOTEĞİNİN/LERİNİN FEK ZAMANLARI :

ARSA MALİKLERİ lehine işbu Sözleşme Madde 17'ye göre tesis edilmiş bulunan inşaat teminat ipoteği/leri aşağıdaki aşamalarda fek edilecektir.

18.1. BİNA/İNŞAAT'ın bağımsız bölümlerinin tamamının dış cephe duvarları ve çatılarının kapatılmasını müteakip en geç 15 takvim günü içerisinde ipoteğin/lerin %30'u,

18.2. BİNA/İNŞAAT'ın bağımsız bölümlerinin tamamının dış cephelerinin ve iç duvarlarının boya öncesi kaplamalarının tamamlanmasını müteakip, en geç 15 takvim günü içerisinde ipoteğin/lerin %15'i

18.3. BİNA/İNŞAAT'ın bağımsız bölümlerinin tamamının elektrik, su, ısıtma ve sair tesisatların montajlarının tamamlanmasını müteakip en geç 15 takvim günü içerisinde ipoteğin/lerin %15'i

18.4. BİNA/İNŞAAT'ın bağımsız bölümlerinin tamamının banyo ve mutfak montajlarının tamamlanması, sosyal tesisler, alt yapı ve teknik tesisler, yollar, açık/kapalı araç park yerlerinin tamamlanmasını müteakip en geç 15 takvim günü içerisinde ipoteğin/lerin %20'si

18.5. BİNA/İNŞAAT'ın tamamının Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin (İskan'ın) alınması için ilgili Belediye Başkanlığına müracaat edilmesini müteakip en geç 15 takvim günü içerisinde ipoteğin/lerin %7,5'u

18.6. BİNA/İNŞAAT'ın çevre düzenlemesi, çevre duvarları ve peyzaj işlerinin tamamlanmasını müteakip en geç 15 takvim günü içerisinde ipoteğin/lerin %5'i fek edilecektir.

18.7. İşbu Sözleşme Madde 14'de tanımlanan Kesin Teslimi müteakip en geç 10 takvim günü içerisinde ipoteğin/lerin bakiye %7,5'u fek edilecektir.

İpoteği fek edilecek bağımsız bölümleri YÜKLENİCİ tespit edecektir.

MADDE 19- ARSA MALİKLERİ'NİN TAPU DEVİR VE TEMLİKİNİ VERMEMESİ VE/VEYA VEREMEMESİ HALİNDE YÜKLENİCİ'YE ÖDENECEK CEZA ŞARTI:

ARSA MALİKLERİ, yukarıda yazılı olduğu şekilde, YÜKLENİCİ'ye inşaat yapımı karşılığında devretme taahhüdünde bulunduğu hisselerin devir ve temlikini YÜKLENİCİ'ye belirtilen süre içerisinde kendisinden kaynaklanmayan ve/veya mücbir sebepler dışında vermemeleri ve/veya verememeleri halinde YÜKLENİCİ'nin

ASLINDA İMZA VARDIR.

aynen ifa talebinde (hükmen tescil) bulunma hakkı saklı kalmak kaydı ile ayrıca ve ilaveten gecikilen her gün için 5.000,- TL'yi (beşbin-TL) ceza şartı olarak YÜKLENİCİ'ye ödemeyi, beyan, kabul ve taahhüt ederler. Bu şekilde ödenecek gecikme cezası 500.000,00-TL. (beşyüzbin-Türk Lirası)'sını geçemez.

MADDE 20- GİDERLER :

ARSA MALİKLERİ ile YÜKLENİCİ arasında gayrimenkul hissesi karşılığında inşaat yapımı esasında ve "ANAHTAR TESLİMİ" şeklinde götürü olan cari usulde bir inşaat sözleşmesi karşılığında satışı vaat edilen hissenin devri ile ilgili Sözleşme yapıldığından, hissenin satışı ile inşaatın yapımına ve Sözleşmenin icrasına ait bircümle masraflar, vergi ve harçlar (ARSA MALİKLERİ adına tahakkuk etse dahi) YÜKLENİCİ tarafından karşılanacaktır. BİNA/İNŞAAT'ın ortak olarak satılması durumunda ise tapudaki satım harçları herkesin hissesi nispetinde ödenecektir.

YÜKLENİCİ tarafından yapılacak masraflar, vergi, resim, harç ve sair giderler, bunlarla sınırlı olmamak üzere, aşağıda gösterilmiştir.

20.1. Tevhit ve ifraz harçları, Proje ve tadil projelerinin (inşaat işinin gerektirdiği bircümle projeler) tanzim ettirilmesi, Belediye ve sair ilgili birimlerde tasdik ettirilmesi ve bunlarla ilgili telif hakları, ücretler, vergi, resim ve harçların tamamı YÜKLENİCİ tarafından,

20.2. İnşaatın temel ve temel üstü ruhsatlarının alınması ile ilgili olarak Belediye Gelirler Kanunu gereğince ödenmesi gereken vergi, resim ve harçların tamamı, yapı denetim harç, vergi, resim ve bedellerinin tamamı YÜKLENİCİ tarafından,

20.3. Sözleşme konusu inşaatın yapımında, temelden çatıya ve "ANAHTAR TESLİMİ" olarak kullanılacak bircümle malzemenin temini, bedelleri, nakliyesi, yerinde imali ve montaj bedellerinin tamamı YÜKLENİCİ tarafından,

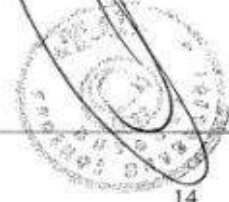
20.4. İnşaatı çalışacak işçilerin, teknik personelin, taşeronların, sair eleman ve personelin bircümle ücretleri, hakedişleri, sosyal güvenlik primleri, vergi stopajları, ikramiyeleri, her çeşit tazminatları ve haklarının tamamı ve varsa bunlarla ilgili ceza ve gecikme faizlerinin tamamı YÜKLENİCİ tarafından,

20.5. Bu Sözleşmenin imzalanmasından itibaren ARSA MALİKLERİ tarafından YÜKLENİCİ'ye verilecek vekaletnamelerin, vekillerin ücretlerinin ve sair masrafların tamamı YÜKLENİCİ tarafından,

20.6. ARSA MALİKLERİ'ne isabet eden BİNA/İNŞAAT içerisinde yer alan bağımsız bölümlerle ilgili Yapı Kullanma İzin Belgesinin (İskan) alınması ile ilgili bircümle vergi, harç ve masrafların tamamı YÜKLENİCİ tarafından,

20.7. Kat irtifakının kurulması ile ilgili bircümle masraflar, harçlar ve vergilerin tamamı YÜKLENİCİ tarafından,

ASLINDA İMZA VARDIĞI



№ 29712

15 Eylül 2011

20.8. İşbu Sözleşmenin damga vergisi ve noter masraflarının tamamı YÜKLENİCİ tarafından,

20.9. İster ARSA MALİKLERİ, ister YÜKLENİCİ tarafından olsun tapuya şerh harcı, YÜKLENİCİ tarafından,

20.10. Kat mülkiyetinin kurulması ile ilgili bilcümle vergi, resim, harç ve masraflarının tamamı YÜKLENİCİ tarafından,

20.11. Yapı Denetim ile ilgili harç, resim vergi ve ücretlerin tamamı YÜKLENİCİ tarafından,

20.12. Tapu devir ve temlikinin verildiği tarihi takip eden yıldan itibaren Arsanın tamamına ilişkin emlak vergileri YÜKLENİCİ tarafından,

20.13. Hisselerin tapuda YÜKLENİCİ'ye devir ve temlik sırasında ödenmesi gereken alım ve satım harçların tamamı YÜKLENİCİ tarafından,

20.14. Tevhit, ifraz ve varsa terklerin yapılmasını müteakip, Projelerin yapılarak inşaatın yapımından başlayıp, tamamlanarak ARSA MALİKLERİ'ne teslimi tarihine kadar inşaatın yapımı ve işbu Sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren Sözleşmenin icrası ile ilgili olarak ne isim altında olursa olsun çıkabilecek ve yeniden ihdas edilecek bilcümle masraflar, vergi ve harçların tamamı YÜKLENİCİ tarafından,

20.15. İşbu Sözleşme'nin imzası tarihinden önceki döneme ilişkin olarak ARSA MALİKLERİ adına tahakkuk etmiş ve/veya edecek olan her türlü vergi, ceza, gecikme faizleri ve benzeri yükümlülüklerin tamamı ARSA MALİKLERİ tarafından,

20.16. YÜKLENİCİ inşaat safhasında Sular İdaresi, Elektrik İdaresi varsa Doğalgaz İdaresi ve benzeri sair kurumlar ile yapacağı sözleşmeleri ARSA MALİKLERİ'ne vekaleten değil kendi adına yapacaktır. Bu konudaki tüm masraflar YÜKLENİCİ tarafından,

BİNA/İNŞAAT'ın ARSA MALİKLERİ'ne tahsis ve tefrik edilen bağımsız bölümlerine ait Sular İdaresi, Elektrik İdaresi varsa Doğalgaz İdaresi ve benzeri sair kurumlar ile Geçici Teslim'den itibaren yapacağı sözleşmeleri ARSA MALİKLERİ tarafından yapılacak, bu konudaki tüm masraflar ve depozitolar ARSA MALİKLERİ tarafından,

20.17. ARSA MALİKLERİ'ne tahsis ve tefrik edilecek bağımsız bölümlerin cins tashihiine ilişkin harçlar YÜKLENİCİ tarafından, Zorunlu Deprem Sigorta Primleri (DASK) ARSA MALİKLERİ tarafından ödenecektir.

ASLINDA İMZA VARDIĞI.

29712

MADDE 21- TAPUYA ŞERH :

15 Eylül 2011

Taraflardan her biri tek başına müracaatla işbu Sözleşmeyi, sözleşme konusu Parseller üzerine "Gayrimenkul Hissesi Karşılığında İnşaat Yapımı Ve Satış Vaadi Sözleşmesi" olarak tapuya şerh ettirebilir.

Tapuya şerh masrafları, YÜKLENİCİ tarafından ödenecektir.

MADDE 22- SÖZLEŞME'NİN FESHİ :

YÜKLENİCİ'nin Sözleşme'nin herhangi bir/birkaç veya tamamına herhangi bir nedenle aykırılığı, edimini eksik veya kusurlu ifası halinde, ARSA MALİKLERİ'nin bu nedenle oluşmuş veya oluşacak her türlü zarar/ziyan talep hakları saklı kalmak üzere, ARSA MALİKLERİ, YÜKLENİCİ'nin bu aykırılığı gidermesi için kendisine verilen makul süreye rağmen bu süre içerisinde gidermemesi halinde işbu Sözleşme'yi derhal tazminatsız olarak feshedebilir.

Bu durumda, ARSA MALİKLERİ ve YÜKLENİCİ'nin birlikte tayin edecekleri 3 kişilik bir bilirkişi heyeti vasıtasıyla inşaatın o günkü mevcut değerlendirilmesine ilişkin olarak alacakları rapora göre, YÜKLENİCİ'nin o güne kadar olan hak edişinin %90'ının ARSA MALİKLERİ tarafından aynı olarak YÜKLENİCİ'ye ödemesi suretiyle, tasfiye işlemini gerçekleştireceklerdir. YÜKLENİCİ o güne kadar olan tüm hak edişlerinin %90'ını almayı, %10'unun cezai şart olarak ARSA MALİKLERİ'nin uhdesinde kalmasını kabul ettiğini şimdiden beyan ve ikrar eder.

MADDE 23- ÖZEL SARTLAR :

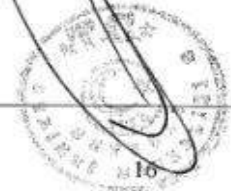
Taraflar arasında uygulanacak özel şartlar aşağıda yazılıdır.

YÜKLENİCİ işbu Sözleşme'yi imzaladığı tarihte inşaatı yapacağı MADDE 1' de açık dökümü yapılan arsaların ve bu arsaların bulunduğu mahalle, ilçe ve bölgenin, idari ve ekonomik şartları; arsaların coğrafi, fiziksel, jeolojik, meteorolojik şartları; altyapı ve ulaşım imkanları hususunda yeteri kadar bilgili olduğunu beyan eder.

23.1. YÜKLENİCİ, hiçbir sebep ve şart altında ve hiçbir şekilde ARSA MALİKLERİ'nden fiyat ve maliyet farkı ya da BİNA/İNŞAAT'ın paylaşım yüzdesinde herhangi bir değişiklik, bedel ve fark isteyemez.

23.2. ARSA MALİKLERİ, YÜKLENİCİ'den BİNA/İNŞAAT'ın paylaşım oranında hiçbir şekil ve surette değişiklik talep edemez. Şu kadar ki; Madde 2.1'de belirtildiği şekilde tevhit sonucunda meydana gelecek yeni Parsel/Parseller üzerinde yapılacak inşaatın, emsal inşaat alanı yine Madde 2.1. de belirtilen ve işbu Sözleşmenin imzası anındaki halihazır emsale göre toplam inşaat alanının altına düşemez. Düşmesi halinde dahi ARSA MALİKLERİ'nin hakkı, hali hazır emsale göre 68.058,75 metrekarenin %25'ine karşı gelen 17.014,69 metrekarelik inşaat alanı olmaya devam edecektir.

ASLINDA İMZA VARDIR.



№29712

İşbu Sözleşme'nin MADDE 1/B ve E'de belirtildiği şekilde Sözleşme'nin imzalanmasından sonra kaba inşaatın tamamlanmasına kadar geçecek süre içerisinde, mevcut imar durumunda artış olması halinde, YÜKLENİCİ proje tadiline gidecek ve lehte oluşacak her yapı/kullanım alanının %75'i YÜKLENİCİ'ye %25'i ARSA MALİKLERİ'ne ait olacaktır.

Kaba inşaatın tamamlanmasından Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) alınana kadar geçecek süre içerisinde, imar durumunda lehe oluşacak ilave her artışta, tarafların karşılıklı mutabakatı ile ve işbu Sözleşme'de tariflenen şekilde YÜKLENİCİ söz konusu lehe artışın BİNA/İNŞAAT'ını yapacak ve bu şekilde oluşan BİNA/İNŞAAT taraflar arasında %75 YÜKLENİCİ, %25 ARSA MALİKLERİ olarak paylaşılacaktır.

23.3. İşbu Sözleşme'nin baştan sona icra edilebilmesi için ARSA MALİKLERİ, YÜKLENİCİ'nin sorumluluğu altında, YÜKLENİCİ'ye gerekli olan yetkileri haiz tevkil yetkili vekaletnameyi YÜKLENİCİ'nin talebi halinde, işbu Sözleşme'de tariflenen istisnalar geçerli olmak kaydı ile, 15 takvim günü içerisinde verecektir.

23.4. İşbu Sözleşme'de YÜKLENİCİ aleyhine tayin edilen cezai şartların meydana geldiği durumlarda, cezai şartın uygulanması hiçbir zaman, YÜKLENİCİ'nin cezai şarta konu edimini ifadan sonra gelen edimlerinin ifasının bitiş zamanını uzatmayacaktır.

MADDE 24- MÜCBİR NEDENLER :

Mücbir neden, akdi sorumlulukların tamamen veya kısmen ifasını engelleyen veya geciktiren, kendisinden kaçınılamayan ve önceden kestirilemeyen olayları ifade etmekte olup, deprem, doğal afetler, savaş, iç savaş gibi olaylar nedeni ile inşaatın durması ve YÜKLENİCİ'nin kendi kusurundan dolayı oluşmuş İdari ve Yargı Kararları dışında kalan İdari ve Yargı Kararları işbu Sözleşme bakımından mücbir neden olarak kabul edilmiştir.

Mücbir nedenin meydana gelmesi durumunda, bu hususu yazılı olarak derhal taraflar birbirlerine bildirecektir.

Mücbir nedenlerin, İdari ve/veya yargı kararları dışında 120 takvim gününden fazla sürmesi halinde, taraflardan herbiri Sözleşme'yi tazminatsız fesih hakkına sahip olurlar.

MADDE 25- UYUSMAZLIKLAR :

Tarafların birbirlerine güvenleri tam olup, işbu Sözleşme'yi en geniş iyi niyet kuralları çerçevesinde yapmış olduklarından, aralarında ihtilaf çıkmaması asıldır. Ancak istenmemesine rağmen uygulamadan çıkabilecek ihtilaflarda taraflar önce bir araya gelerek ve görüşme yolu ile çözüme imkan arayacaklardır. Bunda muvaffak olunamaz ise İstanbul Merkez Adliyesindeki Mahkemeler ve İcra Müdürlükleri yetkili olacaktır.

ASLINDA İMZA VARDIR.

№ 29712
15 Eylül 2011

MADDE 26- TEBLİGAT ADRESLERİ :

Tarafların tebligat adresleri işbu Sözleşmede yazılıdır. Taraflar adres değişikliklerini bir hafta içerisinde noter kanalı ile diğer tarafa bildirmediği bu adreslere yapılacak tebligatlar geçerli olacaktır.

GEÇİCİ MADDE : İşbu Sözleşmenin, noter harç ve damga vergisi ile, tapuya şerh harcının matrahını teşkil etmek üzere, ARSALAR'ın Kocaeli Körfez Belediyesinden alınmış bulunan 2011 toplam rayiç bedeli **2.518.701,00-TL.**'sidir.) dediler ve sözlerini bitirdiler. Verilen bu "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Hissesi Karşılığında İnşaat Yapımı Ve Satış Vaadi Sözleşmesi"ni ben yeminli noter vekili bir asıl olarak tanzim ettim. Muhteviyatını kendilerine okuyup, anlattım. Okumaları için kendilerine ayrı ayrı verdim. Okudular. Arzu ve isteklerinin tam ve noksansız olarak yazıldığını tanıklar huzurunda kabul ve beyan etmeleri üzerine işlemi birlikte imzaladık ve ben de mühürledim. Onaylarım. İkininonbir yılı Eylül ayının onbeşinci Perşembe günü. 15.09.2011

ARSA MALİKLERİ :

Kendi Adına Asaleten
SEZGİN OĞUL - ENİS ÖNCÜOĞLU - METİN BULUT Adlarına
Vekaleten **AHMET ATAY**

ASLINDA İMZA VARDI.

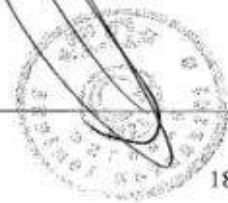
CEMAL ÇAKMAK

ASLINDA İMZA VARDI.

S. S. BELEN KULÜP KONUT YAPI KOOPERATİFİ'ni
Müstereken Temsilen
RAHMİ DEMİREL - KÖKSAL SALİH YILDIZ

ASLINDA İMZA VARDI.

YÜKLENİCİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ'ni Münferiden Temsilen **İŞİK GÖKKAYA**



№ 29712

15 Eylül 2011

BEYOĞLU 7. NOTERİ
HACİBEY ERDOĞAN
Vekili ÇETİN ALKAN



EKLER :

- 1- Teknik Şartname,
- 2- S.S. Belen Konut Yapı Kooperatifi'nin Sicil Belgesi,
- 3- S.S. Belen Konut Yapı Kooperatifi'nin İmza Sirküleri,
- 4- S.S. Belen Konut Yapı Kooperatifi'nin 14.06.2011 tarihli Genel Kurul Toplantı Tutanağı,
- 5- Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin İmza Sirküleri,



15 Eylül 2011

VİLLA KONUT / SOSYAL ve TİCARİ TESİSLER / ÇEVRE DÜZENLEME MAHAL LİSTESİ

BİNALAR :

TEMEL

.Betonarme

DUVAR VE ÇATI

.Fiber kompozit yapı elemanları veya betonarme karkas

Çatı ısı ve su izolasyonu ve kiremit kaplama

DIŞ CEPHE

.Dekoratif sıva- üzeri boya

DOĞRAMALAR

.PVC Doğrama (ahşap görünümü)+ Isı cam

DIŞ KAPI

.Çelik kapı

İÇ KAPILAR

.Lake boyalı kapı

ISLAK ZEMİNLER

.1.Sınıf seramik

SALON VE ODA ZEMİNLERİ

.Laminant parke

ANTRE ,HOL,KORİDOR VE MUTFAK ZEMİNLERİ

.1.Sınıf seramik

EVİN İÇ DUVARLARI

.Alçıpan ve üzeri Saten boya

TAVAN

.Alçıpan, ses izolasyonu ve Saten boya

MUTFAK DOLAPLARI VE TEZGÂH

.Akrilik kaplama mutfak dolapları, laminant tezgah

.Ankastre beyaz eşya (ocak, fırın, bulaşık makinesi)

İKLİMLENDİRME

Merkezi ısıtma ve soğutma sistemi



15 Eylül 2011

№ 297 12

Priz ve anahtarlar

Birinci sınıf priz ve anahtar.

BANYO VİTRİFİYE VE ARMATÜRLER

.1. sınıf malzeme

BANYO DOLAPLARI VE TEZGAH

.Akrilik kaplama dolap, tezgah üzeri lavabo ve ayna

.Laminat tezgah

.Projesine uygun seramik tabanlı duş

SIHHİ TESİSAT

.1 Sınıf armatür ve vitrifiyeler

ELEKTRİK ve DATA TESİSATI

.1 sınıf anahtar ve priz

SOSYAL ve TİCARİ TESİSLER VE ÇEVRE DÜZENLEME :

Havuzlar mozaik kaplama, kompozit dekler,

Havuzların mekanik tesisatları 1. sınıf olacaktır.



Türkiye Cumhuriyeti

15 Eylül 2011
Yev.No : (A)

15 Eylül 2011

29712

T.C.
BEYOĞLU 7.
NOTERLİĞİ

BEYOĞLU 7.
NOTERLİĞİ

HACİBEY
ERDOĞAN

Sıraselviler cad.
Meşelik sk. No.36/1
Taksim-İSTANBUL
Tel : 0212 251 85 64 -
0212 249 40 68

DAYANAK: Üsküdar 8. Noterliğinden tanzim ve tasdiklenmiş, 25.05.2011 tarih ve 5243 yevmiye nolu imza sirkülerinde S.S. BELEN KULÜP KONUT YAPI KOOPERATİFİ'ni RAHMI DEMİREL ve KÖKSAL SALİH YILDIZ'ın müşterek imzalarıyla temsil ve ilzama yetkili oldukları görüldü.

DAYANAK: Trabzon 2. Noterliğinden tanzim ve tasdiklenmiş, 06.06.2011 tarih ve 9687 yevmiye nolu vekaletnamede SEZGİN OĞUL vekili AHMET ATAY'ın işbu sözleşmeyi imzalamaya mezun ve yetkili olduğu görüldü.

DAYANAK: Dikili Noterliğinden tanzim ve tasdiklenmiş, 25.07.2011 tarih ve 6367 yevmiye nolu vekaletnamede METİN BULUT vekili AHMET ATAY'ın işbu sözleşmeyi imzalamaya mezun ve yetkili olduğu görüldü.

DAYANAK: Bodrum 5. Noterliğinden tanzim ve tasdiklenmiş, 27.07.2011 tarih ve 7499 yevmiye nolu vekaletnamede ENİS ÖNCÜOĞLU vekili AHMET ATAY'ın işbu sözleşmeyi imzalamaya mezun ve yetkili olduğu görüldü.

DAYANAK: Kadıköy 15. Noterliğinden tanzim ve tasdiklenmiş, 25.03.2011 tarih ve 9756 yevmiye nolu imza sirkülerinde YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ni İŞIK GÖKKAYA'nın münferit imzasıyla temsil ve ilzama yetkili olduğu görüldü.



KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli maktuz karşılığı tahsil edilmiştir.
(TNB) A/S Ka=948/0, A/S YAZI=1/0, A/S DeK.=1/0, DYNK.Sf.Ka.=.200.8

A-4/1

10

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
NÜFUS COZDANI

STRATON SİLİ **№: 862551**

TL NÜMERİ: 14077584264

YERİ: CAEMAS

AD: CEMAL

SOYAD: ALI

DOĞUM YERİ: HERYAN

DOĞUM TARİHİ: 01.01.1980

DOĞUM YERİ: HERYAN

DOĞUM TARİHİ: 01.01.1980

STRATON SİLİ **№: 862551**

TL NÜMERİ: 14077584264

YERİ: CAEMAS

AD: CEMAL

SOYAD: ALI

DOĞUM YERİ: HERYAN

DOĞUM TARİHİ: 01.01.1980

DOĞUM YERİ: HERYAN

DOĞUM TARİHİ: 01.01.1980

№ 05243
25.05.2011

Türkiye Cumhuriyeti

S.S.BELEN KULÜP KONUT YAPI KOOPERATİFİ - Nİ TEMBÜLE YETKİLİ

OLANLAR:

YÖNETİM KURULU BAŞKANI

RAHİM DEMİREL T.C. No : 25629447376

YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI

AHMET ATAY T.C. No : 33211804138

YÖNETİM KURULU ÜYESİ

KÖKSAL SALIH YILMAZ T.C. No : 3982227988

YÖNETİM KURULU ÜYESİ

KÖKSAL SALIH YILMAZ T.C. No : 3982227988

YÖNETİM KURULU ÜYESİ

KÖKSAL SALIH YILMAZ T.C. No : 3982227988

YÖNETİM KURULU ÜYESİ

KÖKSAL SALIH YILMAZ T.C. No : 3982227988

YÖNETİM KURULU ÜYESİ

KÖKSAL SALIH YILMAZ T.C. No : 3982227988

YÖNETİM KURULU ÜYESİ

KÖKSAL SALIH YILMAZ T.C. No : 3982227988

YÖNETİM KURULU ÜYESİ

KÖKSAL SALIH YILMAZ T.C. No : 3982227988

YÖNETİM KURULU ÜYESİ

KÖKSAL SALIH YILMAZ T.C. No : 3982227988

YÖNETİM KURULU ÜYESİ

KÖKSAL SALIH YILMAZ T.C. No : 3982227988

YÖNETİM KURULU ÜYESİ

KÖKSAL SALIH YILMAZ T.C. No : 3982227988

YÖNETİM KURULU ÜYESİ

KÖKSAL SALIH YILMAZ T.C. No : 3982227988

YÖNETİM KURULU ÜYESİ

KÖKSAL SALIH YILMAZ T.C. No : 3982227988

YÖNETİM KURULU ÜYESİ

KÖKSAL SALIH YILMAZ T.C. No : 3982227988

YÖNETİM KURULU ÜYESİ

KÖKSAL SALIH YILMAZ T.C. No : 3982227988

YÖNETİM KURULU ÜYESİ

KÖKSAL SALIH YILMAZ T.C. No : 3982227988

YÖNETİM KURULU ÜYESİ

KÖKSAL SALIH YILMAZ T.C. No : 3982227988

YÖNETİM KURULU ÜYESİ

KÖKSAL SALIH YILMAZ T.C. No : 3982227988

YÖNETİM KURULU ÜYESİ

KÖKSAL SALIH YILMAZ T.C. No : 3982227988

YÖNETİM KURULU ÜYESİ

KÖKSAL SALIH YILMAZ T.C. No : 3982227988

YÖNETİM KURULU ÜYESİ

KÖKSAL SALIH YILMAZ T.C. No : 3982227988

YÖNETİM KURULU ÜYESİ

KÖKSAL SALIH YILMAZ T.C. No : 3982227988

YÖNETİM KURULU ÜYESİ

KÖKSAL SALIH YILMAZ T.C. No : 3982227988

YÖNETİM KURULU ÜYESİ

KÖKSAL SALIH YILMAZ T.C. No : 3982227988

DAYANAK: Türkiye Tiyatı Sicil Gazetesi'nin 5 Ocak 2011 tarihli sayısında yayımlanan 30.12.2010 tarihinde beşinci edilen 30.05.2010 tarihli genel kurul kararları:

7.Yeni yönetim kurulu seçimine geçildi. Yönetim kurulu teklif 4'den 1'ini aldı.

Yönetim Kurulu akl ile oylandı;

a) Ramazan Demirli,

b) Köksal Salih Yılmaz,

c) Ahmet Aray,

Yönetim Kurulu Yedek Üyeleri;

a) Ramazan Karabacak

15 Eylül 2011
29 7 32

Valili İmzaya
M. KÖKSAL SALIH YILMAZ

4499712

[illegible][illegible]



Tarih: 26.12.2019

Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kocaeli ili, Körfez ilçe, 2186 ada 3-4-5 parsel, 2018 ada 6 parsel, 2434 ada 1 parsel, 2435 ada 1 parsel, 2436 ada 1 parsel, 2437 ada 1 parsel, 2438 ada 1 parsel, 2439 ada 1 ve 2 parsel, 2440 ada 1 parsel, 2442 ada 1 ve 2 parsel, 2441 ada 1 parsel, 2433 ada 1 parsel, 2443 ada 1 parsel, 2585 ada 1 ve 2 parsel ile 2586 ada 1 parseller üzerinde;

-Ahmet Atay, Cemal Çakmak, Enis Öncüoğlu, Metin Bulut, Sezgin Oğul, S.S. Belen Kulüp Konut Yapı Kooperatifi lehlerine, 7.500.000 TL tutarında, 07.12.2011 tarih ve 10712 yevmiye ile ipotekler, Şirketimiz ile yukarıdaki belirtilen tarihlerde ve adı geçen kişi ve kurumlarla gayrimenkul hissesi karşılığında inşaat yapımı ve satış vaadi sözleşmesi nedeniyle tesis edilmiştir.

Saygılarımızla,

Yaşar ALTIPARMAK

Cengiz DİLLİ



YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adres: Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza K:18 Cevizlibağ, Zeytinburnu 34020 İSTANBUL
Tel: 0212 709 3745 Fax: 0212 353 0909 Web: www.yesilgyo.com Davutpaşa VD 4700032861

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 10.11.2008

No : 400890

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdem YILMAZ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.01.2012

No : 401869

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet Ulaş DEMİRAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 16.12.2019

Belge No: 2019-01.2704

Sayın Erdem YILMAZ

(T.C. Kimlik No: 45289368410 - Lisans No: 400890)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2586

Sayın Ahmet Ulaş DEMİRAL

(T.C. Kimlik No: 23557881144 - Lisans No: 401869)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SP.K.0.15.399 - 657

8./07/2011

Konu : Listeye alınma başvurusu.

6851

KARE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Cumhuriyet Mah. Atatürk Bulvarı Ekinoks Residence E-1 Blok Kat:3/23
Beylikdüzü/İSTANBUL

İlgi: 04.05.2011 tarih ve 10619 sayı ile Kurulumuz kaydına alınan yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 30.06.2011 tarih ve 20 sayılı toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri:VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda ÖZDEMİR
Daire Başkanı

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-114 - 23346

20 Kasım 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

KARE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 15.11.2012 tarih ve 5034 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesinde istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerleme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerleme uzmanı tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.