KD-GR-1435

DEĞERLEME RAPORU

Tuzla/İSTANBUL
" 57 BAĞIMSIZ BÖLÜM "

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 DEĞERLEMEYE 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 değerlenmiş 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 değerleme uzmanı tarafından elde edildiği tarih itibari ile değerlendirilip, sonradan hasıl olan değişiklikler rapor kapsamı dışında sayılmalıdır.

- Gayrimenkulün değerine ilişkin olarak ele alınan veriler; değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne ve müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme, ahlaki kural ve performans standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme personeli ve uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

2. RAPOR BİLGİLERİ

2.1. TALEP TARİHİ : 01.11.2019

2.2. RAPOR NUMARASI : KD-GR-1435

2.3. DEĞERLEME TARİHİ : 26.12.2019

2.4. RAPOR TARİHİ : 31.12.2019

2.5. RAPORUN KAPSAMI

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Evliya Çelebi Mahallesi, Sahil Bulvarı, No:6 posta adresinde ve imarın 7454 parselinde kain arsa üzerinde inşaatı devam eden projenin değerleme tarihi itibariyle Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ait 57 adet bağımsız bölümün piyasa satış değerinin belirlenmesi konusunda değerleme tarihi itibariyle değerleme raporunun Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenmesidir.

2.6. RAPORU HAZIRLAYAN

Bu değerleme 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 İle) (g) bendine göre Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verebilmek amacıyla Kurul listesine alınmak üzere başvuracak şirketlerin ödenmiş sermayesinin asgari % 51'inin, en az iki sorumlu değerleme 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 Seri VIII, No: 35 sayılı ''Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin Kurulca Listeye alınmalarına ilişkin Esaslar hakkında Tebliğ '' ve bu tebliğde yapılan değişiklik hükümleri ile 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı Kurul kararında belirlenen, raporda bulunması gereken asgari hususlar (raporlama standartları) çerçevesinde, bağımsızlık sorumluluk, mesleki özen, titizlik ve sır saklama yükümlülüğü ilkelerine uyularak hazırlanmıştır.

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

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili daha önce şirketimiz tarafından değerleme 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 değerleme hizmeti vermek üzere SPK' nın 30.06.2011 tarih yazısı ile listeye alınması üzerine değerleme faaliyetine başlanmıştır.

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, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme 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 VERİLER VE 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 sezonuyla 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 yarıdan 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 olacağının sinyalini 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 PİYASASI VE 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 yaşanılan 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

İSTANBUL İLİ

İstanbul, Türkiye'nin 81 ilinden biri olup, ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

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

Yıllara Göre İstanbul Nüfusu

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	**15.067.724**	7.542.231	7.525.493
2017	**15.029.231**	7.529.491	7.499.740
2016	**14.804.116**	7.424.390	7.379.726
2015	**14.657.434**	7.360.499	7.296.935
2014	**14.377.018**	7.221.158	7.155.860
2013	**14.160.467**	7.115.721	7.044.746
2012	**13.854.740**	6.956.908	6.897.832
2011	**13.624.240**	6.845.981	6.778.259
2010	**13.255.685**	6.655.094	6.600.591
2009	**12.915.158**	6.498.997	6.416.161
2008	**12.697.164**	6.386.772	6.310.392
2007	**12.573.836**	6.291.763	6.282.073

2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre İlin toplam nüfusu 15.067.724 kişi olup, 2007 yılından itibaren İstanbul İli nüfus verileri yukarıdaki tabloda görülmüştür.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER

5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

Söz konusu taşınmaz; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Evliya Çelebi Mahallesi, Sahil Bulvarı üzerinde yer almaktadır. D 100 Karayolu üzerinde yer alan İçmeler Kavşağına dönülerek 100 m ilerlenir, sağa Sahil Bulvarına girilip yaklaşık 500 m devam edildiğinde, sağda yer alan Double Tree by Hilton karşısında Tuzla Elexia Projesine ulaşılır.

Taşınmazların bulunduğu bölge ticaret ağırlıklı yapılaşmaya sahip olup, sanayi, tershane ve ticaret alanlarının yoğun olduğu bir lokasyondadır. Taşınmazların çevresinde bulunan Double Tree by Hilton, Özel Tuzla İşbir Hastanesi, Tuzla Tershanesi, Tuzla Kaymakamlığı, Tuzla İlçe Nüfus Müdürlüğü, Tuzla Stadyumu röper noktaları olarak gösterilebilir.

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Evliya Çelebi Mahallesi sınırları içerisinde kalan 7454 parsel, tapu kayıtlarına göre 17.063,91 m2 alana sahip olup, imar planında **" Ticaret + Hizmet Alanı "** lejantlıdır.

Parsel üzerinde inşasına devam edilmekte olan, kat irtifakı kurulmuş A, B1, B2, C ve D olmak üzere toplam 5 blok yer almaktadır. Parsel üzerinde inşasına başlanmış olan yapıda, tarafımızca değerlemesi talep edilen 312 bağımsız bölüm; A blok; 8 adet dükkan zemin, asma, 1.katlarında, 16 adet ofis 2 ve 3.katlarında, B1 Blok; zemin, 1., 2., 3., 4., 5., katlarında 48 adet ofis, B 2 Blok; zemin, 1., 2., 3., 4., 5., katlarında 25 adet ofis, C Blok; C blok bodrum, zemin, asma,1.katlarında,19 adet dükkan, 1. ve 2.katlarında, 54 adet ofis,3., 4., 5. ve çatı katında, 134 adet mesken, D Blok 2.bodrum, zemin ve 1.normal katında 8 adet dükkan konumludur.

A Blok; zemin, asma ve 1.katta; 8 adet asma katlı dükkanlar (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8), 2.katta; 8 adet ofis (9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16), 3.katta; 8 adet ofis (17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24)

B1 Blok; zemin katta; 6 adet ofis (1, 2, 3, 4, 5, 6), 1.katta; 7 adet ofis (7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,), 2.katta; 8 adet ofis (14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21), 3.katta; 9 adet ofis (22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30), 4.katta; 10 adet ofis (31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40), 5.katta; 8 adet ofis (41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48)

B2 Blok; zemin katta; 2 adet ofis (1, 2), 1.katta; 5 adet ofis (3, 4, 5, 6, 7,), 2.katta; 6 adet ofis (8, 9, 10, 11, 12, 13,), 3.katta; 4 adet ofis (14, 15, 16, 17,), 4.katta; 4 adet ofis (18, 19, 20, 21), 5.katta; 4 adet ofis (22, 23, 24, 25)

C Blok; 2 bodrum kat, zemin kat, 5 normal kat ve çatı kattan oluşmakta olup, 2.bodrum katta ortak depo, kazan dairesi, tesisat malzeme ofisi, otopark, jimnastik salonu ve bay-bayan wc hacimleri, 1. bodrum katta mutfak, yemekhane, çamaşırhane, klima santrali, depo, bay-bayan mescid ve otopark, zemin katta 8 adet asma katlı dükkan (211, 212, 213, 222(depolu), 223(depolu), 224, 225(depolu), 226(depolu) ve 11 tek katlı dükkan (227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237(depolu) nolu bb.ler); 1. normal katta 21 adet ofis (154,155,156,157,158,159,160,161,162,163,164,165,166,167,168,169,170,171,172,173,174 nolu bb.ler) ile zemin kattaki 8 adet dükkanın asma katları, 2.normal katta 32 adet ofis (175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190,191,192,193,194,195,196,197,198,199,200,201,202,203,204 nolu bb ler), 3.normal katta, 1 adet ofis, (207 nolu bb.)23 adet 1+1 mesken (16, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43 nolu bb ler), 21 adet 2+1 mesken (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12,13, 14, 15, 24, 25, 42, 44, 45, 46 nolu bb ler), 2 adet 3+1 mesken (17, 18 nolu bb ler), 4.normal katta 25 adet 1+1 mesken (47, 65, 68, 69, 70, 71, 72, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86,87, 88, 89, 90, 92, 95 nolu bb ler), 22 adet 2+1 mesken (48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61 , 62, 63, 64, 73, 74, 91, 93, 94 nolu bb ler), 2 adet 3+1 mesken (66, 67 nolu bb ler), 5.normal katta 1 adet 3+1 mesken (117 nolu bb), 2 adet 2+1

dubleks mesken (99, 132 nolu bb ler), 35 adet 3+1 dubleks mesken (96, 97, 98, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113 , 114, 115, 116, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128 , 129, 130, 131, 133 nolu bb ler), 1 adet 4+1 dubleks mesken (134 nolu bb) yer almaktadır.

D Blok: 2.bodrum katta; 7 ve 8 bağımsız bölüm nolu dükkanlar, 1.bodrum katta; 4 ve5 bağımsız bölüme ait depolar, zemin katta; 1-2-3 bağımsız bölüm nolu (depolu) dükkanlar, 4 bağımsız bölüm nolu (depolu) dükkan, 5 bağımsız bölüm nolu dükkana ait hacim, 1.katta; 5 bağımsız bölüm nolu (depolu) dükkan, 2.katta; 6 bağımsız bölüm nolu (depolu) dükkan yer almaktadır.

Taşınmazların inşası devam etmekte olup halihazırda kaba inşası tamamlanmıştır. C ve D bloğun dış cephe prekast kaplamaları büyük ölçüde tamamlanmıştır. Mevcutta bağımsız bölümler arasında yer alan duvarların yapılmadığı görülmüş olup inşaat devam etmektedir. Taşınmazların tamamlanma oranı **%55** seviyesindedir. Ek-2 de her bir bağımsız bölüme ait oda sayısı, alan, cephe ve kat bilgileri gösterilmiştir.

5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Elexia Tuzla, 17.063,91 m2 arazi üzerine kurulu AVM, Konut ve Ofisten oluşan karma bir projedir. Tuzla'nın merkezinde, Metro'ya 100 metre, Hızlı tren istasyonuna 150 metre, hastane, belediye, kaymakamlık gibi kurumlara yürüme mesafesinde, Sabiha Gökçen Havalimanı'na 8 km, Tuzla Port Marina ve eğlence merkezine 3 km mesafede olup, üstün bir lokasyona sahiptir.

5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu 7454 parsel üzerinde inşasına başlanmış olan yapının kat irtifakının kurulmuş olup, inşaat seviye %55 olması sebebiyle, bağımsız bölüm tanımı ve iç mekan özellikleri anlatılmamıştır. Ancak EK- 2 de her bir bağımsız bölüme ait oda sayısı, alan ve kat bilgileri gösterilmiştir.

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

7454 Parsel

SAHİBİ - HİSSESİ : YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİŞ A.Ş.
İLİ - İLÇESİ : İSTANBUL / TUZLA
BÖLGESİ : -
MAHALLESİ : MERKEZ
MEVKİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : -
PARSEL NO : 7454
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : ARSA, 8'ER KATLI B1, B2 BLOK BETONARME OFİS, İŞYERİ VE ARSASI (B1 VE B2 BLOK TAMAM DİĞER BLOKLAR NATAMAM)
ARSA ALANI : 17.063,91 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
BLOK NO : -
KAT NO : -
NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : 1/1
YEVMİYE NO : 9386
CİLT NO : 336
SAHİFE NO : 33172
TAPU TARİHİ : 15/05/2018
EDİNME SEBEBİ : Kat İrtifakı Tesisi
ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değiştirme bilgileri bulunmamaktadır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 03.12.2019 tarihinde saat 11:53 itibarıyla temin edilen ve birer örneği rapor sonunda sunulan tapu kayıtlarına göre, rapor konusu taşınmazın üzerinde aşağıda belirtilen takyitlerin bulunduğu tespit edilmiştir.

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı: 12/04/2018.(15.05.2018 tarih-9386 yevmiye)
-…. KM'ne çevrilmiştir. (29/05/2019 tarih, 10642 yevmiye)

İrtifaklar Hanesinde;

-İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : Planında gösterilen 371.54 m2 lik kısmında İSKİ lehine daimi irtifak hakkı)(17.04.2008 tarih -4294 yevmiye)

-İrtifak hakkı vardır. M: İski Gen.Müd.lehine 518.28 m2.lik kısımda daimi irtifak hakkı (25.11.2008 tarih-12844 yevmiye)

Şerhler Hanesinde;

C Blok 14 no'lu bağımsız bölüm üzerinde;

Beyan:İSTANBUL BAKIRKÖY 5.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 11/03/2019 tarih 2019/159 ES sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. Tuzla TM Davalıdır ve Kesinleşmemiş Mahkeme Kararlarının Belirtmesinin Tesisi Yev: 4667 Tarih: 11/03/2019

C blok 15 nolu bb. Üzerinde

Şerh: İhtiyati Tedbir: İSTANBUL ANADOLU 3.TÜKETİCİ MAHKEMESİNE 'nin 27/11/2018 tarih, 2018/958E sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklana : Tapu İptal ve Tescil Davası) (Başlama Tarih:27/11/2018, Bitiş Tarih:27/11/2018-Süre:0 Yıl 0 Ay 0 Gün) (27.11.2018 tarih-22328 yevmiye)
***(Açıklama: İSTANBUL ANADOLU 3.TÜKETİCİ MAHKEMESİNE 2018/958 E. Şirketimiz'in davalı olarak taraf olduğu davacının ilgili taşınmazın müşterisi olan TAPU İPTALİ VE TESCİL davası nedeniyle konulan şerhtir.)**

C Blok 68-70-71 no'lu bağımsız bölümler üzerinde;

İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 2. İcra Dairesi nin 01/07/2019 tarih 2019/53 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3012.00 TL bedel ile Alacaklı : Ümit Karaş lehine haciz işlenmiştir. Tuzla TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 12481 Tarih: 01/07/2019

Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik Anonim Şirketi hisselerinin tamamı üzerinde (Müşterek):

İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 02/10/2018 tarih 2018/643 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: 3. kişilere satış ve devrinin önlenmesi için) Tuzla TM İhtiyati Tedbir Tesisi Yev: 3124 Tarih: 18/02/2019

***(Açıklama:BAKIRKÖY 6. TÜKETİCİ MAHKEMESİ 2018/643 E.sayılı Şirketimiz'in davalı olarak taraf olduğu, davacının ilgili taşınmazın müşterisi olan İtirazın İptali davası nedeniyle konulan şerhtir.)**

İcrai Haciz : İSTANBUL 30.İCRA DAİRESİ nin 09/08/2018 tarih 2018/15948 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4800 TL bedel ile Alacaklı : MAKBULE AKAR lehine haciz işlenmiştir. Tuzla TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 15357 Tarih: 10/08/2018

Kamu Haczi : DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/09/2018 tarih E.831659 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1066821.06 TL (Alacaklı : DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ) Tuzla TM Kamu Haczinin Tesisi Yev: 17313 Tarih: 18/09/2018

İcrai Haciz : BAKIRKÖY 6. İCRA DAİRESİ nin 03/10/2018 tarih 2018/17311 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 51605.26 TL bedel ile Alacaklı : OĞUZHAN AÇIL, 26908809552 T.C. lehine haciz işlenmiştir. Tuzla TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 18565 Tarih: 03/10/2018

İcrai Haciz : BAKIRKÖY 4. İCRA DAİRESİ nin 03/10/2018 tarih 2018/17223 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1051143.64 TL bedel ile Alacaklı : Özkan ARICI lehine haciz işlenmiştir. Tuzla TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 18581 Tarih: 04/10/2018

İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 1.İCRA DAİRESİ nin 04/01/2019 tarih 2018/37516 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 20928.08 TL bedel ile Alacaklı : ENERJİSA İSTANBUL ANADOLU YAKASI ELEKTRİK PERAKENDE SATIŞ A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. Tuzla TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 157 Tarih: 04/01/2019

İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 5. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 07/01/2019 tarih 2018/960 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: Tüketicinin açtığı itirazın iptali davası nedeniyle İHTİYATİ TEDBİR vardır.) Tuzla TM İhtiyati Tedbir Tesisi Yev: 211 Tarih:07/01/2019

İcrai Haciz : BAKIRKÖY 3.İCRA DAİRESİ nin 21/02/2019 tarih 2018/16166 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 41052.59 TL bedel ile Alacaklı : HÜSNİYE ARU lehine haciz işlenmiştir. Tuzla TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 3561 Tarih: 22/02/2019

İcrai Haciz : BAKIRKÖY 9. İCRA DAİRESİ nin 18/03/2019 tarih 2018/19588 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 178173.19 TL bedel ile Alacaklı : - lehine haciz işlenmiştir. Tuzla TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 5241 Tarih: 18/03/2019

Kamu Haczi : DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜNE İSTANBUL nin 26/07/2019 tarih E.610054 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 6056005.22 TL (Alacaklı : DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ) Tuzla TM Kamu Haczinin Tesisi Yev: 14321 Tarih: 26/07/2019

İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2.TÜKETİCİ MAHKEMESİNE nin05/09/2019 tarih 2019/1126ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: İHTİYATİ TEDBİR) Tuzla TM İhtiyati Tedbir Tesisi Yev: 17170 Tarih: 05/09/2019

Rehinler Hanesinde;

-Zeki Erkin Büte lehine 750.000.-TL tutarında, 0.dereceden, kanuni faizle, FBK müddetle ipotek kaydı. (19.02.2013 tarih-2503 yevmiye)

-Mustafa Akman lehine 750.000.-TL tutarında, 0.dereceden, kanuni faizle, FBK müddetle ipotek kaydı. (19.02.2013 tarih-2503 yevmiye)

-Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 95.000.000.-TL tutarında, 1.dereceden, yıllık % 36 değişken faizle, FBK müddetle ipotek kaydı. (10.02.2017 tarih-2634 yevmiye)

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

*** TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ**
(Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)

03.12.2019 tarihinde saat 11:53' de Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden alınan resmi TAKBİS belgesine göre, 7454 parsel üzerine kayıtlı taşınmazın 1/1 hissesi 15/05/2018 tarihinde, YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK A.Ş. adına, Kat İrtifak Tesisi kurulmuş olup, geçmiş yıllarda yapılmış KAP'ta yayınlanan raporların bilgisi dahilinde; Kat İrtifakı Tesis edilmeden önce; arsanın 3/5 hissesi YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK A.Ş. adına Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 10/03/2016 tarih, 4636 yevmiye ile tescil edilmiştir.

*** TUZLA BELEDİYESİ**
(İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)

Tuzla Belediyesi İmar Durum Bürosu' ndan alınan bilgiye göre 7454no.lu parsel; 21.07.2008 tasdik tarihli1/1.000 Ölçekli Tuzla, Evliya Çelebi, Yayla, İstasyon ve Cami Mahallesi, 1.Etap Uygulama İmar Planı kapsamında; Hmaks: 6 kat, E:1,75 yapılaşma şartlarına sahip olup, Ticaret+Hizmet Alanı içerisinde bulunmaktadır. Taşınmaz net imar parselidir.

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

Mülkiyetleri Yeşil GYO' ya ait olmayan bağımsız bölümlerin takyidat soruşturmaları yapılmamış olup, ileride bu bağımsız bölümlerin portföye alınması halinde, takyidat sorgulaması yapılmalıdır.

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 terkini halinde, taşınmaz devredilebilir nitelik kazanacaktır.

İpotek şerhi ise finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın satışına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur.

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

Mülkiyetleri Yeşil GYO' ya ait olmayan bağımsız bölümlerin takyidat soruşturmaları yapılmamış olup, ileride bu bağımsız bölümlerin portföye alınması halinde, takyidat sorgulaması yapılmalıdır.

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, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." hükmüne amirdir. Değerlemesi yapılan gayrimenkuller üzerinde bulunan şerhler gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte olmadığından, SPK mevzuatı hükümlerine göre taşınmazların bu hususta GYO portföyüne "Proje" başlığı altında alınmasına engel değildir.

GYO Tebliği 26 – (1) maddesi:" Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Başbakanlık Toplu Konut

İdaresi Başkanlığı ve iştirakleri olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." hükmüne amirdir. Ancak şirket yetkilileri bu yükümlülüğü yerine getirmemişlerdir.

İpotek şerhi ise finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın GYO portföyüne alınmasına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur.

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

Söz konusu taşınmazın dosyası Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yer almaktadır. Taşınmaza ait 01.08.2017 tarihli onaylı tadilat mimari projesi, 41.260,23 m2'lik 03.11.2011 tarih 764/11 nolu yeni yapı ruhsatı, 53.181,13 m2'lik 24.02.2014 tarih 146/14 nolu tadilat ruhsatı, 62.201,47 m2 lik alan için düzenlenmiş 29.01.2016 tarih 105/16 nolu tadilat yapı ruhsatı, 62.685,36 m2'lik A blok için; 26.10.2017 tarihli, 898/17 sayılı, B1 blok için; 26.10.2017 tarihli, 899/17 sayılı, B2 blok için; 26.10.2017 tarihli, 900/17 sayılı, C blok için; 26.10.2017 tarihli, 901/17 sayılı, D blok için; 26.10.2017 tarihli, 902/17 sayılı, tadilat yapı ruhsatları incelenmiştir. Ayrıca; B1 Blok için; 26.04.2019 tarihli, 163/19 sayılı Yapı Kullanım İzin Belgesi, B2 Blok için; 26.04.2019 tarihli, 164/19 sayılı Yapı Kullanım İzin Belgesi incelenmiştir. Taşınmaz projesi ve ruhsatına uygun olarak inşa edilmiştir. Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, taşınmaza ait evrak dosyasında yıkım kararı vb. olumsuz karar bulunmadığı tespit edilmiştir. Mülkün imar şartlarına ve mimari projesine uygun olarak inşa edildiği yerinde tespit edilmiştir. Belediye incelemesinde, SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın GYO portföyüne alınmasına engel bir durumla karşılaşılmamıştır.

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

Taşınmazın arşiv dosyası içerisinde, 01.08.2017 tarihli onaylı tadilat mimari projesi incelenmiş olup, taşınmazın projesi ile uyumlu olarak inşa edildiği tespit edilmiştir. Belediye dosyasında mevcut olumsuz evrak tetkik edilmiş olup, rapor tarihi itibarıyla yapı ruhsatlarının ve mimari projenin geçerli olduğu tespit edilmiştir.

Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi Kaydı:

A blok için; 26.10.2017 tarihli, 898/17 sayılı, B1 blok için; 26.10.2017 tarihli, 899/17 sayılı, B2 blok için; 26.10.2017 tarihli, 900/17 sayılı, C blok için; 26.10.2017 tarihli, 901/17 sayılı, D blok için; 26.10.2017 tarihli, 902/17 sayılı, tadilat yapı ruhsatları, ve B1 Blok için; 26.04.2019 tarihli, 163/19 sayılı Yapı Kullanım İzin Belgesi, B2 Blok için; 26.04.2019 tarihli, 164/19 sayılı Yapı Kullanım İzin Belgesi yer almakta olup, incelemeleri yapılmıştır.

İmar Durumu:

Tuzla Belediyesi İmar Durum Bürosu' ndan alınan bilgiye göre 7454 no.lu parsel; 1/1.000 Ölçekli Tuzla Evliya Çelebi Yayla İstasyon ve Cami Mahallesi 1. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında; Hmaks: 6 kat, E: 1,75 yapılaşma kısıtlarıyla **" Ticaret+Hizmet Alanı "** lejantlıdır.Taşınmaz net imar parselidir.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın yapı denetim işlemi Mizan Yapı Denetim tarafından yapılmıştır.

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 yapılmamaktadır. Mevcut bir parsel üzerinde konumlu yapı ve arsası için değer tespiti yapılmıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN GENEL YÖNTEMLER

6.1. MALİYET YAKLAŞIMI

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “ Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile, malın gerçek bir değeri vardır ” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olmayacağı kabul edilir.

6.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerleme 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 örneklere 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 İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Evliya Çelebi Mahallesi yapılaşma oranı yaklaşık % 80 seviyesinde olup, yakın çevrede, genellikle iş merkezleri, sosyal donatı alanları ve mesken kullanımları bulunmaktadır. Bölge genel itibarıyla her türlü altyapı hizmetinden faydalanabilmektedir ve sosyal donatı alanları yeterli seviyededir.

8.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

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

8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Piyasada mevcut resesyon hali.

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

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

EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

ARSA EMSALLERİ:

Ticari Gayrimenkul, 0 (533) 413 61 90; Taşınmazlar ile aynı bölgede, Aydınlı Mahallesinde, imarın 4723 parsel üzerinde, TİCTK-2 (Ticaret-Konut-Turizm) lejantlı, E:1,75, hmax:12 kat, yapılaşma şartlarına haiz, 29.865 m² alanlı tarla vasıflı taşınmaz 168.000.000 TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaza göre konum olarak daha vasat olup, birim fiyatına düşük şerefiye uygulanmıştır.
(5.625TL/m² x 1,50 (Düşük Şerefiye) = 8.437,50TL/m²)

Sahibinden, 0 (532) 212 47 13; Taşınmazlar ile aynı bölgede, Merkez Mahallesinde, imarın 7550 ada 2 parsel üzerinde, konut lejantlı, E:1,6, Ayrık nizam yapılaşma şartlarına haiz, 750 m² alanlı arsanın ½ hissesi 375 m² arsa vasıflı taşınmaz 1.500.000 TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaza göre konum olarak daha vasat olup, birim fiyatına düşük şerefiye uygulanmıştır.
(4.000TL/m² x 2,10 (Düşük Şerefiye) = 8.400,00TL/m²)

Sahibinden, 0 (530) 155 90 77; Taşınmazlar ile aynı bölgede, Aydınlı Mahallesinde, imarın 8700 ada 5 ve 6 parsel üzerinde, konut lejantlı, Ayrık nizam, 4 kat, yapılaşma şartlarına haiz, 400 m² alanlı arsa vasıflı taşınmaz 1.750.000 TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaza göre konum olarak daha vasat olup, birim fiyatına düşük şerefiye uygulanmıştır.
(4.375TL/m² x 1,95 (Düşük Şerefiye) = 8.531,00TL/m²)

Zeybekler Gayrimenkul, 0 (216) 491 55 31; Taşınmazlar ile aynı bölgede, Merkez Mahallesinde, E-5 üzerinde, Ticari lejantlı, E:1,75, hmax:30,5m. yapılaşma şartlarına haiz, 15.000 m² arsa vasıflı taşınmaz 96.000.000 TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaza göre konum olarak daha vasat olup, birim fiyatına düşük şerefiye uygulanmıştır.
(6.400TL/m² x 1,35 (Düşük Şerefiye) = 8.640,00TL/m²)

KONUT VE OFİS EMSALLERİ:

Remax Zeplin, 0 (216) 393 73 99; Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 4 katlı binanın 3.katında konumlu, 70m2 net alanlı, 89,00 m2 brüt kullanım alanlı olarak beyan edilen, 2+1 kullanımlı mesken 330.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz konum, yaş ve yapı özellikleri olarak konu taşınmaza nazaran daha vasat olduğundan, birim fiyatına düşük şerefiye uygulanmıştır. **(3.078TL/m2 x 2,50= 7.695,00TL/m2)**

Remax On, 0 (216) 582 01 10; Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 12 katlı binanın 3.katında konumlu, 86m2 net alanlı, 108,00 m2 brüt kullanım alanlı olarak beyan edilen, 2+1 kullanımlı mesken 400.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz konum, yaş ve yapı özellikleri olarak konu taşınmaza nazaran daha vasat olduğundan, birim fiyatına düşük şerefiye uygulanmıştır. **(3.704TL/m2 x 2,50= 9.260,00TL/m2)**

En House Gayrimenkul, 0 (216) 446 38 30; Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 5 katlı binanın 2.katında konumlu, 135m2 net alanlı, 145,00 m2 brüt kullanım alanlı olarak beyan edilen, 3+1 kullanımlı mesken 525.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz konum, yaş ve yapı özellikleri olarak konu taşınmaza nazaran daha vasat olduğundan, birim fiyatına düşük şerefiye uygulanmıştır. **(3.621TL/m2 x 2,00= 7.242,00TL/m2)**

Timedecor Gayrimenkul, 0 (216) 493 17 47; Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 8 katlı binanın 6.katında konumlu, 90m2 net alanlı, 105,00 m2 brüt kullanım alanlı olarak beyan edilen, 3+1 kullanımlı mesken 320.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz konum, yaş ve yapı özellikleri olarak konu taşınmaza nazaran daha vasat olduğundan, birim fiyatına düşük şerefiye uygulanmıştır. **(3.048TL/m2 x 2,50= 7.620,00TL/m2)**

Koç Emlak, 0 (532) 738 75 74; Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, binanın 1.katında konumlu, 86,00 m2 brüt kullanım alanlı olarak beyan edilen, 1+0 kullanımlı ofis 750.000 TL bedelle satılıktır. **(8.720,00TL/m2)**

Remax Piramit, 0 (216) 327 30 35; Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 15 katlı binanın 2.katında konumlu, 60,00 m2 brüt kullanım alanlı olarak beyan edilen, 1+0 kullanımlı ofis 450.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz konum, yaş ve yapı özellikleri olarak konu taşınmaza nazaran daha vasat olduğundan, birim fiyatına düşük şerefiye uygulanmıştır. **(7.500TL/m2 x 1,20= 9.000,00TL/m2)**

Coldwell Banker Alfa Gayrimenkul, 0 (216) 360 70 80; Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 1.katta konumlu, 450m2 net alanlı, 702,00 m2 brüt kullanım alanlı olarak beyan edilen, açık alan kullanımlı ofis 5.500.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz konum, kullanım ve yapı özellikleri olarak konu taşınmaza nazaran daha vasat olduğundan, birim fiyatına düşük şerefiye uygulanmıştır. **(7.835TL/m2 x 1,10= 8.618,50TL/m2)**

Mor Elma Gayrimenkul, 0 (541) 922 27 70; Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, binanın 4.katında konumlu, 55m2 brüt kullanım alanlı olarak beyan edilen, 1+0 kullanımlı ofis 385.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz konum, yaş ve yapı özellikleri olarak konu taşınmaza nazaran daha vasat olduğundan, birim fiyatına düşük şerefiye uygulanmıştır. **(7.000TL/m2 x 1,20= 8.400,00TL/m2)**

İŞYERİ-DÜKKAN EMSALLERİ:

Pama Finans Gayrimenkul, 0 (216) 393 57 47; Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, bodrum katta 35m2, Zemin katta 35 m2, 2 bölümlü toplam 70,00 m2 brüt kullanım alanlı olarak beyan edilen, dükkan 500.000 TL bedelle satılıktır. **(11.500,00TL/m2)**

Sahibinden, 0 (216) 493 24 34; Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Zemin katta, 1 bölümlü 50,00 m2 brüt kullanım alanlı olarak beyan edilen, dükkan 495.000 TL bedelle satılıktır. **(9.900,00TL/m2)**

Sahibinden, 0 (533) 780 77 14; Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Aydınlı Mahallesi, Evora Projesine yakın, bodrum+Zemin katta, 2 bölümlü 337,00 m2 brüt kullanım alanlı olarak beyan edilen, dükkan 2.200.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz konum ve yapı özellikleri olarak konu taşınmaza nazaran daha vasat olduğundan, birim fiyatına düşük şerefiye uygulanmıştır. **(6.528TL/m2 x 2,00= 13.056,00TL/m2)**

KİRA EMSALLERİ:

Century 21 Akay, 0 (216) 447 41 37; Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Bodrum katta 70m2, Zemin katta 207 m2, 2 bölümlü 277,00 m2 brüt kullanım alanlı olarak beyan edilen, dükkan aylık 25.000 TL bedelle kiralıktır. **(90,00TL/m2)**

Remax On, 0 (216) 582 01 10; Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Bodrum katta 100m2, Zemin katta 100 m2, 2 bölümlü 200,00 m2 brüt kullanım alanlı olarak beyan edilen, dükkan aylık 7.500 TL bedelle kiralıktır. **(37,50TL/m2)**

Anka Gayrimenkul, 0 (216) 447 47 52; Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 900m2 alanlı, 1.kat tamamı ofis nitelikli taşınmaz 20.000.-TL/Ay bedelle kiralıktır. **(22,22TL/m2)**

Remax Zeplin, 0 (216) 393 73 99; Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 85m2 alanlı, 3.katta konumlu 1+0 kullanımlı ofis nitelikli taşınmaz 1.600.-TL/Ay bedelle kiralıktır. **(18,82TL/m2)**

Elif Gayrimenkul, 0 (530) 765 29 91; Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, yer alan 13 katlı binanın 9.katında konumlu, 130m2 net alanlı, 135,00 m2 brüt kullanım alanlı olarak beyan edilen, 3+1 kullanımlı mesken 2.600.-TL/Ay bedelle kiralıktır. **(19,25TL/m2)**

Alptekin Gayrimenkul, 0 (216) 494 51 13; Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, yer alan 6 katlı binanın 3.katında konumlu, 90m2 net alanlı, 95,00 m2 brüt kullanım alanlı olarak beyan edilen, 2+1 kullanımlı mesken 1.350.-TL/Ay bedelle kiralıktır. **(14,21TL/m2)**

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz 7454 parselde kain mülktür. Söz konusu taşınmazın yargıya intikal eden bir durumu olmadığı tespit edilmiştir.

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

Rapor proje geliştirme niteliğine sahip değildir.

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 taşınmazın değerlemesi bağımsız bölüm bazında yapılmıştır.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

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

Değerleme çalışmasında Nihai Satış Değeri takdir edilirken Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemlerin kabulleri ve dayanakları rapor içeriğinde sunulmuştur.

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN KABULLERİ

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

Maliyet Yöntemi Analizi

Taşınmazın arsası için bölge emsallerinden faydalanılmış olup, arsa payı oranında fiyat takdiri yapılmıştır. Bu fiyatlamanın üzerine 5A yapı sınıfının imalat bedelleri eklenmiş ve nihai değerde şerefiye uygulamasına gidilmiştir. Tüm bu bilgiler ve hesaplamalar ışığında, Maliyet Yöntemine göre, inşaat ve imalatları tamamlanmış 57 adet taşınmazın % 100 bitmişlik haliyle nihai satış değeri KDV hariç ~25.260.500.-TL (YirmibeşmilyonikiyüzaltmışbinbeşyüzTürkLirası) olarak takdir edilmiştir. (Konu projenin tamamlanma oranı % 55 seviyesinde olup, hali hazırdaki değeri ise ~22.403.492.-TL' dir.)

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Konu taşınmaz için sektör temsilcileri, halkla yapılan görüşmeler ve yerinde yapılan incelemelerde, taşınmazın İlçe merkezine yakın konumda yer alması, sahile yakın konumda olması ve çevresindeki alanların faal olarak kullanılması gibi olumlu özellikleri göz önüne alınmış olsa da, piyasada mevcut resesyon hali gibi olumsuz özelliği ile birlikte yakın çevredeki emsallerin değerleri de göz önünde bulundurularak her bir bağımsız bölüm için birim metrekare değerler takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında "Emsal Karşılaştırma Yöntemi"'ne göre değerlendirilmesi EK-1'de sunulmuştur. Tüm bu bilgiler ve hesaplamalar ışığında, Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre, inşaat ve imalatları tamamlanmış 57 adet taşınmazın % 100 bitmişlik haliyle nihai satış değeri KDV hariç **~26.370.000,00**.-TL (YirmialtımilyonüçyüzyetmişbinTürkLirası) olarak takdir edilmiştir.(Konu projenin tamamlanma oranı % 55 seviyesinde olup, hali hazırdaki değeri ise ~21.334.000.-TL' dir.)

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 Maliyet Yöntemi kullanılarak fiyat takdiri yapılmıştır. **Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerleme 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. Mülkiyetleri Yeşil GYO' ya ait olmayan bağımsız bölümlerin takyidat soruşturmaları yapılmamış olup, ileride bu bağımsız bölümlerin portföye alınması halinde, takyidat sorgulaması yapılmalıdır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazların Yapı Ruhsatı mevcut olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmamaktadır. Bağımsız bölüm yapısı oluşturulmuş, kat irtifakı kurulmuş olup, inşaat devam etmektedir.

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

Mülkiyetleri Yeşil GYO' ya ait olmayan bağımsız bölümlerin takyidat soruşturmaları yapılmamış olup, ileride bu bağımsız bölümlerin portföye alınması halinde, takyidat sorgulaması yapılmalıdır.

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 26 – (1) maddesi:" Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve iştirakleri olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." hükmüne amirdir. Ancak şirket yetkilileri bu yükümlülüğü yerine getirmemişlerdir.

GYO Tebliği 30 – (1) maddesi:"Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür.

Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur." hükmüne amirdir.

Yeşil GYO mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin tamamının üzerinde bulunan, diğer arsa sahipleri Mustafa Akman ve Zeki Erkin Büte lehine konulmuş olan ipotekler bu madde uyarınca taşınmazların portföye alınmalarına engel teşkil etmemektedir.

GYO Tebliğinin 30.Maddesi uyarınca, ipotek şerhi finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup, **değerleme konusu taşınmazların SPK mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne "Proje " olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.**

İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur.

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 57 (elliyedi) sayfadır ve (takyidat belgeleri hariç) düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

57 Adet Bağımsız Bölümün Yeşil GYO Hissesine Düşen Natamam Durum Değeri (%55)			
	TL	EURO	USD
KDV HARİÇ	21.334.000,00	3.233.600,10	3.585.666,75
KDV DAHİL	25.174.120,00	3.815.648,11	4.231.086,76
* 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.)			
57 Adet Bağımsız Bölümün Yeşil GYO Hissesine Düşen Tamamlanması Durumundaki Bilgi Amaçlı Değeri Durum Değeri (%100)			
	TL	EURO	USD
KDV HARİÇ	26.370.000,00	3.996.907,97	4.432.081,75
KDV DAHİL	31.116.600,00	4.716.351,40	5.229.856,47
* 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.)			
57 Adet Bağımsız Bölümün Yeşil GYO Hissesine Düşen Tamamlanması Durumundaki Bilgi Amaçlı Aylık Kira Değeri (%100)			
	TL	EURO	USD
KDV HARİÇ	109.875,00	16.653,78	18.467,01
KDV DAHİL	129.652,50	19.651,46	21.791,07
* 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

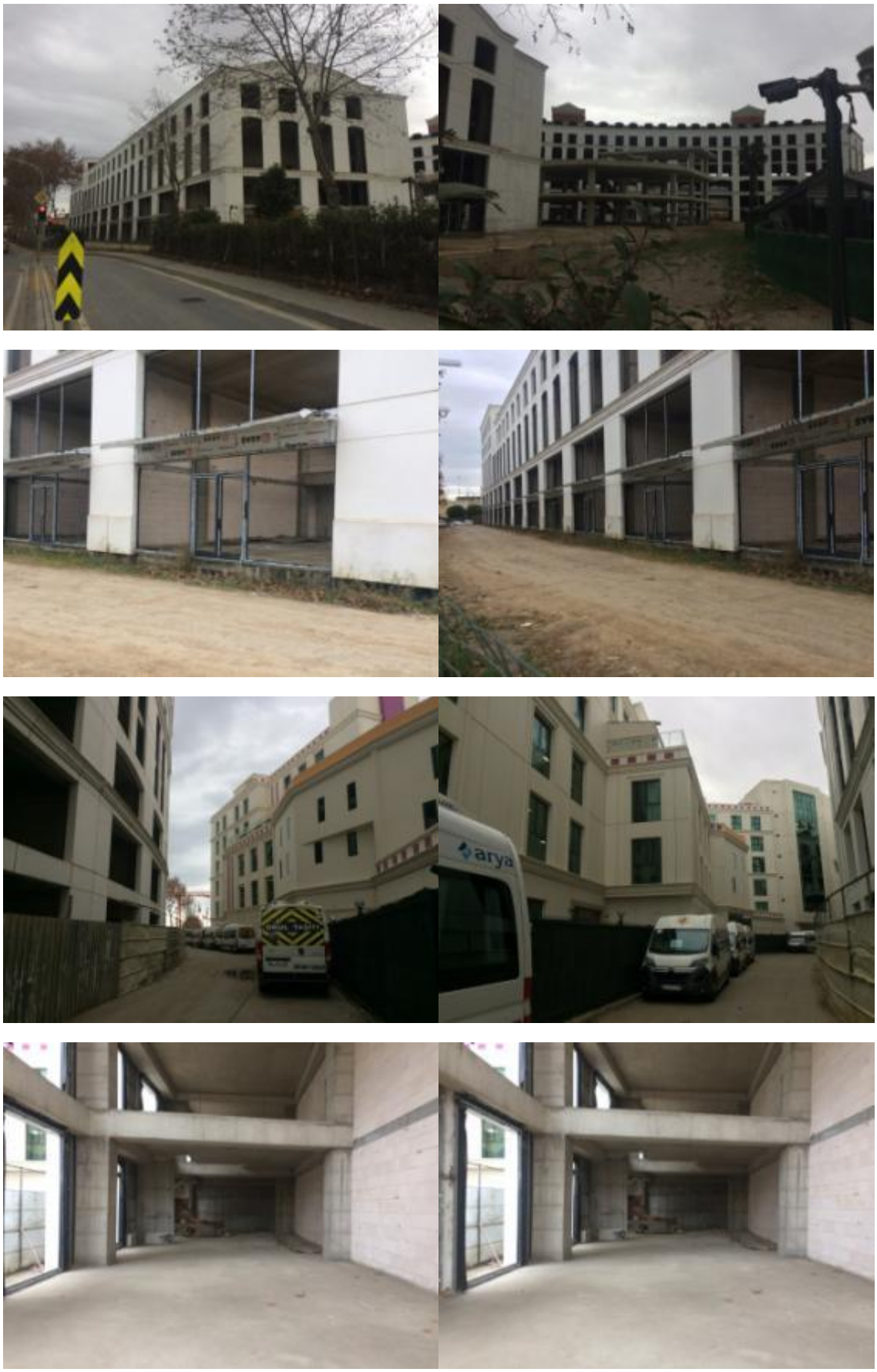
Ahmet Ulaş DEMİRAL

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401869

KARE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Cumhuriyet Mah. Atatürk Bulvarı Ekinoks Residence E1 Blok Kat:3 D:23 Beylikdüzü/İST.
T: 0212 873 49 49 F: 0212 873 49 50
Beylikdüzü V.D. 524 058 3023

12.EKLER


arya

İMAR DURUMU

T.C.
TUZLA BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Ad Soyad : YEŞİL GLOBAL İNŞ.TURİZM OTELCİLİK A.Ş
Adres : Güzelyalı Mah. Enes Sok. No:79
Pendik/İSTANBUL

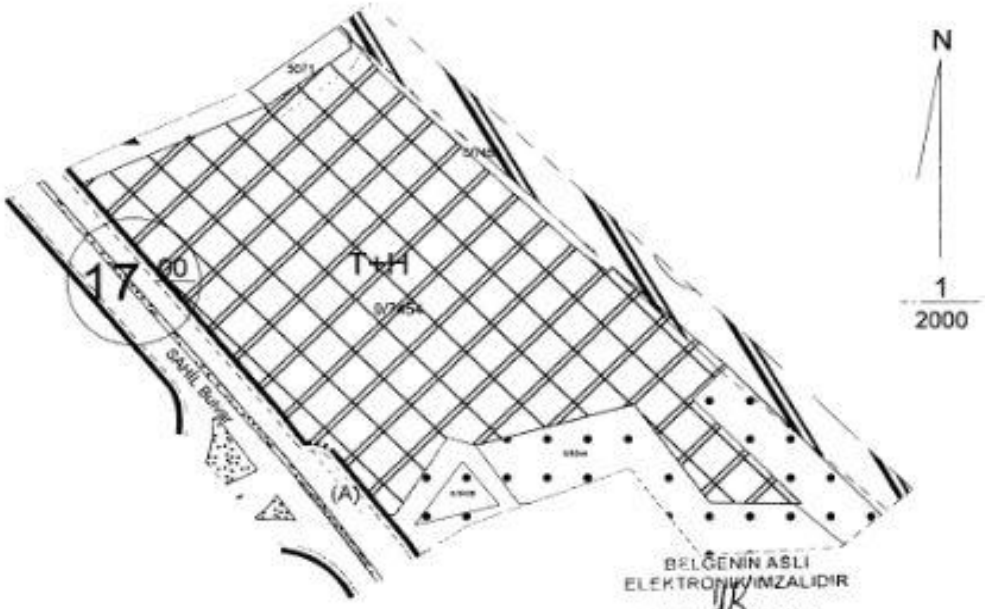
Sayı : 2017/2183
Tarih : 23.03.2017

İlgi : 14.03.2017 tarih ve 2183 sayılı yazıya / dilekçeye karşılık tır.

İMAR DURUMU

İmar durumu ve inşaat şartları mer'i imar planı ve imar mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmiştir
Bu imar durumu ile yalnızca proje tanzim edilebilir, inşaat yaptırılamaz
İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiçbir hak iddia edilemez
Proje ile müracaat esnasında tapudan alınacak plan, ortağı ve aplikasyon krokisi, Emlak İstanbul Müdürlüğünden alınacak kot beyanı ve inşaat ruhsatı ruhsatı, tüzel kişiler, ort. arka ve yan komşu bahçe mesafeleri, İDAŞ Genel Müdürlüğünce tesislik fosseptik veya kanal projesi, hatı zemin ve yol kotları da ölçü eğer yerlerde mühendislik beyanı, ve yalnız projesi rapora eklenecektir
Parsel mesken sahada kalmakla olup imar Kanunu'nun 23. maddesine tabi değildir
İmar yoluna ve kadastral yola cephesi olmadan uygulama yapılamaz

(A) ile gösterilen kısım yola terk edilmeden uygulama yapılamaz.



BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR
Hüseyin KARAKAŞ
Memur

— 1000m2 emsal alanı, prestij ve sahil caddeleri kentsel estetik komisyonuna tabidir.
— Sabiha Gökçen Manta kriterlerine göre uygulamaya aplecaktır.

Mer'i İmar Planı				Bina Yüksekliği : Hmax 6 kat		İnşaat Nizamı	Plan Notu
Adı	Tuzla Evliya Çelebi, Yayla, Istasyon Ve Cami Mahalleleri 1.Etap Uygulama İmar Planı			Bina Derinliği	Plan Notu	Bina Sahası Emsali	Plan Notu
Tasdik Tarihi	15.10.2012-27.10.2013			Ön Bahçe Mesafesi	: Plan Notu	İnşaat Sahası Emsali	1.75
Ölçeği	1/1000	Plan No	16B2B	Yan Bahçe Mesafesi	: Plan Notu	İfraz Şartları	Cephe : -
Mahalle	Aydınlı	Cadde	Sahil Bulvarı	Arka Bahçe Mesafesi	: Plan Notu		Saha : ———
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel / Yüzölçümü	Kot Alınacak Nokta	: Plan Notu	Çatı Arası Bağımsız Bölüm	~~Yapılabilir~~
	21	--	7454 / 17063.91m²	Avan Proje	: Plan Notu		Yapılamaz
				Plan Fonksiyonu	: Ticaret Hizmet Alanı		

İmar durumu, imar planı ve imar mevzuatına uygun olarak tanzim ve imza edildi.

Raportör	İsmail ÇIKAR	İzzet GÖZEN
Selda ÇARIKLI	İmar ve Şehircilik Şefi	İmar ve Şehircilik Müdürü V.
Şehir Plancısı		
...../...../2017	...../...../2017	...../...../2017

5070 sayılı kanun gereği E-İMZA ile imzalanmıştır.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building
130923790

Barkod / Karekod:

1.Belgeyi veren kurum: TUZLA BELEDİYESİ
2.Belge verilen yapının adresi
İl: İSTANBUL İlçe: TUZLA
Köy: Belediye: TUZLA BELEDİYESİ
Mahalle: EVLİYA ÇELEBİ Mahalle tanıtım kodu: 4
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: SAHİL BULVARI
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme tanıtım kodu: 134 Dış kapı no: B1
Site adı: İÇMELER OTEL Yapı Kimlik No: 1000047035
3.Parka No: 21 4.Ada No: - 5.Parsel No: 7454 6.Blok No: B1
7.Kısmi kullanma izinlerinin belge verilen bağımsız bölüm
8.Daha önce kısmi kullanma izni verilen bağımsız bölüm no
9. Belgenin verliş amacı: ☐ Kısmi Kullanma İzni ■ Yapı Kullanma İzni ☐ Geçici
10. Belgenin onay tarihi: 26/04/2019
11. Belge no: 163 / 19
12. Belgeye esas ruhsat: ☐ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yeniden ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek bina ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 6.İlave ☐ 7. Geçici ■ 8.Tadilat ☐ 9.Onarım ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişimi ☐ 13.Fenalaştırılı ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 16.İsim değişikliği ☐ 17.İskeleli duvar ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19. .....

13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 03.11.2011	14. İlk yapı ruhsatı no: 754/11	15. Son yapı ruhsatı tarihi: 26.10.2017	16. Son yapı ruhsatı no: 809/17	17. Yenileme ruhsatı tarihi: ...../...../.....
18. Yeniden ruhsat tarihi: ...../...../.....	19. Tadilat ruhsatı tarihi: 26.10.2017	20. İmar planı onay tarihi: 15.10.2012	21. İmar durumu tarihi: 20.03.2017	22. İmar durumu no: 2011/0183
23. Zemin etüdü onay tarihi: 24.04.2008	24. ÇED raporu onay tarihi: 21.02.2013	25. Tapu tesdil belgesi tarihi: 10.03.2015	26. Tapu tesdil belgesi no: 4636	
		27. Tapu tesdil belgesi veren kurum: TUZLA TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	28. Parselasyon planı onay tarihi: ...../...../.....	29. Parselin kullanma amacı: TİCARET HİZMET ALANI	30. Parselin alanı(m2): 17063,91

Yapı Sahibinin

31.Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK ANONİM ŞİRKETİ VE HİSSEDARLARI
■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:
33.Vergi kimlik no: 6500130511
34. Adres: MALTEPE MAH. YILANLI AYAZMA SK. NO: 15 İÇ KAPI NO: 1 ZEYTİNBURNU / İSTANBUL
35. İmza

Yapı Müteahhidinin

36.Adı soyadı,unvanı, T.C kimlik no: MUSTAFA AKMAN, AK İNŞ.PROJE TARH.SAN.TIC.LTD.STI., 4020739039
37.Oda sicil no: 7540
38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TUZLA
39.Vergi kimlik no: 1140022313
40.Sigorta sicil no: 41.Sözleşme tarihi: 17.07.2017 42.Sözleşme no: 10983
43.Yapı müteahhitliği yetki belge no: 00343-1572008786
44. Şirket esas adresi: EVLİYA ÇELEBİ MAH. SAHİL BUL. NO: 4 İÇ KAPI NO: 1 TUZLA / İSTANBUL
45.İmza

Şantiye Şefinin

46.Adı soyadı, unvanı: ADİL TOMRUKÇU, MİMAR
47.T.C kimlik no: 65949097112
48.Oda sicil no: 13439
49.Sigorta sicil no: - 50.Sözleşme tarihi: 20.07.2017 51.Sözleşme no:
52.Adres: BAHÇELİEVLER MAH. YEŞİLPALAİYE CAD ATA-3 SİTESİ SİTESİ NO: 30 ÜSKÜDAR / İSTANBUL
53.İmza

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55.Bağımsız bölüm sayısı	56.Yüzölçümü (m2)
1220 - Ofis ve İşyeri	48	2336,42
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)		8099,46
Toplam: 1220 - Ofis ve İşyeri	48	10436,88

Yapı İle İlgili Özellikler

57.Binalar yapı sayısı	58.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59.Yapıda konut bölümü(ev) sayısı	60.Yapının taban alanı(m2)	61.Yapı inşaat alanı(m2)
	48	-	1061,72	10436,88

62.Toplam yapı sayısı	63.Toplam bağımsız bölüm sayısı	64.Toplam konut bölümü(ev) sayısı	65.Toplam taban alanı(m2)	66.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
5	312	134	6753,39	62665,30

67.Yapının yer katı alt kat sayısı	68.Yapının yer katı üstü kat sayısı	69.Yapının toplam kat sayısı	70.İlave kat sayısı
2	6	8	

71.Yapının yer katı alt yüksekliği(m)	72.Yapının yer katı üstü yüksekliği(m)	73.Yapının toplam yüksekliği(m)	74.İlave kat yüksekliği(m)
5,88	21,84	27,72	

75.Yapının sınıfı	76.Yapının grubu	77.1 m2 maliyeti(TL)	78.Yapının maliyeti (TL)	79.Yapının arsa değeri (TL)	80.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	A	1270	13254637,6	11834845,42	25089483,02	13254637,6

Yapının Teknik Özellikleri

82.Isıtma Sistemi: ■ 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer ☐ 2.Sıcak hava kaloriferi ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7. .....

83.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ■ 3.Doğalgaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9. .....

84.Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1.Termosifon ☐ 2.Şofben ☐ 3.Güneş kolektörü ☐ 4.Kombi ☐ 5.Mağazanın ■ 6. BOILER

85.Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ■ 7. DOĞALGAZ

86.İçme Suyu: ■ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kaya suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşınır suyu

87.Atık su: ■ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Fosseptik

88.Tesisatlar: ☐ 1.Asansör ■ 2.Baca tesisatı ■ 3.Doğalgaz ■ 4.Elektrik ■ 5.Haberleşme ■ 6.Pis su ■ 7.Temiz su ■ 8.Hidrofor ■ 9.Jeneratör ■ 10.Paratoner ■ 11.Yangın tesisatı ☐ 12. .....

89.Ortak Kullanım Alanları: ■ 1.Asansör ■ 2.Bekçi kulübesi ■ 3.Açık otopark ■ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kömürlük ■ 7.Ortak depo ■ 8.Çöplük ■ 9.Su deposu ■ 10.Yangın merdiveni ■ 11.Yürüme havuzu ■ 12. YGH...

90.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.İskelet (Karkas) → ☐ 1.1. Betonarme → ☐ 1.1.1.Çerçeveli sistem; ☐ 1.1.2.Perdeli sistem; ■ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; ☐ 1.2.Ahşap; ☐ 1.3.Çelik ☐ 2.Yığma (Hadım) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6. .....

91.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: ☐ 1.Briket ☐ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Horç ■ 6.Gazbeton ☐ 7.Delikli tuğla ☐ 8. Hafif panel ☐ 9. .....

92.Döşeme: ■ 1.Plak betonarme ☐ 2.Mantar döşeme ☐ 3.Asmalım ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6. .....

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, 48 adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

93. Belge tarihi	94.Belge no	95.Blok no	96.Bağımsız bölüm no
...../...../.....			
...../...../.....			
...../...../.....			
...../...../.....			
...../...../.....			

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun salon dahil oda sayısı: 1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98.Daire sayısı								0
99. Parke olan daire sayısı								0
100. Bir dairenin yüzölçümü								0

Yapı Denetimi

		101.Adı Soyadı	102.T.C. kimlik no	103.Oda sicil no	104.Adresi	105.İmza
Mimari	FENNİ MES'ULÜN	SULTAN PINAR	27047421872	8818/12303	VISNEZADE MAH. ÇATLAKÇEŞME SK. NO: 26 İÇ KAPI NO: 5 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL	
Statik		MUZAFFER ERCANLI	56176510294	2502/04868	KARTALTEPE MAH. NAZIF EFENDİ SK. NO: 2 İÇ KAPI NO: 11 BAYRAMPAŞA / İSTANBUL	
Elektrik		ZAFER SÖZER	53437100876	3571/38727	EMNİYETTEPE MAH. SARIGÜL SK. NO: 5 İÇ KAPI NO: 1 EYÜPSULTAN / İSTANBUL	
Mekanik tesisat		ABDULLAH ÖZTÜRK	38906051098	9820/09652	BAHÇEŞEHİR 1. KISIM MAH. FIRAT CAD. VADİTEPE BAHÇEŞEHİR 3.BÖLGE SİTESİ A08 BLOK NO: 49 İÇ KAPI NO: 3 BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL	

MİZAN YAPI DENETİM LTD. ŞTİ
Merkez Mah. Fatih Cad. 74. Sokak
No: 1 D: 2 Arnavutköy-İSTANBUL
Küçükçekmece V.D. 672 054 5160

Yapı Denetim Kuruluşu

106.Kuruluşun adı	107.Yetkilisinin adı soyadı, T.C. kimlik no	108.Vergi kimlik no / 109.İzin belge no ve sınıfı	110. Adresi	111. İmza
MİZAN YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ	RAMAZAN AYDIN, 19928438874	8220054160 / 1545	ARNAVUTKÖY MERKEZ MAH. FEDİR SK. - SİTESİ - BLOK NO: 1 İÇ KAPI NO: 21 ARNAVUTKÖY / İSTANBUL	

Mimari Proje Müellifi

112.Adı soyadı	113.T.C. kimlik no	114.Oda sicil no	115.Adresi	116.İmza
ADİL TOMRUKÇU	66949067112	13439	BAHÇELİEVLER MAH. YEŞİLPALMİYE CAD. ATA-2 SİTESİ SİTESİ NO: 30 GÖKNİDAR / İSTANBUL	

Enerji Kimlik Belgesi (EKB) Bilgileri

117.EKB no	118.Firma / Kuruluş adı	119.EKB uzmanı adı ve soyadı	120.EKB uzmanı sertifika no	121.Enerji Performans sınıfı	122.Sera gazı emisyon sınıfı
13434123DDE32	ONUR BİLDİK	ONUR BİLDİK	EVD-34-6117	C	C

Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Bilgileri (Mevcut ise)

123.YB sertifika no	124.YB belgesi veren kuruluş adı	125.YB belgesi veren kuruluş yetki no	126.Sürdürülebilir yeşil bina belgesi sınıfı

Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının	127.Değeri(TL)	128.Makbuz tarihi	129. Makbuz numarası
	339145,42	29.03.2019	MH305-K306-A021840

130. Diğer Hususlar

1-) 03.04.2019 TARİH VE 1415/189 YBF NO.LU İŞ BİTİRME TUTANAĞI
2-) 17.12.2018 TARİH VE 112886580-47995 SAYILI KONTİR GASARI BELGESİ
3-) 03.04.2019 TARİH VE 11215/751-11885 SAYILI RÖPERLİ KROKİ
4-) 03.12.2018 TARİH VE E.2018/06/13847 SAYILI İŞKİ YAZISI
5-) 31.12.2018 TARİH VE E.17960/801 SAYILI SGK YAZISI
6-) 27.12.2018 TARİH VE E.1108657 SAYILI KONTİN VERASET VE HARÇLAR V.D. MÜDÜRLÜĞÜ YAZISI
7-) 07.11.2018 TARİH VE 41850/113047888 SAYILI ASANSÖR TESCİL BELGESİ
8-) 12.09.2018 TARİHLİ TOPRAKLAMA ÖLÇÜM RAPORU
9-) 13.12.2018 TARİHLİ YANGIN GÜVENLİK RAPORU
10-) 17.08.2018 TARİH VE 1415/189 YBF NO.LU MEKANİK-ELEKTRİK TESİSAT RAPORU
11-) 17.08.2018 TARİH VE 1415/189 YBF NO.LU İŞÇİ YALITIM RAPORU
12-) 17.08.2018 TARİH VE 1415/189 YBF NO.LU İSKAN RAPORU
13-) 17.08.2018 TARİH VE 1415/189 YBF NO.LU SIĞINAK RAPORU

YUKARIDAKİ BELGELERE İSTİNADEN DÜZENLENMİŞTİR.

Yapı sahibinin 03.04.2019 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan,özellikleri belirtilen, **KISMİ KULLANMA İZNİ** verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş,ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca **YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ** verilmiştir. Verilen İzin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.

Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler

131. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarihi	132. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarihi	133. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarihi	134. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarihi	135. Onaylayan [illegible] adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarihi, mührü	136. Onay kodu
AYDIN BAYRAM İNŞAAT MÜHENDİSİ 27503791884 11.04.2019	HALUK AYDIN MAKİNA MÜHENDİSİ 27305604334 11.04.2019	ENGİN AYDIN ELEKTRİK MÜHENDİSİ 34351603810 11.04.2019	ELKER KOÇAK YAPI KONTROL MÜDÜR VEKİLİ 11986067218 11.04.2019	[illegible] BELEDİYESİ İMAR VE İSKAN MÜDÜRLÜĞÜ	22550305

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Certificate of permission for use of building

104290994

Barkod / Karekod

1.Belgeyi veren kurum: TUZLA BELDİYESİ

2.Belge verilen yapının adresi

İl: İSTANBUL İlçe: TUZLA

Köy: ..... Belediye: TUZLA BELDİYESİ

Mahalle: EVLİYA ÇELEBİ Mahalle tanıtım kodu: 4

Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: SAHİL BULVARI

Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme tanıtım kodu: 134 Dış kapı no: 0/0

Site adı: İÇHELDİR OTEL Yapı Kimlik No: 6060600140

3.Pafta No.	4.Ada No.	5.Parsel No.	6.Bağımsız Bölüm No.
21	-	1404	02

7.Kısmi kullanma bir ise belge verilen bağımsız bölüm

8.Daire ferdi kat/kullanma izni olmayan bağımsız bölüm ise

9. Belgenin verliş amacı: ☐ Kısmi Kullanma İzni ■ Yapı Kullanma İzni ☐ Geçici

10. Belgenin onay tarihi: 26/04/2019

11. Belge no: 164 / 19

12. Belgeye esas ruhsat: ☐ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek İnşa ☐ 5.Kat İlavesi ☐ 6.İlave ☐ 7. Geçici ■ 8.Tadilat ☐ 9.Onarım ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişimi ☐ 13.Fasleyih ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 16.İklim değişikliği ☐ 17.İstinat duvarı ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19. .....

13. İlk yapı ruhsatı tarihi	14. İlk yapı ruhsatı no	15. Son yapı ruhsatı tarihi	16. Son yapı ruhsatı no	17. Yenileme ruhsatı tarihi
03.11.2011	26411	26.10.2017	908/17	...../...../.....

18. Yeniden ruhsat tarihi	19. Tadilat ruhsatı tarihi	20. İmar planı onay tarihi	21. İmar durumu tarihi	22. İmar durumu no
...../...../.....	26.10.2017	15.10.2012	23.03.2017	2011/2163

23. Zemin etüdü onay tarihi	24. ÇEDİ raporu onay tarihi	25. Tapu tescil belgesi tarihi	26. Tapu tescil belgesi no
24.04.2008	21.02.2013	10.03.2016	4630

27. Tapu tescil belgesi veren kurum	28. Parselasyon planı onay tarihi	29. Parselin kullanma amacı	30. Parselin alanı(m2)
TUZLA TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	...../...../.....	TİCARET HİZMET ALANI	17063,01

Yapı Sahibinin

31.Ad soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK ANONİM ŞİRKETİ VE HİSSEDARLARI

■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

33.Vergi kimlik no: 8000438611

34. Adres: MALTEPE MAH. TİLANLI AYAZMA SK. NO: 15 İÇ KAPI NO: 1 ZEYTİNBURNU / İSTANBUL

35. İmza

Yapı Müteahhidinin

36.Ad soyadı,unvanı, T.C kimlik no: MUSTAFA AKMAN, (AK İNŞ.PROJE TAAH.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.) 4060736[illegible]

37.Oda sicil no: 15410

38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TUZLA

39.Vergi kimlik no: 1180022013

40.Ruhsat sicil no: -

41.Düzeltme tarihi: 17.07.2017

42.Düzeltme no: 10003

43.Yapı müteahhitliği yetki belge no: 00341-5720506786

44. İlişik esas adres: EVLİYA ÇELEBİ MAH. SAHİL BUL. NO: 4 İÇ KAPI NO: 1 TUZLA / İSTANBUL

45.İmza

Şantiye Şefinin

46.Ad soyadı, unvanı: AGİL TONKURÇU, MİMAR

47.T.C kimlik no: 66940097112

48.Oda sicil no: 13436

49.Ruhsat sicil no: -

50.Düzeltme tarihi: 20.07.2017

51.Düzeltme no:

52.Adres: BAHÇELİEVLER MAH. YEŞİLPALMİYE CAD. ATA-2 SİTESİ SİTESİ NO: 30 OSKİDDAR / İSTANBUL

53.İmza

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55.Bağımsız bölüm sayısı	56.Yüzölçümü (m2)
1220 - Ofis ve İşyeri	25	1063,67
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)		2948,86
Toplam: 1220 - Ofis ve İşyeri	25	4014,53

Yapı İle İlgili Özellikler

57.Bonzer yapı sayısı	58.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59.Yapıda konut bölümü(daire) sayısı	60.Yapının taban alanı(m2)	61.Yapı inşaat alanı(m2)
	25		371,34	4014,53

62.Toplam yapı sayısı	63.Toplam bağımsız bölüm sayısı	64.Toplam konut bölümü(daire) sayısı	65.Toplam taban alanı(m2)	66.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
5	212	134	6703,28	63565,36

67.Yapının yer kotu altı kat sayısı	68.Yapının yer kotu üstü kat sayısı	69.Yapının toplam kat sayısı	70.İlave kat sayısı
2	8	8	

71.Yapının yer kotu altı yüksekliği(m)	72.Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m)	73.Yapının toplam yüksekliği(m)	74.İlave kat yüksekliği(m)
5,88	22,18	28,06	

75.Yapıdaki tehlike	76.Yapının grubu	77.1 m2 maliyeti(TL)	78.Yapının maliyeti (TL)	79.Yapının arsa değeri (TL)	80.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	A	1270	5089453,1	1183945,42	16933396,53	5089453,1

Yapının Teknik Özellikleri

82.Isıtma Sistemi: ■ 1.Merkezi ısıtma kalorifer ☐ 2.Bina içi ısıtıcılar ☐ 3.Kat kalorifer ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7. .....

83.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ■ 3.Doğalgaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9. .....

84.Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1.Termosifon ☐ 2.Şofben ☐ 3.Güneş kolektörü ■ 4.Kombi ☐ 5.Müşterek ☐ 6. .....

85.Sıcak Su Yakıt Cinsi: ■ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ☐ 7. .....

86.İçme Suyu: ■ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Tanker suyu

87.Atık su: ■ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Foseptik

88.Tesisatlar: ☐ 1.Asansör ☐ 2.Baca tesisatı ■ 3.Doğalgaz ■ 4.Elektrik ■ 5.Haberleşme ■ 6.İçme suyu ■ 7.Temiz su ■ 8.Hidrofor ■ 9.Jeneratör ■ 10.Paratoner ■ 11.Yangın tesisatı ☐ 12. .....

89.Ortak Kullanım Alanları: ■ 1.Asansör ■ 2.Bekçi kulübesi ■ 3.Açık otopark ■ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapısı dekresi ☐ 6.Kömürlük ■ 7.Ortak depo ■ 8.Çöplük ■ 9.Su deposu ■ 10.Yangın merdiveni ■ 11.Güvenlik kamerası ■ 12. YGK...

90.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.İskelet (Karkas) → ☐ 1.1.Betonarme → ☐ 1.1.1.Çerçeveli sistem; ☐ 1.1.2.Akşaplı; ☐ 1.1.3.Çelik; ■ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; ☐ 2.Yığma (Kagir); ☐ 3.Prefabrik; ☐ 4.Yarı prefabrik; ☐ 5.Karma; ☐ 6. .....

91.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: ☐ 1.Briket; ☐ 2.Tuğla; ☐ 3.Taş; ☐ 4.Akşap; ☐ 5.Kerpiç; ■ 6.Gazbeton; ☐ 7.Beton blok; ☐ 8. Hafif panel; ☐ 9. .....

92.Döşeme: ■ 1.Plak betonarme; ☐ 2.Mantar döşeme; ☐ 3.Ahşap; ☐ 4.Akşap; ☐ 5.Hafif yapı elemanı; ☐ 6. .....

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, 25 adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

93. Belge tarihi	94.Belge no	95.Blok no	96.Bağımsız bölüm no
...../...../.....			
...../...../.....			
...../...../.....			
...../...../.....			
...../...../.....			

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun sahip olduğu oda sayısı							TOPLAM
	1	2	3	4	5	6	7+	
98.Daire sayısı								0
99. Parke döşenen daire sayısı								0
100. Bir odanın yüzölçümü								0

Yapı Denetimi

	101.Adı Soyadı	102.T.C. kimlik no	103.Oda sicil no	104.Adresi	105.İmza
Mimari	SULTAN PINAR	27947421872	[illegible]	VİŞNELZADE MAH. ÇATLAKÇEŞME SK. NO: 26 İÇ KAPI NO: 5 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL	
Statik	MUZAFFER ERCANLI	50176510094	[illegible]	KARTALTEPE MAH. NAZIF EFENDİ SK. NO: 3 İÇ KAPI NO: 11 BAYRAMPAŞA / İSTANBUL	
Elektrik	ZAFER SÖZER	53437100076	32/7138727	EMNİYETTEPE MAH. SARIGÜL SK. NO: 5 İÇ KAPI NO: 1 EYÜPSULTAN / İSTANBUL	
Mekanik tesisat	ABDULLAH ÖZTÜRK	[illegible]	08322/00032	BAHÇEŞEHİR 1. KISIM MAH. FIRAT CAD. VADİTEPE BAHÇEŞEHİR 3.BÖLGE SİTESİ A04 BLOK NO: 49 İÇ KAPI NO: 3 BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL	

FENNİ MESULÜN

MİZAN YAPI DENETİM LTD. ŞTİ
Merkez Mah. Fatih Cad. 74. Sokak
No: 1 D: 21 Küçükçekmece-İSTANBUL
Küçükçekmece Vergi No.: 622 054 5181

Yapı Denetim Kuruluşu

106.Kuruluşun adı	107.Yetkilisinin adı soyadı, T.C. kimlik no	108.Vergi kimlik no / 109.İzin belge no ve tarihi	110. Adres	111. İmza
MİZAN YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ	RAMAZAN AYDIN, 13025438374	8220545180 / 1505	ARNAVUTKÖY MERKEZ MAH. FECİR SK. - SİTESİ - BLOK NO: 1 İÇ KAPI NO: 21 ARNAVUTKÖY / İSTANBUL	

Mimari Proje Müellifi

112.Adı soyadı	113.T.C. kimlik no	114.Oda sicil no	115.Adres	116.İmza
ADİL TOMRUKÇU	66949057112	13436	BAHÇELİEVLER MAH. YEŞİLPALMİYE CAD. ATA-2 SİTESİ SİTESİ NO: 32 ESKİŞEHİR / İSTANBUL	

Enerji Kimlik Belgesi (EKB) Bilgileri

117.EKB no	118.Firma / Kuruluş adı	119.EKB uzmanı adı ve soyadı	120.EKB uzmanı sertifika no.	121.Enerji Performansı sınıfı	122.Sera gazı emisyon sınıfı
Y24HAES47296	ONUR BİLDİK	ONUR BİLDİK	EKB-34-0117	C	C

Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Bilgileri (Mevcut ise)

123.YB sertifika no.	124.YB belgesi veren kuruluş adı	125.YB belgesi veren kuruluş yetki no	126.Sürdürülebilir yeşil bina belgesi sınıfı

Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının	127.Değer(TL)	128.Makbuz tarihi	129. Makbuz numarası
	130402,16	29.03.2019	A01947-21846

130. Diğer Hususlar

1-) 03.04.2019 TARİH VE 1415189 YBF NO.LU İŞ BİTİRME TUTANAĞI
2-) 17.12.2018 TARİH VE 112000592-47996 SAYILI KONTİR ÇABARI BELGESİ
3-) 03.04.2019 TARİH VE 112150751-11886 SAYILI İKİPERLİ KROKİ
4-) 03.12.2018 TARİH VE E.2018/6013547 SAYILI İŞKİ YAZISI
5-) 31.12.2018 TARİH VE E.17950931 SAYILI SGK YAZISI
6-) 27.12.2018 TARİH VE E.1190057 SAYILI RİHTİM VERASET VE HARÇLAR V.D. MÜDÜRLÜĞÜ YAZISI
7-) 07.11.2018 TARİH VE 41652/1139/7922 SAYILI ASANSÖR TESCİL BELGESİ
8-) 03.04.2019 TARİHLİ TOPRAKLAMA ÖLÇÜM RAPORU
9-) 13.12.2018 TARİHLİ YANGIN GÜVENLİK RAPORU
10-) 17.06.2019 TARİH VE 1415189 YBF NO.LU MEKANİK-ELEKTRİK TESİSAT RAPORU
11-) 17.06.2019 TARİH VE 1415189 YBF NO.LU İSI YALITIM RAPORU
12-) 17.06.2019 TARİH VE 1415189 YBF NO.LU İSKAN RAPORU
13-) 17.06.2019 TARİH VE 1415189 YBF NO.LU SIĞINAK RAPORU

YUKARIDAKİ BELGELERE İSTİNADEN DÜZENLENMİŞTİR.

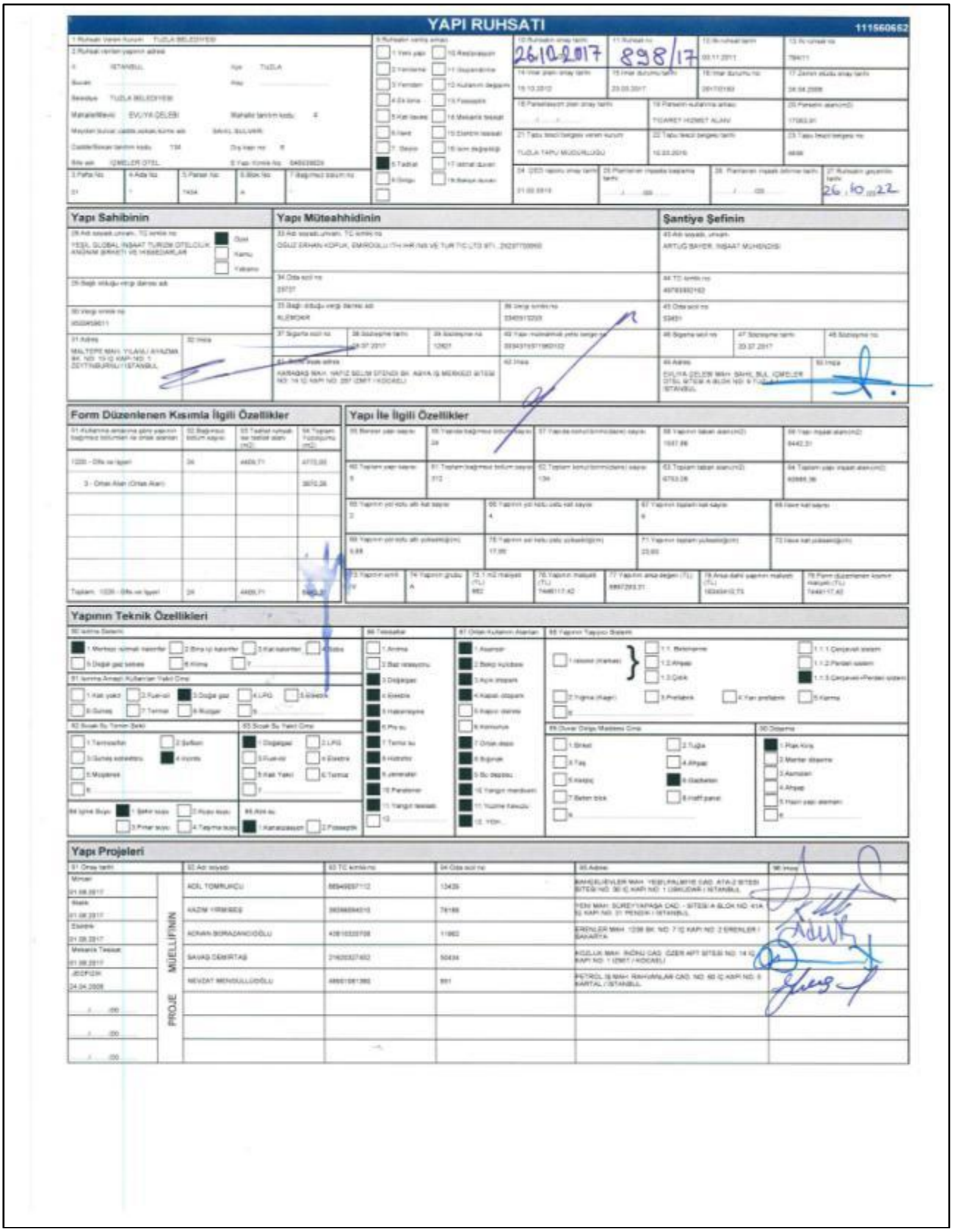
Yapı sahibinin 03.04.2019 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan,özellikleri belirtilen, **KISMİ KULLANMA İZNİ verilen bağımsız bölümler de dahil**, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş,ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca **YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ** verilmiştir. Verilen İzin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.

Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler

131. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	132. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	133. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih
AYDIN BAYRAM İNŞAAT MÜHENDİSİ 37909791884 11.04.2019	HALUK AYDIN MAKİNA MÜHENDİSİ 27308600324 11.04.2019	EMİN AYDIN ELEKTRİK MÜHENDİSİ 34351852810 11.04.2019

134. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	135. Onaylayan adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih, mühür	136. Onay kodu
ELKİF KOÇAK YAPI KONTROL MÜDÜR VEKİLİ 11558567218 11.04.2019	HÜSEYİN KÖMÜRCÜ - Antalya BAŞKANA BAŞKANYARDIMCISI [illegible] 11.04.2019	21533583

YAPI RUHSATLARI



YAPI RUHSATI

111560652

26.10.2017

898/17

26.10.22

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

YAPI RUHSATI

128725173

1. Ruhsatı Veren Kurum: TUZLA BELEDİYESİ	9. Ruhsatın verileş şekli	10. Ruhsatın onay tarihi: 26.10.2017	11. Ruhsat no: 899/17	12. İlk ruhsat tarihi	13. İlk ruhsat no
2. Ruhsat verilen yapının adresi		14. İmar planı onay tarihi	15. İmar durumu tarihi	16. İmar durumu no	17. Zemin etüdü onay tarihi
		19. Parselasyon plan onay tarihi	19. Parselin kullanma amacı		20. Parselin alanı(m2)
		21. Tapu tescil belgesi veren kurum	22. Tapu tescil belgesi tarihi		23. Tapu tescil belgesi no
3. Pafta no	4. Ada no	5. Parsel no	6. Blok no	7. Bağımsız bölüm no	
		24. DKD raporu onay tarihi	25. Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaat bitirme tarihi	27. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 26.10.2021

Yapı Sahibinin

26. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK ANONİM ŞİRKETİ VE HİSSEDARLARI — Özel / Kamu / Yabancı

28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TUZLA

30. Vergi kimlik no: 3650405611

31. Adres: MALTEPE MAH. YILANLI AYAZMA SK. NO: 15 İÇ KAPI NO: 1 ZEYTİNBURNU / İSTANBUL

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: MUSTAFA AKMAN, AK INS PROJE TAAH SAN TIC LTD ŞTİ., 4020726208

34. Ölü sicil no: 7542

35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TUZLA

36. Vergi kimlik no: 1130022313

37. Sözleşme sicil no | 38. Sözleşme tarihi: 17.07.2017 | 39. Sözleşme no: 10953

40. Yapı ruhsatında yetki belgesi no: 33343157226336756

41. Resmi elçilik adresi: EVLİYA ÇELEBİ MAH. SAHİL BUL. ÇİMELER OTEL SİTESİ D BLOK NO: 95/D İÇ KAPI NO: 242 TUZLA / İSTANBUL

42. İmza

Şantiye Şefinin

43. Adı soyadı, unvanı: ADIL TOMRUKÇU, MİMAR

44. TC kimlik no: 55940057112

45. Ölü sicil no: 13439

46. Sicil no: - | 47. Sözleşme tarihi: 20.07.2017 | 48. Sözleşme no:

49. Adres: BAHÇELİEVLER MAH. YEŞİLPALMİYE CAD. ATA-2 SİTESİ SİTESİ NO: 30 İÇ KAPI NO: 1 ÜMİTTEPE / İSTANBUL

50. İmza

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

51. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52. Bağımsız bölüm sayısı	53. Taşınır ruhsat ile tadilat alanı (m2)	54. Toplam Yüzölçümü (m2)
1220 - Ofis ve İşyeri	48	2317.43	2336.42
0 - Ortak Alan (Ortak Alan)			8086.46
Toplam: 1220 - Ofis ve İşyeri	48	2317.43	10436.88

Yapı İle İlgili Özellikler

55. Bitişik yapı sayısı: 49	56. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57. Yapıda konut bulunmaktaları sayısı	58. Yapının taban alanı(m2): 1981.72	59. Yapı inşaat alanı(m2): 10436.88
60. Toplam yapı sayısı: 5	61. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 315	62. Toplam konut bulunmaktaları sayısı: 156	63. Toplam taban alanı(m2): 6753.28	64. Toplam yapı inşaat alanı(m2): 42889.36
65. Yapının yer üstü alt kat sayısı: 2	66. Yapının yer altı katı (ara) sayısı: 0	67. Yapının toplam kat sayısı: 4	68. İlave kat sayısı	
69. Yapının yer üstü alt yüksekliği(m): 8.68	70. Yapının yer altı katı (ara) yüksekliği(m): 21.84	71. Yapının toplam yüksekliği(m): 21.82	72. İlave kat yüksekliği(m)	
73. Yapının kulesi: 19	74. Yapının grubu: A	75. 1 m2 maliyet (TL): 660	76. Yapının maliyeti (TL): 9209328.16	77. Yapının arsa değeri (TL): 8867360.31	78. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 18120821.47	79. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 4050328.16

Yapının Teknik Özellikleri

80. Isınma Sistemi: 1. Merkezi ısıtmalı sistemler — 2. Birim ısıtıcılı sistemler — 3. Kat sistemleri — 4. Sobalı — 5. Doğal gaz sistemi — 6. Klima — 7. ...

81. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1. Kömür — 2. Fuel-oil — 3. Doğal gaz — 4. LPG — 5. Elektrik — 6. Güneş — 7. Termal — 8. Rüzgar — 9. ...

82. Sıcak Su Temin Şekli: 1. Termosifon — 2. Şofben — 3. Güneş kolektörü — 4. Kombi — 5. Müşterek — 6. BOYLER

83. Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1. Doğalgaz — 2. LPG — 3. Fuel-oil — 4. Elektrik — 5. Katı Yakıt — 6. Termal — 7. DOĞALGAZ

84. Çöp Toplama Şekli: 1. Çöp kovası — 2. Hücre kovası — 3. Pimar kovası — 4. Taşınır kovası

85. Atık su: 1. Kanalizasyon — 2. Foseptik

86. Tesisatlar: 1. Arıtma — 2. Baz istasyonu — 3. Doğalgaz — 4. Elektrik — 5. Haberleşme — 6. Pis su — 7. Temiz su — 8. Hidrofor — 9. Jeneratör — 10. Paratoner — 11. Yangın tesisatı — 12. ...

87. Ortak Kullanım Alanları: 1. Asansör — 2. Bekçi kulübesi — 3. Açık otopark — 4. Kapalı otopark — 5. Kalorifer dairesi — 6. Kömürlük — 7. Ortak depo — 8. Çöplük — 9. Su deposu — 10. Yangın merdiveni — 11. Yürüme havuzu — 12. YGH

88. Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1. Betonarme — 1.1. Betonarme — 1.2. Ahşap — 1.3. Çelik — 1.1.1 Çerçeveli sistem — 1.1.2 Perdeli sistem — 1.1.3 Çerçeveli-Perdeli sistem — 2. Yığma (Kagir) — 3. Prefabrik — 4. Yarı prefabrik — 5. Karma

89. Dış Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: 1. Briket — 2. Tuğla — 3. Taş — 4. Ahşap — 5. Kerpiç — 6. Gaziantep — 7. Beton blok — 8. Hafif panel

90. Çatı Şekli: 1. Düz Kiriş — 2. Mahmut Hesapnisi — 3. Aşmalı — 4. Ahşap — 5. Hazır yapı elemanı

Yapı Projeleri

91. Onay tarihi		92. Adı soyadı	93. TC kimlik no	94. Oda sicil no	95. Adresi	96. İmza
Mimari 01.08.2017	MÜELLİFİNİN PROJE	ADIL TOMRUKÇU	55940057112	13439	BAHÇELİEVLER MAH. YEŞİLPALMİYE CAD. ATA-2 SİTESİ SİTESİ NO: 30 İÇ KAPI NO: 1 ÜMİTTEPE / İSTANBUL	
Statik 01.08.2017		KAZIM YIRMİBEŞ	30095540015	78158	YENİ MAH. SÜREYYAPAŞA CAD. - SİTESİ A BLOK NO: 41A İÇ KAPI NO: 21 PENDİK / İSTANBUL	
Elektrik 01.08.2017		ADNAN BORAZANCIOĞLU	42810222728	11962	ERENLER MAH. 1238 SK. NO: 7 İÇ KAPI NO: 3 ERENLER / SAKARYA	
Makarna Tesisat 01.08.2017		SAVAŞ DEMİRTAŞ	21623327462	50434	KOZLUK MAH. İNÖNÜ CAD. ÖZER APT SİTESİ NO: 14 İÇ KAPI NO: 1 ÜMİT / KOCAELİ	
JEOFİZİK 24.04.2008		NEVZAT MENGÜLLÜOĞLU	48801081360	851	PETROL İŞ MAH. RAHVANLAR CAD. NO: 40 İÇ KAPI NO: 5 KARTAL / İSTANBUL	
/ 00						
/ 00						
/ 00						

YAPI RUHSATI

144929924

1 Ruhsat Veren Kurum: TUZLA BELEDİYESİ	9 Ruhsatın veriliş amacı	10 Ruhsatın onay tarihi: 26.10.2017	11 Ruhsat no: 900/17	12 İlk ruhsat tarihi: 22.11.2011	13 İlk ruhsat no: 78411
2 Ruhsat verilen yapının adresi: İstanbul, İlçe: TUZLA, Bucak:, Köy:, Beldesi: TUZLA BELEDİYESİ, Mahalle/Mevki: EVLİYA ÇELEBİ, Mahalle tanıtım kodu: 4, Meydan/sokak/cadde adı/ev no adı: SAHİL BULVARI, Cadde/Sokak tanıtım kodu: 134, Dış kapı no: 60, Site adı: İDİKLER OTEL, Yapı numara no: 100009345	1 Yeni yapı; 2 Yıkılarak; 3 Yerinden; 4 Ek inşa; 5 Kat ilavesi; 6 Tadilat; 7 Onarım; 8 Tadilat; 9 Diğer; 10 Restorasyon; 11 Güçlendirme; 12 Kullanım değişimi; 13 Yasaklılık; 14 Mevcuttan tasdik; 15 Elektrik tesisatı; 16 İzin değişikliği; 17 İskânlı durum; 18 Bahçe duvarı	14.10.2012	15.03.2017	20170140	17. Zemin etüdü onay tarihi: 24.04.2009
5 Paftanın no: 21	6 Ada no: -	7 Parsel no: 7494	8 Blok no: 60	7 Bağımsız bölüm no: -	19 Paftanın kullanma amacı: TİCARİ HİZMET ALANI
21 Tapu tescil belgesi veren kurum: TUZLA TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	22 Tapu tescil belgesi tarihi: 10.03.2016	23 Tapu tescil belgesi no: 4635	24. ÇKD tasdiki onay tarihi: 21.02.2013	25. Plânlanan inşaatın bitirilme tarihi: / / 00	26. Plânlanan inşaatın bitirilme tarihi: / / 00
27 Ruhsatın geçerlilik tarihi: 26.10.2022					

Yapı Sahibinin

28 Ad soyadı, unvanı, TC kimlik no: YEŞİL GÜBRE, İNŞAAT TURİZM İŞLETİLİŞİ ANONİM ŞİRKETİ VE HİSSEDARLARI — Özel / Kamu / Yabancı

29 Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

30 Vergi kimlik no: 9020439011

31 Adres: MALTEPE MAH. YUMALI AYAZMA SK. NO: 19 İÇ KAPI NO: 1 ZEYTİNBURNU / İSTANBUL

32 İmza

Yapı Müteahhidinin

33 Ad soyadı, unvanı, TC kimlik no: MUSTAFA ARMAN, AK İNŞ PROJE TAAH. TAAH. SAN TİC LTD ŞTİ - 4020730208

34 Oda sicil no: 7340

35 Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TUZLA

36 Vergi kimlik no: 1100302313

37 Ruhsatta sicil no: | 38 Sözleşme tarihi: 17.07.2017 | 39 Sözleşme no: 10665

40 Yapı müteahhidi yetki belgesi no:

41 Posta adresi: KULİ'YA ÇELEBİ MAH. SAHİL BUL. İDİKLER OTEL SİTESİ C BLOK NO: 63 İÇ KAPI NO: 242 TUZLA / İSTANBUL

42 İmza

Şantiye Şefinin

43 Ad soyadı, unvanı: ADIL TOMRUKÇU, MİMAR

44 TC kimlik no: 99940007112

45 Oda sicil no: 13439

46 Ruhsatta sicil no: - | 47 Sözleşme tarihi: 03.07.2017 | 48 Sözleşme no:

49 Adres: BAHÇEŞEHİR MAH. YEŞİLPALMİYE CAD. ATA-2 SİTESİ SİTESİ NO: 30 İÇ KAPI NO: 1 ÜMİTTEPE / İSTANBUL

50 İmza

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

51 Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52 Bağımsız bölüm sayısı	53 Taşıtlar (ünite ve tadilat alanı) (m2)	54 Toplam Yüzölçümü (m2)
1220 - Ofis ve İşyeri	25	1049,35	1065,67
5 - Ortak Alan (Ortak Alan)			2948,88
Toplam: 1220 - Ofis ve İşyeri	25	1049,35	4014,55

Yapı İle İlgili Özellikler

55 Binaya ait yapı sayısı	56 Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57 Yapıda konut(ormitorileri) sayısı	58 Yapının taban alanı (m2)	59 Yapı inşaat alanı (m2)
	25		271,34	4014,55

60 Toplam yapı sayısı	61 Toplam bağımsız bölüm sayısı	62 Toplam konut(ormitorileri) sayısı	63 Toplam taban alanı (m2)	64 Toplam yapı inşaat alanı (m2)
6	512	134	6703,28	52885,36

65 Yapının yer altında alt kat sayısı	66 Yapının yer altında üstü kat sayısı	67 Yapının toplam kat sayısı	68 Ilave kat sayısı
2	9	9	

69 Yapının yer altında yüksekliği (m)	70 Yapının yer altında üstü yüksekliği (m)	71 Yapının toplam yüksekliği (m)	72 Ilave kat yüksekliği (m)
5,88	22,16	28,08	

73 Yapının sınıfı	74 Yapının grubu	75 1 m2 maliyeti (TL)	76 Yapının maliyeti (TL)	77 Yapının arsa değeri (TL)	78 Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	79 Fenni düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	A	992	3540815,46	8887399,91	12428108,77	3540815,46

Yapının Teknik Özellikleri

80 Isıtma Sistemi: 1 Merkezi sıcaklık kazanları; 2 Birim ısı kaynağı; 3 Hat kazanları; 4 Soba; 5 Doğal gaz sobası; 6 Klima; 7; 8

81 Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1 Katı yakıt; 2 Fuel-oil; 3 Doğal gaz; 4 LPG; 5 Elektrik; 6 Güneş; 7 Termal; 8 Rüzgar; 9

82 Sıcak Su Temin Şekli: 1 Termosifon; 2 Şofben; 3 Güneş kolektörü; 4 Kombi; 5 Muştemilat; 6

83 Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1 Doğalgaz; 2 LPG; 3 Fuel-oil; 4 Elektrik; 5 Katı Yakıt; 6 Termal; 7

84 İçme Suyu: 1 Şehir suyu; 2 Kuyu suyu; 3 Pınar suyu; 4 Tatlı su suyu

85 Atık su: 1 Kanalizasyon; 2 Foseptik

86 Tesisatlar: 1 Arıtma; 2 Baz istasyonu; 3 Doğalgaz; 4 Elektrik; 5 Haberleşme; 6 Kuyu su; 7 Temiz su; 8 Hidrofor; 9 Jeneratör; 10 Paratoner; 11 Yangın tesisatı; 12

87 Ortak Kullanılan Alanlar: 1 Asansör; 2 Binici İşyerleri; 3 Açık otopark; 4 Kapalı otopark; 5 Kapıcı dairesi; 6 Kömürlük; 7 Ortak depo; 8 Bağımsız; 9 Su deposu; 10 Yangın merdiveni; 11 Yüzme havuzu; 12 Yürüyüş

88 Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1 Betonarme; 1.1 Betonarme; 1.1.1 Çerçeveli sistem; 1.1.2 Perdeli sistem; 1.1.3 Çerçeveli+Perdeli sistem; 2 Yığma (Kagir); 3 Prefabrik; 4 Yarı prefabrik; 5 Karma

89 Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: 1 Briket; 2 Tuğla; 3 Taş; 4 Ahşap; 5 Kerpiç; 6 Gaziberton; 7 Beton blok; 8 Hafif panel

90 Dışarıya: 1 Plastik kılıf; 2 Mantar dışarıya; 3 Asmolen; 4 Ahşap; 5 Hazır yapı elemanı

Yapı Projeleri

91 Onay tarihi		92 Ad soyadı	93 TC kimlik no	94 Oda sicil no	95 Adres	96 İmza
Mimari 01.08.2017	PROJE MÜELLİFİNİN	ADIL TOMRUKÇU	99940007112	13439	BAHÇEŞEHİR MAH. YEŞİLPALMİYE CAD. ATA-2 SİTESİ SİTESİ NO: 30 İÇ KAPI NO: 1 ÜMİTTEPE / İSTANBUL	
Statik 01.08.2017		HAZIM YİĞİTBEŞ	32[illegible]0	7[illegible]	YENİ MAH. SÜREYYAPAŞA CAD. - SİTESİ A BLOK NO: 41A İÇ KAPI NO: 21 PENDİK / İSTANBUL	
Elektrik 01.08.2017		ADNAN BORAZANCIOĞLU	43810333708	11962	ERENLER MAH. 1038 SK. NO: 7 İÇ KAPI NO: 2 ERENLER / SAKARYA	
Makaleler Tesisat 01.08.2017		SAVAŞ DEMİRTAŞ	21433337452	53434	KOZLUK MAH. İNÖNÜ CAD. ÖZER APT SİTESİ NO: 14 İÇ KAPI NO: 1 DİKİLİ / KOCAELİ	
JEOFİZİK 24.04.2009		NEVZAT MENGÜLLUOĞLU	48861381360	651	PETROL İŞ MAH. RAHMANLAR CAD. NO: 80 İÇ KAPI NO: 5 KARTAL / İSTANBUL	
/ / 00						
/ / 00						
/ / 00						

YAPI RUHSATI

117044503

10.Ruhsatın onay tarihi: 26.10.2017	11.Ruhsat no: 901/17	12.İlk ruhsat tarihi: 03.11.2011	13.İlk ruhsat no: 78411		
14.İmar plan onay tarihi: 16.10.2010	15.İmar durumu tarihi: 22.03.2017	16.İmar durumu no: 2017/0169	17.Zemin etüdü onay tarihi: 24.04.2008		
18.Parselasyon plan onay tarihi: / /	19.Parselin kullanma amacı: TİCARET HİZMET ALANI	20.Parselin alanı(m2): 17562.91			
21.Tapu tescil belgesi veren kurum: TUZLA TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	22.Tapu tescil belgesi tarihi: 10.03.2016	23.Tapu tescil belgesi no: 4636			
24. CED raporu onay tarihi: 05.02.2010	25.Plankarar inşaata başlama tarihi: / / 00	26. Plankarar inşaatı bitirme tarihi: / / 00	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 26.10.2022		

1 Yeni yapı	10 Restorasyon	2 Yenileme	11 Güçlendirme	3 Yıkıma	12 Kullanım değişikliği
4 İlave	13 Fraksiyon	5 Mal devri	14 Mülkiyet tescili	6 Satım	15 Ödemiş tesisat
7 Onarım	16 İzin değişikliği	■ 8 Tadilat	17 Ruhsat iptali	9 Geçici	18 Bahçe duvarı

Yapı Sahibinin

26.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: YEGİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM İTHİLİ İHRACAT ANONİM ŞİRKETİ VE HİSSEDARLARI — ■ Gerçek ☐ Kamu ☐ Tüzelkişi

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

30.Vergi kimlik no: 6020549011

31.Adres: MALTEPE MAH. YILANLI AYAZMA SK. NO: 15 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR/İSTANBUL — 32.İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: OĞUZ ERMAN KOPUK, EMİROĞLU İTH.İHR.İNŞ.VE TUR.TİC.LTD.ŞTİ. , 2023770000

34.Oda sicil no: 23727

70.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ALEMDAĞ — 36.Vergi kimlik no: 5340313260

37.Sigorta sicil no: — 38.Sözleşme tarihi: 18.07.2017 — 39.Sözleşme no: 12821 — 40.Yapı müteahhidi yetki belgesi no: 5334313371960132

41.Şube-ofis adresi: ÇEKMEKÖY MAH. HAFIZ SELİM EFENDİ SK. ASYA İŞ MERKEZİ İÇ KAPI NO: 14 İÇ KAPI NO: 237 İÇMİT/KOCAELİ — 42.İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: ARTUÇ BAYKER, İNŞAAT MÜHENDİSİ

44.TC kimlik no: 49793302152

45.Oda sicil no: 53651

46.Sigorta sicil no: — 47.Sözleşme tarihi: 20.07.2017 — 48.Sözleşme no:

49.Adres: EVLİYA ÇELEBİ MAH. SAHİL BUL. İÇMİLER İŞ İŞ MERKEZİ A BLOK NO: 6 TUZLA/İSTANBUL — 50.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat sonrası ait toplat alanı (m2)	54.Tadilat inşaatı alanı (m2)
1110 - Mesken	134	31112.35	31112.35
1220 - Otel ve İşyeri	73	8616.37	8616.37
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			11875.33
Toplam: 1110 - Mesken	207	17828.72	31169.05

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bender yapı sayısı:	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 207	57.Yapıda konut(apartmanlardaki) sayısı: 134	58.Yapının tabiat alanı(m2): 31112.35	59.Yapı inşaat alanı(m2): 31169.05
60.Tadilat yapı sayısı: 0	61.Tadilat bağımsız bölüm sayısı: 213	62.Tadilat konut(apartmanlardaki) sayısı: 134	63.Tadilat tabiat alanı(m2): 8793.28	64.Tadilat yapı inşaat alanı(m2): 53855.38
65.Yapının yıl kolu altı kat sayısı: 0	66.Yapının yıl kolu üstü kat sayısı: 6	67.Yapının toplam kat sayısı: 6	68.İlave kat sayısı:	
69.Yapının yıl kolu altı yüksekliği(m): 0.00	70.Yapının yıl kolu üstü yüksekliği(m): 21.94	71.Yapının toplam yüksekliği(m): 27.92	72.İlave kat yüksekliği(m):	
73.Yapının sınıfı: IV	74.Yapının grubu: A	75.1 m2 maliyeti (TL): 882	76.Yapının maliyeti (TL): 27317962.1	77.Yapının arsa değeri (TL): 9867293.31
78.Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 36814889.41	79.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 27317962.1			

Yapının Teknik Özellikleri

80.Isıtma Sistemi: ■ 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer ☐ 2.Sıra uçlu kalorifer ☐ 3.Kat kalorifer ☐ 4.Şöba ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Kömür ☐ 7.

81.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ■ 3.Doğal gaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9.

82.Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1.Termosifon ☐ 2.Şofben ☐ 3.Güneş kolektörü ☐ 4.Kombi ☐ 5.Muşamba ■ 6.BOYLER

83.Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ■ 7.GÜNEŞ ENERJİSİ

84.İçme Suyu: ■ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Tatlı su kaynağı

85.Atık su: ■ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Foseptik

86.Tesisatlar: ☐ 1.Arıtma ☐ 2.Baca inşaatı ☐ 3.Doğalgaz ■ 4.Elektrik ■ 5.Haberleşme ■ 6.Ham su ■ 7.Temiz su ■ 8.Hidrofor ■ 9.Jenerator ■ 10.Paratoner ■ 11.Yangın tesisatı ☐ 12.

87.Ortak Kullanım Alanları: ■ 1.Asansör ■ 2.Bekçi kulübesi ■ 3.Açık otopark ■ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kömürlük ■ 7.Ortak depo ■ 8.Sığınak ■ 9.Su deposu ■ 10.Yangın merdiveni ■ 11.Yıkama havuzu ■ 12.JİM.SAU.+BES+TEK.+AC.+SAR+TER.+HİD+GÜV.+YLN.DD.

88.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.tatlak (Kalıplar) } ☐ 1.1.Betonarme ☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.3.Çelik ☐ 1.1.1.Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2.Perdeli sistem ■ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem ☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6.

89.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: ☐ 1.Briket ☐ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ■ 6.Gaziantep ☐ 7.Beton blok ☐ 8.Hafif panel ☐ 9.

90.Dışarıda: ■ 1.Plak döşeme ☐ 2.Marlar dışarıda ☐ 3.Asfaltlar ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6.

Yapı Projeleri

91.Onay tarihi		92.Adı soyadı	93.TC kimlik no	94.Oda sicil no	95.Adres	96.İmza
Mimari 01.08.2017	MÜELLİFİNİN PROJE	ADIL TÖMRUKÇU	99999997112	13439	BAHÇELİEVLER MAH. YEŞİLPALMİYE CAD. ATA-2 SİTESİ NO: 30 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL	
Statik 01.08.2017		HAZIM YIRMIBEŞ	35298594010	78188	YENİ MAH. SÜREYYAPAŞA CAD. , SİTESİ A BLOK NO: 41/A İÇ KAPI NO: 21 PENDİK / İSTANBUL	
Elektrik 01.08.2017		ADNAN BORAZANCIOĞLU	43910330798	11982	ERENLER MAH. 1238 SK. NO: 7 İÇ KAPI NO: 2 ERENLER / SAKARYA	
Makanik Tesisat 01.08.2017		SAVAŞ DEMİRTAŞ	21433321452	59434	KOZLUK MAH. İNÖNÜ CAD. ÖZER APT SİTESİ NO: 14 İÇ KAPI NO: 1 İZMİT / KOCAELİ	
ASÖFİZİK 24.04.2008		NEVZAT MENGÜLLÜOĞLU	46941081360	601	PETROL İŞ MAH. RAYKANLAR CAD. NO: 60 İÇ KAPI NO: 5 KARTAL / İSTANBUL	
/ / 00						
/ / 00						
/ / 00						

YAPI RUHSATI

145412567

10. Ruhsatın onay tarihi: 26.10.2017	11. Ruhsat no: 902/17	12. İlk ruhsat tarihi: 03.11.2011	13. İlk ruhsat no: 784/11		
14. İmar alanı onay tarihi: 15.10.2012	15. İmar durumu tarihi: 23.03.2017	16. İmar durumu no: 2017/2162	17. Zemin etüdü onay tarihi: 24.04.2006		
18. Parselasyon plan onay tarihi:	19. Parselin kullanma amacı: TİCARET HİZMET ALANI	20. Parselin alanı (m2): 17083,51			
21. Tapu tescil belgesi veren kurum: TUZLA TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	22. Tapu tescil belgesi tarihi: 10.03.2015	23. Tapu tescil belgesi no: 4638			
24. ÇKD ruhsatı onay tarihi: 21.02.2013	25. Planlanan inşaata başlama tarihi:	26. Planlanan inşaat bitirme tarihi:	27. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 26.10.22		

Yapı Sahibinin

28. Ad, soyadı, unvan, TC kimlik no: YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK ANONİM ŞİRKETİ VE HİSSEDARLAR — ☒ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

29. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

30. Vergi kimlik no: 9020000011

31. Adres: MALTEPE MAH. YILANLI AYAZMA SK. NO: 15 İÇ KAPI NO: 1 ZEYTİNBURNU / İSTANBUL

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33. Ad, soyadı, unvan, TC kimlik no: OGUZ ERVAN KOPUK, EMROGLU ITH.HR.NAS VE TUR.TIC LTD.STI., 2023770000

34. Oda sicil no: 23/231

35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ALEMDAR

36. Vergi kimlik no: 3040512230

37. Ruhsatın sicil no: 18.07.2017

38. Ruhsatın tarihi: 12821

39. Ruhsatın no:

40. Yapı müteahhitliği yetki belgesi no: 0030310371960102

41. Bağlı olduğu idare adresi: KARABAŞ MAH. HAFIZ SELİM EFENDİ SK. AKİFİ İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 14 İÇ KAPI NO: 207 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43. Ad, soyadı, unvanı: ARTUG BAYER, İNŞAAT MÜHENDİSİ

44. TC kimlik no: 64793382162

45. Oda sicil no: 03401

46. Ruhsatın sicil no:

47. Ruhsatın tarihi: 20.07.2017

48. Ruhsatın no:

49. Adres: EVLİYA ÇELEBİ MAH. BAHÇELİEVLER İÇMELER OTEL SİTESİ A BLOK NO: 4 TUZLA / İSTANBUL

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52. Bağımsız bölüm sayısı	53. Taşıtlar ruhsatı ile taşıtlar alanı (m2)	54. Toplam inşaat alanı (m2)
1220 - Otel ve İşyeri	5	4458,00	4701,33
5 - Ortak Alan (Ortak Alan)			3891,27
Toplam: 1220 - Otel ve İşyeri	5	4458,00	8592,6

Yapı İle İlgili Özellikler

55. Binaya yapı sayısı:	56. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 5	57. Yapıda konut (konut/dükkan) sayısı:	58. Yapının taban alanı (m2): 811,41	59. Yapı inşaat alanı (m2): 8592,6
60. Toplam yapı sayısı: 6	61. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 212	62. Toplam konut (konut/dükkan) sayısı: 134	63. Toplam taban alanı (m2): 6753,28	64. Toplam yapı inşaat alanı (m2): 62995,99
65. Yapının yıl kotu altı kat sayısı: 2	66. Yapının yıl kotu üstü kat sayısı: 3	67. Yapının toplam kat sayısı: 5	68. Kava kat sayısı:	
69. Yapının yıl kotu altı yüksekliği (m): 7,88	70. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği (m): 8,30	71. Yapının toplam yüksekliği (m): 16,26	72. Kava kat yüksekliği (m):	
73. Yapının sınıfı: IV	74. Yapının grubu: A	75.1. m2 maliyeti (TL): 660	76. Yapının maliyeti (TL): 7576873,2	77. Yapının arsa değeri (TL): 6867293,31	78. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 15475998,91	79. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 7576873,2

Yapının Teknik Özellikleri

80. Isıtma Sistemi: ☒ 1. Merkezi ısıtmalı kaloriferler ☐ 2. Sıcra ışı kaloriferler ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7.

81. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1. Katı yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☒ 3. Doğal gaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9.

82. Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☒ 4. Kombi ☐ 5. Muşamba ☐ 6.

83. Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☒ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Temiz ☐ 7.

84. İçme Suyu: ☒ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Tağıma suyu

85. Atık su: ☒ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Foseptik

86. Tesisatlar: ☐ 1. Arıtma ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Ark su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hatlar ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12.

87. Ortak Kullanım Alanları: ☒ 1. Asansör ☒ 2. Bekçi kulübesi ☒ 3. Açık otopark ☒ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kornişler ☒ 7. Ortak alan ☒ 8. Sığınak ☒ 9. Su deposu ☒ 10. Yangın merdiveni ☒ 11. Yıkama havuzu ☒ 12. YGH...

88. Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1. Betonarme (Kemer) { ☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.2. Ahşap ☐ 1.3. Çelik } ☐ 1.1.1. Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2. Perdeli sistem ☒ 1.1.3. Çerçeveli-Perdeli sistem ☐ 2. Yığma (Hagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 6.

89. Dıştan Dolgu Malzeme Cinsi: ☐ 1. Briket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☒ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9.

90. Döşeme: ☒ 1. Plak döşeme ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6.

Yapı Projeleri

91. Onay tarihi		92. Ad soyadı	93. TC kimlik no	94. Oda sicil no	95. Adres	96. İmza
Mimari 01.08.2017	MÜELLİFİNİN PROJE	ADIL TOMRUKÇU	66540007112	13438	BAHÇELİEVLER MAH. YEŞİLPALMİYE CAD. ATA-2 SİTESİ SİTESİ NO: 30 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL	
Statik 01.08.2017		KAZIM YIRMİBEŞ	35260094012	78188	YENİ MAH. NURETİN PAŞA CAD. , SİTESİ A BLOK NO: 414 İÇ KAPI NO: 21 PENDİK / İSTANBUL	
Elektrik 01.08.2017		ADNAN BORAZANKOĞLU	43810005758	11962	ERENLER MAH. 1239 SK. NO: 7 İÇ KAPI NO: 2 ERENLER / SAKARYA	
Makanik Tesisat 01.08.2017		SAVAŞ DEMİRTAŞ	21600027452	55434	KOZLUK MAH. İNÖNÜ CAD. ÖZER APT SİTESİ NO: 1 İÇ KAPI NO: 1 İZMİT / KOCAELİ	
JEOFİZİK 24.04.2006		NEVZAT MENGÜLLÜOĞLU	48901081360	801	PETROL İŞ MAH. RAHMANLAR CAD. NO: 66 İÇ KAPI NO: 5 KARTAL / İSTANBUL	
/ /20						
/ /20						
/ /20						

MİMARİ PROJE KAPAKLARI

BELEDİYE ONAY BÖLÜMÜ

ÖN ONAY	MİMARİ TETKİK	B.A. TETKİK
01.08.2016		08.9.2016

METRAJ	YERİNDE TETKİK	RUHSAT
	17/611	18.10.2017

TEMEL ÜSTÜ VİZESİ	Y. RUHSAT ŞUBE ŞEFİ	İMAR MÜDÜRÜ
16332		GÖZEN

1	VERGİ DAİRESİ		
2	SİCİL NO		
3	SOYADI (Unvanı)		
4	İli		
5	İlçesi		
6	İnşaat Tarihi		
7	İnşaat Yeri	İli	
		İlçesi	
8	Mezhebi		
9	Bağlı olduğu idare		
10	Ödeme Sicil No		

Plan, projesi çizen ve hesapları yapanın

Adı, Soyadı

İmzası

11	VERGİ DAİRESİ		
12	SİCİL NO		
13	SOYADI (Unvanı)		
14	İli		
15	Mahalle veya Semt		
16	Cadde veya Sokak		
17	Kapı Numarası		
18	Daire Numarası		
19	İli		
20	İlçesi		
	YAPILAN İŞİN		
21	ÇEŞİDİ		
22	ORA MEFLAATİ		
23	ADADI		

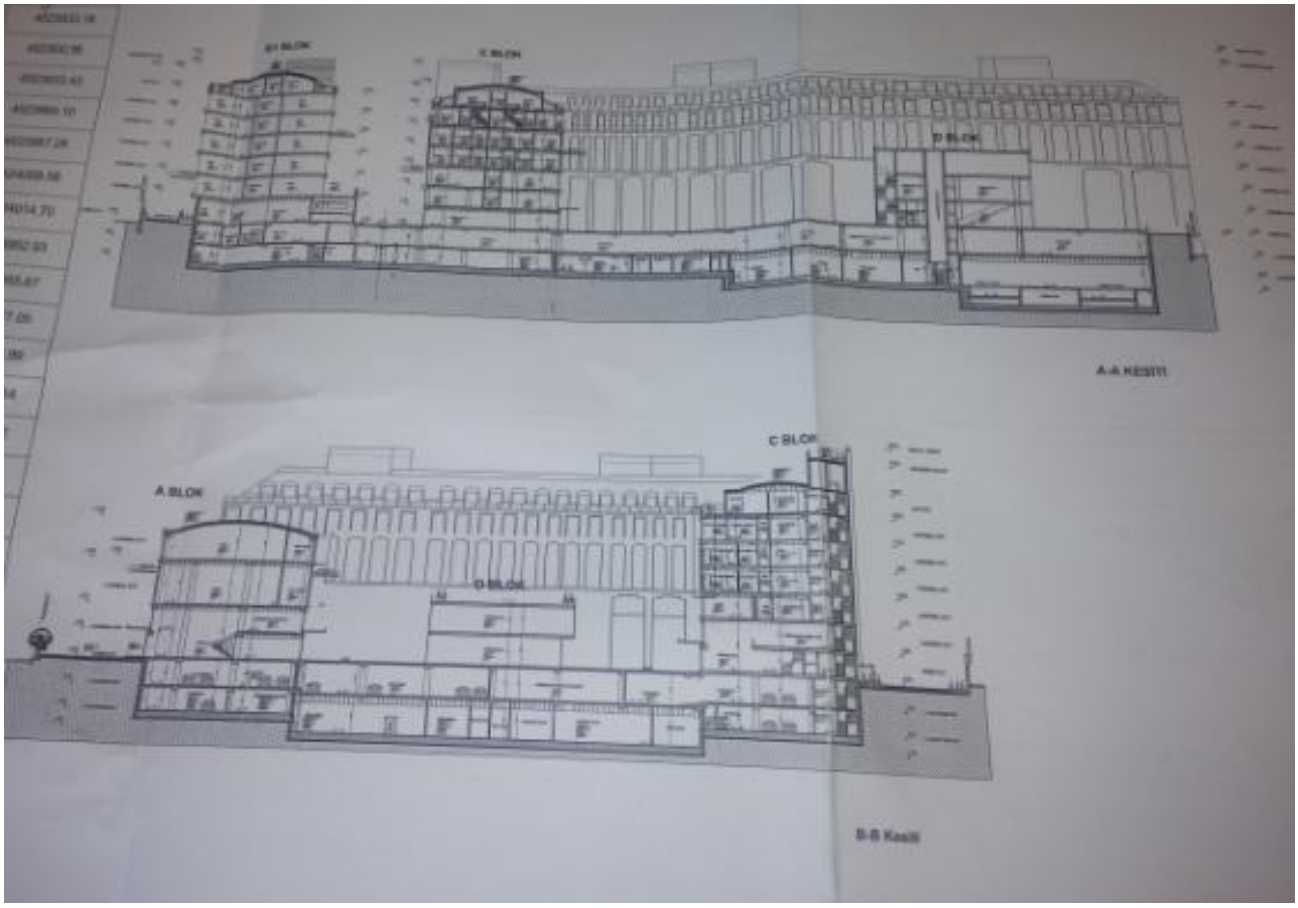
25	GİRİŞ		
26	İNŞAİ ÖNÜ		
27	İNŞAİ ONAY TARİHİ		
28	İLGİLİ İLÇESİ		

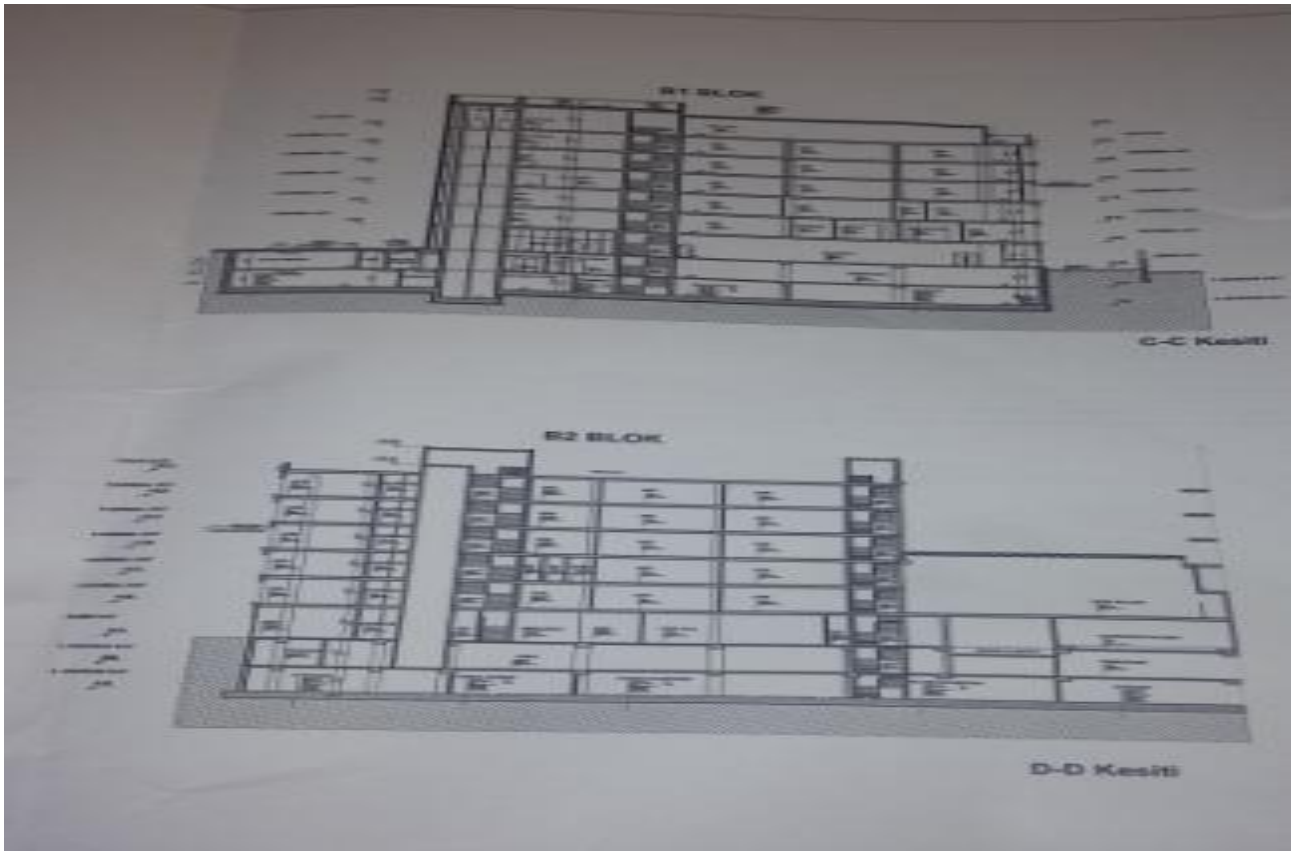
Yukarıda yer alan kişiler
projeyi yapan ve doğrudur
(İmza)

VAZİYET PLANI

TUZLA ELEXIA BLOK BAZINDA ÖZET BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

BLOK	NİTELİK	NET ALAN	TOPL. BRÜT ALAN	ORTAK ALAN	GENEL BRÜT	BA	BÖL. SAYISI
A	DÜKKAN	2,049.37	2,588.25	3,670.26	4,578.91		[illegible]
	OFİS	2,098.76	2,183.80		3,863.40		16
	TOPLAM	4,148.13	4,772.05		8,442.31		28
B1	OFİS	2,246.78	2,338.42	8,098.46	10,436.88		48
B2	OFİS	1,026.72	1,065.67	2,948.86	4,014.53		25
C	DÜKKAN	3,944.12	4,229.30	13,570.33	7,484.95		19
	KONUT	7,935.32	9,112.35		16,126.90		134
	OFİS	3,997.50	4,287.07		7,587.19		54
	TOPLAM	15,876.94	17,628.72		31,199.05		207
D	DÜKKAN	4,433.79	4,701.33	3,891.27	8,592.60		[illegible]
PROJE TOPLAMI		27,732.36	30,506.19	32,179.18	62,685.37		[illegible]


A-A KESİTİ
C BLOK
A BLOK
B-B Kesiti


C-C Kesiti
B2 BLOK
D-D Kesiti

*ARSANIN :

İLİ .....İSTANBUL

İLÇESİ .....TUZLA

MAHALLESİ :EVLİYA ÇELEBİ

CADDE.....:SAHİL BULVARI

PAFTA....: 21

ADA.....:

PARSEL : 7454

*TAKS. HESABI

*EMSAL HESABI

*EMSALE ESAS KAT ALANLARI

*İNŞAAT ALANI

*OTOPARK HESABI

SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

Türkiye Cumhuriyeti

Tarih: 09/11/2016
Yev.No: (A)

T.C.
İSTANBUL 10.
NOTERLİĞİ

İSTANBUL 10. NOTERİ
ŞABAN ERTÜRK

LALELİ GENÇTÜRK
CD.YILDIZ HAN NO:27
K:3 EMİNÖNÜ 34470
FATİH / İSTANBUL
Tel:+902125282295
Fax:+902125115429

SURET

ÖRNEKTİR
DÜZENLEME ŞEKLİNDE GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

№ 13419

Dokuz Kasım İkibinonaltı, Çarşamba günü 09/11/2016
Aşağıda mühür ve imzası bulunan ben İSTANBUL 10. NOTERİ **Şaban ERTÜRK** Yerine İmzaya Yetkili Başkatip **Soner AYÇİÇEK** Laleli Gençtürk Cd.yıldız Han No:27 K:3 Eminönü 34470 Fatih / İstanbul adresindeki dairemde görev yaparken davet üzerine işlerinin yoğunluğu nedeni ile gidilen **Topkapı Yılanlı Ayazma Yolu Yeşil Plaza No:15/16 Zeytinburnu / İSTANBUL** adresinde **9500459611** vergi numaralı Topkapı Yılanlı Ayazma Yolu Yeşil Plaza No:15/16 Zeytinburnu / İSTANBUL adresinde faaliyette bulunan **YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK ANONİM ŞİRKETİ** adına **VEKİLİ** olarak hareket eden, gösterdiği **Kadıköy Nüfus Müdürlüğü'nden** verilmiş **15/01/2004** tarih, **1771** kayıt, **H09** seri ve **218771** numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre **Giresun** ili, **Şebinkarahisar** ilçesi, **Turpçu** mahallesi/köyü, **58** cilt, **130** aile sıra, **28** sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı **Süleyman** , ana adı **İpek** , doğum tarihi **26/4/1974** , doğum yeri **Üsküdar** olan, **42691249344** T.C. kimlik numaralı, halen **Yenisahra Mah. Barbaros Cad. No: 40 / 1 Ataşehir / İSTANBUL** adresinde oturduğunu ve **okuryazar olduğunu** bildiren ilgili **ABDULLAH ATICI** , **4700032861** vergi numaralı Cevizlibağ Yılanlı Ayazma Yolu No.15 Yeşil Plaza K.18 Zeytinburnu / İSTANBUL adresinde faaliyette bulunan **YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** adına **YETKİLİSİ** olarak hareket eden, gösterdiği **Sarıyer Nüfus Müdürlüğü'nden** verilmiş **04/08/2009** tarih, **12139** kayıt, **L11** seri ve **278539** numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre **Sakarya** ili, **Hendek** ilçesi, **Karadere** mahallesi/köyü, **42** cilt, **51** aile sıra, **27** sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı **Mustafa** , ana adı **Fatma Yücel** , doğum tarihi **15/6/1962** , doğum yeri **İstanbul** olan, **54703350108** T.C. kimlik numaralı, halen **Tarabya Mah. Kasımpatı Sk. No: 19 / 2 Sarıyer / İSTANBUL** adresinde oturduğunu ve **okuryazar olduğunu** bildiren ilgili **KAMİL ENGİN YEŞİL** , **DÜZENLEME ŞEKLİNDE SÖZLEŞME** düzenlenmesini istediler.İlgililerin kimlikleri hakkında yukarıda yazılı belgeler ile kanı sahibi olduğum gibi bu işlemi yapma yeteneklerinin bulunduğunu ve ilgililerden **KAMİL ENGİN YEŞİL** , **ABDULLAH ATICI** adlı kişilerin okuryazar olduklarını anladım. **İSTANBUL 10**. Noterliği'nin **15/08/2016** tarih ve **10720** yevmiye numaralı, **YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK ANONİM ŞİRKETİ** tarafından **ABDULLAH ATICI** adlı kişiye verilen vekaletnamenin incelenmesinden bu işlemi yapmaya yetkisi olduğu görüldü. **İSTANBUL 10**. Noterliği'nden **18/04/2016** tarih ve **4454** yevmiye no ile tasdikli imza sirkülerinin incelenmesinden **YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** ünvanlı şirketi **07/04/2016** tarihinden itibaren **MÜNFERİT 3 YIL** süre ile temsile **KAMİL ENGİN YEŞİL** isimli kişinin yetkili olduğu görüldü. İlgililer; **KAMİL ENGİN YEŞİL** , **ABDULLAH ATICI** şu suretle söze başladılar.

"

MADDE 1- TARAFLAR:

İşbu Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi (bundan sonra "SÖZLEŞME" olarak anılacaktır) şirket merkezi Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Kat:16 Yeşil Plaza Cevizlibağ Topkapı İstanbul Türkiye'de bulunan Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. (bundan sonra "SATICI" olarak anılacaktır) ile şirket merkezi Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Kat:18 Yeşil Plaza Cevizlibağ Topkapı İstanbul Türkiye'de bulunan Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan sonra "ALICI" olarak anılacaktır) arasında aşağıda belirtilen şartlarla 09.11.2016 tarihinde akdedilmiştir.

ALICI ve SATICI her biri ayrı ayrı "Taraf" ve birlikte "Taraflar" olarak anılacaktır, işbu ifade Taraflar'ın varislerini ve haleflerini de içine alacaktır.

MADDE 2- TAŞINMAZ:

İMZA İMZA

T.C.

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir.
OT54 A / S Yazı : 8 / 8 Kod: 4.7.31
NBS NO: 201611090340010 - **5746829960**

S-1 / 1 - 3

Türkiye Cumhuriyeti

Tarih: 09/11/2016
Yev.No: (A)

13419

T.C.
İSTANBUL 10.
NOTERLİĞİ

İSTANBUL 10. NOTERİ
ŞABAN ERTÜRK

LALELİ GENÇTÜRK
CD YILDIZ HAN NO:27
K:3 EMİNONÜ 34470
FATİH / İSTANBUL
Tel:+902125282295
Fax:+902125115429

SATICI, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Evliya Çelebi (Merkez) Mahallesi, Sahil Yolu Bulvarı, Şifalı Sular Mevkii, No:6 adresli 21 Pafta, 7454 Parsel'de yapımına başladığı "Elexia Tuzla" adıyla maruf Proje'de (PROJE), ekli listede (Ek-1) detay bilgileri bulunan 57 adet bağımsız bölümü (BAĞIMSIZ BÖLÜM); KDV Hariç toplam 15.784.000–TL bedel mukabilinde ve işbu Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nde (SÖZLEŞME) yazılı koşullarla ALICI'ya satmayı; ALICI da almayı kabul ve taahhüt etmiştir.
ALICI'nın EK-1'de detay bilgileri verilen bağımsız bölümlerden farklı bağımsız bölüm almak istemesi durumunda, taşınmazların değerleme fiyatları esas alınarak %20 oranında ıskonto uygulanarak takas hakkı SATICI tarafından ALICI'ya tanınacaktır.

MADDE 3- SÖZLEŞMENİN BEDELİ VE ÖDEME KOŞULLARI:

İşbu SÖZLEŞME'nin bedeli KDV hariç 15.784.000–TL (SÖZLEŞME BEDELİ) dir.

SÖZLEŞME BEDELİ, ALICI tarafından Aralık 2016 tarihinden itibaren 18 eşit taksitle SATICI'nın banka hesabına ödenecektir.

MADDE 4- TESLİM VE TAPU DEVRİ:

SATICI, BAĞIMSIZ BÖLÜM'ün yapımını, yasal ve zorunlu mücbir nedenler dışında SÖZLEŞME'nin imza tarihinden itibaren 18 ay içerisinde (TESLİM TARİHİ) tamamlayacak ve "Anahtar Teslimi" olarak ALICI'ya veya ALICI'nın göstereceği 3. kişiye fiilen teslim edecektir.

"Anahtar Teslimi"nden maksat; satışa konu bağımsız bölümlerin tasdikli ve/veya revize edilmiş projelerine, işbu SÖZLEŞME'ye ve Mahal Listesi'ne uygun şekilde tamamlanıp, ALICI'ya teslimi ve ilgili belediyeye (tüm bağımsız bölüm maliklerinin yasal yükümlülüklerini yerine getirmesi, gerekli vekaletnameleri vermesi ve ilgili belediyeye emlak vergi beyannamesinin verilmesi ile cins tashihi harçlarını ödemiş olmaları kayıt ve şartıyla) iskan alımı için başvurulmasıdır (Anahtar Teslimi).

SATICI, iskanı (yapı kullanma izin belgesini), satışa konu bağımsız bölümlerin Anahtar Teslimi'nden sonra, 12 ay içerisinde alacak olup tapuda cins tashihini yaparak kat mülkiyet tapularını ALICI'ya veya ALICI'nın göstereceği 3. kişilere teslim edecektir.

SATICI, SÖZLEŞME konusu bağımsız bölümleri belirtilen süre içerisinde ALICI'ya "Anahtar Teslimi" olarak teslim etmemesi veya edememesi halinde, ALICI'nın 3. Kişiler/müşteriler ve/veya Bankalar nedeniyle maruz kalacağı her türlü talep, masraf, ödeme, faiz, komisyon, gecikme cezası, gecikme kirası gibi ve bunlarla sınırlı olmaksızın ALICI'nın katlanacağı her türlü yük ve feri'leri ALICI'nın talebi ile SATICI 3 gün içerisinde ödemeyi kabul ve taahhüt etmektedir.
SATICI, tapu devri yapılıncaya kadar gayrimenkul üzerine ALICI'nın onayı olmadan herhangi bir kısıtlama, takyidat, ipotek konulmayacağını kabul ve taahhüt etmekte; aksi durumda ALICI'nın her tür zararını tazmin etme yükümlülüğünde olduğunu beyan etmektedir.

MADDE 5- MASRAF

İşbu Sözleşme ve eklerinden ve bunların uygulanmasından doğan tüm işlem harçları devir vergileri, tescil harçları ve diğer harç ve fonlar, ALICI tarafından karşılanacaktır.

MADDE 6- UYUŞMAZLIKLAR

İMZA İMZA

T.C.

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir.
OT54 A / S Yazı : 8 / 8 Kod: 4.7.31
NBS NO: 201611090340010 - **5746829960**

S-1 / 2 - 3

Türkiye Cumhuriyeti

Tarih: 09/11/2016
Yev.No: (A)

R13419

T.C.
İSTANBUL 10.
NOTERLİĞİ

İSTANBUL 10. NOTERİ
ŞABAN ERTÜRK

LALELİ GENÇTÜRK
CD.YILDIZ HAN NO:27
K:3 EMİNONÜ 34470
FATİH / İSTANBUL
Tel:+902125282295
Fax:+902125115429

Tarafların birbirlerine güvenleri tam olup, işbu sözleşmeyi en geniş iyi niyet kuralları çerçevesinde yapmış olduklarından, aralarında ihtilaf çıkmaması asıldır. İhtilaf halinde İstanbul (Çağlayan) Adliyesindeki Mahkemeler ve İcra Müdürlükleri yetkili olacaktır.

MADDE 7- TEBLİGAT ADRESLERİ:

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

MADDE 8- SÖZLEŞMENİN DİLİ, YETKİLİ MAHKEME VE UYGULANACAK HUKUK

İşbu Sözleşme'nin dili Türkçe olup, işbu sözleşmenin uygulanmasından ve/veya yorumlanmasından doğabilecek her türlü uyuşmazlık, kural olarak ve öncelikle, iyi niyet hükümleri çerçevesinde, işbu Sözleşme'ye uygun olarak taraflarca müzakere edilip giderilecektir. Uyuşmazlığın konusunun ve çözüm için davetin karşı tarafa bildirimini müteakiben 15 (onbeş) gün içerisinde sonuç alınamaması halinde, İstanbul Çağlayan Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkili olacaktır.

Taraflar işbu Sözleşme'den doğabilecek ihtilaflarda tarafların defter ve kayıtlarının HMK 193. maddesi anlamında muteber, bağlayıcı, kesin ve münhasır delil teşkil edeceğini ve bu maddenin Delil Sözleşmesi niteliğinde olduğunu, belirtilen kayıtların usulüne uygun tutulduğunu kabul beyan ve taahhüt ederler.

MADDE 9- DÜZENLEME YERİ VE TARİHİ

Dokuz maddeden ibaret işbu Sözleşme taraflarca dikkatlice okunmuş, müzakere edilmiş ve içeriği hiçbir şüpheye mahal vermeyecek şekilde tüm sonuçlarıyla anlaşılmış bulunmaktadır. İstanbul'da 3 (üç) nüsha şeklinde tanzim edilen işbu Sözleşme 09.11.2016 tarihinde taraflarca imzalanmış ve imza anında yürürlüğe girmiştir. İmza anında işbu sözleşmenin ıslak imzalı birer nüshaları taraflara teslim edilmiş bulunmaktadır. diye sözlerini bitirdiler.
Yazılan bu tutanak, okuryazar ilgililere okunması için verildi. Okudular. Gerçek isteklerinin aynen yazıldığını okuryazar ilgililerin bildirmeleri üzerine okuryazar ilgililer tarafından ve tarafımdan imzalandı, mühürlendi. **Dokuz Kasım İkibinonaltı, Çarşamba günü 09/11/2016**

YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK ANONİM ŞİRKETİ 9500459611
Topkapı Yılanlı Ayazma Yolu Yeşil Plaza No:15/16 Zeytinburnu / İSTANBUL
VEKİLİ: **ABDULLAH ATICI**
İMZA

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 4700032861
Cevizlibağ Yılanlı Ayazma Yolu No.15 Yeşil Plaza K.18 Zeytinburnu / İSTANBUL
YETKİLİSİ: **KAMİL ENGİN YEŞİL**
İMZA

İMZA

İMZA

Bu örnek dairede saklı aynı tarih ve yevmiye numaralı aslının aynıdır.
İSTANBUL 10. NOTERİ
Şaban ERTÜRK
Yerine
İmzaya Yetkili Başkatip
Soner AYÇİÇEK

İSTANBUL 10. NOTERİ
Şaban ERTÜRK

Yerine
İmzaya Yetkili Başkatip
Soner AYÇİÇEK
(RESMİ MÜHÜR İMZA)

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir.
OT54 A / 5 Yazı : 8 / 8 Kod: 4.7.31
NBS NO: 201611090340010 - **5746829960**

S-1 / 3 - 3

09 Kasım 2016

13419

İMZA

İMZA

09 Kasım 2016 № 13419

EK-2: MAHAL LİSTESİ

KONUTLARA AİT MAHAL LİSTESİ *	
DIŞ CEPHE	PREKAST CEPHE KAPLAMASI
DOĞRAMALAR	ALÜMİNYUM DOĞRAMA ISICAM
İÇ KAPILAR	MONOBLOK LAKE VEYA MUADİLİ KAPI
DIŞ KAPI	AHŞAP GİYDİRMELİ ÇELİK KAPI
BALKON VE TERAS ZEMİNLERİ	1. SINIF PORSELEN SERAMİK KAPLAMA
ORTAK MERDİVEN, HOL ZEMİNLERİ	KAT HOLLERİ 1. SINIF GRANİT-SERAMİK KAPLAMA, ORTAK MERDİVEN BASAMAK VE SAHANLIKLARI TRAVERTEN VEYA MERMER VEYA SUNİ MERMER
ISLAK ZEMİNLER	1. SINIF SERAMİK
SALON VE ODA ZEMİNLERİ	1. SINIF LAMİNANT PARKE
ANTRE, KORİDOR VE HOL ZEMİNLERİ	1. SINIF SERAMİK VEYA 1. SINIF LAMİNANT PARKE
MUTFAK VİTRİFİYESİ	1. SINIF YERLİ VEYA YABANCI VİTRİFİYE
MUTFAK DOLAPLARI VE TEZGAHI	SUNTALAM GÖVDE LAMİNANT VEYA PVC KAPAK DOLAP, LAMİNANT TEZGAH
ANKASTRE ÜRÜN	SET ÜSTÜ OCAK, DAVLUMBAZ, FIRIN
BANYO VİTRİFİYE VE ARMATÜRLERİ	1. SINIF YERLİ VEYA YABANCI VİTRİFİYE VE ARMATÜRLER
DUŞ	BANYOLARDA PROJESİNE UYGUN OLARAK AKRİLİK DUŞ TEKNESİ VEYA KÜVET İLE DUŞAKABİN YAPILACAKTIR.
BANYO DOLAPLARI VE TEZGAHI	SUNTALAM VEYA MDFLAM GÖVDE, LAMİNANT VEYA PVC KAPLAMA KAPAK, ANKASTRE LAVABO VE AYNA, LAMİNANT TEZGAH
KONUTLARDA UYGULANACAK SİSTEMLER *	
ISITMA VE SOĞUTMA SİSTEMLERİ	4 BORULU FAN COIL İLE MERKEZİ ISITMA VE SOĞUTMA SİSTEMİ YAPILACAKTIR. ÖLÇÜMLEME PAY ÖLÇER İLE YAPILACAKTIR.
SU DEPOSU	MERKEZİ SU DEPOSU
ELEKTRİK	1. SINIF ANAHTAR VE PRİZLER
GÜVENLİK	24 SAAT KAPALI DEVRE KAMERA İZLEME SİSTEMİ
DİĞER	RENKLİ GÖRÜNTÜLÜ INTERCOM SİSTEMİ
KONUTLARA AİT SOSYAL VE ORTAK ALANLAR İLE DİĞER BİLGİLER **	
SOSYAL DONATILAR	FITNESS SALONU, SAUNA, KAPALI YÜZME HAVUZU
OTOPARK	YÖNETMELİKLERE UYGUN SAYIDA OTOPARK YAPILACAKTIR

TİCARİ ALANLAR VE OFİSLERE AİT MAHAL LİSTESİ
ELEXIA TUZLA PROJESİNDEKİ TİCARİ ALANLARDA VE OFİSLERDE, DIŞ CEPHELERDE DOĞRAMA CEPHE VE İÇ MEKAN ZEMİNLERDE ŞAP UYGULAMASI HARİCİNDE İNCE İŞLER VE/VEYA KAPLAMA UYGULAMALARI YAPILMAYACAK OLUP, ELEKTRİK VE MEKANİK SİSTEMLERE AİT TESİSATLAR İSE BAĞIMSIZ BÖLÜM GİRİŞLERİNE KADAR ÇEKİLECEKTİR.
PROJE DAHİLİNDEKİ SOSYAL DONATILAR VE ORTAK ALANLARDAN SADECE KONUTLAR İLE SİTE YÖNETİMİ TARAFINDAN BELİRLENEN SAYILARDA OFİSLER YARARLANABİLECEKTİR.

İMZA İMZA

T.C. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ 1925

09 Kasım 2016

134 19

İli	İSTANBUL
İlçesi	TUZLA
Mahallesi	MERKEZ
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU TESCİL BELGESİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
0,00	21		7454		17.063,91 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	ARSA
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 35476090
Edinme Sebebi	3/5 pay YEŞİL İÇMELER İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken YEŞİL İÇMELER İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.
Sahibi	YEŞİL İÇMELER İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 3/5

MÜSTENİDATTIR
Tek Başına Kullanılamaz

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		11862	121	11809		01/08/2013		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Müdürü
Murat KÖKÜT
Tapu Müdürü

NOT * Mülkiyeti gayri ayni Kanun [illegible] ** Tebligat Kanunu'nda [illegible] Tapu Sicil Müdürlüğüne [illegible]

Dönüp Sonra [illegible]

Stok No 129

09 Kasım 2016

№ 13419

İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü
Sicil Numarası: 682144

Ticaret Ünvanı
YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK ANONİM ŞİRKETİ

Ticari Merkezi: İstanbul Zeytinburnu Topkapı Yılanlı Ayazma Yolu Yeşil Plaza No.15/16

Ticari Merkezi ile sicil numarası ve Ünvanı yukarıda yazılı bulunan Şirketin İstanbul 10.Noterliğinden 20.1.2016 tarih 00746 sayı ile onaylı yönetim kurulu kararının tescil ve ilanı istenmiş olmakla, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak ve Müdürlüğümüzdeki vesikalara dayanılarak 27.1.2016 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. Yönetim Kurulu Kararı

Karar Tarihi: 11.01.2016
Karar No. 2
Gündem: Şirketimizin Yeşil İçmeler İnşaat Turizm Otelcilik Ticaret A.Ş. ile Kolaylaştırılmış Birleşme işlemlerinin sonuçlandırılması, Birleşme Sözleşmesinin Onaylanması, Birleşme işlemlerinin tamamlanması hakkında,

Katılanlar: K. Engin Yeşil, Cengiz Dilli, Onur Akçay

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 06.01.2016 tarih ve 1 sayılı kararına istinaden Türk Ticaret Kanunu'nun 136 ve 158. Maddeleri arasındaki düzenlemeler ile Kurumlar Vergisi Kanunu'nun(KVK) 19 ve 20. Maddeleri ve 1 Seri No'lu KVK Genel Tebliği hükümleri, Ticaret Sicil Yönetmeliği ve ilgili sair mevzuat kapsamında, TTK'nın 155 ve 156. Maddesinde öngörülen "Sermaye Şirketlerinin Kolaylaştırılmış Şekilde Birleşmesi" düzenlemeleri usulüne uygun olarak başlatılan kolaylaştırılmış birleşme prosedürü kapsamında;

1.) Şirketimizin Yeşil İçmeler İnşaat Turizm Otelcilik Ticaret A.Ş.'Ni tüm aktif ve pasifleriyle bir kül halinde devir alması devir suretiyle Şirketimiz çatısı altında birleşilmesine,

2.) Şirket paylarının %100'üne sahip olduğumuz İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 228360 sicil numarası ile kayıtlı Yeşil İçmeler İnşaat Turizm Otelcilik Ticaret A.Ş. ile Türk Ticaret Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanunu'nun ilgili maddeleri çerçevesinde şirketin tüm aktif ve pasifleri ile aynen devir almak suretiyle suretiyle tasfiyesiz infisah suretiyle birleşme işleminin 11.01.2016 tarih ve 2016/KB-001 sayılı Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Raporu'nun kabulüne, birleşme işleminin
30.09.2015 tarihli mali tablolar/bilançolar üzerinden birleşme işleminin yapılmasına ve kabulüne,

3.) Devir olan Yeşil İçmeler İnşaat Turizm Otelcilik Ticaret A.Ş. ile birlikte hazırlanıp imzalanan 11.01.2016 tarihli birleşme sözleşmesinin kabulüne,

4.)TTK'nun 156 ncı ve diğer ilgili maddeleri hükümlerine göre kolaylaştırılmış şekilde birleştiğinden, birleşme sözleşmesinin genel kurulun onayına sunulmasına gerek olmadığına,

6.) Devir olan şirket olan Yeşil İçmeler İnşaat Turizm Otelcilik Ticaret A.Ş. 'nin şirket paylarının %100 üne sahip olunması nedeniyle sermaye artırımı yapılmasına gerek olmadan Türk Ticaret Kanununun 155 nci maddesinde yer alan sermaye şirketlerinin kolaylaştırılmış şekilde birleştirilmesi ve TTK'nun 156'ncı Maddesinde Yer alan Kolaylıklar Hükümlerine Uygun Olarak Birleşme işlemleri Tamamlandığına ve TTK'nun ilgili maddelerinde yer alan hususlar yerine getirildiğine,
7.) Birleşme işlemlerinin tescili için Ticaret Sicili Müdürlüğüne başvurulmasına Oybirliği ile karar verildi.

Yönetim Kurulu Başkanı
Kamil Engin Yeşil İmza
Yönetim Kurulu Üyesi
Cengiz Dilli İmza
Yönetim Kurulu Üyesi
Onur Akçay İmza

(5/A)(29/53595)

İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü
Sicil Numarası: 755345

Ticaret Ünvanı
ELOR YAPI İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Ticari Merkezi: İstanbul Sarıyer Maslak Mah.Bilim Sk.Sun Plaza No.5

Ticari Merkezi ile sicil numarası ve Ünvanı yukarıda yazılı bulunan Şirketin Beyoğlu 41.Noterliğinden 28.12.2015 tarih 30275 sayı ile onaylı yönetim kurulu kararının ve kararda kabul edilen İç Yönergenin tescil ve ilanı istenmiş olmakla, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak ve Müdürlüğümüzdeki vesikalara dayanılarak 27.1.2016 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

Elor Yapı İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'nin Yönetim Kurulu Kararı

Karar No: 2015/15
Karar Tarihi: 28.12.2015
Toplantıya Katılanlar: Metin Levi
Şirketimiz Yönetim Kurulu 28.12.2015 tarihinde, " Sarıyer, Maslak Mah., Bilim Sk., Sun Plaza No:5 İstanbul" adresinde toplanarak;
1. Şirketimizin; İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğünce 26.12.2012 tarihinde tescil olunarak Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinin 02.01.2013 tarih ve 8227 sayısında ilan edilen 06.12.2012 tarih ve 2012/31 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile alınan şirketin temsil ve ilzamına dair yetkileri düzenleyen kararının (sirkülerin) kaldırılmasına,
2. Ekteki şekilde; Ana Sözleşmenin 10.maddesi gereğince sınırlı yetkiye ilişkin bir iç yönerge hazırlanarak karara bağlanmasına, Şirketin temsil ve ilzamı hususunda imza ve yönetim yetkililerinin düzenlenmesine
3. Görev Tanımı - Departman Sorumlusu - Yetki Ve Sorumluluk Alanları - Yetki Ve Sorumluluk Tanımı - Limit'lerin aşağıdaki tabloda detaylı olarak açıklanmasına ve imza sirküleri olarak kabul edilmesine, sirkülerde ismi yer alacak ilgililerin iş hizmet sözleşmelerinde yer alan görev tanımlarına göre belirlenmesine, isim ve soy isimlerinin ve imza örneklerinin ayrıca sirkülerde belirtilmesine, bu surette oluşacak sirkülerin imza yetkililerine imza karşılığı teslim edilmesine, ayrıca tescil ve ilanına karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu Başkanı
Metin Levi İmza
(TC 33886769280)

Elor Yapı İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'nin Yönetim Kurulunun TTK 367 Hükmü Gereği Sınırlı Yetkiye İlişkin
İç Yönergesi

Yönetim Kurulu sahip olduğu yönetim yetkisini ve ifa ile yükümlü olduğu görevlerini, Şirket Ana Sözleşmesinin 10.maddesinde yer alan yetkisine dayanarak aşağıda belirtilen şekilde şirket çalışanları arasında işbölümü yapmak suretiyle kullanacaktır.

1. Şirketimizin yönetiminde temsil ve ilzama ilişkin imza grupları; Genel Müdürlük, Satış/Pazarlama, Mali İşler/Satın Alma departmanları dikkate alınarak belirlenmiştir.

2. İmza gruplarında; şirkette muhtelif görev ifa eden şirket çalışanlarının görev ve Ünvanları da belirlenmiş olup çalışanların sahip olduğu görev ve Ünvana göre sahip olacakları yetkiler de aşağıda ayrıntılı olarak belirlenmiştir.

3. Yönetim Kurulu; aşağıda detayları belirtilen şekilde imza grupları oluşturmak suretiyle çalışanların görev ve Ünvanları ile buna göre sahip oldukları yetkileri ve görevlerini, TTK m.367 hükmü gereği iç yönergeye bağlamak suretiyle duyurma ve sirküler oluşturacaktır.

4. Aşağıdaki listede yer alan görev ve yetkilere ilişkin parasal sınırlar ile görev ve yetkiler, Yönetim Kurulu Başkanı tarafından gerekli görüldüğü durumlarda alınacak bir yönetim kurulu kararının tescil ve ilan edilmesi ve sirkülere bağlanması suretiyle her zaman değiştirilebilir.

5. İmza Gruplarının Belirlenmesi Ve Sorumluluk Alanı
a. A Grubu İmza Yetkilileri Yönetim Kurulu Başkanı ve üyeleri arasından seçilecek olup; Menkul ve gayrimenkullerin satın alınması, satışı (üçüncü kişiler veya şirketler lehine ipotek dahil) şirket adına kayıtlı gayrimenkullerin üzerine ipotek tesisi, rehin edilmesi gayrimenkullerin tevhid veya ifraz ettirilmesi (birleştirme- ayırma), diğer mülkiyeti sınırlayıcı ayni hakların tesisi, intifa, irtifa hakkı verilmesi, şirketin başka şirketlerle ortaklık kurması, birleştirilmesi veya ayrılması, vekaletnameleri, kefaletnameleri, ibranameleri, taahhütnameleri ve mühtırnameleri imzalamak, şirket aleyhine borç senedi tanzim ve imzalamak, senetleri ciro etmek, poliçeleri kabul ve tanzim etmek, şirketi borç ve taahhüt altına sokacak her türlü Banka Kredi Sözleşmelerini, vekaletnameleri imzalamak, bankalardan nakit para çekmek ve yatırmak, eft ve havale talimatlarını imzalamak, Şirket adına çek tanzim ve imza etmek, şirket adına yurt dışından döviz getirmek ve getirtmek, deklare belgesi düzenletmek, şirket adına kayıtlı araçları yurt dışına çıkartmak ve çıkartılmasına muvafakat etmek dahil olmak üzere şirketin üçüncü kişilere karşı münferit olarak temsil ve ilzamı konusunda münferiden yetkilidirler.
b. B Grubu İmza Yetkilileri şirkete hizmet veya benzeri bir akitle bağlı çalışanlar arasından seçilecek olup Şirket Müdürü Ünvanı ile ve 100.000,00 TL (yüzbintürklirası)lık parasal sınır içerisinde kalmak suretiyle; Türkiye Cumhuriyeti hudutları dahilinde tapu -kadastro müdürlükleri, vergi daireleri, defterdarlık, sosyal sigortalar kurumu, bölge çalışma müdürlükleri, çevre ve şehircilik bakanlıkları ve bağlı kuruluşları, mimar/mühendis birlikleri, ticaret odaları, ticaret borsaları, hazine ve dış ticaret müsteşarlıkları, sanayi ve ticaret odaları, PTT müdürlükleri, Türk Telekomünikasyon A.Ş., Turkcell, Vodafone İski, Aedaş vb kurum ve kuruluşlar ve Müdürlükleri, maliye bakanlığı, karayolları, çalışma bakanlığı, her türlü bakanlıklar ve bağlı kurum ve kuruluşları, valilikler, kaymakamlıklar, il ve ilçe özel idareleri, ticaret sicil müdürlükleri, T.C. Merkez bankası, özel daireler, belediyeler, burada sayılsın sayılmasın her türlü resmi ve hususi daireler, hakiki ve hükmi şahıslar nezdinde şirketimizi tam bir yetki ile temsile, belirlenen parasal sınır içerisinde kalmak kaydı ile ilzama, üçüncü kişiler ile sözleşmeler akt ve imzalamaya, şirketimiz adına gayrimenkuller, motorlu nakil vasıtaları satın almaya, satın almayla ilgili merciler nezdinde kayıt ve tescil ettirmeye, ipotekleri tesis ve tesis edilenleri fek ettirmeye, rehin ve mülkiyeti sınırlayıcı hakları kaldırmaya, şirketimizin hak ve menfaatlerini savunmak için gerekli her türlü iş ve işlemleri yapmaya yetkilidir.
c. C Gurubu İmza Yetkilileri; şirkete hizmet veya benzeri bir akitle bağlı çalışanlar arasından seçilecek olup Satış/Satın Alma/Muhasebe Sorumlusu Ünvanı ile ve 40.000,00 TL (kırkbintürklirası) lık parasal sınır içerisinde kalmak suretiyle Türkiye Cumhuriyeti hudutları dahilinde tapu -kadastro müdürlükleri, vergi daireleri, defterdarlık, sosyal sigortalar kurumu, bölge çalışma müdürlükleri, çevre ve şehircilik bakanlıkları ve bağlı kuruluşları, mimar/mühendis birlikleri, ticaret odaları, ticaret borsaları, hazine ve dış ticaret müsteşarlıkları, sanayi ve ticaret odaları, PTT müdürlükleri, Türk Telekomünikasyon A.Ş., Turkcell, Vodafone, İski, Aedaş vb kurum ve kuruluşlar ve Müdürlükleri, maliye bakanlığı, karayolları, çalışma bakanlığı, her türlü bakanlıklar ve bağlı kurum ve kuruluşları, valilikler, kaymakamlıklar, il ve ilçe özel idareleri, ticaret sicil müdürlükleri, T.C. Merkez bankası, özel daireler, belediyeler, burada sayılsın sayılmasın her türlü resmi ve hususi daireler, hakiki ve hükmi şahıslar nezdinde şirketimizi tam bir yetki ile temsile, belirlenen parasal sınır içerisinde kalmak kaydı ile ilgili merciler nezdinde kayıt ve tescil ettirmeye, ipotekleri tesis ve tesis edilenleri fek ettirmeye, rehin ve mülkiyeti sınırlayıcı hakları kaldırmaya, şirketimizin hak ve menfaatlerini savunmak için gerekli her türlü iş ve işlemleri yapmaya, T.C. Merkez Bankası, Kambiyo Şube Müdürlüğü'ne, bankalara, verilecek her türlü taahhütname ve belgeleri imzaya, şirketin bankalardaki alacaklı ve borçlu hesapları üzerine [illegible] bulunmaya, üçüncü kişilerden alınıp bankalara tahsile verilecek çek senet'lerin ciro edilmesine, senetlerin tahsili, iştira ve iskonto işlemleri neticesinde şirket hesaplarına geçirilmesine, bankalar nezdinde açılmış veya [illegible] Akreditifler üzerinde gerekli değişiklikler yapmaya, bankalar nezdinde hesap açtırılmasına, para birimlerinin birbirine çevrilmesi için bankalara talimat verilmesine, ihtarname çekmeye, muhasebenin fiilen sevk ve idaresinden sorumlu olmak üzere muhasebedeki her türlü işlemleri yapmaya, vergi daireleri, sosyal sigortaları kurumları ve ilgili kurum ve kuruluşlardan e-tebligat, e-fatura işlemleri için gerekli başvuruları yapmaya, şifreleri almaya, değiştirmeye, yenilemeye, bunlara dair taahhüt ve beyannameleri imzalamaya, Şirketimiz tarafından yapılacak ihracat ve ithalat işlemlerindeki her türlü resmi evraklarda fatura tanzimi, çeki listelerinin tanzimi, konşimentoların hamule senetlerinin düzenlenmesi, ATR 1, EUR 1 Menşei şahadetnamelerinin düzenlenmesi, imzalanması ve buna benzer işleri yapmaya, bu hususlarda şirketimizi temsile yetkilidir.
d. Yukarıdaki maddelerde sayılan tüm iş ve işlemlerin ifasında, A Grubu imza yetkilileri münferiden yetkilidir.
6. Bu yetki ve sorumlulukların kullanımında Üst derecedeki imza yetkilileri her zaman alt derecedeki imza yetkilerine de sahiptir.

Yönetim Kurulu Başkanı
Metin Levi İmza
(TC 33886769280)

(5/A)(29/57631)

Türkiye Cumhuriyeti 08 Kasım 2016 Tarih: 15/08/2016
Yev.No: (A)

T.C.
İSTANBUL 10.
NOTERLİĞİ

İSTANBUL 10. NOTERİ
ŞABAN ERTÜRK

LALELİ GENÇTÜRK
CD.YILDIZ HAN NO:27
K:3 EMİNÖNÜ 34470
FATİH / İSTANBUL
Tel:+902125282295
Fax:+902125115429

No 10720

DÜZENLEME ŞEKLİNDE VEKALETNAME

SÜRELİDİR: Bu vekaletname **15.08.2017 (Onbeş Ağustos İkibinonyedi) Salı** günü mesai bitimine kadar geçerlidir.

№ 13419

Onbeş Ağustos İkibinonaltı, Pazartesi günü 15/08/2016
Aşağıda mühür ve imzası bulunan ben İSTANBUL 10. NOTERİ **Şaban ERTÜRK** Yerine İmzaya Yetkili Başkatip **Soner AYÇİÇEK** Laleli Gençtürk Cd.yıldız Han No:27 K:3 Eminönü 34470 Fatih / İstanbul adresindeki dairemde görev yaparken davet üzerine işlerinin yoğunluğu nedeni ile nedeni ile gidilen **Topkapı Yılanlı Ayazma Yolu Yeşil Plaza No:15/16 Zeytinburnu / İSTANBUL** adresinde **9500459611** vergi numaralı Topkapı Yılanlı Ayazma Yolu Yeşil Plaza No:15/16 Zeytinburnu / İSTANBUL adresinde faaliyette bulunan **YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK ANONİM ŞİRKETİ** adına **YETKİLİSİ** olarak hareket eden, gösterdiği **Sarıyer Nüfus Müdürlüğü'nden** verilmiş **04/08/2009** tarih, **12139** kayıt, **L11** seri ve **278539** numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre **Sakarya** ili, **Hendek** ilçesi, **Karadere** mahallesi/köyü, **42** cilt, **51** aile sıra, **27** sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı **Mustafa** , ana adı **Fatma Yücel** , doğum tarihi **15/6/1962** , doğum yeri **İstanbul** olan, **54703350108** T.C. kimlik numaralı, halen **Tarabya Mah. Kasımpatı Sk. No: 19 / 2 Sarıyer / İSTANBUL** adresinde oturduğunu ve **okuryazar olduğunu** bildiren ilgili **KAMİL ENGİN YEŞİL** , **DÜZENLEME ŞEKLİNDE VEKALETNAME** düzenlenmesini istedi. İlgilinin kimliği hakkında yukarıda yazılı belge ile kanı sahibi olduğum gibi bu işlemi yapma yeteneğinin bulunduğunu ve ilgiliden **KAMİL ENGİN YEŞİL** adlı kişinin okuryazar olduğunu anladım. **İSTANBUL 10**. Noterliği'nden **24/06/2015** tarih ve **8534** yevmiye no ile tasdikli imza sirkülerinin incelenmesinden **YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK ANONİM ŞİRKETİ** ünvanlı şirketi **12/06/2015** tarihinden itibaren **MÜNFERİT 3 YIL** süre ile temsile **KAMİL ENGİN YEŞİL** isimli kişinin yetkili olduğu görüldü. İlgili **KAMİL ENGİN YEŞİL** şu suretle söze başladı.

"Şirketimizin sahibi veya hissedarı bulunduğu veya bulunacağı İSTANBUL İLİ, İLÇELERİ, KÖYLERİ ve HUDUTLARI dahilinde bulunan tüm gayrimenkulleri dilediği bedel ve şartlarla noterde yapılacak satış vaadi sözleşmeleri ve/veya hertürlü satış vaadi sözleşmeleri ile satmaya, sözleşmelerinin tüm koşullarını belirlemeye, satış vaadi bedellerini tahsile, yapılmış veya yapılacak satış vaadi sözleşmelerini tadil ettirmeye, fesh etmeye,tapuda şerh ettirmeye, şerhi terkin ettirmeye, satılan gayrimenkulleri geri kiralamaya, geri kiralama sözleşmelerinin tüm koşullarını belirlemeye, istenecek belgeleri temin tanzim ve imzaya, ödenmesi gereken vergi, harç ve primleri ödemeye, fazla ödenenleri geri almaya, bu konular ile ilgili şirketimizi son dereceye kadar temsile 15.08.2017 (Onbeş Ağustos İkibinonyedi) Salı günü mesai bitimine kadar münferiden mezun ve yetkili olmak üzere baba adı **Süleyman** doğum tarihi **26/4/1974** olan **42691249344** T.C.Kimlik Numaralı **ABDULLAH ATICI** , baba adı **Mehmet** doğum tarihi **29/6/1979** olan **13888549400** T.C.Kimlik Numaralı **ASLI ÇAĞLAYAN PEKİYİ** tarafımdan vekil tayin edildi." diye sözlerini bitirdi.

Yazılan bu tutanak, okuryazar ilgiliye okunması için verildi. Okudu. Gerçek isteklerinin aynen yazıldığını okuryazar ilgilinin bildirmesi üzerine okuryazar ilgili tarafından ve tarafımdan imzalandı, mühürlendi. (Onbeş Ağustos İkibinonaltı) Pazartesi günü 15/08/2016

İLGİLİ
YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK ANONİM ŞİRKETİ
Topkapı Yılanlı Ayazma Yolu Yeşil Plaza No:15/16 Zeytinburnu / İSTANBUL
YETKİLİSİ: **KAMİL ENGİN YEŞİL**

MÜSTENİDATTIR
Tek Başına Kullanılamaz

İSTANBUL 10. NOTERİ
Şaban ERTÜRK

Yerine
İmzaya Yetkili Başkatip
Soner AYÇİÇEK

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir
O154 A / S Yazı : 3 / 0 Kod: 1.19.1
NBS NO: 201608150340010 - 5502761459

A-1 / 1 - 1

İMZA SİRKÜLERİ №04454

ÜNVANI : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

ADRES : Cevizlibağ Vlandi Ayazma Yolu No.15 Yeşil Plaza K.18 Zeytinburnu / İSTANBUL

YETKİLİLER : KAMİL ENGİN YEŞİL 54703350108 , UĞURCAN GİRAY 53258144876 , SELÇUK CANPOLAT 23854725950

YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : METİNDE YAZDIĞI ŞEKİLDE

TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 07.04.2016 tarihinden itibaren 3 YIL

TİCARET SİCİL NO - NO : İSTANBUL - 393536

VERGİ DAİRESİ - NO : 024234 DAVUTPAŞA - 4700032863

Yukarıda adresi yazılı YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirkete T.C.İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğünden 11/04/2016 tarihinde temin alınan İstanbul 10.Noterliğinden 08/04/2016 tarih ve 4085 yevmiye no ile tescilli 07.04.2016 tarihli genel kurul kararının ve yine aynı noterliğin 11/04/2016 tarih ve 4152 yevmiye no ile tescilli 07.04.2016-16 nolu yönetim kurulu kararına ilgili maddelerine göre;

07.04.2016 tarihli genel kurul kararı

Madde 8 : Gündemin 8.Maddesinin görüşülmesine geçilmiştir. Şirketin Yönetim Kurulu Üyeliklerine 3 yıl süreyle görev yapmak üzere;

1-Bağımsız yönetim kurulu Üyesi sıfatıyla 38743505672 T.C.Kimlik no'lu Yeşilköy Mah. Bukeli Sok. Ünlü Sitesi A-4 Blok Ha:6 İç Kapı Hark Bakırköy / İstanbul adresinde ikamet eden Ferman Özgür Altun'un,

2-Bağımsız yönetim kurulu Üyesi sıfatıyla 27310612440 T.C.Kimlik No'lu 19 Mayıs Mah. Şemsettin Günaltay Cad. No:158/15 Kadıköy/İstanbul adresinde ikamet eden Hamdi Selçuk Tuğrul'un

3-54703350108 T.C.Kimlik no'lu Tarabya Mah. Kızumpası Sok. 39/2 Sarıyer/İstanbul adresinde ikamet eden Kamil Engin Yeşil'in

4-23854725950 T.C.Kimlik no'lu Barış Mah. Adakent Cad. No:1/43 Beşiktaş/ İstanbul adresinde ikamet eden Selçuk Canpolat'ın

5-53258144876 T.C.Kimlik no'lu Yeşilkent Mah. Ardıçlı Leylek Sok. No:19/1 Avcılar İstanbul adresinde ikamet eden Uğurcan Giray'ın

6-İstanbul Ili, Bakırköy İlçesi Şenlikköy Mah. Çatal Sok. 11-13 adresinde mukim, 41032755322 T.C. Kimlik No'lu Bekir Yüksekdağ'ın

7-41041550482 T.C. Kimlik no'lu Yenidoğan Mah. 45 Sok. No:12/A Zeytinburnu/İstanbul adresinde ikamet eden Menderes Kühürcü'ün

seçilmelerine ve bu sürenin sonunda herhangi bir nedenle Genel Kurul'un gecikmesi halinde Genel Kurul toplanıp yeni üyelerinin seçimine kadar mevcut üyelerin görev ve yetkilerinin devamına oybirliği ile karar verildi.

07.04.2016/56 nolu yönetim kurulu kararı

Madde 1: Yönetim Kurulu Başkanlığı'na 54703350108 T.C.Kimlik No'lu Kamil Engin Yeşil, Başkan Vekilliği'ne 53258144876 T.C.Kimlik No'lu Uğurcan Giray ve Üyeliklere İlgi 23854725950 T.C.Kimlik No'lu Selçuk Canpolat, 41041550482 T.C.Kimlik No'lu Menderes Kühürcü, 41032755322 T.C.Kimlik No'lu Bekir Yüksekdağ'ın ve Sermaye Piyasası Kurulu Seri VI No.11 sayılı tebliğin 38.maddesi gereği olarak 38743505672 T.C.Kimlik No'lu Ferman Özgür Altun ve 27310612440 T.C.Kimlik No'lu Hamdi Selçuk Tuğrul'un bağımsız üye sıfatıyla görev yapmalarına,

Türkiye Cumhuriyeti №04454

Madde 2-Şirketi temsil ve ilzamın

Kamil Engin Yeşil'in müdürü ve müstakil imzası,

Uğurcan Giray ve Selçuk Canpolat'ın iki müşterek imzası ile olmasına oy birliği ile karar verildi demiş olduğundan, şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamın onaylanmasını talep ederim.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN [...]

KAMİL ENGİN YEŞİL

İMZA İMZA İMZA

[...] UĞURCAN GİRAY

İMZA İMZA

[...] SELÇUK CANPOLAT

İMZA İMZA İMZA

MÜSTENİDATTIR Tek Başına Kullanılamaz

TÜRKİYE CUMHURİYETİ HOFUS CEZASI

MÜSTENİDATTIR Tek Başına Kullanılamaz

№ 13419

09 Kasım 2016

GYO YAZISI

YEŞİLGYO

Tarih: 26.12.2019

Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İstanbul ili, Tuzla ilçesi, 7454 Parselde yer alan Gayrimenkul üzerine, - Zeki Erkin Büte lehine 750.000.-TL tutarında, 0.dereceden, kanuni faizle, FBK müddetle 19.02.2013 tarihli, 2503 yevmiye, Mustafa Akman lehine 750.000.-TL tutarında, 0.dereceden, kanuni faizle, FBK müddetle 19.02.2013 tarihli, 2503 yevmiye, Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 95.000.000.-TL tutarında, 1.dereceden, yıllık % 36 değişken faizle, FBK müddetle 10.02.2017 tarihli, 2634 yevmiye, ipotek, Şirketimiz ile yukarıdaki belirtilen tarihte ve adı geçen banka arasında akdedilen krediler proje finansmanı için tesis edilmiştir.

Saygılarımızla,

Yaşar ALTIPARMAK Cengiz DİLLİ

YEŞİLGYO
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yılanlı Ayazma Yolu Yeşil Plaza No:15 K:18 Topkapı/İST.
T: 0212 709 37 45 F: 0212 353 09 09 T.C. Sicil No:303536
www.yesilgyo.com Çıkarılmış Sermaye: 235.115.706. 01 TL.
Davutpaşa Vergi Dairesi: 470 0032 861

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

SPK-BDDK- LİSANS

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.

İlkay 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.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.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

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askeriocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr 1/1

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

20 Kasım 2012

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-114 – 23346
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 maddesine 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 (ı) bendinde belirtilen değerleme uzmanı tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümante 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 (ı) 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.

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 08 71
İnternet adresi: www.bddk.org.tr