

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

1.2 UYGUNLUK BEYANI

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

2. RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1. TALEP TARİHİ** : 01.11.2019
- 2.2. RAPOR NUMARASI** : KD-GR-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 değerlendirme tarihi itibarıyla Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ait 57 adet bağımsız bölümün piyasa satış değerinin belirlenmesi konusunda değerlendirme tarihi itibarıyla değerlendirme raporunun Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenmesidir.

2.6. RAPORU HAZIRLAYAN

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

2.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

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

Kare Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi Sorumlu Değerleme Uzmanları Tablosu

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

2.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ: 01.11.2019

2.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ :

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

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

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

3.DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

3.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ BİLGİLERİ

KARE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

Telefon/ Faks : 0 (212) 873 49 49

Yetki: Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun, Seri: VIII, No 35 Sayılı " Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek Şirketlere ve bu şirketlerin Kurulca listeye alınmalarına ilişkin Esaslar Hakkında Tebliğ " çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere SPK' nın 30.06.2011 tarih yazısı ile listeye alınması üzerine değerlendirme faaliyetine başlamıştır.

3.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Telefon : 0 (212) 709 3745

Faks : 0 (212) 353 0909

E-Posta : bilgi.ygyo@yesilgyo.com

3.3.MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

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

4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

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

4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)' ne göre Türkiye nüfusu 2018 yılında toplam 82.003.882 kişi olup, bu nüfusun, 41.139.980' i erkek ve 40.863.902' si kadından oluşmaktadır.

Yıl	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	82.003.882	41.139.980	40.863.902
2017	80.810.525	40.535.135	40.275.390
2016	79.814.871	40.043.650	39.771.221
2015	78.741.053	39.511.191	39.229.862
2014	77.695.904	38.984.302	38.711.602
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2009	72.661.312	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 sezonu ile birlikte, Temmuz ve Ağustos aylarında cari işlemler hesabı sırasıyla 1,2 milyar Dolar ve 2,6 milyar Dolar fazla verirken ilk sekiz ayda cari işlemler hesabı geçen senenin aynı dönemindeki 31,1 milyar dolar açıktan 1 milyar dolar fazlaya dönmüştür. Eylül ayına ilişkin öncü turizm verileri cari işlemler hesabının fazla vermeye devam edeceğini gösterirken 2019 yılının tamamında Türkiye ekonomisinin sınırlı da olsa cari işlemler fazlası vereceğine işaret etmektedir.

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

Düşük küresel emtia fiyatlarının yanında TL'deki oynaklığın sınırlı kalması ve ılımlı iç talep koşulları sayesinde enflasyon dinamiklerinde iyileşme devam etmektedir. 2018 sonunda %20,3 olan genel TÜFE yıllık enflasyonu ilk yarı sonunda indiği %15,7'den Eylül sonunda %9,3 ile Ocak 2017'den sonraki en düşük seviyeye indi. Genel enflasyondaki gerilemede mal fiyatları

öne çıkarken hizmet grubunda enflasyondaki iyileşme daha yavaş gerçekleşmektedir. Eylül itibarıyla mal grubunda enflasyon %8,0 iken, hizmet enflasyonu %12,54 seviyesinde bulunmaktadır. Bununla birlikte, yurtiçi üretici fiyatları yıllık enflasyonu Eylül itibarıyla %2,4 ile son üç yılın en düşük seviyesine inerek maliyet baskısının da hafiflediğini göstermektedir.

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

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

4.1.3 GAYRİMENKUL 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 değişimlerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre fazlalaşıp azalabilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2014 yılında konut satışları 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 adet olarak gerçekleşmiştir. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.490.314 âdete ulaşırken, 2018 yılda söz konusu rakam 1.375.400 adet olmuştur.

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

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

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

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerinde 'sürdürülebilir karlılık ve risk yönetimi'

kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır. 2020 yılında sektörün 2019 yılına göre daha canlı bir eğilim göstermesi beklenebilir.

4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

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 ilin 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, tersane 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 konumlandır.

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 OTELCİLİK 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
YEVMIYE NO : 9386
CİLT NO : 336
SAHİFE NO : 33172
TAPU TARİHİ : 15/05/2018
EDİNME SEBEBİ : Kat İrtifakı Tesis
ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 03.12.2019 tarihinde saat 11:53 itibarıyla temin edilen ve birer örneğı rapor ekinde sunulan tapu kayıtlarına göre, rapor konusu taşınmazın üzerinde aşağıda belirtilen takyitlerin bulunduğı 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 (Açıklama : 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

Mülkiyeti Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik Anonim Şirketi'ne kayıtlı 57 adet taşınmazın 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

Mülkiyeti Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik Anonim Şirketi'ne kayıtlı 57 adet taşınmazın tamamı üzerinde (Müşterek):

-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 işleminden tescil edilmiştir. 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 tarihli 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 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 bilmeseyse 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 değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

6.3. GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

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

nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

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

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Raporda proje geliştirme yapılmıştır.

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

Değerleme konusu mülkün bulunduğu 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.

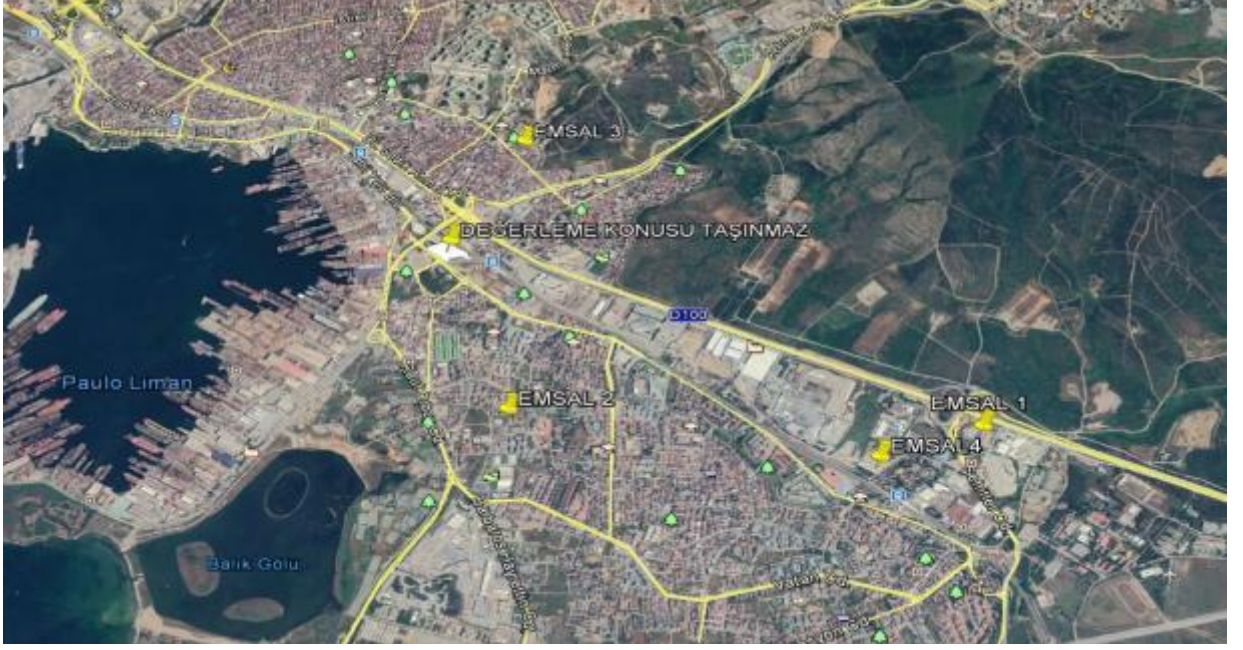
8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

- 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, Aydınli Mahallesiinde, 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 Mahallesiinde, imarın 7550 ada 2 parsel üzerinde, konut lejantlı, E:1,6, Ayırık 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, Aydınli Mahallesiinde, imarın 8700 ada 5 ve 6 parsel üzerinde, konut lejantlı, Ayırık 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 Mahallesiinde, 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, Aydınli 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

Hâsilat 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 imatları 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 imatları tamamlanmış 57 adet taşınmazın % 100 bitmişlik haliyle nihai satış değeri KDV hariç ~**26.370.000,00.-TL** (YirmialtılmilyonüçyüzyetmişbinTürkLirası) 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 değerlendirme yöntemlerinden, “ Emsal Karşılaştırma Yöntemi ” nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz.**

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır. Mülkiyetleri Yeşil GYO' ya ait olmayan bağımsız bölümlerin takyidat sorgulamaları 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 sorgulamaları 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 aynı 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.

Mülkiyeti Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. adına kayıtlı ancak Yeşil GYO ile aralarında satış vaadi sözleşmesine konu 57 adet bağımsız bölüm üzerinde bulunan ipotekler, Yeşil GYO'nun proje finansmanı için tesis edilen ipotek olduğunu belirtir beyan yazısına istinaden bu 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 (elliyed) 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 HARIÇ	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 HARIÇ	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 HARIÇ	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
KARAYERİMLERİ EKİPMANLARI
Cumhuriyet Mah. Atatürk Bulvarı, Ekinoks
Residence E1 Blok Kat:3 D:23 Şişli/İstanbul
T: 0212 873 49 49 F: 0212 873 49 50
Beylikdüzü V.D. 524 058 1933

12.EKLER







İMAR DURUMU

T.C. TUZLA BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	Ad Soyad : YEŞİL GLOBAL İNŞ.TURİZM OTELÇİLİK A.Ş. Adres : Güzelyalı Mah. Enes Sok. No:79
Sayı : 2017/2183 Tarih : 23.03.2017	Pendik/İSTANBUL İlgili : 14.03.2017 tarih ve 2183 sayılı yazıya / dilekçeye karşılıkdır.
İMAR DURUMU	
İmar durumu ve imar şartları ile ilgili imar planı ve imar mevzuatına uygun olarak boyutlandırılmış ve aşağıda gösterilmiştir. Bu imar durumu ile yalnızca proje tasarımları, imar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiçbir fark edilemez. Proje ile mevcut emsal oranı tabii olarak plan imar ve uygulama kriterleri ile belirlenmiş olup, mevcut emsal oranı, 1000 m ² alan başına 1.75 emsal olarak belirlenmiştir. Parşel mevcut sınırları katmanlı olarak imar planı ile 23. maddesine tabi değildir. İmar yoluna ve kadastro yolu cepheleri olmadan uygulanamaz.	
(A) ile gösterilen kısım yola terk edilmeden uygulama yapılamaz.	
— 1000m ² emsal alanı, prestij ve sahil caddeleri kentsel estetik komisyonuna tabidir. — Sahibi Gökçen Maria kriterlerine göre uygulamaya geçecektir.	
Meri İmar Planı	
Adı : Tuzla Evliya Çelebi, Yazla, İstasyon Ve Cami Mahalleleri 1.Etap Uygulama İmar Planı Tasdik Tarihi : 15.10.2012-27.10.2013 Ölçeği : 1/1000 Mahalle : Aydın Kadastro : 21	Bina Yüksekliği : Hmax 6 kat Bina Derinliği : Plan Notu On Bahçe Mesafesi : Plan Notu Yan Bahçe Mesafesi : Plan Notu Arka Bahçe Mesafesi : Plan Notu Kot Alınacak Nokta : Plan Notu Avan Proje : Plan Notu Plan Fonksiyonu : Ticaret Hizmet Alanı
Plan No : 1652B Cadde : Sahil Bulvarı Pafta : 21 Ada : -- Parsel : 7454 Yüzölçümü : 17063.91m ²	İnşaat Nizamı : Plan Notu Bina Sahası : Emsali : Plan Notu İnşaat Sahası : Emsali : 1.75 İfraz Şartları : Cephe : -- Çatı Arası : Sahne : -- Bağımsız Bölüm : Yapılabilir : -- Yapılamaz :
İmar durumu, imar planı ve imar mevzuatına uygun olarak tanzim ve imza edildi.	
Raporör Selda ÇARIKLI Şehir Plancısı 2017	İsmail ÇIKAR İmar ve Şehircilik Şefi 2017
İzzet GÖZEN İmar ve Şehircilik Müdürü V. 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

Şantiye Şefinin

1. Belgeli verilen kurum TÜİA BELEDİYESİ		2. Belgeli verilen yapının adresi İSTANBUL		3. Belgeli verilen yapı TÜİA		4. Belgeli verilen yapı TÜİA BELEDİYESİ		5. Belgeli verilen yapı TÜİA BELEDİYESİ		6. Belgeli verilen yapı TÜİA BELEDİYESİ		7. Belgeli verilen yapı TÜİA BELEDİYESİ		8. Belgeli verilen yapı TÜİA BELEDİYESİ		9. Belgeli verilen yapı TÜİA BELEDİYESİ		10. Belgeli verilen yapı TÜİA BELEDİYESİ		11. Belgeli verilen yapı TÜİA BELEDİYESİ	
Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal	
Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal	
Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal	
Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal	
Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal	
Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal	
Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal	
Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal	
Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal	
Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal	
Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal	
Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal	
Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal	
Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal	
Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal	
Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal	
Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal	
Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal	
Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal	
Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal	
Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal	
Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal	
Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal	
Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal	
Kırsal		Kırsal																			

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ Certificate of permission for use of building				Berkat / Kısıtlı	
				104290994	
1. Başvuru adresi: TULGA BELEDİYESİ		2. Başvuru tarihi: 26/04/2019		3. Başvuru no: 164 / 19	
4. Başvuru adresi: TULGA BELEDİYESİ		5. Başvuru tarihi: 26/04/2019		6. Başvuru no: 164 / 19	
7. Başvuru adresi: TULGA BELEDİYESİ		8. Başvuru tarihi: 26/04/2019		9. Başvuru no: 164 / 19	
10. Başvuru adresi: TULGA BELEDİYESİ		11. Başvuru tarihi: 26/04/2019		12. Başvuru no: 164 / 19	
13. Başvuru adresi: TULGA BELEDİYESİ		14. Başvuru tarihi: 26/04/2019		15. Başvuru no: 164 / 19	
16. Başvuru adresi: TULGA BELEDİYESİ		17. Başvuru tarihi: 26/04/2019		18. Başvuru no: 164 / 19	
19. Başvuru adresi: TULGA BELEDİYESİ		20. Başvuru tarihi: 26/04/2019		21. Başvuru no: 164 / 19	
22. Başvuru adresi: TULGA BELEDİYESİ		23. Başvuru tarihi: 26/04/2019		24. Başvuru no: 164 / 19	
25. Başvuru adresi: TULGA BELEDİYESİ		26. Başvuru tarihi: 26/04/2019		27. Başvuru no: 164 / 19	
28. Başvuru adresi: TULGA BELEDİYESİ		29. Başvuru tarihi: 26/04/2019		30. Başvuru no: 164 / 19	
31. Başvuru adresi: TULGA BELEDİYESİ		32. Başvuru tarihi: 26/04/2019		33. Başvuru no: 164 / 19	
34. Başvuru adresi: TULGA BELEDİYESİ		35. Başvuru tarihi: 26/04/2019		36. Başvuru no: 164 / 19	
37. Başvuru adresi: TULGA BELEDİYESİ		38. Başvuru tarihi: 26/04/2019		39. Başvuru no: 164 / 19	
40. Başvuru adresi: TULGA BELEDİYESİ		41. Başvuru tarihi: 26/04/2019		42. Başvuru no: 164 / 19	
43. Başvuru adresi: TULGA BELEDİYESİ		44. Başvuru tarihi: 26/04/2019		45. Başvuru no: 164 / 19	
46. Başvuru adresi: TULGA BELEDİYESİ		47. Başvuru tarihi: 26/04/2019		48. Başvuru no: 164 / 19	
49. Başvuru adresi: TULGA BELEDİYESİ		50. Başvuru tarihi: 26/04/2019		51. Başvuru no: 164 / 19	
52. Başvuru adresi: TULGA BELEDİYESİ		53. Başvuru tarihi: 26/04/2019		54. Başvuru no: 164 / 19	
55. Başvuru adresi: TULGA BELEDİYESİ		56. Başvuru tarihi: 26/04/2019		57. Başvuru no: 164 / 19	
58. Başvuru adresi: TULGA BELEDİYESİ		59. Başvuru tarihi: 26/04/2019		60. Başvuru no: 164 / 19	
61. Başvuru adresi: TULGA BELEDİYESİ		62. Başvuru tarihi: 26/04/2019		63. Başvuru no: 164 / 19	
64. Başvuru adresi: TULGA BELEDİYESİ		65. Başvuru tarihi: 26/04/2019		66. Başvuru no: 164 / 19	
67. Başvuru adresi: TULGA BELEDİYESİ		68. Başvuru tarihi: 26/04/2019		69. Başvuru no: 164 / 19	
70. Başvuru adresi: TULGA BELEDİYESİ		71. Başvuru tarihi: 26/04/2019		72. Başvuru no: 164 / 19	
73. Başvuru adresi: TULGA BELEDİYESİ		74. Başvuru tarihi: 26/04/2019		75. Başvuru no: 164 / 19	
76. Başvuru adresi: TULGA BELEDİYESİ		77. Başvuru tarihi: 26/04/2019		78. Başvuru no: 164 / 19	
79. Başvuru adresi: TULGA BELEDİYESİ		80. Başvuru tarihi: 26/04/2019		81. Başvuru no: 164 / 19	
82. Başvuru adresi: TULGA BELEDİYESİ		83. Başvuru tarihi: 26/04/2019		84. Başvuru no: 164 / 19	
85. Başvuru adresi: TULGA BELEDİYESİ		86. Başvuru tarihi: 26/04/2019		87. Başvuru no: 164 / 19	
88. Başvuru adresi: TULGA BELEDİYESİ		89. Başvuru tarihi: 26/04/2019		90. Başvuru no: 164 / 19	
91. Başvuru adresi: TULGA BELEDİYESİ		92. Başvuru tarihi: 26/04/2019		93. Başvuru no: 164 / 19	
94. Başvuru adresi: TULGA BELEDİYESİ		95. Başvuru tarihi: 26/04/2019		96. Başvuru no: 164 / 19	
97. Başvuru adresi: TULGA BELEDİYESİ		98. Başvuru tarihi: 26/04/2019		99. Başvuru no: 164 / 19	
100. Başvuru adresi: TULGA BELEDİYESİ		101. Başvuru tarihi: 26/04/2019		102. Başvuru no: 164 / 19	

Yapı Denetimi					
Mimar	101 Adı Soyadı	102 T.C. Kimlik no	103 Oda adı no	104 Adres	105 İmza
Mimar	SULTAN PINAR	27947421872	081010303	YENİLEME MAH. ÇATLAKÇI MAH. NO: 26 İÇ KAPI NO: 5 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL	MİZAN YAPI DENETİM LTD. ŞTİ Merkez Mah. Akmerkez Cad. 74. Sokak No: 1 D: 21 Kat: 21 Beşiktaş / İSTANBUL T: 0212 333 0541 F: 0212 054 5181
Statik	MUHAMMED ERGİ	50176510094	290201004	KARTALTEPE MAH. HAZİR ETTENİ DA. NO: 3 İÇ KAPI NO: 11 BAĞIRLAR / İSTANBUL	
Elektrik	ZAFER SÖZER	52437100076	327126727	ENYİETTEPE MAH. SARIÖL DA. NO: 5 İÇ KAPI NO: 1 EYÜPSULTAN / İSTANBUL	
Mechanical	ABDULLAH ÖZTÜRK	38000030006	0832200012	BAHÇEŞEHİR 1. KISIM MAH. FIRAT CAD. YAKUTTEPE BAĞEŞEHİR 3. BÖLGE SİTESİ ANI BLD. NO: 45 İÇ KAPI NO: 3 BAĞEŞEHİR / İSTANBUL	
Yapı Denetim Kuruluşu					
106 Kuruluş adı		107 Yürürlükte olan sayfa, T.C. Kimlik no	108 Yürürlükte olan sayfa	109 Adres	110 İmza
MİZAN YAPI DENETİM LIMITED ŞİRKETİ		RAMAZAN AYDIN, 13050403274	0205040180	ARNAVUTKÖY MERKEZ MAH. PEÇİN SK. - SİTE-1 BLOK NO: 1 İÇ KAPI NO: 21 ARNAVUTKÖY / İSTANBUL	
			109 Etiler belge no ve seri		
			109		
Mimar Proje Müellifi					
112 Adı Soyadı	113 T.C. Kimlik no	114 Oda adı no	115 Adres	116 İmza	
ADIL TOMRUKÇU	09540057112	13436	BAHÇEŞEHİR MAH. YERLİKÖY CAD. ATA-2 SİTESİ SİTE-5 NO: 30 ÇEKİRGEZ / İSTANBUL		
Enerji Kimlik Belgesi (EKB) Bilgileri					
117 EKB no	118 Form / Kuruluş adı	119 EKB kullanımı ve sayfa	120 EKB kullanımı sayfa no	121 Enerji Performans sınıfı	122 Enerji sınıfı etkiler sınıfı
YENİLEME 17296	ONUR BİLEK	ONUR BİLEK	040-34-0117	C	C
Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Bilgileri (Mevcut ise)					
123 YB sınıfı no	124 YB belgesi varken kuruluş adı	125 YB belgesi varken kuruluş adı no	126 Sürdürülebilir Yeşil Bina belgesi sınıfı		
Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının		127 Döndürme	128 Mühür tarihi	129 Mühür numarası	
13042-15		13042-15	28.03.2019	AD1847-21846	
130. Diğer Hususlar					
1- 03.04.2019 TARİHİ VE 1415186 YERİNDEN KURULUŞ TUTANAKI 2- 17.12.2018 TARİHİ VE 12000002-4798 SAYILI KONTROL GABARİ BELGESİ 3- 03.04.2019 TARİHİ VE 12140751-1189 SAYILI KONTROL GABARİ BELGESİ 4- 03.12.2018 TARİHİ VE 29160013547 SAYILI İZİN YAZISI 5- 31.12.2018 TARİHİ VE 21060001 SAYILI SÖZ YAZISI 6- 27.12.2018 TARİHİ VE 1190007 SAYILI RİHTİN VERİŞİ VE HAREKAT V.D. NÜDÜRLÜĞÜ YAZISI 7- 07.11.2018 TARİHİ VE 41000112041001 SAYILI KASIMÖR TESCİL BELGESİ 8- 03.04.2019 TARİHİ / TOPRAK PLANI ÖLÇÜM RAPORU 9- 13.12.2018 TARİHİ / YERİNDEN GÜVENLİK RAPORU 10- 17.02.2019 TARİHİ VE 1415186 YERİNDEN KURULUŞ MÜHÜRÜ / ELEKTRİK TESİSAT RAPORU 11- 17.02.2019 TARİHİ VE 1415186 YERİNDEN KURULUŞ YALITIM RAPORU 12- 17.02.2019 TARİHİ VE 1415186 YERİNDEN KURULUŞ İZİN RAPORU 13- 17.02.2019 TARİHİ VE 1415186 YERİNDEN KURULUŞ İZİN RAPORU					
YUKARIDAKİ BELGELERİN İSTİFACASI (DÜZENLENMİŞTİR)					
Yapı sahibinin 03.04.2019 günü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISIMLI KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri inceletmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı düzenleme hükümlerine uygun olduğu ve sağlanmasında ben ve sağlanmasında sakınca görülmediği tespit edilmiş, işlemlerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuatı uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırı olarak 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 YATAY MÜHÜRLEME 370079104 11.04.2019	AYDIN AYDIN YATAY MÜHÜRLEME 27300003204 11.04.2019	AYDIN AYDIN YATAY MÜHÜRLEME 24351000010 11.04.2019			
134 Başarıyla tetkik eden yetkili ad soyadı, unvanı, T.C. Kimlik no, imzası, tarih	135 Başarıyla tetkik eden yetkili ad soyadı, unvanı, T.C. Kimlik no, imzası, tarih	136 Diğer kedi			
BAKIR KOCAR YATAY KONTROL NÜDÜS VEHİLİ 1100007215 11.04.2019	BAKIR KOCAR YATAY KONTROL NÜDÜS VEHİLİ 1100007215 11.04.2019	21533583			

[illegible]

1. Ruhsat Verilen Kurum: TÜSİA BULGUTİSİ

2. Ruhsat verilen yapıların adresi:

3. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

4. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

5. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

6. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

7. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

8. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

9. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

10. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

11. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

12. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

13. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

14. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

15. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

16. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

17. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

18. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

19. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

20. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

21. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

22. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

23. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

24. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

25. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

26. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

27. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

28. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

29. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

30. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

31. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

32. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

33. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

34. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

35. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

36. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

37. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

38. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

39. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

40. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

41. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

42. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

43. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

44. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

45. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

46. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

47. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

48. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

49. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

50. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

51. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

52. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

53. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

54. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

55. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

56. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

57. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

58. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

59. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

60. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

61. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

62. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

63. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

64. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

65. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

66. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

67. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

68. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

69. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

70. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

71. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

72. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

73. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

74. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

75. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

76. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

77. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

78. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

79. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

80. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

81. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

82. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

83. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

84. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

85. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

86. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

87. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

88. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

89. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

90. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

91. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

92. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

93. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

94. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

95. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

96. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

97. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

98. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

99. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.10.2017

100. Ruhsatın veriliş sayısı: 900/17

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projesi

[illegible]

[illegible]

BELEDİYE ONAY BÖLÜMÜ

ÖN ONAY	MİMARİ TETKİK	B.A. TETKİK
METRAJ	YERİNDE TETKİK	RUHSAT
TEMEL ÖSTÜ VİZESİ	Y. RUHSAT ŞUBE ŞEFİ	İM.B. MÜDÜRÜ

THESE TERMS AND CONDITIONS APPLY TO ALL PURCHASES OF ANY PRODUCT OR SERVICE FROM THE COMPANY. BY PURCHASING A PRODUCT OR SERVICE FROM THE COMPANY, YOU AGREE TO THESE TERMS AND CONDITIONS. IF YOU DO NOT AGREE TO THESE TERMS AND CONDITIONS, PLEASE DO NOT PURCHASE A PRODUCT OR SERVICE FROM THE COMPANY.

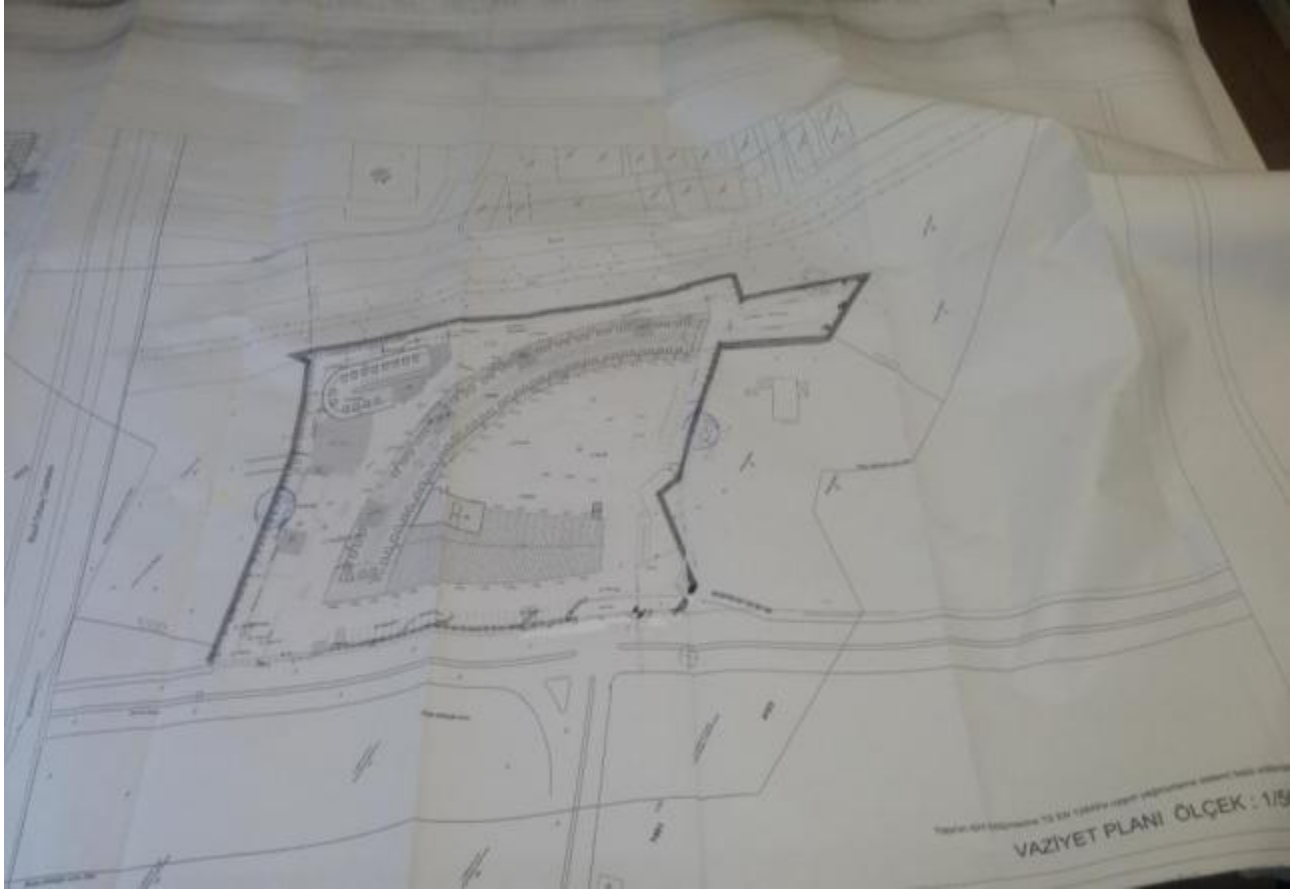
12. 10.11.2014 (1st year) 100% (100%)

KARŞI TARAF İZİN VERİLMİYOR KAPILAR			KARŞI TARAF İZİN VERİLMİYOR KAPILAR		
1	VERGİ DAİRESİ		11	VERGİ DAİRESİ	
2	SİCİL NO		12	SİCİL NO	
3	KONAK (BİREK)		13	KONAK (BİREK)	
4	Kİ		14	Kİ	
5	KARŞI		15	KARŞI	
6	KARŞI TARAF		16	KARŞI TARAF	
7	KİTAP	İL	17	KİTAP	İL
8	VERGİ	İLÇE	18	VERGİ	İLÇE
9	KARŞI		19	KARŞI	
10	KARŞI		20	KARŞI	
11	KARŞI		21	KARŞI	
12	KARŞI		22	KARŞI	
13	KARŞI		23	KARŞI	
14	KARŞI		24	KARŞI	
15	KARŞI		25	KARŞI	
16	KARŞI		26	KARŞI	
17	KARŞI		27	KARŞI	
18	KARŞI		28	KARŞI	
19	KARŞI		29	KARŞI	
20	KARŞI		30	KARŞI	
21	KARŞI		31	KARŞI	
22	KARŞI		32	KARŞI	
23	KARŞI		33	KARŞI	
24	KARŞI		34	KARŞI	
25	KARŞI		35	KARŞI	
26	KARŞI		36	KARŞI	
27	KARŞI		37	KARŞI	
28	KARŞI		38	KARŞI	
29	KARŞI		39	KARŞI	
30	KARŞI		40	KARŞI	
31	KARŞI		41	KARŞI	
32	KARŞI		42	KARŞI	
33	KARŞI		43	KARŞI	
34	KARŞI		44	KARŞI	
35	KARŞI		45	KARŞI	
36	KARŞI		46	KARŞI	
37	KARŞI		47	KARŞI	
38	KARŞI		48	KARŞI	
39	KARŞI		49	KARŞI	
40	KARŞI		50	KARŞI	
41	KARŞI		51	KARŞI	
42	KARŞI		52	KARŞI	
43	KARŞI		53	KARŞI	
44	KARŞI		54	KARŞI	
45	KARŞI		55	KARŞI	
46	KARŞI		56	KARŞI	
47	KARŞI		57	KARŞI	
48	KARŞI		58	KARŞI	
49	KARŞI		59	KARŞI	
50	KARŞI		60	KARŞI	
51	KARŞI		61	KARŞI	
52	KARŞI		62	KARŞI	
53	KARŞI		63	KARŞI	
54	KARŞI		64	KARŞI	
55	KARŞI		65	KARŞI	
56	KARŞI		66	KARŞI	
57	KARŞI		67	KARŞI	
58	KARŞI		68	KARŞI	
59	KARŞI		69	KARŞI	
60	KARŞI		70	KARŞI	
61	KARŞI		71	KARŞI	
62	KARŞI		72	KARŞI	
63	KARŞI		73	KARŞI	
64	KARŞI		74	KARŞI	
65	KARŞI		75	KARŞI	
66	KARŞI		76	KARŞI	
67	KARŞI		77	KARŞI	
68	KARŞI		78	KARŞI	
69	KARŞI		79	KARŞI	
70	KARŞI		80	KARŞI	
71	KARŞI		81	KARŞI	
72	KARŞI		82	KARŞI	
73	KARŞI		83	KARŞI	
74	KARŞI		84	KARŞI	
75	KARŞI		85	KARŞI	
76	KARŞI		86	KARŞI	
77	KARŞI		87	KARŞI	
78	KARŞI		88	KARŞI	
79	KARŞI		89	KARŞI	
80	KARŞI		90	KARŞI	
81	KARŞI		91	KARŞI	
82	KARŞI		9		

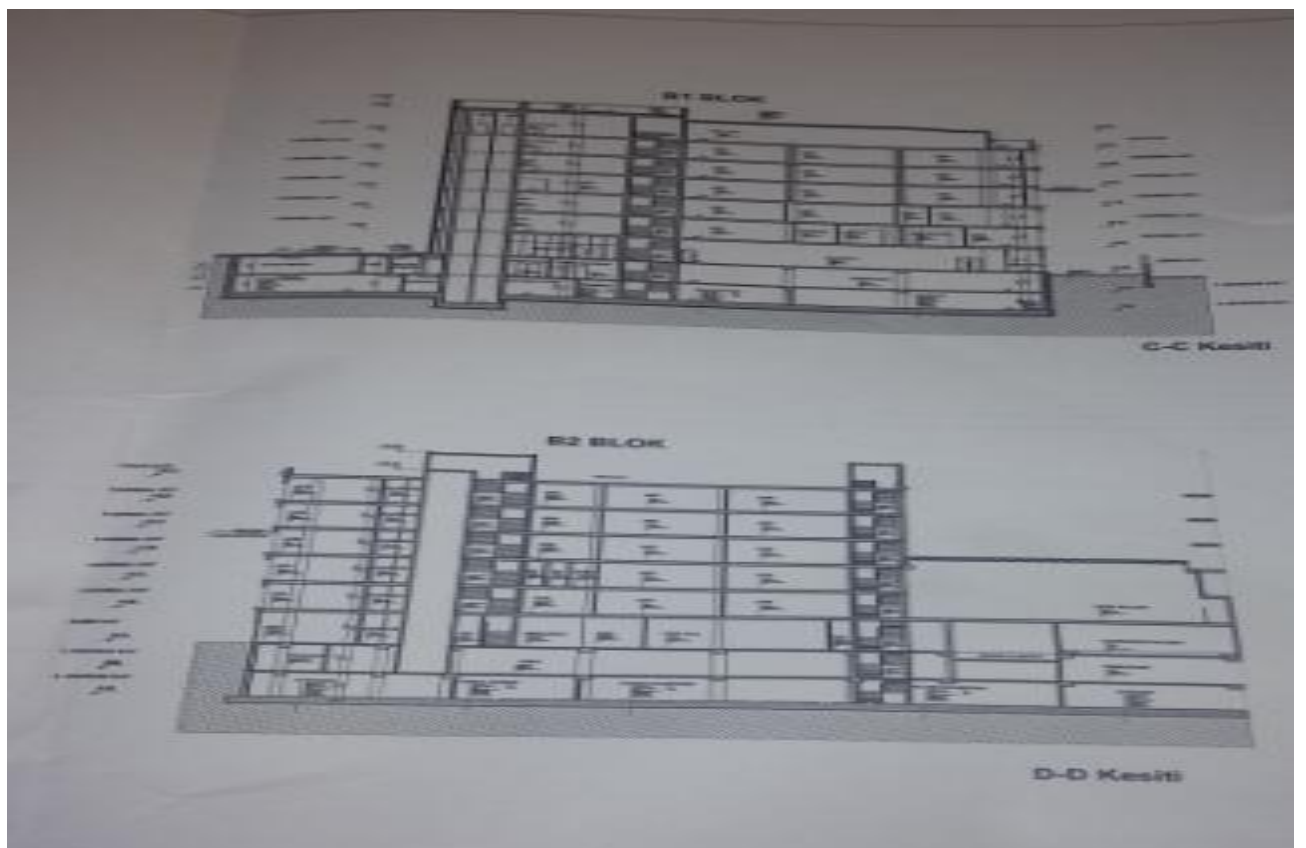
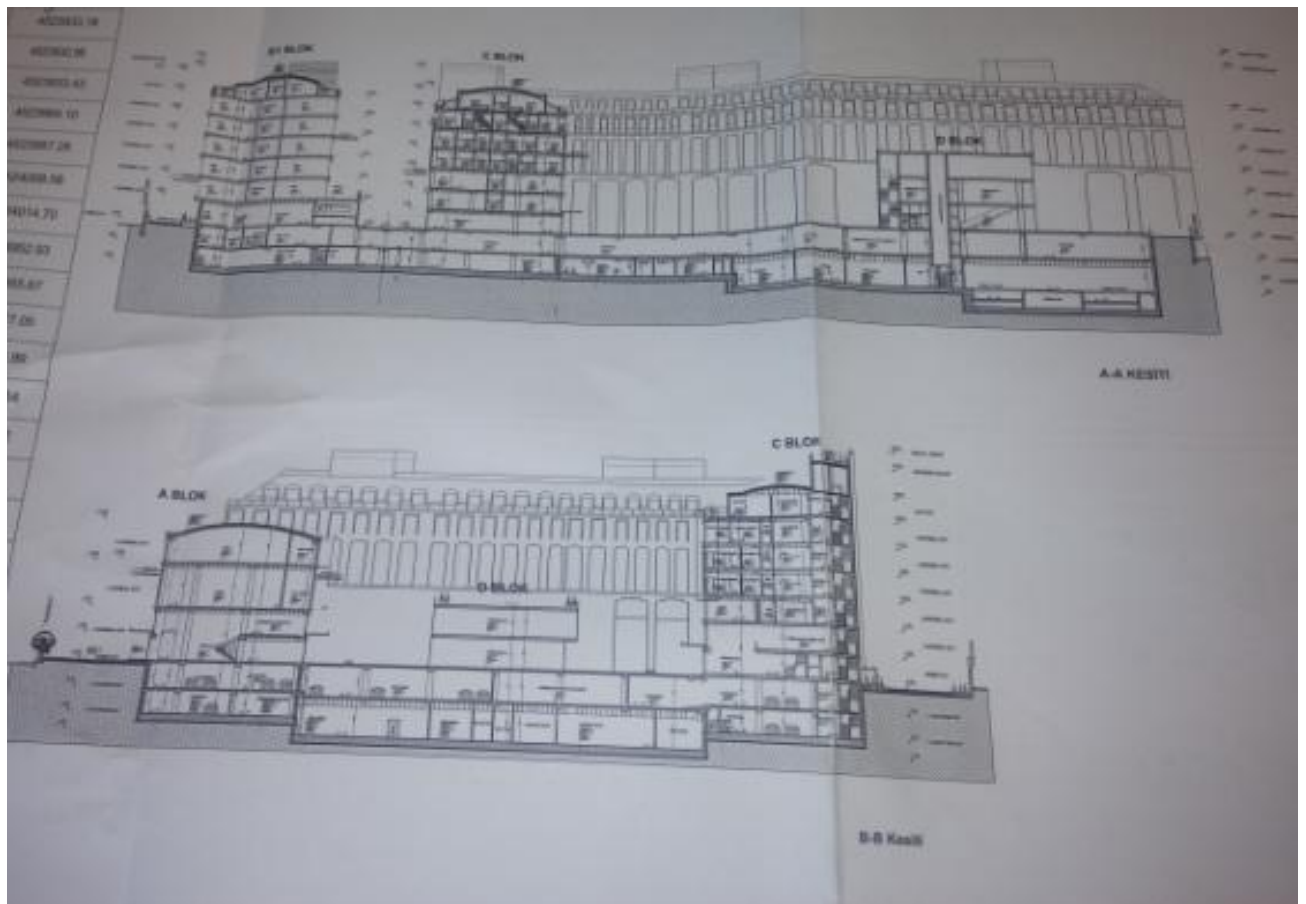
By using the term *metaphor* here we indicate:

[illegible]

VAZİYET PLANI



TUZLA ELEXIA BLOK BAZINDA ÖZET BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ						
BLOK	NİTELİK	NET ALAN	TOPL. BRÜT ALAN	ORTAK ALAN	GENEL BRÜT	BAĞ. KİL. SAYISI
A	DÜKKAN	2,049.37	2,588.25	3,670.26	4,578.91	8
	OFİS	2,098.76	2,183.80		3,863.40	16
	TOPLAM	4,148.13	4,772.05		8,442.31	24
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	8
	TOPLAM	27,732.36	30,506.19	32,179.18	62,685.37	33
PROJE TOPLAMI						



*ARSANIN :

Şİ _____ İSTANBUL

İLÇESİ _____ TUZLA

MAHALLESİ EVLİYA ÇELEBİ

CADDE _____ SAHİL BULVARI

PAFTA _____ 21

ADA _____

PARSEL : 7454

*TAKS. HESABI

ARSA ALANI : 11.850,31 m²

TAKS.15-40

KULLANILAN T.A.K.S. ALANI=ARSA ALANI+T.CELİK ALANI+K.İSAL ALANI (T.A.K.S.)

TOPLAM T.A.K.S. ALANI= 6.752,00 m²

6.752,00 m² + 6.825,55 m² (TAKS. HESAP)

*EMSAL HESABI

ARSA ALANI : 11.850,31 m²

EMSAL:1,18

KULLANILAN EMSAL ALANI=ARSA ALANI x 1,18 = 13.982,36 m²

*EMSALE ESAS KAT ALANLARI

0. BOZULAN KAT EMSALE ESAS KAT ALANI	0,00 m ²
2. BOZULAN KAT EMSALE ESAS KAT ALANI	1.898,37 m ²
1. BOZULAN KAT EMSALE ESAS KAT ALANI	191,25 m ²
ZEMİN KAT EMSALE ESAS KAT ALANI	0,00 m ²
1. KAT EMSALE ESAS KAT ALANI	4.070,00 m ²
2. KAT EMSALE ESAS KAT ALANI	4.000,00 m ²
3. KAT EMSALE ESAS KAT ALANI	4.015,75 m ²
4. KAT EMSALE ESAS KAT ALANI	3.213,91 m ²
5. KAT EMSALE ESAS KAT ALANI	3.100,80 m ²
6. KAT EMSALE ESAS KAT ALANI	1.980,18 m ²

GENEL TOPLAM: 25.801,34 m²

25.801,34 m² = 25.801,34 m² (TAKS. HESAP)

*İNŞAAT ALANI

2. BOZULAN KAT İNŞAAT ALANI	0,00 m ²
2. BOZULAN KAT İNŞAAT ALANI	11.876,39 m ²
1. BOZULAN KAT İNŞAAT ALANI	11.701,89 m ²
ZEMİN KAT İNŞAAT ALANI	0,00 m ²
1. KAT İNŞAAT ALANI	6.004,40 m ²
2. KAT İNŞAAT ALANI	6.004,40 m ²
3. KAT İNŞAAT ALANI	6.000,00 m ²
4. KAT İNŞAAT ALANI	4.000,00 m ²
5. KAT İNŞAAT ALANI	4.000,00 m ²
6. KAT İNŞAAT ALANI	4.000,00 m ²

GENEL TOPLAM: 61.000,79 m²

*OTOPARK HESABI

TOPLAM GEREKEN MİN. OTOPARK SAYISI :

Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²

Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²

Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²

Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²

Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²
Yık. Alanı : 11.850,31 m²

A.İSAL = 1.945,39 m²

B.İSAL = 1.700,12 m²

C.İSAL = 2.884,85 m²

D.İSAL = 12.300,39 m²

E.İSAL = 4.015,75 m²

TOPLAM İNŞAAT ALANI = 19.157,90 m²

TOPLAM = 61.000,79 m²

SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 09/11/2016 Yev.No: (A)
T.C. İSTANBUL 10. NOTERLİĞİ	SURET	ÖRNEKTİR DÜZENLEME ŞEKLİNDE GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ
İSTANBUL 10. NOTERİ ŞABAN ERTÜRK	13419	
LALELİ GENÇTÜRK CD YILDIZ HAN NO:27 K:3 EMINÖNÜ 34470 FATİH / İSTANBUL Tel: +902125282295 Fax: +902125115429	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. Kasımpaşı 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 "Taraflar" ve birlikte "Taraflar" olarak anılacaktır, işbu ifade Taraflar'ın varislerini ve haleflerini de içine alacaktır. MADDE 2- TAŞINMAZ:	

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)

T.C.
İSTANBUL 10.
NOTERLİĞİ

İSTANBUL 10. NOTERİ
ŞABAN ERTÜRK

LALELİ GENÇTÜRK
CD YILDIZ HAŖ NO:27
K:3 EMINÖNÜ 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 değerlendirme fiyatları esas alınarak %20 oranında iskonto 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, iskan (yapı kullanma izin belgesini), satışa konu bağımsız bölümlerin Anahtar Teslimi'nden sonra, 12 ay içerisinde alacak olup tapuda cins tashihi yaparak kat mülkiyet tapularını ALICI'ya veya ALICI'nın göstereceği 3. kişilere teslim edecektir.

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 ferî'leri ALICI'nın talebi ile SATICI 3 gün içerisinde ödemeyi kabul ve taahhüt etmektedir.

SATICI, tapu devri yapılınca 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



KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli maktubuz 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)

T.C.
İSTANBUL 10.
NOTERLİĞİ

İSTANBUL 10. NOTERİ
ŞABAN ERTÜRK

LALELİ GENÇTÜRK
CD YILDIZ HAN NO:27
K:3 EMINÖNÜ 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 bildirmediği 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 anlaşılacak şekilde 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

Bu örnek dairede saklı aynı tarih ve
yevmiye numaralı aslının aynısıdır.

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)

09 Kasım 2016

13419

EK-2: MAHAL LİSTESİ

KONUTLARA AİT MAHAL LİSTESİ *	
DIŞ CEPHE	PREKAST CEPHE KAPLAMASI
DOĞRAMALAR	ALÜMİNYUM DOĞRAMA İSICAM
İÇ KAPILAR	MONOBLOK LAKE VEYA MUADİLİ KAPI
DIŞ KAPI	AHŞAP GIYDIRMELİ 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, KORİDÖR 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 AKRIKLIK DUŞ TEKNESİ VEYA KÖVET İLE DUŞAKABIN YAPILACAKTIR.
BANYO DOLAPLARI VE TEZGAHI	SUNTALAM VEYA MOFLAM 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. ÖLÇÜMELEME 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	FİTNESS SALONU, SAUNA, KAPALI YÜZME HAVUZU
OTOPARK	YÖNETMELİKLERE UYGUN SAYIDA OTOYERİ 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 İŞE BAĞIMSIZ BÖLÜM GİRİŞLERİNE KADAR ÇEKİLECEKTİR.

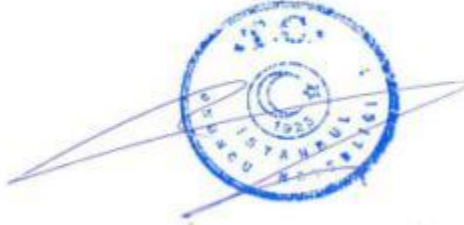
PROJE DAHİLİNDEKİ SOSYAL DONATILAR VE ORTAK ALANLARDAN SADECE KONUTLAR İLE SİTE YÖNETİMİ TARAFINDAN BELİRLENEN SAYILARDA OFİSLER YARARLANABİLECEKTİR.



İMZA



İMZA



09 Kasım 2016

13419

İli	İSTANBUL	 T.C. CUMHURİYETİ		Fotoğraf						
İlçesi	TUZLA									
Mahallesi	MERKEZ									
Köyü										
Sokağı										
Mevkii										
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	21	Ada No.		Parsel No.	7454	Yüzölçümü		
								ha	m ²	dm ²
									17.063,91	m ²
GAYRİMENKULÜN	Niteligi	ARSA								
	Sınırı	Planlıdır								
		Zemin Sistem No : 35476090								
	Edinme Sebebi	1/5 pay YEŞİL İÇMELER İNŞAAT TURİZM OTELÇİLİK LIMITED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken YEŞİL İÇMELER İNŞAAT TURİZM OTELÇİLİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tuzel Kipiliklerle Ünavın Değiştiği İşlemden.								
	Sahibi	YEŞİL İÇMELER İNŞAAT TURİZM OTELÇİLİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 3/5								
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	11862	121	11809		01/04/2013	Cilt No.				
Sahife No.	 NOT : Mülkiyet gayri menkulün mülkiyetinde olduğu ve mülkiyetinde olduğu.					Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				

MÜSTENİDATTIR
Tek Başına Kullanılamaz

Sıra No 129

İstanbul Ticaret Sicil
Müdürlüğü
Sicil Numarası: 682144

Ticaret Davası
YEŞİL GLOBAL İNŞAAT
TURİZM OTELÇİLİK
ANONİM ŞİRKETİ

Ticaret Merkezi: İstanbul
Zeytinburnu Topkapı Yolu
Aydın Yolu Yapı Plaza
No:15/16

Ticaret Merkezi ile sicil numarası ve Davası yukarıda yazılı bulunan Şirketin İstanbul 10.Nosifliğinden 20.1.2016 tarih 00746 sayılı ile onaylı yolsun kurulu kararının tasdi ve ilan intemisi olmakla, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak ve Müktefiyetinde vaktiyle tasdik edilmiş 27.1.2016 tarihinde tasdi edildiği ilan olunur.

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

Karar Tarihi: 11.01.2016

Karar No: 2

Gözetim: Şirketimizin Yeşil

İnşaat Turizm Otelçilik Ticaret A.Ş. ile Kolaylaştırılmış

Birleşme İşleminin

sonuçlandırılması, Birleşme

Şartlarına Uygunlaşması, Birleşme

İşlemlerinin tamamlanması hakkında,

Kanunlar K. Engin Yeşil,

Canlı Dill, Oğuz Akay

Şirketimizin Yönetim Kurulu'nun

06.01.2016 tarih ve 1 sayılı

kanuna istinaden Türk Ticaret

Kanunu'nun 136 ve 158

Maddeleri arasında olduğu

düzenlemeler ile Kanunlar 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 belirtilen

"Beyanname" Şirketimizin

Kolaylaştırılmış Şekilde

Birleşmesi" düzenlemeleri tasdi ve

uygun olarak tasdi ve

kolaylaştırılmış birleşme prosedürü

kapsamında;

1.) Şirketimizin Yeşil İnşaat

İnşaat Turizm Otelçilik Ticaret

A.Ş.'nin tasdi ve tasdi ve

bir 401 kalinde devir alması devir

suretiyle Şirketimiz çama altında

birleşmesinin,

2.) Şirket paylarının %100'üne

tasdi ve tasdi ve tasdi ve

Sicil Müdürlüğü'ne 22.01.2016

sayılı ile tasdi ve tasdi ve

İnşaat Turizm Otelçilik Ticaret

A.Ş. ile Türk Ticaret Kanunu ile

Kanunlar Vergisi Kanunu'nun

ilgili maddeleri çerçevesinde

Şirketin tasdi ve tasdi ve

aynı devir almak suretiyle

suretiyle tasdi ve tasdi ve

birleşme işleminin

30.09.2015 tarihli mali

tablolara/bilanşolar üzerinden

birleşme işleminin yapılmasına ve

kabulüne,

3.) Devir olan Yeşil İnşaat
İnşaat Turizm Otelçilik Ticaret
A.Ş. ile birleşme tasdi ve tasdi ve

4.) TTK'nın 156 nci ve diğer
ilgili maddeleri hükümlerine göre
kolaylaştırılmış şekilde
birleşilmesinden, birleşme

6.) Devir olan şirket olan Yeşil
İnşaat Turizm Otelçilik Ticaret
A.Ş.'nin şirket paylarının
%100'üne sahip olmasına

7.) Birleşme işleminin tasdi ve tasdi ve

Yönetim Kurulu Başkanı
Mehmet Levent İzzet
(TC 33886799280)

Elaz Yapı İnşaat Sanayi Ve
Ticaret Anonim Şirketi'ne
Yönetim Kurulu Başkanı TTK 367

İç Yönetimi

Yönetim Kurulu tasdi ve tasdi ve

İstanbul Ticaret Sicil
Müdürlüğü
Sicil Numarası: 75345

Ticaret Davası
ELAZ YAPI İNŞAAT
SANAYİ VE TİCARET
ANONİM ŞİRKETİ

Ticaret Merkezi: İstanbul
Sarıyer Maslak Mah.İlham Sok.5
Pis No:5

Ticaret Merkezi ile sicil numarası ve Davası yukarıda yazılı bulunan Şirketin Beyoğlu 41.Nosifliğinden 28.12.2015 tarih 30275 sayılı ile onaylı yolsun kurulu kararının tasdi ve ilan intemisi olmakla, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak ve Müktefiyetinde vaktiyle tasdik edilmiş 27.1.2016 tarihinde tasdi edildiği ilan olunur.

Elaz Yapı İnşaat Sanayi Ve
Ticaret Anonim Şirketi'ne
Yönetim Kurulu Kararı

Karar No: 2015/15

Karar Tarihi: 28.12.2015

Gözetim: Kanunlar: Metin

Levent

Şirketimizin Yönetim Kurulu

28.12.2015 tarihinde, " Sarıyer,

Maslak Mah., İlham Sok., 5. Kat

No:5 İstanbul" adresinde

toplantı yapılarak;

1. Şirketimizin İstanbul Ticaret

Sicil Müdürlüğü'ne 28.12.2015

tarihinde tasdi ve tasdi ve

Ticaret Sicil Otelçilik Ticaret

A.Ş. ile Tasdi ve Tasdi ve

İlan edilen 06.12.2012 tarih ve

2012/1 sayılı Yönetim Kurulu

Kararı ile alınan şirketin tasdi ve tasdi ve

2. Elaz Yapı İnşaat Sanayi Ve

3. Gözetim: Kanunlar: Metin

Levent

Şirketimizin Yönetim Kurulu

28.12.2015 tarihinde, " Sarıyer,

Maslak Mah., İlham Sok., 5. Kat

No:5 İstanbul" adresinde

toplantı yapılarak;

1. Şirketimizin İstanbul Ticaret

Sicil Müdürlüğü'ne 28.12.2015

tarihinde tasdi ve tasdi ve

Ticaret Sicil Otelçilik Ticaret

A.Ş. ile Tasdi ve Tasdi ve

İlan edilen 06.12.2012 tarih ve

2012/1 sayılı Yönetim Kurulu

Kararı ile alınan şirketin tasdi ve tasdi ve

2. Elaz Yapı İnşaat Sanayi Ve

3. Gözetim: Kanunlar: Metin

Levent

Şirketimizin Yönetim Kurulu

28.12.2015 tarihinde, " Sarıyer,

Maslak Mah., İlham Sok., 5. Kat

No:5 İstanbul" adresinde

toplantı yapılarak;

1. Şirketimizin İstanbul Ticaret

Sicil Müdürlüğü'ne 28.12.2015

tarihinde tasdi ve tasdi ve

Ticaret Sicil Otelçilik Ticaret

A.Ş. ile Tasdi ve Tasdi ve

İlan edilen 06.12.2012 tarih ve

2012/1 sayılı Yönetim Kurulu

Kararı ile alınan şirketin tasdi ve tasdi ve

2. Elaz Yapı İnşaat Sanayi Ve

3. Gözetim: Kanunlar: Metin

Levent

Şirketimizin Yönetim Kurulu

28.12.2015 tarihinde, " Sarıyer,

Maslak Mah., İlham Sok., 5. Kat

No:5 İstanbul" adresinde

toplantı yapılarak;

1. Şirketimizin İstanbul Ticaret

Sicil Müdürlüğü'ne 28.12.2015

tarihinde tasdi ve tasdi ve

Ticaret Sicil Otelçilik Ticaret

A.Ş. ile Tasdi ve Tasdi ve

İlan edilen 06.12.2012 tarih ve

2012/1 sayılı Yönetim Kurulu

Kararı ile alınan şirketin tasdi ve tasdi ve

2. Elaz Yapı İnşaat Sanayi Ve

3. Gözetim: Kanunlar: Metin

Levent

Şirketimizin Yönetim Kurulu

28.12.2015 tarihinde, " Sarıyer,

Maslak Mah., İlham Sok., 5. Kat

No:5 İstanbul" adresinde

toplantı yapılarak;

1. Şirketimizin İstanbul Ticaret

Sicil Müdürlüğü'ne 28.12.2015

tarihinde tasdi ve tasdi ve

Ticaret Sicil Otelçilik Ticaret

A.Ş. ile Tasdi ve Tasdi ve

İlan edilen 06.12.2012 tarih ve

2012/1 sayılı Yönetim Kurulu

Kararı ile alınan şirketin tasdi ve tasdi ve

aracından tasdi ve tasdi ve

2. Elaz Yapı İnşaat Sanayi Ve

3. Gözetim: Kanunlar: Metin

Levent

Şirketimizin Yönetim Kurulu

28.12.2015 tarihinde, " Sarıyer,

Maslak Mah., İlham Sok., 5. Kat

No:5 İstanbul" adresinde

toplantı yapılarak;

1. Şirketimizin İstanbul Ticaret

Sicil Müdürlüğü'ne 28.12.2015

tarihinde tasdi ve tasdi ve

Ticaret Sicil Otelçilik Ticaret

A.Ş. ile Tasdi ve Tasdi ve

İlan edilen 06.12.2012 tarih ve

2012/1 sayılı Yönetim Kurulu

Kararı ile alınan şirketin tasdi ve tasdi ve

2. Elaz Yapı İnşaat Sanayi Ve

3. Gözetim: Kanunlar: Metin

Levent

Şirketimizin Yönetim Kurulu

28.12.2015 tarihinde, " Sarıyer,

Maslak Mah., İlham Sok., 5. Kat

No:5 İstanbul" adresinde

toplantı yapılarak;

1. Şirketimizin İstanbul Ticaret

Sicil Müdürlüğü'ne 28.12.2015

tarihinde tasdi ve tasdi ve

Ticaret Sicil Otelçilik Ticaret

A.Ş. ile Tasdi ve Tasdi ve

İlan edilen 06.12.2012 tarih ve

2012/1 sayılı Yönetim Kurulu

Kararı ile alınan şirketin tasdi ve tasdi ve

2. Elaz Yapı İnşaat Sanayi Ve

3. Gözetim: Kanunlar: Metin

Levent

Şirketimizin Yönetim Kurulu

28.12.2015 tarihinde, " Sarıyer,

Maslak Mah., İlham Sok., 5. Kat

No:5 İstanbul" adresinde

toplantı yapılarak;

1. Şirketimizin İstanbul Ticaret

Sicil Müdürlüğü'ne 28.12.2015

tarihinde tasdi ve tasdi ve

Ticaret Sicil Otelçilik Ticaret

A.Ş. ile Tasdi ve Tasdi ve

İlan edilen 06.12.2012 tarih ve

2012/1 sayılı Yönetim Kurulu

Kararı ile alınan şirketin tasdi ve tasdi ve

2. Elaz Yapı İnşaat Sanayi Ve

3. Gözetim: Kanunlar: Metin

Levent

Şirketimizin Yönetim Kurulu

28.12.2015 tarihinde, " Sarıyer,

Maslak Mah., İlham Sok., 5. Kat

No:5 İstanbul" adresinde

toplantı yapılarak;

1. Şirketimizin İstanbul Ticaret

Sicil Müdürlüğü'ne 28.12.2015

tarihinde tasdi ve tasdi ve

Ticaret Sicil Otelçilik Ticaret

A.Ş. ile Tasdi ve Tasdi ve

İlan edilen 06.12.2012 tarih ve

2012/1 sayılı Yönetim Kurulu

Kararı ile alınan şirketin tasdi ve tasdi ve

aracından tasdi ve tasdi ve

2. Elaz Yapı İnşaat Sanayi Ve

3. Gözetim: Kanunlar: Metin

Levent

Şirketimizin Yönetim Kurulu

28.12.2015 tarihinde, " Sarıyer,

Maslak Mah., İlham Sok., 5. Kat

No:5 İstanbul" adresinde

toplantı yapılarak;

1. Şirketimizin İstanbul Ticaret

Sicil Müdürlüğü'ne 28.12.2015

tarihinde tasdi ve tasdi ve

Ticaret Sicil Otelçilik Ticaret

A.Ş. ile Tasdi ve Tasdi ve

İlan edilen 06.12.2012 tarih ve

2012/1 sayılı Yönetim Kurulu

Kararı ile alınan şirketin tasdi ve tasdi ve

2. Elaz Yapı İnşaat Sanayi Ve

3. Gözetim: Kanunlar: Metin

Levent

Şirketimizin Yönetim Kurulu

28.12.2015 tarihinde, " Sarıyer,

Maslak Mah., İlham Sok., 5. Kat

No:5 İstanbul" adresinde

toplantı yapılarak;

1. Şirketimizin İstanbul Ticaret

Sicil Müdürlüğü'ne 28.12.2015

tarihinde tasdi ve tasdi ve

Ticaret Sicil Otelçilik Ticaret

A.Ş. ile Tasdi ve Tasdi ve

T.C.
İSTANBUL 10.
NOTERLİĞİİSTANBUL 10. NOTERİ
ŞABAN ERTÜRKLALELİ GENÇTÜRK
CD. YILDIZ HAN NO:27
K:3 EMINÖNÜ 34470
FATİH / İSTANBUL
Tel: +902125282295
Fax: +902125115429

DÜZENLEME ŞEKLİNDE VEKALETNAME

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

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 dairende 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 OTELÇİLİK ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Sarıyer Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 04/08/2009 tarih, 12139 kayıt, 111 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. Kasımpaşa 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 sirkülesinin incelenmesinden YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELÇİLİK 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.

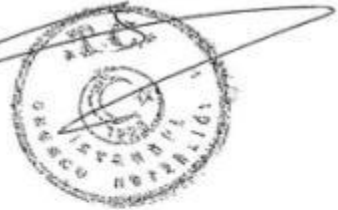
"Şirketimizin sahibi veya hissedarı bulunduğuy veya bulunacağı İSTANBUL İLİ, İLÇELERİ, KÖYLERİ ve HUDUTLARI dahilinde bulunan tüm gayrimenkulleri dilediği bedel ve şartlarla noterde yapılacak satış vaadi sözleşmeleri ve/veya hertürlü satış vaadi sözleşmeleri ile satmaya, sözleşmelerinin tüm koşullarını belirlemeye, satış vaadi bedellerini tahsil, 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 ilgilieye 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 OTELÇİLİK ANONİM ŞİRKETİ

Topkapı Yılanlı Ayazma Yolu Yeşil Plaza No:15/16 Zeytinburnu / İSTANBUL

YETKİLİSİ: KAMİL ENGİN YEŞİL

MÜSTENİDATTIR
Tek Başına KullanılamazİSTANBUL 10. NOTERİ
Şaban ERTÜRKYerine
İmzaya Yetkili Başkatip
Soner AYÇİÇEK

13419
09 Kasım 2016

GYO YAZISI



Tarih: 26.12.2019

Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İstanbul ili, Tuzla ilçesi, 7454 Parselde yer alan Gayrimenkul üzerine, - Zeki Erkin Bute 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

YESİLGYO

YESİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza K:18 Topkapı/İST.
T: 0212 709 3745 F: 0212 353 0909 E: info@yesilgyo.com.tr
www.yesilgyo.com Çıkarılmış Sermaye: 255.115.706.01 TL
Davutpaşa Vergi Dairesi: 470 8032 861

YESİL 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 LİSANSI VE MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 10.11.2008	No : 400890
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Erdem YILMAZ	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkyay ARIKAN GENEL SEKRETER	 E. Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 26.01.2012	No : 401869
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Ahmet Ulaş DEMİRAL	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkyay ARIKAN GENEL SEKRETER	 K. Atilla KÖKSAL BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 16.12.2019

Belge No: 2019-01.2704

Sayın Erdem YILMAZ

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2586

Sayın Ahmet Ulaş DEMİRAL

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.15.399 - 657

6/07/2011

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 : Etiler/Şişli/Beşiktaş/İstanbul No:156 06530 ANKARA : Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayntık İlgili Kurumlar:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ : Harbiye Mah. Akmerkez Cad. No:15 34367 Şişli/İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 55 00 www.spk.gov.tr 1/1

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-114 - 23346
Konu: Değerleme Yetkisi

20 Kasım 2012

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 değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

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