

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(2018_168_RVZ)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Belen Köyü, İlimtepe Mevkii,

Körfez / KOCAELİ

“ 21 ADET PARSEL ”

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 (DEVREDİLEBİLMEYİNE 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 BAŞLANMAŞI 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 İKAME 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 BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ
- 8.8 HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

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

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

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

11. SONUÇ

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

12.EKLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI

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

1.2 UYGUNLUK BEYANI

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

2. RAPOR BİLGİLERİ

2.1. TALEP TARİHİ : 31.10.2018

2.2. RAPOR NUMARASI : 2018_168_KOCAELİ_YEŞİL GYO

2.3. DEĞERLEME TARİHİ : Çalışmalar 26.12.2018 tarihinde tamamlanmıştır.

2.4. RAPOR TARİHİ : Rapor 31.12.2018 tarihinde tamamlanmıştır.

2.5. RAPORUN KAPSAMI : Belen Köyü, İlimtepe Mevkii' nde bulunan ve imarın 2186 ada 3-4-5 parsel, 2018 ada 6 parsel, 2434 ada 1 parsel, 2435 ada 1 parsel, 2436 ada 1 parsel, 2437 ada 1 parsel, 2438 ada 1 ve 2 parsel, 2439 ada 1 ve 2 parsel, 2440 ada 1 parsel, 2442 ada 1 ve 2 parsel, 2441 ada 1 parsel, 2443 ada 1 parsel, 2443 ada 1 parsel, 2585 ada 1 ve 2 parsel ile 2586 ada 1 parsellerinde kain 21 adet parseldeki Yeşil GYO A.Ş.' ye ait hisselerin şirketimiz tarafından değerlendirme tarihi itibarıyla piyasa satış değerinin belirlenmesi konusunda gerekli değerlendirme raporunun Sermaye Piyasası Kurulu' nun 03.04.2019 tarih ve 12233903-340.15-E.5194 sayılı yazısına istinaden revize edilerek, 23.05.2019 tarih, 2018_168_KOCAELİ_YEŞİL GYO_RVZ rapor numarası ile De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yeniden düzenlenmesidir.

2.6. RAPORU HAZIRLAYAN : Ahmet Önder ORAL (SPK Lisans No : 402508)

2.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI : Nil Birsen ORAL (SPK Lisans No: 403129)

2.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ-NUMARASI : 31.10.2018 tarih - 168 nolu

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

2.10. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKET TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER: Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili daha önce şirketimiz tarafından 23.01.2017 tarihinde tanzim edilen 2016_Özel 162 sayılı değerlendirme raporunda toplam değer KDV hariç 26.985.000.-TL, 14.12.2017 tarihinde tanzim edilen 2017_Özel_192 sayılı değerlendirme raporunda toplam değer KDV hariç 27.272.301.-TL olarak takdir edilmiştir.

3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

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

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

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

3.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ :

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tel : + 90 (212) 709 3745

Faks : + 90 (212) 353 0909

E-Posta : bilgi.ygyo@yesilgyo.com

3.3. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

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

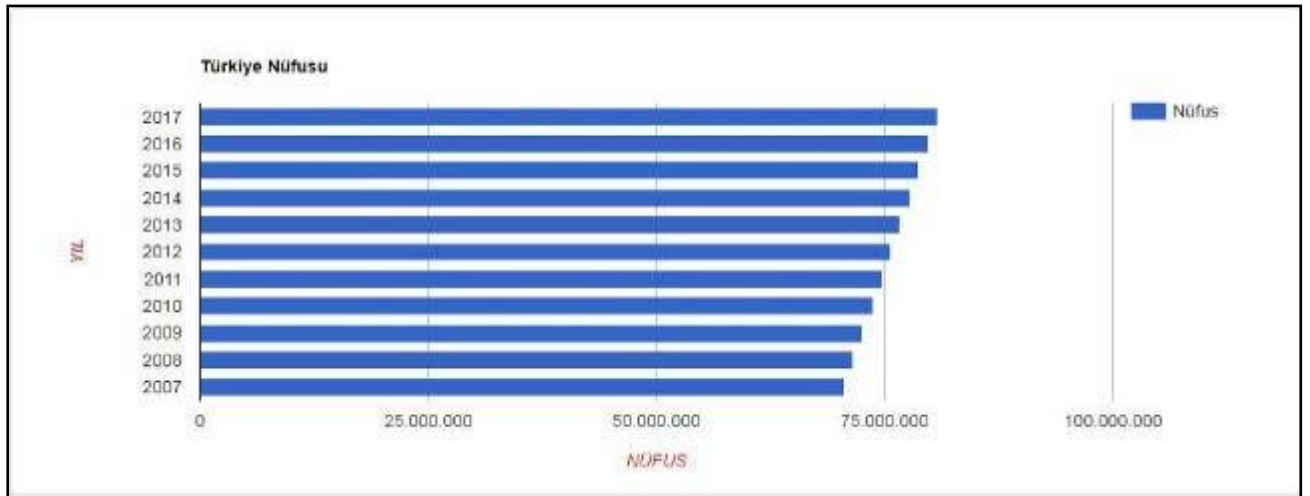
4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

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

4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)' ne göre Türkiye nüfusu 2017 yılında toplam 80.810.525 kişi olup, bu nüfusun, 40.535.135' i erkek ve 40.275.390' ı kadından oluşmaktadır.

Yıl	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	80.810.525	40.535.135	40.275.390
2016	79.814.871	40.043.650	39.771.221
2015	78.741.053	39.511.191	39.229.862
2014	77.695.904	38.984.302	38.711.602
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2007	70.586.256	35.376.533	35.209.723



4.1.2. EKONOMİK VERİLER VE ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

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

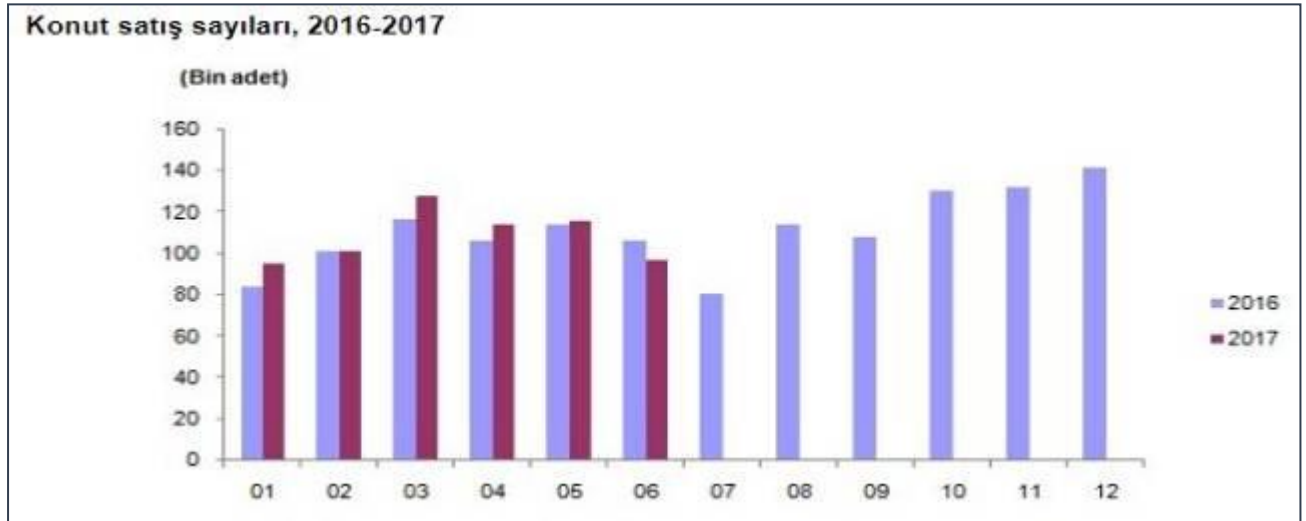
2015 yılının geneline bakıldığında ise, beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine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

Türkiye ekonomisi 2016 yılının son çeyreğine toparlanma sinyalleri vermektedir. Takvim etkilerinden arındırılmış sanayi üretimi Ekim ayında yıllık bazda %2 oranında artmıştır. Yılın ilk on ayında, cari açık yıllık bazda %6 oranında genişleyerek 26,5 milyar USD olmuştur. Son 12 aylık kümülatif cari açık ise 33,8 milyar USD ile Kasım 2015'ten bu yana en yüksek düzeye çıkmıştır. 2016 yılında %6,6-9,6 bandında dalgalı bir seyir izleyen yıllık TÜFE enflasyonu yıl sonunda %8,53 olmuştur. Yİ-ÜFE ise %9,94 ile son 26 ayın en yüksek seviyesinde gerçekleşmiştir.

Önümüzdeki dönemde fiyatlarının olumlu etkisinin azalmasının ve iç talebi canlandırmaya yönelik atılan adımların etkisiyle ithalatta yukarı yönlü bir baskı gözlenebileceğini ancak, TL'deki değer kaybının bu baskıyı bir miktar azaltabileceğini tahmin ediyoruz. İhracatın ise ancak ana pazarlarımızda süregelen sorunların azalması halinde daha iyi bir performans sergileyebileceğini düşünüyoruz.

2017 Mayıs Ayı verilerine göre enflasyon (TÜFE); bir önceki seneye göre daha olumsuz bir eğilim göstermiş durumda. Bir yıl öncesine göre % 78 oranında artış kaydeden bileşik enflasyon oranı 2017 Mayıs ayında % 11.72 seviyesine yükseldi. Son 3 aya baktığımızda, Nisan 2012'den bu yana kaydedilen en yüksek seviyeleri görsek de, geçtiğimiz aya göre %1.26 gerileme görülmüştür.

4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ



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

15 Temmuz süreci sonrasında atılan adımların 'Beklenti ve Güven Endekslerinde' artışa sebep olduğuna dikkat çekilen raporda, geçen yılın aynı dönemine göre, 3. Çeyrek'te konut satışlarının artış göstermesi olumlu bir gelişme olarak değerlendiriliyor. Buna göre, 2014 yılı toplam konut satışı 1 milyon 165 bin 381 adet, 2015 yılı toplam konut satışı 1 milyon 289 bin 320 adet iken 2016 yılı 3. Çeyrek'te konut satış rakamı 935 bin 811 olarak raporda yer alıyor. 'Yabancılar tarafından tercih edilen ilk 10 il' başlıklı bölümde; bu yılın ilk 9 ayında Muğla alan olarak, İstanbul ise kişi olarak birinci sırada yer alıyor.

Yabancıların tercih ettiği ilk 10 il; "Muğla 1 milyon 97 bin metrekare, İstanbul 586 bin metrekare, Bursa 398 bin metrekare, Antalya 355 bin metrekare, Sakarya 200 bin metrekare, Adana 196 bin metrekare, Yalova 184 bin metrekare, Aydın 164 bin metrekare, Hatay 160 bin metrekare, Kocaeli 132 bin metrekare" şeklinde sıralanıyor.

4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

KOCAELİ İLİ



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

Kocaeli ilinin yüzölçümü 3.505 km²dir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi, işlek bir denizyoludur. İlin kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Gebze ile İstanbul arasında akan Kemiklidere'nin doğusundan geçer. Güneybatıda İstanbul-Kocaeli sınırı İzmit Körfezi'nin karşı kıyısında Yalova topraklarıyla son bulur. Bursa sınırını Samanlı Dağları'nın tepelerinden geçen hat oluşturur. Güneydoğuda bu sınır Maşukiye'nin hemen yanındaki Sapanca Gölü kıyısında Sakarya vilayetine dayanır.

Kıyısıyla dağlık alanlar arasında önemli farklılıklar göstermektedir. Kuzeyden güneye doğru gidildikçe Karadeniz'e özgü bitki topluluklarının yerini Akdeniz bitki örtüsü almaya başlar. Samanlı Dağları ile Karadeniz kıyısı arasındaki alanlar sık ve nemcil ormanlarla kaplıdır. Bu ormanlar daha çok kayından oluşur. Bazı kesimlerde kayına gürgen, kestane, meşe de karışır. Samanlı dağlarının yüksek kesimleri iğne yapraklılarla örtülüdür. İzmit Körfezinin kuzey ve doğusunda Akdeniz iklimine özgü makilere rastlanır.

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

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

2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre İlin toplam nüfusu 1.883.270 kişi olup, 2007 yılından itibaren Kocaeli İli nüfus verileri yukarıdaki tabloda görülmüştür.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER

5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

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

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

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

Projenin Halihazır Durumu:

Projenin halihazır durumu:

- *Innovia Körfez Projesinde halihazırda inşai faaliyetler durdurulmuş olup herhangi bir çalışma yapılmamaktadır.
- *Yetkililerinden alınan bilgilere göre proje kapsamında toplam 204 adet 2 katlı villa (108 adet ikiz nizam), 206 adet daire (52 adedi dubleks) olmak üzere toplam 410 adet bağımsız bölüm yer alacaktır.
- *Toplam inşaat alanı 65.534,51 m2 (34.450,77 m2 villa, 29.841,74 m2 apart konut, 1.242 m2 sosyal tesis) olarak tasarlanmıştır. Ayrıca projede 3 km+700 m site içi yol planlanmıştır.
- *Proje arazisinin yapısı %40 yumuşak kaya+%40 sert kaya olup alanın büyüklüğü sebebiyle torak işleri imalat kalemleri arasında önemli yer tutmaktadır.
- *Yerinde yapılan incelemelerde, 155 adet villanın hafriyat işleriyle yol kazılarının bir kısmının tamamlandığı tespit edilmiştir.
- *Villaların 4 adedinin (2 adet bitişik) çelik karkas işleri tamamlanmıştır. Bu taşınmazlar örnek villa olarak tasarlanmıştır.
- *Villa tipi yapılar çelik konstrüksiyon, konut tipi yapılar ise betonarme karkas tarzında inşa edilecektir.
- *Proje bünyesindeki 2179 Ada 1 Parsel, 2180 Ada 1 Parsel, 2181 Ada 1 Parsel, 2182 Ada 2 Parsel, 2183 Ada 1 Parsel, 2184 ada 1 parsel ve 2185 Ada 1 Parsel için Körfez Belediyesinden sırasıyla; 31.05.2012 tarih ve 410/7, 409/99, 410/2, 410/4, 410/3, 410/6 ve 409/100 numaraları ile toplam 64 adet yapı ruhsatı alınmıştır.

Proje tamamlandığında bünyesinde açık yüzme havuzu, seyir ve güneşlenme terasları, yürüme ve koşu yolları, fitness center, sosyal tesis, açık otopark alanları, 24 saat özel güvenlik bulunacaktır.

5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

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

Taşınmazın bazı noktalara olan uzaklıkları aşağıdaki gibidir:

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

5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

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

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

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

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

Rehinler Bölümünde;

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 03.12.2018 tarihi itibarıyla temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu 2438 ada 2 parsel üzerinde herhangi bir haciz, ipotek ya da kısıtlayıcı şerh rastlanmamış olup, diğer parsellerdeki Yeşil GYO hisseleri üzerinde müştereken aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Rehinler Bölümü:

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

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

Beyanlar Bölümü;

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

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

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

Şerhler Bölümü;

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

İcrai Haciz: BAKIRKÖY 11 İCRA DAİRESİ'nin 31/08/2018 tarih 2018/15422 ESAS Sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 90801304,13TL bedel ile Alacaklı; lehine haciz işlenmiştir. 03.09.2018 tarih, 10581 yevmiye

Kamu Haczi: DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ' nin 18/09/2018 tarih, 832055 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç:13400000.00TL (Alacaklı: Davutpaşa Vergi Dairesi Müdürlüğü) 18.09.2018 tarih, 11261 yevmiye

Ayrıca 2018 ada 6 parsel üzerinde Beyanlar Hanesinde:

- KOP (Sağlık Tesisi)
- KOP (Teknik Altyapı Alanı)
- KOP (Belediye Hizmet Alanı)
- Kocaeli 2. Bölge İdare Mahkemesi 2010/283 E. ve 2012/772 Kocaeli 2. İdare Mahkemesi kararı ile 03.11.2008 ve yev:11183 imar uygulaması iptal kararı vardır. (13.08.2012 tarih-7139 yevmiye)

Ayrıca 2018 ada 6 parsel üzerinde Şerhler Hanesinde:

- İstimlak Şerhi. (17.02.1975 tarih-1373 yevmiye)

TAPU KAYITLARI												
Zemin Hisse Sahibi	Cilt No	Sayfa No	Pay	Payda	Tapınmazın Mahallesi	Ada	Parsel	Hisse Karşılığı Alan	Toplam Alan	Tapınmazın Cinsi	Tarih	Yevmiye
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	97	9483	6191	778965	Yanmca (Şuyulandırma) Mah.	2586	1	61.91	7.789.65	ARSA	15.02.2016	1761
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	97	9483	533947	778965	Yanmca (Şuyulandırma) Mah.	2586	1	5.339.47	7.789.65	ARSA	15.02.2016	1761
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	97	9483	44085	778965	Yanmca (Şuyulandırma) Mah.	2586	1	440.85	7.789.65	ARSA	15.02.2016	1761
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	97	9482	4960	6614	Yanmca (Şuyulandırma) Mah.	2585	2	49.60	66.14	ARSA	15.02.2016	1761
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	97	9481	379844	506459	Yanmca (Şuyulandırma) Mah.	2585	1	3.798.44	5.064.59	ARSA	15.02.2016	1761
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	93	9058	3	4	Yanmca (Şuyulandırma) Mah.	2186	5	1.071.30	1.428.40	ARSA	15.02.2016	1761
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	93	9057	228816	305088	Yanmca (Şuyulandırma) Mah.	2186	4	2.288.16	3.050.88	ARSA	15.02.2016	1761
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	93	9056	3	4	Yanmca (Şuyulandırma) Mah.	2186	3	5.437.59	7.250.12	ARSA	15.02.2016	1761
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	87	8538	127446	1178872	Yanmca (Şuyulandırma) Mah.	2018	6	1.274.46	11.788.72	ARSA	15.02.2016	1761
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	87	8538	211500	1178872	Yanmca (Şuyulandırma) Mah.	2018	6	2.115.00	11.788.72	ARSA	15.02.2016	1761
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	286	28166	452833	603777	Yanmca (Şuyulandırma) Mah.	2433	1	4.528.33	6.037.77	ARSA	28.05.2013	5552
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	286	28167	466917	622555	Yanmca (Şuyulandırma) Mah.	2434	1	4.669.17	6.225.55	ARSA	28.05.2013	5552
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	286	28168	350669	467560	Yanmca (Şuyulandırma) Mah.	2435	1	3.506.69	4.675.60	ARSA	28.05.2013	5552
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	286	28169	398426	531235	Yanmca (Şuyulandırma) Mah.	2436	1	15.937.04	21.249.40	ARSA	28.05.2013	5552
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	287	28172	495413	660550	Yanmca (Şuyulandırma) Mah.	2437	1	4.954.13	6.605.50	ARSA	28.05.2013	5552
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	287	28173	354149	472199	Yanmca (Şuyulandırma) Mah.	2438	1	7.082.98	9.443.98	ARSA	28.05.2013	5552
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	287	28174	57559	77600	Yanmca (Şuyulandırma) Mah.	2438	2	575.59	776.00	ARSA	28.05.2013	5552
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	287	28175	556883	742511	Yanmca (Şuyulandırma) Mah.	2439	1	5.568.83	7.425.11	ARSA	28.05.2013	5552
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	287	28176	3	4	Yanmca (Şuyulandırma) Mah.	2439	2	31.44	41.92	ARSA	28.05.2013	5552
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	287	28177	957695	1276927	Yanmca (Şuyulandırma) Mah.	2440	1	9.576.95	12.769.27	ARSA	28.05.2013	5552
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	287	28178	439452	585936	Yanmca (Şuyulandırma) Mah.	2441	1	4.394.52	5.859.36	ARSA	28.05.2013	5552
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	287	28179	419136	558848	Yanmca (Şuyulandırma) Mah.	2442	1	4.191.36	5.588.48	ARSA	28.05.2013	5552
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	287	28180	84201	112268	Yanmca (Şuyulandırma) Mah.	2442	2	842.01	1.122.68	ARSA	28.05.2013	5552
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	287	28181	301824	402432	Yanmca (Şuyulandırma) Mah.	2443	1	3.018.24	4.024.32	ARSA	28.05.2013	5552
90.754,06												

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

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

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

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

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 terkinini halinde, taşınmaz devredilebilir nitelik kazanacaktır.

İpotek kaydı, arsa sahipleri ile Yeşil GYO A.Ş. düzenlenen hisse karşılığında inşaat yapımı ve satış vaadi sözleşmesine istinaden tesis edilmiştir. Bu nedenle SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın satışına engel değildir. Satış vaadi sözleşmesi rapora eklenmiştir.

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.

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

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

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

İpotek kaydı, arsa sahipleri ile Yeşil GYO A.Ş. düzenlenen hisse karşılığında inşaat yapımı ve satış vaadi sözleşmesine istinaden tesis edilmiştir. Bu nedenle SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve portföye alınmasına engel değildir. Satış vaadi sözleşmesi rapora eklenmiştir.

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

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

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

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi Kaydı:

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

İmar Durumu:

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

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

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

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

Değerleme belirli bir projeye istinaden yapılmaktadır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN GENEL YÖNTEMLER

6.1. İKAME MALİYET YAKLAŞIMI

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

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 Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Belen Köyü yapılaşma oranı yaklaşık % 10 seviyesinde olup, yakın çevrede, genellikle konut arazileri bulunmaktadır. Bölge genel itibarıyla altyapı çalışmalarının devam ettiği lokasyondadır.

8.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

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

8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

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

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

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

EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

ARSA EMSALLERİ:

İlce Gayrimenkul, 0 (262) 655 04 40 Aynı mevkide, 2220 ada 9 parsel (Hmaks:9,50 m., E:0,75 Konut imarlı) 1.330 m2 alanlı parsel 400.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz yapılaşma yoğun bölgede bulunduğundan, birim fiyatına yüksek şerefiye uygulanmıştır. **(301 TL/m2 * 0,75 (yüksek şerefiye) = 226 TL/m2)**

Sahibinden, 0 (536) 332 48 38 Aynı mevkide, 2280 ada 6 parsel (Hmaks:6,50 m., E:0,50 Konut imarlı) 715 m2 alanlı parsel 259.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz yapılaşma yoğun bölgede bulunduğundan, birim fiyatına yüksek şerefiye uygulanmıştır. **(362 TL/m2 * 0,75 (yüksek şerefiye) = 272 TL/m2)**

Retürk Çözüm, 0 (216) 540 23 83 Aynı mevkide, 2223 ada 8 parsel (Hmaks:9,50 m., E:0,75 Konut imarlı) 1.475 m2 alanlı parsel 550.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz yapılaşma yoğun bölgede bulunduğundan, birim fiyatına yüksek şerefiye uygulanmıştır. **(373 TL/m2 * 0,75 (yüksek şerefiye) = 280 TL/m2)**

KONUT EMSALLERİ:

Düzgün Yapı Gayrimenkul, 0 (532) 464 39 37 Aynı mevkide konumlu 150 m2 alanlı yaklaşık 4 yıllık 2+1 dubleks villa 350.000 TL bedelle satılıktır. **(2.333 TL/m2)**

Remax Vizyon, 0 (266) 321 44 04 Aynı mevkide konumlu 153 m2 alanlı yaklaşık 10 yıllık 3+1 dubleks villa 450.000 TL bedelle satılıktır. **(2.941 TL/m2)**

Aydan Emlak, 0 (537) 458 13 50 Aynı mevkide konumlu 150 m2 alanlı yaklaşık 10 yıllık 4+1 dubleks villa 410.000 TL bedelle satılıktır. **(2.733 TL/m2)**

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

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

Rapor proje geliştirme niteliğine sahiptir.

8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın mevcut şartlarda en etkin ve verimli kullanımı halihazırdaki fonksiyonudur.

8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

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

Değerleme çalışmasında Nihai Satış Değeri takdir edilirken Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve İkame Maliyet Yöntemi kullanılmıştır.

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN KABULLER

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Kabulleri

- Arsa ve konut niteliğinde olan emsaller konu gayrimenkulün yakın çevresinde yer almaktadır.
- Yakın çevresinde bulunan emsallerin, konu gayrimenkule göre konumu, imar durumu, üzerindeki yapılaşma durumu değerlendirilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaz için sektör temsilcileri ve yakın çevredeki halkla görüşmeler yapılmış, mülkün yerinde yapılan incelemeleri ile birlikte analiz edilmiştir. Taşınmazların olumlu ve olumsuz özellikleri nihai değerlerin oluşmasında göz önünde bulundurulmuştur.
- Emsal Karşılaştırma Analizi kullanılarak nihai değer takdir edilirken tüm bu olumlu ve olumsuz faktörler göz önüne alınmıştır.

İkame Maliyet Yöntemi Kabulleri

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

İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi Kabulleri

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.

9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Değerleme çalışması Uluslararası Değerleme Esasları Standartında mevcut yöntemlerden üçü kullanılmak suretiyle yapılmıştır. Nihai Satış Değeri takdir edilirken Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve İkame Maliyet Yöntemi kullanılmıştır. Projenin % 100 bitmişlik seviyesindeki Nihai Satış Değeri hesaplanırken ise İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemlerin kabulleri ve dayanakları rapor içeriğinde sunulmuştur.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

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

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

Emsal analizinden hareketle rapora konu taşınmazın lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü ve imar durumu dikkate alınarak emsallerin birim değerlerine şerefiye uygulamaları yapılmak suretiyle, E: 0,75 imarlı arsalarda m² birim değeri **250 TL/m²**, E: 0,50 imarlı arsalarda m² birim değeri **200 TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Buna göre arsalarındaki **Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ' ne ait arsa hissesinin değeri (ek tabloda gösterildiği üzere-emsal kısıtına göre şerefiyelendirilmiş halde); 18.884.181.-TL** olarak belirlenmiştir.

EMSAL DEĞER

Lejandı	Ada	Parsel	Hisse Karşılığı Alan	Toplam Alan	m2 Birim Değeri	Yeşil GYO Hissesine Düşen Alan Değeri	Takdir Edilen Toplam Değer
KONUT ALANI	2586	1	5.842,23	7.789,65	200,00	1.168.446,00	1.557.930,00
TEKNİK ALTYAPI ALANI	2585	2	49,60	66,14	0,00	0,00	0,00
KONUT ALANI	2585	1	3.798,44	5.064,59	200,00	759.688,00	1.012.918,00
KONUT ALANI	2186	5	1.071,30	1.428,40	250,00	267.825,00	357.100,00
KONUT ALANI	2186	4	2.288,16	3.050,88	250,00	572.040,00	762.720,00
KONUT ALANI	2186	3	5.437,59	7.250,12	250,00	1.359.397,50	1.812.530,00
REKREASYON ALANI	2018	6	3.389,46	11.788,72	0,00	0,00	0,00
KONUT ALANI	2433	1	4.528,33	6.037,77	200,00	905.666,00	1.207.554,00
KONUT ALANI	2434	1	4.669,17	6.225,55	200,00	933.834,00	1.245.110,00
KONUT ALANI	2435	1	3.506,69	4.675,60	250,00	876.672,50	1.168.900,00
KONUT ALANI	2436	1	15.937,04	21.249,40	200,00	3.187.408,00	4.249.880,00
KONUT ALANI	2437	1	4.954,13	6.605,50	200,00	990.826,00	1.321.100,00
KONUT ALANI	2438	1	7.082,98	9.443,98	250,00	1.770.745,00	2.360.995,00
KONUT ALANI	2438	2	575,59	776,00	250,00	143.897,50	194.000,00
KONUT ALANI	2439	1	5.568,83	7.425,11	250,00	1.392.207,50	1.856.277,50
TEKNİK ALTYAPI ALANI	2439	2	31,44	41,92	0,00	0,00	0,00
KONUT ALANI	2440	1	9.576,95	12.769,27	200,00	1.915.390,00	2.553.854,00
KONUT ALANI	2441	1	4.394,52	5.859,36	200,00	878.904,00	1.171.872,00
KONUT ALANI	2442	1	4.191,36	5.588,48	200,00	838.272,00	1.117.696,00
KONUT ALANI	2442	2	842,01	1.122,68	200,00	168.402,00	224.536,00
KONUT ALANI	2443	1	3.018,24	4.024,32	250,00	754.560,00	1.006.080,00
			90.754,06	128.283,44		18.884.181,00	25.181.052,50

İkame Maliyet Yöntemi Analizi:

Proje arsalarındaki Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye ait kısmın toplam değeri yukarıda yapılan hesaplama göre **18.884.181.-TL'** dir.

Arsa üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumuyla değeri:

Yeşil GYO yetkilileri ile yapılan görüşmelerde proje bünyesinde şu ana kadar yapılan hafriyat ve temel imalatları ile proje işleri ve ruhsat harçları için yaklaşık 15.200.000 TL harcama yapıldığı öğrenilmiştir.

Buna göre rapor konusu Yeşil GYO ya ait toplam hissesinin halihazır durumuyla değeri;

Arsa Değeri= **18.884.181.-TL**

İnşai Yatırımın Değeri= **15.200.000.-TL** olmak üzere,

TOPLAM= 34.084.181.-TL dir.

İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi Analizi

Projenin bitmiş haldeki değerinin hesaplanması için İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi kullanılmıştır. Bu yöntemin kabulleri ve sonuçları rapor ekindeki tabloda verilmiştir.

Proje dahilindeki konut satışlarının yapılması halinde bir projeksiyon yapılmıştır. (Emsal tablosunda görülen konut verileri tamamlanmış ve yapılaşmaya yakın bölgede konumlanmış emsaller olduğundan, İndirgenmiş Nakit Akımları Tablosunda konutların ortalama birim fiyatları 2019 yılı için 378,00.-USD seviyesinde alınmıştır). Toplam 4 yıl bileşeni alınmış, konutların satış birim fiyatları projeksiyona eklenmiştir. Projenin % 20' lik bölümünün 2019 yılı içerisinde, % 30' luk bölümünün 2020 yılı içerisinde, % 30' luk bölümünün 2021 yılı içerisinde ve % 20' lik bölümünün 2022 yılı içerisinde satılacağı öngörülmüş, satış birim fiyatı ile endekslenerek formülasyonlara eklenmiştir.

Kullanılan büyüme oranı % 3, iskonto oranı bölgedeki yapılaşma hızı ve mevcut ekonomik şartlar göz önüne alınarak % 15 olarak belirlenmiştir. Tüm bu hesaplamalar ışığında yapılan İndirgenmiş Nakit Akımı Analizine göre projenin % 100 bitmişlik durumunda, projenin bugünkü rayiç değeri ~ **112.137.346.-TL** olarak takdir ve tespit edilmiştir.

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda Emsal Karşılaştırma Yöntemi, İkame Maliyet Yöntemi ve İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi kullanılarak fiyat takdiri yapılmıştır. Bölgede, benzer niteliklere sahip, satılık meskenler yaş, cephe, konum, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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.

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

İpotek kaydı, arsa sahipleri ile Yeşil GYO A.Ş. düzenlenen hisse karşılığında inşaat yapımı ve satış vaadi sözleşmesine istinaden tesis edilmiştir. Bu nedenle SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve portföye alınmasına engel değildir. Satış vaadi sözleşmesi rapora eklenmiştir.

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 değerlendirme yöntemlerinden, " **Emsal Karşılaştırma Yöntemi**" nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 51 (ellibir) sayfadır (takyidat belgeleri hariç) ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir. Aşağıda belirtilen arsa değeri Yeşil Gyo hissesine tekabül eden değerdir.

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

- Arsaların Nihai Değer Takdiri;

~ 18.884.181.-TL (OnsekizmilyonsekizyüzseksendörtbinyüzseksenbirTürkLirası)

~ 2.779.497.-EURO (İkimilyonyediyüzyetmişdokuzbindörtüyüzdoksanyediEuro)

~ 3.102.277.-USD (ÜçmilyonyüzikibinikiyüzyetmişyediAmerikanDoları)


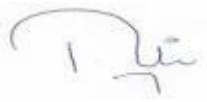
-Projenin bitmişlik durumunda bugünkü rayiç değeri (Projeksiyon değeri):

~ 112.137.346.-TL (YüzonikimilyonyüzotuzyedibinüçyüzkırkaltıTürkLirası)

~ 16.505.107.-EURO (OnaltımilyonbeşyüzbeşbinyüzyediEuro)

~ 18.421.827.-USD (OnsekizmilyondörtüyüzirmibirbinsekizyüzirmiyediAmerikanDoları)

*(Hesaplamalarda 23.05.2019 tarihli, T.C. Merkez Bankası USD Satış Kuru 6.0872-TL, EURO Satış Kuru 6.7941-TL olarak alınmıştır.)

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
AHMET ÖNDER ORAL SPK LİSANS NO: 402508 	NİL BİRSEN ORAL SPK LİSANS NO: 403129 

12.EKLER





PROJEKSİYON DEĞER İÇİN HAZIRLANAN İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ

	2019	2020	2021	2022
Satılabilir Alan (Konut) (m2)				67.711,93
Konut Ortalama m2 Satış Fiyatı (USD)	378,00	389,34	401,02	413,05
Azami Yıllık Satış Geliri	25.595.110,49	26.362.963,80	27.153.852,71	27.968.468,29
Satış Oranı	20%	30%	30%	20%
USD/TL				5,290
Reel İskonto Oranı				15,00%
Reel İskonto Oranı	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
1/İskonto Faktörü	1,03	1,18	1,36	1,57
Konut Satış Gelirleri	5.119.022,10	7.908.889,14	8.146.155,81	5.593.693,66
Satış Oranı	20%	30%	30%	20%
Kümülatif Satış Oranı	20%	50%	80%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (USD)	25.595.110,49	26.362.963,80	27.153.852,71	27.968.468,29
Yıllık Satış Geliri (USD)	5.119.022,10	7.908.889,14	8.146.155,81	5.593.693,66
Serbest Nakit Akımı	5.119.022,10	7.908.889,14	8.146.155,81	5.593.693,66
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	4.969.924,37	6.676.985,34	5.980.256,44	3.570.819,79
Hesaplama günü itibarıyla Toplam Değer (USD)				21.197.985,93
Hesaplama günü itibarıyla Toplam Değer (TL)				112.137.345,60

SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

№ 29712

Türkiye Cumhuriyeti

Yev.No: 45 Eylül 2011

SURU

DÜZENLEME ŞEKLİNDE
GAYRİMENKUL HİSSESİ KARŞILIĞINDA İNŞAAT YAPIMI
VE SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

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

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

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

T.C.
BEYOĞLU
7.NOTERLİĞİ

NOTER
HACİBEY
ERDOĞAN

Sıraselviler cad.
Meşelik sk. No 26/1
BEYOĞLU İSTANBUL
T.C. Kimlik No: 185669
F:



ASLINDA İMZA VARDIR.

ASLINDA DOĞUK DANIĞA VAR



15 Eylül 2011

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

ARSA MALİKLERİ :

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

YÜKLENİCİ :

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

MADDE 1- TANIMLAR :

İşbu Sözleşme'de kullanılacak olan tanımlar aşağıda yazılıdır.

A. ARSA VE HALİ HAZIR İMAR DURUMU :

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

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

ASLINDA İMZA VARDIR.



2

№ 20712
15 Eylül 2011

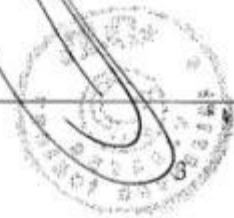
4. 2183 Ada, 1 Parsel sayısında kayıtlı, 6.020,00-m² büyüklüğündeki arsa.
İmar durumu: E = 0,50 Hmax = 6,50m
5. 2184 Ada, 1 Parsel sayısında kayıtlı, 11.422,00-m² büyüklüğündeki arsa.
İmar durumu: E = 0,50 Hmax = 6,50m
6. 2185 Ada, 1 Parsel sayısında kayıtlı, 18.555,00-m² büyüklüğündeki arsa.
İmar durumu: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

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

B. BİNA/İNŞAAT :

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

ASLINDA İMZA VARDIĞI.



№ 29712
15 Eylül 2018

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

C. ARSA MALİKLERİ :

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

1. S.S. BELEN KULÜP KONUT YAPI KOOPERATİFİ,
Tebliğat adresi : Merkez Mah. Çavuşbaşı Cd. Efnan Sk. No: 9
Çekmeköy/İstanbul
 2. AHMET ATAY
Tebliğat adresi : Beylerbeyi Mah. Küplüce yolu, No : 58, D : 1, 34676
Üsküdar - İstanbul
 3. CEMAL ÇAKMAK
Tebliğat adresi : Çamlık Mah. İkbal Cad. Mercimek sokak, No : 32 Çamlı
Sitesi, A Blok D:5 Ümraniye - İstanbul
 4. SEZGİN OĞUL
Tebliğat adresi : 2 No'lu Beşirli Mah. 923. sokak. Ekin Sitesi. No:10 Kat 7
D: 14 Trabzon
 5. ENİS ÖNCÜOĞLU
Tebliğat adresi : 1328 sokak, ABC Plaza, No: 7/5 Öveçler 06450 Ankara
 6. METİN BULUT
Tebliğat adresi : 6172 Sokak No : 5 Şemikler Karşıyaka 35560 İzmir
- Bundan böyle aşağıda kısaca "ARSA MALİKLERİ" olarak anılacaktır.

D. YÜKLENİCİ :

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

ASLINDA İMZA VARDIR.



№ 29712

15 Eylül 2011

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

E. ANAHTAR TESLİMİ :

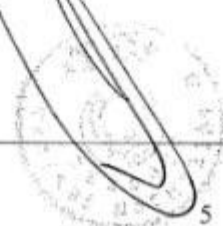
YÜKLENİCİ tarafından, yukarıda belirtilen on üç adet Parselin tevhit, varsa yola, yeşile, kamusal alana terkler ve gerekmesi halinde ifraz işlemleri yapılarak, sonrasında meydana gelecek yeni Parsel/Parseller üzerinde ilgili kurumlarda tasdik ettireceği Projelere göre yapımı yüklenilen ve ARSA MALİKLERİ'nin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

MADDE 2- SÖZLEŞME'NİN KONUSU :

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

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

ASLINDA İMZA VARDIR.



№ 29712

15 Eylül 2011

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

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

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

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

MADDE 3- GAYRİMENKUL HİSSESİ KARŞILIĞINDA İNŞAAT YAPIMI :

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

MADDE 4- İŞ PROGRAMI :

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

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

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

ASLINDA İMZA VARDIR.



6

№ 29712

15 Eylül 2011

MADDE 6- PROJELERİN TEMİN VE TASDİK EDİLMESİ :

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

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

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

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

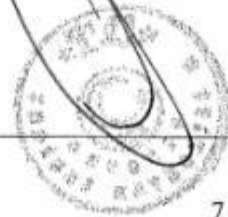
MADDE 7- BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN PAYLAŞIMI :

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

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

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

ASLINDA İMZA VARDIR.



7

№ 29712

15 Eylül 2011

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

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

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

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

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

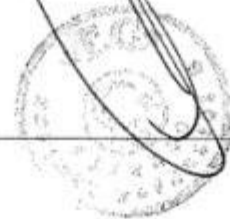
MADDE 8- YÜKLENİCİ'NİN İNŞAAT İŞİNİN YÜRÜTÜLMESİNDE UYMAK YÜKÜMÜ ALTINDA BULUNDUĞU ESASLAR:

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

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

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

ASLINDA İMZA VARDIR.



8

№ 29712

15 Eylül 2011

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

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

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

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

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

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

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

MADDE 9- İNŞAAT RUHSATININ ALINMASI :

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

ASLINDA İMZA VARDIR.



9

NO: 29712
15 EYLÜL 2011

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

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

MADDE 10- KAT İRTİFAKININ KURULMASI VE YÖNETİM PLANI :

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

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

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

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

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

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

MADDE 12- ARSA MALİKLERİ'NİN DENETLEME HAKKI :

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

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

ASLINDA İMZA VARDIR.



№ 29712

15 Eylül 2011

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

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

MADDE 13- BİNA/İNŞAATIN GECİCİ TESLİM SÜRESİ :

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

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

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

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

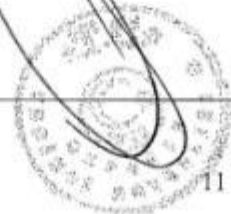
Kesin Teslimden maksat, Madde 13'de tanımlanan Geçici Teslimden sonra, işbu Sözleşme Madde 11'de belirtilen süre içerisinde ARSA MALİKLERİ'nin bağımsız bölümlerinin Yapı Kullanma İzin Belgelerinin (İskanın) alınması ve cins tashihihin yapılarak kat mülkiyetine çevrilmesidir.

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

MADDE 15- GECİCİ TESLİM :

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

ASLINDA İMZA VARDIR.



11

H:29712
15 Eylül 2011

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

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

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

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

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

MADDE 17- İNŞAAT TEMİNAT İPOTEĞİ/LERİ TESİSİ :

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

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

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

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

ASLINDA İMZA VARDIR.



№ 29712
15 Eylül 2011

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

MADDE 18- İNŞAAT TEMİNAT İPOTEĞİNİN/LERİNİN FEK ZAMANLARI :

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

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

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

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

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

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

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

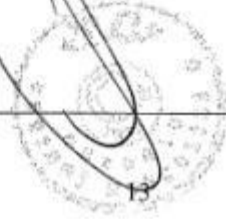
18.7. İşbu Sözleşme Madde 14'de tanımlanan Kesin Teslimi müteakip en geç 10 takvim günü içerisinde ipoteğin/lerin bakiye %7,5'u fek edilecektir.

İpoteği fek edilecek bağımsız bölümleri YÜKLENİCİ tespit edecektir.

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

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

ASLINDA İMZA VARDIR.



№29712
15 Eylül 2011

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

MADDE 20- GİDERLER :

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

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

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

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

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

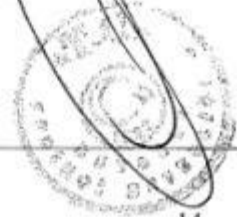
20.4. İnşaatı çalışacak işçilerin, teknik personelin, taşeronların, sair eleman ve personelin bircümle ücretleri, hakedişleri, sosyal güvenlik primleri, vergi stopajları, ikramiyeleri, her çeşit tazminatları ve haklarının tamamı ve varsa bunlarla ilgili ceza ve gecikme faizlerinin tamamı YÜKLENİCİ tarafından,

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

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

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

ASLINDA İMZA VARDIR.



14

№29712

15 Eylül 2011

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ASLINDA İMZA VARDIR.

15

19 29712

MADDE 21- TAPUYA ŞERH :

15 Eylül 2011

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

Tapuya şerh masrafları, YÜKLENİCİ tarafından ödenecektir.

MADDE 22- SÖZLEŞME'NİN FESHİ :

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

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

MADDE 23- ÖZEL ŞARTLAR :

Taraflar arasında uygulanacak özel şartlar aşağıda yazılıdır.

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

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

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

ASLINDA İMZA VARDIR.



№29712

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

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

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

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

MADDE 24- MÜCBİR NEDENLER :

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

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

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

MADDE 25- UYUŞMAZLIKLAR :

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

ABLINDA İMZA VARDIR.

№ 29712
15 Eylül 2011

MADDE 26- TEBLİGAT ADRESLERİ :

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

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

ARSA MALİKLERİ :

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

ASLINDA İMZA VARDIR.

CEMAL ÇAKMAK

ASLINDA İMZA VARDIR.

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

ASLINDA İMZA VARDIR.

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



18

№ 29712

15 Eylül 2011

BEYOĞLU 7. NOTERİ
HACİBEY ERDOĞAN
Vekili ÇETİN ALKAN



EKLER :

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



15 Eylül 2011

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

BİNALAR :

TEMEL

.Betonarme

DUVAR VE ÇATI

.Fiber kompozit yapı elemanları veya betonarme karkas

Çatı ısı ve su izolasyonu ve kiremit kaplama

DIŞ CEPHE

.Dekoratif sıva üzeri boya

DOĞRAMALAR

.PVC Doğrama (ahşap görünümü)+ ısı cam

DIŞ KAPI

.Çelik kapı

İÇ KAPILAR

.Lake boyalı kapı

ISLAK ZEMİNLER

.1.Sınıf seramik

SALON VE ODA ZEMİNLERİ

.Laminant parke

ANTRE ,HOL,KORİDOR VE MUTFAK ZEMİNLERİ

.1.Sınıf seramik

EVİN İÇ DUVARLARI

.Alçıpan ve üzeri Saten boya

TAVAN

.Alçıpan, ses izolasyonu ve Saten boya

MUTFAK DOLAPLARI VE TEZGÂH

.Akrilik kaplama mutfak dolapları, laminant tezgâh

.Ankastre beyaz eşya (ocak, fırın, davlumbaz)

İKLİMLENDİRME

Merkezi ısıtma ve soğutma sistemi



15 Eylül 2011

№ 29712

Priz ve anahtarlar

Birinci sınıf priz ve anahtar.

BANYO VİTRİFİYE VE ARMATÜRLER

.1. sınıf malzeme

BANYO DOLAPLARI VE TEZGAH

.Akrilik kaplama dolap, tezgah üzeri lavabo ve ayna

.Laminat tezgah

.Projesine uygun seramik tabanlı duş

SIHHİ TESİSAT

.1 Sınıf armatür ve vitrifiyeler

ELEKTRİK ve DATA TESİSATI

.1 sınıf anahtar ve priz

SOSYAL ve TİCARİ TESİSLER VE ÇEVRE DÜZENLEME :

Havuzlar mozaik kaplama, kompozit dekler,

Havuzların mekanik tesisatları 1. sınıf olacaktır.



Türkiye Cumhuriyeti		15 Eylül 2011 Yev.No : (A)
T.C. BEYOĞLU 7. NOTERLİĞİ	29712 15 Eylül 2011	<p>DAYANAK: Üsküdar 8. Noterliğinden tanzim ve tasdiklenmiş, 25.05.2011 tarih ve 5243 yevmiye nolu imza sirkülerinde S.S. BELEN KULÜP KONUT YAPI KOOPERATİFİ'ni RAHİMİ DEMİREL ve KÖKSAL SALİH YILDIZ'ın müşterek imzalarıyla temsil ve ilzama yetkili oldukları görüldü.</p>
BEYOĞLU 7. NOTERLİĞİ HACİBEY ERDOĞAN		<p>DAYANAK: Trabzon 2. Noterliğinden tanzim ve tasdiklenmiş, 06.06.2011 tarih ve 9687 yevmiye nolu vekaletnamede SEZGİN OĞUL vekili AHMET ATAY'ın işbu sözleşmeyi imzalamaya mezun ve yetkili olduğu görüldü.</p>
Sıraselviler cad. Meşelik sk. No.36/1 Taksim-İSTANBUL Tel : 0212 251 85 64 - 0212 249 40 68		<p>DAYANAK: Dikili Noterliğinden tanzim ve tasdiklenmiş, 25.07.2011 tarih ve 6367 yevmiye nolu vekaletnamede METİN BULUT vekili AHMET ATAY'ın işbu sözleşmeyi imzalamaya mezun ve yetkili olduğu görüldü.</p>
		<p>DAYANAK: Bodrum 5. Noterliğinden tanzim ve tasdiklenmiş, 27.07.2011 tarih ve 7499 yevmiye nolu vekaletnamede ENİS ÖNCÜOĞLU vekili AHMET ATAY'ın işbu sözleşmeyi imzalamaya mezun ve yetkili olduğu görüldü.</p>
		<p>DAYANAK: Kadıköy 15. Noterliğinden tanzim ve tasdiklenmiş, 25.03.2011 tarih ve 9756 yevmiye nolu imza sirkülerinde YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ni IŞIK GÖKKAYA'nın münferit imzasıyla temsil ve ilzama yetkili olduğu görüldü.</p>

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

A-4/1

15 Eylül 2011

129712

KAYIT NO: 119885218		SİRKÜLER NO: 062009	
KAYIT NO: 119885218		SİRKÜLER NO: 062009	
KAYIT NO: 119885218		SİRKÜLER NO: 062009	
KAYIT NO: 119885218		SİRKÜLER NO: 062009	
KAYIT NO: 119885218		SİRKÜLER NO: 062009	
KAYIT NO: 119885218		SİRKÜLER NO: 062009	
KAYIT NO: 119885218		SİRKÜLER NO: 062009	
KAYIT NO: 119885218		SİRKÜLER NO: 062009	
KAYIT NO: 119885218		SİRKÜLER NO: 062009	
KAYIT NO: 119885218		SİRKÜLER NO: 062009	

TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	

TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	

TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	

TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	

TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	

TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	

TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CÜZDANI	

BDDK - SPK LİSANS BELGELERİ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDDK.0.13.00.0-140-89-13522
Konu: Değerleme Yetkisi

28 Nisan 2012

DEGA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'nun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketiniz, Bankaların Değerleme Hizmeti Vererek Kuruluşların Yürütülmesinde ve Faaliyetlerinde Yönetim (Yönetim) 11 nci maddesinde belirtilen, bankalara "gayrimenkul değerleme hizmeti" vermesi için yetkilendirilmiştir. Bankacılık Kanununun 96 nci 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.

Kuruluşun yetkilendirilmesi değerlendirilmiştir. Kuruluşun, faaliyetlerini Yönetimle ilgili alan ve esaslarla ilgili yürütmek ve bu kapsamda Yönetimle ilgili alan yükümlülüklerini yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetim 22 nci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almaktadır. Bu yükümlülüklerin istisna içerisindedir ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet vermemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 nci 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.

Kuruluşun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetimle uyumun sağlanması amacıyla değerleme kuruluşlarının sözcüleri olarak gayrimenkul değerleme raporları hazırlanacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulmalarına ilişkin, Yönetim 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen değerleme faaliyetleri ile ilgili alan personeli numarasında yer alan mülkleri tapu altına geçirecek, bu durumun teyidi için belgeleri doküman edilmesini ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetim 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerine binaen kamu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerle anılan maddeler kapsamında durumlarını da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesini gerektirir, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezar maddeleri aykırılıklar halinde ilgili şirketler hakkında Yönetim 19 üncü maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanmasına yoluna gidileceği konusunda Yönetimle uyumun sağlanması amacıyla değerleme kuruluşlarına duyuru yapılmıştır" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözcüleri olarak gayrimenkul değerleme raporları hazırlanacakları Yönetim 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen mülkleri tapuya tapmadıkları tespit, bu mülkleri teyidi için belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerle Yönetimle uyumun sağlanması için 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerine uyumun sağlanması Şirketinizin sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezar maddeleri aykırılıklar halinde Şirketinizin bildirimleri hakkında Yönetim 19 üncü maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanmasına yoluna gidileceği söz konusu olabilecektir.

Notlar: Bulunan No:341 Kavaklıdere 06060 ANKARA
Tel: (312) 459 60 60 Faks: (312) 424 08 71
İnternet Sitesi: www.dega.org.tr

Diğer tarafları, Kurulun 10.02.2012 tarih ve 4822 sayılı Kararı uyarınca,

-Gayrimenkul değerleme raporlarını Yönetimle uyum şekilde hazırlaması (sözleşmeli kişilerle hazırlanabilir), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne (Ekspertiz istenmeyen yerler, durum, duruma, halindeki amaçla, bütünlüğü ve çevre emelleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti mevcut piyasaya kıyasla gücün içinde bulundukları maddeli projedeki duruma ve alana göre değerlendirilmiştir) mutlaka yer verilmesi ve değerleme raporlarında Yönetimle uyum 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların ifadesine yer verilerek bulme konu hususların içermeyen "kasa rapor" formatında rapor hazırlanmaması ve değerleme gerektirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulün karşılaştıkları amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin ni' bitem fiyatlarına tüm raporlarda mutlaka yer verilmesine özen gösterilmesi,

-Yönetimle uyum 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerleme kuruluşunda en az yüzde beş oranında paya sahip ve yönetim kurulunca değerleme raporuna imzalamaya yetkili verilen ortak tarafından imzalanması, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerleme hizmetini veren personelin ad ve soyadının imzalanması bulamaması ve raporlara ilişkin maddeli bitem özetlerinin mutlaka bunlara gönderilmesi hususlarında azami özen gösterilmesi,

-Gerektirilen değerleme faaliyetlerinin mevzuata uyum hususunda azami özen gösterilmesi, hazırlanan raporların hiçbir husus altında bahçesine bir girişle hazırlanması ve Yönetimle uyum "Bağlanmazlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki Özen ve Tazili" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi,

-Sözleşmeli olarak rapor hazırlanacak kişilerin Yönetimle uyum bağlanmazlık ilişkin hükümler çerçevesinde, gayrimenkul alan satım, pazarlaması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlerle alakalı edilecek işlemlerle ilgili faaliyetleri ilgili emsalleri gerektirir dikkate alınarak, söz konusu yükümlülüklerin değerlendirilmesi tarafında takip edilecek emsal komisyonculuğu yapıldığı tespit edilmesini durumunda sözleşmenin sonlandırılmasına yönelik tedbirleri alınması,

-Sözleşmeli olarak çalışan kişilere hazırlanacak raporların kapsamlı bir şekilde kontrol edilmesi, teknik analizle tabii bulunması ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulmasına yönelik tedbirlerin alınması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Özgür DALGIC
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

T.C. BAŞBAKANLIK Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15-268
Konu :

4739

15.03.2009

DE-GA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Çankaya Cad. Keleşçe Sok. No:4185
06700 GOP/ANKARA

22 Ocak 2013

İlgi: 11.12.2007 tarihli yazınız.

İlgi de kayıtlı yazınızla, Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verenler Şirketleri ile Bu Şirketlerin Kuruluş İstisnasına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listelenen şirketlerdir.

Konunun görüşüldüğü Kurul Kararı Organ'ın 07.03.2008 tarih ve 7292 sayılı toplantısında Şirketinizin gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listelenen talebinin olumlu karşılanması karar verilmiştir.

Bu çerçevede,

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyumun sağlanması gerekmektedir olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak değerlendirme işlemlerinde, değerlendirme raporları 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:43 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uyum sağlanmasını ve bunları uygulamalarını zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumun sağlanması Kurulumuzca izlenmesi ve mevzuata aykırı uygulamalarının tespit edilmesini halinde Kurulumuzca listelenen şirketlerin çıkarılmasına yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasında gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısımda yer alan stireli bildirimler formu formatına uygun olarak tarafınıza hazırlanacak stireli bildirimler formuna Kurulumuz web sayfasında ilgili bölümlerde yer verilmesini ve genel tanıtım faaliyetleri,

hanuslarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Özgür DALGIC
Daire Başkanı

Ceyda HİKENDER
Daire Başkanı

SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 26.12.2014 No : 403129

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Nil Birsen ORAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 06.12.2013 No:402508

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 Önder ORAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR