

# DEĞERLEME RAPORU



**Kağıthane/İSTANBUL**

**" ELEXİA LEVENT PROJESİ "**

# KARE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

## İÇİNDEKİLER

### 1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

- 1.1 ÖNGÖRÜ KOŞULLARI
- 1.2 UYGUNLUK BEYAN

### 2. RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1 TALEP TARİHİ
- 2.2 RAPOR NUMARASI
- 2.3 DEĞERLEME TARİHİ
- 2.4 RAPOR TARİHİ
- 2.5 RAPORUN KAPSAMI
- 2.6 RAPORU HAZIRLAYAN
- 2.7 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
- 2.8 DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ VE NUMARASI
- 2.9 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ
- 2.10 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKET TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

### 3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

- 3.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ BİLGİLERİ
- 3.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ
- 3.3 MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR

### 4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

- 4.1 MEVCUT EKONOMİK VE GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER
  - 4.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER
  - 4.1.2 EKONOMİK VERİLER
  - 4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ
- 4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER

- 5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI
- 5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU
- 5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

### 5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

#### 5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

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

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

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

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

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

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

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

## **6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER**

6.1 MALİYET YAKLAŞIMI

6.2 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

6.3 GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

## **7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ**

## **8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR**

8.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

8.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

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

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN VARSAYIMLAR

9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

## **10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

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

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

## **11. SONUÇ**

11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

## **12.EKLER**

## 1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

### 1.1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI

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

## 1.2 UYGUNLUK BEYANI

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

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1. TALEP TARİHİ : 01.11.2019
- 2.2. RAPOR NUMARASI : KD-GR-1437
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ : 26.12.2019
- 2.4. RAPOR TARİHİ : 31.12.2019

## 2.5. RAPORUN KAPSAMI

İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Ortabayır Mahallesi, Çakmak Caddesi, Arka Sokak, No:2 Elexia Levent posta adresinde ve imarın 6087 ada 13 parselinde kain arsa üzerinde inşa edilmekte olan 53 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihi itibarıyla satış değerinin belirlenmesi konusunda gerekli değerlendirme raporunun Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenmesidir.

## 2.6. RAPORU HAZIRLAYAN

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

## 2.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

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

Kare Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi Sorumlu Değerleme Uzmanları Tablosu

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

2.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ: 01.11.2019

## 2.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ :

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

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

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

### 3.DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

#### 3.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ BİLGİLERİ

##### KARE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

**Telefon/ Faks :** 0 (212) 873 49 49

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

#### 3.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

##### YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

**Telefon :** 0 (212) 709 3745

**Faks :** 0 (212) 353 0909

**E-Posta :** bilgi.ygyo@yesilgyo.com

#### 3.3.MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

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

### 4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

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

##### 4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

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

Yıl	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	82.003.882	41.139.980	40.863.902
2017	80.810.525	40.535.135	40.275.390
2016	79.814.871	40.043.650	39.771.221
2015	78.741.053	39.511.191	39.229.862
2014	77.695.904	38.984.302	38.711.602
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2007	70.586.256	35.376.533	35.209.723



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

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

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

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

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

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

#### **4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASIVE ANALİZİ**

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

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/ boşanma, taşınma, yurt içi göçler ile yurt dışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerle sürdürülebilir doğal bir konut

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

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

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

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

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

## **4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ**

### **İSTANBUL İLİ**

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

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

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

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

## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER

### 5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

Söz konusu taşınmaz; İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Ortabayır Mahallesi, Çakmak Caddesi, Arka Sokak, No:2 posta adresinde ve imarın 6087 ada 13 parselinde kain Elexia Levent projesidir. Değerleme konusu taşınmaza ulaşmak için, Büyükdere Caddesi üzerinde yer alan Kanyon AVM' nin yanından Talatpaşa Caddesine girilip, yaklaşık 500 m ilerlenir. Bu noktada değerlendirme konusu 6087 ada 13 parsel sağ kolda yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölge ticaret ağırlıklı yapılaşmaya sahip olup sanayi ve ticaret alanlarının yoğun olduğu bir bölgedir. Taşınmazların çevresinde çeşitli iş kollarında faaliyet gösteren betonarme binalar bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz imar planında Ticaret+Konut Alanı olarak planlanmıştır. Konu taşınmaz; 1.068,72 m2 alana sahiptir. Mevcutta halen inşa halindedir.

Bina 6 bodrum, zemin kat ve 14 normal kattan oluşacak olup 21.03.2016 tarih 2/58 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 14.07.2016 tarih 4/68 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı ile belediye tarafından onaylanmış mimari projesi bulunmaktadır. Ayrıca 30.05.2017 tarih ve 3/90 sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatının bulunduğu da tespit edilmiştir. Taşınmaz üzerinde gerçekleştirilecek projenin geliştirmesi; Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz Büyükdere Caddesine yakın konumda yer almakta olup, yakın çevresinde Eczacıbaşı Bilişim, Boosters İstanbul, Levent 199, Büyükdere Plaza, Konsolosluklar, Banka Genel Müdürlük Binaları, Kanyon Avm, Özdilek AVM, Metrocity AVM ve birçok işletme ve şirketlere ait ofis, genel müdürlük vb. alanlar yer almaktadır.

Parsel üzerinde inşasına başlanmış olan yapının, mimari projesine göre; 6. bodrum katında su deposu, tesisat hacmi, kazan dairesi, asansör holü, 2 adet yangın merdiveni ve otopark hacimleri, 5-4-3-2. bodrum katlarında otopark hacmi mevcuttur. 1. bodrum katında 2 adet tesisat hacmi, bay ve bayan WC hacimleri, sığınak hacmi, zemin katında 2 adet dükkan ve 1 adet dükkana ait depo, 1. normal katında 1 adet kapıcı dairesi, 1 adet dükkan (8 nolu bb), 4 adet 1+1 mesken (3, 5, 6 ve 7 nolu bb ler) ve 1 adet 2+1 mesken (4 nolu bb), 2. normal katında 2 adet dükkan (15 ve 16 nolu bb ler), 5 adet 1+1 mesken (9, 10, 12, 13 ve 14 nolu bb ler), 1 adet 2+1

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

## **5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU**

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

## **5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ**

Değerleme konusu 6087 ada 13 parsel üzerinde inşasına başlanmış olan yapının kat irtifakının kurulmamış olması ve mevcutta bağımsız bölümlerin inşa edilmemiş olması sebebiyle, bağımsız bölüm tanımı ve iç mekan özellikleri anlatılmamıştır. Ancak yüklenici firmanın taahhüdü, projenin 1.sınıf malzemeyle inşa edilip teslim edeceği yönündedir. Tablo 2 de her bir bağımsız bölüme ait oda sayısı, alan, cephe ve kat bilgileri gösterilmiştir. Ana taşınmazın inşaat seviyesi %50 olarak kabul edilmiştir.

## 5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

### 5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

#### 6087 Ada13 Parsel

<b>SAHİBİ - HİSSESİ</b>	: ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş..
<b>İLİ - İLÇESİ</b>	:İSTANBUL / KAĞITHANE
<b>BÖLGESİ</b>	: -
<b>MAHALLESİ</b>	: MERKEZ
<b>MEVKİ</b>	:ORTABAYIR
<b>PAFTA NO</b>	: -
<b>ADA NO</b>	:6087
<b>PARSEL NO</b>	:13
<b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>ARSA ALANI</b>	: 1.068,72 m <sup>2</sup>
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO</b>	: -
<b>BLOK NO</b>	: -
<b>KAT NO</b>	: -
<b>NİTELİĞİ</b>	: -
<b>ARSA PAYI</b>	: 838129/2671800, 85799/42748800, 548899/14249600, 15919783/106872000
<b>YEVMIYE NO</b>	:22443-2636-2709-16005
<b>CİLT NO</b>	:453
<b>SAHİFE NO</b>	:44599
<b>TAPU TARİHİ</b>	:22.12.2017 – 13/02/2019 – 14/02/2019 – 03/09/2019
<b>EDİNME SEBEBİ</b>	:Satış-Kat Karşılığı Temlik- Kat Karşılığı Temlik-Satış
<b>ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ</b>	:Son 3 yıldaki el değiştirme bilgileri bulunmamaktadır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 05.12.2019 tarihinde saat 16:48 itibariyle temin edilen ve birer örneği rapor sonunda sunulan tapu kayıtlarına göre, rapor konusu taşınmazın üzerinde aşağıda belirtilen takyitlerin bulunduğu tespit edilmiştir.

#### **Beyanlar Hanesinde;**

- \* Beyan : 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (11.06.2014 tarih - 11671 yevmiye)
- \* Beyan : 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (11.06.2014 tarih - 11668 yevmiye)
- \* Beyan : 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (13.06.2014 tarih - 11764 yevmiye)
- \* Beyan : 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (11.06.2014 tarih - 11670 yevmiye)
- \* Beyan : Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (25.02.2013 tarih - 3494 yevmiye)
- \* Beyan : 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (11.06.2014 tarih - 11667 yevmiye)
- \* Beyan : 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (11.06.2014 tarih - 11669 yevmiye)
- \* Beyan : 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (11.06.2014 tarih - 11675 yevmiye)
- \* Beyan : 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (11.06.2014 tarih - 11676 yevmiye)
- \* Beyan : 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (12.06.2014 tarih - 11697 yevmiye)
- \* Beyan : 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (13.06.2014 tarih - 11767 yevmiye)

#### **Şerhler Hanesinde;**

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

**Kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapılan ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ hisselerin tamamında müşterek Şerhler Bölümünde;**

İcrai Haciz : İSTANBUL 21. İCRA DAİRESİ nin 22/10/2019 tarih 2017/41198 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 23916.81 TL bedel ile Alacaklı : SAZİMET AKIN lehine haciz işlenmiştir Kağıthane TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 20492 Tarih: 22/10/2019

Kamu Haczi : ZİNCİRLİKUYU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 21/11/2019 tarih 1003253 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 310814.33 TL (Alacaklı : 0 ) Kağıthane TM Kamu Haczinin Tesisi Yev: 23123 Tarih: 21/11/2019

İcrai Haciz : İSTANBUL Anadolu 8. İCRA DAİRESİ nin 28/11/2019 tarih 2019/34763 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 45557.50 TL bedel ile Alacaklı : EROL MAVUS lehine haciz işlenmiştir Kağıthane TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 23803 Tarih: 29/11/2019

**Kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapılan ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ 838129/2671800 hissesi üzerinde Şerhler Bölümünde;**

\* İcrai Haciz : İSTANBUL 31.İCRA DAİRESİ nin 19/06/2018 tarih 2018/16629 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6600 TL bedel ile Alacaklı : ZEKIYE ÖZGÜL İBRAHİM ÖZGÜL lehine haciz işlenmiştir. (19.06.2018 tarih-11126 yevmiye)

- İcrai Haciz : İSTANBUL 26. İCRA DAİRESİ nin 24/07/2018 tarih 2018/17473 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 12100 TL bedel ile Alacaklı : ŞEREF DEMİR lehine haciz işlenmiştir. (25.07.2018 tarih-13608 yevmiye)

- İcrai Haciz : İSTANBUL 24. İCRA DAİRESİ nin 29/08/2018 tarih 2018/25544 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3300 TL bedel ile Alacaklı : ŞEREF DEMİR lehine haciz işlenmiştir. (29.08.2018 tarih-15406 yevmiye)

- İcrai Haciz : İSTANBUL 31.İCRA DAİRESİ nin 25/09/2018 tarih 2018/31491 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6000 TL bedel ile Alacaklı : HAMZA KOÇ lehine haciz işlenmiştir. (26.09.2018 tarih-17083 yevmiye)

İcrai Haciz : İSTANBUL 31.İCRA DAİRESİ nin 16/01/2019 tarih 2018/46594 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6600 TL bedel ile Alacaklı : ZEKIYE ÖZGÜL-İBRAHİM ÖZGÜL lehine haciz işlenmiştir Kağıthane TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 860 Tarih: 16/01/2019

İcrai Haciz : İSTANBUL 37. İCRA DAİRESİ nin 27/03/2019 tarih 2019/10763 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7800 TL bedel ile Alacaklı : HAMZA KOÇ lehine haciz işlenmiştir Kağıthane TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 5794 Tarih: 28/03/2019

**Kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapılan ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ 85799/42748800 hissesi üzerinde Şerhler Bölümünde;**

İcrai Haciz : BEYKOZ İCRA DAİRESİ nin 16/05/2018 tarih 2016/4516 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7306.20 TL bedel ile Alacaklı : KORU SİGORTA KOOPERATİFİ lehine haciz işlenmiştir. Kağıthane TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 9003 Tarih: 16/05/2018

İcrai Haciz : İSTANBUL 37. İCRA DAİRESİ nin 27/03/2019 tarih 2019/10763 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7800 TL bedel ile Alacaklı : HAMZA KOÇ lehine haciz işlenmiştir Kağıthane TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 5794 Tarih: 28/03/2019

**Kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapılan ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ 548899/14249600 hissesi üzerinde Şerhler Bölümünde;**

İcrai Haciz : İSTANBUL 37. İCRA DAİRESİ nin 27/03/2019 tarih 2019/10763 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7800 TL bedel ile Alacaklı : HAMZA KOÇ lehine haciz işlenmiştir Kağıthane TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 5794 Tarih: 28/03/2019

\* **Açıklama: "Zincir Gayrimenkul'un geliştirdiği projede arsa sahiplerinin tümünün arsa paylarını henüz devretmemesi nedeniyle GYO ile Zincir arasında imzalanan gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi tapuya tescil edilmemiş olup, arsa sahiplerinin tapu devirlerini gerçekleştirilmesine müteakip gerekli işlem tesis edilecektir.**

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

##### **\* TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ**

(Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)

05.12.2019 tarihinde saat 16:48' de Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden alınan resmi TAKBİS belgesine göre, 6087 ada 13 parsel üzerine kayıtlı taşınmazın 838129/2671800 hissesi 22/12/2017 tarihinde, 85799/42748800 hissesi 13/02/2019 tarihinde, 548899/14249600 hissesi 14/02/2019 tarihinde, 15919783/106872000 hissesi 03/09/2019 tarihinde **ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ** adına, tescil edilmiştir.

##### **\* KAĞITHANE BELEDİYESİ**

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

Kağıthane Belediyesi İmar Durum Bürosu'ndan alınan bilgiye göre 6087 ada 13 no.lu parsel; 21.07.2008 tasdik tarihli 1/1.000 Ölçekli Kağıthane 6.Etap Uygulama İmar Planı kapsamında; Hmaks: 12,50 m / 4 kat olup konu taşınmaz parsel birleşmesinden kaynaklı özel imar almış ve " Maks.Taks: 0,40, Hmaks: 40.50 m, otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması zorunludur " şeklinde imar durumuna haiz olmuştur.

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

Taşınmaz üzerinde yer alan riskli yapı şerhi devredilmesine engel değildir. Riskli yapı beyanları arsa üzerinde bulunan eski yapılarla ilgili olup Haziran 2014 tarihlidir. Projenin ilk yapı ruhsatı ise 24.03.2016 tarihlidir.

Tapu kaydında Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. lehine kayıtlı kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmakta olup söz konusu lehtar ile Yeşil GYO arasında düzenleme şeklinde satış vaadi sözleşmesi bulunması sebebiyle taşınmazların devredilmesine engel değildir. Ancak söz konusu satış vaadi sözleşmesinin tapuda şerh olarak kayıt altına alınması önerilmektedir.

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

İpotek şerhi ise finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın satışına engel değildir. İpotek

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

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

Taşınmaz üzerinde yer alan riskli yapı şerhi GYO portföyüne alınmasına engel değildir. Riskli yapı beyanları arsa üzerinde bulunan eski yapılarla ilgili olup Haziran 2014 tarihlidir. Projenin ilk yapı ruhsatı ise 24.03.2016 tarihlidir.

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

GYO Tebliğinin 22 (1) c.Maddesi " Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır. " hükmüne amirdir. Taşınmazın SPK mevzuatı hükümlerine aykırı bir durumu olmadığından, GYO portföyüne " Projeler " başlığı altında alınmasına engel bulunmamaktadır.

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

Söz konusu taşınmazın dosyası Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yer almaktadır. Taşınmaza ait 17.06.2016 tarihli onaylı mimari projesi, 24.03.2016 tarih 2/58 nolu yeni yapı ruhsatı, 14.07.2016 tarih, 4/68 nolu tadilat yapı ruhsatı ve 30.05.2017 tarih ve 3/90 sayılı İsim Değişikliği yapı ruhsatı incelenmiştir. Kağıthane İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, taşınmaza ait evrak dosyasında yıkım kararı vb. olumsuz karar bulunmadığı tespit edilmiştir. Belediye incelemesinde, SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın GYO portföyüne alınmasına engel bir durumla karşılaşılmamıştır.

#### **5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ**

Taşınmaza ait 17.06.2016 tarihli onaylı mimari projesi, 24.03.2016 tarih 2/58 nolu yeni yapı ruhsatı, 14.07.2016 tarih, 4/68 nolu tadilat yapı ruhsatı ve 30.05.2017 tarih ve 3/90 sayılı İsim Değişikliği yapı ruhsatı incelenmiştir. Kağıthane İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, taşınmaza ait evrak dosyasında yıkım kararı vb. olumsuz karar bulunmadığı tespit edilmiştir.

#### **Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi Kaydı:**

Taşınmazın arşiv dosyası içerisinde 24.03.2016 tarih, 2/58 nolu yeni yapı ruhsatı, 14.07.2016 tarih, 4/68 nolu tadilat yapı ruhsatı ve 30.05.2017 tarih, 3/90 sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı incelenmiştir.



## **İmar Durumu:**

Kağıthane Belediyesi İmar Durum Bürosu'ndan alınan bilgiye göre 6087 ada 13 no.lu parsel; 21.07.2008 tasdik tarihli 1/1.000 Ölçekli Kağıthane 6.Etap Uygulama İmar Planı kapsamında; Hmaks: 12,50 m / 4 kat olup konu taşınmaz parsel birleşmesinden kaynaklı özel imar almış ve " Maks.Taks: 0,40, Hmaks: 40.50 m, otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması zorunludur " şeklinde imar durumuna haiz olmuştur.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın yapı denetim işleri, Eksenel Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yürütülmektedir.

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

Değerleme belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır. Mevcut bir parsel üzerinde konumlu yapı ve arsası için değer tespiti yapılmıştır.

## **6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN GENEL YÖNTEMLER**

### **6.1. MALİYET YAKLAŞIMI**

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

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

### **6.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI**

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

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

### **6.3. GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI**

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

### **8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR**

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

#### **8.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER**

- İlçe merkezine yakın konumda yer alması,
- Ulaşımın kolay olması,
- Tercih edilen bölgede bulunması.

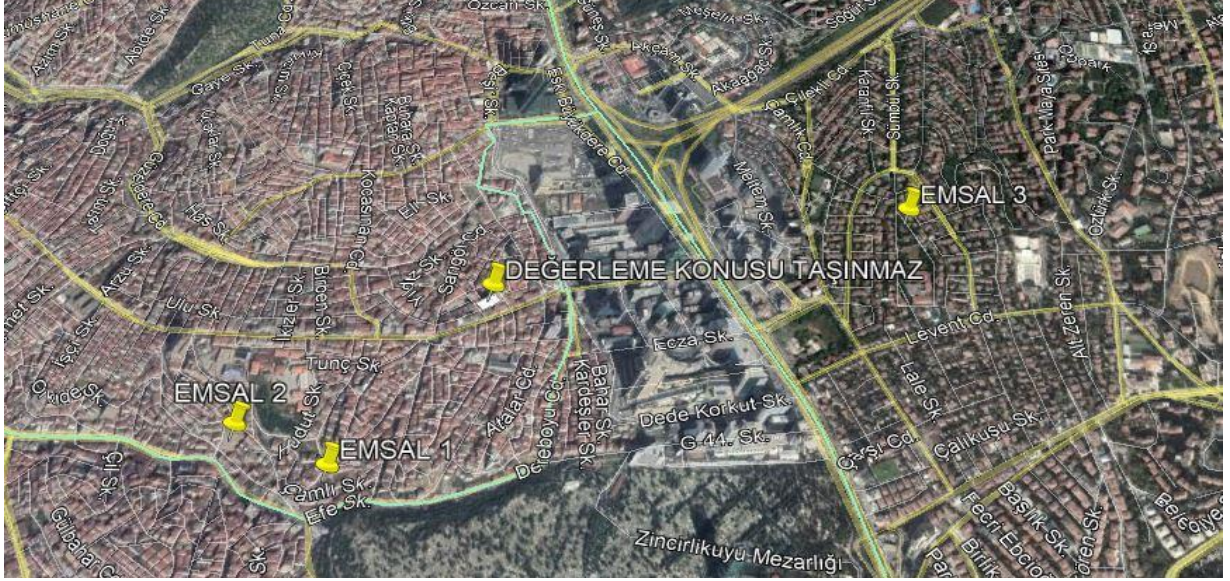
#### **8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER**

- Piyasada mevcut resesyon hali.

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

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

## EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER



### ARSA EMSALLERİ:

**Sahibi, 0 (505) 372 19 19;** Rapor konusu taşınmaza yakın konumdaki Sarıgöl Caddesi üzerinde, blok nizam 4 kat yapılaşma koşullarına sahip konut+ticari imarlı arsa 388 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olup 5.500.000 TL fiyatla satışıdır. (14.177 TL/m<sup>2</sup>)

**Yüksel Gayrimenkul, 0 (535) 325 74 63;** Taşınmaz ile aynı bölgede, Mecidiyeköy Mahallesinde, Ticari+Konut lejantlı, yapılaşma şartlarına haiz, 6.043,00 m<sup>2</sup> alanlı arsa vasıflı taşınmaz 200.000.000 TL bedelle satılıktır. (33.096TL/m<sup>2</sup>)

**Vizyon Yatırım, 0 (539) 597 43 44;** Taşınmazlar ile aynı bölgede, Levent Mahallesinde, Sabancı Konaklarına yakın konumda, Konut lejantlı, hmax:6,5 yapılaşma şartlarına haiz, 4.744,00 m<sup>2</sup> alanlı arsa vasıflı taşınmaz 120.000.000 TL bedelle satılıktır. (25.295TL/m<sup>2</sup>)

**Sahibi,** Rapor konusu taşınmaza yakın konumdaki Ahenk Sokak üzerinde, blok nizam 4 kat yapılaşma koşullarına sahip konut imarlı arsa 108 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olup 6.000.000 TL fiyatla satışıdır. Talep edilen satış rakamı bölge piyasasının oldukça üzerindedir. (55.556 TL/m<sup>2</sup>)

### KONUT EMSALLERİ:

**Sahibinden, 0 (532) 612 47 79;**Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan,16 katlı binanın 9.katında konumlu, 50m<sup>2</sup> net alanlı, 79,00 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olarak beyan edilen, 1+1 kullanımlı mesken1.050.000 TL bedelle satılıktır. (13.291 TL/m<sup>2</sup>)

**Elit Emlak, 0 (212) 438 17 18** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Ortabayır Kağıthane Tria Residence'ta, 20 katlı binanın 7.katında konumlu, 53m<sup>2</sup> net alanlı, 60,00 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olarak beyan edilen, 2+1 kullanımlı mesken 950.000 TL bedelle satılıktır. (15.833 TL/m<sup>2</sup>)

**Çınar Gayrimenkul, 0 (212) 280 10 10** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Ortabayır İstanbul INN Levent Projesi, 15 katlı binanın 4.katında konumlu,80m<sup>2</sup> net alanlı, 85,00 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olarak beyan edilen, 2+1 kullanımlı mesken 795.000 TL bedelle satılıktır. (9.353 TL/m<sup>2</sup>)

**Uğur Emlak, 0 (212) 280 75 12** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Ortabayır Mahallesi'nde yer alan 5 katlı binanın 1.katında konumlu, 70,00 m2 brüt kullanım alanlı olarak beyan edilen, 1+1 kullanımlı mesken aylık 1.850,00 TL bedelle kiralıktır. **(26.40 TL/ m2)**

**Çınar Gayrimenkul, 0 (212) 280 10 10** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Ortabayır Mahallesinde yer alan 4 katlı binanın 2.katında konumlu, 95,00 m2 brüt kullanım alanlı olarak beyan edilen, 2+1 mesken aylık 2.600,00 TL bedelle kiralıktır. **(27.36 TL/ m2)**

### **İŞYERİ-DÜKKAN EMSALLERİ:**

**Tabya Gayrimenkul, 0 (212) 280 47 46;** Rapor konusu taşınmazlara yürüme mesafesindeki Talatpaşa Caddesi üzerinde, yeni inşa edilmiş binada, köşe konumlu, 140 m2 zemin, 60 m2 asma kat olmak üzere toplam 200 m2 kullanım alanlı beyan edilen dükkan 25.000 TL/ay bedelle kiralıktır. Söz konusu emsal mülk aynı zamanda 6.500.000 TL fiyatla satışta olup pazarlık sonucu 5.750.000 TL fiyatla satışa konu olabileceği, 22.000 TL/ay fiyatla kiralanabileceği düşünülmektedir. Birim fiyat hesabında asma kat alanı ½ oranında zemine indirgenmiştir. Konum bakımından ticari potansiyeli daha yüksek, reklam ve tabela kabiliyeti daha iyi seviyede cadde üzerinde konumlu olması sebebiyle taşınmazlara göre daha avantajlıdır. Bu sebeple %50 oranında şerefiye eklenmiştir.

**Brüt Alan Hesabı:**  $140 \text{ m}^2 + (60/2) = 170 \text{ m}^2$

**Nihai Birim Değer:**  $33.823 \text{ TL/m} \times 0,50 = 16.912 \text{ TL/m}^2$

**Kapt. Oranı:**  $33.823 / 129,41 = 261,36 \text{ Ay} / 12 \text{ Ay} = \sim 22 \text{ Yıl}$

$100 / 22 = \sim \% 4,50$

**Tabya Gayrimenkul, 0 (212) 280 47 46;** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan Talatpaşa Caddesi üzerinde, Zemin+1 katlı, 2 bölümlü 370,00 m2 brüt kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 6.500.000 TL bedelle satılıktır. Konum bakımından ticari potansiyeli daha yüksek, reklam ve tabela kabiliyeti daha iyi seviyede cadde üzerinde konumlu olması sebebiyle taşınmazlara göre daha avantajlıdır. **(17.568,00 TL/m2)**

**Tüfekçioğulları Emlak, 0 (212) 280 86 55;** Rapor konusu taşınmazlara yürüme mesafesindeki Talatpaşa Caddesi üzerinde, yeni inşa edilmiş binada, köşe konumlu ancak tabii zemin seviyesi altında olmasından dolayı cadde cephesi olmayan, 280 m2 satışa esas brüt alanlı işyeri 2.750.000 TL fiyatla pazarlıklı olarak satışta. Taşınmazın 250 m2 brüt alanlı olduğu ve pazarlık sonucu 2.500.000 TL fiyatla satışa konu olabileceği düşünülmektedir. **(10.000,00 TL/m2)**

**Tüfekçioğulları Emlak, 0 (212) 280 86 55;** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Zemin+Asma katlı, 2 bölümlü 440,00 m2 brüt kullanım alanlı olarak beyan edilen, dükkan aylık 24.000 TL bedelle kiralıktır. **(54,50 TL/m2)**

**Sahibinden, 0 (539) 609 83 82;** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Zemin+Asma katlı, 2 bölümlü 90,00 m2 brüt kullanım alanlı olarak beyan edilen, dükkan aylık 7.000 TL bedelle kiralıktır. **(77,70 TL/m2)**

**Sahibinden, 0 (532) 638 10 53;** Değerleme konusu taşınmazlara yürüme mesafesinde yer alan Talatpaşa Caddesi üzerinde, halihazırda kozmetik mağazası olarak kullanılan, zemin katta 110 m2, bodrum katta 60 m2 depo olmak üzere toplam 170 m2 kullanım alanlı dükkan 14.000 TL/ay fiyatla kiralıktır. Birim fiyat hesabında bodrum kat alanı 1/4 oranında zemine indirgenmiştir. Konum bakımından ticari potansiyeli daha yüksek, reklam ve tabela kabiliyeti daha iyi seviyede cadde üzerinde konumlu olması sebebiyle taşınmazlara göre daha avantajlıdır. Bu sebeple %50 oranında şerefiye eklenmiştir.

**Brüt Alan Hesabı:**  $110 \text{ m}^2 + (60/4) = 125 \text{ m}^2$

**Nihai Birim Değer:**  $112 \text{ TL/m} \times 0,50 = 56 \text{ TL/m}^2$

#### **8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ**

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

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

Rapor proje geliştirme niteliğine sahip değildir.

#### **8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ**

Taşınmazların mevcut şartlarda en etkin ve verimli kullanımı halihazırdaki fonksiyonudur.

#### **8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ**

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

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusudur.

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

Değerleme çalışması Uluslararası Değerleme Esasları Standartında mevcut yöntemlerden ikisi kullanılmak suretiyle yapılmıştır. Nihai Satış Değeri takdir edilirken Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi kullanılmıştır. Ancak maliyet yönteminde kullanılan arsa değeri için alınan emsallerdeki fiktif faktörleri minimize etmek adına proje analizi yapılarak arsa birim değeri desteklenmiştir. Proje analizi yönteminin kabulleri ve dayanakları rapor içeriğinde sunulmuştur.

#### **9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN KABULLERİ**

Her iki yöntem de rapor içeriğinde mevcuttur.

##### **Emsal Karşılaştırma Yöntemi Kabulleri**

Arsa niteliğinde olan emsaller konu gayrimenkulün yakın çevresinde yer almaktadır. Yakın çevresinde bulunan emsallerin, konu gayrimenkule göre konumu, imar durumu, üzerindeki yapılaşma durumu değerlendirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz için sektör temsilcileri ve yakın çevredeki halkla görüşmeler yapılmış, mülkün yerinde yapılan incelemeleri ile birlikte analiz edilmiştir. Taşınmazın İlçe merkezine yakın konumda yer alması, ulaşımın kolay olması ve tercih edilen bölgede bulunması gibi olumlu özellikleri göz önüne alınmış olsa da, piyasada mevcut resesyon hali gibi olumsuz özellikleri de nihai değer oluşturmada göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal Karşılaştırma Analizi kullanılarak nihai değer takdir edilirken tüm bu olumlu ve olumsuz faktörler göz önüne alınmıştır.

## Proje Geliştirme Analizi Yöntemi Kabulleri

\* Alıcı tarafında Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve satıcı (proje geliştirici) tarafında Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. arasında düzenlenen Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesine göre tasarlanan ruhsat eki mimari projeye göre inşa edilecek yapı alanları şöyledir:

- Satışa Konu Ticari Alan: 716,40 m<sup>2</sup>

- Satışa Konu Konut Alanı: 5.602,70 m<sup>2</sup>

\* Üretilecek konut 138, ticari ünite ise 5 adettir.

\* Bölgedeki Yatırımın Getirisi ~%30 civarında tespit edilmiştir.

\* Üretilecek konutlar ~ 34 ila 82 m2 arasında olup bu konutlar için belirlenen satışa esas birim fiyat ortalama 13.500 TL civarındadır.

\* Üretilecek ticari üniteler ise ~90 ila 210 m2 arasında olup bu konutlar için belirlenen satışa esas birim fiyat ortalama 15.000 TL civarındadır.

\* Projenin bölgede hitap edeceği kesim bakımından inşaat ve işçilik kalitesinin iyi seviyede olacağı ve buna bağlı olarak yapı birim maliyetinin 2.500 TL/m2 civarında gerçekleşeceği kabul edilmiştir.

\* İnşaatın yaklaşık 18 ay içerisinde biteceği kabul edilmiştir. Yapılan proje geliştirme analizinde proje riski % 13 kabul edilmiştir. Bu risk; bölgedeki inşaat mevsimi ile ilgili kısıtlar ve ekonomik konjonktür değişimleri göz önünde bulundurularak belirlenmiştir.

## 9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

### Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerleme konusu parsel üzerinde ruhsat projesine göre tasarlanan işyeri ve konut birimleri için **kat irtifakı tesis edilmemiş olup projenin tamamlanması ve söz konusu birimlere mevcut proje üzerinden kat irtifakı tesis edilmesi halinde bilgi amaçlı** bağımsız bölüm bazında "Emsal Karşılaştırma Yöntemi"ne göre değerlendirilmesi EK-1'de sunulmuştur. Proje bünyesindeki toplam 143 adet bağımsız birim için toplam ~ 85.450.000,00-TL takdir edilen değer tutarır.

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. arasında düzenlenen satış vaadi sözleşmesinde belirtilen ve alıcı konumundaki Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilecek 53 adet bağımsız birim için ise tamamlanması durumunda toplam ~ 33.730.000,00-TL takdir edilen değer tutarır.

## Proje Geliştirme Analizi Yöntemi

SATILABİLİR KONUT ALANI	5602,70 m <sup>2</sup>
SATILABİLİR m <sup>2</sup> BİRİM FİYATI	₺13.500,00
SATILABİLİR TİCARİ ALAN	716,40 m <sup>2</sup>
SATILABİLİR m <sup>2</sup> BİRİM FİYATI	₺15.000,00
KISITA GÖRE TOPLAM ÜNİTE SAYISI	143
(A) TOPLAM CİRO	₺86.382.450,00
(B) RİSK SONRASI TOPLAM CİRO	₺76.444.646,02
(C) KÂR SONRASI MALİYET (B/(1+0,30))	₺58.803.573,86
(D) TOPLAM RUHSAT ALANI	14594,93 m <sup>2</sup>
(E) YAPI BİRİM MALİYETİ	₺2.500,00
(F) PROJE MALİYETİ (D x E)	₺36.487.325,00
<b>(G) ARSA ARTIK DEĞERİ ( B – F)</b>	<b>₺22.316.248,86</b>
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	1068,72 m <sup>2</sup>
ARSA BİRİM FİYATI (TL/m <sup>2</sup> )	₺20.881,29

## Maliyet Yaklaşımı Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazların Arsa+Bina olarak "Maliyet Yaklaşımı Yöntemi"ne göre değerlendirilmesi aşağıda yer almaktadır;

### Arsa Değeri:

1068,72 m<sup>2</sup> x 25.000TL/m<sup>2</sup> = 26.718.000,00-TL

### Yapı Değeri:

14594,93 m<sup>2</sup> x 2.500 TL/m<sup>2</sup> x 0,50 (%50 tamamlanma oranı)= 18.243.662,50 TL

Maliyet Yaklaşımı Yöntemi'ne Göre (%50 İnş. Sev.) Arsa+Yapı için; **44.961.662,50-TL** takdir edilen değer tutarır.

Maliyet Yaklaşımı Yöntemi'ne Göre %100 tamamlanması durumunda bilgi amaçlı değeri **63.205.325,00-TL** takdir edilen değer tutarır.

## 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

**Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, " Maliyet Yöntemi " nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz.**

## **10.2 ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır. Mülkiyetleri Yeşil GYO' ya ait olmayan hisselerin takyidat soruşturmaları yapılmamış olup ileride bu hisselerin portföye alınması halinde takyidat sorgulaması yapılmalıdır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazların yer aldığı projenin mimari projesi ve ruhsatları onaylanmış, inşaata başlanmış olup, inşai faaliyet devam etmektedir. Mevzuat uyarınca belge ve izinleri eksiksiz görünmektedir.

## **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**

Taşınmaz üzerinde yer alan riskli yapı şerhi GYO portföyüne alınmasına engel değildir. Riskli yapı beyanları arsa üzerinde bulunan eski yapılarla ilgili olup, Haziran 2014 tarihlidir. Projenin ilk yapı ruhsatı ise 24.03.2016 tarihlidir.

GYO Tebliği 26 – (1) maddesi:" Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve iştirakleri olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." hükmüne amirdir. Ancak şirket yetkilileri bu yükümlülüğü yerine getirmemişlerdir.Şirket yetkililerinin verdiği bilgi "**Zincir Gayrimenkul'un geliştirdiği Projede arsa sahiplerinin tümünün arsa paylarını henüz devretmemesi nedeniyle GYO ile Zincir arasında imzalanan gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi tapu'ya şerh edilmemiş olup, arsa sahiplerinin tapu devirlerini gerçekleştirme müteakip gerekli işlem tesis edilecektir.**" şeklindedir.

GYO Tebliğinin 22 (1) c.Maddesi " Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır. " hükmüne amirdir. **Satış Vaadi Sözleşmesine göre Yeşil GYO adına tescilli yapılacak 53 adet bağımsız birimin SPK mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne " Proje " olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.**



## 11. SONUÇ

### 11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 68 (altmışsekiz) sayfadır düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

Rapor konusu proje için henüz kat irtifakı tesis edilmediğinden, nihai değer takdirinde tamamlanma oranına göre maliyet yönteminden elde edilen değer esas alınmıştır.

İlgili projenin satış vaadi sözleşmesi ve listesi ekte verilen Yeşil GYO' ya ait 53 adet konut ve ticari ünitelerin toplam değeri ise bilgi amaçlı olarak EK-4 tablosunda verilmiştir.

### 11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Projenin Maliyet Yöntemine Göre Natamam Durum Değeri (%50)			
	TL	EURO	USD
KDV HARIÇ	44.961.663,00	6.814.851,31	7.556.836,03
KDV DAHİL	53.054.762,34	8.041.524,55	8.917.066,51
* KDV oranı %18 kabul edilmiştir.			
** Hesaplamalarda 26.12.2019 tarihli, T.C. Merkez Bankası USD Efektif Satış Kuru Euro: 6,5976 TL, USD: 5,9498 TL olarak alınmıştır.)			
Proje bünyesinde yer alan, Yeşil GYO' nun maliki olduğu 53 adet birimin tamamlanması durumundaki toplam değeri:			
	TL	EURO	USD
KDV HARIÇ	33.730.000,00	5.112.465,14	5.669.098,12
KDV DAHİL	39.801.400,00	6.032.708,86	6.689.535,78
* KDV oranı %18 kabul edilmiştir.			
** Hesaplamalarda 26.12.2019 tarihli, T.C. Merkez Bankası USD Efektif Satış Kuru Euro: 6,5976 TL, USD: 5,9498 TL olarak alınmıştır.)			

**Erdem YILMAZ**

**Değerleme Uzmanı**

**SPK Lisans No: 400890**

**Ahmet Ulaş DEMİRAL**

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

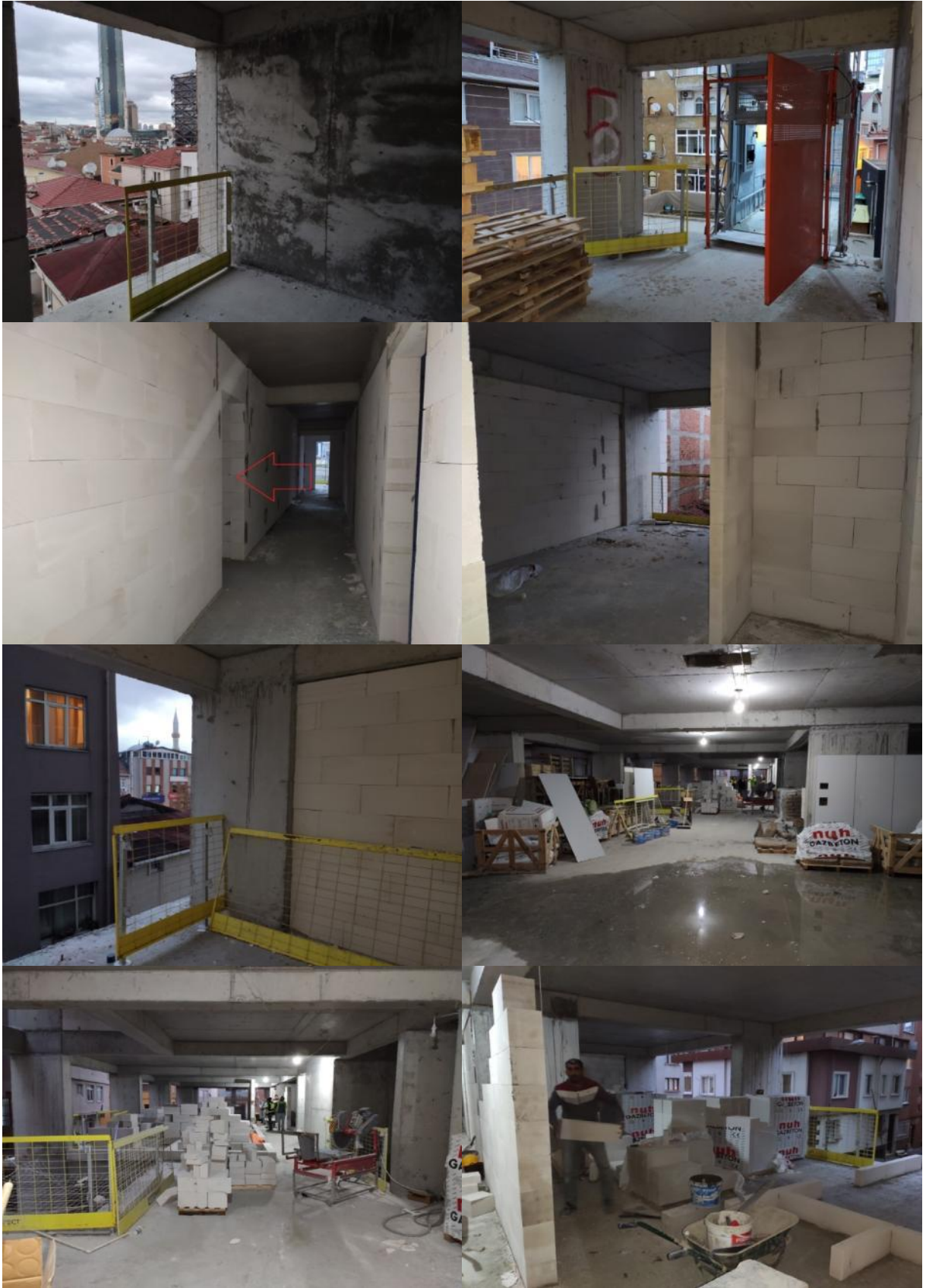
**SPK Lisans No: 401869**

**OKARE**  
SAYIMMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Atatürk Bulvarı, Ekinoks  
Residence E1 Blok Kat:3 D:23 Beşiktaş/İST.  
T: 0212 873 49 49 F: 0212 873 49 50  
Beylikdüzü V.D. 524 058 1323

## 12.EKLER









## İMAR DURUMU





**YAPI RUHSATI**

2024/03/21

**1. Genel Bilgi**

1.1. Proje Adı: ...  
 1.2. Proje No: ...  
 1.3. Proje Sahibi: ...  
 1.4. Proje Adres: ...

**2. Yapı Bilgileri**

2.1. Yapı Türü: ...  
 2.2. Kat Sayısı: ...  
 2.3. Alan: ...  
 2.4. Hacim: ...

**3. Zemin Bilgileri**

3.1. Zemin Türü: ...  
 3.2. Zemin Sağlamlığı: ...

**4. Yapı Detayları**

4.1. Duvarlar: ...  
 4.2. Tavanlar: ...  
 4.3. Zeminler: ...

**5. Diğer Bilgiler**

5.1. Proje Durumu: ...  
 5.2. Proje Tarihi: ...

**KAGIT KIRAN VE BEL EDİTİŞİ**

0100-1  
0100-1 25





T.C.  
BAKIRKÖY  
I. TÜKETİCİ MAHKEMESİ

Sayı : 2018/22 Eski

13/1/2018

KAĞITHANE BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Davacı, HÜSEYİN GÜRPNAR ile Davalı, YEŞİL ÖZYEĞİMLİLİK YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ arasında haklarında bulunan bir Tüketicinin Açılış Mürfi Tespit davası nedeniyle;

İstanbul İl, Kağıthane İlçesi, 34700YD Pafta, 6887 ada, 23 parsel, 2. Kat, 14 numaralı bahçesiz bölüm' de kiraylı daire kirasını tutanağı ile ilgili projenin yapı durumu ve projeleri ile ilgili durumu gösteren belgelerin, inşaatı yapılmış bir yapı olduğu ve projelere ilişkin olarak belirlenen borsaya göre belirlenmiş olup olmadığı ve projelere ilişkin olarak borsaya göre belirlenmiş olup olmadığı ve projelere ilişkin olarak borsaya göre belirlenmiş olup olmadığı bilgisi verilmesi rica olunur.

Katip 170010

Hatm 29962

*e-imza*

*e-imza*

ELEKTRONİK ORTAMDA  
GERMİŞTİR  
REFERANS: 2018/22  
TARİH: 14.02.2018

Adres: BAĞIRKÖY I. TÜKETİCİ MAHKEMESİ

Açılış Mürfi Tespit Davası



© 2018 Bakırköy I. Tüketici Mahkemesi. Tüm hakları saklıdır. T.C. BAĞIRKÖY I. TÜKETİCİ MAHKEMESİ



T.C  
KAĞITHANE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Kağıthane  
BELEDİYESİ

Sayı : 28942143/  
Konu : Statik Rapor

26/02/2018

RAPOR

KAĞITHANE ilçesi, Ortahıyır Mahallesi, Arka Sokak, 6087 ada, 13 parsel, 2 katlı sayılı yer muhafaza tetkik edilmiştir.

Söz konusu parselde inşaat çalışmalarını tamamı yapılar açısından tekniklerine uygun, fenni esaslar dahilinde gerekli emniyet tedbirleri alınmadıkça yapıldığı, bu nedenle çevre yapılarında tehlike meydana geldiği görülmüştür.

Bu durum karşısında;

- 1) KAĞITHANE ilçesi, Ortahıyır Mahallesi, Arka Sokak, 6087 ada, 13 parsel, 2 katlı sayılı yerde bulunan inşaat işgilleri hakkında, teminî yol ve yapılar açısından tekniklerine uygun, fenni esaslar dahilinde gerekli ve yeterli emniyet tedbirleri alınmadıkça yapılmaması dolayısıyla, 3194 sayılı İmar Kanununun 34-42. maddeleri gereği Belediye Encümenince yasal işlem yapılması;
- 2) Çevrede herhangi bir depremle oluşan durumlarda geçikmekle olan inşaat ve Şehircilik Müdürlüğü'ne bilgi verilmesi gerektiği kanısıyla iş bu rapor tarafımızdan tanzim ve imza edilmiştir.

26/02/2018

İsmail KAYA  
İmar ve Şehircilik Müdürü

Murat ŞAHİN  
İmar ve Şehircilik Müdürü

**MİMARİ PROJE KAPAKLARI**

**T.C.  
KAĞITHANE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ**

YAPININ		BİNA YÜKSEKLİĞİ KAT ADEĞİ		İNCELENEN BÖLÜM TARİH VE NO	
İLÇE	KAĞITHANE	YÜKSEKLİK	Hinokul 50 5-1	İNCELENEN BÖLÜM NO	150439
MAH.	ORTAŞAYIR	BODURUM KAT	6 (SEKİZ)	TASLAKLI PROJE	21.05.2016
BORAK	ÇAKIRAK	ZEMİN KAT	1 (BİR)	İSİ YALITIM	21.05.2016
PAFTA	247DY-3C	ASMA KAT		TRAFİK İLE	21.05.2016
ADA	60B7	NORMAL KAT	14 (ONDÖRT)	FAT RÖLİEFESTİ	21.05.2016
PARSEL	13	TASLAKLI HESTEM	B.A.K	YATIRIM	21.05.2016
MAL DURUMU	İmar Genelgesi Gözetim 1-2	KLİLL AMACI	TİCARET KONAK	FEN LİSANS MÜR	21.05.2016
PROJE NO	2016-25077	TARİH	5.7.2016		21.05.2016

Yukarıda yazılan yazılı yapı ile yapılmak üzere inşaat edilmiş olup, İmar Kanunu, İmar Planı Yönetmeliği ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre hazırlanmıştır.

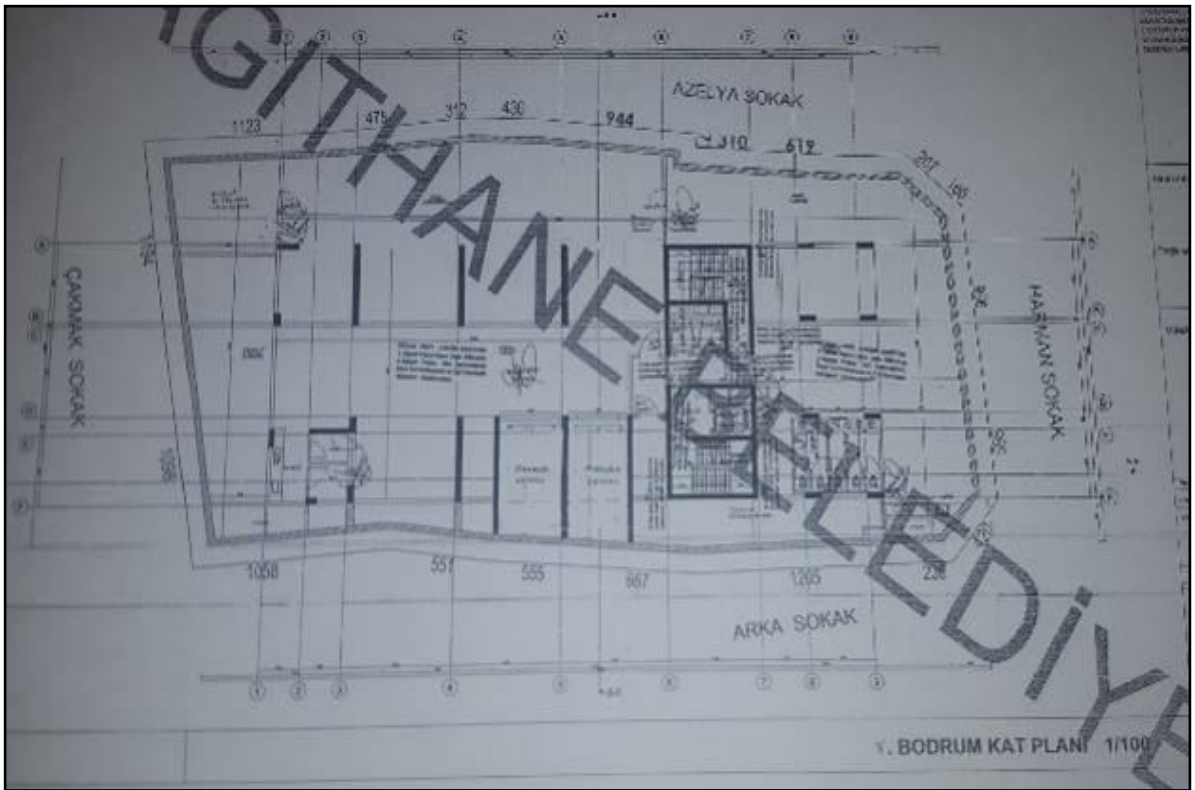
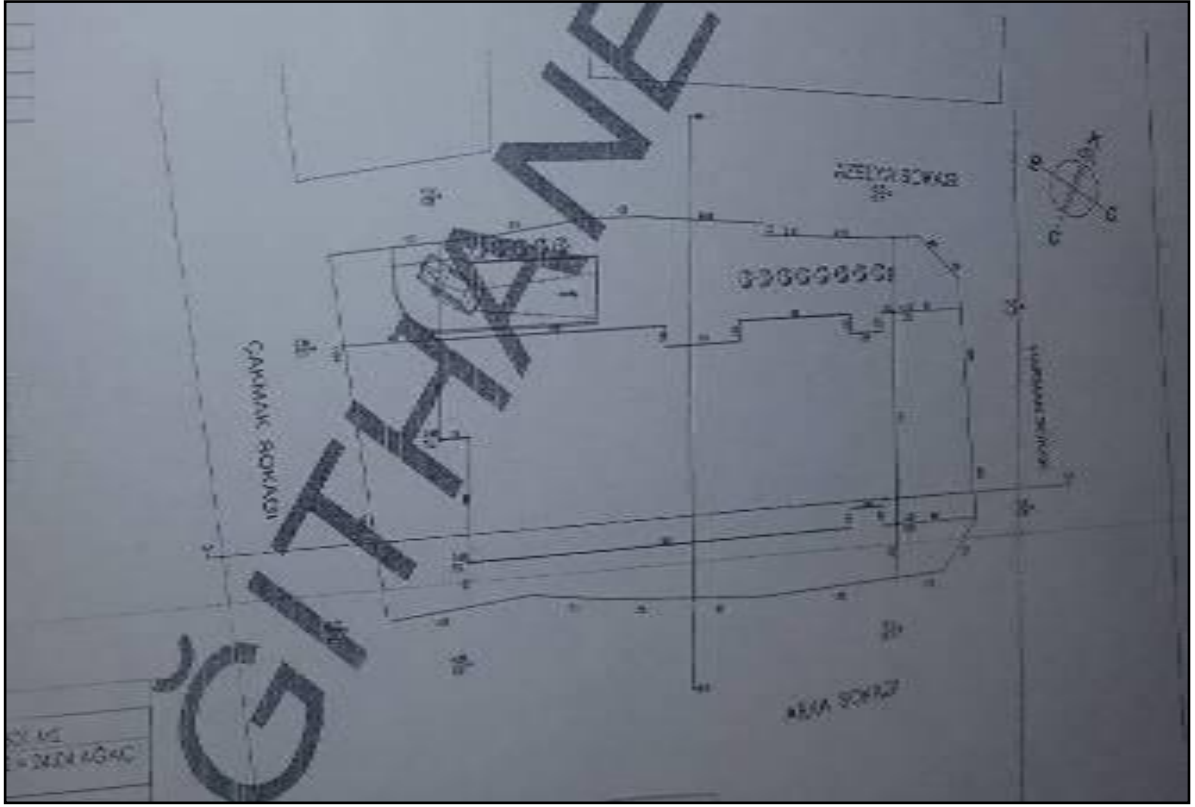
MİMARİ (RT)	MİMARİ (ŞEF)	MÜDÜR YARD.	MÜDÜR
<i>[Signature]</i> 15/2/2016	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i> D. ÖZGÜR İmar Müdürü

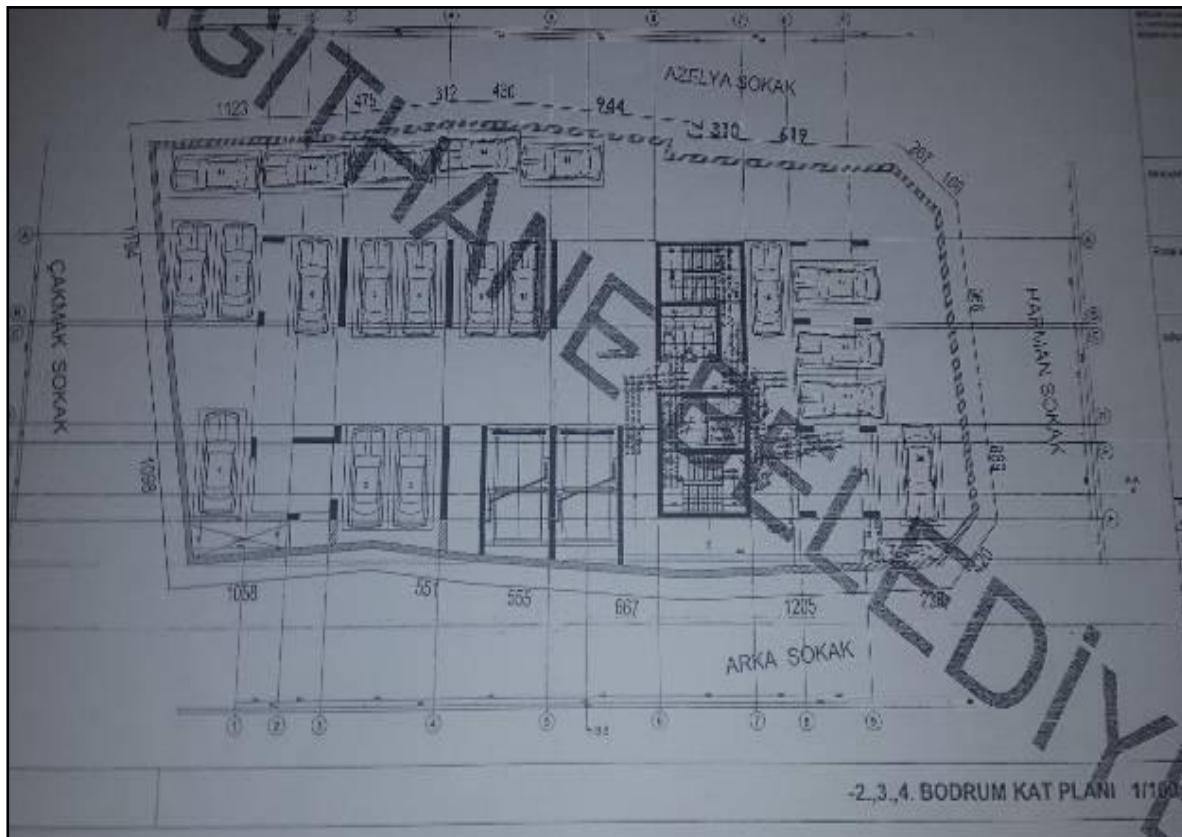
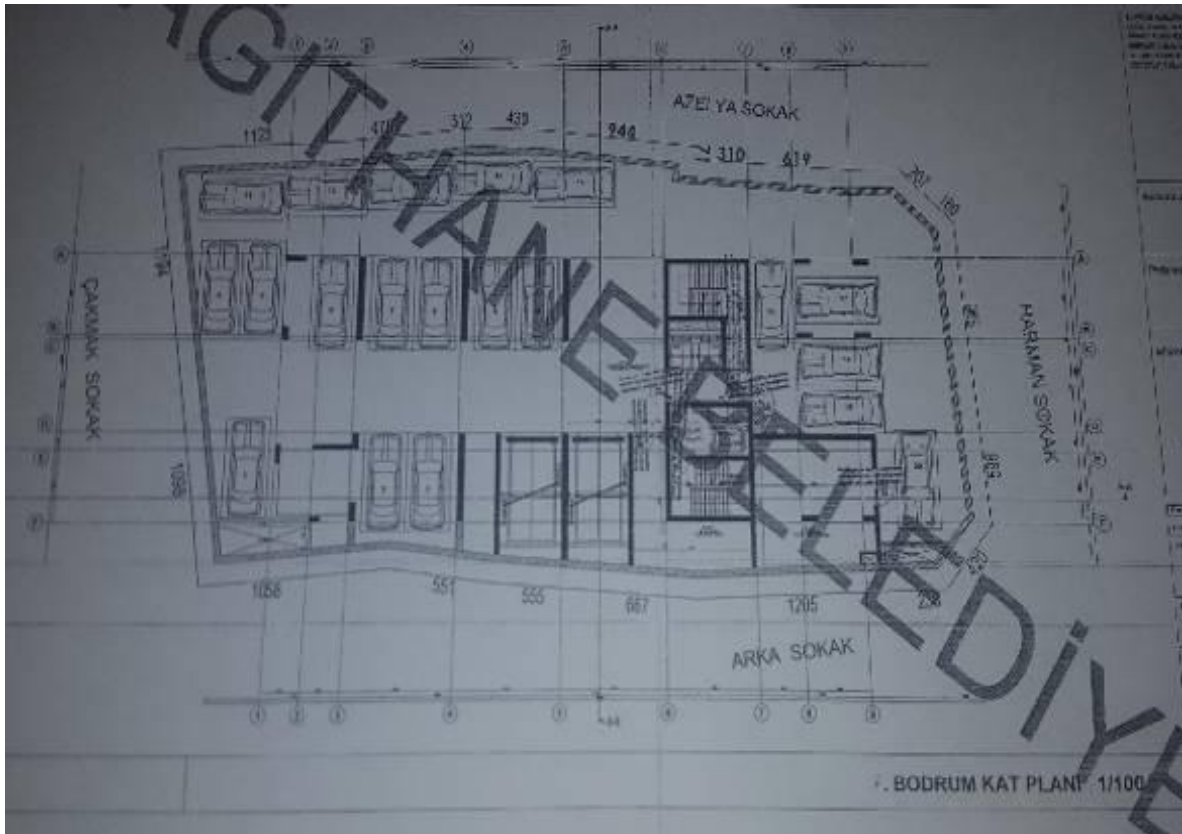
BAKANLIK KURULUŞUNUN 12.07.1988 GÜNÜ İTİBAREN YASAL KARARINA GÖRE YERLİ VE YERİDİŐTÖ YAPILARINDA KULLANILAN YAPİ BİLGİLERİ VE FİZİKSEL DURUMUNUN YÜK STANDARTLARINA UYUMUNUN SAĞLANMASI GEREKLİDİR. GEÇERLİ KADIN VE İSKAN İZİNİNDİR DİŐER SAĞLANMASI GEREKLİDİR.

İNŞAAT İÇİN GEREKLİ OTURAN BİLETLERİ YTL: ...

KAĞITHANE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

## VAZİYET PLANI

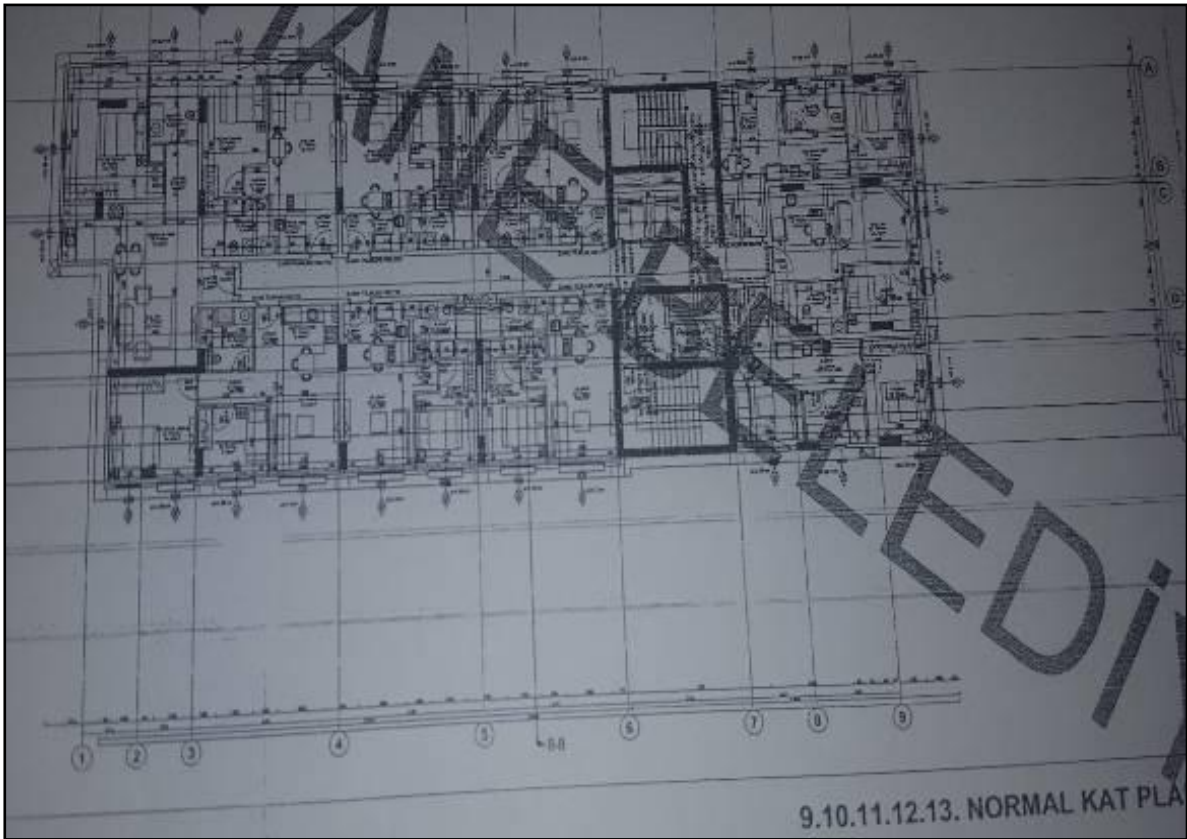
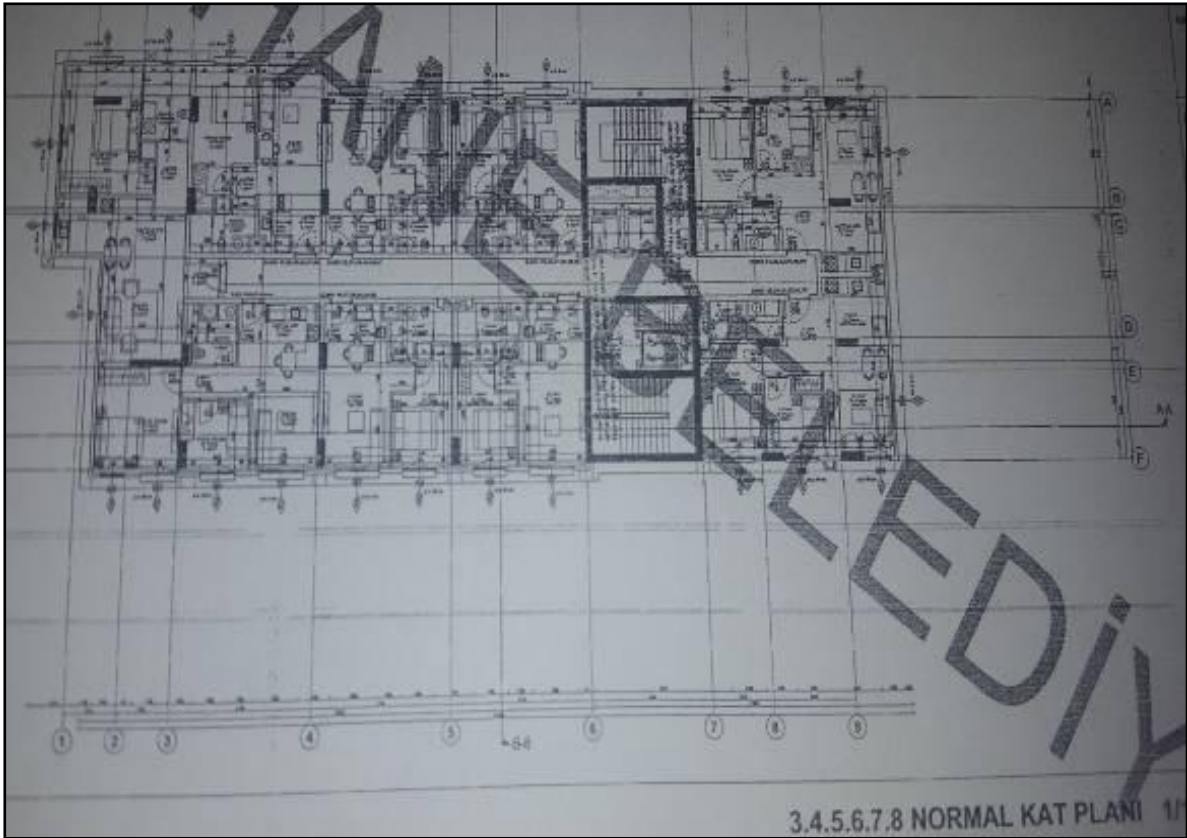


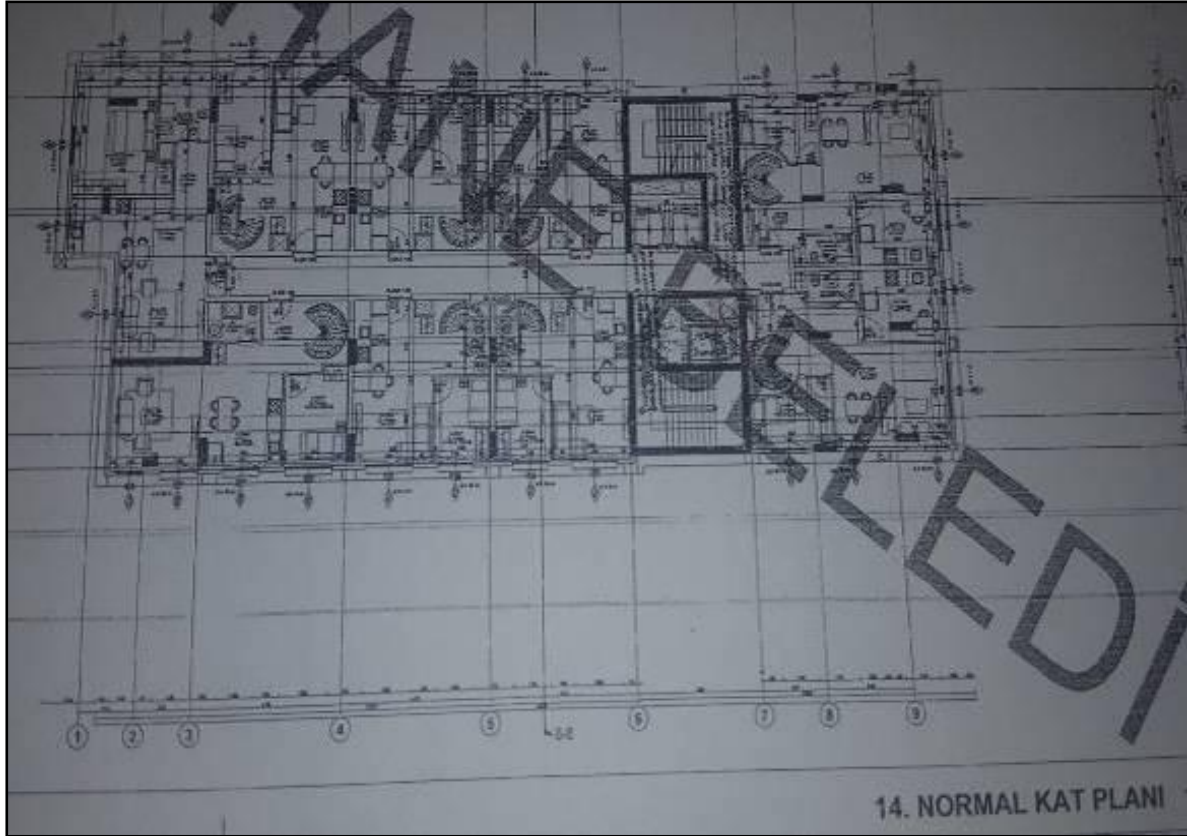












## TAKBİS

### TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: ERDEM YILMAZ

Tarih: 05/12/2019 16:48

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
014019381486	2019-12-05-16.47.34.862026	38148

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	6087/13
Taşınmaz ID:	90438289	Yüzölçüm ( m <sup>2</sup> ):	1068.72
İl / İlçe	İSTANBUL/KAĞITHANE	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Kağıthane TM		
Mahalle / Köy Adı:	MERKEZ M		
Mevkii:	ORTABAYIR		
Çift / Sayfa	453/44599		
Kayıt Durum:	Aktif		

#### Taşınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak )

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		Kağıthane TM 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Belirtmesi Tesisi Yev: 11671 Tarih: 11/06/2014	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		Kağıthane TM 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Belirtmesi Tesisi Yev: 11668 Tarih: 11/06/2014	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		Kağıthane TM 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Belirtmesi Tesisi Yev: 11764 Tarih: 13/06/2014	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		Kağıthane TM 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Belirtmesi Tesisi Yev: 11670 Tarih: 11/06/2014	